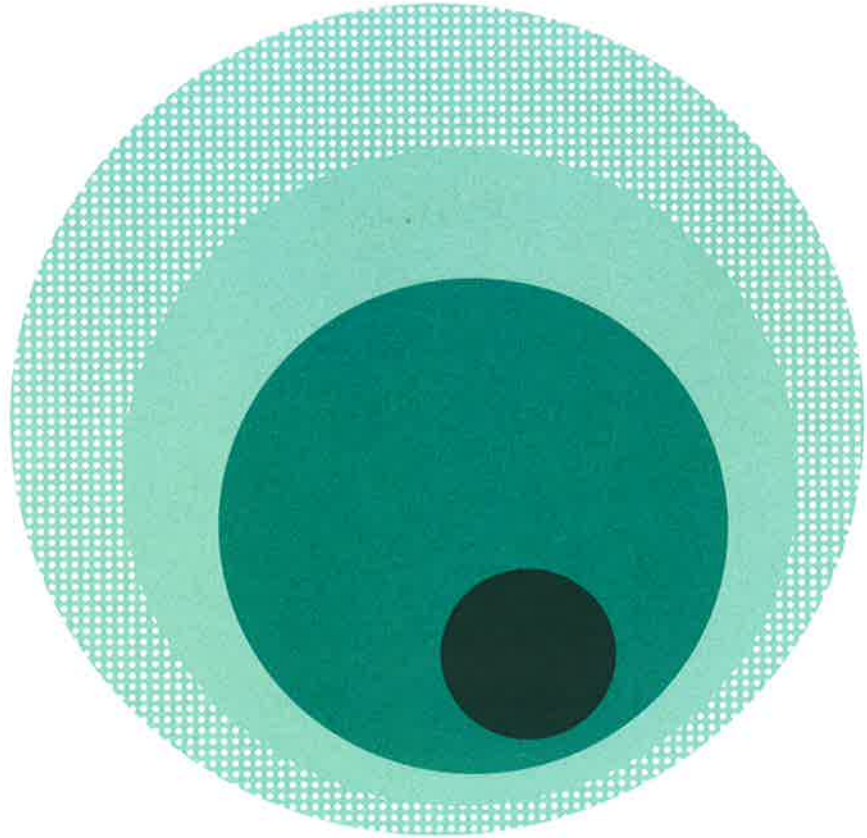


شركة المطورون العرب القابضة
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
وتقرير مراقب الحسابات عليها



شركة المطورون العرب القاضة
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
وتقرير مراقب الحسابات عليها

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المجمعة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

المحتويات

الصفحة	
٣-٢	تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المجمعة
٤	قائمة المركز المالي المجمعة
٥	قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
٦	قائمة الدخل الشامل المجمعة
٧	قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
٨	قائمة التدفقات النقدية المجمعة
٣٥- ٩	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المجمعة

إلى السادة / مساهمي شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

المقدمة

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لشركة المطورون العرب القابضة والمتمثلة في قائمة المركز المالي المجموع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وكذا القوائم المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

هذه القوائم المالية المجمعة مسؤولة إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المجمعة 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 قوائم مالية 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

تتخصص مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المجمعة في ضوء مراجعتنا لها، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية تحريفات 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 الشركة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في الشركة، 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 على القوائم المالية المجمعة.

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المجمع لشركة المطورون العرب القابضة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

القاهرة في: ٥ مارس ٢٠٢٣

مناقب الحسابات
UHY United
المتحدون للمراجعة والضرائب والاستشارات والخدمات المالية
شارع محمد أحمد أبو الفاتح
١٠
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصريين
زميل جمعية الضرائب المصرية
س.م. رقم (١٧٥٥٣)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)
المتحدون للمراجعة والضرائب
UHY – United

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	ايضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		أصول غير متداولة
٢٨٥,٣٠١,٣٠٥	٢٧٤,٦٥٨,٠٥١	(٣)	أصول ثابتة (بالصافي)
٩,٧١٥,٢٧٦	٩,٠٢٩,٧١٥	(٤)	مشروعات تحت التنفيذ
١٣٨,٦٢٦,٥٧٢	١٣٥,٥٨٩,٧٨٥	(٥)	أصول استثمار عقاري (بالصافي)
٥,٨٩٠	١,٨٦٦,٢٦٩	(٦)	أصول غير ملموسة (بالصافي)
٧٥,٠٠١,١٤٦	٦٤,٥٧١,٩٥١	(٧)	أصول حق انتفاع (بالصافي)
٣٠١,٩٣٤,٣٠٧	٣٠١,٩٣٤,٣٠٧	(٨)	مشروعات مشتركة خارجيه
٥١٥,٣٤٠,١٤٣	٦٢٦,٩٧٧,٠٠٢	(٩)	ودائع الصيانة
٣٢,٥٧٦,٢٤٤	٥٠,٢٨٠,١٦١	(٢٠)	أصول ضريبية مؤجلة
١,٣٥٨,٥٠٠,٨٨٣	١,٤٦٤,٩٠٧,٢٤١		إجمالي الأصول غير متداولة
			أصول متداولة
٣,٢٧٨,٢٥٨,١٨١	٣,٧٢٤,٣١٤,٠٩٠	(١٠)	اعمال تحت التنفيذ
٨٧١,٥٤٠,٥١٨	٧٦٦,٦١١,٢٥٠	(١١)	عملاء واوراق قبض
٧٦٨,١٨٨,٧٩٨	٦٩٠,٣٩٨,٩٩٦	(١٢)	مصروفات مدفوعة مقدما وارصدة مدينة أخرى
١١٣,٤٧٨,٠٢٤	١٥٧,١٧٠,٢٨٨	(١٣)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٥,٠٣١,٤٦٥,٥٢١	٥,٣٣٨,٤٩٤,٦٢٤		إجمالي الأصول المتداولة
٦,٣٨٩,٩٦٦,٤٠٤	٦,٨٠٣,٤٠١,٨٦٥		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
٧٠٢,١٦٩,٨٧٥	٧٠٢,١٦٩,٨٧٥	(١٨)	رأس المال
-	(٣٥٧,٤٣٤)		أسهم خزانة
٣٠,٨٣٩,٣٧٨	٣١,١٧٦,٢٧٧		احتياطي قانوني
٢,٨٨٧,٧١٩	٢,٨٨٧,٧١٩		احتياطي عام- علاوة اصدار
١,٩١٠,٥٠٤	١,٩١٠,٥٠٤		احتياطيات الأخرى
٣٨,٠٥٧,٦٧٦	١٧٤,٠٥٠,٠٤٨	(٣٠)	فروق ترجمة القوائم المالية لشركات تابعة
١٧٢,١٩٥,٠٥٥	١٥٤,٥٦٤,٧٥٠		أرباح مرحلة
٩٤٨,٠٦٠,٢٠٧	١,٠٦٦,٤٠١,٧٣٩		حقوق المساهمين الشركة الام
٢٠,٠٣٥,٩٠٨	١٩,١٧٤,٤٥٣		حقوق الحصص الغير مسيطرة
٩٦٨,٠٩٦,١١٥	١,٠٨٥,٥٧٦,١٩٢		إجمالي حقوق الملكية
			التزامات غير متداولة
٥٦,٦٤٠,٩٣٨	٤١,٣٦٩,٣٤٦	(٧)	التزامات تأجير تشغيلي طويلة الاجل
٥١٥,٣٤٠,١٤٣	٦٢٦,٩٧٧,٠٠٢	(٩)	ودائع الصيانة
٢٢٨,٤١٩,٨٥٣	٢٠٥,٩٥٠,٠٦٢	(١٤)	دائنو شراء أراضي طويلة الأجل
١٧٤,٤٣٨,٦٨٦	٣١٦,٧٧٣,٢٤٣	(١٦)	اوراق دفع طويلة الأجل
٢٤٩,٧٩٦,٩٩٠	٥٧٧,٢٧٣,٣٨٨	(١٩)	قروض وتسهيلات ائتمانية طويلة الاجل
١٥٨,٢٤٣,٧٢٣	١٨٠,٦٤١,٧٨٥	(١٩)	التزامات عقود ترتيب تمويلي طويلة الاجل
١,٣٨٢,٨٨٠,٣٣٣	١,٩٤٨,٩٨٤,٨٢٦		إجمالي التزامات غير متداولة
			التزامات متداولة
٢٤,٣٤٩,٩٦٦	٣١,٣٩٥,٤٤٠	(٧)	التزامات تأجير تشغيلي قصيرة الاجل
١٤٠,٨٣٢,٢٠٥	١١٧,٤١١,٣٩٢	(١٤)	دائنو شراء أراضي - قصير الأجل
٢,٠٣٢,٨٥٩,٩٢١	١,٨٢٠,٢٤٩,٢٨٢	(١٥)	عملاء دفعات مقدمة
٦٣٦,٤٥٤,١٩٢	٦٣٤,١٧٥,٥١٢	(١٦)	موردون واوراق دفع - قصير الأجل
٦٧٨,٦٢١,١١٣	٦٧٣,٨٩١,٥٧٥	(١٧)	مصروفات مستحقة وارصدة دائنة أخرى
٤٠٦,٨٦٦,٨٨٩	٣٨٠,٧٤٥,٧٨٨	(١٨)	تسهيلات ائتمانية قصيرة الاجل
٦١,٢١٧,٤١٩	٦٩,٥٦٦,٠٣١	(١٩)	التزامات عقود ترتيب تمويلي قصيرة الاجل
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٩٣٦,٧٠٠	(٢١)	مخصصات
٣٧,٧٨٨,٢٥١	٢٠,٤٦٩,٨٢٧		ضرائب الدخل المستحقة
٤,٠٣٨,٩٨٩,٩٥٦	٣,٧٦٨,٨٤٠,٨٤٧		إجمالي الالتزامات المتداولة
٥,٤٢١,٨٧٠,٢٨٩	٥,٧١٧,٨٢٥,٦٧٣		إجمالي الالتزامات
٦,٣٨٩,٩٦٦,٤٠٤	٦,٨٠٣,٤٠١,٨٦٥		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

رئيس مجلس الإدارة
جمال فوزي محمد فتح الله

رئيس القطاع المالي
رشدي محمد حسن

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٩) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.
- تقرير مراقب الحسابات مرفق.

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	ايضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		إيرادات
١,١٠٥,٧٨١,٤١٦	٨٤٩,١٩٥,٦٩٧	(٢١)	تكلفة الإيرادات
(٧٦٣,٥٥٥,٥٥٣)	(٦٠١,٦١٥,٦١٤)	(٢٢)	مجمل الأرباح
٣٤٢,٢٢٥,٨٦٣	٢٤٧,٥٨٠,٠٨٣		مصروفات بيعيه وتسويقية
(٨٢,٦٣٤,١٤٨)	(١٣٢,٨٥٧,٥٠١)	(٢٣)	مصروفات عمومية وإدارية
(١٣٦,٦٢٤,٠٤٩)	(١٦٥,٤٠٤,١٩٧)	(٢٤)	المكون من المخصصات
-	(٩٣٦,٧٠٠)	(٣٣)	ايرادات تشغيل أخرى
٨٦,٤٨١,٣٠٧	٨١,٢٩٠,٢٠٧	(٢٥)	مصروفات تشغيل أخرى
(٧٣,٠٢٢,٩٢٢)	(٥٣,١٤٧,٣٧٧)	(٢٦)	(خسائر) / أرباح التشغيل
١٣٦,٤٢٦,٠٥١	(٢٣,٤٧٥,٤٨٥)		ايرادات تمويلية
٨٠,٦١٤,٨١٠	٥٧,٥٠٤,٧٩٩	(٢٧)	تكلفة التمويل
(٣٧,٤٥١,٣٨٣)	(٤٢,١٦٥,٠٣٨)	(٢٨)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(٢١,٩٤٨,٧٣٦)	(١٠,٣٦٥,٠٢٠)		أرباح رأسمالية
٤,٥٠٦	-		(خسائر) / أرباح العام قبل ضرائب الدخل
١٥٧,٦٤٥,٢٤٨	(١٨,٥٠٠,٧٤٤)		ضريبة الدخل
(٦٤,٧٨٢,٦٨٥)	٣٤٥,٨٨٣	(٢٠)	(خسائر) / أرباح العام
٩٢,٨٦٢,٥٦٣	(١٨,١٥٤,٨٦١)		يتم توزيعه على النحو التالي:
			مساهمي الشركة الام
٩١,٦٢٧,٨٤٧	(١٧,٣٠٥,٢٠٢)		حقوق الحصص غير المسيطرة
١,٢٣٤,٧١٦	(٨٤٩,٦٥٩)		
٩٢,٨٦٢,٥٦٣	(١٨,١٥٤,٨٦١)		
٠,٠٨	(٠,٠١)	(٣١)	النصيب الأساسي للسهم في (الخسائر) / الأرباح

رئيس مجلس الإدارة

جمال فوزي محمد فتح الله

رئيس القطاع المالي

رشدي محمد حسن



شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٩٢,٨٦٢,٥٦٣	(١٨,١٥٤,٨٦١)
(٢٢,٦١٤)	١٣٥,٩٩٢,٣٧٢
٩٢,٨٣٩,٩٤٩	١١٧,٨٣٧,٥١١
٩١,٦٠٥,٢٣٣	١١٨,٦٨٧,١٧٠
١,٢٣٤,٧١٦	(٨٤٩,٦٥٩)
٩٢,٨٣٩,٩٤٩	١١٧,٨٣٧,٥١١

(خسائر) / أرباح العام

فروق العملة الناتجة عن ترجمة العمليات الأجنبية

إجمالي الدخل الشامل

يتم توزيعه على النحو التالي:

مساهمي الشركة الأم

حقوق الحصص غير المسيطرة

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

	رأس المال	أسهم خزائنة	احتياطي قانوني	احتياطي عام	احتياطي آخرى	أرباح مرحلة	فرق العملة الناجمة من ترجمة كيان أجنبي	حقوق مساهمي الشركة الأم	حقوق الحصص غير المسيطرة	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ (خسائر) العام	٧٠٢,١٢٩,٨٧٥	-	٣٠,٨٣٩,٣٧٨	٢,٨٨٧,٧١٩	١,٩١٠,٥٠٤	١٧٢,١٩٥,٠٥٥	٣٨,٠٥٧,١٧٦	٩٤٨,٠٠٦,٠٢٠	٢٠,٣٥٩,٠٠٨	٩٢٨,٠٩٦,١١٥
محول إلى احتياطي قانوني	-	-	-	-	-	(١٧,٣٠٥,٢٠٢)	-	(١٧,٣٠٥,٢٠٢)	(٨٤٩,٦٥٩)	(١٨,١٥٤,٨٦١)
ترجمة كيان أجنبي	-	-	-	-	-	(٣٣٦,٨٩٩)	-	-	-	-
شراء أسهم خزائنة	-	-	-	-	-	-	-	(٣٥٧,٤٣٤)	-	(٣٥٧,٤٣٤)
تسويات على حقوق الحصص غير المسيطرة	-	-	-	-	-	-	-	١١,٧٩٦	(١١,٧٩٦)	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٧٠٢,١٢٩,٨٧٥	-	٣١,١٧٦,٢٧٧	٢,٨٨٧,٧١٩	١,٩١٠,٥٠٤	١٥٤,٥٦٤,٧٥٠	١٧٤,٠٥٠,٤٨٨	١,٠٦٤,٤٠١,٧٣٩	١٩,١٧٤,٤٥٣	١,٠٨٥,٥٧٦,١٩٢
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١	٧٠٢,١٢٩,٨٧٥	-	٣٠,٨٣٩,٣٧٨	٢,٨٨٧,٧١٩	١,٩١٠,٥٠٤	٩١,٢٢٥,٠٨٨	٣٨,٠٨٠,٢٩٠	٨٦٧,١١٢,٨٥٤	١٧,٢١٨,١٥٢	٨٨٤,٣٣١,٠٠٦
تسويات على أرباح مرحلة *	-	-	-	-	-	(١,٨٥٦,٨٢٨)	-	(١,٨٥٦,٨٢٨)	(٣١٧)	(١,٨٥٧,٠٤٥)
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (محل)	٧٠٢,١٢٩,٨٧٥	-	٣٠,٨٣٩,٣٧٨	٢,٨٨٧,٧١٩	١,٩١٠,٥٠٤	٨٩,٣٦٨,٢٦٠	٣٨,٠٨٠,٢٩٠	٨٦٥,٢٥٦,٠٢٦	١٧,٢١٧,٩٣٥	٨٨٢,٤٧٣,٩٦١
أرباح العام	-	-	-	-	-	٩١,٦٢٧,٨٤٧	-	٩١,٦٢٧,٨٤٧	١,٢٣٤,٧١٦	٩٢,٨٦٢,٥٢٣
ترجمة كيان أجنبي	-	-	-	-	-	-	(٢٢,٦١٤)	(٢٢,٦١٤)	-	(٢٢,٦١٤)
تسويات على حقوق الحصص غير المسيطرة	-	-	-	-	-	-	-	(٨,٨٠١,٠٥٢)	١,٥٨٣,٢٥٧	(٧,٢١٧,٧٩٥)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٧٠٢,١٢٩,٨٧٥	-	٣٠,٨٣٩,٣٧٨	٢,٨٨٧,٧١٩	١,٩١٠,٥٠٤	١٧٢,١٩٥,٠٥٥	٣٨,٠٥٧,١٧٦	٩٤٨,٠٠٦,٠٢٠	٢٠,٣٥٩,٠٠٨	٩٢٨,٠٩٦,١١٥

* تتمثل التسويات على أرباح مرحلة في أثر تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ (الادوات المالية).

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (٣٩) إلى (٣٩) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
جنيه مصري	جنيه مصري		(خسائر) / أرباح العام قبل الضرائب
١٥٧,٦٤٥,٢٤٨	(١٨,٥٠٠,٧٤٤)	(٣)	إهلاك الأصول الثابتة
١٤,١٩٤,٥٠١	١٤,٤٣٢,٨٢٢	(٥)	إهلاك استثمار العقاري
٣,٠٣٦,٧٨٧	٣,٠٣٦,٧٨٧	(٦)	إهلاك أصول غير ملموسة
١١,٧٨٠	٣٧٩,١٤٤	(٧)	إهلاك أصول حق انتفاع
٢٠,٧٢٣,٧١٨	٢٧,٥٣٤,١٦٤	(٢٧)	أرباح بيع أصول ثابتة
(٤,٥٠٦)	-	(٢٨)	إيرادات فوائد دائنة
-	(٥٧,٥٠٤,٧٩٩)	(٢٨)	مصروفات تمويلية
-	٣٣,٦٤٣,٠٠٥	(٢٣)	المكون من المخصصات
-	٩٣٦,٧٠٠	مصروفات تمويلية عقود ايجار	رد مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٨,٧٩٧,١٩٢	٨,٥٢٢,٠٣٣		أرباح التشغيل قبل التغيير في رأس المال العامل
٢١,٩٤٨,٧٣٦	٩,١٧٨,٨٤٠	(١٠)	التغيير في الأعمال تحت التنفيذ
٢٢٦,٣٥٣,٤٥٦	٢١,٦٥٧,٩٥٢	(١١)	التغيير في العملاء واوراق القبض
(٨٨,١٥٣,٦٦٧)	(٤٤٦,٠٥٥,٩٠٩)	(١٢)	التغيير في المصروفات المدفوعة مقدما والأرصدة المدينة الأخرى
(٤٧,١٠٥,٠٨٠)	٩١,٢٧٠,٠٩٥	(١٥)	التغيير في عملاء دفعات مقدمة
١٥١,٦٦١,٤٣٣	٨٢,٢٧٠,١٣٥	(١٦)	التغيير في الموردين واوراق الدفع
(٣٦٤,٩٣٥,٣٠٨)	(٢١٢,٦١٠,٦٣٩)	(٢٧)	التغيير في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
(٢٠٢,٦٩٣,١٧٣)	١٤٠,٠٥٥,٨٧٧	(٢٧)	فوائد محصلة
١١١,٢٧٠,٦٢١	(٤,٧٢٩,٥٣٨)	(٢٠)	ضرائب دخل مدفوعة
-	٥٧,٥٠٤,٧٩٩		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(١٠,٥٥٨,٥٨٢)	(٣٤,٦٧٧,١٥٨)		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٢٢٤,١٦٠,٣٠٠)	(٣٠٥,٣١٤,٣٨٦)	(٤)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٧,٧٧٣,٦٠٦)	(٣,٧٨٩,٥٦٨)	(٥)	مقبوضات من بيع أصول ثابتة
١٢,٠١٥	-		مدفوعات لمشروعات تحت التنفيذ
(٢,٧٥٢,٦٣٨)	(١,٥٥٣,٩٦١)		مقبوضات من استبعاد مشروعات تحت التنفيذ
١٠٥,٨٦٤	-		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
(١٠,٤٠٨,٣٦٥)	(٥,٣٤٣,٥٢٩)		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
-	(٣٥٧,٤٣٤)	(٨)	مدفوعات شراء أسهم خزانة
(٢٥,٣٨٨,١٩٩)	(٣٣,٨٥٣,١٢١)		مدفوعات عقود ايجار تشغيلي
-	(٣٣,٦٤٣,٠٠٥)		مصروفات تمويلية
(٧,٢١٧,٧٩٤)	-	(١٤)	التغيير في حقوق الحصص غير المسيطرة
٢٨,٦٧٧,٨٥٩	(٤٥,٨٩٠,٦٠٤)	(١٩)	التغيير في دائنو شراء أراضي
١٨,٧٥٧,٩١٣	٣٠١,٣٥٥,٢٩٧	(١٩)	التغيير في التسهيلات الائتمانية قصيرة وطويلة الاجل
٢١٩,٤٦١,١٤٢	٣٠,٧٤٦,٦٧٤	(١٩)	التغيير في عقود الترتيب التمويلي طويل وقصير الاجل
(٢٢,٦١٤)	١٣٥,٩٩٢,٣٧٢		التغيير في ترجمة كيان أجنبي
٢٣٤,٢٦٨,٣٠٧	٣٥٤,٣٥٠,١٧٩		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
(٣٠٠,٣٥٨)	٤٣,٦٩٢,٢٦٤		صافي التغيير في النقدية وما في حكمها - خلال العام
١١٣,٧٧٨,٣٨٢	١١٣,٤٧٨,٠٢٤		النقدية وما في حكمها - أول العام
١١٣,٤٧٨,٠٢٤	١٥٧,١٧٠,٢٨٨	(١٣)	النقدية وما في حكمها - آخر العام

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٩) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١- نبذة عن الشركة

الكيان القانوني والنشاط

شركة المطورون العرب القابضة خاضعة لأحكام قانون رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وقيدت الشركة بالسجل التجاري رقم ٤٠٢٤٢٩ في ٣٠ أغسطس ٢٠١٥ سجل تجارى القاهرة مقر الشركة ١٢ ب شارع كمال الدين حسين-شيراتون هليوبوليس النزهة القاهرة. مدة الشركة ٢٥ سنة تبدأ من تاريخ التأسيس وتعد الفترة المالية الممتدة منذ ٣٠ أغسطس ٢٠١٥ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ هي اول سنة مالية للشركة. تم موافقة الجمعية الغير عادية المنعقدة في ٩ يناير ٢٠٢٢ على تغيير اسم الشركة من مجموعة بورتو جروب القابضة (بورتو جروب) الى شركة المطورون العرب القابضة وتم التأشير بتغيير الاسم في السجل التجاري بتاريخ ١ فبراير ٢٠٢٢.

غرض الشركة هو الاشتراك في تأسيس كافة الشركات المساهمة و التوصية بالأسهم التي تصدر أوراقا مالية او في زيادة رؤوس أموالها مع مراعاة حكم المادة ١٢٧ من اللائحة التنفيذية و باقي احكام قانون سوق رأس المال ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات و غيرها التي تزاول أعمال شبيهه بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر او في الخارج كما يجوز لها أن تندمج في هذه الشركات أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقا لأحكام القانون و لائحته التنفيذية في رأس مالها ويبلغ عدد الشركات التابعة ١١ شركة تابعة وتتنوع أنشطة هذه الشركات في مجالات (تطوير واستثمار عقاري، تعليم، تسويق، إدارة مشاريع).

تم اعتماد القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بموجب اجتماع مجلس الإدارة بتاريخ ٥ مارس ٢٠٢٣.

الأنشطة الرئيسية للشركات التابعة للشركة هي كما يلي:

الشركة	النشاط الرئيسي	بلد التأسيس	حصة الملكية المدفوعة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
شركة لمار للتنمية العقارية (ش.م.م)	تطوير عقاري	مصر	٦٣,٥١٧%
شركة العلمين للتعليم والتنمية (ش.م.م)	تعليم	مصر	٦٩,٢٩٧%
شركة عامر سوريا (ش.ذ.م.م)	تطوير عقاري	سوريا	٩٩,٩٠٠%
شركة نيوم بيراميدز لتنمية المشروعات (ش.م.م)	تطوير عقاري	مصر	*٣٤,١٤٦%
شركة بورتو ميديترينيون انفيستمنت	خدمات-أخرى	BVI	١٠٠,٠٠٠%
شركة ديلز للتسويق (ش.م.م)	خدمات-أخرى	مصر	٧٩,١٢٩%
شركة نيوم نيو كايرو (ش.م.م)	تطوير عقاري	مصر	٩٢,٣٦٣%
شركة نيوم اكتوبر (ش.م.م)	تطوير عقاري	مصر	٨٩,٨٦٧%
شركة بورتو سعيد (ش.م.م)	تطوير عقاري	مصر	* ٣٤,١٤٦%
شركة بورتو انترناشونال هولدينج ليمتد	تطوير عقاري	الامارات	٩٥,٣٤٨%
شركة نيوم للتطوير العقاري	تطوير عقاري	مصر	٥٢,٣٢٦%
شركة بورتو جلوبال انفيستمنت ليمتد	خدمات-أخرى	الامارات	٩٩,٠٠٠%
شركة نيوم للتنمية السياحية (ش.م.م)	تطوير عقاري	مصر	٩٩,٩٧٥%
شركة نيوم أسيوط للتنمية السياحية (ش.م.م)	تطوير عقاري	مصر	٩٩,٩٧٨%

* والجدير بالذكر ان الشركات التي نسبة مساهمة الشركة القابضة بها اقل من ٥٠ % تمثل النسبة الباقية مساهمة غير مباشرة للشركة القابضة بها وبيانها كالتالي: -

- شركة بورتو سعيد وشركة نيوم بيراميدز نسبة مساهمة الشركة القابضة ٣٤,١٤٦ % وباقي المساهمة لشركة بورتو للتطوير العقاري بنسبة ٥١,٢٢٠ % والتي نسبة مساهمة المطورون العرب القابضة فيها ٥٢,٣٢٦ %

٢- ملخص السياسات المحاسبية الهامة

السياسات المحاسبية المطبقة هذا العام هي تلك المطبقة في العام السابق.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الأصول المالية المتاحة للبيع والتي تم قياسها بالقيمة العادلة التوافق مع معايير المحاسبة تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.

٢-٢ التوافق مع معايير المحاسبة

تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.

٣-٢ ملخص للسياسات المحاسبية الهامة

تحقق الإيراد

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبلغ المستلم أو المستحق. يتم تخفيض الإيرادات بناء على المردودات المقدرة من العملاء، الخصومات والبدلات الأخرى المماثلة. قبل الاعتراف بالإيراد يجب مقابلة خصائص الاعتراف التالية:

بيع البضائع والوحدات العقارية

يتم الاعتراف بإيرادات المبيعات والوحدات العقارية عند تحقق الشروط التالية مجتمعة:

- أن يتم تحويل المخاطر والعوائد الأساسية لملكية المبيعات إلى المشتري.
 - عدم الاحتفاظ بحق التدخل الإداري المستمر بالدرجة التي ترتبط عادة بالملكية، أو الرقابة الفعالة على السلع المباعة.
 - أن يمكن قياس قيمة الإيراد بشكل دقيق.
 - أن يتوافر توقع كاف عن تدفق المنافع الاقتصادية المصاحبة للبيع إلى الشركة.
 - إمكانية تحديد قيمة التكاليف التي تحملتها أو ستحملها الشركة فيما يتعلق بعملية البيع بشكل دقيق.
- أو يتم التسليم الحكمي والذي يتحقق عندما تكون الوحدات مكتملة الانشاء وجاهزة للتسليم للعملاء ووفقاً لبنود التعاقد.

إيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بها حين يكون لحاملي الأسهم الحق في تحصيل مبالغ هذه التوزيعات. (شريطة أن يكون من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة، وأن يتم قياس مبلغ العائد بشكل موثوق).

أرباح الأسهم وإيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بأرباح الأسهم عندما يكون من حق المساهمين استلام مدفوعات. (بافتراض أنه من المتوقع تدفق منافع اقتصادية للمجموعة وقيمة الإيراد يمكن قياسها بدقة).

يتم الاعتراف بإيراد الفوائد عندما يكون من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة وأن مبلغ الإيراد يمكن قياسه بشكل موثوق. يتم احتساب إيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام معدل الفائدة الفعلي المطبق وهو معدل الخصم المتوقع للإيرادات النقدية من خلال العمر المتوقع للأصول المالية لهذا الأصل إلى صافي القيمة الدفترية في الاعتراف الأولي.

إيراد الإيجار

تتم المحاسبة عن إيراد إيجار الاستثمارات العقارية باستخدام القسط الثابت على عمر عقد الإيجار.

تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بالاستحواذ أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه كجزء من تكلفة الأصل. يتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في العام التي تحققت فيها. تتمثل تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

٣-٢ ملخص للسياسيات المحاسبية الهامة - تابع

أعمال تحت التنفيذ

يتم تبويب أعمال تحت التنفيذ والتي تكون تحت الإنشاء أو جاهزة للبيع كأعمال تحت التنفيذ. يتم إثبات الأعمال تحت التنفيذ بالتكلفة أو صافي القيمة البيعة أيهما أقل.

تشتمل تكلفة الأعمال تحت التنفيذ على تكلفة الأراضي، البنية التحتية، الإنشاءات والمصروفات الأخرى ذات العلاقة مثل الأتعاب المهنية وأتعاب رئيس مجلس الإدارة والتكاليف الهندسية التي يتم رسملتها عندما تكون الأنشطة الضرورية لجعل الأصول جاهزة للاستخدام قيد التنفيذ. يمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها سعر البيع التقديري ناقصاً التكاليف التي ستحدث عند بيع الوحدة. تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بالإنشاءات يتم رسملتها على تكلفة الأصل.

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للأغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالميزانية (الأساس المحاسبي) وذلك باستخدام سعر الضريبة المطبق.

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية الانتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية.

يتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة لجميع الفروقات المؤقتة القابلة للاستقطاع والأصول الضريبية المرحلة غير المستخدمة وأيضاً الخسائر الضريبية غير المستخدمة للحد الذي يكون فيه من المحتمل بان يتوفر الربح الخاضع للضريبة والذي في مقابله يمكن استخدام الفروقات القابلة للاستقطاع وأصول الضريبة المرحلة غير المستخدمة والخسائر الضريبية غير المستخدمة.

يتم مراجعة القيمة الحالية للأصول الضريبية المؤجلة في تاريخ كل ميزانية ويتم تخفيضها للحد الذي يكون فيه ليس من المحتمل بان يتوفر ربح خاضع للضريبة كاف ومتاح للاستخدام الأصل الضريبي المؤجل بشكل كلي أو جزئي.

الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في قيمة الأصل. ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الافتراضي للأصل على النحو التالي:

سنوات	
٥٠	مباني
١٠-٥	آلات ومعدات
٢	عدد وأدوات
٥	سيارات
٥	وسائل نقل
١٠-٥	أثاث وتجهيزات
٤-٢	حاسب آلي

يتم احتساب النفقات المتكبدة لاستبدال أي من مكونات الأصول الثابتة كبند منفصل ويتم رسملته، كما يتم شطب المبالغ المدرجة لأي جزء مستبدل. يتم رسملة النفقات الأخرى اللاحقة فقط عند زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية المتعلقة بالآلات والمعدات. يتم إثبات جميع النفقات الأخرى في قائمة الدخل كمصروفات.

لا يتم إهلاك الأراضي والمشروعات تحت التنفيذ. في تاريخ الاكتمال يتم إثبات المشروعات تحت التنفيذ كأصول ثابتة أو كاستثمارات عقارية بناء على نية الاستخدام.

٣-٢ ملخص للسياسيات المحاسبية الهامة - تابع

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

لا تخضع الأصول غير المالية التي ليس لها عمر افتراضي مثل الشهرة للاستهلاك ويتم فحصها كل سنة للتأكد من عدم انخفاض قيمتها. يتم مراجعة الأصول الخاضعة للإهلاك

والاستهلاك للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير التغيرات في الظروف أو الأحداث إلى عدم إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. في حالة انخفاض القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الاستردادية تثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الدخل. القيمة الاستردادية للأصل هي صافي قيمته البيعة ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته الاستخدامية أيهما أكبر. صافي القيمة البيعة هي القيمة التي يتوقع تحقيقها من بيع الأصل في الظروف الطبيعية، والقيمة الاستخدامية هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حدوثها من الأصل وسعر بيع الأصل عند الاستبعاد في آخر العمر الافتراضي. بغرض تقييم الاضمحلال، يتم تجميع الأصول إلى أصغر مجموعة يمكن تحديدها من الأصول التي تولد تدفقات نقدية وتكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية من غيرها من الأصول. (الوحدة المولدة للنقد).

بالنسبة للأصول الغير المالية غير الشهرة التي تكبدت خسائر اضمحلال في السابق يتم عمل تقدير لقيمة الاضمحلال عند كل تاريخ ميزانية لإمكانية رد الخسارة الناجمة عن الاضمحلال.

اضمحلال قيمة الأصول المالية

يتم بتاريخ كل قائمة مركز مالي إجراء تقييم للتأكد من وجود دليل موضوعي على وجود اضمحلال في قيمة أصل مالي محدد. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل يتم إثبات خسارة الاضمحلال في قائمة الدخل. يحدد الاضمحلال في القيمة على النحو التالي:

بالنسبة للأصول المالية المثبتة بالتكلفة يمثل الاضمحلال في القيمة الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة على أساس العائد الحالي السائد في السوق لأصل مشابه. بالنسبة للأصول المثبتة بالتكلفة المستهلكة يمثل الانخفاض في القيمة الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام معدل الفائدة الفعلي للأصل. تتمثل الأصول المالية للشركة في العملاء وأوراق القبض والنقدية بالصندوق ولدى البنوك.

العملاء

تثبت أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى بالقيمة الأصلية للفاتورة بعد خصم أية مخصصات للمبالغ غير المحصلة. يتم عمل تقدير للديون المشكوك في تحصيلها عند وجود شك في تحصيل تلك المديونية. يتم شطب الديون المعدومة عندما لا يكون هناك أية فرصة لتحصيلها.

أوراق القبض

تثبت أوراق القبض بالقيمة العادلة ويتم قياسها بصورة دورية باستخدام التكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية مخصوم منها مخصصات الاضمحلال.

مصرفوات مدفوعة مقدما

تثبت أرصدة المصرفوات المدفوعة مقدما بالقيمة الدفترية بعد خصم أية خسائر اضمحلال.

الأصول غير الملموسة

يتم الاعتراف بالمبدئي بالأصول غير الملموسة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الاستهلاك ومجمع خسائر الاضمحلال. يتم حساب الاستهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الافتراضي للأصل. يتم مراجعة العمر الغير محدد المدة والاستهلاك في نهاية كل فترة مالية ويتم المحاسبة عن الاختلاف في التقدير مستقبلياً. حقوق الامتياز سيتم استهلاكها بطريقة القسط الثابت بناء على شروط التعاقد (١٠ سنوات) من تاريخ بدء التشغيل.

النقدية وما في حكمها

بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، فإن النقدية وما في حكمها تشمل النقدية بالصندوق، الحسابات الجارية بالبنوك والودائع لأجل التي تستحق خلال ثلاثة أشهر وتخصم البنوك الدائنة.

مصرفوات مستحقة ومدفوعات أخرى

يتم إثبات المبالغ المستحقة السداد في المستقبل للبضائع أو الخدمات المستلمة. سواء التي تم استلام فواتيرها من المورد أم لا.

٣-٢ ملخص للسياسيات المحاسبية الهامة - تابع

ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم إثبات المعاملات بالعملة الأجنبية خلال العام على أساس أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة. وفي تاريخ الميزانية يتم إعادة تقييم الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية على أساس أسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ، ويتم إدراج فروق العملة ضمن حقوق الملكية بصورة احتياطي ترجمة كيان اجنبي.

توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح لمساهمي المجموعة كالتزام على المجموعة ويظهر ضمن القوائم المالية في العام التي تم الموافقة فيها على توزيع الأرباح.

معيار المحاسبة المصري ٤٨: الإيراد من العقود مع العملاء

حل معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) محل معيار المحاسبة المصري رقم (٨) "عقود الإنشاءات" ومعيار المحاسبة المصري رقم (١١) "الإيرادات" تم تطبيق المعيار في ١ يناير ٢٠٢١. واستحدث معيار الإيراد الجديد نموذجاً مكون من خمس خطوات قائم على المبادئ المحاسبية بشأن الاعتراف بالإيراد عند انتقال السيطرة على البضاعة الى أو تقديم الخدمات للعميل تتمثل الخمس خطوات هذه في الآتي: -

(١) تحديد العقود المبرمة مع العملاء.

(٢) تحديد التزامات الأداء في العقد.

(٣) تحديد سعر المعاملة.

(٤) تخصيص سعر المعاملة.

(٥) الاعتراف بالإيراد عند استيفاء التزامات الاداء.

يلزم المعيار المنشآت أن تمارس تقديراً محاسبياً، أخذة في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات العلاقة عند تطبيق كل خطوة من النموذج على العقود المبرمة مع عملائها. كما يُحدّد المعيار طريقة المحاسبة عن التكاليف الإضافية للحصول على عقد والتكاليف التي تتعلق مباشرة بالوفاء بالعقد،

يتم الاعتراف بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء عندما يتم تحويل السيطرة على السلع أو الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل تلك السلع أو الخدمات. لا يتم الاعتراف بإيراد في حالة وجود شكوك بشأن استرداد المقابل المستحق.

مبيعات العقارات - بيع الوحدات المكتملة

يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات المتعاقدة عليها عند نقطة من الزمن عند انتقال السيطرة للعملاء وهو ما يتم التسليم سواء كان فعلياً أو حكماً.

إيرادات الاستثمارات

يتم إثبات إيراد أرباح الأسهم عند وجود حق لاستلامها.

إيرادات تمويلية

يتم إثبات إيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعال. هو المعدل الذي يستخدم لخصم الدفعات النقدية المستقبلية المتوقع سدادها أو تحصيلها خلال العمر المتوقع للأداة المالية (أو فترة زمنية أقل إذا كان ذلك مناسباً) لتساوى تماماً القيمة الدفترية لأصل مالي أو التزام مالي.

معيار المحاسبة المصري ٤٩: الإيجار

حل معيار المحاسبة المصري (٤٩) محل معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) - القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي.

المستأجر: يقدم معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) عقود التأجير " نموذج محاسبي واحد بالنسبة للمستأجر حيث يقوم المستأجر بالاعتراف بحق الانتفاع بالأصل المؤجر ضمن أصول الشركة كما يعترف بالالتزام والذي يمثل القيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة ضمن التزامات الشركة، مع الأخذ في الاعتبار أنه لا يتم تصنيف عقود الإيجار بالنسبة للمستأجر عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي. وهناك إعفاءات اختيارية لعقود التأجير قصيرة الأجل وعقود التأجير للأصول ذات القيمة المنخفضة.

المؤجر: يجب على المؤجر تصنيف كل عقد من عقود إيجارته إما على أنه عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي.

٣-٢ ملخص للسياسيات المحاسبية الهامة - تابع

معيار المحاسبة المصري ٤٩: الإيجار - تابع

- الإيجار التمويلي: يجب 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.
- الإيجار التشغيلي: يجب على المؤجر الاعتراف بدفعات عقود التأجير من عقود التأجير التشغيلية على أنها دخل إما بطريقة القسط الثابت أو أي أساس منتظم آخر.
- قامت الشركة بتطبيق السياسة المحاسبية الواردة أدناه بأثر رجعي مع الاعتراف بالأثر التراكمي للتطبيق الأولى.

قامت الشركة بتطبيق الاحكام الانتقالية التالية:

- الشركة كمستأجر:

الإيجار التمويلي

الشركة ليس لديها أي عقود تأجير تمويلي كمؤجر.

الإيجار التشغيلي

- الاعتراف بالتزام عقد التأجير في تاريخ التطبيق الأولي (١ يناير ٢٠٢١) لعقود التأجير التي ينطبق عليها تعريف عقود التأجير التشغيلي وقياس التزام عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار المتبقية مخصصة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر في تاريخ التطبيق الأولي. والاعتراف بأصل "حق الانتفاع" في تاريخ التطبيق الأولي (١ يناير ٢٠٢١) لعقود التأجير التي ينطبق عليها تعريف عقود التأجير التشغيلي بالمبلغ الدفترى كما لو كان المعيار تم تطبيقه منذ تاريخ بداية عقد التأجير ولكن مخصصاً باستخدام معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ التطبيق الأولي.
- عدم اجراء أي تعديلات عند الانتقال لتطبيق المعيار وذلك لعقود التأجير التي يكون فيها الأصل محل العقد ذا قيمة صغيرة.

كما استخدمت الشركة الوسائل العملية الآتية:

- تطبيق معدل خصم واحد على محفظة عقود إيجار ذات خصائص متشابهة بصورة معقولة.
- عدم تطبيق المتطلبات لعقود التأجير التي تنتهي مدة إيجارها خلال ١٢ شهر من تاريخ التطبيق الأولي.

الشركة كمؤجر:

قامت الشركة بدراسة تصنيف كل عقد من عقود الإيجارات إما على أنه عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي.

الشركة كمستأجر:

التزام عقد الإيجار: تقوم الشركة في تاريخ بداية عقد الإيجار بقياس التزام عقد الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان يمكن تحديد ذلك المعدل بسهولة وبخلاف ذلك باستخدام سعر الفائدة على الاقتراض الإضافي للشركة. ولاحقاً تقوم الشركة بزيادة المبلغ الدفترى للالتزام ليعكس الفائدة على التزام عقد الإيجار ويتم تخفيض المبلغ الدفترى ليعكس دفعات الإيجار.

أصل حق الانتفاع: يقاس أصل حق الانتفاع في تاريخ بداية عقد الإيجار بمبلغ القياس الأولي لالتزام عقد التأجير بالإضافة إلى المصروفات المباشرة الأولية، الدفعات المقدمة المدفوعة للمؤجر، وتطرح حوافز الإيجار المستلمة من المؤجر (إن وجدت) وتضاف التكاليف التي ستكبدتها الشركة في تفكيك وإزالة الأصل وإعادة الموقع الذي يوجد فيه الأصل إلى الحالة الأصلية أو إعادة الأصل نفسه إلى الحالة المطلوبة وفقاً لأحكام وشروط عقد الإيجار. بعد تاريخ بداية عقد الإيجار تقوم الشركة بقياس أصل حق الانتفاع بالتكلفة مطروحة منها أي مجمع استهلاك وأي مجمع خسائر اضمحلال في القيمة ومعدلة بأي إعادة قياس لالتزام عقد الإيجار.

يتم استهلاك أصل حق الانتفاع من تاريخ بداية عقد الإيجار وحتى نهاية العمر الإنتاجي للأصل إذا كان عقد الإيجار يحول ملكية الأصل محل العقد الى الشركة في نهاية مدة عقد الإيجار أو إذا كانت الشركة ستمارس خيار الشراء وفيما عدا ذلك تقوم الشركة باستهلاك أصل حق الانتفاع من تاريخ بداية عقد الإيجار الى نهاية العمر الإنتاجي لأصل حق الانتفاع أو نهاية مدة عقد الإيجار أيهما أقرب.

٣-٢ ملخص للسياسيات المحاسبية الهامة - تابع

معيار المحاسبة المصري ٤٩: الإيجار - تابع

- اختارت الشركة عدم تطبيق متطلبات المعيار على العقود قصيرة الاجل وعلى عقود التأجير التي يكون فيها الأصل محل العقد ذا قيمة صغيرة.

الشركة كمؤجر:

تقوم الشركة بتصنيف كل عقد من عقود الإيجارات إما على أنه عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي. يصنف عقد التأجير على أنه عقد تأجير تمويلي إذا كان يحوّل بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد. ويتم تصنيف عقد التأجير على أنه عقد تأجير تشغيلي إذا كان لا يحوّل بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد.

- الإيجار التمويلي: تقوم الشركة بالاعتراف بالأصول المحتفظ بها بموجب عقد تأجير تمويلي في قائمة المركز المالي وعرضها على أنها مبالغ مستحقة التحصيل بمبلغ مساوي لصافي الاستثمار في عقد التأجير.

وتقوم الشركة باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير لقياس صافي الاستثمار في عقد التأجير. تتكون دفعات الإيجار المدرجة في قياس صافي الاستثمار في عقد التأجير من الدفعات الناتجة عن حق استخدام الأصل محل العقد خلال مدة عقد التأجير التي لم تستلم في تاريخ بداية عقد التأجير. تقوم الشركة بالاعتراف بدخل التمويل على مدى مدة عقد التأجير، على أساس نمط يعكس معدل عائد دوري ثابت لصافي استثمار المؤجر في عقد التأجير.

- الإيجار التشغيلي: تقوم الشركة بالاعتراف بدفعات عقود التأجير من عقود التأجير التشغيلية على أنها دخل إما بطريقة القسط الثابت أو أي أساس منتظم آخر إذا كان ذلك الأساس أكثر تعبير عن النمط الذي تتناقص فيه الاستفادة من استخدام الأصل محل العقد.

جميع عقود الشركة حالياً تم تصنيفها كإيجار تشغيلي.

معيار المحاسبة المصري ٤٧: الأدوات المالية

فيما يلي ملخص للتغيرات الرئيسية في السياسات المحاسبية للشركة الناتجة عن تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ الأدوات المالية:

أ. الاعتراف الأولي

يجب على المنشأة أن تعترف بأصل مالي أو التزام مالي في قائمة المركز المالي فقط عندما تصبح المنشأة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

يتم قياس الأصل المالي أو الالتزام المالي عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة وذلك بالنسبة للأصول والالتزامات المالية التي يتم تصنيفها كأصول مالية أو التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

بالنسبة للأصول المالية التي يتم تصنيفها كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل والأصول المالية بالتكلفة المستهلكة يتم قياسها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة.

بالنسبة للالتزامات المالية التي يتم تصنيفها بالتكلفة المستهلكة يتم قياسها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة مخصوماً منها تكاليف المعاملة.

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية

يحتوي معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" على ثلاث فئات أساسية للأصول المالية على أساس القياس الآحق لها كالتالي:

- أصول مالية مقاسة بالتكلفة المستهلكة
 - أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
 - أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- ويعتمد تصنيف الأصول المالية بشكل عام بموجب معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" على نموذج الأعمال الذي بموجبه يتم إدارة الأصل المالي وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي. يتم تصنيف الأصول المالية على أنها مصنفة: بالتكلفة المستهلكة، أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- ويتم تصنيف الأصول المالية طبقاً لنموذج الأعمال الذي تدار به تلك الأصول المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية.

٣-٢ ملخص للسياسيات المحاسبية الهامة - تابع

معيار المحاسبة المصري ٤٧: الأدوات المالية - تابع

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف الى الاحتفاظ بالأصول لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية.
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.
- يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر فقط في حال استوفت الشرطين التاليين ولم تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:
- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يكون هدفه قد تحقق من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.
- يجب أن يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ما لم يتم قياسه بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.
- يمكن للمنشأة أن تخصص بشكل غير قابل للإلغاء أصلاً مالياً على أنه يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان القيام بذلك يزيل أو يقلص بشكل جوهري - عدم الثبات في القياس أو الاعتراف.
- يجب على المنشأة أن تبوب جميع الالتزامات المالية على أنها يتم قياسها - لاحقاً بالتكلفة المستهلكة، باستثناء ما يلي:

- الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يجب أن يتم قياس مثل هذه الالتزامات، بما في ذلك المشتقات التي تمثل التزامات، لاحقاً بالقيمة العادلة.
- الالتزامات المالية التي تنشأ عندما لا يتأهل تحويل أصل مالي للاستبعاد من الدفاتر أو عندما ينطبق منهج التدخل المستمر. بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية على قياس مثل تلك الالتزامات المالية.
- عقود الضمان المالي. بعد الاعتراف الأولي، يجب على مصدر مثل ذلك العقد بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين التاليين أكبر:
 - أ. مبلغ خسارة الذي يتم تحديده وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.
 - ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به - بشكل أولي مطروحاً منه حينما يكون مناسباً، المبلغ المجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).
- الارتباطات بتقديم قرض بمعدل فائدة أقل من سعر السوق. يجب على مصدر مثل ذلك الارتباط بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين أكبر:
 - أ. مبلغ خسارة الاضمحلال الذي يتم تحديده وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.
 - ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به - بشكل أولي مطروحاً منه، حينما يكون مناسباً، المبلغ المجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).
- المقابل المحتمل الذي تم الاعتراف به من قبل المنشأة المستحوذة ضمن تجميع أعمال ينطبق عليه معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩). يجب أن يتم القياس اللاحق لمثل هذا المقابل المحتمل بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات ضمن الأرباح أو الخسائر.
- يمكن للمنشأة، عند الاعتراف الأولي أن تخصص بشكل لا رجعة فيه التزاماً مالياً على أن يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عندما يكون ذلك مسموحاً بموجب معايير المحاسبة المصرية أو عندما ينتج عن القيام بذلك معلومات أكثر ملاءمة إما بسبب أنه:
 - أ. يزيل أو يقلص بشكل جوهري- عدم الثبات في القياس أو الاعتراف (يشار إليه - أحياناً- على أنه "عدم اتساق محاسبي") والذي كان سينشأ خلاف ذلك عن قياس الأصول أو الالتزامات أو الاعتراف بالمكاسب والخسائر منها على أسس مختلفة.
 - ب. كان هناك مجموعة من الالتزامات المالية أو من الأصول المالية والالتزامات المالية يتم إدارتها وتقييم أداؤها على أساس القيمة العادلة وفقاً لاستراتيجية موقفة لإدارة المخاطر أو للاستثمار، ويتم داخلياً تقديم معلومات بشأن المجموعة على ذلك الأساس إلى أعضاء الإدارة العليا للمنشأة (كما هو معرف في معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) "الإفصاح عن الأطراف ذوي العلاقة" وعلى سبيل المثال مجلس إدارة المنشأة والرئيس التنفيذي.

٣-٢ ملخص للسياسيات المحاسبية الهامة - تابع

معيار المحاسبة المصري ٤٧: الأدوات المالية - تابع

تصنيف الأصول المالية والالتزامات المالية للشركة طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية"

بنود القوائم المالية	التصنيف وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم "٤٧"
عملاء وأوراق قبض	التكلفة المستهلكة
مصرفوات مدفوعة مقدما وارصدة مدينة أخرى	التكلفة المستهلكة
النقدية بالصندوق ولدى البنوك	التكلفة المستهلكة
التزامات تأجير تشغيلي	التكلفة المستهلكة
موردون وأوراق دفع	التكلفة المستهلكة
مصرفوات مستحقة وارصدة دائنة أخرى	التكلفة المستهلكة

الأصول المالية والالتزامات المالية - إعادة التصنيف. يتم إعادة تصنيف الأدوات المالية فقط عندما يتغير نموذج الأعمال الخاص بإدارة المحفظة ككل.

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية

يتم تطبيق نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة". على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة وأصول العقود واستثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ولكن ليس على استثمارات حقوق الملكية. تقوم الشركة بتقويم كافة المعلومات المتاحة، بما في ذلك القائمة على أساس مستقبلي، بشأن خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بالأصول المدرجة بالتكلفة المستهلكة.

يعتمد نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة" على ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان. ولتقويم ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان، فيتم مقارنة مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ إعداد القوائم المالية المستقلة مع مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ الإثبات الأولي بناء على كافة المعلومات المتاحة، والمعلومات المستقبلية المعقولة الداعمة.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية ومبالغ مستحقة من طرف ذو علاقة والنقدية وما في حكمها فقط تقوم الشركة بإدراج خسائر الائتمان المتوقعة بناء على المنهجية المبسطة بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧).

إن المنهجية المبسطة لإثبات الخسائر المتوقعة لا تتطلب من الشركة تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك، تقوم الشركة بإثبات مخصص خسارة بناء على خسائر الائتمان المتوقعة الدائمة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية مستقلة.

قد يتضمن دليل الانخفاض في القيمة مؤشرات تدل على أن المدين أو مجموعة من المدينين يواجهون صعوبات مالية هامة، أو إخفاق أو تأخير في سداد الأرباح أو المبلغ الأصلي، أو احتمالية الإفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى، وحيث تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود نقص قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية التي ترتبط بالإخفاق في السداد. تتم مراجعة الذمم المدينة التجارية بشكل نوعي على أساس كل حالة على حدة لتحديد ما إذا كانت هناك حاجة إلى شطبها.

تقوم الشركة بقياس خسائر الائتمان المتوقعة من خلال الأخذ بعين الاعتبار مخاطر الإخفاق في السداد خلال فترة العقد وتتضمن معلومات مستقبلية في قياسها، ولا يوجد تأثير على القوائم المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٢-٤ المصادر الرئيسية للتقديرات والأحكام غير المؤكدة

الأحكام

لا يوجد أمراً يتطلب من الإدارة حكماً مؤثراً خلال الفترة من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

التقديرات غير المؤكدة

ضريبة الدخل

بعض شركات المجموعة تخضع لضريبة الدخل. التقديرات الهامة مطلوبة عند تحديد قيمة مخصص ضرائب الدخل. وهناك بعض المعالجات المحاسبية لتحديد الضرائب الغير مؤكدة. تقوم المجموعة بتحديد الضرائب المتوقعة بناء على التوقعات الخاصة بالضرائب المستحقة. عندما تكون النتيجة النهائية للضريبة في هذه الحالات مختلفة عن القيم التي تم تسجيلها في البداية، فإن هذه الخلافات لن تؤثر على أحكام ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة في العام التي تم فيها.

العمر الافتراضي للأصول الثابتة

تقوم إدارة الشركة بتحديد العمر الافتراضي للأصول الثابتة لاحتساب معدلات الإهلاك. هذا التقدير يتم بعد النظر في العمر الإنتاجي المتوقع للأصل. تقوم الإدارة بمراجعة الأعمار المتبقية للأصول بطريقة سنوية وإعادة تقييم الإهلاك المستقبلي وذلك بناء على اعتقاد الإدارة الخاص باختلاف العمر الإنتاجي للأصول عن التوقعات السابقة.

أعمال تحت التنفيذ

يتم استحقاق التكلفة المتكبدة في نهاية كل عام للأعمال المنتهية والتي لم يصدر بها فواتير بناء على شهادة فنية للأعمال التي تم الانتهاء منها.

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣- أصول ثابتة (بالصافي)

التكلفة	مباني	الات	معدات	سيارات	اثاث وتجهيزات	حاسب الي	الإجمالي
في ١ يناير ٢٠٢٢	٢٨٠,٧٨٩,٨٦٦	١٧,٩٦٩,٤٣٨	٣,٩٩٥,٥٧٥	١٤,٤٨٠,٧٠٧	٢٩,٣٦٠,٣٥٩	١٣,٠٧٩,٧١١	٣٥٩,٦٧٥,٦٥٦
إضافات	-	٣٣٧,٠٤٤	١,٤٢٥	٦٩,٤١٠	١,٨٣٠,٩٠٧	١,٥٥٠,٧٨٢	٣,٧٨٩,٥٦٨
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٨٠,٧٨٩,٨٦٦	١٨,٣٠٦,٤٨٢	٣,٩٩٧,٠٠٠	١٤,٥٥٠,١١٧	٣١,١٩١,٢٦٦	١٤,٦٣٠,٤٩٣	٣٦٣,٤٦٥,٢٢٤
مجموع الإهلاك	(٢٤,٨٣٨,٢٨٩)	(١٠,٢٩٦,٧٦٢)	(٢,٤٧٨,٠٢٠)	(٩,٢٥٤,٣٦١)	(١٦,٨٠٠,٦٢٩)	(١٠,٧٠٦,٢٩٠)	(٧٤,٣٧٤,٣٥١)
الرصيد في ١ يناير العام	(٥,٦١٥,٧٩٨)	(١,٧٨٩,٣٤٠)	(٥٧٣,١٥٦)	(١,٩١٩,٥١٣)	(٣,٣٦٣,٦١٤)	(١,١٧١,٨٠١)	(١٤,٤٣٢,٨٢٢)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	(٣٠,٤٥٤,٠٨٧)	(١٢,٠٨٦,١٠٢)	(٣,٠٥١,١٧٦)	(١١,١٧٣,٨٧٤)	(٢٠,١٦٣,٨٤٣)	(١١,٨٧٨,٠٩١)	(٨٨,٨٠٧,١٧٣)
صافي القيمة الدفترية	٢٥٠,٣٣٥,٧٧٩	٦,٢٢٠,٣٨٠	٩٤٥,٨٢٤	٣,٣٧٦,٢٤٣	١١,٠٢٧,٤٢٣	٢,٧٥٢,٤٠٢	٢٧٤,٦٥٨,٠٥١
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢							

تم توزيع مصروف الإهلاك كالاتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	جنيه مصري
١٤,٤٣٢,٨٢٢	
١٤,٤٣٢,٨٢٢	

مصروفات صومية وإدارية (إيضاح ٢٤)

- لا تتضمن الأصول الثابتة أي أصول معطلة أو متوقفة عن الاستخدام يتم الإفصاح عنها في سجل الأصول الثابتة.

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقرائن المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣- أصول ثابتة بالصافي-تابع

التكلفة	مباني	الات	مباني	معدات	سيارات	اثاث وتجهيزات	حاسب الى	الاجمالي
في ١ يناير ٢٠٢١	٢٨٠,٧٨٩,٨٦٦	١٧,٨١٧,٦٠٣	٣,٩٣١,٣٦٠	١٠,٤٥٠,٢٠٧	٢٢,٠٨٠,٩٨٥	١٢,٠٦٠,١٠٥	٣٤٧,١٣٥,١٢٦	
إضافات	-	١١٣,٨٥٠	٦٤,٢١٥	٤,٠٧٥,٥٠٠	٢,٥٠٠,٤٣٤	١,٠١٩,٦٠٦	٧,٧٧٣,٦٠٥	
المحورل من مشروعات تحت التنفيذ (إيضاح ٤)	-	-	-	-	٤,٧٧٨,٩٤٠	-	٤,٧٧٨,٩٤٠	
استبعادات	-	(١٢,٠١٥)	-	-	-	-	(١٢,٠١٥)	
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٨٠,٧٨٩,٨٦٦	١٧,٩٢٩,٤٣٨	٣,٩٩٥,٥٧٥	١٤,٤٨٠,٧٠٧	٢٩,٣٢٠,٣٥٩	١٣,٠٧٩,٧١١	٣٥٩,٢٧٥,٦٥٦	
مجموع الإهلاك	(١٩,٢٢٢,٤٩٢)	(٨,٤١٩,٧٣٣)	(١,٧٩١,٨٨٨)	(٦,٩١٠,١٨١)	(١٤,١٩٤,١٧٧)	(٩,٦٤٥,٨٨٥)	(٦٠,١٨٤,٣٥١)	
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١	(٥,٦١٥,٧٩٧)	(١,٨٨١,٥٣٥)	(٦٨٦,١٣٢)	(٢,٣٤٤,١٨٠)	(٢,٦٠٦,٤٥٢)	(١,٠٦٠,٤٠٥)	(١٤,١٩٤,٥٠١)	
إهلاك الاستبعاد	-	٤,٥٠٦	-	-	-	-	٤,٥٠٦	
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	(٢٤,٨٣٨,٢٨٩)	(١٠,٢٩٦,٧٦٢)	(٢,٤٧٨,٠٢٠)	(٩,٢٥٤,٣١١)	(١٦,٨٠٠,٦٢٩)	(١٠,٧٠٦,٢٩٠)	(٧٤,٣٧٤,٣٥١)	
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٥٥,٩٥١,٥٧٧	٧,٦٧٢,٦٧٦	١,٥١٧,٥٥٥	٥,٢٢٦,٣٤٦	١٢,٥٥٩,٧٣٠	٢,٣٧٣,٤٢١	٢٨٥,٣٠١,٣٠٥	

تم توزيع مصروف الإهلاك كالاتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	١٤,١٩٤,٥٠١
مصرفات عمومية وإدارية (إيضاح ٢٤)	١٤,١٩٤,٥٠١

- لا تتضمن الأصول الثابتة أي أصول معطلة أو متوقفة عن الاستخدام يتم الإفصاح عنها في سجل الأصول الثابتة.

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٤- مشروعات تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	الرصيد أول العام
١١,٨٤٧,٤٤٢	٩,٧١٥,٢٧٦	المحول الى أصول ثابتة (إيضاح ٣)
(٤,٧٧٨,٩٤٠)	-	المحول الى أصول غير ملموسة (إيضاح ٦)
-	(٢,٢٣٩,٥٢٢)	إضافات
٢,٧٥٢,٦٣٨	١,٥٥٣,٩٦١	استبعايدات العام
(١٠٥,٨٦٤)	-	
٩,٧١٥,٢٧٦	٩,٠٢٩,٧١٥	

يتم تحليل المشروعات تحت التنفيذ كما يلي:

المشروع	دلمار العقارية	بورتو إنترناشيونال	المطورون العرب	نيوم أسيويت	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢	جنيه مصري ٩٥٧,٤٦١	جنيه مصري ٥,٣٨٥,٦١٩	جنيه مصري ٣,٣٧٢,١٩٦	-	جنيه مصري ٩,٧١٥,٢٧٦
إضافات	-	١٩٣,١٥٥	٨٣٩,٦٥٠	٥٢١,١٥٦	١,٥٥٣,٩٦١
المحول الى أصول غير ملموسة (إيضاح ٦)	-	-	(٢,٢٣٩,٥٢٢)	-	(٢,٢٣٩,٥٢٢)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٩٥٧,٤٦١	٥,٥٧٨,٧٧٤	١,٩٧٢,٣٢٤	٥٢١,١٥٦	٩,٠٢٩,٧١٥
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١	جنيه مصري ٩٥٧,٤٦١	جنيه مصري ٥,٤٢٨,٥٣٩	جنيه مصري ١,٩٧٢,٣٢٤	جنيه مصري ٣,٤٨٩,١١٨	جنيه مصري ١١,٨٤٧,٤٤٢
إضافات	-	٦٢,٩٤٤	١,٣٩٩,٨٧٢	١,٢٨٩,٨٢٢	٢,٧٥٢,٦٣٨
المحول الى أصول ثابتة (إيضاح ٣)	-	-	-	(٤,٧٧٨,٩٤٠)	(٤,٧٧٨,٩٤٠)
استبعايدات	-	(١٠٥,٨٦٤)	-	-	(١٠٥,٨٦٤)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٩٥٧,٤٦١	٥,٣٨٥,٦١٩	٣,٣٧٢,١٩٦	-	٩,٧١٥,٢٧٦

٥- أصول استثمار عقاري (بالصافي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	أول العام
١٥١,٨٣٩,٣٤٤	١٥١,٨٣٩,٣٤٤	آخر العام
١٥١,٨٣٩,٣٤٤	١٥١,٨٣٩,٣٤٤	مجمع الإهلاك
(١٠,١٧٥,٩٨٥)	(١٣,٢١٢,٧٧٢)	أول العام
(٣,٠٣٦,٧٨٧)	(٣,٠٣٦,٧٨٧)	إهلاك العام
(١٣,٢١٢,٧٧٢)	(١٦,٢٤٩,٥٥٩)	آخر العام
١٣٨,٦٢٦,٥٧٢	١٣٥,٥٨٩,٧٨٥	صافي القيمة الدفترية

- يدرج الاستثمار العقاري في القوائم المالية بالتكلفة، ويتم قياس القيمة العادلة للاستثمار العقاري في نهاية كل سنة مالية على أساس القيمة العادلة والتي يتم تحديدها عن طريق خبير مستقل وذلك لتحديد ما إذا كان هناك خسائر اضمحلال يتم تأثير قائمه الدخل بها خلال العام، ووفقا للتقرير الصادر للشركة الدولية للاستشارات الهندسية فإن متوسط سعر القيمة العادلة للمحلات المدرجة في الاستثمار العقاري ٥٨,٠٠٠ جنيه للمتر في حين ان متوسط التكلفة للمتر ٢٤,٠٠٠ جنيه.

٦- أصول غير ملموسة (بالصافي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	أول العام
٣٥,٣٤٠	٣٥,٣٤٠	المحول من مشروعات تحت التنفيذ (إيضاح ٦)
-	٢,٢٣٩,٥٢٢	آخر العام
٣٥,٣٤٠	٢,٢٧٤,٨٦٢	الاستهلاك
(١٧,٦٧٠)	(٢٩,٤٥٠)	أول العام
(١١,٧٨٠)	(٣٧٩,١٤٣)	استهلاك العام
(٢٩,٤٥٠)	(٤٠٨,٥٩٣)	آخر العام
٥,٨٩٠	١,٨٦٦,٢٦٩	صافي القيمة الدفترية

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٧- أصول حق انتفاع (بالصافي)

أ- بلغ قيمة إجمالي التزامات عقود الإيجار مبلغ ٧٢,٧٦٤,٧٨٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ متمثلاً في التزامات الإيجار قصيرة الأجل ٣١,٣٩٥,٤٤٠ جنيه مصري والتزامات الإيجار طويلة الأجل ٤١,٣٦٩,٣٤٦ جنيه مصري. وتتمثل أرصدة أصول حق الانتفاع والتزامات الإيجار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ فيما يلي:

أصول حق انتفاع (مباني)		التزامات إيجار
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٧٥,٠٠١,١٤٦	٨٠,٩٩٠,٩٠٤	رصيد ١ يناير ٢٠٢٢
١٠,٠١٧,٤٤٣	-	فروق إعادة تقييم التزامات إيجار تشغيلي
٧,٦٧٧,٦١٤	١٧,١٠٤,٩٧٠	الإضافات خلال العام
(٣,١٩٥,٣٢٥)	-	الاستبعادات خلال العام
(٢٧,٥٤١,٩٦٥)	-	مصروفات الاستهلاك
٢,٦١٣,٠٣٨	-	استهلاك الاستبعادات
-	٨,٥٢٢,٠٣٣	مصروفات تمويلية
-	(٣٣,٨٥٣,١٢١)	مدفوعات خلال العام
٦٤,٥٧١,٩٥١	٧٢,٧٦٤,٧٨٦	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
أصول حق انتفاع (مباني)		التزامات إيجار
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
-	-	رصيد ١ يناير ٢٠٢١
٢٣,٨٩٠,١٨٥	٢٥,٧٤٧,٢٣١	أثر تطبيق معيار المحاسبة المصري - ٤٩ على عقود الإيجار التشغيلي
٢٣,٨٩٠,١٨٥	٢٥,٧٤٧,٢٣١	رصيد ١ يناير ٢٠٢١ (المعدل)
٧١,٨٣٤,٦٧٩	٧١,٨٣٤,٦٨٠	الإضافات خلال العام
(٢٠,٧٢٣,٧١٨)	-	مصروفات الاستهلاك
-	٨,٧٩٧,١٩٢	مصروفات تمويلية
-	(٢٥,٣٨٨,١٩٩)	مدفوعات خلال العام
٧٥,٠٠١,١٤٦	٨٠,٩٩٠,٩٠٤	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

ب- أثر تطبيق معيار ٤٩ على عقود الإيجار التشغيلي

التسويات على قائمة المركز المالي المجمعة في ١ يناير ٢٠٢١:

جنيه مصري	الأصول
٢٣,٨٩٠,١٨٥	أصول حق انتفاع (بالصافي)
٢٣,٨٩٠,١٨٥	إجمالي الأصول
٢٥,٧٤٧,٢٣٠	التزامات إيجار تشغيلي
٢٥,٧٤٧,٢٣٠	أجمالي الالتزامات
(١,٨٥٧,٠٤٥)	حقوق الملكية
(١,٨٥٧,٠٤٥)	تسويات على الأرباح المرحلة
	إجمالي حقوق الملكية

٨- مشروعات مشتركة خارجية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	بورتو طرطوس - سوريا (إيضاح ٣٨)
٣٠١,٩٣٤,٣٠٧	٣٠١,٩٣٤,٣٠٧	
٣٠١,٩٣٤,٣٠٧	٣٠١,٩٣٤,٣٠٧	

٩- ودائع الصيانة

تمثل المبالغ المستلمة من مالكي الوحدات كضمان لتمويل أعمال الصيانة والأمن وغيرها من المصروفات الجارية المتعلقة بمشروع نيووم كايرو و نيووم أكتوبر و نيووم نيو كايرو و مشروعات أخرى، ووفقاً لنص المادة رقم (٩) في القانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ للحفاظ على أصول السادة المشترين فقد ألزم المطورين العقاريين بإدارة المشروعات التي يتم تنفيذها والقيام بأعمال اتحاد الشاغلين ومراجعة مصاريف الصيانة من خلال مراجعين قانونيين وذلك بالصرف من عوائد ودیعة الصيانة التي تم تحصيلها ويتحمل المشتري أية تكاليف تزيد عن هذه العوائد، وقد بلغ رصيدها كما يلي:

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٩- ودائع الصيانة - تابع

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٦٨,٥٣٥,٦٢٣	٤٨٠,١٧٢,٤٨٢
١٤٦,٨٠٤,٥٢٠	١٤٦,٨٠٤,٥٢٠
٥١٥,٣٤٠,١٤٣	٦٢٦,٩٧٧,٠٠٢

ودائع مقيدة مستحقة لمالكي الوحدات
ودائع مقيدة مستحقة للشركة (المستقبل سيتي)

١٠- أعمال تحت التنفيذ

الإجمالي	مصروفات التشغيل واخرى	تكاليف الانشاءات	مواد ومستلزمات بناء	أراضي	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	١ يناير ٢٠٢٢
٣,٢٧٨,٢٥٨,١٨١	٧٧٦,٢٨٩,١٥٠	١,٦٠١,٥٤٧,٣٨٣	١٠٥,٨٢٦,٢٤٨	٧٩٤,٥٩٥,٤٠٠	إضافات
٨٨٨,٩٨٣,٣٨٨	٤٢١,٠٢٨,٧٢٥	١٤٨,٧٧٥,٧٨٦	٧٥,٩٩١,٥٦٢	٢٤٣,١٨٧,٣١٥	أثر التغير في ترجمة العملات
١٨١,٢٠٥,٩٢٢	٨٨,٥١٦,٧٤٨	٧٤,٠٠٦,٤٤٠	٥,١١٢,٤٤١	١٣,٥٧٠,٢٩٣	القيمة الحالية لدائني أراضي
(٢٢,٥١٧,٧٨٧)	-	-	-	(٢٢,٥١٧,٧٨٧)	المحول الى تكلفة الإيرادات
(٦٠١,٦١٥,٦١٤)	(١٣٦,٤٣٠,٢٧٧)	(٢٣٤,٦١٥,٦٠٧)	(٢٢,٠٠٦,٨١٥)	(٢٠٨,٥٦٢,٩١٥)	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٣,٧٢٤,٣١٤,٠٩٠	١,١٤٩,٤٠٤,٣٤٦	١,٥٨٩,٧١٤,٠٠٢	١٦٤,٩٢٣,٤٣٦	٨٢٠,٢٧٢,٣٠٦	
الإجمالي	مصروفات التشغيل واخرى	تكاليف الانشاءات	مواد ومستلزمات بناء	أراضي	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	١ يناير ٢٠٢١
٣,١٩٠,١٠٤,٥١٣	٦٩٢,١٥٣,٦٧٨	١,٤٧٥,٠٢٩,٣٦٠	٩٠,٨٥٨,٥٩٥	٩٣٢,٠٦٢,٨٨٠	إضافات
٩٥٧,٤٤٠,٥١٦	١٨٤,٢٦٦,٤٥٢	٥١١,٦٣٣,٠٩١	٣٢,٧١٠,٢١٢	٢٢٨,٨٣٠,٧٦١	القيمة الحالية لدائني أراضي
(١٠٥,٧٣١,٢٩٥)	-	-	-	(١٠٥,٧٣١,٢٩٥)	المحول الى تكلفة الإيرادات
(٧٦٣,٥٥٥,٥٥٣)	(١٠٠,١٣٠,٩٨٠)	(٣٨٥,١١٥,٠٦٨)	(١٧,٧٤٢,٥٥٩)	(٢٦٠,٥٦٦,٩٤٦)	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٣,٢٧٨,٢٥٨,١٨١	٧٧٦,٢٨٩,١٥٠	١,٦٠١,٥٤٧,٣٨٣	١٠٥,٨٢٦,٢٤٨	٧٩٤,٥٩٥,٤٠٠	

يتم تحليل رصيد أعمال تحت التنفيذ كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جراج سيا السخنة
٢,٨٦٤,٣٣٣	٢,٨٦٤,٣٣٣	المبنى الاجتماعي سيا جولف السخنة
١٥٤,٢٥٠,٠٠٠	١٥٤,٢٥٠,٠٠٠	بدروم سيا ريز دانت مارينا
٥٩,٤٠٠,٠٠٠	٥٩,٤٠٠,٠٠٠	نيوم نيو كايرو
٥٢٧,٧٧٥,٥٨٠	٥٥٢,٦٦٢,٢٨٠	مشروع سيا باي مطروح
٨١,٤٦٣,٦٩٠	٥٠,٠٦٢,٩٢٨	مشروع جامعة العالمين
٢,٢٥٥,٠٨٤	٢,٢٥٥,٠٨٤	مول نيوم كايرو
٧٥,٤٠٨,٢٨٥	٨٣,٩٥٧,٥٦٢	فيلات مرحلة ثانية نيوم كايرو
٨,٦٦٥,٣٣٢	٤,٣٥٥,٧٨٤	نيوم أسيوط
٤٠٩,٦٠٢,٨٦١	٥٤٧,٠٩١,٧٩٣	المركز الطبي نيوم كايرو
١١,٤٧٠,٢٤٣	٩,٧٨١,٨٧٩	مشروع جراندي فيو
١٣,٤٣١,٨٧٠	١٨,٩٤٥,٠٦٧	نيوم ٦ اكتوبر
٧٤٨,٢٠٩,٨٢٠	٨٠٤,٣٢٩,٩٥٨	وحدات جولف مارينا
٩٨,٥٧٧,٤٧٠	١٢٦,٠٣٢,٥٧٠	مشروع ريز دانت
١,٢٣٦,٢٢٠	٢,٩٢٦,٥٩٨	مشروع جولف مارينا فلاجيو
١٧٨,٣٠٣,٠٢٥	١٤٧,٤١٨,٤١٢	مشروع بورتو سعيد
٥,٨٨٠,٤٥٦	٥,٨٨٠,٤٥٦	مشروع نيوم بيراميدز
٥٠,٨٠٠,٣٠٥	٣٦,١٧٨,٢٥٥	مشروع نيوم جولف كايرو
٨٩,٠٠٦,٣٢٣	١٣٥,٤٨٥,٨٠٩	مشروع بورتو المغرب
٨,٠٧٨,٤٢٨	٨,٣٦٨,١٦١	مشروع بورتو الاردن
٤٥٤,٦٥١,٠٧٦	٦٧٥,٤٠٦,٤٥٤	مشروع سيا ايلند السخنة
٢٧,٦٢١,٥٤٠	٥٩,١٧٢,٢٨٠	مشروع سيا لاجون مارينا
٢٦٩,٣٠٦,٢٤٠	٢٣٧,٤٨٨,٤٢٧	
٣,٢٧٨,٢٥٨,١٨١	٣,٧٢٤,٣١٤,٠٩٠	

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١١- عملاء واوراق قبض

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	أرصدة عملاء تستحق خلال ١٢ شهر
٤١٠,٤٨٢,٨٦٩	٤٤٦,٤٧٣,٩٧٠	أرصدة عملاء تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر
٥٢٢,٠٥٣,٧٤٠	٥١١,٢٩٤,٥٤٥	خصم القيمة الحالية
٩٣٢,٥٣٦,٦٠٩	٩٥٧,٧٦٨,٥١٥	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(٩٦,٩٥٦,٣٠٠)	(١٦٣,٨١٢,٥٥٦)	
(١٣,٦٨٥,٥٣٦)	(٢٧,٣٤٤,٧٠٩)	
٨٢١,٨٩٤,٧٧٣	٧٦٦,٦١١,٢٥٠	أرصدة عملاء أخرى
٤٩,٦٤٥,٧٤٥	-	
٨٧١,٥٤٠,٥١٨	٧٦٦,٦١١,٢٥٠	

أرصدة لم يحل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها	أرصدة لم يحل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها	أرصدة لم يحل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها	أرصدة لم يحل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها	الإجمالي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
أكثر من ٩٠ يوم	بين ٦٠ و ٩٠ يوم	بين ٣٠ و ٦٠ يوم	أقل من ٣٠ يوم			
١٩٣,٨١٥,١١٨	٨,٥٥٥,٨٦٧	٥,٨٩١,٤٦٢	١١,٩٣٠,٤١٩	٥٤٦,٤١٨,٣٨٤	٧٦٦,٦١١,٢٥٠	٢٠٢٢
٣١٣,٩٣٠,٦٥٩	١٠,٩٠٤,٦٤٨	١٠,٢٩٦,٢٣٠	١٧,٣٦٣,٦٠٣	٥١٩,٠٤٥,٣٧٨	٨٢١,٨٩٤,٧٧٣	٢٠٢١

١٢- مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	موردين ومقاولين دفعات مقدمة
١٨٦,٤٧٧,٨٣٦	٢١٩,٢٢٦,٥٤٩	أرصدة مدينة أراضى
٢٠٢,٢١٨,٠٣٠	١٢٤,٢٤٨,٣٦٤	أرصدة مدينة وعملاء مول نيبوم بيزنس ونيو كايرو
٦٦,٤٩٠,١٣٥	٦١,٨٤٣,٤٩٤	مصلحة الضرائب
٢١,٢٩٧,٦٧٠	١٣,٧٧٥,٢٢٣	تأمينات لدى الغير
٨٢,١٥٧,٠٥٧	٨٦,٧٩٣,٤٦٧	مصروفات مقدمه
٧٣,٤٣٩,٨٢٥	١٥,٥٠٢,٣٥٣	أرصدة مدينة أخرى
١٤٤,٣٧١,٤٤٥	١٧٢,٧٩٢,٤١٣	
٧٧٦,٤٥١,٩٩٨	٦٩٤,١٨١,٨٦٣	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(٨,٢٦٣,٢٠٠)	(٣,٧٨٢,٨٦٧)	
٧٦٨,١٨٨,٧٩٨	٦٩٠,٣٩٨,٩٩٦	

يتم تحليل مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	أرصدة تستحق خلال ١٢ شهر
٤٩١,١٢٧,٢٨٦	٤١٣,٥٧٤,٢٢٥	أرصدة تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر
٢٨٥,٣٢٤,٧١٢	٢٨٠,٦٠٧,٦٣٨	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٧٧٦,٤٥١,٩٩٨	٦٩٤,١٨١,٨٦٣	
(٨,٢٦٣,٢٠٠)	(٣,٧٨٢,٨٦٧)	
٧٦٨,١٨٨,٧٩٨	٦٩٠,٣٩٨,٩٩٦	

١٣- نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	أ- جنيه مصري
٢,٧٥٧,٤٣٦	٤,٧٦٢,٧٠٦	نقدية بالصندوق
٨٦,٠٩٤,٧٤٨	١١٢,٧٣٥,٤٦٣	حسابات جارية
٧,٥٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	ودائع لأجل
٩٦,٣٥٢,١٨٤	١٢٤,٩٩٨,١٦٩	
١٧,١٢٥,٨٤٠	٣٢,١٧٢,١١٩	ب- عملة أجنبية
١١٣,٤٧٨,٠٢٤	١٥٧,١٧٠,٢٨٨	حسابات جارية

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٣- نقدية بالصندوق ولدي البنوك - تابع

تم رصد الأرصدة المحلية وتقييم العملات الأجنبية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٩٦,٣٥٢,١٨٤	١٢٤,٩٩٨,١٦٩	درهم إماراتي
١,٧٣٥,٠١٥	١٨,٤٥٢,٣٠٠	دولار أمريكي
٧,٩٩١,٤٦٥	٤,٨٣٩,٨٤٣	دينار كويتي
٣٤٥,٠٥٢	١٢٨,٧٩١	ليرة سوري
٦١,٧٦١	١٩٩,٩٧٤	دينار اردني
١٩٢,٤٨٩	١٧٥,٧٤٧	درهم مغربي
٥,٦٣١,١٦٠	٧,٦٤٦,٤٧٤	ريال سعودي
١,١٦١,٩٣٧	٤٤٢,٩٧٧	جنيه إسترليني
٦,٦٣٩	٨,٧١١	يورو
٣٢٢	٢٧٧,٣٠٢	
١١٣,٤٧٨,٠٢٤	١٥٧,١٧٠,٢٨٨	

١٤- دائنو شراء أراضي

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	قصير الأجل
١٠٧,٨٩٣,٩١١	٧٢,٤٤٤,٣١٢	ارض نيوم أكتوبر
٣٢,٣٥٩,٧٩٢	٢٢,٣٢٨,٠٨٣	ارض نيوم نيو كايرو
-	٢٢,٦٣٨,٩٩٧	ارض بورتو البحر المبيت
٥٧٨,٥٠٢	-	ارض نيوم بيراميدز
١٤٠,٨٣٢,٢٠٥	١١٧,٤١١,٣٩٢	
١٠٨,٧٠٧,٤٠٢	١٢٠,٤٨٨,٧٥٦	طويل الأجل
٦١,٤١٩,٧٩٨	٥٣,٧٤٤,٦٠٠	ارض نيوم أكتوبر
٧٤,٠٢٦,٠٩٥	٧٣,٣٤٤,٠٧٧	ارض نيوم نيو كايرو
٢٤٤,١٥٣,٢٩٥	٢٤٧,٥٧٧,٤٣٣	دائنو أراضي تحت التسوية
(١٢,٣٦٦,٣١٨)	(٣٤,٩٦٦,٠٨٤)	
(٣,٣٦٧,١٢٤)	(٦,٦٦١,٢٨٧)	
٢٢٨,٤١٩,٨٥٣	٢٠٥,٩٥٠,٠٦٢	
٣٦٩,٢٥٢,٠٥٨	٣٢٣,٣٦١,٤٥٤	

فوائد القيمة الحالية غير المستهلكة (معياري ٤٧)

مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

١٥- عملاء دفعات مقدمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	مشروع نيوم كايرو
٤٥٩,٩١٩	٦,٦٣٢,١٦٨	مشروع سبا لا جونز
٣٩١,١٧٥,٣٦٤	٣١٣,٠٧٣,٢٢٣	مشروع سبا جراند فيو
٥٠,٩٥٤,١٠٧	٥٣,٤٩٧,٧٦٠	مشروع نيوم جولف سيتي
١٠٣,١٤٩,٧٩١	١٨٣,١١٢,٣٤٠	مشروع سبا مارينا باي
٧٣,٠٩٠,٣٠٤	١٠٠,٢٤١,٢٦٩	مشروع سبا ايلاند السخنة
٢,٢٢٣,٠١٤	-	مول نيوم كايرو
٤,١١٠,٤٣٦	-	مشروع باي مطروح
٧٦,٤٨٤,٤٧٠	٤٩,١٦٠,٣٧٠	مشروع نيوم أكتوبر
٧٤٤,٥٢٦,٦٦٤	٥٩٩,١٢٠,٤٤٥	مشروع نيوم نيو كايرو
٤٨,٣٩٦,٢٢٠	٥٤,١١٧,٨٦٦	مشروع نيوم بيراميدز
١٨٤,٠٩٩,٣٦٩	١٧٢,٥٨٥,٧٠٩	مشروع بورتو الأردن
١,٣٦١,٨٥٠	٥,٦٥٧,٦٨٤	مشروع سبا فيلاجيو
٢٤٢,٣٢٨,٤٥٧	١٠٦,٢٨٢,٨٩٤	مشروع نيوم أسيوط
١٠٩,٦٩٢,٠٨١	١٧٥,٩٥٩,٦٧٧	عملاء مشاريع أخرى
٨٠٧,٨٧٥	٨٠٧,٨٧٧	
٢,٠٣٢,٨٥٩,٩٢١	١,٨٢٠,٢٤٩,٢٨٢	

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٥- عملاء دفعات مقدمة - تابع

يتم تحليل عملاء الدفعات المقدمة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	أول العام
جنيه مصري	جنيه مصري	يضاف: المبالغ المحصلة خلال العام
٢,٣٩٧,٧٩٥,٢٢٩	٢,٠٣٢,٨٥٩,٩٢١	يخصم: وحدات مسلمة خلال العام
٦٩٦,١٤١,٢٤٢	٧١٨,٠٧٠,٧٦١	
(١,٠٦١,٠٧٦,٥٥٠)	(٩٣٠,٦٨١,٤٠٠)	
<u>٢,٠٣٢,٨٥٩,٩٢١</u>	<u>١,٨٢٠,٢٤٩,٢٨٢</u>	

١٦- موردون وأوراق دفع

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	قصير الأجل
جنيه مصري	جنيه مصري	موردون ومقاولون
٣٤٠,٧١٨,٤٩١	٢٧٥,٥٩٥,٣٤٥	أوراق دفع قصيرة الاجل
٣٨٠,٧٢١,٢٥٠	٣٦١,٦١٤,٥٠٩	فوائد مؤجلة
(٨٤,٩٨٥,٥٤٩)	(٣,٠٣٤,٣٤٢)	
<u>٦٣٦,٤٥٤,١٩٢</u>	<u>٦٣٤,١٧٥,٥١٢</u>	
١٩٠,٧٧٢,٠٢١	٤١٢,٤٠٧,٨٥٥	طويل الأجل
(١٦,٣٣٣,٣٣٥)	(٩٥,٦٣٤,٦١٢)	أوراق دفع طويلة الاجل
١٧٤,٤٣٨,٦٨٦	٣١٦,٧٧٣,٢٤٣	فوائد مؤجلة
<u>٨١٠,٨٩٢,٨٧٨</u>	<u>٩٥٠,٩٤٨,٧٥٥</u>	

١٧- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	مصروفات مستحقة
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء - دفعات مقدمة
٧,٠٤٠,٣٨١	٥,٩٧٠,٠٠٨	إيرادات محصلة مقدما
٢٣,٧١٠,٢٥٠	٤٤,٨٣٣,٠٧٦	تأمينات للغير
١١,٢٦٩,٣٦١	-	المساهمة التكافلية
١٤٦,٨٨٤,٥٠٧	١٧٤,٢٣١,١٥٦	عائد ودائع الصيانة
٣٠٠,٩٨٨	٣٠٠,٩٨٧	دائنون متنوعون
٦١,٥١١,٠٠٥	٨٩,٠٤٨,٢٦٦	إيرادات مؤجل
٧١,٨٢٨,٤٧٠	١,٤١٤,٣٩٧	مصلحة الضرائب
٤٢,٠٦٠,٤٨٣	٣٣,٣١٦,٠٤٦	رسوم التأمين الشامل (إيضاح ٣٧)
١١٥,١١٠,٨٤٥	٨٧,٢٦٠,٩٩٣	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي-المقاولون
١١,٢٦٧,٨٨٦	١٣,٩٦٧,٢١٣	دائنو نسب مشاركة مشروعات
٩٣,١٤٠,٠٢٢	٩٩,٠٨٤,٦٩٩	أرصدة دائنة أخرى
٤٢,٠٩٢,١٧١	٨,٢٢٤,٨٧٥	
٥٢,٤٠٤,٧٤٤	١١٦,٢٣٩,٨٥٩	
<u>٦٧٨,٦٢١,١١٣</u>	<u>٦٧٣,٨٩١,٥٧٥</u>	

١٨- رأس المال

بلغ رأس المال المرخص به مبلغ ٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرياً، وبلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٧٠٢,١٦٩,٨٧٥ جنيه مصرياً مسددة بالكامل وموزعة على عدد ١,١٧٠,٢٨٣,١٢٥ سهم قيمة كل سهم ٦٠ قرشاً.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	رأس المال المرخص به
جنيه مصري	جنيه مصري	رأس المال المصدر والمدفوع
٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	عدد الأسهم
٧٠٢,١٦٩,٨٧٥	٧٠٢,١٦٩,٨٧٥	
<u>١,١٧٠,٢٨٣,١٢٥</u>	<u>١,١٧٠,٢٨٣,١٢٥</u>	

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٨- رأس المال - تابع

عدد الاسهم	النسبة	هيكل المساهمين
٢٣٠,٤٠٦,٠٨٣	%١٩,٦٨٨	اسماك م م ح
٩٨,٩٨٠,٠٠٢	%٨,٤٥٨	عبد السلام مسعود عبد الكريم
٧٩,٤٣٦,٢١٨	%٦,٧٨٨	مروه محمد الامين رجب احمد
٧٦١,٤٦٠,٨٢٢	%٦٥,٠٦٦	التداول الحر
١,١٧٠,٢٨٣,١٢٥	%١٠٠	عدد الأسهم

١٩- القروض وعقود الترتيب التمويلي

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	أقل من عام
جنيه مصري	جنيه مصري	من سنة إلى خمس سنوات
٤٦٨,٠٨٤,٣٠٨	٤٥٠,٣١١,٨١٩	
٤٠٨,٠٤٠,٧١٣	٧٥٧,٩١٥,١٧٣	
٨٧٦,١٢٥,٠٢١	١,٢٠٨,٢٢٦,٩٩٢	

الإجمالي	طويل الاجل	قصير الاجل	تحليل القروض وعقود الترتيب التمويلي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	قروض وتسهيلات ائتمانية
٩٥٨,٠١٩,١٧٦	٥٧٧,٢٧٣,٣٨٨	٣٨٠,٧٤٥,٧٨٨	التزامات عقود ترتيب تمويلي
٢٥٠,٢٠٧,٨١٦	١٨٠,٦٤١,٧٨٥	٦٩,٥٦٦,٠٣١	
١,٢٠٨,٢٢٦,٩٩٢	٧٥٧,٩١٥,١٧٣	٤٥٠,٣١١,٨١٩	

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	تحليل القروض وعقود الترتيب التمويلي
جنيه مصري	جنيه مصري	بورثو البحر الميت
٢٣,٦٢٨,٥٤٦	-	دلمار للتنمية العقارية
٢٧٣,٠١٨,٣٣١	٣٠٠,٢٠٧,٧٢٥	نيووم نيو كايرو
٢٢١,٠٦٤,٧٣١	٢٧٣,٦٩٠,٣٧٤	نيووم أكتوبر
٣٤٧,٧٨٩,١٥١	٦٢٥,٥٧٢,٤٩٢	نيووم بيراميدز
٩,٧٣٩,٢٩٤	١,٩٧١,٥٧٦	نيووم للتنمية السياحية
٨٨٤,٩٦٨	٨٧٤,٥٧٥	نيووم اسبوط
-	٥,٩١٠,٢٥٠	
٨٧٦,١٢٥,٠٢١	١,٢٠٨,٢٢٦,٩٩٢	

الضمانات	نوع التسهيل	عملة التعاقد	اسم البنك
محفظه شيكات عملاء الشركة	تمويل بصيغة المشاركة	جنيه مصري	بنك مصر
بضمان ودائع ادخارية	مضاربات	جنيه مصري	مصرف أبو ظبي الإسلامي- مصر
بضمان ودائع ادخارية	مرابحات	جنيه مصري	بنك البركة - مصر
محفظه شيكات عملاء الشركة	عقد تمويل متوسط الاجل	جنيه مصري	البنك المصري لتنمية الصادرات
ودائع ادخارية	جارى مدين	جنيه مصري	البنك العربي الافريقي
ودائع ادخارية	جارى مدين	جنيه مصري	البنك الأهلي القطري
محفظه شيكات عملاء الشركة	تسهيل	جنيه مصري	بنك الاستثمار العربي

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠- ضرائب الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	ضريبة الدخل الحالية
٣٦,٩٩٣,٧٢٣	١٧,٣٥٨,٠٣٤	ضريبة الدخل المؤجلة
٢٧,٧٨٨,٩٦٢	(١٧,٧٠٣,٩١٧)	مصروف ضريبة الدخل
<u>٦٤,٧٨٢,٦٨٥</u>	<u>(٣٤٥,٨٨٣)</u>	

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	الرصيد أول العام
٦٠,١٦٤,٦٧٠	٣٢,٥٧٦,٢٤٤	المكون خلال العام
(٢٧,٥٨٨,٤٢٦)	١٧,٧٠٣,٩١٧	الرصيد آخر العام
<u>٣٢,٥٧٦,٢٤٤</u>	<u>٥٠,٢٨٠,١٦١</u>	

قائمة الأرباح أو الخسائر		قائمة المركز المالي		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	فرق قيمة الأصول المحاسبية والضريبية ٢٥٪
(٧٩,١٥٤,٢٢٧)	(١٢,١٧٧,٣٤٩)	(٦٤,٠٨١,٣٤٩)	(٧٦,٢٥٨,٦٩٨)	خسائر الضريبة المؤجلة
(٤٤,٣٥٢,٢٧١)	٩٠,٨٦١,٤٢٥	٢٠٨,٨٦٤,٦٥٧	٢٩٩,٧٢٦,٠٨٢	صافي ضرائب الدخل المؤجلة أصل
<u>(١٢٣,٥٠٦,٤٩٨)</u>	<u>٧٨,٦٨٤,٠٧٦</u>	<u>١٤٤,٧٨٣,٣٠٨</u>	<u>٢٢٣,٤٦٧,٣٨٤</u>	الضريبة المؤجلة
(٢٧,٧٨٨,٩٦٢)	١٧,٧٠٣,٩١٧	٣٢,٥٧٦,٢٤٤	٥٠,٢٨٠,١٦١	

٢١- الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	ايرادات وحدات مبيعة
١,١٤٠,١٢٢,٠٧٦	٩٤٤,٣٢٢,٩٥٠	الانخفاض في قيمة عملاء وأوراق القبض
(٣٤,٣٤٠,٦٦٠)	(٩٥,١٢٧,٢٥٣)	
<u>١,١٠٥,٧٨١,٤١٦</u>	<u>٨٤٩,١٩٥,٦٩٧</u>	

تتبع المجموعة سياسة اثبات الإيراد اما عن طريق التسليم الفعلي للعملاء أو عن طريق التسليم الحكمي الذي يشترط فيه أن تكون الوحدة مكتملة الانشاء وجاهزة للتسليم للعملاء.

٢٢- تكلفة الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	تكاليف الوحدات المباعة
٧٦٧,٩٦٧,٩٦٤	٦٢٦,٧٨٣,٣٣٢	خصم القيمة الحالية لدانني أراضي
(٤,٤١٢,٤١١)	(٢٥,١٦٧,٧١٨)	
<u>٧٦٣,٥٥٥,٥٥٣</u>	<u>٦٠١,٦١٥,٦١٤</u>	

٢٣- مصروفات بيعية وتسويقية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	اجور ومرتببات وما في حكمها
٢١,٤٣١,٢٥١	٣٩,٩٠٩,٧٣٣	انتقالات وتكاليف اقامة
١,٦٧٣,٢٤١	٢,١١٣,٧٠٣	دعاية واطلاق
٢١,٢٥٤,٨٠٤	٤٠,٥٢٣,٨٣١	رسوم وترخيص ودمغة وتعويضات قضائية
٦,٦٣٩,٧٥٥	٥,٦٥٨,٠٦٥	عمولة مبيعات
١٠,١٥٩,١٢٠	١١,٤٣٠,٥٧٢	مصروفات بيعية وتسويقية
٨,١٦٩,٠١٥	٢١,٤٤٤,٠١٨	اتعاب استشارات
٣,٩٣٩,٧٣٥	٥٥١,٨١٥	مستلزمات مكتبية
١٨٠,٥٩٧	٣٤٣,٠٣٤	تليفون وفاكس
١٠٧,٨٨٦	٧٢٦,٨٥٨	الترفيه والضيافة
٥٥٣,١٩٥	٤٩٤,٨٧٨	ادوات مكتبية ومطبوعات
١٨,٨٣٥	٨٧,٠٧٤	إهلاك أصول حق انتفاع-ايجارات
٧,٩٤٥,٣٤٢	٧,٩٨٣,٣٩٣	أخرى
٥٦١,٣٧٢	١,٥٩٠,٥٢٧	
<u>٨٢,٦٣٤,١٤٨</u>	<u>١٣٢,٨٥٧,٥٠١</u>	

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٤- مصروفات عمومية وإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٢,٩٨٤,٢٦٢	٥٣,٦٤٩,٢٣٨	اجور ومرتببات وما في حكمها
٤٣٨,٦٤٤	٥٥٨,٩٢٦	مصارييف سفر ورحلات عمل
٥٣,٩٠٦	١٩,٠٨٧	مصارييف صيانة للأصول
٩٢٨,٥٠٨	٨٥٢,٩٣٧	ايجارات
٣٢٤,٠٠٠	٨٧٤,٥٠٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٤,١٢٢,٦٤٢	٢٦,٥١٨,٩٧٦	تعويضات وغرامات
٥٧٦,٣٤١	٦٨٧,٨٦٦	مصارييف البورصة
١,١٩٥,٩١٢	١,٢٥٤,٥٧٥	اخرى
١٤,١٩٤,٥٠١	١٤,٤٣٢,٨٢٢	اهلاك أصول ثابتة
١١,٧٨٠	٣٧٩,١٤٣	استهلاك أصول غير ملموسة
٣,٠٣٦,٧٨٧	٣,٠٣٦,٧٨٧	اهلاك استثمار عقاري
١,٣٧٥,٤٠٩	١,٧٢٤,٤٣٦	انتقالات
١,٦٠٢,٦٠٣	١,٩٣٧,٢٥٠	علاقات عامة
١٣٨,٦٠٥	١٣٢,٠٥٥	مصارييف مكتبية
٧,٣٧٣,٧٥٨	١٠,٦٩٩,٠٥٤	اتعاب استشارية قضائية وقانونية
٤,٨٠٠,٠٠٠	٨,٨٣٠,٥٩٠	مصروف الضريبة العقارية
٧٥,٦٤٤	٩١,١٢١	مصارييف بنكيه
٧٢٢,٧٩٨	١,٦٠٢,٨٨٣	تليفون وفاكس
٤,٩٥٥,٣٤٣	٦,٤٢٠,٧٠٣	رسوم ورخص وغرامات
٤٣٣,٣٣٤	٤٣٨,٣٢٦	طباعة وادوات مكتبية
١,٠٥٦,٣٤٢	٩٦٣,٦٧٢	مصروف ايجار تمويلي
٢,١٩٧,٣٥٠	٣,٥٨٨,٥٥٢	عمولة تحصيل
١٢,٧٧٨,٣٧٢	١٩,٥٥٠,٧٧٣	اهلاك أصول حق انتفاع
١,٩٢١,٩٧٠	١,١٨٠,٤٧٩	صيانة واصلاح
٣٢٦,١٦٨	٤٠٤,١٦٥	مياه واناره وغاز
٥,٨٢٤,٨١٩	٢,٨٧٣,١٥٢	تأمين
٣,١٦٤,٨٩٧	٢,٦٩٩,٣٢٦	رسوم التأمين الشامل
٩,٣٥٥	٢,٨٠٠	امن وحراسة
١٣٦,٦٢٤,٠٤٩	١٦٥,٤٠٤,١٩٧	

٢٥- إيرادات تشغيل أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٠٥٢,٧٨٣	١٨,٤٢٦,٠٧٣	ايرادات أخرى
٣٢,٧٨٦,٢٩٨	٢١,١٠٦,٧٠٠	ايراد تشغيل مول نيوم نيو كايرو
١٢,٣٨٨,٢٤٥	١٣,٧٨٥,٥٩٧	ايرادات إدارية أخرى
٢٤,٣٤٠,٨٣٤	١١,١٧٠,٨١١	ايراد تشغيل مول نيوم بيزنس
١٠,٦٤٦,٦٣٦	٨,٩٧٩,٣١٨	ايراد تشغيل الجراجات
٢,٢٦٦,٥١١	٣,٢٦٣,٦٠٢	ايراد تشغيل الميديكال
-	٤,٥٥٨,١٠٦	ايرادات رسوم تشطيب الوحدات
٨٦,٤٨١,٣٠٧	٨١,٢٩٠,٢٠٧	

٢٦- مصروفات تشغيل أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٥,٢٢٧,٥٥٤	١٣,٩٠٦,٥٧٦	مصروفات تشغيل نيوم بيزنس
٢,٥٢٧,٩٣٦	٣,٢٦٢,٥٢٠	مصروفات تشغيل جراج السخنة
٥,٢٩٩,١٥٩	-	مصروفات تشغيل متنوعة
٢٢,٩١٦,٥٣٧	١٦,٧٤٩,٣٩٤	مصروفات تشغيل مول نيو كايرو
٥,١١١,٢٧١	٤,٦٤١,٠٣٢	مصارييف تشغيل الميديكال
-	٣,٠٥٩,٠١٨	مصروفات تشطيب الوحدات
٩,٣٠٣,٣٢١	١١,٥٢٨,٨٣٧	صيانة وحدات الشركة (دلمار العقارية - نيوم أكتوبر)
٢,٦٣٧,١٤٤	-	مصروفات تشغيل أخرى
٧٣,٠٢٢,٩٢٢	٥٣,١٤٧,٣٧٧	

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٧- إيرادات تمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	فوائد من الودائع والحسابات الجارية
٢,٤٢٤,٢٦٦	١,٤٤١,٣٢٩	فوائد القيمة الحالية
٧٧,٩٠٦,٨٠٦	٢٨,٢٧١,٠٠٠	فروق تقييم العملة الأجنبية
٢٨٣,٧٣٨	٢٧,٧٩٢,٤٧٠	
٨٠,٦١٤,٨١٠	٥٧,٥٠٤,٧٩٩	

٢٨- تكلفة التمويل

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	فوائد بنكية على التسهيلات والقروض
١١,٦٣٥,٠١٣	٢٢,٤٤٩,٥٥٨	فوائد القيمة الحالية
١٤,٥٩٢,٦٤٢	٥,٥٧٤,٧٥٠	فوائد التزامات الإيجار التشغيلي
٨,٧٩٧,١٩٢	١٠,٦١٥,٠٨٧	مصرفات بنكية أخرى
١,٨٣٨,٨١٢	٣,٤٨٨,٠٢٨	فروق تقييم العملة الأجنبية
٥٨٧,٧٢٤	٣٧,٦١٥	
٣٧,٤٥١,٣٨٣	٤٢,١٦٥,٠٣٨	

٢٩- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تم استبعاد الأرصدة والمعاملات بين المجموعة والشركات التابعة والتي تمثل أطراف ذات علاقة. ولم يفصح عنها في هذا الإيضاح.

٣٠- فروق عن ترجمة القوائم المالية لشركات تابعة

يتمثل في قيمة الفروق الناتجة عن ترجمة القوائم المالية الصادرة بعملات بخلاف الجنيه المصري عملة عرض القوائم المالية وبيانها كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة عامر سوريا
(١,٧٦٨,٠١٦)	(٢,٠٨١,٥٨٥)	شركة بورتو ميدترينين
(٧٠٤,٩٥٦)	(٨,٧٧٠,٤٢٩)	شركة بورتو انترناشونال
٤٠,٥٣٠,٦٤٨	١٨٤,٩٠٢,٠٦٢	
٣٨,٠٥٧,٦٧٦	١٧٤,٠٥٠,٠٤٨	

٣١- نصيب السهم في الأرباح

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	أرباح العام (مساهمي الشركة الأم)
٩١,٦٢٧,٨٤٧	(١٧,٣٠٥,٢٠٢)	صافي الأرباح القابلة للتوزيع
٩١,٦٢٧,٨٤٧	(١٧,٣٠٥,٢٠٢)	عدد الأسهم
١,١٧٠,٢٨٣,١٢٥	١,١٧٠,٢٨٣,١٢٥	نصيب السهم من أرباح العام
٠,٠٨	(٠,٠١)	(جنيه / سهم)

٣٢- الحسابات خارج بنود الميزانية

تقوم المجموعة باستلام شيكات مؤجلة من العملاء حاجزي العقارات كضمان لتسوية سعر البيع الكامل. ولا تقوم المجموعة بتسجيل هذه الشيكات في القوائم المالية حتى يتم تحصيل مقابلة، وبناءً عليه تدرج قيمة المتحصلات النقدية ضمن بنود دفعات مقدمة من العملاء. هذا وبلغت قيمة شيكات الضمان المقدمة من العملاء في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة نيوم نيو كايرو
٨,٩٦١,٤٨٤	٥,٨٤٠,٤٦٣	شركة دلمار للتنمية العقارية
٥٧٢,٢٠٦,٨٧٣	٦٧٧,٢٣٦,٠١٥	شركة نيوم أكتوبر
٣٥٦,٦١٤,١٧٩	٧٠٤,٩٢٢,٥٨٠	شركة نيوم بيراميدز
٧٨,٩٦٤,٤٣٤	٤٧,٣٢٧,٧٢٦	شركة نيوم للتنمية السياحية
٢١١,٦٧١,٤٨٠	٥٦٦,٩١١,٣١١	شركة نيوم أسبوط
١٣٧,٧٠٥,٤٤٤	٢٢٤,٣٨٥,٥٩٨	
١,٣٦٦,١٢٣,٨٩٤	٢,٢٢٦,٦٢٣,٦٩٣	

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣٣- المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص عندما يكون هناك التزام قانوني أو استدلالي حالي كنتيجة لأحداث سابقة ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك استخدام للموارد لتسوية هذه الالتزامات، مع إمكانية إجراء تقدير قابل للاعتماد عليه لقيمة هذا الالتزام، ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل ميزانية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	الرصيد أول العام
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	المكون خلال العام
-	٩٣٦,٧٠٠	الرصيد آخر العام
<u>٢٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٢٠,٩٣٦,٧٠٠</u>	

٣٤- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية. تتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك، والعملاء، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة بنوك سحب على المكشوف، القروض والدائنين. لا تختلف القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية اختلاف جوهري عن قيمتها الاسمية.

إدارة المخاطر

تتعرض أنشطة المجموعة لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية، ومخاطر الأسعار، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة.

تقوم إدارة الشركة بإدارة المخاطر عن طريق قطاع الخزنة المركزية "للمجموعة" وتحت السياسات المعتمدة من مجلس الإدارة. يقوم قسم إدارة النقدية للمجموعة من خلال التعاون مع إدارات التشغيل بالمجموعة بتحديد وتقييم المخاطر المالية. يقوم مجلس إدارة المجموعة بتوفير السياسات والتقارير الخاصة بتغطية إدارة مخاطر المجموعة مثل مخاطر العملات الأجنبية. مخاطر أسعار الفائدة. مخاطر الائتمان وكيفية استخدام الأدوات المالية غير المشتقة وكيفية الاستثمار في فائض السيولة.

مخاطر السوق

مخاطر العملات الأجنبية

تباشر المجموعة أنشطتها محليا لذلك فهي غير معرضة لمخاطر العملة الأجنبية الناتجة من التعامل بالعملات الأجنبية.

مخاطر الاسعار

تتمثل مخاطر الأسعار في أسعار العقارات. هناك عوامل اقتصادية خارجة عن سيطرة الشركة تؤثر في الأداء الاقتصادي لنشاط الاستثمار العقاري ككل ومن أهم هذه المؤثرات:

- طبيعة المناخ الاقتصادي الإقليمي والمحلي.
- الطبيعة الدورية لسوق الاستثمار العقاري.
- زيادة العرض وقلة الطلب على العقارات.
- التغير في أسعار الفائدة ومعدلات التضخم والحد من التمويل المتاح.
- القوانين الحكومية والقواعد والأنظمة خاصة المتعلقة بالتمويل، والضرائب والتأمين.
- الكوارث الطبيعية التي قد تدمر العقارات.

ان أي تغير سلبي في عنصر أو أكثر من المؤثرات السابقة وفي أي من العوامل التالية سيؤثر بالسلب على نشاط ونتائج الأعمال والوضع المالي للمجموعة.

مخاطر الائتمان

تتجنب المجموعة مخاطر الائتمان حيث ان لدى المجموعة من السياسات ما يجعلها واثقة من ان العقود الموقعة مع عملاء لهم سمعة ائتمانية حسنة. تقتصر تعاملات المجموعة مع المؤسسات المالية عالية الكفاءة الائتمانية. كما ان المجموعة لديها من السياسات ما يجنبها التعرض لمخاطر الائتمان مع أي من المؤسسات المالية التي تتعامل معها. تقوم المجموعة ببيع منتجاتها الى عدد كبير من العملاء.

مخاطر السيولة

تقوم المجموعة بمتابعة مخاطر نقص السيولة باستخدام أداة لتخطيط السيولة باستمرار. هدف المجموعة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية ومرونة التمويل والشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصروفات التشغيلية المتوقعة وتتضمن مصروفات الالتزامات المالية.

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣٤- الأدوات المالية وإدارة المخاطر - تابع

ويُلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة استناداً إلى الدفعات التعاقدية غير المخصصة:

الالتزامات المالية			
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			
الإجمالي	من ١ إلى ٥ سنوات	من ٣ إلى ١٢ شهر	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٥٨,٠١٩,١٧٦	٥٧٧,٢٧٣,٣٨٨	٣٨٠,٧٤٥,٧٨٨	التسهيلات البنكية
٢٥٠,٢٠٧,٨١٦	١٨٠,٦٤١,٧٨٥	٦٩,٥٦٦,٠٣١	الايجار التمويلي
١٧٤,٢٣١,١٥٦	-	١٧٤,٢٣١,١٥٦	تأمين ضمان أعمال
١,٤٥٠,٦٠٩,١٧٤	٣١٦,٧٧٣,٢٤٣	١,١٣٣,٨٣٥,٩٣١	موردون، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢٠,٤٦٩,١٢٧	-	٢٠,٤٦٩,١٢٧	ضريبة الدخل المستحقة
٣٢٣,٣٦١,٤٥٤	٢٠٥,٩٥٠,٠٦٢	١١٧,٤١١,٣٩٢	دائنو شراء أراضي
<u>٣,١٧٦,٨٩٧,٩٠٣</u>	<u>١,٢٨٠,٦٣٨,٤٧٨</u>	<u>١,٨٩٦,٢٥٩,٤٢٥</u>	إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الالتزامات المالية غير المخصصة			
٣١ ديسمبر ٢٠٢١			
الإجمالي	من ١ إلى ٥ سنوات	من ٣ إلى ١٢ شهر	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٥٦,٦٦٣,٨٧٩	٢٤٩,٧٩٦,٩٩٠	٤٠٦,٨٦٦,٨٨٩	التسهيلات البنكية
٢١٩,٤٦١,١٤٢	١٥٨,٢٤٣,٧٢٣	٦١,٢١٧,٤١٩	الايجار التمويلي
١٤٦,٨٨٤,٥٠٧	-	١٤٦,٨٨٤,٥٠٧	تأمين ضمان أعمال
١,٣٤٢,٦٢٩,٤٨٤	١٧٤,٤٣٨,٦٨٦	١,١٦٨,١٩٠,٧٩٨	موردون، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٣٧,٧٨٨,٢٥١	-	٣٧,٧٨٨,٢٥١	ضريبة الدخل المستحقة
٣٨٤,٩٨٥,٥٠٠	٢٤٤,١٥٣,٢٩٥	١٤٠,٨٣٢,٢٠٥	دائنو شراء أراضي
<u>٢,٧٨٨,٤١٢,٧٦٣</u>	<u>٨٢٦,٦٣٢,٦٩٤</u>	<u>١,٩٦١,٧٨٠,٠٦٩</u>	إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة

مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر التغيير في قيمة الأدوات المالية نتيجة التقلبات الناشئة من التغيير في أسعار الفائدة في السوق. الشركة معرضة لمخاطر سعر الفائدة على أصولها والتزاماتها، بما في ذلك الودائع البنكية والسحب على المكشوف والقروض

٣٥- الموقف الضريبي

أ- ضريبة شركات الأموال

الفترة من بداية النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

تم فحص الشركة عن تلك السنوات وتم الربط والسداد.

السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢٠

الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية في المواعيد القانونية وفقاً لأحكام القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته ولائحته التنفيذية.

ب- ضريبة الأجور والمرتببات

الفترة من بداية النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

تم فحص الشركة عن تلك السنوات وتم الربط والسداد.

السنوات من ٢٠٢١/٢٠٢٠

جاري فحص سنوات ٢٠٢٠ / ٢٠٢١

تنتظم الشركة في استقطاع الضريبة وتوريدها في المواعيد القانونية.

ج- ضريبة الدمغة

تم فحص الشركة من بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وتم الربط والسداد.

د- الضريبة على القيمة المضافة

نشاط الشركة غير مخاطب بتطبيق أحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة رقم ٢٠١٦/٦٧.

هـ- ضريبة الخصم والإضافة

تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٦/١٢/٣١ وتم الربط والسداد.

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣٦- تقارير القطاعات التشغيلية

المجموعة منظمة إلى قطاعي أعمال رئيسية كما الاتي:

- عقارات - أخرى

تتضمن الأنشطة القطاعية الأخرى: أنشطة استثمارية، تسويق، تعليم، لا يوجد نشاط من هذه الأنشطة يمكن أن يذكر في تقرير قطاعي منفصل.

نتائج تقارير القطاعات التشغيلية عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

إجمالي جنيه مصري	خدمات - أخرى جنيه مصري	استثمار عقاري جنيه مصري	
٨٤٩,١٩٥,٦٩٧	-	٨٤٩,١٩٥,٦٩٧	إجمالي الإيرادات
(٦٠١,٦١٥,٦١٤)	-	(٦٠١,٦١٥,٦١٤)	تكلفة الإيرادات
٢٤٧,٥٨٠,٠٨٣	-	٢٤٧,٥٨٠,٠٨٣	مجمّل الربح
(١٣٢,٨٥٧,٥٠١)	(١٤٩,٠٠٧)	(١٣٢,٧٠٨,٤٩٤)	مصروفات بيعيه وتسويقية
(١٦٥,٤٠٤,١٩٧)	(١٢,٧٤٤,٦٤٢)	(١٥٢,٦٥٩,٥٥٥)	مصروفات عمومية وإدارية
(٩٣٦,٧٠٠)		(٩٣٦,٧٠٠)	المكون من المخصصات
٨١,٢٩٠,٢٠٧	٦٢٩,١٤٢	٨٠,٦٦١,٠٦٥	إيرادات تشغيل أخرى
(٥٣,١٤٧,٣٧٧)	-	(٥٣,١٤٧,٣٧٧)	مصروفات التشغيل الأخرى
(٢٣,٤٧٥,٤٨٥)	(١٢,٢٦٤,٥٠٧)	(١١,٢١٠,٩٧٨)	أرباح / (خسائر) التشغيل
٥٧,٥٠٤,٧٩٩	١٠٣,٥١٦,٩٨٥	٥٤,٥٣٨,٥١٥	إيرادات تمويلية
(٤٢,١٦٥,٠٣٨)	(١,١٠٠,٢٢٥)	(٤١,٠٦٤,٨١٣)	تكلفة التمويل
(١٠,٣٦٥,٠٢٠)	-	(١٠,٣٦٥,٠٢٠)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(١٨,٥٠٠,٧٤٤)	(١٠,٣٩٨,٤٤٨)	(٨,١٠٢,٢٩٦)	صافي الربح / (الخسارة) قبل الضرائب
٣٤٥,٨٨٣	٣,٨٦٠,٦٥١	(٣,٥١٤,٧٦٨)	ضرائب الدخل
(١٨,١٥٤,٨٦١)	(٦,٥٣٧,٧٩٧)	(١١,٦١٧,٠٦٤)	صافي الربح / (الخسارة) بعد الضرائب

نتائج تقارير القطاعات التشغيلية عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

إجمالي جنيه مصري	خدمات - أخرى جنيه مصري	استثمار عقاري جنيه مصري	
١,١٠٥,٧٨١,٤١٦	-	١,١٠٥,٧٨١,٤١٦	إجمالي الإيرادات
(٧٦٣,٥٥٥,٥٥٣)	-	(٧٦٣,٥٥٥,٥٥٣)	تكلفة الإيرادات
٣٤٢,٢٢٥,٨٦٣	-	٣٤٢,٢٢٥,٨٦٣	مجمّل الربح
(٨٢,٦٣٤,١٤٨)	(٨٣١,٦٥٣)	(٨١,٨٠٢,٤٩٥)	مصروفات بيعيه وتسويقية
(١٣٦,٦٢٤,٠٤٩)	(١٠,٠٥٤,١١٢)	(١٢٦,٥٦٩,٩٣٧)	مصروفات عمومية وإدارية
٨٦,٤٨١,٣٠٧	-	٨٦,٤٨١,٣٠٧	إيرادات أخرى
(٧٣,٠٢٢,٩٢٢)	-	(٧٣,٠٢٢,٩٢٢)	مصروفات التشغيل الأخرى
١٣٦,٤٢٦,٠٥١	(١٠,٨٨٥,٧٦٥)	١٤٧,٣١١,٨١٦	أرباح / (خسائر) التشغيل
٨٠,٦١٤,٨١٠	٩٦,٧٠٦	٨٠,٥١٨,١٠٤	إيرادات تمويلية
(٣٧,٤٥١,٣٨٣)	(٦٤٥,١٤٨)	(٣٦,٨٠٦,٢٣٥)	تكلفة التمويل
(٢١,٩٤٨,٧٣٦)	-	(٢١,٩٤٨,٧٣٦)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٤,٥٠٦	-	٤,٥٠٦	أرباح رأسمالية
١٥٧,٦٤٥,٢٤٨	(١١,٤٣٤,٢٠٧)	١٦٩,٠٧٩,٤٥٥	صافي الربح / (الخسارة) قبل الضرائب
(٦٤,٧٨٢,٦٨٥)	(٢٦٤,٢٧٥)	(٦٤,٥١٨,٤١٠)	ضرائب الدخل
٩٢,٨٦٢,٥٦٣	(١١,٦٩٨,٤٨٢)	١٠٤,٥٦١,٠٤٥	صافي الربح / (الخسارة) بعد الضرائب

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣٧- الارتباطات التعاقدية

- أبرمت المجموعة عقدا مع الشركة الكويتية الوطنية العقارية (ليست ذات علاقة) وذلك لتطوير واقامة مشروع وحدات عقارية وسياحية (مشروع بوتو نيو كايرو) بالقاهرة الجديدة وبيع الوحدات المشيدة وفي المقابل سوف تتلقى ٢٥٪ من قيمة التحصيلات في الوحدات المباعة.
- أبرمت المجموعة عقدا مع شركة الكويت وادي النيل (كواديكو) وذلك لتطوير أراضي الشركة بمشروع نيوم ٦ أكتوبر وبيع الوحدات المشيدة وذلك مقابل ٢٥٪ من قيمة الوحدات المباعة لصالح شركة كواديكو.
- أبرمت المجموعة عقدا لتطوير أراضي مشروع نيوم بيراميدز بمحافظة الجيزة وفي المقابل فان المالك سوف يتلقى ١٩٪ من قيمة الوحدات المباعة.
- بتاريخ ١٢ مايو ٢٠١٩ تم تخصيص قطع الأرض الكائنة بمدينة ناصر غرب أسبوط بمساحة اجمالية حوالي ٧٧ فدان وفقا لموافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وقد تم سداد دفعة جدية حجز ١٠٪ من قيمة الأرض والمقدرة بمبلغ ٢٤,٧٤٠ مليون جنيه مصري بتاريخ ٤ أبريل ٢٠١٩ وتم استكمال نسبة ١٥ % بقيمة ١٦,١٠٤ مليون جنيه مصري بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠١٩ على ان يتم سداد باقي قيمة الأرض على أربع أقساط سنوية بعد مرور عامين من التعاقد كفترة سماح وفقا لقرار الهيئة في هذا الشأن.
- وقعت المجموعة عقد خلال عام ٢٠١٨ مع شركة المستقبل للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) لاستغلال الأرض المملوكة لشركة المستقبل لتطويرها وإقامة مشروع بشركة نيوم للتنمية السياحية نظير عائد قدره ٣٣ % من قيمة الوحدات المباعة بالمشروع وقد تم سداد مبلغ ٥٠ مليون جنيه مصري دفعة مقدمه تحت الحساب، وسيتم سداد باقي الحد الأدنى المضمون للشركة وفقا لبنود التعاقد.
- وقعت المجموعة عقد في ديسمبر ٢٠١٤ مع شركة تروبي تو للتنمية السياحية للقيام بأعمال التطوير العقاري لمشروع ارض سيا ايلاند السخنة على ان تقوم شركة دلمار للتنمية العقارية بصفتها المطور بسداد نسبة ٢٠٪ من المبيعات المحصلة عن مشروع سيا ايلاند السخنة.
- وقعت المجموعة عقد في ديسمبر ٢٠١٤ مع شركة دلمار للتنمية السياحية للقيام بأعمال التطوير العقاري لمشروع ارض سيا لا جونز مارينا على ان تقوم شركة دلمار للتنمية العقارية بصفتها المطور بسداد نسبة ٢٠٪ من المبيعات المحصلة عن مشروع سيا لا جونز مارينا.
- وقعت المجموعة عقد في ديسمبر ٢٠١٤ مع شركة العامر للمقاولات - عامركو للقيام بأعمال التطوير العقاري لمشروع ارض سيا باي مطروح على ان تقوم شركة دلمار للتنمية العقارية بصفتها المطور بسداد نسبة ٢٠٪ من المبيعات المحصلة عن مشروع سيا باي مطروح.

٣٨- المساهمة التكافلية (نظام التأمين الصحي الشامل)

بتاريخ ١١ يناير ٢٠١٨ صدر القانون رقم ٢ لسنة ٢٠١٨ بإصدار قانون نظام التأمين الصحي الشامل ويعمل به من اليوم التالي لانقضاء ستة أشهر من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية و قد الزم هذا القانون أصحاب الاعمال بأداء مساهمة تكافلية بواقع (٠,٠٠٢٥) اثنين و نصف في الالف من جملة الإيرادات السنوية للمنشأة الفردية و للشركات أيا كانت طبيعتها او النظام القانوني الخاضعة له ولا تعد هذه المساهمة من التكاليف واجبة الخصم في تطبيق احكام قانون الضريبة على الدخل وتتولى وزارة المالية تحصيل هذه المساهمة التكافلية وفقا للتقرير المالي للمنشأة المقدم لمصلحة الضرائب.

٣٩- أحداث هامة

أ. بالإشارة الى الافصاح المنشور على شاشة البورصة المصرية بتاريخ ٢٠٢٠/٠٦/١٥ بخصوص تكليف شركة الأعمال و الاستشارات المالية عن الأوراق المالية (فاكت) ش.م.م و المقيده بسجل المستشارين الماليين لدى الهيئة العامة للرقابة المالية برقم ١٧٢٩ كمستشار مالي مستقل لتحديد وقسمة الحقوق الاقتصادية بين شركة المطورون العرب القابضة وشركة مجموعة عامر القابضة (عامر جروب) عن حكم التحكيم في القضية التحكيمية رقم ٩٨٦/ ٢٠١٤ الصادر لصالح المجموعة و مجموعة عامر القابضة والبالغ قيمتها (٣٩,٩١٦,٠٩٧) (مبلغ تسعة وثلاثون مليون وتسعمائة وستة عشر ألف وسبعة وتسعون دولار أمريكي) كتعويض وذلك بالإضافة الى ٥٪ فوائد قانونية اعتبارا من ١١ أكتوبر ٢٠١٤ وحتى تاريخ السداد الفعلي. نحيط سيادتكم علماً بأنه قد تم موافاتنا بنسخة من تقرير تحديد الحقوق الاقتصادية بين شركة المطورون العرب القابضة ومجموعة عامر القابضة (عامر جروب) بتاريخ سبتمبر ٢٠٢٠، وتم بتاريخ ٢٠٢٠/٩/١٠ إرسال نسخة من هذا التقرير الى الهيئة العامة للرقابة المالية لإعمال شئونها. علماً بأن هذا التقرير قد انتهى الى ما يلي:-

مبلغ التعويض قيمته (٣٩,٩١٦,٠٩٧,٧٥) مبلغ تسعة وثلاثون مليون وتسعمائة وستة عشر ألف وسبعة وتسعون دولار أمريكي وخمسة وسبعون سنتاً) يضاف اليه، فوائد التعويض السنوي منذ تقديم طلب التحكيم في ٢٠١٤/١٠/١١ وحتى تاريخ السداد الفعلي (تم افتراض انه ٣١ أغسطس ٢٠٢٠ حيث ان هذا التاريخ غير معلوم ومرتبط بإمكانية التنفيذ، ولذلك فهذا المبلغ قابل للتعديل). يضاف اليه،

٣٩- أحداث هامة - تابع

مصاريف القضية يضاف اليه،

مصاريف استثمارية شركة عامر سوريا يضاف اليه،

التكلفة الاستثمارية لمشروع بورتو طرطوس يضاف اليه،

رد أثر إفصاحات القضية على رأس المال السوقي،

ليصبح قيمة التعويض الإجمالي مبلغ ٥١,٦٨٣,٠٣١ دولار أمريكي (علما بأن هذا المبلغ قابل للتغير في ضوء تاريخ التنفيذ الفعلي) ويقسم كالتالي: -

شركة مجموعة بورتو القابضة مبلغ: ٣٦,٦٦٦,٨٤٥ دولار أمريكي (٧٠,٩٪).

شركة مجموعة عامر القابضة مبلغ: ١٥,٠١٦,١٨٦ دولار أمريكي (٢٩,١٪).

أ. بتاريخ ٥ فبراير ٢٠١٨، أقامت شركة بورتو سعيد للتمية السياحية (ش.م.م) دعوى تحكيمية ضد شركة تاور للاستثمار السياحي (ش.م.م) قيدت برقم ١٢٣٥ لسنة ٢٠١٨ بسجل قضايا مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي ("الدعوى التحكيمية").

- ومحل النزاع في هذه الدعوى التحكيمية هو عقد تطوير مشروع سياحي وفندقي وسكني وترفيهى مبرم بتاريخ ٢٢ أكتوبر ٢٠١٤، بين شركة تاور وشركة بورتو سعيد، وذلك بهدف تطوير قطعة الأرض محل العقد ومساحتها ١٠٢ فدان.

- تمثلت طلبات "شركة بورتو سعيد" في الدعوى التحكيمية، كما وردت في إخطار التحكيم، في طلب تنفيذ عقد التطوير تنفيذاً عينياً واحتياطياً بفسخه - مع التعويض في الحاليتين.

- وفي المقابل، تمثلت طلبات شركة تاور، بعدم اختصاص هيئة التحكيم بنظر الدعوى التحكيمية لعدم وجود اتفاق تحكيم قائم ونافذ بين طرفي الدعوى، واحتياطياً: بطلان عقد التطوير موضوع النزاع الراهن وعدم نفاذه كونه معلق على شرط واقف هو موافقة الجمعية العامة لشركة تاور.

- تبادل أطراف الدعوى التحكيمية مذكراتهم وعقدت هيئة التحكيم جلسة المرافعة بحضور الأطراف، ثم أعلنت هيئة التحكيم قفل باب المرافعة بموجب محضر الجلسة المحرر بتاريخ ٩ أكتوبر ٢٠١٩.

ب. وبتاريخ ٥ نوفمبر ٢٠١٩، تقدمت شركة تاور بطلب إلى هيئة التحكيم لوقف الدعوى التحكيمية إلى حين الفصل في الدعوى رقم ٥٢١٨ لسنة ٢٠١٩ مدني كلي شمال القاهرة.

- وبتاريخ ١٢ فبراير ٢٠٢٠، أصدرت هيئة التحكيم المشكلة في الدعوى التحكيمية المذكورة حكماً "بوقف الدعوى التحكيمية الماثلة تعليقا لحين الفصل في الدعوى ٥٢١٨ لسنة ٢٠١٩ مدني شمال القاهرة الابتدائية بحكم نهائي، تم تداول الجلسات في هذه الدعوى حتى جلسة ٧ فبراير ٢٠٢١.

- وفي ذات الإطار، وبتاريخ ١١ مايو ٢٠٢٠، أقامت "شركة بورتو سعيد" بطلب بطلان قرار هيئة التحكيم المؤرخ ١٢ فبراير ٢٠٢٠ في الدعوى التحكيمية رقم ١٢٣٥ لسنة ٢٠١٨ مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي، والتي قيدت برقم ٣٥ لسنة ١٣٧ ق أمام محكمة استئناف القاهرة الدائرة الثالثة تجاري (الدائرة خمسين سابقاً)، وبجلسة ٢٧ يناير ٢٠٢١ قضت المحكمة بعدم قبول الدعوى، وتم الطعن على الحكم أمام محكمة النقض ولم يتم تحديد جلسة لنظره حتي الآن كما ان هناك دعوى تحكيم أمام مركز القاهرة للتحكيم ولم يتم اصدار حكم فيها حتي تاريخه.

ج. قامت مجموعة المطورون العرب القابضة بالتوقيع مع شركة عامر جروب القابضة بتاريخ ٢٦ أبريل ٢٠٢٢ على عقد إنهاء استخدام العلامة التجارية "بورتو" في كافة مشروعات المجموعة داخل جمهورية مصر العربية جدير بالذكر ان العلامة التجارية بورتو ملك عامر جروب وانه قد اتفق الطرفان على انتهاء تلك العلاقة بالتراضي.

د. أدى تباطؤ العديد من اقتصاديات الدول الكبرى في الفترة الماضية إلى مزيج من ارتفاع الأسعار العالمية للسلع الأساسية، واضطراب سلاسل الإمداد وارتفاع تكاليف الشحن، بالإضافة إلى تقلبات الأسواق المالية في الدول الناشئة، مما أدى إلى ضغوط تضخمية أثرت على اقتصاديات الكثير من الدول ومنها اقتصاد جمهورية مصر العربية، كما إن الحرب بين روسيا وأوكرانيا أدت إلى انخفاض تدفقات النقد الأجنبي من السياحة وكذلك من الاستثمار الأجنبي المباشر، وهو ما ترتب عليه ارتفاع الأسعار بصفة عامة. تلك الزيادة في الأسعار العالمية شكلت ضغطاً إضافياً على العملة المحلية (الجنيه المصري). مما استوجب تدخل البنك المركزي المصري برفع سعر الفائدة على الجنيه المصري وتحريك سعر الصرف خلال شهر مارس ٢٠٢٢ وشهر أكتوبر ٢٠٢٢

وقد نتج عن هذا التحريك انخفاض في قيمة الجنيه المصري مقابل الدولار الأمريكي خلال تلك العام بنسبة تجاوزت (٥٨ ٪)، مما ترتب عليه تأثر الشركات التي لديها أرصدة التزامات كبيرة بالعملة الأجنبية سواء قصيرة الأجل أو طويلة الأجل بخسائر كبيرة نتيجة إعادة ترجمة هذه الأرصدة وفقاً لسعر الصرف بعد تحريكه.

وقد انعكست تلك الخسائر بشكل كبير على نتائج أعمال تلك الشركات بقائمة الأرباح أو الخسائر، وأثرت على الأداء المالي لتلك الشركات، ومع صعوبة تحديد الأثار الكلية في الوقت الحالي وارتباط ذلك بالفترة الزمنية المتوقعة لانتهاج الأحداث الراهنة فإن الشركة ستراقب عن كثب مجمل الأثار الناتجة خلال الفترات المالية القادمة.