

شركة المجموعة المصرية العقارية
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
وكذا تقرير مراقب الحسابات عليها

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي شركة المجموعة المصرية العقارية
"شركة مساهمة مصرية"

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة المجموعة المصرية العقارية "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل الأخر والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

هذا وقد تم مراجعة القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بواسطة مراقب حسابات آخر والذي أصدر تقريره المتحفظ بتاريخ ٩ أبريل ٢٠٢٠ يتلخص فيما يلي:

- وجود تعدي على بعض أصول الشركة الأرض الكائنة بشوارع أحمد عرابي من قبل شركة شل.
- الدعوى المقامة من الشركة ضد البنك العقاري المصري العربي وشركة الخليج العربي للاستثمار العقاري المتعلقة بفيللا شهاب بالمهندسين.
- الدعوى المقامة من ضد السيد/ سيد الرواس المتعلقة بالدور الثالث ببرج الجامعة.
- الأرصدة الظاهرة بالأصول المتداولة بنحو ٢٧ مليون جنيه مصري تحت مسمى مخالفات الإدارة التنفيذية.
- عدم كفاية مخصصات الضرائب لتسوية الضرائب المتنازع عليها مع مصلحة الضرائب المصرية.
- لم يتم الحصول على المصادقات المتعلقة بالأرصدة المدينة والدائنة القائمة في تاريخ المركز المالي.
- عدم فصل أرصدة وديعة الصيانة البالغة ٤,٩٢ مليون جنيه مصري الخاصة ببرجي شهاب والبطل واستثمارها ضمن نقدية الشركة.
- عدم وجود دراسة تتعلق باحتساب مخصص مكافأة ترك الخدمة البالغ ٧٥٢ ألف جنيه مصري.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسؤولية إدارة الشركة ، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية 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

تتحصر مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها، وفيما عدا التسويات الواردة بفقرة أساس الرأي المتحفظ أرقام (١)، (٤)، (٥)، (٧)، فقد 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 أي أخطاء هامة ومؤثرة، وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي 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.

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



أساس الرأي المتحفظ

- ١- لم يتم موافقتنا بالدراسة المتعلقة بالإضمحلال على قيمة أصول الشركة والتي بوجود تعدي عليها من الغير وهي علي النحو التالي:
 - أرض الشركة الكائنة بشارع احمد عرابي والبالغ مساحتها ١٠٦٧ م^٢ من قبل شركة شل حيث اقيم عليها محطة لتموين السيارات.
 - تبين وجود عقد بيع مسجل خاصه بفيلا ٦٨ شهاب بالمهندسين لصالح شركة الخليج العربي للاستثمار العقاري والتي حصلت بموجبه علي قرض من البنك العقاري المصري العربي الامر الذي ادي الي قيام البنك العقاري المصري بالتنفيذ علي الفيلا واستلامها في ٢٠١١/٣/٢٩ واقامت الشركة دعوي برقم ٤ لسنة ٢٠١٠ (اطراف العقد المثهر رقم ٥٧٣١ لسنة ٢٠٠٨) لمحو وشطب العقد المثهر، كما اقامت الشركة الدعوي رقم ٢٨ لسنة ٢٠١١ ضد البنك وشركة الخليج العربي للاستثمار العقاري والتي تم ضمها للدعوي رقم ١/١٢٤٩ ق المقامة من شركة فودافون مصر أمام المحكمة الاقتصادية ضد البنك العقاري المصري العربي.
- ٢- تضمنت الأرصدة الدائنة حوالي مبلغ ٤ مليون جنيه مصري تحت حساب مجمل ربح مؤجل بالمخالفة لمعايير المحاسبة المصرية معيار الإيراد.
- ٣- لم تقم إدارة الشركة بالإعتراف بقيمة مخصصات الضرائب البالغة نحو ٢٥,٤ مليون جنيه مصري لمقابلة الضرائب المتنازع عليها بين الشركة ومأمورية ضرائب لاستثمار علي سنوات النزاع التاليه:

السنوات ٢٠٠٤/١٩٩٩

- ١- توصلت الشركة لاتفاق مع اللجنة الداخلية بمصلحة الضرائب المصرية (ضرائب الاستثمار) بتاريخ ٢٠١٧/٧/٣١ لانتهاء النزاع الضريبي عن السنوات ١٩٩٩ الي ٢٠٠٤ وقد بلغت الضريبة ١٣,٤٦ مليون جنيه سدد منها ٤,٥ مليون جنيه (حيث قامت الشركة باثباتها خصما من الارباح المرحلة) مع احواله الوعاء عن بند مخالفات مالية " مخالفات الادارة التنفيذية السابقة البالغة ٥٣٧,٥ مليون جنيه مصري " وبند قيم منقولة عن رصيد حساب جاري المساهمين الي لجنة الطعن والتي قامت بالبث في جزء من هذه الأوعية باستبعاد وعاء مخالفات بنحو ٩٦ مليون جنيه مصري ورد جزء قدره ٤٢٣ مليون جنيه مصري للمأمورية للفحص وتحديد اثرها الضريبي، كما اقربت وعاء مخالفات بنحو ١٨,٥ مليون جنيه ووعاء قيم منقوله بنحو ٤٢,٥٧ مليون جنيه مصري.
- ٢- لم يتم موافقتنا من إدارة الشركة بالمصادقات المتعلقة بكلاً من أرصدة العملاء وأرصدة الدائنين في تاريخ القوائم المالية، هذا ولم نستطع القيام بأعمال مراجعة بديلة للتحقق من وجود وصحة تلك الأرصدة.
- ٣- لم يتم موافقتنا بالدراسة المتعلقة بمدى وجود التزامات على الشركة في تاريخ المركز المالي تتعلق بشركة المستثمرون (شركة تابعة تحت التصفية) حيث أن أخر قوائم مالية للشركة تحت التصفية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، هذا ولم نتمكن من إجراء إجراءات مراجعة بديلة للتحقق من وجود تلك الالتزامات.
- ٤- تتضمن الأرصدة الدائنة مبلغ ٤,٩٢ مليون جنيه في تاريخ القوائم المالية قيمة وديعة الصيانة المحصلة من العملاء بغرض انشاء وديعة باحد البنوك للاستفادة من عاندها في الصرف علي مصاريف صيانة والاستهلاكات العامة لبرج شهاب وكذلك برج البطل مخالفة لما نصت عليه عقود بيع الوحدات هذا وتقوم الشركة باستثمار مبلغ الوديعة ضمن أموالها وهذا ولم يتم تحديد سياسة واضحة للتصرف في عوائد هذه الوديعة ولم يتم الشروع في انشاء اتحاد الشاغلين للابراج لتسليمه الوديعة الامر الذي يلزم معه تجنب قيمة الوديعة بحساب منفصل عن استثمارات الشركة.
- ٥- ظهر رصيد التزام مكافاه نهاية الخدمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بحوالي مبلغ ٩١٣,٦ ألف جنيه دون وجود دراسة اکتوارية لعمل وتدعيم المخصص بما يتفق مع متطلبات الفقرة ٦٤ من معيار المحاسبة المصري رقم ٣٨.

الرأي المتحفظ

وفيما عدا ما هو وارد بفقرة أساس الرأي المتحفظ والتسويات التي قد تنتج عنها، فمن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وعن أدائها المالي وتدفعاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية.



لفت انتباه

- مع عدم إعتبار ذلك تحفظاً:
خلال العام الحالي قامت إدارة الشركة بتسوية الرصيد المتعلق بمخالفات الإدارة التنفيذية السابقة البالغة حوالي ٢٧ مليون جنيه مصري على النحو التالي:
- قامت نيابة الاموال العامة بالتحقيق من مخالفات بمبلغ ١٨,٥ مليون جنيه مصري فقط وقام السيد عمرو النشرتي بتسوية مبلغ ١٧,٥ مليون جنيه مصري منها تسوية (عينة) مقابل وحدات ببرج المنتره بالزمالك وباقي نحو مليون جنيه مصري وجاري اتخاذ إدارة الشركة للأجراءات المتعلقة بباقي التسوية.
 - كما حصلت الشركة على حكم ابتدائي بخصوص امر الإداء الخاص بوديعة شركة العين البالغ قيمتها ٧ مليون جنيه مصري.
 - كما حصلت الشركة على حكم ابتدائي بخصوص امر الإداء الخاص بشيك بمبلغ ١,٦ مليون جنيه مستحق على السيد/ عمرو النشرتي. ليصبح الرصيد القائم بعد تلك التسويات مبلغ نحو ٩,٦ مليون جنيه مصري تم إثباتها ضمن الأصول المتداولة تحت مسمى (مخالفات الإدارة التنفيذية السابقة).

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة علي وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات وتم جرد وتقييم المخزون بمعرفة إدارة الشركة وتحت مسئوليتها .

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

القاهرة في ١٨ مارس ٢٠٢١

ش.م.م. ٦٨٠٩

ش.م.م. ٦٨٠٩

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٨٨)

Moore Egypt



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م REAL ESTATE EGYPTIAN CONSORTIUM S.A.E

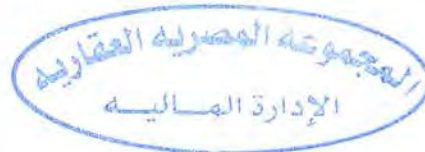
خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

قائمة المركز المالي في ٢٠٢٠/١٢/٣١

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	إيضاحات	البيان
			الأصول غير المتداولة
٢.٣٤٠.٦	١٢.١٦١	٣	الأصول الثابتة (بالصافي)
٢٣٦١١٤٥٤	٦٣٣٣٩٥١٠	٤	استثمارات عقارية
٢٣٨١٤٨٦٠	٦٣٤٥٩٦٧١		مجموع الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٢٨٩٥٤٦.١	٤١٨٣٨٢٥٦	٥	مخزون إنتاج تام
٣.٤٥٧١٤	.	٥	مخزون إنتاج غير تام
٨٩٨٦٣٣٦٨	٤٤٤٩٣٣٥٩	٦	استثمارات مالية قصيرة الأجل
٧٦.١٩١	٢٤٨٩٣٧٥	٨	مدنيون وارصدة مدينة أخرى (بالصافي)
٢٧١.٠٠٠.٠٠٠	٩٦٥.٠٠٠.٠٠٠	٩	مخالفات الإدارة التنفيذية السابقة
.	.	١٠	أطراف ذات علاقة مدينة
١٤٣٨٣١٧٦	٨١٩٤٧٥٧	١١	عملاء واوراق قبض (بالصافي)
٣٦٧١٤٣٢٦	١٧٤١١.٠٠٥	١٢	النقدية بالخزينة و البنوك
٢.٠٠٨٢١٣٧٦	١٢٤.٧٦٧٥٢		مجموع الأصول المتداولة
٢٢٤٦٣٦٢٣٦	١٨٧٥٣٦٤٢٣		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
٨.٠٠٠.٠٠٠	٨.٠٠٠.٠٠٠	١٣	راس المال المدفوع
٣٤٩٢٤٥٣٨	٣٦٨٧٧٣١٢	١٤	الاحتياطيات
١٢٩١٧٥١	١٣٩١٣٦٦١	١٥	ارباح مرحلة
٣٩.٥٥٤٨١	١٦.٢٦٢٢٧		ارباح العام
١٥٥٢٧١٧٧.٠	١٤٦٨١٧٢.٠٠		مجموع حقوق الملكية
			الإلتزامات غير المتداولة
٧٦١.٨٢	٧٤٨٣١٤	١٦	ضريبة الدخل المؤجلة
٧٦١.٨٢	٧٤٨٣١٤		مجموع الإلتزامات غير المتداولة
			الإلتزامات المتداولة
٢٤٧٥٣٥٨٤	٢٥٩١.٧٧٧	١٧	الدائنون والارصدة المستحقة
١٤٩٤٢٩٥٠	٨٥٧٧٩٩٨	١٨	إلتزامات ضريبية
٢٢٢٤	٢٢٢٤	١٩	بنك سحب على المكشوف
٢٢١٥٣٤٨٣	١١١١٥٢	٢٠	مخصصات أخرى
٧٥٢٧٦٥	٩١٣٥٧٢	٢١	إلتزام مزايا العاملين
٥٢٩٨٥٩٣	٤٠٠.٧٠٥٩	٢٢	أرباح مؤجلة
٦٩٩٧٨٥	٤٤٨١٢٧	٢٣	فوائد التسيط (سنوات لاحقة)
٦٨٦.٣٣٨٤	٣٩٩٧.٩٠٩		مجموع الإلتزامات المتداولة
٢٢٤٦٣٦٢٣٦	١٨٧٥٣٦٤٢٣		مجموع حقوق الملكية والإلتزامات

رئيس مجلس الإدارة

أ / عادل مامون عبد الرؤوف تدا



*الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها .



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م REAL ESTATE EGYPTIAN CONSORTIUM S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

قائمة الدخل عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١

بيان	من ٢٠٢٠/٠١/٠١ حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١	من ٢٠١٩/٠١/٠١ حتى ٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاحات
إيرادات النشاط	١٦٥٧٢٨٧١	٧٥٤٦٥٤١٤	
أرباح وفوائد أقساط مبيعات تخص الفترة	٤٣٦٧٥٦٧	٤.١٦٥٨٩	(٢٣، ٢٢)
إجمالي إيرادات النشاط	٢٠٩٤٠٤٣٨	٧٩٤٨٢.٠٣	
يخصم:			
أرباح مبيعات مؤجلة تخص فترات لاحقة	(٢٨٢٤٣٧٥)	(٣١٣٧٩٧٤)	٢٣
صافي إيرادات النشاط	١٨١١٦.٦٣	٧٦٣٤٤.٢٩	
تكاليف النشاط	(٦١٦١١٣٤)	(٣٦١٠.٧٧٧)	
مجموع الربح	١١٩٥٤٩٢٩	٤٠٢٤٣٢٥٢	
عائد الإستثمارات المالية	٧.٩٢٧١٣	١٢٥٦٤٦١٠	٦
عائد أوعية إبحارية	٢٠٧.٦٣٥	٢٣٥٧٣.٣	
إيرادات متنوعة	٢١٣٣٥٣.٠	٤٨٣٧٣١	
مخصصات إنتفى الغرض منها	٣.٠٠٠.٠٠٠	٧٦٦٩٥٧٣	٢٠
المصاريف الادارية والعمومية	(٤٣٩٨٩٤٠)	(٥١٤٦٥١٨)	
بدلات و مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	(١٥٥٧٥٥٤)	(١٢٦٨٢٤٤)	
م . رسوم قضائية	.	(١٤٩٤٤٢٥٠)	
اهلاكات واستهلاكات	(٩٦٦١١)	(٩٢٦٧٩)	٣
مصاريف وعمولات بنكية	(١٠٦٣٩)	(٨٧٢٢)	
مخصصات بخلاف الإهلاك	(٥٥٢٨٢)	(٣٠٠٠٠٠)	
خسائر تقييم عملة	(٧٧٩)	.	
صافي الربح قبل ضرائب الدخل	١٧٤٣٢.٠٢	٤١٥٥٨.٥٦	
يخصم منه:			
ضريبة الدخل الحالية	(١٤١٨٥٤٣)	(٢٥١٢٩٢٢)	٢٤
يضاف اليه:			
ضريبة الدخل المؤجلة	١٢٧٦٨	١.٣٤٧	١٦
صافي أرباح الفترة	١٦.٢٦٢٢٧	٣٩.٥٥٤٨١	
نصيب السهم في صافي أرباح الفترة (جنيه / سهم)	٠.٣٢ جم	٠.٨٠ جم	٢٥

رئيس مجلس الإدارة

أ / عادل مأمون عبد الرؤوف ندا

المجموعة المصرية العقارية
الإدارة المالية



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م
REAL ESTATE EGYPTIAN CONSORTIUM S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

قائمة الدخل الشامل عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١

من ٢٠١٩/٠١/٠١	من ٢٠٢٠/٠١/٠١	إيضاحات	البسيان
حتى ٢٠١٩/١٢/٣١	حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١		
جنيه مصري	جنيه مصري		ربح الفترة
٣٩.٥٥٤٨١	١٦٠.٢٦٢٢٧		
			الدخل الشامل الأخر
.	.		فروق العملة الناتجة عن ترجمة العمليات الأجنبية
.	.		الإستثمارات المالية المتاحة للبيع
.	.		تغطية التدفق النقدي
.	.		الأرباح (الخسائر) الإكتوارية من نظم المزايا المحددة للمعاشات
.	.		ضريبة الدخل المتعلقة بعناصر الدخل الشامل الأخرى
.	.		مجموع الدخل الشامل الأخر عن الفترة المالية بعد خصم الضريبة
٣٩.٥٥٤٨١	١٦٠.٢٦٢٢٧		إجمالي الدخل الشامل عن السنة

رئيس مجلس الاداره

أ / عادل مأمون عبد الرؤوف ندا



ش.م.م



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م REAL ESTATE EGYPTIAN CONSORTIUM S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

قائمة التغير في حقوق المساهمين عن السنة المالية المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٠

الارقام لاقرّب جنيه مصرى				السنة المالية المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٠
البيان	راس المال	ارباح (خسائر) مرحلة	احتياطيات	الاجمالي
	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
حقوق المساهمين في ٣١/١٢/٢٠١٨	٨.٠٠٠.٠٠٠	٥٩١٨١٨٣٠	٣٤٣٦٩٧٥٧	١٧٣٥٥١٥٨٧
صافي ربح السنة المالية المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠١٩	.	٣٩٠.٥٥٤٨١	.	٣٩٠.٥٥٤٨١
الخصم والإضافة من الأرباح المرحلة	.	(٥٧٣٣٥٢٩٨)	.	(٥٧٣٣٥٢٩٨)
تدعيم الإحتياطي القانوني ب ٥ % من أرباح عام ٢٠١٨ وتدعيم الإحتياطي الرأسمالي	.	(٥٥٤٧٨١)	٥٥٤٧٨١	.
حقوق المساهمين في ٣١/١٢/٢٠١٩	٨.٠٠٠.٠٠٠	٤٠.٣٤٧٢٣٢	٣٤٩٢٤٥٣٨	١٥٥٢٧١٧٧٠

الارقام لاقرّب جنيه مصرى				السنة المالية المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٠
البيان	راس المال	ارباح (خسائر) مرحلة	احتياطيات	الاجمالي
	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
حقوق المساهمين في ٣١/١٢/٢٠١٩	٨.٠٠٠.٠٠٠	٤٠.٣٤٧٢٣٢	٣٤٩٢٤٥٣٨	١٥٥٢٧١٧٧٠
صافي ربح السنة المالية المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٠	.	١٦٠.٢٦٢٢٧	.	١٦٠.٢٦٢٢٧
الخصم والإضافة من الأرباح المرحلة	.	٢٤٢.٠٠١	.	٢٤٢.٠٠١
تدعيم الإحتياطي القانوني ب ٥ % من أرباح عام ٢٠١٩	.	(١٩٥٢٧٧٤)	١٩٥٢٧٧٤	.
إستبعاد توزيعات أرباح عام ٢٠١٩	.	(٢٤٧٢٢٧٩٨)	.	(٢٤٧٢٢٧٩٨)
حقوق المساهمين في ٣١/١٢/٢٠٢٠	٨.٠٠٠.٠٠٠	٢٩٩٣٩٨٨٨	٣٦٨٧٧٣١٢	١٤٦٨١٧٢٠٠

رئيس مجلس الاداره

أ / عادل مأمون عبد الرؤوف ندا



ش.م.م



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م REAL ESTATE EGYPTIAN CONSORTIUM S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

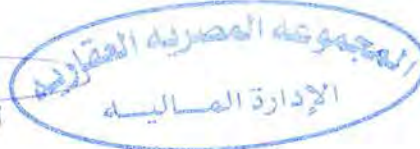
قائمة التدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١

الإرقام لألرب جنبه مصرى

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	البيان
جنبه مصرى	جنبه مصرى	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٤١٥٥٨.٥٦	١٧٤٣٢.٠٢	صافى الدخل قبل ضرائب الدخل
		تسويات:
٩٢٦٧٩	٩٦٦١١	٣ اهلاكات واستهلاكات الأصول الثابتة
٢٧٢٣٦٤	٢٧١٤٣٢	٤ اهلاكات واستهلاكات الإستثمارات العقارية
٣.٠٠٠.٠٠٠	٥٥٢٨٢	مخصصات بخلاف الإهلاك
(٧٦٦٩٥٧٣)	(٣٠.٠٠٠.٠٠٠)	٢٠ مخصصات إنتهى الغرض منها
.	(٧٧٩)	فروق تقييم عملات
٣٤٥٥٣٥٢٦	١٧٥٥٥٣٢٧	إرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٧٥.٠٠٠)	(٣٩٩٩٩٤٨٨)	٤ النقص (الزيادة) في إستثمارات عقارية
١٥١٧٢٥٣٦	٤٥٦٦٣٤٥	٥ النقص (الزيادة) في مخزون إنتاج تام
(٣٣٤٩٨٦٩٧)	٤٥٣٧.٠٠٠.٩	٦ النقص (الزيادة) في إستثمارات مالية قصيرة الأجل
(٤٧٨.٠٠٩)	(١٧٢٩١٨٤)	٨ النقص (الزيادة) في المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
(٤٠٣٧.٢)	٦١٥٩٢٨٩	١١ النقص (الزيادة) في العملاء وأوراق القبض
.	(٤٤٨.٧٩٧)	١٥ الزيادة (النقص) في الأرباح والخسائر المرحلة
١٨٣٢٨٦٥١	١١٥٧١٩٣	١٧ الزيادة (النقص) في الدائون والأرصدة المستحقة
(٥٧٦٦.٦٨)	(٢٦٥.٦٢٦.٤)	١٨ الزيادة (النقص) في التزامات ضريبية
١٧٤٤١٢	١٦.٨٠٧	٢١ الزيادة (النقص) في إلتزام مزايا العاملين
(٤٦٢٤٤٠)	(١٢٩١٥٣٤)	٢٢ الزيادة (النقص) في أرباح مؤجلة
(٨١٩١٤٣)	(٢٥١٦٥٨)	٢٣ الزيادة (النقص) في فوائد التسييط (سنوات لاحقة)
٢٦٧٢٦.٦٦	٧١.٠٠٤.٥	صافى النقدية الناتجة من الانشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار
(١٨٧١٩)	(١٣٣٦٦)	٣ مدفوعات لشراء أصول ثابتة
.	.	٣ مقبوضات بيع أصول ثابتة
(١٨٧١٩)	(١٣٣٦٦)	صافى النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الإستثمار
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
.	(٢.٠٠٠.٠٠٠)	توزيعات أرباح على المساهمين
.	.	مقبوضات (مدفوعات) من بنوك سحب على المكشوف
.	(٢.٠٠٠.٠٠٠)	صافى القيمة النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
٢٦٧.٧٣٤٧	(١٩٣.٣٢٢١)	التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام
١.٠٠.٦٩٧٩	٣٦٧١٤٣٢٦	النقدية وما في حكمها اول المدة
٣٦٧١٤٣٢٦	١٧٤١١.٠٠٥	النقدية وما في حكمها اخر المدة

رئيس مجلس الاداره

أ / عادل مأمون عبد الرؤوف ندا





السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية
فى ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٠

١- نبذة عن الشركة :

تأسست شركة المجموعة المصرية العقارية " شركة مساهمة مصرية " بتاريخ ١ فبراير ١٩٨٦ بنظام استثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ والذي حل محله القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ ولائحته التنفيذية والمعدل بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ، الشركة مسجلة بالسجل التجارى تحت رقم ٧٣١٥٦ والشركة خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ (قانون الشركات المساهمة) وقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ وتعديلاتهما .
يقع مقر الشركة الرئيسى فى ٢٢ شارع السد العالى - ميدان فينى الدقى - الجيزة .
والشركة مسجلة فى البورصة المصرية بكوود AREH.CA و AREHA.CA
الغرض الأساسى من الشركة هو :-

- إنشاء عدد ٦٠٠ وحدة سكنية منها ٤٠٠ وحدة سكنية من المستوى فوق المتوسط و ٢٠٠ وحدة من المستوى المتوسط بما يلزمها من مباني خدمية ومرافق كالجراجات والمحلات ودار حضانة وصيدلية ومساحة الوحدة ١٢٠ م٢ وذلك للتملك وفقاً للضوابط المقررة للهيئة كما يجوز للشركة القيام بتأجير الوحدات وفقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية .
 - نشاط التأجير التمويلي طبقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ .
 - إنشاء الفنادق والمشروعات والقرى السياحية .
 - مزاولة نشاط المقاولات العمومية بكافة أنواعها لنفسها أو لصالح الغير .
- وجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التى تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التى قد تعاونها على تحقيق غرضها فى مصر أو فى الخارج كما يجوز لها أن تندمج فى الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون وبموافقة الهيئة العامة للإستثمار .
- يبلغ رأس مال الشركة المرخص به مبلغ ١٠٠ مليون جنيه مصرى ورأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٨٠ مليون جنيه مصرى موزعه على ٤٠ مليون سهم بقيمة اسمية ٢ جنيه للسهم

٢ - أهم السياسات المحاسبية
١- أسس إعداد القوائم المالية

أصدر مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٨ / ٠٢ / ٢٠٢١ القوائم المالية
للشركة فى ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٠

١. الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

تم إعداد القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية السارية .
تم إتباع نفس السياسات والأسس المحاسبية المتبعة مع آخر قوائم مالية دورية مقارنة وعند حدوث أى تغيير يتم الإفصاح عن ذلك وتحديد أثر التغيير .





ب. أسس القياس

إعدت القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية المعدلة لتتضمن الاستثمارات المالية المتاحة للبيع والاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

ت. عملة التعامل وعملة العرض

تم عرض القوائم المالية بالجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل بالنسبة للشركة.

ث. استخدام التقديرات والحكم الشخصي

يتطلب اعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الادارة استخدام الحكم الشخصي والتقديرات والافتراضات المتعلقة بها في ضوء الخبرة السابقة وعوامل اخرى متنوعة معقولة في ظروف تطبيقها تمثل نتائج التقديرات والافتراضات الاساس في تكوين الحكم الشخصي الخاص بالقيمة الدفترية للاصول والالتزامات بطريقة اكثر وضوحاً من مصادر اخرى هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.
✓ يتم اعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفة دورية.
✓ يتم الاعتراف بالتغيير في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تغيير التقدير.

٢-٢ تحقق الأيراد :

يتحقق الإيراد للوحدات المباعة ويتم الاعتراف به علي أساس ما يلي :

- البيع النقدي : يتم إثبات قيمة المبيعات خلال الفترة بعد تحصيل الثمن المحدد وتوقيع عقود البيع النهائية والتسليم للعميل حيث :-
 ١. تنتقل جميع المخاطر و المنافع والعوائد الأساسية لملكية الوحدة المباعة إلى العميل طبقاً لشروط التعاقد .
 ٢. لا تحتفظ الشركة بحق التدخل الإداري المستمر بالدرجة التي ترتبط عادة بالملكية أو الرقابة الفعالة على الوحدات المباعة .
 ٣. يمكن قياس قيمة الإيراد بشكل دقيق .
 ٤. يتوافر توقع كاف عن تدفق المنافع الاقتصادية المصاحبة لعملية البيع إلى الشركة .
 ٥. يمكن تحديد قيمة التكاليف التي تحملتها أو ستحملها الشركة فيما يتعلق بعملية البيع بشكل دقيق .

• البيع بالتقسيط :

✓ يتم إثبات قيمة المبيعات خلال الفترة المالية بعد تحصيل الدفعة المقدمة و دفعة التعاقد وتوقيع عقود البيع الإبتدائية والتسليم للعميل على أن يتم تخفيض مبيعات الفترة المالية بقيمة أرباح الأقساط المؤجلة الخاصة بتلك المبيعات وإثباتها ضمن الأرصدة الدائنة (أرباح أقساط مؤجلة) حيث أن :-

١. جميع المخاطر و المنافع والعوائد الأساسية لملكية الوحدة المباعة تنتقل إلى المشتري أما نقل الملكية فلا ينتقل للمشتري إلا بسداد كافة الأقساط المستحقة
٢. طبقاً للعقود المحررة مع العملاء يحق للشركة فسخ التعاقد في حالة عدم إكمال سداد كافة الأقساط المستحقة .

✓ يتم إثبات فوائد التقسيط عند إثبات عملية البيع مباشرة ضمن الأرصدة الدائنة (فوائد تقسيط مؤجلة) .





- ✓ يتم إثبات ما يخص الفترة من أرباح الأقساط المؤجلة طبقاً لما تم سداه من أقساط للوحدات المباعة خلال السنوات السابقة.
- ✓ يتم إثبات فوائد تقسيط الوحدات المباعة خلال السنوات السابقة والتي يحين تاريخ إستحقاقها خلال الفترة المالية طبقاً لأساس الإستحقاق .

• إيراد الأيجار:-

يتم الاعتراف واثبات إيراد الأيجار بقائمة الدخل على اساس الأيجار المدرج بعقود الأيجار.

• إيراد الفوائد:-

يتم إثبات إيراد الفوائد على أساس الإستحقاق وفقاً لمعدل الفائدة المتفق عليه .

• إيراد التوزيعات:-

يتم الاعتراف بإيراد التوزيعات حين يحق للشركة تحصيل مبالغ هذه التوزيعات .

• إيرادات من عقود المشاركة :-

يتم الاعتراف بالإيراد من عقود المشاركة وفقاً لعقود المشاركة المبرمة مع بعض الشركات ويتحقق الإيراد وفقاً وسياسة الإيراد من الوحدات المباعة .

٢-٣ تكلفة العمليات :

يحمل حساب الأرباح وخسائر العام بتكلفة الوحدات المباعة والتي تتمثل في نصيب هذه الوحدات من تكلفة المشروع على أساس نسبة مساحة الوحدات المباعة الي إجمالي مساحة المشروع المتاحة للبيع ، وتتحدد تكلفة المشروع على أساس التكلفة الفعلية حتي تاريخ الميزانية مضافاً إليها نصيبها من المصاريف الغير مباشرة التي تخصها فقط و كذا التزام إستكمال الأعمال حتي الأتمام إن وجد .

٢-٤ ترجمة العملات الأجنبية :

يتم تقييم العملات الأجنبية بالجنية المصري وتدرج في الدفاتر على أساس سعر الصرف السائد في تاريخ العملية .

يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية في تاريخ الميزانية الي الجنيه المصري وفقاً لسعر الصرف السائد في ذلك التاريخ .

يتم ترجمه الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية والتي سجلت قيمتها بالقيمة العادلة بالعمله الأجنبية باستخدام أسعار الصرف التي كانت سائدة وقت تحديد القيم العادلة وتدرج فروق العملة الناتجة عن المعاملات خلال الفترة وكذا إعادة التقييم في نهاية كل فترة مالية بقائمة الدخل .

٢-٥ الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها :

(أ) تتضمن الأدوات المالية الواردة بالميزانية (النقدية وما في حكمها والأستثمارات وأرصدة العملاء والداننين التجاريين والأيجارات والقروض) وقد تم عرض السياسة الخاصة لأثبات كل





يبدأ من هذه البنود ضمن أهم السياسات المحاسبية المتبعة وفيما يلي أهم المخاطر المتعلقة بتلك الأدوات المالية .

(ب) القيمة العادلة للأدوات المالية :

تعاادل قيمة الأصول والخصوم المالية التالية قيمتها الحالية (النقدية والأستثمارات وأرصدة العملاء الدائنين والمدينين الأخرى والالتزامات وقروض طويلة الأجل والتوزيعات الدائنة) .

✓ مخاطر السوق : وتتضمن ثلاثة أنواع من المخاطر:

(١) مخاطر العملة - هي مخاطر التغير في قيمة الأداة المالية بسبب التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية .

(٢) مخاطر القيمة العادلة لسعر الفائدة - هي مخاطر التغير في قيمة الأداة المالية بسبب التغير في أسعار الفائدة في السوق .

(٣) مخاطر السعر - هي مخاطر التغير في قيمة الأداة المالية كنتيجة للتغيرات في أسعار السوق بصرف النظر عما إذا كانت تلك التغيرات ناتجة عن عوامل متعلقة بالأداة المالية أو مصدرها أو العوامل المؤثرة في كافة الأدوات التي يتم تداولها في السوق .

ولا تشمل مخاطر السوق إمكانية الخسارة فقط ولكن تشمل كذلك إمكانية الربح .

✓ خطر الائتمان :

يتمثل خطر الائتمان في عدم قدرة المدينين على سداد المستحق عليهم ولتخفيض هذا الخطر تقوم الشركة بالموافقة للعملاء على اتخاذ إجراءات نقل الملكية بعد سداد كامل المديونية كما تحصل الشركة على فوائد تأخير على الاقساط المتأخرة عن مواعيد استحقاقها وتحسب عند تاريخ التحصيل .

✓ خطر السيولة :

يتمثل خطر السيولة في العوامل التي قد تؤثر على قدرة الشركة على سداد جزء أو كل من التزاماتها وطبقاً لسياسة الشركة يتم الاحتفاظ بالسيولة المناسبة لتخفيض ذلك الخطر الى الحد الأدنى وتعتمد الشركة بدرجة كبيرة على مبيعاتها النقدية وتقوم بإدارة أموالها بما يسمح لها

بتوفير السيولة اللازمة لعمليات التشغيل وتمويل التوسعات الجديدة ولسداد الضرائب والتوزيعات كل في الوقت المحدد .

✓ مخاطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة -

وهي مخاطر التغيرات في التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغير في أسعار الفائدة في السوق ، فعلى سبيل المثال في حالة أداة الدين ذات الفائدة المعومة Floating rate تؤدي مثل هذه التغيرات إلى تغير في معدل الفائدة الفعلي للأداة المالية غالباً بدون حدوث تغير مقابل في قيمتها العادلة .

٦-٢ النقدية وما في حكمها :

لغرض أعداد قائمة التدفقات النقدية تشمل النقدية وما في حكمها النقدية بالصندوق ولدي البنوك والودائع لأجل لا تزيد عن ٣ شهور بعد تاريخ إنتهاء الفترة المالية .

أما الودائع لأجل تزيد عن ٣ شهور تدرج منفردة ضمن قائمة المركز المالي .

- تم إدراج أرصدة السحب على المكشوف بالخصوم المتداولة في الميزانية .





المجموعة المصرية العقارية ش.م.م REAL ESTATE EGYPTIAN CONSORTIUM S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

٧-٢ العملاء وأوراق القبض :

تثبت أرصدة العملاء وأوراق القبض بقيمتها الدفترية بعد خصم الإضمحلال في قيمتها .
يتم حساب الإضمحلال في قيمة العملاء و أوراق القبض و الأرصدة المدينة الأخرى على أساس ١٠٠ % من قيمة هذه الأرصدة التي مر عليها عام ولم يتم تحصيلها بالطرق الودية أو القانونية (نظراً لطول مدى التقاضى بالمحاكم) .

٨-٢ المخزون العقاري :

يتم تقييم المخزون في تاريخ القوائم المالية وإثباته على النحو التالي :
مخزون إنتاج تام: يتم تقييمه بالتكلفة الفعلية أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل .
مخزون إنتاج غير تام: يتم تقييمه بالتكلفة الفعلية والممثلة في قيمة التكلفة الانشائية للوحدات التي لم تستكمل الاعمال بها شاملة تكلفة إقتناء الأرض المقام عليها المشروع وكافة تكاليف التراخيص و البناء و التجهيزات التي تتحملها المنشأة حتى تصل الوحدات إلى مرحلة الإتمام .
استثمارات عقارية: يتم الاعتراف بالاستثمار العقاري كأصل فقط في الحالات الآتية :
(أ) عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالاستثمار العقاري إلى المنشأة.
(ب) عندما يمكن قياس تكلفة الاستثمار العقاري بصورة يعتمد عليها .

٩-٢ المخصصات :

يتم تكوين المخصصات عند وجود التزام حال (قانوني / حكومي) ويحتمل تحمل أعباء مالية لمقابلة هذه الالتزامات ومن الممكن تحديد هذه الالتزامات بشكل يعتمد عليه يتم فحص المخصصات في تاريخ اعداد كل ميزانية ويتم تسويتها لتعكس أفضل تقدير حال .

١٠-٢ الأصول الثابتة :

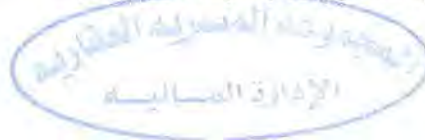
الإعتراف والقياس

تثبت الأصول الثابتة بصافي التكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك و اى اضمحلال في قيمتها ، متضمنة جميع المصروفات المتعلقة مباشرة باقتناء الأصل حتي يصبح صالحاً للإستخدام و يجري أهلاك تلك الأصول على مدار العمر الإنتاجي المتوقع بطريقة القسط الثابت وفقاً للمعدلات السنوية التالية :

النسبة	البيان
٢ %	عقارات
٦ %	أثاث ومفروشات
٢٠ %	سيارات
٢٥ %	معدات مكتبية
١٠ %	تجهيزات مقر الشركة
١٥ % - ٢٠ %	عدد وأدوات

ويتم إعادة النظر في الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة بصفة دورية .

النفقات اللاحقة على الإقتناء





المجموعة المصرية العقارية ش.م.م Real Estate Egyptian Consortium S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

لا تأخذ الشركة في الإعتبار نفقات خدمة الأصل اليومية اللاحقة لإقتنائه أو إنشائه ضمن القيمة الدفترية حيث تدرج هذه التكلفة في قائمة الدخل عند حدوثها ، أما النفقات اللاحقة الخاصة بإحلال أو استبدال المكونات الرئيسية للأصل يتم معالجتها أصول ثابتة منفصلة لأن عمرها الإنتاجي المقدر يختلف عن العمر الإنتاجي المقدر للأصل الأساسي .

يتم إستبعاد قيد الأصول المستبدلة أو المجددة من السجلات و الدفاتر المحاسبية عند إستبعاده أو في حالة عدم توقع أية منافع مستقبلية منه سواء من الإستخدام أو الإستبعاد .

الأرباح والخسائر الرأسمالية

يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن إستبعاد أى أصل ثابت و الناشئة من الفرق بين صافى قيمة الإستبعاد و القيمة الدفترية للأصل المستبعد ضمن قائمة الدخل .

١١-٢ الأستثمارات المالية فى شركات تابعة وشقيقة :

يتم اثبات الاستثمارات فى الشركات التابعة والشقيقة بالتكلفة مخصوما منها اي خسائر اضمحلال فى قيمتها .

١٢-٢ الأستثمارات المالية – فى أذون الخزانة :

تثبت الأستثمارات فى أذون الخزانة القابلة للخصم لدى البنك المركزى بالقيمة الاسمية كما يثبت خصم الإصدار على هذه الأذون بالدفاتر بيند داننون وحسابات دائنة أخرى و تظهر أذون الخزانة بالميزانية بقيمتها الاسمية مستبعداً منها قيمة خصم الإصدار من تاريخ المركز المالى حتى تاريخ الإستحقاق .

١٣-٢ الأحتياطي القانونى :

وفقاً لقانون الشركات والنظام الاساسى للشركة يتم تجنيب ما قيمته ٥ % من صافى ربح كل سنة لإحتياطي القانونى حتى يبلغ ذلك الأحتياطي ٥٠% من رأس المال المصدر فيجوز حينئذ وقف التجنيب المذكور ومتى نقص عن ذلك يتعين العودة إلى تكوينه .

١٤-٢ التزام إستكمال الأعمال :

يتمثل فى نصيب الوحدات المباعة فى قيمة التكاليف التقديرية للأعمال المتبقية و التى لم يتم تنفيذها لإنهاء تلك الوحدات ويتم إثباته على أساس نسبة مساحة الوحدات المباعة الى أجمالى مساحة المشروع المتاحة للبيع مضروباً فى إجمالى قيمة التكاليف التقديرية اللازمة لإستكمال المشروع .

١٥-٢ الاضمحلال فى قيمة الاصول :

يتم دراسة القيمة الدفترية للاصول المملوكة للشركة فى تاريخ القوائم المالية وفى حالة توافر مؤشرات تدل على اضمحلال القيمة القابلة للاسترداد لهذه الاصول عن القيمة الدفترية فانه يتم تخفيض قيمة هذه الاصول الى القيمة القابلة للاسترداد ويحمل هذا التخفيض على قائمة الدخل .

وفى حالة ارتفاع القيمة التى يمكن استردادها من الاصول التى تم تخفيض قيمتها من قبل يتم ادراج قيمة ذلك الارتفاع (عكس الخسارة الناتجة عن اضمحلال القيمة) فى قائمة الدخل وذلك فى حدود قيمة خسائر الاضمحلال السابق ادراجها عن هذه الاصول .

١٦-٢ مزايا العاملين

تساهم الشركة فى نظام التامينات الإجتماعية الحكومى لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التامينات الإجتماعية حيث يساهم العاملين وأصحاب العمل بموجب هذا القانون بنسبة ثابتة من الأجور ويقتصر التزام الشركة على قيمة





المجموعة المصرية العقارية ش.م.م REAL ESTATE EGYPTIAN CONSORTIUM S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

مساهمتها وتحمل مساهمات الشركة على قائمة الدخل طبقاً لأساس الإستحقاق كما تمنح الشركة العاملين الذين بلغوا سن التقاعد مكافأة نهاية خدمة بواقع شهر عن كل سنة خدمة .

٢-١٧ ارقام المقارنة :

يتم اعادة تبويب ارقام المقارنة للفترة المناظرة بالعام السابق لتتضمن مع عرض القوائم المالية للفترة الحالية اذا تطلب الامر ويتم الإفصاح عن طبيعة إعادة التبويب وقيمة البنود المعاد تبويبها وكذلك سبب إعادة التبويب وأثر ذلك على عرض القوائم المالية .

٢-١٨ قائمة التدفقات النقدية :

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية فان النقدية وما في حكمها تتمثل في النقدية بالصندوق والحسابات الجارية والودائع لدى البنوك اقل من ٣ شهور .

- يتم اعداد قائمة التدفقات النقدية وفقاً للطريقة الغير مباشرة .

٢-١٩ نصيب السهم من الارباح :

يتم احتساب نصيب السهم في الارباح او الخسائر بقسمة الربح او الخسارة المتعلقة بالمساهمين عن مساهمتهم في الاسهم العادية بالشركة على المتوسط المرجح لعدد الاسهم العادية القائمة خلال الفترة .

٢-٢٠ الضرائب :

ضريبة الدخل

تشمل ضرائب الدخل علي ارباح الفترة الضريبية الجارية و يتم الاعتراف بضرائب الدخل بقائمة الدخل فيما عدا الضرائب المتعلقة ببنود مثبتة مباشرة في حقوق المساهمين ففي هذه الحالة يتم اثباتها ضمن حقوق المساهمين .
تتمثل الضريبة الجارية في الضريبة المحسوبة على الربح الضريبي للفترة باستخدام اسعار الضريبة السارية في تاريخ القوائم المالية والبالغة ٢٢,٥ % بالاضافة الى الفروق الضريبية الخاصة بالسنوات السابقة .

الضريبة المؤجلة :

هي الضريبة المحتسبة بطريقة الالتزام للفروق المؤقتة بين تقييم الاصول والالتزامات وفقاً للقانون الضريبي المعمول به وبين قيمها بالقوائم المالية .

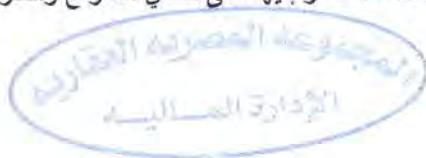
يتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة باستخدام اسعار الضريبة السارية في تاريخ اعداد القوائم المالية ويتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة والمبالغ المرحلة للأصل غير المستخدم والخسائر غير المستخدمة كاصل عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية استخدام هذا الاصل لتخفيض الضرائب المستحقة علي الشركة خلال السنوات المستقبلية ويتم مراجعة الضريبة المؤجلة وتخفيضها بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال السنوات التالية .

٢-٢١ إدارة رأس المال:

إن سياسة إدارة الشركة هو الاحتفاظ برأس مال قوى بغرض المحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق وكذا لمقابلة التطورات المستقبلية للنشاط ويتولى مجلس الاداره متابعة العائد على رأس المال والذي حددته الشركة بأنه صافى إيرادات النشاط مقسوماً على إجمالي حقوق المساهمين كما يراقب مجلس الادارة مستوى توزيعات الارباح للمساهمين، لا توجد اية تغيرات في استراتيجية الشركة في إدارة رأس المال خلال الفترة، كما لاتخضع الشركة لاية متطلبات خارجية مفروضة على رأس المال الخاص بها.

أحداث هامة

شهد العالم في أواخر ٢٠١٩ و أوائل ٢٠٢٠ أحداث ومن أهمها ظهور فيروس كورونا المستجد وذلك قد يؤثر على المناخ الاقتصادي في مصر والعالم مما يؤدي إلي تباطؤ وركود إقتصادي ومن ثم أثرت تأثيراً ملموساً على القطاعات الاقتصادية بوجه عام من المحتمل بدرجة كبيرة أن يؤدي الى انخفاض ملموس للنشطة الاقتصادية خلال السنوات القادمة . لذا فمن المحتمل أن يكون للأحداث المشار إليها تأثير جوهري على عناصر الأصول والالتزامات والقيمة الاستردادية لها وحجم إيرادات الشركات وكذلك تزايد احتمالية عدم القدرة علي تحصيل المديونيات المستحقة للشركة وكذا نتائج الأعمال خلال السنوات القادمة . ويتعدى في الوقت الراهن تحديد حجم هذا التأثير على الأصول والالتزامات المدرجة بالقوائم المالية الحالية للشركة ، حيث يعتمد حجم تأثير الأحداث المشار إليها على المدى المتوقع والفترة الزمنية التي ينتظر عندها انتهاء هذا الاحداث وما يترتب عليها من آثار .





المجموعة المصرية العقارية ش.م.م REAL ESTATE EGYPTIAN CONSORTIUM S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٢٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

٣- كشف تحليلي الأصول الثابتة وأهلاكها:

الاجمالي	عدد وأدوات	تجهيزات مقر الشركة	معدات مكتبية	سيارات	آثاث ومفروشات	أراضي	عقارات	بيان	
								(جنيه مصري)	(جنيه مصري)
٢٢٢١٢٩٤	٢٥٤٥١٩	٤٤.٣٧٠	٦٣٦٩٢١	٣٥٠.٠٠٠	٤١٩٤٨٤	٠	١٢٠.٠٠٠	رصيد أول يناير ٢٠٢٠	
١٣٣٦٦	٣٧١٦	٠	٣.٠٠٠	٠	٦٦٥٠	٠	٠	الإضافات خلال الفترة	
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	الاستيعادات خلال الفترة	
٢٢٣٤٦٦٠	٢٥٨٢٣٥	٤٤.٣٧٠	٦٣٩٩٢١	٣٥٠.٠٠٠	٤٢٦١٣٤	٠	١٢٠.٠٠٠	التكلفة في ٢٠٢٠/١٢/٣١	
								الأهلاك:	
٢.١٧٨٨٨	٢٣٧٧٧٢	٤٤.٣٧٠	٦١.٧١٢	٢٣٦٢٧٤	٤١٨٣٦٠	٠	٧٤٤٠٠	مجموع الأهلاك في أول يناير ٢٠٢٠	
٩٦٦١١	٤٥٦٨	٠	١٧٩٠.٧	٧.١٩٢	١٥٤٤	٠	٢٤.٠٠٠	أهلاك العام	
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	أهلاك الاستيعادات	
٢١١٤٤٩٩	٢٤٧٣٤٠	٤٤.٣٧٠	٦٢٨٦١٩	٣٠٦٤٦٦	٤١٩٩٠٤	٠	٧٦٨٠٠	مجموع الأهلاك في ٢٠٢٠/١٢/٣١	
١٢.٠١٦١	١٥٨٩٥	٠	١١٣.٠٢	٤٣٥٧٤	٦٢٣٠	٠	٤٣٢٠٠	صافي القيمة الدفترية في ٢٠٢٠/١٢/٣١	

* تشمل العقارات في القيمة الدفترية لمقر الشركة الكائن في ٢٢ شارع السد العالي - ميدان فيني - الدقي .

المجموعة المصرية العقارية
الإدارة المالية



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م REAL ESTATE EGYPTIAN CONSORTIUM S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

٥- مخزون إنتاج تام وغير تام .

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤١٤٨٣	٤١٤٨٣	برج النصر
٤٤٨٦٧٩	٤٤٨٦٧٩	برج شباب
٢٦١٨٩٩٢٩	٢١٥٥٦٤١٤	برج المثل
٢٢٧٤٥١٠	٢٢٧٤٥١٠	برج مراد
.	١٧٥١٧١٧٠	وحدات برج المنتره
٢٨٩٥٤٦٠١	٤١٨٣٨٢٥٦	الأجمالي

أولاً :- مخزون إنتاج تام

* تم تقييم المخزون بالتكلفة الدفترية والتي تعد أقل بكثير من قيمتها الحالية وفقاً وآخر تقييمات معده .

تم إستلام الوحدات والمساحات الكائنة ببرج المنتره بالزمالك المقدمة من نيابة الأموال العامة بقرارها في البلاغ رقم ٣٨٢ لسنة ٢٠٠٤ حصر أموال عامة عليا و المقيد برقم ٢٦ لسنة ٢٠٠٤ حصر تحقيق أموال عامة عليا لتسوية مديونيات السيد / عمرو النشترتي للشركة الصادر بها قرار نيابة الأموال العامة وهي عبارة عن الأول :

□ الشقتين رقمي (١٢٠١١) بمساحة ٢٨١,٩٨ م تقريباً تظل على النيل مباشرة

□ الشقتين رقمي (١٤٠١٣) بمساحة ٢٥٤,٧٠ م تقريباً تظل على النيل مباشرة

٢- تصف مساحة الجراج بمساحة ٢٧٠,٦٣ م تقريباً .

٣- جزء فضاء من مساحة الدور الأرضي ومستغل حالياً لتخزين السيارات بمساحة ١٧٢,٢٥ م تقريباً .

ثانياً :- مخزون إنتاج غير تام

٣٠٤٥٧١٤	.	الدور الثالث - برج الجامعة
٣٠٤٥٧١٤	.	الأجمالي

تم إستبعاد تكلفة الدور الثالث ببرج الجامعة من مخزون الإنتاج الغير تام والمتنازع عليه قضائياً ومكون بشأنه مخصص ب ١٠٠ % من تكلفته علماً أنه تم تحصيل قيمته عينياً مقابل الوحدات والمساحات الكائنة ببرج المنتره بالزمالك التي استلمتها الشركة من نيابة الأموال العامة بقرارها في البلاغ رقم ٣٨٢ لسنة ٢٠٠٤ حصر أموال عامة عليا و المقيد برقم ٢٦ لسنة ٢٠٠٤ حصر تحقيق أموال عامة عليا .

٦- إستثمارات مالية قصيرة الأجل :

أذون خزائنة

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩١٩٢٥٠٠٠	٥٠٢٥٠٠٠	القيمة الاسمية لأذون خزائنة
(٢٠٦١٦٣٢)	(٥٣١٦٤١)	يخصم : رصيد خصم الإصدار
٨٩٨٦٣٣٦٨	٤٤٤٩٣٣٥٩	صافي القيمة " القيمة الحالية " إستثمارات مالية قصيرة الأجل في ٢٠٢٠/١٢/٣١

٧ - تساهم شركة المجموعة في شركة المستثمرون للتنمية والاستثمار العقاري " تحت التصفية " بنسبة ٩٩ % بمبلغ ٩,٩ مليون جنيه تم تسوية قيمة الإستثمار بالكامل تحميلاً على نتائج الأعمال خلال عام ٢٠٠٤ ويرجع تاخر إجراءات التصفية خلال الأعوام الماضية إلى عدم وجود أعضاء مجلس إدارة شركة المستثمرون للتنمية والاستثمار العقاري سواء نتيجة الوفاة أو التواجد خارج البلاد هذا وجارى حالياً السير في إجراءات تصفية شركة المستثمرون للتنمية والاستثمار العقاري وبما لا يؤثر على المركز المالي لشركة المجموعة المصرية العقارية حيث تم تشكيل مجلس إدارة جديد لشركة المستثمرون بالجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ١٨ / ٠٣ / ٢٠١٨ والمعتمدة من هيئة الإستثمار بتاريخ ١٨ / ٠٧ / ٢٠١٨ وتم التأشير بتشكيل المجلس الجديد بالسجل التجارى ..

المجموعة المصرية العقارية
الإدارة المالية

حسين



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م REAL ESTATE EGYPTIAN CONSORTIUM S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

٨- المدينون والإرصدة المدينة الأخرى :

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠٢٤٤٩	٠	دفعات مقدمة لمقاوي الباطن
(٢٠٢٤٤٩)	٠	يخصم : الإضمحلال في قيمة المدينون والإرصدة المدينة الأخرى
٠	٠	صافي دفعات مقدمة لمقاوي الباطن
٣٧٥٠	٤٧٠٠	سلف عاملين
٢٥١٢٧	٢٠٥٥٨	مصروفات مدفوعة مقدماً
٤١٨٩٢	٤١٨٩٢	خزينة محكمة بندر الجيزة
١١٢١٣٠	١٩٨١٨٦	شركة الإدارة برج شهاب (مياه السكنى بشهاب)
١٧٢٥٨٨	١٠٩١٨٣	تكاليف تركيب عدادات كهرباء وتوصيلات غاز ليرج البطل (تسترد من مشتري الوحدات)
٩٢٠٢	٥٣١٤	عاملين مدينون تأمينات
٣٦٤٠٦١	١٢٧٨١٦	إيرادات فوائد وعوائد مستحقة
٠	١٩١٨٩٢٤	شركة الغد المشرق - مشروع الدق
٥٥٠٠	١٠٥٠٠	مكتب صفوت نور الدين - دفعات مقدمة أعمال الضرائب
٢٥٩٤١	٥٢٣٠٢	ضرائب أ.ت. صناعية (مدينة)
٧٦٠١٩١	٢٤٨٩٣٧٥	الأجمالي

٩- أصول أخرى (قيمة مخالفات تم تحميلها على الإدارة التنفيذية السابقة) :-

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٧١٠٠٠٠	٩٦٥٠٠٠	السيد / عمرو النشري
٢٧١٠٠٠٠	٩٦٥٠٠٠	صافي قيمة مخالفات الإدارة التنفيذية السابقة

* بلغ إجمالي المخالفات الواردة بتقرير مراقب حسابات الشركة مكتب صفوت نور الدين وتقرير الجهاز المركزي للمحاسبات نحو ٥٣٧ مليون جنيه وتم إبلاغ النيابة العامة بهذه المخالفات بالبلغ رقم ٣٨٢ لسنة ٢٠٠٤ حصر أموال عامة وصدر قرار من نيابة الأموال العامة العليا بالزام السيد / عمرو أمين النشري بسداد قيمة بعض المخالفات بأجمالي مبلغ ١٨٠,٥ مليون جنيه وقد قام السيد المذكور بإيداع قيمتها لحساب الشركة طرف نيابة الأموال العامة جزء عيني وجزء نقدي ولكن الشركة تمسكت بسداد إجمالي المبلغ بشكل نقدي . كما أن هناك الدعوى رقم ١٠٢٥/١ في مقامه من الشركة ضد السيد / مشام أمين النشري بالحكمة الاقتصادية دعوى تعويض عن مخالفات الإدارة التنفيذية السابقة وتم الحكم فيها بجلسته ٢١ / ٠٥ / ٢٠١٥ بالرفض وتم الطعن بالنقض ولم يتم تحديد جلسة بعد .

* تم تسوية بنود الرصيد المدين والرصيد الدائن لمخالفات الإدارة التنفيذية السابقة والإبقاء على رصيد مدين يقدر بنحو ٢٧,١ مليون جنيه وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٠٢ / ٠٥ / ٢٠١٩ بالموافقة على المعالجة المحاسبية لبنود الرصيد المدين والرصيد الدائن لمخالفات الإدارة التنفيذية السابقة والشركة مستمرة في إتخاذ كافة الإجراءات القانونية اللازمة للحفاظ على حقوقها من هذه المخالفات .

* هذا وقد تم نهاية عام ٢٠٢٠ تخفيض الرصيد المدين بمبلغ ١٧,٥ مليون جنيه مقابل المساحات الكائنة برج المنتره بالزمالك المقدمة من نيابة الأموال العامة بقرارها في البلاغ رقم ٣٨٢ لسنة ٢٠٠٤ حصر أموال عامة عليا و المقيد برقم ٢٦ لسنة ٢٠٠٤ حصر تحقيق أموال عامة عليا

١٠- أطراف ذات علاقة مدينة :

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٣١٦٨٤	٦٣١٦٨٤	مستحق من المستثمرون للتنمية والاستثمار العقاري
(٦٣١٦٨٤)	(٦٣١٦٨٤)	يخصم: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٠	٠	الأجمالي

* يمثل الرصيد المستحق على شركة المستثمرون للتنمية والاستثمار العقاري والتي تساهم الشركة في رأسمالها بواقع ٩٨,٩% من رأسمالها في قيام المجموعة بالاتفاق على بعض أوجه الصرف الخاصة بالشركة المستثمر فيها لعدم توافر سيولة بها و تم تكوين مخصص بكامل قيمة المديونية نظرا لكون الشركة تحت التصفية.

المجموعة المصرية العقارية
الإدارة المالية

حسين



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م REAL ESTATE EGYPTIAN CONSORTIUM S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

١١- العملاء وأوراق القبض:

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء
١٢٠٣١٧٨٣	١٢٩٨٤٧٩٣	أوراق قبض
١٥٧٩٦٤٩٧	٨٦٨٤١٩٨	
(١٣٤٤٥١٠٤)	(١٣٤٧٤٢٣٤)	يخصم منه
١٤٣٨٣١٧٦	٨١٩٤٧٥٧	الإجمالي في قيمة العملاء وأوراق القبض
		الأجمالي

١٢- النقدية بالخزينة و المنوك:

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	العملة	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	حسابات جارية بالبنوك
٧٨٧٠٨٦	٤٥١٨٤٩٣	دولار	حسابات جارية بالبنوك
٦٢٤٣	٥٤٦٤	جنيه مصري	ودائع قصيرة الأجل
٣٥٧٣٢٣٤٦	١٢٧٢٥١٩٦	جنيه مصري	نقدية بالخزينة
١٨٨٦٥١	١٦١٨٥٢	جنيه مصري	
٣٦٧١٤٣٢٦	١٧٤١١٠٠٥		الأجمالي

١٣- رأس المال المدفوع:

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	رأس المال المرخص به:
١٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠	(عبارة عن ٥٠ مليون سهم بقيمة اسمية ٢ جنيه للسهم الواحد)
٨٠٠٠٠٠٠٠	٨٠٠٠٠٠٠٠	رأس المال المصدر (فقط ٤٠ مليون سهم)
٨٠٠٠٠٠٠٠	٨٠٠٠٠٠٠٠	رأس المال المدفوع

رأس المال المصدر:

نوع الأسهم	قيمة الأصدار (جنيه مصري)	عدد الأسهم	السنة	البيان
اسمية	٥٣٠٠٠٠٠	٥٣٠٠٠٠٠	١٩٨٦	الأصدار الأول
اسمية	٥٧٠٠٠٠٠	٥٧٠٠٠٠٠	١٩٩١	الأصدار الثاني
اسمية	١١٠٠٠٠٠٠	١١٠٠٠٠٠٠	١٩٩٥	الأصدار الثالث
اسمية	٢٤٠٠٠٠٠٠٠	٢٤٠٠٠٠٠٠٠	١٩٩٧	الأصدار الرابع
لحاملة	١٤٠٠٠٠٠٠٠	١٤٠٠٠٠٠٠٠	١٩٩٨	الأصدار الخامس
اسمية	٢٠٠٠٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠٠٠	١٩٩٨	
	٨٠٠٠٠٠٠٠٠	٨٠٠٠٠٠٠٠٠		

تعدلت قيمة السهم الانتصبي من ١٠٠٠ جنيه إلى ١٠ جنيه بناء على قرار الجمعية العامة الغير عادية بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٦ يونيو ١٩٩٨

بناء على قرار الجمعية العامة الغير عادية بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢ أغسطس ٢٠٠٠ تم اتخاذ قرار بتحويل الأسهم لحاملة إلى أسهم اسمية ولم يتقدم لذلك سوى مساهمين يمتلكون عدد ٩٢٢٣٦٨ سهم لحامله ووافقت الهيئة العامة لسوق المال بتاريخ ٢٩/٧/٢٠٠١ وكذا الهيئة العامة للاستثمار بتاريخ ٩/٩/٢٠٠١ بالقرار رقم ٢٧٨٦ لسنة ٢٠٠١ على تحويل عدد ٩٢٢٣٦٨ سهم من الأسهم لحاملة إلى أسهم اسمية وبالتالي أصبح عدد الأسهم لحاملة ٤٦٧٦٣٢ سهم فقط يتم تداولها بالبورصة منفصلاً عن الأسهم الاسمية وذلك طبقاً لقرار لجنة القيد بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠٠١ حتى صدر القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٨ بتعديل أحكام قانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ وإلغاء الأسهم لحامله حيث وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة بجلستها المنعقدة في ١٨/١٠/٢٠١٨ على إلغاء الأسهم لحامله وتحويلها إلى أسهم اسمية وتم تعديل بعض مواد النظام الأساسي للشركة (منها المادتين ٦ و ٧) وتوثيق عقد التعديل من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠١٩ ومن مصلحة الشهر العقاري والتوثيق بتاريخ ٠٦/٠٢/٢٠١٩ وصدر موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة لئتم تعديل قيد أسهم الشركة لتصبح ٨ مليون سهم أسى بقيمة اسمية للسهم ١٠ جنيه .

بتاريخ ٢٦/٠٩/٢٠١٩ وافقت الجمعية العامة الغير العادية للشركة على تجزئة القيمة الاسمية لسهم الشركة من ١٠ جنيه مصري إلى ٢ جنيه مع بقاء رأس مال الشركة المصدر كما هو مبلغ ٨٠ مليون جنيه مصري ليصبح موزعاً على عدد ٤٠ مليون سهم بقيمة اسمية قدرها ٢ جنيه للسهم الواحد وصدرت موافقة الهيئة العامة للاستثمار بتاريخ ٣١/١٠/٢٠١٩ .



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م REAL ESTATE EGYPTIAN CONSORTIUM S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

بيان المساهمين الحائزين ل ٥% فأكثر وفقاً ونسب المساهمة الواردة من شركة مصر للمقاصة طبقاً للموقف في ٣١/١٢/٢٠٢٠ لإجمالي أسهم الشركة البالغة ٤٠ مليون سهم .

البيان	عدد الأسهم	قيمة الأصدار جنيه مصري	نسبة المساهمة
شركة بيت التأمين المصري السعوى	٧٧٨.٠٠٠	١٥٥٦.٠٠٠	%١٩.٤٥
محمد فرج محمد مسعود المحبري	٧٠.٩٢٤٧	١٤٠١٨٤٩٤	%١٧.٥٢
تارجيت للاستثمار العقاري والتنمية والاستصلاح الزراعي والتنمية السياحية	٣٥٧٥٦١٦	٧١٥١٢٣٢	%٨.٩٤
على محمود عبد اللطيف محجوب	٢٤٢٤٧٩٩	٤٨٤٩٥٩٨	%٦.٠٦
اخرين	١٩٢١.٣٣٨	٣٨٤٢.٦٧٦	%٤٨.٠٣
الإجمالي	٤.٠٠٠.٠٠٠	٨.٠٠٠.٠٠٠	%١٠٠.٠٠

١٤- الأختصاصات :

البيان	رصيد ٢٠٢٠/٠١/٠١ جنيه مصري	التدعيم خلال العام جنيه مصري	الاستخدام خلال العام جنيه مصري	رصيد ٢٠٢٠/١٢/٣١ جنيه مصري
احتياطي قانوني	٣١١.٣٢٧٨	١٩٥٢٧٧٤	.	٣٣.٥٦.٥٢
احتياطي عام	٣.٠٠٠.٠٠٠	.	.	٣.٠٠٠.٠٠٠
احتياطي رأسمال	٨٢١٢٦٠	.	.	٨٢١٢٦٠
الإجمالي	٣٤٩٢٤٥٣٨	١٩٥٢٧٧٤	.	٣٦٨٧٧٣١٢

الإحتياط القانوني : يتم حساب الإحتياط القانوني بواقع ٥% من الأرباح الصافية الناتجة عن العمليات التي يشرتها الشركة خلال السنة المالية وذلك بعد خصم جميع التكاليف اللازمة لتحقيق هذه الأرباح وبعد تجنيب كافة الإستهلاكات والمخصصات التي تقضى الأصول المحاسبية بحسبها وتجنبيها العام ويجوز للجمعية العامة بناء على تقرير من مراقب الحسابات وقف تجنيب هذا الإحتياط إذا بلغ ما يساوي نصف رأس المال المصدر ويجوز إستخدام الإحتياط القانوني في تغطية خسائر الشركة وفي زيادة رأس المال وذلك التزاماً بأحكام المادتين ١٩١ و ١٩٢ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ .

الإحتياط العام : تم تكوينه عام ١٩٩٥ كنسبة من الأرباح المرحلة و أرباح العام ويجوز إستخدامه فيما يعود بالنفع على الشركة أو المساهمين بعد موافقة الجمعية العامة للشركة بناء على إقتراح من مجلس الإدارة .

الإحتياط الرأسمال : رصيد الإحتياط الرأسمال في اول المدة تم تكوينه عام ٢٠٠٤ بإجمالي تقييم الزيادة في الأصول الثابتة (معدات مكتبية) وتم تدعيمه خلال العام بالأرباح الرأسمالية المحققة عام ٢٠١٦ و ٢٠١٧ وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية للشركة في ٢٧/٠٤/٢٠١٧ و ٢٤/٠٥/٢٠١٨ .

١٥- الأرباح (الخسائر) المرحلة :

البيان	٢٠٢٠/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠١٩/١٢/٣١ جنيه مصري
رصيد أول المدة	٤.٠٣٤٧٢٣٢	٥٩١٨١٨٣٠
تخفيض الأرباح المرحلة بقيمة فروق مخالفات آل النشرك وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية للشركة	.	(٥٦٦٥٨٣٠٢)
تخفيض الأرباح المرحلة لتدعيم الإحتياط القانوني وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية للشركة	(١٩٥٢٧٧٤)	(٥٥١٠٣١)
تخفيض الأرباح المرحلة بقيمة توزيعات الأرباح عن عام ٢٠١٩ وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية للشركة	(٢٤٧٢٢٧٩٨)	(٣٧٥٠)
تخفيض / إضافة مصروفات (التزامات) / إيرادات تخص سنوات سابقة	٢٤٢.٠٠١	(٦٧٦٩٩٦)
رصيد الأرباح (الخسائر) المرحلة	١٣٩١٣٦٦١	١٢٩١٧٥١

١٦- ضريبة الدخل المؤجلة :

البيان	٢٠٢٠/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠١٩/١٢/٣١ جنيه مصري
الإجمالي	٧٤٨٣١٤	٧٦١٠٨٢

المجموعة المصرية العقارية
الإدارة المالية

Handwritten signature



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م REAL ESTATE EGYPTIAN CONSORTIUM S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

١٧ - الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى:

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	البيان
٢٧٩٤٣٠٤	٢٧٩٤٣٠٤	إتحاد ملاك برج شهاب
١٢٠٠٠٠٠	٢٦٠٠٠٠٠	إتحاد ملاك برج البطل (ودیعة الصيانة)
١٧٣٤٥	١٢٠٢٩	عائد وديعة صيانة البطل
٦٥٨٠٧٠	٣٨٠٧٠	مبالغ محتجزة من المقاولين ضمان أعمال
١٩٣٠٥٧٢	٣٧٦١٤٤٤	عملاء دائنون (دفعات مقدمة)
٧٨٣٠٣٥	٧٦٦٠٣٥	* تأمين إيجار
٢٣٩٩٨٦	٢٣٩٩٨٦	أمانات للغير
١٧٥٩٣٣	٢٦٠٥٢٥	مصروفات مستحقة
١٤٩٤٤٢٥٠	١٤٩٤٤٢٥٠	مطالبية رسوم قضائية
١٨٦٥٨٨٣	٣٥٣٤٨٣	شركة الغد المشرق
٣٣٠٠٠	٣٣٠٠٠	الجهاز المركزي للمحاسبات
٣٦٣٠٠	٠	مكتب صفوت نور الدين
٠	٢٢٠٠٠	مكتب مور إيجيبت
٣٥٣٢	١٢٧٢	جزاءات عاملين
٣١٣٤٠	٣١٣٤٠	إستقطاعات من العاملين
١٧٥١٠	١٧٥١٠	عملاء دائنون حجز وحدات
٢٢٥٢٤	٣٥٥٢٩	هيئة التأمينات الاجتماعية
٢٤٧٥٣٥٨٤	٢٥٩١٠٧٧٧	الأجمالي

١٨ - التزامات ضريبية

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	البيان
٧٠٢٩٩٩	٦٠٣٠٤١	مصلحة الضرائب - شركات أموال
١٢٨٨٤٥٨٤	٧٤٦١٨١٥	مستحقات ضرائب ١٩٩٤ - ٢٠٠٤
٤٩٢٤١	٤٨٠٩٩	ض . أرباح تجارية وصناعية دائنة
٦٠٥٢	٧٥٤٤	ض . كسب العمل
٢٩٠٨١	٩٨٣٣	ض . مهن حرة
٥٥٦٣٩٦	٣٩٥١٩٥	ض . عقارية
٦٠١٦٢٦	٠	ض . قيم منقولة
١١٢٩٧١	٥٢٤٧١	ض . قيمة مضافة
١٤٩٤٢٩٥٠	٨٥٧٧٩٩٨	الأجمالي

* بلغت ضريبة الدخل المحسوبة عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١ نحو ١,٠٤٢ مليون جنيه .

المجموعة المصرية العقارية
الإدارة المالية

حسب



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م REAL ESTATE EGYPTIAN CONSORTIUM S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

١٩- بنوك دائنة وبنوك سحب علي المكشوف :

البيان	٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
بنك الاهلى سوسيتيه جنرال - فرع الجيزة	٢٢٢٤	٢٢٢٤
الأجمالي	٢٢٢٤	٢٢٢٤

٢٠- المخصصات:

البيان	رصيد ٢٠٢٠/٠١/٠١	التدعيم خلال العام	الأستخدام خلال العام	رصيد ٢٠٢٠/١٢/٣١
مخصص قضايا	٣٤٣.٧١٤	٢٦١٥٢	(٣٣٤٥٧١٤)	١١١١٥٢
مخصص ضرائب متنازع عليا	١٨٧٢٢٧٦٩	.	(١٨٧٢٢٧٦٩)	.
الأجمالي	٢٢١٥٣٤٨٣	٢٦١٥٢	(٢٢٠٦٨٤٨٣)	١١١١٥٢

١ - مخصص القضايا مكون لمواجهة أخطار القضايا المرفوعة من و ضد الشركة و يتم تعديله كل عام مالى وفقاً و البيان المقدم من الإدارة القانونية بالشركة .

٢ - مخصص الضرائب المتنازع عليها تم تكوين المخصص لمواجهة الضرائب المربوطة على الشركة عن سنوات ١٩٩٨/١٩٩٨ نتيجة الأرباح الغير حقيقية المحققة بواسطة الإدارة التنفيذية السابقة - عائلة اللشرى (طبقاً لشهادة المستشار الضريبي للشركة) وقد تم تخفيضه عام ٢٠١٧ بمبلغ نحو ١٣,١٤ مليون جنيه في ضوء إثبات إستحقاق لمأمورية ضرائب الإستثمار بأصل الضريبة عن هذه السنوات والإبقاء على مخصص بنحو ١٨,٧٢ مليون جنيه لمقابلة غرامات التأخير المقام بشأنها دعوى قضائية أمام القضاء الإدارى وذلك في ضوء شهادة المستشار الضريبي للشركة حينئذ وفي ضوء قيام الشركة بسداد باقى أصل الربط الضريبي البالغ نحو ٢٢ مليون جنيه وحصولها على مخالصة من مصلحة الضرائب المصرية - مأمورية ضرائب الإستثمار عن الفترة ١٩٩٨-١٩٩٨ و إعفاء الشركة من مبلغ ٤٦ مليون جنيه (مقابل التأخير والضريبة الإضافية) طبقاً والقانون رقم ١٧٣ لسنة ٢٠٢٠ فقد تم إقفال هذا المخصص بالكامل .

٢١- التزام مزايا العاملين:

البيان	رصيد ٢٠٢٠/٠١/٠١	التدعيم خلال العام	الأستخدام خلال العام	رصيد ٢٠٢٠/١٢/٣١
إلتزام مقابل مكافأة نهاية الخدمة	٧٥٢٧٦٥	١٨٩٤٨٢	(٢٨٦٧٥)	٩١٣٥٧٢
الأجمالي	٧٥٢٧٦٥	١٨٩٤٨٢	(٢٨٦٧٥)	٩١٣٥٧٢

وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة بصرف مكافأة نهاية خدمة للعامل عند بلوغ سن التقاعد فقد تم تحميل كل سنة مالية بنصيبها من المكافأة والتي تقدر بشهر عن كل سنة خدمة للعامل .

٢٢- الأرباح المؤجلة:

رصيد ٢٠٢٠/٠١/٠١	إضافات الفترة	إستخدامات الفترة	رصيد ٢٠٢٠/١٢/٣١
٥٢٩٨٥٩٣	٢٨٢٤٣٧٥	(٤١١٥٩٠٩)	٤٠٠٧٠٥٩
٥٢٩٨٥٩٣	٢٨٢٤٣٧٥	(٤١١٥٩٠٩)	٤٠٠٧٠٥٩

بلغ نصيب الفترة من الأرباح المؤجلة لمبيعات أبرج البطل و شهاب ومراد مبلغ نحو ٤,١٢ مليون جنيه .

٢٣- فوائد التقسيط (سنوات لاحقة) :

رصيد ٢٠٢٠/٠١/٠١	إضافات الفترة	إستخدامات الفترة	رصيد ٢٠٢٠/١٢/٣١
٦٩٩٧٨٥	.	(٢٥١٦٥٨)	٤٤٨١٢٧
٦٩٩٧٨٥	.	(٢٥١٦٥٨)	٤٤٨١٢٧

بلغ نصيب الفترة من فوائد التقسيط المستحقة على أقساط الوحدات المباعة أبرج شهاب وبرج مراد مبلغ نحو ٢٥١,٦٦ ألف جنيه .

المجموعة المصرية العقارية
الإدارة المالية

Handwritten signature



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م REAL ESTATE EGYPTIAN CONSORTIUM S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

٢٤ - تسويات لإحتساب السعر الفعلي للضريبة على الدخل :

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤١٥٥٨٠٥٦,٠٠	١٧٤٣٢٠٠٢,٠٠	صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة
(١٢٥٦٤٦١,٠٠)	(٧٠٩٢٧١٣,٠٠)	يخصم :- إيرادات أذون الخزانة
٢٨٩٩٣٤٤٦,٠٠	١٠٣٣٩٢٨٩,٠٠	صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة وإيرادات أذون الخزانة
(٧٦٢٢٢٥٠,٠٠)	(٣٠٠٠٠٠,٠٠)	تسويات على الربح المحاسبي للوصول للربح الضريبي
٠,٠٠	٠,٠٠	صافي المكون أو المستخدم من المخصصات
٩٢٦٧٩,٠٠	٥٦٧٤٩,٠٠	الإضطلاع في مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وأرصدة عملاء مندبة وأوراق قبض
١٢٦٨٢٤٤,٠٠	١٥٥٧٥٥٤,٠٠	فرق الإفلاك المحاسبي والضريبي
(٢٦٤٦٠٧٨٧,٠٠)	٠,٠٠	بدلات مجلس الإدارة
٠,٠٠	(٢٠١٩٠٤٢٥,٠٠)	مبالغ مخصومة على الأرباح المرحلة
(٣٧٢٨٥٤٣,٠٠)	(٨٥٣٦٨٣٣,٠٠)	خسائر ضريبية مرحلة
%٢٢,٥٠	%٢٢,٥٠	الربح الضريبي (وعاء ضريبة الدخل)
٠,٠٠	٠,٠٠	سعر الضريبة
		غيب الضريبة وفقاً للقانون
١٢٥٦٤٦١,٠٠	٧٠٩٢٧١٣,٠٠	إيرادات أذون خزانة
٢٥١٢٩٢٢,٠٠	١٤١٨٥٤٢,٠٠	الضريبة على إيرادات أذون الخزانة
٢٥١٢٩٢٢,٠٠	١٤١٨٥٤٣,٠٠	غيب الضريبة بقائمة الدخل
%٦,٠٥	%٨,١٤	سعر الضريبة الفعلي

٢٥ - نصيب السهم في صافي أرباح الفترة :-

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٩٠٥٥٤٨١	١٦٠٢٦٢٢٧	صافي أرباح الفترة طبقاً لقائمة الدخل
(٣٩٠٥٥٤٨)	(١٦٠٢٦٢٣)	حصة العاملين في الأرباح ١٠ %
(٣١٩٥٤٤٨)	(١٣١١٢٣٧)	مكافأة مجلس الإدارة
٣١٩٥٤٤٨٤	١٣١١٢٣٦٨	صافي الأرباح المتاح للتوزيع على المساهمين
٤٠٠٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠٠٠	عدد الأسهم
٠,٨٠	٠,٣٣	نصيب السهم في صافي أرباح الفترة
جم	جم	

* تم حساب نصيب السهم في الأرباح وفقاً لمتطلبات الفقرة (12 / أ) من معيار المحاسبة المصري رقم (٢٢) وتم تعديل الفترة المقارنة وفقاً لذلك.

المجموعة المصرية العقارية
الإدارة المالية

Handwritten signature



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م REAL ESTATE EGYPTIAN CONSORTIUM S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

٢٦- الإلتزامات العرضية والمسئوليات الإحتمالية:

(أ) وثائق التأمين:-

تبلغ وثائق التأمين المبرمة مع شركات التأمين في ٢٠٢٠/١٢/٣١ ما يعادل مبلغ ١٣٥ مليون جنيه لمواجهة أخطار الحريق والسطو والمسئولية المدنية على برج شهاب والسرقه وخيانة الأمانة على أمين الخزينه . .

(ب) خطابات الضمان الصادرة من الشركة:-

لا توجد أى خطابات ضمان صادرة من الشركة لصالح الغير في ٢٠٢٠/١٢/٣١ .

(ج) رهونات:-

لا يوجد أى رهونات على أراضى وعقارات الشركة وذلك بعد الإلتزام من رفع رهن أرض ومبانى العقار رقم ٢٤ شارع شهاب - المهندسين .

٢٧- الإرتباطات الرأسمالية:

لا توجد أى إرتباطات تعاقدية لإقتناء أصول ثابتة في ٢٠٢٠/١٢/٣١ .

٢٨- الموقف الضريبي:

السنوات ١٩٩٩ / ٢٠٠٤

أولاً: ضريبة الشركات الاعتيادية
تم فحص هذه السنوات بموجب مذكره اعاده الفحص والتي قدرت أوعية ضريبية يستحق عليها ضريبة بمبلغ ٢٩٠ مليون جنيه مصري وتم الاعتراض من جانب الشركة على نتيجة اعاده الفحص وقد تم الطعن عليها برقم ٢٩٠ لسنة ٢٠١١ وبتاريخ ٢٠١٦/٠٢/٠٦ صدر قرار لجنة الطعن ببطالان نموذج ١٩ ضرائب شركات أموال عن سنوات النزاع ٢٠٠٤/٩٩ قامت المأمورية بإعادة إخطار الشركة بنموذج (١٩) وتم الطعن عليه وقد قام المستشار الضريبي للشركة المكلف بمتابعة هذا الملف بالتوصل مع مصلحة الضرائب باللجنة الداخلية بالمأمورية بأن تكون الضريبة المستحقة عن هذه السنوات حوالى ١٣,٤٦ مليون جم (سدد منها ٦ مليون جنيه) و إحالة بند مخالفات الادارة التنفيذية السابقة الى لجنة الطعن للبت فيها واتخاذ قرار بشأنها وقد صدر قرار لجنة الطعن بجلستها السرية المنعقدة في ٢٠١٨/٠٢/٠٣ حيث خفضت اللجنة وعاء سنة ٢٠٠٤ إلى ٤٨٢ مليون أحيل منها نحو ٤٢٣,٦ مليون جنيه الى المأمورية لفحصها وبيان أثرها الضريبي وإخضاع ما يجب إخضاعها وحددت اللجنة وعاء قيم منقولة نحو ٤٢,٦ مليون جنيه .
وقد قامت الشركة بالأتى:-

- ١- تقديم تظلم الى لجنة الطعن والامانه الفنيه للجنة بتاريخ ٢٠١٨/٠٣/١٧ للتظلم من الفرار وعرض اسباب التظلم من عدم تطبيق صحيح القانون في قرار اللجنة .
- ٢- تقديم مذكرة الى مأمورية ضرائب الاستثمار بتاريخ ٢٠١٨/٠٤/٠٢ بشأن المخالفات بمبلغ ٤٢٣ مليون جنيه كما اوصي قرار لجنة الطعن في القرار صفحه ١٨ وتدعيم تلك المذكرة بمستندات قانونيه وكافه اوجه الدفاع .
- ٣- إقامه الدعوى رقم ٣٤٣٥ لسنة ٧٢ شق عاجل للطعن على قرار لجنة الطعن في المحكمه المختصه واحاله كافه اوجه النزاع الى المحكمه لابداء الراي واتخاذ القرار بشأنها في ظل المخالفات التي قد دفعت بها لجنة الطعن وايضا الدفوع القانونيه التي تم عرضها في عريضة الدعوى وقد تم تحديد جلسة بتاريخ ٢٠١٨/٠٥/٠٧ وتم إحالتها للمحكمة المختصة للنظر في الشق المستعجل فيها وتعديد جلسة نظرها .
- ٤- تقديم تظلم للجنة فض المنازعات بشأن قرار لجنة الطعن بجلستها السرية المنعقدة في ٢٠١٨/٠٢/٠٣ وجارى نظره حالياً .

السنوات ٢٠٠٥ / ٢٠١٨

قامت الشركة بتقديم القرارات الضريبية عن هذه السنوات و لم يتم الفحص عن تلك السنوات حتى تاريخه.

ثانياً: ضريبة كسب العمل

السنوات من بداية النشاط حتى ٢٠٠٧ / ١٢ / ٣١

تم فحص الشركة عن هذه السنوات ولا يستحق اية متأخرات ضريبية .

السنوات ٢٠٠٨ / ٢٠١٨

تقوم الشركة بسداد الضرائب المستقطعة شهريا بانتظام وقد تم فحص ضرائب كسب العمل عن أعوام ٢٠١١ / ٢٠٠٨ وربط فروق ضريبية تم سدادها .

ثالثاً: ضريبة الدمغة

السنوات من بداية النشاط حتى ٢٠٠٦ / ٧ / ٣١

تم فحص الشركة من جانب المأمورية وسداد الضرائب المنحقة عدا الربط النهائي لاعوام ٢٠٠١ حتى ٢٠٠٣ حيث يوجد خلاف مع مصلحة الضرائب بشأنها وقد تم تقديم طلب الى اللجنة الثانية لاعادة النظر في الربط النهائي عن الاعوام المذكورة والتي يستحق عنها مبلغ ١٥,٥٨٢,٣ جنيه (فقط مائة وخمسون الف وخمسمائة اثنين وثمانون و ٣٠ / ١٠٠ جنيه مصري).

السنوات من ٢٠٠٦ / ٠٨ / ٠١ حتى ٢٠١١ / ١٢ / ٣١

تم فحص ضريبة الدمغة الخاصة بالشركة عن الفترة من ٢٠٠٦ / ٨ / ٠١ حتى ٢٠١١ / ١٢ / ٣١ وسداد الضريبة المستحقة عن هذه الفترة .

رابعاً: الضريبة العقارية

تقوم الشركة بسداد الضريبة العقارية المستحقة سنويا بانتظام على أى وحدات ملك الشركة خاضعة لهذه الضريبة.



Handwritten signature.