شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وتقرير مراقب الحسابات المستقل عليها

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وتقرير مراقب الحسابات المستقل عليها

المحتويات	الصفحة
تقرير مراقب الحسابات المستقل	--
قائمة المركز المالى المجمعة	١-٢
قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة	٣
قائمة الدخل الشامل المجمعة	٤
قائمة التغيرات فى حقوق الملكية المجمعة	٥
قائمة التدفقات النقدية المجمعة	٦
السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة	٧-٦٠

KPMG

حـــازم حســـن
محاسبون قانونيون ومستشارون

١٢ شارع نوح أفندى / الفراعنة
المتفرع من السلطان حسين
الأسكندرية

تليفون : ٥١ ٣٢ ٤٨٥ - ٥٢ ٣٢ ٤٨٥ (٢٠٣)
تليفاكس : ٥٠ ٣٢ ٤٨٥ (٢٠٣)
البريد الألكترونى : alex@kpmg.com

تقرير مراقب الحسابات

الى السادة/ مساهمى شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى

تقرير عن القوائم المالية المجمعة

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في قائمة المركز المالى المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وكذا القوائم المالية المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

هذه القوائم المالية المجمعة مسئولية إدارة الشركة، فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المجمعة عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية مجمعة عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تنحصر مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المجمعة في ضوء مراجعتنا لها, وقد تمت مراجعتنا وفقا لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكد مناسب بأن القوائم المالية المجمعة خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية المجمعة. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية المجمعة سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام الشركة بإعداد القوائم المالية المجمعة والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في الشركة. وتشمل عملية المراجعة أيضا تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية المجمعة.

واننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساسا مناسبا لإبداء رأينا على القوائم المالية المجمعة.

الـــرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي المجمع للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

خالد محمود سمير
***KPMG* حازم حسن**
سجل مراقبى حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٩٨)

الإسكندرية فى ١٤ إبريل ٢٠٢٥

KPMG حازم حسن
محاسبون قانونيون ومستشارون

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة المركز المالى المجمعة فى

	إيضاح رقم	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري
الأصول			
الأصول غير المتداولة			
الأصول الثابتة	(١٧)	٢٨٨ ٥٢٤ ٧٥٦	٢٦٦ ٢٨٨ ٩٣٣
مشروعات تحت التنفيذ	(١٨)	٩١ ٧٨١ ٧٠١	٦٥ ١٢٧ ٠٦٨
استثمارات عقارية	(٢٢)	١٩٩ ١٢٢ ٩٨١	٢١٧ ٩٥٥ ٩٣٨
استثمارات عقارية تحت التطوير	(١٩)	٢٧ ٨٧٨ ١٠٩	٣٧ ٠٤٦ ٨١٥
أصول حق إنتفاع	(٣٥)	١٩ ٦٠٨ ١٤٨	٧ ٧٦٥ ٧٥٠
أعمال تحت التنفيذ	(٢١)	١ ١٤١ ٥٨٦ ٤١٥	٧٣٨ ٤٦٦ ٤٣١
عملاء وأوراق قبض	(٢٣)	١١٥ ١٦٧ ١٥٢	١١٨ ٠٧٦ ٩١٢
مجموع الأصول غير المتداولة		**١ ٨٨٣ ٦٦٩ ٢٦٢**	**١ ٤٥٠ ٧٢٧ ٨٤٧**
الأصول المتداولة			
وحدات تامة جاهزة للبيع	(٢٤)	٦٢ ٢٥٤ ٧٤٩	٤٠ ٥٧٤ ٣٨٦
أعمال تحت التنفيذ	(٢١)	٧٥٧ ١٦٠ ٩٢٩	٦١١ ٩٤٠ ٥٢٠
عملاء وأوراق قبض	(٢٣)	٩٤ ١٤٨ ٦٠٠	٢٧٣ ٢٣٦ ٨٨٠
مستحق من أطراف ذات علاقة	(٢٦-١)	٤٠ ٦٩٤ ٩٣٠	١٧ ٨٠٧ ٠٠٤
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	(٢٥)	٢٤٤ ٧٢٣ ٤٧٨	٢٦٥ ٧٥٨ ٩٨٩
النقدية وما في حكمها	(٢٧)	٣٩٣ ٣٤٨ ٨٢١	٣٥٥ ١٦٨ ٤٥٨
مجموع الأصول المتداولة		**١ ٥٩٢ ٣٣١ ٥٠٧**	**١ ٥٦٤ ٤٨٦ ٢٣٧**
إجمالي الأصول		**٣ ٤٧٦ ٠٠٠ ٧٦٩**	**٣ ٠١٥ ٢١٤ ٠٨٤**
حقوق الملكية			
رأس المال المصدر	(٣٨-٢)	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠
الإحتياطى القانونى	(٣٨-٤)	٨ ١٤٧ ٠٨٩	٨ ٠٠٦ ٤٥٩
الأرباح المرحلة		٣٢ ٢٤٥ ٢٧٩	٥٣ ٥٩٢ ١٦٩
		١٤٤ ٢١٦ ٣٦٨	**١٦٥ ٤٢٢ ٦٢٨**
الحقوق غير المسيطرة	(٣٨-٥)	٥ ٢٧١ ٦٢٦	٥ ٣٢١ ٢١٠
مجموع حقوق الملكية (ما بعده)		**١٤٩ ٤٨٧ ٩٩٤**	**١٧٠ ٧٤٣ ٨٣٨**

	إيضاح رقم	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري
مجموع حقوق الملكية (ما قبله)		١٤٩ ٤٨٧ ٩٩٤	١٧٠ ٧٤٣ ٨٣٨
الالتزامات غير المتداولة			
أوراق دفع وأطراف مشاركة	(٣٢)	١٣٩ ٤٢٤ ٩٢٧	١٥٢ ٣٨٧ ٩٩٤
عملاء دفعات حجز	(٣٣)	١ ٢٣٧ ٥٣٥ ٩٠٠	٥٣٦ ١٤٩ ٥٦٨
التزامات عقود تأجير	(٣٤)	١٠٣ ١١٢ ٩٨١	١٢٨ ٦٢٣ ٩٨٠
أرصدة دائنة أخرى	(٣٦)	٣٦٠ ٢٨٩ ٣٧٠	٣٢٦ ١١٨ ٥٨٣
التزامات تمويل عقارى		٢٢ ٣٩٢ ٧٩٤	—
التزامات ضريبة مؤجلة	(١٥-١)	٦٢ ٠١١ ٠٣٦	٦٠ ٥٨٥ ٢٢٩
مجموع الالتزامات غير المتداولة		١ ٩٢٤ ٧٦٧ ٠٠٨	١ ٢٠٣ ٨٦٥ ٣٥٤
الالتزامات المتداولة			
بنوك – تسهيلات ائتمانية	(٣١)	٣٣١ ٣٧٠ ١٠٥	٣٢٩ ٢٠٩ ٤٢٨
أوراق دفع وأطراف مشاركة	(٣٢)	٢٢٩ ٤٩٧ ٦١٦	٣١٣ ٢٦٥ ٨١٣
إلتزامات عقود تأجير	(٣٤)	٤٥ ٩٩٩ ٧٠٦	٤٣ ٨٧٢ ٧٧٠
المستحق لاطراف ذات علاقة	(٢٦-٢)	٢٨ ٣١٨ ٠٣٢	٥٢ ٥٤١ ٨٦٩
إلتزامات عقود بيع محفظة تمويل عقاري		٣٣ ٨٥٣ ٠١٠	١ ٢٧٠ ٨٢٨
عملاء دفعات حجز	(٣٣)	٢٧٥ ٢٤٨ ٢٦٥	٢٩٥ ٦٠٥ ٢٢٠
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	(٣٠)	٤٠٥ ٣٤٤ ٣٢٩	٥٠٦ ٤٦٠ ٣١٦
إلتزامات ضريبة الدخل الجارية	(١٥)	٦ ٤٤٤ ٢٩٩	٦ ٥٧٣ ٤٧٣
مخصصات	(٢٨)	٤٥ ٦٧٠ ٤٠٥	٩١ ٨٠٥ ١٧٥
مجموع الالتزامات المتداولة		١ ٤٠١ ٧٤٥ ٧٦٧	١ ٦٤٠ ٦٠٤ ٨٩٢
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات		٣ ٤٧٦ ٠٠٠ ٧٦٩	٣ ٠١٥ ٢١٤ ٠٨٤

- الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٧) إلى (٥٩) تعتبر جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.
- تقرير مراقب الحسابات "مرفق".

المدير المالي	العضو المنتدب	رئيس مجلس الإدارة
أ/ محمد سامى	د/شريف الصفطاوى	أ/ سامى عبد الرحيم فؤاد

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر

	إيضـاح رقـــم	٢٠٢٤ جنيه مصرى	٢٠٢٣ جنيه مصري
ايرادات النشاط	(٧)	٢٤٥ ٧٠٩ ٥١٧	٢٤٢ ٨٨١ ٢٩٠
تكلفة الحصول علي الإيرادات	(٨)	(١٤٠ ٩١٢ ٧٥٤)	(٨٤ ٤٣٧ ١١٥)
مجمل الربح		**١٠٤ ٧٩٦ ٧٦٣**	**١٥٨ ٤٤٤ ١٧٥**
يضاف / (يخصم):-			
إيرادات أخرى	(٩)	٥١ ٠٥٧ ٥٤٦	٣٢ ٥٢٩ ٦٨٦
مصروفات إدارية وعمومية	(١٠)	(٨٧ ٢٠٤ ٤٤٢)	(٥٥ ٦٥٥ ٥٥٢)
مصروفات بيعية وتسويقية	(١١)	(١٥ ٨١٥ ٩٣٥)	(٥ ٥٧٩ ٠٥٠)
خسائر إئتمانية متوقعة	(١٤)	(٢٣ ٩٦٤ ٠٦٢)	(٣٩ ٥٧٨ ٤٧٠)
مصروفات أخرى	(١٢)	(٣٨ ٢٢٧ ٧٤٣)	(٢١ ١٠٠ ٢١٣)
(الخسائر) / الارباح الناتجة عن التشغيل		**(٩ ٣٥٧ ٨٧٣)**	**٦٩ ٠٦٠ ٥٧٦**
ايرادات تمويلية		٢٢ ٥٤٣ ٧٢٤	١٥ ٦٩٧ ٧٩٦
تكاليف تمويلية		(١٨ ٦٢٦ ٥٩٦)	(١٢ ٢٢١ ١٠٧)
صافى الإيرادات التمويلية	(١٣)	**٣ ٩١٧ ١٢٨**	**٣ ٤٧٦ ٦٨٩**
صافي (خسائر)/ أرباح العام قبل الضرائب		**(٥ ٤٤٠ ٧٤٥)**	**٧٢ ٥٣٧ ٢٦٥**
ضريبة الدخل	(١٥-١)	(١٠ ٥٢١ ٣٩٢)	(١٦ ٣٦٢ ١٨٣)
صافي (خسائر)/ أرباح العام		**(١٥ ٩٦٢ ١٣٧)**	**٥٦ ١٧٥ ٠٨٢**
ويتم توزيعه كالاتى:			
نصيب مساهمى الشركة القابضة		(١٦ ٢٢٣ ٩١٦)	٥٦ ٢٦٧ ٠٥٤
نصيب الحقوق غير المسيطرة في أرباح/ (خسائر) الشركات التابعة		٢٦١ ٧٧٩	(٩١ ٩٧٢)
صافى (خسائر) /أرباح العام		**(١٥ ٩٦٢ ١٣٧)**	**٥٦ ١٧٥ ٠٨٢**
نصيب السهم الأساسي والمخفض في (الخسائر) / الأرباح (جنيه / سهم)	(١٦)	**(٠,٠٨)**	**٠,٢٤**

- الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٧) إلى (٦٠) تعتبر جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	جنيه مصرى	**جنيه مصرى**
صافى (خسائر) / أرباح العام	(١٥ ٩٦٢ ١٣٧)	٥٦ ١٧٥ ٠٨٢
بنود الدخل الشامل الاخر	--	--
	(١٥ ٩٦٢ ١٣٧)	٥٦ ١٧٥ ٠٨٢
يتم توزيعه كما يلي:		
نصيب حقوق مساهمى الشركة القابضة	(١٦ ٢٢٣ ٩١٦)	٥٦ ٢٦٧ ٠٥٤
نصيب الحقوق غير المسيطرة في أرباح/ (خسائر) الشركات التابعة	٢٦١ ٧٧٩	(٩١ ٩٧٢)
اجمالى الدخل الشامل عن العام	(١٥ ٩٦٢ ١٣٧)	٥٦ ١٧٥ ٠٨٢

- الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٧) إلى (٦٠) تعتبر جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة التغير فى حقوق الملكية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

	إيضاح رقم	رأس المال المصدر والمدفوع جنيه مصري	الاحتياطي القانونى جنيه مصري	الأرباح المرحلة جنيه مصري	صافى حقوق ملكية مساهمى الشركة القابضة جنيه مصري	الحقوق غير المسيطرة جنيه مصري	مجموع حقوق الملكية جنيه مصري
الرصيد فى اول يناير ٢٠٢٣		١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	٥ ٥٣١ ٠٨١	١٥ ٧٢٥ ١١٨	١٢٥ ٠٨٠ ١٩٩	٥ ٤٣٢ ٧٨٧	١٣٠ ٥١٢ ٩٨٦
المعاملات مع مساهمى الشركة ومعاملات اخرى							
المحول إلى الاحتياطى القانونى	(٣٨-٤)	--	٢ ٤٧٥ ٣٧٨	(٢ ٤٧٥ ٣٧٨)	--	--	--
توزيعات أرباح فترية خلال العام		--	--	(١٠ ٣٨٢ ٤٠٠)	(١٠ ٣٨٢ ٤٠٠)	--	(١٠ ٣٨٢ ٤٠٠)
توزيع أرباح عاملين وأعضاء مجلس الإدارة		--	--	(٥ ٥٤٢ ٢٢٥)	(٥ ٥٤٢ ٢٢٥)	(١٩ ٦٠٥)	(٥ ٥٦١ ٨٣٠)
المعاملات مع مساهمى الشركة ومعاملات اخرى		--	٢ ٤٧٥ ٣٧٨	(١٨ ٤٠٠ ٠٠٣)	(١٥ ٩٢٤ ٦٢٥)	(١٩ ٦٠٥)	(١٥ ٩٤٤ ٢٣٠)
الدخل الشامل							
صافى أرباح السنة		--	--	٥٦ ٢٦٧ ٠٥٤	٥٦ ٢٦٧ ٠٥٤	--	٥٦ ٢٦٧ ٠٥٤
نصيب الحقوق غير المسيطرة		--	--	--	--	(٩١ ٩٧٢)	(٩١ ٩٧٢)
إجمالى الدخل الشامل		--	--	٥٦ ٢٦٧ ٠٥٤	٥٦ ٢٦٧ ٠٥٤	(٩١ ٩٧٢)	٥٦ ١٧٥ ٠٨٢
الرصيد فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	٨ ٠٠٦ ٤٥٩	٥٣ ٥٩٢ ١٦٩	١٦٥ ٤٢٢ ٦٢٨	٥ ٣٢١ ٢١٠	١٧٠ ٧٤٣ ٨٣٨
الرصيد فى اول يناير ٢٠٢٤		١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	٨ ٠٠٦ ٤٥٩	٥٣ ٥٩٢ ١٦٩	١٦٥ ٤٢٢ ٦٢٨	٥ ٣٢١ ٢١٠	١٧٠ ٧٤٣ ٨٣٨
المعاملات مع مساهمى الشركة ومعاملات اخرى							
المحول إلى الاحتياطى القانونى	(٣٨-٤)	--	١٤٠ ٦٣٠	(١٤٠ ٦٣٠)	--	--	--
توزيع أرباح عاملين وأعضاء مجلس الإدارة		--	--	(٤ ٩٨٢ ٣٤٤)	(٤ ٩٨٢ ٣٤٤)	(٣١٧ ٦١٤)	(٥ ٢٩٩ ٩٥٨)
نصيب الحقوق غير المسيطرة فى راس المال الشركات التابعة		--	--	--	--	٦ ٢٥١	٦ ٢٥١
المعاملات مع مساهمى الشركة ومعاملات اخرى		--	١٤٠ ٦٣٠	(٥ ١٢٢ ٩٧٤)	(٤ ٩٨٢ ٣٤٤)	(٣١١ ٣٦٣)	(٥ ٢٩٣ ٧٠٧)
الدخل الشامل							
صافى (خسائر) السنة		--	--	(١٦ ٢٢٣ ٩١٦)	(١٦ ٢٢٣ ٩١٦)	--	(١٦ ٢٢٣ ٩١٦)
نصيب الحقوق غير المسيطرة		--	--	--	--	٢٦١ ٧٧٩	٢٦١ ٧٧٩
إجمالى الدخل الشامل		--	--	(١٦ ٢٢٣ ٩١٦)	(١٦ ٢٢٣ ٩١٦)	٢٦١ ٧٧٩	(١٥ ٩٦٢ ١٣٧)
الرصيد فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	٨ ١٤٧ ٠٨٩	٣٢ ٢٤٥ ٢٧٩	١٤٤ ٢١٦ ٣٦٨	٥ ٢٧١ ٦٢٦	١٤٩ ٤٨٧ ٩٩٤

- الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٧) إلى (٦٠) تعتبر جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة التدفقات النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر

	إيضاح رقم	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيـــه مصري	٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيـــه مصري
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل			
صافى (خسائر) /أرباح العام قبل الضرائب		(٥ ٤٤٠ ٧٤٥)	٧٢ ٥٣٧ ٢٦٥
يتم تسويته كما يلى:			
إهلاك الأصول الثابتة	(١٧)	١٣ ٠٦٢ ٤٩٥	١٢ ٦٤٠ ٢٨٨
أهلاك الاستثمارات العقارية	(٢٢)	٥ ١٧٩ ٥٠٥	٤ ٧٣٥ ٧٢٦
أستهلاك أصول حق انتفاع	(٣٥)	٥ ٤٠٩ ١٣١	٣ ٥٤٢ ٨٠٣
أرباح رأسمالية	(٩)	(٨ ٤٢٨ ٧٥٤)	(٢ ١٩٠ ٣٨٣)
ايرادات فوائد دائنة	(١٣)	(٤٧٦ ٩٩٩)	(٣١٨ ٣٤٨)
فوائد تمويلية	(١٣)	١٨ ٢٤٨ ١٠١	١١ ٢٩٠ ٤٩٠
فروق ترجمة ارصدة ومعاملات بالعملة الاجنبية	(١٣)	٣٧٨ ٤٩٥	٦٦٩ ٤٨٥
		٢٧ ٩٣١ ٢٢٩	**١٠٢ ٩٠٧ ٣٢٦**
التغير فى			
أعمال تحت التنفيذ ووحدات تامة جاهزة للبيع		(٥٠٦ ٣٧٧ ٦٥٥)	(٤٢٥ ٤٥٨ ٩٢٠)
المستحق من أطراف ذات علاقة		٢٢ ٨٨٧ ٩٢٦	٩ ٣٤٥ ١٨٢
عملاء واوراق قبض مدينة		١٧٩ ٠٨٠ ٢٨٠	١٥١ ٥٥٣ ٦٧٠
المدينون وارصدة مدينة أخرى		١٠ ٧٣٢ ١٣٩	(٩ ١٨٤ ٢٠٤)
عملاء أرصدة دائنة		٦٨٠ ٩٣١ ٧٣٢	٤٢٩ ٤١٤ ٩٠٨
المستحق لأطراف ذات علاقة		(٢٤ ٢٢٣ ٨٣٧)	١ ٦٣٦ ٨٩٥
دائنون وأرصدة دائنة أخرى		(١٩٣ ٧٥١ ٧٢٨)	(٩٢ ٤٩٢ ٠٠٠)
مخصص استكمال أعمال		(٣٧ ٣١٤ ٩٤٧)	(٣٨ ١٥٣ ٤٩٢)
المخصصات		(٨ ٨١٩ ٨٢٣)	(٧ ١٥١ ٥٣٠)
		١٥١ ٠٧٥ ٣١٦	**١٢٢ ٨١٢ ٢٠٩**
فوائد مدفوعة		(١١٢ ٣٨٣ ٢٠٧)	(٦٧ ٠٣٤ ٧٩٧)
ضريبة الدخل المدفوعة	(١٥-١)	(٦ ٥٧٣ ٤٧٣)	(٢ ٩٢٠ ٩٦٨)
توزيعات للعاملين ومجلس الإدارة		(٥ ٢٩٩ ٩٥٨)	(٥ ٥٦١ ٨٣٠)
صافى النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل		**٢٦ ٨١٨ ٦٧٨**	**٤٧ ٢٩٤ ٦١٤**
التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار			
مدفوعات نقدية لشراء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ واستثمارات عقارية		(١١ ٨٩٤ ٤٤٢)	(١٤ ٣٧٩ ٢٨٤)
متحصلات نقدية من بيع أصول ثابتة		١٠ ٣٨٥ ١٨٨	٩ ١٢١ ٧٩١
فوائد دائنة محصلة		٤٧٦ ٩٩٩	٣١٨ ٣٤٨
مسدد ودائع محتجزة لمقابلة دفعات صيانة		--	(١٤٠ ٦٢٠ ٧٩٤)
صافي النقدية (المستخدمة فى) أنشطة الإستثمار		**(١ ٠٣٢ ٢٥٥)**	**(١٤٥ ٥٥٩ ٩٣٩)**
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل			
صافى متحصلات من بنوك تسهيلات ائتمانية		٢ ١٦٠ ٦٧٧	١٣٦ ٥٦٧ ٤٦٣
مقبوضات من عقود تأجير	(٣٤)	١ ٢١٠ ٥٦٧	--
مدفوعات نقديةلالتزامات التمويل العقاري	(٣٦)	(١ ٢٧٠ ٨٢٨)	(٦ ٣٧٠ ٤٦٩)
مقبوضات نقدية من التمويل العقاري	(٣٦)	٥١ ٨٨٧ ٣٦٩	--
توزيعات أرباح للمساهمين		--	(١٠ ٣٨٢ ٤٠٠)
صافى مدفوعات نقديةلالتزامات عقود تأجير	(٣٤)	(٤١ ٨٤٦ ١٥٩)	(٣٤ ٦٠١ ٦١١)
صافى النقدية الناتجة من أنشطة التمويل		**١٢ ١٤١ ٦٢٦**	**٨٥ ٢١٢ ٩٨٣**
صافي التغير فى النقدية وما فى حكمها خلال العام		٣٧ ٩٢٨ ٠٤٩	١٣ ٠٥٢ ٣٤٢
اثر التغير فى اسعار الصرف على النقدية وما فى حكمها		٢٥٢ ٣١٤	٥٣ ٦٠٠
النقدية وما فى حكمها فى أول العام	(٢٧)	١٦ ٨٢٧ ٨٤٠	٢٩ ٨٢٦ ٥٨٢
النقدية وما فى حكمها فى آخر العام	**(٢٧)**	**٥٥ ٠٠٨ ٢٠٣**	**١٦ ٨٢٧ ٨٤٠**

- الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٧) إلى (٦٠) تعتبر جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

١- نبذة عامة عن شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقارى وأنشطتها

١-١ تأسست شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى – شركة مساهمة مصرية – بتاريخ ٢١ يناير ٢٠٠١ وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية مع مراعاة أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية بموجب قرار وزير الاقتصاد والتعاون الدولى رقم ٣٢٢ لسنة وتم قيد الشركة بالسجل التجارى بالإسكندرية تحت رقم ٦٤٤٠ بتاريخ ٢٣ يناير ٢٠٠١.

١-٢ يتمثل غرض الشركة في القيام بكافة اشكال التطوير والاستثمار العقارى وكل مايلزم ذلك، ويتبعه من شراء وبيع وإيجار واستئجار العقارات والوحدات والأراضى الزراعية و الأراضي الفضاء والمشاركة عليها وعموم الاستيراد فيما يخدم غرض الشركة مع مراعاة احكام القوانين واللوائح والقرارات السارية لممارسة هذه الأنشطة.

- ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأى وجه من الوجوه مع غيرها من الشركات التي تزاول أعمال شبيهة بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر او في الخارج، كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

- مدة الشركة ٢٥ سنة تبدء من تاريخ القيد في السجل التجارى.

- وافقت لجنة قيد الاوراق المالية بالبورصة المصرية بتاريخ ١٢ يناير ٢٠٢٢ على تعديل قيد ونقل اسهم الشركة من سوق الشركات الصغيرة والمتوسطة لتصبح مقيدة بالبورصة المصرية – السوق الرئيسى على ان تدرج أسهم الشركة للتداول من يوم ٢٠ يناير ٢٠٢٢.

- يقع مقر الشركة في ١٧ أ شارع سوريا (٣٣ ب تنظيم شارع سوريا) – رشدى – الاسكندرية.

- رئيس مجلس الإدارة الأستاذ / سامي عبد الرحيم فؤاد، العضو المنتدب الدكتور/ شريف الصفطاوى.

٢- نبذة عن الشركات التابعة

فما يلى بيان بنسبة الإستثمارات في الشركات التابعة لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقارى والتي تم إدراجها بالقوائم المالية المجمعة.

مساهمة مباشرة وغير مباشرة	نسبة المساهمة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	نسبة المساهمة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
شركة مرسيليا لإدارة الأصول	٩٩٪	٩٩٪
شركة متاح للاستثمار العقارى والسياحى	٥٠٪	٥٠٪
شركة الشجار للمسطحات الخضراء	٨٩,١٪	--

٢-١ نبذة عن شركة مرسيليا لادارة الأصول

- تأسست شركة مرسيليا لإدارة الأصول – شركة مساهمة مصرية – بموجب عقد مصدق على توثيقات برقم ٥٤٤ لسنة ٢٠١٧ ووفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية مع مراعاة أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية بموجب قرار وزير الأقتصاد والتعاون الدولى رقم ٣٢٢ لسنة ١٩٩٦ بتاريخ ٢١ يناير ٢٠٠١ تم قيد الشركة بالسجل التجارى بالإسكندرية تحت رقم ٩٥٥٧ بتاريخ ٣ إبريل ٢٠١٧.

- يتمثل غرض الشركة في إدارة وتشغيل المشروعات والأصول العقارية والقرى السياحية والمنتجعات والفيلات والموتيلات والشقق والأجنحة الفندقية والفنادق بكافة مستوياتها والمراكز التجارية (المولات) والأماكن الترفيهية والسينمات والملاهى والألعاب المائية والأنشطة الخدمية المكملة لها والقيام بكافة الأعمال المرتبطة بالأنشطة الترفيهية والخدمية والرياضية والثقافية وإعداد التصميمات والرسوم الهندسية والإشراف على تنفيذ المشروعات وإعداد دراسة الجدوى ومزاولة نشاط إنتاج وبيع وتوزيع الكهرباء والأتجار في الأثاث واللوازم الفندقية بما يشمل الإستيراد والتصدير والوكالة التجارية، وإنشاء وتركيب وإدارة محطات تحلية وحفر أبار والمقاولات العامة والقيام بكافة الأعمال السابقة لحساب الشركة أو لحساب الغير مع مراعاة أحكام القوانين واللوائح والقرارت السارية وبشرط استصدار التراخيص اللازمة لممارسة هذه الأنشطة.

- ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاول أعمالاً شبيهه بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج، كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.
مدة الشركة ٢٥ سنة تبدأ من تاريخ القيد في السجل التجارى.

- يقع مقر الشركة في ١٧ شارع سوريا– رشدى –سيدى جابر – الاسكندرية.

- رئيس مجلس الإدارة الأستاذ / سامي عبد الرحيم فؤاد.

٢-٢ <u>نبذة عن شركة متاح للاستثمار العقارى والسياحى</u>

- تأسست شركة متاح للاستثمار العقارى والسياحى – شركه مساهمة مصرية – وفقا لاحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذيه مع مراعاة احكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذيه بموجب قرار وزير الاقتصاد والتعاون الدولى رقم ٣٢٢ لسنة ١٩٩٦ فى ١٢ مايو ١٩٩٦.

- تم قيد الشركة بالسجل التجارى إستثمار القاهرة تحت رقم ١٢٦٤٤٠ بتاريخ ١٨ أكتوبر ٢٠١٨.

- يتمثل غرض الشركة فى الاستثمار والتطوير العقارى. المقاولات العامه اقامة وتشغيل المستشفيات وادارتها من الناحيه الاداريه فقط – اقامة القرى السياحيه والفنادق (الثابته) والموتيلات والانشطه المكمله او المرتبطه بما ذكر من خدمية وترفيهيه ورياضيه وتجاريه وثقافيه – تقديم الاستشارات الهندسيه (فيما عدا ما يتعلق باسواق الاوراق الماليه وكذا الاستشارات القانونيه والاستشارات والدراسات المتعلقه بالتقييم بمناسبة زيادة راس المال والاستحواذ وكذا الاستشارات الماليه عن الاوارق الماليه لانشطة الشركات العامله فى مجال الاوارق الماليه المنصوص عليها فى الماده ٢٧ من قانون سوق راس المال ولائحته التنفيذية).

- يجوز للشركه ان تكون لها مصلحه او تشترك باى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التى تزاول اعمالا شبيه باعمالها او التى قد تعاونها على تحقيق غرضها فى مصر او فى الخارج ، كما يجوز لها ان تندمج فى الهيئات السالفه او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقا لاحكام القانون ولائحته التنفيذيه مع مراعاة احكام القوانين واللوائح والقرارت الساريه وعلى الشركه الحصول على كافة التراخيص اللازمه لمباشرة نشاطها .

- مدة الشركه ٢٥ سنه تبدء من تاريخ القيد فى السجل التجارى.

- رئيس مجلس الإدارة الأستاذ / سامى عبد الرحيم فؤاد

٣-٢ نبذة عن شركة الشجار للمسطحات الخضراء

- تأسست شركة الشجار للمسطحات الخضراء – شركه مساهمة مصرية – بموجب عقد رقم ٨٦٣ لسنة ٢٠٢٤ وفقا لاحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذيه مع مراعاة احكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذيه بموجب قرارا وزير الاقتصاد والتعاون الدولي رقم ٣٢٢ لسنة ١٩٩٦ في ٢١ ابريل ٢٠٢٤.

- تم قيد الشركة بالسجل التجارى بالاسكندرية تحت رقم ٢٦٤٣٠ بتاريخ ٣٠ مايو ٢٠٢٤.

- يتمثل غرض الشركة في القيام باعمال تنسيق وصيانة وادارة وتجميل الحدائق والطرق والميادين (اللاند سكيب) وتقديم خدمات النظافة وابادة الحشارات والقوارض واستصلاح وتجهيز الاراضي بالمرافق الاساسية التي تجعلها قابلة للاستزراع .

- مدة الشركه ٢٥ سنه تبدء من تاريخ القيد فى السجل التجارى.

- رئيس مجلس الإدارة الأستاذ / سامى عبد الرحيم فؤاد

٣- أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

٣-١ أسس القياس

يتم اعداد القوائم المالية المجمعة وفقاً لفرض الأستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الأصول والألتزامات المالية التي يتم أثباتها بالقيمة العادلة والتكلفة المستهلكة، هذا وتعتمد التكلفة التاريخية بصفة عامة على القيمة العادلة للمقابل الذي يتم تسليمه للحصول على أصول.

٣-٢ الإلتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

- تم إعداد القوائم المالية المجمعة وفقا لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.
- تم الإفصاح عن أهم السياسات المطبقة بالشركة في إيضاح رقم (٤٤).
- تم إعتماد القوائم المالية المجمعة للإصدار من مجلس الإدارة بتاريخ ١٣ ابريل ٢٠٢٥.
- تبدء السنة المالية للشركة إعتباراً من أول يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام.

٤- عملة العرض

تم عرض القوائم المالية المجمعة بالجنيه المصري وجميع البيانات المالية المعروضة بالجنيه المصرى.

٥- إستخدام التقديرات والافتراضات

- يتطلب إعداد القوائم المالية المجمعة وفقا لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصي والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. تعد التقديرات والافتراضات المتعلقة بها في ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة. هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات، وقد يؤدي عدم اليقين بشأن هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديل جوهري على القيمة المدرجة للأصول أو الالتزامات التي تأثرت في السنوات المستقبلية.

- هذا ويتم مراجعة هذه التقديرات والافتراضات بصفة مستمرة ويتم الاعتراف بأي فروق فى التقديرات المحاسبية فى الفترة التي يتم فيها تغيير تلك التقديرات، أما إذا كانت هذه الفروق تؤثر على الفترة التي يتم فيها التغيير والسنوات المستقبلية، عندئذ تدرج هذه الفروق فى الفترة التي يتم فيها التغيير والسنوات المستقبلية.

أ- الحكم الشخصي

المعلومات الخاصة بالأحكام المستخدمة في تطبيق السياسات المحاسبية التي لها تأثير هام علي القيم المعروضة للقوائم المالية متضمنة فيما يلى:

- **الإعتراف بالإيراد**
يتم الاعتراف بالايراد طبقاً لما هو وارد تفصيلاً بالسياسات المحاسبية المطبقة.

- **تصنيف العقارات**
قامت الإدارة خلال عملية تصنيف العقارات باتخاذ عدة أحكام. هناك حاجة لهذه الأحكام لتحديد ما إذا كان عقار ما مؤهل للتصنيف كعقارات استثمارية أو أصول ثابتة أو عقارات محتفظ بها للبيع. وضعت الشركة معايير معينة لتتمكن من الحكم بانتظام وذلك بموجب تعريفات العقارات الاستثمارية والأصول الثابتة والعقارات المحتفظ بها للبيع. عند اتخاذ أحكامها، أخذت الإدارة بالإعتبار الشروط المفصلة والتوجيهات المتعلقة بتصنيف الممتلكات على النحو المبين في معيار المحاسبه المصرى رقم ٢، ومعيار المحاسبة المصرى رقم ٤٩، ومعيار المحاسبة المصرى رقم ١٠، والاستخدام المراد لهذه العقارات على النحو الذي تحدده الإدارة.

- **تصنيف عقود التأجير (الشركة كمؤجر)**
أبرمت الشركة عقود إيجار عقارات تجارية في محفظة الإستثمارات العقارية الخاصة بها. حددت الشركة، بناء على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، مثل مدة الإيجار التي لا تشكل جزءًا رئيسيًا من العمر الاقتصادي للعقار التجاري والقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار التي لا تصل إلى حد كبير كامل القيمة العادلة للعقار التجاري، بحيث تحتفظ بشكل هام بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية هذا العقار وتقوم بمحاسبة العقود كعقود إيجار تشغيلية.

- **الاعتراف بالأصول الضريبية الجارية والمؤجلة وقياسها**
يتم تحديد ضرائب الدخل سواء الجارية أو المؤجلة بواسطة كل شركة من شركات المجموعة بما يتفق مع متطلبات قانون الضرائب الخاص بها.

تخضع أرباح الشركة لضرائب الدخل مما يستدعي استخدام تقديرات هامة لتحديد العبء الإجمالي للضريبة على الدخل. ونظراً لأن بعض المعاملات يصعب تحديد الضريبة النهائية عنها بشكل مؤكد خلال الفترة المالية لذا تقوم الشركة بإثبات التزام الضريبة الجارية وفقاً لتقديرات مدى خضوع المعاملات بصفة نهائية للضريبة وكذا مدى احتمال نشأة ضريبة إضافية عند الفحص الضريبي. وعندما تكون هناك فروق بين النتيجة النهائية للضرائب والمبالغ السابق تسجيلها، يتم الاعتراف بتلك الفروق ضمن ضريبة الدخل والالتزام الضريبي الجاري في الفترة التي تتضح خلالها تلك الفروق باعتبارها من التغييرات فى التقديرات المحاسبية.
من أجل الاعتراف بأصول ضريبية مؤجلة، تقوم الادارة باستخدام افتراضات حول مدى توافر أرباح ضريبية مستقبلية كافية تسمح باستخدام الأصول الضريبية المؤجلة المعترف بها وتقوم الادارة باستخدام افتراضات تتعلق بتحديد سعر الضريبة المعلن بتاريخ القوائم المالية والذي من المتوقع أن يتم تسوية كل من ارصده الأصول والالتزامات الضريبية في المستقبل على أساسه.

تتطلب هذه العملية استخدام تقديرات متعددة ومعقدة في تقدير وتحديد الاوعية الخاضعة للضريبة والفروق الضريبية المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة الناتجة عن الاختلاف بين الاساس المحاسبي والاساس الضريبي لبعض الأصول والالتزامات. بالإضافة الى تقدير مدى امكانية استخدام الأصول الضريبية المؤجلة الناشئة عن الخسائر الضريبية المرحلة وذلك في ضوء إجراء تقديرات عن الارباح الضريبية المستقبلية والخطط المستقبلية لكل نشاط من انشطة شركات المجموعة.

- **معدلات الاقتراض الإضافية (IBR) المطبقة في حساب حق الإنتفاع**
يتم قياس التزام عقد الإيجار مبدئيًا بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم دفعها في تاريخ البدء، مخصومة باستخدام سعر الفائدة المتضمن في عقد الإيجار أو، إذا كان هذا المعدل لا يمكن تحديده بسهولة، معدل الاقتراض الإضافي للشركة. بشكل عام، تستخدم الشركة معدل الاقتراض المتزايد كمعدل الخصم. تحدد الشركة معدل الاقتراض الإضافي من خلال الحصول على معدلات فائدة من مختلف مصادر التمويل الخارجية وإجراء بعض التعديلات لتعكس شروط عقد الإيجار ونوع الأصل المؤجر.

ب- **الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة**
فيما يلي الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في تاريخ التقرير، والتي تحمل مخاطر هامة قد تسب تعديلات جوهرية على القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال الفترة المالية القادمة. تعتمد الشركة في افتراضاتها وتقديراتها على المعايير المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية نتيجة تغيرات السوق أو الظروف الناشئة التي تكون خارجة عن سيطرة الشركة. يتم عكس هذه التغييرات في الافتراضات عند حدوثها.

- **الالتزامات المحتملة والمخصصات**

تقوم الادارة بدراسة الأحداث والمؤشرات التي قد ينشأ عنها التزام على الشركة من خلال ممارسة أنشطتها الاقتصادية المعتادة، وتستخدم الإدارة فى ذلك تقديرات وافتراضات أساسية للحكم على مدى تحقق شروط الاعتراف بالالتزام فى القوائم المالية ويتضمن ذلك تحليل المعلومات لتقدير ما إذا كانت الأحداث الماضية تؤدى إلى نشأة التزام حالي على الشركة وبناء توقعات مستقبلية بشأن التدفقات النقدية التي من المرجح تكبدها لتسوية ذلك الالتزام وتوقيتها بالإضافة إلى اختيار الطريقة التي تُمَكِنُ الإدارة من قياس قيمة الالتزام بدرجة يعتمد عليها.

- **قياس خسائر الائتمان المتوقعه**

تقوم الشركة بتقييم انخفاض قيمة أصولها المالية بناءً على نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة بموجب نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة، تقوم الشركة بإحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات في الخسائر الائتمانية المتوقعة في نهاية كل سنة مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي بالأصول المالية. تقوم الشركة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتوقع لأدواتها المالية.

عند قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة، تستخدم الشركة معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه المحركات على بعضها البعض. الخسارة بافتراض التعثر هي تقدير للخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد وتستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقعها المقترض، مع الأخذ في الإعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الإضافية والتحسينات الائتمانية المتكاملة. تمثل احتمالية التعثر مدخلا رئيسيا في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة إن احتمالية التعثر هي تقدير لاحتمال التخلف عن السداد على مدار فترة زمنية محددة، ويشمل إحتسابها البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات بالظروف المستقبلية.

- **تقدير صافي القيمة البيعيه للوحدات العقارية غير المباعة والأعمال تحت التنفيذ**

يتم إدراج الوحدات العقارية غير المباعة وقطع الأراضي المحتفظ بها للتطوير والعقارات المصنفة ضمن الأعمال تحت التنفيذ بسعر التكلفة أو صافي القيمة البيعيه أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة البيعيه بالرجوع إلى أسعار البيع وتكاليف اتمام الاعمال والدفعات المقدمة المستلمة وخطط التطوير وظروف السوق القائمة في نهاية الفترة المالية بالنسبة لبعض العقارات، يتم تحديد صافي القيمة الحالية من قبل الشركة بالاعتماد على المؤشرات الخارجية المناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة، حيثما كان ذلك متاحًا.

يتم تقييم صافي القيمة البيعيه لمخزون العقارات المكتملة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الموجودة في تاريخ القوائم المالية ويتم تحديدها من قبل الشركة، بناء على المعاملات المقارنة التي حددتها الشركة للعقارات في نفس السوق التي تخدم نفس قطاع العقارات.

يتم تقييم صافي القيمة البيعيه فيما يتعلق بأعمال تحت التنفيذ بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ القوائم المالية عن العقارات المكتملة المماثلة، ناقصا التكاليف المقدرة لإستكمال التطوير والتكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع، مع الأخذ في الاعتبار القيمة الزمنية للأموال، إذا كان ذلك جوهرياً.

- **الانخفاض في قيمة الاصول الثابتة ومشروعات تحت التنفيذ**

يتم تقييم العقارات المصنفة كأصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ للانخفاض في القيمة عند وجود ما يشير إلى تعرض هذه الأصول لخسارة انخفاض في القيمة يتم إجراء مراجعة للانخفاض في القيمة من خلال تحديد المبلغ القابل للاسترداد الذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للعقار قيد النظر. يتم تحديد القيمة العادلة من قبل خبير مستقل باستخدام طريقة القيمة العادلة.

يتم مقارنة القيمة العادلة بالمبالغ المدرجة لتقييم أي انخفاض محتمل في القيمة.

- **الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة والاصول غير الملموسة**

تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدرة للأصول الثابتة والاصول غير الملموسة في نهاية كل سنة مالية. قررت الإدارة بأن توقعات الفترة الحالية لا تختلف عن التقديرات السابقة بالاستناد إلى مراجعتها.

ج- **قياس القيمة العادلة**

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم الحصول عليه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث اما

- في السوق الأساسي للأصل أو الالتزام او
- في غياب السوق الأساسي، في السوق الأكثر نفعاً للأصل أو الالتزام

تُقاس القيمة العادلة للأصل او الالتزام باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام على افتراض إن المشاركين في السوق سيتصرفون بما فيه مصلحتهم الاقتصادية. يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي بعين الاعتبار قدرة المشارك في السوق على توليد المنافع الاقتصادية من خلال استخدام الأصل بأفضل وأحسن استخدام له أو بيعه لمشارك آخر سيستخدم الأصل في أفضل وأحسن استخدام له.

تستخدم الشركة أساليب التقييم التي تعتبر ملائمة وفقاً للظروف والتي تتوافر لها معلومات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تعظيم الاستفادة للمدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

يجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية المجمعة بالقيمة العادلة في فئات تسلسل القيمة العادلة. يوصف هذا، على النحو التالي، بناءً على مدخلات المستوى الأدنى الذي يعتبر مهماً للقياس بأكمله على قياس القيمة العادلة ككل:

- **المستوى الأول:** هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في سوق نشط لأصول أو التزامات مطابقة.
- **المستوى الثاني:** مدخلات كلا من الأسعار المعلنة المدرجة في المستوي الأول والتي يتم تتبعها للاصل او الالتزام اما بصورة مباشرة (مثل الأسعار) او غير مباشرة (أي مشتقة من الأسعار)
- **المستوى الثالث:** مدخلات للأصل او الالتزام لا تعتمد علي بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها (مدخلات لا يمكن متابعتها).

٦- **القطاعات التشغيلية**

- يتم تحديد القطاعات وفقاً للأسلوب المتبع داخلياً لتقديم التقارير المالية للإدارة العليا (مجلس إدارة الشركة).
- القطاع هو مجموعة من الأصول والعمليات المرتبطة التي تتسم بمخاطر ومنافع تختلف عن تلك المرتبطة بقطاعات أخرى أو داخل بيئة أقتصادية واحدة تتسم بمخاطر ومنافع تخصها عن تلك المرتبطة بقطاعات تعمل في بيئة أقتصادية مختلفة.
- يوجد بالشركة (٣) قطاعات تشغيلية، تمثل قطاعات يتم تقديم تقارير مالية عنها للأدارة العليا وهذه التقارير تعرض وحدات ومشاريع وخدمات مختلفة، وتدار بشكل منفصل لأنها تتطلب استراتيجيات تسويقية مختلفة وفيما يلى بيان بعمليات كل قطاع يتم أصدار تقارير له:

قطاعات النشاط

تتكون الشركة من قطاعات النشاط الأساسية التالية:-

- مشروعات استثمار عقارى
- أنشطة سياحية
- إدارة قري ومراكز تجارية

٦-١ قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة على مستوى القطاعات التشغيلية*

	مشروعات استثمار عقارى		أنشطة سياحية (فندق ايسترن فلورنس المنتزة)		إدارة قري ومراكز تجارية وإشراف هندسي		الإجمالي	
	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري
ايرادات النشاط	١٢٧ ٤٦١ ٢٣٧	١٤٩ ٢٩٧ ٣٢٠	٢٤ ٦٧٨ ٩٥٩	٢٠ ٢٤٥ ٣٥٥	٦٦ ٣٨٠ ٧٧٢	٣٠ ٤٢٦ ٨٨٥	٢١٨ ٥٢٠ ٩٦٨	١٩٩ ٩٦٩ ٥٦٠
فوائد أقساط محققة خلال العام	٢٧ ٥٥٥ ٦٨٩	٤٣ ٢٩٢ ٣٦٢	--	--	--	--	٢٧ ٥٥٥ ٦٨٩	٤٣ ٢٩٢ ٣٦٢
خصم تعجيل سداد	(٣٦٧ ١٤٠)	(٣٨٠ ٦٣٢)	--	--	--	--	(٣٦٧ ١٤٠)	(٣٨٠ ٦٣٢)
تكلفة النشاط	(٩١ ٠٣٠ ٠١٥)	(٥٤ ٣٩٤ ١٣١)	(٢٦ ٤٤٣ ٠١٦)	(٢٠ ٩٦٨ ٣٨٨)	(٢٣ ٤٣٩ ٧٢٣)	(٩ ٠٧٤ ٥٩٦)	(١٤٠ ٩١٢ ٧٥٤)	(٨٤ ٤٣٧ ١١٥)
مجمل الربح /(الخسارة)	**٦٣ ٦١٩ ٧٧١**	**١٣٧ ٨١٤ ٩١٩**	**(١ ٧٦٤ ٠٥٧)**	**(٧٢٣ ٠٣٣)**	**٤٢ ٩٤١ ٠٤٩**	**٢١ ٣٥٢ ٢٨٩**	**١٠٤ ٧٩٦ ٧٦٣**	**١٥٨ ٤٤٤ ١٧٥**
يضاف/ يخصم								
إيرادات أخرى	٤٤ ٩٠٨ ٠٥٤	٣٠ ١٣١ ٨٢٢	--	--	٦ ١٤٩ ٤٩٢	٢ ٣٩٧ ٨٦٤	٥١ ٠٥٧ ٥٤٦	٣٢ ٥٢٩ ٦٨٦
مصاريف إدارية وعمومية	(٦٩ ٤٩٤ ١٦٠)	(٤٢ ٢٠٦ ٦٥٦)	--	--	(١٧ ٧١٠ ٢٨٢)	(١٣ ٤٤٨ ٨٩٦)	(٨٧ ٢٠٤ ٤٤٢)	(٥٥ ٦٥٥ ٥٥٢)
مصروفات بيعية وتسويقية	(١٥ ٨١٥ ٩٣٥)	(٥ ٥٧٩ ٠٥٠)	--	--	--	--	(١٥ ٨١٥ ٩٣٥)	(٥ ٥٧٩ ٠٥٠)
مصاريف أخرى	(٣٥ ٤٧٦ ٥٧١)	(٢٠ ٠٦٣ ٥٤٧)	--	--	(٢ ٧٥١ ١٧٢)	(١ ٠٣٦ ٦٦٦)	(٣٨ ٢٢٧ ٧٤٣)	(٢١ ١٠٠ ٢١٣)
خسائر إئتمانية متوقعة	(٢٣ ٩٦٤ ٠٦٢)	(٣٩ ٥٧٨ ٤٧٠)	--	--	--	--	(٢٣ ٩٦٤ ٠٦٢)	(٣٩ ٥٧٨ ٤٧٠)
(خسائر) / أرباح تشغيل	**(٣٦ ٢٢٢ ٩٠٣)**	**٦٠ ٥١٩ ٠١٨**	**(١ ٧٦٤ ٠٥٧)**	**(٧٢٣ ٠٣٣)**	**٢٨ ٦٢٩ ٠٨٧**	**٩ ٢٦٤ ٥٩١**	**(٩ ٣٥٧ ٨٧٣)**	**٦٩ ٠٦٠ ٥٧٦**
صافى ايرادات/ (مصاريف) تمويلية	٤ ٥٣٥ ٥٩٦	٤ ٥٦٩ ٢٧٥	--	--	(٦١٨ ٤٦٨)	(١ ٠٩٢ ٥٨٦)	٣ ٩١٧ ١٢٨	٣ ٤٧٦ ٦٨٩
صافى (الخسارة)/ الربح قبل الضريبة	**(٣١ ٦٨٧ ٣٠٧)**	**٦٥ ٠٨٨ ٢٩٣**	**(١ ٧٦٤ ٠٥٧)**	**(٧٢٣ ٠٣٣)**	**٢٨ ٠١٠ ٦١٩**	**٨ ١٧٢ ٠٠٥**	**(٥ ٤٤٠ ٧٤٥)**	**٧٢ ٥٣٧ ٢٦٥**
يضاف / يخصم:								
ضريبة الدخل	(٤ ٢٩٥ ٤٨٧)	(١٤ ٤٨٧ ٣٦٣)	٥٧٦ ٤٥١	٢٩٣ ٣٧٨	(٦ ٨٠٢ ٣٥٦)	(٢ ١٦٨ ١٩٨)	(١٠ ٥٢١ ٣٩٢)	(١٦ ٣٦٢ ١٨٣)
صافى (الخسارة) / ربح العام	**(٣٥ ٩٨٢ ٧٩٤)**	**٥٠ ٦٠٠ ٩٣٠**	**(١ ١٨٧ ٦٠٦)**	**(٤٢٩ ٦٥٥)**	**٢١ ٢٠٨ ٢٦٣**	**٦ ٠٠٣ ٨٠٧**	**(١٥ ٩٦٢ ١٣٧)**	**٥٦ ١٧٥ ٠٨٢**

* يتم توزيع بنود قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة وفقاً للأسس الموضوعة بمعرفة إدارة الشركة.

٧- إيرادات النشاط

	إيضاح رقم	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري
مشروعات الشركة بالساحل الشمالى		١١٥ ٤٠٠ ٠١٤	٣٧ ٠٧١ ٠٤٨
مشروعات الشركة بالقاهرة		--	١٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠
إجمالى إيرادات الفندق	(٤٢)	٢٤ ٦٧٨ ٩٥٩	٢٠ ٢٤٥ ٣٥٥
إيرادات الإيجارات		١٢ ٠٦١ ٢٢٣	١٢ ٢٢٦ ٢٧٢
إدارة قرى ومراكز تجارية واشراف هندسى		٦٦ ٣٨٠ ٧٧٢	٣٠ ٤٢٦ ٨٨٥
		٢١٨ ٥٢٠ ٩٦٨	**١٩٩ ٩٦٩ ٥٦٠**
فوائد أقساط محققة خلال العام		٢٧ ٥٥٥ ٦٨٩	٤٣ ٢٩٢ ٣٦٢
خصم تعجيل سداد		(٣٦٧ ١٤٠)	(٣٨٠ ٦٣٢)
		٢٤٥ ٧٠٩ ٥١٧	**٢٤٢ ٨٨١ ٢٩٠**

٨- تكلفة الحصول علي الإيرادات

مشروعات الشركة بالساحل الشمالى		٨٢ ٠٨١ ٤٣٧	٣٤ ٤٨٧ ٩٦٢
مشروعات الشركة بالقاهرة		--	١٣ ٥٦٩ ٥٩٢
إجمالى مصروفات تشغيل الفندق	(٤٢)	٢٢ ١١٦ ٩٥٥	١٦ ٤٠٢ ٤٦٢
تكلفة الإيجارات		٣ ٧٦٩ ٠٧٣	١ ٦٠٠ ٨٥١
إدارة قرى ومراكز تجارية واشراف هندسى		٢٣ ٤٣٩ ٧٢٣	٩ ٠٧٤ ٥٩٦
إهلاك أصول الفندق	(١٧)	٤ ٣٢٦ ٠٦١	٤ ٥٦٥ ٩٢٦
إهلاك إستثمار عقاري	(٢٢)	٥ ١٧٩ ٥٠٥	٤ ٧٣٥ ٧٢٦
		١٤٠ ٩١٢ ٧٥٤	**٨٤ ٤٣٧ ١١٥**

٩- إيرادات أخرى

أرباح رأسمالية		٨ ٤٢٨ ٧٥٤	٢ ١٩٠ ٣٨٣
إيرادات استردادات والغاء حجز		١ ٤٤٦ ٢٨٩	٢ ٤٠٤ ٥٦١
إيرادات محطات التحلية		١١ ٦٧٦ ١٨٢	١٢ ٠٤٨ ١٣٩
إيراد تركيب عدادات		٢٣ ٤٦٤ ٦٧٤	١٣ ٤٣٧ ٦١١
غرامات تأخير		٢ ٣٩١ ٥٣٤	٤٨٩ ٥٩١
أخرى		٣ ٦٥٠ ١١٣	١ ٩٥٩ ٣٧١
		٥١ ٠٥٧ ٥٤٦	**٣٢ ٥٢٩ ٦٨٦**

١٠- مصروفات إدارية وعمومية

أجور ومرتبات		٥٠ ٨٩٨ ٤٤٩	٣٠ ٧٦٠ ٢٨٤
إهلاكات أصول ثابتة	(١٧)	٦ ٤١٠ ٦٢٦	٥ ٩٠٨ ٣٥٠
استهلاك حق إنتفاع	(٣٥)	٧٥٨ ٢٣٩	٣٧٧ ٨٤٤
سفر ونقل		٤ ١٧٦ ٧٤٥	٢ ٩٥٤ ٩٤٥
مصاريف بوفيه وضيافة		٤ ١٣٦ ١٢٥	٢ ١٤٣ ١٤٦
مصاريف بنكية		١ ٧٤٣ ٨٣٥	١ ٥٨١ ٤٢٨
أتعاب مهنية واستشارات		٤ ٩٢٤ ٢٧٠	٣ ٥٤٩ ٨٦٢
بدلات أعضاء مجلس الإدارة	(٢٦-٣)	٣ ٨١٣ ٦٣١	١ ١٧٥ ٠٠٠
اشتراكات		٨٣٤ ٠٥٠	١ ١٨٧ ٢٣١
مصاريف صيانة		٥١٨ ٧١٥	٧٦٩ ٧٧٦
أدوات كتابية ومطبوعات		٦٥٧ ٧٢٦	٦٠٨ ٦٩٠
أخرى		٨ ٣٣٢ ٠٣١	٤ ٦٣٨ ٩٩٦
		٨٧ ٢٠٤ ٤٤٢	**٥٥ ٦٥٥ ٥٥٢**

١١- مصروفات بيعية وتسويقية

	إيضاح رقم	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري
دعاية وإعلان ومعارض		٨ ٤٣٢ ٧١٧	١ ١٤٢ ٥٤٧
استهلاك حق انتفاع	(٣٥)	٤ ٦٥٠ ٨٩٢	٣ ١٦٤ ٩٥٩
سفر وإنتقالات		٥٧٠ ٦٥٧	٣٣٢ ٦٦٥
مصاريف بوفيه وضيافة		٨٢٠ ٨٠٠	٦٠٠ ٦٩٠
مصاريف صيانة		٤٢٠ ٦٣٠	٢٠٠ ٣٢٥
أخرى		٩٢٠ ٢٣٩	١٣٧ ٨٦٤
		١٥ ٨١٥ ٩٣٥	**٥ ٥٧٩ ٠٥٠**

١٢- مصروفات أخـرى

مصاريف قرى سياحية ومشروعات مسلمة		١٣ ٣٦٠ ٢٥٢	١٠ ٤٨٣ ٨٩٦
تكاليف محطات تحلية		١٣ ٦٦٣ ٤٨٧	٥ ٩٩٦ ٧٠٦
تكاليف تركيب عدادات		٣ ٦٢٣ ٦٩٨	١ ٣١١ ٤٦٩
إهلاك أصول ثابتة	(١٧)	٢ ٣٢٥ ٨٠٨	٢ ١٦٦ ٠١٢
مساهمة تكافلية لنظام التأمين الصحى الشامل		٩٠٨ ٢٩٥	٦٠٨ ٨٨٢
أخري		٤ ٣٤٦ ٢٠٣	٥٣٣ ٢٤٨
		٣٨ ٢٢٧ ٧٤٣	**٢١ ١٠٠ ٢١٣**

١٣- صافي الايرادات التمويلية

إيرادات تمويلية

فوائد دائنة		٤٧٦ ٩٩٩	٣١٨ ٣٤٨
فروق خصم أوراق الدفع وفقاً لقيمتها الحالية		٢٢ ٠٦٦ ٧٢٥	١٥ ٣٧٩ ٤٤٨
إجمالى المصروفات التمويلية		**٢٢ ٥٤٣ ٧٢٤**	**١٥ ٦٩٧ ٧٩٦**

مصروفات تمويلية

فروق ترجمة أرصدة ومعاملات بالعملات الأجنبية		(٣٧٨ ٤٩٥)	(٦٦٩ ٤٨٥)
فوائد وعمولات بنكية		(٥٤ ٥٠٣ ٩٢٤)	(٢١ ٤٧٢ ٦٣٤)
فوائد ومصروفات التمويل العقاري		(٣ ١٦٣ ٥٩٣)	(٥ ٩٧٠ ٧٧٧)
فوائد عقود تأجير	(٣٤)	(١٥ ٠٨٤ ٥٠٨)	(٥ ٣١٩ ٧١٣)
		(٧٣ ١٣٠ ٥٢٠)	**(٣٣ ٤٣٢ ٦٠٩)**
يخصم:			
فوائد تمويلية مرسملة		٥٤ ٥٠٣ ٩٢٤	٢١ ٢١١ ٥٠٢
إجمالى المصروفات التمويلية		**(١٨ ٦٢٦ ٥٩٦)**	**(١٢ ٢٢١ ١٠٧)**
صافى الإيرادات التمويلية		**٣ ٩١٧ ١٢٨**	**٣ ٤٧٦ ٦٨٩**

١٤- خسائر إئتمانية متوقعة

	ايضاح رقم	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري
خسائرالائتمان المتوقعة فى المدينون والارصدة المدينة الاخرى	(٢٥)	١٢ ١٦٣ ١٧٦	٢٧ ٤٨٨ ٣٤٦
خسائر الإئتمان المتوقعة فى المستحق من الأطراف ذات العلاقة	(٢٦)	٨٨١ ١٢٦	٤ ٠٥٠ ٦٢٤
خسائر الإئتمان المتوقعة فى قيمة العملاء	(٢٣)	١٠ ٩١٩ ٧٦٠	٨ ٠٣٩ ٥٠٠
		٢٣ ٩٦٤ ٠٦٢	**٣٩ ٥٧٨ ٤٧٠**

١٥- ضريبة الدخل

١٥-١ ضريبة الدخل المحملة علي قائمة الارباح او الخسائر

الضريبة المؤجلة	(١٥-٣)	١ ٤٢٥ ٨٠٧	٩ ٧٢٤ ٢٥١
ضريبة الدخل الجارية		٦ ٤٤٤ ٢٩٩	٦ ٥٧٣ ٤٧٣
ضريبة التوزيعات		٢ ٦٥١ ٢٨٦	٦٤ ٤٥٩
		١٠ ٥٢١ ٣٩٢	**١٦ ٣٦٢ ١٨٣**

١٥-٢ ضريبة الدخل المستحقة

ضريبة الدخل – الجارية	٦ ٤٤٤ ٢٩٩	٦ ٥٧٣ ٤٧٣
	٦ ٤٤٤ ٢٩٩	**٦ ٥٧٣ ٤٧٣**

١٥-٣ أصول وإلتزامات الضرائب المؤجلة

أ) **حركة الأصول والالتزامات الضريبية**

٢٠٢٤	اول يناير أصل / (إلتـزام) جنية مصري	المعترف بقائمة الأرباح او الخسائر جنية مصري	٣١ ديسمبر أصل جنية مصري	٣١ ديسمبر التزام جنية مصري	الصافى فى ٣١ ديسمبر جنية مصري
الأصول الثابتة والإستثمارات العقارية	(٧٢ ٨٢٨ ٨٨٥)	٥ ٩٨٥ ٣٥٥	--	(٦٦ ٨٤٣ ٥٣٠)	(٦٦ ٨٤٣ ٥٣٠)
أرباح غير موزعه للشركات التابعة	(١ ٠٠٧ ٦١٣)	٩٨٤ ٧٠١	--	(٢٢ ٩١٢)	(٢٢ ٩١٢)
مخصص استكمال اعمال	١٣ ٢٥١ ٢٦٩	(٨ ٣٩٥ ٨٦٣)	٤ ٨٥٥ ٤٠٦	--	٤ ٨٥٥ ٤٠٦
الضريبة المؤجلة عن الفترة	**(٦٠ ٥٨٥ ٢٢٩)**	**(١ ٤٢٥ ٨٠٧)**	**٤ ٨٥٥ ٤٠٦**	**(٦٦ ٨٦٦ ٤٤٢)**	**(٦٢ ٠١١ ٠٣٦)**
٢٠٢٣					
الأصول الثابتة والإستثمارات العقارية	(٧٢ ٠٤٩ ٥٢٠)	(٧٧٩ ٣٦٥)	--	(٧٢ ٨٢٨ ٨٨٥)	(٧٢ ٨٢٨ ٨٨٥)
أرباح غير موزعه للشركات التابعة	(٦٤٧ ٢٦٢)	(٣٦٠ ٣٥١)	--	(١ ٠٠٧ ٦١٣)	(١ ٠٠٧ ٦١٣)
مخصص استكمال اعمال	٢١ ٨٣٥ ٨٠٤	(٨ ٥٨٤ ٥٣٥)	١٣ ٢٥١ ٢٦٩	--	١٣ ٢٥١ ٢٦٩
الضريبة المؤجلة عن العام	**(٥٠ ٨٦٠ ٩٧٨)**	**(٩ ٧٢٤ ٢٥١)**	**١٣ ٢٥١ ٢٦٩**	**(٧٣ ٨٣٦ ٤٩٨)**	**(٦٠ ٥٨٥ ٢٢٩)**

ب) <u>الأصول الضريبية المؤجلة غير المثبتة</u>

لم يتم إثبات الأصول الضريبية المؤجلة بالنسبة للبنود التالية: -

	٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
	جنيـــــه مصرى	**جنيـــــه مصرى**
خسائر الإئتمان المتوقعة فى قيمة العملاء	٤ ٢٦٥ ٨٣٤	١ ٨٠٨ ٨٨٨
خسائر الإئتمان المتوقعة فى المدينون والأرصدة المدينة الأخرى	٩ ٥١٥ ٠٩٦	٦ ٧٧٨ ٣٨٢
خسائر الإئتمان المتوقعة فى قيمة المستحق من الأطراف ذات العلاقة	١ ١٠٩ ٦٤٤	٩١١ ٣٩٠
الإنخفاض فى قيمة استثمارات بالقيمة العادلة	٣٤ ٧٧٣	٣٤ ٧٧٣
	١٤ ٩٢٥ ٣٤٧	**٩ ٥٣٣ ٤٣٣**

لم يتم اثبات الأصول الضريبية المؤجلة والمتعلقة بهذه البنود اما لعدم استيفاء اشتراطات الخصم الضريبى او لعدم توافر درجة مناسبة للتاكد من وجود أرباح ضريبية مستقبلية من خلالها الاستفادة من هذه الأصول.

١٥-٤ <u>تسويات لاحتساب سعر الضريبة الفعال</u>

		٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
		جنيـــه مصري	**جنيـــه مصري**
الربح المحاسبى قبل الضرائب		**(٥ ٤٤٠ ٧٤٥)**	**٧٢ ٥٣٧ ٢٦٥**
سعر الضريبة		٢٢,٥٪	٢٢,٥٪
ضريبة الدخل المحسوبة على الربح المحاسبى		--	**١٦ ٣٢٠ ٨٨٥**
إيرادات غير خاضعة للضريبة		(٤ ٣١٣ ٣٤١)	(٤٧ ٠٩٤ ٧٠٥)
مصروفات غير قابلة للخصم		٣٨ ٣٩٥ ٤١٤	٣ ٧٧٢ ٨٧٦
الوعاء الخاضع للضريبة	٢٢,٥٪	**٢٨ ٦٤١ ٣٢٨**	**٢٩ ٢١٥ ٤٣٦**
ضريبة الدخل الجارية		٦ ٤٤٤ ٢٩٩	٦ ٥٧٣ ٤٧٣
الضريبة المؤجلة		١ ٤٢٥ ٨٠٧	٩ ٧٢٤ ٢٥١
إجمالى ضريبة الدخل		**٧ ٨٧٠ ١٠٦**	**١٦ ٢٩٧ ٧٢٤**
سعر الضريبة الفعلى		--	**٢١,٤٥٪**

١٦- <u>نصيب السهم الاساسى والمخفض فى(الخسائر) / الأرباح</u>

تم تحديد نصيب السهم الاساسى والمخفض فى صافي (الخسائر)/الأرباح لمساهمى الشركة القابضة وفقاً لما يلي: -

		٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
صافي(خسائر)/ أرباح العام	(جنيه)	(١٦ ٢٢٣ ٩١٦)	٥٦ ٢٦٧ ٠٥٥
<u>يخصم:</u> توزيعات العاملين ومجلس الإدارة		--	(٤ ٢٤٥ ٩٤٩)
		(١٦ ٢٢٣ ٩١٦)	**٥٢ ٠٢١ ١٠٦**
متوسط عدد الأسهم القائم خلال العام	(سهم)	٢١٧ ٦٤٨ ٠٠٠	٢٠٧ ٦٤٨ ٠٠٠
نصيب السهم من صافي (خسائر) / أرباح العام (جنيه/ سهم)		**(٠,٠٨)**	**٠,٢٤**

١٧- الأصول الثابتة

البيـــــان	مباني وانشاءات** جنيه مصري	أراضى* جنيه مصري	أثاث ومفروشات جنيه مصري	اجهزة ومعدات كهربائية جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	الات ومعدات (محطات تحلية) جنيه مصري	اجهزة وبرامج الكمبيوتر جنيه مصري	تجهيزات جنيه مصري	أجهزة اتصال جنيه مصري	عقود تاجير تمويلى ** جنيه مصري	الإجمالى جنيه مصري
التكلفه فى اول يناير ٢٠٢٤	٢٢٧ ٢١٥ ٣٠٠	٢٢ ٦٣٩	٨ ٧٥٥ ١١٥	٦ ٢٤٠ ٥٣٤	٩ ٤٠٦ ٠٤٥	٣٣ ٤٩٨ ٨٨٨	٧ ٥٣٧ ٣٧٧	٢٧ ٩١٢ ٤٩٥	٩٠٩ ٤٦٩	٣٥ ٨٠٠ ٠٠٠	٣٥٧ ٢٩٧ ٨٦٢
إضافات خلال العام	١١٤ ٤٠٠	—	٢ ٤٦٠ ٨٠٩	١ ١١٢ ٧٥٨	٨٩٦ ٣٥٤	١٥ ٠٧٢ ٨٤٣	٥٦٣ ٧٣١	٢ ٩٢٨ ٣٩٩	٣٠ ٢٣٦	—	٢٣ ١٧٩ ٥٣٠
إستبعادات خلال العام	(٥ ١٢٥ ١٦٨)	—	(٤٠٠ ٨٢٠)	(٢٤٤ ٠٣١)	(٧٥٥ ٥٢٠)	—	(٢٩ ٤٤٧)	(٢ ٣٢١ ٠٦٢)	—	—	(٨ ٨٧٦ ٠٤٨)
محول من استثمارات عقارية	١٧ ٩٣١ ٨٣٨	—	—	—	—	—	—	١ ٩٦٤ ٣٠٥	—	—	١٩ ٨٩٦ ١٤٣
التكلفه فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	**٢٤٠ ١٣٦ ٣٧٠**	**٢٢ ٦٣٩**	**١٠ ٨١٥ ١٠٤**	**٧ ١٠٩ ٢٦١**	**٩ ٥٤٦ ٨٧٩**	**٤٨ ٥٧١ ٧٣١**	**٨ ٠٧١ ٦٦١**	**٣٠ ٤٨٤ ١٣٧**	**٩٣٩ ٧٠٥**	**٣٥ ٨٠٠ ٠٠٠**	**٣٩١ ٤٩٧ ٤٨٧**
مجمع الأهلاك											
مجمع الأهلاك فى اول يناير ٢٠٢٤	٣١ ٤٦٧ ٦٧٢	—	٧ ٣٣٠ ٠١٠	٥ ٠٤٦ ٤٨٠	٧ ١٥٥ ٨٢٥	١١ ٧١٤ ٤٤٠	٦ ٨٩٣ ٦٨٩	٢٠ ٠٨٨ ١٣٧	٨٢٠ ٦٧٦	٤٩٢ ٠٠٠	٩١ ٠٠٨ ٩٢٩
إهلاك العام***	٤ ٤١٨ ٩٤٨	—	٣٨٤ ٤٤٦	٣٦٦ ٠٥٧	٨٠١ ٨٨٣	٢ ٤٣٥ ٧٨٣	٢٩٠ ٩٠٠	٢ ٨٤٩ ٥٢٨	٣٨ ٩٥٠	١ ٤٧٦ ٠٠٠	١٣ ٠٦٢ ٤٩٥
مجمع إهلاك الإستبعادات	(٨٥٣ ٦٤٧)	—	(٨٣ ٧٠١)	—	—	—	—	(١ ٩٠٦ ١٣٤)	—	—	(٢ ٨٤٣ ٤٨٢)
مجمع إهلاك أصول محولة	١ ٣٢٢ ٦٠٧	—	—	—	—	—	—	٤٢٢ ١٨٢	—	—	١ ٧٤٤ ٧٨٩
مجمع الإهلاك فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	**٣٦ ٣٥٥ ٥٨٠**	—	**٧ ٦٣٠ ٧٥٥**	**٥ ٤١٢ ٥٣٧**	**٧ ٩٥٧ ٧٠٨**	**١٤ ١٥٠ ٢٢٣**	**٧ ١٨٤ ٥٨٩**	**٢١ ٤٥٣ ٧١٣**	**٨٥٩ ٦٢٦**	**١ ٩٦٨ ٠٠٠**	**١٠٢ ٩٧٢ ٧٣١**
صافى القيمه الدفتريه فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	**٢٠٣ ٧٨٠ ٧٩٠**	**٢٢ ٦٣٩**	**٣ ١٨٤ ٣٤٩**	**١ ٦٩٦ ٧٢٤**	**١ ٥٨٩ ١٧١**	**٣٤ ٤٢١ ٥٠٨**	**٨٨٧ ٠٧٢**	**٩ ٠٣٠ ٤٢٤**	**٨٠ ٠٧٩**	**٣٣ ٨٣٢ ٠٠٠**	**٢٨٨ ٥٢٤ ٧٥٦**
اصول مهلكه دفتريا ولازالت تعمل	—	—	**٦ ٣٧٣ ٠١٤**	**٤ ٥٢٨ ١٤٤**	**٤ ٣١٢ ٤٢٢**	—	**٦ ٥١٧ ٦٥٩**	**٨٥٧ ٧٣٢**	**٧٧١ ٦١٧**	—	**٢٣ ٣٦٠ ٥٨٨**
التكلفه فى اول يناير ٢٠٢٣	٢٠٠ ٢٦٨ ٣٠٠	٢٢ ٦٣٩	٨ ٢٣٥ ٣٨٢	٥ ٨١١ ٥١٩	١٢ ١٩٢ ٤٨٥	٣١ ٤٦١ ٩٢٣	٧ ٣٥٧ ٦٧١	٢٧ ٨٨٨ ١٩٧	٨٩٣ ٣٤٩	—	٢٩٤ ١٣١ ٤٦٥
إضافات خلال العام	٢٩ ٥٦٦ ٠٠٠	—	٥١٩ ٧٣٣	٤٣٨ ٩٣٣	١٣ ٥٦٠	٢ ٠٣٦ ٩٦٥	١٧٩ ٧٠٦	٢٤ ٢٩٨	١٦ ١٢٠	٣٥ ٨٠٠ ٠٠٠	٦٨ ٥٩٥ ٣١٥
إستبعادات خلال العام	(٢ ٦١٩ ٠٠٠)	—	—	(٩ ٩١٨)	(٢ ٨٠٠ ٠٠٠)	—	—	—	—	—	(٥ ٤٢٨ ٩١٨)
التكلفه فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	**٢٢٧ ٢١٥ ٣٠٠**	**٢٢ ٦٣٩**	**٨ ٧٥٥ ١١٥**	**٦ ٢٤٠ ٥٣٤**	**٩ ٤٠٦ ٠٤٦**	**٣٣ ٤٩٨ ٨٨٨**	**٧ ٥٣٧ ٣٧٧**	**٢٧ ٩١٢ ٤٩٥**	**٩٠٩ ٤٦٩**	**٣٥ ٨٠٠ ٠٠٠**	**٣٥٧ ٢٩٧ ٨٦٢**
مجمع الأهلاك											
مجمع الأهلاك فى اول يناير ٢٠٢٣	٢٧ ٥١٣ ٩٩٧	—	٦ ٤٧٧ ٢٢٣	٤ ٧٥٩ ٥١٣	٦ ٣٣٣ ٩٠٠	٩ ٥٤٨ ٤٢٩	٦ ٦٤٠ ٥٦٣	١٧ ١٠٩ ٨٨٠	٧٨٢ ٦٢١	—	٧٩ ١٦٦ ١٢٦
إهلاك العام	٤ ٣٩٨ ٦٨٠	—	٨٥٢ ٧٨٧	٢٨٩ ٤٤٧	١ ١٧١ ٩٢٥	٢ ١٦٦ ٠١١	٢٥٣ ١٢٦	٢ ٩٧٨ ٢٥٧	٣٨ ٠٥٥	٤٩٢ ٠٠٠	١٢ ٦٤٠ ٢٨٨
مجمع إهلاك الإستبعادات	(٤٤٥ ٠٠٥)	—	—	(٤٨٠ ٢)	(٣٥٠ ٠٠٠)	—	—	—	—	—	(٧٩٧ ٤٨٥)
مجمع الإهلاك فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ٤٦٧ ٦٧٢	—	٧ ٣٣٠ ٠١٠	٥ ٠٤٦ ٤٨٠	٧ ١٥٥ ٨٢٥	١١ ٧١٤ ٤٤٠	٦ ٨٩٣ ٦٨٩	٢٠ ٠٨٨ ١٣٧	٨٢٠ ٦٧٦	٤٩٢ ٠٠٠	٩١ ٠٠٨ ٩٢٩
صافى القيمه الدفتريه فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	١٩٥ ٧٤٧ ٦٢٨	٢٢ ٦٣٩	١ ٤٢٥ ١٠٥	١ ١٩٤ ٠٥٤	٢ ٢٥٠ ٢٢٠	٢١ ٧٨٤ ٤٤٨	٦٤٣ ٦٨٨	٧ ٨٢٤ ٣٥٨	٨٨ ٧٩٣	٣٥ ٣٠٨ ٠٠٠	٢٦٦ ٢٨٨ ٩٣٣

- تتضمن الأصول الثابتة تكلفة أصول فندق ايسترن المنتزة المملوك للشركة وقد بلغت صافي القيمة الدفترية لاصوله الثابتة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٨٨,٩ مليون جنيه مصري كما يتضمن اهلاك عام ٢٠٢٤ مبلغ ٤,٣ مليون جنيه مصري قيمة اهلاك أصول الفنـــدق.

* يتمثل البند في قيمة اراضى مقام عليها سكن للعاملين بمشروع مرسيليا لاند.

** يتمثل بند تأجير تمويلي في قيمة عدد (٢) عقد تأجير تمويلي كما يلي :

- بتاريخ ١١ سبتمبر ٢٠٢٣ تم إبرام عقد تأجير تمويلي مع شركة أم ال أف للتمويل العقاري والتأجير التمويلي والتخصيم لكامل أرض ومباني فيلا بمصر الجديدة وتبلغ مساحة الأرض المقام عليها الفيلا ٧٣١,٧٥ م٢ (إيضاح رقم ٣٤).
- بتاريخ ١٤ سبتمبر ٢٠٢٣ تم إبرام عقد تأجير تمويلي رقم (١١٣٢) مع شركة أديليس للتأجير التمويلي لعدد (١) سيارة (ايضاح رقم ٣٤).

*** يتم توزيع الأهلاك كالأتي: -

	إيضاح رقم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيـــه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيـــه مصري
تكاليف النشاط	(٨)	٤ ٣٢٦ ٠٦١	٤ ٥٦٥ ٩٢٦
مصاريف إدارية وعمومية	(١٠)	٦ ٤١٠ ٦٢٦	٥ ٩٠٨ ٣٥٠
مصاريف أخرى	(١٢)	٢ ٣٢٥ ٨٠٨	٢ ١٦٦ ٠١٢
		١٣ ٠٦٢ ٤٩٥	١٢ ٦٤٠ ٢٨٨

١٨- مشروعات تحت التنفيذ

	٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
	جنيـــه مصري	جنيـــه مصري
فندق بيتش ٤ بمنطقة سيدي عبد الرحمن*	٨٤ ١١٤ ١١٣	٦٠ ٤٨١ ٨٧٤
مشروعات أخرى متنوعة	٧ ٦٦٧ ٥٨٨	٤ ٦٤٥ ١٩٤
	٩١ ٧٨١ ٧٠١	**٦٥ ١٢٧ ٠٦٨**

* يتمثل البند في نصيب فندق بيتش ٤ بمنطقة سيدى عبد الرحمن من قيمة البنية التحتيه و الأعمال المنفذة حتي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ والمتوقع الإنتهاء من تنفيذها خلال عام ٢٠٢٦.

- **تتمثل حركة المشروعات تحت التنفيذ فى الاتى:**

	٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
	جنيـــه مصري	جنيـــه مصري
رصيد اول العام	٦٥ ١٢٧ ٠٦٨	٣٧١ ٧٠٠
اضافات خلال العام	٢٦ ٦٥٤ ٦٣٣	٦٤ ٧٥٥ ٣٦٨
رصيد اخر العام	**٩١ ٧٨١ ٧٠١**	**٦٥ ١٢٧ ٠٦٨**

١٩- إستثمارات عقارية تحت التطوير

يتمثل هذا البند فى قيمة استثمارات عقارية تحت التطوير حيث ترغب إدارة الشركة في إيجار تلك الوحدات عند استكمال الأعمال الخاصة بها بدلاً من بيعها وتتمثل فى الأتى:

	إيضاح رقم	٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
		جنيـــه مصري	جنيـــه مصري
مول تجارى بمشروع بيتش ٤		٢٧ ٨٧٨ ١٠٩	٣٧ ٠٤٦ ٨١٥
		٢٧ ٨٧٨ ١٠٩	**٣٧ ٠٤٦ ٨١٥**

- **تتمثل حركة إستثمارات عقارية تحت التطوير فى الاتى:**

رصيد اول العام		**٣٧ ٠٤٦ ٨١٥**	--
اضافات خلال العام		٤٥ ٠٦٨ ٧٨٢	٣٧ ٠٤٦ ٨١٥
المحول لوحدات تامة جاهزة للبيع	(٢٤)	(٤٩ ٧٣٩ ٥٨٦)	--
المحول لبند إستثمارات عقارية	(٢٢)	(٤ ٤٩٧ ٩٠٢)	--
رصيد اخر العام		**٢٧ ٨٧٨ ١٠٩**	**٣٧ ٠٤٦ ٨١٥**

٢٠- إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الأخر

	الشكل القانونى	نسبة المساهمة ٪	نسبة المسدد من قيمة المساهمة ٪	القيمة الدفترية ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيـــه مصرى	القيمة الدفترية ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيـــه مصرى
شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحى	ش.م.م	١,٥٨	١٠٠	١٥٤ ٤٥٨	١٥٤ ٤٥٨
				١٥٤ ٤٥٨	**١٥٤ ٤٥٨**
يخصم:					
الانخفاض فى قيمة الاستثمارات فى اوراق مالية بالقيمة العادلة				(١٥٤ ٤٥٨)	(١٥٤ ٤٥٨)
				--	--

يعتبر التعرض لخطر السوق المرتبط بالإستثمارات المتاحة للبيع محدود نظراً لان هذه الإستثمارات أدوات حقوق ملكية غير متداولة في سوق نشط بالجنيه المصري.

٢١- أعمال تحت التنفيذ

يتمثل هذا البند في الوحدات المتعاقد عليها بمشروعات الشركة والتي جارى تنفيذها وفقاً للبرامج الزمنية الموضوعة بمعرفة إدارة الشركة وبيانها كالاتى:

	٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
	جنيـــه مصرى	**جنيـــه مصرى**
مشروعات بمنطقة الساحل الشمالى	١ ١٨٩ ٩٠٤ ٦٦١	٧٧٢ ١٦١ ٨٩٣
مشروعات بالعاصمة الإدارية والقاهرة	٢٢١ ٥٩٠ ١٨١	١٦٦ ٧٥٧ ٨٣١
مشروعات بالعين السخنة	٧٣ ١٠٦ ٣٥٤	٦٢ ٨٦٩ ٩٧٢
مشروعات بالأسكندرية	٣٤٢ ٢٥٦ ٩٨٨	٣١٧ ١١١ ٣٥٦
مشروعات أخرى متنوعة	٧١ ٨٨٩ ١٦٠	٣١ ٥٠٥ ٨٩٩
	١ ٨٩٨ ٧٤٧ ٣٤٤	**١ ٣٥٠ ٤٠٦ ٩٥١**
يخصم:		
أعمال تحت التنفيذ غير متداولة*	(١ ١٤١ ٥٨٦ ٤١٥)	(٧٣٨ ٤٦٦ ٤٣١)
أعمال تحت التنفيذ متداولة	**٧٥٧ ١٦٠ ٩٢٩**	**٦١١ ٩٤٠ ٥٢٠**

* يتمثل بند أعمال تحت التنفيذ غير متداولة فى تكاليف المشروعات التى تتضمن وحددات سكنية وتجارية وإدارية متاحة للبيع والتى سوف يتم الإنتهاء من تنفيذها وتصبح متاحة للتسليم للعملاء أو البيع بعد أكثر من عام.

٢٢- إستثمارات عقارية

البيـــان	**إيضاح رقـم**	**٢٠٢٤/١٢/٣١ وحدات مؤجرة للغير جنيـه مصرى**	**٢٠٢٣/١٢/٣١ وحدات مؤجرة للغير جنيـه مصرى**
التكلفة			
في أول يناير		**٢٤٦ ٤٦١ ٩٢٨**	**٢١٠ ٠٦٨ ٧٢٦**
الاضافات خلال العام		٤ ٤٩٧ ٩٠٢	٣٨ ٨٦٩ ٤٥٢
استبعادات خلال العام		--	(٢ ٤٧٦ ٢٥٠)
محول الى اصول ثابتة	(١٧)	(١٩ ٨٩٦ ١٤٣)	--
في ٣٠ سبتمبر		**٢٣١ ٠٦٣ ٦٨٧**	**٢٤٦ ٤٦١ ٩٢٨**
مجمع الاهلاك			
في أول يناير		**٢٨ ٥٠٥ ٩٩٠**	**٢٣ ٩٤٦ ٥١٣**
إهلاك العام	(٨)	٥ ١٧٩ ٥٠٥	٤ ٧٣٥ ٧٢٦
مجمع اهلاك الاستبعادات		--	(١٧٦ ٢٤٩)
مجمع اهلاك اصول محوله	(١٧)	(١ ٧٤٤ ٧٨٩)	--
فى ٣١ ديسمبر		**٣١ ٩٤٠ ٧٠٦**	**٢٨ ٥٠٥ ٩٩٠**
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر		**١٩٩ ١٢٢ ٩٨١**	**٢١٧ ٩٥٥ ٩٣٨**

* قامت الشركة ببيع بعض الإستثمارات العقارية مع إعادة إستئجارها والموضحة تفصيلاً بالإيضاح رقم (٣٤).

- تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل مثمن عقارى خارجى مستقل يتمتع بمؤهلات مهنية مناسبة ومعترف بها وخبرة في موقع وفئة العقارات التي يتم تقييمها وقد بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مبلغ ٥٩٨ مليون جنيه مصري وفقاً لاخر تقييم تم إعداده من قبل المقيم في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٢٣- عملاء واوراق قبض

يتمثل هذا البند في قيمة أرصدة العملاء واوراق القبض طويلة الاجل كما يلي:

	٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
	جنيـــه مصرى	جنيـــه مصرى
عملاء	٦٦ ٢٥٩ ٢٣٩	١١١ ٢٨٠ ٨٢١
أوراق القبض	١٦٢ ٠١٥ ٧٧٣	٢٨٨ ٠٧٢ ٤٧١
إجمالي العملاء واوراق القبض (بعد خصم الفوائد غير المستهلكة)	**٢٢٨ ٢٧٥ ٠١٢**	**٣٩٩ ٣٥٣ ٢٩٢**
يخصم:		
خسائر الائتمان المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق القبض	(١٨ ٩٥٩ ٢٦٠)	(٨ ٠٣٩ ٥٠٠)
	٢٠٩ ٢١٥ ٧٥٢	**٣٩١ ٣١٣ ٧٩٢**
عملاء وأوراق قبض متداولة	(٩٤ ١٤٨ ٦٠٠)	(٢٧٣ ٢٣٦ ٨٨٠)
صافي العملاء واوراق القبض غير متداولة (بعد خصم الفوائد غير المستهلكة)	**١١٥ ١٦٧ ١٥٢**	**١١٨ ٠٧٦ ٩١٢**

- **خسائر إئتمانية متوقعة في قيمة العملاء وأوراق القبض**

٢٠٢٤	**الرصيد في الأول من يناير** جنيه مصري	**المكون خلال العام** جنيه مصري	**الرصيد في ٣١ ديسمبر** جنيه مصري
خسائر إئتمانية متوقعة فى العملاء وأوراق القبض	٨ ٠٣٩ ٥٠٠	١٠ ٩١٩ ٧٦٠	١٨ ٩٥٩ ٢٦٠
	٨ ٠٣٩ ٥٠٠	**١٠ ٩١٩ ٧٦٠**	**١٨ ٩٥٩ ٢٦٠**
٢٠٢٣			
خسائر الإئتمان المتوقعة فى قيمة العملاء وأوراق القبض	--	٨ ٠٣٩ ٥٠٠	٨ ٠٣٩ ٥٠٠
	--	**٨ ٠٣٩ ٥٠٠**	**٨ ٠٣٩ ٥٠٠**

- يتمثل الرصيد فى قيمة أوراق القبض المستلمة من العملاء المستلمين وحداتهم يستحق تحصيلها بعد عام من تاريخ المركز المالى.
- تم الإفصاح عن أوراق القبض غير المدرجة بالقوائم المالية فى الإيضاح رقم (٣٩).
- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر الأئتمان والعملة المرتبطة بأوراق القبض والعملاء بالإيضاح رقم (٢٩).

٢٤- وحدات تامة جاهزة للبيع

	إيضاح رقم	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيـــه مصرى	٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيـــه مصرى
وحدات تامة جاهزة للبيع		٦٢ ٢٥٤ ٧٤٩	٤٠ ٥٧٤ ٣٨٦
		٦٢ ٢٥٤ ٧٤٩	**٤٠ ٥٧٤ ٣٨٦**

- **تتمثل حركة وحدات تامة جاهزة للبيع فى الاتى:**

رصيد اول العام		٤٠ ٥٧٤ ٣٨٧	١٦ ٩٧٦ ٧٢٣
وحدات مشتراه خلال العام		٤٠ ٩٨٢ ٨٧١	٥٨ ٠٨٥ ٦٢٦
محول من إستثمارات عقارية تحت التطوير	(١٩)	٤٩ ٧٣٩ ٥٨٦	--
وحدات مباعه خلال العام		(٦٩ ٠٤٢ ٠٩٥)	(٣٤ ٤٨٧ ٩٦٣)
رصيد اخر العام		**٦٢ ٢٥٤ ٧٤٩**	**٤٠ ٥٧٤ ٣٨٦**

٢٥- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

	إيضاح رقم	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيـــه مصرى	٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيـــه مصرى
دفعات مقدمة للمقاولين والموردين		١٢٠ ٨٣٥ ٤٧٦	٩٩ ٠٤١ ٢٦٩
تأمينات لدى الغير		٤ ٧١٦ ٣٤١	٥ ٣٩٢ ٩٢٨
المستحق على عملاء مطالبات	(٣٧)	١٢٠ ١٣٢ ٦٣٧	١٥٩ ٠٣٠ ٩٧٦
سلف وعهد		٢ ٣٥٩ ٣٦٤	٥١٠ ٣٨٢
مصروفات مدفوعة مقدماً		١ ٠١٧ ٠٩٠	٣ ٠٧١ ٧٤٦
ضرائب خصم من المنبع		٢ ٥٠٨ ٥٠٠	١ ٣٩٨ ٨٠٨
مدينو قرى سياحية		١٧ ٢٩٧ ٣٢٤	١١ ٧٤١ ٩٩٦
مدينون متنوعون*		١٧ ٢٤٦ ٠٦٣	١٤ ٧٩٧ ٠٢٥
غطاءات خطاب ضمان		٩٠٠ ٠٠٠	٩٠٠ ٠٠٠
		٢٨٧ ٠١٢ ٧٩٥	**٢٩٥ ٨٨٥ ١٣٠**
يخصم:			
خسائر الإئتمان المتوقعة والإضمحلال فى قيمة المدينون والارصدة المدينة الاخرى		(٤٢ ٢٨٩ ٣١٧)	(٣٠ ١٢٦ ١٤١)
		٢٤٤ ٧٢٣ ٤٧٨	**٢٦٥ ٧٥٨ ٩٨٩**

* **خسائر إئتمانية متوقعة في قيمة المدينون**

٢٠٢٤	**الرصيد في الأول من يناير جنيه مصري**	**المكون خلال العام جنيه مصري**	**الرصيد في ٣١ ديسمبر جنيه مصري**
خسائر إئتمانية متوقعة فى المدينون	٣٠ ١٢٦ ١٤١	١٢ ١٦٣ ١٧٦	٤٢ ٢٨٩ ٣١٧
	٣٠ ١٢٦ ١٤١	**١٢ ١٦٣ ١٧٦**	**٤٢ ٢٨٩ ٣١٧**
٢٠٢٣			
خسائر الإئتمان المتوقعة في قيمة المدينون والأرصدة المدينة الأخري	٢ ٦٣٧ ٧٩٥	٢٠ ٨٩٢ ٧٥٠	٢٣ ٥٣٠ ٥٤٥
	٢ ٦٣٧ ٧٩٥	**٢٠ ٨٩٢ ٧٥٠**	**٢٣ ٥٣٠ ٥٤٥**

* يتضمن بند مدينون متنوعون مبلغ ٦،٦ مليون جنيه قيمة المبالغ المنصرفة من خلال السيد نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب السابق وقد قرر مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢١ عرض الأمر علي الجمعية المنعقدة بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢٢ الموافقة علي ما جاء بتقرير المستشار القانوني المستقل وأعتماد التوصيات التي انتهي إليها التقرير بشأن التصرفات التي تمت بدون وجه حق والمنسوبة إليه كذلك الموافقة بالإجماع علي إتخاذ الإجراءات القاونية حيال ما نسب إليه ، وقد أقامت الشركة دعوى تعويض رقم ١٣٢ لسنة ١٥ قضائية استئناف إقتصادى بالإسكندرية والمعلنة بتاريخ ٢٢ مايو ٢٠٢٢ والتي لازالت متداولة بالقضاء وقد قامت الشركة بتكوين خسائر إضمحلال بكامل القيمة.

- تم الأفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر الإئتمان والعملة المرتبطة بالمدينون والأخرون بالإيضاح رقم (٢٩).

٢٦- أطراف ذات علاقة

تتمثل أرصدة الأطراف ذات العلاقة فى المعاملات مع مساهمى الشركة وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذين والشركات التي يمتلكون فيها حصص تعطيهم نفوذ جوهري أو سيطرة عليها كما أن التعامل مع الأطراف ذات العلاقة يتم بذات الأسعار التعاقدية التي تتعامل بها الشركة مع الغير وتتم المعاملات مع تلك الشركات بأعتماد مجلس إدارة الشركة وتتمثل أرصدة الاطراف ذات العلاقة في الأتي:-

٢٦-١ مستحق من أطراف ذات علاقة

	إيضاح رقم	طبيعة التعامل	قيمة التعامل خلال العام ٢٠٢٤ جنيه مصرى	قيمة التعامل خلال العام ٢٠٢٣ جنيه مصرى	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصرى	٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصرى
شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحى	(٤١)	خدمات	١ ١١٦ ٩٣٠	٣ ١٩٤ ٧٢٤	٣ ٠١٧ ٢١٤	٢ ٥٨٣ ٤٤٣
		جارى الشركات	(٦٨٣ ١٥٩)	(٦ ٦٢٤ ٥٢٥)		
شركة اهداف للتنمية والمشروعات السياحية			--	٩٠	٧٧ ٦٦٨	٧٧ ٦٦٨
شركة مرسيليا للتجارة والمقاولات		عقود ومقاولات	(٥ ٣٣٣ ٠٦٥)	٥ ٥٦٥ ١٩٣	٦ ٠٥٥ ٥٠٠	١١ ٣٨٨ ٥٦٥
		مدفوعات		٥ ٨٤٦ ٦٦٩		
شركة ايسترن لإدارة الفنادق	(٤١)	جارى الشركات	(٩٣٧ ٨٩٠)	٣ ٦٠٥ ١٩٦	٦ ٧٠٥ ٤٦٦	٧ ٨٠٧ ٩٥٢
		خدمات	(١٦٤ ٥٩٦)	٥ ٢٤٩ ٢٥٨		
شركة جميرا إيجبيت للتجارة والمقاولات		عقود ومقاولات	٥١ ١٩٩ ٣١٥	--	٢٨ ٢٤٠ ٠٥٩	--
شركة يو لإدارة المشروعات		خدمات	١ ١٨٩ ٣٦٧	--	١ ١٨٩ ٣٦٧	--
شركة كيو		جارى الشركات	٩٩ ٩٦٢	--	٩٩ ٩٦٢	--
شركة مرسيليا بيتش للإستثمار العقاري		جارى الشركات	١٦٦ ٦٤١	--	١٦٦ ٦٤١	--
شركة نايت وست		جارى الشركات	٧٤ ٨٠٣	--	٧٤ ٨٠٣	--
					٤٥ ٦٢٦ ٦٨٠	**٢١ ٨٥٧ ٦٢٨**
(يخصم):						
خسائر الإئتمان المتوقعة *					(٤ ٩٣١ ٧٥٠)	(٤ ٠٥٠ ٦٢٤)
					٤٠ ٦٩٤ ٩٣٠	**١٧ ٨٠٧ ٠٠٤**

٢٦-٢ مستحق لأطراف ذات علاقة

شركة سيفتى سيرفس اندكير	خدمات	٢ ٩٨٦ ٠٢٦	--	٣٥٩ ٠٠٠	٨٢٢ ٩٧٤
	مدفوعات بالإنابة	(٣ ٤٥٠ ٠٠٠)	--		
شركة رياد لادارة المشروعات	جارى الشركات	(٥٧ ٥٠٤)	--	٢١٠ ٣٣٧	٢٦٧ ٨٤١
شركة جميرا إيجبيت للتجارة والمقاولات	عقود ومقاولات	--	١٣٨ ٠٧١ ٧٨٥	--	٢٢ ٩٥٩ ٢٥٦
شركة بروكير سيرفس اندكير	خدمات	(١ ٢٥٠ ٦٣٤)	(١ ٤٠٤ ٤٤٦)	١ ٢٧٠ ٢٥٦	٢ ٥٢٠ ٨٩٠
شركة أى جى كابيتال	جارى الشركات	٤١٧ ٤٠٩	--	٨ ٨٤٤ ٦٧٤	٨ ٤٢٧ ٢٦٥
شركة تواصل هولندنجز		--	--	١٧ ٥٤٣ ٦٤٣	١٧ ٥٤٣ ٦٤٣
شركة مارسيليا تورز	جارى الشركات	٩٠ ١٢٢	--	٩٠ ١٢٢	--
				٢٨ ٣١٨ ٠٣٢	**٥٢ ٥٤١ ٨٦٩**

٢٦-٣ مدفوعات الإدارة العليا

أعضاء مجلس الإدارة والادارة العليا	مايتقضاه أعضاء مجلس الادارة والإدارة العليا	٣ ٨١٣ ٦٣١	١ ١٧٥ ٠٠٠	--	--

* **خسائر الإئتمان المتوقعة فى مستحق لأطراف ذات علاقة**

	الرصيد في الأول من يناير	المكون خلال العام	الرصيد في ٣١ ديسمبر
٢٠٢٤	**جنيه مصري**	**جنية مصري**	**جنيه مصري**
خسائر الإئتمان المتوقعة فى قيمة الأطراف ذات العلاقة	٤ ٠٥٠ ٦٢٤	٨٨١ ١٢٦	٤ ٩٣١ ٧٥٠
	٤ ٠٥٠ ٦٢٤	**٨٨١ ١٢٦**	**٤ ٩٣١ ٧٥٠**
٢٠٢٣			
خسائر الإئتمان المتوقعة فى قيمة الأطراف ذات العلاقة	--	٤ ٠٥٠ ٦٢٤	٤ ٠٥٠ ٦٢٤
	--	**٤ ٠٥٠ ٦٢٤**	**٤ ٠٥٠ ٦٢٤**

٢٧- **النقدية وما فى حكمها**

	٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
	جنيه مصري	**جنيه مصري**
بنوك – حسابات جارية	٥٠ ٧٣٧ ٩٠١	١٥ ٣٨٥ ٨٢٦
نقدية بالصندوق	٤ ٢٧٠ ٣٠٢	١ ٤٠٤ ٠١٤
حسابات جارية ودائع لدي البنوك *	٣٣٨ ٣٤٠ ٦١٨	٣٣٨ ٣٤٠ ٦١٨
شيكات تحت التحصيل	--	٣٨ ٠٠٠
	٣٩٣ ٣٤٨ ٨٢١	**٣٥٥ ١٦٨ ٤٥٨**
يخصم:		
بنوك ودائع لأجل لمقابلة دفعات الصيانة*	(٣٣٨ ٣٤٠ ٦١٨)	(٣٣٨ ٣٤٠ ٦١٨)
صافي النقدية وما في حكمها في آخر العام لأغراض إعداد التدفقات النقدية	**٥٥ ٠٠٨ ٢٠٣**	**١٦ ٨٢٧ ٨٤٠**

قامت الشركة بتطبيق الاستثناء الوارد بقرار السيد رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٥٧٥ لسنة ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية باستثناء الحسابات الجارية والودائع بالعملة المحلية لدي البنوك العاملة في مصر أستحقاق شهر فأقل من تاريخ المركز المالي من الاعتراف و القياس بالخسائر الائتمانية المتوقعة.

* تتمثل الحسابات الجارية والودائع لدى البنوك في قيمة المبالغ المحصلة من العملاء عن أقساط الصيانة طبقا لشروط التعاقد والتي يتم استثمارها في حسابات جارية ذات فائدة وودائع لاجل بغرض تمويل إدارة المصروفات الخدمية للوحدات بدء من تاريخ تسليمها.

- تم الأفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر سعر الفائدة للأصول المالية بالإيضاح رقم (٢٩).

٢٨- **مخصصات**

البيان	**الرصيد في ٢٠٢٤/١/١** **جنيـــه مصـرى**	**المستخدم خلال العام** **جنيـــه مصـرى**	**الرصيد في ٢٠٢٤/١٢/٣١** **جنيـــه مصـرى**
مخصص استكمال أعمال*	٥٨ ٨٩٤ ٥٢٨	(٣٧ ٣١٤ ٩٤٧)	٢١ ٥٧٩ ٥٨١
مخصص مطالبات ضريبية **	٣٢ ٩١٠ ٦٤٧	(٨ ٨١٩ ٨٢٣)	٢٤ ٠٩٠ ٨٢٤
	٩١ ٨٠٥ ١٧٥	**(٤٦ ١٣٤ ٧٧٠)**	**٤٥ ٦٧٠ ٤٠٥**

* يتمثل ذلك المخصص في قيمة المكون لمواجهة التكاليف المقدرة لاستكمال تنفيذ أعمال المشروعات في صورتها النهائية المتعلقة بالوحدات التي تم تسليمها للعملاء والمتوقع تكبدها واتمام الانفاق عليها خلال الفترات التالية.

** تتمثل المخصصات فى قيمة مطالبات بعض الجهات الخارجية فيما يتعلق بأنشطة الشركة وتقوم الإدارة بمراجعة تلك المخصصات سنوياً وتعديل مبلغ المخصص وفقاً لآخر التطورات والمناقشات والاتفاقيات مع تلك الأطراف وتدرج المخصصات المكونة بقائمة الأرباح او الخسائر المجمعة.

- يتم تبويب مخصص المطالبات ضمن الالتزامات المتداولة.

٢٩- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

٢٩-١ الأدوات المالية

يقدم هذا الإيضاح معلومات عن الأدوات المالية للشركة ، بما في ذلك:

- لمحة عامة عن جميع الأدوات المالية التي تحتفظ بها الشركة
- معلومات محددة عن كل نوع من أنواع الأدوات المالية
- معلومات حول تحديد القيمة العادلة للأدوات ، بما في ذلك الأحكام والتقديرات الغير مؤكدة

تشتمل الأدوات المالية الرئيسية للشركة على ودائع لأجل واستثمارات مالية في أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر. الغرض الرئيسي من هذه الأدوات المالية هو زيادة التمويل لعمليات الشركة. لدى الشركة العديد من الأدوات المالية الأخرى مثل العملاء والموردين والتي تنشأ مباشرة من العمليات.

لا تدخل الشركة في معاملات مشتقة بغرض المتاجرة أو التحوط من التعرض لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية أو أسعار الفائدة.

تتمثل المخاطر الرئيسية الناشئة عن عمليات الشركة في مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر الائتمان.

الأصول المالية

يتم قياس جميع الاصول المالية المملوكة للشركة بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال ونتيجة لذلك فإن القيم الدفترية هي تقريب معقول للقيمة العادلة، ما عدا الاستثمارات المالية التي تقاس بالقيمة العادلة.

الالتزامات المالية

يتم قياس جميع الألتزامات المالية المملوكة من قبل الشركة بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال ونتيجة لذلك فإن المبالغ الدفترية هي تقريب معقول للقيمة العادلة.

التعرض لخطر الإئتمان

تتمثل القيمة الدفترية للاصول المالية الحد الأقصى لخطر الائتمان الذى تتعرض له الشركة ويبلغ الحد الأقصى للتعرض لخطر الائتمان في تاريخ قائمة المركز المالى المجمعة كما يلى:

	إيضاح رقم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري
عملاء وأوراق قبض	(٢٣)	٤٠٦ ٠٣٩ ٨٠٦	٤٣١ ٤١٥ ٤٢١
المستحق من أطراف ذات علاقة	(٢٦-١)	٤٠ ٦٩٤ ٩٣٠	١٧ ٨٠٧ ٠٠٤
مدينون وارصده مدينة أخرى	(٢٥)	١٥٣ ٦٥١ ٧٢٩	١٩٢ ٣٧٣ ٣٠٧
النقدية بالبنوك	(٢٧)	٣٨٩ ٠٧٨ ٥١٩	٣٥٣ ٧٦٤ ٤٤٤
		٩٨٩ ٤٦٤ ٩٨٤	**٩٩٥ ٣٦٠ ١٧٦**

تقوم الشركة بتخصيص كل تعرض لمخاطر الائتمان بناء على مجموعة متنوعة من البيانات التي يتم تحديدها على أنها بيانات لمخاطر الخسارة مبنية على التنبؤ وتطبيق حكم ائتماني بخبرة. يتم تعريف درجات مخاطر الائتمان باستخدام عوامل نوعية وكمية والتي تشير إلى مخاطر الخسارة.
يتم تصنيف مخاطر التعرض لكل فئة من فئات مخاطر الائتمان حسب القطاع وفقاً لتصنيف مجال العمل وتصنيف العملاء ويتم احتساب معدل الخسارة الائتمانية المتوقعة لكل قطاع على أساس حالة التأخير في السداد وخبرة الخسارة الائتمانية الفعلية. ويتم مضاعفة هذه المعدلات بعوامل متدرجة لتعكس الفروق بين الظروف الاقتصادية خلال الفترة التي تم فيها جمع البيانات التاريخية والظروف الحالية ورؤية الشركة للظروف الاقتصادية على مدى الأعمار المتوقعة لأرصدة العملاء. تستخدم الشركة مصفوفة للاضمحلال لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة للعملاء واوراق القبض.

يقدم الجدول التالي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان والخسائر الائتمانية من العملاء والمدينون والارصدة المدينة الاخرى:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		
	معدل الخسارة الائتمانية المتوقعة	إجمالي القيمة الدفترية	قيمة الخسارة	معدل الخسارة الائتمانية المتوقعة	إجمالي القيمة الدفترية	قيمة الخسارة
غير مستحقة	--	٢٠٩ ٣٠٣ ٠٧٦	--	--	٣٨٣ ٩٩٧ ٥٥٣	--
٠-٩٠ يوماً	--	--	--	--	--	--
٩١-١٨٠ يوماً	--	--	--	--	--	--
١٨١-٢٧٠ يوماً	--	--	--	--	--	--
٩١-١٢٠ يوماً	--	--	--	--	--	--
٢٧١-٣٦٠ يوماً	--	--	--	٪٣٣	١٠ ٩١٩ ٧٦٠	٣ ٦٠٣ ٥٢١
أكثر من ٣٦٠ يوماً	٪١٠٠	١٨ ٩٥٩ ٢٦٠	١٨ ٩٥٩ ٢٦٠	٪١٠٠	٤ ٤٣٥ ٩٧٩	٤ ٤٣٥ ٩٧٩
المجموع		**٢٢٨ ٢٦٢ ٣٣٦**	**١٨ ٩٥٩ ٢٦٠**		**٣٩٩ ٣٥٣ ٢٩٢**	**٨ ٠٣٩ ٥٠٠**

الفئة	تعريف الشركة للفئة	أساس الاعتراف بمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
جيدة	الارصدة المدينة الأخرى ذات الخطر المنخفض في التخلف عن السداد ولديها قدرة عالية على الوفاء بالدفعات التعاقدية	خسائر متوقعة لمدة ١٢ شهر. عندما يكون العمر المتوقع للأصل أقل من ١٢ شهراً، يتم قياس الخسائر المتوقعة على العمر المتوقع.
غير جيدة	الارصدة المدينة الأخرى ذات الخطر الائتماني المرتفع. يعتبر الخطر الائتماني مرتفع عند تأخر السداد ٩٠ يوماً	الخسائر المتوقعة على عمر الأصل.
رديئة	تأخر السداد ١٨٠ يوماً	الخسائر المتوقعة على عمر الأصل.
مخصص	تأخر السداد لأكثر من ٣٦٠ يوماً ولا يوجد معقولية لتوقع الاسترداد	يتم قياس الخسائر المتوقعة بالكامل.

٢٩-٢ إدارة المخاطر المالية

تتعرض أنشطة الشركة الى مخاطر مالية متنوعة وتتضمن هذه المخاطر التغير فى مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر أسعار العملات الأجنبية والقيمة العادلة ومخاطر معدل الفائدة للتدفقات النقدية ومخاطر الأسعار) وايضاً مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة، يهدف برنامج الشركة لادارة المخاطر الى تقليل الاثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالى للشركة. تتم إدارة المخاطر بموجب السياسات المعتمدة من مجلس الإدارة.

يعرض هذا الإيضاح معلومات حول تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه ، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها لقياس وإدارة المخاطر وإدارة الشركة لرأس المال. تم ادراج المزيد من الإفصاحات الكمية ضمن هذه القوائم المالية.

لدى الإدارة العليا المسئولية الكاملة الخاصة بوضع ومراقبة الإطار العام لإدارة مخاطر الشركة كما تقوم بتحديد وتحليل المخاطر التي تواجه الشركة لتحديد مستويات المخاطر وأوجه الرقابة المناسبة.
يتم وضع سياسات إدارة مخاطر الشركة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها الشركة ، ووضع حدود وضوابط مناسبة للمخاطر ، ومراقبة المخاطر والالتزام بالحدود. تتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بانتظام لتعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة الشركة. تهدف الشركة ، من خلال معايير وإجراءات التدريب والإدارة ، إلى تطوير بيئة رقابية منضبطة وبناءة يفهم فيها جميع الموظفين أدوارهم والتزاماتهم.

(أ) **خطر السوق**

١- **خطر العملات الأجنبية**

البيان التالى يوضح تعرض الشركة لخطر أسعار صرف العملات الأجنبية:

	٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
	دولار أمريكى	دولار أمريكى
نقدية بالبنوك	٢٩ ١١٢	١٣ ٣٦٣
موردون	--	(٣٩ ٧٨٣)
فائض / (عجز) العملات الأجنبية	**٢٩ ١١٢**	**(٢٦ ٤٢٠)**
المعادل بالجنية المصري	**١ ٤٨١ ٥٠٩**	**(٨١٥ ٠٥٧)**

وفيما يلى متوسط أسعار الصرف المستخدمة خلال العام :

	متوسط سعر الصرف خلال العام		سعر الإقفال فى تاريخ القوائم المالية	
	٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
دولار أمريكى	٤٥,٥٤	٢٩,٢٣	٥٠,٨٩	٣٠,٨٥

تحليل الحساسية

إن ارتفاع (انخفاض) قدره ٥٪ في أسعار صرف العملات الأخري مقابل الجنية المصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ كان سيؤثر علي قياس الأدوات المالية بالعملة الأجنبية وسيؤثر على حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالمبالغ الموضحة أدناه. يفترض هذا التحليل ثبات كافة المتغيرات الأخرى خاصة أسعار الفائدة، وتتجاهل أي تأثير للمبيعات والمشتريات المتوقعة.

	الأرباح أو الخسائر	
	ارتفاع	انخفاض
جنيه مصرى	٧٤ ٠٧٧	(٧٤ ٠٧٧)

إن ارتفاع (انخفاض) قدره ٥٪ في أسعار صرف العملات الأخري مقابل الجنية المصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ كان سيؤثر علي قياس الأدوات المالية بالعملة الأجنبية وسيؤثر على حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالمبالغ الموضحة أدناه. يفترض هذا التحليل ثبات كافة المتغيرات الأخرى خاصة أسعار الفائدة، وتتجاهل أي تأثير للمبيعات والمشتريات المتوقعة.

	الأرباح أو الخسائر	
	ارتفاع	انخفاض
جنيه مصرى	٤٠ ٧٥٣	(٤٠ ٧٥٣)

٢- **مخاطر القيمة العادلة وسعر الفائدة على التدفقات النقدية**

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة في السوق مع التأثير على المركز المالي للشركة والتدفقات النقدية.

تراقب إدارة الشركة التقلبات في أسعار الفائدة بشكل مستمر، ولا تتعرض الأصول والالتزامات المالية للشركة لمخاطر أسعار الفائدة.

٣- خطر السعر

ينشأ تعرض الشركة لمخاطر أسعار السلع من مقدمى الخدمات.
سعر البيع لا يتذبذب بصورة كبيرة.
لادارة مخاطر الأسعار، تدرس الشركة اتجاهات العرض والطلب في السوق بشكل مستمر لتحديد أفضل وقت للدخول في اتفاقيات الخدمات.
تراقب إدارة الشركة التذبذب في أسعار الخدمات الرئيسية بشكل مستمر.

(ب) خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في خطر عدم وفاء الشركة لالتزاماتها حسب الشروط التعاقدية مع الغير.إن منهج الشركة في إدارة السيولة هو التأكد – كلما أمكن ذلك – من أن لديها سيولة كافية لمقابلة التزاماتها في تاريخ استحقاقها في الظروف العادية والحرجة بدون تكبد خسائر غير مقبولة أو إلحاق الضرر بسمعة الشركة.

تقع المسؤولية النهائية عن إدارة مخاطر السيولة على عاتق الإدارة العليا التي وضعت إطارًا مناسبًا لإدارة مخاطر السيولة لإدارة تمويل الشركة على المدى القصير والمتوسط وطويل الأجل وإدارة متطلبات السيولة.
تدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطيات كافية ، وتسهيلات مصرفية ، وتسهيلات اقتراض احتياطي ، من خلال المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ، ومن خلال مطابقة تواريخ استحقاق الأصول والألتزامات المالية.

تقوم الادارة بتوقع التدفقات النقدية ومراقبة التوقعات المتعاقبة لمتطلبات السيولة للشركة للتأكد من أن لديها النقد الكافي لتلبية الاحتياجات التشغيلية مع الحفاظ على القدر الكافى من التسهيلات الائتمانية الملتزم بها وغير المسحوبة في جميع الأوقات بحيث لا تخالف الشركة حدود الاقتراض أو التعهدات (إن وجدت) على أي من تسهيلات الاقتراض الخاصة بها. يأخذ هذا التنبؤ في الاعتبار خطط تمويل الديون الخاصة بالشركة والامتثال لأهداف المعدلات الداخلية.

توضح الجداول التالية بالتفصيل الاستحقاق التعاقدي المتبقي للشركة لالتزاماتها المالية غير المشتقة مع فترات السداد المتفق عليها. تم إعداد الجداول بناءً على التدفقات النقدية المخصومة للألتزامات المالية بناءً على أقرب تاريخ يمكن مطالبة الشركة فيه بالدفع تتضمن الجداول كلاً من الفوائد والتدفقات النقدية التعاقدية الأساسية الغير المخصومة:

الأستحقاقات التعاقدية للألتزامات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	**اقل من سنة** **جنيه مصري**	**١-٢ سنوات** **جنيه مصري**	**٢-٥ سنوات او اكثر** **جنيه مصري**	**الاجمالى** **جنيه مصري**
موردين وارصدة دائنة اخرى	٤٠٥ ٣٤٤ ٣٢٩	٣٦٠ ٢٨٩ ٣٧٠	--	٧٦٥ ٦٣٣ ٦٩٩
التزامات عقود تأجير	٨٦ ٩٨٢ ٧٩٥	٧٢ ٧٣٣ ٩٣٠	٦٩ ٢٤١ ٦٩٩	٢٢٨ ٩٥٨ ٤٢٤
التزامات عن محفظة تمويل عقارى	٣٣ ٨٥٣ ٠١٠	١٦ ٢٧١ ٥٧٥	٦ ١٢١ ٢١٩	٥٦ ٢٤٥ ٨٠٤
اوراق دفع واطراف مشاركة	٢٢٠ ٣٠٣ ٥٩٧	٢٣٦ ٧٠٠ ٢٣٥	١٤٦ ٣٢٦ ٦٤٤	٦٠٣ ٣٣٠ ٤٧٦
بنوك تسهيلات ائتمانية	٣٣١ ٣٧٠ ١٠٥	--	--	٣٣١ ٣٧٠ ١٠٥
مستحق لأطراف ذات علاقة	٢٨ ٣١٨ ٠٣٢	--	--	٢٨ ٣١٨ ٠٣٢
الاجمالى	**١ ١٠٦ ١٧١ ٨٦٨**	**٦٨٥ ٩٩٥ ١١٠**	**٢٢١ ٦٨٩ ٥٦٢**	**٢ ٠١٣ ٨٥٦ ٥٤٠**

الأستحقاقات التعاقدية للألتزامات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	**اقل من سنة** **جنيه مصري**	**١-٢ سنوات** **جنيه مصري**	**٢-٥ سنوات او اكثر** **جنيه مصري**	**الاجمالى** **جنيه مصري**
موردين وارصدة دائنة اخرى	٥٠٦ ٤٦٠ ٣١٦	٣٢٦ ١١٨ ٥٨٣	--	٨٣٢ ٥٧٨ ٨٩٩
التزامات عقود تأجير	٧٩ ٩٣٤ ٧٥٩	٧٨ ٦٠٦ ٦٥٩	١٠٥ ٤٠٧ ٧٥٧	٢٦٣ ٩٤٩ ١٧٥
التزامات محفظة تمويل عقارى	١ ٢٧٠ ٨٢٨	--	--	١ ٢٧٠ ٨٢٨
اوراق دفع واطراف مشاركة	٢٨٦ ٦٥٣ ٧٣٢	٩٦ ٤١٢ ٧٨٤	١٤٥ ٣٧١ ٨٣٥	٥٢٨ ٤٣٨ ٣٥١
بنوك تسهيلات ائتمانية	٣٢٩ ٢٠٩ ٤٢٨	--	--	٣٢٩ ٢٠٩ ٤٢٨
مستحق لأطراف ذات علاقة	٦٥ ٠٤٣ ٥٣٣	--	--	٦٥ ٠٤٣ ٥٣٣
الاجمالى	**١ ٢٦٨ ٥٧٢ ٥٩٦**	**٥٠١ ١٣٨ ٠٢٦**	**٢٥٠ ٧٧٩ ٥٩٢**	**٢ ٠٢٠ ٤٩٠ ٢١٤**

٢٩-٣ القيمة العادلة للادوات المالية

- تم تقدير القيم العادلة للأدوات المالية للشركة لتقريب قيمتها الدفترية لأن الأدوات المالية قصيرة الأجل بطبيعتها ولا تحمل أي فائدة ، باستثناء الودائع قصيرة الأجل بأسعار السوق السائدة و من المتوقع أن تتحقق بقيمتها الدفترية الحالية خلال اثني عشر شهرًا من تاريخ المركز المالي.

- "القيمة العادلة" هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس في الأصل أو ، في حالة عدم وجوده ، في السوق الأكثر فائدة الذي تمتلكه الشركة الوصول في ذلك التاريخ. تعكس القيمة العادلة للمطلوبات مخاطر عدم الأداء.

- يتطلب عدد من السياسات والافصاحات المحاسبية للشركة قياس القيم العادلة لكل من الأصول والالتزامات المالية والغير مالية.

- لدى الشركة ممارسات ثابتة فيما يتعلق بقياس القيم العادلة. تتحمل الإدارة المسئولية الكاملة عن الاشراف على جميع قياسات القيمة العادلة الهامة ، بما في ذلك المستوى الثالث للقيمة العادلة.

- تراجع الإدارة بأنتظام المدخلات الهامة غير الجديرة بالملاحظة وتعديلات التقييم. اذا تم استخدام معلومات الطرف الثالث، مثل عروض أسعار الوسطاء او خدمات التسعير. لقياس القيمة العادلة تقوم الإدارة بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الأطراف الثالثة لدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تفى بمتطلبات معايير المحاسبة المصرية بما في ذلك المستوى في التسلسل الهرمى للقيمة العادلة الذى يجب فيه تصنيف هذه التقييمات.

- عند قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ، يستخدم المقيمون بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها بقدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة بناءً على المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي:

- **المستوى الأول:** الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لأصول او التزامات مماثلة.
- **المستوى الثانى:** المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة مدرجة في المستوى الأول والتي يمكن ملاحظتها للأصل او الالتزام اما مباشرة (مثل الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار)
- **المستوى الثالث:** مدخلات الأصل او الالتزام التي لا تستند الى بيانات سوق يمكن ملاحظتها (مدخلات غير ملحوظة)

إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة ، عندئذٍ يتم تصنيف قياس القيمة العادلة بالكامل في نفس المستوى من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كأدنى مستوى من المدخلات حيث انه مهم للقياس بأكمله.

تعترف الشركة بالتحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث خلالها التغيير.

يُتوقع أن القيم الاسمية ناقصًا أي تعديلات ائتمانية مقدرة للأصول والألتزامات المالية ذات تاريخ استحقاق أقل من سنة واحدة تقارب قيمتها العادلة. تعتبر القيم العادلة للألتزامات المالية غير المتداولة مقاربة لقيمها الدفترية لأنها تحمل معدلات فائدة ، والتي تستند إلى أسعار الفائدة في السوق.

٣٠- دائنون وارصدة دائنة أخرى

	إيضاح رقم	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيـــه مصـرى	٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيـــه مصـرى
المستحق لأطراف مشاركة**		٨ ٣٦٧ ٨٤٢	٨٤ ٨٦٥ ١٥٦
موردون ومقاولين		١٠٧ ٨٤٢ ٠٧٨	٨٨ ٢٨٥ ٩٥١
مصلحة الضرائب		٣٩ ٩٨٧ ٨٣٠	٢٠ ١٤٥ ٣٧٩
مصاريف مستحقة		٢١ ٧١٩ ٩٥٢	٥٣ ٥٩٥ ٦٤٨
دائنو شراء وحدات		١٩ ٢٠٤ ٣٤٢	٢٩ ٦٣٥ ٦٧٩
دائنو توزيعات		٩ ٦١٧ ٠١٠	٥ ٨٣١ ٥٢٨
دائنو إدارة وتشغيل وصيانة المشروعات*	(٣٧)	١٣٩ ٩٢٦ ٧٣١	١٣٥ ١٤٧ ٥٥١
ضمان اعمال		١٤ ١٦٧ ٥٢٧	١٢ ٩٠٤ ٦٧٣
أرصدة دائنة أخرى		١٥ ٤٥٢ ٠١٤	٤٥ ٢٥٣ ٦١٦
دائنو قرى		٢٩ ٠٥٩ ٠٠٣	٣٠ ٧٩٥ ١٣٥
		٤٠٥ ٣٤٤ ٣٢٩	**٥٠٦ ٤٦٠ ٣١٦**

* يتمثل البند في قيمة المستحق لأطراف مشاركة في بعض عمليات الشركة المشتركة والممثلة فى مشروعات مرسيليا فلورنس و بيتش ٤ وجولدن يارد.

** يتمثل بند دائنو إدارة وتشغيل وصيانة المشروعات في قيمة مقابل الصيانة المحصلة من العملاء المستلمين لوحداتهم والمتوقع الإنتهاء من تأسيس وتفعيل إتحاد شاغلين لمشروعاتهم خلال عام.

- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر العملة والسيولة المتعلقة بالدائنون بالإيضاح رقم (٣٠).

٣١- بنوك – تسهيلات ائتمانية

	حجم التسهيل جنيه مصرى	نوع الضمان	قيمة الضمان جنيه مصرى	الرصيد فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصرى	الرصيد فى ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصرى
البنك التجارى الدولى	٣٥٠ ١٧٤ ٢٥٠	ودائع لأجل	٦٢٥ ٢١٩ ٢٦٠	١٥٢ ٤٣١ ٢٦٠	١١٣ ٧٩٧ ٢٥٨
البنك العربى الافريقى الدولى	٦٢٨ ٨٧١ ٢٤	ودائع لأجل	٨٠٤ ٨٩٦ ٢٤	٥٥٨ ٨٩٩ ٢٤	٨٥٩ ٧٣٤ ٢٤
بنك ابو ظبى الاول	٢٤٤ ٠١٧ ٤٦	ودائع لأجل	٩١٩ ٢٢٨ ٤٦	٣٩٥ ٠٣٩ ٤٦	٤٥٦ ٦٧٧ ٤٥
				١٠٥ ٣٧٠ ٣٣١	**٤٢٨ ٢٠٩ ٣٢٩**

٣٢- أوراق دفع وأطراف مشاركة

	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصرى	٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصرى
أوراق دفع والأطراف المشاركة	٣٦٨ ٩٢٢ ٥٤٣	٤٦٥ ٦٥٣ ٨٠٧
يخصم:		
أوراق دفع متداولة	(٢٢٩ ٤٩٧ ٦١٦)	(٣١٣ ٢٦٥ ٨١٣)
رصيد أوراق دفع والأطراف المشاركة غير المتداولة بعد خصم الفوائد الغير مستهلكة	**١٣٩ ٤٢٤ ٩٢٧**	**١٥٢ ٣٨٧ ٩٩٤**

٣٣- عملاء دفعات حجز

عملاء دفعات حجز	١٦٥ ١ ٥١٢ ٧٨٤	٨٣١ ٧٥٤ ٧٨٨
يخصم:		
عملاء دفعات حجز متداوله	(٢٦٥ ٢٧٥ ٢٤٨)	(٢٢٠ ٦٠٥ ٢٩٥)
عملاء دفعات حجز غير متداوله	**٩٠٠ ٥٣٥ ٢٣٧ ١**	**٥٦٨ ١٤٩ ٥٣٦**

- تم الإفصاح عن أوراق القبض الغير محصلة للعملاء غير المستلمين والغير مدرجة بالقوائم المالية بالإيضاح رقم (٣٩).

٣٤- التزامات عقود تأجير

	إيضاح رقم	الرصيد فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ الجزء المتداول جنيه مصري	الجزء غير المتداول جنيه مصري	الإجمالى جنيه مصري	الرصيد فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ الجزء المتداول جنيه مصري	الجزء غير المتداول جنيه مصري	الإجمالى جنيه مصري
التزامات تأجير تمويلى		٨٧٥ ٨٢٢ ٥	٠٤٨ ٣٤٠ ١٦	٩٢٣ ١٦٢ ٢٢	٨٥٩ ٧٤٤ ٤	٠٢٦ ٣٠١ ٢١	٨٨٥ ٠٤٥ ٢٦
إلتزامات من معاملة بيع مع إعادة الاستئجار		٧٩٩ ٠٥١ ٣٧	٤٤٦ ٢٤٤ ٦٧	٢٤٥ ٢٩٦ ١٠٤	٨٩٣ ٢٦٩ ٣٥	٤٢١ ٩٩٨ ١٠٢	٣١٤ ٢٦٨ ١٣٨
إلتزامات تأجير تشغيلى		٠٣٢ ١٢٥ ٣	٤٨٧ ٥٢٨ ١٩	٥١٩ ٦٥٣ ٢٢	٠١٨ ٨٥٨ ٣	٥٣٣ ٣٢٤ ٤	٥٥١ ١٨٢ ٨
		٧٠٦ ٩٩٩ ٤٥	**٩٨١ ١١٢ ١٠٣**	**٦٨٧ ١١٢ ١٤٩**	**٧٧٠ ٨٧٢ ٤٣**	**٩٨٠ ٦٢٣ ١٢٨**	**٧٥٠ ٤٩٦ ١٧٢**

وفيما يلى بيان الحركة على أنشطة التأجير خلال السنة المالية المنتهية فى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

	تأجير تمويلى جنيه مصري	إلتزامات تأجير تشغيلى جنيه مصري	إلتزامات من معاملة بيع مع إعادها للاستئجار جنيه مصري	إجمالى جنيه مصري
الرصيد فى اول العام	**٢٦ ٠٤٥ ٨٨٥**	**٨ ١٨٢ ٥٥١**	**١٣٨ ٢٦٨ ٣١٤**	**١٧٢ ٤٩٦ ٧٥٠**
التزامات متداولة	٤ ٧٤٤ ٨٥٩	٣ ٨٥٨ ٠١٨	٣٥ ٢٦٩ ٨٩٣	٤٣ ٨٧٢ ٧٧٠
التزامات غير متداولة	٢١ ٣٠١ ٠٢٦	٤ ٣٢٤ ٥٣٣	١٠٢ ٩٩٨ ٤٢١	١٢٨ ٦٢٣ ٩٨٠
عقود جديدة خلال العام	--	١٧ ٢٥١ ٥٢٩	١ ٢١٠ ٥٦٧	١٨ ٤٦٢ ٠٩٦
مدفوعات خلال العام	(٣ ٨٨٢ ٩٦٢)	(٢ ٧٨٠ ٥٦١)	(٣٥ ١٨٢ ٦٣٦)	(٤١ ٨٤٦ ١٥٩)
فوائد مدينة	٩ ٢٠١ ٧٩٣	٣ ٧٢٠ ٠٤٢	٢ ١٦٢ ٦٧٣	١٥ ٠٨٤ ٥٠٨
فوائد مرسملة	--	--	٣٩ ٦٣١ ١٨٢	٣٩ ٦٣١ ١٨٢
فوائد مسددة	(٩ ٢٠١ ٧٩٣)	(٣ ٧٢٠ ٠٤٢)	(٤١ ٧٩٣ ٨٥٥)	(٥٤ ٧١٥ ٦٩٠)
الرصيد فى اخر العام	**٢٢ ١٦٢ ٩٢٣**	**٢٢ ٦٥٣ ٥١٩**	**١٠٤ ٢٩٦ ٢٤٥**	**١٤٩ ١١٢ ٦٨٧**
التزامات متداولة	٥ ٨٢٢ ٨٧٥	٣ ١٢٥ ٠٣٢	٣٧ ٠٥١ ٧٩٩	٤٥ ٩٩٩ ٧٠٦
التزامات غير متداولة	١٦ ٣٤٠ ٠٤٨	١٩ ٥٢٨ ٤٨٧	٦٧ ٢٤٤ ٤٤٦	١٠٣ ١١٢ ٩٨١
	٢٢ ١٦٢ ٩٢٣	**٢٢ ٦٥٣ ٥١٩**	**١٠٤ ٢٩٦ ٢٤٥**	**١٤٩ ١١٢ ٦٨٧**

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

	تأجير تمويلى جنيه مصري	إلتزامات تأجير تشغيلى جنيه مصري	إلتزامات من معاملة بيع مع إعادها للاستئجار جنيه مصري	إجمالى جنيه مصري
الرصيد فى اول العام	--	**٣ ٥٩٩ ٤٤٢**	**١٦٧ ٥٣٩ ١٧٣**	**١٧١ ١٣٨ ٦١٥**
التزامات متداولة	--	١ ٠٢٥ ٧٤٧	٢٩ ٢٧٠ ٨٥٨	٣٠ ٢٩٦ ٦٠٥
التزامات غير متداولة	--	٢ ٥٧٣ ٦٩٥	١٣٨ ٢٦٨ ٣١٥	١٤٠ ٨٤٢ ٠١٠
عقود جديدة خلال العام	٢٧ ٦٠٠ ٠٠٠	٨ ٣٥٩ ٧٤٦	--	٣٥ ٩٥٩ ٧٤٦
مدفوعات خلال العام	(١ ٥٥٤ ١١٥)	(٣ ٧٧٦ ٦٣٧)	(٢٩ ٢٧٠ ٨٥٩)	(٣٤ ٦٠١ ٦١١)
فوائد مدينة	١ ٦٧٩ ٧١٩	٣٥٥ ١٩٩	٣ ٢٨٤ ٧٩٥	٥ ٣١٩ ٧١٣
فوائد مرسملة	--	--	٣٤ ٥٣٢ ٨٠٥	٣٤ ٥٣٢ ٨٠٥
فوائد مسددة	(١ ٦٧٩ ٧١٩)	(٣٥٥ ١٩٩)	(٣٧ ٨١٧ ٦٠٠)	(٣٩ ٨٥٢ ٥١٨)
الرصيد فى اخر العام	**٢٦ ٠٤٥ ٨٨٥**	**٨ ١٨٢ ٥٥١**	**١٣٨ ٢٦٨ ٣١٤**	**١٧٢ ٤٩٦ ٧٥٠**
التزامات متداولة	٤ ٧٤٤ ٨٥٩	٣ ٨٥٨ ٠١٨	٣٥ ٢٦٩ ٨٩٣	٤٣ ٨٧٢ ٧٧٠
التزامات غير متداولة	٢١ ٣٠١ ٠٢٦	٤ ٣٢٤ ٥٣٣	١٠٢ ٩٩٨ ٤٢١	١٢٨ ٦٢٣ ٩٨٠
	٢٦ ٠٤٥ ٨٨٥	**٨ ١٨٢ ٥٥١**	**١٣٨ ٢٦٨ ٣١٤**	**١٧٢ ٤٩٦ ٧٥٠**

٣٤-١ عقود بيع مع إعادة التأجير :

عقود مع شركة ابو ظبى الاسلامى للتمويل–اديفاينانس

١- بتاريخ ١٩ فبراير ٢٠٢٠ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقاته رقم (٩٩١) مع شركة أديليس للتأجير التمويلي لكامل ارض ومباني الدور الأول والثاني علوي فوق الميزانين والأرضي والبدروم وما يخصهما من حصة شائعة في الأرض والمنافع المشتركة بالعقار المقام على قطعة الأرض رقم ٣٣ ب تنظيم شارع سوريا بناحية رشدي قسم سيدي جابر – محافظة الإسكندرية.

٢- بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢١ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقاته رقم (١٠٣٧) مع شركة أديليس للتأجير التمويلي لعدد (١١) شاليه بيتش ١ بوكيه بقرية مرسيليا بيتش (١) السياحية – الساحل الشمالي.

٣- بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢١ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقاته رقم (١٠٣٩) مع شركة أديليس للتأجير التمويلي لمقر اداري بجوار المول التجاري بمدخل قرية مرسيليا بيتش (٤) ويتكون من دورين (ارضي واول علوي) كاملة التشطيبات والتجهيزات.

٤- بتاريخ ٢٩ ابريل ٢٠٢٢ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقاته رقم (١٠٨٩) مع شركة أديليس للتأجير التمويلي لكامل ارض ومبانى وانشاءات وتجهيزات المول التجارى والسكنى الكائن في مشروع بيتش ٣.

٥- بتاريخ ٢٠ اكتوبر ٢٠٢٤ تم الغاء العقود من (١) الى (٤) اعلاه مع ابرام عقد بيع اصول مع إعادة التأجير مع شركة ابو ظبى الاسلامى للتمويل –اديفاينانس (أديليس للتأجير التمويلى) سابقاً لبيع مع إعادة تأجير كلا من كامل الدور الاول (ادارى) علوى فوق الميزانين والارض والبدروم وما يخصه فى حصة عقارية شائعة فى الارض والمنافع المشتركة بالعقار رقم ٣٣ ب شارع سوريا ناصية رشدى – محافظة الاسكندرية وكذلك المقر الادارى بجوار المول التجارى بمدخل قرية مرسيليا بيتش (٤) والمكون من دورين (ارضى واول علوى) كامل التشطيبات والتجهيزات بمنطقة سيدى عبد الرحمن، كذلك كامل ارض ومبانى وانشاءات وتجهيزات المول التجارى والسكن الكائن بمشروع بيتش (٣) بالكيلو ٧١ طريق أسكندرية / مطروح.

عقود مع شركة يو أي فاينانس للتأجير

١- بتاريخ ١٩ يونيو ٢٠٢٢ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقاته مع شركة يو اى فاينانس للتأجير التمويلي للمحلات الكائنة بالمول التجاري بقرية مرسيليا بيتش (٤) بالدور الأرضي.

٢- بتاريخ ١٩ يونيو ٢٠٢٢ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقاته مع شركة يو اى فاينانس للتأجير التمويلي للمحلات الكائنة بالمول التجاري بقرية مرسيليا بيتش (٤) بالدور الأول.

٣- بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢٢ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقاته مع شركة يو اى فاينانس للتأجير التمويلي للوحدات الكائنة بمشروع مرسيليا لاند.

٤- بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢٢ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقاته مع شركة يو اى فاينانس للتأجير التمويلي لقصر رقم (١٣) الكترا بمرسليا بيتش ٤ مرحلة ١.

٥- بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢٢ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقاته مع شركة يو اى فاينانس للتأجير التمويلي لقصر رقم (٤٢) الكترا بمرسليا بيتش ٤ مرحلة ٢.

٣٤-٢ عقود تأجير تمويلي

- بتاريخ ١١ سبتمبر ٢٠٢٣ تم إبرام عقد تأجير تمويلي مع شركة أم ال أف للتمويل العقاري والتأجير التمويلي والتخصيم لكامل أرض وبناء فيلا بمصر الجديدة وتبلغ مساحة الأرض المقام عليها الفيلا ٧٣١.٧٥ م٢ وتتكون الفيلا من مستويين (بعد خصم قيمة الدفعة المقدمة).

- بتاريخ ١٤ سبتمبر ٢٠٢٣ تم إبرام عقد تأجير تمويلي رقم (١١٣٢) مع شركة أديليس للتأجير التمويلي لعدد (١) سيارة.

- تم تسليم شركة يو اى فاينانس للتأجير التمويلي شيكات تستحق بذات تواريخ استحقاق جميع الأقساط المستحقة عن التزام التأجير التمويلي متضمنة إجمالي قيمة الفوائد التمويلية بمبلغ ١٣٠,٨ مليون جنيه بالإضافة الى تسليم شيكات ضمان أخرى مساوية لإجمالى قيمة التزام التأجير التمويلى.

- تم تسليم شركة أم ال أف للتمويل العقاري والتأجير التمويلي والتخصيم شيكات تستحق بذات تواريخ استحقاق جميع الأقساط المستحقة عن التزام التأجير التمويلي متضمنة إجمالي قيمة الفوائد التمويلية بمبلغ ٣٤,٩ مليون جنيه بالإضافة الى تسليم شيكات ضمان أخرى مساوية لإجمالى قيمة التزام التأجير التمويلى.

- تم تسليم شركة أديليس للتأجير التمويلي شيكات تستحق بذات تواريخ استحقاق جميع الأقساط المستحقة عن التزام التأجير التمويلي متضمنة إجمالي قيمة الفوائد التمويلية بمبلغ ١٠٠,٧ مليون جنيه بالإضافة الى تسليم شيكات ضمان أخرى مساوية لإجمالى قيمة التزام التأجير التمويلى.

٣٥- أصول حق إنتفاع

يتمثل حق الإنتفاع في إيجار مقرات للبيع ومخزن ومقر شركة مرسيليا لادارة الأصول (شركة تابعة) وبيانها كما يلى:

	إيضاح رقم	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيـــــه مصـرى	٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيـــــه مصـرى
الرصيد في أول العام		١٤ ٦٧٥ ١٩٠	٧ ٧٩٩ ٨٦٢
الإضافات خلال العام		١٧ ٢٥١ ٥٢٩	٨ ٣٥٩ ٧٤٦
الاستبعادات خلال العام		(٣ ٨٢٩ ٥٩٨)	(١ ٤٨٤ ٤١٨)
الرصيد في اخر العام		**٢٨ ٠٩٧ ١٢١**	**١٤ ٦٧٥ ١٩٠**
الإستهلاك			
الرصيد فى أول العام		(٦ ٩٠٩ ٤٤٠)	(٤ ٨٥١ ٠٥٥)
الاستهلاك خلال العام	(١٠),(١١)	(٥ ٤٠٩ ١٣١)	(٣ ٥٤٢ ٨٠٣)
مجمع اهلاك استبعادات خلال العام		٣ ٨٢٩ ٥٩٨	١ ٤٨٤ ٤١٨
الرصيد في آخر العام		**(٨ ٤٨٨ ٩٧٣)**	**(٦ ٩٠٩ ٤٤٠)**
القيمة الدفترية في آخر العام		**١٩ ٦٠٨ ١٤٨**	**٧ ٧٦٥ ٧٥٠**

٣٦- التزامات عن عقود بيع محفظة تمويل عقاري

البند في قيمة عقود الالتزامات الناشئة عن عقد حوالة حق مع شركة تمويل للتمويل العقارى وعن عقود حوالة حق مع شركة العربي الأفريقي الدولى للتمويل العقاري حيث تضمن شركة مارسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري سداد الشيكات المباعة لشركة تمويل للتمويل العقارى وشركة العربي الأفريقي الدولى للتمويل العقاري وتلتزم برد قيمة حوالة الحق لشركة تمويل للتمويل العقارى وشركة العربى الأفريقي الدولى للتمويل العقارى في حالة عدم التحصيل.

	٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
	جنيـــه مصـرى	جنيـــه مصـرى
الرصيد في أول العام	١ ٢٧٠ ٨٢٨	٧ ٦٤١ ٢٩٧
يخصم:		
المسدد خلال العام (شركة العربي الأفريقي)	(١ ٠٩٠ ٧٠٧)	(٣ ٦١٧ ٣٦٦)
المسدد خلال العام (شركة تمويل للتمويل العقارى)	(١٨٠ ١٢١)	(٢ ٧٥٣ ١٠٣)
	--	١ ٢٧٠ ٨٢٨
يضاف		
التزامات عقد حواله حق جديدة (شركة العربي الأفريقي)*	٥٦ ٢٤٥ ٨٠٤	--
الرصيد	**٥٦ ٢٤٥ ٨٠٤**	--
يخصم:		
أقساط تستحق خلال عام (شركة تمويل للتمويل العقارى)	--	(١٨٠ ١٢١)
أقساط تستحق خلال عام (شركة العربي الأفريقي)	(٣٣ ٨٥٣ ٠١٠)	(١ ٠٩٠ ٧٠٧)
الرصيد طويل الأجل في أخر العام	**٢٢ ٣٩٢ ٧٩٤**	--

عقود شركة العربى الافريقى الدولى للتمويل العقارى*

تاريخ العقد	قيمة محفظة أوراق القبض	اجمالى المصاريف التمويلية الناشئه عن العقد	القيمة الحالية للمحفظة (التزام التمويل العقارى)	مصروفات أخري	قيمـــة الضمانة المالية لدى شركة العربى الافريقى للتمويل العقارى	صافي النقدية المحصلة من العقد
	جنيـــه مصرى	جنيـــه مصرى	جنيـــه مصرى	جنيـــه مصرى	جنيـــه مصرى	جنيـــه مصرى
٢٠٢٤/١٢/٢٤	٧٦ ٨٧٣ ٤٩٨	(٢٠ ٦٢٧ ٦٩٤)	٥٦ ٢٤٥ ٨٠٤	(١ ٥٤٦ ١٤٥)	(٢ ٨١٢ ٢٩٠)	٥١ ٨٨٧ ٣٦٩
	٧٦ ٨٧٣ ٤٩٨	**(٢٠ ٦٢٧ ٦٩٤)**	**٥٦ ٢٤٥ ٨٠٤**	**(١ ٥٤٦ ١٤٥)**	**(٢ ٨١٢ ٢٩٠)**	**٥١ ٨٨٧ ٣٦٩**

١- عقد حوالة حق محفظة تمويل عقارى لوحدات مشروع مرسيليا بيتش (٤) مع شركة العربى الافريقى الدولى للتمويل العقارى بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٢٤ وتتمثل أهم بنود العقد في الأتى:-

- قيمة محفظة التمويل العقارى ٧٦ ٨٧٣ ٤٩٨ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٥٦ ٢٤٥ ٨٠٤ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠٢٥ حتى ٢٠٣٠.
- يتم تجنيب نسبة ٥٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة باجمالى مبلغ ٢ ٨١٢ ٢٩٠ جنيه مصري.
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى بسداد قيمة أي شيكات ترتد كما تكفل عملائها في سداد كافة الاقساط.

٣٧- **أرصدة دائنة أخرى**

	٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
	جنيـــه مصرى	**جنيـــه مصرى**
دفعات صيانة محصلة*	٣٢٤ ٨٦٢ ٨٢١	٢٩٠ ٦٩٢ ٠٣٤
الجمعيـة التعاونيـة لبنـاء المسـاكن للعـاملين بالجهاز المركزى للتعبئة والاحصاء	٣٥ ٤٢٦ ٥٤٩	٣٥ ٤٢٦ ٥٤٩
الرصيد طويل الاجل فى اخر العام	**٣٦٠ ٢٨٩ ٣٧٠**	**٣٢٦ ١١٨ ٥٨٣**

* يتمثل البند في قيمة الدفعات المحصلة من العملاء عن قيمة دفعات الصيانة وبيانها كالتالي: -

المشـــروع	**إيضاح رقم**	٢٠٢٤/١٢/٣١ **جنيـــه مصرى**	٢٠٢٣/١٢/٣١ **جنيـــه مصرى**
مشروع بيتش ٣		٤٥ ٧١٤ ٩٦٠	٤٤ ١٤٥ ٣٨٥
مشروع بلوباي – العين السخنة		٤٧ ٨٥٧ ٥٤٨	٤٦ ١٢٢ ٦٣٢
مشروع بيتش ٤ – مرحلة أولى		٧٧ ٤٢٧ ٤٨٩	٧٦ ٩٦٨ ٦٨٠
مشروع بيتش ٤ – مرحلة ثانية		١٤٥ ١٧٢ ٢٥١	١٤١ ٥٨٠ ٤٨٣
مشروع بيتش ٤ – مرحلة ثالثة		٥٥ ٩٠٤ ٥٨٧	٣٥ ٧٤٣ ٤٢٢
مشروع لاند		٢٧ ٢٦٧ ٧٦١	٢٦ ٣٣٥ ٣٦١
مشروع بيتش ٢		٢٢ ٨٣٤ ٨٧٦	٢١ ٩١٢ ٣٣٨
مشروع مرسليا فلورانس		١٣ ٩٢٢ ٢٠٠	١٣ ٨٣٣ ٤٥٠
مشروع منتجع مرسيليا		٩ ٥٩٧ ١٤٦	٩ ١٣٣ ٧٤٧
مشروع مرسيليا علم الروم		٥ ٦١٠ ٩٨٥	٥ ٦١٠ ٩٨٦
مشروع جولدن يارد		١٢ ٠٧٩ ٧٥٤	٣ ٧٧١ ٣٠٢
مشروع كاسكاديا		٧٠ ٠٠٠	٧٠ ٠٠٠
مشروع حياه اليكس		٥٢ ٣٩٥	٥٢ ٣٩٥
مشروع مرسيليا بيتش ٥		١ ٢٧٧ ٦٠٠	٥٥٩ ٤٠٤
الإجمـــــالى		**٤٦٤ ٧٨٩ ٥٥٢**	**٤٢٥ ٨٣٩ ٥٨٥**
المستحق خلال العام	(٣٠)	(١٣٩ ٩٢٦ ٧٣١)	(١٣٥ ١٤٧ ٥٥١)
الرصيد الغير متداول فى اخر العام		**٣٢٤ ٨٦٢ ٨٢١**	**٢٩٠ ٦٩٢ ٠٣٤**

- قامت الشركة بربط ودائع لأجل بقيمة الدفعات المحصلة من العملاء بمبلغ ٣٣٨,٣ مليون جنيه مصري في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٤ لمقابلة هذا الالتزام وفقا للعقود المبرمة مع السادة ملاك الوحدات وتقوم إدارة الشركة بتدعيم مبلغ الودائع لأجل المربوطة لمقابلة قيمة التزام دفعات الصيانة المستحق. ايضاح رقم (٢٥)، (٢٧).
- قامت الشركة بانشاء شركة مرسيليا لادارة الأصول (شركة تابعة) والتعاقد معها لادارة وتشغيل وصيانة المشروعات المملوكة لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى بموجب عقود مبرمة تقوم بموجبها الشركة التابعة مفوضة من الشركة المالكة للمشروعات للقيام بأعمال الإدارة والتطوير والتشغيل والصيانة وتحصيل فروق تكاليف الإدارة والتشغيل والصيانة من ملاك الوحدات. (إيضاح رقم (٢٧)،(٢٥)، (٢٦-٢)).
- تم الأفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر العملة والسيولة المتعلقة بالدائنون بالإيضاح رقم (٢٩).

٣٨- **حقوق الملكية**

٣٨-١ **رأس المـــال**

٣٨-١-١ **رأس المال المرخص به**
حدد رأس المال الشركة المرخص به بمبلغ ٥٠٠ مليون جنيه مصري.

٣٨-٢ **رأس المال المصدر**
بلـغ رأس المـال المصـدر فـي ٣١ ديسـمبر ٢٠٢٤ مبلـغ ١٠٣,٨ مليـون جنيـه مصـري موزعـاً علـى ٢٠٧,٦ مليون سهم أسمي.
- وفقاً لمحضر اجتماع الجمعية العامة الغير العادية المنعقدة بتاريخ ٤ ديسمبر ٢٠٢٢ فقد تقرر الموافقة علي تجزئة القيمة الأسمية للسهم من ١ جنيه مصري الي ٥٠ قرش ليصبح عدد الأسهم الموزع عليها رأس المال ٠٠٠ ٦٤٨ ٢٠٧ سهم بدلا من ٠٠٠ ٨٢٤ ١٠٣ سهم، وقد قررت لجنة قيد الأوراق المالية بتاريخ ٢٥ يناير ٢٠٢٣ الموافقة علي قيد تجزئة القيمة الأسمية للسهم ليصبح رأس مال الشركة المصدر والمقيد البالغ ٠٠٠ ٨٢٤ ١٠٣ جنيه مصري موزعاً علي عدد ٠٠٠ ٦٤٨ ٢٠٧ سهم.

وقد تم توزيع رأس المال المصدر على المساهمين وفقاً لقائمة المساهمين الصادرة من شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيد المركزي بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ كما يلى:

الاســـــم	الجنسية	نسبة المساهمة (٪)	عدد الأسهم النقدية (سهم)	القيمة الاسمية جنيــه
الأستاذ/ياسر على رجب	مصري	٣٤,٢٣٪	٧١ ٠٨٣ ٧٠٠	٣٥ ٥٤١ ٨٥٠
الأستاذ/سامى عبد الرحيم فؤاد	مصري	٢٩,٧٢٪	٦١ ٧١١ ٨٥٤	٣٠ ٨٥٥ ٩٢٧
شركة أوميجا كابيتال جروب "ذات مسئولية محدودة"	مصري	١٩,٨٦٪	٤١ ٢٣٠ ٨٤٠	١٩ ٩٩٦ ٩٥٧
مساهمون اخرون	مصرى	١٦,١٩٪	٣٣ ٦٢١ ٦٠٦	١٧ ٤٢٩ ٢٦٦
		١٠٠٪	٢٠٧ ٦٤٨ ٠٠٠	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠

٣٨-٣ راس المال المدفوع

بلغ رأس المال المدفوع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١٠٣,٨ مليون جنيه مصري بيانه كالاتى:

	جنيـــــه مصرى
رأس المال المصدر والمدفوع	١ ٠٠٠ ٠٠٠
يضاف:	
- الزيادة الأولى وفقاً لقرار الجمعية العامة بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٠٦ وقد تم التأشير في السجل التجارى للشركة بسداد كل مبالغ رأس المال المدفوع بتاريخ ٢٣ نوفمبر ٢٠٠٨.	٤ ٠٠٠ ٠٠٠
- الزيادة الثانية وفقاً لقرار الجمعية العامة بتاريخ ٣١ أغسطس ٢٠٠٩ واعتماد الهيئة العامة للاستثمار بمحضر رقم (٣٥٦/ج) بتاريخ ١٥ أكتوبر ٢٠٠٩ وتم التأشير في السجل التجارى للشركة بسداد كل مبالغ رأس المال المدفوع بتاريخ ١٧ ديسمبر ٢٠٠٩.	٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠
الزيادة الثالثة وفقا لقرار الجمعية العامة بتاريخ ٧ أكتوبر ٢٠١٢ واعتماد الهيئة العامة للاستثمار بمحضر تصديق رقم (٥٠٣/س) بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٣ وتم هذه الزيادة البالغة ١٥ مليون جنيه مصري بالكامل تمويلاً من الأرباح المرحلة للمساهمين وفقاً لما اظهرته الميزانية العمومية للشركة فى ٣١ ديسمبر ٢٠١١ والموافق عليها من قطاع متابعة الأداء الاقتصادى للهيئة.	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠
- الزيادة الرابعة وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير العادية بتاريخ ٢٨ يناير ٢٠١٤ وفقاً لتصديق الهيئة العامة للاستثمار بموجب محضر تصديق رقم (٤٢٠/م) بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠١٤ وتم إيداع مبلغ الزيادة بالبنك التجارى الدولى.	٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠
- الزيادة الخامسة وفقا لقرار الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠١٩ وفقا للشهادة الصادرة من الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠١٩ وقرار الهيئة العامة للرقابة المالية بزيادة رأس المال المصدر بتاريخ ٢٥ يوليو ٢٠١٩ من ٦٠ مليون جنيه إلى ٧٢ مليون جنيه بزيادة قدرها ١٢ مليون جنيه – وقد تم التأشير في السجل التجارى للشركة بسداد كل مبالغ رأس المال المدفوع بتاريخ ١٢ سبتمبر ٢٠١٩ وقد تمت تلك الزيادة بالكامل تمويلاً من الأرباح المرحلة للمساهمين بواقع سهم مجانى لكل حامل ٥ أسهم من رأس المال المصدر والمدفوع.	١٢ ٠٠٠ ٠٠٠
- الزيادة السادسة وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٦ اكتوبر ٢٠٢١ وفقاً للشهادة الصادرة من الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٢١ وقرار الهيئة العامة للرقابة المالية بزيادة رأس المال المصدر من ٧٢ مليون جنيه إلى ١٠٠,٨ مليون جنيه بزيادة قدرها ٢٨,٨ مليون جنيه – وقد تمت تلك الزيادة بالكامل تمويلاً من الأرباح المرحلة للمساهمين بواقع ٢ سهم مجانى لكل حامل ٥ أسهم من رأس المال المصدر والمدفوع. وقد تم التأشير فى السجل التجارى للشركة بهذه الزيادة بتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠٢١.	٢٨ ٨٠٠ ٠٠٠
- الزيادة السابعة وفقا لقرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٢٢ وفقا للشهادة الصادرة من الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٢١ سبتمبر ٢٠٢٢ وقرار الهيئة العامة للرقابة المالية بزيادة رأس المال المصدر من ١٠٠,٨ مليون جنيه إلى ١٠٣,٨٢٤ مليون جنيه بزيادة قدرها ٣,٠٢٤ مليون جنيه مصرى – وقد تمت تلك الزيادة بالكامل تمويلاً من الأرباح المرحلة للمساهمين بواقع ٣ سهم مجانى لكل حامل ١٠٠ أسهم من رأس المال المصدر والمدفوع. وقد تم التأشير فى السجل التجارى للشركة بهذه الزيادة بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢٢.	٣ ٠٢٤ ٠٠٠
رأس المال المدفوع فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠

٣٨-٤ الإحتياطى القانونى

	٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
	جنيـــه مصرى	جنيـــه مصرى
الرصيد	٨ ١٤٧ ٠٨٩	٨ ٠٠٦ ٤٥٩
	٨ ١٤٧ ٠٨٩	٨ ٠٠٦ ٤٥٩

طبقاً لأحكام قانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والنظام الأساسي للشركة يتم استقطاع مبلغ يعادل ٥٪ من صافي الأرباح السنوية ويتم تحويلة إلى الاحتياطي القانوني ويجوز للشركة أن تتوقف عن هذا التجنيب السنوي عندما يبلغ رصيد الاحتياطي القانوني ٥٠٪ من رأس المال المصدر ويقتصر استخدام الاحتياطي القانوني على الأغراض المحددة في قانون الشركات.

٣٨-٥ الحقوق غير المسيطرة

يقدم الجدول التالى معلومات حول كل شركة تابعة لديها حصص غير مسيطرة تعتبر جوهرية بالنسبة للمجموعة:

	نسبة الحقوق غير المسيطرة	
إسم الشركة التابعة	**٣١ ديسمبر ٢٠٢٤**	**٣١ ديسمبر ٢٠٢٣**
مساهمات مباشرة وغير مباشرة		
شركة مرسيليا لادارة الاصول	١ ٪	١ ٪
شركة متاح للاستثمار العقارى	٥٠ ٪	٥٠ ٪
شركة الشجار للمسطحات الخضراء	١٠,٩ ٪	--

- تبلغ نسب حقوق التصويت للحصص غير المسيطرة المحتفظ بها نفس نسب ملكية الحصص غير المسيطرة.

فيما يلى حركة حساب الحقوق غير المسيطرة:

	الأرباح المرحلة	الإجمالى
	جنيه مصرى	جنيه مصرى
الرصيد فى أول يناير ٢٠٢٣	٥ ٤٣٢ ٧٨٧	٥ ٤٣٢ ٧٨٧
توزيعات أرباح عاملين خلال العام	(١٩ ٦٠٥)	(١٩ ٦٠٥)
الدخل الشامل للعام	(٩١ ٩٧٢)	(٩١ ٩٧٢)
الرصيد فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٥ ٣٢١ ٢١٠	٥ ٣٢١ ٢١٠
الرصيد فى أول يناير ٢٠٢٤	٥ ٣٢١ ٢١٠	٥ ٣٢١ ٢١٠
توزيعات أرباح للمساهمين للحقوق غير مسيطرة	(٢٦٧ ٢٨٧)	(٢٦٧ ٢٨٧)
توزيعات أرباح للعاملين خلال الفترة	(٥٠ ٣٢٧)	(٥٠ ٣٢٧)
نصيب الحقوق غير المسيطرة فى أرباح الشركات التابعة	٢٦١ ٧٧٩	٢٦١ ٧٧٩
نصيب الحقوق غير المسيطرة فى راس المال الشركات التابعة	٦ ٢٥١	٦ ٢٥١
الرصيد فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٥ ٢٧١ ٦٢٦	٥ ٢٧١ ٦٢٦

٣٩- شيكات أجلة (غير مدرجة ضمن بنود المركز المالى)

تتمثل قيمة الشيكات الاجلة المحتفظ بها المستلمة من العملاء الخاصة بالوحدات الغير مسلمة وغير مدرجة ضمن بنود المركز المالى فى الشيكات الآجلة التى تمثل الاقساط المستقبلية بناء على شروط السداد لكل عميل وفقاً للتعاقدات وذلك على النحو التالى:

	٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
دفعات صيانة شيكات اجلة اقساط صيانة	٢٨٦ ١٣٩ ٦١٨	١٥٨ ٧٠٠ ٩١٦
عملاء شيكات اجلة اقساط وحدات	٢ ٦٧٦ ٠٤٤ ٩٤٥	١ ٣٢٥ ٩٨٤ ١٤٠
	٢ ٩٦٢ ١٨٤ ٥٦٣	١ ٤٨٤ ٦٨٥ ٠٥٦
تستحق على النحو التالى:		
شيكات متداولة	(٦٣١ ٩٦٩ ٦٤٧)	(١ ١٧٨ ٠٨١ ٨٨٥)
شيكات غير متداولة	٢ ٣٣٠ ٢١٤ ٩١٦	٣٠٦ ٦٠٣ ١٧١

بخلاف ما ذكر أعلاه يوجد شيكات مستلمة تخص مشروع جولدن يارد (عملية مشتركة) مبلغ ٥٣.٣ مليون جنيه مصري تبلغ حصة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى مبلغ ٣٤.١ مليون جنيه والتي تمثل نسبة ٦٤ ٪ وفقا لعقد المشاركة المبرم مع شركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية كما بلغت قيمة الشيكات المستلمة التي تخص مشروع الحياة أليكس بارك (عملية مشتركة) مبلغ ٥٥. مليون جنيه مصري وتبلغ حصة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى مبلغ ٣٨. مليون جنيه والتى تمثل نسبة ٧٠٪ وفقاً لعقد المشاركة المبرم مع السيد / مصطفى أحمد طرطوسية والسيد / محى الدين محمد طرطوسية.

٤٠- الموقف الضريبى

٤٠-١ شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقاري

وفقاً لما هو وارد بالمذكرة المقدمة من المستشار الضريبى المستقل للشركة فيما يلي بيان بالموقف الضريبى للشركة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

نوع الضريبة	الأعوام	الموقف
ضريبة شركات الأموال		
– تقوم الشركة بتقديم الإقرار الضريبي عن ضريبة أرباح شركات الأموال لمأمورية الضرائب المختصة سنوياً وفى المواعيد المقررة قانوناً، كما تقوم بسداد الضريبة المستحقة من واقع هذه الإقرارات – إن وجدت–وفى كل الأحوال وفى ضوء النظام الضريبي المطبق في مصر فإن الالتزام النهائي المستحق لمصلحة الضرائب لن يتم تحديده بدقة إلا بعد الفحص الضريبى بمعرفة مصلحة الضرائب والوصول إلى الربط النهائى.		
	السنوات من بداية النشاط وحتى ٢٠١٠	تم الفحص الضريبى للشركة والربط عليها وسداد الفروق الضريبية المستحقة عليها.
	السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٤	ورد للشركة نموذج (١٩) بفروق فحص تقديرية بلغت ١٠٣،٨ مليون جنيه مصرى وقد قامت الشركة بالطعن عليها بالمواعيد القانونية وتقديم طلب لإعادة الفحص وتمت الموافقة عليه من قبل اللجنة الداخلية ولم تقم المأمورية بالفحص حتى تاريخه وتم إحالة النزاع إلي لجنة الطعن بالقاهرة و تم صدور قرار بإعادة الفحص عن تلك السنوات بالمأمورية وتم الفحص وإرسال النماذج وتم الطعن عليه وتم إحالة النزاع إلي لجنة الطعن بالقاهرة وصدر قرار بإعادة الفحص وجاري حالياً إعادة الفحص بالمأمورية وبالتالي يري المستشار الضريبي أنه لا داعي لتحميل قائمة الأرباح أو الخسائر بمخصص حيث أنه لا يوجد مطالبات حتى تاريخه.
	السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٧	تم الفحص الضريبي للشركة وتم الطعن عليه وصدر قرار اللجنة الداخلية بإعادة الفحص عن تلك السنوات وجارى الفحص.
	السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٣	لم يتم الفحص الضريبي بعد.
ضرائب كسب العمل		
– تقوم الشركة بتقديم اقرارات كسب العمل فى مواعيدها.		
	سنة ٢٠١٠	تمت التسوية الضريبية بالكامل.
	السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٨	تم فحص الشركة وتم استلام نموذج رقم (٣٨) مرتبات بفروق فحص ضريبية وقد قامت الشركة بالاعتراض عليه وتحويل الملف الى اللجنة الداخلية وقامت الشركة بتقديم طلب لإعادة الفحص وتمت الموافقة عليه من قبل اللجنة الداخلية وتم حل النزاع باللجنة الداخلية بمركز متوسطى الممولين.
	السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٣	لم يتم الفحص الضريبي بعد.

ضرائب المبيعات / (القيمة المضافة)

الشركة تم تسجيلها بضريبة القيمة المضافة اعتبارا من ٦ مارس ٢٠٢٤ وتم تقديم الإقرارات الضريبية بصفة منتظمة وسداد الضرائب المستحقة عليها.

ضريبة الدمغة

السنوات من بداية النشاط وحتى ٢٠١٣	تمت التسوية الضريبية بالكامل.
السنوات من ٢٠١٤ حتى ٢٠١٧	تم الفحص الضريبي للشركة وتم الطعن عليها وكانت نتيجة الفحص مبلغ ٤،٨ مليون جنيه مصري وتم الطعن على هذه الضريبة وجارى نظر الطعن باللجنة الداخلية وتم تقديم شيكات للمأمورية بقيمة ٢،٧ مليون جنيه مصري لمقابلة الغرامات والفوائد.
السنوات ٢٠١٨ و٢٠١٩	تم الفحص الضريبي وقد بلغت الضريبة من واقع النماذج مبلغ ٥،٩ مليون جنيه مصري وتم الطعن عليها وجارى انهاء النزاع باللجنة الداخلية.
السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٣	لم يتم الفحص الضريبى للشركة بعد.

ضريبة خصم من المنبع

السنوات من بداية النشاط وحتى ٢٠١٤	تمت التسوية الضريبية بالكامل.
السنوات من ٢٠١٥ وحتى ٢٠١٩	جارى فحص دفاتر وسجلات الشركة.
السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٣	لم يتم الفحص الضريبي بعد.

هذا وترى إدارة الشركة ومستشارها الضريبي كفاية المخصصات المكونة لمقابلة أية إلتزامات ضريبية محتملة.

٤٠-٢ شركة مرسيليا لإدارة الأصول

وفقاً لما هو وارد بالموقف الضريبى الصادر من المستشار الضريبى المستقل فيما يلى الموقف الضريبى للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

نوع الضريبة	الأعوام	الموقف
شركات الأموال		– تقوم الشركة بتقديم الإقرار الضريبي عن ضريبة أرباح شركات الأموال لمأمورية الضرائب المختصة سنوياً وفى المواعيد المقررة قانوناً، كما تقوم بسداد الضريبة المستحقة من واقع هذه الإقرارات – إن وجدت. وفى كل الأحوال وفى ضوء النظام الضريبي المطبق في مصر فإن الالتزام النهائي المستحق لمصلحة الضرائب لن يتم تحديده بدقة إلا بعد الفحص الضريبي بمعرفة مصلحة الضرائب والوصول إلى الربط النهائي إما عن طريق اللجان الداخلية أو لجان الطعن أو القضاء.
		– الشركة قامت بتقديم الإقرارات الضريبية من تاريخ التأسيس وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ في ميعاده القانوني وسداد الضريبة المستحقة من واقع الإقرار الضريبى.
		– لم يتم فحص الشركة حتى الأن ولا توجد أي فروقات ضريبية مستحقة عليها حتى تاريخه.
ضريبة كسب العمل		– الشركة تقوم بإستقطاع ضريبة المرتبات وتوريدها طبقاً للقانون. – لم يتم الفحص الضريبى للشركة من تاريخ التأسيس وحتى تاريخه.
ضريبة القيمة المضافة:-		– الشركة مسجلة بضريبة القيمة المضافة.
		– تقوم الشركة بتقديم الإقرارت الشهرية بصفة منتظمة وسداد الضرائب المستحقة عليها
		– تم الفحص الضريبى للشركة من تاريخ التأسيس حتى عام ٢٠٢١ وتم سداد الفروق الضريبية المستحقة.
		– لم يتم الفحص الضريبى من عام ٢٠٢٢ حتى تاريخه.
ضريبة الخصم من المنبع:-		– تقوم الشركة بتطبيق نظام الخصم من المنبع على تعاملاتها مع الغير، وتقوم بتوريد الضريبة المستقطعة وفقاً لما تم إدراجه بنماذج ٤١ .
		– تم الفحص الضريبى للشركة من تاريخ التاسيس و حتى عام ٢٠١٩ وتم سداد الفروق الضريبية المستحقة عليها ولا توجد أرصدة مستحقة حتي تاريخه.
		– لم يتم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٢٠٢٠ حتى تاريخه.
ضريبة الدمغة:-		– لم يتم فحص الشركة منذ تاريخ التأسيس حتى تاريخه.

٤٠-٣ متاح للاستثمار العقارى والسياحى

وفقاً لما هو وارد بالموقف الضريبى الصادر من المستشار الضريبى المستقل فيما يلى الموقف الضريبى للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

نوع الضريبة	الأعوام	الموقف
ضريبة شركات الأموال		- تقوم الشركة بتقديم الإقرار الضريبي عن ضريبة أرباح شركات الأموال لمأمورية الضرائب المختصة سنوياً وفى المواعيد المقررة قانوناً، كما تقوم بسداد الضريبة المستحقة من واقع هذه الإقرارات – إن وجدت– وفى كل الأحوال وفى ضوء النظام الضريبي المطبق في مصر فإن الالتزام النهائي المستحق لمصلحة الضرائب لن يتم تحديده بدقة إلا بعد الفحص الضريبي بمعرفة مصلحة الضرائب والوصول إلى الربط النهائي. - لم يتم الفحص الضريبى للشركة من بداية التأسيس حتى تاريخه.
ضريبة كسب العمل		- الشركة لم يتم فحصها ضريبياً من بداية التأسيس حتى تاريخه.
الضريبة علي القيمة المضافة		- الشركة غير مسجلة بضريبة القيمة المضافة، حيث ان نشاطها الاستثمار العقاري فقط.
ضريبة الدمغة		- لم يتم فحص الشركة منذ بداية التأسيس حتى تاريخه.

٤١- الارتباطات التعاقدية

بلغت الارتباطات التعاقدية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ عن اعمال متعاقد عليها وغير منفذة مبلغ ١,٤٧٣مليون جنيه مصرى.

٤٢- فندق إيسترن المنتزة

- تمتلك الشركة فندق إيسترن المنتزة والمدار بمعرفة شركة مرسيليا إيسترن لإدارة الفنادق (طرف ذات علاقة).
- تتلخص اصول والتزامات الفندق و نتائج الاعمال خلال العام فيما يلى:
- **قائمة المركز المالى**

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
الاصـــول	**جنيـــه مصرى**	**جنيـــه مصرى**
النقدية وما فى حكمها	٥ ٢٥٢ ٠٦٧	١ ٨٣٨ ٢١٠
مدينون وارصدة مدينة اخري	٥ ٤٥٤ ٠٨٩	٣ ١٩١ ٦٠٧
المخزون	١ ٧٧٠ ١٥٥	١ ٤٠٩ ٥٨٧
اصول اخري	١٦٠ ٢٣٩	٧٦ ٦٤٦
اجمالى الأصول	**١٢ ٦٣٦ ٥٥٠**	**٦ ٥١٦ ٠٥٠**
الإلتزامات ومستحقات المالك		
عملاء ارصدة دائنة	٧٠٦ ٦٧٤	٤٩٨ ٨٨٠
مصروفات مستحقة	١ ٢٣١ ٠٣٩	١ ١٠٥ ٤٩٧
إلتزامات متداولة أخري	٨ ٦٤٩ ٧٥٣	٤ ٧٠٢ ٨٦٢
مخصص الإحلال والتجديد	١ ٠٨٦ ٧١١	١ ٢٦٣ ٠١٩
حساب اتعاب إدارة مستحقة	(٢ ٦٣٠ ٩١١)	(٦ ١٦٩ ٧٣٧)
رأس مال التشغيل	١ ٢٧٥ ١٦٢	١ ٢٧٥ ١٦٢
حساب جاري الشركة المالكة	٢ ٣١٨ ١٢٢	٣ ٨٤٠ ٣٦٧
مجموع الالتزامات ومستحقات المالك	**١٢ ٦٣٦ ٥٥٠**	**٦ ٥١٦ ٠٥٠**

- تتلخص نتائج اعمال الفندق خلال العام فيما يلى:

	إيضاح رقم	٢٠٢٤ جنيـه مصري	٢٠٢٣ جنيـه مصري
الإيرادات			
ايرادات الغرف		١٦ ٩١١ ٥٧٥	١٣ ٤٢٦ ١٧٨
ايرادات الأغذية والمشروبات		٦ ٩٥٩ ٨٢٤	٥ ٥٢٣ ٠١٣
إيرادات أقسام التشغيل الأخرى		٨٠٧ ٥٦٦	١ ٢٩٦ ١٦٤
صافي الإيرادات	(٧)	**٢٤ ٦٧٨ ٩٥٩**	**٢٠ ٢٤٥ ٣٥٥**
تكاليف التشغيل والمصروفات			
تكاليف الغرف		(٤ ٠١٣ ٥٣١)	(٢ ٢٥٤ ٩٠٥)
تكاليف الأغذية والمشروبات		(٤ ٩٠٢ ٣٦٦)	(٣ ٩٨٧ ٤٦٠)
تكاليف التشغيل الأخرى		(١٦٦ ٥٩٢)	(١٩٨ ٤٤٦)
مصروفات عمومية وإدارية		(٤ ٦٠٣ ٢٠٧)	(٣ ٦٤٧ ٧٥١)
مصروفات التسويق		(٥٨٤ ١٠٨)	(٤٥١ ٨٦٥)
تكاليف الطاقة		(٢ ٧٠٣ ٨٣٤)	(١ ٧٨٦ ٠١٠)
مصروفات صيانة وإصلاح		(١ ٧٤٨ ٧٤٩)	(١ ٢٨٢ ٠٥٩)
أتعاب الإدارة		(١ ٧٣٢ ٥٠٧)	(١ ٦٠٦ ٢٢٤)
مخصص الدعايا والأعلان		(١ ٦٦٢ ٠٦١)	(١ ١٨٧ ٧٤٢)
مجموع تكاليف التشغيل والمصروفات	(٨)	**(٢٢ ١١٦ ٩٥٥)**	**(١٦ ٤٠٢ ٤٦٢)**
صافى الربح		**٢ ٥٦٢ ٠١٠**	**٣ ٨٤٢ ٨٩٣**

ملخص قائمة التدفقات النقدية خلال العام:-

صافى النقدية المتاحة من أنشطة التشغيل	٤ ٧٣٠ ٥٣٤	١٨١ ٤٧٥
صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار	(٩١٦ ٦٧٧)	(٦٩٦ ٠٩٨)
صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل	(٤٠٠ ٠٠٠)	(٤ ٥٠٠ ٠٠٠)
صافى التغير فى النقدية وما فى حكمها	٣ ٤١٣ ٨٥٧	(٥ ٠١٤ ٦٣٦)
رصيد النقدية وما فى حكمها فى أول العام	١ ٨٣٨ ٢١٠	٦ ٨٥٢ ٨٤٦
رصيد النقدية وما فى حكمها فى أخر العام	**٥ ٢٥٢ ٠٦٧**	**١ ٨٣٨ ٢١٠**

٤٣- الالتزامات والأصول المحتملة

- بلغت قيمة شيكات الضمان الصادرة من الشركة لصالح الغير والقائمة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٢٥٠,١ مليون جنيه مصري مقابل شيكات ضمان صادرة للغير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بمبلغ ٣٣٢,٣ مليون جنيه مصري كما بلغت قيمة خطابات الضمان القائمة الصادرة من البنوك لصالح الغير حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٩٠٠ ألف جنيه مصري.

- كما يوجد شيكات ضمان بمبلغ ٢,٩ مليون جنيه مصري تضمن بها شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري شركة مرسيليا لادارة الاصول (طرف ذات علاقة).

- كما بلغت شيكات الضمان الصادرة من موردين ومقاولين لصالح الشركة والقائمة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١٩٦,٣ مليون جنيه مصري كما بلغت قيمة ايصالات الأمانة الصادرة من العملاء لصالح الشركة والقائمة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١٩,٩ جنيه مصرى.

٤٤- أهم السياسات المحاسبية المتبعة

السياسات المحاسبية الموضحة أدناه تم تطبيقها بطريقة ثابتة خلال الفترات والسنوات المالية المعروضة في هذه القوائم المالية.

٤٤-١ أسس التجميع

تتضمن القوائم المالية المجمعة أصول والتزامات ونتائج أعمال شركة مرسيليا المصرية الخليجية – للإستثمار العقارى – الشركة القابضة (الشركة القابضة) وكافة الشركات التابعة التي تسيطر عليها الشركة القابضة وتحقق هذه السيطرة بصورة مباشرة أو غير مباشرة بالقدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة وذلك بهدف الحصول على منافع من أنشطتها. كما يؤخذ في الاعتبار حقوق التصويت المستقبلية في القدرة على السيطرة والتحكم. يتم إدراج القوائم المالية للشركات التابعة في القوائم المالية المجمعة بدءاً من تاريخ السيطرة علي الشركة حتى تاريخ فقد هذه السيطرة. ولا يتم تجميع شركة تابعة فى القوائم المالية المجمعة عندما تفقد الشركة القابضة سيطرتها فى التحكم فى السياسات المالية او التشغيلية للشركة المستثمر فيها. وتتمثل أسس إعداد القوائم المالية المجمعة فيما يلي:-

يتم استبعاد قيمة استثمار الشركة القابضة فى الشركات التابعة مقابل إضافة أصول الشركة التابعة بالكامل مع إظهار نصيب الحقوق الغير مسيطرة فى الشركات التابعة بجانب حقوق الملكية بند حقوق غير مسيطرة.

يتم الاستبعاد الكامل للمعاملات المتبادلة بين شركات المجموعة والأرصدة الناتجة عنها. كذلك يتم الاستبعاد الكامل للأرباح أو الخسائر غير المحققة والناتجة عن معاملات المجموعة مع الأخذ فى الاعتبار أن الخسائر قد تشير إلى الاضمحلال فى قيمة الأصول المتبادلة مما قد يتطلب الاعتراف به فى هذه القوائم المالية المجمعة.

إظهار نصيب الحقوق الغير مسيطرة فى الشركات التابعة فى بند مستقل ضمن حقوق الملكية بعد حقوق الملكية وقبل الالتزامات بالمركز المالى المجمع وكذا إظهار نصيب الحقوق الغير مسيطرة فى صافى أرباح الفترة بعد الضريبة فى بند مستقل قبل تحديد أرباح الشركة القابضة بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة ويتم حسابها بما يساوى حصتهم في القيمة الدفترية لصافى اصول الشركات التابعة فى تاريخ القوائم المالية المجمعة ويتم إدراج نصيب الأقلية فى ارباح وخسائر الشركات التابعة ببند مستقل بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

لا يتم تجميع شركة تابعة فى القوائم المالية المجمعة عندما تفقد الشركة القابضة سيطرتها فى التحكم فى السياسات المالية أو التشغيلية للشركة المستثمر فيها بهدف الاستفادة من أنشطتها.

فى حالة عمليات الاقتناء التى تتم لشركات تابعة تحت سيطرة مشتركة يتم إثبات الفرق بين تكلفة الاقتناء وحصة الشركة القابضة فى القيمة العادلة لصافى أصول الشركة التابعة فى تاريخ الاقتناء بحقوق الملكية مباشرة ببند الفرق الناتج عن عمليات الاقتناء لشركات تابعة تحت سيطرة مشتركة.

٤٤-٢ ترجمة العملات الأجنبية

تمسك الشركة حساباتها بالجنيه المصري ويتم إثبات المعاملات بالعملات الأجنبية بالدفاتر على أساس أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة وفى تاريخ القوائم المالية المجمعة يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية إلى الجنيه المصري وفقاً لأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ، وتدرج فروق العملة الناتجة بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة. ويتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية والمقومة بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة.

٤٤-٣ الأصول الثابتة والإهلاك

أ- **الإعتراف والقياس الأولى**

يتم إثبات الأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك والخسائر الناتجة عن إضمحلال القيمة. تتضمن التكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة باقتناء الأصل. وبالنسبة للأصول في حالة إنشائها داخلياً تتضمن تكلفة الأصل تكلفة الخامات والعمالة المباشرة والتكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزمها عملية إنشاء تلك الأصول لتصل إلى الحالة التشغيلية وفى الموقع والغرض الذي تم اقتناؤها من أجله، وكذلك تكاليف إزالتها وإعادة تسوية الموقع الذي توجد به هذه الأصول.

يتم المحاسبة عن المكونات الخاصة ببند من بنود الأصول الثابتة التي تختلف أعمارها الإنتاجية كبنود مستقلة ضمن تلك الأصول الثابتة.

ب- **التكاليف اللاحقة على الاقتناء**

يتم الاعتراف بتكلفة إحلال أحد مكونات الأصل ضمن تكلفة الأصل بعد استبعاد تكلفة ذلك المكون عند تكبد الشركة لتلك التكلفة وإذا ما كان من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية للشركة كنتيجة لإحلال هذا المكون شريطة إمكانية قياس تكلفته بدرجة عالية من الدقة. هذا ويتم الاعتراف بالتكاليف الأخرى بقائمة الأرباح او الخسائر المجمعة كمصروف عند تكبدها.

ج- **الإهلاك**

يتم تحميل إهلاك الأصول الثابتة (فيما عدا الاراضى حيث لا يتم إهلاكها) على قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة وفقاً لطريقة القسط الثابت على أساس العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة، هذا وتقوم ادارة الشركة باعادة النظر فى الاعمار الانتاجية للاصول الثابتة دورياً لتحديد ما إذا كانت تتلائم مع الاعمار المقدرة سابقا وإذا وجد اختلاف جوهرى يتم حساب اهلاك الاصول وفقا للمدة المتبقية من العمر الأنتاجى المقدر.
وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة لأغراض حساب الإهلاك.

البيـــــــان	العمر الانتاجى سنـة
مبانى وإنشاءات	٥٠
أثاث ومفروشات	١٠-٨
أجهزة ومعدات كهربائية	٩-٥
وسائل نقل وانتقال	١٠-٥
آلات ومعدات – محطات تحلية	١٥-١٠
أجهزة اتصال	٤
أجهزة وبرامج حاسب آلى	٥-٤
تجهيزات	١٠

- عند وجود جزء من الأصل عمره الانتاجى مختلف عن تلك الأصول فانه يتم احتساب إهلاك منفصل له.

د- يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن التخلص من الأصول الثابتة بمقارنة المتحصلات من عملية التخلص مع القيمة الدفترية لتلك الأصول، ويتم تحميلها على قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة ببند (إيرادات ومصروفات أخرى).

٤٤-٤ مشروعات تحت التنفيذ

يتم إثبات المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة. تتضمن التكلفة كافة التكاليف المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الأصل إلى الحالة التى يتم تشغيله بها وفى الغرض الذي أقتنى من أجله. يتم تحويل المشروعات تحت التنفيذ إلى بند الأصول الثابتة عندما يتم الإنتهاء منها وتكون متاحة للغرض التى إقتنيت من أجله.

٤٤-٥ الاستثمارات العقارية

أ- الاعتراف والقياس الأولى

تتمثل الاستثمارات العقارية في الاراضى المحتفظ بها والغير محدد أوجه استخدامها أو المتحفظ بها لبيعها على المدى الطويل وكذلك الأراضى والمبانى المؤجرة (إيجاراً تشغيليا) للغير ويتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الاهلاك وخسائر الانخفاض في القيمة ويتم الإفصاح عن القيمة العادلة لتلك الاستثمارات في تاريخ المركز المالى الا اذا كانت هناك حالات يصعب معها تحديد القيمة العادلة لأى من هذه الاستثمارات بطريقة معقولة وفى هذه الحالة يتم الإفصاح عن ذلك.

ب- الاهلاك

يتم تحميل الاهلاك على قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الانتاجى المقدر لكل نوع من أنواع الاستثمار العقارى، وفيما يلي بياناً بالاعمار الإنتاجية المقدرة:

الاصل	السنوات
وحدات مؤجرة	٥٠
تجهيزات	١٠

ج- يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من إستبعاد الأستثمار العقاري بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

٤٤-٦ الترتيبات المشتركة

الترتيبات تحت السيطرة المشتركة هى عمليات السيطرة المشتركة التي يتطلب تشغيلها استخدام الأصول والموارد الأخرى لأصحاب حصص المشاركة ويستخدم كل صاحب حصة أصوله الثابتة الخاصة وكذا المخزون المملوك له، ويتحمل هو أيضا مصروفاته والتزاماته ويدبر تمويله الخاص، والذي يمثل التزاماته الخاصة. وعادة ما ينص عقد المشاركة ان الإيرادات الناتجة من بيع الوحدات المشتركة واية مصروفات يتم تحملها تقسم بين حاملي الحصص وفقا للنسب المحددة بعقد المشاركة.

٤٤-٧ الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

١- الأعتراف والقياس الأولي

يتم الأعتراف بالعملاء وسندات الدين المصدرة مبدئياً عند نشأتها. يتم الأعتراف بجميع الأصول والألتزامات المالية الأخرى مبدئيًا عندما تصبح الشركة طرفًا في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم قياس الأصل المالي (ما لم يكن عملاء بدون عنصر تمويل هام) أو الالتزام المالي مبدئيًا بالقيمة العادلة بالإضافة إلي، بالنسبة للبند ليس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر ، تكاليف المعاملة التي تنسب مباشرةً إلى اقتناءها أو إصدارها. يتم قياس العملاء المدينة بدون عنصر تمويل هام مبدئيًا بسعر المعاملة.

٢- التصنيفات والقياس اللاحقة

الأصول المالية

عند الاعتراف المبدئي ، يتم تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المستهلكه، او بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الأخر – سندات الدين، أو بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الأخر – أدوات حقوق الملكيه، أو القيمه العادله من خلال الأرباح أو الخسائر.

لا يتم إعادة تصنيف الأصول المالية بعد الاعتراف المبدئي إلا إذا غيرت الشركة نموذج أعمالها لإدارة الأصول المالية ، وفي هذه الحالة يتم إعادة تصنيف جميع الأصول المالية المتأثرة في اليوم الأول من فترة التقرير الاولي التاليه للتغيير في نموذج الأعمال.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكه إذا استوفى كلا من الشرطين التاليين ولم يتم تخصيصهم بالقيمة العادله من خلال قائمة الأرباح او الخسائر:-

- اذا كان الاحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج أعمال الاداره بهدف تحصيل تدفقات نقديه مستقبليه وبيع الأصول المالية.

- اذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الاصول الماليه تحدد تاريخ معين للتدفقات النقديه (أصل المبلغ والفائده علي المبلغ الأصلي المتبقي وغير المسدد).

كما تقاس أدوات الدين بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الاخر اذا استوفت الشروط التاليه واذا لم يتم تصنيفها مسبقا لتكون أصول ماليه بالقيمه العادله من خلال قائمه الأرباح أو الخسائر:-

- اذا كان الاحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج اعمال الاداره يشمل كل من تحصيل تدفقات نقدية مستقبلية وبيع الأصول المالية.

اذا كانت الشروط التعاقديه لهذه الأصول الماليه تحدد تاريخ معين للتدفقات النقديه (أصل المبلغ والفائده علي المبلغ الأصلي المتبقي والغير مسدد).

عند الاعتراف الاولي لادوات الملكيه وغير المحتفظ بها بغرض التداول، قد تختار الشركة بشكل غير قابل للتعديل عرض التغيرات اللاحقه في القيمه العادله لهذه الاستثمارات في قائمه الدخل الشامل الاخر بحيث يتم هذا الاختيار لكل استثمار علي حده.

إن جميع الأصول الماليه التي لا تقاس بالتكلفه المستهلكه أو بالقيمه العادله من خلال قائمه الدخل الشامل الاخر المذكوره أعلاه يتوجب قياسها بالقيمه العادله من خلال قائمة الأرباح او الخسائر وهذا يشمل كافه مشتقات الأصول الماليه.عند الاعتراف الاولي، للشركه امكانيه الاختيار بشكل لا رجعه فيه تصنيف وقياس الأصول الماليه بالقيمه العادله من خلال قائمه الأرباح او الخسائر والدخل الشامل الاخر اذا كان ذلك يقلل بشكل جوهري من عدم التوافق المحاسبي الذي قد ينشأ.

ان السياسات المحاسبيه المتعلقه بالتطبيق متشابهه مع السياسات المحاسبيه المتبعه من قبل الشركة، باستثناء السياسه المحاسبيه التاليه والتي أصبحت ساريه المفعول ابتداء من ١ يناير ٢٠٢١.

<u>الأصول المالية – تقييم نموذج الأعمال:</u>
تقوم الشركة بإجراء تقييم لهدف نموذج الأعمال الذي يتم فيه الاحتفاظ بالأصل المالي على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس أفضل طريقة لإدارة الأعمال وتوفير المعلومات للإدارة. وتشمل المعلومات التي يتم اخذها في الاعتبار:

السياسات والأهداف المحددة للمحفظة وتشغيل تلك السياسات في الممارسة العملية. ويشمل ذلك ما إذا كانت إستراتيجية الإدارة تركز على تحقيق دخل الفوائد التعاقدية، والحفاظ على صوره معينه لسعر الفائدة، ومطابقة مدة الأصول المالية مع مدة أي التزامات ذات صلة أو تدفقات نقدية خارجة أو تحقيق تدفقات نقدية من خلال بيع الأصول وكيفية تقييم أداء المحفظة والتقرير لإدارة الشركة عنها والمخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والأصول المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الاعمال) وكيفية إدارة هذه المخاطر؛ كيف يتم تعويض مديري النشاط – على سبيل المثال ما إذا كان التعويض يستند إلى القيمة العادلة للأصول المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة ؛ وتكرار وحجم وتوقيت مبيعات الأصول المالية في السنوات السابقة، وأسباب هذه المبيعات والتوقعات المتعلقة بنشاط المبيعات في المستقبل.

إن تحويلات الأصول المالية إلى أطراف ثالثة في معاملات غير مؤهلة للإلغاء، لا تعتبر مبيعات لهذا الغرض، بما يتمشى مع اعتراف الشركة المستمر بالأصول.

الأصول المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة أو التي تتم إدارتها والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح والخسائر.

الأصول المالية – تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة:

لأغراض هذا التقييم، يتم تعريف "أصل المبلغ" على أنه القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف الأولي. تُعرّف "الفائدة" على أنها مقابل القيمة الزمنية للنقود ومخاطر الائتمان المرتبطة بالمبلغ الرئيسي المستحق خلال فترة زمنية محددة ولمخاطر وتكاليف الإقراض الأساسية الأخرى (مثل مخاطر السيولة والتكاليف الإدارية)، وكذلك هامش ربح.

عند تقدير ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فقط، فإن الشركة تأخذ في الاعتبار الشروط التعاقدية للأداة. يتضمن ذلك تقييم ما إذا كان الأصل المالي يحتوي على مدة تعاقدية يمكن أن تغير توقيت التدفقات النقدية التعاقدية أو مقدارها بحيث لا يفي بهذا الشرط. عند إجراء هذا التقييم، تراعي الشركة ما يلي:

- الأحداث الطارئة التي من شأنها تغيير مقدار أو توقيت التدفقات النقدية؛
- الشروط التي قد تعدل معدل الكوبون التعاقدي، بما في ذلك صفات المعدل المتغير ؛
- الدفع مقدما وميزات التمديد
- الشروط التي تحد من مطالبة الشركة بالتدفقات النقدية من اصول محددة (على سبيل المثال، الصفات الخاصة بحق عدم الرجوع).

تتوافق صفه الدفع النقدي مع مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط إذا كان مبلغ الدفعة المقدمة يمثل إلى حد كبير المبالغ غير المدفوعة من أصل الدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم، والذي قد يشمل تعويضًا إضافيًا معقولًا للإنهاء المبكر للعقد. بالإضافة إلى ذلك، بالنسبة للأصل المالي الذي تم الحصول عليه بخصم أو علاوة لمبلغه التعاقدي، وهي صفه تسمح أو تتطلب الدفع المقدم بمبلغ يمثل إلى حد كبير المبلغ الاسمي التعاقدي بالإضافة إلى الفائدة التعاقدية المستحقة (ولكن غير المدفوعة) (والتي قد تشمل أيضًا مبالغ إضافية معقولة يتم التعامل مع التعويض عن الإنهاء المبكر) بما يتوافق مع هذا المعيار إذا كانت القيمة العادلة لصفه الدفع مقدما غير ذات أهمية عند الاعتراف الأولي.

الأصول المالية – القياس اللاحق والارباح والخسائر

الأصول المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر–ان وجدت	تقاس الاصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنه اي عوائد او توزيعات أرباح أسهم في قائمة الارباح او الخسائر.
الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة–ان وجدت	يتم قياس هذه الأصول لاحقًا بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المستهلكة بخسائر الاضمحلال. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد ومكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية والاضمحلال في قائمة الارباح او الخسائر. يتم احتساب أي ربح أو خسارة عند الاستبعاد فى قائمة الارباح او الخسائر
استثمارات في أدوات حقوق ملكية يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر –ان وجدت	يتم قياس هذه الأصول لاحقًا بالقيمة العادلة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كإيراد في قائمة الارباح او الخسائر ما لم تمثل توزيعات الأرباح بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الأخر ولا يتم إعادة تصنيفها مطلقًا إلى قائمة الأرباح او الخسائر.

الأصول المالية – القياس اللاحق والارباح والخسائر

أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر –ان وجدت	يتم قياس هذه الأصول لاحقًا بالقيمة العادلة. يتم احتساب إيرادات الفوائد المحسوبة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية والاضمحلال في قائمة الارباح او الخسائر. يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى في قائمه الدخل الشامل الاخر .عند الاستبعاد، يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في قائمه الدخل الشامل إلى قائمة الأرباح او الخسائر.

الالتزامات المالية – التصنيف والقياس اللاحق والمكاسب والخسائر

يتم تصنيف الالتزامات المالية على أنها يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح او الخسائر. يتم تصنيف الالتزام المالي بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح او الخسائر إذا تم تصنيفه كمحتفظ به للمتاجرة، أو إذا كانت مشتقه ماليه أو تم تخصيصه على هذا النحو عند الاعتراف الأولي. يتم قياس الالتزامات المالية في القيمة العادلة من خلال قائمة الارباح او الخسائر بالقيمة العادلة وصافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي مصاريف فائدة، يتم تسجيلها في قائمة الارباح او الخسائر. يتم قياس الالتزامات المالية الأخرى لاحقًا بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم احتساب مصروفات الفوائد وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية في الأرباح او الخسائر. يتم احتساب أي ربح أو خسارة عند الاستبعاد في قائمة الارباح او الخسائر.

١- **الاستبعاد من الدفاتر**

الأصول المالية

تقوم الشركة باستبعاد الاصل المالي عندما تنتهي فترة سريان الحق التعاقدي في الحصول على تدفقات نقدية من الاصل المالي، او قامت بتحويل الحق التعاقدي لاستلام التدفقات النقدية من الاصل المالي في معاملة تم فيها تحويل كل مخاطر ومنافع ملكية الاصل المالي بصورة جوهرية. او إذا لم تقم الشركة بتحويل او الاحتفاظ بشكل جوهري بكل مخاطر ومنافع ملكية الاصل المالي ولم تحتفظ الشركة بالسيطرة.

تدخل الشركة في معاملات تقوم بموجبها تحويل الأصول المعترف بها في قائمه المركز المالي الخاص بها، ولكنها تحتفظ بكل أو بشكل جوهري بجميع مخاطر ومنافع الأصول المحولة. في هذه الحالات، لا يتم استبعاد الأصول المحولة.

الالتزامات المالية

تستبعد الشركة الالتزام المالي عندما ينتهي اما بالتخلص منه او الغائه او انتهاء مدته الواردة بالعقد. تقوم الشركة أيضًا باستبعاد الالتزام المالي عندما يتم تعديل شروطه وتكون التدفقات النقدية للالتزامات المعدلة مختلفة اختلافًا جوهريًا، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالتزام مالي جديد يستند إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة.

عند استبعاد الالتزام المالي، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية المسددة والمقابل المدفوع (بما في ذلك أي أصول غير نقدية تم تحويلها أو الالتزامات المتكبدة) في قائمة الارباح او الخسائر.

المقاصة

يتم اجراء مقاصة بين الاصل المالي والالتزام المالي واظهار المبلغ الصافي في قائمه المركز المالي عندما، وفقط عندما تتوافر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس الصافي او انه يكون تحقق الأصول وتسويه الالتزامات في نفس الوقت.

٨-٤٤ **المخزون**

تثبت الوحدات التامة الجاهزة للبيع بالتكلفة أو صافى القيمة البيعية أيهما أقل وتحدد التكلفة على أساس حاصل ضرب إجمالي مساحة الوحدات التامة الجاهزة للبيع المتبقية في تاريخ المركز المالى في متوسط تكلفة المتر لتلك الوحدات (تتمثل تكلفة المتر في تكلفة الأرض والمرافق والانشاءات والمصروفات الأخرى غير المباشرة) وتحدد صافى القيمة البيعية على أساس سعر البيع في سياق الاطار المعتاد للنشاط مطروحاً منه التكاليف التقديرية لاتمام وكذلك أي تكاليف أخرى يستلزمها إتمام عملية البيع.

٤٤-٩ أعمال تحت التنفيذ

يتم تجميع كافة التكاليف المرتبطة بإنشاء مشروعات الشركة فى حساب أعمال تحت التنفيذ وذلك لحين إتمام هذه الأعمال حيث يتم قيد تكاليف الوحدات المبيعة بقائمة الدخل عند تحقق الإيراد المرتبط بها ويتم قيد الأعمال التى تم تنفيذها ولم تباع فى بند مخزون وحدات قابلة للبيع، تشمل التكلفة عن تكلفة الأراضى والمصروفات الأخرى ذات العلاقة التي يتم رسملتها عندما تكون الأنشطة الضرورية لجعل الأصول جاهزة للبيع قيد التنفيذ ،يتمثل صافى القيمة الممكن تحقيقها (صافى القيمة البيعية) سعر البيع التقديرى ناقصاً التكاليف اللازمة لاستكمال الأصل والمصروفات اللازمة لبيعه.

يتم توزيع التكاليف غير المباشرة على مراكز الربحية للوحدات المدرة للربح نتيجة البيع وفقاً لأسعار البيع المتوقعة أو القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة للتشغيل بالمستقبل ويتم إعادة النظر دورياً فى تلك التكاليف الموزعة فى ضوء التكاليف الفعلية وفى حالة وجود فروق يتم تحميلها أو إستبعادها من التكاليف السابق تحميلها ويتم إستهلاك التكلفة المحملة على العمر المتبقى.

٤٤-١٠ عقود التأجير

١- **أصول حق الأنتفاع**

اعترفت الشركة بالأصول والالتزامات الجديدة لعقود الايجار التشغيلى لمختلف أنواع العقود بما في ذلك الاراضى. يتم توزيع كل دفعة ايجار بين الالتزامات وتكلفة التمويل. يتم توزيع كل دفعة ايجار بين الأصول وتكلفة التمويل على قائمة الارباح أو الخسائر على مدى فترة التأجير لتحقيق معدل فائدة دورى ثابت على الرصيد المتبقى للألتزام لكل عام. يتم استهلاك حق الاستخدام الأصل على العمر الانتاجى الأقصر للأصل ومدة الايجار على أساس القسط الثابت.

يتم قياس الأصول والالتزامات الناشئة عن عقد الايجار مبدئيا بالقيمة الحالية.

تقاس أصول حق الإنتفاع بالتكلفة وتتكون مما يلى :

- مبلغ القياس المبدئى لالتزام عقود الايجار
- أي مدفوعات ايجار تمت في أو قبل البدء ، ناقصا أي حوافز ايجار مستلمة
- أي تكاليف مبدئية مباشرة
- تكاليف الاستعادة

يتم القياس اللاحق أصول حق الإنتفاعذ بالتكلفة ناقصا مجمع الاستهلاك.

تتضمن التزامات عقود الايجار صافي القيمة الحالية لمدفوعات الايجار التالية:

- المدفوعات الثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة)، ناقصا أي حوافز ايجار مدينة
- مدفوعات الايجار المباشرة التي تستند الى مؤشر أو معدل
- المبالغ التي يتوقع أن يدفعها المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية
- سعر ممارسة خيار الشراء اذا كان المستأجر متأكدا بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار
- مدفوعات غرامات انهاء عقد الايجار ، اذا كانت مدة الايجار تعكس قيام المستأجر بهذا الخيار.

يتم خصم مدفوعات الايجار بأستخدام معدل الاقتراض الاضافى ، والذى يمثل السعر الذى سيدفعه المستأجر لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل بقيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط واحكام مماثلة.

يتم اثبات المدفوعات المرتبطة بعقود الايجار قصيرة الاجل وعقود الايجار ذات الأصول منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت كمصروف في قائمة الارباح أو الخسائر. عقود الايجار قصيرة الاجل مدتها ١٢ شهرا أو اقل. وتشمل الأصول منخفضة القيمة المتعلقة بمعدات المكاتب.

يتم إعادة التفاوض على شروط عقود الايجار على أساس فردى وتحتوى على نطاق واسع من الشروط والاحكام المختلفة. لا تفرض اتفاقيات الايجار أي تعهدات ، ولكن لا يجوز استخدام الأصول المؤجرة كضمان لأغراض الاقتراض عند تحديد مدة الايجار ، تأخذ الإدارة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف التي تخلق حافزا اقتصاديا لممارسة خيار التمديد أو عدم ممارسة خيار الانهاء. تتضمن خيارات التمديد فقط في مدة عقد الايجار اذا كان الايجار مؤكدا الى حد ما. عند تحديد مدة عقد الايجار، تأخذ الإدارة عموما في الاعتبار بعض العوامل بما في ذلك فترات الايجار التاريخية وتكاليف توقف العمل المطلوبة لاستبدال الأصل المؤجر.

٢- **تحديد ما إذا كان الترتيب يحتوي علي عقد تأجير أم لا**

في بداية الترتيب، تحدد الشركة ماإذا كان الترتيب هو أو يحتوي علي عقد الإيجار.
في بداية أو عند إعادة تقييم أي ترتيب يحتوي علي عقد إيجار، تفصل الشركة المدفوعات والمقابل الأخر التي يتطلبها الترتيب في تلك الخاصة بعقد إيجار وتلك الخاصة بالعناصر الأخري علي أساس قيمها العادلة النسبية.
إذا خلصت الشركة إلي عقد إيجار تمويلي أنه من غير الممكن فصل المدفوعات بطريقة موثوق بها، عندها يتم الأعتراف بالأصل والألتزام بمبلغ يساوي القيمة العادلة للأصل محل العقد; بعد ذلك يتم تخفيض الإلتزام عند إجراء المدفوعات ويتم الإعتراف بتكلفة التمويل محتسبة علي الألتزام بإستخدام معدل الأقتراض الأضافي للشركة.

٣- **الأصول المؤجرة**

يتم تصنيف عقود الإيجار للممتلكات والمنشآت والمعدات التي تحول إلي درجة كبيرة إلي الشركة كافة المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية كعقود تأجير تمويلي. يتم قياس الأصول المؤجرة مبدئياً بمبلغ يساوي القيمة العادلة للقيمة العادلة والقيمة الحالية للحد الأدني لمدفوعات الأيجار أيهما أقل. بعد الأعتراف المبدئي، يتم إحتساب الأصول وفقاً للسياسة المحاسبية المطبقة علي ذلك الأصل.

يتم تصنيف الأصول المحتفظ بها بموجب عقود إيجار أخري كعقود تأجير تشغيلي ولا يتم الأعتراف بها في قائمة المركز المالي للشركة.

٤٤-١١ الاضمحلال

الأصول الماليه غير المشتقة

الأدوات الماليه والأصول الناشئه عن العقد

تعترف الشركة بخسائر الائتمان المتوقعه للأتى :

- الأصول المالية التى يتم قياسها بالتكلفة المستهلكه.
- الإستثمارات فى أدوات الدين التى يتم قياسها بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الأخر.
- الأصول الناشئه عن العقد.

تقيس الشركة خسارة الاضمحلال بمبلغ مساوٍ للخسائر الإئتمانية المتوقعة على مدي عمر الأصل المالى ، باستثناء مايلى ، والتى يتم قياسها بمبلغ مساوٍ للخسائر الإئتمانية المتوقعه لمده ١٢ شهر:

- ادوات الدين التى تم تحديدها على أن تكون لها مخاطر أئتمان منخفضة فى تاريخ القوائم المالية.

- ادوات الدين الأخرى والأرصدة البنكية التى لم تزداد فيها مخاطر الإئتمان (أي خطر التخلف عن السداد على مدى العمر المتوقع للأداة المالية) زيادة كبيرة منذ الإعتراف الأولى.

- دائما ما يتم قياس خسائر الأصول المتداولة والأصول الناشئة عن العقود بمبلغ مساٍو لخسائر الإئتمان المتوقعة على مدى عمرها.

- عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الإئتمان للأصل المالى قد إزدادت بشكل كبير منذ الإعتراف المبدئ وعند تقدير خسائر الإئتمان المتوقع، تضع الشركة فى الإعتبار المعلومات المعقولة والداعمة ذات الصلة والمتاحة دون تكلفة أو جهد غيرمبرر. ويشمل ذلك كل من المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية بناءاً على الخبرة التاريخية للشركة وتقييم الإئتمان المعلوم بما فى ذلك المعلومات المستقبلية.

- تفترض الشركة أن مخاطر الإئتمان للأصل المالى قد زادت بشكل ملحوظ إذا كان قد استحق على تحصيله لفتره أكثر من ٣٠ يوم.

تعتبر الشركة أن الأصل المالي اخفق عن السداد عندما :
- من غير المحتمل أن يدفع المقترض إلتزاماته الإئتمانية للشركة بالكامل، دون اللجوء من قبل الشركة إلى إجراءات مثل تسييل الضمان (إن وجد)؛ أو
- الأصل المالي قد مضى عليه فتره أكثر من ١٨٠ يوماً.
- تعتبر الشركة أن أدوات الدين تنطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الإئتمان لها مساويا للتعريف المفهوم عالميا لـ "درجة الإستثمار"

الخسائر الإئتمانية المتوقعه على مدي عمر الأصل هى الخسائر الإئتمانية المتوقعه التى تنتج من جميع احداث الإخفاق الممكنه على مدى العمر المتوقع للأدة المالية

الخسائر الإئتمانية المتوقعه على مدى ١٢ شهر هى جزء من الخسائر الإئتمانية المتوقعه التى تنتج عن أحداث اخفاق التى تكون ممكنة خلال ١٢ شهر بعد تاريخ القوائم المالية (أوفترة أقصر إذا كان العمر المتوقع للأداة أقل من ١٢ شهر) الحد الأقصى للفترة التى يتم أخذها فى الإعتبار عند تقدير خسائر الإئتمان المتوقعه هو الحد الأقصى للفترة التعاقدية التى تتعرض فيها الشركة لمخاطر الإئتمان.

<u>قياس الخسائر الإئتمانية المتوقعه</u>

هى تقدير مرجح بالإحتمالات لخسائر الإئتمان. يتم قياس القيمة الحالية لجميع حالات النقص فى النقد (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمنشأة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التى تتوقع الشركة إستلامها) يتم خصم خسائر الإئتمان المتوقعه بسعر الفائدة الفعلى للأصل المالى.

<u>الأصول الماليه المضمحله ائتمانيا</u>

فى تاريخ كل قوائم مالية، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المستهلكه وادوات الدين المقاسه بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الأخر قد انخفضت قيمتها الإئتمانية. يعتبر الأصل المالى " إضمحل إئتمانياً "،

عندما يحدث واحد أو أكثر من الأحداث التى لها أثر ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالى.

تشمل الأدلة التي تشير إلى إضمحلال الأصول المالية ائتمانيا البيانات القابلة للرصد:
- صعوبه ماليه كبيره للمقرض أو المصدر
- انتهاك العقد مثل الإخفاق أو يكون متأخر السداد لفتره أكبر من ١٨٠ يوم
- إعادة الهيكلة الخاصه بقرض او سلفه بواسطة الشركة بشروط لن تراعيها الشركة بطريقه او بأخري
- من المحتمل أن يدخل المقترض فى إفلاس أو عمليه إعادة تنظيم مالى أخرى
- اختفاء سوق نشط للورقه المالية بسبب الصعوبات المالية.

<u>عرض الخسائر الإئتمانية المتوقعه في قائمه المركز المالي</u>

يتم خصم الخسائر للأصول الماليه التى يتم قياسها بالتكلفه المستهلكه من اجمالى مبلغ القيمه الدفترية للأصول.

بالنسبه للأوراق الماليه في سندات الدين التى يتم قياسها بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الأخر يتم تحميل الخساره على قائمة الأرباح او الخسائر ويتم الإعتراف به فى الدخل الشامل الأخر.

<u>الأصول غير المالية</u>

في تاريخ نهاية كل سنة مالية، تقوم الشركة بمراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة (بخلاف الاصول الحيوية، الاستثمارات العقارية، المخزون، والاصول الضريبية المؤجلة) لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر للاضمحلال. وإذا كان الامر كذلك تقوم الشركة بعمل تقدير للقيمة الإستردادية للأصل. يتم اجراء اختبار الاضمحلال للشهرة سنويا –ان وجدت–.

لإجراء اختبار اضمحلال القيمة لأصل يتم تجميع الاصول معا الي أصغر مجموعة اصول تتضمن الاصل والتي تولد تدفقات نقدية داخلة من الاستعمال المستمر وتكون منفصلة الى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الاصول الاخرى او مجموعات الاصول –وحدات توليد النقد.

القيمة الإستردادية للأصل او للوحدة المولدة للنقد هي قيمته العادلة ناقصا تكاليف البيع او قيمته الاستخدامية ايهما أكبر، القيمة الاستخدامية للأصل هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حدوثها مخصومة بسعر خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المُحددة للأصل او وحدة توليد النقد.

يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل او للوحدة المولدة للنقد أكبر من قيمته الإستردادية.

يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال في قائمة الارباح او الخسائر. ويتم توزيعها اولا لتخفيض القيمة الدفترية للشهرة الموزعة على وحدة توليد النقد، ثم تخفيض الأصول الاخرى للوحدة بالتناسب على اساس القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة.

لا يتم عكس الخسارة الناجمة عن اضمحلال قيمة الشهرة في فترة لاحقة. بالنسبة للأصول الاخرى، يتم عكس خسائر الاضمحلال الى المدى الذي لا يتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الاهلاك والاستهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة.

٤٤-١٢ رأس المال

أ- **الأسهم العادية**
يتم إثبات التكاليف المتعلقة مباشرة بإصدار الأسهم العادية وخيارات الاكتتاب في الأسهم كتخفيض من حقوق الملكية.

ب- **إعادة شراء أسهم رأس المال**
عند إعادة شراء أسهم رأس المال المصدر فإنه يتم الاعتراف بالمبلغ المسدد مقابل إعادة الشراء والذي يتضمن كافة التكاليف المباشرة والمتعلقة بإعادة الشراء كتغير في حقوق الملكية وتبوب الأسهم المشتراه كأسهم خزانة وتظهر مخصومة من إجمالي حقوق الملكية.

ج- **توزيعات الأرباح**
يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كالتزام في الفترة التي يتم فيها إعلان التوزيع.

٤٤-١٣ المخصصات
يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام قانوني قائم أو مستدل عليه نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عنه تدفق لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام. وإذا كان الأثر جوهرياً فإنه يتم تحديد قيمة المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بسعر خصم قبل الضريبة يعكس التقدير الحالي للسوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالالتزام إذا كان ذلك ملائماً.

مخصص استكمال أعمال
يتم إثبات مخصص استكمال أعمال بالقيمة التقديرية لاستكمال أعمال التشطيبات وأعمال مرافق المشروع فى صورته النهائية (المتعلقة بالوحدات التى تم تسليمها للعملاء والوحدات الجاهزة للتسليم وفقا لشروط التعاقد) والتى تحددها الإدارة الهندسية للشركة ويتم إعادة دراسة المخصص اللازم فى نهاية كل فترة مالية لحين الانتهاء من كافة أعمال المشروع.

٤٤-١٤ الإيـــراد
تعترف الشركة بالإيراد من العقود مع العملاء بناءاً على نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في معيار في معيار المحاسبة المصرى (٤٨).

الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) مع العميل: يعرف العقد بأنه اتفاق بين طرفين او اكثر ينشئ حقوقا والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة او خدمة الى العميل.

الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ العوض الذى تتوقع الشركة الحصول عليه في نظير نقل السلع او الخدمات التي وعد بها العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن اطراف أخرى.

الخطوة ٤: توزيع سعر المعاملة علي التزامات الأداء في العقد : بالنسبة للعقد الذي يتضمن أكثر من إلتزام أداء، ستقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة علي كل إلتزام أداء بمبلغ مقابل العقد الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل إلتزام من التزامات الأداء.

الخطوة ٥: تحقق الإيرادات عندما (أو كلما) أوفت المنشأه بالتزام الأداء.

تفي الشركة بالتزام الأداء وتثبت الإيرادات علي مدي زمني، إذا تم إستيفاء أحد الشروط التالية:-

أ) أداء الشركة لا ينشئ اي أصل له إستخدام بديل للشركة وللشركة حق واجب النفاذ في دفعه مقابل الأداء المكتمل حتي تاريخه.

ب) قيام الشركة بإنشاء أو تحسين أصل يتحكم فيه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه.

ج) العميل يتلقي المنافع التي يقدمها أداء الشركة ويستهلكها في الوقت نفسه حالما قامت الشركة بالأداء.

بالنسبة لإلتزامات الأداء، في حالة الوفاء بأحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم تحقق الإيرادات علي مدي زمني الذي يمثل الزمن الذي يتم فيه الوفاء بإلتزام الأداء.

عندما تستوفي الشركة إلتزاماً بالإداء من خلال تسليم البضائع وتقديم الخدمات التي وعد بها فإنها تنشأ أصلاً مبني علي العقد علي مبلغ مقابل العقد الذي تم الحصول عليها من الأداء، عندما يتجاوز مبلغ مقابل العقد المستلم من العميل مبلغ الإيرادات المحققة ينتج عن ذلك دفعات مقدمة من العميل (إلتزام العقد).

إن تطبيق معيار المحاسبة المصري (٤٨) تتطلب من الإدارة إستخدام الأحكام التالية:-

استيفاء إلتزامات الأداء

يجب على الشركة إجراء تقييم لكل كل عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا كان يتم الوفاء بإلتزامات الأداء على مدى زمنى أو عند نقطة من الزمن من أجل تحديد الطيقة المناسبة لإثبات الإيرادات ، قدرت الشركة أنه وبناءاً على الإتفاقية المبرمة مع العملاء فإن الشركة لا تنشأ أصلاً له استخدام بديل الشركة وعادة ما يكون لديها حق واجب النفاذ في دفعه مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

وفى هذه الظروف تقوم الشركة بإثبات الإيرادات على مدى زمنى ، وإذا لم يكن ذلك هو الحال ، فيتم إثبات الإيرادات عند نقطة من الزمن بالنسبة لبيع البضاعة ، تثبت الإيرادات عادة عند نقطة من الزمن.

تحديد أسعار المعاملة

يجب على الشركة تحديد سعر المعاملة المتعلق في إتفاقياتها مع العملاء ، وعند إستخدام هذا الحكم ، تقوم الشركة بتقدير تاثير أي مقابل متغير في العقد بسبب الخصم أو الغرامات أو وجود أي مكون تمويل هام في العقد أو أي مقابل غير نقدى في العقد.

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

في حالة ما إذا قامت الشركة بتحديد إستيفاء إلتزامات الأداء عند نقطة من الزمن ، تثبت الإيرادات عندما تكون السيطرة على الأصول موضوع العقد تم تحويلها إلى العميل.

بالإضافة لذلك، فإن تطبيق معيار المحاسبة المصرى رقم ٤٨ أدى الى ما يلى:

توزيع سعر المعاملة لالتزام الأداء في العقود مع العملاء

اختارت الشركة طريقة المدخلات في توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء بحيث يتم الاعتراف بالايرادات على مدى زمنى، تعتبر الشركة إن إستخدام طريقة المدخلات، والتي تتطلب إثبات الإيرادات بناء على جهود الشركة في الوفاء بالتزامات الأداء توفر افضل مرجع للايرادات المحققة فعلياً، وعند تطبيق طريقة المدخلات، تقدر الشركة الجهود او المدخلات لاستيفاء التزام الأداء بالإضافة لتكلفة إستيفاء الالتزام التعاقدى مع العملاء، فإن هذه التقديرات تشتمل على الوقت المنصرف لعقود الخدمات.

أمور أخرى ينبغي اخذها في الاعتبار

المقابل المتغير إذا كان المقابل المتعهد به في عقد ما يتضمن مبلغاً متغيراً حينئذ يجب على الشركة تقدير مبلغ المقابل الذى يكون لها حق فيه مقابل تحويل البضائع او الخدمات المتعهد بها الى العميل ، تقدر الشركة سعر المعاملة على العقود ذات المقابل المتغير بإستخدام القيمة المتوقعة او طريقة المبلغ الأكثر احتمالاً تطبق الطريقة اتساق خلال العقد ولانواع مماثلة من العقود.

العمولا ت

تدفع الشركة عمولات المبيعات لعامليها أو وسطائها الخارجيين عن العقود التي يحصلون عليها لبيع عقارات معينة، وتقوم برسملة التكاليف الإضافية للحصول على عقد يفي بمعايير معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ . يتم الاعتراف بهذه التكاليف في قائمة الأرباح أو الخسائر في نفس الوقت الذي يتم فيه تسليم العقارات والاعتراف بتكلفة الوحدات (في نقطة زمنية معينة). يتم عرض التكاليف المرسملة للحصول على هذه العقود بشكل منفصل كأصل متداول في الأعمال تحت التنفيذ في قائمة المركز المالي، ويتم إدراج مصاريف البيع والتسويق في قائمة الأرباح أو الخسائر.

الأعتراف بالإيراد

أ- **مبيعات العقارات والأراضي**

- يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات السكنية المكاتب والمحلات والتجارية والإدارية والأراضي والفيلات المتعاقد عليها عند انتقال السيطرة للعملاء سواء كانت هذه الوحدات والفيلات قد تم تنفيذها كلياً او جزئياً (منتهية او شبة منتهية) بالقيمة التي تعكس القيمة المتوقعة من الشركة مقابل تلك الوحدات ويتم أثبات لإيراد تلك الوحدات / الأراضي عند نقطة من الزمن.

- ويتم إثبات الإيراد من مبيعات العقارات بالصافى بعد خصم المردودات وخصم تعجيل السداد النقدي الممنوح للعملاء عن السداد المبكر للأقساط المستقبلية للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء

- كذلك يتضمن إيراد مبيعات الوحدات قيمة الفوائد المحققة على الأقساط المحصلة خلال السنة المالية عن مبيعات سنوات سابقة

المكون التمويلي الهام

- تقوم الشركة بتحصيل المدفوعات المقدمة والأقساط من العملاء قبل انتقال السيطرة على العقارات المتعاقد عليها للعملاء كما هو متفق عليه في العقد، وبناءً عليه، يوجد عنصر تمويل جوهري في هذه العقود، مع الأخذ في الاعتبار المدة الزمنية بين مدفوعات العملاء وانتقال السيطرة إليهم، ومعدل الفائدة السائد في السوق.
-
- يتم خصم سعر المعاملة لتلك العقود باستخدام معدل الفائدة الضمني في العقد، وتستخدم الشركة المعدل الذي كان سيتم استخدامه في حالة وجود عقد تمويل منفصل بين الشركة والعميل في بداية العقد، والذي عادة ما يكون مساويًا لمعدل الفائدة السائد في الدولة في وقت إبرام العقد.
-
- تستخدم الشركة استثناء التطبيق العملي للمدفوعات قصيرة الأجل المستلمة من العملاء. وهذا يعني أن المبالغ التي يتم تحصيلها من العملاء لن يتم تعديلها لتعكس أثر عنصر التمويل الجوهري إذا كانت الفترة بين انتقال السيطرة على الوحدات أو الخدمة أو الدفع لا تتجاوز السنة.

ب- **إيراد الايجار**

تحقق الشركة ايرادات كمؤجر فى عقود الايجار التشغيلية التى لا تنقل بشكل كبير جميع المخاطر و المنافع المرتبطة بملكية الاستثمار العقارى تتم المحاسبة عن ايرادات الايجار الناشئة عن عقود الايجار التشغيلية عن الاستثمارات العقارية على اساس القسط الثابت على مدى مده الايجار وتدرج فى الايرادات فى قائمة الارباح او الخسائر بسبب طبيعتها التشغيلية وتخصم حوافز الايجار المدفوعة او المستحقة للمستأجر من مدفوعات الايجار.

وبناءاً على ذلك، يتم الاعتراف بحوافز الايجار للمستأجرين على انها تخفيض فى ايرادات الايجار على اساس القسط الثابت طول مدة العقد، مدة عقد الايجار هى الفترة غير القابلة للالغاء من العقد بالاضافة الى فترة اضافية يمكن للمستأجر فيها الاستمرار فى الايجار، حيث تكون الشركة فى بداية العقد واثقة بشكل جوهرى من ان المستأجر سيمارس هذا الخيار.

ج- **ايراد الفوائد**
يتم إثبات الفوائد على أساس الاستحقاق أخذ في الأعتبار المدة الزمنية ومعدل الفائدة الفعال.

د- **ايراد العمولات**
يتم الاعتراف بإيراد العمولات بقائمة الأرباح او الخسائر وفقاً لأساس الاستحقاق.

هـ- **التوزيعات**
بتم الأعتراف بإيراد التوزيعات بقائمة الأرباح او الخسائر في التاريخ الذى ينشأ فيه حق للشركة في تحصيل تلك التوزيعات.

و- **ارباح بيع الاستثمارات**
يتم الاعتراف بأرباح بيع الاستثمارات المالية فور ورود ما يفيد نقل ملكيتها الى المشتري وذلك على أساس الفرق بين سعر البيع وقيمتها الدفترية في تاريخ البيع.

تقاس قيمة الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم او المستحق للمنشأة، ويتحقق الأيراد عندما يكون هناك توقع كاف بأن هناك منافع اقتصادية مستقبلية سوف تتدفق الى المنشأة، وأنه يمكن قياس قيمة هذا الأيراد بشكل دقيق ولا يتم الإعتراف بأي ايراد في حالة عدم التأكد من أسترداد مقابل هذا الايراد او التكاليف المرتبطة به.

ز- **إيرادات الفنادق**
يتم الاعتراف بإيرادات الإقامة ،الأغذية ولمشروبات والخدمات الفندقية الأخرى ذات العلاقة بالصافى بعد خصم الخصومات والضرائب عند تقديم الخدمة

١٥-٤٤ المصروفات
يتم الاعتراف بجميع مصروفات التشغيل بما فى ذلك المصروفات الإدارية والعمومية مع تحميلها على قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة وفقا لمبدأ الاستحقاق فى الفترة المالية التى تحققت فيها تلك المصروفات.

أ- **تكاليف الاقتراض**
- يتم الاعتراف بالفوائد المدينة والمرتبطة بقروض وتسهيلات ائتمانية بفوائد فى قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعال (السارى) وفقاً لأساس الاستحقاق.
- يتم رسملة تكلفة الاقتراض التى تتصل مباشرة باقتناء أو تشييد أو إنتاج أصول مؤهلة وتضاف على قيمة هذا الأصل وتهلك على مدى العمر الانتاجى المقدر له وتبدأ رسملة تكلفة الاقتراض كجزء من تكلفة الأصل الثابت المتعلقة به عندما يبدأ الإنفاق الفعلى على الأصل وخلال الفترة التى تتحمل فيها الشركة تكلفة الاقتراض وتتوقف رسملة تكلفة الاقتراض فى الفترات التى يتوقف فيها مؤقتا تجهيز الأصل أو عندما يكون الأصل معدا للاستخدام.

ب- **نظام التأمينات والمعاشات للعاملين**
تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية يساهم العاملين والشركة بموجب هذا القانون فى النظام بنسبة ثابتة من الأجور. يقتصر التزام الشركة فى قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات الشركة بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة وفقاً لأساس الاستحقاق.

ج- **ضريبة الدخل**

تتضمن ضريبة الدخل على أرباح الفترة كلا من ضريبة السنة والضريبة المؤجلة – إن وجدت – ويتم إثباتها بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة ببنود حقوق الملكية والتي يتم إثباتها مباشرة ضمن حقوق الملكية، وتتمثل الضريبة الحالية فى الضريبة المتوقعة على الربح الخاضع للضريبة للفترة.

باستخدام أسعار الضريبة السارية فى تاريخ القوائم المالية المجمعة بالإضافة إلى الفروق الضريبية الخاصة بالفترات السابقة.

ويتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة والناشئة عن فروق زمنية مؤقتة بين القيمة الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأساس المحاسبي وقيمتها طبقاً للأساس الضريبي، هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناءاً على الطريقة المتوقعة لتحقق أو تسوية قيم الأصول والالتزامات باستخدام أسعار الضريبة السارية فى تاريخ إعداد القوائم المالية.

ويتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة للمنشأة عندما يكون هناك احتمال قوى بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة فى المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل ويتم تخفيض قيمة الأصول الضريبية المؤجلة بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال الفترات التالية.

٤٤-١٦ نصيب السهم الاساسى والمخفض فى (الخسارة) / الأرباح

تعرض الشركة النصيب الأساسي للسهم لأسهمها العادية. ويتم احتساب النصيب الأساسي للسهم بقسمة (خسارة) / ارباح الفترة المتعلقة بالمساهمين عن مساهمتهم في الأسهم العادية بالشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة.

٤٤-١٧ الاحتياطيات

طبقاً للنظام الاساسى للشركة يجنب ٥٪ من صافي الربح لتكوين أحتياطى قانونى، ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي عن النسبة تعين العودة إلى الاقتطاع.

٤٤-١٨ التقارير القطاعية

يتمثل القطاع فى عنصر قابل للتمييز فى الشركة ويشارك فى تقديم وحدات جاهزة للبيع أو خدمات مرتبطة ببعضها البعض (قطاع النشاط)، أو تقديم وحدات جاهزة للبيع أو خدمات فى بيئة إقتصادية محددة (قطاع جغرافي) والتي تخضع لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك التى تخضع لها قطاعات الأنشطة الأخرى. يعتمد الشكل الأساسي للتقارير القطاعية على قطاعات النشاط.

٤٥- إصدارات جديدة وتعديلات على معايير المحاسبة المصرية

بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٨٨٣) لعام ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية و بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢٤، صدر قرار أخر لرئيس مجلس الوزراء رقم (٦٣٦) لسنة ٢٠٢٤ بتعديل بعض الأحكام الأخرى من معايير المحاسبة المصرية، وفيما يلي ملخص لأهم تلك التعديلات:

التعديلات المؤثرة على هذه القوائم المالية:			
المعايير الجديدة او التي تم إعادة إصدارها	**ملخص لأهم التعديلات**	**التأثير على القوائم المالية**	**تاريخ التطبيق**
معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ "الاستثمار العقاري"	تم إعادة اصدار معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري" في ٢٠٢٤، حيث عدل الية تطبيق نموذج القيمة العادلة حيث تم أضافة وجوب اثبات الربح أو الخسارة الناشئة عن التغير في القيمة العادلة للاستثمار العقاري ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة التي ينشأ فيها هذا التغيير أو من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر لمرة واحدة في عمر الأصل أو الاستثمار مع مراعاة الفقرتين (٣٥أ) و (٣٥ب) من المعيار.	لا يوجد أثر لهذا التعديل حيث أن المجموعة لا تمتلك هذا النوع من الأصول .	يطبق التعديل الخاص بالتعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج القيمة العادلة على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، ويسمح بالتطبيق المبكر وذلك بأثر رجعى، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج القيمة العادلة بشكل أولي بإضافته الي حساب رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.
معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤ "القوائم المالية المستقلة "	تم إعادة اصدار معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) "القوائم المالية المستقلة " في ٢٠٢٤، حيث تم إضافة خيار استخدام طريقة حقوق الملكية كما هي موضحة في معيار المحاسبة المصري رقم (١٨) "الإستثمارات في شركات شقيقة" عند المحاسبة عن الإستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة وشركات ذات سيطرة مشتركة.	لا يوجد تأثير علي القوائم المالية المجمعة.	تطبق التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أوبعد ١ يناير ٢٠٢٤، ويسمح بالتطبيق المبكر وذلك بأثر رجعى، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق طريقة حقوق الملكية بإضافته الي حساب رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذه الطريقة لأول مرة.

التعديلات المؤثرة على هذه القوائم المالية:			
المعايير الجديدة او التي تم إعادة إصدارها	**ملخص لأهم التعديلات**	**التأثير على القوائم المالية**	**تاريخ التطبيق**
معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠٢٤ "آثار التغيرات فى أسعار صرف العملات الأجنبية"	تم إعادة اصدار هذا المعيار في ٢٠٢٤، حيث تم إضافة كيفية تحديد السعر اللحظي عند صعوبة التبادل بين عملتين والشروط التي يجب أن يتم إستيفاءها فى سعر الصرف اللحظى في تاريخ القياس. وقد تم إضافة ملحق إرشادات التطبيق والتي تتضمن إرشادات تقييم ما إذا كانت العملة قابلة للاستبدال بعملة أخرى، وإرشادات تطبيق المعالجات المطلوبة في حالة عدم القابلية للإستبدال.	لم يكن هناك أثر لهذا التعديل حيث أن المجموعة كان لديها فائض أرصدة بعملات غير الجنية المصرى وعليه فلم تواجه الشركة صعوبة فى تبادل عملاتها.	تطبق التعديلات الخاصة بتحديد السعر اللحظي عند صعوبة التبادل بين عملتين على الفترات المالية التي تبدأ في او بعد ١ يناير ٢٠٢٤، ويسمح بالتطبيق المبكر، وإذا قامت المنشأة بالتطبيق المبكر، يجب الإفصاح عن ذلك. عند التطبيق، لا يجوز للمنشأة تعديل معلومات المقارنة، وبدلا من ذلك: • عندما تقوم المنشأة بالتقرير عن معاملات العملة الأجنبية بعملة التعامل لها، يتم الإعتراف بأى تأثير للتطبيق الأولى كتعديل على الرصيد الافتتاحى للأرباح المرحلة فى تاريخ التطبيق الأولي. عندما تستخدم المنشأة عملة عرض بخلاف عملة

التعديلات المؤثرة على القوائم المالية المستقبلية :			
المعايير الجديدة او التي تم إعادة إصدارها	**ملخص لأهم التعديلات**	**التأثير المحتمل على القوائم المالية**	**تاريخ التطبيق**
معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"	١- يحدد هذا المعيار مبادئ إثبات عقود التأمين الواقعة ضمن نطاق هذا المعيار، ويحدد قياسها وعرضها والإفصاح عنها. ويتمثل هدف المعيار في ضمان قيام الشركة بتقديم المعلومات الملائمة التي تعبر بصدق عن تلك العقود. وتوفر هذه المعلومات لمستخدمي القوائم المالية الأساس اللازم لتقييم أثر عقود التأمين تلك على المركز المالي للشركة وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية. ٢ -يحل معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) محل ويلغي معيار المحاسبة المصري رقم ٣٧ " عقود التأمين". ٣ -أي إشارة في معايير المحاسبة المصرية الأخرى الي معيار المحاسبة المصري رقم (٣٧) تستبدل الي معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠). ٤ -تم اجراء تعديلات بمعايير المحاسبة المصرية التالية لتتوافق مع متطلبات تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"، وهي كما يلي: - معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة واهلاكاتها ". - ومعيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) "الأصول غير الملموسة". - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري".	قيَّمت الإدارة التعديلات الجديدة وخلصت إلى أنه لن يكون هناك تأثير متوقع على القوائم المالية.	يجب تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) للفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد تم تأجيل التطبيق إلي ٢٠٢٥/١/١ وإذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) لفترة أسبق، فيجب على الشركة الإفصاح عن تلك الحقيقة.
معيار المحاسبة المصري رقم (٥١) القوائم المالية في اقتصاديات التضخم المفرط	ينطبق المعيار على جميع القوائم المالية المعدة بعملة قيد لاقتصاد تضخمي مفرط وفقا لقواعد التطبيق المنصوص عليها في المعيار	لم يتم إعلان الإقتصاد المصرى إقتصاد عالى التضخم و على ذلك فان المعيار غير مطبق حتى الأن .	يُطبق المعيار المحاسبي رقم ٥١ من بداية الفترة التي يُعتبر فيها الاقتصاد اقتصادًا يعاني من التضخم المفرط وفقًا لقرار رئيس الوزراء المصري.

التعديلات المؤثرة على القوائم المالية المستقبلية :			
المعايير الجديدة او التي تم إعادة إصدارها	**ملخص لأهم التعديلات**	**التأثير المحتمل على القوائم المالية**	**تاريخ التطبيق**
التفسير المحاسبي رقم (٢) "شهادات خفض الانبعاثات الكربونية"	شهادات خفض الانبعاثات الكربونية (Credits Carbon): هي أدوات مالية قابلة للتداول تمثل مقابل وحدات خفض انبعاثات غازات الاحتباس الحراري، وتمثل كل وحدة طناً من انبعاثات غاز ثاني أكسيد الكربون المكافئ، وتصدر لصالح مطور مشروع الخفض (مالك/ غير مالك)، وذلك بعد الاعتماد والتحقق وفقاً لمعايير ومنهجيات خفض الانبعاثات الكربونية المعترف به دولياً، التي تقوم بها جهات التحقق والمصادقة سواء المحلية أو الدولية المقيدة بالقائمة المعدة لدى هيئة الرقابة المالية لهذا لغرض. يمكن للشركات استخدام شهادات خفض الانبعاثات الكربونية لتلبية أهداف تخفيض الانبعاثات الطوعية (للشركات) لتحقيق التبادل الكربوني أو غيرها من المستهدفات وهو ما يتم تداوله في سوق الكربون الطوعي. (Voluntary Carbon Market "VCM") هذا وتختلف المعالجات المحاسبية وفقاً لطبيعة الترتيب والغرض التجاري لشراء الشهادات أو إصدارها من قبل مطوري المشروع ومن ثم يجب على الشركات تحديد الحقائق والتعرف على الظروف المختلفة لتحديد المعالجة المحاسبية المناسبة والمعيار المحاسبي الواجب تطبيقه. يتناول التفسير المعالجة المحاسبية للحالات المختلفة من حيث القياس الأولي والقياس اللاحق والاستبعاد من الدفاتر والإفصاحات اللازمة.	قيَّمت الإدارة التعديلات الجديدة وخلصت إلى أنه لن يكون هناك تأثير متوقع على القوائم المالية.	يبدأ التطبيق في أو بعد أول يناير ٢٠٢٥ ويسمح بالتطبيق المبكر.