

## العام المالي 2023

## مقدمة

يعتبر التخطيط السليم أداة هامة وفاعلة تساعد على تحقيق الأهداف الرئيسية والفرعية بالإضافة إلى تحقيق التوازن بين الأهداف الموضوعية والإمكانات المتاحة وتتضمن عملية التنبؤ بالمتغيرات المتوقعة التي قد تصادف الشركة عند تحقيق أهداف معينة وبالتالي التوصل إلى أفضل الأساليب لتجنب تأثير هذه المتغيرات وما قد يترتب عليها من اتخاذ قرارات تهدف إلى الإستغلال الأمثل للموارد المتاحة وتحقيق الكفاءة في الإنفاق والإنتاج .

## أولاً: تعريف الموازنة :

تعد الموازنة تعبير رقمي (كمي ونقدي) عن خطط وبرامج الشركة بحيث تضمن تحقيق جميع الأهداف الخاصة بالعمليات والنتائج المتوقعة مستقبلاً. وتتمثل تلك الأهداف في تحقيق عائد مناسب على رأس المال ، خفض التكاليف ، تحقيق نسبة ربح مستهدفة ، تقديم الخدمات بجودة مرتفعة وتحقيق كمية الإنتاج المناسبة بكفاءة عالية.

## ثانياً: المتغيرات الحالية :

نظراً للمستجدات المستمرة التي تؤثر على عجلة الإقتصاد وما يتبعه من تذبذب الطلب على الخدمات المقدمة من الشركة فإن الإدارة في محاولات جادة لإستغلال وترشيد إستخدام الموارد المتاحة لتحقيق أفضل نتائج وفقاً لما ورد في الموازنة التخطيطية لعام 2022 .

من المخطط أن تبلغ جملة إيرادات الشركة من أنشطة التمليك والتأجير والأنشطة الفرعية الأخرى خلال عام 2023 ما قيمته 262,107 مليون جنيه وتحقيق صافي أرباح النشاط ما قيمته 146,932 مليون جنيه

فعلى عام 2022		مخطط عام 2023		
صافي الربح بالألف جنيه مصرى	إيرادات المبيعات بالألف جنيه مصرى	صافي الربح بالألف جنيه مصرى	إيرادات المبيعات بالألف جنيه مصرى	
224,727	299,873	188,503	251,654	نشاط التمليك
7,798	7,798	10,454	10,454	نشاط التأجير
33,853	33,853	29,414	29,414	الانشط الفرعية الأخرى
266,378	341,524	228,371	291,521	إجمالي
7,160		5,100		الإيرادات الأخرى
28,773-		32,005-		المصروفات العمومية والإدارية والإهلاك
19,436-		8,348-		مصروفات تسويقية
10,376-		2,064-		صافي المصروفات التمويلية
20		0		أرباح رأسمالية
2,703-		0		مخصصات بخلاف الإهلاك
878-		746-		المساهمة التكافلية
211,394		190,308		الأرباح قبل خصم ضرائب الدخل
48,282-		43,376-		ضرائب الدخل والضرائب المؤجلة
163,111		146,932		صافي الربح بعد خصم ضرائب الدخل

## إيضاحات الموازنة التخطيطية لشركة الشمس للإسكان والتعمير للعام المالي 2023

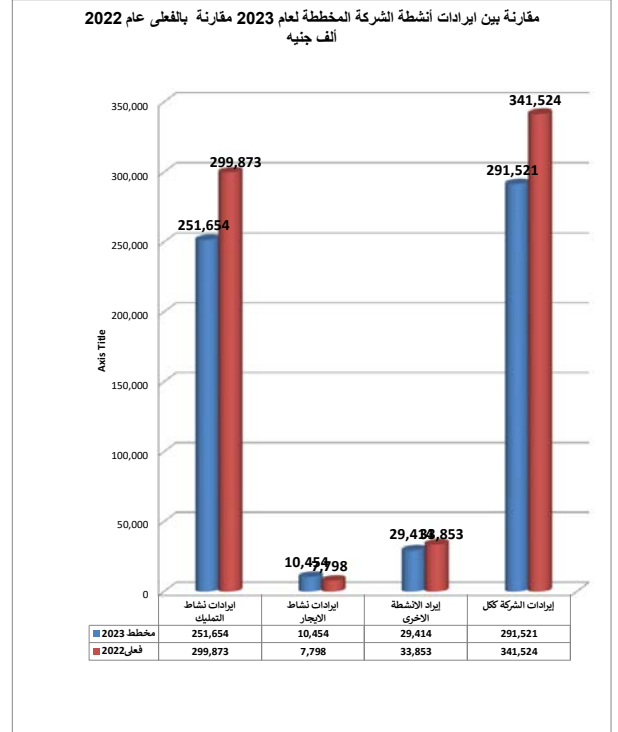
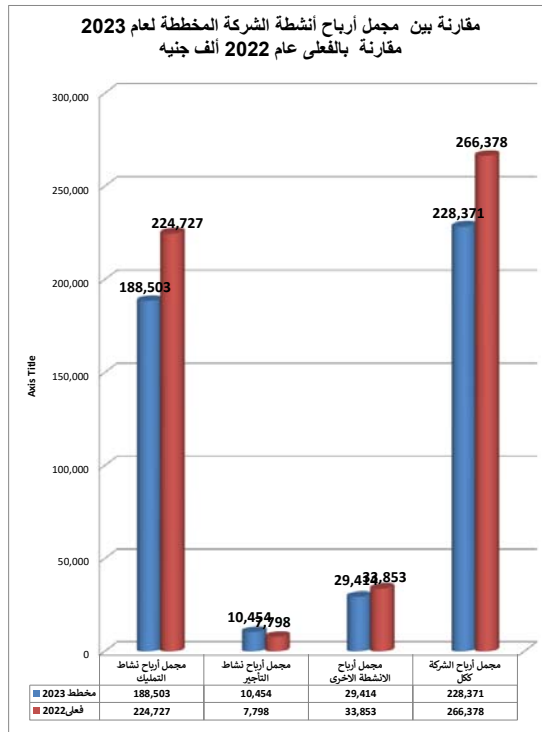
### أولاً: الموازنة التقديرية الجارية

ترتبط نقطة بداية الموازنة (بداية التخطيط) بالهدف العام للشركة ألا وهو تعظيم الربحية. الأمر الذي يستلزم تخطيط الربحية بالشكل السليم لذا فإن نقطة البداية في إعداد الموازنة هي تخطيط الإيرادات أو خطة المبيعات (أى المبيعات المستهدفة لفترة قادمة) حيث أن المبيعات تشكل المصدر الرئيسي لإيرادات الشركة.

### الأسس العامة لتقدير المبيعات المخططة:

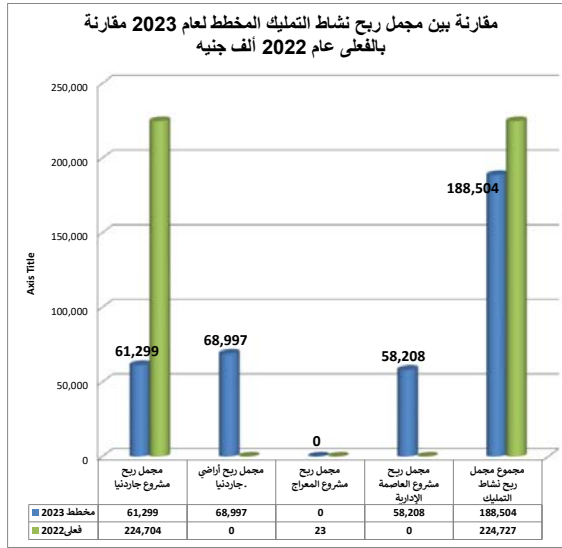
- 1- الأوضاع الإقتصادية العامة الحالية والمتوقعة.
- 2- الطلب العام المتوقع على منتجات الشركة.
- 3- تطور المبيعات الفعلية في الاعوام السابقة
- 4- ما تمر به البلاد والعالم من اثار جائحة كورونا (كوفيد 19)
- 5- العملة المستخدمة : الجنيه المصرى والقيم بالألف جنيه

من المخطط أن تبلغ جملة إيرادات الشركة من أنشطة التمليك والتأجير والانشطة الفرعية الأخرى خلال عام 2023 ما قيمته 262,107 مليون جنيه وتحقيق صافي أرباح النشاط ما قيمته 146,932 مليون جنيه مقارنة بالمحقق الفعلى عام 2022 (10 اشهر فعلية + 2 شهر متوقع) حيث بلغت إيرادات الشركة 307,671 مليون جنيه وتحقيق صافي أرباح النشاط 163,111 مليون جنيه



## أ: نشاط التمليك

من المخطط أن تبلغ جملة إيرادات نشاط مبيعات التمليك خلال عام 2023 ما قيمته 251,654 مليون جنيه وتحقيق مجمل ربح قدره 188,503 مليون جنيه مقارنة بالمحقق الفعلي عام 2022 حيث بلغت مبيعات نشاط التمليك ما قيمته 299,873 مليون جنيه وتحقيق مجمل ربح قدره 224,727 مليون جنيه ويرجع السبب في ذلك إلى انخفاض عدد الوحدات المعارضة للبيع بعام الموازنة ليصل إلى 130 وحدة مقارنة بالعام المالي 2022 والذي بلغ إلى 300 وحدة .



## أسس تقدير مبيعات التمليك المخططة لعام 2022 :

تهدف خطة المبيعات المتوقعة للعام المالي 2023 لبيع عدد 130 وحدة بمشروع الشركة بالسادس من أكتوبر. جاردنيا الشمس بأجمالي قيمة بيعية 100,913 مليون جنيه

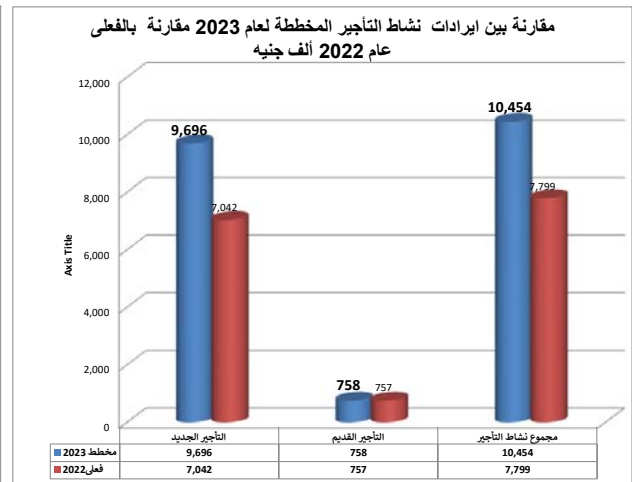
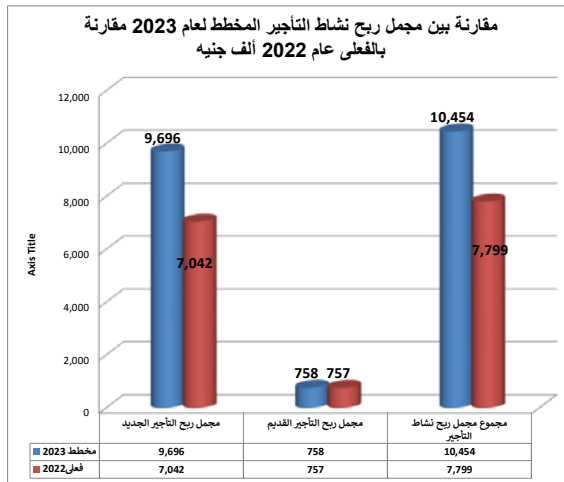
## أسس تقدير تكلفة إيرادات نشاط التمليك المخططة لعام 2023 :

تم تقدير تكلفة إيراد نشاط التمليك بناء على التكلفة التاريخية المقدرة للمترمع اجراء تعديل من بداية العام لاجراج مساحة الجراج وتكون منفصلة عن مساحة الوحدة.

## ب: نشاط التأجير

من المخطط أن تبلغ جملة إيرادات نشاط التأجير خلال عام 2023 ما قيمته 10,454 مليون جنيه و تحقيق مجمل ربح قدره 10,454 مليون جنيه

مقارنة بالمحقق الفعلي عام 2022 حيث بلغت إيرادات نشاط التأجير ما قيمته 7,798 مليون جنيه و تحقيق مجمل ربح قدره 7,798 مليون جنيه

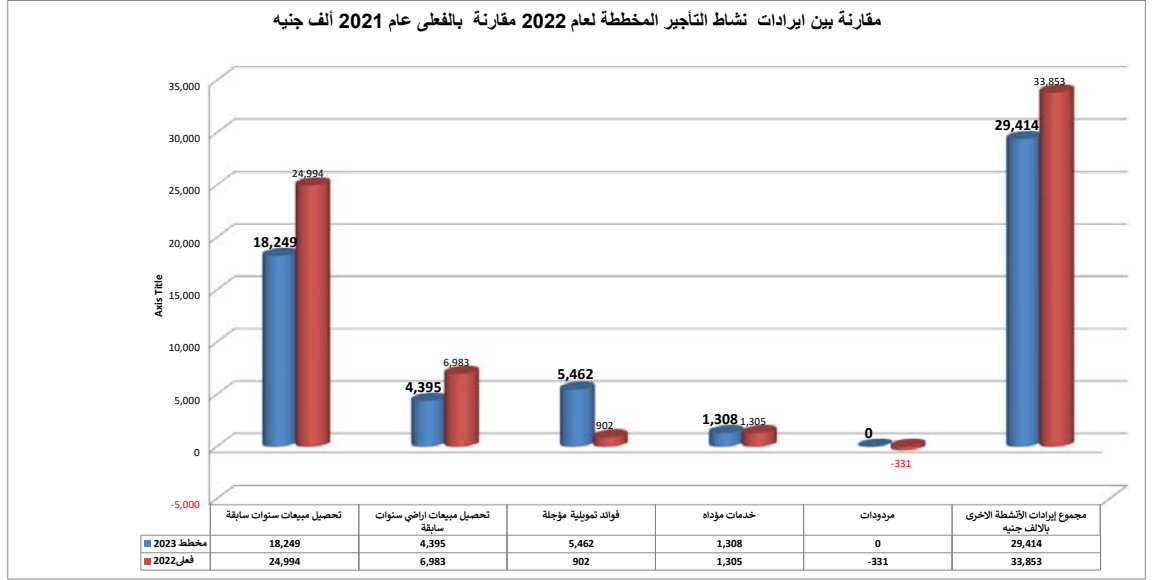


### أسس تقدير إيرادات التأجير المخططة لعام 2023 :

تم اثبات ايراد نشاط التأجير بناءا علي عقود الايجار القائمة والتي من المقدران تكون 9,454 مليون جنيه بالإضافة الي مبلغ مليون جنيه ويمثل توقع عقود ايجار جديدة سيتم ابرامها خلال عام الموازنة .

### ج: الأنشطة الفرعية الأخرى

من المخطط أن تبلغ جملة إيرادات الأنشطة الفرعية الأخرى خلال عام 2023 ما قيمته 29,414 مليون جنيه وهي تعتبر في نفس الوقت مجمل ربح حيث أنها حملت سابقا بالتكلفة الخاصة بها  
مقارنة بالمحقق الفعلي عام 2022 حيث بلغت إيرادات الأنشطة الفرعية ما قيمته 33,853 مليون جنيه وهي تعتبر في نفس الوقت مجمل ربح حيث أنها حملت سابقا بالتكلفة الخاصة بها



### أسس تقدير إيرادات الأنشطة الفرعية الأخرى المخططة لعام 2023 :

تم تقدير إيرادات الأنشطة الفرعية بناءا علي المبالغ المستحقة خلال السنوات المقبلة طبقا للعقود المبرمة مع العملاء وجداول السداد .

ثانياً : المصروفات العمومية والإدارية

من المتوقع أن تبلغ المصروفات العمومية والإدارية خلال عام 2023 مبلغ 27.492 مليون جنيه وموزعة كالتالي:

القيمة بالألف جنيه

توصيف المصروف	المخطط 2023	الفعلي 2022	التغير	نسبة التغير
مصروفات عمومية وإدارية				
اجور ومرتببات	17,048	13,253	3,795	29%
تأمينات اجتماعية	1,680	1,636	44	3%
مكافأة نهاية الخدمة	1,455	3,095	-1,640	(%53)
مز ايا طبية	1,027	856	171	20%
أدوات كتابية	180	143	37	26%
وقود وزيوت	396	330	66	20%
خدمات متنوعة	1,739	2,132	-393	(%18)
دورات تدريبية	250	141	109	77%
مصاريف قضائية	630	315	315	100%
الهيئات	385	388	-3	(%1)
نقل و اتصالات والخط الساخن	900	761	139	18%
صيانة وقطع غيار	1,032	793	239	30%
طباعة وتصوير ونشر القوائم المالية	200	161	39	24%
مياه و انارة	420	339	81	24%
ضريبة عقارية	150	150	0	0%
إجمالي	27,492	24,493	2,999	12%

تتمثل المصروفات العمومية والإدارية في المتوقع خلال عام الموازنة بناء علي تقديرات إدارة الموارد البشرية ، إدارة الصيانة والمشتريات مع الاخذ في الاعتبار ارتفاع الأسعار.

## رابعاً: الموازنة التقديرية الإستثمارية

من المخطط أن تبلغ جملة الموازنة الاستثمارية خلال عام 2023 ما قيمته 17.901 مليون جنيه متمثلة في الاتي :  
القيمة - بالألف جنيه مصري

بند رقم	البيان	الربع الأول	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الرابع	مجموع
1-	المنطقة المركزية التجارية	230	30	30	230	520
2-	تجديد مقر الشركة	10,441	80	40	200	10,761
3-	تجديد عمارة الایموبلیا	1,500	3,700	1,000	0	6,200
	إجمالي الموازنة الرأسمالية	12,171	3,810	1,070	430	17,481

تتمثل تكلفة الموازنة الإستثمارية فيما يلي:

### أولاً المنطقة التجارية بالمنطقة المركزية :

وتتمثل تكلفة المشروع في مصاريف الاستشاري والتي تقدر بمبلغ 400 الف جنيه خلال العام بالإضافة الي حراسة الأرض والتي تقدر بمبلغ 120 الف جنيه ، حيث تقوم الشركة حالياً بالبحث عن مطور عقاري يشارك بالبناء والتطوير في المنطقة التجارية .

### ثانياً تطوير وتجديد المقر الإداري للشركة :

وتتمثل تكلفة التطوير في اعداد شبكة جديدة والتي تقدر بمبلغ 211 الف جنيه ، وكذلك تجهيزات المكاتب بالدور الخامس بمبلغ 4 مليون جنيه ، تجهيز الدور الأول والثاني بمبلغ 6 مليون جنيه وكذلك التعاقد علي برنامج الكتروني لكافة أنشطة الشركة بمبلغ 450 الف جنيه ، بالإضافة الي 100 الف جنيه شراء كاميرات مرآة .

### ثالثاً تطوير وتجديد عمارة الایموبلیا :

تتمثل تكلفة تطوير وتجديد عمارة الایموبلیا في تجديد الفناء بين البرجين بالإضافة الي تجديد المصاعد وتجديد المداخل الخاصة بالبرجين.

### تمويل الموازنة الرأسمالية في موازنة عام 2023

سيتم تمويل الموازنة الرأسمالية عن طريق التمويل الذاتي من موارد الشركة الذاتية.

قائمة الدخل التقديرية لعام 2023

%	التغير	الفعلي		المخطط		
		31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	
(%15)	(50,002,183)	100%	341,523,582	100%	291,521,399	المبيعات وإيرادات النشاط
(%16)	11,994,946	(%22)	(75,145,173)	(%22)	(63,150,227)	تكلفة المبيعات ومصروفات النشاط
(%14)	<b>-38,007,237</b>	78%	266,378,409	78%	228,371,172	مجمل الربح
(%0)	(23,098)	2%	5,123,098	2%	5,100,000	إيرادات أخرى
(%100)	(2,037,097)	1%	2,037,097	0%	-	إيرادات استثمارات في شركات شقيقة "
	-		-		-	إيرادات أوراق مالية متاحة للبيع
12%	(3,000,686)	(%7)	(24,491,217)	(%9)	(27,491,903)	مصروفات عمومية وإدارية
(%57)	11,087,829	(%6)	(19,435,713)	(%3)	(8,347,884)	مصروفات تسويقية
(%0)	11,561	(%1)	(3,049,311)	(%1)	(3,037,750)	رواتب مقطوعة وبدلات
7%	(79,460)	(%0)	(1,197,376)	(%0)	(1,276,836)	اهلاك أصول ثابتة
0%	-	(%0)	(25,400)	(%0)	(25,400)	اهلاك استثمار عقاري
1,726%	(164,095)	(%0)	(9,505)	(%0)	(173,600)	اهلاك أصول غير ملموسة
	(20,000)	0%	20,000	0%	0	أرباح رأسمالية
(%30)	(720,000)	1%	2,400,000	1%	1,680,000	فوائد الودائع والحسابات البنكية
(%71)	8,980,468	(%4)	(12,724,586)	(%1)	(3,744,118)	فوائد مدينة & تعويضات وغرامات
(%100)	51,399	(%0)	(51,399)	0%	-	الفوائد التمويلية
(%100)	2,702,752	(%1)	(2,702,752)	0%	-	مخصصات بخلاف الاهلاك
(%15)	131,956	(%0)	(877,709)	(%0)	(745,753)	مساهمة تكافلية
(%31)	<b>16,921,528</b>	(%16)	<b>(54,984,773)</b>	(%13)	<b>(38,063,245)</b>	الإجمالي
(%10)	<b>-21,085,708</b>	62%	211,393,636	65%	190,307,927	صافي أرباح الفترة قبل الضريبة
(%10)	4,944,022	(%14)	(48,300,350)	(%15)	(43,356,328)	ضريبة الدخل
(%207) -	37,541	0%	18,145	(%0)	(19,397)	ضريبة الدخل المؤجلة
(%10)	<b>-16,179,227</b>	48%	163,111,430	50%	146,932,203	صافي أرباح الفترة بعد الضريبة



التدفقات النقدية التقديرية خلال عام 2023

الاجمالي	ديسمبر	نوفمبر	أكتوبر	سبتمبر	أغسطس	يوليو	يونيو	مايو	أبريل	مارس	فبراير	يناير	البيان
	47,824	57,712	58,187	50,881	50,858	63,015	38,259	42,315	92,106	87,040	81,816	74,000	رصيد النقدية اول العام 2023
21,937	14,614	-6,918	-604	17,709	-87	-1,734	24,646	-3,166	-47,381	8,796	6,470	9,592	انشطة التشغيل
255,375	34,723	12,192	12,515	31,022	15,567	14,102	32,844	13,397	14,699	26,830	15,091	32,393	التدفق النقدي الداخل من أنشطة التشغيل
54,143	4,148	3,608	1,992	4,148	6,728	3,552	6,226	4,932	5,253	4,987	5,253	3,316	تحصيلات من مبيعات مشروع جاردنيا جديده ( وحدات سكنية ، أراضي )
60,563	5,303	4,363	4,989	5,104	4,658	4,934	5,404	4,452	4,980	5,506	4,809	6,060	تحصيل شيكات مبيعات اعوام سابقة
32,685	3,817	2,420	2,305	2,664	2,580	2,463	3,832	2,422	2,355	2,719	2,618	2,490	تحصيل من عملاء . قطع الشيكات
11,272	1,374	965	991	1,250	892	889	923	645	665	921	645	1,113	ايراد اصول مؤجرة
6,765	958	51	478	548	51	1,296	958	51	478	548	51	1,296	متحصلات بيع اراضي قديمة
5,259	77	251	1,225	124	124	434	182	361	434	182	1,182	684	تحصيل شيكات مبيعات للعقارات القديمة
74,280	17,512	0	0	15,649	0	0	13,786	0	0	10,433	0	16,900	ايراد بيع مشروع العاصمه
1,308	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	ايرادات متصلة بالنشاط
5,100	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	ايرادات اخرى
4,000	1,000	0	0	1,000	0	0	1,000	0	0	1,000	0	0	اوراق القبض شركة النصر
233,438	20,109	19,110	13,119	13,313	15,653	15,836	8,198	16,563	62,080	18,034	8,622	22,801	التدفق النقدي الخارج من أنشطة التشغيل
0													رد مقدمات وحدات مشروع جاردنيا . مبيعات جديدة
72,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	0	8,000	0	8,000	0	8,000	اقساط ارض العاصمة
29,495	6,375	5,100	0	0	510	510	1,190	1,190	6,503	2,635	85	5,398	تكاليف مشروع جاردنيا
420	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	تكاليف مشروعات غير مباشرة
51,624	115	115	285	115	115	579	115	115	48,770	115	115	1,070	ضرائب
41,021	2,984	3,355	2,264	2,801	4,065	4,539	3,134	3,464	2,553	2,903	4,123	4,835	سداد شيكات مقطوعة لصالح البنك العقاري العربي
27,492	2,358	2,262	2,293	2,119	2,685	1,930	2,101	2,136	2,309	2,168	2,197	2,934	مصرفوات عمومية وادارية
8,348	0	0	0	0	0	0	1,380	1,380	1,667	1,810	1,824	287	مصرفوات تسويقية
3,038	243	243	243	243	243	243	243	243	243	368	243	243	رواتب مقطوعة وبدلات
-15,801	-3,370	-2,970	130	130	110	110	110	-890	-2,410	-3,730	-1,246	-1,776	انشطة الاستثمار
1,680	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	التدفق النقدي الداخل من أنشطة الاستثمار
1,680	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	فوائد ودائع
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	ايراد استثماري شركة التعمير السياحي
17,481	3,510	3,110	10	10	30	30	30	1,030	2,550	3,870	1,386	1,916	التدفق النقدي الخارج من أنشطة الاستثمار
761	200	0	0	0	20	20	20	20	40	60	176	206	شراء اصول ثابتة
520	210	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	210	تكاليف البنية التحتية لمشروع المنطقة المركزية التجارية
6,200	3,100	3,100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	تكاليف تجديد وصيانة الايموبليا
10,000	0	0	0	0	0	0	0	1,000	2,500	3,800	1,200	1,500	تجديدات المقر
-21,067	0	0	0	-10,534	0	-10,534	0	0	0	0	0	0	انشطة التمويل
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	التدفق النقدي الداخل من أنشطة التمويل
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	زيادة راس مال
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	قطع شيكات
21,067	0	0	0	10,534	0	10,534	0	0	0	0	0	0	التدفق النقدي الخارج من أنشطة التمويل
21,067	0	0	0	10,534	0	10,534	0	0	0	0	0	0	توزيعات ارباح مساهمين
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	مكافاة اعضاء مجلس الادارة
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	توزيعات ارباح عاملين
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	سداد قروض طويلة الاجل ( قرض بنك الاستثمار القومي )
-14,932	11,244	-9,888	-474	7,305	23	-12,158	24,756	-4,056	-49,791	5,066	5,224	7,816	صافي التدفق النقدي من جميع الانشطة
	59,068	47,824	57,712	58,187	50,881	50,858	63,015	38,259	42,315	92,106	87,040	81,816	رصيد النقدية اخر المده