

شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك"
(شركة مساهمة مصرية)
القواعد المالية المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
وتقدير مراقب الحسابات عليها

حازم حسن 
محاسبون قانونيون ومستشارون

- تقرير مراقب الحسابات
- ١ قائمة المركز المالي المجمعة
- ٢ قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
- ٣ قائمة الدخل الشامل المجمعة
- ٤ قائمة التغيرات في حقوق الملكية المجمعة
- ٥ قائمة التدفقات النقدية المجمعة
- ٦-٧ الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

حازم حسن

محاسبون قانونيون ومستشارون

تليفون : ٣٥ ٣٧ ٥٠٠٠ - ٣٥ ٣٧ ٥٠٠٥ (٢٠٢)
البريد الإلكتروني : Egypt@kpmg.com.eg
فاكس : ٣٥ ٣٧ ٣٥٣٧ (٢٠٢)
صندوق بريد رقم: (٥) القرية الذكية

مبني (١٠٥) شارع (٢) - القرية الذكية
كيلو ٢٨ طريق مصر الإسكندرية الصحراوي
الجيزة - القاهرة الكبرى
كود بريدي: ١٢٥٧٧

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك"

تقرير عن القوائم المالية

رجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وكذا القوائم المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئوليّة الإِدَارَةِ عَنِ الْقَوَائِمِ الْمَالِيَّةِ

هذه القوائم المالية المجمعة مسئوليّة إِدَارَةِ الشَّرْكَةِ، فَالإِدَارَةُ مَسْؤُلَةٌ عَنِ إِعْدَادِ وَعِرْضِ الْقَوَائِمِ الْمَالِيَّةِ الْمُجَمَّعَةِ عَرَضاً عَادِلاً وَوَاضِحاً وَفَقاً لِمَعَيْرَاتِ الْمَحَاسِبَةِ الْمَصْرَيَّةِ وَفِي ضَوْءِ الْقَوَانِينِ الْمَصْرَيَّةِ السَّارِيَّةِ، وَتَتَضَمَّنُ مَسْؤُلَيَّةَ الإِدَارَةِ تَصْمِيمَ وَتَفْعِيلَ وَالْحَفَاظَ عَلَى رَقَابَةِ دَاخِلِيَّةِ ذَاتِ صَلَةٍ بِإِعْدَادِ وَعِرْضِ قَوَائِمِ مَالِيَّةٍ مُجَمَّعَةٍ عَرَضاً عَادِلاً وَوَاضِحاً خَالِيَّةً مِنْ أَيَّةِ تَحْرِيفَاتِ هَامَةٍ وَمُؤَثِّرةٍ سَوَاءَ نَاتِجَةٍ عَنِ الْعَشْأَنِ أَوِ الْخَطَأِ، كَمَا تَتَضَمَّنُ هَذِهِ الْمَسْؤُلَيَّةِ اخْتِيَارَ السَّيَّاسَاتِ الْمَحَاسِبَيَّةِ الْمَلَائِمَةِ وَتَطْبِيقَهَا وَعَمَلَ الْقَدِيرَاتِ الْمَحَاسِبَيَّةِ الْمَلَائِمَةِ لِلظَّرُوفِ.

مسئوليّةِ مَراقبِ الْحِسَابَاتِ

تحصر مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المجمعة في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتطلب هذه المعايير من الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتحقيق وفاء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية المجمعة خالية من أي تحريرات هامة ومؤثرة. وتتضمن أعمال المراجعة أدلة إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية المجمعة. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحرير الهام والمؤشر في القوائم المالية المجمعة سواء الناتج عن العشأن أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية المجمعة والعرض العادل الواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامية العرض الذي قدمت به القوائم المالية المجمعة.

إننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعود أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية المجمعة.

حازم حسن

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدلة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المجمع لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وعن أداؤها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية المجمعة.

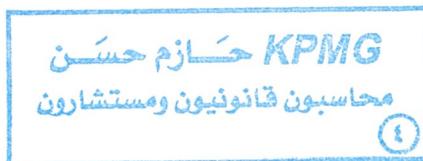
محمد حسن محمد يوسف



سجل مراقب حسابات

الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٤٠٠)

حازم حسن KPMG



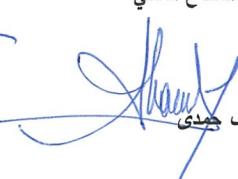
القاهرة في ٥ فبراير ٢٠٢٤

شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك"
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة المركز المالي المجمعة في

٢٠٢٣ ديسمبر ٣١	٢٠٢٣ ديسمبر ٣١	إيضاح رقم	جنيه مصرى
٧٣٩ ١٩١ ٤٨٨	٦٨٠ ٨٨١ ٩٦٥	(٢٥)	الأصول غير المتداولة
١٤٤ ٦٧٨ ٤٣٠	١٧١ ٣٥٠ ٩٢٥	(٢٦)	أصول ثابتة
٨٣٨ ٧٩٠ ٧٩١	٨٧٥ ٢١٣ ٥٣٥	(٢٧)	مشروعات تحت التنفيذ
-	-	(٢٨)	استثمارات عقارية تحت التطوير
٤١٢ ٣٠٩ ٥٦٠	٣٨٧ ٤٨٥ ٥٧٦	(٢٩)	استثمارات فى شركات شقيقة
٣٧ ٩١٤ ٢٩٤	٦٣ ٣٢٧ ١٧٦	(١-٣٠)	استثمارات عقارية
٢ ٣٠٨ ٧٥٨ ٦٧٧	٣ ٩٦٠ ٣٣٧ ٠٥٤	(٢-٢٠)	أصول حق انتفاع
٢ ٩١٢ ٦٥٦	-	(٢-٢١)	عملاء وأوراق قرض
٣٨٦ ٣٢٦ ٦١٤	٤٩٧ ٧٢٢ ٥٧٩	(١٥)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٤ ٨٧٠ ٨٨٢ ٥١٠	٦ ٦٣٦ ٣١٨ ٨١٠		أصول غير المتداولة
٢٣ ٢٧٠ ٢٩٤	٢٩ ٤٨٤ ٧١٠	(١٧)	مخزون
١ ١٩١ ٤٣٩ ٩٠٧	١ ٠٩٠ ٣٨٦ ٤٠٤	(١٨)	وحدات تامة جاهزة للبيع
١٥ ١٧٠ ٦٤٦ ٩٤٣	١٧ ٥٧١ ٢٢١ ٠١٧	(١٩)	أعمال تحت التنفيذ
١ ٧٣٧ ٣١٧ ١٣٥	٢ ٧٥٤ ٤١٦ ٨٣٩	(١-٢٠)	عملاء وأوراق قرض
٤ ٤٨٩ ٣٤٥ ٥٧٤	٧ ٩٧٣ ٣٧٢ ٢٠٩	(١-٢١)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
-	-	(٢٢)	قرصون لمشروعات مشتركة
١ ٢١١ ٨٣٢ ٦١٧	٧٨٤ ٤٨٥ ٢٣٦	(٢٣)	استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
١ ٦٨٩ ٩٧٣ ٦٢٨	١ ٨٧٥ ٥٧٤ ١٠٦	(٢٤)	النقدية وما فى حكمها
٢٥ ٥١٣ ٨٢٦ ٠٩٨	٢٢ ٠٧٨ ٩٤٠ ٥٢١		مجموع الأصول المتداولة
٣٠ ٣٨٤ ٧٠٨ ٦٠٨	٣٨ ٧١٥ ٢٥٩ ٣٣١		إجمالي الأصول
١ ٤٢٤ ٧٨٩ ٤٧٢	١ ٤٢٤ ٧٨٩ ٤٧٢	(١-٣١)	حقوق الملكية
٢٢٤ ٨٤٠ ٧٧١	٢٢٤ ٨٤٠ ٧٧١	(٢-٣١)	رأس المال المصدر والمدفوع
١ ٤٨٣ ١٥٤ ٠٥٧	١ ٤٨٣ ١٥٤ ٠٥٧	(٣-٣١)	احتياطي قانوني
٤ ١١٥ ٠٠٨ ٣٢٦	٥ ٤٨٨ ٠٢١ ٥١٦	(٣٢)	احتياطي خاص - علاوة إصدار أسهم
١ ٢٢٥ ٤٥٦	١ ٧٢٥ ٤٥٦	(٣٢)	أرباح مرحلة
٧ ٢٤٩ ٥١٨ ٠٨٢	٨ ٦٢٢ ٥٣١ ٢٧٧		أرباح بيع أسهم خزينة
٦١ ٦٠٨ ٧٧٩	٦١ ٦٦٨ ١٩٩	(٣٣)	مجموع حقوق ملكية الشركة الأم
٧ ٣١١ ١٢٦ ٨١١	٨ ٦٨٣ ٦٩٩ ٤٧١		الحقوق غير المسيطرة
٢ ٥٤٧ ٦٤٢ ٦٠٣	٢ ٠٥٢ ٦٠٦ ٧٨٠	(٣٤)	مجموع حقوق الملكية
٧٠٥ ٩٩٩ ٨٤٠	٥٢٩ ٧٦٨ ٥١٦	(٣٦)	
٤ ١٠٢ ٧٤٨ ٨٢٣	٤ ٨٤٣ ٥٥٨ ٩١٦	(٣٧)	
١ ٢٤٤ ٢٨٢ ١٣١	١ ١٨٢ ٦١٨ ١١٧	(٣٨)	
٢٨ ٢٨٤ ٨٥١	٤٢ ٩٨١ ٩٧٠	(٢-٣٠)	
٨ ٦٢٨ ٩٥٨ ٢٤٨	٨ ٦٥١ ٥٣٤ ٢٩٩		
٢٥٠ ٦٢٣ ١٩٣	٦٩٣ ٦٧٧ ٧٣٥	(٣٥)	الالتزامات المتداولة
٣٦٥ ٣٥٣ ٨١٣	٤٧٨ ٢٧٠ ٢٧١	(٣٤)	بنوك - تسهيلات إئتمانية
٨ ٧٠٠ ٣٩٥ ٨٢٧	١٢ ٤٢٨ ٦٠٩ ٧١٣	(٣٩)	قرض
٤٥٦ ٧٤٥ ٢٩٠	٥٩٠ ٣٠٠ ٢٤٢	(٤٠)	عملاء - دفعات حجز
٣٦٢ ٢٠٣ ٦١٨	٥٤٨ ٨٣٠ ٣٣٦	(٤١)	مقاولون وموردون وأوراق دفع
٢٦٣ ١٥٩ ٧٧٧	٣٤٥ ٦٦٥ ٨٥٠	(٣٧)	التزامات ضريبة الدخل
٣٤ ٨٥٣ ١٠١	٦١ ٦٦٤ ٠١٣	(٣٨)	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
٢ ٨٧٧ ٦٦٦ ٨٨٣	٤ ٢٨٧ ٥٩٥ ٨٥٢	(٤١)	داتنو شراء أراضي
١٠ ٢٩٠ ٥٢٨	٢٤ ٧١٨ ٥١٧	(٢-٣٠)	داتنو شراء أراضي داتنة أخرى
١ ١٢٣ ٤١٢ ٥١٩	١ ٩٢٠ ٦٩٣ ٣٣٢	(٤٢)	التزامات عقود التأجير
١٤ ٤٤٤ ٦٢٣ ٥٤٩	٢١ ٣٨٠ ٠٢٥ ٥٦١		مخصصات
٢٣ ٠٧٣ ٥٨١ ٧٩٧	٣٠ ٠٣١ ٥٥٩ ٨٦٠		مجموع الالتزامات المتداولة
٣٠ ٣٨٤ ٧٠٨ ٦٠٨	٣٨ ٧١٥ ٢٥٩ ٣٣١		مجموع الالتزامات
			مجموع حقوق الملكية والإلتزامات

* الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٥٣) تعتبر متممة للقوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

المدير العام


أيمن عامر

رئيس القطاع المالي

المراقب المالي
للمجموعة

المدير المالي


محمد سمير

* تقرير مراقب الحسابات "مرفق"

قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح رقم	جنيه مصرى
٧٢٤٩٤٩١٧٨٢	٩٦٥٠٣١١٠٣٦	(٦)	إيرادات النشاط
٤٠٦٣٣٥٠٨٢	٤٨٩٩٢٠٤٦٣		مبيعات العقارات
٥٤٣٦٦٣٣٧	٦٣٧٧١٢٦٦		إيرادات نشاط خدمات إدارة المدن والمنتجعات
١٠٠٦٨٥٥٩٠	١٢٥٩٨٨٤٥٧		إيرادات نشاط استثمار عقاري
<u>٧٨٩٠٨٧٨٧٩١</u>	<u>١٠٣٢٩٩٩١٢٢٢</u>		إيرادات النادى والجولف
			أجمالي إيرادات النشاط
			تكلفة النشاط
(٤٩٩٤١٠٤٩٦٤)	(٦١٣٥٥٥٦٢٤٤)	(٧)	تكلفة مبيعات العقارات
(٣٢٧٣١١٦١٨)	(٤٠٨٦٧٦٥٧٣)		تكليف نشاط خدمات إدارة المدن والمنتجعات
(٣٠١٦٢٢٠٦)	(٣٦٦٠٥٣٨٢)		تكليف نشاط استثمار عقاري
(٢٦٧٥١٣٩٩١)	(١٨١٣٩٤٠٧٢)		تكليف النادى والجولف
<u>(٥٦١٩٠٩٢٧٧٩)</u>	<u>(٦٧٦٢٢٣٢٢٧١)</u>		أجمالي تكاليف النشاط
٢١٩١٧٨٦٠١٢	٣٥٦٧٧٥٨٩٥١		مجمل الربح
١١٥١٠٢٩٩٢	١٥٨١٨٥١٥٦	(٨)	إيرادات تشغيل أخرى
(٧٩٨٣٦٧٣٢٦)	(٧٥٠٦٦٢١٨٩)	(٩)	مصاروفات بيعية وتسويقية
(٧٩٣١٩٠٤١٣)	(٩١٩٨٧٨٩٥٦)	(١٠)	مصاروفات إدارية وعمومية
(٤٠٩٧٥٠٥٢)	(١٠٢٩٤٦٩٧٣)	(١١)	مصاروفات تشغيل اخرى
(٢٤٣٦٦٧٦٧)	(٨٩٤٧٥٧٨٩)	(١٢)	(خسائر) الإنفاق المتوقعة
<u>٦٤٩٩٨٩٤٤٦</u>	<u>١٨٦٢٩٨٠٢٠٠</u>		أرباح التشغيل
٣١٧٦٩٠٦٠٤	٤٠٩٠٠٤٦٥٢	(١٣)	إيرادات تمويلية
<u>(٢٥٧٣١٥٩٩٤)</u>	<u>(٤٥٢٩٢٩٣٨٩)</u>	(١٤)	تكليف تمويلية
٦٠٣٧٤٦١٠	(٤٣٩٢٤٧٣٧)		صافي (التكليف) / الإيرادات التمويلية
٧١٠٣٦٤٠٥٦	١٨١٩٠٥٥٤٦٣		الأرباح قبل الضرائب
<u>(١٨٥٢٠٧٩٩١)</u>	<u>(٤٤٠٢٣٨١٥٩)</u>	(١٥)	ضريبة الدخل
<u>٥٢٥١٥٦٠٦٥</u>	<u>١٣٧٨٨١٧٣٠٤</u>		صافي ربح السنة
			يوزع كما يلى:
٥٢٠٠٥٧٧٣٣	١٣٧٣٠١٣١٩٠		مالكى الشركة الأم
٥٠٩٨٣٣٢	٥٨٠٤١١٤	(٣٣)	الحقوق غير المسيطرة
<u>٥٢٥١٥٦٠٦٥</u>	<u>١٣٧٨٨١٧٣٠٤</u>		صافي ربح السنة
١,٤٦	٣,٨٥	(١٦)	نصيب السهم فى الأرباح المجمعة (جنيه مصرى / سهم)

* الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٥٣) تعتبر متممة للقوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك"

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر

إيضاح

٢٠٢٢

٢٠٢٣

جنيه مصرى

رقم

ربح السنة

مجموع بنود الدخل الشامل الاخر عن السنة بعد ضريبة الدخل

إجمالي الدخل الشامل عن السنة

إجمالي الدخل الشامل الخاص بكل من:

مالكي الشركة الأم

الحقوق غير المسيطرة

إجمالي الدخل الشامل للسنة

* الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٥٣) تعتبر متممة للقوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك"

شركة مساهمة مصرية

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

إجمالي حقوق الملكية	الحقوق غير المسيطرة	الإجمالي	أرباح بيع أسهم خزينة	الأرباح المرحلية	احتياطي خاص - علاوة أصدار أسهم	احتياطي قانوني	رأس المال المصدر والمدفوع	جنيه مصرى
٦ ٧٩٧ ٨٤٤ ٩٥٧	٦٣٨٦٠ ١٦٤	٦ ٧٣٣ ٩٨٤ ٧٩٣	١ ٧٢٥ ٤٥٦	٣ ٥٩٩ ٤٧٥ ٠٣٧	١ ٤٨٣ ١٥٤ ٠٥٧	٢٢٤ ٨٤٠ ٧٧١	١ ٤٢٤ ٧٨٩ ٤٧٢	٢٠٢٢ الرصيد في ١ يناير
٥٢٥ ١٥٦ ٠٦٥	٥ ٩٨ ٣٣٢	٥٢٠ ٠٥٧ ٧٣٣	-	٥٢٠ ٠٥٧ ٧٣٣	-	-	-	٢٠٢٢ إجمالي الدخل الشامل
-	-	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
<u>٥٢٥ ١٥٦ ٠٦٥</u>	<u>٥ ٩٨ ٣٣٢</u>	<u>٥٢٠ ٠٥٧ ٧٣٣</u>	-	<u>٥٢٠ ٠٥٧ ٧٣٣</u>	-	-	-	<u>بنود الدخل الشامل الآخر</u>
(٤٥٢٤ ٤٤٤)	-	(٤٥٢٤ ٤٤٤)	-	(٤٥٢٤ ٤٤٤)	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
(٧٣٤٩ ٧٦٧)	(٧٣٤٩ ٧٦٧)	-	-	-	-	-	-	معاملات مع مالكي الشركة
(١١٨٧٤ ٢١١)	(٧٣٤٩ ٧٦٧)	(٤٥٢٤ ٤٤٤)	-	(٤٥٢٤ ٤٤٤)	-	-	-	توزيعات أرباح دورية للاعبيں بالشركات التابعة
٧٣١١ ١٢٦ ٨١١	٦١ ٦٠٨ ٧٧٩	٧ ٢٤٩ ٥١٨ ٠٨٢	١ ٧٢٥ ٤٥٦	٤ ١١٥ ٠٠٨ ٣٢٦	١ ٤٨٣ ١٥٤ ٠٥٧	٢٢٤ ٨٤٠ ٧٧١	١ ٤٢٤ ٧٨٩ ٤٧٢	٢٠٢٢ الرصيد في ٣١ ديسمبر
٧٣١١ ١٢٦ ٨١١	٦١ ٦٠٨ ٧٧٩	٧ ٢٤٩ ٥١٨ ٠٨٢	١ ٧٢٥ ٤٥٦	٤ ١١٥ ٠٠٨ ٣٢٦	١ ٤٨٣ ١٥٤ ٠٥٧	٢٢٤ ٨٤٠ ٧٧١	١ ٤٢٤ ٧٨٩ ٤٧٢	٢٠٢٣ الرصيد في ١ يناير
١٣٧٨ ٨١٧ ٣٠٤	٥٨٠٤ ١١٤	١ ٣٧٣ ٠١٣ ١٩٠	-	١ ٣٧٣ ٠١٣ ١٩٠	-	-	-	٢٠٢٣ إجمالي الدخل الشامل
-	-	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
<u>١٣٧٨ ٨١٧ ٣٠٤</u>	<u>٥٨٠٤ ١١٤</u>	<u>١ ٣٧٣ ٠١٣ ١٩٠</u>	-	<u>١ ٣٧٣ ٠١٣ ١٩٠</u>	-	-	-	<u>بنود الدخل الشامل الآخر</u>
(٦٢٤٤ ٦٤٤)	(٦٢٤٤ ٦٤٤)	-	-	-	-	-	-	إجمالي المعاملات مع مالكي الشركة
(٦٢٤٤ ٦٤٤)	(٦٢٤٤ ٦٤٤)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح لغير ذوي السيطرة بالشركات التابعة
٨ ٦٨٣ ٦٩٩ ٤٧١	٦١ ٦٦٨ ١٩٩	٨ ٦٢٢ ٥٣١ ٢٧٢	١ ٧٢٥ ٤٥٦	٥ ٤٨٨ ٠٢١ ٥١٦	١ ٤٨٣ ١٥٤ ٠٥٧	٢٢٤ ٨٤٠ ٧٧١	١ ٤٢٤ ٧٨٩ ٤٧٢	٢٠٢٣ الرصيد في ٣١ ديسمبر

* الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٥٣) تعتبر متممة للقوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك"
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة التدفقات النقدية المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إضاح رقم	جنيه مصرى
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل			
٧١٠ ٣٦٤ ٥٦	١٨١٩ ٥٥٤٦٣		ربح السنة قبل الضرائب
			تم تسويته بما يلى:-
١٢٩ ٦١٢ ٧٢٩	١٣٩ ٧١٥ ٣٥٩	(٣٠) ، (٢٩) ، (٢٥)	إهلاك أصول ثابتة واستثمارات عقارية وإستهلاك أصول حق انتفاع
(١٩٢ ٦٠٣)	٣٩١ ١٦٣	(١١)	خسائر / (أرباح) بيع أصول ثابتة
٤ ١٩٦ ٧٨٠	٧ ٧٨٤ ٩٤٧	(١٤)	فوائد عقود التأجير
(٨١ ٧٦٨ ٣٠٣)	(١٨٧ ٥٥٧ ٣٣٧)		صافي عائد استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
(١ ٨٢٢ ٥٩٠)	(١ ٨٢٢ ٥٩٠)	(٨)	رد خسائر الانخفاض في قيمة الأصول الثابتة
(٤ ٣٨٩ ٢٠٦)	(٩٢٤ ٨٦٨)		(أرباح) أستعاد حق انتفاع
التفصيفي			
			مخزون
(٤ ٧٧٠ ٩٦٥)	(٦ ٢١٤ ٤١٦)		وحدات تامة جاهزة للبيع
٨٤ ٥٩٠ ٩٣١	٨٢٨ ٠٨١ ٩٢٢		أعمال تحت التنفيذ
٦٤٤ ٦٨٠ ٧٠٢	(٢ ٠٢٧ ٢٣٢ ٢٤٦)		عملاء وأوراق قبض
(١ ٥٣٣ ٦٥٤ ٨٦٠)	(٢ ٦٦٨ ٦٧٨ ٠٨١)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(١ ٠٦٩ ٧٩٠ ٦٧٧)	(٣ ٤٧٩ ٩١٧ ١١٨)		قرصون لمشروعات مشتركة
-	-	(٢٢)	مخصصات مكونة
٨٩٨ ١٨٩ ٢٣٧	١ ٥٧٠ ٤٨١ ٧٨٤	(٤٢)	مخصصات انتفي الغرض منها
-	(١٠٠ ٩٩١ ٢٣٤)	(٤٢)	المستخدم من المخصصات
(٣٢٨ ٦٤٣ ٦٧٧)	(٦٧٢ ٢١٠ ٠٣٦)	(٤٢)	عملاء - دفعات حجز
١ ٧٧٩ ٨٦٢ ٨٥١	٣ ٢٠٩ ٠٥٦ ٦٠٨		مقاولون وموردون وأوراق دفع
(٤٦٣ ٢٤٣ ٥٩٩)	(٤٢ ٦٧٦ ٣٧٢)		دائنوں وارصدہ دائنة أخرى وجاري هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
٢٧٧ ٨٠٣ ١٨٦	١ ٥٣٥ ٧٤٤ ١٠٢		ضرائب الدخل المدفوعة
(٤٤٩ ١٢٤ ٨٩١)	(٣٦٦ ٢٠٤ ٢٦٩)		توزيعات أرباح مدفوعة للعاملين وأعضاء مجلس الإدارة للشركات التابعة
(٤ ٥٢٤ ٤٤٤)	-		نقدية مجانية
(٧ ٢٦٧ ٦٥٦)	٥٤٢ ٨٣١		صافي النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من أنشطة التشغيل
٥٧٥ ١٠٧ ٥٠١	(٤٤٣ ٥٧٤ ٣٨٨)		
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار			
			المدفوع لشراء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ
(٦٤ ٢٢٥ ٦٢٢)	(٥٩ ٣٢٠ ٣٨٥)		المدفوع لاقتناء استثمارات عقارية تحت التطوير
(٢٠٥ ١٠٥ ٥٠٧)	(١٦ ٣٥٦ ٢٧١)		المدفوع لاقتناء استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
(٣٩٤ ١٥٤ ٦٠٩)	(٤ ٦٢٤ ٦٢٠ ٥٦٠)		المحصل من استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
٢ ٥٩٥ ٥٠٨ ٥٦٠	٥ ٣٠٨ ٤٧٨ ٥٥٦		المحصل من بيع أصول ثابتة
٣٢٤ ١٥٥	٢٠١ ١٦٤		صافي النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
(١ ٠٦٧ ٦٥٣ ٠٢٢)	٦٠٨ ٣٨٢ ٥٠٤		
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل			
			المحصل من قروض وتسهيلات ائتمانية
١ ٩٣١ ٨٠١ ٨٠٧	١ ٠٢٨ ٥٨٩ ٨٤٦		المسداد لقروض وتسهيلات ائتمانية
(١ ٣١٠ ٩٣٦ ٦٦٢)	(٩٧٦ ١٦٢ ٦١١)		المسداد من التزامات عقود التأجير
(٢١ ٣١٨ ٣٦٠)	(٢٤ ٨٤٧ ٣٩٨)		توزيعات حقوق غير ذوى السيطرة
(٧ ٣٤٩ ٧٦٧)	(٦ ٢٤٤ ٦٤٤)		صافي النقدية الناتجة من من أنشطة التمويل
٥٩٢ ١٩٧ ٠١٨	٢١ ٢٢٥ ١٩٣		صافي الزيادة في النقدية وما في حكمها
٩٩ ٦٥١ ٤٩٦	١٨٦ ١٤٣ ٣٠٩		النقدية وما في حكمها في ١ يناير
١ ٥٧٤ ٦٥٨ ٨١٨	١ ٦٧٥ ٥٠٨ ١٤٥		تأثير الحركة في خسائر الإنفاق المتوقعة على النقدية وما في حكمها
١ ١٩٧ ٨٣١	٦ ٥١٥ ٨٠٥	(١٢)	النقدية وما في حكمها في ٣١ ديسمبر
١ ٦٧٥ ٥٠٨ ١٤٥	١ ٨٦٨ ١٦٧ ٢٥٩	(٢٤)	

* الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٥٣) تعتبر متممة للقوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

[شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك"]

(شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتنمية للقوائم المالية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١- نبذة عامة عن الشركة ونشاطها

١-١ تأسست شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" - شركة مساهمة مصرية - وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية مع مراعاة أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية بموجب قرار وزير الاقتصاد والتعاون الدولي رقم ٣٢٢ لسنة ١٩٩٦ في ١٢ مايو ١٩٩٦. تم قيد الشركة بالسجل التجاري بالجنة برقم ٦٢٥ بتاريخ ٢٥ مايو ١٩٩٦.

٢-١ يتمثل غرض الشركة في الآتي:-

- العمل في مجال شراء الأراضي بغرض مدها بالمرافق وتجهيزها للبناء وتقسيم تلك الأرضي وبيعها أو تأجيرها.
- العمل في مجال المقاولات والإنشاءات المتكاملة والأعمال المكملة لها.
- تخطيط وتقسيم الأرضي وإعدادها للبناء وفقاً لأساليب البناء الحديثة.
- بناء العقارات بأنواعها المختلفة وبيعها وتأجيرها.
- تعمير واستصلاح الأرضي في المجتمعات الجديدة.
- العمل في مجال التنمية السياحية وفي كافة مجالات المنشآت السياحية من بناء فنادق وموتيلاط وقرى سياحية وإدارتها أو تأجيرها أو بيعها واستغلالها طبقاً للقوانين واللوائح السارية.
- إنشاء وإدارة وبيع وتأجير المشروعات السكنية والخدمة والتجارية والصناعية والسياحية.
- العمل في مجال تنسيق وزراعة الحدائق والطرق والميادين وكذلك تقديم خدمات الأمن والحراسة والصيانة والنظافة.
- العمل في مجال تملك وإدارة المنشآت الرياضية والترفيهية والطبية والتعليمية وكذلك تملك وإدارة المطاعم وتشغيلها.
- ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشتراك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج، كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات السابقة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

٣-١ مدة الشركة ٥٠ عام تبدأ من تاريخ التسجيل في السجل التجاري.

٤-١ الشركة مقيدة بالجدول الرسمي ببورصة الأوراق المالية بجمهورية مصر العربية.

٥-١ تتضمن القوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ القوائم المالية لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" (الشركة الأم) وشركتها التابعة (والتي يشار إليهم "المجموعة") كما تتضمن نصيب المجموعة في أرباح وخسائر الشركات الشقيقة والمشروعات المشتركة.

يقع مقر الشركة الأم في مدينة الشيخ زيد طريق القاهرة / الإسكندرية الصحراوى الكيلو ٣٨ والسيد الاستاذ/ طلال الذيبي هو رئيس مجلس إدارة الشركة الأم والسيد الاستاذ/ أيمن عامر هو المدير العام للشركة الأم.

٢- أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

- تم إعداد القوائم المالية المجمعة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.
- تم إعتماد القوائم المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٥ فبراير ٢٠٢٤.
- تم الإفصاح عن أهم السياسات المحاسبية المطبقة بالمجموعة بإيضاح رقم (٥٢).

٣- أسس القياس

أعدت القوائم المالية المجمعة طبقاً لأساس التكلفة التاريخية، فيما عدا ما يلى:

- الأصول والالتزامات المالية التي يتم أثباتها بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر.
- الأصول المالية التي يتم أثباتها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- الأصول والالتزامات المالية التي يتم أثباتها بالتكلفة المستهلكة.

٤ - عملة التعامل وعملة العرض

تم عرض القوائم المالية المجمعة بالجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للمجموعة.

٥ - استخدام التقديرات والافتراضات

- يتطلب إعداد القوائم المالية المجمعة وفقاً 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 متعددة. 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 في التقديرات المحاسبية في السنة التي يتم فيها تغيير تلك التقديرات، أما إذا كانت هذه الفروق تؤثر على السنة التي يتم فيها التغيير الفترات المستقبلية، عندئذ تدرج هذه الفروق في السنة التي يتم فيها التغيير الفترات المستقبلية.

أ- الحكم الشخصي

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

- الاعتراف بالإيراد:

يتم الاعتراف بالإيراد طبقاً لما هو وارد تفصيلاً بالسياسات المحاسبية المطبقة.

- استثمارات في شركات شقيقة والمنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة:

يتم تحديد ما إذا كان الشركة نفوذ مؤثر على الشركات والمنشآت المستثمر فيها.

- مراجعة الاتفاقيات التعاقدية:

تقوم الإداره بمراجعة افتراضاتها وتقديراتها الحكمية بما في ذلك ما استخدمته منها في الحكم على مدى تمنع المجموعة 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 الإداره خلال عملية تصنيف العقارات باتخاذ عدة أحكام. هناك حاجة لهذه الأحكام لتحديد ما إذا كان عقار ما مؤهل للتصنيف كاستثمارات عقارية أو أصول ثابتة أو عقارات محفظة بها للبيع. وضعت المجموعة معايير معينة لتتمكن من الحكم بانظام وذلك بموجب تعريفات الاستثمارات العقارية والأصول الثابتة والعقارات المحفظة بها للبيع. عند اتخاذ أحكامها، أخذت الإداره بالإعتبار الشروط المفصلة والتوجيهات المتعلقة بتصنيف الأصول على النحو المبين في معيار المحاسبه المصري رقم ٢، ومعيار المحاسبة المصري رقم ٤٩، ومعيار المحاسبة المصري رقم ١٠، والاستخدام المراد لهذه العقارات على النحو الذي تحدده الإداره.

- تصنيف عقود التأجير (المجموعة كمؤجر)

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارية في محفظة الإستثمارات العقارية الخاصة بها. حدّدت المجموعة، بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، مثل مدة الإيجار التي لا تشكل جزءاً رئيسياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري والقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوّعات الإيجار التي لا تصل إلى حد كبير كامل القيمة العادلة للعقار التجاري، بحيث تحفظ بشكل هام بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية هذا العقار وتقوم بمحاسبة العقود كعقود إيجار تشغيلية.

- الاعتراف بالأصول والالتزامات الضريبية الجارية والموجلة وقياسها

يتم تحديد ضرائب الدخل سواء الجارية أو الموجلة بواسطة كل شركة من شركات المجموعة بما يتفق مع متطلبات قانون الضرائب الخاص بكل بلد تعمل به شركات المجموعة.

تُخضع أرباح المجموعة لضرائب الدخل مما يستدعي استخدام تقديرات هامة لتحديد العبء الإجمالي للضريبة على الدخل. ونظراً لأن بعض المعاملات يصعب تحديد الضريبة النهائية عنها بشكل مؤكّد خلال السنة المالية لذا تقوم المجموعة بإثبات التزام الضريبة الجارية وفقاً لتقديرات مدى خصوص المعاملات بصفة نهائية للضريبة وكذا مدى احتمال نشأة ضريبة إضافية عند الفحص الضريبي. وعندما تكون هناك فروق بين النتيجة النهائية لضرائب والمبالغ السابق تسجيلها، يتم الاعتراف بذلك الفروق ضمن ضريبة الدخل والالتزام الضريبي الجاري في السنة التي تتضح خلالها تلك الفروق باعتبارها من التغيرات في التقديرات المحاسبية.

من أجل الاعتراف بأصول ضريبية موجلة، تقوم الادارة باستخدام افتراضات حول مدى توافر أرباح ضريبية مستقبلية كافية تسمح باستخدام الأصول الضريبية الموجلة المعترف بها وتقوم الادارة باستخدام افتراضات تتعلق بتحديد سعر الضريبة المعلن بتاريخ القوائم المالية والذي من المتوقع أن يتم تسويتها كل من ارصده الأصول والالتزامات الضريبية في المستقبل على أساسه.

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

- معدلات الاقتراض الإضافية (IBR) المطبقة في حساب حق التتفاق

يتم قياس التزام عقد الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوّعات الإيجار التي لم يتم دفعها في تاريخ البدء، مخصوصة باستخدام سعر الفائدة المتضمن في عقد الإيجار أو، إذا كان هذا المعدل لا يمكن تحديده بسهولة، معدل الاقتراض الإضافي المجموعة. بشكل عام، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد كمعدل الخصم. تحدد المجموعة 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 تسبّب تعديلات جوهرية على القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة. تعتمد المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المعايير المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعية. ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية نتيجة تغيرات السوق أو الظروف الناشئة التي تكون خارجة عن سيطرة المجموعة. يتم عكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

- الالتزامات المحتملة والمخصصات

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

- قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تقوم المجموعة بتقييم انخفاض قيمة أصولها المالية بناءً على نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة بموجب نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة، تقوم المجموعة 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 المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتوقع لأدواتها المالية.

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

- تقدير صافي القيمة البيعية لمخزون والأعمال تحت التنفيذ

يتم إدراج المخزون وقطع الأرضي المحتفظ بها للتطوير والعقارات المصنفة ضمن الأعمال تحت التنفيذ بسعر التكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة البيعية بالرجوع إلى أسعار البيع وتکاليف اتمام الاعمال والدفعات المقدمة المستلمة وخطط التطوير وظروف السوق القائمة في نهاية السنة المالية بالنسبة لبعض العقارات، يتم تحديد صافي القيمة الحالية من قبل المجموعة بالاعتماد على المؤشرات الخارجية المناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة، حيثما كان ذلك متاحاً.

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

يتم تقييم صافي القيمة البيعية فيما يتعلق بأعمال تحت التنفيذ بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير عن العقارات المكتملة المماثلة، ناقضاً التكاليف المقدرة لاستكمال التطوير والتکاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع، مع الأخذ في الاعتبار القيمة الزمنية للأموال، إذا كان ذلك جوهرياً.

- الانخفاض في قيمة الأصول 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 لانخفاض في القيمة من خلال تحديد المبلغ القابل للاسترداد الذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للعقار قيد النظر. يتم تحديد القيمة العادلة لعقارات والأصول الثابتة للنواحي المصنفة ضمن بند الأصول الثابتة من قبل خبير مستقل باستخدام طريقة القيمة العادلة. يتم مقارنة القيمة العادلة بالمبالغ المدرجة لتقدير أي انخفاض محتمل في القيمة.

- الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة

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

ج- قياس القيمة العادلة

يتطلب عدد من السياسات المحاسبية والإفصاحات للمجموعة قياس القيم العادلة للأصول والالتزامات المالية وغير المالية.

يتم الأعتماد في قياس القيمة العادلة للأصول والالتزامات على بيانات السوق المتاحة بشكل أساسي، ويتم تبوييب البيانات التي يتم الاعتماد عليها في التقييم وفقاً للسلسل الهرمي التالي:-

- المستوى (١): الأسعار المعلنـه (غير معدلـه) في أسواق نشطة لأصول أو التزامـات متماثـله.
- المستوى (٢): مدخلـات كـلـاً من الأسعار المعلنـه المـدـرـجـة في المستوى (١) والتي يتم تتبعـها للأصل أو الالتزامـ إما بصورة مباشرـه (مثل الأسـعارـ) أو غير مباشرـه (أي مشـنـقةـ من الأسـعارـ).
- المستوى (٣): مدخلـات للأـصـلـ أو الـلـازـمـ لا تـعـتـدـ عـلـى بـيـانـاتـ السـوقـ التي يـمـكـنـ مـلـاحـظـتهاـ (مـدخـلاتـ لا يـمـكـنـ مـتـابـعـتهاـ).

تقوم المجموعة بالأعتراف بالتحويلات بين المستويات الخاصة بتسلسل القيمة العادلة في نهاية السنة المالية التي يتم حدوث التغيير خلالها.

تم إدراج المزيد من المعلومات عن الافتراضات المطبقة عند قياس القيمة العادلة فيما يلى:

- الأدوات المالية.
- نوادي Club S.

٦- مبيعات العقارات

تغطى انشطة المجموعة في قطاع رئيسي واحد من النشاط يتمثل في مبيعات الوحدات العقارية ولذلك فإن التحليل القطاعي للأصول أو الالتزامات يعتبر غير ملائم. هذا ويمكن تحليل ايرادات المجموعة كما يلي:-

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١ ٤٩٥ ٩٨٦ ٨٨٨	٤ ٣١٤ ٢٢٤ ٠٥١	مبيعات مشروعات بغرب القاهرة
٥ ٥١٨ ١٩٩ ٣٦٩	٥ ٤٠٥ ٩٠٧ ٧٦١	مبيعات مشروعات بشرق القاهرة
٢٩٢ ٣١٣ ٧٧٢	٩١ ٨٨٥ ٠٠٩	مبيعات مشروعات بالساحل الشمالي
<hr/> ٧ ٣٠٦ ٥٠٠ ٠٢٩	<hr/> ٩ ٨١٢ ٠١٦ ٨٢١	
-	(١٤ ٠٦٦ ١٤٣)	مردودات مبيعات
<hr/> ٧ ٣٠٦ ٥٠٠ ٠٢٩	<hr/> ٩ ٧٩٧ ٩٥٠ ٦٧٨	
٢٥١ ٤٣٠ ٥٨١	٥٤٩ ٠٣٣ ١٣٥	فوائد أقساط محققة
(٣٠٨ ٤٣٨ ٨٢٨)	(٦٩٦ ٦٧٢ ٧٧٧)	خصم تعجيل السداد
<hr/> ٧ ٢٤٩ ٤٩١ ٧٨٢	<hr/> ٩ ٦٥٠ ٣١١ ٠٣٦	

- تتضمن إجمالي مبيعات الوحدات عن السنة مبلغ ١٥١ ٦٠٧ ٥٢٧ جنيه مصرى تمثل قيمة المكون التمويلي للفوائد على أقساط العملاء المحصلة للوحدات المسلمة تطبيقاً لمعايير المحاسبة المصرية رقم ٤٨.

٧- تكلفة مبيعات العقارات

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٧٧٦ ٠٢٧ ٥٥٧	٢ ٥٥٠ ٩٥١ ٠٧٨	تكلفة مبيعات مشروعات بغرب القاهرة (*)
٣ ٥٧٧ ٦٦٥ ٨٨٨	٣ ٥٩١ ٤١١ ٢٦٩	تكلفة مبيعات مشروعات بشرق القاهرة
٩٨ ٠٢٣ ٦٢٥	٢٠ ٩٤٣ ٣٢٧	تكلفة مبيعات مشروعات بالساحل الشمالي
<hr/> ٤ ٤٥١ ٧١٧ ٠٧٠	<hr/> ٦ ١٦٣ ٣٠٥ ٦٧٤	
-	(٦ ٤٠٢ ٥٤٧)	تكلفة مردودات مبيعات
<hr/> ٤ ٤٥١ ٧١٧ ٠٧٠	<hr/> ٦ ١٥٦ ٩٠٣ ١٢٧	
٩٧ ٤٩١ ٢٣٤	(٩٧ ٤٩١ ٢٣٤)	رد مخصص عقود محملة بخسائر (**)
٤٤٤ ٨٩٦ ٦٦٠	٧٦ ١٤٤ ٣٥١	الانخفاض في صافي القيمة البيعية للاعمال تحت التنفيذ (**)
<hr/> ٤ ٩٩٤ ١٠٤ ٩٦٤	<hr/> ٦ ١٣٥ ٥٥٦ ٢٤٤	

- تتضمن إجمالي مبيعات الوحدات عن السنة مبلغ ١٥١ ٦٠٧ ٥٢٧ جنيه مصرى تمثل قيمة المكون التمويلي للفوائد على أقساط العملاء المحصلة للوحدات المسلمة تطبيقاً لمعايير المحاسبة المصرية رقم ٤٨.

(*) تتضمن تكلفة مبيعات مشروعات بغرب القاهرة مبلغ ١٤٤ ١١٦ ١٢١ جنيه مصرى قيمة ما يخص مبيعات السنة من تكلفة تسوية أرض الشركة بالشيخ زايد كما هو وارد تفصيلاً بالإيضاح رقم (١٩).

(*) تتضمن تكلفة مبيعات العقارات خسائر إنخفاض في قيمة الأعمال تحت التنفيذ بمبلغ ٧٦.١٤ مليون جنية مصرى تقريباً ورد خسائر عقود محمله بخسائر بمبلغ ٩٧.٤٩ مليون جنية مصرى تقريباً نتيجة إعادة قياس صافي القيمة ال碧عة للأعمال تحت التنفيذ في تاريخ المركز المالى حيث شهد السوق المصرى خلال الربع الأخير من عام ٢٠٢٢ وخلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ارتفاع كبير في معدلات التضخم نتيجة لرفع سعر الفائدة بالبنوك وارتفاع سعر النقد الأجنبى مقابل الجنية المصرى.

٨- إيرادات تشغيل أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٨٨٤٤٢٥٢٢	١٠٥٤٨٨٧٧٩	إلغاءات وغرامات تأخير
-	١١٠٠٠٣٩٨	إيرادات منحة
١٩٢٦٠٣	-	أرباح بيع أصول ثابتة
١٨٢٢٥٩٠	١٨٢٢٥٩٠	رد خسائر الإنخفاض في قيمة الأصول الثابتة
٦٥٨٥٠١٩	٧٦٦٦١٤٥	إيرادات جو سمارت
-	٣٥٠٠٠٠	مخصصات أنفصال الغرض منها
٤٣٨٩٢٠٦	٩٢٤٨٦٨	إيرادات أنهاء عقود إيجار
١٣٦٧١٠٥٢	٢٧٧٨٢٣٧٦	إيرادات أخرى
<u>١١٥١٠٢٩٩٢</u>	<u>١٥٨١٨٥١٥٦</u>	

٩- مصروفات بيعية وتسويقية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٧٠١٦٩٧٦٧	٧٥٤٠٨٦٠٤	أجور ومرتبات
٢٧١٦٥٢٠٩٦	٣٦٥٥٥٤١٤٣	عمولات بيع
٢٩٣٤٩٨٥٠٩	٢٢٠٤٠٢٢٤٤	إعلانات
٦٠٥٠١٤٣٦	٣١٥٧٨٣٦	معارض ومؤتمرات وحفلات دعائية
٣٦٤٧٩٧٦	١٠٢٦٧٣٤٠	إيجارات
١٥٥٥٨٨٨٠	٦٣٠٨٦٩٦	صيانة وأمن ونظافة وزراعة
٢٤٤٧٠٣٤	٣٧٦٠١٩٩	سفر وانتقال ونقل وسيارات
٢٣٩٧٤١٤٩	١٧٧٣٣١٠٥	أتعاب مهنية وإستشارات
١٠٥٥٥	١١٥١٢٤٦٤	برامج ومستلزمات حاسب الى
١٢٩٢٢٤٥٣	٨١٥٢٤٨	اكراميات وهدايا
١٧٥١٦٢١٧	١٨٦١١١٠٧	اهمال اصول ثابتة واستهلاك اصول حق انتفاع
١٣٤٩١٧٤	-	اجازات عاملين
٤٥٧٩٩٢٩	٣٨٠٧٧٨٨	رسوم ودمغات وترخيص
٢٣٢٦٣١٧	١٢٤٤٠٦٦	مطبوعات وتصوير
٣١١٩٤١٠	٤٩٩٣٧٥٧	تليفون وبريد وكهرباء ومياه
١٥٢٩٣٤٢٤	٧٠٨٥٥٩٢	أخرى
<u>٧٩٨٣٦٧٣٢٦</u>	<u>٧٥٠٦٦٢١٨٩</u>	

١٠ - مصروفات إدارية وعمومية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٣١٣ ٤٢٥ ١٩٦	٣٧٠ ٩٤٨ ٠٧٤	أجور ومرتبات ومكافآت
١٣ ٠٠٠ ٠٠٠	١٤ ٠٠٠ ٠٠٠	رواتب ومكافآت وبدلات أعضاء مجلس الإدارة
٣٢ ٦٤٠ ٦٧٤	٢٧ ٧٦٥ ٨٨٤	علاج طبي وتدريب ووجبات وزرى عاملين
١٣ ١٦٤ ٧٧٦	١ ٤٥١ ٤٩٤	مزايا عاملين محددة
١٤٨ ٤٨٣ ٧٥٥	١٣٩ ٧٨٥ ٣٠٣	صيانة وأمن ونظافة وزراعة
٨٩ ١٧٣ ٨٩٩	١٣١ ٤٨٢ ٨٨٤	اعاب مهنية واستشارات
٤ ٢١١ ٦٥١	١ ٠٨٢ ٣٥٩	معارض ومؤتمرات
٤ ٨٩٤ ٦٠٠	٦ ٩٣٧ ٦٠٠	tributes
٤ ٢٣٦ ٢٧٧	٤ ٢٠٥ ٢٥٧	هدايا وإكراميات
٢١ ٤٨٦ ٦٧٢	٢٤ ٢٤٠ ٢٨٦	إهلاك الأصول الثابتة واستهلاك أصول حق انتفاع
٢ ٧٢١ ٧٨٦	٦ ٨٤٢ ١٩٥	ضيافة واستقبال
٢٩ ٩٧٤ ٧٠٩	٧١ ٠١٤ ١٣٥	برامج ومستلزمات حاسب الى
٢ ٣٠٨ ٣٣٣	٢ ١٢٩ ١٩١	أدوات كتابية ومطبوعات
٧ ٥٦٠ ٥٤٥	٢١ ٤٨٦ ٤٣٥	اتصالات وكهرباء وتليفون ومياه
٤٠ ٥٢٣ ٤٣٢	١٣ ٧١٨ ٥٢٦	رسوم حكومية واشتراكات
٦ ٤٦٦ ٧٠٨	٥ ٥٨٧ ٦٧٢	إيجارات
٨ ٠٣٣ ٢٨١	٦ ٣٧٢ ٣١١	سفر وانتقال ونقل وسيارات
٥ ٦٣٢ ٦٧٣	١٠ ٣٧٢ ٩٧٠	مصاروفات بنكية
٤ ٦٠١ ٥١٥	٥ ٢٩٩ ٥٤٠	اجازات عاملين
٢ ٦٠٢ ١٨٠	٤ ٧٤٤ ٢٦٧	أساط تامين
١٩ ١٦٠ ١٠٨	٢٥ ٩٥٣ ٣٤٥	المساهمة التكافلية
١٨ ٨٨٧ ٦٤٣	٢٤ ٤٥٩ ٢٢٨	أخرى
٧٩٣ ١٩٠ ٤١٣	٩١٩ ٨٧٨ ٩٥٦	

١١ - مصروفات تشغيل أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٣٩ ٨٩٦ ٤٠٩	١٠١ ٦٩٧ ٦٥٣	مخصص مطالبات
١ ٠٧٨ ٦٤٣	٧٨١ ٦٨١	خصم على السداد المبكر - مصاريف الصيانة
-	٧٦ ٤٧٦	خسائر تصفية
-	٣٩١ ١٦٣	خسائر استبعاد أصول ثابتة
٤٠ ٩٧٥ ٥٥٢	١٠٢ ٩٤٦ ٩٧٣	

- ١٢ - خسائر الائتمان المتوقعة

الرصيد في ٢٠٢٣ ٣١ ديسمبر	الحركة خلال السنة	الرصيد في ٢٠٢٢ ٣١ ديسمبر	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٢١٠ ٦٩١٠٨	١٨٦٤ ٩٥٥	٢٠٨ ٢٠٤ ١٥٣	قروض لمشروعات مشتركة
٧٩٥٩٦٣٠	٦٥١٥ ٨٠٥	١٤٤٣ ٨٢٥	النقدية بالبنوك
-	(٣١٣٠ ٩٣٠)	٣١٣٠ ٩٣٠	إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
٦٤٣٥٣٢١٠	٣٥٠٥٢ ٩٩٣	٢٩٣٠٠ ٢١٧	عملاء وأوراق القبض
١٥٨٢١٣٥٥٣	٤٩١٧٢ ٩٦٦	١٠٩٠٤٠ ٥٨٧	المدينون وأرصدهمدينه أخرى
٤٤٠٥٩٥٥٠١	٨٩٤٧٥ ٧٨٩	٣٥١١١٩ ٧١٢	

- قامت المجموعة بتطبيق الاستثناء الوارد بقرار السيد رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٥٧٥ لسنة ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية، باستثناء أدوات الدين الصادرة عن الحكومة المصرية بالعملة المحلية لدى البنوك العاملة في مصر استحقاق شهر فأقل من تاريخ المركز المالى من الاعتراف والقياس بالخسائر الائتمانية المتوقعة.

- ١٣ - إيرادات تمويلية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٨٩٨١٦ ٨٢٢	١٠٩٠٧١ ٠٠٥	فوائد دائنة
٨١٧٦٨٣٠٣	١٨٧٥٥٧ ٣٣٧	عائد إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
١٤٦٠٣٤٩٧٩	٩٤٠٣٠ ٤٤١	فروق ترجمة الأرصدة بالعملات الأجنبية (*)
٧٠٥٠	١٨٣٤٥ ٨٦٩	أرباح توريق
٣١٧٦٩٠٦٠٤	٤٠٩٠٠٤ ٦٥٢	

(*) نظراً لوجود فائض للعملات الأجنبية بالمجموعة في تاريخ المركز المالى فقد حققت المجموعة أرباح من ترجمة الأرصدة بالعملات الأجنبية نتيجة لزيادة سعر الدولار مقابل الجنية المصري خلال السنة من ٢٤.٦٨ جنية / للدولار ليصل إلى ٣٠.٧٥ جنية / للدولار في تاريخ المركز المالى.

- ١٤ - تكاليف تمويلية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٢٥٣١١٩٢١٤	٤٤٥١٤٤٤٤٢	فوائد تمويلية
٤١٩٦٧٨٠	٧٧٨٤٩٤٧	فوائد عقود التأجير
٢٥٧٣١٥٩٩٤	٤٥٢٩٢٩٣٨٩	

١٥ - ضريبة الدخل

(أ) البنود التي يعترف بها في الأرباح أو الخسائر

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٣٦٤ ٢٠٣ ٤٠٨	٥٥١ ٠٠٨ ٧٢٠	ضريبة الدخل الجارية
٤ ٧٠٤ ٣٧٨	٦٢٥ ٤٠٣	الضرائب على توزيعات الأرباح
<u>(١٨٣ ٦٩٩ ٧٩٥)</u>	<u>(١١١ ٣٩٥ ٩٦٤)</u>	ضريبة الدخل المؤجلة (منفعة)
<u>١٨٥ ٢٠٧ ٩٩١</u>	<u>٤٤٠ ٢٣٨ ١٥٩</u>	

(ب) حركة الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			٢٠٢٣ ٣١		
صافي الضريبة التي ينشأ عنها (التزام) / أصل	الضريبة المؤجلة التي ينشأ عنها (التزام)	الضريبة المؤجلة التي ينشأ عنها أصل	المثبت في الأرباح أو الخسائر	الرصيد في ٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣ ٣١
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>
(١ ٧٩٧ ٩٠٠)	(١ ٧٩٧ ٩٠٠)	-	٢ ٦٣٢ ٠٠٧	(٤ ٤٢٩ ٩٠٧)	الأصول الثابتة
(٢٨ ٩٢٠ ٩٦٧)	(٢٨ ٩٢٠ ٩٦٧)	-	(١ ٠٢٣ ٥٨٥)	(٢٧ ٨٩٧ ٣٨٢)	فرق ترجمة الأرصدة بالعملات الأجنبية
٥٢٩ ٣٨٣ ١٤٢	-	٥٢٩ ٣٨٣ ١٤٢	١٧٨ ٢٤٦ ٥٢٠	٣٥١ ١٣٦ ٦٢٢	مخصصات
(٩٤١ ٦٩٦)	(٩٤١ ٦٩٦)	-	١٨٨ ٧٤٨	(١ ١٣٠ ٤٤٤)	فرق تطبيق معايير المحاسبة
-	-	-	(٦٨ ٦٤٧ ٧٢٥)	٦٨ ٦٤٧ ٧٢٥	خسائر ضريبية مرحلة
<u>٤٩٧ ٧٢٢ ٥٧٩</u>	<u>(٣١ ٦٦٠ ٥٦٣)</u>	<u>٥٢٩ ٣٨٣ ١٤٢</u>	<u>١١١ ٣٩٥ ٩٦٥</u>	<u>٣٨٦ ٣٢٦ ٦١٤</u>	

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			٢٠٢٢ ٣١		
صافي الضريبة التي ينشأ عنها (التزام) / أصل	الضريبة المؤجلة التي ينشأ عنها (التزام)	الضريبة المؤجلة التي ينشأ عنها أصل	المثبت في الأرباح أو الخسائر	الرصيد في ٢٠٢٢/١/١	٢٠٢٢ ٣١
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>
(٤ ٤٢٩ ٩٠٧)	(٤ ٤٢٩ ٩٠٧)	-	(٣ ٣٤٢ ٤٦٤)	(١ ٠٨٧ ٤٤٣)	الأصول الثابتة
(٢٧ ٨٩٧ ٣٨٢)	(٢٧ ٨٩٧ ٣٨٢)	-	(٢١ ٩٨٢ ٠٣٨)	(٥ ٩١٥ ٣٤٤)	فرق ترجمة الأرصدة بالعملات الأجنبية
٣٥١ ١٣٦ ٦٢٢	-	٣٥١ ١٣٦ ٦٢٢	٢٣١ ٨١٠ ١٥٤	١١٩ ٣٢٦ ٤٦٨	مخصصات
(١ ١٣٠ ٤٤٤)	(١ ١٣٠ ٤٤٤)	-	(٨٠ ٢٨٢)	(١ ٠٥٠ ١٦٢)	فرق تطبيق معايير المحاسبة
٦٨ ٦٤٧ ٧٢٥	-	٦٨ ٦٤٧ ٧٢٥	(٢٢ ٧٠٥ ٥٧٥)	٩١ ٣٥٣ ٣٠٠	خسائر ضريبية مرحلة
<u>٣٨٦ ٣٢٦ ٦١٤</u>	<u>(٣٣ ٤٥٧ ٧٣٣)</u>	<u>٤١٩ ٧٨٤ ٣٤٧</u>	<u>١٨٣ ٦٩٩ ٧٩٥</u>	<u>٢٠٢ ٦٢٦ ٨١٩</u>	

(ج) لم يتم الاعتراف بأي التزام فيما يتعلق بالفروق المؤقتة المرتبطة بالاستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة وحصص الملكية في المشروعات المشتركة حيث أن المجموعة تتمتع بوضع يمكنها من السيطرة على توقيت القيام بعكس الفروق المؤقتة ومن المرجح أن مثل هذه الفروق لن يتم عكسها في المستقبل المنظور.

(د) سعر الضريبة الفعلية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٧١٠ ٣٦٤ ٥٦	١٨١٩ ٠٥٥ ٤٦٣	صافي الربح المحاسبى المجمع قبل الضريبة الداخلية
٪ ٢٢.٥٠	٪ ٢٢.٥٠	سعر الضريبة
١٥٩ ٨٣١ ٩١٣	٤٠٩ ٢٨٧ ٤٧٩	ضريبة الدخل المتوقعة على الربح المحاسبى
١٠ ٩٦٠ ٠٢٢	٢٢ ٥٣٨ ٣٣٩	وعاء ضريبي مستقل
(٦ ٩٩٧ ٣٢١)	١١ ٣٦٠ ٤٦٨	مصاروفات غير قابلة للخصم / (إيرادات معفاة)
١٧ ٩٠٠ ٥٢٨	-	فروق مؤقتة غير قابلة للخصم غير مكون لها أصول ضريبية مؤقتة
٣ ٤٣٣ ٢٢٤	(٢ ٦٣٢ ٠٠٧)	فروق إستهلاك وفوائد حق الإنفاق
٧٩ ٦٢٥	(٣١٦ ١٢٠)	تسويات ضريبية أخرى
١٨٥ ٢٠٧ ٩٩١	٤٤٠ ٢٣٨ ١٥٩	الضريبة طبقاً لقائمة الدخل المجمعة
٪ ٢٦.٠٧	٪ ٢٤.٢٠	سعر الضريبة الفعلى

(ه) الأصول الضريبية المؤجلة الغير مثبتة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١٣٤ ٨٤٨ ٣٥٥	٢٣٩ ٣٨٦ ٧٦٢	الفروق المؤقتة القابلة للخصم
١٦ ٩٩٠ ٩٠٥	٣ ١٥٦ ٠٠٠	خسائر ضريبية
١٥١ ٨٣٩ ٢٦٠	٢٤٢ ٥٤٢ ٧٦٢	

لم يتم إثبات الأصول الضريبية المؤجلة والمتعلقة بالبنود السابق الإشارة إليها وذلك نظراً لعدم توافر درجة مناسبة للتأكد من وجود أرباح ضريبية مستقبلية كافية يمكن من خلالها الاستفادة من هذه الأصول.

١٦ - نصيب السهم في الأرباح

(أ) نصيب السهم في صافي الأرباح المجمعة

يتم إحتساب نصيب السهم في صافي الأرباح في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ على أساس نصيب مساهمي الشركة الأم في صافي أرباح السنة المجمعة وكذلك المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٥٢٠ ٥٧ ٧٣٣	١ ٣٧٣ ٠١٣ ١٩٠	صافي ربح السنة (نصيب الشركة الأم)
-	-	نصيب العاملين في الأرباح
-	-	نصيب العاملين وأعضاء مجلس الإدارة في الشركات التابعة والشقيقة
٥٢٠ ٥٧ ٧٣٣	١ ٣٧٣ ٠١٣ ١٩٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
٣٥٦ ١٩٧ ٣٦٨	٣٥٦ ١٩٧ ٣٦٨	نصيب السهم في الأرباح (جنيه مصرى / للسهم)
١.٤٦	٣.٨٥	

(ب) نصيب السهم في صافي الأرباح / (الخسائر) المستقلة

يتم إحتساب نصيب السهم في صافي الأرباح / (الخسائر) المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ على أساس نصيب مساهمي الشركة الأم في صافي أرباح / (خسائر) السنة وفقاً لقائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة للشركة وكذلك المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
(٤٧٧ ٦٨٩ ٤٧٤)	٤٥٦ ٣٦٠ ٠٦٥	صافي ربح / (خسارة) السنة
-	-	نصيب العاملين في الأرباح
(٤٧٧ ٦٨٩ ٤٧٤)	٤٥٦ ٣٦٠ ٠٦٥	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
٣٥٦ ١٩٧ ٣٦٨	٣٥٦ ١٩٧ ٣٦٨	نصيب السهم في الأرباح / (الخسائر) (جنيه مصرى / للسهم)
(١.٣٤)	١.٢٨	

١٧ - مخزون

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٢٣ ٢٧٠ ٢٩٤	٢٩ ٤٨٤ ٧١٠	مخزون مستلزمات صيانة وتشغيل واتصالات
٢٣ ٢٧٠ ٢٩٤	٢٩ ٤٨٤ ٧١٠	

١٨ - وحدات تامة جاهزة للبيع

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١ ١٩١ ٤٣٩ ٩٠٧	١ ٠٩٠ ٣٨٦ ٤٠٤	تكلفة وحدات تامة جاهزة للبيع
١ ١٩١ ٤٣٩ ٩٠٧	١ ٠٩٠ ٣٨٦ ٤٠٤	

١٩ - أعمال تحت التنفيذ

يتمثل هذا البند في إجمالي التكاليف الخاصة بالأعمال الجاري تنفيذها وبيان هذه الأعمال كما يلى :

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٨٥٩٣٥٤٧٦٤٠	١٠٦٣٣٧٠٢٥٤٤	تكاليف أعمال مشروعات المجموعة بغرب القاهرة (١-١٩)
٤٧٠٧٢٨٠١٥٧	٣٣١٦٦٦٨٧٣٩	تكاليف أعمال مشروعات المجموعة بشرق القاهرة
١٨٦٩٨١٩١٤٦	٣٦٢٠٨٤٩٧٣٤	٢-١٩ تكاليف أعمال مشروعات المجموعة بالساحل الشمالي (٢-١٩)
١٥١٧٠٦٤٦٩٤٣	١٧٥٧١٢٢١٠١٧	

- تتضمن فوائد مرسملة عن أقساط محصلة من العملاء بمبلغ ٣٢٤ ٧٣٣ ٣٢٦ جنية مصرى.

- يتضمن الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ خسائر أنخفاض في قيمة الاعمال تحت التنفيذ بمبلغ ٥٣٥.٤ مليون جنيه مصرى (٤٨٤.٨ مليون جنيه مصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢) نتيجة لقرار إدارة المجموعة إعادة قياس صافي القيمة البيعية للأعمال تحت التنفيذ، حيث شهد السوق المصري خلال الربع الأخير من عام ٢٠٢٢ والسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ارتفاع كبير في معدلات التضخم نتيجة لرفع سعر الفائدة بالبنوك وارتفاع سعر النقد الاجنبى مقابل الجنية المصري.

١-١٩) تكاليف أعمال مشروعات الشركة بغرب القاهرة

(أ) تتضمن قيمة قطعة الأرض الخاصة بشركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية إحدى الشركات التابعة مساحتها ٣٠٠ فدان خارج زمام المنصورية - مركز أمبابا - محافظة الجيزة والتي تقع ضمن حدود القرار الجمهوري رقم (٧٧ لسنة ٢٠١٧) بمنطقة امتداد الشيخ زايد فقد تلقت الشركة خطاباً من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ١٣ نوفمبر ٢٠١٨ يفيد بأن مجلس إدارة الهيئة قرر أن يتم التعامل بمدينة الشيخ زايد مع مقدمي الطلبات للسادة المتعاملين والمثبت عقودهم النهائية مع هيئة مشروعات التنمية الزراعية أو محافظة الجيزة المنطقة الاستثمارية بالنظام العيني أي يتم التنازل عن حصة عينية من الأراضي المملوكة مناصفة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك مقابل توصيل المرافق الرئيسية لقطعة الأرض، وكذا علاوة تغيير النشاط من زراعي إلى عمراني متكملاً (سكنى) وزيادة المساحة البنائية المسماوح بها لكافية الأرضى والمناطق الواقعه داخل حدود القرارات الجمهوريين (٧٧ لسنة ٢٠١٧)، وبتاريخ ١١ يوليو ٢٠١٩ تم ابرام عقد اتفاق بين شركة اليسر وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بشأن التنازل عن مساحة ٥٠٪ من قطعة الارض المشار اليها عاليه مقابل تغيير النشاط من زراعي إلى عمراني متكملاً. ومقابل توصيل المرافق، بتاريخ ١٧ أغسطس ٢٠١٩ تقدمت شركة اليسر بالمخاطط العام للمشروع لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة المخطط اقامته على الارض المشار اليها وتم اعتماده من قبل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وتم إطلاق المرحلة الاولى للمشروع بتاريخ ٢٩ سبتمبر ٢٠١٩ تحت اسم The Estates.

(ب) القيمة الحالية لقطعة الأرض السابق التنازل عنها لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة المشار إليها بعاليه بالفقرة (أ) بمبلغ ١٠٢٤ مليار جنيه مصرى بالإضافة إلى مبلغ ١٨٠٥٤ مليون جنيه مصرى قيمة المصروف الإدارية ومجلس الامانة، حيث وافقت الهيئة بتاريخ ١ سبتمبر ٢٠٢١ على طلب الشركة لشراء قطعة الأرض المتنازل عنها بمساحة ١٢٣.٣٨ فدان بما يعادل ٥١٨,٣٢٩.٦٢ متر مربع إيضاح (٣٦).

قامت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٦ أبريل ٢٠٢٢ بإرسال خطاب تعديل لمساحة قطعة الأرض من ١٢٣.٣٨٧ فدان إلى ١١٥.٣٤ فدان بما يعادل ١٥٩,٤٨٤.٥٥٩ م٢ مع تعديل قيم الأقساط والفوائد طبقاً لمساحة الجديدة. هذا وقد تم تعديل قيمة الأرض والالتزام طبقاً لملحق العقد بتاريخ مايو ٢٠٢٢ وبذلك يصبح إجمالي قيمة الأرض مبلغ ٦٧٣٥٧٢ ١٥٥ جنية مصرى وإجمالي مساحة الأرض المخصصة للشركة ٢٦٥.٣٤ فدان.

(ج) يتضمن الرصيد مبلغ ٧٦ مليون جنيه مصرى تقريباً تمثل في القيمة الحالية لنصيب الاعمال تحت التنفيذ من مبلغ تسوية ارض الشركة بالشيخ زايد كعنصر من عناصر تكلفة الوحدات التي سيتم ادراج إيراداتها في قائمة الأرباح والخسائر للأعوام المستقبلية، ويتمثل هذا المبلغ في قيمة المتبقى من القيمة الحالية لأصل مبلغ ثمانمائة مليون جنيه مصرى طبقاً لاتفاق التسوية المبرم مع إدارة الكسب غير المشروع.

(د) بتاريخ ٢١ مارس ٢٠١٩ تم توقيع عقد تخصيص بنظام الشراكة بين الشركة وهيئة المجتمعات العمرانية على اقامه مشروع عمراني متكامل (كامل المباني السكنية والخدمية وتنسيق الموقع لخدمة المشروع) بمساحة قدرها ٤٦٤.٨١ فدان (٥٠٠ فدان سابقاً) تحت العجز والزيادة وتحت حصة الهيئة في دفعه مقدمة وسداد نقدى ونسبة من العائد المتوقع من المشروع مقابل ارض المشروع وبإجمالي حد أدنى تضمنه الهيئة بمبلغ ١١,٣٥٦ مليار جنيه مصرى، وتم توقيع ملحق عقد الشراكة بتاريخ ٢٧ يونيو ٢٠٢٢ .

تتضمن قيمة الاعمال مبلغ ٣٦٣ ٥٥٦ ٤٩٦ ٥ جنية مصرى صافي القيمه الحاليه لارض مشروع (٤٦٤.٨١ فدان (٥٠٠ فدان سابقاً) بأمتداد الشيخ زايد بالإضافة الى الفوائد المرسمله وذلك وفقاً لعقد تخصيص بنظام الشراكة بين الشركة وهيئة المجتمعات العمرانية.

(٢-١٩) تكاليف أعمال مشروعات الشركة بالساحل الشمالي

(١-٢-١٩) بتاريخ ٨ مارس ٢٠١٨ وقعت احدى شركات المجموعة عقدي مشاركة في تطوير وتنمية مشروع سكني سياحي لقطعي ارض بمساحة ٣٠٨ فدان تقريباً بالساحل الشمالي مع مالكي تلك القطعتين كما يلى:

- العقد الموقع مع اتحاد ملاك شاهين لقطعة ارض بمساحة ١١ فدان تقريرياً (القطعة الأولى).
- العقد الموقع مع شركة العمار للتوسيع العمراني لقطعة ارض بمساحة ١٩٧ فدان (القطعة الثانية).

بموجب العقددين تقوم الشركة على نفقتها وتحت مسئوليتها بتطوير وتنفيذ المشروع وإدارة وتسويقه والتصرف في المشروع ثم إدارته وصيانته بنفسها أو بواسطة الغير، وتنفيذ التزاماتها الأخرى الناشئة عن العقد، مقابل إقسام الطرفين (وفقاً للنسب المحددة في العقد) إجمالى إيرادات المشروع والناتجة من أي من مكونات المشروع، وكذلك إيرادات المشروع والناتجة عن الأنشطة الأخرى وفقاً لشروط وأحكام العقد.

وطبقاً للعقد الخاص بالقطعة الأولى فقد قامت الشركة بسداد مبلغ ٣٠ مليون جنيه مصرى كدفعه مقدمة يتم تسويتها خلال ثلاثة سنوات باقساط متساوية خصماً من حصة اتحاد ملاك الشاهين في إيرادات المشروع عن عقد المشاركة.

وطبقاً لبنود عقد المشاركة فإن شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" قامت باختصار اتحاد ملاك شاهين بتاريخ ٤ أغسطس ٢٠١٨ بأن شركة طابروك للتعمير - شركة مساهمة مصرية - والتي تساهم فيها سوديك في رأس مالها بنسبة ٩٩,٩% سوف تحل محلها في عقد المشاركة المؤرخ ٨ مارس ٢٠١٨ المذكور بعالية لتنفيذ الالتزامات الواردة به وتنتقل إليها كافة حقوق والالتزامات شركة سوديك اعتباراً من ٤ أغسطس ٢٠١٨ .

كما قامت المجموعة بسداد مبلغ ٢٥.٩ مليون جنيه مصرى تمثل قيمة قسط الأرض عن عام ٢٠١٨ بالنيابة عن اتحاد ملاك شاهين وقامت بتحصيل مبلغ ٣,٣ مليون جنيه مصرى منه وبذلك يكون صافي المبالغ المسددة من قبل شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٥٢,٦ مليون جنيه مصرى.

طبقاً للقرار الجمهوري رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ تم نقل ولایه ارض الساحل الشمالي الى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والتي قامت بدورها بتعديل المخطط العام بالساحل الشمالي وعليه فقد تم تعديل وصف ارض المشروع والتي كان جاري اعدادها لمشروع ملاذ.

وبتاريخ ٢٥ أغسطس ٢٠٢١ تم ابرام عقد مشاركة جديد بين شركة طابروك للتعمير واتحاد ملاك شاهين يعدل العقد السابق ليشمل مساحة الارض التي تخص اتحاد ملاك شاهين بعد زيادتها الى ١٨٢ ٠٠٤ ٢م طبقا لما انتهى عليه المخطط العام الجديد للساحل الشمالي والعقد المبرم بين اتحاد ملاك شاهين وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ١٢ سبتمبر ٢٠٢١.

وبموجب عقد المشاركة الجديد تقوم شركة طابروك على نفقتها وتحت مسؤوليتها بتطوير وتنمية وتتنفيذ كامل مكونات المشروع الاخرى بما فى ذلك المرافق الداخلية للمشروع، عدا ترخيص وبناء ٢٠٠ غرفة فندقية شاملة المرافق الداخلية والبنية التحتية مع التزام الاطرف الاول شركة طابروك بتوصيل المرافق الى حدود قطعة ارض الفندق.

من المتفق عليه بعقد المشاركة الجديد ان تكون مستحقات اتحاد ملاك شاهين عبارة عن:

أ- دفعات ثابتة باجمالى مبلغ وقدرة ٦٥٩ ٥٠٩ ٠٠٠ ٢ جنية مصرى (فقط اثنان مليار وستمائة وتسعة وخمسون مليون وخمسمائة وتسعة الف جنيه لا غير) موزعة على ٢٤ قسط نصف سنوى متقاربة بواقع مبلغ وقدرة ٨٧٥ ٨١٢ ١١٠ جنية مصرى (فقط مائه وعشرة ملايين وثمانمائة واثنى عشر الف وثمانمائة وخمسة وسبعين جنيه مصرى) لكل قسط.

ب- نسبة اتحاد ملاك شاهين من ايرادات المشروع حيث يستحق لاتحاد ملاك شاهين نسبة من الايرادات طبقا لنوع الايراد ووفقا لشروط العقد.

هذا وقد بلغ الرصيد المستحق على اتحاد ملاك شاهين وكان مدروجا ضمن اعمال تحت التنفيذ - المقابل المتغير لارض مشروع ملاذ بمبلغ ٥٢.٨ مليون جنية مصرى تم ادراجها ضمن مديونون وارصدة مدينة اخرى (طويلة/قصيرة الاجل) حيث سيتم استردادها من نسبة اتحاد ملاك شاهين في ايرادات المشروع المذكورة في البند (ب) اعلاه بواقع ثمان اقساط ربع سنوية متتالية تبلغ قيمة القسط ٢٢٣ ٥٩٦ ٦ جنية مصرى اعتبارا من الرابع الثالث من عام ٢٠٢١ وحتى تمام السداد.

قامت الشركة باثبات القيمة الحالية للدفعات الثابتة بمبلغ وقدرة ١ ٣٤١ ٣٣٠ ٩٠٤ ١ (فقط مليار ثلاثة وواحد وأربعون مليون وثلاثمائة وثلاثون الف وتسعمائة وأربعة جنيه لا غير) المشار اليها بالبند (أ) اعلاه ضمن بند اعمال تحت التنفيذ هذا وسيتم اثبات حصة اتحاد ملاك شاهين في ايرادات البند(ب) ضمن اعمال تحت التنفيذ عند السداد كمقابل متغير.

٢-٢-١٩) يتضمن اعمال رصيد الاعمال مبلغ ٥٦٤ مليون جنية تقريبا تمثل القيمة الحالية لقطعة الارض الخلفية لمشروع سيزار حيث سبق سداد مبلغ ٦١.٥ مليون جنية مصرى لمحافظة مرسى مطروح تحت حساب شراء قطعة ارض بمساحة ٨٥ فدان وقامت ادارة المجموعة برفع دعوى قضائية نتيجة رفض محافظة مرسى مطروح اصدار عقد البيع والتي تم تغيير ولاليتها على الارض طبقا للقرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ الى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة في مفاوضات مع الهيئة للاستحواذ على هذه القطعة. قامت الشركة بتاريخ ٢٦ يونيو ٢٠٢٢ بالتوقيع على محضر اجتماع لجنة الحصر والتفاوض والتي قررت رفع الامر في الحصول على قطعة الارض الخلفية بمساحة ١٢٦.٠٢ فدان للجنة العقارية الرئيسية للنظر في الموافقة على التعامل مع الشركة مع التزام الشركة بالشروط المدرجة في قرار اللجنة والتي تتضمن سداد ٥٪ من القيمة المحددة ٣٧٠.٥ مليون جنية لحين الموافقة من اللجنة العقارية وذلك خلال شهر من تاريخه، هذا وقد صدر قرار اللجنة العقارية الرئيسية بتاريخ ٤ سبتمبر ٢٠٢٢ بتحديد مساحة الارض الخلفية "المضافة" ١٢٩.٢ فدان ومطالبة المجموعة باباقي قيمة الدفعة المقدمة بواقع ١٠٪ من إجمالي القيمة المحدثة للأرض المضافة بواقع ٣٧٤.٢٣ مليون جنية مصرى.

وبتاريخ ١٥ مايو ٢٠٢٣ قامت الشركة بالتوقيع على محضر التفاوض مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للإسحواز على قطعة الأرض بمساحة ١٨٠ فدان تقريباً والتي تعد امتداداً لمشروعها "سيزار" بالساحل الشمالي واعتبار المبالغ المسدده جدية حجز نظراً للتغير في المساحة من ١٢٩.٢ فدان الى ١٨٠ فدان تقريباً بقيمة اجمالية ٨٠٧.٥ مليون جنية مصرى تقريباً شاملة الفوائد وتم استكمال الدفعه المقدمة وبتاريخ ١ أغسطس ٢٠٢٣ تم توقيع العقد مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وسيتم سداد باقى ثمن الارض والفوائد على عشرة اقساط نصف سنوية ايضاً رقم (٣٧-ب).

(١٩-٢-٣) بتاريخ ١١ يوليو ٢٠٢٣ قامت الشركة (كمطور عقاري) بتوقيع عقد أرض بنظام المشاركة مع شركة الصافى للتطوير العقاري وأحد أطرافها المرتبطة (كمالك) لإنشاء وتطوير وتنمية مشروع سكني سياحي لقطعتي أرض متاخمتين بإجمالي مساحة ٤٤٠ فدان تقريباً بالساحل الشمالي بالقرب من مشروع سيزار بالكيلو ٨٣ طريق الإسكندرية / مرسى طروح بواجهة على البحر تزيد عن ٨٠٠ متر، ولا يوجد أثر مالى حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وجارى اتخاذ الاجراءات اللازمة لأستلام الأرض.

- ٢٠ - عملاء وأوراق قبض

١- عملاء وأوراق قبض - متداولة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	عملاء
٢٣٢ ٨٣٣ ٨٩٣	٢٣٩ ٥٨٦ ٦٠٠	
١ ٥٧٧ ٧٧٤ ٥٨٣	٢ ٧١١ ٤٨٣ ٤٨٣	*أوراق قبض - وحدات
٢١ ٢٨٨ ٦٩٧	٢٢ ٢٨٧ ١٢٤	أوراق قبض - اخرى
١ ٨٣١ ٨٩٧ ١٧٣	٢ ٩٧٣ ٣٥٧ ٢٠٧	
(٧٨ ٥٤٠ ٦١٦)	(١٩٠ ٨٩٣ ٢٩٨)	فوائد غير مستهلكة - *أوراق قبض
١ ٧٥٣ ٣٥٦ ٥٥٧	٢ ٧٨٢ ٤٦٣ ٩٠٩	
(١٦ ٠٣٩ ٤٢٢)	(٢٨ ٠٤٧ ٠٧٠)	خسائر الأئتمان المتوقعة
١ ٧٣٧ ٣١٧ ١٣٥	٢ ٧٥٤ ٤١٦ ٨٣٩	

* يتمثل رصيد أوراق قبض أقساط فى قيمة أوراق قبض مستلمه من عملاء بيع العقارات المستلمين تستحق خلال ١٢ شهر من تاريخ المركز المالى.

٢-٢ عملاء وأوراق قبض - غير متداولة

يتمثل هذا البند في القيمة الحالية لأرصدة العملاء والمدينون وأوراق القبض غير المتداولة كما يلى :-

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٧ ٦٨٩ ٦٠٠	٩ ٥٣١ ٠٧٧	عملاء
٣ ٠٨٨ ٥٠٩ ٢٧١	٦ ٢٧١ ٩٠٠ ٤٧٧	أوراق قبض - وحدات*
٣ ٠٩٦ ١٩٨ ٨٧١	٦ ٢٨١ ٤٣١ ٥٥٤	
(٧٧٤ ١٧٩ ٣٩٩)	(٢ ٢٨٤ ٧٨٨ ٣٦٠)	فوائد غير مستهلكة
٢ ٣٢٢ ٠١٩ ٤٧٢	٣ ٩٩٦ ٦٤٣ ١٩٤	
(١٣ ٢٦٠ ٧٩٥)	(٣٦ ٣٠٦ ١٤٠)	خسائر الأئتمان المتوقعة
٢ ٣٠٨ ٧٥٨ ٦٧٧	٣ ٩٦٠ ٣٣٧ ٠٥٤	

* يتمثل رصيد أوراق قبض أقساط في قيمة أوراق قبض مستلمه من عملاء بيع العقارات المستلمين تستحق بعد ١٢ شهر من تاريخ المركز المالى.

- تم الافصاح عن عملاء وأوراق القبض غير المدرجة بالقوائم المالية والبالغ اجمالياً ٤١.٤ مليون جنيه مصرى
 بالإضافة رقم (٥٠).

- تم الافصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان والعملة والمرتبطة بأوراق القبض بالإيضاح رقم (٤٥).

٢-١ مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٢-١-١ مدينون وأرصدة مدينة أخرى - متداولة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١ ٠٥٩ ٦٢٣ ٩٢٨	٣ ٠٨١ ٦٦٨ ٥٣٨	دفعات مقدمة للمقاولين والموردين
٣٥ ١٩١ ٦٢٠	٣٥ ١٩١ ٦٢٠	المستحق على أطراف ذات علاقة - مشروع مشترك
٨٢ ٥٩٢ ٥٥٦	١٠٧ ٨٩٨ ٨٨٨	إيرادات مستحقة
١٢ ٧٩٤ ٣٣٩	٣ ٩٧٥ ٠٨٥	المستحق على أطراف ذات علاقة
٨٧٧ ٧٠٣ ٣١٧	١ ٢٨٢ ٥٩١ ٣٣٧	مصروفات وعمولات بيع مدفوعة مقدماً
٢٢ ٠٣٣ ٥٩٠	٢٣ ٠٦٩ ٧٢٠	تأمينات لدى الغير
٤٢ ٤٠١ ٨٥٠	١٥٧ ٦٤٨ ٧٥٥	مصلحة الضرائب
٥ ٤٧٣ ٤٧٢	٦ ٨٥٢ ٣٦٥	المستحق على صندوق نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين
٢٦٠ ٨٠٢ ٤٧٢	٢٦٠ ٨٠٢ ٤٧٢	شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمر (١-١-٢١)
١٠٩ ٥٢٧ ٤٥٣	٧٧ ٢٣٠ ٤٩٤	حسابات بنكية - ترتيبات مشتركة (٢-١-٢١)
١ ٨٠٤ ٤١٧ ٩٣٢	٢ ٧٠٠ ٨٠٩ ٢٢٥	بنوك حسابات جارية وودائع الصيانة (٣-١-٢١)
٢٠٣ ٠٧٤ ٨٨٦	٣٢٥ ١٥٦ ٨٢٠	مدينو صيانة مشروعات
١٦ ٨٦٨ ٩٨٢	-	اتحاد ملاك شاهين (إيضاح ١-٢-١٩)
٣٦ ٦٠٩ ٤٦٦	١١ ١٢٩ ٤٢٥	خدمة التعثر (٤-١-٢١)
٢٩ ٢٣٢ ٢٩٠	٥٧ ٥٦١ ٠١٨	أرصدة مدينة أخرى
٤ ٥٩٨ ٣٤٨ ١٥٣	٨ ١٣١ ٥٨٥ ٧٦٢	
(١٠٩ ٠٠٢ ٥٧٩)	(١٥٨ ٢١٣ ٥٥٣)	
٤ ٤٨٩ ٣٤٥ ٥٧٤	٧ ٩٧٣ ٣٧٢ ٢٠٩	خسائر الإئتمان المتوقعة

(١١-٢١) يمثل المبلغ في قيمة المدفوع لشركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير كدفعة يتم تسويتها من حصة شركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير في إيرادات المشروع عن عقد المشاركة والخاص بمدينة هليوبوليس الجديدة والذي ينص على أن تقوم الشركة كمطور عقاري لقطعة الأرض المملوكة لشركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير وبالغة ٦٥٥ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة مقابل حصول شركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير على نسبة من الإيرادات التي ستحقق من المشروع وبعد أدنى مضمون يبلغ ١٥٠٠ مليون جنيه مصرى. هذا وقد اتفق الطرفان على أن تقوم الشركة على نفقتها وتحت مسؤوليتها بتنفيذ وتمويل وتسويقه وبيع وحدات المشروع، وكافة مشتملاته ومكوناته ثم إدارته وصيانته بنفسها أو بواسطة الغير، وتتفيد إلتزاماتها الأخرى الناشئة عن العقد، مقابل إقسام الطرفين (وفقاً للنسبة المحددة في العقد) إجمالي إيرادات المشروع والناتجة من أي من مكونات المشروع، وكذلك إيرادات المشروع والناتجة عن الأنشطة الأخرى وفقاً لشروط وأحكام العقد.

وأفق مجلس الادارة بجلسته المنعقدة بتاريخ ١١ أغسطس ٢٠٢٠ على تعديل شروط واحكام عقد المشاركه في الإيرادات مع شركه مصر الجديده للاسكن والتعمير بما في ذلك تعديل الحد الادنى المضمون بموجب عقد المشاركه وذلك بزيادة اجمالي المبلغ المضمون وتعديل المبالغ السنوية بجدول السداد ومراعاة تخفيض الأقساط المطلوبه من الشركه خلال الخمس سنوات القادمه مع الحفاظ على نفس القيمه الحاليه والمده الزمنيه للسدادات وبتاريخ ٢١ ديسمبر ٢٠٢٠ تم توقيع ملحق بتعديل بعض أحكام عقد المشاركه.

(٢-١-٢١) يمثل الرصيد في قيمة المحصل من العملاء بالحسابات المشتركة لدى البنوك والخاصة بمشروع سوديك إيست June ولا يمكن التصرف في تلك الارصدة إلا بعد اتفاق الطرفين وذلك وفقاً لعقود حسابات البنوك بين الشركة كمطور عقاري والبنك والمالك.

(٣-١-٢١) يمثل الرصيد في ودائع الصيانة المحصلة من العملاء، والتي تم استثمارها في ودائع لأجل وحسابات ذات فائدة بغضون تمويل ادارة المصارييف الخدمية للوحدات بدء من تاريخ تسليمها ولا تستطيع الشركة استخدامها في غير هذا الغرض.

(٤-١-٢١) يمثل الرصيد في قيمة المحتجز تحت حساب خدمة التعثر لكل من:
أ- التسهيل المنوح من البنك الاهلي المتحد لخصم اوراق قبض خاصة بوحدات مسلمة بمشروع ايست تاون حيث يتم تجميد ٥٪ من كل عملية خصم.

ب- محفظة توريق الأوراق المالية بواقع ٧٪ من السندات حيث بتاريخ ٢٧ يوليو ٢٠٢١ أعلنت شركة سوديك للتوريق (ش.م.م)، احدى الشركات التابعة والمملوكة بالكامل لمجموعة شركة سوديك، إتمام صفقة الإصدار الأول لسندات التوريق، من خلال إصدار سندات توريق بقيمة ٣٤٣ مليون جنيه مصرى مضمونة بمحفظة أوراق قبض بقيمة ٣٨٤ مليون جنيه مصرى تمثل قيمة الأقساط المستقبلية الخاصة لعدد ٧٥٣ وحدة تم تسليمها في مشروع ايستاون ريزيدانسيز بمنطقة شرق القاهرة، ومشروع سيزر بالساحل الشمالي.

تم طرح سندات الإصدار على شريحتين بمدترين هما ١٣ و٣٦ شهر، حيث صنف الإصدار بدرجة استثمار بدرجة AA+ لشريحة ١٣ شهر وA لشريحة ٣٦ شهر علي التوالي طبقاً لتقييم شركة الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين (MERIS). كانت تفاصيل ومعدلات فائدة الكوبون في الشريحتين كما يلى:
- لشريحة A بقيمة ٢٣٥ مليون مصرى جنيه ومدة السندات ١٣ شهر وتصنيفها الائتماني AA+, بمعدل فائدة ثابتة للكوبون ٩.٥٥٪.
- لشريحة B بقيمة ١٠٨ مليون مصرى جنيه ومدة السندات ٣٦ شهر وتصنيفها الائتماني A، بمعدل فائدة ثابتة للكوبون ٩.٩٪.

وبناء على ذلك قامت المجموعة بتوريق ما قيمته ٣٨٤ مليون جنيه مصرى "والذى يمثل المتبقى على عدد ٧٥٣ عقد بيع" من محفظة اوراق القبض الخاصة بالعملاء المستلمين وفقا لعقد حواله محفظة توريق المؤرخ ٢٠ يونيو ٢٠٢١، هذا وقد تم استكمال اجراءات الحواله وتتنفيذ التوريق طبقا لموافقة الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٢٧ يوليو ٢٠٢١ فقد نتج ايضا عن عملية التوريق اصول مالية تمثل فى ارباح مستقبلية بلغ رصيدها في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٦٦٤ ٩٥٠ جنيه مصرى (القيمة الحالية) وكذلك اصول مالية يتمثل في قيمة المحتجز من قيمة السندات كحساب لخدمة التعثر يمثل نسبة ٧٪ من السندات عن الاصدار بمبلغ ٤٤ مليون جنيه مصرى يتم تحصيله فور اصدار خطاب ضمان لصالح حمله السندات ولدى امين الحفظ.

بتاريخ ١٣ أبريل ٢٠٢٣ قررت إدارة المجموعة السداد الكلى المعجل ل كامل رصيد سندات التوريق؛ وقد تم تسوية باقى الرصيد المتبقى لصالح حملة السندات (الأصل والعائد) بتاريخ ٢٦ يونيو ٢٠٢٣ وبناء عليه تم إغلاق محفظة التوريق. وتم تسوية كافة الحسابات مع أمين الحفظ و الجهات الحكومية.

٢١-٢ مدینون وأرصدة مدينة أخرى - غير متداولة

<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٢٩٥٠٦٦٤	-	خدمة التعثر - محفظة التوريق (٤-١-٢١)
٢٩٥٠٦٦٤	-	
(٣٨٠٠٨)	-	خسائر الإنماء المتوقعة
٢٩١٢٦٥٦	-	

- تم الافصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان المرتبطة بالمدينون والأرصدة المدينة الأخرى بالإيضاح رقم (٤٥).

٢٢- قروض لمشروعات مشتركة

<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١٣٥٤٨٥٩٦١	١٣٥٤٨٥٩٦١	يتمثل في قيمة القرض الممنوح للمشروع المشترك بواسطة المجموعة البالغ إجمالياً ١٩,٥ مليون دولار أمريكي بتاريخ ١٦ أغسطس ٢٠١٠ بمعدل فائدة قدرها ٨,٥٪ سنوياً على إن يتم سداد أصل القرض وفائدته معاً قبل ٣١ ديسمبر ٢٠١١ هذا وقد تم التجديد بمعدل فائدة قدرها ١٢,٥٪ سنوياً.
٧٢٧١٨١٩٢	٧٤٥٨٣١٤٧	يتمثل في قيمة المستخدم من القرض المعبري Bridge Loan الممنوح للمشروع المشترك ٦٧٤ ٤٤٥ دولار أمريكي بتاريخ ٢٨ أكتوبر ٢٠١٠ بفائدة قدرها ٨,٥٪ سنوياً.
٢٠٨٢٠٤١٥٣	٢١٠٠٦٩١٠٨	
(٢٠٨٢٠٤١٥٣)	(٢١٠٠٦٩١٠٨)	
-	-	خسائر الإنماء المتوقعة

- ٢٣ - استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١ ٢٥٢ ٨٢٥ ٠٠٠	٨٠٦ ٢٠٠ ٠٠٠	أذون خزانة بالقيمة الاسمية
(٣٧ ٨٦١ ٤٥٣)	(٢١ ٧١٤ ٧٦٤)	عوائد إستثمارات في إذون خزانة لم تتحقق بعد
<u>١ ٢١٤ ٩٦٣ ٥٤٧</u>	<u>٧٨٤ ٤٨٥ ٢٣٦</u>	
<u>(٣ ١٣٠ ٩٣٠)</u>	<u>-</u>	خسائر الإنفاق المتوقعة
<u>١ ٢١١ ٨٣٢ ٦١٧</u>	<u>٧٨٤ ٤٨٥ ٢٣٦</u>	

- تم الافصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر السوق ولخطر سعر الفائدة المرتبطة بالاستثمارات في إذون خزانة
باليضاح رقم (٤٥).

- ٤ - النقدية وما في حكمها

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١ ٠٩٣ ٠١٢ ٩١	٩٣٠ ٤٤٨ ٤٧٥	بنوك - ودائع لأجل *
٥٧٤ ٧٤٢ ٤٨٧	٧٩٦ ٣٢٥ ٠٥٣	بنوك - حسابات جارية
١٨ ٣٨١ ٣٣٩	١٥٢ ٣٨٥ ٢٠٢	شيكات تحت التحصيل
٥ ٢٨١ ٥٣٦	٤ ٣٧٥ ٠٠٦	نقدية بالصندوق
<u>١ ٦٩١ ٤١٧ ٤٥٣</u>	<u>١ ٨٨٣ ٥٣٣ ٧٣٦</u>	
<u>(١ ٤٤٣ ٨٢٥)</u>	<u>(٧ ٩٥٩ ٦٣٠)</u>	خسائر الإنفاق المتوقعة
<u>١ ٦٨٩ ٩٧٣ ٦٢٨</u>	<u>١ ٨٧٥ ٥٧٤ ١٠٦</u>	

لاغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية المجمعة يتمثل بند النقدية وما في حكمها في الآتي:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١ ٦٩١ ٤١٧ ٤٥٣	١ ٨٨٣ ٥٣٣ ٧٣٦	نقدية وما في حكمها قبل خسائر الإنفاق
(١٥ ٩٠٩ ٣٠٨)	(١٥ ٣٦٦ ٤٧٧)	ودائع - مجمدة (*)
<u>١ ٦٧٥ ٥٠٨ ١٤٥</u>	<u>١ ٨٦٨ ١٦٧ ٢٥٩</u>	النقدية وما في حكمها طبقاً لقائمة التدفقات النقدية المجمعة

(*) تتضمن الودائع مبلغ ١٥٠.٤ مليون جنيه مصرى محتجزة ضمناً للتسهيلات الممنوحة للشركة الأم واحدى الشركات التابعة من بعض البنوك التجارية.

- تم الافصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر سعر الفائدة وخطر العملة المرتبطة بالنقدية وما في حكمها
باليضاح رقم (٤٥).

شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" (شركة مساهمة مصرية)

(تالع) الأنشطة المتقدمة لقائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٥ - أصول ثابتة

يتمثل هذا البند في الآتي:-

الإجمالي	تحسينات في أماكن	محطات طاقة	مولدات وألات	برامج	أجهزة مكتبية	أثاث وتجهيزات	وسائل نقل	مباني وآشئات	أراضي	ملعب الجولف
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
الكلفة										
١٩٤٠٠٧١٤٦	٩٧٦٢٧٩٣	١١٢١٨٨١٠	٧٩٦٢١١٩٩	٢١٥١٩٤٥٤	٥٠٦٨٧٤٦٢	٨٣٤١٨٦٩٦	٦١٠٩٣٠١٧	٦٤٥٠٣٢٦٦٨	٥٠١٨٣٠٨٦	٩٣٦٢٨٩٦١
٤٨٧٣٢٢٥١	٤٣٩٥٦٢	-	٨٧٢٥٧٠٣	٤١٠١٦٠١	٨٩٨٥٣٠٦	٥٩٤١٧٥٤	١٤٢٣٥٣٣٤	٢٣٥١٩٩١	-	-
(٩٧٧١٠٥١)	(٨٣٥٢٩٥٢)	-	(٧٦١٢٢٩)	-	(١٣٧٢٠٢)	(٦٦٦١٤)	(٤٠٢٩٥٢)	-	-	-
١٢٣٠١٨٣٤٦	٩٣٦٤٠٤٠١	١١٢١٨٨١٠	٨٧٥٨٥٥٧٣	٢٥٦٢١٠٥٥	٥٩٥٣٥٥٦٦	٨٩٢٩٣٨٣٦	٧٤٩٢٥٣٩٩	٦٤٧٣٨٥٦٥٩	٥٠١٨٣٠٨٦	٩٣٦٢٨٩٦١
١٢٣٠١٨٣٤٦	٩٣٦٤٠٤٠١	١١٢١٨٨١٠	٨٧٥٨٥٥٧٣	٢٥٦٢١٠٥٥	٥٩٥٣٥٥٦٦	٨٩٢٩٣٨٣٦	٧٤٩٢٥٣٩٩	٦٤٧٣٨٥٦٥٩	٥٠١٨٣٠٨٦	٩٣٦٢٨٩٦١
٢٢٦٤٧٨٩٠	٢٤١٤٢١٩	-	٦٧٧٢٠٦٦	١٢٥٦٨١٨	٦٤٢٥٨٠٨	٤٠٢٠٩٩٩	٤٤١٥٦٤٠	٧٣٤٢٤٣٤٠	-	-
(١١٤٤٥٤٦٧)	(٤٤٠٦٥٢٣)	-	(١١٦٥٦٩)	(٨٦٣٤٦٨)	(٤٢٥٠٦)	(٣٩٨٨٤٧٧)	(١٤٧١٦٥)	(٤٤٩٢١٩)	-	-
١٢٥٢٢٠٧٦٩	٩١٦٤٨٠٩٧	١١٢١٨٨١٠	٩٣١٩٢٠٣٠	٢٦٠١٤٤٥٠	٦٥٥٣٦٣٦٨	٨٩٣٢٦٣٥٨	٧٩١٩٣٨٧٤	٦٥٦٢٧٨٧٨٠	٥٠١٨٣٠٨٦	٩٣٦٢٨٩٦١
مجموع الأهلاك و خسائر الإضمحلال										
٤١٥٤٤٠٧٤١	٦٩٣٨٢٨٤٨	٨٥٨٢٢٧	٣٩٨٤٥٨١١	١٨٤٤٨٣٠٣	٣٤٤٩٤٦٥٠	٤١٠١٠٦٤٧	٣٣٨٧٣٧٠٨	٨٣٨٩٧٥٨٦	-	٩٣٦٢٨٩٦١
٨٩٧٩٨٢٠٩	٩٨٣٣٨٤٤	٤٤٨٧٥٢	١٢٠٨١٢٨٥	٢٣٨٩٩٤٧	٦٨٥٨٠٢٨	١٣٩٥٩٩٣	٩٢٣٧٠٧٧	٣٣٧٥٦٩٣	-	١٨٢٢٥٩٠
(٩٥٨٩٥٠٢)	(٨٣٣٧٩٣٤)	-	(٧٧٠٤٥١)	-	(١٢١٩٨٠)	(٥٦١٨٧)	(٤٠٢٩٥٠)	-	-	-
(١٨٢٢٥٩٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١٨٢٢٥٩٠)
٤٩٣٨٢٦٨٥٨	٧٠٨٧٨٧٥٨	١٣٠٦٩٧٩	٥١٢٥٦٦٤٥	٢٠٨٣٨٤٥٠	٤١٢٣٨٦٩٨	٥٤٩٥٤٤٣	٤٢٨٠٧٨٣٥	١١٦٩٧٣٢٧٩	-	٩٣٦٢٨٩٦١
٤٩٣٨٢٦٨٥٨	٧٠٨٧٨٧٥٨	١٣٠٦٩٧٩	٥١٢٥٦٦٤٥	٢٠٨٣٨٤٥٠	٤١٢٣٨٦٩٨	٥٤٩٥٤٤٣	٤٢٨٠٧٨٣٥	١١٦٩٧٣٢٧٩	-	٩٣٦٢٨٩٦١
٩٢١٨٧٦٧٦	٨٨٩٥٩٨٤	٤٤٨٧٥٣	١٣٢١٤٦٨٥	٢٥٩٤٣٩٣	٧٩٤٧٠٧٦	١٢٢٥٩١٤١	١٠٦٧٦٤٠٣	٣٤٣٢٨٦٥١	-	١٨٢٢٥٩٠
(١٠٨٥٣١٤٠)	(٤٣٠٧٤٧)	-	(١١٠٣٠٩٤)	(٨٦٣١٩٥)	(٣٩٥٠٦)	(٣٥٨٧٩٨٤)	(١٤٧١٦٥)	(٤٤٩٢١٩)	-	-
(١٨٢٢٥٩٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١٨٢٢٥٩٠)
٥٧٣٣٣٨٨٠٤	٧٥٤٦٧٣١٥	١٧٥٥٧٢٢	٦٣٣٦٨٢٣٦	٢٢٥٦٩٤٤٨	٤٨٧٨٧٧١٨	٦٣٥٧٦٦١٠	٥٣٢٣٧٠٧٣	١٥٠٨٥٢٧١١	-	٩٣٦٢٨٩٦١
صافي القيمة الدفترية										
٧٧٨٥٦٦٤٠٥	٢٨٢١٩٩٤٥	١٠٣٦٠٥٨٣	٣٩٧٧٥٣٨٨	٣٠٧١١٥١	١٦١٩٢٨١٢	٤٢٤٠٨٤٩	٢٧٢١٩٣٠٩	٥٦١١٣٦٠٨٢	٥٠١٨٣٠٨٦	-
٧٣٩١٩١٤٨٨	٢٢٧٦٦٦٤٣	٩٩١١٨٣١	٣٦٣٢٨٩٢٨	٤٧٨٢٨٠٥	١٨٣٠٤٨٦٨	٣٤٣٨٨٣٨٣	٢٢١١٧٥٦٤	٥٣٠٤١٢٣٨٠	٥٠١٨٣٠٨٦	-
٦٨٠٨٨١٩٦٥	١٦١٨٠٧٨٢	٩٤٦٣٠٧٨	٢٩٨٢٣٧٩٤	٣٤٤٤٩٥٧	١٦٧٥٣٦٥٠	٢٥٧٦٩٧٨	٢٥٨٥٦٨٠١	٥٠٣٤٢٦٠٦٩	٥٠١٨٣٠٨٦	-

- تتضمن الأصول الثابتة أصول مملوكة دفترياً بالكامل بلغت تكلفتها ١٧٤٤١٣٧٨٣ جنية مصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

- ٢٦ - مشروعات تحت التنفيذ

<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١٠٤ ٣٩٨ ٧١٤	١٠٤ ٣٩٨ ٧١٤	مبانى فندقية تحت الانشاء
٤٠ ٢٥١ ٦٦١	٦٦ ٧٧٧ ٠٦٩	مبانى إدارية وكرفانات تحت الانشاء
٢٨ ٠٥٥	١٧٥ ١٤٢	دفعات مقدمة - تجهيزات وشراء أصول ثابتة
<u>١٤٤ ٦٧٨ ٤٣٠</u>	<u>١٧١ ٣٥٠ ٩٢٥</u>	

- ٢٧ - استثمارات عقارية تحت التطوير

<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١٠٦ ٢٤٥ ٠٩١	١٠٨ ٣٣٠ ١٣٥	مشروعات بغرب القاهرة
٧٣٢ ٥٤٥ ٧٠٠	٧٦٦ ٨٨٣ ٤٠٠	مشروعات بشرق القاهرة
<u>٨٣٨ ٧٩٠ ٧٩١</u>	<u>٨٧٥ ٢١٣ ٥٣٥</u>	

- ٢٨ - استثمارات في شركات شقيقة

تمتلك المجموعة الإستثمارات الأتية في الشركات الشقيقة:

<u>القيمة الدفترية</u>	<u>نسبة الملكية</u>	<u>الشكل القانوني</u>	
<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	<u>%</u>	<u>%</u>
-	-	٢٠	٢٠
-	-	٥٠	٥٠
-	-		

شركة رويدل جاردنز للإستثمار
 العقاري
 شركة بالميرا سوديك للتطوير
 العقاري (١)
 ذات مسؤولية محدودة سوريا

ويفى يلى ملخص بالبيانات المالية للشركات الشقيقة والمنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة :

<u>المصروفات</u>	<u>الإيرادات</u>	<u>فروق ترجمة حقوق الملكية</u>	<u>الالتزامات</u>	<u>الأصول</u>
بألاف جنيه مصرى	بألاف جنيه مصرى	بألاف جنيه مصرى	بألاف جنيه مصرى	بألاف جنيه مصرى
٦ ٢٢٠	(١ ٠٤٨)	-	٣ ٢٧٠ (١٥٩ ٤٦٤)	١٥٦ ١٩٤
١٢ ٢١٧	(٧ ٥٨٤)	-	(١ ٨٨٩) (١٥١ ١٧٢)	١٥٣ ٠٦١
٦ ٧٩٧	-	٥٥٢ ٧٧٨	١ ٠٧٨ ٥٨٧ (١ ١٠١ ٠٨٩)	٢٢ ٥٠٢
٤ ٢٥٧	-	٥٥ ٦٨٣	٩٨٣ ٦٠٦ (١ ١١٣ ٨٢٢)	١٣٠ ٢١٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
 شركة رویال جاردنز
 للاستثمار العقاري

٣١ ديسمبر ٢٠١٩
 شركة رویال جاردنز
 للاستثمار العقاري

٣١ ديسمبر ٢٠٢١
 شركة بالميرा - سوديك
 للتطوير العقاري (أ)
 ٢٠١٩ ديسمبر

٣١ ديسمبر ٢٠١٩
 شركة بالميرा - سوديك
 للتطوير العقاري (أ)

(أ) بتاريخ ١٥ يونيو ٢٠١٠ تم تأسيس شركة سوديك سوريا - شركة ذات مسئولية محدودة - بهدف إقتناط حصة قدرها ٥٠٪ في رأس مال شركة بالميرा - سوديك للتطوير العقاري المحدودة - شركة ذات مسئولية محدودة - مسجلة وتعمل في الجمهورية العربية السورية، وقد بلغت تكلفة الاستثمار ٢٤٣ مليون جنيه مصرى.

ونظراً لما تتعرض له الجمهورية العربية السورية من أحداث في الوقت الحالى والتي اثرت تائياً ملمساً على القطاعات الاقتصادية بوجه عام وبعض الممارسات التي قامت بها حكومة الجمهورية العربية السورية من مصادرة لبعض أصول ومستدات شركة بالميرा - سوديك للتطوير العقاري (شركة ذات مسئولية محدودة سورية) فقد قامت إدارة شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" الشركة الأم بمخاطبة سفارة الجمهورية العربية السورية في جمهورية مصر العربية لحفظ كافة حقوقها من تلك الممارسات وتوكيل مكتب محاماه لمحاولة استرداد حقوقها. وبناء عليه فقد رأى مجلس إدارة شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" أن أصول الشركة المستثمر فيها أصبحت جميعها محل نزع مع حكومة الدولة المذكورة مما يستوجب القيام بالاعتراف بالخسارة الناشئة عن عدم القدرة على استرداد استثماراتها، وقد بلغت قيمة خسائر الانخفاض في قيمة الاستثمار وفروق الترجمة المتراكمة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ مبلغ ٤١٦ ٠٥١ ٤٨١ جنيه مصرى.

٤٩ - استثمارات عقارية

تتمثل في الوحدات التجارية والإدارية والسكنية المؤجرة لغير وفيما يلى حركة الاستثمارات العقارية واهلاكاتها خلال السنة:

بيان

جنيه مصرى

٤٠٣ ٤٢٨ ١٤٤
٦٨ ٧٢٣ ٢٢١
(٢ ٢٠١ ٧٤٥)
٤٦٩ ٩٤٩ ٦٢٠
٤٦٩ ٩٤٩ ٦٢٠
٧٣٣ ١٦٩
٤٧٠ ٦٨٢ ٧٨٩

فى أول يناير ٢٠٢٢
إضافات خلال السنة
المحول إلى وحدات تامة جاهزة للبيع
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
فى أول يناير ٢٠٢٣
إضافات خلال السنة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

يخصم

مجمع الاحلاك

٣٥ ٣٨٣ ٦٨٣
٢٢ ٥٥٨ ٧٧١
(٣٠٢ ٣٩٤)
٥٧ ٦٤٠ ٠٦٠
٥٧ ٦٤٠ ٠٦٠
٢٥ ٥٥٧ ١٥٣
٨٣ ١٩٧ ٢١٣
٣٦٨ ٠٤٤ ٤٦١
٤١٢ ٣٠٩ ٥٦٠
٣٨٧ ٤٨٥ ٥٧٦

فى أول يناير ٢٠٢٢
إهلاك السنة
المحول إلى وحدات تامة جاهزة للبيع
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
فى أول يناير ٢٠٢٣
إهلاك السنة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
صافي القيمة في ١ يناير ٢٠٢٢
صافي القيمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
صافي القيمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

- تبلغ القيمة العادلة للأستثمارات العقارية مبلغ ١٤٤٥ مليون جنيه مصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٣٠ - أصول وألتزامات حق انتفاع

١-٣٠ أصول حق انتفاع

يمثل حق الانتفاع بإيجار مكاتب وشقق سكن للعاملين وحق استخدام برمج وماكينات تصوير وبيانها كما يلي :-

<u>التكلفة</u>	<u>التاريخ</u>
٢٠٢٣/١ يناير	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
٢٠٢٣/٣١ ديسمبر	الإضافات خلال السنة
٢٠٢٣/٣١ ديسمبر	استبعادات خلال السنة
٢٠٢٣/٣١ ديسمبر	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

<u>مجمع الاستهلاك</u>	<u>التاريخ</u>
٢٠٢٢/١ يناير	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
٢٠٢٢/٣١ ديسمبر	الاستهلاك خلال السنة
٢٠٢٢/٣١ ديسمبر	مجمع استهلاك الاستبعادات
٢٠٢٣/١ يناير	صافي القيمة في ١ يناير ٢٠٢٣
٢٠٢٣/٣١ ديسمبر	صافي القيمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢-٣٠ الالتزامات عقود التأجير

بلغت القيمة الحالية لإجمالي الالتزامات الناتجة عن عقود التأجير ما يلى:

<u>إجمالي التزامات عقود التأجير غير المخصومة</u>	<u>التاريخ</u>
٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
٤٨ ٧٤٣ ٧٤٤	٨٢ ٩٣٢ ٣٤٢
(١٠ ٢٤٩ ٣٦٥)	(١٥ ٢٣١ ٨٥٥)
٣٨ ٤٩٤ ٣٧٩	٦٧ ٧٠٠ ٤٨٧

<u>الفوائد غير المستهلكة</u>	<u>التاريخ</u>
٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
٤٨ ٧٤٣ ٧٤٤	٨٢ ٩٣٢ ٣٤٢
(١٠ ٢٤٩ ٣٦٥)	(١٥ ٢٣١ ٨٥٥)
٣٨ ٤٩٤ ٣٧٩	٦٧ ٧٠٠ ٤٨٧

<u>الجزء المتداول من الالتزامات عقود التأجير</u>	<u>التاريخ</u>
٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
٢٨ ٢٨٤ ٨٥١	٤٢ ٩٨١ ٩٧٠
٣٨ ٤٩٤ ٣٧٩	٦٧ ٧٠٠ ٤٨٧

الجزء غير المتداول من الالتزامات عقود التأجير

الجزء المتداول من الالتزامات عقود التأجير

٣١ - رأس المال والاحتياطيات

٣١-١ رأس المال

- حدد رأس المال المرخص بمبلغ ٢٠.٨ مليار جنيه مصرى.
- بلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بالكامل ١٠٣٥٥ مليون جنيه مصرى موزعاً على عدد ٥٧٣ ٩٠٩ ٣٣٨ سهم بقيمة اسمية ٤ جنيه لسهم وقد تم التأشير في السجل التجارى بذلك بتاريخ ٧ ديسمبر ٢٠١٤.
- قرر مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة في ٣٠ نوفمبر ٢٠١٦ زيادة رأس مال الشركة المصدر من ١٣٥٦ ٣٨٠ جنيه مصرى إلى ١٣٦٩ ١٩٤ ٦٧٢ سهم بقيمة اسمية ٤ جنيه مصرى لسهم ويتم تمويل هذه الأسهم من مصرى موزعة على عدد ٣٣٨٩ ٠٩٥ سهم بقيمة اسمية ٤ جنيه مصرى لسهم ويتم تمويل هذه الأسهم من خلال احتياطي خاص - علاوة إصدار أسهم، على أن تخصص هذه الزيادة بالكامل للمستفيدين من نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وذلك تطبيقاً للنظام المعتمد من الجمعية العامة للشركة المنعقدة في ٢٠ يناير ٢٠١٦ والتي وافقت على تطبيق نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وذلك تطبيقاً للنظام المعتمد من الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة في ٢٠ يناير ٢٠١٦ والتي وافقت على تطبيق نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين من خلال تخصيص أسهمها بشروط مميزة لصالحهم وتقويض مجلس إدارة الشركة في تنفيذ إجراءات الزيادة المطلوبة لأصدار أسهم جديدة لتخصيصها لنظام الأثابة والتحفيز وتم التأشير في السجل التجارى بذلك الزيادة بتاريخ ٨ يناير ٢٠١٩.
- قرر مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة في ٧ سبتمبر ٢٠٢٠ زيادة رأس مال الشركة المصدر من ٢٧٥٢٠ ٨١٦ جنيه مصرى إلى ٣٩٦ ٧١٥ ٤٨٨ سهم بقيمة اسمية ٤ جنيه مصرى لسهم ويتم تمويل هذه الأسهم من مصرى موزعة على عدد ٦ ٨٨٠ ٢٠٤ سهم بقيمة اسمية ٤ جنيه مصرى لسهم ويتم تمويل هذه الأسهم من خلال احتياطي خاص - علاوة إصدار أسهم، على أن تخصص هذه الزيادة بالكامل للشريحتين الثانية والثالثة من شرائح نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وذلك تطبيقاً للنظام المعتمد من الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة في ٢٠ يناير ٢٠١٦ والتي وافقت على تطبيق نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين من خلال تخصيص أسهمها بشروط مميزة لصالحهم وتقويض مجلس إدارة الشركة في تنفيذ إجراءات الزيادة المطلوبة لأصدار أسهم جديدة لتخصيصها لنظام الأثابة والتحفيز وتم التأشير في السجل التجارى بذلك الزيادة بتاريخ ٨ يناير ٢٠١٩.
- قرر مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة في ١٤٢٤ ٧٨٩ ٤٧٢ ٣٩٦ ٧١٥ ٤٨٨ سهم بقيمة اسمية ٤ جنيه مصرى إلى ١٤٢٤ ٧٨٩ ٤٧٢ ٣٩٦ ٧١٥ ٤٨٨ سهم بقيمة اسمية ٤ جنيه مصرى لسهم ويتم تمويل هذه الأسهم من مصرى موزعة على عدد ٧٠ ١٨ ٤٩٦ سهم بقيمة اسمية ٤ جنيه مصرى لسهم ويتم تمويل هذه الأسهم من خلال احتياطي خاص - علاوة إصدار أسهم، على أن تخصص هذه الزيادة بالكامل للشريحتين الرابعة والخامسة من شرائح نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وذلك تطبيقاً للنظام المعتمد من الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة في ٢٠ يناير ٢٠١٦ والتي وافقت على تطبيق نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين من خلال تخصيص أسهمها بشروط مميزة لصالحهم وتقويض مجلس إدارة الشركة في تنفيذ إجراءات الزيادة المطلوبة لأصدار أسهم جديدة لتخصيصها لنظام الأثابة والتحفيز وتم الدعوى لأنعقاد الجمعية العامة العادية بتاريخ الاول من نوفمبر ٢٠٢٠ للنظر في تعديل المادتين ٦ و ٧ من النظام الأساسي للشركة وتم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠٢٠.

وفيما يلي الهيكل الحالي لرأس المال الشركة:

<u>نسبة المساهمة</u>	<u>قيمة الأسهم</u>	<u>عدد الأسهم</u>	<u>أسم المساهم</u>
%	<u>جنيه مصرى</u>		
٥٩.٨٧	٨٥٢ ٩٦٠ ٥٦٠	٢١٣ ٢٤٠ ١٤٠	ALDAR VENTURES INTERNATIONAL
٢٥.٦٦	٣٦٥ ٥٥٤ ٥٢٨	٩١ ٣٨٨ ٦٣٢	GAMMA FORGE LIMITED
٤.٨٠	٦٨ ٤٥٩ ٧٣٢	١٧ ١١٤ ٩٣٢	اكويتي القابضة للاستثمار
٢.٦١	٣٧ ١٥٨ ٣٢٠	٩ ٢٨٩ ٥٨٠	شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة
٧.٠٦	١٠٠ ٦٥٦ ٣٣٢	٢٥ ١٦٤ ٠٨٣	مساهمون آخرون
<u>١٠٠</u>	<u>١ ٤٢٤ ٧٨٩ ٤٧٢</u>	<u>٣٥٦ ١٩٧ ٣٦٨</u>	

٢-٣١ احتياطي قانوني
 يتمثل الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ في الآتي:-

<u>جنيه مصرى</u>	
٤١ ٤٤٧ ١٦٧	المجنب كاحتياطي قانوني بنسبة ٥% من صافي أرباح الشركة حتى عام ٢٠١٧
٤ ٦٢٧ ٣٧٤	زيادة الإحتياطي القانوني بالفرق بين القيمة الاسمية لأسهم الخزينة وتكلفتها الفعلية (طبقاً لقرار الجمعية العامة الغير عادية للشركة بجلستها المنعقدة بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٠٣).
١٢٣ ٤٠٩ ١٥١	زيادة الإحتياطي القانوني بجزء من علاوة إصدار أسهم زيادة رأس المال في حدود نصف رأس المال المصدر للشركة خلال عام ٢٠٠٦.
٥ ٠٠٠ ٠٠٠	زيادة الإحتياطي القانوني بجزء من علاوة إصدار أسهم زيادة رأس المال خلال عام ٢٠٠٧ في حدود نصف رأس المال المصدر للشركة.
٣٩ ٤٤٦ ٣٦٥	زيادة الإحتياطي القانوني بجزء من علاوة إصدار أسهم زيادة رأس المال في حدود نصف رأس المال المصدر للشركة خلال عام ٢٠١٠.
٩ ٧٥٦ ٥٨٠	زيادة الإحتياطي القانوني بنسبة ٥% من صافي ارباح عام ٢٠١٩.
١ ١٥٤ ١٣٦	زيادة الإحتياطي القانوني بنسبة ٥% من صافي ارباح عام ٢٠٢٠.
(٢)	المبلغ المستخدم لزيادة راس المال المصدر خلال عام ٢٠١١.
<u>٢٢٤ ٨٤٠ ٧٧١</u>	

٣١-٣ إحتياطي خاص - علاوة إصدار أسهم

يتمثل الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ في الآتي:-

<u>بيان</u>	<u>جنيه مصرى</u>
إجمالي قيمة علاوة إصدار أسهم زيادة رأس المال المحصلة خلال عام ٢٠١٠، ٢٠٠٦	٤٥٥ ٠١٧ ٣٤٠
علاوة إصدار أسهم نظام أثابة وتحفيز العاملين والمديرين خلال عام ٢٠٠٧	٩٠ ٠٠٠ ٠٠٠
قيمة المحصل من بيع عدد ٧١٢ ٥٠٠ سهم تم بيعها بواسطة المستفيدين من نظام الأثابة والتحفيز خلال عام ٢٠١٤ بواقع ٣٠ جنيه مصرى للسهم (بعد التجزئة).	٢١ ٣٧٥ ٠٠٠
قيمة عدد ٥٣٧ ٥٠٠ سهم المحولة لأسمهم الخزينة خلال عام ٢٠١٥ بالقيمة الأسمية للسهم والسابق تجنيبها لصالح نظام الأثابة والتحفيز عند زيادة رأس المال في عام ٢٠٠٨ نتيجة لاغراء نظام الأثابة والتحفيز (ايضاح ٥١).	٢ ١٥٠ ٠٠٠
قيمة المحصل من بيع حقوق اكتتاب عدد ٧٣٧ ٥٠٠ سهم خلال عام ٢٠١٤ والممولين من حساب اسهم محتفظ بها لصالح نظام الأثابة والتحفيز نتيجة لاغراء نظام الأثابة والتحفيز (ايضاح ٥١).	١٦ ٣٠٦ ٩١٠
قيمة توزيعات الأرباح المستحقة لعدد ٧٣٧ ٥٠٠ سهم والمحولة من المجنوب لحساب نظام الأثابة والتحفيز خلال عام ٢٠١٥ نتيجة لاغراء نظام الأثابة والتحفيز (ايضاح ٥١).	١ ١٨٠ ٠٠٠
قيمة المحصل من بيع عدد ٣ ٠٨٣ ٩٣٨ سهم تم بيعها بواسطة المستفيدين من نظام الأثابة والتحفيز خلال عام ٢٠١٧ بواقع ٩,٢٧ جنيه مصرى للسهم.	٢٨ ٥٨٨ ١٠٥
علاوة إصدار عدد ٣ ٠٨٣ ٩٣٨ سهم المحولة من المجنوب لحساب نظام الأثابة والتحفيز خلال عام ٢٠١٧ نتيجة للتنفيذ.	١٦ ٦٣٠ ٥٢٤
قيمة المحصل من بيع عدد ٣ ٢٧٣ ٢٦٣ سهم تم بيعها بواسطة المستفيدين من نظام الأثابة والتحفيز خلال عام ٢٠١٩ بواقع ٩,٢٧ جنيه مصرى للسهم.	٣٠ ٣٤٣ ١٤٨
علاوة اصدار عدد ٣ ٢٧٣ ٢٦٣ سهم المحولة من المجنوب لحساب نظام الأثابة والتحفيز خلال عام ٢٠١٩ نتيجة للتنفيذ.	١٨ ٥٠٨ ٨٨٠
قيمة المحصل من بيع عدد ٧ ٠٥٢ ٦٦٩ سهم تم بيعها بواسطة المستفيدين من نظام الأثابة والتحفيز خلال سنة ٢٠٢١ بواقع ٩,٢٧ جنيه مصرى للسهم.	٦٥ ٣٧٣ ٦٠٧
علاوة اصدار عدد ٧ ٠٥٢ ٦٦٩ سهم المحولة من المجنوب لحساب نظام الأثابة والتحفيز خلال عام ٢٠٢١ نتيجة للتنفيذ.	٣٤ ٩٢٧ ٤٩٤
(١٦٧ ٨٥٥ ٥١٦)	المعطى على الإحتياطي القانونى
(٥٥ ٢٤٠ ٢٥٥)	مصاروفات مرتبطة بزيادات رأس المال.
(٥ ٠٠٠ ٠٠٠)	المستخدم لزيادة رأس المال في عام ٢٠٠٨
(١٣ ٥٥٦ ٣٨٠)	المستخدم لزيادة رأس المال في عام ٢٠١٧
(٢٧ ٥٢٠ ٨١٦)	المستخدم لزيادة رأس المال في عام ٢٠١٩
(٢٨ ٠٧٣ ٩٨٤)	المستخدم لزيادة رأس المال في عام ٢٠٢٠
<u>١ ٤٨٣ ١٥٤ ٠٥٧</u>	

٣٤ - أرباح بيع أسهم خزينة

- بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠١١ وافق مجلس إدارة الشركة الأم على شراء أسهم خزينة لعدد مليون سهم بسعر ١٨ جنيه مصرى للسهم (القيمة الاسمية للسهم ٤ جنيه للسهم) بإجمالي مبلغ ١٨٠٠٠ جنيه مصرى وذلك من أسهم الشركة المطروحة بالبورصة وبتاريخ ١٣ أغسطس ٢٠١٢ وافق مجلس إدارة الشركة الأم على بيع تلك الأسهم وقد تم البيع بمبلغ ٢١٧١٠٨٦٧ جنيه مصرى ونتج عنه أرباح بيع أسهم خزينة بمبلغ ٨٦٧٦٩٢ جنيه مصرى.

- بتاريخ ١ فبراير ٢٠١٥ وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة الأم على إنهاء نظام الإثابة والتحفيز للعاملين والمديرين التنفيذيين بالشركة بنهاية مدةه بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٥ وتحويل الأسهم المتبقية وعددها ٥٠٠ سهم ٧٣٧ والتي لم يتم ممارسة الحقوق عليها إلى أسهم خزينة وفقاً للضوابط المنظمة لذلك وتم تنفيذ تحويل الأسهم إلى أسهم خزينة بتاريخ ١٤ يوليو ٢٠١٥، وقد تم بيع تلك الأسهم البالغ قيمتها ١٥٠٠٠ جنيه مصرى خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ بقيمة بيعية ٨١٨٢٥٨٩ جنيه مصرى لتحقق خسارة فعلية بقيمة ٤١١٩٦٧ جنيه مصرى، لتصبح أرباح بيع أسهم الخزينة بمبلغ ٤٥٦٧٢٥ جنيه مصرى.

٣٣ - الحقوق غير المسيطرة

تمثل حقوق غير ذوى السيطرة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ في نصيبيهم في حقوق الملكية في الشركات التابعة وذلك كما يلى:-

الحقوق غير المسيطرة

في	أرباح / (خسائر)	بدون أرباح / (خسائر) السنوية	في	النسبة	
٢٠٢٢/١٢/٣١	جنيه مصرى	جنيه مصرى	٢٠٢٣/١٢/٣١	%	
٤١٨ ٤٥٣	٤٣ ٨٣٧	٤١٨ ٤٥٣	٤٦٢ ٢٩٠	٠٠١	شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية "سوريل"
٣٠ ٠٨٧ ٢٨٣	٢٢٤ ٨٤٤	٣٠ ٠٨٧ ٢٨٣	٣٠ ٣١٢ ١٢٧	٥٥.٥٤	شركة بيفرلى هيلز لادارة المدن والمنتجعات
٣١ ٠٨٠ ١٤٤	٥ ٥١٩ ٤١١	٢٤ ٨٣٥ ٥٠٠	٣٠ ٣٥٤ ٩١١	٥٠	شركة سوديك جاردن سيتي للتنمية والإستثمار
١٧ ٤٦٦	١٥ ٧٧١	١٧ ٤٦٦	٣٣ ٢٣٧	٠٠٠١	شركة اليسير للمشروعات والتنمية العقارية
٢٠	-	٢٠	٢٠	٠٠٠١	شركة سوديك للتنمية والاستثمار العقاري
٥ ٣٥٩	٢٥١	٥ ٣٥٩	٥ ٦١٠	٠٠٠٣	شركة إدارة لخدمات المدن والمنتجعات
٢	-	٢	٢	٠٠٠٤	شركة فورتين للاستثمار العقاري
٢	-	٢	٢	٠٠٠٤	شركة لاميزون للاستثمار العقاري
٦١ ٦٠٨ ٧٢٩	٥ ٨٠٤ ١١٤	٥٥ ٣٦٤ ٠٨٥	٦١ ١٦٨ ١٩٩		

٣٤ - قروض

٢٠٢٢/١٢/٣١ ٢٠٢٣/١٢/٣١

جنيه مصرى جنيه مصرى

١٢٨٨٧٢١٧٤٩ ١٢٦٩٣٩٠٩٢٢

بتاريخ ١٣ أكتوبر ٢٠٢١ تم توقيع عقد تسهيل مشترك بحد أقصى ١٥٧٠ مليون جنيه مصرى مع البنك العربي الأفريقي الدولى (وكيل التسهيل ووكيل الضمان) وبنك مصر (بصفته بنك الحساب) بموجب عقد التسهيل المشترك السابق الموقع في ٤ أبريل ٢٠١٧ على شريحتين:-

الشريحة (أ): اتمام سداد المديونية القائمة
والشريحة (ب) لاستكمال تنفيذ مشروع سوديك ويست
فترة السماح:

-حد أقصى واحد وعشرون شهر تبدأ من تاريخ أول سحب من تسهيل.
الضمانات:

-تعهد الشركة بإيداع كافة أيرادات بيع المشروع.

-تلزم الشركة بإبرام رهن وحوالة حق من الدرجة الأولى على حساب المشروع لصالح البنك.

-تلزم الشركة بابرام توكييل بالرهن يتيح الاستعلام عن امكاناته تسجيل الأرض والمباني المقامة على المشروع المملو باسم المقترض واتمام الرهن العقاري من الدرجة الاولى علي الاصل والمباني المؤجر فقط

-تلزم الشركة بإبرام وثيقة تأمين على اعمال الإنشاءات الخاصة بالمشروع لصالح البنك بنسبة تغطيه ١٢٠٪.

٢٠١٠٠٠٠٠

-

بتاريخ ٣٠ أغسطس ٢٠١٧ قامت شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" بتوقيع عقد تمويل متوسط الأجل مع البنك التجارى الدولى بمبلغ ٢٧٠ مليون جنيه مصرى لتمويل التكاليف الإستثمارية لتطوير وتنفيذ مشروع "اكتوبر بلازا" والمقرر تطويره على مساحة ٣١ فدان بالتوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر.

وبتاريخ ١٦ يوليو ٢٠١٩ تم زيادة التمويل المنوح الى مبلغ اجمالي حده الأقصى ٥٠٠ مليون جنيه مصرى.

الضمانات:

-تعهد الشركة بإيداع كافة أيرادات بيع المشروع.

-تلزم الشركة بإبرام رهن وحوالة حق من الدرجة الأولى على حساب المشروع لصالح البنك.

-تلزم الشركة بإبرام وثيقة تأمين على اعمال الإنشاءات الخاصة بالمشروع لصالح البنك بنسبة تغطيه ١١٠٪.

فترة السماح:

-ثلاث سنوات و٦ أشهر من اول تاريخ سحب وتسرى تلك المدة على اصل مبلغ القرض فقط.

السداد:

٥٥٠٠٠٠٠

٥٥٠٠٠٠٠

تبدأ من تاريخ الأول من مارس ٢٠٢١ وتسدد على (١٣) قسط ربع سنوى غير متساوية. بتاريخ ٢٦ ديسمبر ٢٠١٩ قامت احدى الشركات التابعة بتوقيع عقد تمويل متوسط الأجل مع البنك التجارى الدولى بمبلغ واحد مليار جنيه مصرى لتمويل التكاليف الإستثمارية الفنية لمشروع "EDNC" باستثناء آية مدفوعات لأرض المشروع.

الضمانات:

-تعهد الشركة بإيداع كافة أيرادات المشروع.

-تلزم الشركة بإبرام رهن عقارى من الدرجة الأولى على مبانى الوحدات المؤجرة وحصتها من أرض المشروع خلال ١٢ شهر من تاريخ اكمال المشروع لصالح البنك. تلزم الشركة بإبرام وثيقة تأمين على اعمال الإنشاءات الخاصة بالمشروع لصالح البنك بنسبة تغطيه ١١٠٪.

فترة السماح والأناحة:

-ستنان و٦ أشهر من اول تاريخ سحب وتسرى تلك المدة على اصل مبلغ التمويل فقط.

السداد:

-تبدأ بعد ثلاثة أشهر من نهاية فترة الأناحة وتسدد على (١٧) قسط ربع سنوى غير متساوية.

ما بعد

٢٠٣٩٧٢١٧٤٩

١٨١٩٣٩٠٩٢٢

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	جنيه مصرى
٢٠٣٩ ٧٢١ ٧٤٩	١٨١٩ ٣٩٠ ٩٢٢	جنيه مصرى
٩٠٤ ٨٣٦ ٥٨٤	٢٧٤ ٥٤٠ ١١٧	جنيه مصرى

ما قبله

بتاريخ ٢٠٢٠ سبتمبر قامت احدى الشركات التابعة للمجموعة بتوقيع إتفاق تسهيل مشترك متوسط الأجل مع البنك العربي الأفريقي الدولي بصفته المقرض والمرتب الرئيسي الأولى وبنك الحساب ووكيل التسهيل ووكيل الضمان بفرض الحصول على قرض بحد أقصى ٢.٥٧ مليار جنية مصرى على شريحتين الشريحة (أ) بمبلغ ٦٢٠ مليون جنية مصرى لإعادة تمويل المديونية القائمة للبنك العربي الأفريقي الدولي، والشريحة (ب) بمبلغ ١.٩٥ مليار جنية مصرى وذلك لتمويل تكالفة إستكمال وتطوير المشروع من خلال نموذج تمويل للتنمية العقارية الضمانات:

- رهن حسابات المشروع لصالح وكيل الضمان
- اصدار توكيلاً لصالح وكيل الضمان يخول وكيل الضمان بموجبه برهن وحدات المشروع الغير مباعة والمسترجعه فوراً عقب البدء في تنفيذ المشروع.
- اصدار توكيلاً لصالح وكيل الضمان يخول وكيل الضمان بموجبه بيع وحدات المشروع غير المباعة والمسترجعه فوراً عقب البدء في تنفيذ المشروع وفتح باب الحجز.

فترة الاتاحة:

- الشريحة (أ) من تاريخ التوقيع على الاتفاق وينتهي في (٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠) او اتمام عملية اعادة تمويل المديونية القائمة للبنك العربي الأفريقي الدولي ايهما اقرب.
- الشريحة (ب) تبدأ من تاريخ إنتهاء فترة الاتاحة للشريحة (أ) وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

فترة السماح:

- تبدا من تاريخ اول سحب وتنتهي في ٣١ مارس ٢٠٢٣ وتسري تلك المدة على اصل مبلغ القرض فقط

السداد:

يبداً فور إنتهاء فترة الاتاحة ويُسدد على ١٨ قسطاً ربع سنوي تنتهي خلال عام ٢٠٢٧

- ٤٦٠ ٠٠٠ ٠٠٠

بتاريخ ٢٢ يناير ٢٠٢٣ قامت احدى الشركات التابعة للمجموعة بتوقيع إتفاق تسهيل متوسط الأجل مع البنك العربي الأفريقي الدولي بفرض الحصول على قرض بحد أقصى ٢.٧٥ مليار جنية مصرى وذلك لتمويل تكالفة المشروع وأعمال التطوير والمتضمنة ثمن أرض المشروع الضمانات:

- رهن حسابات المشروع لصالح وكيل الضمان
- اصدار توكيلاً لصالح وكيل الضمان يخول وكيل الضمان بموجبه برهن وحدات المشروع الغير مباعة والمسترجعه فوراً عقب البدء في تنفيذ المشروع.
- اصدار توكيلاً لصالح وكيل الضمان يخول وكيل الضمان بموجبه بيع وحدات المشروع غير المباعة والمسترجعه فوراً عقب البدء في تنفيذ المشروع وفتح باب الحجز.

فترة الاتاحة:

- من تاريخ التوقيع على الاتفاق وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦

فترة السماح:

- تبدا من تاريخ اول سحب وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦ وتسري تلك المدة على اصل مبلغ القرض فقط

السداد:

يبداً فور إنتهاء فترة الاتاحة ويُسدد على ١٦ قسطاً ربع سنوي تنتهي خلال عام ٢٠٣٠ ما بعده

<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>
<u>٢٩٤٤ ٥٥٨ ٣٣٣</u>	<u>٢٥٥٣ ٩٣١ ٠٣٩</u>
<u>(٣١ ٥٦١ ٩١٧)</u>	<u>(٢٣ ٠٥٣ ٩٨٨)</u>
<u>٢٩١٢ ٩٩٦ ٤١٦</u>	<u>٢٥٣٠ ٨٧٧ ٥٥١</u>

ما قبله

رصيد مصاريف الحصول على القرض الغير مستهلكة

الجزء المتداول

<u>٨٠ ٠٠٠ ٠٠٠</u>	<u>-</u>	القرض متوسط الاجل مع البنك التجارى الدولى مشروع "أكتوبر بلازا"
<u>١٢٣ ٧٥٠ ٠٠٠</u>	<u>٢٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠</u>	القرض متوسط الاجل مع البنك التجارى الدولى مشروع "EDNC"
<u>٣٨٦٦١ ٦٥٢</u>		القرض المشترك متوسط الاجل مع البنك العربى الافريقى الدولى (وكيل التسهيل ووكيل الضمان) وبنك مصر (بصفته بنك الحساب)
	<u>٧٧ ٣٢٣ ٣٠٥</u>	القرض متوسط الاجل مع البنك العربى الافريقى الدولى
<u>١٣٠ ٢٩٦ ٤٦٨</u>	<u>١٩١ ٨٢٥ ٣٥٦</u>	رصيد مصاريف الحصول على القرض الغير مستهلكة - الجزء المتداول
<u>٣٧٢ ٧٠٨ ١٢٠</u>	<u>٤٨٩ ١٤٨ ٦٦١</u>	إجمالي الجزء المتداول
<u>(٧ ٣٥٤ ٣٠٧)</u>	<u>(١٠ ٨٧٨ ٣٩٠)</u>	إجمالي الجزء غير المتداول
<u>٣٦٥ ٣٥٣ ٨١٣</u>	<u>٤٧٨ ٢٧٠ ٢٧١</u>	
<u>٢٥٤٧ ٦٤٢ ٦٠٣</u>	<u>٢٠٥٢ ٦٠٦ ٧٨٠</u>	
<u>٢٩١٢ ٩٩٦ ٤١٦</u>	<u>٢٥٣٠ ٨٧٧ ٥٥١</u>	

٣٥ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>
<u>-</u>	
	<u>٤٧١ ٠٨٩ ٢٣٧</u>
<u>٢٥٠ ٦٢٣ ١٩٣</u>	<u>٢٢٢ ٥٨٨ ٤٩٨</u>
<u>٢٥٠ ٦٢٣ ١٩٣</u>	<u>٦٩٣ ٦٧٧ ٧٣٥</u>

بتاريخ ١٣ نوفمبر ٢٠٢٣ قامت الشركة بتوقيع عقد تسهيل إئتماني دوار مع البنك التجارى الدولى بقيمة ١٠.٢ مليار جنيه مصرى بغرض تمويل العمليات التشغيلية الجارية لمشاريع الشركة المختلفة ، وتصل مدة هذا التسهيل إلى سبع سنوات مدرومة بمستحقات تمثل أقساط مستقبلية للوحدات التي تم تسليمها في مشروعات سوديك المختلفة.

بتاريخ ١٣ يونيو ٢٠٢٢ قامت احدى الشركات التابعة بتوقيع عقد تسهيل مع البنك الأهلي المتحد لخصم شيكات بعض الوحدات مكتملة الانشاء والمسلمة والصادره لصالح الشركة والمسحوبة على ملاك الوحدات مشروع ايست تاون بما لا يتجاوز مبلغ ستمائة مليون جنيه مصرى من صافي القيمه الحاليه بعد احتساب معدل الخصم وتجميد نسبة ٥ % من كل عملية خصم مع كامل حق البنك في الرجوع على الشركة.

- ٣٦ - دائنون وأوراق دفع طويلة الأجل

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٨٦٦ ٥٤٣ ٧٩٠	٦١٨ ٧٠٢ ٠٧٦	إجمالي القيمة الأسمية للشيكات الصادرة لهيئة المجتمعات
(١٦٠ ٥٤٣ ٩٥٠)	(٨٨ ٩٣٣ ٥٦٠)	العمرانية الجديدة والمستحقة السداد حتى ٨ سبتمبر ٢٠٢٧ (*)
<u>٧٠٥ ٩٩٩ ٨٤٠</u>	<u>٥٢٩ ٧٦٨ ٥١٦</u>	الفوائد غير المستهلكة

(*) بتاريخ ١ سبتمبر ٢٠٢١ تم الموافقة على طلب شركة اليسر للمشروعات والتعمير العقارية - شركة تابعة للمجموعة المقدم لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لشراء قطعة الأرض (حصة الهيئة المتازل عنها) إيضاح (١-١٩ ب) بمساحة ١٢٣.٣٨ فدان بما يعادل ٥١٨.٣٢٩,٦٢ متر مربع بقيمة إجمالية ١٤٤ ٢٣٦ ٢١٦ ١٤٤ ١ جنية مصرى (غير شاملة فوائد التقسيط).

قامت المجموعة بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠٢١ بإستكمال سداد الدفعة المقدمة بنسبة ١٠ % بمبلغ ٦١٤ ٦٢١ ١٢٣ جنية مصرى وسداد قيمة المصاريف الإدارية ومجلس الامناء بمبلغ ١٨ ٥٤٣ ٢٤٢ جنية مصرى، ويسدد باقي ثمن الأرض على خمس سنوات ونصف الواقع عدد ١٢ قسط نصف سنوي متساوية تبدأ من ٨ مارس ٢٠٢٢ وتنتهي في ٨ سبتمبر ٢٠٢٧ ويضاف إليها قيمة فوائد التقسيط.

قامت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٦ أبريل ٢٠٢٢ بإرسال خطاب تعديل لمساحة قطعة الأرض من ١٢٣.٣٨٧ فدان إلى ١١٥.٣٤ فدان بما يعادل ٤٨٤.٥٥٩،١٥ م٢ مع تعديل قيم الأقساط والفوائد طبقاً لمساحة الجديدة. هذا وقد تم تعديل قيمة الأرض لتصبح القيمة الجديدة ٦٧٣ ٥٧٢ ١٥٥ ٦٧٣ جنية مصرى والالتزام طبقاً لملحق العقد بتاريخ مايو ٢٠٢٢ وبذلك يصبح إجمالي مساحة الأرض المخصصة للمجموعة ٢٦٥.٣٤ فدان.

- تم الافصاح عن المخاطر المرتبطة بخطر الائتمان المرتبط بأوراق الدفع طويلة الأجل بالإيضاح رقم (٤٥).

- ٣٧ - هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

الاجمالي	أرض ٤٦ فدان	أرض ١٨٠ فدان	الاجمالي	أرض ١٨٠ فدان	أرض ٤٦ فدان	الاجمالي
<u>جنيه مصرى</u>						
١٠٩١١٧٤٥٨٤٠	-	١٠٩١١٧٤٥٨٤٠	١١٢٥٩٣٧٦٦٩٣	٦٧٢٦٦٩٧٤١	١٠٥٨٦٧٠٦٩٥٢	١٠٥٨٦٧٠٦٩٥٢
(٦٥٤٥٨٣٧٢٤٠)	-	(٦٥٤٥٨٣٧٢٤٠)	(٦٠٧٠١٥١٩٢٧)	(٢٠٩٣٢٥٥٢٠)	(٥٨٦٨٢٦٤٠٧)	(٥٨٦٨٢٦٤٠٧)
٤٣٦٥٩٠٨٦٠٠	-	٤٣٦٥٩٠٨٦٠٠	٥١٨٩٢٢٤٧٦٦	٤٦٣٣٤٤٢٢١	٤٧٢٥٨٨٠٥٤٥	٤٧٢٥٨٨٠٥٤٥
٢٦٣١٥٩٧٧٧	-	٢٦٣١٥٩٧٧٧	٣٤٥٦٦٥٨٥٠	١٠٢٥١٠٣٧٤	٢٤٣١٥٥٤٧٦	٢٤٣١٥٥٤٧٦
٤١٠٢٧٤٨٨٢٣	-	٤١٠٢٧٤٨٨٢٣	٤٨٤٣٥٥٨٩١٦	٣٦٠٨٣٣٨٤٧	٤٤٨٢٧٢٥٠٦٩	٤٤٨٢٧٢٥٠٦٩
٤٣٦٥٩٠٨٦٠٠	-	٤٣٦٥٩٠٨٦٠٠	٥١٨٩٢٢٤٧٦٦	٤٦٣٣٤٤٢٢١	٤٧٢٥٨٨٠٥٤٥	٤٧٢٥٨٨٠٥٤٥

(ا) المستحق عن أرض مشروع ٤٦٤ فدان

بتاريخ ٢١ مارس ٢٠١٩ تم توقيع عقد تخصيص بنظام الشراكة بين المجموعة وهيئة المجتمعات العمرانية على اقامه مشروع عمراني متكامل (كامل المباني السكنية والخدمة وتنسيق الموقع لخدمة المشروع) بمساحه قدرها ٤٦٤.٨١ فدان (٥٠٠ فدان سابقاً) تحت العجز والزيادة وتمثل حصه الهيئة في دفعه مقدمة وسداد نقدى ونسبة من العائد المتوقع من المشروع مقابل أرض المشروع وبإجمالي حد أدنى تضمنه الهيئة بمبلغ ١١,٣٥٦ مليار جنيه مصرى، وتم توقيع ملحق عقد الشراكة بتاريخ ٢٧ يونيو ٢٠٢٢.

(ب) المستحق عن أرض ١٨٠ فدان

بتاريخ الاول من أغسطس ٢٠٢٣ قامت احدى الشركات التابعة للمجموعة بالتوقيع مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للاستحواز على قطعة الارض بمساحة ١٨٠ فدان تقريباً والتى تعد امتداداً لمشروعها "سيزار" بالساحل الشمالى بإجمالي قيمة ٨٠٧.٥ مليون تقريباً شاملة الفوائد وتم استكمال سداد الدفعة المقدمة وسيتم سداد باقى ثمن الارض والفوائد على عشرة اقساط نصف سنوية كما هو موضح تفصيلاً بإيضاح رقم (١٩-٢-٢).

- ٣٨ - دائنوا شراء أراضى

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>
٢٢٢٧٠٧٠٣٧٥	٢١٠٥٤٤٤٦٢٥
(١٠٤٧٩٣٥١٤٣)	(٨٦١١٦٢٤٩٥)
١٢٧٩١٣٥٢٣٢	١٢٤٤٢٨٢١٣٠
٣٤٨٥٣١٠١	٦١٦٦٤٠١٣
١٢٤٤٢٨٢١٣١	١١٨٢٦١٨١١٧
١٢٧٩١٣٥٢٣٢	١٢٤٤٢٨٢١٣٠

* يمثل البند فى القيمة الحالية للاقساط الاجلة المستحق لاتحاد ملاك شاهين عن الدفعات الثابتة لعقد المشاركة كما هو مذكور تفصيلاً في الإيضاح رقم (١٩-٢).

- ٣٩ - دفعات حجز - عملاء

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٣٧٠٢ ٦٦٢ ٢١٠	٥ ١٨٦ ٧١٠ ٨٨٤	دفعات حجز مشروعات بغرب القاهرة
٢٧١١ ٩٦٦ ٥٠٧	٢ ٥٧٣ ١٩٩ ٨٦٩	دفعات حجز مشروعات بشرق القاهرة (*)
١٧٢١ ٩٧٤ ٦٠١	٣ ٨٧٨ ٨٠٧ ٣٩٠	دفعات حجز مشروعات بالساحل الشمالي
٥١٨ ٢٨٧ ٥١٤	٧٣٣ ٦١١ ٣٣٧	دفعات أشتراكات النادى
٤٥ ٥٠٤ ٩٩٥	٥٦ ٢٨٠ ٢٣٥	دفعات مقدمة عن أنشطة أخرى
٨٧٠٠ ٣٩٥ ٨٢٧	١٢ ٤٢٨ ٦٠٩ ٧١٥	

- يتضمن الرصيد فوائد المكون التمويلي المستحقة على الأقساط المحصلة من العملاء الغير مستلمين بمبلغ جنية ١٠.٤ مليار جنيه مصرى.

(*) يتضمن رصيد عملاء دفعات حجز مشروع سوديك ليست مبلغ ٥٠٧ ٠٧٦ ٨٧٢ ٥٠٧ ١ جنيه مصرى يتمثل في صافي دفعات حجز وحدات سكنية بالمشروع والبالغ اجمالي قيمتها ٢٥٣ ٤٣٢ ٧٥٥ ٢ جنيه مصرى والتي تم تخفيضها ٢٤٨ ١٧٦ ٥٦٠ ١ جنيه مصرى تمثل حصه شركة مصر الجديدة للإسكان في الوحدات السكنية في عقد المشاركة (بنسبة ٦٧٠ % للمطور ونسبة ٣٠ % لمالك تقريراً).

- تم الافصاح عن أوراق القبض الغير محصلة للعملاء غير المستلمين البالغ قيمتها ٣٨.٩٩ مليار جنيه مصرى والغير مدرجة بالقوائم المالية بالأيضاخ رقم (٥٠).

- ٤٠ - مقاولون وموردون وأوراق دفع

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٤٤ ٢٧١ ٩٥٦	٩١ ٩٥٠ ٩٥٠	مقاولون
٦٨ ٧٤١ ٤٨٣	٧٦ ٧١٠ ٦٢٥	موردون
٤٣٥ ٨٥١ ١٦٢	٤٩٣ ٢٤٩ ٠٥٨	أوراق دفع (*)
٥٤٨ ٨٦٤ ٦٠١	٦٦١ ٩١٠ ٦٣٣	
(٩٢ ١١٩ ٣١١)	(٧١ ٦١٠ ٣٩١)	
٤٥٦ ٧٤٥ ٢٩٠	٥٩٠ ٣٠٠ ٢٤٢	

(*) تتضمن اوراق الدفع مبلغ ٢١٣ مليون جنيه مصرى قيمة المستحق لهيئة المجتمعات العمرانية.

- تم الافصاح عن تعرض الشركة لمخاطر العملة والسيولة المرتبطة بالموردون والمقاولون وأوراق الدفع ضمن الايضاخ رقم (٤٥).

٤ - دائنون وأرصدة دائنة أخرى

<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١٩٢١ ١٦٥ ٩٩٢	٢٧٩٦ ٧٥٨ ٦٢٩	دائعو إدارة وتشغيل وصيانة مشروعات *
٢٧٤ ٧٧٧ ٢٦٤	٣٩٤ ٥١٧ ٣١٠	مصروفات مستحقة
١٤ ٤٦٥ ٠٤١	١٤ ٦٤٤ ٤٠٧	عملاء شركة بفرلي هيلز - مساهمات رأس المال
٩٠ ١٦٨ ١٦١	١٤١ ٢٣٣ ٩٧٧	عملاء - أرصدة دائنة وإلغاءات
٨٤ ٤٧٦ ٠٠٠	١٦٠ ٤٣٤ ٨١٣	مصلحة الضرائب
٩٠٨٧ ٧٨٢	١٥ ٦٥٦ ٣٤٣	بدل إجازات مستحقة
٤٠٨٨ ٠٨١	٨ ٦٣٣ ٧٠٣	تأمينات محصلة من العملاء - مقابل تعديلات
٢٩ ٨١٩ ٣٢٠	٥١ ٤٢٩ ٨٦٥	تأمينات اجتماعية - مقاولين
٢٢٠٥ ٦٦٠	٢٧٠٤ ٧٤٠	إيرادات محصلة مقدما
٣٢٩ ٦٢٣ ٠٨٣	٣٩٨ ٦١٣ ٤٣٢	ضمان إعمال محتجز
٨٤ ٥٠٦ ١٨١	٢٢٩ ٥١٧ ٣٧٩	تأمينات من الغير
٣٣ ٢٨٤ ٣١٨	٧٣ ٤٥١ ٢٥٤	دائنون متذوعون
<u>٢ ٨٧٧ ٦٦٦ ٨٨٣</u>	<u>٤ ٢٨٧ ٥٩٥ ٨٥٢</u>	

* تم الإفصاح عن الشيكات الأجلة الغير محصلة أقساط صيانة وحدات والبالغ قيمتها ٢٠٤ مليار جنيه مصرى بالإيضاح رقم (٥٠).

- تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر العملة والسيولة المتعلقة بالدائنين بالإيضاح رقم (٤٥).

٤٢ - مخصصات

أ- مخصص إستكمال أعمال

الرصيد في ٢٠٢٣/١٢/٣١	مخصصات أنتفي الغرض منها خلا ل السنء	المستخدم خلال السنء	المكون خلال السنء	الرصيد في ٢٠٢٣/١/١
جنيه مصرى ١٧٨٥٩١٠٦١٧	-	(٦٤٣٧١١١٠٩)	١٤٦٨٧٨٤١٣١	٩٦٠٨٣٧٥٩٥
مخصص استكمال اعمال				
١٧٨٥٩١٠٦١٧	-	(٦٤٣٧١١١٠٩)	١٤٦٨٧٨٤١٣١	٩٦٠٨٣٧٥٩٥

المخصص مكون لمواجهة التكاليف المقدرة لإستكمال تنفيذ أعمال المشروع في صورته النهائية المتعلقة بالوحدات التي تم تسليمها للعملاء المتوقع تكبدها وإتمام الإنفاق عليها خلال الأعوام القادمة وكذلك لمواجهة تكلفة شبكات تصريف المياه وبعض الإصلاحات.

ب- مخصص مطالبات

الرصيد في ٢٠٢٣/١٢/٣١	مخصصات أنتفي الغرض منها خلا ل السنء	المستخدم خلال السنء	المكون خلال السنء	الرصيد في ٢٠٢٣/١/١
جنيه مصرى ١٣٤٧٨٢٤١٥	(٣٥٠٠٠٠٠)	(٢٨٤٩٨٩٢٧)	١٠١٦٩٧٦٥٣	٦٥٠٨٣٦٨٩
مخصص مطالبات				
جنيه مصرى ١٣٤٧٨٢٤١٥	(٣٥٠٠٠٠٠)	(٢٨٤٩٨٩٢٧)	١٠١٦٩٧٦٥٣	٦٥٠٨٣٦٨٩

- يتعلّق المخصص بمطالبات من بعض الأطراف الخارجية فيما يتعلّق بأنشطة المجموعة، وتقوم الإدراة بمراجعة تلك المخصصات سنويًا وتعديل مبلغ المخصص وفقاً لآخر التطورات والمناقشات والاتفاقات مع تلك الأطراف.
- لم يتم الإفصاح عن المعلومات المعاد نشرها حول المخصصات وفقاً لمعايير المحاسبة نظراً لأن إدارة المجموعة تعتقد بأن قيمها بذلك قد يؤثر بشدة على نتائج المفاوضات مع تلك الأطراف.

ج- مخصص عقود محملة بخسائر

الرصيد في ٢٠٢٣/١٢/٣١	مخصصات أنتفي الغرض منها خلا ل السنء	المستخدم خلال السنء	المكون خلال السنء	الرصيد في ٢٠٢٣/١/١
جنيه مصرى -	(٩٧٤٩١٢٣٤)	-	-	٩٧٤٩١٢٣٤
مخصص عقود محمله بخسائر				
ـ	(٩٧٤٩١٢٣٤)	-	-	٩٧٤٩١٢٣٤

يتمثل المخصص المكون في العقود المحملة بخسائر كما هو مشار إليه تفصيلاً في إيضاح رقم (٧).

٤٣ - المعاملات غير النقدية

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ تم استبعاد أثر كلاً من المعاملات التالية من أنشطة الاستثمار حيث أنها تمثل معاملات غير نقدية

جنيه مصرى

٦٨ ٩٥٣ ٢٧٩	عوائد إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة مرسله علي أعمال تحت التنفيذ.
٨ ٥٠٧ ٩٤٢	تكلفة القروض المستهلكة
(٢٠ ٧٩٩ ٦٤١)	التحويل بين الاستثمارات عقارية وأعمال تحت التنفيذ
٧٢٧ ٠٢٨ ٤١٩	التحويل بين أعمال تحت التنفيذ والوحدات التامة الجاهزة للبيع

٤٤ - القيم العادلة

القيم العادلة مقابل القيم الدفترية

ت تكون الأدوات المالية الرئيسية للمجموعة في أرصدة النقدية بالبنوك وإستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة والعملاء وأوراق القبض والاستثمارات في أدوات حقوق ملكية والموردين والمقاولين وأراق دفع والدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى والبنود ذات الطبيعة النقدية ضمن أرصدة المدينون والدائنين. يتمثل الغرض الأساسي من هذه الأدوات المالية في توفير التمويل لأنشطة المجموعة.
وطبقاً لأسس التقييم المتتبعة في تقييم أصول والتزامات المجموعة فإن القيمة الدفترية لهذه الأدوات المالية تمثل تقديرأً معقولاً لقيمتها العادلة.

إدارة رأس المال

إن سياسة مجلس إدارة الشركة هو الاحتفاظ برأس مال قوي بغرض المحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق وكذا لمقابلة التطورات المستقبلية للنشاط.

ويتولى مجلس إدارة الشركة الأم متابعة العائد على رأس المال والذي تحدده الشركة بأنه صافي ربح السنة مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية كما يراقب مجلس إدارة الشركة الأم مستوى توزيعات الأرباح للمساهمين.
لا توجد أية تغيرات في إستراتيجية الشركة في إدارة رأس المال خلال السنة، كما لا تخضع الشركة لأية متطلبات خارجية مفروضة على رأس المال الخاص بها.

٤٥ - إدارة المخاطر المالية

تعرض الشركة للمخاطر المالية التالية نتيجة لاستخدامها للأدوات المالية:

- أ- خطر الإثتمان
- ب- خطر السيولة
- ج- خطر السوق
- د- خطر العملة
- هـ- خطر سعر الفائدة
- و- خطر أسعار السوق الأخرى

ويعرض هذا الإيضاح المعلومات المتعلقة بعرض المجموعة لكلاً من المخاطر المذكورة أعلاه وكذا أهداف المجموعة والسياسات والطرق الخاصة لقياس وإدارة الخطر وكذلك إدارة المجموعة لرأس المال كما يعرض بعض الإفصاحات الكمية الإضافية المتضمنة في هذه القوائم المالية المجمعة.

يتولى مجلس إدارة الشركة الأم المسؤولية الكاملة الخاصة بوضع ومراقبة الإطار العام لإدارة مخاطر الشركة كما يقوم بتحديد وتحليل المخاطر التي تواجه الشركة لتحديد مستويات المخاطر وأوجه الرقابة المناسبة ومتابعة تلك المخاطر ومدى إلتزامها ببنك المستويات.

وتهدف إدارة المجموعة إلى وضع بيئه رقابية بناءه ومنضبطة والتي من خلالها تضمن أن كافة الموظفين على دراية وفهم بدورهم وإلتزامتهم.

A- خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في خطر عدم وفاء أحد أطراف الأدوات المالية بإلتزاماته ويعرض الطرف الآخر لخسائر مالية وينشأ هذا الخطر بصفة رئيسية من عملاء الشركة والمدينون الآخرين.

العملاء والمدينون الآخرين

إن تعرض المجموعة لخطر الائتمان يتأثر بصفة جوهرية بالخصائص الأساسية الخاصة بكل عميل. كما يتأثر بالخصائص الديموغرافية لقاعدة عملاء المجموعة بما فيها خطر الإخفاق الخاص بالصناعة والذي له تأثير أقل على خطر الائتمان.

كافة مبيعات المجموعة ترجع إلى المبيعات لمجموعة كبيرة من العملاء ولذلك ليس هناك تركيز لخطر الائتمان من الناحية الديموغرافية.

وقد وضعت إدارة المجموعة سياسة ائتمانية والتي بموجبها يتم عمل التحليل الائتماني اللازم لكل عميل مقابل شروط السداد والتسليم المقدمة له وتعمل الشركة على الحصول على دفعات حجز مقدمة وكذلك شيكات بكامل قيمة مبيعاتها مقدما قبل التسليم للعميل ولم ينتج أي خسارة سابقة من التعامل مع العملاء.

يتم بيع الوحدات للعملاء مع عدم نقل ملكية تلك الوحدات إلا بعد سداد كامل قيمة البيع وفي حالة عدم السداد يتم رد الوحدة للمجموعة ورد المبالغ السابق سدادها بواسطة العملاء في تاريخ التوقف عن السداد بعد خصم نسبة قدرها من ٥٪ إلى ١٠٪ من تلك القيمة، أما بالنسبة للوحدات المؤجرة يتم الحصول على تأمين للوحدة يعادل قيمة ثلاثة شهور من إيجار الوحدة في بداية التعاقد، ويطبق على هذا التأمين شروط فسخ التعاقد المذكورة في العقد (البند الثاني عشر من العقد)، حيث يتم رد التأمين للعميل في حالة التزامه بشروط الفسخ، وأيضا يتم الحصول على شيكات ربع سنوية من العملاء بقيمة الإيجارية شاملة مصروفات الصيانة طبقا للبند المالي من العقد.

الاستثمارات

تحد الشركة من تعرضها لخطر الائتمان من خلال إعداد دراسات تفصيلية للاستثمار وتراجع بمعرفة مجلس الإدارة ولا توقع إدارة الشركة إخفاق أي طرف من أطراف التعامل في الوفاء بإلتزاماته.

الضمادات

تقوم سياسة المجموعة على توفير الضمادات المالية للشركات التابعة فقط - في حالة الحاجة إلى ذلك - وبعد موافقة مجلس الإدارة والجمعية العامة الغير عادية.

B- خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في خطر عدم تمكن المجموعة من الوفاء بإلتزاماتها في تاريخ استحقاقها. إن منهج المجموعة في إدارة السيولة هو التأكيد - كلما أمكن ذلك - من أن لديها دائما سيولة كافية لمقابلة التزاماتها في تاريخ استحقاقها في الظروف العادلة والحرجة بدون تكب خسائر غير مقبولة أو إلحاق الضرر بسمعة المجموعة. كما تتأكد المجموعة من توافر النقدية الكافية عند الطلب لمقابلة مصروفات التشغيل المتوقعة لفترة ملائمة بما فيها أعباء الالتزامات المالية ويستبعد من ذلك التأثير المحتمل للظروف الحادة التي لا يمكن التنبؤ بها بدرجة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

بالإضافة إلى ذلك تحفظ المجموعة بحدود الائتمان التالية:

- تسهيل بمبلغ ٥ مليون جنيه مصرى لاحدى الشركات التابعه بضمان ودائع لدى البنك.
- قرض متوسط الأجل بمبلغ ١٥٧٠ مليون جنيه مصرى.
- قرض متوسط الأجل لاحدى الشركات التابعه بمبلغ ٢٥٧٠ مليون جنيه مصرى.
- قرض متوسط الأجل لاحدى الشركات التابعه بمبلغ ١٠٠٠ مليون جنيه مصرى.

- قرض متوسط الأجل لأحدى الشركات التابعة بمبلغ ٧٥٠ مليون جنيه مصرى.
- عقد تسهيل مع البنك الأهلي المتحد بخصم شيكات بعض الوحدات مكتملة الإنشاء والمسلمة والصادرة لصالح أحدى شركات المجموعة والمسحوبة على ملاك الوحدات بمبلغ ٦٠٠ مليون جنيه مصرى.
- عقد تسهيل إئتماني دوار بقيمة ١٢٠٠ مليون جنيه مصرى بغرض تمويل العمليات التشغيلية الجارية لمشاريع الشركة المختلفة.

ج- خطر السوق

يتمثل خطر السوق في خطر التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وسعر الفائدة وأسعار أدوات حقوق الملكية التي يمكن أن تؤثر على إيرادات ومصروفات المجموعة أو قيمة ممتلكاتها من الأدوات المالية. إن الهدف من إدارة خطر السوق هو إدارة والتحكم في التعرض لخطر السوق في حدود المؤشرات المقبولة مع تعظيم العائد.

د- خطر العملة

تعرض المجموعة لخطر العملة على المبيعات والأصول المالية بالعملات الأجنبية والذي يتمثل بصفة أساسية في الدولار الأمريكي واليورو والجنيه الاسترليني. وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات النقدية السائدة بالعملات الأجنبية الأخرى فإن المجموعة تتأكد من أن صافي تعرضها لخطر العملات مضمون عند مستوى مقبول من خلال شراء أو بيع العملات الأجنبية بالأسعار الفورية عندما يكون ذلك ضرورياً لمواجهة عدم التوازن قصير الأجل. لم يتم تغطية إستثمارات الشركة في الشركات التابعة حيث أن مراكز العملات الخاصة بتلك الشركات تعتبر ذات طبيعة طويلة الأجل هذا ولا تدخل الشركة الأم في عقود تغطية مخاطر العملات الأجنبية.

هـ- خطر سعر الفائدة

تبني الشركة سياسة هدفها عدم التعرض لخطر سعر الفائدة لذا تقوم إدارة الشركة بدراسة بدائل التمويل المتاحة والتفاوض مع البنوك للحصول على أفضل الشروط المتاحة وكذا أفضل سعر فائدة ممكن ويتمن عرض عقود الاقتراض على مجلس الإدارة هذا ويتم دراسة موقف التمويل وأعبائه بصفة دورية من قبل الإدارة العليا للشركة هذا ولا تدخل الشركة الأم في عقود تغطية مخاطر أسعار الفائدة.

و- خطر أسعار السوق الأخرى

ينشأ خطر سعر أداة حقوق الملكية من أدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع وترافق إدارة المجموعة أدوات حقوق الملكية بمحفظة الاستثمارات الخاصة بها بناءً على مؤشرات السوق والتقييم الموضوعي لقوائم المالية الخاصة بهذه الأسهم. وتتم إدارة الاستثمارات المالية الهامة بالمحفظة بالنسبة لكل استثمار على حده وكافة قرارات الشراء والبيع يتم اعتمادها بواسطة مجلس إدارة الشركة. إن الهدف الأساسي لاستراتيجية الاستثمار الخاصة بالشركة هو تعظيم العائد من هذه الاستثمارات. وتستعين الإدارة بالمستشارين الخارجيين في هذا الشأن. ووفقاً لهذه الإستراتيجية فإن بعض الاستثمارات تتم بعرض المتاجرة لأن أداؤها يمكن مراجعته بدرجة نشطة ويتم إدارتها على أساس القيمة العادلة.

٤-٤ خطر الإنفصال

تمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى للتعرض لخطر الإنفصال وبلغ الحد الأقصى للتعرض لخطر الإنفصال في تاريخ المركز المالي كما يلي:

إيضاح رقم	٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	جنية مصرى
عملاء وأوراق قبض - طويلة الأجل	(٢٠)	٣٩٩٦٦٤٣١٩٤	٢٣٢٢٠١٩٤٧٢
عملاء وأوراق قبض - قصيرة الأجل	(٢٠)	٢٧٨٢٤٦٣٩٠٩	١٧٥٣٣٥٦٥٥٧
مدينون وارصدة مدينة أخرى - طويلة الأجل	(٢١)	-	٢٩٥٠٦٦٤
مدينون وارصدة مدينة أخرى - قصيرة الأجل	(٢١)	٦٨٤٨٩٩٤٤٢٥	٣٧٢٠٦٤٤٨٣٦
استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة	(٢٢)	٧٨٤٤٨٥٢٣٦	١٢١٤٩٦٣٥٤٧
نقدية بالبنوك	(٢٤)	١٨٧٩١٥٨٧٣٠	١٦٨٦١٣٥٩١٧
		١٦٢٩١٧٤٥٤٩٤	١٠٧٠٠٧٠٩٩٣

٤-٥ خطر السيولة

يوفر هذا الإيضاح الشروط التعاقدية للالتزامات المالية:

٢٠٢٣ ديسمبر ٣١	أقل من سنة حنية مصرى	٢-١ سنة حنية مصرى	٥-٢ سنة حنية مصرى
تسهيلات بنكية	٦٩٣٦٧٧٧٣٥	٦٩٣٦٧٧٧٣٥	-
قروض	٢٥٣٠٨٧٧٠٥١	٤٧٨٢٧٠٢٧١	٥٢٠٣٦١٢٥٣
مقاولون وموردون	١٢٩٤٥٩٧٢٤	١٢٩٤٥٩٧٢٤	-
أوراق دفع	٩٥١٤٠٧١٨٣	٤٢١٦٣٨٦٦٧	١٣٨١٠٤٣١٠
هيئة المجتمعات العمرانية	٥١٨٩٢٢٤٧٦٦	٣٤٥٦٦٥٨٥٠	١٠٢٩٩٨٩٩٤٤
دائنو شراء اراضي	١٢٤٤٢٨٢١٣٠	٦١٦٦٤٠١٣	٢٢١٦٢٥٧٥٠
الالتزامات عقود التأجير	٦٧٧٠٤٨٧	٢٤٧١٨٥١٧	٢٠٦٧٥٤١٦
دائنو آخرون	٤٨٣٦٤٢٦١٨٧	٤٨٣٦٤٢٦١٨٧	-
	٤٨٣٦٤٢٦١٨٧	٤٨٣٦٤٢٦١٨٧	
	٦٩٩١٥٢٠٩٦٤	١٩٣٠٧٥٦٦٧٣	٦٧٧٠٧٧٧٦٢٦
	١٥٦٤٣٠٥٥٢٦٣		

٢٠٢٢ ديسمبر ٣١	أقل من سنة حنية مصرى	٢-١ سنة حنية مصرى	٥-٢ سنة حنية مصرى
قروض	٣١٦٣٦١٩٦٠٩	٤٩٥٧٥٥٥٦	١٦١٧٣٩٠١٢٣
مقاولون وموردون	١١٣٠١٣٤٣٩	-	-
أوراق دفع	١٠٤٩٧٣١٦٩١	٣٤٣٧٣١٨٥١	٤٠٥١٢٣٨٣٧
هيئة المجتمعات العمرانية	٤٣٦٥٩٠٨٦٠٠	٢٦٣١٥٩٧٧٧	٥٩٩٧٥٩٦٣٢
دائنو شراء اراضي	١٢٧٩١٣٥٢٣٢	٣٤٨٥٣١٠١	٣٠٢٢٣٩٩٢
الالتزامات عقود التأجير	٣٨٤٩٤٣٧٩	١٠٢٠٩٥٢٨	٨٢٤١٦٤٧
دائنو آخرون	٣٢٣٩٨٧٠٤٩٦	٢٣٠٧٨٨٤٩٠٦	٩٠٧١٦٠٤٠٧
	١٣٢٤٩٧٧٣٤٤٦	٣٥٦٨٦٠٨١٥٨	٣٠٠٩٩٣٤٤٥
		٣٠٠٩٩٣٤٤٥	٣٠٠٩٩٣٤٤٥
		٦٦٨٠١٧١٨٤٣	٦٦٨٠١٧١٨٤٣

٤-٣ خطر العملة

التعرض لخطر العملة

البيان التالي يوضح تعرض المجموعة لخطر أسعار صرف العملات الأجنبية بالعملات الأساسية:
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

بيان نقدية بالبنوك	فائض العملات الأجنبية	دollar أمريكي	يورو	أسترليني
٢٠٢٢		١٣ ٣٨٣ ٤٩٩	٢٧ ٥٨٣	٣٦ ٩١٧
		<u>١٣ ٣٨٣ ٤٩٩</u>	<u>٢٧ ٥٨٣</u>	<u>٣٦ ٩١٧</u>
٢٠٢٣		١٣ ٩٢٧ ٠٨٣	٧١٤ ١٣٦	٣٦ ٩٤٥
		<u>١٣ ٩٢٧ ٠٨٣</u>	<u>٧١٤ ١٣٦</u>	<u>٣٦ ٩٤٥</u>

و فيما يلى متوسط أسعار الصرف المستخدمة خلال السنة :

بيان	متوسط سعر الصرف	دollar أمريكي	يورو	أسترليني
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
٢٤.٦٨	٣٠.٧٥	١٧.٩٦	٢٩.٢٣	
٢٦.١٩	٣٣.٩٣	١٩.٤٩	٣١.٨٣	
٢٩.٦٥	٣٩.٥٥	٢٢.٥٢	٣٦.٢٧	

تحليل الحساسية

إن ارتفاع (انخفاض) قدره ٥٪ في أسعار صرف العملات الأخرى مقابل الجنية المصري 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، وتجاهل أي تأثير للمبيعات والمشتريات المتوقعة.

الأرباح أو الخسائر

بيان	ارتفاع	انخفاض
دollar أمريكي	جنيه مصرى	جنيه مصرى
(٢٠ ٥٧٧ ١٣٠)	٢٠ ٥٧٧ ١٣٠	(٢٠ ٥٧٧ ١٣٠)
(٤٦ ٧٩٥)	٤٦ ٧٩٥	(٤٦ ٧٩٥)
(٧٢ ٠٨٠)	٧٢ ٠٨٠	(٧٢ ٠٨٠)
(٢٠ ٦٩٦ ٠٠٥)	٢٠ ٦٩٦ ٠٠٥	(٢٠ ٦٩٦ ٠٠٥)

إن ارتفاع (انخفاض) قدره ٥ % في أسعار صرف العملات الأخرى مقابل الجنيه المصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ 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، وتجاهل أي تأثير لمبيعات المشتريات المتوقعة.

الأرباح أو الخسائر

انخفاض	ارتفاع	بيان
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
(١٧١٨٦٠٢٠)	١٧١٨٦٠٢٠	دولار أمريكي
(٩٣٥١٦١)	٩٣٥١٦١	يورو
(٥٤٧٧١)	٥٤٧٧١	أسترلينى
(١٨١٧٥٩٥٢)	١٨١٧٥٩٥٢	

٤-٤ خطط سعر الفائدة

يظهر الشكل العام لسعر الفائدة الخاص بالأدوات المالية للمجموعة في تاريخ القوائم المالية المجمعة كما يلي:-

القيمة الدفترية

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	أدوات مالية بسعر فائدة ثابت
جنيه مصرى	جنيه مصرى	أصول مالية
٦٤٠٥٨٢٦٢٢١	٨٤٢٩٦٨٧٦٠٤	التزامات مالية
(٧٨١٠٨٦١٣٣)	(٧٣٨٤٨٦١٩٨)	
٥٦٢٤٧٤٠٠٨٨	٧٦٩١٢٠١٤٠٦	

أدوات مالية بسعر فائدة متغيرة		التزامات مالية
(٣١٦٣٦١٩٦٠٩)	(٣٢٢٤٥٥٤٧٨٦)	
(٣١٦٣٦١٩٦٠٩)	(٣٢٢٤٥٥٤٧٨٦)	

لا تقوم المجموعة بالمحاسبة عن أي أصول والالتزامات المالية بسعر فائدة ثابت بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر. ولا تخصص الشركة مشتقات مالية (عقود مبادلة أسعار الفائدة) لأدوات تغطية باستخدام النموذج المحاسبي الخاص بتغطية مخاطر القيمة العادلة لذلك فإن التغير في أسعار الفائدة في تاريخ القوائم المالية المجمعة ليس له تأثير على قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

٤ - الأطراف ذات العلاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة في مساهمي الشركة الأم وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين والشركات التي يمتلك فيها المساهمون بطريقة مباشرة أو غير مباشرة اسهم تخول لهم ممارسة نفوذ جوهري على هذه الشركات وقد تعاملت الشركة خلال السنة مع الأطراف ذات العلاقة وقد تمت تلك المعاملات وفقاً للشروط والقواعد التي اقرتها ادارة المجموعة، وفيما يلى بيان بأهم المعاملات التي تمت خلال السنة وأرصدة الأطراف ذات العلاقة في تاريخ القوائم المالية المجمعة:-

أ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة:

٢٠٢٣/١٢/٣١

الطرف / نوعه	طبيعة التعامل	حجم التعامل
أعضاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين (الشركة الأم)	أعضاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين	١٠٥ ٩٨٣ ٢٧١
شركة بلتون العقارية (*) (احد ممثليها عضو بمجلس الادارة بالشركة)	بيع مبني بمشروع EDNC لاحدي الشركات التابعة	١١٣ ٩١٢ ٠٠٠
شركة الدار العقارية- مصر	سداد لتسوية الحساب	(٨ ٨١٩ ٢٥٤)

(*) بتاريخ ١٢ يوليو ٢٠٢٣ وافقت الجمعية العامة لشركة علي بيع مبني رقم (١) بمشروع EDNC المملوك لاحدي الشركات التابعة وذلك لشركة بلتون العقارية (احدي شركات بلتون المالية القابضة) طرف ذات علاقة حيث ان احد اعضاء مجلس إدارة الشركة يشغل منصب الرئيس التنفيذي لشركة بلتون المالية القابضة بقيمه إجماليه ١١٣ ٩١٢ ٠٠٠ ١ جنيه مصرى وتم تسليم المبني بتاريخ ٤ أكتوبر ٢٠٢٣.

ب - الأرصدة الناتجة من المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة:

٢٠٢٢/١٢/٣١

٢٠٢٣/١٢/٣١

الطرف	المجمعة	أسم البند بقائمة المركز المالي	حجم التعامل
شركة بالميرا - سوديك	قروض لمشروعات مشتركة	٢١٠ ٧٠٤ ٤٥٠	٢٠٨ ٢٠٤ ١٥٣
للتطوير العقاري المحدودة *	فوائد قرض مستحقة ضمن بند مدينون	٦٥ ٤٨٢ ١٣٠	٦٥ ٤٨٢ ١٣٠
وارصدة مدينة أخرى			
المستحق على أطراف ذات علاقة -	المشروع المشترك ضمن بند مدينون	٣٥ ١٩١ ٦٢٠	٣٥ ١٩١ ٦٢٠
وارصدة مدينة أخرى			
شركة الدار العقارية- مصر	مدينون وأرصدة مدينة أخرى	٣٢٣ ٤١٧	٩ ١٤٢ ٦٧١

* تم اثبات الانخفاض في الأرصدة المستحقة على شركة بالميرا سوديك للتطوير العقاري كما هو مبين تصديلاً بالإيضاح رقم (٢١ و ٢٢) من الانضاحات المتممة للقوائم المالية.

٤٧ - الموقف الضريبي

فيما يلي ملخص بالموقف الضريبي للشركة في تاريخ القوائم المستقلة المالية:
ضريبة أرباح شركات الأموال

- تم فحص السنوات من ١٩٩٦ حتى ٢٠١٨ وتم سداد الفروق الضريبية بالكامل.
- السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٢ لم يتم الفحص ولم ترد الشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.
- تقوم الشركة ب تقديم الإقرار الضريبي السنوي في المواعيد القانونية وفقاً للقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ ولائحته التنفيذية وتعديلاته وسداد الضريبة المستحقة.

ضريبة المرتبات

- السنوات من ١٩٩٦ حتى ٢٠٢٠ تم الفحص الضريبي عن تلك السنوات وتم سداد الفروق الضريبية بالكامل.
- السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٢ لم يتم الفحص ولم ترد الشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.

- تقوم الشركة بسداد ضريبة كسب العمل طبقاً للمواعيد القانونية.

ضريبة الخصم

- تقوم الشركة بسداد الضرائب المستقطعة من المنبع طبقاً للمواعيد القانونية.

ضريبة الدفع

- تم الفحص الضريبي عن السنوات من ١٩٩٦ حتى ٢٠٢٠ وتم سداد الفروق الضريبية بالكامل.
- سنة ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٢ لم يتم الفحص ولم ترد الشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.
- تقوم الشركة ب تقديم إقرارات ضريبة الدفع بانتظام وتوريد مبالغ الضريبة المستحقة في المواعيد القانونية.

الضريبة العامة على المبيعات/القيمة المضافة

- السنة من ١٩٩٦ حتى ٢٠١٩ تم الفحص وتم سداد الفروق الضريبية بالكامل.
- السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٢ لم يتم الفحص ولم ترد الشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.

- تقوم الشركة ب تقديم إقرارات الضريبة على القيمة المضافة بانتظام وسداد الضرائب المستحقة في المواعيد القانونية.

الضريبة العقارية

قامت الشركة ب تقديم إقرارات الضريبة العقارية لعام ٢٠٠٩ في المواعيد القانونية وفقاً للقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨.

٤٨ - الارتباطات الرأسمالية

تبلغ قيمة العقود المبرمة مع الغير والخاصة بالأعمال تحت التنفيذ والاستثمارات العقارية تحت التطوير مبلغ وقدره ٤٠٠ مليار جنيه مصري (مبلغ ١٣٠.١٥ مليار جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢) ويبلغ الجزء المنفذ منها حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٣٠.٧ مليار جنيه مصري (مبلغ ٨.٥٧ مليار جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢).

٤٩ - الالتزامات المحتملة

قامت المجموعة بابرام عقد تسهيل ائتمانى مع البنك التجارى الدولى لاصدار خطابات ضمان بحد ائتمانى ٦٢٥ ٧٥٠ ٢٢١ جنية مصرى لغرض إصدار خطابات ضمان للشيكات الصادرة لاتحاد ملاك شاهين وتخضع خطابات الضمان للتجديد والتعديل مع استمرار إصدار الشيكات حتى التسوية النهائية للأقساط الثابتة المستحقة للمالك وفقاً لعقد التطوير المشترك المبرم بين إحدى الشركات التابعة للمجموعة واتحاد ملاك شاهين.

قامت المجموعة بابرام عقد تسهيل ائتمانى مع البنك التجارى الدولى لاصدار خطاب ضمان بقيمة ٤٥٠ ٤٥٠ جنية مصرى لضمان القسط المستحق لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مقابل الاستحواز على قطعة الارض بمساحة ١٨٠ فدان تقريباً بالساحل الشمالى. كما قامت المجموعة بإصدار خطاب ضمان لصالح الغير بمبلغ ١ مليون جنية مصرى مغطى بودائع محتجزة بذات القيمة.

٥٠ - شيكات آجلة (غير مدرجة ضمن بنود المركز المالى)

تتمثل قيمة شيكات آجلة وعملاء اقساط غير مدرجة ضمن بنود قائمة المركز المالى المجمعة - الخاصة بالوحدات الغير المسلمة في قيمة الشيكات الأجلة المحتفظ بها والمستلمة من العملاء طبقاً لشروط السداد لكل عميل وفقاً للتعاقدات وكذلك قيمة الاقساط المستقبلية التي لم يتم استلام شيكات عليها حيث تم التعاقد وتحصيل الدفعه المقدمة ولم يتم تقديم شيكات مستقبلية بباقي قيمة الوحدة حتى تاريخ المركز المالى، وبيانها كما يلى:

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصرى	٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصرى	إيضاح رقم	تستحق على النحو التالي
٢٥٥١٠٥٩٥٥١٩	٣٨٩٩٢٤٣٦٧٥٥	(٣٨)	شيكات آجلة وعملاء اقساط وحدات
١٩٢٥٢٠٠٥	٣٩٦٨٨٦٥٢	(٤٠)	شيكات آجلة عملاء العيارات
١٥٢٥٦٤٩٢٣١	٢٣٥٢٧٧٥١١٩	(٤٠)	شيكات آجلة وعملاء اقساط صيانة
<u>٢٧٠٥٥٤٩٦٧٥٥</u>	<u>٤١٣٨٤٩٠٠٥٢٦</u>		
٥١٤٥٤٢٤٨٤٨	٧٥٤٠٢٧٠٣٢٧	(٢٠)	شيكات آجلة قصيرة الأجل
٢١٩١٠٠٧١٩٠٧	٣٣٨٤٤٦٣٠١٩٩	(٢٠)	شيكات آجلة طويلة الأجل
<u>٢٧٠٥٥٤٩٦٧٥٥</u>	<u>٤١٣٨٤٩٠٠٥٢٦</u>		

٥١ - الموقف القانوني

- (١-٥١) هناك نزاع بين الشركة وإحدى الجهات بشأن العقد المبرم بينهم بتاريخ ٢٣ فبراير ١٩٩٩ والخاص بتسليم هذه الجهة قطعة أرض كحق إنتفاع لمدى الحياة بقيمة إيجارية سنوية رمزية لمساحة قدرها ٩٦ فدان تقريباً والتي لم يتم تسليمها حتى تاريخه حيث لم تقم إدارة هذه الجهة بالإلتزام بالشروط التفصيلية بالعقد، وهناك إنذارات متبادلة بخصوص هذه الأرض بين إدارة الشركة وإدارة هذه الجهة، هذا وخلال عام ٢٠٠٩ قامت هذه الجهة باقامة الدعوى رقم ٣ لسنة ٢٠٠٩ مدنى ٦ أكتوبر ضد الشركة بطلب تسليمها الأرض المخصصة لها وصدر حكم تمييزي فيها من المحكمة بجلسة ٢٢ فبراير ٢٠١٠ بإحالة الموضوع إلى الخبراء وندب مكتب الخبراء بوزارة العدل لمباشرة هذه الدعوى وحددت جلسة بتاريخ ٢٦ إبريل ٢٠١٠ ليقدم الخبير تقريره وقررت المحكمة التأجيل عدة مرات آخرها لجنة ٢٤ نوفمبر ٢٠١٤، وفي تلك الجلسة قضت محكمة ٦ أكتوبر الجزئية بالدعوى عن ما أمرت به من إجراءات الإثبات السابق القضاء بها بجلسة ٢٢ فبراير ٢٠١٠ في موضوع الدعوى برفضها وقد قامت تلك الجهة باستئناف الدعوى، وبجلسة ٨ أبريل ٢٠٢١ ورد تقرير الخبير بتاريخ ٣ نوفمبر ٢٠٢١ قضت محكمة الاستئناف بقبول الاستئناف وبالتالي أصبح الحكم المذكور في جلسة ٢٤ نوفمبر ٢٠١٤ لصالح الشركة حكماً نهائياً.
- وبتاريخ ٢ يناير ٢٠٢٢ قامت الجهة المذكورة أعلاه بالطعن بالنقض على الحكم المذكور بعالية والمقيد برقم ٢٠٩٦٤ لسنة ٩١٩١ بغية القضاء له بنقض الحكم المطعون عليه - وال الصادر في الاستئناف رقم ٢١٨ لسنة ٢١٣٦ بجلسة ٣ نوفمبر ٢٠٢١ وترى الشركة ومستشارها القانوني بقوة المركز القانوني للشركة حيث أن العقد لم يدخل حيز التنفيذ من الأساس لخلال الطاعن بتنفيذ التزاماته التعاقدية والمتمثلة في عدم الحصول على موافقة الجمعية العمومية لتلك الجهة والجهات الإدارية المختصة وفقاً لأحكام هذا العقد.
- (٢-٥١) يوجد نزاع بين إحدى الشركات التابعة للمجموعة وما يلي بعض الوحدات التجارية المباعة من تلك الشركة حول عدم إصدار ترخيص ممارسة النشاط التجاري والمطالبة بتعويضات مالية نتيجة لذلك، هذا وقد صدر حكم أول درجة بتاريخ ١٩ ديسمبر ٢٠٢١ لصالح الشركة برفض الدعوى. وقد قام هؤلاء العملاء باستئناف الحكم الصادر لصالح الشركة وطالعوا إحالة الدعوة إلى لجنة الخبراء بوزارة العدل وأصدرت محكمة الاستئناف بتاريخ ١٦ مايو ٢٠٢٣ حكماً تمييزيًّا بندب أحد خبراء مكتب وزارة العدل لفحص مدى قيام طرف التداعي بتنفيذ كل منهم بالتزاماته العقدية وبيان عما إذا كان المستأنف ضده بصفته قد قام باستخراج كافة التراخيص اللازمة لتشغيل المول من عدمه، هذا ولم يقم الخبير المنصب ببيان تقريره في الدعوى حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للأصدار.

٥٢ - أهم السياسات المحاسبية

- يتم إتباع نفس السياسات المحاسبية المطبقة خلال السنوات المالية المعروضة في هذه القوائم المالية، وهذه السياسات كما يلي:

١-٥٢ تجميع الأعمال

- تم المحاسبة عن تجميع الأعمال داخل المجموعة باستخدام طريقة الاقتناء وذلك عند انتقال السيطرة للمجموعة.

- كما يتم قياس كل من المقابل المادي المحوّل وكذا صافي قيمة الأصول المقتناة القابلة للتحديد عند عملية الاقتناء بالقيمة العادلة.

- ويتم إجراء اختبار الأضمحلال سنويًا للشهرة الناتجة من عملية الاقتناء أي أرباح ناتجة من عملية شراء تفاوضية يتم الاعتراف بها فوراً في الأرباح أو الخسائر.

- ويتم معالجة التكاليف المتعلقة بالاقتناء كمصروف في الفترات التي يتم فيها تحمل التكاليف واستلام الخدمات باشتاء واحد وهو إصدار الأوراق المالية مقابل المديونية أو حقوق الملكية.

- لا يتضمن المقابل المادي المحول المبالغ المدفوعة لتسوية علاقات قائمة سابقاً بين المنشأة المقنية والمقدنة وعادة ما يتم الاعتراف بهذه المبالغ في الأرباح أو الخسائر.
- يتم قياس المقابل المادي المحتمل بالقيمة العادلة في تاريخ الإقتاء وفي حالة ان الالتزام بدفع المقابل المحتمل استوفى الشروط المحددة لتعريف أداة حقوق الملكية يتم تبويه ضمن حقوق الملكية ولا يتم إعادة قياسه وتتم معالجة التسوية اللاحقة له ضمن حقوق الملكية، بخلاف ما سبق فان أي مقابل مادي محتمل آخر يتم إعادة قياسه بالقيمة العادلة في تاريخ إعداد القوائم المالية مع الاعتراف باي تغيرات في القيمة العادلة ضمن الأرباح والخسائر.

أ- الشركات التابعة

الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة. تسيطر المجموعة على المنشأة المستثمر فيها عندما تتعرض أو يحق لها عوائد متغيرة من خلال مشاركتها وقدرتها في التأثير على العوائد من خلال سلطتها على المنشأة المستثمر فيها.
 تتضمن القوائم المالية المجمعة الشركات التابعة التي تسيطر عليها بدءاً من تاريخ السيطرة حتى تاريخ فقد السيطرة.
 وتمثل الشركات التابعة في الآتي:-

نسبة المساهمة في	بلد	التأسيس	أسم الشركة التابعة
٢٠٢٢ ٣٠ سبتمبر	٢٠٢٣ ٣١ ديسمبر	٢٠٢٢ ٣٠ سبتمبر	١- شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية (سوديك) ش.م.م
٩٩.٩٩%	٩٩.٩٩%	٩٩.٩٩%	٢- شركة بفرلي هيلز لادارة المدن والمنتجعات ش.م.م
٤٤.٤٦%	٤٤.٤٦%	٤٤.٤٦%	٣- شركة سوديك جاردن سيتي للتنمية والاستثمار ش.م.م
٥٠	٥٠	٥٠	٤- شركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية ش.م.م
٩٩.٩٩	٩٩.٩٩	٩٩.٩٩	٥- شركة سوديك للتنمية والاستثمار العقاري ش.م.م
٩٩.٩٩	٩٩.٩٩	٩٩.٩٩	٦- شركة سوديك بوليجون للاستثمار العقاري ش.م.م
١٠٠	١٠٠	١٠٠	٧- شركة سوديك للجولف والتنمية السياحية ش.م.م(**)
١٠٠	-	١٠٠	٨- شركة فوريين للاستثمار العقاري ش.م.م
٩٩.٩٩	٩٩.٩٩	٩٩.٩٩	٩- شركة لاميزون للاستثمار العقاري ش.م.م
٩٩.٩٩	٩٩.٩٩	٩٩.٩٩	١٠- شركة تجارة للمراكز التجارية ش.م.م
٩٩.٩٩	٩٩.٩٧	٩٩.٩٧	١١- شركة إدارة لخدمات المدن والمنتجعات ش.م.م
٩٩.٩٩	٩٩.٩٩	٩٩.٩٩	١٢- شركة سوريل للاستثمار العقاري
٩٩.٩٩	٩٩.٩٩	٩٩.٩٩	١٣- شركة سوديك للتوريق
١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٤- شركة سوديك سوريا شركة ذات مسؤولية محدودة (*)
١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٥- شركة طابروك للتعمير ش.م.م
١٠٠	-	١٠٠	١٦- شركة الديوان للتنمية العقارية (**)
١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٧- شركة سوديك للنوادي

(*) بتاريخ ١٥ يونيو ٢٠١٠ تم تأسيس شركة سوديك سوريا - شركة ذات مسؤولية محدودة - بهدف إقتناء حصة قدرها ٥٪.

في رأس مال شركة بالميلا - سوديك التطوير العقاري المحدودة - شركة ذات مسؤولية محدودة - مسجلة و تعمل في الجمهورية العربية السورية.

(**) بتاريخ ٥ يونيو ٢٠٢٣ تم تصفية كل من شركة سوديك للجولف والتنمية السياحية وشركة الديوان للتنمية العقارية تصفية نهاية ومحو السجل التجاري لهم.

ب- الحقوق غير المسيطرة

يتم قياس الحقوق غير المسيطرة بحسبها في القيم المعترف بها في صافي الأصول القابلة للتحديد في المنشأة المقيدة.

التغيرات في حقوق ملكية المجموعة في شركاتها التابعة والتي لا تؤدي إلى فقد السيطرة يتم المحاسبة عليها كمعاملات بين أصحاب حقوق الملكية.

ج- فقد السيطرة

عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة فإنها تستبعد الأصول والالتزامات والحقوق غير المسيطرة وبنود الدخل الشامل الآخر الخاصة بها. مع الاعتراف باي أرباح أو خسائر ناتجة عن فقد السيطرة ضمن الأرباح أو الخسائر ويتم الاعتراف باي استثمارات متبقية في الشركة التابعة سابقاً بالقيمة العادلة عند فقد السيطرة.

د- استثمارات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية

ت تكون الاستثمارات التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية من الحصص في شركات شقيقة ومشروعات مشتركة. وليس له حقوق في الأصول والتعهدات بالالتزامات المرتبطة بالترتيب.

الشركات الشقيقة هي الشركات التي يكون للمجموعة فيها نفوذ مؤثر على السياسات المالية والتشغيلية ولكنه لا يمتد إلى كونه سيطرة أو مشروع مشترك.

المشروع المشترك هو ترتيب مشترك يكون للمجموعة فيه سيطرة مشتركة وحقوق في صافي الأصول المرتبطة بالترتيب.

يتم المحاسبة عن حصص الاستثمارات في الشركات الشقيقة والمشروعات المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية بحيث يتم الاعتراف الأولي بالتكلفة متضمناً التكاليف المرتبطة بعملية الاقتناء.

ويتم القياس اللاحق في القوائم المالية المجمعة بزيادة أو تخفيض القيمة الدفترية للاستثمار بنصيب المجموعة في الأرباح أو الخسائر وبنود الدخل الشامل الآخر في الشركة المستثمر فيها.

هـ- الاستبعادات من القوائم المالية المجمعة

يتم استبعاد كلاً من الأرصدة والعمليات المتبادلة بين المجموعة والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات المتبادلة بين المجموعة.

يتم استبعاد الأرباح غير المحققة الناتجة من التعامل مع استثمارات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية بما يعادل حصة المجموعة فيها. كما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس الطريقة المتبعه في الأرباح غير المحققة إلا إذا كانت المعاملة تعطي مؤشراً لاضمحلال قيمة الأصل المحول.

٢-٥٢ العملات الأجنبية

أ- المعاملات بالعملات الأجنبية

يتم ترجمة المعاملات الأجنبية بعملة التعامل الخاصة بشركات المجموعة بسعر الصرف في تاريخ المعاملات. الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية يتم ترجمتها لعملة التعامل بسعر الصرف في تاريخ إعداد القوائم المالية.

يتم ترجمة الأصول والالتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بالعملة الأجنبية بسعر الصرف المستخدم عند تحديد القيمة العادلة.

يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية بسعر الصرف في تاريخ المعاملة.

وبصفة عامة يتم الاعتراف بفرق العملة في الأرباح أو الخسائر. وباستثناء، فروق العملة الناتجة من ترجمة ما يتم الاعتراف به في بنود الدخل الشامل الآخر:

- الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (باستثناء الاض محل)، حيث يتم إعادة تبويب فروق العملة بنود الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر).

- الالتزامات المالية التي تم تخصيصها كأداة تغطية مخاطر لتغطية خطر صافي الاستثمار في نشاط أجنبى ما دامت التغطية فعالة.

- أدوات التغطية المستخدمة في خطر التدفقات النقدية ما دامت التغطية فعالة.

ب- النشاط الاجنبي

يتم ترجمة الأصول والالتزامات بالإضافة إلى الشهادة والتسويات عند الاقتضاء بسعر الصرف عند إعداد القوائم المالية ويتم ترجمة الإيرادات والمصروفات للنشاط الاجنبي بسعر الصرف في تاريخ المعاملات.

يتم الاعتراف بفرق ترجمة العملات الأجنبية في بنود الدخل الشامل الآخر والرصيد المجمع ضمن احتياطي فروق ترجمة فيما عدا فروق ترجمة العملات الأجنبية التي يتم توزيعها على الحقوق غير المسيطرة.

عند استبعاد الكيان الأجنبي بصورة كلية أو جزئية مثل فقد السيطرة أو النفوذ المؤثر أو السيطرة المشتركة فإن مبلغ فروق العملة المتراكم ضمن احتياطي فروق الترجمة والمتعلق بذلك الكيان يجب أن يعاد تبويبه للأرباح أو الخسائر كجزء من أرباح وخسائر الاستبعاد.

وفي حالة استبعاد المجموعة جزء من حصتها في شركة تابعة مع بقاء السيطرة فيجب إعادة الحصة الجزئية من مبلغ فروق العملة المتراكم لأصحاب الحقوق غير المسيطرة.

وفي حالة استبعاد المجموعة لجزء فقط من الشركات الشقيقة أو المشروعات المشتركة مع بقاء النفوذ المؤثر أو السيطرة المشتركة فيجب إعادة تبويب الحصة الجزئية إلى الأرباح أو الخسائر.

٣-٥ العمليات غير المستمرة

العمليات غير المستمرة جزء من عمليات المجموعة، والتي يمكن تمييز عملياتها وتدفقاتها النقدية عن باقي المجموعة.

ينتحق تبويب العملية غير المستمرة عند الاستبعاد او عند استيفاء العملية لمتطلبات تصنيفها كمحفظة بها بغض البيع ايها أقرب.

عندما يتم تبويب العملية كعمليات غير مستمرة، يتم تعديل ارقام المقارنة بالأرباح او الخسائر والدخل الشامل الآخر كما لو كانت العملية قد تم استبعادها من بداية سنة المقارنة.

٤-٥ الإيراد من العقود مع العملاء

- قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠. تم تقديم معلومات حول السياسات المحاسبية للشركة المتعلقة بالعقود مع العملاء وتوضيح أثر تطبيق المعيار.

- تثبت الشركة الإيرادات من العقود مع العملاء على أساس نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في معيار المحاسبة المصري ٤٨:

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

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

الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ العوض الذي 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 على التزامات الأداء في العقد : بالنسبة للعقد الذي يتضمن أكثر من التزام أداء، ستقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام أداء بمبلغ يحدد مبلغ مقابل العقد الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل التزام من التزامات الأداء.

الخطوة ٥: تحقق الإيرادات عندما (او كلما) أوفت المنشآء بالتزام الأداء.

- تفى الشركة بالتزام الأداء وثبتت الإيرادات على مدى زمني، اذا تم استيفاء احد المعايير التالية:-
 - (أ) أداء الشركة لا ينشأ اي أصل له واستخدام بديل للشركة وللشركة حق واجب النفاذ في دفعه مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

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

- (ج) العميل يتلقى المنافع التي يقدمها أداء الشركة ويستهلكها في الوقت نفسه طالما قامت الشركة بالأداء.
- بالنسبة للتزامات الأداء، في حالة الوفاء بأحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم تتحقق الإيرادات على المدى الزمني الذي يمثل الزمن الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

- عندما تستوفى الشركة التزاماً بالأداء من خلال تقديم الخدمات التي وعد بها فإنها تنشأ أصلاً مبني على العقد على 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 (الالتزام العقد).

- تثبت الإيرادات بالقدر الذي يوجد فيه إحتمال بتدفق منافع إقتصادية للمجموعة وإمكانية قياس الإيرادات والتکاليف بشكل موثوق حيثما كان ذلك مناسباً.

- إن تطبيق معيار المحاسبة المصري ٤٨ تتطلب من الإدارة استخدام الأحكام التالية:-

استيفاء التزامات الأداء

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

- وفي هذه الظروف تقوم الشركة بإثبات الإيرادات على مدى زمني، 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 إتفاقيتها مع العملاء، وعند استخدام هذا الحكم، تقوم الشركة بتقدير تأثير 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 التزامات الأداء عند نقطة من الزمن ، تثبت الإيرادات عندما تكون السيطرة على الأصول موضوع العقد تم تحويلها إلى العميل.

- بالإضافة لذلك، فإن تطبيق معيار المحاسبة المصري ٤٨ أدى إلى ما يلي:

١- توزيع سعر المعاملة لالتزام الأداء في العقود مع العملاء

- إختار الشركة تطبيق طريقة المدخلات في توزيع سعر المعاملة على إلتزامات الأداء بحيث يتم الإعتراف بالإيرادات على مدى زمني، تعتبر الشركة إن استخدام طريقة المدخلات، والتي تتطلب إثبات الإيرادات بناء على جهود الشركة في الوفاء بإلتزامات الأداء، توفر أفضل مرجع للإيرادات المحققة فعلياً، وعند تطبيق طريقة المدخلات، تقدر الشركة الجهد أو المدخلات لاستيفاء إلتزام الأداء بالإضافة لتكلفة استيفاء إلتزام التعاقد مع العملاء، فإن هذه التقديرات تشتمل على الوقت المنصرف لعقود الخدمات.

٢- أمور أخرى ينبغيأخذها في الإعتبار

- المقابل المتغير إذا كان المقابل المتعهد به في عقد ما يتضمن مبلغاً متغيراً، حينئذ يجب على الشركة تقدير مبلغ المقابل الذي يكون لها حق فيه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل، تقدر الشركة سعر المعاملة على العقود ذات المقابل المتغير بإستخدام القيمة المتوقعة أو طريقة المبلغ الأكثر إحتمالاً، تطبق الطريقة بإتساق خلال العقد ولأنواع مماثلة من العقود.

٣- مكون التمويل الهام

- يجب على الشركة تعديل مبلغ مقابل العقد المتعهد به مقابل القيمة الزمنية للنقد إذا كان العقد يتضمن مكون تمويل هام.

الاعتراف بالإيراد

أ- مبيعات العقارات والأراضي

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

- ويتم إثبات الإيراد من الوحدات والأراضي بالصافي 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 على الأقساط المحصلة خلال السنة/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، وبناء عليه يوجد مكون تمويلي هام لهذه العقود أخذًا بالأعتبار طول السنة الزمنية بين دفعات العميل وأنفاق السيطرة له، هذا بالإضافة إلى سعر الفائدة السائد في السوق.

ويتم خصم سعر المعاملة لذاك العقود بإستخدام سعر الفائدة الضمنى بالعقد وتستخدم الشركة المعدل الذى كان سيستخدم فى حالة وجود عقد تمويل منفصل بين الشركة والعميل عند بداية العقد والذى عادة ما يساوى سعر الفائدة السائد بالدولة عند التعاقد.

تستخدم الشركة أستثناء التطبيق العملى للدفعات قصيرة الأجل المستلمة من العملاء، هذا بالمبالغ المحصلة من العملاء لا تعدل بتأثير المكون التمويلي الهام إذا كانت المدة بين نقل السيطرة للوحدات أو الخدمة أو الدفعه سنة أو أقل.

ب- إيراد الخدمات

يتم إثبات إيراد الخدمات عند تقديمها للعملاء ولا يتم الاعتراف بأى إيراد في حالة عدم التأكد من استرداد مقابل هذا الإيراد أو التكاليف المرتبطة به.

ج- إيراد التأجير

تسجل إيرادات التأجير على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

د- إيراد الفوائد

يتم إثبات الفوائد على أساس الاستحقاق أخذًا في الاعتبار المدة الزمنية ومعدل الفائدة الفعال.

هـ- إيراد العمولات

يتم الاعتراف بإيراد العمولات بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة وفقاً لأساس الاستحقاق.

و- التوزيعات

يتم الاعتراف بإيراد التوزيعات بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة في التاريخ الذي ينشأ فيه حق للشركة في تحصيل تلك التوزيعات.

ز- إيرادات عقود المقاولات

تتضمن الإيرادات من عقود المقاولات القيمة المبدئية لكل عقد مقاولة بالإضافة لأوامر التغيير أو الحوافز أو المطالبات اللاحقة على التعاقد بشرط توافق توقع كاف عن تحقق تلك القيم ومكان تدبيرها بشكل موثوق فيه.

وحيثما يمكن تدبير نتائج عقد مقاولة بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود المقاولات طبقاً لطريقة نسبة الإنعام، ويتم تحديد نسبة الإنعام بالرجوع إلى حصر تكلفة ما تم تنفيذه فعلياً من أعمال العقد حتى تاريخ المركز المالى إلى إجمالي التكاليف المقدرة حتى تمام التنفيذ لكل عقد مقاولة. وفي حالة عدم إمكانية تدبير نتائج عقد مقاولة بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيراد في حدود ما تم إنفاقه من تكاليف على العقد ويكون من المتوقع استردادها. ويتم تكوين مخصص للخسائر المقدرة - إن وجدت بالنسبة للعقود تحت التنفيذ. وذلك خلال السنة المالية التي يتم فيها تدبير تلك الخسائر. وتتضمن تكاليف العقد جميع التكاليف المباشرة من خامات ومواد وأجور ومقابل الباطن وكذا التكاليف غير المباشرة المتعلقة بتنفيذ أعمال العقد مثل الأجور غير المباشرة ومصروفات الصيانة. وتتضمن تكاليف العقد أيضاً المصروفات العمومية والإدارية التي تتعلق مباشرة بأعمال المقاولة.

ويدرج الفرق المتمثل في الزيادة (النقص) في قيمة الإيرادات المحسوبة وفقاً لنسبة الإنعام عن قيمتها وفقاً للفوائير الصادرة ضمن الأصول المتداولة بقائمة المركز المالى كمبالغ مستحقة على العملاء أو كالالتزامات متداولة - كمبالغ مستحقة للعملاء.

ح- إيرادات بيع السلع

يتم الاعتراف بالإيرادات عند إنتقال السيطرة المتعلقة بملكية البضاعة إلى المشتري وذلك عند التأكد من إسترداد قيمة هذه البضاعة وتقدير التكاليف المرتبطة بها وكذلك المرتد منها بشكل يمكن الوثيق به، مع عدم قدرة الإدارة على إحداث أي تأثير لاحق على البضاعة المباعة، ومع إمكانية قياس الإيراد بشكل يمكن الوثيق به، وفي حالة مبيعات التصدير يتم تحديد إنتقال السيطرة للبضائع المباعة وفقاً لشروط الشحن.

ط- أرباح بيع الاستثمارات

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

تقاس قيمة الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق للمنشأة، وتحقق الإيراد عندما يكون هناك توقع كاف بأن هناك منافع اقتصادية مستقبلية سوف تتدفق إلى المنشأة، وأنه يمكن قياس قيمة هذا الإيراد بشكل دقيق ولا يتم الاعتراف بأي إيراد في حالة عدم التأكد من إسترداد مقابل هذا الإيراد أو التكاليف المرتبطة به.

٥-٥ مزايا العاملين

أ- مزايا العاملين قصيرة الأجل

يتم الاعتراف بمزايا العاملين قصيرة الأجل كمصرف عن تقديم الخدمة ذات العلاقة. ويتم الاعتراف بالمبلغ المتوقع دفعه كالتزام عندما يكون لدى المجموعة التزام قانوني أو ضمني لدفع هذا المبلغ كنتيجة قيام العامل بتقديم خدمة سابقة، ويمكن تدبيرالتزام بدرجة يعتمد بها.

ب- مزايا الاشتراك المحدد

يتم الاعتراف بالالتزامات نظم مزايا الاشتراك المحدد كمصروف عند تقديم الخدمة ذات العلاقة. ويتم الاعتراف بالاشتراكات المدفوعة مقدماً كأصل إلى الحد الذي تؤدي به الدفعة المقدمة إلى تخفيض الدفعات المستقبلية أو استرداد نقدي.

- تساهم المجموعة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومية لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥. يساهم العاملين وأصحاب العمل بموجب هذا القانون في النظام بنسبة ثابتة من الأجر. يقتصر التزام المجموعة في قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات المجموعة بالأرباح أو الخسائر طبقاً لأساس الاستحقاق.

- كما تساهم الشركة في نظام التأمين الجماعي لصالح العاملين بها لدى أحدى شركات التأمين ووفقاً لهذا النظام يتم منح العاملين المؤمن عليهم مكافأة نهاية خدمة عند ترك الخدمة ويتم سداد تلك المكافأة بواسطة شركة التأمين وتقتصر مساهمة الشركة في قيمة الاقساط الشهرية هذا ويتم تحويل مساهمة الشركة في هذا النظام على قائمة الأرباح أو الخسائر طبقاً لأساس الاستحقاق، تم تعليق العمل بالنظام بدأ من ١ فبراير ٢٠٢٣.

٦-٥٢ الإيرادات والتكاليف التمويلية

تضمن الإيرادات والتكاليف التمويلية للمجموعة الآتي:

- الفوائد الدائنة
- الفوائد المدينة
- أرباح أو خسائر فروق عملة الأصول والالتزامات المالية
- صافي أرباح أو خسائر الأصول المالية المقيدة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة والمدينة باستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي. ويتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في الأرباح أو الخسائر في تاريخ نشأت الحق في استلام تلك التوزيعات.

٧-٥٢ ضريبة الدخل

يتم الاعتراف بالضريبة الجارية وبالضريبة المؤجلة كإيراد أو كمصروف في أرباح أو خسائر السنة، فيما عدا الحالات التي تنشأ فيها الضريبة من عملية أو حدث يعترف به - في نفس السنة أو في سنة مختلفة - خارج الأرباح أو الخسائر سواء في الدخل الشامل الآخر أو ضمن حقوق الملكية مباشرة أو تجميع الأعمال.

أ- ضريبة الدخل الجارية

يتم الاعتراف بالضرائب الجارية للسنة الحالية والفترات السابقة والتي لم يتم سدادها بعد كالالتزام، أما إذا كانت الضرائب التي تم سدادها بالفعل في السنة الحالية والفترات السابقة تزيد عن القيمة المستحقة عن هذه الفترات فيتم الاعتراف بهذه الزيادة كأصل. تقاس قيم الالتزامات (الأصول) الضريبية الجارية للسنة الحالية والفترات السابقة بالقيمة المتوقعة سدادها إلى (استردادها من) الإداره الضريبية، باستخدام أسعار الضرائب (قوانين الضرائب) السارية أو في سبيلها لأن تصدر في تاريخ نهاية السنة المالية. تخضع توزيعات الأرباح للضريبة كجزء من الضريبة الجارية. لا يتم عمل مقاصه للأصول والالتزامات الضريبية إلا عند استيفاء شروط معينة.

ب- الضريبة المؤجلة

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة بالنسبة للفروق المؤقتة بين الأساس المحاسبى للأصول والالتزامات والأساس الضريبي لتلك الأصول والالتزامات. يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة التي ينتظر خضوعها للضريبة فيما عدا ما يلي:

- الاعتراف الأولى بالشهرة،
- أو الاعتراف الأولى بالأصل أو الالتزام للعملية التي:
 - (١) ليست تجميع الأعمال. و
 - (٢) لا تؤثر على صافي الربح المحاسبى ولا على الربح الضريبي (الخسارة الضريبية).

- الفروق المؤقتة المرتبطة باستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة وحصص في مشروعات مشتركة التي المدى الذي يمكن فيه السيطرة على توقيت عكس تلك الفروق المؤقتة ومن المرجح ان مثل هذه الفروق لن يتم عكسها في المستقبل المنظور.

○ يتم الاعتراف بالأصل الضريبي للموجل الناشئ عن ترحيل الخسائر الضريبية والحق في الخصم الضريبي غير المستخدم والفروق المؤقتة القابلة للخصم عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم تحديد الربح الضريبي المستقبلي عن طريق خطة العمل المستقبلية للشركة. يتم إعادة تقدير موقف الأصول الضريبية المؤجلة غير المعترف بها في نهاية كل سنة مالية وتعترف بالأصول الضريبية المؤجلة التي لم تعرف بها من قبل إلى المدى الذي أصبح من المرجح معه مستقبلاً وجود ربح ضريبي يسمح باستيعاب قيمة الأصل الضريبي للموجل.

يتم قياس الضريبة المؤجلة باستخدام أسعار الضرائب المتوقعة تطبيقها عند تحقق الفروق المؤقتة وذلك باستخدام اسعار الضريبة السارية أو التي في سبيلها لأن تصدر.

عند قياس الضريبة المؤجلة في نهاية السنة المالية يتم الاخذ في الاعتبار الاثار الضريبية للإجراءات التي تتبعها الشركة للاسترداد أو سداد القيمة الدفترية لأصولها والتزاماتها.
 لا يتم عمل مقاصه للأصول والالتزامات الضريبية الا عند استيفاء شروط معينة.

٨-٥٢ المخزون

يتم تقييم المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. وتحدد تكلفة المخزون باتباع طريقة المتوسط المتحرك، كما تتضمن التكالفة المصروفات الأخرى التي تحملها الشركة للوصول بالمخزون إلى موقعه وحالته الراهنة. ويتم تحديد صافي القيمة البيعية على أساس سعر البيع المتوقع في ظل الظروف العادلة مخصوصاً منه التكاليف التقديرية اللازمة لإتمام عملية البيع.

٩-٥٢ وحدات تامة جاهزة للبيع

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

١٠-٥٢ أعمال تحت التنفيذ

أ- يتم تجميع كافة التكاليف المرتبطة بأعمال تحت التنفيذ في حساب أعمال تحت التنفيذ لحين إتمام هذه الأعمال حيث تقل حينئذ ليند وحدات تامة جاهزة للبيع. وتثبت قيمة الأعمال تحت التنفيذ بالميزانية بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. وتتضمن التكالفة كافة التكاليف المتعلقة مباشرة واللزامية لتجهيز الوحدات الى الحالة التي يتم بيعها بها وفي الغرض المحدد لذلك.

ب- في حال وجود جزء متغير بقيمة شراء الأرض تقوم الشركة باثباتات فقط مقابل ما تم دفعه فعلياً كجزء من تكلفة اعمال تحت التنفيذ ويتم تسويتها لاحقاً بالزيادة والنقصان طبقاً لمدفوعات ومردودات المدفوعات الفعلية.

١١-٥٢ الأصول الثابتة والإهلاك

أ- الاعتراف والقياس

يتم الاعتراف بالأصول الثابتة بالتكلفة مخصوصاً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر اضمحلال. وإذا كانت المكونات الجوهرية ليند من بند الأصول الثابتة لها عمر إنتاجية مختلفة، فإنه يتم المحاسبة عنها كبنود مستقلة (مكونات رئيسية) ضمن تلك الأصول الثابتة. ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الأصول الثابتة بالأرباح أو الخسائر.

ب- التكاليف اللاحقة على الاقتناء

يتم رسملة النفقات اللاحقة على الاقتناء على الأصل فقط إذا كان من المتوقع أن ينشأ عنها تدفق منفعة اقتصادية مستقبلية للمجموعة.

ج- الإهلاك

يتم إهلاك قيمة الأصل الثابت القابلة للإهلاك - والتي تمثل في تكلفة الأصل مخصوصاً منها قيمته التخريبية - وفقاً لطريقه القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة وتقوم الشركة بإعادة النظر في الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة بصفه دورية ويتم تحمل الإهلاك على الأرباح أو الخسائر. لا يتم إهلاك الأراضي. وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة للسنة الحالية والسنة المقارنة:

<u>السنوات</u>	<u>الأصل</u>
٢٠ - ٥	مباني وإنشاءات
١٠-٥	كرفانات
٥	وسائل نقل وانتقال
١٠-٤	أثاث وتجهيزات مكتبية
٥-٣	أثاث وتجهيزات شاطئ
٥	أجهزة مكتبية واتصالات
٣	برامج حاسب إلى
٢٥	محطات طاقة شمسية
٥-٢	مولادات وألات ومعدات
١٠	أدوات مطبخ
٤	أبار وطلبيات وشبكات
٥ سنوات أو مدة العقد أيهما أقل	تحسينات وتجهيزات
٢٥	محطات طاقة شمسية
أصول ملعب الجولف	
٢٠	إنشاءات
١٥	شبكات رى
١٥	عدد وأدوات

١٢-٥ المنشآت تحت التنفيذ

يتم إثبات المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة طبقاً لقياس الأولى. تتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللزامية لتجهيز الأصل إلى الحالة التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي أقتني من أجله. يتم تحويل المشروعات تحت التنفيذ إلى بند الأصول الثابتة عندما يتم الإنتهاء منها وتكون متاحة للغرض الذي تم إقتاؤها من أجله.

١٣-٥ استثمارات عقارية تحت التطوير

يتم إثبات استثمارات عقارية تحت التطوير بالتكلفة طبقاً لقياس الأولى. تتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللزامية لتجهيز الاستثمار العقاري إلى الحالة التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي أقتني من أجله. يتم تحويل الاستثمارات العقارية تحت التطوير إلى بند الاستثمارات العقارية عندما يتم الإنتهاء منها وتكون متاحة للغرض الذي تم إقتاؤها من أجله.

١٤-٥ الأصول غير الملموسة والشهرة

أ- الاعتراف والقياس

الشهرة

تنشأ الشهرة من اقتناء الشركات التابعة، ويتم الاعتراف بها بالتكلفة مخصوصاً منها مجمع خسائر الأض محلال.
الأبحاث والتطوير

- يتم الاعتراف بنفقات الأبحاث كمصروف فور إنفاقها.
- يتم الاعتراف بالأصل غير الملموس الناتج عن التطوير فقط إذا كان يمكن قياس النفقات المنسوبة للأصل غير الملموس خلال فترة التطوير بدرجة يعتمد عليها، توافر دراسة جدوى فنية لاستكمال الأصل

غير الملموس بما يجعله متاحاً للبيع أو للاستخدام، ما إذا كان الأصل غير الملموس سوف يكون قادراً على تحقيق منافع اقتصادية مستقبلية محتملة، توافر الموارد الفنية والمالية والموارد الأخرى الكافية لاستكمال تطوير واستخدام أو بيع الأصل غير الملموس، توافر النية لاستكمال الأصل غير الملموس لاستخدامه أو لبيعه، القدرة على استخدام أو بيع الأصل غير الملموس. وبخلاف ذلك يتم الاعتراف بنفقات التطوير كمصروف فور إنفاقها. بعد الاعتراف الأولى يتم الاعتراف بالأصل غير الملموس الناتج عن التطوير بالتكلفة مخصوصاً منها مجمع الاستهلاك ومجمع خسائر الأض محل.

الأصول غير الملموسة الأخرى

يتم الاعتراف بالأصول غير الملموسة الأخرى، التي تتضمن براءة الاختراع والعلامة التجارية المقتناه من تجميع الأعمال ولها عمر إنتاجي محدد بالتكلفة مخصوصاً منها مجمع الاستهلاك ومجمع خسائر الأض محل.

ب- النفقات اللاحقة

يتم الاعتراف بالنفقات اللاحقة كأصل فقط إذا ما كان الأصل غير الملموس سوف ينتج عنه زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية والتي ترتبط بمشروعات الأبحاث والتطوير تحت التنفيذ والمعرف بها كأصل غير ملموس. جميع النفقات الأخرى، والتي تتضمن الشهرة والعلامات التجارية المتولدة داخلياً يتم الاعتراف بها كمصروف فور إنفاقها.

ج- الاستهلاك

يتم احتساب الاستهلاك لتحميم تكلفة الأصول غير الملموسة مخصوصاً منها قيمتها التخريبية المقدرة باستخدام طريقة القسط الثابت على مدار الأعمار الإنتاجية المقدرة لتلك الأصول، ويعتبر بعء الاستهلاك كمصروف بالأرباح أو الخسائر.

الشهرة لا تستهلك.

١٥-٥٢ الإستثمارات العقارية

- تتمثل الاستثمارات العقارية في العقارات المحفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما. ويتم قياس الاستثمارات العقارية أولياً بالتكلفة، ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة مخصوصاً منها مجمع الإهلاك وخسائر الأض محل المجمعة، ويتم تسجيل مصروف الإهلاك وخسائر الأض محل بالأرباح أو الخسائر.
- يتم إهلاك الاستثمار العقاري وفقاً لطريقه القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل بند من بنود الاستثمار العقاري، ولا يتم إهلاك الأرضي. وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة:

السنوات	الأصل
٢٠	وحدات مؤجرة
٢٠	طرق
١٠	مصاعد
١٠	أعمال زراعه ولاند سكيب
٥	أجهزة تكييف
٢	أنظمة صوت وكاميرات

يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الاستثمار العقاري (يتم حسابها بالفرق بين صافي متحصلات التصرف في العقار وصافي القيمة الدفترية له) بالأرباح أو الخسائر.

١٦-٥٢ الأدوات المالية:

١) الأعتراف والقياس الأولى

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

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

٢) التصنيفات والقياس اللاحق

الأصول المالية

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

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

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

- اذا كان الاحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج أعمال الاداره بهدف تحصيل تدفقات نقدية مستقبلية.
- اذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الأصول المالية تحدد تاريخ معين للتدفقات النقدية (أصل المبلغ والفائده على المبلغ الأصلي المتبقى وغير المسدود).

كما تقايس أدوات الدين بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الآخر اذا استوفت الشروط التالية وإذا لم يتم تصنیفها مسبقاً 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 التعاقدية لهذه الأصول المالية تحدد تاريخ معين للتدفقات النقدية (أصل المبلغ والفائده على المبلغ الأصلي المتبقى وغير مسدود).

عند الاعتراف الاولى لادوات الملكيه وغير المحافظ بها بفرض التداول، قد تختار المجموعه بشكل غير قابل للتعديل عرض التغيرات اللاحقة في القيمه العادله لهذه الاستثمارات في قائمه الدخل الشامل الآخر بحيث يتم هذا الاختيار لكل استثمار على حده.

إن جميع الأصول المالية التي لا تقايس بالتكلفة المستهلكه أو بالقيمه العادله من خلال قائمه الدخل الشامل الآخر المجمع المذكوره أعلاه يتوجب قياسها بالقيمه العادله من خلال بيان الربح او الخساره المجمع وهذا يشمل كافة مشتقات الأصول المالية. عند الاعتراف الاولى، للشركة امكانيه الاختيار بشكل لا رجعه فيه تصنيف وقياس الأصول المالية بالقيمه العادله من خلال قائمه الربح او الخساره والدخل الشامل الآخر المجمعه اذا كان ذلك يقل بشكل جوهري من عدم التوافق المحاسبي الذي قد ينشأ.

ان السياسات المحاسبية المتعلقة بالتطبيق متتشابه مع السياسات المحاسبية المتبعه من قبل المجموعه، باستثناء السياسه المحاسبيه التاليه والتي أصبحت ساريه المفعول ابتداء من ١ يناير ٢٠٢٠.

الأصول المالية

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 للمحفظه وتشغيل تلك السياسات في الممارسة العملية. ويشمل ذلك ما إذا كانت إستراتيجية الإدارة تركز على تحقيق دخل الفوائد التعاقدية، والحفاظ على صوره معينه لسعر الفائده، ومطابقة مدة الأصول المالية مع مدة أي التزامات ذات صله أو تدفقات نقدية خارجه أو تحقيق تدفقات نقدية من خلال بيع الأصول و
- كيفية تقييم أداء المحفظه والتقرير لإدارة الشركة عنها و
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والأصول المالية المحفظ بها ضمن نموذج الاعمال) وكيفية إدارة هذه المخاطر؛
- كيف يتم تعويض مديرى النشاط - على سبيل المثال ما إذا كان التعويض يستند إلى القيمة العادلة للأصول المداره أو التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة ؛ و
- تكرار وحجم وتوقيت مبيعات الأصول المالية في الفترات 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 المحفظ بها لغرض المتاجرة أو التي تم إدارتها والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة يتم قياسها بالقيمه العادله من خلال الأرباح أو الخسائر.

الأصول المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائده لأغراض هذا التقييم، يتم تعريف "أصل المبلغ" على أنه القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف الأولي. تُعرف "الفائده" على أنها مقابل القيمة الزمنية للنقد ومخاطر الائتمان المرتبطة بالمبلغ الرئيسي المستحق خلال فترة زمنية محددة ومخاطر وتكليف الإقراض الأساسية الأخرى (مثل مخاطر السيولة والتکاليف الإدارية)، وكذلك هامش ربح.

عند تقدير ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي مدفوعات لأصل المبلغ والفائده فقط، فإن الشركة تأخذ في الاعتبار الشروط التعاقدية للأداة. يتضمن ذلك تقييم ما إذا كان الأصل المالي يحتوي على مدة تعاقديه 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 التعاقدى، بما في ذلك صفات المعدل المتغير؛
- الدفع مقدماً وميزات التمديد؛ و
- الشروط التي تحد من مطالبة الشركة بالتدفقات النقدية من اصول محددة (على سبيل المثال، الصفات الخاصة بحق عدم الرجوع).

توافق صفة 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 تعويضاً إضافياً معقولاً للإنتهاء المبكر للعقد. بالإضافة إلى ذلك، بالنسبة للأصل المالي الذي تم الحصول عليه بخصم أو علاوة لمبلغ التعاقدى، وهي صفة تسمح أو تتطلب الدفع المقدم بمبلغ يمثل إلى حد كبير المبلغ الاسمي التعاقدى بالإضافة إلى الفائدة التعاقدية المستحقة (ولكن غير المدفوعة) (والتي قد تشمل أيضاً مبالغ إضافية معقولة يتم التعامل مع التعويض عن الإنتهاء المبكر) بما يتوافق مع هذا المعيار إذا كانت القيمة العادلة لصفة الدفع مقدماً غير ذات أهمية عند الاعتراف الأولى.

الأصول المالية - القياس اللاحق والأرباح والخسائر

الأصول المالية المبوبة تقاد الأصول المالية المقيدة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويت بالقيمة العادلة من خلال الاعتراف بالتغييرات في القيمة العادلة متضمنه أي عوائد او توزيعات أرباح أسهم في الأرباح الأرباح أو الخسائر.

الأصول المالية المثبتة يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالتكلفة المستهلكه باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المستهلكه بخسائر الاضمحلال. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد ومكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية والاضمحلال في الربح أو الخسارة. يتم احتساب أي ربح أو خسارة عند الاستبعاد في الربح أو الخسارة.

استثمارات في أدوات يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كإيراد في الأرباح حقوق ملكية يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الاعتراف بالتكلفة المستهلكه باستثناء صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها مطلقاً إلى الدخل الشامل الآخر.

أدوات الدين التي يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم احتساب إيرادات الفوائد المحسوبة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية والاضمحلال في الربح من خلال الدخل الشامل أو الخسارة. يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى في قائمه الدخل الشامل الآخر. عند الاستبعاد، يتم إعادة تصنification الأرباح والخسائر المتراكمة في قائمه الدخل إلى الأرباح الأخرى أو الخسائر.

١٧-٥٢ رأس المال:

١- الأسهم العادية:

تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بإصدار الأسهم العادية يتم المحاسبة عنها بخصمها من حقوق الملكية. ضريبة الدخل المرتبطة بتكاليف المعاملة المتعلقة بحقوق الملكية يتم المحاسبة عنها وفقاً لمعايير المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل".

٢- إعادة شراء وإعادة إصدار الأسهم العادية (أسهم خزينة):

عند إعادة شراء أسهم رأس المال المصدر فإنه يتم الاعتراف بالمبلغ المحدد مقابل إعادة الشراء والذي يتضمن كافة التكاليف المباشرة والمتعلقة بإعادة الشراء كتخفيض لحقوق الملكية. الأسهم المعاد شرائها يتم تصنيفها كأسهم خزينة وعرضها مخصومة من حقوق الملكية. عند بيع أو إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم الاعتراف بالمبلغ المحصل كزيادة في حقوق المساهمين والفائض أو العجز الناتج عن المعاملة يتم عرضه ضمن علاوة الإصدار.

١٨-٥٢ الأصول الماليه غير المشتقة:

الأصول الماليه والأصول الناشئة عن العقد

تعترف الشركة بمخصصات الخسارة لخسائر الائتمان المتوقعة لـ:

- الأصول المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة؛
- الاستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ؛ و
- الأصول الناشئة عن العقد.
- قامت المجموعة بتطبيق الاستثناء الوارد بقرار السيد رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٥٧٥ لسنة ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية، باستثناء أدوات الدين الصادرة عن الحكومة المصرية بالعملة المحلية لدى البنوك العاملة في مصر استحقاق شهر فائق من تاريخ المركز المالي من الاعتراف و القياس بالخسائر الائتمانية المتوقعة.

تقيس الشركة مخصصات الخسارة بمبلغ مساوٍ لخسائر الائتمانية المتوقعة علي مدى عمر الأصل المالي، باستثناء ما يلي، والتي يتم قياسها بمبلغ مساوٍ لخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهر:

- أدوات الدين التي تم تحديدها على أن تكون لها مخاطر ائتمان منخفضة في تاريخ التقرير؛ و
- أدوات الدين الأخرى والأرصدة البنكية التي لم تزداد فيها مخاطر الائتمان (أي خطر التخلف عن السداد على مدى العمر المتوقع للأداة المالية) زيادة كبيرة منذ الاعتراف الأولي.
- دائمًا ما يتم قياس مخصصات خسائر العملاء التجاريين والأصول الناشئة عن العقود بمبلغ مساوٍ لخسائر الائتمان المتوقعة علي مدى عمرها.

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل المالي قد ازدادت بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقع، تضع الشركة في الاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة ذات الصلة والمتحدة دون تكلفة أو جهد غير مبرر. ويشمل ذلك كل من المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية، بناءً على الخبرة التاريخية للمجموعة وتقييم الائتمان المعلوم بما في ذلك المعلومات المستقبلية.

تفرض الشركة أن مخاطر الائتمان للأصل المالي قد زادت بشكل ملحوظ إذا كان قد استحق علي تحصيله لفترة أكثر من ٣٠ يوماً.

تعتبر الشركة أن الأصل المالي أخفق عن السداد عندما:

- من غير المحتمل أن يدفع المفترض التزاماته الائتمانية للمجموعة بالكامل، دون اللجوء من قبل الشركة إلى إجراءات مثل تسليم الضمان (إن وجد)، أو
- الأصل المالي قد مضى عليه فترة أكثر من ٩٠ يوماً.

تعتبر الشركة أن أدوات الدين تتطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الائتمان لها مساوياً للتعريف المفهوم عالمياً لـ "درجة الاستثمار".

الخسائر الائتمانية المتوقعة علي مدى عمر الأصل هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج من جميع احداث الإخفاق الممكنه على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

الخسائر الائتمانية المتوقعة علي مدى ١٢ شهراً هي جزء من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن احداث اخفاق التي تكون ممكنة خلال فترة ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير (أو فترة أقصر إذا كان العمر المتوقع للأداة أقل من ١٢ شهراً).

الحد الأقصى للفترة التي يتم أخذها في الاعتبار عند تقدير خسائر الائتمان المتوقع هو الحد الأقصى للفترة التعاقدية التي تتعرض فيها الشركة لمخاطر الائتمان.

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

هي تقدير مرجح بالاحتمالات لخسائر الائتمان. يتم قياس القيمة الحالية لجميع حالات النقص في النقد (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمنشأة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها). يتم خصم خسائر الائتمان المتوقع بسعر الفائدة الفعلي للأصل المالي.

الأصول المالية المضمحة الائتمانيا

في تاريخ كل تقرير، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المستهلكه وادوات الدين المقاسه بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الاخر قد انخفضت قيمتها الائتمانية. يعتبر الأصل المالي "اضمحلال ائتمانياً" ، عندما يحدث واحد أو أكثر من الاحداث التي لها أثر ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

تشمل الأدلة التي تشير إلى اضمحلال الأصول المالية ائتمانياً البيانات القابلة للرصد:

- صعوبه ماليه كبيره للمقرض أو المصدر و
- انتهاء العقد مثل الاخفاق أو يكون متاخر السداد لفتره أكبر من ٩٠ يوم و
- إعادة الهيكلة الخاصه بفرض او سلفه بواسطه المجموعه بشروط لن تراعيها المجموعه بطريقه او بأخرى؛ و
- من المحتمل أن يدخل المفترض في إفلاس او عمليه إعادة تنظيم مالي أخرى ؛ أو
- اختفاء سوق نشط للورقه المالية بسبب الصعوبات المالية.

عرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعه في قائمه المركز المالي

يتم خصم مخصص الخسائر للأصول المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكه من اجمالي مبلغ القيمه الدفترية للأصول .

بالنسبة للأوراق المالية في سندات الدين التي يتم قياسها بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الاخر يتم تحويل مخصص الخساره علي الأرباح او الخسائر ويتم الاعتراف به في الدخل الشامل الاخر.

ادعام الدين

يتم شطب اجمالي القيمه الدفترية الإجمالية للأصل المالي عندما لا يكون لدى الشركة توقعات معقولة لاسترداد الأصل المالي بأكمله أو جزء منه. بالنسبة لعملاء المنفرددين، لدى الشركة سياسة إعدام اجمالي القيمه الدفترية الإجمالية عندما يكون الأصل المالي مستحق السداد أكثر من عامين بناءً على الخبرة السابقة في استرداد الأصول المماثله. بالنسبة لعملاء الشركات، تقوم الشركة بإجراء تقييم بصوره منفرده فيما يتعلق بتوقيت ومقدار الشطب بناءً على ما إذا كان هناك توقع معقول للاسترداد. لا تتوقع الشركة أي استرداد كبير من المبلغ المشطب. ومع ذلك ، فإن الأصول المالية التي تم شطبها قد تتطلب خاضعة لأنشطة الالتزام من أجل الامتثال لإجراءات الشركة لاسترداد المبالغ المستحقة.

١٩-٥٢ المخصصات

تحدد قيمة المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة بمعدل خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة للالتزام. الزيادة في القيمة الدفترية للمخصص الناتجة عن استخدام الخصم لإيجاد القيمة الحالية والتي تعكس مرور الوقت يتم الاعتراف بها كتكلفة اقتراض.

مخصص استكمال أعمال

يتم إثبات مخصص إستكمال أعمال بالقيمة القديرية لاستكمال أعمال المشروع في صورته النهائية (المتعلقة بالوحدات التي تم تسليمها للعملاء والوحدات الجاهزة للتسليم وفقاً لشروط التعاقد والوحدات التامة الغير متعاقد عليها بعد) وذلك بناء على الدراسات والمقاييس الفنية لتقدير التكاليف التي تعد من قبل الادارات الفنية بالشركة ويتم إعادة دراسة المخصص اللازم في نهاية كل فترة مالية وذلك لحين الإنتهاء من كافة أعمال المشروع.

مخصص العقود المحملة بخسائر

إذا كان لدى المجموعة عقد محمل بخسائر، يتم الاعتراف بالالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه كمخصص. ومع ذلك، قبل تكوين مخصص منفصل لعقد محمل بخسائر، تقوم المجموعة بالإعتراف بأية خسارة انخفاض في القيمة تم تكبدها على الأصول المخصصة لذلك العقد. إن العقد المحمل بخسائر هو عقد تجاوز بموجبه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة أن تتجنبها بسب احتفاظها بالعقد) للوفاء بالتزاماتها بموجب العقد المنافع الاقتصادية المتوقع استلامها بموجتها . تعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب عقد أقل تكلفة صافية للخروج من العقد، وهي تكلفة الوفاء به وأية تعويضات أو غرامات ناشطة عن عدم الوفاء به.

٢٠-٥٢ عقود التأجير

١) تحديد ما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد تأجير أم لا

في بداية الترتيب، تحدد الشركة ما إذا كان الترتيب هو أو يحتوي على عقد إيجار.

في البداية أو عند إعادة تقييم أي ترتيب يحتوي على عقد إيجار، تفصل الشركة المدفوعات والمقابل الآخر التي يتطلبها الترتيب في تلك الخاصة بعقد الإيجار وتلك الخاصة بالعناصر الأخرى على أساس قيمها العادلة النسبية. إذا خلصت الشركة إلى عقد إيجار تمويلي أنه من غير الممكن فصل المدفوعات بطريقة موثوقة بها، عندها يتم الاعتراف بالأصل والالتزام بمبلغ يساوي القيمة العادلة للأصل محل العقد؛ بعد ذلك يتم تخفيض الالتزام عند إجراء الدفعات ويتم الاعتراف بتكلفة تمويل محاسبة على الالتزام باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة.

٢) الأصول المؤجرة

يتم تصنيف عقود الإيجار للممتلكات والمنشآت والمعدات التي تحول الي درجه كبيرة إلى الشركة كافه المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية كعقود تأجير تمويلي. يتم قياس الأصول المؤجرة مبدئياً بمبلغ يساوي القيمة العادلة للقيمة العادلة والقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار أيهما أقل. بعد الاعتراف المبدئي، يتم احتساب الأصول وفقاً للسياسة المحاسبية المطبقة على ذلك الأصل.

يتم تصنيف الأصول المحافظ بها بموجب عقود إيجار أخرى كعقود تأجير تشغيلي ولا يتم الاعتراف بها في قائمه المركز المالي للمجموعة.

٣) مدفوعات التأجير

يتم إثبات المدفوعات التي تتم بموجب عقود إيجار تشغيلي في الأرباح او الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. يتم الاعتراف بحوافز التأجير المستلمة كجزء لا يتجزأ من إجمالي مصاريف التأجير، على مدار مدة عقد الإيجار.

يتم تقسيم الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار التي تتم بموجب عقود الإيجار التمويلي بين مصاريف التمويل وتخفيض الالتزامات غير المسددة. يتم تحويل مصروفات التمويل لكل فترة خلال فترة الإيجار للوصول إلى معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقى من الالتزام.

٢١-٥٢ النقدية وما في حكمها

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية، فإن النقدية وما في حكمها تتضمن أرصدة النقدية بالبنوك والصندوق والشيكات تحت التحصيل والودائع تحت الطلب التي لها تاريخ استحقاق لمدة لا تزيد عن ثلاثة شهور من تاريخ الشراء وكذا أرصدة البنوك سحب على المكشوف التي يتم سدادها عند الطلب والتي تعد جزءاً مكملاً لنظام إدارة الأموال بالمجموعة.

٢٢-٥٢ تكلفة الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتداء أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في أغراض المحددة له أو لبيعه كجزء من تكلفة الأصل. ويتم تحويل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصرف في الفترة التي تحقق فيها. وتمثل تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتفقها الشركة لاقتراض الأموال.

٢٣-٥٢ الاقتراض بفائدة

يتم الاعتراف بالقروض ذات الفائدة مبدئياً بالقيمة العادلة مخصوصاً منها تكلفة المعاملة. وبعد الاعتراف المبدئي يتم إدراج القروض ذات الفائدة بالتكلفة المستهلكة مع إدراج أي فروق بين التكلفة والقيمة الإستردادية في قائمة الأرباح أو الخسائر خلال فترة الاقتراض على أساس سعر الفائدة الفعال.

٢٤-٥٢ تكلفة الأرضى المباعة

يتم إحتساب تكلفة الأرضى المباعة على أساس المساحة الصافية المباعة مضافة إليها كل من نصيبها من مساحات الطرق المحددة بمعرفة الإدارة الفنية بالشركة بالإضافة إلى نصيبها من كل مساحات أراضي المناطق المفتوحة والمناطق الخدمية وكذا نصيبها من تكاليف المرافق والتجهيز.

٢٥-٥٢ حصة العاملين في الأرباح

توزع الشركة نسبة لا تقل عن ١٠٪ من الأرباح الصافية بعد خصم نسبة تدعيم الاحتياطي القانوني لحصة العاملين في الأرباح بما لا يزيد على مجموع الأجور السنوية للعاملين بالشركة طبقاً لقواعد التي يقترحها مجلس إدارة الشركة وتعتمدها الجمعية العامة وفقاً لأحكام قانون الشركات. يتم الاعتراف بحصة العاملين في الأرباح كتوزيعات أرباح في قائمة التغير في حقوق الملكية وكالتزام خلال الفترة المالية التي قام فيها مساهمي الشركة باعتماد هذا التوزيع.

٢٦-٥٢ نصيب السهم في الأرباح / (الخسائر)

يتم إحتساب نصيب السهم في الأرباح / (الخسائر) بقسمة الربح أو الخسارة المتعلقة بالمساهمين عن مساهمتهم في الأسهم العادية بالشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة التي تُعد عنها القوائم المالية.

٥٣ - 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، وفيما يلي ملخص لأهم هذه التعديلات:

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول الثابتة واهلاكاتها" ومعيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول غير الملموسة".	١- تم إعادة اصدار هذه المعايير في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج إعادة التقييم عند القياس اللاحق للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة. - وقد ترتب على ذلك تعديل الفقرات المرتبطة باستخدام خيار نموذج إعادة التقييم بعض معايير المحاسبة المصرية السارية، فيما يلي بيان تلك المعايير: - معيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء". - معيار المحاسبة المصري رقم (٤) "ضرائب الدخل" - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القواعد المالية الدورية" - معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول" - معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير"	لا يوجد أي أثر محتمل على القوائم المالية للشركة لعدم تغيير السياسة المحاسبية المتبعة.	تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج إعادة التقييم على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج إعادة التقييم بشكل أولي بإضافته إلى حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.

تاريخ التطبيق	التأثير المحتمل على القواعد المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها
تطبق تلك التعديلات للفترات السنوية التي تبدأ <u>في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣</u> ، وذلك <u>بأثر رجعي</u> ، مع اثبات الأثر التراكمي للمعالجة المحاسبية للنباتات المثمرة بشكل أولى بإضافته إلى رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذه المعالجة لأول مرة.	لا يوجد أي أثر محتمل على القوائم المالية للشركة.	<p>٢- تماشياً مع التعديلات التي تمت على معيار المحاسبة المصري رقم (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ "الزراعة" فقد تم تعديل الفقرات (٣)، (٦)، (٣٧) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وأدواتها"، كما تم إضافة الفقرات (٢٢) و(٨٠(ج) و(٨٠(د)) إلى نفس المعيار، وذلك فيما يتعلق بالنباتات المثمرة.</p> <p>- لا يلزم الشركة الإفصاح عن المعلومات الكمية المطلوبة بموجب الفقرة (٢٨(و)) من معيار المحاسبة المصري رقم (٥) للفترة الحالية، وهي فترة القوائم المالية التي يطبق فيها لأول مرة معيار المحاسبة المصري رقم (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ ومعيار المحاسبة المصري رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ فيما يتعلق بالنباتات المثمرة. ولكن يجب الإفصاح عن المعلومات الكمية المطلوبة بموجب الفقرة (٢٨(و)) من معيار المحاسبة المصري رقم (٥) لكل فترة سابقة معروضة.</p> <p>- قد تختار الشركة أن تقيس بنداً من بند النباتات المثمرة بقيمتها العادلة في بداية أسبق فترة معروضة في القوائم المالية للفترة التي طبقت فيها الشركة لأول مرة التعديلات الواردة أعلاه وأن تستخدم تلك القيمة العادلة باعتبارها تكفلتها الافتراضية في ذلك التاريخ. ويجب إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية السابقة والقيمة العادلة في الرصيد الافتتاحي بإضافته إلى حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية أسبق فترة معروضة.</p>	

تاريخ التطبيق	التأثير المحتمل على القواعد المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها
تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج القيمة العادلة على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع اثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج القيمة العادلة بشكل أولى يضافته إلى رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلية في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.	لا يوجد أي أثر محتمل على القوائم المالية للشركة لعدم تغير السياسة المحاسبية المتبعة.	١- تم إعادة اصدار هذا المعيار في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق للاستثمارات العقارية. ٢- وقد ترتب على ذلك تعديل بعض الفقرات المرتبطة باستخدام خيار نموذج القيمة العادلة ببعض معايير المحاسبة المصرية السارية، وفيما يلي بيان تلك المعايير: - معيار المحاسبة المصري رقم (١) "عرض القوائم المالية" - معيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء". - معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" - معيار المحاسبة المصري رقم (٤) "ضرائب الدخل" - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القواعد المالية الدورية" - معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول" - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٢) "الأصول غير المتداولة المحافظ عليها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة" - معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير"	معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣ "الاستثمار العقاري"

تاريخ التطبيق	التأثير المحتمل على القوائم المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة او التي تم إعادة إصدارها
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.	لا يوجد أي أثر محتمل على القوائم المالية للشركة.	<p>١- يحدد هذا المعيار مبادئ إثبات عقود التأمين الواقعه 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. وتتوفر هذه المعلومات لمستخدمي القوائم المالية الأساس اللازم لتقييم أثر عقود التأمين تلك على المركز المالي للشركة وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية.</p> <p>٢- يحل معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) محل ويلغي معيار المحاسبة المصري رقم ٣٧ "عقود التأمين".</p> <p>٣- أي إشارة في معايير المحاسبة المصرية الأخرى إلى معيار المحاسبة المصري رقم (٣٧) تستبدل إلى معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠).</p> <p>٤- تم اجراء تعديلات بمعايير المحاسبة المصرية التالية لتوافق مع متطلبات تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"، وهي كما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> - معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وآلاكلاتها". - ومعيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) "الأصول غير الملموسة". - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري". 	معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"