

شركة أوراسكوم للتنمية مصر
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
وتقرير مراقب الحسابات عليها

شركة أوراسكوم للتنمية مصر - شركة مساهمة مصرية
القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

المحتويات	صفحة
تقرير مراقب الحسابات	--
قائمة المركز المالي المستقلة	١
قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة	٢
قائمة الدخل الشامل المستقلة	٣
قائمة التدفقات النقدية المستقلة	٤
قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة	٥
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة	٦ - ٤١

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي شركة أوراسكوم للتنمية مصر - شركة مساهمة مصرية

تقرير عن القوائم المالية المستقلة

راجعنا القوائم المالية المستقلة لشركة أوراسكوم للتنمية مصر - شركة مساهمة مصرية والمتمثلة في قائمة المركز المالي المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وكذا القوائم المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية المستقلة مسؤولية الإدارة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالياً من أي تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المستقلة في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أخطاء هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية المستقلة. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح 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 سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية المستقلة.

وأنتا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية المستقلة.

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه مع الإيضاحات المتممة لها تعبر بوضوح - في كل جوانبها الهامة - عن المركز المالي المستقل للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وعن نتيجة نشاطها وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون على وجوب إثباته فيها، وقد وجدت القوائم المالية المستقلة متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات. وقد تم جرد المخزون بمعرفة ادارة الشركة طبقاً للأصول المرعية.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها عادة مثل تلك البيانات بالدفاتر.

القاهرة في ١١ أبريل ٢٠٢٠



زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
عضو الجمعية الأمريكية للمحاسبين القانونيين
سجل المحاسبين والمراجعين رقم (٨٧٣٩)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٢١٠)


شركة أوراسكوم للتنمية مصر
شركة مساهمة مصرية
قائمة المركز المالي المستقلة
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	رقم الإيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		
٤٠٧ ١٤٩ ٨٧١	٤٨٤ ١٢٧ ٠٩٢	(٧)	الأصول غير المتداولة
-	١١ ٢٨٩ ٩١٣	(٨)	الأصول الثابتة (بالصافي)
١٦٧ ٥٢٧ ٤٩٠	١١٧ ٦٦٣ ٢٢١	(٩)	أصول بحق الانتفاع (بالصافي)
٣٣٢ ٢٥٤	٣٣٢ ٢٥٤	(١٠-أ)	مشروعات تحت التنفيذ
١٣٨ ١١٦ ٧٤٦	١٣٨ ١١٦ ٧٤٦	(١٠-ب)	إستثمارات متاحة للبيع
٢٥٧ ٢٩٩ ٨٦٩	٢٤٦ ٩٣٨ ٦٨٠	(١٠-ج)	إستثمارات في شركات شقيقة
٣٩٠ ٣٣٥ ٠١٥	٥١٤ ١٢١ ١٥٥	(١٥-١)	إستثمارات في شركات تابعة
٧٦ ٠٢٢ ٢٣٧	٣٥ ٢٨٧ ٠٤٢	(٢٤)	عملاء وأوراق قبض
١ ٤٣٦ ٧٨٣ ٤٨٢	١ ٥٤٧ ٨٧٦ ١٠٣		أصول ضريبية مؤجلة
			إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٤٥١ ١٥٥ ٩٣٢	٢٩٤ ٣٢٨ ٢٢٤	(١١)	مخزون
٥ ١٥٠ ٤٧١ ٢٨٢	٤ ٩٠٩ ٢٤٥ ٩١١	(١٣)	المستحق من شركات شقيقة وتابعة
٦٦ ٥٧٧ ٦٧٠	٩٩ ٥١٧ ٠٤٢	(١٤)	المستحق من الشركة القابضة
٨٢٣ ٨٩١ ٧٧٢	٨٦٣ ٨٩٤ ٢٨٢	(١٥-٢)	عملاء وأوراق قبض (بالصافي)
١١ ١٩٥ ٦٩٥	١ ٢١٤ ٧١٨		موردون ومقاولي الباطن - دفعات مقدمة
٤٥٠ ٢٢٨ ٩٧٩	١٥٩ ٠٢٣ ٢٨٢	(١٦)	مدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى
٧٦٦ ٠٥٥ ٣٠٩	٤٨١ ٦٨٤ ٩٣٠	(١٢)	النقدية وما في حكمها
٧ ٧١٩ ٥٧٦ ٦٣٩	٦ ٨٠٨ ٩٠٨ ٣٨٩		إجمالي الأصول المتداولة
٩ ١٥٦ ٣٦٠ ١٢١	٨ ٣٥٦ ٧٨٤ ٤٩٢		إجمالي الأصول
			الإلتزامات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
١ ١٣٠ ٤٧٣ ٥٢٣	١ ١٣٠ ٤٧٣ ٥٢٣	(٢٠)	رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل
(٢٢ ١٦٦ ١٣٨)	(٢٢ ١٦٦ ١٣٨)	(١٨)	أسهم نظام الإثابة والتحفيز
-	٩ ٥٨٨ ٣٠٩	(١٨)	احتياطي اسهم ائابة وتحفيز
٢٢١ ٩٦٢ ٣٢٤	٢٢٩ ٦٤٧ ٣٥٢		إحتياطي قانوني
١ ٠٩٧ ٦٧٦ ٣٦٠	١ ٠٩٧ ٦٧٦ ٣٦٠		إحتياطي عام
٣٨٩ ٩٩٨ ١٦١	٥٧٨ ٢٧٥ ٨٢٥	(٥-٣)	أرباح مرحلة
١٥٣ ٧٠٠ ٥٥٣	٦٣٤ ١١٨ ٢٥٠		صافي أرباح العام
٢ ٩٧١ ٦٤٤ ٧٨٣	٣ ٦٥٧ ٦١٣ ٤٨١		إجمالي حقوق الملكية
			الإلتزامات غير المتداولة
٢٥ ١٩١ ٦١٨	٢٩ ٠١٤ ١١٥	(٢٤)	الإلتزامات الضريبية المؤجلة
٦٩١ ١٠٤ ١٧٢	٥٩٦ ٦٠٢ ٧٦٢	(١٧)	مخصصات طويلة الاجل
٢ ٣٣٤ ٥٤٣	-		دائنو شراء أراضي
٣ ٨٢٩ ٥١٢ ٧٦٩	٢ ٦٤٣ ٤٢٦ ٢٧٤	(٢١)	قروض طويلة الأجل
-	٢٥٨ ٩٩٨	(٢٢)	التزامات حق الانتفاع طويلة الاجل
٤ ٥٤٨ ١٤٣ ١٠٢	٣ ٢٦٩ ٣٠٢ ١٤٩		إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
			الإلتزامات المتداولة
٢٦٣ ٢٤٨ ٣٧٩	٣٢ ٨٣٦ ١٢٤	(١٧)	مخصصات مستحقة السداد خلال عام
١٧ ٦٦٦	-		بنوك سحب على المكشوف
٣٥٩ ٤٦٧ ٩٤٣	٥٥٣ ٦٧٩ ٢١٣	(٢١)	أقساط قروض طويلة الأجل مستحقة السداد خلال عام
-	٩ ٨٦٦ ٨٤٧	(٢٢)	التزامات حق الانتفاع مستحقة السداد خلال عام
١٦٦ ٣٢٥ ٤٤٢	١٧٨ ٨٥٣ ٣٢٧	(١٣)	المستحق الي شركات شقيقة وتابعة
٤٥٧ ٤٩٦ ١٤١	٢٩٥ ٥٧٩ ٧٣٥		عملاء - دفعات مقدمة
٢٢ ٤٩٩ ٤٢٩	٢٧ ٦٢٤ ٩٥٢		موردون ومقاولون وأوراق دفع
١٥٣ ٦١٩ ٦٣٠	٩٠ ٦٨٥ ٦٠٥		أقساط دائنو شراء أراضي مستحقة السداد خلال العام
١٩٣ ٥١٩ ٠٦٩	٢١١ ٣٢٨ ٣١٨	(١٩)	دائنون متنوعون وأرصدة دائنة أخرى
٢٠ ٣٧٨ ٥٣٧	٢٩ ٤١٤ ٧٤١		التزامات ضريبة الدخل الجارية
١ ٦٣٦ ٥٧٢ ٢٣٦	١ ٤٢٩ ٨٦٨ ٨٦٢		إجمالي الإلتزامات المتداولة
٦ ١٨٤ ٧١٥ ٣٣٨	٤ ٦٩٩ ١٧١ ٠١١		إجمالي الإلتزامات
٩ ١٥٦ ٣٦٠ ١٢١	٨ ٣٥٦ ٧٨٤ ٤٩٢		إجمالي الإلتزامات وحقوق الملكية

العضو المنتدب
عبد الحميد أبو يوسف



العضو المنتدب ورئيس القطاع المالي
أشرف نسيم

تقرير مراقب الحسابات (مرفق) 

شركة أوراسكوم للتنمية مصر
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

<u>٢٠١٨/١٢/٣١</u>	<u>٢٠١٩/١٢/٣١</u>	رقم الإيضاح	إيرادات النشاط
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>		الإيرادات
٨٠٨ ٢٣٠ ٠٧٨	١ ٦٩٨ ٨٣١ ٦٥٦	(٢٥)	التكاليف
(٣٨١ ٣٩٩ ٢٦٨)	(٨٥٥ ٤١٣ ٨٤٧)		مجمّل الربح
<u>٤٢٦ ٨٣٠ ٨١٠</u>	<u>٨٤٣ ٤١٧ ٨٠٩</u>		
-	(٨ ٤٩٦ ٢٧٣)	(٣-١٥)	الاضمحلال في قيمة العملاء
٩٨ ٢٠٨ ٣٧٣	١٢٨ ٥١٧ ٦١٣	(٢٦)	فوائد دائنة
(٣٣٣ ٤٧٦ ٢٥٤)	(٢٠ ٢٥١ ٤٩٧)	(١٧)	مخصصات مكونة
٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٢ ٣٥٨ ٥٧٣	(٣-١٥)	رد الاضمحلال في قيمة العملاء
١٢١ ٢٣٥ ٨٢٧	١٠٠ ٣٣٣ ٧٥٨	(١٧)	مخصصات أنتقي الغرض منها
(١٩٠ ٦٦٠ ٠٩٤)	(٣٠٨ ٢٨٥ ٣١٩)		مصروفات ادارية وعمومية
(٤٥٥ ٤٣٣ ١٥٠)	(٣٨٧ ١٤٣ ٨٨٣)	(٢٧)	فوائد ومصروفات تمويلية
٣٩٣ ٩٤٨ ٩١٥	٣٢٥ ٢٦٣ ١٠٦	(٢٨)	ايرادات ومصروفات اخرى
<u>١١٠ ٦٥٤ ٤٢٧</u>	<u>٦٩٥ ٧١٣ ٨٨٧</u>		صافي أرباح العام قبل الضرائب
(٢٠ ٣٧٨ ٥٣٦)	(١٧ ٠٣٧ ٩٤٤)		الضريبة الدخلية
٦٣ ٤٢٤ ٦٦٢	(٤٤ ٥٥٧ ٦٩٣)	(٢٤)	الضريبة المؤجلة
<u>١٥٣ ٧٠٠ ٥٥٣</u>	<u>٦٣٤ ١١٨ ٢٥٠</u>		صافي أرباح العام بعد الضرائب
<u>٠,١٢</u>	<u>٠,٥٧</u>	(٢٣)	نصيب السهم الأساسي في أرباح العام
<u>٠,١٢</u>	<u>٠,٥٧</u>	(٢٣)	نصيب السهم المخفض في أرباح العام

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً متمماً للقوائم المالية وتقرأ معها.

العضو المنتدب
عبد الحميد أبو يوسف



العضو المنتدب ورئيس القطاع المالي
أشرف نسيم



شركة أوراسكوم للتنمية مصر
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة الدخل الشامل المستقلة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

<u>٢٠١٨/١٢/٣١</u>	<u>٢٠١٩/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	ربح العام
١٥٣٧٠٠٠٥٥٣	٦٣٤١١٨٢٥٠	الدخل الشامل الاخر
-	-	اجمالي الدخل الشامل عن العام
<u>١٥٣٧٠٠٠٥٥٣</u>	<u>٦٣٤١١٨٢٥٠</u>	

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً متمماً للقوائم المالية وتقرأ معها.

العضو المنتدب
عبد الحميد أبو يوسف



العضو المنتدب ورئيس القطاع المالي
أشرف نسيم



شركة أوراسكوم للتنمية مصر

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
جنيه مصري	جنيه مصري		صافي ربح العام قبل الضرائب
١١٠.٦٥٤.٤٢٧	٦٩٥.٧١٣.٨٨٧		تسويات لمطابقة صافي الربح لصافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
٣٣٤.٦٦٢.٩١٣	٢٤.٤٥٥.٧٥٦	(١٧)	مخصصات مكونة
-	٨.٤٩٦.٢٧٣	(٣-١٥)	الأضمحلال في العملاء
(٥٠.٠٠٠.٠٠٠)	(٢٢.٣٥٨.٥٧٣)	(٣-١٥)	رد أضمحلال خلال العام
(١٢١.٢٣٥.٨٢٧)	(١٠٠.٣٣٣.٧٥٨)	(١٧)	مخصصات أنتقي الغرض منها
٣٧.٩٨٩.٨٤٤	(٣٢٦.١٣٠.١٣٤)	(٢٨)	فروق العملة
١١.٠٩٥.٢٣٤	١٢.٩٠٢.٨٩٨	٦	إهلاكات الأصول الثابتة
-	١١.٧٨٠.٩٣٧	(٨)	استهلاك أصول بحق انتفاع
٤٥٥.٤٣٣.١٥٠	٣٨٧.١٤٣.٨٨٣	(٢٧)	مصرفات تمويلية
(٩٨.٢٠٨.٣٧٣)	(١٢٨.٥١٧.٦١٣)	(٢٦)	فوائد دائنة
(٤٠٥.١٣٠.١١٢)	(٢٢.٧٢٠.٠١٦)		أرباح بيع أصول وأسهم
٢٧٥.٢٦١.٢٥٦	٥٤٠.٤٣٣.٥٤٠		أرباح التشغيل قبل التغيير في رأس المال العامل
(١٧٨.٣٢٤.٥٦٣)	٦٤.٩٢٥.٣٦١		التغيير في رأس المال العامل
٤٣٩.٠٢٧.١٤٧	٢٤٢.٩٣٨.٣٢٤		التغيير في المخزون
(٢٤.٣١٥.٨٢٤)	(٣٢.٩٣٩.٣٧٢)		التغيير في جاري شركات شقيقة وتابعة - مدين
١٣٨.٣٨٤.٤٨٤	(٣٥.٣٤٩.٥٧٠)		التغيير في المستحق من وعلى الشركة القابضة (شركة أوراسكوم القابضة للتنمية)
٦٤٣.٢١٠	٩.٩٠٣.٢٤٢		التغيير في عملاء وأوراق قبض (بالصافي)*
(٥٨.١٨٠.٦٧٩)	(١٩.٤٣٠.٩٥٢)		التغيير في موردين ومقاولي الباطن - دفعات مقدمة
(١٧٥.٥٠٦.٧٨٣)	١٢.٥٢٧.٨٨٥		التغيير في مدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى
٢٤٢.٦٠٥.٢٠٤	(١٦١.٩١٦.٤٠٦)		التغيير في جاري شركات شقيقة وتابعة - دائن
٦.٦٣٦.٧٣٧	٥.١٢٥.٥٢٣		التغيير في عملاء - دفعات مقدمة
٣٣.٢٣٥.١٥٧	٦٣.٧٨٧.٢٦٦		التغيير في موردين ومقاولون وأوراق دفع
(٧.١٥٦.٦٣٣)	(٥٣.٥٨٧.١٥٥)		التغيير في دائنون متنوعون وأرصدة دائنة أخرى
(٥.٧٨٧.٠٠٤)	(٧.١٠٧.٩٨٠)	(١٧)	التغيير في دائنو شراء أراضي***
(٥٠٢.٥٩٠.٧٧٨)	(٣٧٤.١٦٠.٨٠٨)		المستخدم من المخصصات
-	(١.٠٣٦.٦٩٧)		الفوائد المدفوعة
-	(٢٤٠.٣٠٧.٦٨٥)		فوائد مدفوعة على التأجير التشغيلي
١٨٤.٠٧١.٩٣١	١٣.٨٠٤.٥١٦		الضرائب المدفوعة
(٢٦.٣٠٥.٤١٤)	(٣.٧٢٩.٧٤٦)	(٨)	صافي النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
٣١٦.٧٢٦.٢١٣	-		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٥٥.٤٠١.٢١٣)	-		(مدفوعات) لشراء أصول ثابتة *
(١٥.٠٣٤.١٣١)	(٣٦.٢٨٦.١٠٤)	(٩)	مقبوضات من بيع أسهم
-	٣٣٨.٥٤٥.٦٣٢	(ج-١٠)	(مدفوعات) لشراء إستثمارات طويلة الأجل
-	٦.٠٦٦.٨٣٣		(مدفوعات) مشروعات تحت التنفيذ *
٢٣.٨٦٥.٥٣٠	٤٠.٢٠٧.١١٧		مقبوضات من بيع إستثمارات طويلة الأجل
٢٤٣.٨٥٠.٩٨٥	٣٤٤.٨٠٣.٧٣٢		مقبوضات من إستثمارات في شركات شقيقة
(٦٤.٤٧٨.٣٤٥)	-		فوائد مقبوضة
(٢٢٥.٩١٤.٣٤٠)	-		صافي النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الإستثمار
-	١.٠٣٦.٦٩٧		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
-	(٦٤٤.٠١٥.٣٢٤)		توزيعات أرباح مدفوعة
(٢٩٠.٣٩٢.٦٨٥)	(٦٤٢.٩٧٨.٦٢٧)		مدفوعات من بنوك سحب على المكشوف
١٣٧.٥٣٠.٢٣١	(٢٨٤.٣٧٠.٣٧٩)		مدفوعات من التأجير التشغيلي
٦٢٨.٥٢٥.٠٧٨	٧٦٦.٠٥٥.٣٠٩		مدفوعات عن قروض طويلة الأجل**
٧٦٦.٥٥٣.٠٩	٤٨١.٦٨٤.٩٣٠	(١٢)	صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
			صافي التغيير في أرصدة النقدية وما في حكمها خلال العام
			النقدية وما في حكمها في بداية العام
			النقدية وما في حكمها في نهاية العام
			*المعاملات غير النقدية

* تم استبعاد أثر المعاملات الغير نقدية بمبلغ ٨٦ مليون جنيه مصري من مدفوعات الأصول الثابتة ومشروعات تحت التنفيذ.
** تم استبعاد أثر المعاملات الغير نقدية بمبلغ ٣٤٧ مليون جنيه مصري من مدفوعات القروض طويلة الأجل.
*** تم استبعاد أثر المعاملات الغير نقدية بمبلغ ١١,٥ مليون جنيه مصري من مدفوعات هيئة التنمية السياحية.


العضو المنتدب

عبد الحميد أبو يوسف



العضو المنتدب ورئيس القطاع المالي

أشرف نسيم



١ - نبذة عن الشركة وأنشطتها

- تأسست شركة أوراسكوم للتنمية مصر - شركة مساهمة مصرية - وفقاً لأحكام قانون الاستثمار رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وبموجب قرار الهيئة العامة للاستثمار رقم ١١٦٩ الصادر بتاريخ ١١ ديسمبر ١٩٩٥ .
- تبدأ السنة المالية للشركة في أول يناير وتنتهي في آخر ديسمبر من كل عام.
- غرض الشركة هو تنمية مساحة ٣,٣٥٦ مليون متر مربع سياحياً، ومدّها بالمرافق والبنية الأساسية، على أن تكون تنمية منطقة الجونة بالگردقة - محافظة البحر الأحمر على أساس ٥٠٪ فندقي و ٥٠٪ إسكان سياحي. ويجوز للشركة القيام بمشروعات أخرى أو تعديل غرضها في إطار أحكام قانون الاستثمار كما يجوز لها أن تساهم أو تشارك بأى وجه من الوجوه في مشروعات فرعية خارج قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ .
- قامت الشركة من خلال التملك بزيادة المساحة المخصصة لها بمقدار ٣٠,٣٣ مليون متر مربع لنفس الغرض لتصبح المساحة ٣٦,٦٥ مليون متر مربع.
- يقع المركز الرئيسي للشركة في أبراج النابيل سيتي - البرج الجنوبي - القاهرة.
- بتاريخ ٤ فبراير ٢٠٢٠ انعقد مجلس إدارة الشركة برئاسة رئيس مجلس الإدارة الدكتور سامى سعد زغلول واتخذ القرارات التالية :
- ١- تعيين السيد / عبد الحميد أبو يوسف عضو مجلس إدارة لشركة أوراسكوم للتنمية مصر ش.م.م. والموافقة على تعيين السيد / عبد الحميد أبو يوسف عضو منتدب تنفيذى. السيد / عبد الحميد أبو يوسف حالياً عضو في الإدارة التنفيذية لمجموعة أوراسكوم القابضة للتنمية.
- ٢- تعيين السيد / أشرف نسيم المدير المالي الحالي لشركة أوراسكوم للتنمية القابضة والمدير المالي وعضو مجلس إدارة شركة أوراسكوم للتنمية مصر ش.م.م. كعضو منتدب تنفيذى.

٢ - أسس إعداد القوائم المالية المستقلة

أ- الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

أعدت القوائم المالية بإتباع نفس السياسات المحاسبية المطبقة في العام السابق، فيما عدا السياسات المحاسبية الناتجة عن تطبيق المعايير المصرية الجديدة الصادرة خلال عام ٢٠١٩ وتتطلب معايير المحاسبة المصرية الرجوع الى المعايير الدولية للتقارير المالية "IFRS" بالنسبة للاداءات والمعاملات التي لم يصدر بشأنها معيار محاسبة مصري او متطلبات قانونية توضح كيفية معالجتها .

ب- أسس القياس

أعدت القوائم المالية المستقلة طبقاً لمبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الأصول والالتزامات التالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة وتتمثل في المشتقات المالية، والأصول والالتزامات المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. هذا وقد تم عرض الاستثمارات في شركات تابعة وشقيقة في القوائم المالية المستقلة المرفقة على أساس التكلفة وهي تمثل حصة الشركة المباشرة في الملكية وليس على أساس نتائج أعمال وصافي أصول الشركات المستثمر فيها. هذا وتقدم القوائم المالية المجمعة تفهماً أشمل للمركز المالي المجمع ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية المجمعة للشركة وشركاتها التابعة (المجموعة).

ج- عملة التعامل وعملة العرض

تم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنه المصري والذي يمثل عملة التعامل للشركة.

٣- إصدارات جديدة وتعديلات تمت على معايير المحاسبة المصرية:

قامت وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي بتاريخ ٢٠١٩/٣/١٨ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ والتي تتضمن بعض معايير المحاسبة الجديدة وتعديلات على بعض المعايير القائمة والتي تم نشرها بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٥ أبريل ٢٠١٩ وفيما يلي أهم التعديلات التي لها تأثير على القوائم المالية للشركة:

المعايير الجديدة او المعدلة

١-٣ معيار محاسبة مصري جديد رقم (٤٧) "الأدوات المالية"

١-١-٣ ملخص لأهم التعديلات

١- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٧) "الأدوات المالية" محل الموضوعات المقابلة في معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس"، وبالتالي تم تعديل وإعادة إصدار معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) بعد سحب الفقرات الخاصة بالموضوعات التي تناولها معيار رقم (٤٧) الجديد وتحديد نطاق معيار رقم (٢٦) المعدل للتعامل فقط مع حالات محدودة من محاسبة التغطية وفقاً لاختيار المنشأة.

٢- طبقاً لمتطلبات المعيار يتم تبويب الأصول المالية على أساس قياسها - لاحقاً - إما بالتكلفة المستهلكة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وذلك طبقاً لنموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية وخصائص التدفق النقدي التعاقدية للأصل المالي.

٣- تم استبدال نموذج الخسائر المحققة في قياس الاضمحلال للأصول المالية بنماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يتطلب قياس الاضمحلال لكل الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة والأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر منذ لحظة الاعتراف الاولي لتلك بغض النظر عند وجود مؤشر لحدوث الخسارة.

٤- بناء على متطلبات هذا المعيار تم تعديل كلا من المعايير التالية:

- معيار المحاسبة المصري رقم (١) "عرض القوائم المالية" المعدل ٢٠١٩
- معيار المحاسبة المصري رقم (٤) "قائمة التدفقات النقدية"
- معيار المحاسبة المصري رقم (٢٥) "الأدوات المالية: العرض"
- معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس"
- معيار المحاسبة المصري رقم (٤٠) "الأدوات المالية: الإفصاحات"

٢-١-٣ التأثير المحتمل على القوائم المالية

تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.

٣-١-٣ تاريخ التطبيق

يسري المعيار رقم (٤٧) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر، بشرط تطبيق معايير المحاسبة المصرية رقم (١) و(٢٥) و(٢٦) و(٤٠) المعدلين.

٢-٣ معيار محاسبة مصري جديد رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء"

١-٢-٣ ملخص لأهم التعديلات

- ١- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء" محل المعايير التالية ويبلغها:
 - أ- معيار المحاسبة المصري رقم (٨) "عقود الإنشاء" المعدل ٢٠١٥.
 - ب- معيار المحاسبة المصري رقم (١١) "الإيراد" المعدل ٢٠١٥.
- ٢- تم استخدام نموذج السيطرة للاعتراف بالإيراد بدلاً من نموذج المنافع والمخاطر.
- ٣- يتم الاعتراف بالتكاليف الإضافية للحصول على عقد مع عميل كأصل إذا كانت المنشأة تتوقع استرداد تلك التكاليف وكذا الاعتراف بتكاليف الوفاء بعقد كأصل عند توافر شروط محددة.
- ٤- يتطلب المعيار ان يتوافر للعقد مضمون تجاري لكي يتم الاعتراف بالإيراد.
- ٥- التوسع في متطلبات الإفصاح والعرض.

٢-٢-٣ التأثير المحتمل على القوائم المالية

قامت الإدارة بالتطبيق المبكر للمعيار من ١ يناير ٢٠١٩ كما هو وارد بالجدول الموضح ادناه.

٣-٢-٣ تاريخ التطبيق

يسري المعيار رقم (٤٨) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر.

٣-٣ معيار محاسبة مصري جديد (٤٩) " عقود التأجير "**١-٣-٣ ملخص أهم التعديلات**

- ١- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٩) " عقود الإيجار " محل معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) " القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي ٢٠١٥ ويلغيه.
- ٢- يقدم المعيار نموذج محاسبي واحد بالنسبة للمؤجر والمستأجر حيث يقوم المستأجر بالاعتراف بحق إنتفاع الأصل المؤجر ضمن أصول الشركة كما يعترف بالتزام والذي يمثل القيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة ضمن التزامات الشركة، مع الإخذ في الاعتبار انه لا يتم تصنيف عقود الإيجار بالنسبة للمستأجر عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي.
- ٣- بالنسبة للمؤجر يجب على المؤجر تصنيف كل عقد من عقود إيجاراته إما على أنه عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي.
- ٤- بالنسبة للإيجار التمويلي فيجب على المؤجر الاعتراف بالأصول المحتفظ بها بموجب عقد تأجير تمويلي في قائمة المركز المالي وعرضها على أنها مبالغ مستحقة التحصيل بمبلغ مساوي لصافي الاستثمار في عقد التأجير.
- ٥- بالنسبة للإيجار التشغيلي يجب على المؤجر الاعتراف بدفعات عقود التأجير من عقود التأجير التشغيلية على أنها دخل إما بطريقة القسط الثابت أو أي أساس منتظم آخر.

٢-٣-٣ التأثير المحتمل على القوائم المالية

قامت الإدارة بالتطبيق المبكر للمعيار من ١ يناير ٢٠١٩ ولا يوجد تعديل على ارصدة اول المدة.

٣-٣-٣ تاريخ التطبيق

يسري المعيار رقم (٤٩) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر إذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء" ٢٠١٩ في نفس التوقيت.

بالاستثناء من تاريخ السريان أعلاه، يسري المعيار رقم (٤٩) ٢٠١٩ على عقود التأجير التي كانت تخضع لقانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ – وتعديلاته وكان يتم معالجتها وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) " القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي"، وكذلك عقود التأجير التمويلي التي تنشأ في ظل وتخضع لقانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨، وذلك من بداية فترة التقرير السنوي التي تم فيها الغاء قانون رقم ٩٥ لسنة ٩٥ وصدور قانون رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨. وطبقاً لقرار وزيره الإستثمار والتعاون رقم (٦٩) لسنة ٢٠١٩ بشأن تعديل أحكام معايير المحاسبة المصرية، فإنه يتعين على شركات التأجير التمويلي والمستأجرين بموجب عقود التأجير التمويلي من الشركات المالية غير المصرفية والشركات المقيد لها أوراق بالبورصة المصرية تطبيق معيار عقود التأجير التمويلي في موعد غايته ٢٠١٩/٩/٣٠، وذلك مع مراعاة الالتزام بالإفصاح عن التأثير المحاسبي الناتج عن تطبيق المعيار على القوائم المالية الصادرة خلال الفترة من ٢٠١٩/١/١ حتى نهاية كل فترة مالية يتم إعداد قوائم مالية عنها.

٤-٣ معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٤٢) " القوائم المالية المستقلة "**١-٤-٣ ملخص لأهم التعديلات**

- تم إضافة بعض الفقرات الخاصة باستثناء المنشآت الاستثمارية من التجميع وقد ترتب على هذا التعديل تعديل لبعض المعايير المرتبطة بموضوع المنشآت الاستثمارية وفيما يلي المعايير التي تم تعديلها:
- معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) "الإفصاح عن الأطراف ذوي العلاقة"
 - معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) "القوائم المالية المستقلة"
 - معيار المحاسبة المصري رقم (١٨) "الاستثمارات في شركات شقيقة"
 - معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل"
 - معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩) "تجميع الأعمال"
 - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية"
 - معيار المحاسبة المصري رقم (٤٤) "الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى"

٢-٤-٣ التأثير المحتمل على القوائم المالية

تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.

٣-٤-٣ تاريخ التطبيق

يسري المعيار رقم (٤٢) المعدل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر. كما يتم تطبيق الفقرات الجديدة أو المعدلة بالنسبة للمعايير التي تم تعديلها بموضوع المنشآت الاستثمارية في تاريخ سريان معيار المحاسبة المصري رقم (٤٢) "القوائم المالية المستقلة" المعدل ٢٠١٩.

٣-٤-٥ أثر تطبيق معيار (٤٨): (الإيرادات من العقود مع العملاء)

نتج عن التطبيق المبكر لمعيار ٤٨ الإيرادات من العقود مع العملاء تغيير في الأرباح المرحلة في ١ يناير ٢٠١٩ بمبلغ ٤٢ ١٣٩ ٢٦٢ جنيه مصري بعد الضرائب.

وفيما يلي بيان تفصيلي لأثر تطبيق معيار ٤٨: (الإيرادات من العقود مع العملاء)

البند	الرصيد الافتتاحي قبل التعديل	تعديل معيار ٤٨	الرصيد الافتتاحي بعد التعديل
المخزون	٤٥١ ١٥٥ ٩٣٢	(٩١ ٩٠٢ ٣٤٧)	٣٥٩ ٢٥٣ ٥٨٥
عملاء وأوراق قبض	١ ٢١٤ ٢٢٦ ٧٨٧	٦٤ ٥٣٤ ٩٢٨	١ ٢٧٨ ٧٦١ ٧١٥
مدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى	٤٥٠ ٢٢٨ ٩٧٩	(٦ ٤٣٥ ٤٤٤)	٤٤٣ ٧٩٣ ٥٣٥
دائنون متنوعون وأرصدة دائنة أخرى	١٩٣ ٥١٩ ٠٦٩	(٨٨ ٤٤١ ٨٠٠)	١٠٥ ٠٧٧ ٢٦٩
التزامات ضريبة الدخل الجارية	٢٠ ٣٧٨ ٥٣٧	١٢ ٣٧٦ ٧٩٨	٣٢ ٧٥٥ ٣٣٥
إجمالي	--	٤٢ ٢٦٢ ١٣٩	--

* تم تطبيق معيار رقم (٤٩) في ٢٠١٩/١/١ وطبقا لمتطلبات المعيار فان عقود التأجير التي يتم الاعتراف بها على أساس أصول بحق الانتفاع يتم الاعتراف بالالتزام المتبقى من مدة عقود الإيجار السارية أول المدة ولا يتطلب المعيار إعادة التوبيخ لرصيد الأرباح المرحلة أول المدة.

٤-٤ أهم السياسات المحاسبية المطبقة

السياسات المحاسبية الموضحة أدناه تم تطبيقها بثبات خلال الفترات المالية المعروضة في هذه القوائم المالية.

٤-٤-١ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

تم تحديد الجنيه المصري كعملة القيد بالدفاتر باعتباره العملة الأساسية التي تتم بها معظم التدفقات النقدية الداخلة والخارجة للشركة. ويتم إثبات المعاملات التي تتم بعملة بخلاف الجنيه المصري وفقاً لأسعار الصرف السارية وقت اتمام التعامل. وفي نهاية كل فترة مالية يتم ترجمة أرصدة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية للجنيه المصري وفقاً لأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ. أما بالنسبة للأصول والالتزامات بالعملة الأجنبية ذات الطبيعة غير النقدية والمثبتة بالقيمة العادلة فيتم ترجمتها للجنيه المصري وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد القيمة العادلة بينما لا تعاد ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية والتي استخدمت التكلفة التاريخية في قياسها. وتدرج أرباح وخسائر الترجمة عن الفترة في بند مستقل بقائمة الدخل فيما عدا الفروق الناتجة عن ترجمة أرصدة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة حيث يتم ادراجها ضمن التغيرات في قيمتها العادلة.

٤-٤-٢ الأصول الثابتة وإهلاكاتها**أ. الاعتراف والقياس الأولي**

- يتم إثبات الأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك وخسائر الاضمحلال.
- وتتضمن التكلفة التكاليف المباشرة المتعلقة باقتناء الأصل.
- يتم المحاسبة عن المكونات الخاصة ببند من بنود الأصول الثابتة التي تختلف أعمارها الإنتاجية كبنود مستقلة ضمن تلك الأصول الثابتة.

ب. التكاليف اللاحقة على الاقتناء

تتضمن التكلفة الدفترية للأصول الثابتة تكلفة إحلال جزء أو مكون من مكونات تلك الأصول عندما يكون من المتوقع الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية كنتيجة لإنفاق تلك التكلفة وكذلك يمكن قياس التكلفة بدرجة عالية من الدقة، هذا ويتم الاعتراف بالتكاليف الأخرى بقائمة الدخل كمصروفات عند تكبدها.

ويتم تحميل مصروفات الإصلاح والصيانة بقائمة الدخل عن السنة المالية التي يتم تحمل تلك المصروفات خلالها. تتحدد الأرباح والخسائر الناشئة عن استبعاد أو تكهين الأصول الثابتة على أساس الفرق بين صافي عائد الاستبعاد إن وجد والقيمة الدفترية لتلك الأصول ويتم إدراجها بقائمة الدخل.

ج. الإهلاك

يتم تحميل الإهلاك على قائمة الدخل وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة. لا يتم إهلاك الأراضي. وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدر:

<u>الأصل</u>	<u>العمر المقدر للأصل</u>
تحسينات في أراضي وطرق	٥٠ سنة
بنية أساسية	من ٢٠ إلى ٥٠ سنة
مباني ووحدات	٥٠ سنة
آلات ومعدات	من ٤ إلى ١٠ سنوات
وسائل نقل	٥ سنوات
عدد وأدوات	٥ سنوات
أثاث وتجهيزات	٣-٥ سنوات

٣-٤ الاستثمارات**١-٣-٤ الاستثمارات في الشركات التابعة والشركات الشقيقة****أ- الشركات التابعة**

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

-السلطة على المنشأة المستثمر فيها.

-التعرض أو الحق في العوائد المتغيرة من خلال مساهمته في المنشأة المستثمر فيه.

-القدرة على استخدام سلطته على المنشأة المستثمر فيه للتأثير على مبلغ العوائد التي يحصل عليها منها.

على الشركة إعادة تقييم السيطرة على المنشأة المستثمر فيها إذا أشارت الحقائق والظروف إلى وجود متغيرات لوحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المذكورين بعالية.

هذا ويتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة بالتكلفة إلا إذا تم تبويبها كاستثمارات غير متداولة محتفظ بها بغرض البيع فيتم قياسها بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة مخصوماً منها التكاليف اللازمة للبيع أيهما أقل. على أنه في حالة ظهور بعض الدلالات والمؤشرات على إمكانية حدوث خسائر اضمحلال في قيمة الاستثمارات في شركات تابعة في تاريخ القوائم المالية المستقلة فيتم تخفيض القيمة الدفترية لتلك الاستثمارات إلى قيمتها الإستردادية وتدرج خسائر الاضمحلال الناتجة فوراً بقائمة الأرباح والخسائر المستقلة.

ب- الشركات الشقيقة

الشركة الشقيقة هي منشأة تتمتع الشركة بتأثير جوهري عليها من خلال المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية لتلك المنشأة ولكنه لا يرقى لدرجة السيطرة أو السيطرة المشتركة.

هذا ويتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالتكلفة إلا إذا تم تبويبها كاستثمارات غير متداولة محتفظ بها بغرض البيع فيتم قياسها بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة مخصصاً منها التكاليف اللازمة للبيع أيهما أقل. هذا ولا تتبع الشركة طريقة حقوق الملكية في المحاسبة عن استثماراتها في الشركات الشقيقة في القوائم المالية المستقلة المرفقة تطبيقاً للفقرة (١٣) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٨).
على أنه في حالة ظهور بعض الدلالات والمؤشرات على إمكانية حدوث خسائر اضمحلال في قيمة الاستثمارات في شركات شقيقة في تاريخ القوائم المالية فيتم تخفيض القيمة الدفترية لتلك الاستثمارات إلى قيمتها الإستراتيجية وتدرج خسائر اضمحلال الناتجة فوراً بقائمة الأرباح والخسائر.

٤-٣-٢ الاستثمارات المتاحة للبيع

يتم الإثبات المبدئي للاستثمارات المتاحة للبيع بالقيمة العادلة وفي تاريخ القوائم المالية يتم أدرج التغير في القيمة العادلة سواء كان ربح أو خسارة ضمن حقوق الملكية مباشرة فيما عدا اضمحلال في قيمة الاستثمار يتم الاعتراف بها في قائمة الدخل وعند استبعاد الاستثمار يتم أدرج الأرباح أو الخسائر المجمعة والتي سبق الاعتراف بها مباشرة في حقوق الملكية في قائمة الدخل. ويتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع على أساس سعر التداول في البورصة في تاريخ القوائم المالية، أما الاستثمارات الغير مقيدة ببورصة الأوراق المالية التي ليس لها سعر تداول في البورصة في سوق نشط ولا يمكن قياس قيمتها العادلة بطريقة يعتمد عليها يتم إثباتها بالتكلفة.

٤-٤ مشروعات تحت التنفيذ

يتم إثبات المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة طبقاً للقياس الأولي. تتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الأصل إلى الحالة التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي أقتنى من أجله. يتم تحويل المشروعات تحت التنفيذ إلى بند الأصول الثابتة عندما يتم الانتهاء منها وتكون متاحة للغرض منها

٥-٤ المخزون

٤-٥-١ المخزون - مواد خام

يتم تقييم المخزون على أساس التكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. والتكلفة تتضمن نصيبها من المصروفات الثابتة والمتغيرة ويتم تحميلها إلى المخزون بالطريقة المناسبة لكل نوع من المخزون. ويتم تقييم المقدار الأكبر من المخزون على أساس المتوسط المرجح. قيمة السوق تمثل سعر البيع المقدر للمخزون ناقصاً كل التكاليف المقدرة للإتمام والتكاليف الضرورية للبيع. ويتم تكوين مخصص للمخزون الراكد والتالف عند الضرورة.

٤-٥-٢ وحدات تامة جاهزة للبيع

يتم إثبات قيمة وحدات تامة جاهزة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل والتي تشمل تكلفة اقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتتميتها وتطويرها ومدتها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشيد عليها والتكاليف الأخرى التي تتحملها المنشأة للوصول بها إلى الحالة التي تجعلها صالحة للبيع.

٤-٥-٣ مخزون أرضي

يتمثل في قيمة الأراضي المشتراه من هيئة التنمية السياحية والتي لم يتم استخدامها بعد.

٤-٥-٤ الأعمال تحت التنفيذ

يتم تجميع كافة التكاليف المرتبطة بأعمال تحت التنفيذ الخاصه بالوحدات التي لم يتم التعاقد عليها مع العملاء بعد في حساب أعمال تحت التنفيذ لحين اتمام هذه الاعمال تنقل حينئذ لبند وحدات تامة جاهزه للبيع و تثبت قيمه الاعمال تحت التنفيذ بالمركز المالي بالتكلفة او صافي القيمة البيعية ايهما اقل و تتضمن التكلفة كافة التكاليف المتعلقة مباشرة و اللازمه لتجهيز الوحدات الي الحالة التي يتم بيعها بها و في الغرض المحدد لذلك.

٦-٤ العملاء وأرصدة مدينة أخرى

تثبت أرصدة العملاء وأرصدة المدينون بقيمتها الاسمية مخصصاً منها أية مبالغ نتيجة خسائر اضمحلال (إيضاح ٤-١٠).

٧-٤ الإيراد من العقود مع العملاء

يتم قياس الإيرادات بناءً على المقابل المحدد في العقد مع العميل. تعترف الشركة بالإيرادات عندما تنتقل السيطرة على المنتج أو الخدمة إلى العميل. يتم تخفيض الإيرادات مقابل مرتجعات العملاء المتوقعة، الخصومات والامتيازات الأخرى.

تقوم الشركة بتطبيق سياساتٍ مختلفة للاعتراف بالإيراد عبر قطاعات النشاط. ويبين الجدول التالي العلاقة بين السياسات المحاسبية للاعتراف بالإيراد ومعلومات القطاع.

السياسات المحاسبية قطاعات مُصنَّفة طبقاً لنوع النشاط

أ. إيراد بيع أراضي	مبيعات أراضي
ب. الإيراد الناتج عن عقود لإنشاء عقارات	عقارات وإنشاءات

أ- إيراد بيع الأراضي

يتم الاعتراف بالإيراد الناتج عن بيع الأراضي، وبيع الحق في أراضي، وكذا بالتكلفة المتعلقة بهما، وذلك عندما يتم نقل سيطرة الأراضي للمشتري وتكون المخاطر والمنافع الجوهرية المصاحبة لمليكتها بالإضافة إلى السيطرة عليها قد نُقلت إلى المشتري، وتكون الإيرادات قابلةً للقياس بدرجةٍ يُعتدُّ بها، ويكون من المرجح أن تتدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بالمعاملة إلى المجموعة، وتكون التكاليف التي تكبدتها أو ستكبدها الشركة فيما يتعلق بالمعاملة قابلةً للقياس بدرجةٍ يُعتدُّ بها. وتستخدم الإدارة تقديرها الحكمي كما تأخذ برأي مستشاريها القانونيين في تقييم ما إذا كانت حقوق والتزامات المجموعة التعاقدية والقانونية التي تُرتبها الاتفاقات قد تحققت وما إذا كانت شروط الاعتراف الواردة أعلاه قد استوفيت.

ب- الإيراد الناتج عن عقود لإنشاء عقارات

يتم الاعتراف بالإيراد من عقود إنشاء وحدات سكنية (شقق) أو عقود إنشاء فيلات كما هو موضح:

عقود إنشاء الشقق

لا يعتبر التزام الأداء مميز نظراً لعدم إمكانية العميل الاستفادة من السلع والخدمات بمفردها أو بجانب الموارد الأخرى المتاحة. تقوم الشركة بتحديد السلع والخدمات المذكورة في العقد كالتزام أداء مستقل نظراً لاستقلال السلع والخدمات عن بعضها لبعض. يتضمن التزام الأداء "الأرض" الخاصة بالوحدة التي تمثل الحصة غير المجزأة. نظراً لأن تعهد الشركة لا ينشئ أصلاً متعدد الاستخدام وللشركة الحق في الدفعات مقابل إستكمال الأداء في المدة المحددة، تقوم الشركة بالاعتراف بإيرادات الوحدات (الشقق) على مدار زمني. تستخدم الشركة سياسة نسبة الإتمام لقياس مدى التقدم نحو الوفاء بالتزام الأداء، كما تستخدم تقارير المقاولين لقياس نسبة الإنجاز.

عقود إنشاء الفيلات

تعتبر الشركة "الأرض" الخاصة بالفيلا كالتزام أداء مستقل نظراً لحصول العميل على ملكية قطعة خاصة ومحددة من الأرض عند توقيع العقد ولا يوجد أي أعمال أخرى خاصة بالأرض. والتزام الأداء الثاني هو إنشاء وبناء الفيلا. ويتم الاعتراف بإيراد الأرض بالكامل عند إنتقال ملكية الأرض للمشتري والذي يحدث بصفة عامة عند توقيع العقد. ويتم الاعتراف بإيرادات التزام الأداء الأخر (أعمال الإنشاءات وبناء الفيلا) على مدار زمني على حسب نسبة الإنجاز مع تقدم الإنشاءات.

تستخدم الشركة سياسة نسبة الإتمام لقياس مدى التقدم نحو الوفاء بالتزام الأداء، كما تستخدم تقارير المقاولين لقياس نسبة الإنجاز

عنصر التمويل

تبلغ مدة إنشاء الوحدة حوالي عامين بينما يتم جدولة الدفع من خلال أقساط لفترات أطول من خمس سنوات مما يحقق للعميل إمتيازات في التمويل. وتحسب إيرادات الفوائد باستخدام طريقة الخصم مع قيمة العقد.

ج- الإيراد الناتج عن خدمات مؤداه

يتم الاعتراف بالإيراد الناتج عن خدمات مؤداه على مدار زمني في الفترة المالية التي تم تقديم الخدمة بها.

٨-٤ عقود التأجير

عقود الإيجار التي تكون الشركة فيها كمستأجر

تقوم الشركة عند نشأة العقد بتقييم ما إذا كان العقد عقد إيجار. يتم في تاريخ بداية عقد الإيجار إثبات أصل "حق الانتفاع" والتزام عقد الإيجار، إلا أنه يمكن للشركة عدم تطبيق ذلك سواءً لعقود الإيجار قصيرة الأجل (لمدة ١٢ شهر أو أقل) أو عقود الإيجار التي يكون فيها الأصل محل العقد ذا قيمة منخفضة، وفي هذه الحالة يتم إثبات دفعات الإيجار المرتبطة بتلك الإيجارات باعتبارها مصروفاً إما بطريقة القسط الثابت على مدى مدة الإيجار أو أساس منتظم آخر. ويتم تطبيق أساس منتظم آخر إذا كان ذلك الأساس أكثر تعبيراً عن نمط المنفعة كمستأجر.

القياس الأولي للالتزام عقد الإيجار

يتم في تاريخ بداية عقد الإيجار قياس التزام عقد الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ. ويتم خصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان يمكن تحديد ذلك المعدل بسهولة. وإذا لم يكن في الإمكان تحديد ذلك المعدل بسهولة فيجب أن يستخدم المستأجر معدل الاقتراض الإضافي للشركة.

تتكون دفعات الإيجار المدرجة في قياس الالتزام من:

(أ) الدفعات الثابتة ناقصاً أي حوافز إيجار مستحقة الدفع.

(ب) دفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، يتم قياسها مبدئياً باستخدام مؤشر أو معدل كما في تاريخ بداية عقد التأجير.

(ج) أي ضمانات قيمة متبقية مقيمة للمؤجر بواسطة المستأجر.

(د) سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر متأكداً بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار.

(هـ) دفعات غرامات إنهاء عقد التأجير، إذا كانت شروط العقد تعكس ممارسة المستأجر خيار الإنهاء.

القياس اللاحق للالتزام عقد الإيجار

بعد تاريخ بداية عقد الإيجار، يتم ما يلي:

(أ) زيادة المبلغ الدفترى للالتزام ليعكس الفائدة على التزام عقد الإيجار؛

(ب) تخفيض المبلغ الدفترى للالتزام ليعكس دفعات الإيجار؛

يجب على المستأجر إعادة قياس التزام عقد الإيجار بخصم دفعات الإيجار المعدلة باستخدام نسبة خصم معدلة، إذا ما كان:

- هناك تغييراً في مدة عقد الإيجار ويجب على المستأجر تحديد دفعات الإيجار المعدلة على أساس مدة عقد الإيجار المعدلة،

- هناك تغييراً في تقييم خيار شراء الأصل محل العقد ويجب على المستأجر تحديد دفعات الإيجار المعدلة لتعكس التغيير في المبالغ المستحقة الدفع بموجب خيار الشراء،

- هناك تعديل في عقد الإيجار ولم تتم المحاسبة عنه على أنه عقد إيجار منفصل.

وإذا ما كان هناك تغييراً في دفعات الإيجار المستقبلية ناتجاً من تغيير في مؤشر أو معدل مستخدم لتحديد تلك الدفعات أو تغييراً في المبالغ التي يتوقع أن تكون مستحقة الدفع بموجب ضمان القيمة المتبقية، يجب على المستأجر إعادة قياس التزام عقد الإيجار بخصم دفعات الإيجار المعدلة باستخدام معدل الخصم دون تغيير ما لم يكن هناك تغييراً في دفعات الإيجار ناتجاً من تغيير في معدلات الفائدة المتغيرة، في هذه الحالة يجب على المستأجر استخدام معدل الخصم المعدل الذي يعكس التغييرات في معدل الفائدة.

القياس الأولي لأصل "حق الانتفاع"

تتكون تكلفة أصل "حق الانتفاع" من:

(أ) مبلغ القياس الأولي للالتزام عقد الإيجار، وذلك بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ. ويتم خصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان يمكن تحديد ذلك المعدل بسهولة. وإذا لم يكن في الإمكان تحديد ذلك المعدل فيجب أن يستخدم المستأجر سعر الفائدة على الاقتراض الإضافي للمستأجر.

(ب) أي دفعات عقد إيجار تمت في أو قبل تاريخ بداية عقد الإيجار ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة؛

(ج) أي تكاليف مباشرة أولية متكبدة بواسطة المستأجر؛

(د) تقدير للتكاليف التي سينكبدها المستأجر في تفكيك وإزالة الأصل محل العقد، وإعادة الموقع الذي يوجد فيه الأصل إلى الحالة الأصلية أو إعادة الأصل نفسه إلى الحالة المطلوبة وفقاً لأحكام وشروط عقد الإيجار، ما لم تكن تلك التكاليف سيتم

تكبدها لإنتاج المخزون. ويتكبد المستأجر التزامات لتلك التكاليف سواء في تاريخ بداية عقد التأجير أو كنتيجة لاستخدام الأصل محل العقد خلال فترة معينة.

القياس اللاحق لأصل "حق الانتفاع"

بعد تاريخ بداية عقد الإيجار يتم قياس أصل "حق الانتفاع" "بيتم تطبيق نموذج التكلفة حيث يتم قياس أصل حق الانتفاع" بالتكلفة:

(أ) مطروحاً منها أي مجمع استهلاك وأي مجمع خسائر هبوط في القيمة؛

(ب) ومعدلاً بأي إعادة قياس للالتزام عقد الإيجار.

- إذا كان عقد الإيجار يحول ملكية الأصل محل العقد إلى المستأجر في نهاية مدة عقد الإيجار أو إذا كانت تكلفة أصل "حق الاستخدام" تعكس أن المستأجر سيمارس خيار الشراء، فيجب على المستأجر استهلاك أصل "حق الاستخدام" من تاريخ بداية عقد الإيجار وحتى نهاية العمر الإنتاجي للأصل محل العقد. وفيما عدا ذلك يجب على المستأجر استهلاك أصل "حق الاستخدام" من تاريخ بداية عقد الإيجار إلى نهاية العمر الإنتاجي لأصل "حق الاستخدام" أو نهاية مدة عقد الإيجار أيهما أقرب.

- يجب على المستأجر تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول" لتحديد ما إذا كان أصل "حق الاستخدام" قد اضمحلت قيمته، وللمحاسبة عن أي خسائر اضمحلال تم تحديدها.

- لا يتم الاعتراف بدفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل فائدة ارشادي ضمن التزام عقد الإيجار وأصل حق الاستخدام. ويتم الاعتراف بها كمصروف ضمن بند "مصروفات إدارية" بقائمة الأرباح والخسائر في الفترة التي تضمن الأحداث الناشئة عنها تلك المصروفات. لا يوجد لدى الشركة حالياً أي من هذه العقود.

- وفي نطاق ما يسمح به المعيار، يمكن للشركة كمستأجر أن تختار حسب فئة الأصل محل العقد عدم فصل المكونات غير الإيجارية عن المكونات الإيجارية، ومن ثم المحاسبة عن كل مكون إيجاري وأي مكونات غير إيجارية مصاحبة باعتبارها مكوناً إيجارياً واحداً. لم تستخدم الشركة هذا الاختيار.

عقود الإيجار التي تكون الشركة فيها كمؤجر

تقوم الشركة كمؤجر بدراسة تصنيف كل عقد إيجار إما على أنه عقد إيجار تشغيلي أو أنه عقد إيجار تمويلي، ويصنف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تمويلي إذا كان يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد. وبخلاف ذلك يصنف العقد على أنه عقد إيجار تشغيلي. جميع العقود لدى الشركة حالياً هي عقود إيجار تشغيلي. يتم الاعتراف بدفعات عقود التأجير من عقود التأجير التشغيلية في قائمة الأرباح والخسائر بطريقة القسط الثابت. يتم إضافة بالتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في الحصول على عقد إيجار تشغيلي إلى المبلغ الدفترى للأصل محل العقد والاعتراف بتلك التكاليف على أنها مصروف على مدة عقد الإيجار بنفس الأساس المستخدم في دخل عقد الإيجار.

٩-٤ مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عند وجود التزام قانوني أو حكومي من الظروف المحيطة نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عنه تدفق لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام. وإذا كان التأثير هاماً فإنه يتم تقدير قيمة المخصص بخضم التدفقات النقدية المستقبلية بسعر خصم قبل الضريبة والذي يعكس التقدير الحالي للسوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالالتزام إذا كان ذلك ملائماً. وفقاً للمعيار المحاسبي المصري رقم (٢٨) تفصح الشركة عن الألتزامات المحتملة والمخصصات مع تطبيق نص الفقرة (٩٢) من المعيار في الحالات المشار إليها بالمعيار.

١٠-٤ الإضمحلال في قيمة الأصول

أ- الإضمحلال في قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل مركز مالي بمراجعة صافي القيمة الدفترية للأصول غير المالية وذلك لتحديد أية مؤشرات على احتمال حدوث إضمحلال في قيمة تلك الأصول. وفي حالة ظهور هذه المؤشرات تقوم الشركة بتقدير القيمة الاستردادية للأصل وذلك لتحديد مبلغ الخسارة الناتجة عن الإضمحلال في قيمة هذا الأصل إن وجدت.

وعندما يصبح من الصعب تقدير القيمة الاستردادية لأصل من الأصول على حدة، تقوم الشركة بتقدير القيمة الاستردادية لكل وحدة مولدة للنقد التي ينتمي إليها هذا الأصل. وعند وجود أساس ثابت ومعقول للتوزيع من الممكن تحديده فإنه يتم أيضاً

تحديد الأصول العامة التي ترتبط بالوحدات المولدة للنقد منفصلة أو يكون من الممكن توزيع جزء من القيمة الدفترية للأصل على أساس ثابت ومعقول على هذه الوحدة.

ويتم تحديد القيمة الإستردادية عن طريق تقدير صافي القيمة البيعية أو القيمة الإستخدامية أيهما أكثر. ويتم تحديد القيمة الإستخدامية بإتباع طريقة الخصم لمبالغ التدفقات النقدية المتوقع تدفقها نتيجة لاستخدام هذا الأصل أو الوحدة المولدة للنقد وذلك للوصول إلى القيمة الحالية لهذه التدفقات. وذلك باستخدام معدلات الخصم قبل الضرائب التي تعكس تقديرات السوق للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة المتعلقة بهذا الأصل حيث أن تقديرات التدفقات المالية المستقبلية لم يتم تعديلها. إذا تم تحديد أن القيمة الإستردادية لأصل من الأصول (أو الوحدة المولدة للنقد) تقل عن صافي القيمة الدفترية لتلك الأصول، يتم تخفيض صافي القيمة الدفترية لهذا الأصل (أو الوحدة المولدة للنقد) إلى القيمة الإستردادية ويتم إثبات الخسائر الناتجة على النقص في قيمة تلك الأصول فوراً كمصروف بالأرباح والخسائر إلا إذا كانت قيمة تلك الأصول مسجلة على أساس إعادة تقييم تلك الأصول، وفي هذه الحالة يتم إدراج مبلغ الخسارة الناتجة عن النقص في قيمة تلك الأصول كنقص في نتيجة إعادة التقييم.

إذا تم إلغاء قيمة الخسارة الناتجة عن إعادة التقييم في فترات لاحقة، يتم زيادة صافي القيمة الدفترية لهذا الأصل (أو الوحدة المولدة للنقد) إلى حدود القيمة التقديرية المعاد النظر فيها، إلى الحد الذي لا تتعدى فيه صافي القيمة الدفترية قبل تخفيض قيمة الأصل بأية خسائر ناتجة عن نقص قيمة هذا الأصل (أو الوحدة المولدة للنقد) في سنوات سابقة. ويتم الاعتراف بمبلغ إلغاء خسائر النقص في قيمة الأصل في قائمة الدخل كربح، إلا إذا كانت الأصول المتعلقة مسجلة بقيمة معاد تقييمها، ففي هذه الحالة يتم معالجة هذا الإلغاء كزيادة نتيجة إعادة التقييم.

ب- الإضمحلال في قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل مركز مالي بتحديد ما إذا كانت هناك مؤشرات على احتمال حدوث إضمحلال في قيمة كافة أصولها المالية فيما عدا تلك التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. تتعرض قيمة الأصول المالية للإضمحلال عندما يتوافر دليل موضوعي على أن التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأستثمار قد تأثرت بسبب حدث أو أكثر نشأ في تاريخ لاحق للإعتراف الأولي بهذا الأصل المالي. بالنسبة للأسهم المسجلة أو غير المسجلة ببورصة الأوراق المالية التي تم تبويبها كإستثمارات مالية متاحة للبيع فإن الانخفاض الحاد في القيمة العادلة لتلك الأسهم عن التكلفة يعتبر دليلاً موضوعياً على الإضمحلال. بالنسبة لبعض الأصول المالية مثل العملاء والأصول الأخرى التي لا يتم تقييمها للإضمحلال بشكل فردي يتم تقييمها في الفترات اللاحقة على أساس إمكانية إستردادها.

يتم تقدير خسارة الإضمحلال في قيمة أصل مالي تم قياسه بالتكلفة المستهلكة بالفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بمعدل الفائدة الفعلي لهذا الأصل المالي. ويتم تخفيض القيمة الدفترية لكافة الأصول المالية مباشرة بخسائر الإضمحلال.

فإذا كان قد سبق الإعتراف بخسائر إضمحلال في قيمة الأصول المالية بخلاف أدوات حقوق الملكية المصنفة كإستثمارات مالية متاحة للبيع، ثم انخفضت قيمة تلك الخسائر خلال فترة لاحقة وأمكن ربط هذا الانخفاض بطريقة موضوعية بحدث وقع بعد تاريخ الاعتراف بها عندئذ يتم رد خسائر الإضمحلال بالأرباح والخسائر إلى الحد الذي لا يترتب عليه زيادة القيمة الدفترية للأستثمار في تاريخ الرد عن التكلفة المستهلكة التي كان يمكن أن تصل إليها قيمة الإستثمار لو لم تكن خسائر الإضمحلال قد سبق الاعتراف بها. أما بالنسبة لأدوات حقوق الملكية المصنفة كإستثمارات مالية متاحة للبيع والتي سبق الإعتراف بخسائر الإضمحلال في قيمتها من خلال الأرباح والخسائر فلا يتم رد الإنخفاض اللاحق في قيمتها بقائمة الدخل وإنما يتم الإعتراف بأى زيادة لاحقة في القيمة العادلة لتلك الإستثمارات مباشرة بحقوق الملكية.

١١-٤ نظام معاشات العاملين

تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية التابع لهيئة التأمينات الاجتماعية وذلك لصالح العاملين طبقاً لقانون هيئة التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ وتعديلاته وتقوم الشركة بتحميل قيمة هذه المساهمة ضمن حساب الأجور والمرتبات بقائمة الدخل طبقاً لأساس الاستحقاق.

١٢-٤ ضرائب الدخل

تشمل ضرائب الدخل على الأرباح أو الخسائر للفترة الضريبية الجارية والمؤجلة. يتم الاعتراف بضرائب الدخل بقائمة الدخل فيما عدا الضرائب المتعلقة ببند مثبتة مباشرة في حقوق الملكية، ففي هذه الحالة يتم إثباتها ضمن حقوق الملكية. تتمثل الضريبة الجارية في الضريبة المتوقعة على الربح الضريبي للسنة باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ القوائم المالية – المستقلة وأي تسوية لضريبة مستحقة عن سنوات سابقة.

يتم استخدام طريقة التزامات المركز المالي للضريبة المؤجلة، أخذاً في الاعتبار الفروق المتوقعة بين القيم الدفترية للأصول والالتزامات لأغراض القوائم المالية وللمبالغ المستخدمة لأغراض الضرائب. يتم قياس قيمة الضريبة المؤجلة باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ المركز المالي. يتم إثبات أصل ضريبي مؤجل في حالة أن الربح الضريبي في المستقبل من المتوقع أن يكون متاحاً لمقابلة استخدام الأصل. يتم تخفيض الأصول الضريبية المؤجلة للمدى الذي لا يكون متوقعاً أن الميزة الضريبية المتعلقة بها سوف تتحقق.

١٣-٤ النقدية وما في حكمها

تتضمن النقدية وما في حكمها على أرصدة النقدية بالبنوك والصندوق والودائع تحت الطلب.

١٤-٤ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقاً للطريقة غير المباشرة ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تتضمن النقدية وما في حكمها أرصدة النقدية بالصندوق والحسابات الجارية لدي البنوك والودائع لأجل والتي لا تتجاوز ثلاثة شهور.

١٥-٤ الموردين ومقاولين وأوراق الدفع وأرصدة دائنة أخرى

يتم إثبات الموردين الدائنون التجاريون بالتكلفة، كما يتم الاعتراف بالالتزامات (المستحقات) بالقيم التي سيتم دفعها في المستقبل وذلك مقابل البضائع والخدمات التي تم استلامها.

١٦-٤ الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها ويتم تبويب المبالغ التي يستحق سدادها خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة، ما لم يكن لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن اثني عشر شهراً بعد تاريخ الميزانية – المستقلة فيتم عرض رصيد القرض ضمن الالتزامات طويلة الأجل.

١٧-٤ تكلفة الاقتراض

يتم تحميل تكلفة الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أحد الأصول المؤهلة للرسملة، والتي تستلزم فترة طويلة من الزمن لتصبح جاهزة للاستخدام والبيع على تكلفة تلك الأصول الى الوقت الذي تصبح فيه هذه الأصول جاهزة للاستخدام أو البيع.

وفي حالة الاستثمار المؤقت للأموال المقترضة إلى حين إنفاقها على الأصل، يخصم من تكلفة الاقتراض أية إيرادات تتحقق من هذا الاستثمار المؤقت.

ويتم الاعتراف بكافة تكاليف الاقتراض الأخرى كربح وخسارة في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

١٨-٤ المصروفات**أ- مدفوعات الإيجار**

يتم إثبات المدفوعات الخاصة بالإيجارات التي تقل مدة إيجارها عن عام بقائمة الدخل بطريقة القسط الثابت خلال مدة الإيجار. يتم الاعتراف بحوافز الإيجارات المحصلة بقائمة الدخل كجزء لا يتجزأ من مصروف الإيجار.

ب- مصروفات الفوائد

يتم إثبات مصروفات الفوائد المتعلقة بالقروض بفائدة بقائمة الدخل باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي.

١٩-٤ نصيب السهم في الأرباح

الأساسي: يحسب نصيب الأساسي للسهم بقسمة صافي الأرباح المتاحة لمساهمي الشركة الام علي المتوسط المرجح للاسهم القائمة خلال العام.

المخفض: يحسب النصيب المخفض للسهم في الربح بتعديل المتوسط المرجح لعدد الاسهم العادية القائمة بافتراض تحويل كافة الادوات المالية القابلة للتحويل لأسهم وخيار الاسهم.

٢٠-٤ رأس المال**أ- الأسهم العادية / إعادة شراء أسهم رأس المال**

يتم إثبات قيمة المدفوع لشراء أسهم رأس المال المسجلة ضمن حقوق الملكية كتغير في حقوق الملكية بما في ذلك التكاليف المتعلقة بالشراء. يتم تبويب الأسهم المشتراه كأسهم خزانة ويتم عرضها مخصومة من إجمالي حقوق الملكية.

ب- توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كالتزام في الفترة التي يتم فيها إعلان التوزيع.

٢١-٤ الاحتياطي القانوني

الاحتياطي القانوني: طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجب ٥٪ من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٢٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة إلى الاقتطاع ويستعمل الاحتياطي بقرار من الجمعية العامة بناء على اقتراح مجلس الإدارة فيما يكون فيه صالح الشركة كما يجوز تحويل المال الاحتياطي أو جزء منه إلى أسهم يزداد بقيمتها رأس المال المصدر، وتوزع الأسهم الناتجة عن الزيادة مجاناً على المساهمين بالشركة كل بحسب قيمه مساهمته في ضوء ما تنص عليه المادة رقم (٢٣) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢.

٢٢-٤ الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالأصول والالتزامات المالية عندما تصبح الشركة طرفاً ملزماً بالشروط التعاقدية المرتبطة بالأداة. ويتم القياس الأولى للأصول المالية والالتزامات المالية بالقيمة العادلة. وبالنسبة لتكاليف المعاملة التي ترتبط مباشرة باقتناء أو إصدار أصول والتزامات مالية (بخلاف الأصول والالتزامات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر) فيتم اضافتها إلى (أو خصمها من) القيمة العادلة للأصول أو الالتزامات المالية -حسب الاحوال- عند الاعتراف الأولى، بينما يتم الاعتراف فوراً في الأرباح أو الخسائر بتكاليف المعاملة التي ترتبط مباشرة باقتناء أصول أو التزامات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

٢٣-٤ التقارير القطاعية

تتبع تقارير قطاعات الشركة الهيكل التنظيمي كما هو منعكس في نظم التقارير الادارية الداخلية للشركة وهي اساس لتقييم الأداء المالي لقطاعات الأعمال ولتوزيع الموارد لقطاعات الاعمال.

فيما يلي ملخص يصف العملية في كل من قطاعات الشركة التي يتم التقرير عليها:

- **قطاع العقارات والإنشاءات:** تتضمن الاستحواذ على أراضي في مناطق غير منماه وإضافة قيمة لها وذلك بإنشاء وحدات عقارية سكنية بالإضافة الى العديد من المرافق.
- **قطاع بيع الاراضي:** وتشمل بيع الأراضي وحقوق الاراضي إلى الأطراف الأخرى التي قامت الشركة بتطويرها أو التي ستقوم بتطوير مرافق البنية التحتية عليها.

٢٤-٤ المدفوعات المبنية على أسهم

يتم الاعتراف بالقيمة العادلة (في تاريخ المنح) لمعاملات المدفوعات المبنية على أسهم والمسددة في شكل أدوات حقوق ملكية كمصروف، وكمقابل في حقوق الملكية أثناء سنة الاستحقاق. ويتم تعديل المبلغ المعترف به كمصروف ليعكس عدد المنح التي تكون الخدمات ذات العلاقة وشروط الأداء متوقع استيفائها، بحيث يكون المبلغ المعترف به في النهاية قائماً على أساس عدد أدوات حقوق الملكية الممنوحة التي استوفت شروط الخدمة ذات العلاقة وشروط الأداء غير السوقية في تاريخ الاستحقاق.

٥- الأحكام المحاسبية الجوهرية والمصادر الرئيسية لتقديرات عدم التأكد

يتطلب الأمر من الإدارة في تطبيقها للسياسات المحاسبية للشركة أن تستخدم أحكاماً وتقديراتٍ وافتراساتٍ للتوصل إلى القيم الدفترية لأصولٍ والتزاماتٍ عندما لا تكون تلك القيم واضحةً من مصادرٍ أخرى. وتعتمد هذه التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على الخبرة التاريخية وعواملٍ أخرى تُعد ذات علاقة -وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

هذا ويتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفةٍ مستمرة، ويتم الاعتراف بأثر التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل تلك التقديرات لو كان أثر التعديل يقتصر فقط على تلك الفترة، أما إذا كان التعديل يؤثر على كلٍ من الفترة الجارية والفترة المستقبلية فعندئذٍ يُعترف بأثر تلك التعديلات في الفترة التي يجري بها التعديل والفترة المستقبلية.

١-٥ المصادر الرئيسية لعدم التأكد في التقديرات

فيما يلي عرض بأهم الافتراضات المتعلقة بالمستقبل وأهم المصادر الرئيسية الأخرى لأوجه عدم التأكد في التقديرات في نهاية الفترة المالية وهي التي تتسم بمخاطر كبيرة في أن تؤدي إلى تسويات ذات أهمية نسبية على قيم الأصول والإلتزامات خلال السنة المالية التالية.

٢-٥ الأعمار المُقدَّرة للاستفادة من الأصول الثابتة

بلغت القيمة الدفترية لبنود الأصول الثابتة للشركة في نهاية الفترة المالية الجارية مبلغ ١٢٧ ٠٩٢ ٤٨٤ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: مبلغ ١٤٩ ٨٧١ ٤٠٧ جنيه مصري). وتعتمد الإدارة في تحديدها للعمر المقدر للاستفادة من أصل ثابت على الاستخدام المتوقع للأصل، والتآكل المادي المتوقع من استعمال وتقدم الأصل، ومدى التطورات التكنولوجية والخبرة السابقة فيما يتعلق بأصول مقارنة. وقد يؤثر أى تغيير في العمر المقدر للاستفادة من أى أصل ثابت على قيمة الاهلاك الذى ينبغي الاعتراف به في الأرباح أو الخسائر على مدى فترات مستقبلية.

٣-٥ مخصصات

بلغت قيمة المخصصات في نهاية الفترة المالية الجارية مبلغ ٨٨٦ ٤٣٨ ٦٢٩ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: مبلغ ٣٥٢ ٥٥١ ٩٥٤ جنيه مصري). ونظراً لأن المخصصات لا يمكن قياسها على وجه التحديد فقد يتغير مبلغ المخصص بناءً على تطورات مستقبلية. وتتم المحاسبة عن التغييرات في مبلغ المخصصات التي تُعزى إلى التغيير في تقديرات الإدارة - وذلك على أساس مستقبلي - ويعترف بها في الفترة التي ينشأ خلالها التغيير في التقديرات. وفقاً للمعيار المحاسبي المصري رقم (٢٨) تفصح الشركة عن الألتزامات المحتملة والمخصصات مع تطبيق نص الفقرة (٩٢) من المعيار في الحالات المشار إليها بالمعيار.

٤-٥ إضمحلال العملاء التجاريون والمدينون الآخرون والأصول المتداولة الأخرى

يُعتَرَف بحساب اضمحلال للمديونيات المشكوك في تحصيلها بغرض تسجيل خسائر محتملة ناتجة عن أحداثٍ ما مثل تعثر أحد العملاء. وقد بلغت القيمة الدفترية لحساب اضمحلال للعملاء التجاريين والمدينين الآخرين في نهاية السنة المالية الجارية ٣٧١ ١١٩ ١٤٢ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: مبلغ ٧٦١ ٩٨١ ١٥٥ جنيه مصري). ولتحديد مبلغ اضمحلال تُؤخَذ عدة عوامل في الاعتبار من بينها تحليل أعمار أرصدة العملاء، ومدى اليسر المالي للعميل في الفترة الجارية، والخبرات السابقة فيما يتعلق بإعدام المديونيات.

٥-٥ ضرائب الدخل المؤجلة

يعتمد قياس أصول والتزامات ضرائب الدخل المؤجلة على حكم الإدارة. ويتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة فقط إذا ما كان من المرجح أن تتمكن الشركة من استخدامها. وللحكم على مدى امكانية استخدام الأصول الضريبية من عدمه فإن ذلك يتوقف على مدى امكانية تحقق أرباح ضريبية مستقبلية تسمح بالمقاصة مع الفرق المؤقت القابل للخصم. ولتقدير احتمالات استخدام تلك الفروق المؤقتة في المستقبل فإن الأمر يستلزم إجراء تقديرات لعوامل عدة بما في ذلك حجم الأرباح الضريبية المستقبلية. وقد بلغت الأصول الضريبية المؤجلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٢٨٧ ٠٤٢ ٣٥ جنيه مصري بينما بلغت الإلتزامات الضريبية المؤجلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ١١٥ ٠١٤ ٢٩ جنيه مصري نشأت بصفة أساسية من الأثر الضريبي لأرباح فروق العملة والفرق بين الاهلاك الضريبي والاهلاك المحاسبي للأصول الثابتة.

٦-٥ صافي قيمة المخزون القابلة للاسترداد**١-٦-٥ المخزون - مواد خام**

يتم تقييم المخزون على أساس التكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما اقل . والتكاليف تتضمن نصيبها من المصروفات الثابتة والمتغيرة ويتم تحميلها إلى المخزون بالطريقة المناسبة لكل نوع من المخزون. ويتم تقييم المقدار الأكبر من المخزون على أساس المتوسط المرجح. قيمة السوق تمثل سعر البيع المقدر للمخزون ناقصاً كل التكاليف المقدرة للإتمام والتكاليف الضرورية للبيع. ويتم تكوين مخصص للمخزون الراكد والتالف عند الضرورة.

٢-٦-٥ وحدات تامة جاهزة للبيع

يتم اثبات قيمة وحدات تامة جاهزة للبيع بالتكلفة او صافي القيمة البيعية أيهما اقل والتي تشمل تكلفة اقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتميئتها وتطويرها ومدتها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاء التي قد تشيد عليها والتكاليف الأخرى التي تتحملها المنشأة للوصول بها الى الحالة التي تجعلها صالحة للبيع.

٣-٦-٥ مخزون أراضي

يتمثل في قيمة الاراضي المشتراة من هيئة التنمية السياحية والتي لم يتم استخدامها بعد.

٤-٦-٥ الأعمال تحت التنفيذ

تشتمل على تكلفة الاعمال الانشائية للوحدات المباعة والغير مباعة من هيكل خرساني وتشطيبات بالإضافة الى اعمال البنية الأساسية المرتبطة بامدادها بالمرافق اللازمة.

٥-٦-٥ تكلفة البنية التحتية

يقع على الشركة التزاماً بتطوير البنية التحتية للأرض المباعة وذلك وفقاً لأحكام إتفاقات البيع والشراء التي تُبرمها الشركة. ويُنظرُ لتكلفة البنية التحتية على أنها تُشكلُ جزءاً من تكلفة الإيراد وتعتمد على تقدير الإدارة للتكاليف المستقبلية المخططة والتي من المقرر تكبدها فيما يتعلق بالمشروع بما في ذلك – على سبيل المثال وليس الحصر - تكاليف مقاولي الباطن المستقبلية، وتكاليف العمالة المقدرة، وتكاليف موادٍ أخرى مخططة. ويتطلب المخصص المكون لتكاليف البنية التحتية من إدارة الشركة أن تراجع تقديرها لتلك التكاليف بصفةٍ منتظمة في ظل أسعار السوق الراهنة باعتبار التغيير في تلك التقديرات تشكل جزءاً من تكلفة الإيراد.

٦- معلومات عن قطاعات النشاط

الإجمالي		أخرى		قطاع الاراضي		القطاع العقاري		
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٠٨ ٢٣٠ ٠٧٨	١ ٦٩٨ ٨٣١ ٦٥٦	-	-	٤٣ ٦٨٥ ٩٥٧	-	٧٦٤ ٥٤٤ ١٢١	١ ٦٩٨ ٨٣١ ٦٥٦	الإيرادات
(٣٨١ ٣٩٩ ٢٦٨)	(٨٥٥ ٤١٣ ٨٤٧)	-	-	(١ ١٠٣ ٨٤٥)	(١ ٠٩١ ٠٤٨)	(٣٨٠ ٢٩٥ ٤٢٣)	(٨٥٤ ٣٢٢ ٧٩٩)	إجمالي إيرادات القطاعات (i)
٤٢٦ ٨٣٠ ٨١٠	٨٤٣ ٤١٧ ٨٠٩	-	-	٤٢ ٥٨٢ ١١٢	(١ ٠٩١ ٠٤٨)	٣٨٤ ٢٤٨ ٦٩٨	٨٤٤ ٥٠٨ ٨٥٧	تكاليف القطاعات
(٢٧٣ ١٣٠ ٢٥٧)	(٢٠٩ ٢٩٩ ٥٥٩)	(٤٥١ ٢٦٠ ٩٦٤)	(٣٠٩ ٥٣٤ ٠٩٥)	٩١ ٢٩٠ ٦١٦	١٠٥ ٩٥٩ ٢١٦	٨٦ ٨٤٠ ٠٩١	(٥ ٧٢٤ ٦٨٠)	مجموع ربح (خسائر) القطاعات
١٥٣ ٧٠٠ ٥٥٣	٦٣٤ ١١٨ ٢٥٠	(٤٥١ ٢٦٠ ٩٦٤)	(٣٠٩ ٥٣٤ ٠٩٥)	١٣٣ ٨٧٢ ٧٢٨	١٠٤ ٨٦٨ ١٦٨	٤٧١ ٠٨٨ ٧٨٩	٨٣٨ ٧٨٤ ١٧٧	الإيرادات و(المصروفات) الأخرى
								صافي ربح/ (خسائر) العام

أصول و التزامات القطاعات

الإجمالي		أخرى		قطاع الاراضي		القطاع العقاري		
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٩ ١٥٦ ٣٦٠ ١٢١	٨ ٣٥٦ ٧٨٤ ٤٩٢	٤ ٢٠٧ ٣٦٩ ٧٠٩	٣ ٤٩٣ ٠٤٨ ٦٦٥	٣ ٢٢٧ ٥٤٨ ٩٠١	٣ ٠٧٦ ٥٩٥ ١٣٢	١ ٧٢١ ٤٤١ ٥١١	١ ٧٨٧ ١٤٠ ٦٩٥	أصول
٦ ١٨٤ ٧١٥ ٣٣٨	٤ ٦٩٩ ١٧١ ٠١١	٤ ٩٠٠ ٩٢٨ ٧٦١	٣ ٧٦١ ٣٣٣ ٦١٣	٧٩٧ ٥٩٧ ٦٣٣	٦٢٤ ٤٤٢ ٧٧٣	٤٨٦ ١٨٨ ٩٤٤	٣١٣ ٣٩٤ ٦٢٥	الإلتزامات
٢ ٩٧١ ٦٤٤ ٧٨٣	٣ ٦٥٧ ٦١٣ ٤٨١	(٦٩٣ ٥٥٩ ٠٥٢)	(٢٦٨ ٢٨٤ ٩٤٨)	٢ ٤٢٩ ٩٥١ ٢٦٨	٢ ٤٥٢ ١٥٢ ٣٥٩	١ ٢٣٥ ٢٥٢ ٥٦٧	١ ٤٧٣ ٧٤٦ ٠٧٠	حقوق الملكية

٧- الأصول الثابتة (بالصافى)

إجمالي	أثاث وتجهيزات	عدد وأدوات	وسائل نقل	آلات ومعدات وأجهزة ومحطات خدمة	بنيه اساسيه ومباني ووحداث وتحسينات اراضى	أراضى	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٤٦٩.٠٧٩.١٨٦	٢٦.٤٥٠.٥٨٤	١.١٤٢.٩٨٠	٤.٦١١.٧٥٥	١٣.٠٦٥.٤٩٧	٣٧٥.٣٢٥.١٥٠	٤٨.٤٨٣.٢٢٠	التكلفة في ٢٠١٨/١/١
٢٦٣.٥٤١.٤١٤	٤.٤٩٠.٨٣٠	-	-	٥.٤٨١.١٢٧	١٦.٣٣٣.٤٥٧	-	الإضافات
٢٦٢.٧٦٩.٤	-	-	-	-	٢٦.٢٠٧.٦٩٤	-	المحول من مشروعات تحت التنفيذ
٥٢١.٥٩٢.٢٩٤	٣٠.٩٤١.٤١٤	١.١٤٢.٩٨٠	٤.٦١١.٧٥٥	١٨.٥٤٦.٦٢٤	٤١٧.٨٦٦.٣٠١	٤٨.٤٨٣.٢٢٠	التكلفة في ٢٠١٨/١٢/٣١
١.٠٣٣.٤٧١.٨٩	٢٣.٢٩٤.٤٤٧	١.١٣٤.٦٢٩	٤.٤٠٦.٢٥٣	١٢.٦٠٥.٩٦٨	٦١.٩٠٥.٨٩٢	-	مجمع الإهلاك في ٢٠١٨/١/١
١١.٠٩٥.٢٣٤	٨٨٤.٩٠٣	٢.٤٧٥	٢.٥٥٠.١	١.٥٥٤.٤٢٤	٨.٤٤٧.٩٣١	-	اهلاك العام
١١٤.٤٤٢.٤٢٣	٢٤.١٧٩.٣٥٠	١.١٣٧.١٠٤	٤.٦١١.٧٥٤	١٤.١٦٠.٣٩٢	٧٠.٣٥٣.٨٢٣	-	مجمع الإهلاك في ٢٠١٨/١٢/٣١
٤٠٧.١٤٩.٨٧١	٦.٧٦٢.٠٦٤	٥.٨٧٦	١	٤.٣٨٦.٢٣٢	٣٤٧.٥١٢.٤٧٨	٤٨.٤٨٣.٢٢٠	صافى القيمة الدفترية في ٢٠١٨/١٢/٣١
إجمالي	أثاث وتجهيزات	عدد وأدوات	وسائل نقل	آلات ومعدات وأجهزة ومحطات خدمة	بنيه اساسيه ومباني ووحداث وتحسينات اراضى	أراضى	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٥٢١.٥٩٢.٢٩٤	٣٠.٩٤١.٤١٤	١.١٤٢.٩٨٠	٤.٦١١.٧٥٥	١٨.٥٤٦.٦٢٤	٤١٧.٨٦٦.٣٠١	٤٨.٤٨٣.٢٢٠	التكلفة في ٢٠١٩/١/١
٣٧٢.٩٧٤.٦	٢.٠٢١.٤١٨	-	-	١٧.٠٨٣.٢٢٨	-	-	الإضافات
٨٦.١٥٠.٣٧٣	-	-	-	-	٨٦.١٥٠.٣٧٣	-	المحول من مشروعات تحت التنفيذ
٦١١.٤٧٢.٤١٣	٣٢.٩٦٢.٨٣٢	١.١٤٢.٩٨٠	٤.٦١١.٧٥٥	٢٠.٢٥٤.٩٥٢	٥٠٤.٠١٦.٦٧٤	٤٨.٤٨٣.٢٢٠	التكلفة في ٢٠١٩/١٢/٣١
١١٤.٤٤٢.٤٢٣	٢٤.١٧٩.٣٥٠	١.١٣٧.١٠٤	٤.٦١١.٧٥٤	١٤.١٦٠.٣٩٢	٧٠.٣٥٣.٨٢٣	-	مجمع الإهلاك في ٢٠١٩/١/١
١٢.٩٠٢.٨٩٨	١.٦٠٥.٤٠٥	٢.١٥٩	-	٢.٢٥٨.٦٤٣	٩.٠٣٦.٦٩١	-	اهلاك العام
١٢٧.٣٤٥.٣٢١	٢٥.٧٨٤.٧٥٥	١.١٣٩.٢٦٣	٤.٦١١.٧٥٤	١٦.٤١٩.٠٣٥	٧٩.٣٩٠.٥١٤	-	مجمع الإهلاك في ٢٠١٩/١٢/٣١
٤٨٤.١٢٧.٠٩٢	٧.١٧٨.٠٧٧	٣.٧١٧	١	٣.٨٣٥.٩١٧	٤٢٤.٦٢٦.١٦٠	٤٨.٤٨٣.٢٢٠	صافى القيمة الدفترية في ٢٠١٩/١٢/٣١
٤٠٧.١٤٩.٨٧١	٦.٧٦٢.٠٦٤	٥.٨٧٦	١	٤.٣٨٦.٢٣٢	٣٤٧.٥١٢.٤٧٨	٤٨.٤٨٣.٢٢٠	صافى القيمة الدفترية في ٢٠١٨/١٢/٣١
٣٧.٦٧٥.٣٧٥	١٤.٨٠٦.٥٩٩	١.١٣٤.٣١٢	٣.٢٧٧.٢٠٥	١٧.٩٢٠.٠٠١	٥٣٧.٢٥٨		الأصول المهلكة دفترية بالكامل

ت*تم ادراج اهلاك العام بالكامل ضمن مصروفات عمومية وإدارية

٨- أصول بحق الانتفاع

٢٠١٨	٢٠١٩	بيان
جنيه مصري	جنيه مصري	
--	٢٣.٠٧٠.٨٥٠	التكلفة في ٢٠١٩/١/١ (الأثر الناتج عن تطبيق المعايير المصرية الجديدة)
--	(١١.٧٨٠.٩٣٧)	استهلاك الفترة
--	١١.٢٨٩.٩١٣	صافي القيمة الدفترية في ٢٠١٩/١٢/٣١

- تتمثل أصول حق الانتفاع في ثلاثة عقود ايجار تشغيلي خاصة بمقر الشركة الإداري.

٩- مشروعات تحت التنفيذ

يتمثل بند المشروعات تحت التنفيذ في البنية التحتية الخاصة بمشروعات الجودة التي لم تستكمل بنسبة ١٠٠٪ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وقد بلغ الرصيد ٢٢١ ٦٦٣ ١١٧ جنيه مصري وفيما يلي بيان حركة المشروعات تحت التنفيذ:

٢٠١٨	٢٠١٩	جنيه مصري
١٧٨.٧٠١.١٤٥	١٦٧.٥٢٧.٤٩٣	رصيد أول العام
٤٠.١٨٦.٤١٤	٣٦.٢٨٦.١٠١	الإضافات خلال العام
(٢٦.٢٠٧.٦٩٤)	(٨٦.١٥٠.٣٧٣)	المحول إلى الأصول الثابتة
(٢٥.١٥٢.٣٧٥)	--	مشروعات مستبعدة خلال العام
١٦٧.٥٢٧.٤٩٠	١١٧.٦٦٣.٢٢١	الإجمالي

١٠- استثمارات متاحة للبيع واستثمارات في شركات شقيقة وتابعة

١٠-أ استثمارات متاحة للبيع

نسبة المساهمة	٢٠١٨	نسبة المساهمة	٢٠١٩	اسم البلد	جنيه مصري
٠,١٦٪	١٧١.٢٧١	٠,١٦٪	١٧١.٢٧١	الأردن	شركة فلسطين للاستثمار السياحي
٠,٥٠٪	١٥٥.٠٠٠	٠,٥٠٪	١٥٥.٠٠٠	الأردن	شركة الاردن لتطوير المشاريع السياحية
٠,٠١٪	٥.٩٨٣	٠,٠١٪	٥.٩٨٣	مصر	الشركة المصرية للمنتجات السياحية
	٣٣٢.٢٥٤		٣٣٢.٢٥٤		الإجمالي

١٠-ب استثمارات في شركات شقيقة

نسبة المساهمة	٢٠١٨	نسبة المساهمة	٢٠١٩	اسم البلد	جنيه مصري
٣٩,٩٠٪	--	٣٩,٩٠٪	--	مصر	شركة أوراسكوم للإسكان والتعمير *
٤٠,١٪	٢٠.٥٥٠.٠٠٠	٤٠,١٪	٢٠.٥٥٠.٠٠٠	مصر	شركة البحر الاحمر للمقاولات والتشييد والتنمية
٣٥,٢٥٪	١١٨.٠٦٦.٧٤٦	٣٥,٢٥٪	١١٨.٠٦٦.٧٤٦		شركة نيو سيتي (شركة أوراسكوم للإسكان التعاوني سابقاً)
	١٣٨.١١٦.٧٤٦		١٣٨.١١٦.٧٤٦		الإجمالي

* تعمل شركة أوراسكوم للإسكان والتعمير في مجال التنمية العقارية ومشروعات الإسكان الكائنة في جمهورية مصر العربية وذلك لخدمة القطاع منخفض التكاليف، ولم يحدث تغيير في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ في نسبة المساهمة للشركة مقارنة بالعام الماضي وخلال عام ٢٠١٣ تم تخفيض قيمة الاستثمار إلى لاشئ نتيجة لخسائر شركة أوراسكوم للإسكان والتعمير المحققة.

وفيما يلي المعلومات المالية فيما يتعلق بإستثمارات الشركة في الشركات الشقيقة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

٢٠١٨	٢٠١٩	جنيه مصري
١ ٤٢٦ ٣٠٥ ٦٩٤	٢ ٥٠٤ ٩٩٢ ٢٥٦	الأصول المتداولة
٣٣٤ ٥٧٤ ٨٧٣	٣٩٤ ٢٥٩ ١٥٤	الأصول طويلة الأجل
١ ٣٧٦ ٥٦٧ ٨٠٩	٢ ٢٥٩ ٨٤٣ ٦٤٤	الالتزامات المتداولة
--	--	الالتزامات طويلة الأجل
٣٨٤ ٣١٢ ٧٥٨	٦٣٩ ٤٠٧ ٧٦٦	الأصول بالصافي
٢ ١٢٩ ٦٩٠ ٥٨٧	٣ ٦٣٤ ٨٩٣ ٠٨١	الإيرادات
١٣٢ ٢٦٢ ٤٨١	٢٣٦ ٥٧٥ ٩٨٤	صافي أرباح العام بعد الضرائب

١٠ - ج- إستثمارات في شركات تابعة

٢٠١٨	نسبة المساهمة	٢٠١٩	نسبة المساهمة	اسم البلد	بيان
٥٠٠٠	%٠,٠١	٥٠٠٠	%٠,٠١	مصر	شركة مرتفعات طابا
٥٠٠٠	%٠,١٢٥	٥٠٠٠	%٠,١٢٥	مصر	شركة أوراسكوم ليموزين
٥٠٠٠	%٠,١٦٦	٥٠٠٠	%٠,١٦٦	مصر	شركة الجونة للنقل السياحي-ليموزين
١٨ ٧٩٧ ٢٣٢	%٦٧,٢٧	١٨ ٨٣٢ ٧٠٠	%٦٧,٢٧	مصر	شركة مصر الفيوم للتنمية السياحية
٥٠٠٧	%٠,٠٣	١٠٠٠٠	%٠,٠٣	مصر	شركة مستشفى الجونة
٢٤٠ ٠٠٠	%٩٦,٠٠	٢٤٠ ٠٠٠	%٩٦,٠٠	مصر	شركة الجونة للخدمات
٢٧ ٦٠٠	%٥٥,٠٠	٣٧ ٦٠٠	%٥٥,٠٠	مصر	شركة الجونة باول ران للخدمات التعليمية
٥٠٠٠٠	%١,٠٠	٥٠٠٠٠	%١,٠٠	مصر	شركة الجونة للمدارس
٢٠ ٠٠٠	%١,٠٠	٢٠ ٠٠٠	%١,٠٠	مصر	شركة الجونة للمزارع
١٠ ٤١١ ٦٥٠	%١,٠٠	١٠ ٤١١ ٦٥٠	%١,٠٠	مصر	شركة ازور للفنادق العائمة*
٥ ٤٢٥ ٢٠٠	%٩٩,٠٠	٥ ٤٢٥ ٢٠٠	%٩٩,٠٠	مصر	شركة أوراسكوم للاستثمارات الدولية
٥٠٣٠	%٠,٠١	٥٠٣٠	%٠,٠١	مصر	شركة طويلة للفنادق
٨٠٠	%٨٠,٠٠	٨٠٠	%٨٠,٠٠	مصر	شركة إنشنت ساندز
١٨ ٠١٥ ١٥٦	%٩٩,٩٠	١٨ ٠١٥ ١٥٦	%٩٩,٩٠	مصر	شركة أنشنت ساندز جولف ريزورت
٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	%٤٠,٠٠	٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	%٤٠,٠٠	مصر	شركة رؤية للتنمية السياحية والعقارية
٩٨٠ ٠٠٠	%٩٨,٠٠	٩٨٠ ٠٠٠	%٩٨,٠٠	مصر	شركة الجونة للكهرباء
٩٧٥ ٠٠٠	%٩٧,٥	٩٧٥ ٠٠٠	%٩٧,٥	مصر	شركة أم قمر الجونة للاستثمار العقاري
٩٧٥ ٠٠٠	%٩٧,٥	٩٧٥ ٠٠٠	%٩٧,٥	مصر	شركة بابوض الجونة للاستثمار العقاري
٩٧٥ ٠٠٠	%٩٧,٥	٩٧٥ ٠٠٠	%٩٧,٥	مصر	شركة سابينا الجونة للاستثمار العقاري
٩٧٥ ٠٠٠	%٩٧,٥	٩٧٥ ٠٠٠	%٩٧,٥	مصر	شركة فنادق الجونة للاستثمار العقاري
٩٧٥ ٠٠٠	%٩٧,٥	٩٧٥ ٠٠٠	%٩٧,٥	مصر	شركة جوبل الجونة للاستثمار العقاري
١٤٨ ٧٥٠	%٥٩,٥٠	١٤٨ ٧٥٠	%٥٩,٥٠	مصر	شركة فاين وواتر
٧٠ ٩٤٣ ٩٣٩	%٥٧,٦٠	٧٠ ٩٤٣ ٩٣٩	%٥٧,٦٠	مصر	الشركة الدولية لمشروعات طابا السياحية
٧٥ ٠٠٠	%١,٠٠	٧٥ ٠٠٠	%١,٠٠	مصر	شركة مواسم للفنادق والسياحة
٦٢ ٨٤٥ ٧٨١	%٥٩,٧٧	٦٢ ٨٤٥ ٧٨١	%٥٩,٧٧	مصر	شركة فندق طابا الأول
٥٦ ٢٥٠	%٩٠,٠٠	٥٦ ٢٥٠	%٩٠,٠٠	مصر	شركة الجونه للمنشات التعليميه
٢٤٥ ٠٠٠	%٩٨,٠٠	٢٤٥ ٠٠٠	%٩٨,٠٠	مصر	شركة أنشت ساند للفنادق
٥ ٠٠٠	%٠,٠٢	٥ ٠٠٠	%٠,٠٢	مصر	شركة الجونة للنقل السياحي اتوبيس
٢٢٤ ٩٤٤	%١٠,٠٠	٢٢٤ ٩٤٤	%١٠,٠٠	عمان	شركة تمويل للتنمية العقاريه
١ ٢٨٠	%٠,٠٢	١ ٢٨٠	%٠,٠٢	مصر	شركه اوراسكوم لاداره الموانى
٥ ٠٠٠	%٠,٣٠	٥ ٠٠٠	%٠,٣٠	مصر	شركه براديسيو للفنادق
٤٣ ٨٨١ ٢٥٠	%٧٠	٤٣ ٨٨١ ٢٥٠	%٧٠	مصر	شركة اوراسكوم العقارية
٢٥٧ ٢٩٩ ٨٦٩		٢٤٦ ٩٣٨ ٦٨٠			الإجمالي

* خلال عام ٢٠١٩ قامت الشركة ببيع حصتها في شركة ازور للفنادق العائمة.

١١ - مخزون

٢٠١٨	٢٠١٩	جنيه مصري
٢٧٢ ١١٧ ٩٩١	١٠١ ٣٣٧ ٩٤٥	أعمال تحت التنفيذ
١٧٩ ٠٣٧ ٩٤١	١٩٢ ٩٩٠ ٢٧٩	مخزون بغرض البيع (*)
٤٥١ ١٥٥ ٩٣٢	٢٩٤ ٣٢٨ ٢٢٤	الإجمالي

(*) يتضمن هذا البند مخزون أراضي بمبلغ ٩٩٢ ٥٢٥ ١٥٧ جنيه مصري (١٠٦ ٠٣٣ ١٥٨ جنيه مصري في ٢٠١٨/١٢/٣١) حيث انه في عام ٢٠٠٨ تم إنهاء عقود التأجير التمويلي بين شركة أوراسكوم للفنادق والتنمية والهيئة العامة للتنمية السياحية والتي كان الهدف منها تنمية الأرض، وإستبدالها بإتفاقات شراء مع الهيئة العامة للتنمية السياحية (GATD). وفي مايو ٢٠٠٨ قامت أوراسكوم للفنادق والتنمية بتوقيع إتفاقية مع GATD لشراء قطعة أرض سددت عنها الشركة دفعة مقدمة تمثل ٢٧٪ من قيمة الأرض على أن تسدد المبلغ المتبقي من قيمة الأرض على أقساط سنوية متساوية تبدأ بعد إنتهاء فترة السماح وهي ثلاث سنوات. وبالإضافة إلى ما سبق يستحق على الشركة سداد فائدة سنوية قدرها ٥٪ مع كل قسط بمجرد أنتهاء فترة السماح. ويمثل المبلغ المعروض بهذا البند قيمة قطع الأراضي التي خصصت لشركة أوراسكوم للفنادق والتنمية بغرض تطويرها والتي لم تقم الشركة ببيعها بعد. علماً ان المستحق لهيئة التنمية السياحية بلغ ٦٠٥ ٦٨٥ ٩٠ جنيه مصرى يستحق خلال عام.

١٢ - النقدية وما في حكمها

٢٠١٨	٢٠١٩	جنيه مصري
٩٨ ١٠٣ ٤٨٧	٢٧ ٢٢٩ ٢٧٦	بنوك - ودائع لأجل
٦٦٧ ٩٥١ ٨٢٢	٤٥٤ ٤٥٥ ٦٥٤	بنوك - حسابات جارية
٧٦٦ ٠٥٥ ٣٠٩	٤٨١ ٦٨٤ ٩٣٠	الإجمالي

١٣ - جاري شركات شقيقة وتابعة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	اسم الشركة
دائن	مدين	
جنيه مصري	جنيه مصري	
--	١٣٩ ٧٥٤ ٩٢٠	شركة مرتفعات طابا
--	٨٨٦ ٦٧٩	أزور للعقارات
--	٤٧ ٧٨٨ ٠١٨	الشركة الدولية لمشروعات طابا السياحية
٣٧ ٦١٩ ٤٨٥	--	أوراسكوم لإدارة الموانئ
١ ٥٩٦ ٧٢٠	--	أوراسكوم للسياحة الرياضية
٢ ٧٨٨ ٤٩٣	--	أوراسكوم للنقل السياحي
١٥١ ١٥٠	--	شركة ابوتيج للفنادق
٣٤٧ ٦٠٠	--	شركة ارينا للفنادق
--	٥٨ ٧٨٥ ١٨٣	شركة البحر الاحمر
١١ ٤١١ ٥٨٢	--	شركة التبة للفنادق
١١٦ ٧٠٠	--	شركة الجولف للفنادق
--	٦ ٧٣١ ٩٤٦	شركة الجونة باول ران
--	٣٦٤ ٩٤٥ ٠١٥	شركة الجونة للخدمات
--	١ ٥٧٩	شركة الجونة للفنادق
--	--	شركة الجونة للكهرباء
--	٤٣٧ ١٢٥	شركة الجونة للمزارع
--	--	شركة الجونة للمغاسل
--	١ ٩٢٦ ٣٢٢ ٣٠٧	شركة الجونة للنقل السياحي
--	٣٠ ٣٢٠ ٧٦٧	شركة الخمسة للفنادق
٦٨ ٠٧٠	--	شركة الدوار للفنادق
--	٣٤٤ ٤٩٥ ٢٠٠	شركة أم قمر الجونه للاستثمار العقارى
--	١١١ ٢٩٤ ٢٥٧	شركة أنشنت ساند

شركة أوراسكوم للتنمية مصر (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٦ ٤٠٥ ٨٨١	--	١٤ ٦٩٢ ٩٢٨	--	شركة أوراسكوم للاستثمارات الدولية
--	٢ ٩٧٠ ٥٠٧	--	٨ ٣٦٤ ٩١٦	شركة أوراسكوم للإسكان
---	٨١ ٩٦٩ ٥٩٥	--	٨٢ ٨٩١ ٢٨٢	شركة نيو سيتي
--	٩٣٥	--	٩٣٥	شركة أوراسكوم للتنمية والإدارة - راك
--	٧ ٩٠٧ ٧٦٤	--	٧ ٩١٩ ٢٦١	شركة أوراسكوم للمنشآت السياحية
٥٧ ٦٥٥ ٤٤٧	--	--	٧ ٥١٣ ٠١٩	شركة أوراسكوم هولدنغ للفنادق
--	١٢ ٠٠٩ ٧٨٣	٨٠٧ ٠٧٨	--	شركة باراديسيو للفنادق
--	٢٨١ ٧٦٨ ٢٦٢	--	٢٨١ ٧٧٣ ٩٧٦	شركة باى وض الجونه للاستثمار العقارى
--	٥٩٨ ٤٢١ ٢١٠	--	٥٩٨ ٤٢٦ ٩٢٤	شركة جوبال الجونه للاستثمار العقارى
--	٣١ ٨٢٥ ٨٠٩	--	٤٣ ٨٠٦ ٨١٧	شركة رؤية
--	٤٥٨ ٤٢٧ ٦٥٩	--	٤٥٨ ٤٣٨ ٨٧٣	شركة سابينا الجونه للاستثمار العقارى
--	١٤ ٥٣٧ ٤٢٢	--	١٤ ٥٣٧ ٤٢٢	شركة شدوان للفنادق
--	٣ ٨٩٣ ٢١٩	--	٣ ٨٩٣ ٢١٩	شركة طابا السياحية
١ ٥٥٥ ٨٨٢	--	٢٩ ١٩٩ ٣٢١	--	شركة طويلة للفنادق
--	٣٢٢ ٤٣٣ ٥٨٩	--	٣٢٢ ٤٣٩ ٣٠١	شركة فنادق الجونه للاستثمار العقارى
--	١٤ ٧٩٠ ٤٢١	--	٩ ٤٦٢ ٣٢٥	شركة فندق طابا الأول
٢٩ ٨٠٠	--	٣ ٥٠٠	--	شركة كابتن إن للفنادق
٢٠ ١٨١ ٨١٧	--	٢٠ ٣٣٧ ٠١٤	--	شركة مستشفى الجونة
--	٩٥ ٦٣٤ ٨٠٧	--	١٠٢ ٦٥٦ ٠٦٠	شركة مصر الفيوم
--	٦ ٠١٦ ١٩٩	--	٥ ٢٣٣ ٦٥٥	مدرسة الجونة
--	٤٦ ٥٠٩ ٨٠٢	--	٥٩ ٦٥٥ ٩٧٤	نادي الجونة الرياضي
--	٨٨٨ ٤٥٠	--	٧٤٠ ٨٧٨	شركة أنشنت ساند للفنادق
--	٩٤ ٢٧٥ ٦٨٢	--	٦٢ ٢٢٥ ٣٩٠	شركة اوراسكوم العقارية
--	٢١ ٤٨٦ ٩٣٥	--	٢١ ٤٩٢ ٠٢٩	بزنس بارك
١٦ ٣٩٦ ٨١٥	١٤ ٩٢٤ ٩٦١	٢٤ ٧٩٧ ٧٩٨	١٤ ٨١٤ ٢٠٣	أخري
١٦٦ ٣٢٥ ٤٤٢	٥ ١٥٠ ٤٧١ ٢٨٢	١٧٨ ٨٥٣ ٣٢٧	٤ ٩٠٩ ٢٤٥ ٩١١	الإجمالي

١٤ - المستحق من الشركة القابضة

٢٠١٨	٢٠١٩	جنيه مصري
٢١٢ ٢٦١ ٨٤٦	٦٦ ٥٧٧ ٦٧٠	رصيد أول العام
١٨ ٥٦٦ ٢٩٥	(٢٠ ٨١٧ ١٨٩)	تحويلات بنكية من الشركة القابضة
٣ ٦٢٢ ٨٢٣	٤ ٠٢٦ ٩٣٩	مدفوعات نيابة عن الشركة القابضة
١ ٩١٧ ٥٠٠	٤٩ ٧٢٩ ٦٢٢	أخرى*
(١٦٩ ٧٩٠ ٧٩٤)	--	توزيعات أرباح
٦٦ ٥٧٧ ٦٧٠	٩٩ ٥١٧ ٠٤٢	الإجمالي

*إقفال رصيد حساب اوراسكوم ريزورت هولدنغ بمبلغ ٤٩ مليون جنيه

١٥ - العملاء وأوراق القبض

٢٠١٨	٢٠١٩	جنيه مصري
١٩٢ ٠١٢ ٥٨٤	١٩٠ ٣٧٧ ٦٣٦	العملاء
١٩٨ ٣٢٢ ٤٣١	٣٢٣ ٧٤٣ ٥١٩	أوراق قبض
٣٩٠ ٣٣٥ ٠١٥	٥١٤ ١٢١ ١٥٥	الإجمالي

٢٠١٨		٢٠١٩		جنيه مصري
٤٨٦.٠٦٧.٩٤٠	٣٦٦.١٧٣.٣٤٢	العملاء		
٤٢٠.٢٣٢.٨٦٨	٥٧٢.٧٤٥.٢٤٩	أوراق قبض		
٧٣.٥٧٢.٦٣٥	٦٧.٠٩٥.٠٦٢	شيكات مرتدة		
(١٥٥.٩٨١.٦٧١)	(١٤٢.١١٩.٣٧١)	يخصم:		
٨٢٣.٨٩١.٧٧٢	٨٦٣.٨٩٤.٢٨٢	الإضمحلال في قيمة العملاء		
الصافي				

١٥- ٣ وفيما يلي بيان بحركة الإضمحلال في قيمة العملاء:

٢٠١٨		٢٠١٩		جنيه مصري
(٢٠٥.٩٨١.٦٧١)	(١٥٥.٩٨١.٦٧١)	رصيد أول العام		
-	(٨.٤٩٦.٢٧٣)	اضمحلال العام		
٥٠.٠٠٠.٠٠٠	٢٢.٣٥٨.٥٧٣	رد اضمحلال خلال العام		
(١٥٥.٩٨١.٦٧١)	(١٤٢.١١٩.٣٧١)	الإجمالي		

١٦- مدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٨		٢٠١٩		جنيه مصري
١.٢٧٠.٠٠٢	١.١٧٥.٧٤٤	تأمينات لدى الغير		
٣.٤٨٠.٤٦٦	٤.٤١٠.٩٤٧	ضرائب خصم وإضافة		
٤.٢٨١.٧٥٥	٦٦٦.٢٣٧	مصروفات مدفوعة مقدماً		
١١٥.٠٢٠.٢٥٤	١٤٨.٢٢٣.٣٩٦	عمولات مبيعات وحدات		
٣٢٦.١٧٦.٥٠٢	٤.٥٤٦.٩٥٨	حسابات مدينة متنوعة		
٤٥٠.٢٢٨.٩٧٩	١٥٩.٠٢٣.٢٨٢	الإجمالي		

(*) خلال العام تم تحصيل مبلغ ٣٠٥ مليون من بيع أسهم الشركة في مجموعات شركات تمويل للتمويل العقاري.

١٧- مخصصات

مخصصات طويلة الأجل

٢٠١٩/١٢/٣١	انتفى الغرض منه	المستخدم	ديون معدومة	المحول إلى أرصدة مدينة	المكون خلال العام	٢٠١٨/١٢/٣١	البيان
٣٨٤.٢٠٠.١٥٧	(٩٠.٥٨٨.١٩٦)	--	--	٨٩٨.٥٩٥	--	٤٧٣.٨٨٩.٧٥٨	مخصص بنية أساسية (i)
٢١٢.٤٠٢.٦٠٥	--	--	--	(٩.٠١٦.٠٦٨)	٤.٢٠٤.٢٥٩	٢١٧.٢١٤.٤١٤	مخصص مطالبات (ii)
٥٩٦.٦٠٢.٧٦٢	(٩٠.٥٨٨.١٩٦)	--	--	(٨.١١٧.٤٧٣)	٤.٢٠٤.٢٥٩	٦٩١.١٠٤.١٧٢	

مخصصات مستحقة السداد خلال عام

٢٠١٩/١٢/٣١	انتفى الغرض منه	المستخدم	ديون معدومة	المحول إلى أرصدة مدينة	المكون خلال العام	٢٠١٨/١٢/٣١	البيان
٣٢.٨٣٦.١٢٤	(٩.٧٤٥.٥٦٢)	(٢٣٦.٠٥٣.١٩٥)	(٣.٢٢٠.٢٤١)	(١.٦٤٤.٧٥٤)	٢٠.٢٥١.٤٩٧	٢٦٣.٢٤٨.٣٧٩	مخصص مطالبات (ii)
٣٢.٨٣٦.١٢٤	(٩.٧٤٥.٥٦٢)	(٢٣٦.٠٥٣.١٩٥)	(٣.٢٢٠.٢٤١)	(١.٦٦٤.٧٥٤)	٢٠.٢٥١.٤٩٧	٢٦٣.٢٤٨.٣٧٩	

- (i) تتعلق المخصصات بمطالبات من بعض الاطراف الخارجية فيما يتعلق بأنشطة الشركة. وفي ظل حالة عدم التأكد لحين تمام تسوية تلك المنازعات تقوم الادارة ومستشاريها بالدراسات اللازمة لأفضل تقدير للنتائج ومراجعته وتعديل المخصصات سنويا وفقا لآخر التطورات والمناقشات مع تلك الاطراف.
- (ii) يتضمن الرصيد مخصص مكون لمقابلة تكلفة تسجيل الأراضي المباعة ولمقابلة بعض الالتزامات المحتملة الأخرى عن تعاقبات لم يتم البت فيها.
- (iii) يتم تحميل جزء من المخصصات ضمن تكلفة الإيراد.

١٨ - أسهم الإثابة والتحفيز

طبقا لقرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في ٨ نوفمبر ٢٠١٨ تم زيادة رأس المال بمبلغ ١٣٨ ١٦٦ ٢٢ جنيه مصرى بعدد ١٣٨ ١٦٦ ٢٢ سهم قيمة كل سهم واحد جنيه مصرى وجميعهم أسهم نقدية وذلك بهدف تمويل نظام الإثابة والتحفيز الخاص بالشركة وقد تم التأشير فى السجل التجارى بتاريخ ١٩ ديسمبر ٢٠١٨.

وقد قامت الشركة بتاريخ ١ أكتوبر ٢٠١٩ بتفعيل نظام الإثابة والتحفيز للعاملين طبقا لنظام مدفوعات مبنية على أسهم حيث قامت الشركة بمنح ٩٦٨ ٩٣١ ٦ خيار لبعض موظفى الشركة وسيكون للموظفين الحق فى ممارسة خيار شراء هذه الأسهم على مدار ثلاث سنوات بشرط بقاء الموظفين خلال تلك الفترة بالخدمة وسيتم منح الموظفين تلك الأسهم بالقيمة الاسمية (١ جنيه مصرى)، على أن تثبت أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمدفوعات المبنية على أسهم بالقيمة العادلة فى تاريخ المنح ويتم تحميلها على قائمة الأرباح أو الخسائر وفقاً لمبدأ الاستحقاق خلال فترة الثلاث سنوات فى مقابل الزيادة فى حقوق الملكية وقد تم احتساب القيمة العادلة باستخدام Black-Scholes Model على اساس سعر الممارسة جنيه مصرى وبلغ سعر السوق للسهم فى تاريخ المنح ٦,٨٥ جنيه مصرى بمتوسط اعمار ٣ سنوات على اساس معدل العائد السنوى الخالى من المخاطر ١٥,٧% ومعدل تذبذب ٣١,٥٢% وبافتراض عدم توزيع أرباح . وقد تم حساب القيمة العادلة فى تاريخ المنح موزعة على فترة الإستحقاق وما تم تحميله هذا العام على قائمة الأرباح أو الخسائر بمبلغ ٩ ٥٨٨ ٣٠٩ جنيه مصرى.

وتتمثل إستحقاقات الأسهم التى تم منحها خلال العام ولم يتم ممارستها بعد:

تاريخ الممارسة	القيمة العادلة جنيه مصرى	عدد خيارات الأسهم
٢٠٢٠	٥,٩٦	٢ ٣١٠ ٦٥٦
٢٠٢١	٦,٠٣	٢ ٣١٠ ٦٥٦
٢٠٢٢	٦,١٥	٢ ٣١٠ ٦٥٦
		٦ ٩٣١ ٩٦٨

وتتمثل حركة خيارات الأسهم خلال العام كالتالى:

بيان	سعر الممارسة	عدد خيارات الأسهم	٢٠١٩
الرصيد فى بداية العام	--	--	٢٠١٩
خيارات أسهم تم منحها خلال العام ولم يتم ممارستها بعد	١ جنيه مصرى	٦ ٩٣١ ٩٦٨	--
خيارات أسهم تم ممارستها	--	--	--
الرصيد فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩		٦ ٩٣١ ٩٦٨	

١٩ - دانون متنوعون وأرصدة دائنة أخرى

جنيه مصري	٢٠١٩	٢٠١٨
مصروفات مستحقة	٦٦ ٨٢٦ ٠٥٤	٤٣ ٣٧١ ٥٧١
تأمينات للغير	٥ ٦٧٨ ٨١٧	٥ ٦٧٨ ٨١٦
إيرادات مؤجلة	١٠٤ ٩٠١ ٨٦٠	١٠٦ ٠٨٤ ٢١٦
أرصدة دائنة أخرى	٣٣ ٩٢١ ٥٨٧	٣٨ ٣٨٤ ٤٦٦
الإجمالي	٢١١ ٣٢٨ ٣١٨	١٩٣ ٥١٩ ٠٦٩

٢٠ - رأس المال

أ - رأس المال المرخص به

يبلغ رأس المال المرخص به للشركة ٥ مليار جنيه مصري.

ب - رأس المال المصدر والمدفوع

حدد رأسمال الشركة المرخص به بمبلغ ٥ مليار جنيه مصري (خمسة مليارات جنيه مصري) ويصبح رأس مال الشركة المصدر بمبلغ ١ ١٠٩ ٨١١ ٦٢٠ جنيه مصري (مليار ومائة وتسعة مليون وثمانمائة احدى عشر ألف وستمائة وعشرون جنيه مصري) موزع علي ٢٢١ ٩٦٢ ٣٢٤ سهم (مائتان وواحد وعشرون مليون وتسعمائة اثنين وستون ألف وثلاثمائة أربعة وعشرون سهم) قيمة كل سهم ٥ جنيه مصري (خمسة جنيهات مصرية). في نوفمبر ٢٠١٥ قامت الشركة بتخفيض رأس المال عن طريق اعدام أسهم الخزانه بمبلغ ١٢ ٠٣١ ١٩١ جنيه مصري موزعة على ٣٠٠ ٨٤٩ سهم بمتوسط سعر ٣٩,٩٩ جنيه مصري ليصبح رأس مال الشركة المصدر بمبلغ ١ ١٠٨ ٣٠٧ ٣٨٥ جنيه مصري (مليار ومائة وثمانية مليون وثلاثمائة وسبعة ألف ثلاثمائة وخمسة وثمانون جنيه مصري) موزع علي ٢٢١ ٦٦١ ٤٧٥ سهم (مائتان وواحد وعشرون مليون وستمائة واحد وستون ألف واربعمائة خمسة وسبعون سهم) قيمة كل سهم ٥ جنيه مصري (خمسة جنيهات مصرية). ثم في مارس ٢٠١٨ بلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بالكامل مبلغ ١ ١٠٨ ٣٠٧ ٣٨٥ جنيه مصري (مليار ومائة وثمانية مليون وثلاثمائة وسبعة ألف وثلاثمائة خمسة وثمانون سهم) موزع علي ١ ١٠٨ ٣٠٧ ٣٨٥ سهم (مليار ومائة وثمانية مليون وثلاثمائة وسبعة ألف وثلاثمائة خمسة وثمانون سهم) قيمة كل سهم ١ جنيه مصري (واحد جنيه مصري) بدلاً من ٢٢١ ٦٦١ ٤٧٥ سهم (مائتان وواحد وعشرون مليون وستمائة واحد وستون ألف واربعمائة خمسة وسبعون سهم) وذلك طبقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٩ مارس ٢٠١٨ على تجزئة القيمة الاسمية للسهم من خمسة جنيهات إلى جنيه مصري واحد. تم الانتهاء من الإجراءات القانونية اللازمة مع كلا من شركة مصر للمقاصة والايدياع والقيود المركزي والبورصة المصرية بشأن الانتهاء من تفعيل عملية التجزئة، وقد تم تداول الأسهم طبقاً للقيمة الاسمية (بعد التجزئة) اعتباراً من تاريخ ٧ مايو ٢٠١٨. وفي نوفمبر ٢٠١٨ تم زيادة رأس المال بمبلغ ٢٢ ١٦٦ ١٣٨ جم لعدد أسهم ٢٢ ١٦٦ ١٣٨ سهم قيمة كل سهم واحد جنيه مصري وجميعهم أسهم نقدية وقد تم الاكتتاب في رأس المال ليصبح رأس المال طبقاً للمادة ٦ & ٧ بعد التعديل ٥٢٣ ٤٧٣ ١١٣٠ جنيه مصري وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٠ ديسمبر ٢٠١٨.

٢١ - القروض

جنيه مصري	٢٠١٩	٢٠١٨
القروض المشتركة ١-٢١	١٢٨ ١٠٩ ٠٩٠	١١٠ ٤٨٦ ٩٥١
البنك التجاري الدولي ٢-٢١	١٤٦ ٩٩٨ ٨٦٥	٨٤ ٦٤٠ ٢٨٤
البنك العربي الأفريقي الدولي ٣-٢١	٧٦ ٠٣٠ ٣٢٤	٤٥ ١٤١ ٦٣٩
بنك HSBC ٤-٢١	١٠٢ ٤٥١ ٣٣٤	٦١ ١٧٠ ٦٦٩
بنك AIB ٥-٢١	١٠٠ ٠٨٩ ٦٠٠	٥٨ ٠٢٨ ٤٠٠
اجمالي أقساط القروض	٥٥٣ ٦٧٩ ٢١٣	٣٥٩ ٤٦٧ ٩٤٣

١-٢١ القروض المشتركة

- يتمثل هذا البند في البنوك الدائنة وبنوك سحب على المكشوف والتي تم تحويلها الى القروض بموجب عقد تمويل مشترك طويل الاجل حيث في الربع الرابع لعام ٢٠١٦، قامت شركة أوراسكوم للتنمية مصر بتوقيع اتفاقية مشتركة مع مقرضين القروض

قصيرة الأجل، وبناءً على الاتفاقية المشتركة سيتم تجميع كل القروض قصيرة الأجل ضمن مستند قانوني واحد وسداد كامل الديون قصيرة الأجل (السحب على المكشوف) من خلال قرض متوسط الأجل مع الاستفاضة بفترة سماح ٨,٥ سنوات من تاريخ توقيع (CTIA)، وذلك بضمان ابرام رهن علي بعض الاصول المملوكة لبعض الشركات التابعة للشركة ورهن بعض الأسهم للمملوكة للشركة في الشركات التابعة.

بتفعيل عقد الشروط المشتركة والدائنين (CTIA) في ٢٠١٨/٥/١٤ تم تفعيل عقد التمويل المشترك طويل الأجل علي ان تسري كل شروط عقد الشروط المشتركة والدائنين (CTIA) فيما عدا هيكل الضمانات علي هذا العقد.

ويرجع السبب الرئيسي في النقص في هذا البند الى المدفوعات التي تمت خلال هذه الفترة بالإضافة الي تغيير سعر الصرف. وقد التزمت الشركة بجميع التعهدات المالية عن العام المنقضي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. ووفقاً لعقد القروض المشترك لا يجوز للشركة توزيع أرباح إلا وفقاً للشروط المنصوص عليها بالفقرة (١١ - أ) من عقد الشروط المشتركة والدائنين (CTIA).

٢-٢١ قروض البنك التجاري الدولي (CIB):

أ- بناء على عقد القرض المؤرخ ٢٠٠٩/١/٤ وتعديل العقد المؤرخ ٢٠٠٩/٨/١٢ والذي بموجبه منح البنك الشركة تمويل متوسط الأجل بمبلغ ٥٣,٣٦ مليون جنيه مصري و ٢٦ مليون دولار أمريكي بضمان رهن عقاري وتجاري من الدرجة الاولى على ارض ومباني واصول فندق موفنبيك الجونة المملوك لشركة الجونة للفنادق وهذا بغرض إعادة تمويل المديونيات المستحقة والمسددة علي الشركة والشركات التابعة لها لصالح البنوك الأخرى وذلك بفائدة سنوية علي العملة المحلية بواقع ١,٥٠ ٪ علاوة علي سعر عائد الكور يدور علي ان يتم سداد هذا العائد نصف سنويا مع الأقساط، والفائدة علي المبالغ المسحوبة من التمويل بالعملة الأجنبية بعائد ٢,٧٥ ٪ علاوة علي سعر الليبور لمدة ستة شهور. قام البنك بتعديل سعر الفائدة النصف سنوية علي العملة المحلية لتصبح ٣,١٠ ٪ علاوة علي سعر عائد الكور يدور علي ان يتم سداد هذا العائد نصف سنويا مع الأقساط، والفائدة علي المبالغ المسحوبة من التمويل بالعملة الأجنبية لتصبح ٥,٢٥ ٪ علاوة علي سعر الليبور لمدة ستة شهور.

قامت الشركة بتأجيل الأقساط المستحقة خلال عام ٢٠١٤ والبالغ مقدارها ٧ ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ مصري و ٥٦٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دولار أمريكي دولار أمريكي وإعادة جدولة القرض ليسدد علي سبعة أقساط نصف سنوية بدأً من ٢٠١٥/٩/٣٠ وحتى ٢٠١٨/٩/٣٠.

ب- بناء على عقد القرض المؤرخ ٢٠١٠/١/١٠ والذي بموجبه منح البنك الشركة تمويل متوسط الأجل بمبلغ ١٣٩ ٤٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري و ٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دولار أمريكي بضمان رهن عقاري من الدرجة الاولى على كامل الارض وبناء العقار المقام على قطعة الارض رقم -٤٥٤١ س- شارع الجونة مدينة الغردقة موضوع العقد المسجل رقم ٣١٨ لسنة ٢٠٠٢ مكتب البحر الاحمر وكذا كامل الارض والبناء المقام على قطعة الارض امتداد فندق الجولف -١ س- شارع الجونة مدينة الغردقة موضوع العقد المسجل رقم ٤٠١ لسنة ٢٠١٠ مكتب البحر الاحمر وما عليها من مباني ومنشآت متضمنا المبنى الخاص بفندق شتاينبرجر الجولف ريزورت- المملوك لشركة الجولف للفنادق وهذا بغرض إعادة هيكلة الرصيد القائم من مديونيات التسهيلات الائتمانية قصيرة الأجل وذلك بفائدة سنوية علي العملة المحلية بواقع ٢,٧٥ ٪ علاوة علي سعر عائد الكور يدور والفائدة علي المبالغ المسحوبة من التمويل بالعملة الأجنبية بعائد ٣,٢٥ ٪ علاوة علي سعر الليبور لمدة ثلاثة شهور علي ان يتم سداد العائد ربع سنوي مع الأقساط.

قام البنك بتعديل سعر الفائدة النصف سنوية علي العملة المحلية لتصبح ٣,١٠ ٪ علاوة علي سعر عائد الكور يدور، والفائدة علي المبالغ المسحوبة من التمويل بالعملة الأجنبية لتصبح ٥,٢٥ ٪ علاوة علي سعر الليبور لمدة ثلاثة شهور.

قامت الشركة بتأجيل الأقساط المستحقة خلال عام ٢٠١٤ والبالغ مقدارها ٧ ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري و ٨٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دولار أمريكي وإعادة جدولة القرض ليسدد علي ثلاثة عشر قسط ربع سنوي تبدأً من ٢٠١٥/٧/٣١ وحتى ٢٠١٨/٧/٣١

ج- بناء على عقد القرض المؤرخ ٢٠١٠/٥/٤ والذي بموجبه منح البنك الشركة تمويل متوسط الأجل بمبلغ لا يتعد ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ ١٥٠ جنيه مصري بضمان رهن عقاري وتجاري من الدرجة الاولى على ارض ومباني واصول فندق موفنبيك الجونة - المملوك لشركة الجونة للفنادق وهذا بغرض تمويل وإعادة تمويل الإنشاءات والتوسعات والصيانة غير المنتظمة والتجديدات اللازمة لتشغيل الفنادق والشركات الخدمية لمنطقة الجونة وذلك بفائدة سنوية علي العملة المحلية بواقع ٢,٧٥ ٪ علاوة علي سعر عائد الكور يدور علي ان يتم سداد العائد نصف سنوي.

د- قام البنك بتعديل سعر الفائدة النصف سنوية علي العملة المحلية لتصبح ٣,١٠ ٪ علاوة علي سعر عائد الكور يدور علي ان يتم سداد هذا العائد نصف سنويا.

قامت الشركة بتأجيل الأقساط المستحقة خلال عام ٢٠١٤ والبالغ مقدارها ٧ ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري وإعادة جدولة القرض ليسدد علي سبعة أقساط نصف سنوية تبدأً من ٢٠١٥/١١/٣٠ وحتى ٢٠١٨/٥/٣١

٥- بتفعيل عقد الشروط المشتركة والدائنين (CTIA) في ٢٠١٨/٥/١٤ تم إعادة جدولة كل القروض متوسطة الأجل، ومن ضمنها القروض الممنوحة من البنك التجاري الدولي، بفترة سماح ٧,٥ سنوات من تاريخ توقيع (CTIA). كما يتم الاستفادة لكل القروض بفترة سماح ٣ سنين لسداد المستحقات الأصلية تبدأ في ٣٠ يونيو ٢٠١٦ وإمكانية رسلة مصروف الفوائد لعام ٢٠١٦ وحتى ٣٠ يونيو ٢٠١٧

٣-٢١ قرض البنك العربي الإفريقي الدولي (AAIB):

بناء على عقد القرض المؤرخ ٢٠٠٧/٩/١٦ والذي بموجبه يمنح حق رهن عقاري وتجاري من الدرجة الأولى لصالح البنك العربي الإفريقي الدولي على مباني شركة طويلة للفنادق ورهن من الدرجة الأولى بنسبة ٩٩,٨٧٪ من اسهم شركة طويلة للفنادق، ورهن من الدرجة الأولى بنسبة ٧٤,٨٢٪ من اسهم شركة المنيرة للفنادق، ورهن من الدرجة الأولى بنسبة ٨٢,٣٥٪ من اسهم شركة مقبله للفنادق ورهن من الدرجة الأولى بنسبة ٥٩,٧٧٪ من اسهم شركة طابا للفنادق مقابل منح الشركة مبلغ ٦٠ مليون دولار أمريكي والمعادل لمبلغ ٣٣٠.٠٠٠.٠٠٠ مليون جنيه مصري وذلك بفائدة سنوية قدرها ٤,٩٥٪ بالإضافة إلى سعر الليبور يسدد على إحدى عشر دفعة نصف سنوية بدايةً من فترة السماح والتي تمثل سنتين من تاريخ أول سحب والذي تم في ٢٩ أكتوبر ٢٠٠٧.

قامت الشركة بتأجيل الأقساط المستحقة خلال عام ٢٠١٢ و ٢٠١٣ وإعادة جدولة القرض كما قام البنك بتعديل سعر الفائدة لتصبح ٤,٩٥٪ علاوة على سعر الليبور ستة أشهر.

بتفعيل عقد الشروط المشتركة والدائنين (CTIA) في ٢٠١٨/٥/١٤ تم إعادة جدولة كل القروض متوسطة الأجل، ومن ضمنها القرض الممنوح من البنك العربي الإفريقي الدولي، بفترة سماح ٧,٥ سنوات من تاريخ توقيع (CTIA). كما يتم الاستفادة لكل القروض بفترة سماح ٣ سنين لسداد المستحقات الأصلية تبدأ في ٣٠ يونيو ٢٠١٦ وإمكانية رسلة مصروف الفوائد لعام ٢٠١٦ وحتى ٣٠ يونيو ٢٠١٧.

٤-٢١ قرض بنك إتش إس بي سي (HSBC):

قامت الشركة خلال عام ٢٠١٠ بالحصول على قرض من بنك HSBC بمبلغ ٣٠٠ مليون جنيه مصري بضمان رهن عقار من الدرجة الأولى على مبلغ فندق خالد عزام باستثناء الأرض ورهن عقار من الدرجة الأولى على مبلغ فندق التبة باستثناء الأرض. قامت الشركة بتأجيل الأقساط المستحقة خلال عام ٢٠١٣ والبالغ قدرها ٢٠٠.٠٠٠.٠٠٠ جنيه مصري و ٢٩٥٤٠٢٩٨,٧٢ دولار أمريكي و ٨٤٤٩٥٤٨,٧٢ يورو وإعادة جدولة القرض ليسدد علي عشرون قسطا ربع سنوي تبدأ من ٢٠١٤/٣/١ وحتى ٢٠١٨/١٢/١.

وقد قام البنك بتعديل سعر الفائدة لتصبح ٤,٥٪ علاوة على سعر الكريديور للجزء المستخدم بالعملة المحلية و ٤,٥٪ علاوة على سعر الليبور ٣ اشهر.

بتفعيل عقد الشروط المشتركة والدائنين (CTIA) في ٢٠١٨/٥/١٤ تم إعادة جدولة كل القروض متوسطة الأجل، ومن ضمنها القروض الممنوحة من بنك إتش إس بي سي، بفترة سماح ٧,٥ سنوات من تاريخ توقيع (CTIA). كما يتم الاستفادة لكل القروض بفترة سماح ٣ سنين لسداد المستحقات الأصلية تبدأ في ٣٠ يونيو ٢٠١٦ وإمكانية رسلة مصروف الفوائد لعام ٢٠١٦ وحتى ٣٠ يونيو ٢٠١٧

٢١- ٥- قرض بنك المصرف العربي الدولي (AIB):

قامت الشركة بتأجيل الأقساط المستحقة خلال عام ٢٠١٨ والبالغ قدرها ١١ ٤٢٠ ٠٠٠ دولار أمريكي وإعادة جدولة القرض ليسدد علي ستة أقساط نصف سنوية بدأً من ٢٠١٨/٠٢/١٠ وحتى ٢٠٢٠/٠٨/١٠ وذلك بناء على موافقة البنك المؤرخة في ٤ ابريل ٢٠١٧.

القسط	المبلغ المستحق بالدولار الامريكي	المبلغ المستحق بالجنيه المصري	تاريخ الاستحقاق
القسط الاول	٨٢٠ ٠٠٠	١٤ ٥١٤ ٠٠٠	١٠ فبراير ٢٠١٨
القسط الثاني	١ ١٢٠ ٠٠٠	١٩ ٨٢٤ ٠٠٠	١٠ أغسطس ٢٠١٨
القسط الثالث	١ ٦٢٠ ٠٠٠	٢٨ ٦٧٤ ٠٠٠	١٠ فبراير ٢٠١٩
القسط الرابع	١ ٦٢٠ ٠٠٠	٢٨ ٦٧٤ ٠٠٠	١٠ أغسطس ٢٠١٩
القسط الخامس	٣ ١٢٠ ٠٠٠	٥٥ ٢٢٤ ٠٠٠	١٠ فبراير ٢٠٢٠
القسط السادس	٣ ١٢٠ ٠٠٠	٥٥ ٢٢٤ ٠٠٠	١٠ أغسطس ٢٠٢٠
الاجمالي	١١ ٤٢٠ ٠٠٠	٢٠٢ ١٣٤ ٠٠٠	

٢٢- التزامات حق إنتفاع

يتمثل رصيد التزامات حق الانتفاع بأجمالي قيمة ١٠ ١٢٥ ٨٤٥ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، حيث تمثل القيمة الحالية لإجمالي قيم الوحدات الايجارية المستقبلية.

٢٣- نصيب السهم الأساسي / المخفض في أرباح العام

يتم حساب نصيب السهم من أرباح العام باستخدام طريقة المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام وذلك كما يلي:

جنيه مصري		٢٠١٨	٢٠١٩
صافي ارباح العام (بالجنيه المصري)		١٥٣ ٧٠٠ ٥٥٣	٦٣٤ ١١٨ ٢٥٠
يخصم: توزيعات أرباح عاملين	--	(٢٤ ٦٣٨ ٧٧٥)	
صافي الربح المعدل		١٢٩ ٠٦١ ٧٧٨	٦٣٤ ١١٨ ٢٥٠
متوسط عدد الأسهم القائمة خلال العام		١ ١٠٨ ٣٠٧ ٣٨٥	١ ١٠٨ ٣٠٧ ٣٨٥
نصيب السهم الأساسي في أرباح العام (بالجنيه المصري)		٠,١٢	٠,٥٧
ويمنح خيارات الأسهم (أسهم الإثابة والتحفيز للعاملين) يصبح نصيب السهم كالاتي:			
المتوسط المرجح لعدد الأسهم متضمنة أسهم الإثابة والتحفيز		١ ١٠٨ ٣٠٧ ٣٨٥	١ ١٠٩ ٧٨٢ ١٠٧
نصيب السهم المخفض في أرباح العام (بالجنيه المصري)		٠,١٢	٠,٥٧

٢٤- الضريبة المؤجلة

يتمثل رصيد الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة:

رصيد اخر العام	المحمل على قائمة الدخل	رصيد اول الفترة	٢٠١٩
			<u>أصول</u>
			جنية مصرى
			مخصصات
١١ ٢٣٢ ٢٣٤	١ ٩٣٠ . ٠٤٥	٩ ٣٠٢ ١٨٩	
٢٤ ٠٥٤ ٨٠٨	(٤٢ ٦٦٥ ٢٤٠)	٦٦ ٧٢٠ . ٠٤٨	فروق عملة غير محققة
٣٥ ٢٨٧ . ٠٤٢	(٤٠ ٧٣٥ ١٩٥)	٧٦ . ٢٢ ٢٣٧	الرصيد
			<u>الالتزامات</u>
			الأصول الثابتة
(٢٩ ٠١٤ ١١٦)	(٣ ٨٢٢ ٤٩٨)	(٢٥ ١٩١ ٦١٨)	
(٢٩ ٠١٤ ١١٦)	(٣ ٨٨٢ ٤٩٨)	(٢٥ ١٩١ ٦١٨)	الرصيد
٦ ٢٧٢ ٩٢٦	(٤٤ ٥٥٧ ٦٩٣)	٥٠ ٨٣٠ ٦١٩	صافي الضريبة التي تنشأ عنها (الالتزامات) / أصول ضريبية
			الأصول الضريبية المؤجلة غير المعترف بها
٢٠١٨	٢٠١٩		جنيه مصرى
--	--		أصول ضريبية مؤجلة لم يعترف بها خلال العام فى قائمة الارباح والخسائر
١٥٠ ٤٨٣ ٧٢٧	٩٦ ٠٦٠ ١٧٤		أصول ضريبية مؤجلة لم يعترف بها خلال العام فى قائمة الدخل الشامل
١٥٠ ٤٨٣ ٧٢٧	٩٦ ٠٦٠ ١٧٤		إجمالي أصول ضريبية مؤجلة لم يعترف بها خلال العام

٢٥- الإيرادات

٢٠١٨	٢٠١٩	جنيه مصرى
٧٦٤ ٥٤٤ ١٢٢	١ ٦٧٤ ٠٦١ ٧٢٠	القطاع العقاري
٤٣ ٦٨٥ ٩٥٦	٢٤ ٧٦٩ ٩٣٦	قطاع الأراضي
٨٠٨ ٢٣٠ ٠٧٨	١ ٦٩٨ ٨٣١ ٦٥٦	الإجمالي

٢٦- فوائد دائنة

٢٠١٨	٢٠١٩	جنيه مصرى
٢٣ ٨٦٥ ٥٣٠	٤٠ ٢٠٧ ١١٧	فوائد ودائع بنكية
٧٤ ٣٤٢ ٨٤٣	٨٨ ٣١٠ ٤٩٦	فوائد على ارصدة العملاء طويلة الاجل
٩٨ ٢٠٨ ٣٧٣	١٢٨ ٥١٧ ٦١٣	الإجمالي

٢٧- فوائد ومصرفات تمويلية

٢٠١٨	٢٠١٩	جنيه مصرى
(٤٥٥ ٤٣٣ ١٥٠)	(٣٨٧ ١٤٣ ٨٨٣)	فوائد قروض و مصرفات بنكية
(٤٥٥ ٤٣٣ ١٥٠)	(٣٨٧ ١٤٣ ٨٨٣)	الإجمالي

٢٨- إيرادات ومصروفات أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	جنيه مصري
(٣٧ ٩٨٩ ٨٤٤)	٢٧٣ ٥٣٨ ٠٨١	صافي فروق عمله اجنبية
٥ ٢٥٤ ١٢٠	-	أرباح بيع أصول ثابتة
٤٠٥ ١٣٠ ١١٢	٢٢ ١٢١ ٩٥٢	أرباح بيع استثمارات
٢١ ٥٥٤ ٥٢٧	٢٩ ٦٠٣ ٠٧٣	اخرى
٣٩٣ ٩٤٨ ٩١٥	٣٢٥ ٢٦٣ ١٠٦	الإجمالي

٢٩- القيمة العادلة للأدوات المالية

طبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة الواردة بالإيضاح (٤) فإن القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ المركز المالي. وتمثل القيمة الدفترية لهذه الأدوات تقديراً معقولاً لقيمتها العادلة. ويتضمن الإيضاح رقم (٤) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية أهم السياسات المحاسبية في تسجيل وقياس أهم الأدوات المالية والإيرادات والمصروفات المتعلقة بها.

٣٠- الأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالبنوك والمستحق من أطراف ذات علاقة والعملاء كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة الموردين والمستحق الى أطراف ذات علاقة والدائنين.

هذا وتعرض الشركة لعدد من المخاطر الناتجة عن ممارستها لأنشطتها والتي تؤثر على قيم تلك الأصول والالتزامات المالية وكذا على الإيرادات والمصروفات المتعلقة بها. وفيما يلي أهم تلك المخاطر والأسس والسياسات التي تتبناها الشركة في إدارة هذه المخاطر

٣٠-١ إدارة مخاطر رأس المال:

تقوم الشركة بإدارة رأس مالها بغرض الحفاظ على قدرة الشركة على الاستمرار وبما يحقق اعلي عائد للمساهمين من خلال الحفاظ على نسب مثالية لأرصدة الدين وحقوق الملكية. ولا توجد أية تغييرات في الإستراتيجية العامة للشركة منذ عام ٢٠١٠. يتكون هيكل رأس مال الشركة من صافي الدين (ويمثل المبالغ المقترضة المبينة بالتفصيل بالإيضاح رقم ٢١ - مخصوماً منها النقدية وأرصدة لدى البنوك) وحقوق ملكية الشركة (وتشمل رأس المال المصدر وعلو الإصدار والاحتياطات والأرباح المرحلة وخسائر فروق العملة الناتجة عن ترجمة البنود ذات الطبيعة النقدية).

ولا يخضع رأس المال لأي متطلبات تفرضها جهات خارج الشركة. ووفقاً للسياسات والإجراءات الداخلية للشركة تقوم الإدارة التنفيذية بمراجعة هيكل رأس المال بصفة منتظمة. وكجزء من هذه المراجعة تأخذ الإدارة باعتبارها تكلفة رأس المال والمخاطر المصاحبة لكل فئة من فئات رأس المال. وتستهدف الشركة تحقيق نسبة رافعة مالية تتراوح بين ٤٠٪ إلى ٤٥٪ تتحدد على أساس نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بلغت نسبة الرافعة المالية ٧٤٪ (أنظر أدناه) انخفضت بسبب زيادة رأس المال وكانت اقل من الهدف الذي أوصت به اللجنة.

تم احتساب نسبة الرافعة المالية في نهاية العام كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	جنيه مصري
٤ ١٨٨ ٩٩٨ ٣٧٨	٣ ١٩٧ ١٠٥ ٤٨٧	الدين (i)
(٧٦٦ ٠٥٥ ٣٠٩)	(٤٨١ ٦٨٤ ٩٣٠)	النقدية وأرصدة لدى البنوك (إيضاح ١٢)
٣ ٤٢٢ ٩٤٣ ٠٧٠	٢ ٧١٥ ٤٢٠ ٥٥٧	صافي الدين
٢ ٩٧١ ٦٤٤ ٧٨٣	٣ ٦٥٧ ٦١٣ ٤٨١	حقوق الملكية (ii)
%١١٥	%٧٤	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

(i) تم تعريف الدين على أنه يشمل القروض طويلة الأجل والقروض قصيرة الأجل والمفصح عنهما بصورة تفصيلية بالإيضاح رقم (٢١)

(ii) تتضمن حقوق الملكية كل من رأس المال المصدر والمدفوع والاحتياطيات والأرباح المرحلة.

٣٠- ٢ أهم السياسات المحاسبية

تم الإفصاح بصورة تفصيلية عن أهم السياسات والمعالجات المحاسبية المطبقة بما في ذلك شروط الاعتراف وأسس القياس وكذا الأساس المستخدم في الاعتراف بينود الدخل والمصروفات المتعلقة بكلٍ منها لكل فئةٍ من فئات تصنيف الأصول والالتزامات المالية وأدوات حقوق الملكية بإيضاح الأدوات المالية رقم (٢٢-٤).

٣٠- ٣ فئات تصنيف الأدوات المالية

٢٠١٨	٢٠١٩	جنيه مصرى
		أصول مالية
٧٦٦ ٠٥٥ ٣٠٩	٤٨١ ٦٨٤ ٩٣٠	نقدية وأرصدة لدى البنوك
٣٣٢ ٢٥٤	٣٣٢ ٢٥٤	أصول مالية تقاس بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
٦ ٨٩٨ ١١٩ ٠٩٦	٦ ٥٤٧ ٠١٦ ٣٩٠	اصول مالية تقاس بالتكلفة المستهلكة (i)
		التزامات مالية
٤ ٧٢٧ ٢٩٦ ٥٠٢	٣ ٧١٥ ٧٢٣ ٥٣٤	التزامات مالية تقاس بالتكلفة المستهلكة (ii)

(i) يشمل العملاء والارصدة المدينة، فضلا عن تلك الاصول المتداولة الأخرى التي تستوفي تعريف الاصول المالية. إجمالي مبلغ ٤٥١ مليون جنيه مصرى (٢٠١٨: ٤٦٧ مليون جنيه مصرى) من الاصول المتداولة الأخرى لا ينطبق عليها تعريف الأصول المالية.

(ii) يشمل الموردين، القروض والارصدة الدائنة، والالتزامات المالية الأخرى فضلا عن تلك الالتزامات المتداولة الأخرى التي تستوفي تعريف الالتزامات المالية. بإجمالي مبلغ ٣٢٤ مليون جنيه مصرى (٢٠١٨: ٥٦٤ مليون جنيه مصرى). الالتزامات المتداولة الأخرى لا ينطبق عليها تعريف الالتزامات المالية.

٣٠- ٤ أهداف إدارة المخاطر المالية

تتعرض الشركة في إطار ممارستها لأنشطتها لعددٍ من المخاطر المالية. ويعرض هذا الإيضاح أهداف الشركة من إدارة مخاطرهما المالية ورأس مالها وكذا السياسات والإجراءات التي تتبعها.

تقوم الإدارة الرئيسية للأموال بالشركة بتقديم خدمات لقطاعات الانشطة المختلفة، وتقوم بتنظيم عملية الوصول إلى الأسواق المالية المحلية والدولية، كما تقوم بمراقبة وإدارة المخاطر المالية المرتبطة بأنشطة الشركة من خلال التقارير الداخلية عن المخاطر والتي تتضمن تحليلاً لمدى التعرض للخطر على أساس درجة وحجم المخاطر. وتتضمن هذه المخاطر كل من خطر السوق (ويشمل خطر العملة وخطر سعر الفائدة وأخطار السعر الأخرى) وخطر الائتمان وخطر السيولة. وتتضمن أخطار السعر الأخرى: خطر سعر أداة الملكية وخطر التسوية وخطر سعر السلع الأولية.

إن سياسة الشركة كانت ولا تزال قائمة على مبدأ عدم جواز استخدام المشتقات المالية دون وجود معاملات تشغيل تبرر استخدامها كما لا يجوز استخدامها في أغراض المتاجرة (أى في عمليات المضاربة) - هذا ولم تجد الشركة عن هذه السياسة من قبل.

وتهدف الشركة إلي تخفيض أثر هذه المخاطر بصفة عامة من خلال أنشطة التشغيل والتمويل، كما تقوم - في بعض الأحيان على فترات متباعدة - باستخدام مشتقات مالية لتغطية مدى التعرض لهذه المخاطر. ويخضع استخدام المشتقات المالية للسياسات والإجراءات الداخلية للشركة المعتمدة من مجلس الإدارة. وتتضمن هذه السياسات والإجراءات الداخلية مبادئ مكتوبة تشرح خطر العملة الأجنبية، وخطر سعر الفائدة، وخطر الائتمان، واستخدام المشتقات المالية والأدوات المالية غير المشتقة واستثمارات فائض السيولة. ولا تقوم الشركة بالدخول أو المتاجرة في عقود أدوات مالية لأغراض المضاربة - بما في ذلك المشتقات المالية.

تقوم إدارة الائتمان بتقديم تقارير شهرية إلى الإدارة التنفيذية. ويقوم مدير إئتمان الشركة على تنفيذ إجراءات إدارة المخاطر في إطار تعليمات الشركة.

٥-٣٠ خطر السوق:

أن أنشطة الشركة تُعرضها بشكلٍ أساسي للمخاطر المالية الناتجة عن التقلبات في أسعار صرف العملات الأجنبية (يُرجع للإيضاح رقم ٦-٣٠ أدناه) والتقلبات في أسعار الفائدة (يُرجع للإيضاح رقم ٣٠-٧ أدناه). وتقوم سياسة الشركة على الدخول في عقود مشتقات مالية متنوعة – كلما دعت الحاجة لذلك – بغرض إدارة مدى تعرض الشركة لخطر العملة الأجنبية وخطر سعر الفائدة – ويشمل ذلك ما يلي:

- عقود صرف آجلة لمبادلة عملات أجنبية بغرض تغطية خطر سعر الصرف الذي ينشأ عن مبيعات الشركة بعملاتٍ أجنبية من النشاط العقاري؛
- عقود مبادلة سعر فائدة للتخفيف من خطر ارتفاع أسعار الفائدة.

٦-٣٠ إدارة خطر العملة الأجنبية:

تتم بعض معاملات الشركة بعملاتٍ أجنبية وتعرض الشركة نتيجةً لذلك لتقلبات في أسعار صرف العملات. ويُعدُّ الدولار الأمريكي واليورو والجنيه المصري هي العملات الرئيسية التي تتم بها هذه المعاملات. وتقوم الشركة بإدارة مدى تعرضها لخطر أسعار صرف العملات الأجنبية وذلك وفقاً لسياسةٍ معتمدة تتضمن ضوابطٍ مُحددة لاستخدام عقود صرف آجلة لمبادلة عملاتٍ أجنبية.

وكما سبق ذكره فإن خطر سعر صرف العملات الأجنبية للشركة ينشأ بصفةٍ أساسية عن مبيعات الشركة بعملاتٍ أجنبية من نشاط العقارات والتي يتولد عنها صافي فائض بعملاتٍ أجنبية للشركة. وتتمتع الشركة بتدفقاتٍ قوية بالعملات الأجنبية والتي تتمثل بصفةٍ أساسية في الدولار الأمريكي واليورو.

ومن بين إجمالي الأرصدة المستحقة للشركة على عملائها في نهاية السنة المالية – تُمثّل أرصدة العملاء بالدولار الأمريكي نسبة ٩٥٪ (٢٠١٨: ٩٥٪)، وبالبيورو صفر ٪ (٢٠١٨: صفر ٪)، والجنيه المصري نسبة ٥٪ (٢٠١٨: ٥٪) على التوالي. وللتخفيف من مدى التعرض للخطر المذكور أعلاه تقوم المجموعة – كلما كان ذلك ممكناً – بالاقتراض بذات العملات الأجنبية وذلك لخلق نوع من التغطية الطبيعية.

تحليل القروض بالعمله

جنيه مصري		٢٠١٩		٢٠١٨	
دولار امريكي	٢ ٥٢٣ ٤٦٦ ٩٥٣	٧٩٪	٣ ٢١٩ ٢٢٣ ١٩٩	٧٧٪	
الجنيه المصري	٥٤٦ ٦٥٠ ٠٨٨	١٧٪	٧٤١ ٠٢٢ ٢٨٩	١٨٪	
يورو	١٢٦ ٩٨٨ ٤٤٦	٤٪	٢٢٨ ٧٣٥ ٢٢٤	٥٪	
الإجمالي	٣ ١٩٧ ١٠٥ ٤٨٧	١٠٠٪	٤ ١٨٨ ٩٨٠	١٠٠٪	٧١٢

ويعرض الجدول التالي القيم الدفترية – في نهاية الفترة المالية – لأصول الشركة ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية الرئيسية (وتتمثل بصفةٍ أساسية في أرصدة مستحقة على عملاء وأرصدة عملاء التأجير التمويلي) وللتزاماتها ذات الطبيعة النقدية بنفس العملات (وتتمثل بصفةٍ أساسية في الاقتراض) والتي تتعرض المجموعة بسببها إلى خطر سعر صرف العملة:

جنيه مصري		التزامات		أصول	
		٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩
دولار أمريكي	٢ ٥٢٣ ٤٦٦ ٩٥٣	٣ ٢١٩ ٢٣٥ ١٥٢	١ ٣١٦ ١٨٤ ٣٩٥	١ ١٥٥ ٩٧٥ ٦٢٠	
جنيه مصري	٥٤٦ ٦٥٠ ٠٨٨	٧٤١ ٠٢٢ ٣٠٩	٦٩ ٢٧٢ ٨٦٣	٥٨ ٢٨٤ ٤٨٥	
يورو	١٢٦ ٩٨٨ ٤٤٦	٢٢٨ ٧٤٠ ٩١٨	--	--	

إدارة المدى المتبقى من خطر التعرض لعملاتٍ أجنبية من خلال معاملات تغطية وذلك بالدخول في عقود صرف آجلة بعملاتٍ أجنبية إذا تطلب الأمر.

أ. تحليل حساسية خطر العملة الأجنبية

كما سبق الإشارة تتعرض الشركة بصفة أساسية لخطر عملات الدولار الأمريكي واليورو التي تنشأ من مبيعات الشركة التي تتم بهذه العملات في النشاط العقاري.

ويوضح الجدول التالي مدى حساسية الشركة لزيادة أو نقص بنسبة ٥٪ في الجنيه المصرى مقابل أسعار صرف العملات الأجنبية المشار إليها. وتعتبر الـ ٥٪ هي نسبة الحساسية المستخدمة في اعداد التقارير الداخلية عن خطر العملة الأجنبية وعرضها على المديرين المسئولين، وتُمثل تقييم الإدارة للتغير المتوقع بدرجة معقولة في أسعار صرف العملات الأجنبية. ويتضمن تحليل الحساسية فقط الأرصدة القائمة للبنود ذات الطبيعة النقدية بعملات أجنبية ويقوم على أساس تعديل ترجمة أرصدة تلك البنود في نهاية الفترة بنسبة تغير قدرها ٥٪ في أسعار صرف تلك العملات.

ويتضمن تحليل الحساسية الأرصدة القائمة للاقتراض، كما يتضمن أرصدة العملاء بعملات أجنبية. ويشير الرقم الإيجابي في الجدول أدناه إلى زيادة في الربح أو في حقوق الملكية عندما تزداد قوة الجنيه المصرى بنسبة ٥٪ مقابل العملة الأجنبية المعنية. وفي حالة ضعف الجنيه المصرى بنسبة ٥٪ مقابل العملة الأجنبية المعنية فسوف يؤدي ذلك إلى تأثير معاكس بنفس القيمة على الربح أو حقوق الملكية وتصبح القيم أدناه سالبة.

جنيه مصرى	تأثير الدولار الأمريكي		تأثير اليورو	
	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨
الأرباح	٦٠٣٦٤١٢٨	١٠٣١٦٢٩٧٧	٦٣٤٩٤٢٢	١١٤٣٧٠٤٦
حقوق الملكية	--	--	--	--

٣٠-٧ إدارة خطر سعر الفائدة

تتعرض الشركة لخطر سعر الفائدة نظراً لأن الشركة باقتراض أموال بأسعار فائدة ثابتة ومتغيرة. وتقوم الشركة بإدارة الخطر من خلال الحفاظ على مزيج مناسب بين القروض ذات أسعار الفائدة الثابتة وذات أسعار الفائدة المتغيرة، وكذا باستخدام عقود مبادلة أسعار فائدة. ويتم تقييم أنشطة التغطية بشكل منتظم لتتماشى مع رؤية اتجاهات سعر الفائدة وحدود الاقبال على الخطر وبما يضمن تطبيق استراتيجيات تغطية تحقق أقصى فاعلية وأقل تكلفة ممكنة. ويتضمن الجزء الخاص بإدارة مخاطر السيولة من هذا الإيضاح معلومات تفصيلية عن مدى تعرض الشركة لخطر أسعار الفائدة على الأصول والألتزامات المالية.

لم يكن لدى الشركة عقود مشتقات مالية خلال عام ٢٠١٩ و٢٠١٨.

أ. تحليل حساسية سعر الفائدة

تم تحديد تحليلات الحساسية الواردة أدناه بناء على مدى التعرض لأسعار الفائدة المرتبطة بالمشتقات المالية والأدوات المالية غير المشتقة في نهاية الفترة المالية. وبالنسبة للالتزامات ذات سعر الفائدة المتغير فقد أعد التحليل بافتراض أن مبلغ الالتزام القائم في نهاية الفترة المالية كان قائماً طوال العام. ويستخدم مؤشر "المائة نقطة" وتعادل ١٪ زيادة أو نقص عند إعداد التقارير الداخلية التي تتناول خطر سعر الفائدة والتي تُعرض على موظفي الإدارة المسئولين ويمثل هذا المؤشر تقدير الإدارة للتغير المتوقع بدرجة معقولة في أسعار الفائدة.

• إذا انخفض/ زاد سعر الفائدة بمقدار ١٠٠ نقطة مع ثبات كافة المتغيرات الأخرى فسيترتب على ذلك أن يقل/ أو يزيد ربح الشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بمبلغ ٣٢ مليون جنيه مصرى (٢٠١٨: يقل/ أو يزيد بمبلغ ٣٢,٩ مليون جنيه مصرى). ويرجع هذا بصفة أساسية إلى تعرض الشركة لخطر أسعار الفائدة على المبالغ المقرضة ذات أسعار الفائدة المتغيرة.

٣٠-٨ إدارة خطر الائتمان

يشير خطر الائتمان إلى خطر أن يعجز أحد أطراف التعاقد عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية ويؤدي ذلك إلى تكبد الشركة لخسائر مالية. وينشأ خطر الائتمان من معاملات الشركة مع الأطراف الأخرى وغالباً ما يكونوا عملاء الشركة من أفراد ومؤسسات. وقد قامت الشركة بتطبيق سياسة تلزمها بأن تقتصر في تعاملاتها على أطراف ذات جدارة ائتمانية مرتفعة وبأن تحصل على ضمانات كافية - كلما كان ذلك مناسباً - كوسيلة لتأمينها ضد خطر الخسارة المالية التي تنشأ في حالات التعثر.

يتأثر تعرُّض الشركة لخطر الائتمان - بشكلٍ أساسي - بالخصائص الفردية لكل عميل. ويهدف مراقبة الخطر إلى تقييم جودة إئتمان العميل مع الأخذ في الاعتبار عدة عوامل - منها مركزه المالي وخبرات الشركة السابقة معه والمعلومات المالية الأخرى المنشورة بشأنه وسجلاته التجارية وعواملٍ أخرى - كوسيلةٍ لتخفيف خطر الخسارة المالية التي تنشأ في حالات التعثر. وتقوم الشركة بالمتابعة المستمرة لمدى تعرضها لخطر الائتمان كما تقوم بتوزيع القيمة الإجمالية لحجم المعاملات المتعاقد عليها بين الأطراف الذين أقرتهم الإدارة.

يتمثل رصيد العملاء في أرصدة عدد كبير من العملاء من النشاط العقاري، علماً بأن مدى تعرض الشركة لخطر الائتمان لا يتركز بصورةٍ جوهرية مع طرفٍ وحيد أو مع مجموعةٍ من الأطراف ذات خصائص متماثلة. وتُصنف الشركة أطرافٍ ما على أنها ذات خصائصٍ متماثلة عندما تكون تلك الأطراف هي منشآت ذات علاقةٍ ببعضها. ويعتبر خطر الائتمان المرتبط ببيع الوحدات العقارية محدوداً لأن الشركة تتحكم في هذا الخطر عن طريق العقار نفسه وذلك بعدم تسجيل الوحدة باسم العميل إلا فقط بعد أن تستلم كامل المبلغ المستحق على العميل.

إن القيمة الدفترية للأصول المالية المثبتة بالقوائم المالية - والتي تظهر بالصافي بعد خصم خسائر الاضمحلال - تُمثِّل الحد الأقصى لتعرض الشركة لخطر الإئتمان دون النظر لقيمة أى ضمانات تم الحصول عليها.

اعمار المدينون التجاريون التي حل تاريخ استحقاقها ولكن لم تضمحل قيمتها.

اعمار الاضمحلال في المدينون التجاريون

٢٠١٨	٢٠١٩	جنيه مصرى
١٩٧ ٧١٩ ٦٧٩	١٩٨ ٠٨٤ ١٤٦	حاليا
١١٤ ٤٤٥ ١٦٩	٢٣ ٨٨٤ ١٧٨	متأخرات من ٣١ يوم الى ٦٠ يوم
٦ ٤٢٥ ١٩٦	١٥ ٧٧٠ ٦٠٣	متأخرات من ٦١ يوم الى ٩٠ يوم
٢١ ١٤٠ ٠٤٣	٨ ٦٠١ ٠٣٠	متأخرات أكثر من ٩١ الى ١٢٠ يوم
٦ ٠٨٩ ٠٧١	١٠ ٤١٦ ٤٩٥	متأخرات أكثر من ١٢١ الى ١٨٠ يوم
٢٠ ٠١٨ ١٨٨	١٨ ٦٢٣ ٥٢٢	متأخرات أكثر من ١٨١ الى ٣٦٠ يوم
١٢٠ ٢٣٠ ٥٩٤	٩٠ ٧٩٣ ٣٦٨	متأخرات أكثر من سنة
٤٨٦ ٠٦٧ ٩٤٠	٣٦٦ ١٧٣ ٣٤٢	الإجمالي

٢٠١٨	٢٠١٩	جنيه مصرى
٩ ٧٦٥ ٢٤٤	٢٣ ٨٣٨ ١٧٢	حاليا
٥ ٨٨٤ ٠١٩	١١ ٥٩٨ ١٦٨	متأخرات من ٣١ يوم الى ٦٠ يوم
٥ ٢٥٤ ٣٥٥	٨ ٦٥٦ ٨٠٢	متأخرات من ٦١ يوم الى ٩٠ يوم
٥ ٦٤٩ ٧٩٢	٧ ٨١٧ ٥٣٥	متأخرات أكثر من ٩١ الى ١٢٠ يوم
٤ ٩٧٩ ٤٨١	٩ ٤٦٧ ٦٢٥	متأخرات أكثر من ١٢١ الى ١٨٠ يوم
١٦ ٣٧٠ ٣٤٦	١٦ ٩٢٧ ٠٤٩	متأخرات أكثر من ١٨١ الى ٣٦٠ يوم
١٠٨ ٠٧٨ ٤٣٤	٦٣ ٨١٤ ٠٢٠	متأخرات أكثر من سنة
١٥٥ ٩٨١ ٦٧١	١٤٢ ١١٩ ٣٧١	الإجمالي

٩-٣٠ إدارة خطر السيولة

تقع المسئولية الأساسية لإدارة خطر السيولة على عاتق مجلس الإدارة والذي أسس إطار عمل مناسب لإدارة خطر السيولة يهدف لإدارة متطلبات المجموعة من التمويل القصير والمتوسط والطويل الأجل واحتياجات السيولة. وتقوم المجموعة بإدارة خطر السيولة عن طريق الاحتفاظ بحدٍ كافي من الاحتياطات النقدية والتسهيلات البنكية وتسهيلات إقتراض احتياطية، ويتم ذلك من خلال المتابعة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة ومقارنتها بالفعلية ومطابقة هياكل استحقاق الأصول والالتزامات المالية. وللتعرف على خطط الإدارة في التعامل مع عجوزات السيولة ومستوى عدم التأكد للصيق بها.

أ. خطط الإدارة لإدارة نقص السيولة

قامت الشركة القابضة "أوراسكوم القابضة للتنمية" بالحصول على تعهد من المساهم الرئيسي المهندس سميح ساويرس وذلك لمواجهة العجز في السيولة إن وجد للمجموعة ومتضمناً شركة أوراسكوم للفنادق والتنمية إحدى الشركات التابعة لشركة أوراسكوم القابضة للتنمية.

ب. جداول خطر السيولة وخطر سعر الفائدة

تُوضّح الجداول التالية الفترات المتبقية من الاستحقاقات التعاقدية للالتزامات المالية غير المشتقة الخاصة بالشركة والمتفق على فترات سدادها. وقد صُممت الجداول بناءً على التدفقات النقدية غير المخصومة للالتزامات المالية وفقاً لأقرب تاريخ قد تطالب فيه الشركة بالسداد. وتتضمن الجداول التدفقات النقدية للفوائد ولأصل المبلغ. وبالنسبة للتدفقات النقدية للفوائد المبنية على أسعار فائدة متغيرة فإن المبالغ غير المخصومة لتلك التدفقات تستمد من منحنيات سعر الفائدة في نهاية الفترة المالية كما أن الاستحقاقات التعاقدية تعتمد على أقرب تاريخ قد تطالب فيه المجموعة بالسداد.

استحقاقات الالتزامات المالية غير المشتقة

٢٠١٩	المتوسط المرجح لسعر الفائدة	أقل من ٦ اشهر	من ٦ أشهر وحتى سنة	من ٢ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
أدوات بدون سعر فائدة	--	٧١٣ ٣٨٦ ٣٣٢	--	--	--	٧١٣ ٣٨٦ ٣٣٢
أدوات ذات سعر فائدة متغير	٪٩,١٦	٢٧٦ ٨٣٩ ٦٠٧	٢٧٦ ٨٣٩ ٦٠٦	٢ ٦٤٣ ٤٢٦ ٢٧٤	--	٣ ١٩٧ ١٠٥ ٤٨٧
أدوات ذات سعر فائدة ثابت	--	٩٠ ٦٨٥ ٦٠٥	--	--	--	٩٠ ٦٨٥ ٦٠٥
الإجمالي	--	١ ٠٨٠ ٩١١ ٥٤٤	٢٧٦ ٨٣٩ ٦٠٦	٢ ٦٤٣ ٤٢٦ ٢٧٤	--	٤ ٠٠١ ١٧٧ ٤٢٤

٢٠١٨	المتوسط المرجح لسعر الفائدة	أقل من ٦ اشهر	من ٦ أشهر وحتى سنة	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
أدوات بدون سعر فائدة	--	٨٣٩ ٨٤٠ ٠٨٩	--	--	--	٨٣٩ ٨٤٠ ٠٨٩
أدوات ذات سعر فائدة متغير	٪١٠,٧٧	١٧٩ ٧٥١ ٦٣٩	١٧٩ ٧٣٣ ٩٧١	٣ ٤٦١ ٢٢٢ ٩٣١	٣٦٨ ٢٨٩ ٨٣٨	٤ ١٨٨ ٩٩٨ ٣٧٩
أدوات ذات سعر فائدة ثابت	--	--	١٥٣ ٦١٩ ٦٣١	٢ ٣٣٤ ٥٤٣	--	١٥٥ ٩٥٤ ١٧٤
الإجمالي	--	١ ٠١٩ ٥٩١ ٧٢٨	٣٣٣ ٣٥٣ ٦٠٢	٣ ٤٦٣ ٥٥٧ ٤٧٤	٣٦٨ ٢٨٩ ٨٣٨	٥ ١٨٤ ٧٩٢ ٦٤٢

٢٠١٩		جنيه مصرى	
القيمة الدفترية	الحد الائتماني	التصنيف الائتماني	الطرف المقابل في التعاقد
١٨ ٨٩٢ ٢١٧	١٨ ٨٩٢ ٢١٧	AA-	بنك ١
٦٢٢ ١٠٩ ١٨٠	٦٢٢ ١٠٩ ١٨٠	A١	بنك ٢
٥ ١٠٧ ٣٦٣	٥ ١٠٧ ٣٦٣	A	بنك ٣
٩٠٤ ٤٠٦ ٤٠٢	٩٠٤ ٤٠٦ ٤٠٢	B	بنك ٤
١ ٤٦٤ ٥٩٠ ٣٥٢	١ ٦٤٦ ٥٩٠ ٣٢٥	--	بنك ٥

٢٠١٨		جنيه مصرى	
القيمة الدفترية	الحد الائتماني	التصنيف الائتماني	الطرف المقابل في التعاقد
١٩٥ ٧٩١ ٦١٠	١٩٥ ٧٩١ ٦١٠	AA-	بنك ١
٣٠١ ١١٧ ٨٨١	٣٠١ ١١٧ ٨٨١	A١	بنك ٢
١٠١١ ٦٧٥ ٩٤٦	١٠١١ ٦٥٨ ٢٧٩	A	بنك ٣
١ ٦٧٠ ٣١٦ ٦٥٩	١ ٦٧٠ ٣١٦ ٦٥٩	B	بنك ٤
١٠١٠٠٩٦ ٢٨٣	١٠١٠٠٩٦ ٢٨٣	--	بنك ٥

٣١- أرقام المقارنة

تم تعديل بعض أرقام المقارنة في القوائم المالية لتتماشى مع تبويب القوائم المالية الحالية. وفيما يلي الأرصدة التي تم إعادة بتوبيها:

بيان	الرصيد قبل إعادة التبويب ٢٠١٨	الرصيد بعد إعادة التبويب ٢٠١٨
مخصصات قصيرة الأجل	٩٥٤ ٣٥٢ ٥٥١	٢٦٣ ٢٤٨ ٣٧٩
مخصصات طويلة الأجل		٦٩١ ١٠٤ ١٧٢
الإجمالي	٩٥٤ ٣٥٢ ٥٥١	٩٥٤ ٣٥٢ ٥٥١

٣٢- الموقف الضريبي

بتاريخ ٢٠ اغسطس ٢٠١٥ وافق رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ٩٦ لسنة ٢٠١٥ بتعديل بعض احكام قانون الضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم ٤٤ لسنة ٢٠١٤ والذي كان ينص على فرض ضريبة دخل اضافية. حيث أصبح سعر الضريبة على الدخل ٢٢,٥٠%

ضريبة الاشخاص الاعتبارية

- تم الربط والتسوية حتى عام ٢٠١٠.
- السنوات ٢٠١١/٢٠١٤ تم الانتهاء من إعادة الفحص وجرى انهاء اعتماد مذكرة إعادة الفحص
- تم تقديم الاقرارات الضريبية حتى عام ٢٠١٨ فى المواعيد القانونية.

ضريبة الأجرور المرتبات

- تم الفحص حتى عام ٢٠١٤.
- السنوات ٢٠١٥/٢٠١٦ لم يتم الفحص.

ضريبة الدمغة

- تم الفحص والتسوية حتى عام ٢٠١٨.

٣٣- معاملات مع أطراف ذات علاقة (المساهم الرئيسي بالشركة القابضة)

- قامت الشركة باستئجار المقر الإداري لها بالنائل سيتي من شركة مساهمة مملوكة للمساهم الرئيسي بالشركة القابضة المهندس/ سميح ساويرس وآخرين.
- قامت الشركة خلال عام ٢٠١٨ بإبرام عقد رعاية لنادى الجونة الرياضي بقيمة ٥٠ مليون جنيه مصري على ان يتم تسوية الرصيد على مدة ثلاث سنوات ابتداءً من أكتوبر ٢٠١٨. وخلال عام ٢٠١٩ تم تمديد عقد الرعاية لإضافة الموسم الرياضي ٢٠١٩-٢٠٢٠ بقيمة ٥٠ مليون جنيه مصري على ان يتم تسوية الرصيد على مدة ١٠ شهور ابتداءً من سبتمبر ٢٠١٩.

- خلال عام ٢٠١٤ قام المساهم الرئيسي بالشركة القابضة المهندس/ سميح ساويرس بالإستحواذ على نسبة ٣٥٪ من أسهم شركة إف تي أى والتي تصنف من أكبر شركات أوروبا في مجال الأنشطة السياحية وقد بلغ حجم تعاملات فنادق المجموعة مع تلك الشركة خلال ٢٠١٩ مبلغ ٣٧٢ مليون جنيه مصرى.
- وافقت الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ١٩ مارس ٢٠١٨ على قرار مجلس إدارة الشركة ببيع نهائي لإجمالى نسبة إستثمارها في فنادق رويال أزور وكلوب أزور ومكادي جاردنز. وتم تفويض السيد رئيس مجلس إدارة الشركة أو من يفوضه في التفاوض والتوقيع على عقد البيع، وتفويضه في إدخال أية تعديلات أو ملاحق للعقد. تم الإنتهاء من إجراءات بيع فندق رويال أزور وكلوب أزور وبالتالي تم استبعاد كافة الأصول والالتزامات خلال عام ٢٠١٨ وجاري الإنتهاء من بيع فندق مكادي جاردنز.
- بلغت اجمالى اعمال المقاولات والإنشاء والخدمات مع شركة البحر الاحمر للمقاولات والتشييد ش.م.م (إحدى الشركات الشقيقة بنسبة ٤٠,٢٠٪) مبلغ ١٦٤ مليون جنية مصرى خلال ٢٠١٩.

٣٤- أحداث جوهرية فى السنة المالية الجارية:

- بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٩ أصدر وزير الإستثمار والتعاون الدولى قرار رقم ٩٦ لسنة ٢٠١٩ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية وتم إصدار ثلاثة معايير محاسبية وهي معيار المحاسبة المصرى رقم (٤٧) والخاص بالأدوات المالية ومعيار المحاسبة المصرى رقم (٤٨) والخاص بالإيراد من العقود مع العملاء ومعيار المحاسبة المصرى رقم (٤٩) والخاص بعقود التأجير التمولي تنفيذاً لقانون التأجير التمولي والتخصيم رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ ويجب تطبيق هذه المعايير لتبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠ وقامت الشركة بالتطبيق المبكر لمعيار ٤٨ ، ٤٩ ، اعتباراً من اول يناير ٢٠١٩.
- قررت لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي بتاريخ ١٤ نوفمبر ٢٠١٩ تخفيض سعر العائد على الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة ليصبح ١٢,٢٥ ٪ و ١٣,٢٥ ٪ و ١٢,٧٥ ٪ على الترتيب، كما تم تخفيض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة ليصبح ١٣,٧٥ ٪.

٣٥- الأحداث اللاحقة لتاريخ المركز المالي

- طبقاً لقرار مجلس الادارة المنعقد بتاريخ ٢٩ يناير ٢٠٢٠ قام مجلس الإدارة بقبول ترشيح الدكتور سامي سعد زغول رئيساً لمجلس إدارة الشركة خلفاً للدكتورة منال عبد الرازق التي تقدمت باستقالتها.
- في ٣١ يناير ٢٠٢٠، توفي الاستاذ خالد بخشارة العضو المنتدب للشركة في حادث سيارة.
- وقد انعقد مجلس إدارة الشركة في ٤ فبراير ٢٠٢٠ برئاسة رئيس مجلس الإدارة الدكتور سامى سعد زغول واتخذ القرارات الرئيسية التالية :

- ١- تعيين السيد / عبد الحميد أبو يوسف عضو مجلس إدارة لشركة اوراسكوم للتنمية مصر ش.م.م. والموافقة على تعيين السيد / عبدالحميد أبو يوسف عضو منتدب تنفيذى.
- ٢- تعيين السيد / أشرف نسيم المدير المالي الحالي لشركة اوراسكوم للتنمية القابضة وعضو مجلس إدارة شركة اوراسكوم للتنمية مصر ش.م.م. كعضو منتدب تنفيذى.
- وافق مجلس ادارة الشركة في في اجتماعه المنعقد في ٣ مارس ٢٠٢٠. شراء عدد ٧٣٥ ٣٠٤ ١١ سهم خزينة تمثل ١٪ من أسهم الشركة ابتداءاً من ٤ مارس ٢٠٢٠ وحتى ٣ مايو ٢٠٢٠ لدعم سعر سهم الشركة وجارى الانتهاء من الإجراءات القانونية.
- قررت لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي بتاريخ ١٦ مارس ٢٠٢٠ تخفيض سعر العائد على الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٣٠٠ نقطة ليصبح ٩,٢٥ ٪ و ١٠,٢٥ ٪ و ٩,٧٥ ٪ على الترتيب، كما تم تخفيض سعر الائتمان والخصم بواقع ٣٠٠ نقطة ليصبح ٩,٧٥ ٪.

- في الفترة اللاحقة لتاريخ القوائم المالية تعرض العالم الى انتشار فيروس كورونا المستجد (COVID-١٩) حيث اتسم ذلك الفيروس بانتشاره السريع في دول العالم، حتى أعلنت منظمة الصحة العالمية حالة الطوارئ الصحية، في ٣٠ يناير ٢٠٢٠، وإعلان الفيروس وباء عالمي في ١١ مارس ٢٠٢٠، وقد كان لانتشار هذا الفيروس اثر سلبي علي اقتصاديات دول كثيرة انعكست علي واقع اداء اسواق المال وحجم التجارة العالمية و حركة السياحة والسفر.

بتاريخ ١٩ مارس ٢٠٢٠ تم تعليق حركة الطيران الدولي و بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠٢٠ فرضت الحكومة المصرية حظر للتجول و لمدة اسبوعين وتم تجديدها لاسبوعان اخران مما اثر بالسلب علي الاقتصاد المصري بشكل عام. ونتيجة لذلك من المتوقع أن تتأثر العمليات الاقتصادية والتجارية للشركة حيث تم اغلاق الفنادق التابعة للشركة في الجونه و طابا خلال تلك الفترة بالإضافة الي بوادر تباطوء نشاط القطاع العقاري. و مازالت التغيرات المستمرة و المتسارعة تفرض حالة من عدم اليقين وعدم القدرة علي التنبوء بشكل دقيق نظرا لاستمرار التداعيات الاقتصادية لأزمة فيروس كورونا.

ونتيجة لذلك قامت الشركة باعداد خطة لمواجهة تلك الاثار السلبية علي الأعمال والمركز المالي والتدفقات النقدية للشركة المتوقعة من حيث انخفاض ايرادات ومتحصلات الفنادق والانخفاض المتوقع في المتحصلات النقدية التشغيلية الناتجة من القطاع السياحي والعقاري.

وقد قامت الشركة باتخاذ عدة اجراءات لضمان توافر السيولة النقدية اللازمة لاستمرار أعمال الشركة، من ضمنها تأجيل بعض الانفاق الرأسمالي أو اية استثمارات جديدة غير ضرورية، و ترشيد النفقات التشغيلية الي ادني حد ممكن والاستفادة من المبادرات المقدمة من الحكومة لدعم القطاع الخاص لتجاوز تلك الازمة مثل تأجيل سداد اقساط القروض بدون اي غرامات تأخير لمدة ستة أشهر وإعادة النظر في مخالفة أية تعهدات مالية وبالإضافة الي دعم قطاع السياحة بالحصول علي تسهيلات ائتمانية للحفاظ علي استمرار القطاع والعاملين به، و اسقاط الضريبة العقارية الخاصة بقطاع الفنادق لمدة ستة أشهر وتأجيل سداد كافة المستحقات الحكومية لمدة ثلاثة أشهر.

تقوم الادارة بمتابعة الاوضاع عن قرب و تعديل الخطط اللازمة لمواجهة تلك التداعيات بالتبعية و اذا مااستمر تطور الاوضاع لفترة زمنية أكبر، ولدعم موقف السيولة للشركة سيتم اتخاذ تدابير اضافية لاجاد مصادر تمويل اخري مثل الحصول علي قروض و تسهيلات ائتمانية جديدة ، بيع بعض الأصول أو الحصول علي تمويل من الشركة القابضة أو المساهم الرئيسي للشركة.

٣٦- تاريخ اعتماد القوائم المالية

بتاريخ ١١ أبريل ٢٠٢٠ قام مجلس إدارة الشركة باعتماد القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

العضو المنتدب

عبد الحميد أبو يوسف

العضو المنتدب ورئيس القطاع المالي

أشرف نسيم