**شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى**
**(شركة مساهمة مصرية)**

**القوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في**
**٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ وتقرير الفحص المحدود عليها**

**شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى**
**(شركة مساهمة مصرية)**

**القوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في**
**٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ وتقرير الفحص المحدود عليها**

| المحتويات | الصفحة |
|---|---|
| تقرير الفحص المحدود | -- |
| قائمة المركز المالى الدورية المستقلة | ١-٢ |
| قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة | ٣ |
| قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة | ٤ |
| قائمة التغيرات فى حقوق الملكية الدورية المستقلة | ٥ |
| قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة | ٦ |
| الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة | ٧-٥٥ |

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 الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

## إلي السادة/ أعضاء مجلس إدارة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى "شركة مساهمة مصرية"

### *المقدمة*

قمنا بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة المرفقة لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ والتي تتضمن:

- قائمة المركز المالي الدورية المستقلة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤.
- قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة عن فترة الثلاثة أشهر وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤.
- قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة عن فترة الثلاثة أشهر وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤.
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المستقلة عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤.
- قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤.
- الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة.

الإدارة هي المسئولة عن إعداد هذه القوائم المالية الدورية المستقلة والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية"، وتنحصر مسئوليتنا في ابداء استنتاج على هذه القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

### *نطاق الفحص المحدود*

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات –بصورة أساسية من الأشخاص المسئولين بالشركة عن الأمور المالية والمحاسبية –وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود الأخرى. ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية المراجعة التي تتم طبقا لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي فإن أعمال الفحص المحدود قد لا تمكنا من الحصول على تأكيدات بجميع الأمور الهامة التي قد يمكن اكتشافها من خلال عملية المراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية.

### *الاستنتاج*

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينمُ إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المستقلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح – في جميع جوانبها الهامة – عن المركز المالي غير المجمع لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى " شركة مساهمة مصرية " في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ وعن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية غير المجمعة عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

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

KPMG حازم حسن
محاسبون قانونيون ومستشارون

الإسكندرية في ١٣ نوفمبر ٢٠٢٤

| | إيضاح رقم | ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيه مصري | ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري |
|---|---|---|---|
| **الأصول** | | | |
| **الأصول غير المتداولة** | | | |
| الأصول الثابتة | (١٧) | ٢٥٦ ٣٧٠ ٢٠٠ | ٢٦٣ ٩٠٠ ٧١٧ |
| مشروعات تحت التنفيذ | (١٨) | ٨٢ ٥٥٠ ٧٧٦ | ٦٠ ٤٨١ ٨٧٤ |
| استثمارات عقارية | (١٩) | ٢١٤ ٨٧٢ ١٨١ | ٢١٧ ٩٥٥ ٩٣٨ |
| إستثمارات عقارية تحت التطوير | (٢٠) | ٣٩ ٢٥١ ٧٢٢ | ٣٧ ٠٤٦ ٨١٥ |
| استثمارات في شركات تابعة | (٢١) | ٨ ٨٤٣ ٧٥٠ | ٨ ٨٤٣ ٧٥٠ |
| أصول حق انتفاع | (٣٧-١) | ١٨ ٤٤٠ ٨٣٠ | ٥ ٣٩٣ ٨٠٨ |
| اعمال تحت التنفيذ | (٢٥) | ٩١٦ ٠٩٨ ٦٩٢ | ٦٠٠ ١٢٩ ٣١٣ |
| عملاء وأوراق قبض | (٢٣) | ٧٤ ٦٧٧ ٣٣٤ | ١١٨ ٠٧٦ ٩١٢ |
| **مجموع الأصول غير المتداولة** | | **١ ٦١١ ١٠٥ ٤٨٥** | **١ ٣١١ ٨٢٩ ١٢٧** |
| **الأصول المتداولة** | | | |
| وحدات تامة جاهزة للبيع | (٢٤) | ٦٨ ٨٢١ ٨٦٥ | ٤٠ ٥٧٤ ٣٨٦ |
| اعمال تحت التنفيذ | (٢٥) | ٧١٩ ٩١٧ ٢٠٥ | ٦١١ ٩٤٠ ٥٢٠ |
| عملاء وأوراق قبض | (٢٣) | ٢٢٩ ٢٤٦ ٧٠٢ | ٢٧٣ ٢٣٦ ٨٨٠ |
| مستحق من الأطراف ذات العلاقة | (٢٦-١) | ٦٥ ٥٤٢ ٢٩٧ | ٥٠ ٧٩٦ ٠٢٢ |
| مدينون وأرصدة مدينة أخرى | (٢٧) | ١٧٩ ١٤٧ ٣٤٠ | ٢٤٢ ٨٢٩ ٠٢٨ |
| النقدية وما فى حكمها | (٢٨) | ٣٥٦ ٥٧٩ ٧٠١ | ٣٥٣ ٨٥٣ ٧٣٣ |
| **مجموع الأصول المتداولة** | | **١ ٦١٩ ٢٥٥ ١١٠** | **١ ٥٧٣ ٢٣٠ ٥٦٩** |
| **إجمالي الأصول** | | **٣ ٢٣٠ ٣٦٠ ٥٩٥** | **٢ ٨٨٥ ٠٥٩ ٦٩٦** |
| **حقوق الملكية** | | | |
| رأس المال المصدر | (٣٩-٢) | ١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠ | ١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠ |
| إحتياطى قانونى | (٣٩-٣) | ٨ ١٤٧ ٠٨٩ | ٨ ٠٠٦ ٤٥٩ |
| الأرباح المرحلة | | ١٤ ٨٦٧ ١٠٦ | ٤٢ ٩٩٢ ٩٣٩ |
| **صافي حقوق الملكية (مابعده)** | | **١٢٦ ٨٣٨ ١٩٥** | **١٥٤ ٨٢٣ ٣٩٨** |

| | إيضاح رقم | ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيه مصري | ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري |
|---|---|---|---|
| **صافي حقوق الملكية (ما قبله)** | | ١٢٦ ٨٣٨ ١٩٥ | ١٥٤ ٨٢٣ ٣٩٨ |
| **الالتزامات غير المتداولة** | | | |
| أوراق دفع وأطراف مشاركة | (٣٤) | ٦٣ ٧٧٨ ٧٣٠ | ١٥٢ ٣٨٧ ٩٩٤ |
| عملاء دفعات حجز | (٣٥) | ٩٤٦ ٦٦٧ ٣٢٩ | ٥٣٢ ٥٠٣ ٠٠١ |
| التزامات عقود تأجير | (٣٦)،(٣٧-٢) | ١٠٩ ٩٠٢ ٧٣٦ | ١٢٦ ٢٠٩ ٥٤٠ |
| دفعات صيانة محصلة | (٣٨) | ٣١٧ ٤٨٧ ١٩٧ | ٢٩٠ ٦٨٨ ٤٣٠ |
| التزامات ضريبية مؤجلة | (١٥-٢) | ٥٨ ٦٨٤ ٢١٥ | ٥٩ ٥٩٦ ٥٦٨ |
| **مجموع الالتزامات غير المتداولة** | | ١ ٤٩٦ ٥٢٠ ٢٠٧ | ١ ١٦١ ٣٨٥ ٥٣٣ |
| **الالتزامات المتداولة** | | | |
| بنوك تسهيلات إئتمانية | (٣٢) | ٣٣١ ٣٧٣ ٤٥٨ | ٣٢٩ ٢٠٩ ٤٢٨ |
| أوراق دفع واطراف مشاركة | (٣٤) | ٣٠٣ ٢١٤ ٨٩٢ | ٢٨٦ ٣٠٠ ٢٠٢ |
| إلتزامات عقود تأجير | (٣٦)،(٣٧-٢) | ٤٤ ٤٧٧ ٣٥١ | ٤٣ ٥٢٦ ٧٣٣ |
| مستحق للاطراف ذات العلاقة | (٢٦-٢) | ٣٦ ٢٧٥ ٦٩٥ | ٦٥ ٠٤٣ ٥٣٣ |
| إلتزامات عقود بيع محفظة تمويل عقارى | | -- | ١ ٢٧٠ ٨٢٨ |
| عملاء دفعات حجز | (٣٥) | ٢٩٨ ٥٤٥ ٥٤٧ | ٢٩٥ ٦٠٥ ٢٢٠ |
| دائنون وأرصدة دائنة أخرى | (٣٣) | ٥٢٣ ٨٩٨ ٢٢٠ | ٤٥٢ ٠٧٦ ٠٢٣ |
| إلتزامات ضريبة الدخل المستحقة | | -- | ٤ ٣٤٣ ٩٩٥ |
| مخصصات | (٢٩) | ٦٩ ٢١٧ ٠٣٠ | ٩١ ٤٧٤ ٨٠٣ |
| **مجموع الالتزامات المتداولة** | | ١ ٦٠٧ ٠٠٢ ١٩٣ | ١ ٥٦٨ ٨٥٠ ٧٦٥ |
| **إجمالي حقوق الملكية والالتزامات** | | ٣ ٢٣٠ ٣٦٠ ٥٩٥ | ٢ ٨٨٥ ٠٥٩ ٦٩٦ |

- الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٧) إلى (٥٥) تعتبر جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية الدورية المستقلة وتقرأ معها.
- تقرير الفحص المحدود "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 الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في**

| | إيضاح رقم | ٢٠٢٤ الفترة من أول يناير حتى ٣٠ سبتمبر جنيه مصرى | ٢٠٢٤ الفترة من أول يوليو حتى ٣٠ سبتمبر جنيه مصرى | ٢٠٢٣ الفترة من أول يناير حتى ٣٠ سبتمبر جنيه مصرى | ٢٠٢٣ الفترة من أول يوليو حتى ٣٠ سبتمبر جنيه مصرى |
|---|---|---|---|---|---|
| إيرادات النشاط | (٦) | ١١٢ ٥٩٤ ٠٨٦ | ٨٨ ٨٧٧ ٨٣٣ | ١٥٣ ٠٢٠ ٣٨١ | ٢٤ ٩٩٩ ٤٣٨ |
| تكلفة الحصول على الايرادات | (٧) | (٥٨ ٦٢٥ ٧٨٩) | (٣٩ ٦٤٨ ٤٨٥) | (٥٦ ٩٢٧ ٧٦٥) | (١٩ ٥٣٠ ٥٦١) |
| **مجمل الربح** | | **٥٣ ٩٦٨ ٢٩٧** | **٤٩ ٢٢٩ ٣٤٨** | **٩٦ ٠٩٢ ٦١٦** | **٥ ٤٦٨ ٨٧٧** |
| **يضاف / (يخصم):** | | | | | |
| إيرادات أخرى | (٨) | ٤٩ ٩٩٩ ٠٧٨ | ٢٣ ٢٧٤ ٩١٧ | ٢٣ ٧٣٦ ٠٩٩ | ١١ ٢٧٢ ٠١٩ |
| مصروفات إدارية وعمومية | (٩) | (٥٢ ٨٧٠ ٢٤٥) | (١٨ ٥٨٣ ٥٦٣) | (٢٨ ٥٤٨ ٥٥٤) | (١٠ ٠٩١ ٤١١) |
| مصروفات بيعية وتسويقية | (١٠) | (٨ ٥٧٧ ٤٤٤) | (٢ ٩٥٤ ٦١١) | (٣ ٤٠٧ ٤٨٤) | (١ ٢٧٠ ٤٦٨) |
| رد (خسائر) الأئتمان المتوقعة | (١٤) | -- | -- | (٣ ٩٥٧ ٨٠٠) | (٦ ٠٩١ ٥٩٦) |
| مصروفات أخرى | (١١) | (٤١ ٩٦٠ ٤٠٦) | (١٩ ٠٥٩ ٦٦٨) | (١٩ ٨٩٥ ١٦٢) | (٦ ١٨٤ ٧٦٨) |
| **(الخسائر) /الارباح الناتجة عن التشغيل** | | **٥٥٩ ٢٨٠** | **٣١ ٩٠٦ ٤٢٣** | **٦٤ ٠١٩ ٧١٥** | **(٧ ٤٠١ ٣٤٧)** |
| **إيرادات إستثمارات في شركات تابعة** | (١٣) | **٩ ٩٠٠ ٠٠٠** | -- | **٦٤٤ ٥٨٥** | -- |
| إيرادات تمويلية | | ٢٠٦ ٤٧٤ | ٧٣ ٤٥٦ | ٢٢٩ ٩٣٧ | ٧٢ ٢٢٩ |
| مصروفات تمويلية | | (٣٨ ٥٧٣ ٣١٠) | (٢٠ ٣٣٥ ٥٣١) | (٨ ٧١٥ ٥٨٠) | (٢ ٩٠٩ ٥٤٥) |
| **صافى (المصروفات) التمويلية** | (١٢) | **(٣٨ ٣٦٦ ٨٣٦)** | **(٢٠ ٢٦٢ ٠٧٥)** | **(٨ ٤٨٥ ٦٤٣)** | **(٢ ٨٣٧ ٣١٦)** |
| **صافي (خسائر )/ أرباح الفترة قبل الضرائب** | | **(٢٧ ٩٠٧ ٥٥٦)** | **١١ ٦٤٤ ٣٤٨** | **٥٦ ١٧٨ ٦٥٧** | **(١٠ ٢٣٨ ٦٦٣)** |
| ضريبة الدخل | (١٥) | (٧٧ ٦٤٧) | (٩٩١ ٠٠١) | (٢٢ ٤٧٩ ٠٣٨) | (٤ ١٥٣ ٢٣٤) |
| **صافي (خسائر )/ أرباح الفترة** | | **(٢٧ ٩٨٥ ٢٠٣)** | **١٠ ٦٥٣ ٣٤٧** | **٣٣ ٦٩٩ ٦١٩** | **(١٤ ٣٩١ ٨٩٧)** |
| **النصيب الأساسي والمخفض للسهم في (الخسائر)/الأرباح (جنيه / سهم)** | (١٦) | **(٠,١٣)** | **٠,٠٥** | **٠,١٦** | **(٠,٠٧)** |

- الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٧) إلى (٥٥) تعتبر جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية الدورية المستقلة وتقرأ معها.

**شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى**

**(شركة مساهمة مصرية)**

**قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية فى**

| | ٢٠٢٤ | | ٢٠٢٣ | |
|---|---|---|---|---|
| | **الفترة من أول يناير حتى ٣٠ سبتمبر جنيــه مصـرى** | **الفترة من أول يوليو حتى ٣٠ سبتمبر جنيــه مصرى** | **الفترة من أول يناير حتى ٣٠ سبتمبر جنيــه مصـرى** | **الفترة من أول يوليو حتى ٣٠ سبتمبر جنيــه مصرى** |
| **صافي (خسائر )/ أرباح الفترة** | **(٢٧ ٩٨٥ ٢٠٣)** | **١٠ ٦٥٣ ٣٤٧** | **٣٣ ٦٩٩ ٦١٩** | **(١٤ ٣٩١ ٨٩٧)** |
| بنود الدخل الشامل الاخر | -- | -- | -- | -- |
| **اجمالى الدخل الشامل عن الفترة** | **(٢٧ ٩٨٥ ٢٠٣)** | **١٠ ٦٥٣ ٣٤٧** | **٣٣ ٦٩٩ ٦١٩** | **(١٤ ٣٩١ ٨٩٧)** |

- الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٧) إلى (٥٥) تعتبر جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية الدورية المستقلة وتقرأ معها.

**شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى**
**(شركة مساهمة مصرية)**
**قائمة التغيرات فى حقوق الملكية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية فى**

| | إيضاح رقم | رأس المال المدفوع جنيه مصري | الاحتياطى القانونى جنيه مصري | الأرباح المرحلة جنيه مصري | الإجمالى جنيه مصري |
|---|---|---|---|---|---|
| **الرصيد فى اول يناير ٢٠٢٣** | | ١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠ | ٥ ٥٣١ ٠٨١ | ٩ ١٩٢ ٥٣٣ | ١١٨ ٥٤٧ ٦١٤ |
| **المعاملات مع مساهمى الشركة** | | | | | |
| المحول الى الإحتياطى القانونى | (٣٩-٣) | -- | ٢ ٤٧٥ ٣٧٨ | (٢ ٤٧٥ ٣٧٨) | -- |
| توزيعات أرباح عاملين وأعضاء مجلس الإدارة | | -- | -- | (٤ ٢٤٥ ٨٨٢) | (٤ ٢٤٥ ٨٨٢) |
| توزيعات للمساهمين | | -- | -- | (٢٠ ٧٦٤ ٩٣٤) | (٢٠ ٧٦٤ ٩٣٤) |
| **إجمالى المعاملات مع مساهمى الشركة** | | -- | **٢ ٤٧٥ ٣٧٨** | **(٢٧ ٤٨٦ ١٩٤)** | **(٢٥ ٠١٠ ٨١٦)** |
| **الدخل الشامل** | | | | | |
| صافى أرباح الفترة | | -- | -- | ٣٣ ٦٩٩ ٦١٩ | ٣٣ ٦٩٩ ٦١٩ |
| **إجمالى الدخل الشامل** | | -- | -- | **٣٣ ٦٩٩ ٦١٩** | **٣٣ ٦٩٩ ٦١٩** |
| **الرصيد فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣** | | **١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠** | **٨ ٠٠٦ ٤٥٩** | **١٥ ٤٠٥ ٩٥٨** | **١٢٧ ٢٣٦ ٤١٧** |
| **الرصيد فى اول يناير ٢٠٢٤** | | **١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠** | **٨ ٠٠٦ ٤٥٩** | **٤٢ ٩٩٢ ٩٣٩** | **١٥٤ ٨٢٣ ٣٩٨** |
| **المعاملات مع مساهمى الشركة** | | | | | |
| المحول إلى الاحتياطى القانونى | (٣٩-٣) | -- | ١٤٠ ٦٣٠ | (١٤٠ ٦٣٠) | -- |
| **إجمالى المعاملات مع مساهمى الشركة** | | -- | **١٤٠ ٦٣٠** | **(١٤٠ ٦٣٠)** | -- |
| **الدخل الشامل** | | | | | |
| صافى (خسارة) الفترة | | -- | -- | (٢٧ ٩٨٥ ٢٠٣) | (٢٧ ٩٨٥ ٢٠٣) |
| **إجمالى الدخل الشامل** | | -- | -- | **(٢٧ ٩٨٥ ٢٠٣)** | **(٢٧ ٩٨٥ ٢٠٣)** |
| **الرصيد فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤** | | **١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠** | **٨ ١٤٧ ٠٨٩** | **١٤ ٨٦٧ ١٠٦** | **١٢٦ ٨٣٨ ١٩٥** |

- الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٧) إلى (٥٥) تعتبر جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية الدورية المستقلة وتقرأ معها.

**شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى**
**(شركة مساهمة مصرية)**
**قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في**

| | إيضاح رقم | ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيـــه مصـري | ٢٠٢٣/٩/٣٠ جنيـــه مصـري |
|---|---|---|---|
| **التدفقات النقدية من انشطة التشغيل** | | | |
| صافى (خسائر)/ارباح الفترة قبل الضرائب | | (٢٧ ٩٠٧ ٥٥٦) | ٥٦ ١٧٨ ٦٥٧ |
| **يتم تسويته كما يلى:** | | | |
| إهلاك الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية واستهلاك أصول حق إنتفاع | (١٧)،(١٩)،(٣٧-١) | ١٦ ٤٢٦ ٢٣٥ | ١١ ٩٨٧ ٣٢٠ |
| إيرادات إستثمارات فى شركات تابعة | (١٣) | (٩ ٩٠٠ ٠٠٠) | (٦٤٤ ٥٨٥) |
| رد خسائر الائتمان المتوقعة | (١٤) | -- | (٢ ٦٣٧ ٧٩٦) |
| مكون خسائر الإئتمان المتوقعة | (١٤) | -- | ٦ ٥٩٥ ٥٩٦ |
| أرباح رأسمالية | (٨) | (٧ ٨٢٧ ٥٧٢) | (٣٠٠ ٠٠٠) |
| فوائد تمويلية | (١٢-١) | ٨ ٢٨٥ ٠٥٤ | ٨ ٤٠٩ ٨٣٨ |
| | | **(٢٠ ٩٢٣ ٨٣٩)** | **٧٩ ٥٨٩ ٠٣٠** |
| **التغيرات فى:** | | | |
| اعمال تحت التنفيذ وحدات تامة جاهزة للبيع | | (٤٨٠ ٤٦٩ ٥٧٥) | (٣٣١ ٣٢٤ ٤٤٩) |
| عملاء واوراق قبض | | ٨٧ ٣٨٩ ٧٥٦ | ٢١٤ ٤٤٥ ٧٩٨ |
| المدينون وارصدة مدينة أخرى | | ٥٣ ٠٣٣ ٩١٢ | ٧٥ ٣٣٠ ٥٥٥ |
| المستحق من أطراف ذات علاقة | | (١٤ ٧٤٦ ٢٧٥) | (٦٧ ١٧٣ ٢٣٧) |
| دائنون وأرصدة دائنة أخرى | | ٣٧ ٢٣٢ ٣٩٥ | (٨٦ ٩٧٧ ٧٨٦) |
| عملاء أرصدة دائنة | | ٤١٧ ١٠٤ ٦٥٦ | ٢٦٣ ١١٠ ٨٤١ |
| المستحق لاطراف ذات علاقة | | (٢٨ ٧٦٧ ٨٤٠) | (٤٠ ٧٠٦ ٤٧١) |
| مخصص استكمال اعمال | | (٢٢ ٢٥٧ ٧٧٣) | (٢٤ ٢٢٥ ٢١٥) |
| مخصصات مطالبات | | -- | -- |
| | | **٢٧ ٥٩٥ ٤١٧** | **٨٢ ٠٦٩ ٠٦٦** |
| فوائد مدفوعة | | (٨ ٢٨٥ ٠٥٤) | (٨ ٤٠٩ ٨٣٨) |
| **صافى النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل** | | **١٩ ٣١٠ ٣٦٣** | **٧٣ ٦٥٩ ٢٢٨** |
| **التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار** | | | |
| المحصل من توزيعات ارباح شركات تابعة | | ٨ ٩١٠ ٠٠٠ | -- |
| مدفوعات نقدية لشراء أصول ثابتة | | (٦ ٤٣١ ٤٩٩) | (٤٠ ٢٥٩ ١٠٣) |
| مقبوضات نقدية من بيع أصول ثابتة | | ١٢ ٠٠٠ ٠٠٠ | ٦٥٠ ٠٠٠ |
| **صافى النقدية الناتجة من/(المستخدمة فى) أنشطة الاستثمار** | | **١٤ ٤٧٨ ٥٠١** | **(٣٩ ٦٠٩ ١٠٣)** |
| **التدفقات النقدية من أنشطة التمويل** | | | |
| صافى متحصلات من بنوك تسهيلات ائتمانية | | ٢ ١٦٤ ٠٣٠ | ١٢٧ ٧٤٥ ٢٠٨ |
| التغير فى الودائع لاجل | | -- | (١٤٠ ٦٢٠ ٧٩٤) |
| مدفوعات نقدية للتمويل العقارى | | (١ ٢٧٠ ٨٢٨) | (٥ ٥٨٣ ٠٧٧) |
| مدفوعات لالتزامات عقود تأجير | | (٣١ ٩٥٦ ٠٩٨) | (٢٦ ٥٧٠ ٦٦٠) |
| **صافى النقدية (المستخدمة فى) أنشطة التمويل** | | **(٣١ ٠٦٢ ٨٩٦)** | **(٤٥ ٠٢٩ ٣٢٣)** |
| **صافى التغير فى النقدية وما فى حكمها خلال الفترة** | | **٢ ٧٢٥ ٩٦٨** | **(١٠ ٩٧٩ ١٩٨)** |
| **النقدية وما فى حكمها فى أول الفترة** | | **١٥ ٥١٣ ١١٥** | **٢٥ ٣٩٢ ٩٠٥** |
| **النقدية وما فى حكمها فى آخر الفترة** | (٢٨) | **١٨ ٢٣٩ ٠٨٣** | **١٤ ٤١٣ ٧٠٧** |

- الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٧) إلى (٥٥) تعتبر جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية الدورية المستقلة وتقرأ معها.

## ١- نبذة عامة عن الشركة 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 ١٩٩٦ بتاريخ ٢١ يناير ٢٠٠١ 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.

١-٣ 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.

١-٤ مدة الشركة ٢٥ سنة تبدء من تاريخ القيد في السجل التجارى.

١-٥ 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.

١-٦ يقع مقر الشركة في ١٧ أ شارع سوريا (٣٣ ب تنظيم شارع سوريا) – رشدى – الاسكندرية.

١-٧ رئيس مجلس الإدارة الأستاذ/ سامي عبد الرحيم فؤاد.

## ٢- أسس إعداد القوائم المالية المستقلة

يتم اعداد القوائم المالية الدورية المستقلة وفقاً لفرض الأستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الأصول والألتزامات المالية التي يتم أثباتها بالقيمة العادلة أوالتكلفة المستهلكة.

### الإلتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

- تم إعداد القوائم المالية المستقلة وفقا لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.
- تم الإفصاح عن أهم السياسات المطبقة بالشركة في إيضاح رقم (٤٧).
- تم إعتماد القوائم المالية المستقلة للاصدار من مجلس الإدارة بتاريخ ١٢ نوفمبر ٢٠٢٤.

## ٣- عملة العرض

تم عرض القوائم المالية المستقلة بالجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للشركة وجميع البيانات المالية المعروضة بالجنيه المصرى.

## ٤- استخدام التقديرات والافتراضات

- يتطلب إعداد القوائم المالية المستقلة 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.

- **استثمارات في شركات شقيقة والمنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة**
يتم تحديد ما إذا كان للشركة نفوذ مؤثر او سيطرة مشتركة على الشركات والمنشآت المستثمر فيها.

- **مراجعة الشروط الرئيسية للاتفاقات التعاقدية**
تقوم الإدارة بمراجعة افتراضاتها وتقديراتها الحكمية بما فى ذلك ما استخدمته منها فى الحكم على مدى تمتع الشركة بالسيطرة المطلقة أو المشتركة أو النفوذ المؤثر على الشركات المستثمر بها كلما وقع حدث جوهري أو تعديل مؤثر بالشروط الواردة باتفاقاتها التعاقدية.

- **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 والالتزامات الضريبية الجارية والمؤجلة وقياسها**

يتم تحديد ضرائب الدخل سواء الجارية أو المؤجلة بواسطة الشركة بما يتفق مع متطلبات قانون الضرائب.

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 الشركة.

- **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. ومع ذلك، قد تتغير الظروف والأفتراضات 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 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 للمخزون والأعمال تحت التنفيذ**

يتم إدراج المخزون 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، ناقضا 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 لعقارات الاصول الثابتة 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 المستقلة 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).

يتم إدراج المزيد من المعلومات عن الإفتراضات المطبقة عند قياس القيمة العادلة فيما يلى:-
- الأدوات المالية

## ٥- القوائم المالية المجمعة

يوجد لدي الشركة شركات تابعة وطبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٢) " القوائم المالية المجمعة" والمادة "١٨٨" من اللائحة التنفيذية للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ تعد الشركة قوائم مالية مجمعة للمجموعة حيث يستوجب الأمر الرجوع إليها للحصول علي تفهم للمركز المالي ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية للمجموعة ككل.

## ٦- الإيرادات

تتمثل الإيرادات في القيمة الحالية للوحدات والأراضي المسلمة في تاريخ التسليم للعملاء خلال الفترة بالإضافة إلي إيرادات الأنشطة السياحية للشركة المتمثلة في ايراد فندق إيسترن.

| | | ٢٠٢٤ | | ٢٠٢٣ | |
|---|---|---|---|---|---|
| | ايضاح رقم | الفترة من أول يناير حتى ٣٠ سبتمبر جنيه مصري | الفترة من أول يوليو حتى ٣٠ سبتمبر جنيه مصري | الفترة من أول يناير حتى ٣٠ سبتمبر جنيه مصري | الفترة من أول يوليو حتى ٣٠ سبتمبر جنيه مصري |
| مبيعات مشروعات الشركة بالساحل الشمالى | | ٧٩ ١٨٩ ٣٠٧ | ٧١ ٧٠٩ ٣٠٧ | ٣٠ ٦١٠ ٠٥٠ | ١٦ ٢٠٦ ٠٥٠ |
| مبيعات مشروعات الشركة بالقاهرة | | -- | -- | ١٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ | -- |
| إجمالى إيرادات فندق إيسترن | (٤٣) | ٢٠ ٢٤٩ ٨٨٧ | ٨ ٩٢٩ ٥٤٨ | ١٦ ٦٠٨ ٦٩٧ | ٦ ٦٢٩ ٩٨٦ |
| | | **٩٩ ٤٣٩ ١٩٤** | **٨٠ ٦٣٨ ٨٥٥** | **١٤٧ ٢١٨ ٧٤٧** | **٢٢ ٨٣٦ ٠٣٦** |
| فوائد أقساط محققة خلال الفترة | | ١٣ ٤٣٤ ٠٣٢ | ٨ ٢٩٦ ٩٧٨ | ٦ ٠٦٠ ٦٥٠ | ٢ ٣٢٤ ٤١٨ |
| خصم تعجيل سداد | | (٢٧٩ ١٤٠) | (٥٨ ٠٠٠) | (٢٥٩ ٠١٦) | (١٦١ ٠١٦) |
| | | **١١٢ ٥٩٤ ٠٨٦** | **٨٨ ٨٧٧ ٨٣٣** | **١٥٣ ٠٢٠ ٣٨١** | **٢٤ ٩٩٩ ٤٣٨** |

## ٧- تكلفة الحصول على الإيرادات

| | إيضاح رقم | ٢٠٢٤ | | ٢٠٢٣ | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | الفترة من أول يناير حتى ٣٠ سبتمبر جنيه مصري | الفترة من أول يوليو حتى ٣٠ سبتمبر جنيه مصري | الفترة من أول يناير حتى ٣٠ سبتمبر جنيه مصري | الفترة من أول يوليو حتى ٣٠ سبتمبر جنيه مصري |
| مبيعات مشروعات الشركة بالساحل الشمالى | | ٣٨ ٩٧٥ ٦٨٦ | ٣٢ ٢٤٣ ٦٨٦ | ٢٧ ٥٦٠ ٥٣٠ | ١٣ ٧٥٣ ١٤٠ |
| مبيعات مشروعات الشركة بالقاهرة | | -- | -- | ١٣ ٥٦٩ ٥٩٢ | -- |
| إهلاك أصول الفندق | (١٧) | ٣ ٢٤٤ ٥٤٥ | ١ ٠٨١ ٥١٥ | ٣ ٢٥٦ ٦٦٦ | ١ ٠٨١ ٥١٥ |
| اجمالى مصروفات تشغيل الفندق | (٤٣) | ١٦ ٤٠٥ ٥٥٨ | ٦ ٣٢٣ ٢٨٤ | ١٢ ٥٤٠ ٩٧٧ | ٤ ٦٩٥ ٩٠٦ |
| | | **٥٨ ٦٢٥ ٧٨٩** | **٣٩ ٦٤٨ ٤٨٥** | **٥٦ ٩٢٧ ٧٦٥** | **١٩ ٥٣٠ ٥٦١** |

## ٨- إيرادات أخري

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| إيرادات استثمار عقاري | | ٨ ٧٧١ ٢٠٩ | ٣ ١٦١ ٦٣٤ | ٤ ٥٥٤ ٧٣٠ | ١ ٦١٥ ٥٤٣ |
| إيرادات استردادات وإلغاء حجز | | ١ ٠٤٧ ٨٢٥ | ٤٢٥ ٠٠٠ | ١ ٠٧٥ ٧٦٨ | ٢٢٧ ٧٠١ |
| إيرادات محطات التحلية | | ٩ ٦٣٦ ١٣٠ | ٤ ٤٤٥ ١٦٨ | ٧ ٢٦١ ٩٩٦ | ٤ ١٥٧ ٢٨٦ |
| غرامة تأخير | | ١ ٣٤٤ ٦٠٢ | ١٧٢ ٠٣١ | ٣٧٨ ٤٧٢ | ١٨٦ ٨٠٧ |
| ارباح راسماليه | | ٧ ٨٢٧ ٥٧٢ | -- | -- | -- |
| أخرى | | ٢١ ٣٧١ ٧٤٠ | ١٥ ٠٧١ ٠٨٤ | ١٠ ٤٦٥ ١٣٣ | ٥ ٠٨٤ ٦٨٢ |
| | | **٤٩ ٩٩٩ ٠٧٨** | **٢٣ ٢٧٤ ٩١٧** | **٢٣ ٧٣٦ ٠٩٩** | **١١ ٢٧٢ ٠١٩** |

## ٩- مصروفات إدارية وعمومية

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| أجور ومرتبات | | ٣٠ ١٧٩ ٨٥٥ | ٩ ٨٩٠ ٨١٤ | ١٧ ٣٩١ ٣١٧ | ٥ ٨١٤ ٥٠٧ |
| اشتراكات | | ٥٤٧ ٤٣٠ | ٢٤٣ ٨٥٩ | ٥٧٢ ٨٤٨ | ١٧٣ ٦٢٣ |
| اهلاك اصول ثابتة | (١٧) | ٣ ٨٦٥ ٩١٠ | ١ ٢٩٨ ١٣٣ | ٣ ٢٨٩ ١٣٧ | ٥٦١ ٢١٥ |
| سفر ونقل | | ٢ ٨٢٧ ٥٧٠ | ١ ١٧٩ ٥٣٥ | ١ ٧٤٢ ٠٤٨ | ٦٣٣ ٣٦٣ |
| مصاريف بوفيه وضيافة | | ٢ ٨٤١ ٦٤٠ | ١ ٨٨٥ ٢٧٧ | ١ ٠٨٦ ٧٠٤ | ٥٥٠ ٧٤٧ |
| مصاريف بنكية | | ١ ٣٠٥ ٨٤٩ | ٤٥٨ ٥٠٧ | ٩٩٣ ٦١٠ | ٤٠٩ ٨٦٤ |
| اتعاب مهنية واستشارات | | ٢ ٣٣١ ٧٧٠ | ٥٣١ ٥١٠ | ٧٦١ ٨٦٢ | ٢٦٧ ٠٠٠ |
| مصاريف صيانة | | ٣٩٦ ٣٦٨ | ١٢٢ ٢٠٣ | ٣٤٠ ٢٣٢ | ١٥١ ٧١٤ |
| أدوات كتابية ومطبوعات | | ٤٧٠ ٨٠٤ | ١٨٣ ٦٦٠ | ٤٨٧ ٧٠١ | ٢٧١ ٧٥٥ |
| بدلات أعضاء مجلس الإدارة | (٢٦) | ١ ٠٩٠ ٠٠٠ | ٤٩٠ ٠٠٠ | ٨٣٦ ٠٠٠ | ٣٨٨ ٠٠٠ |
| أخرى | | ٧ ٠١٣ ٠٤٩ | ٢ ٣٠٠ ٠٦٥ | ١ ٠٤٧ ٠٩٥ | ٨٦٩ ٦٢٣ |
| | | **٥٢ ٨٧٠ ٢٤٥** | **١٨ ٥٨٣ ٥٦٣** | **٢٨ ٥٤٨ ٥٥٤** | **١٠ ٠٩١ ٤١١** |

## ١٠-مصروفات بيعية وتسويقية

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| دعاية وإعلان ومعارض | | ٢ ٤٠٦ ٦٥٥ | ٦٥٨ ٢٣٢ | ١ ٠٦١ ٥٦٥ | ٤٤٠ ٨٥٧ |
| استهلاك حق انتفاع | (٣٧-١) | ٣ ٥٥٢ ٨٨٩ | ١ ٠٩٨ ٩٧٠ | ١ ٤٨٤ ٤٠٢ | ٦٣٦ ١٧٢ |
| سفر ونقل | | ٦٢٢ ٢٧٦ | ٤٧٥ ٠٧١ | ١٢٠ ٨٣٤ | ٤٠ ٢٧٨ |
| مصاريف بوفيه وضيافة | | ٤٢٩ ٨٦٠ | ١٣٢ ٧٤٢ | ١٦٠ ٢٣٥ | ٢٥ ٩٧٥ |
| مصاريف صيانة | | ٢٧٦ ٢٥٠ | ١٤٢ ٤٢٦ | ١٤٢ ٣٩٠ | ٢٣ ١٦٧ |
| أخرى | | ١ ٢٨٩ ٥١٤ | ٤٤٧ ١٧٠ | ٤٣٨ ٠٥٨ | ١٠٤ ٠١٩ |
| | | **٨ ٥٧٧ ٤٤٤** | **٢ ٩٥٤ ٦١١** | **٣ ٤٠٧ ٤٨٤** | **١ ٢٧٠ ٤٦٨** |

## ١١- مصروفات أخري

| | إيضاح رقم | ٢٠٢٤ الفترة من أول يناير حتى ٣٠ سبتمبر جنيه مصري | ٢٠٢٤ الفترة من أول يوليو حتى ٣٠ سبتمبر جنيه مصري | ٢٠٢٣ الفترة من أول يناير حتى ٣٠ سبتمبر جنيه مصري | ٢٠٢٣ الفترة من أول يوليو حتى ٣٠ سبتمبر جنيه مصري |
|---|---|---|---|---|---|
| مصاريف قرى سياحية ومشروعات مسلمة | | ١٧ ١٦١ ٤٥٨ | ٨ ٠٣٠ ١٣١ | ٧ ٣٨٢ ٨٢٨ | ١١٥ ٦٣١ |
| تكاليف استثمار عقاري | | ٣ ٩٣٣ ٥١٣ | ٢٥٦ ٨٧١ | ٩٨٥ ٦٥٢ | ١٨٣ ٥٧١ |
| اهلاك استثمار عقاري | (١٨) | ٤ ٠٣٢ ٢٥٣ | ١ ٣٥٤ ٤٦٧ | ٣ ٧٤٨ ٧٣٣ | ١ ٤٢٤ ٩٣٢ |
| تكاليف محطات تحلية | | ٩ ٦٥٤ ٢٩١ | ٥ ٥٦٦ ٤٦٧ | ٥ ٠١٤ ٢٠١ | ٣ ١٤٠ ٣٣١ |
| اهلاك محطات التحلية | (١٧) | ١ ٧٣٠ ٦٣٨ | ٥٩٢ ٩٧٥ | ١ ٦٠٩ ٥٤١ | ٥٥٥ ٥٤٨ |
| مساهمة تكافلية لنظام التأمين الصحى الشامل | | ٣٥٧ ١٥٠ | ٢١٩ ١١٥ | ٤١٨ ٢١١ | ٧٤ ٥٥٨ |
| أخري | | ٥ ٠٩١ ١٠٣ | ٣ ٠٣٩ ٦٤٢ | ٧٣٥ ٩٩٦ | ٦٩٠ ١٩٧ |
| | | **٤١ ٩٦٠ ٤٠٦** | **١٩ ٠٥٩ ٦٦٨** | **١٩ ٨٩٥ ١٦٢** | **٦ ١٨٤ ٧٦٨** |

## ١٢- صافى المصروفات التمويلية

| | ٢٠٢٤ الفترة من أول يناير حتى ٣٠ سبتمبر جنيه مصري | ٢٠٢٤ الفترة من أول يوليو حتى ٣٠ سبتمبر جنيه مصري | ٢٠٢٣ الفترة من أول يناير حتى ٣٠ سبتمبر جنيه مصري | ٢٠٢٣ الفترة من أول يوليو حتى ٣٠ سبتمبر جنيه مصري |
|---|---|---|---|---|
| **مصروفات تمويلية** | | | | |
| فروق ترجمة أرصدة ومعاملات بالعملة الاجنبية | ٤٧٧ ٤٨٦ | ٣٤ ٧٣٨ | ٣٠٥ ٧٤٢ | ٣٠٥ ٧٤٢ |
| فوائد وعمولات بنكية | ٣٩ ٧١٩ ٩٢١ | ١٤ ٩٨٢ ٨٣٤ | ٢١ ٢١١ ٥٠٢ | ١٢ ٦٢٥ ٤٠٩ |
| فوائد ومصروفات التمويل العقاري | ١ ٦١٧ ٤٤٨ | ٣٨٥ ٠٧٢ | ٤ ٣٠٠ ٨١٠ | ١ ٢٤١ ١٤٧ |
| فوائد عقود إيجار | ٦ ٦٦٧ ٦٠٦ | ٢ ٤٠٧ ٧٦٣ | ٤ ١٠٩ ٠٢٨ | ١ ٣٦٢ ٦٥٦ |
| فروق خصم أوراق دفع | ٢٩ ٨١٠ ٧٧٠ | ١٧ ٥٠٧ ٩٥٨ | -- | -- |
| | **٧٨ ٢٩٣ ٢٣١** | **٣٥ ٣١٨ ٣٦٥** | **٢٩ ٩٢٧ ٠٨٢** | **١٥ ٥٣٤ ٩٥٤** |
| **يخصم:** | | | | |
| فوائد تمويلية مرسملة | (٣٩ ٧١٩ ٩٢١) | (١٤ ٩٨٢ ٨٣٤) | (٢١ ٢١١ ٥٠٢) | (١٢ ٦٢٥ ٤٠٩) |
| | **٣٨ ٥٧٣ ٣١٠** | **٢٠ ٣٣٥ ٥٣١** | **٨ ٧١٥ ٥٨٠** | **٢ ٩٠٩ ٥٤٥** |
| **إيرادات تمويلية** | | | | |
| إيرادات تمويلية | ٢٠٦ ٤٧٤ | ٧٣ ٤٥٦ | ٢٢٩ ٩٣٧ | ٧٢ ٢٢٩ |
| | **٢٠٦ ٤٧٤** | **٧٣ ٤٥٦** | **٢٢٩ ٩٣٧** | **٧٢ ٢٢٩** |
| | **٣٨ ٣٦٦ ٨٣٦** | **٢٠ ٢٦٢ ٠٧٥** | **٨ ٤٨٥ ٦٤٣** | **٢ ٨٣٧ ٣١٦** |

## ١٣- إيرادات إستثمارات في شركات تابعة

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| شركة مرسيليا لإدارة الأصول | ٩ ٩٠٠ ٠٠٠ | -- | ٦٤٤ ٥٨٥ | -- |
| | **٩ ٩٠٠ ٠٠٠** | **--** | **٦٤٤ ٥٨٥** | **--** |

## ١٤- رد خسائر /(خسائر) الائتمان المتوقعة

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| رد خسائر الائتمان المتوقعة فى المدينون والارصدة المدينة الاخرى | -- | -- | ٢ ٦٣٧ ٧٩٦ | -- |
| خسائر الإئتمان المتوقعة المكونة | -- | -- | (٦ ٥٩٥ ٥٩٦) | (٦ ٥٩٥ ٥٩٦) |
| | **--** | **--** | **(٣ ٩٥٧ ٨٠٠)** | **(٦ ٥٩٥ ٥٩٦)** |

## ١٥-ضريبة الدخل

### ١٥-١ ضريبة الدخل(المدرجة)/ المحملة على قائمة الارباح أو الخسائر

| | | ٢٠٢٤ | | ٢٠٢٣ | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | الفترة من أول يناير حتى ٣٠ سبتمبر جنيه مصري | الفترة من أول يوليو حتى ٣٠ سبتمبر جنيه مصري | الفترة من أول يناير حتى ٣٠ سبتمبر جنيه مصري | الفترة من أول يوليو حتى ٣٠ سبتمبر جنيه مصري |
| ضريبة التوزيعات | | ٩٩٠ ٠٠٠ | -- | ٦٤ ٤٥٩ | -- |
| ضريبة الدخل – الجارية | | -- | -- | ٩ ٥٩٦ ٢١٤ | ٥ ٥٥١ ٩٥٨ |
| ضريبة الدخل – المؤجلة | (١٥-٢) | (٩١٢ ٣٥٣) | (٩٩١ ٠٠١) | ١٢ ٨١٨ ٣٦٥ | (١ ٣٩٨ ٧٢٤) |
| | | ٧٧ ٦٤٧ | (٩٩١ ٠٠١) | ٢٢ ٤٧٩ ٠٣٨ | ٤ ١٥٣ ٢٣٤ |

### ١٥-٢ أصول وإلتزامات الضرائب المؤجلة

#### أ) حركة الأصول والالتزامات الضريبية

#### الإلتزامات الضريبية المؤجلة المثبتة

| ٢٠٢٤ | اول يناير أصل / إلتـزام جنية مصري | المعترف بقائمة الأرباح او الخسائر جنية مصري | ٣٠ سبتمبر أصل جنية مصري | ٣٠ سبتمبر التزام جنية مصري | الصافى فى ٣٠ سبتمبر جنية مصري |
|---|---|---|---|---|---|
| الأصول الثابتة والإستثمارات العقارية | (٧٢ ٨٤٧ ٨٣٧) | ٥ ٤٤٣ ٨٩٧ | -- | (٦٧ ٤٠٣ ٩٤٠) | (٦٧ ٤٠٣ ٩٤٠) |
| مخصص استكمال اعمال | ١٣ ٢٥١ ٢٦٩ | (٤ ٥٣١ ٥٤٤) | ٨ ٧١٩ ٧٢٥ | -- | ٨ ٧١٩ ٧٢٥ |
| **الضريبة المؤجلة عن الفترة** | **(٥٩ ٥٩٦ ٥٦٨)** | **٩١٢ ٣٥٣** | **٨ ٧١٩ ٧٢٥** | **(٦٧ ٤٠٣ ٩٤٠)** | **(٥٨ ٦٨٤ ٢١٥)** |

| ٢٠٢٣ | اول يناير إلتـزام جنية مصري | المعترف بقائمة الأرباح او الخسائر جنية مصري | ٣١ ديسمبر أصل جنية مصري | ٣١ ديسمبر إلتـزام جنية مصري | الصافى فى ٣١ ديسمبر جنية مصري |
|---|---|---|---|---|---|
| الأصول الثابتة والإستثمارات العقارية | (٧٢ ٠٠٣ ٥٨٨) | ٨٤٤ ٢٤٩ | -- | (٧٢ ٨٤٧ ٨٣٧) | (٧٢ ٨٤٧ ٨٣٧) |
| مخصص استكمال اعمال | ٢١ ٨٣٥ ٨١٤ | ٨ ٥٨٤ ٥٣٥ | ١٣ ٢٥١ ٢٦٩ | -- | ١٣ ٢٥١ ٢٦٩ |
| **الضريبة المؤجلة عن العام** | **(٢٥٠ ١٦٧ ٧٨٤)** | **٩ ٤٢٨ ٧٨٤** | **١٣ ٢٥١ ٢٦٩** | **(٧٢ ٨٤٧ ٨٣٧)** | **(٥٩ ٥٩٦ ٥٦٨)** |

**ب) الأصول الضريبية المؤجلة غير المثبتة**

لم يتم إثبات الأصول الضريبية المؤجلة بالنسبة للبنود التالية: -

| | ٢٠٢٤/٩/٣٠ | ٢٠٢٣/١٢/٣١ |
|---|---|---|
| | **جنيـــــه مصرى** | **جنيـــــه مصرى** |
| مخصص مطالبات وخسائر الإئتمان المتوقعة في قيمة المدينون والارصدة المدينة الأخرى والإنخفاض في قيمة الإستثمارات | ١٦ ٦٥٥ ١٣٣ | ١٦ ٨٦٣ ٩٧٥ |
| | **١٦ ٦٥٥ ١٣٣** | **١٦ ٨٦٣ ٩٧٥** |

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.

**١٦- النصيب الأساسي والمخفض للسهم في (الخسائر)/ الارباح**

تم تحديد نصيب السهم في صافي (خسائر)/أرباح الفترة وفقاً لما يلي: -

| | | ٢٠٢٤/٩/٣٠ | ٢٠٢٣/٩/٣٠ |
|---|---|---|---|
| صافي (خسائر) / أرباح الفترة | (جنيه) | (٢٧ ٩٨٥ ٢٠٣) | ٣٣ ٦٩٩ ٦١٩ |
| المتوسط المرجح لعدد الاسهم في نهاية الفترة | (سهم) | ٢٠٧ ٦٤٨ ٠٠٠ | ٢٠٧ ٦٤٨ ٠٠٠ |
| **نصيب السهم من صافي (خسائر)/أرباح الفترة (جنيه/ سهم)** | | **(٠,١٣)** | **٠,١٦٢** |

## ١٧- الأصول الثابتة

| البيـــــان | مبانى وانشاءات جنيه مصرى | أراضى* جنيه مصرى | أثاث ومفروشات جنيه مصرى | أجهزة ومعدات كهربائية جنيه مصرى | وسائل نقل وانتقال جنيه مصرى | آلات ومعدات (محطات تحلية) جنيه مصرى | أجهزة وبرامج الكمبيوتر جنيه مصرى | تجهيزات جنيه مصرى | أجهزة اتصال جنيه مصرى | أصول تأجير تمويلى** جنيه مصرى | الإجمالى جنيه مصرى |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **التكلفة** | | | | | | | | | | | |
| **التكلفة فى أول يناير ٢٠٢٤** | ٣٠٠ ٢١٥ ٢٢٧ | ٢٢ ٦٣٩ | ٧ ٠٧٩ ٢٠٦ | ٥ ٢١٩ ٣٨٤ | ٤ ٤٣٦ ٤٥٣ | ٨٨٨ ٤٩٨ ٣٣ | ٢٣٠ ٩٥٦ ٦ | ٦٧٩ ٤١٠ ٢٧ | ٤٦٩ ٩٠٩ | ٠٠٠ ٨٠٠ ٣٥ | ٢٤٨ ٥٤٨ ٣٤ |
| إضافات خلال الفترة | -- | -- | ٩٩٠ ٦٢٦ | ٦٣٢ ٨٣٤ | -- | ٦١٤ ٥٩٦ ٢ | ١٦٧ ٢١٧ | ٢١٤ ١٩١ ١ | ٣٨٦ ١٦ | -- | ٠٠٣ ٤٨٣ ٥ |
| إستبعادات خلال الفترة | (٤ ٥٠٠ ٠٠٠) | -- | -- | -- | -- | -- | -- | (٠٦١ ٣١٩ ٢) | -- | -- | (٠٦١ ٨١٩ ٦) |
| **التكلفة فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤** | **٣٠٠ ٧١٥ ٢٢٢** | **٢٢ ٦٣٩** | **١٩٦ ٧٠٦ ٧** | **٠١٦ ٠٥٤ ٦** | **٤٥٣ ٤٣٦ ٤** | **٥٠٢ ٠٩٥ ٣٦** | **٣٩٧ ١٧٣ ٧** | **٨٣٢ ٢٨٢ ٢٦** | **٨٥٥ ٨٢٥** | **٠٠٠ ٨٠٠ ٣٥** | **١٩٠ ٢١٢ ٣٤٧** |
| **مجمع الإهلاك** | | | | | | | | | | | |
| **مجمع الاهلاك فى أول يناير ٢٠٢٤** | ٦٧٢ ٤٦٧ ٣١ | -- | ٠٦٥ ٦٥٣ ٦ | ٧٦١ ٠٧٠ ٤ | ٥٠٦ ٧٥٠ ٢ | ٤٤٠ ٧١٤ ١١ | ١٦١ ٤٩٢ ٦ | ٣٢٢ ٥٨٦ ١٩ | ٦٠٤ ٨٢٠ | ٠٠٠ ٤٩٢ | ٥٣١ ٦٤٧ ٨٤ |
| إهلاك الفترة | ١٠٤ ٣٣٢ ٣ | -- | ٩٩٢ ١٢٠ | ٩٩٨ ١٥٣ | ٠٠٤ ٢٧٤ | ٣٩١ ٧٣١ ١ | ٣٤٧ ١٤٢ | ٦٤٢ ٩٥٠ ١ | ٦١٥ ٢٨ | ٠٠٠ ١٠٧ ١ | ٠٩٣ ٨٤١ ٨ |
| مجمع إهلاك الأستبعادات خلال الفترة | (٥٠٠ ٧٤٢) | -- | -- | -- | -- | -- | -- | (١٣٣ ٩٠٤ ١) | -- | -- | (٦٣٤ ٦٤٦ ٢) |
| **مجمع الإهلاك فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤** | **٢٧٦ ٠٥٧ ٣٤** | -- | **٠٥٧ ٧٧٤ ٦** | **٧٥٩ ٨٢٤ ٤** | **٥١٥ ٠٢٤ ٣** | **٨٣١ ٤٤٥ ١٣** | **٥٠٨ ٦٣٤ ٦** | **٨٣٠ ٦٣٢ ١٩** | **٢١٩ ٨٤٩** | **٠٠٠ ٥٩٩ ١** | **٩٩٠ ٨٤١ ٩٠** |
| **صافى القيمة الدفترية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤** | **٠٢٤ ٦٥٨ ١٨٨** | **٢٢ ٦٣٩** | **١٣٩ ٩٣٢** | **٢٥٧ ٢٢٩ ١** | **٩٤٣ ٤١١ ١** | **٦٧١ ٦٤٩ ٢٢** | **٨٨٩ ٥٣٨** | **٠٠٢ ٦٥٠ ٦** | **٦٣٦ ٧٦** | **٠٠٠ ٢٠١ ٣٤** | **٢٠٠ ٣٧٠ ٢٥٦** |
| **صافى القيمة الدفترية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣** | **٦٢٨ ٧٤٧ ١٩٥** | **٢٢ ٦٣٩** | **١٤١ ٤٢٦** | **٦٢٣ ٥٤٨** | **٩٤٧ ٦٨٥ ١** | **٤٤٨ ٧٨٤ ٢١** | **٠٦٩ ٤٦٤** | **٣٥٧ ٨٢٤ ٧** | **٨٦٥ ٨٨** | **٠٠٠ ٣٠٨ ٣٥** | **٧١٧ ٩٠٠ ٢٦٣** |
| **أصول مهلكة دفترياً ولازالت تعمل** | -- | -- | **٨٧٧ ٩٦٧ ٥** | **٥٣٣ ١٨٨ ٤** | **٥٠٠ ٧٠٠** | -- | **٢٤٣ ٠٩٨ ٦** | **٧٧٣ ٣٥٥** | **٢٩٩ ٧٥٢** | -- | **٢٢٥ ٠٦٣ ١٨** |
| **التكلفة** | | | | | | | | | | | |
| التكلفة فى أول يناير ٢٠٢٣ | ٣٠٠ ٢٦٨ ٢٠٠ | ٢٢ ٦٣٩ | ٩٣٥ ٠٣٠ ٧ | ٦٣٩ ١٣٧ ٥ | ٨٩٣ ٢٢٢ ٧ | ٩٢٣ ٤٦١ ٣١ | ٩٦٠ ٨٤٨ ٦ | ٣٨١ ٣٨٦ ٢٧ | ٣٤٩ ٨٩٣ | -- | ٠١٩ ٢٧٣ ٢٨٦ |
| إضافات خلال الفترة | -- | -- | ٨٩١ ٢٢ | ٠٨٣ ٤٣ | ٥٦٠ ١٣ | ٩٣٥ ٨٧٠ ١ | ١٨٠ ١١٠ | ٣٦٩ ١٤ | ١٢٠ ١٦ | ٠٠٠ ٨٠٠ ٣٥ | ١٣٨ ٨٩١ ٣٧ |
| **التكلفة فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣** | **٣٠٠ ٢٦٨ ٢٠٠** | **٢٢ ٦٣٩** | **٨٢٦ ٠٥٣ ٧** | **٧٢٢ ١٨٠ ٥** | **٤٥٣ ٢٣٦ ٧** | **٨٥٨ ٣٣٢ ٣٣** | **١٤٠ ٩٥٩ ٦** | **٧٥٠ ٤٠٠ ٢٧** | **٤٦٩ ٩٠٩** | **٠٠٠ ٨٠٠ ٣٥** | **١٥٧ ١٦٤ ٣٢٤** |
| **مجمع الإهلاك** | | | | | | | | | | | |
| مجمع الاهلاك فى أول يناير ٢٠٢٣ | **٩٩٧ ٥١٣ ٢٧** | -- | **١٤٠ ٩٦١ ٥** | **٥٥٦ ٤٧٨ ٤** | **٨٣١ ٤٧٩ ٢** | **٤٢٩ ٥٤٨ ٩** | **٤٦٩ ٣١٤ ٦** | **٦٩٤ ٨٨٠ ١٦** | **٦٢١ ٧٨٢** | -- | **٧٣٧ ٩٥٩ ٧٣** |
| إهلاك الفترة | ١١٢ ٠٠٩ ٣ | -- | ٥٠٣ ٥٧٤ | ٢٨٥ ١٤٩ | ٠٤٤ ٥٠٤ | ٥٤١ ٦٠٩ ١ | ٥٩٩ ١٣٢ | ٨٤٨ ٠٢٤ ٢ | ٤١٢ ٢٨ | ٠٠٠ ١٢٣ | ٣٤٤ ١٥٥ ٨ |
| **مجمع الإهلاك فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣** | **١٠٩ ٥٢٣ ٣٠** | -- | **٦٤٣ ٥٣٥ ٦** | **٨٤١ ٦٢٧ ٤** | **٨٧٥ ٩٨٣ ٢** | **٩٧٠ ١٥٧ ١١** | **٠٦٨ ٤٤٧ ٦** | **٥٤٢ ٩٠٥ ١٨** | **٠٣٣ ٨١١** | **٠٠٠ ١٢٣** | **٠٨١ ١١٥ ٨٢** |
| **صافى القيمة الدفترية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣** | **١٩١ ٧٤٥ ١٦٩** | **٢٢ ٦٣٩** | **١٨٣ ٥١٨** | **٨٨١ ٥٥٢** | **٥٧٨ ٢٥٢ ٤** | **٨٨٨ ١٧٤ ٢٢** | **٠٧٢ ٥١٢** | **٢٠٨ ٤٩٥ ٨** | **٤٣٦ ٩٨** | **٠٠٠ ٦٧٧ ٣٥** | **٠٧٦ ٠٤٩ ٢٤٢** |
| **صافى القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢** | **٣٠٣ ٧٥٤ ١٧٢** | **٢٢ ٦٣٩** | **٧٩٥ ٠٦٩ ١** | **٠٨٣ ٦٥٩** | **٠٦٢ ٧٤٣ ٤** | **٤٩٤ ٩١٣ ٢١** | **٤٩١ ٤٣٤** | **٦٨٧ ٥٠٥ ١٠** | **٧٢٨ ٧٢٨ ١١٠** | -- | **٢٨٢ ٣١٣ ٢١٢** |

- تتضمن الأصول الثابتة تكلفة أصول فندق ايسترن المنتزة المملوك للشركة وقد بلغت صافي القيمة الدفترية لاصوله الثابتة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٩١ مليون جنيه مصري كما يتضمن اهلاك الفترة حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٣,٢ 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 و مباني فيلا بمصر الجديدة وتبلغ مساحة الأرض المقام عليها الفيلا ٧٣١,٧٥ م٢ (إيضاح رقم ٣٦).
- بتاريخ ١٤ سبتمبر ٢٠٢٣ تم إبرام عقد تأجير تمويلي رقم (١١٣٢) مع شركة أتيليس للتأجير التمويلي لعدد (١) سيارة (ايضاح رقم ٣٦).

*** يتم توزيع الأهلاك كالأتي: -

| | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ جنيـــــه مصري | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ جنيـــــه مصري |
|---|---|---|
| تكلفة المبيعات | ٥٤٥ ٢٤٤ ٣ | ٦٦٦ ٢٥٦ ٣ |
| مصاريف إدارية وعمومية | ٩١٠ ٨٦٥ ٣ | ١٣٧ ٢٨٩ ٣ |
| مصاريف أخرى | ٦٣٨ ٧٣٠ ١ | ٥٤١ ٦٠٩ ١ |
| | **٠٩٣ ٨٤١ ٨** | **٣٤٤ ١٥٥ ٨** |

**١٨- مشروعات تحت التنفيذ**

| | ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيـــه مصري | ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيـــه مصري |
|---|---|---|
| فندق بيتش ٤ بمنطقة سيدي عبد الرحمن* | ٨٢ ٥٥٠ ٧٧٦ | ٦٠ ٤٨١ ٨٧٤ |
| | **٨٢ ٥٥٠ ٧٧٦** | **٦٠ ٤٨١ ٨٧٤** |

* يتمثل البند في قيمة الأعمال المنفذة حتي ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ الخاصة بإنشاء فندق للشركة بمشروع بيتش ٤ بمنطقة سيدي عبد الرحمن.

**١٩- استثمارات عقارية**

| البيـــان | إيضاح رقـم | ٢٠٢٤/٩/٣٠ وحدات مؤجرة للغير جنيـه مصرى | ٢٠٢٣/٩/٣٠ وحدات مؤجرة للغير جنيـه مصرى |
|---|---|---|---|
| **التكلفة** | | | |
| **فى أول يناير** | | ٢٤٦ ٣٧٣ ٦٨٣ | ٢١٠ ٠٦٨ ٧٢٦ |
| الاضافات خلال الفترة | | ٩٤٨ ٤٩٦ | ٢٩ ٩٦٧ ٩٦٥ |
| استبعادات خلال الفترة | | -- | (٤٠٦ ٢٥٠) |
| **فى ٣٠ سبتمبر** | | **٢٤٧ ٣٢٢ ١٧٩** | **٢٣٩ ٦٣٠ ٤٤١** |
| **مجمع الاهلاك** | | | |
| **فى أول يناير** | | ٢٨ ٤١٧ ٧٤٥ | ٢٣ ٩٤٦ ٥١٣ |
| إهلاك الفترة | (١١) | ٤ ٠٣٢ ٢٥٣ | ٣ ٧٤٨ ٧٣٣ |
| مجمع اهلاك الاستبعادات | | -- | (٥٦ ٢٥٠) |
| **فى ٣٠ سبتمبر** | | **٣٢ ٤٤٩ ٩٩٨** | **٢٧ ٦٣٨ ٩٩٦** |
| **صافى القيمة الدفترية فى ٣٠ سبتمبر** | | **٢١٤ ٨٧٢ ١٨١** | **٢١١ ٩٩١ ٤٤٥** |

* قامت الشركة ببيع بعض الإستثمارات العقارية مع إعادة إستئجارها والموضحة تفصيلاً بالإيضاح رقم (٣٦).

- 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 ٧٤٤ مليون جنيه مصري وفقاً لاخر تقييم تم إعداده من قبل المقيم في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

**٢٠- 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:

| | ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيـــه مصري | ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيـــه مصري |
|---|---|---|
| مول تجارى بمشروع بيتش ٤ | ٣٩ ٢٥١ ٧٢٢ | ٣٧ ٠٤٦ ٨١٥ |
| | **٣٩ ٢٥١ ٧٢٢** | **٣٧ ٠٤٦ ٨١٥** |

**٢١- استثمارات في شركات تابعة**

| | الشكل القانونى | نسبة المساهمة ٪ | نسبة المسدد ٪ | ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيـــه مصرى | ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيـــه مصرى |
|---|---|---|---|---|---|
| شركة مرسيليا لإدارة الأصول | ش.م.م | ٩٩ | ١٠٠ | ٢ ٤٧٥ ٠٠٠ | ٢ ٤٧٥ ٠٠٠ |
| شـــركة متـــاح للاســـتثمار العقـــارى والسياحى | ش.م.م | ٥٠ | ١٠٠ | ٦ ٣٦٨ ٧٥٠ | ٦ ٣٦٨ ٧٥٠ |
| **الرصيد** | | | | **٨ ٨٤٣ ٧٥٠** | **٨ ٨٤٣ ٧٥٠** |

- تسيطر شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى على كافة قرارات الأنشطة التشغيلية والإدارية لشركة متاح للاستثمار العقارى والسياحى.

**٢٢- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر**

| | الشكل القانونى | نسبة المساهمة ٪ | نسبة المسدد من قيمة المساهمة ٪ | القيمة الدفترية ٢٠٢٤/٩/٣٠ 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 بالقيمة العادلة | | | | (١٥٤ ٤٥٨) | (١٥٤ ٤٥٨) |
| | | | | -- | -- |

يعتبر التعرض لخطر السوق المرتبط بالاستثمارات محدود نظراً لان هذه الاستثمارات أدوات حقوق ملكية غير متداولة في سوق نشط بالجنيه المصري.

**٢٣- عملاء واوراق قبض**

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

| | ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيـــه مصرى | ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيـــه مصرى |
|---|---|---|
| عملاء | ٦٢ ١٤٢ ٨١٧ | ١١١ ٢٨٠ ٨٢١ |
| أوراق القبض | ٢٤٩ ٨٢٠ ٧١٩ | ٢٨٨ ٠٧٢ ٤٧١ |
| **إجمالى العملاء واوراق القبض (بعد خصم الفوائد غير المستهلكة)** | **٣١١ ٩٦٣ ٥٣٦** | **٣٩٩ ٣٥٣ ٢٩٢** |
| **يخصم:** | | |
| خسائر الائتمان المتوقعة فى قيمة العملاء وأوراق القبض | (٨ ٠٣٩ ٥٠٠) | (٨ ٠٣٩ ٥٠٠) |
| | **٣٠٣ ٩٢٤ ٠٣٦** | **٣٩١ ٣١٣ ٧٩٢** |
| عملاء وأوراق قبض متداولة | (٢٢٩ ٢٤٦ ٧٠٢) | (٢٧٣ ٢٣٦ ٨٨٠) |
| **صافى العملاء واوراق القبض غير متداولة (بعد خصم الفوائد غير المستهلكة)** | **٧٤ ٦٧٧ ٣٣٤** | **١١٨ ٠٧٦ ٩١٢** |

- 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 (٤١).
- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر الأئتمان والعملة المرتبطة بأوراق القبض والعملاء بالإيضاح رقم (٣٠).

**٢٤- وحدات تامة جاهزة للبيع**

| | ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيـــه مصرى | ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيـــه مصرى |
|---|---|---|
| وحدات تامة جاهزة للبيع | ٦٨ ٨٢١ ٨٦٥ | ٤٠ ٥٧٤ ٣٨٦ |
| | **٦٨ ٨٢١ ٨٦٥** | **٤٠ ٥٧٤ ٣٨٦** |

**٢٥- اعمال تحت التنفيذ**

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

| | ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيـــه مصرى | ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيـــه مصرى |
|---|---|---|
| مشروعات بمنطقة الساحل الشمالى | ٩٨٦ ٩٢٨ ٣٢٨ | ٦٣٣ ٨٢٤ ٧٧٥ |
| مشروعات القاهرة | ٢٠٧ ٣٥٦ ٦٨٨ | ١٦٦ ٧٥٧ ٨٣١ |
| مشروعات بالعين السخنة | ٧٢ ٩٧٩ ٩٨١ | ٦٢ ٨٦٩ ٩٧٢ |
| مشروعات بالأسكندرية | ٣٣١ ٢٠٨ ٠٤٢ | ٣١٧ ١١١ ٣٥٦ |
| مشروعات أخرى متنوعة | ٣٧ ٥٤٢ ٨٥٨ | ٣١ ٥٠٥ ٨٩٩ |
| | **١ ٦٣٦ ٠١٥ ٨٩٧** | **١ ٢١٢ ٠٦٩ ٨٣٣** |
| **يخصم:** | | |
| أعمال تحت التنفيذ غير متداولة* | (٩١٦ ٠٩٨ ٦٩٢) | (٦٠٠ ١٢٩ ٣١٣) |
| **أعمال تحت التنفيذ متداولة** | **٧١٩ ٩١٧ ٢٠٥** | **٦١١ ٩٤٠ ٥٢٠** |

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

## ٢٦- أطراف ذات علاقة

تتمثل أرصدة الأطراف ذات العلاقة فى مساهمى الشركة وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين والشركات التى يمتلكون فيها بطريقة مباشرة أو غير مباشرة حصص تعطيهم نفوذ جوهرى أو سيطرة عليها وقد تعاملت الشركة خلال الفترة مع أطراف ذات علاقة وقد تمت تلك المعاملات وفقاً للشروط والقواعد التى أقرتها إدارة الشركة ويتم إعتمادها من الجمعية العامة للشركة وفيما يلى بيان بأهم المعاملات التي تمت خلال الفترة:-

### ٢٦-١ مستحق من أطراف ذات علاقة

| | طبيعة العلاقة | طبيعة التعامل | قيمة التعامل جنيه مصرى | ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيه مصرى | ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصرى |
|---|---|---|---|---|---|
| شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحى | شركة زميلة | خدمات | ٧٢٩ ٨٨٧ | ١ ٢٠١ ٦١٤ | ٤٧١ ٧٢٧ |
| شركة متاح للاستثمار العقارى والسياحى | شركة تابعة | جارى الشركات | ١١٧ ١٥٦ | ٣٥ ٤٠٦ ٣٨٦ | ٣٥ ٢٨٩ ٢٣٠ |
| شركة مرسيليا ايسترن لإدارة الفنادق | شركة زميلة | خدمات | ٣ ٢٤٨ ٩٥٢ | ١٠ ٢٩٧ ٧٣٨ | ٧ ٦٩٧ ١٢٤ |
| | | جارى الشركات | (٦٤٨ ٣٣٨) | | |
| شركة جميرا إيجيبت للتجارة والمقاولات | شركة زميلة | عقود مقاولات | ١٢٤ ٠٣٥ ٨٩٣ | ١٢ ٦٢٧ ٢٣٠ | -- |
| | | جارى الشركات | (١٣٦ ٦٦٣ ١٢٣) | | |
| شركة مرسيليا للتجارة والمقاولات | شركة زميلة | عقود مقاولات | ٨ ٧٣٥ ٦٩٦ | ٨ ٩٠٧ ٠١٧ | ١١ ٣٨٨ ٥٦٥ |
| | | جارى الشركات | (٦ ٢٥٤ ١٤٨) | | |
| شركة يو لإدارة المشروعات والبنية السياحية | شركة زميلة | جارى الشركات | ١ ١٥٢ ٩٣٤ | ١ ١٥٢ ٩٣٦ | -- |
| | | | | **٦٩ ٥٩٢ ٩٢١** | **٥٤ ٨٤٦ ٦٤٦** |
| **(يخصم):** | | | | | |
| خسائر الإئتمان المتوقعة في قيمة المستحق من الأطراف ذات العلاقة | | | -- | (٤ ٠٥٠ ٦٢٤) | (٤ ٠٥٠ ٦٢٤) |
| | | | | **٦٥ ٥٤٢ ٢٩٧** | **٥٠ ٧٩٦ ٠٢٢** |

### ٢٦-٢ مستحق لأطراف ذات علاقة

| | | طبيعة التعامل | قيمة التعامل جنيه مصرى | ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيه مصرى | ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصرى |
|---|---|---|---|---|---|
| شركة جميرا إيجيبت للتجارة والمقاولات | شركة زميلة | جارى الشركات | (١٩ ٢٠٤ ٠٢٣) | -- | ١٩ ٢٠٤ ٠٢٣ |
| | | عقود مقاولات | ٣٨ ٤٠٨ ٠٤٦ | | |
| شركة سيفتى سيرفس اندكير | شركة زميلة | جارى الشركات | (١ ٨٥٠ ٠٠٠) | ١ ١٨٤ ٦٦٢ | ٤٤٩ ٦٦٣ |
| | | خدمات | ٢ ٥٨٤ ٩٩٩ | | |
| شركة رياد لادارة المشروعات | شركة زميلة | جارى الشركات | -- | ٣٩ ٨٧١ | ٣٩ ٨٧١ |
| شركة مرسيليا لإدارة الأصول | شركة تابعة | جارى الشركات | (٢٩٧ ٤٢٥ ١٨٠) | ٣٥ ٠٥١ ١٦٢ | ٤٥ ٣٤٩ ٩٧٦ |
| | | مطالبات عملاء | ٢٨٧ ١٢٦ ٣٦٦ | | |
| | | | | **٣٦ ٢٧٥ ٦٩٥** | **٦٥ ٠٤٣ ٥٣٣** |

### ٢٦-٣ مدفوعات الإدارة العليا

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا | | بدلات أعضاء مجلس الادارة | | ١ ٠٩٠ ٠٠٠ | -- |

## ٢٧- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

| | إيضاح رقم | ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيه مصرى | ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصرى |
|---|---|---|---|
| دفعات مقدمة للمقاولين والموردين | | ٦٩ ١١٩ ٣٠١ | ٨٩ ٠٣٥ ٠٧٦ |
| تأمينات لدى الغير | | ١ ٥٩٣ ١٨٤ | ٥ ٣٩٢ ٩٢٨ |
| المستحق على عملاء مطالبات | (٣٨) | ١٠١ ٧٣٨ ٥٠٠ | ١٥٩ ٠٣٠ ٩٧٦ |
| سلف وعهد | | ٢٤١ ٧٨٦ | ٣٠٧ ٥٧٤ |
| مصروفات مدفوعة مقدماً | | ١٤ ٧٢٨ ٨٩٨ | ٢ ٨٨٣ ٠١٥ |
| ضرائب خصم من المنبع | | ٧٣٨ ٩٥٨ | ٦٠٨ ٦٦٣ |
| غطاءات خطابات ضمان | | ٩٠٠ ٠٠٠ | ٩٠٠ ٠٠٠ |
| مدينون متنوعون* | | ٢٠ ٢١٢ ٨٥٤ | ١٤ ٧٩٦ ٩٣٧ |
| | | **٢٠٩ ٢٧٣ ٤٨١** | **٢٧٢ ٩٥٥ ١٦٩** |
| **يخصم:** | | | |
| خسائر الإضمحلال والائتمان المتوقعة فى قيمة المدينون والارصدة المدينة الاخرى | | (٣٠ ١٢٦ ١٤١) | (٣٠ ١٢٦ ١٤١) |
| | | **١٧٩ ١٤٧ ٣٤٠** | **٢٤٢ ٨٢٩ ٠٢٨** |

* 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 على الجمعية المنعقدة بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢٢ للموافقة علي ما جاء بتقرير المستشار القانوني المستقل وأعتماد التوصيات التي أنتهي إليها التقرير بشأن التصرفات التي تمت بدون وجه حق والمنسوبة إليه كذلك الموافقة علي إتخاذ الإجراءات القانونية 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 و قد قامت الشركة بتكوين لها خسائر اضمحلال بالكامل والموضحة تفصيلاً بالإيضاح رقم (٤٧).

- تم الأفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر الإئتمان والعملة المرتبطة بالمدينون والأخرون بالإيضاح رقم (٣٠).

## ٢٨- النقدية ومافي حكمها

| | ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيه مصرى | ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصرى |
|---|---|---|
| بنوك – حسابات جارية | ١٤ ٠٠٦ ٣٢٢ | ١٤ ١٧٤ ٦٥٨ |
| نقدية بالصندوق | ٤ ٢٣٢ ٧٦١ | ١ ٣٣٨ ٤٥٧ |
| ودائع لأجل لدي البنوك * | ٣٣٨ ٣٤٠ ٦١٨ | ٣٣٨ ٣٤٠ ٦١٨ |
| | **٣٥٦ ٥٧٩ ٧٠١** | **٣٥٣ ٨٥٣ ٧٣٣** |
| **يخصم:** | | |
| بنوك وودائع لأجل لمقابلة دفعات الصيانة* | (٣٣٨ ٣٤٠ ٦١٨) | (٣٣٨ ٣٤٠ ٦١٨) |
| **صافى النقدية وما في حكمها في آخر الفترة/العام لأغراض إعداد التدفقات النقدية** | **١٨ ٢٣٩ ٠٨٣** | **١٥ ٥١٣ ١١٥** |

- 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 والقياس بالخسائر الائتمانية المتوقعة.

* تتمثل الودائع لأجل 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 (٣٠).

**٢٩- مخصصات**

| البيـــان | الرصيد في ٢٠٢٤/١/١ جنيـــه مصـرى | المستخدم خلال الفترة جنيـــه مصـرى | الرصيد في ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيـــه مصـرى |
|---|---|---|---|
| مخصص استكمال أعمال* | ٥٨ ٨٩٤ ٥٢٨ | (٢٠ ١٤٠ ١٩٦) | ٣٨ ٧٥٤ ٣٣٢ |
| مخصص مطالبات** | ٣٢ ٥٨٠ ٢٧٥ | (٢ ١١٧ ٥٧٧) | ٣٠ ٤٦٢ ٦٩٨ |
| | **٩١ ٤٧٤ ٨٠٣** | **(٢٢ ٢٥٧ ٧٧٣)** | **٦٩ ٢١٧ ٠٣٠** |

* 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 الحكومية 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 المستقلة.

- لم يتم الإفصاح عن المعلومات المعتاد نشرها حول المخصصات وفقاً لمعايير المحاسبة المعدل نظراً لأن إدارة الشركة تري بأن قيامها بذلك قد يؤثر بشدة على التسويات النهائية لتلك المطالبات المحتملة.

- يتم تبويب مخصص المطالبات ضمن الالتزامات المتداولة.

**٣٠- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المالية**

**٣٠-١ 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 للأصول المالية الحد الأقصى لخطر الإئتمان الذي تتعرض له الشركة، ويبلغ الحد الأقصى للتعرض لخطر الإئتمان في تاريخ المركز المالى المستقل كما يلي:

| | إيضاح رقم | ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيه مصري | ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصرى |
|---|---|---|---|
| عملاء واوراق قبض | (٢٣) | ٣٢٢ ٥٥٢ ١٣٣ | ٤٢٣ ٣٧٥ ٩٢١ |
| المستحق من أطراف ذات علاقة | (٢٦-١) | ٦٥ ٥٤٢ ٢٩٧ | ٥٤ ٨٤٦ ٦٤٦ |
| مدينون وأرصده مدينه أخري | (٢٧) | ١١٨ ٥٤٧ ١٤٤ | ١٨٠ ٤٢٨ ٤١٥ |
| النقدية ومافى حكمها | (٢٨) | ٣٥٢ ٣٤٦ ٩٤٠ | ٣٥٢ ٥١٥ ٢٧٦ |
| | | **٨٥٨ ٩٨٨ ٥١٤** | **١ ٠١١ ١٦٦ ٢٥٨** |

**٣٠-٢ 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:

| | ٢٠٢٤/٩/٣٠ دولار أمريكى | ٢٠٢٣/١٢/٣١ دولار أمريكى |
|---|---|---|
| نقدية بالبنوك | ٥٤ ٢٦٤ | ١٣ ٣٦٣ |
| موردون | -- | (٣٩ ٧٨٣) |
| **عجز العملات الأجنبية** | **٥٤ ٢٦٤** | **(٢٦ ٤٢٠)** |
| **المعادل بالجنية المصري** | **٢ ٦٣٠ ١٩٢** | **(٨١٥ ٠٥٧)** |

وفيما يلى متوسط أسعار الصرف المستخدمة خلال الفترة/العام :

| | متوسط سعر الصرف خلال الفترة/ العام | | سعر الإقفال فى تاريخ القوائم المالية | |
|---|---|---|---|---|
| | ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيه مصرى | ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصرى | ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيه مصرى | ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصرى |
| دولار أمريكى | ٣٩,٦٦ | ٢٩,٢٣ | ٤٨,٤٧ | ٣٠,٨٥ |

**تحليل الحساسية**

إن ارتفاع (انخفاض) قدره ٥٪ في أسعار صرف العملات الأخري مقابل الجنية المصرى في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ كان سيؤثر على 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 | ١٣١ ٥٠٩ | (١٣١ ٥٠٩) |

إن ارتفاع (انخفاض) قدره ٥٪ في أسعار صرف العملات الأخري مقابل الجنية المصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ كان سيؤثر على 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 الكافى 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ | اقل من سنة جنيه مصري | ١-٢ سنوات جنيه مصري | ٢-٥ سنوات او اكثر جنيه مصري | القيمة الدفترية جنيه مصري |
|---|---|---|---|---|
| موردين وارصدة دائنة اخري | ٣٩٢ ٧٩٦ ٢٨٩ | ٣١٧ ٤٨٧ ١٩٧ | -- | ٧١٠ ٢٨٣ ٤٨٦ |
| التزامات عقود تأجير | ٨٠ ٧٢٤ ١٩٥ | ٦٨ ٣٧٩ ٢٤٣ | ٥٦ ٥٤٦ ٦٩٨ | ٢٠٥ ٦٥٠ ١٣٦ |
| أوراق دفع واطراف مشاركة | ٣٢٧ ٣٦٤ ٨٩٢ | ٢٢ ٦٨٢ ٣٦٨ | ١٣٧ ٧١١ ٤٦٢ | ٤٨٧ ٧٥٨ ٧٢٢ |
| بنوك تسهيلات ائتمانية | ٣٣١ ٣٧٣ ٤٥٨ | -- | -- | ٣٣١ ٣٧٣ ٤٥٨ |
| عملاء دفعات حجز | ٢٩٨ ٥٤٥ ٥٤٧ | ٨٠٣ ٩٤٢ | ٩٤٥ ٨٦٣ ٣٨٨ | ١ ٢٤٥ ٢١٢ ٨٧٧ |
| مستحق لاطراف ذات علاقة | ٣٦ ٢٧٥ ٦٩٥ | -- | -- | ٣٦ ٢٧٥ ٦٩٥ |
| **الاجمالى** | **١ ٤٦٧ ٠٨٠ ٠٧٦** | **٤٠٩ ٣٥٢ ٧٥٠** | **١ ١٤٠ ١٢١ ٥٤٨** | **٣ ٠١٦ ٥٥٤ ٣٧٤** |

| 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 | القيمة الدفترية جنيه مصري |
|---|---|---|---|---|
| موردين وارصدة دائنة اخري | ٤٨٣ ٦٨٨ ١٠٤ | ٢٩٠ ٦٨٨ ٤٣٠ | -- | ٧٧٤ ٣٧٦ ٥٣٤ |
| التزامات عقود تأجير | ٧٨ ٧٩٣ ٩٨٧ | ٧٦ ٦٩٣ ١٦٧ | ٩٩ ٨١٢ ٠٤٧ | ٢٥٥ ٢٩٩ ٢٠١ |
| التزامات محفظة تمويل عقاري | ١ ٢٧٠ ٨٢٨ | -- | -- | ١ ٢٧٠ ٨٢٨ |
| أوراق دفع واطراف مشاركة | ٢٨٦ ٣٠٠ ٢٠٢ | ٩٦ ٤١٢ ٧٨٤ | ١٤٥ ٣٧١ ٨٣٥ | ٥٢٨ ٠٨٤ ٨٢١ |
| بنوك تسهيلات ائتمانية | ٣٢٩ ٢٠٩ ٤٢٨ | -- | -- | ٣٢٩ ٢٠٩ ٤٢٨ |
| عملاء دفعات حجز | ٢٩٥ ٦٠٥ ٢٢٠ | ٣٨ ٥٥٧ ٣١٨ | ٥١٩ ٥٦٥ ٤٢١ | ٨٥٣ ٧٢٧ ٩٥٩ |
| مستحق لاطراف ذات علاقة | ٥٣٣ ٠٤٣ ٥٣٣ | -- | -- | ٥٣٣ ٠٤٣ ٥٣٣ |
| **الاجمالى** | **٢ ٠٠٧ ٩١١ ٣٠٢** | **٥٠٢ ٣٥١ ٦٩٩** | **٧٦٤ ٧٤٩ ٣٠٣** | **٣ ٢٧٥ ٠١٢ ٣٠٤** |

**٣٠-٣ 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.

## ٣١- إدارة رأس المال

لغرض إدارة رأس مال الشركة، يشمل رأس المال، رأس المال المصدر وجميع احتياطيات حقوق الملكية الأخرى الخاصة بمساهمي الشركة.

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال الخاص بها وإجراء التعديلات عليها في ضوء التغييرات في ظروف العمل وكذا لمقابلة التطورات المستقبلية للنشاط. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو العمليات خلال العام، ولا تخضع الشركة لأية متطلبات خارجية مفروضة على رأس المال الخاص بها.

## ٣٢- بنوك – تسهيلات ائتمانية

| | حجم التسهيل جنيه مصرى | نوع الضمان | قيمة الضمان جنيه مصرى | الرصيد فى ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيه مصرى | الرصيد فى ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصرى |
|---|---|---|---|---|---|
| البنك التجارى الدولى | ٢٥٠ ١٧٤ ٣٥٠ | ودائع لأجل | ٢٦٠ ٢١٩ ٦٢٥ | ٢٦٠ ٢٤٧ ٧٣٥ | ٢٥٨ ٧٩٧ ١١٣ |
| البنك العربى الافريقى الدولى | ٢٤ ٨٧١ ٦٢٨ | ودائع لأجل | ٢٤ ٨٩٦ ٨٠٤ | ٢٤ ٨٩٦ ٨٠٤ | ٢٤ ٧٣٤ ٨٥٩ |
| بنك ابو ظبى الاول | ٤٦ ٠١٧ ٢٤٤ | ودائع لأجل | ٤٦ ٢٢٨ ٩١٩ | ٤٦ ٢٢٨ ٩١٩ | ٤٥ ٦٧٧ ٤٥٦ |
| | | | | **٣٣١ ٣٧٣ ٤٥٨** | **٣٢٩ ٢٠٩ ٤٢٨** |

## ٣٣- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

| | إيضاح رقم | ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيه مصرى | ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصرى |
|---|---|---|---|
| المستحق لأطراف مشاركة* | | ١٠٤ ٤٥٤ ٨٥٥ | ٨٧ ٦٢٤ ٤٨٦ |
| موردين ومقاولين | | ١٢٣ ٤٥٥ ٩٣٧ | ٨٤ ٥٩٨ ٣٦٥ |
| مصلحة الضرائب | | ١٩ ٨٧٦ ٥٢٥ | ١٦ ٥١٦ ٥٢٤ |
| مصاريف مستحقة | | ٧٧ ٧٥٣ ٠٤١ | ٥١ ٨٦٦ ٦٧٩ |
| دائنو شراء وحدات | | ١٩ ١٢٣ ٤٩٢ | ٢٩ ٦٣٥ ٦٧٩ |
| دائنو توزيعات | | ٥ ٧٠٢ ٧١٩ | ٥ ٧٠٢ ٧١٩ |
| دائنو إدارة وتشغيل وصيانة المشروعات | (٣٨) | ١٣٩ ٢٦٦ ١٣٧ | ١٣٥ ١٤٧ ٥٥١ |
| ضمان أعمال | | ١٢ ٩٠١ ٠٩٥ | ١٢ ٩٠٤ ٦٧٣ |
| أرصدة دائنة أخرى | | ٢١ ٣٦٤ ٤١٩ | ٢٨ ٠٧٩ ٣٤٧ |
| | | **٥٢٣ ٨٩٨ ٢٢٠** | **٤٥٢ ٠٧٦ ٠٢٣** |

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

* **المستحق لأطراف مشاركة**

يتمثل البند في قيمة المستحق لأطراف مشاركة في بعض عمليات الشركة المشتركة وتحليلها كما يلي:

| الطرف المشارك | المشروع | ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيه مصرى | ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصرى |
|---|---|---|---|
| ١- شركة ميامى للمقاولات والتجارة | مرسيليا فلورنس | ٢ ٢٠٠ ٠٠٠ | ٢ ٢٠٠ ٠٠٠ |
| ٢- اتحاد شاغلى سيدي عبد الرحمن | بيتش ٤ | ٩٦ ٣٩٠ ٨٤٢ | ٧٢ ٥٥٨ ٦٢٧ |
| ٣-السيدة / سيدة محمد مصطفى محمد | المركز التجارى وفندق مشروع مرسيليا فلورنس (ميجا مول) | ٥٥٩ ٣٣٠ | ٥٥٩ ٣٣٠ |
| ٤-شركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية | جولدن يارد | ٥ ٣٠٤ ٦٨٣ | ٤ ٦١٣ ٦٣٦ |
| ٥- السيد / محى الدين محمد طرطوسية وشركاه | الحياة اليكس بارك | -- | ٧ ٦٩٢ ٨٩٣ |
| | | **١٠٤ ٤٥٤ ٨٥٥** | **٨٧ ٦٢٤ ٤٨٦** |

١- يتمثل الرصيد في قيمة المستحق لشركة ميامى للمقاولات والتجارة في مشروع مرسيليا فلورنس وفقاً لعقد البيع والمشاركة المبرم بين كلا من شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى وشركة ميامى للمقاولات والتجارة بتاريخ ١٩ يناير ٢٠١١.

٢- يتمثل المبلغ في قيمة المستحق لإتحاد شاغلى سيدي عبد الرحمن (قرية الهدير) وللأستاذ/ محمد مجدي كامل الجميعى بصفته رئيس إتحاد شاغلى سيدي عبد الرحمن وفقاً لعقد المشاركة الخاص بمشروع بيتش (٤). وقد تم ابرام عقد اتفاق بتاريخ ٢٤ نوفمبر ٢٠٢١ مع الاستاذ/ محمد مجدى كامل الجميعى بغرض تسوية واعادة جدولة جزء من الارصدة المستحقة لاتحاد شاغلى سيدى عبدالرحمن وقد تضمن الاتفاق تسليم وحدات خالصة الثمن واعادة جدولة لباقى الرصيد المستحق بالإضافة الى رصيد أوراق الدفع المستحقة للأستاذ/ محمد مجدى كامل الجميعى في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ والبالغ ١٥٩ مليون جنيه والمدرج باوراق الدفع.

يتمثل الرصيد في قيمة المستحق للسيدة / سيدة محمد مصطفى المشاركة في المركز التجارى وفندق مشروع مرسيليا فلورنس (ميجا مول) وفقاً لعقود البيع والمشاركة المبرمة مع الشركة بتاريخ ٢٤ نوفمبر ٢٠١٣ وبتاريخ ٣ مايو ٢٠١٤ وبتاريخ ١٠ أغسطس ٢٠١٥.

بتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠١٨ تم ابرام عقد اتفاق وتفاسخ للعقد المؤرخ بتاريخ ١٠ أغسطس ٢٠١٥ والتي اقرت فيه المشاركة / سيدة محمد مصطفى انها استردت كامل مستحقاتها المالية التي قامت بسدادها مقابل حصتها في المركز التجارى وفندق مشروع مرسيليا فلورنس (ميجا مول) وذلك بأبرام عقود بيع لوحدات بديلة بمشروعات الشركة وأنها أصبحت لاتملك اى حصة في هذا المشروع وقد وافق مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ٢٦ ديسمبر ٢٠١٨ على هذه التسوية وقرر تفويض نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب في اتخاذ كافة الإجراءات لتسوية كافة المستحقات المالية والتوقيع على عقود بيع الوحدات البديلة.

٣- يتمثل الرصيد في قيمة المستحق لشركة مصر للإستثمار والتنمية العمرانية المشارك في مشروع (جولدن يارد) بمساحة ٤١,٩٩ فدان بالمرحلة الأولي بالعاصمة الإدارية وفقاً لعقد المشاركة المبرم بتاريخ ٣١ يناير ٢٠١٩.

٤- يتمثل الرصيد بالفترة المقارنة في قيمة المستحق للسيد / محي الدين محمد طرطوسيه وشركاه المشارك في مشروع (الحياة أليكس بارك) وفقاً لعقد المشاركة المبرم بتاريخ ٢٠ فبراير ٢٠١٣ وتم تعديل العقد بتاريخ ١٩ فبراير ٢٠١٩.

** 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.

## ٣٤- أوراق دفع وأطراف مشاركة

| | ٢٠٢٤/٩/٣٠<br>جنيـــه مصـرى | ٢٠٢٣/١٢/٣١<br>جنيـــه مصـرى |
|---|---|---|
| أوراق دفع والأطراف المشاركة | ٣٦٦ ٩٩٣ ٦٢٢ | ٤٣٨ ٦٨٨ ١٩٦ |
| **يخصم:** | | |
| أوراق دفع متداولة | (٣٠٣ ٢١٤ ٨٩٢) | (٢٨٦ ٣٠٠ ٢٠٢) |
| **رصيد أوراق دفع والأطراف المشاركة غير المتداولة بعد خصم الفوائد الغير مستهلكة** | **٦٣ ٧٧٨ ٧٣٠** | **١٥٢ ٣٨٧ ٩٩٤** |

## ٣٥- عملاء دفعات حجز

| | الرصيد في ٢٠٢٤/٩/٣٠<br>جنيـــه مصـرى | الرصيد المتداول في ٢٠٢٤/٩/٣٠<br>جنيـــه مصـرى | الرصيد غير المتداول في ٢٠٢٤/٩/٣٠<br>جنيـــه مصـرى |
|---|---|---|---|
| عملاء دفعات حجز | ١ ٢٤٥ ٢١٢ ٨٧٦ | ٢٩٨ ٥٤٥ ٥٤٧ | ٩٤٦ ٦٦٧ ٣٢٩ |
| | **١ ٢٤٥ ٢١٢ ٨٧٦** | **٢٩٨ ٥٤٥ ٥٤٧** | **٩٤٦ ٦٦٧ ٣٢٩** |

- تم الإفصاح عن أوراق القبض الغير محصلة للعملاء غير المستلمين والغير مدرجة بالقوائم المالية بالإيضاح رقم (٤١).

## ٣٦- التزامات عقود التأجير التمويلى

| | ٢٠٢٤/٩/٣٠<br>جنيـــه مصـرى | ٢٠٢٣/١٢/٣١<br>جنيـــه مصـرى |
|---|---|---|
| الرصيد فى أول الفترة/العام | ١٦٤ ٣١٤ ١٩٩ | ١٦٩ ٨٣٢ ٤٦٥ |
| **يضاف:** | | |
| عقود مبرمة خلال الفترة/العام | -- | ٢٧ ٦٠٠ ٠٠٠ |
| | **١٦٤ ٣١٤ ١٩٩** | **١٩٧ ٤٣٢ ٤٦٥** |
| **يخصم:** | | |
| أقساط مسددة خلال الفترة/العام | (٢٩ ٩٨٦ ٣٥٩) | (٣٣ ١١٨ ٢٦٦) |
| **الرصيد** | **١٣٤ ٣٢٧ ٨٤٠** | **١٦٤ ٣١٤ ١٩٩** |
| أقساط تستحق خلال الفترة/العام | (٤٢ ٦٢٠ ٠٢٧) | (٤٠ ٠١٤ ٧٥٢) |
| **رصيد الالتزام غير المتداول** | **٩١ ٧٠٧ ٨١٣** | **١٢٤ ٢٩٩ ٤٤٧** |

| التزامات عقود التأجير التمويلى (عقود تأجير مع إعادة التأجير) | تاريخ العقد | إجمالي إلتزام عقود التأجير التمويلي (شامل الفائدة التمويلية) جنيـــه مصرى | قيمة إجمالي الفائدة التمويلية الناشئة عن عقود التأجير التمويلي جنيـــه مصرى | إجمالي إلتزام عقود التأجير (بدون فائدة) جنيـــه مصرى | رصيد الالتزام في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ جنيـــه مصرى | أقساط تستحق خلال عام جنيـــه مصرى | رصيد الالتزام طويل الاجل في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ جنيـــه مصرى | مدة العقد شهر | قيمة الشراء في نهاية العقد جنيـــه مصرى | قيمة القسط الشهرى جنيـــه مصرى |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **بند أصول ثابتة** | | | | | | | | | | |
| العقد رقم (١) | ٢٠٢٠/٢/١٩ | ٧٨ ٧٥٠ ٣١٢ | (١٤ ٠٠٠ ٠٠٠) | ٦٤ ٧٥٠ ٣١٢ | ٦ ٧٦٦ ٣٥١ | ٦ ٧٦٦ ٣٥٠ | -- | ٦٠ | ١ | ٧٨١ ٦٠٠ |
| | | **٧٨ ٧٥٠ ٣١٢** | **(١٤ ٠٠٠ ٠٠٠)** | **٦٤ ٧٥٠ ٣١٢** | **٦ ٧٦٦ ٣٥١** | **٦ ٧٦٦ ٣٥٠** | -- | | **١** | **٧٨١ ٦٠٠** |
| **بند استثمار عقارى** | | | | | | | | | | |
| العقد رقم (٢) | ٢٠٢١/٣/١١ | ١٧ ٩٠٦ ٩٢٤ | (٣ ٢٦٢ ٩٤٦) | ١٤ ٦٤٣ ٩٧٨ | ٣ ٤٣٤ ٦٥٤ | ٢ ٢٦١ ٨٥٤ | ١ ١٧٢ ٨٠٠ | ٦٠ | ١ | ٢٥٣ ٥١٠ |
| العقد رقم (٣) | ٢٠٢١/٣/١١ | ٢٠ ٦٠٣ ٢١٨ | (٢ ٦٧٣ ٧٧١) | ١٧ ٩٢٩ ٤٤٧ | ٢ ٧٨٣ ١٦٧ | ١ ٨٢٢ ١٧٢ | ٩٦٠ ٩٩٥ | ٦٠ | ١ | ٢٠٧ ٧٣٧ |
| العقد رقم (٤) | ٢٠٢٢/٤/٢٩ | ٦٣ ٧٤٦ ٢٢٠ | (١٨ ٧٤٦ ٢٢٠) | ٤٥ ٠٠٠ ٠٠٠ | ٢٨ ٨٩٤ ٥٢٠ | ٨ ٨٩٦ ٤٣٩ | ١٩ ٩٩٨ ٠٨١ | ٦٠ | ١ | ١ ٤١٧ ٠٦٨ |
| العقد رقم (٥) | ٢٠٢٢/٦/١٩ | ٤١ ٩٦٦ ٤٦٠ | (١٤ ٠١٨ ٤٨١) | ٢٧ ٩٤٧ ٩٧٩ | ١٨ ٧٩٦ ٨٩٣ | ٥ ٢٠٧ ١٠٦ | ١٣ ٥٨٩ ٧٨٧ | ٦٠ | ١ | ٨٩٥ ٨٨٢ |
| العقد رقم (٦) | ٢٠٢٢/٦/١٩ | ٣٠ ٥٥٦ ٥٠٠ | (١٠ ٢٠٧ ٠٩٩) | ٢٠ ٣٤٩ ٤٠١ | ١٣ ٦٨٦ ٥٩٨ | ٣ ٧٩١ ٤٨١ | ٩ ٨٩٥ ١١٧ | ٦٠ | ١ | ٦٥٢ ٣٠٧ |
| العقد رقم (٧) | ٢٠٢٢/٩/٢٦ | ١٢ ٦٥٣ ٨٢٠ | (٤ ١٧٩ ٨٢٠) | ٨ ٤٧٤ ٠٠٠ | ٦ ٢١٤ ٩٦٩ | ١ ٤٤٠ ٣٩٧ | ٤ ٧٧٤ ٥٧٢ | ٦٠ | ١ | ٢٧٤ ٩٩٤ |
| العقد رقم (٨) | ٢٠٢٢/٩/٢٦ | ٣٢ ٤٤٢ ٣٦٠ | (١٠ ٧١٦ ٣٦٠) | ٢١ ٧٢٦ ٠٠٠ | ١٥ ٩٣٤ ١١٧ | ٣ ٦٩٣ ٠٥٣ | ١٢ ٢٤١ ٠٦٤ | ٦٠ | ١ | ٧٠٥ ٠١٢ |
| العقد رقم (٩) | ٢٠٢٢/٩/٢٦ | ٢٩ ٥٦٦ ٣٢٩ | (٩ ٧٦٦ ٣٢٠) | ١٩ ٨٠٠ ٠٠٩ | ١٤ ٥٢١ ٥٥٠ | ٣ ٣٦٥ ٦٥٧ | ١١ ١٥٥ ٨٩٤ | ٦٠ | ١ | ٦٤٢ ٥١٣ |
| | | **٢٤٩ ٤٤١ ٨٣١** | **(٧٣ ٥٧١ ٠١٧)** | **١٧٥ ٨٧٠ ٨١٤** | **١٠٤ ٢٦٦ ٤٦٨** | **٣٠ ٤٧٨ ١٥٩** | **٧٣ ٧٨٨ ٣١٠** | | **٨** | **٥ ٠٤٩ ٠٢٣** |
| **عقود تأجير تمويلي** | | | | | | | | | | |
| **بند أصول ثابتة** | | | | | | | | | | |
| العقد رقم (١٠) | ٢٠٢٣/٩/١١ | ٣٤ ٩٣١ ٤٩٣ | (١٤ ٩٣١ ٤٩٣) | ٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ | ١٧ ٩٤٣ ٣٦٣ | ٢ ٥٩٣ ٢٤٥ | ١٥ ٣٥٠ ١١٨ | ٦٠ | ١ | ٦٧٤ ٥٢٦ |
| العقد رقم (١١) | ٢٠٢٣/٩/١٤ | ١٠ ٧٠٨ ٢٦٥ | (٣ ١٠٨ ٢٦٥) | ٧ ٦٠٠ ٠٠٠ | ٥ ٣٥١ ٦٥٨ | ٢ ٧٨٢ ٢٧٣ | ٢ ٥٦٩ ٣٨٥ | ٣٦ | ١ | ٣٢٥ ٠٥٦ |
| | | **٤٥ ٦٣٩ ٧٥٨** | **(١٨ ٠٣٩ ٧٥٨)** | **٢٧ ٦٠٠ ٠٠٠** | **٢٣ ٩٥ ٠٢١** | **٥ ٣٧٥ ٥١٨** | **١٧ ٩١٩ ٥٠٣** | | **٢** | **٩٩٩ ٥٨٢** |
| **الاجمالى** | | **٣٧٣ ٨٣١ ٩٠١** | **(١٠٥ ٦١٠ ٧٧٥)** | **٢٦٨ ٢٢١ ١٢٦** | **١٣٤ ٣٢٧ ٨٤٠** | **٤٢ ٦٢٠ ٠٢٧** | **٩١ ٧٠٧ ٨١٢** | | **١١** | **٦ ٨٣٠ ٢٠٥** |

- قامت الشركة بقياس التزام الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي، تم خصم الحد الأدنى من مدفوعات الإيجار المستقبلية، باستخدام متوسط معدل فائدة فعال من١٥,٨١٪ الي ١٩,٢٠٪ سنويًا لقيمته الحالية التي تمثل معدل الاقتراض الإضافي للشركة.

**عقود تأجير مع إعادة التأجير:**

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 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.

٦- 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.

٧- 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.

٨- 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.

٩- 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.

١٠- 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).

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

**عقود تأجير تمويلي:**

- 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.

## ٣٧- أصول وإلتزامات عقود حق إنتفاع

### ٣٧-١ أصول حق إنتفاع

يتمثل حق إنتفاع بإيجار مقرات للبيع وبيانها كما يلى:

| | إيضاح رقم | ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيـــه مصرى | ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيـــه مصرى |
|---|---|---|---|
| **الرصيد فى أول الفترة / العام** | | ١١ ٥٨٠ ٦٠٢ | ٤ ٦٦٧ ٦٧٧ |
| الإضافات خلال الفترة / العام | | ١٦ ٥٩٩ ٩١١ | ٨ ٠٢٣ ٥٧٤ |
| الإستبعادات خلال الفترة / العام | | (٣ ٨٢٩ ٥٩٨) | (١ ١١٠ ٦٤٩) |
| **الرصيد فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤** | | **٢٤ ٣٥٠ ٩١٥** | **١١ ٥٨٠ ٦٠٢** |
| **الإستهلاك** | | | |
| **الرصيد فى أول الفترة / العام** | | **(٦ ١٨٦ ٧٩٤)** | **(٤ ١٣٢ ٤٨٤)** |
| الاستهلاك خلال الفترة / العام | (١٠) | (٣ ٥٥٢ ٨٨٩) | (٣ ١٦٤ ٩٥٩) |
| مجمع إستهلاك إستبعادات | | ٣ ٨٢٩ ٥٩٨ | ١ ١١٠ ٦٤٩ |
| **الرصيد فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤** | | **(٥ ٩١٠ ٠٨٥)** | **(٦ ١٨٦ ٧٩٤)** |
| **صافى القيمة الدفترية فى آخر الفترة / العام** | | **١٨ ٤٤٠ ٨٣٠** | **٥ ٣٩٣ ٨٠٨** |

### ٣٧-٢ إلتزامات عقود حق إنتفاع

بلغت القيمة الحالية لإجمالي الإلتزامات الناتجة عن حقوق الإنتفاع مايلي:

| | ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيـــه مصري | ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيـــه مصري |
|---|---|---|
| اجمالى التزامات عقود التأجير غير المخصومة | ٤١ ٢٠٦ ٧٤١ | ٩ ٥٣٤ ١٢٣ |
| الفوائد على التزامات عقود التأجير | (١٩ ١٨٤ ٧٥٦) | (٤٨٤ ٨٠٢) |
| **صافى القيمة الحالية لإجمالي الإلتزامات الناتجة عن حقوق الإنتفاع** | **٢٢ ٠٢١ ٩٨٥** | **٩ ٠٤٩ ٣٢١** |
| **يخصم:** | | |
| المسدد خلال الفترة / العام | (١ ٩٦٩ ٧٣٨) | (٣ ٦٢٧ ٢٤٧) |
| **الرصيد** | **٢٠ ٠٥٢ ٢٤٧** | **٥ ٤٢٢ ٠٧٤** |
| **ينقسم إلى:** | | |
| الجزء المتداول من ألتزامات عقود حق إنتفاع | ١ ٨٥٧ ٣٢٤ | ٣ ٥١١ ٩٨١ |
| الجزء غير المتداول من ألتزامات عقود حق إنتفاع | ١٨ ١٩٤ ٩٢٣ | ١ ٩١٠ ٠٩٣ |
| | **٢٠ ٠٥٢ ٢٤٧** | **٥ ٤٢٢ ٠٧٤** |

**حركة الإلتزامات الناشئة عن عقود التأجير**

| | | |
|---|---|---|
| الرصيد الإفتتاحى | ٥ ٤٢٢ ٠٧٤ | ١ ٠٢٥ ٧٤٧ |
| الأضافات | ١٦ ٥٩٩ ٩١١ | ٨ ٠٢٣ ٥٧٤ |
| مصروفات تمويلية | ٣ ١٢٨ ٣٨٢ | ٣٥٥ ٢٠٣ |
| المدفوعات خلال الفترة/العام (الفوائد والأقساط المسددة) | (٥ ٠٩٨ ١٢٠) | (٣ ٩٨٢ ٤٥٠) |
| | **٢٠ ٠٥٢ ٢٤٧** | **٥ ٤٢٢ ٠٧٤** |

## ٣٨- دفعات صيانة محصلة

| | ٢٠٢٤/٩/٣٠ | ٢٠٢٣/١٢/٣١ |
|---|---|---|
| | جنيـــــه مصرى | جنيـــــه مصرى |
| دفعات صيانة محصلة* | ٤٥٦ ٧٥٣ ٣٣٤ | ٢٩٠ ٦٨٨ ٤٣٠ |
| | **٤٥٦ ٧٥٣ ٣٣٤** | **٢٩٠ ٦٨٨ ٤٣٠** |

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

| المشـــروع | إيضاح رقـم | ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيـــــه مصرى | ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيـــــه مصرى |
|---|---|---|---|
| مشروع بيتش ٣ | | ٤٥ ٥١٠ ٣٨٥ | ٤٤ ١٤٥ ٣٨٥ |
| مشروع بلوباي – العين السخنة | | ٤٧ ٦٢٧ ٧٣٦ | ٤٦ ١٢٢ ٦٣٢ |
| مشروع بيتش ٤ – مرحلة أولى | | ٧٦ ٩٦٨ ٦٨٠ | ٧٦ ٩٦٨ ٦٨٠ |
| مشروع بيتش ٤ – مرحلة ثانية | | ١٤٤ ٨٣٨ ٤٨٣ | ١٤١ ٥٨٠ ٤٨٣ |
| مشروع بيتش ٤ – مرحلة ثالثة | | ٥٥ ٧٥٩ ٩٧٩ | ٣٥ ٧٤٣ ٤٢٢ |
| مشروع لاند | | ٢٧ ١٢٢ ٧٦١ | ٢٦ ٣٣٥ ٣٦١ |
| مشروع بيتش ٢ | | ٢٢ ٧٠٦ ٥٦٩ | ٢١ ٩١٢ ٣٣٨ |
| مشروع مرسليا فلورانس | | ١٣ ٩٢٢ ٢٠٠ | ١٣ ٨٣٣ ٤٥٠ |
| مشروع منتجع مرسيليا | | ٩ ٤٩٩ ٢٤٦ | ٩ ١٣٣ ٧٤٧ |
| مشروع مرسيليا علم الروم | | ٥ ٦١٠ ٩٨٦ | ٥ ٦١٠ ٩٨٦ |
| مشروع جولدن يارد | | ٤ ٤٣٠ ٧١٤ | ٣ ٧٧١ ٣٠٢ |
| مشروع كاسكاديا | | ١٥١ ٠٠٠ | ٧٠ ٠٠٠ |
| مشروع حياه اليكس | | ٥٢ ٣٩٥ | ٥٢ ٣٩٥ |
| مشروع مرسيليا بيتش ٥ | | ٢ ٥٥٢ ٢٠٠ | ٥٥٥ ٨٠٠ |
| **الإجمـــــالي** | | **٤٥٦ ٧٥٣ ٣٣٤** | **٤٢٥ ٨٣٥ ٩٨١** |
| المستحق خلال الفترة / العام | (٣٣) | (١٣٩ ٢٦٦ ١٣٧) | (١٣٥ ١٤٧ ٥٥١) |
| **الرصيد الغير متداول في اخر الفترة/ العام** | | **٣١٧ ٤٨٧ ١٩٧** | **٢٩٠ ٦٨٨ ٤٣٠** |

- قامت الشركة بربط ودائع لأجل بقيمة الدفعات المحصلة من العملاء بمبلغ ٣٣٨,٣ مليون جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر 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 (٢٨)، (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)،(٢٨)، (٢٦-٢)).

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

## ٣٩- رأس المـــال والإحتياطيات وتوزيعات الأرباح الفترية

### ٣٩-١ رأس المال المرخص به

حدد رأس المال الشركة المرخص به بمبلغ ٥٠٠ مليون جنيه مصري موزع على ٥٠٠ مليون سهم القيمة الاسمية للسهم واحد جنيه مصري.

### ٣٩-٢ راس المال المصدر

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١٠٣,٨ مليون جنيه مصري بيانه كالاتى:

| | **جنيـــــه مصرى** |
|---|---|
| رأس المال المصدر والمدفوع فى تاريخ التأسيس | 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 للأستثمار 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 وفقاً لقرار الجمعية العامة بتاريخ ٧ أكتوبر ٢٠١٢ واعتماد الهيئة العامة للأستثمار بمحضر تصديق رقم (٥٠٣/س) بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٣ وتم هذه الزيادة البالغة ١٥ مليون جنيه مصري بالكامل تمويلا من الأرباح المرحلة للمساهمين وفقاً لما اظهرته الميزانية العمومية للشركة في 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 وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠١٩ وفقاً 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 وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٢٢ وفقاً 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 – 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 في السجل التجارى للشركة بهذه الزيادة بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢٢. | ٣ ٠٢٤ ٠٠٠ |
| **رأس المال المصدر فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤** | **١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠** |

- 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ كما يلى:

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

**٣٩-٣ الإحتياطى القانونى**

| | ٢٠٢٤/٩/٣٠ جنيـــه مصرى | ٢٠٢٣/١٢/٣١ 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.

**٤٠- الموقف الضريبى**

وفقاً لما هو وارد بالمذكرة المقدمة من المستشار الضريبى المستقل للشركة فيما يلي بيان بالموقف الضريبى للشركة حتى ٣٠ سبتمبر 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. |

| نوع الضريبة | الأعوام | الموقف |
|---|---|---|
| **تابع/ ضريبة شركات الأموال** | | |
| | **السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٧** | تم الفحص الضريبى للشركة وتم الطعن عليه وصدر قرار اللجنة الداخلية بإعادة الفحص عن تلك السنوات وجاري 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 ويتم 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 وسيتم تقديم اول اقرار لها اعتبارا من الشهر التالى للتسجيل. | | |
| **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 ٣,٦ مليون جنيه مصري. |
| | **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 الضريبى كفاية المخصصات المكونة لمقابلة آية إلتزامات محتملة.

## ٤١- 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:

| | ٢٠٢٤/٩/٣٠ | ٢٠٢٣/١٢/٣١ |
|---|---|---|
| دفعات صيانة شيكات اجلة اقساط صيانة | ٢٥١ ٢٦٠ ٤٣٤ | ١٥٨ ٧٠٠ ٩١٦ |
| عملاء شيكات اجلة اقساط وحدات | ٢ ٤٠٩ ٦٣٦ ٦٩٩ | ١ ٣٢٥ ٩٨٤ ١٤٠ |
| | **٢ ٦٦٠ ٨٩٧ ١٣٣** | **١ ٤٨٤ ٦٨٥ ٠٥٦** |
| تستحق على النحو التالى: | | |
| شيكات متداولة | (٢ ٠٦٨ ٧٠٩ ٦٢٥) | (١ ١٧٨ ٠٨١ ٨٨٥) |
| **شيكات غير متداولة** | **٥٩٢ ١٨٧ ٥٠٨** | **٣٠٦ ٦٠٣ ١٧١** |

* بخلاف ما ذكر أعلاه يوجد شيكات مستلمة تخص مشروع جولدن يارد (عملية مشتركة) مبلغ ٦٤ مليون جنيه مصري تبلغ حصة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى مبلغ ٤١,٣ 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 ٩. مليون جنيه مصري وتبلغ حصة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى مبلغ ٦٤. مليون جنيه والتى تمثل نسبة ٧٠٪ وفقا لعقد المشاركة المبرم مع السيد / مصطفى أحمد طرطوسية والسيد / محى الدين محمد طرطوسية.

## ٤٢- الالتزامات التعاقدية

بلغت الالتزامات التعاقدية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ عن اعمال متعاقد عليها وغير منفذة مبلغ ١,٣٢٤ مليون جنيه مصرى.

## ٤٣- فندق إيسترن المنتزة

- تمتلك الشركة فندق إيسترن المنتزة والمدار بمعرفة شركة مرسيليا إيسترن لإدارة الفنادق (طرف ذات علاقة).

## ٤٤- الالتزامات والأصول المحتملة

- بلغت قيمة شيكات الضمان الصادرة من الشركة لصالح الغير والقائمة فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٣١٧,٦ مليون جنيه مصري مقابل شيكات ضمان صادرة للغير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بمبلغ ٣٣٢,٣ مليون جنيه كما بلغت قيمة خطابات الضمان القائمة الصادرة من البنوك لصالح الغير حتى ٣١ يونيو ٢٠٢٤ مبلغ ٩٠٠ ألف جنيه مصري.

- كما يوجد شيكات ضمان بمبلغ ٢,٨٩ 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 في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٢٠٢,٢ مليون جنيه مصري كما بلغت قيمة ايصالات الأمانة الصادرة من العملاء لصالح الشركة والقائمة فى ٣١ يونيو ٢٠٢٤ مبلغ ٩٠٢ ٠٤٠ جنيه مصرى.

## ٤٥- تعاقدات هامة

**٤٥-١** انتهت لجنة الحصر والتفاوض والمشكلة بالقرار الوزاري رقم ٣٨٣ لسنة ٢٠٢١ بجلستها بتاريخ ٩ أغسطس ٢٠٢١ الى اعتماد ( استكمال التعامل ) مع شركة إسكان المصرية للتنمية العمرانية ( طرف مشارك وذوى علاقة ) المالك لقطعة ارض بمشروع مرسيليا بيتش ٤ على قطعة الأرض باجمالى مساحة ٥٠ فدان بمنطقة سيدى عبد الرحمن ضمن نطاق جهاز الساحل الشمالى الغربى.

- تم العرض على اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٤١) بتاريخ ١٨ يوليو ٢٠٢٢ حيث تم اعتماد قرار لجنة الحصر والتفاوض المذكور بعاليه وفقاً للشروط والضوابط الواردة بخطاب السيد المهندس/ نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية والمتضمن الموافقة على استكمال الإجراءات وتحديد سعر المتر المسطح للأرض وقد قامت الشركة بسداد ٥٪ من قيمة الأرض المتعامل عليها طبقاً لمحضر الحصر والتفاوض.

- بتاريخ ٩ يوليو٢٠٢٣ تم توقيع عقد تخصيص قطعة الأرض بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة اسكان المصرية للتنمية العمرانية.

- وقد قامت الشركة بحجز نصيب شركة إسكان المصرية للتنمية العمرانية كطرف مشارك من مبيعات مشروع بيتش ٤ لحين التزام طرف التعاقد على سداد قيمة الأرض وفقاً للشروط المبرمة بعقد التخصيص بين شركة إسكان وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

**٤٥-٢** آلت ملكية قطعة ارض بمساحة ٣٨,٥ فدان بمنطقة سيدى عبد الرحمن – مركز العلمين الى شركة متاح بموجب عقد بيع ابتدائى مبرم بين الجمعية التعاونية لبناء المساكن للعاملين بالجهاز المركزى للتعبئة والإحصاء ( بائع) وبين شركة متاح للاستثمار العقارى والسياحى ( مشترى) حبث ان الجمعية تمتلك قطعة الأرض المشهرة (مسجلة) بمكتب شهر عقارى مطروح وبموجب موافقات من الجهات الحكومية والسيادية وبموجب محضر تسليم الأرض بتاريخ ٨ أغسطس ٢٠١٩.

- بتاريخ ٩ سبتمبر ٢٠١٩ تم التعاقد بين مرسيليا (كمطور عقاري) وشركة متاح (شركة تابعة) على تطوير قطعة الأرض المذكورة لأنشاء مشروع سكن عمراني متكامل وذلك مقابل نسبة من مبيعات وعوائد وايرادات المشروع.

- بموجب القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ فقد تم ضم قطعة الأرض الى ولاية هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وقد تم ادراجها ضم المخطط العمرانى الجديد للهيئة بمنطقة سيدى عبد الرحمن.

- اجتمعت لجنة الحصر والتفاوض بتاريخ ٢٤ يناير ٢٠٢١ بحضور الممثل القانوني للجمعية المالكة لقطعة الأرض وقد قام باستلام كارت الوصف الموضح عليه بيانات قطعة الأرض.

- تم العرض على اللجنه العقارية الرئيسية بالجلسة رقم ٢٩ بتاريخ ٢٦ ابريل ٢٠٢١ حيث صدر قرارها بأعتماد ما انتهت اليه اعمال لجنة الحصر والتفاوض باستكمال التعامل مع قطعة الأرض وقد قامت الجمعية بسداد ٥٪ جدية تعاقد.

- بتاريخ ٢ أكتوبر ٢٠٢٢ تم توقيع عقد أتفاق تخصيص قطعة الأرض بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والجمعية التعاونية لبناء المساكن للعاملين بالجهاز المركزى للتعبئة والإحصاء وذلك بعد سداد قيمة مقدم التعاقد والمصاريف الإدارية المستحقة للدولة وبعد الحصول علي الموافقات اللازمة من اللجان العقارية.

- بتاريخ ٢٥ أكتوبر ٢٠٢٢ صدرت موافقة الأمانة العامة لوزارة الدفاع عن تعديل قيد الإرتفاع للمشروع وذلك مقابل مبلغ ١٠ مليون جنيه تم سدادها عن دفعات.

- بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢٢ تم التقدم بطلب إلى جهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى للموافقة عن خصم القيمة المالية لمسطح الأرض المضافة وفقاً لكارت الوصف من أول دفعة مستحقة من ثمن الأرض وفقاً للعقد مع الهيئة وتم الموافقة على الطلب وتعديل كارت الوصف للمشروع.

- بتاريخ ١٦ يناير ٢٠٢٣ تم الحصول على موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة على إقامة ١٠٠٪ منشأت فندقية بالمشروع بدلاً من ١٠٠٪ منشأت سكنية للإستفادة من نسبة الكثافة البنائية وزيادة عدد الوحدات بالمشروع.

- بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٣ تم تسليم اللوحات الخاصة بإعتماد القرار الوزاري لهيئة المجتمعات العمرانية وبتاريخ ١ مايو ٢٠٢٣ حددت الموافقة الاثرية للمشروع وتم سداد الرسوم المقررة لصالح وزارة السياحة والاثار.

- بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ تم التقدم بطلب إلى الهيئة لإعادة عرض الملف على لجنة الحصر والتفاوض بعد سداد الرسوم المقررة وذلك بناءاً على كتاب جهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى رقم ٢٤٤٧ المؤرخ ٢٦ ديسمبر ٢٠٢٣ بشأن إعادة ملكية الأرض إلي ملكية هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أو إعادة التعامل على الأرض طبقاً للأليات المعمول بها.

- بتاريخ ٢ أكتوبر ٢٠٢٤ ورد الشركة خطاب جهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى التابع لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم ٣٩٨٠ المؤرخ ٤ سبتمبر ٢٠٢٤ بخصوص طلب تقديم قاعدة البيانات الجغرافية للمشروع تمهيداً لإستصدار القرار الوزاري وقامت إدارة الشركة بتسليم المطلوب رسمياً إلى الجهاز بتاريخ ٣ أكتوبر ٢٠٢٤ مع طلب الشركة استكمال الإجراءات اللازمة لإعتماد القرار الوزارى٠

- جارى حالياً عرض ملف المشروع على لجنة الحصر والتفاوض مرة أخرى بالهيئة بشأن طلب التفاوض للمشروعات التي صدر بشأنها قرارات تستوجب العرض على اللجان المتخصصة لإعادة النظر وإصدار قرار بشان فسخ التعاقد وإعادة تسعير الأرض أو إستكمال الإجراءات وقبول الأقساط وسداد غرامات التأخير المستحقة عن كل قسط.

- وتتعامل شركة مرسيليا وشركة متاح كوكيل عن الجمعية في كافة الإجراءات و الخطوات التي من شأنها اصدار القرار الوزاري وتفعيل بنود التعاقد بين الجمعية و الهيئة للحفاظ على ملكية الأرض وإستصدار تراخيص المشروع.

**٣-٤٥** تم توقيع عقد مشاركة مع شركة نماء مصر للتوريدات بتاريخ ٤ مارس ٢٠٢٠ فقد تم الإتفاق على قيام شركة نماء مصر للتوريدات على مشاركة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى من خلال تنفيذ كافة الأعمال المتبقية من مشروع أبراج الوفاء لضباط الشرطة بالقليوبية متفرداً والكائنة على قطعة الأرض رقم (٤) حوض تل اتريب البحرى – بنها القليوبية وتتكون من عدد اثنين بدروم وعدد ثلاث أدوار تجارى على كامل مسطح الأرض ويعلوه عد ثمانى ابراج منها عدد واحد برج إدارى وسبعة أبراج سكنية وفقاً لشهادة الصلاحية الجددية عبارة عن دورين بدروم (جراج) والأرضي والأول والثانى تجارى ومن الثالث إلى العاشر علوى سكنى وجزء خدمات بالسطح على سطح ٢١٢,٥ ٢٠ متر مربع.

## ٤٦- أهم السياسات المحاسبية المتبعة

السياسات المحاسبية الموضحة أدناه تم تطبيقها بطريقة ثابتة خلال الفترات والسنوات المالية المعروضة في هذه القوائم المالية وهذه السياسات كما يلى:-

### ٤٦-١ 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 المستقلة يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية إلى الجنيه المصري وفقاً لأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ، وتدرج فروق العملة الناتجة بقائمة ألأرباح أو الخسائر المستقلة. ويتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية والمقومة بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة.

### ٤٦-٢ 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 المستقلة كمصروف عند تكبدها.

ج- **الإهلاك**

يتم تحميل إهلاك الأصول الثابتة (فيما عدا الاراضى حيث لا يتم إهلاكها) على قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة 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 دوريا لتحديد ما إذا كانت تتلائم مع الاعمار المقدرة سابقا وإذا وجد اختلاف جوهرى يتم حساب اهلاك الاصول وفقا للمدة المتبقية من العمر الانتاجى المقدر.

وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة لأغراض حساب الإهلاك.

| البيـــــــان | العمر الانتاجى سنـة |
|---|---|
| مبانى وإنشاءات | ٥٠ |
| أثاث ومفروشات | ٨-١٠ |
| أجهزة ومعدات كهربائية | ٥-٩ |
| وسائل نقل وإنتقال | ٥-١٠ |
| آلات ومعدات – محطات تحلية | ١٠-١٥ |
| أجهزة اتصال | ٤ |
| أجهزة وبرامج حاسب آلى | ٤-٥ |
| 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 المستقلة ببند (إيرادات ومصروفات أخرى).

**٤٦-٣ 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.

**٤٦-٤ 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 الأراضي والمباني 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 المستقلة 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 المستقلة.

**٤٦-٥ 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 وتتمثل أهم عمليات الشركة المشتركة في مشروع بيتش ٤ ومشروع مرسيليا فلورنس ومشروع مرسيليا بلوباى – العين السخنة ومشروع مرسيليا الحياة اليكس بارك.

**٤٦-٦ 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.

**الأصول المالية – تقييم نموذج الأعمال**

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. |
| **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.

**٣- 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 وإظهار المبلغ الصافي في قائمه المركز المالي عندما، وفقط عندما تتوافر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس الصافي او أنه يكون تحقق الأصول وتسويه الالتزامات في نفس الوقت.

**٤٦-٧ استثمارات مالية في شركات تابعة**

يتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة في القوائم المالية المستقلة للشركة باستخدام طريقة التكلفة حيث يتم إثبات الاستثمارات في شركات تابعة بتكلفة الإقتناء مخصوماً منها الإضمحلال في القيمة. ويتم تقدير الإضمحلال لكل استثمار على حدة ويتم إثباته في قائمة الأرباح أوالخسائر. الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها الشركة عندما يتحقق للمستثمر جميع ما يلى:

- السلطة على المنشأة المستثمر فيها.
- التعرض أو الحق في العوائد المتغيرة من خلال مساهمته في المنشأة المستثمر فيها.
- القدرة على استخدام سلطته على المنشأة المستثمر فيها للتأثير على مبلغ العوائد التي يحصل عليها منها.

على الشركة إعادة تقييم السيطرة على المنشأة المستثمر فيها إذا اشارت الحقائق والظروف إلى وجود متغيرات لواحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المذكورين بعاليه.

**٤٦-٨ 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.

**٤٦-٩ 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 الاراضى والمصروفات الأخرى ذات العلاقة التي يتم رسملتها عندما تكون الأنشطة الضرورية لجعل الأصول جاهزة للبيع قيد التنفيذ ،يتمثل صافي 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.

**٤٦-١٠ عقود التأجير**

١- **أصول حق إنتفاع**

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 الإنتفاع للأصل على العمر الانتاجى الأقصر للأصل ومدة الايجار على أساس القسط الثابت.

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

١- 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 الإنتفاع بالتكلفة ناقصا مجمع الاستهلاك.

٢- تتضمن التزامات عقود الايجار صافى 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.

**٤- مدفوعات التأجير**

يتم إثبات المدفوعات التي تتم بموجب عقود إيجار تشغيلية في الأرباح أو الخسائر علي أساس القسط الثابت علي مدي فترة عقد الإيجار. يتم الأعتراف بحوافز التأجير المستلمة كجزء لا يتجزأ من إجمالي مصاريف التأجير، علي مدار مدة عقد الإيجار.

يتم تقسيم الحد الأدني لمدفوعات الإيجار التي تتم بموجب عقود الإيجار التمويلي بين مصاريف التمويل وتخفيض الألتزامات غير المسددة. يتم تحميل مصروفات التمويل لكل فترة الإيجار للوصول إلي معدل فائدة دوري ثابت علي الرصيد المتبقي من الألتزام.

**٤٦-١١ 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 مساوٍ 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 المالى 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 هي 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 في الإعتبار عند تقدير خسائر الإئتمان المتوقعه هو الحد الأقصى للفترة التعاقدية التى تتعرض فيها الشركة لمخاطر الإئتمان.

**قياس الخسائر الإئتمانية المتوقعه**
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.

**الأصول الماليه المضمحله ائتمانيا**
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.

**عرض الخسائر الإئتمانية المتوقعه في قائمه المركز المالي**
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.

**الأصول غير المالية**
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 الي 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.

**٤٦-١٢ 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 العام التي يتم فيها إعلان التوزيع.

**٤٦-١٣ 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.

**مخصص العقود المحملة بخسائر**

إذا كان لدي الشركة عقد محمل بخسائر، يتم الأعتراف بالألتزام الحالي بموجب العقد وقياسه كمخصص ومع ذلك قبل تكوين مخصص منفصل لعقد محمل بخسائر، تقوم الشركة بالأعتراف بأية خسارة إنخفاض في القيمة تم تكبدها علي الأصول المخصصة لذلك العقد. إن العقد المحمل بخسائر هو عقد تتجاوز بموجبه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة أن تتجنبها بسبب إحتفاظها بالعقد) للوفاء بإلتزامها بموجبه العقد المنافع الأقتصادية المتوقع إستلامها بموجبها. تعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب عقد أقل تكلفة صافية للخروج من العقد، وهي تكلفة الوفاء به وأيه تعويضات أو غرامات ناشطة عن عدم الوفاء به.

**٤٦-١٤ 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.

**مكون التمويل الهام**
يجب على الشركة تعديل مبلغ مقابل العقد المتعهد به مقابل القيمة الزمنية للنقود إذا كان العقد يتضمن مكون تمويل هام.

**الأعتراف بالإيراد**

أ- **مبيعات العقارات والأراضي**

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

- ويتم إثبات الإيراد من الوحدات والأراضي 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**

- تحصل الشركة دفعات مقدمة وأقساط من العملاء مقابل الوحدات وذلك قبل انتقال السيطرة عليها للعملاء كما هو متفق عليه بالعقد، بناء عليه يوجد مكون تمويلي هام لهذة العقود أخذا بالأعتبار طول الفترة الزمنية بين دفعات العميل وأنتقال السيطرة له، هذا بالأضافة الي سعر الفائدة السائد في السوق.
- ويتم خصم سعر المعاملة لتلك العقود بإستخدام سعر الفائدة الضمني بالعقد وتستخدم الشركة المعدل الذي كان سيستخدم في حالة وجود عقد تمويل منفصل بين الشركة والعميل عند بداية العقد والذي عادة ما يساوي سعر الفائدة السائدة بالدولة عند التعاقد.

- تستخدم الشركة أستثناء التطبيق العملي للدفعات قصيرة الأجل المستسلمة من العملاء، هذا بالمبلغ المحصلة من العملاء لا تعدل بتأثير المكون التمويلي الهام إذا كانت المدة بين نقل السيطرة للوحدات او الخدمة او الدفعة سنة او اقل.

- تدفع الشركة عمولة مبيعات للعقود التي تحصل عليها لبيع وحدات معينة من العقارات ورسملة التكاليف الإضافية (مصاريف العمولة) للحصول على عقد والتي تستوفى المعايير الواردة في معيار المحاسبة المصرى رقم ٤٨ يتم الاعتراف بهذه التكاليف عند الاعتراف بالايراد.

- يتم الاعتراف بالايرادات في قائمة الدخل الى الحد الذى يكون فيه من المرجح تدفق المنافع الاقتصادية الى الشركة وان الإيرادات والتكاليف يمكن قياسها بصورة معقولة.

ب- **إيراد التأجير**

تسجل إيرادات التأجير علي أساس القسط الثابت على مدي فترة الإيجار.

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 المستقلة وفقاً لأساس الاستحقاق.

هـ- **التوزيعات**

يتم الأعتراف بإيراد التوزيعات بقائمة الأرباح او الخسائر المستقلة 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

**١٥-٤٦ المصروفات**
يتم الاعتراف بجميع مصروفات التشغيل بما فى ذلك المصروفات الإدارية والعمومية مع تحميلها على قائمة الأرباح أو الخسائر وفقا لمبدأ الاستحقاق فى السنة المالية التى تحققت فيها تلك المصروفات.

أ- **تكاليف الاقتراض**
- يتم الاعتراف بالفوائد المدينة والمرتبطة بقروض وتسهيلات ائتمانية بفوائد فى قائمة الأرباح أو الخسائر 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 وفقاً لأساس الاستحقاق.

ج- **ضريبة الدخل**
تتضمن ضريبة الدخل على أرباح الفترة كلا من ضريبة الفترة والضريبة المؤجلة – إن وجدت – ويتم إثباتها بقائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة 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 المستقلة 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 المستقلة.

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.

**١٦-٤٦ نصيب السهم فى الأرباح**
تعرض الشركة النصيب الأساسي للسهم لأسهمها العادية. ويتم احتساب النصيب الأساسي للسهم بقسمة أرباح الفترة المتعلقة بالمساهمين عن مساهمتهم في الأسهم العادية بالشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفتره.

**٤٦-١٧ 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.

**٤٧- أحداث هامة**

- بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢١ وافقت الجمعية العامة العادية للشركة، انه وفقاً لما نصت عليه المادة (٧٧) من قانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بأجماع الحضور على عزل السيد نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب السابق من منصبه " نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب " والإبقاء عليه كعضو مجلس إدارة، مع تفويض مجلس الإدارة في إحالة المذكرة الخاصة في بعض المصروفات التي تمت من خلال العضو المنتدب السابق على مستشار قانونى مستقل لإبداء الرأي القانوني في ما تم صرفه.

- بتاريخ ٢٧ يناير ٢٠٢٢ وافق مجلس إدارة الشركة بالاجماع على تفويض السيد رئيس مجلس الإدارة لعقد جمعية عامة عادية للنظر في مذكرة المستشار القانوني بخصوص ما تم صرفه من خلال العضو المنتدب السابق للشركة.

- بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢٢ استعرضت وناقشت الجمعية العامة العادية للشركة التقرير الصادر من المستشار القانوني المستقل والذى تم تكليفه بموجب توصيات الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٦ والتي بموجبها أوصت الجمعية مجلس الإدارة في إحالة المذكرة الخاصة في شأن بعض التصرفات والمصروفات التي تمت من خلال السيد العضو المنتدب السابق الى مستشار قانوني مستقل لإبداء الرأي فيما تم صرفه، وان مجلس الإدارة قد دعا السيد العضو المنتدب السابق للحضور لجلسات مجلس الإدارة للرد بالافادة عن تلك التصرفات والمصروفات المالية المنسوبة اليه ولم يحضر تلك الاجتماعات مما حدا بالمجلس الى إحالة الموضوع للجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢١، وقد أتخذت الجمعية العامة العادية القرارات التالية:

١- الموافقة بالإجماع على ما جاء بتقرير المستشار القانوني المستقل وإتخاذ التوصيات التي انتهى اليها التقرير بشان التصرفات والمصروفات المالية التى تمت بدون وجه حق والمنسوبة للسيد العضو المنتدب السابق.

٢- الموافقة بالإجماع على إتخاذ اللازم قانوناً حيال ما نسب وما تضمنه تقرير المستشار القانوني المستقل من قبل السيد / العضو المنتدب السابق وتفويض الإدارة القانونية والمستشار القانوني للشركة في هذا الشأن.

٣- الموافقة بالإجماع على عزل السيد العضو المنتدب السابق من عضوية مجلس الإدارة وبما يتفق مع نص المادة (٧٧) من القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١، كما قررت الجمعية بالإجماع عدم إبراء ذمة السيد العضو المنتدب السابق مع عدم إخلاء مسئولية وإقامة دعوى مسئولية ومطالبته بكافة المبالغ المنصرفة الناشئة عن أخطائة خلال ممارسته لمهام وظيفته ، كعضو منتدب للشركة.

- بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٣١ قررت الجمعية العامة العادية للشركة الموافقة على عدم ابراء ذمة وعدم إخلاء مسئولية السيد نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب السابق.

وقد قامت الشركة برفع دعوى تعويض رقم ١٥/١٣٢ ق استئناف إقتصادى إسكندرية ضد العضو المنتدب السابق عن سوء إدارة الشركة وإهدار أموالها والتي جارى تداولها بالقضاء حتى تاريخه.

## ٤٨- 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 وبتاريخ ٣ مارس ٢٠٢٤، صدر قرار آخر لرئيس مجلس الوزراء رقم (٦٣٦) لسنة ٢٠٢٤ بتعديل بعض الأحكام الأخرى من معايير المحاسبة المصرية، وفيما يلي ملخص لأهم تلك التعديلات:

| المعايير 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.<br>٢- ٢-يحل معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) محل ويلغي معيار المحاسبة المصري رقم ٣٧ " عقود التأمين".<br>٣- ٣-أي إشارة في معايير المحاسبة المصرية الأخرى الي معيار المحاسبة المصري رقم (٣٧) تستبدل الي معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠).<br>٤- ٤-تم اجراء تعديلات بمعايير المحاسبة المصرية التالية لتتوافق مع متطلبات تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"، وهي كما يلي:<br>- معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة واهلاكاتها ".<br>- ومعيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) "الأصول غير الملموسة".<br>- معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري". | تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية من تطبيق هذا المعيار. | يجب تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) للفترات المالية السنوية التي تبدأ **في أو بعد ١ يوليو ٢٠٢٤**، وإذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) لفترة أسبق، فيجب على الشركة الإفصاح عن تلك الحقيقة. |
| **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. | تمتلك الشركة هذا النوع من الأصول وبناءً على ذاك تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية المستقلة من تطبيق التعديلات | 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 رجعي**، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج القيمة العادلة بشكل أولي **باضافته الي حساب رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.** |

| المعايير التي تم إعادة إصدارها | ملخص لأهم التعديلات | التأثير المحتمل على القوائم المالية | تاريخ التطبيق |
|---|---|---|---|
| **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) "الاستثمارات في شركات شقيقة" عند المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة وشركات ذات سيطرة مشتركة. | تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية المستقلة من تطبيق التعديلات. | 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.** |
| **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.<br>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. | لا يوجد تأثير على القوائم المالية المستقلة | 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.<br>عند التطبيق، لا يجوز للمنشأة تعديل معلومات المقارنة، وبدلا من ذلك:<br>• عندما تقوم المنشأة بالتقرير عن معاملات العملة الأجنبية بعملة التعامل لها، يتم الاعتراف بأى تأثير للتطبيق الأولى كتعديل على الرصيد الافتتاحى للأرباح المرحلة فى تاريخ التطبيق الأولي.<br>• عندما تستخدم المنشأة عملة عرض بخلاف عملة التعامل الخاصة بها أو تترجم النتائج والمركز المالى لعملية أجنبية، يتم الاعتراف بأى تأثير للتطبيق الأولى كتعديل على المبلغ التراكمى لفروق الترجمة – المتراكمة فى جانب حقوق الملكية – فى تاريخ التطبيق الأولى. |

| المعايير 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")<br><br>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.<br><br>يتناول التفسير المعالجة المحاسبية للحالات المختلفة من حيث القياس الأولي والقياس اللاحق والاستبعاد من الدفاتر والإفصاحات اللازمة. | لا يوجد تأثير علي القوائم المالية. | يبدأ التطبيق في أو بعد أول يناير ٢٠٢٥ ويسمح بالتطبيق المبكر. |

بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٥٢٧ لسنة ٢٠٢٤ باصدار واضافة معيار المحاسبة المصرى الجديد رقم (٥١) "القوائم المالية فى اقتصاديات التضخم المفرط"

| المعايير التي تم اصدارها | ملخص لأهم التعديلات | التأثير المحتمل علي القوائم المالية | تاريخ التطبيق |
|---|---|---|---|
| **معيارالمحاسبة المصرى الجديد رقم (٥١) "القوائم المالية في اقتصاديات التضخم المفرط"** | ١- يجب تطبيق هذا المعيار على القوائم المالية، بما في ذلك القوائم المالية المجمعة لأي كيان أو منشأة تكون عملة القيد الخاصة بها في اقتصاد ذي تضخم مفرط.<br>٢- يطبق هذا المعيار على القوائم المالية، بما في ذلك القوائم المالية المستقلة والمنفردة لأي منشأة تكون عملة القيد الخاصة بها في اقتصاد ذي تضخم مفرط كما يطبق هذا المعيار على أي مجموعة لديها عملية أجنبية بما في ذلك فرع أو شركة تابعة أو شركة شقيقة أو مشروع مشترك أو غيرها في اقتصاد ذي تضخم مفرط.<br>٣- – يتطلب هذا المعيار تعديل القوائم المالية المعدة بعملة اقتصاد ذي تضخم مفرط وبهدف توفير معلومات مفيدة حول الوضع المالي للمنشأة وأدائها والتغيرات في وضعها المالي لمجموعة واسعة من المستخدمين لاتخاذ قرارات اقتصادية بنا على عرض عادل للقوائم المالية. | لم يتم تحديد الأثر علي القوائم المالية لحين تحديد تاريخ التطبيق. | يصدر قرار من رئيس مجلس الوزراء أو ممن يفوضه بتحديد تاريخ بداية ونهاية الفترة أو الفترات المالية التي يجب تطبيق هذا المعيار خلالها عندما تكون عملة القيد هي العملة المحلية مع مراعاة ما يلي:<br>( أ ) أن يطبق هذا المعيار على القوائم المالية للمنشأة اعتبارا من بداية الفترة المالية التي صنف فيها الاقتصاد أنه نو تضخم مفرط ، ويجب تعديل أرقام المقارنة المعروضة في القوائم المالية بأثر تطبيق متطلبات هذا المعيار.<br>، ) )ب) استثناء من متطلبات الفقرة " ٣٩ " من معيار المحاسبة المصري رقم ( ١<br>يتم استخدام التقدير الشخصي عند تطبيق هذا المعيار عند المحاسبة عن عملية أجنبية مثل فرع ، أو شركة تابعة أو شركة شقيقة ، أو مشروع مشترك) ، لتحديد ما إذا كان الاقتصاد ذي تضخم مفرط.<br>(ج) يجب تطبيق هذا المعيار على جميع المنشآت التي تكون عملة القيد لها هي تلك العملة التي تم تصنيف الاقتصاد بها أنه ذو تضخم مفرط . |