

شركة المطورون العرب القايزة  
(شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية المجمعة  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣  
وتقرير مراقب الحسابات عليها

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المجمعة  
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

المحتويات

الصفحة	
٣-٢	تقرير مراقب الحسابات عن القوائم 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
٣٦ - 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 (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في قائمة المركز المالي المجمع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ 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 (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، 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: ٩ مارس ٢٠٢٤

مراقب الحسابات  
محمد أحمد أبو القاسم  
UHY United  
المتحدون للمراجعة والضرائب والإشارات والخدمات المالية  
١٠ شارع ٢١٣ الخديوي

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية  
زميل جمعية الضرائب المصرية  
س.م.م رقم (١٧٥٥٣)  
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)  
المتحدون للمراجعة والضرائب  
UHY – United

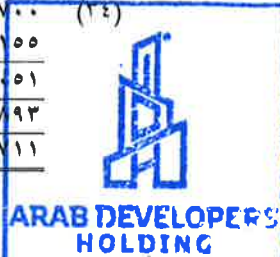
شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	ايضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		أصول غير متداولة
٢٧٤,٦٥٨,٠٥١	٣٠١,٠٤٢,٢٥٢	(٣)	أصول ثابتة (بالصافي)
٩,٠٢٩,٧١٥	٨,٩٠٤,٣٩٢	(٤)	مشروعات تحت التنفيذ
١٣٥,٥٨٩,٧٨٥	١٣١,٧٨٠,٧٩٨	(٥)	أصول استثمار عقاري (بالصافي)
١,٨٦٦,٢٦٩	١,٥٥٤,٨٢٢	(٦)	أصول غير ملموسة (بالصافي)
٦٤,٥٧١,٩٥١	٣١,٤٣٩,٨٤١	(٧)	أصول حق انتفاع (بالصافي)
٣٠١,٩٣٤,٣٠٧	٣٠١,٩٣٤,٣٠٧	(٨)	مشروعات مشتركة خارجية
٦٢٦,٩٧٧,٠٠٢	٨٤٩,٧١٢,٩٦٦	(٩)	ودائع الصيانة
٥٠,٢٨٠,١٦١	٧٣,٠٩٣,٤٩٠	(٢١)	أصول ضريبة مؤجلة
١,٤٦٤,٩٠٧,٢٤١	١,٦٩٩,٤٦٢,٨٦٨		إجمالي الأصول غير متداولة
			أصول متداولة
٣,٧٢٤,٣١٤,٠٩٠	٤,٠٦٠,٦٧٧,٩٩٩	(١٠)	اعمال تحت التنفيذ
٧٦٦,٦١١,٢٥٠	١,٣٠٨,٦٦٨,٧٥٩	(١١)	عملاء واوراق قبض
٦٩٠,٣٩٨,٩٩٦	٨٧٠,٣٧١,٧٩٤	(١٢)	مصروفات مدفوعة مقدما وارصدة مدينة أخرى
١٥٧,١٧٠,٢٨٨	١٥٧,٦٦١,٢٩١	(١٣)	تقديرة بالصندوق ولدى البنوك
٥,٣٣٨,٤٩٤,٦٢٤	٦,٣٩٧,٣٧٩,٨٤٣		إجمالي الأصول المتداولة
٦,٨٠٣,٤٠١,٨٦٥	٨,٠٩٦,٨٤٢,٧١١		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
٧٠٢,١٦٩,٨٧٥	٧٧٢,٣٨٦,٨٥٥	(١٨)	رأس المال
(٣٥٧,٤٣٤)	-	(١٩)	أسهم خزانة
٣١,١٧٦,٢٧٧	٣٥,٨١٩,٨٧٥		احتياطي قانوني
٢,٨٨٧,٧١٩	٢,٨٨٧,٧١٩		احتياطي عام
١,٩١٠,٥٠٤	٢,١٩٣,٠٧٠		احتياطيات الأخرى
١٧٤,٠٥٠,٠٤٨	٣٠٢,٤٩٥,٩٧٩	(٣١)	فروق ترجمة القوائم المالية لشركات تابعة
١٥٤,٥٦٤,٧٥٠	١٤٩,٦٣٤,٣٩٩		أرباح مرحلة
١,٠٦٦,٤٠١,٧٣٩	١,٢٦٥,٤١٧,٨٩٧		حقوق المساهمين الشركة الام
١٩,١٧٤,٤٥٣	٢٠,٤٢٥,٩٢١		حقوق الحصص غير المسيطرة
١,٠٨٥,٥٧٦,١٩٢	١,٢٨٥,٨٤٣,٨١٨		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير متداولة
٤١,٣٦٩,٣٤٦	١٤,١٤٧,٥٤٤	(٧)	الالتزامات تأجير تشغيلي طويلة الاجل
٦٢٦,٩٧٧,٠٠٢	٨٤٩,٧١٢,٩٦٦	(٩)	ودائع الصيانة
٢٠٥,٩٥٠,٠٦٢	٣٦٤,٩٩٧,٥٩٤	(١٤)	دائنو شراء اراضي طويلة الاجل
٣١٦,٧٧٣,٢٤٣	٢٥٦,٥٢٥,١٣٩	(١٦)	موردون واوراق دفع - طويل الأجل
٥٧٧,٢٧٣,٣٨٨	٤٨٠,٨٨٨,٥٨٣	(٢٠)	قروض وتسهيلات ائتمانية طويلة الاجل
١٨٠,٦٤١,٧٨٥	٢١٠,٧٤٨,٠١٦	(٢٠)	الالتزامات عقود ترتيب تمويلي طويلة الاجل
١,٩٤٨,٩٨٤,٨٢٦	٢,١٧٧,٠١٩,٨٤٢		إجمالي التزامات غير متداولة
			الالتزامات متداولة
٣١,٣٩٥,٤٤٠	٢١,٣٥٠,٨١٣	(٧)	التزامات تأجير تشغيلي قصيرة الاجل
١١٧,٤١١,٣٩٢	٧٢,٥٤٩,٩١٩	(١٤)	دائنو شراء اراضي - قصيرة الاجل
١,٨٢٠,٢٤٩,٢٨٢	٢,١٣٤,٠٢٢,٥٩٤	(١٥)	عملاء دفعات مقدمة
٦٣٤,١٧٥,٥١٢	٧٢٩,٧٠٦,٦٥٧	(١٦)	موردون واوراق دفع - قصيرة الاجل
٦٧٣,٨٩١,٥٧٥	٩١٠,٢٥٩,٢٩٢	(١٧)	مصروفات مستحقة وارصدة دائنة أخرى
٣٨٠,٧٤٥,٧٨٨	٥٩٧,١١٤,٧٩٦	(٢٠)	قروض وتسهيلات ائتمانية قصيرة الاجل
٦٩,٥٦٦,٠٣١	٦٨,٤٢٨,١٢٥	(٢٠)	الالتزامات عقود ترتيب تمويلي قصيرة الاجل
٢٠,٩٣٦,٧٠٠	٢٠,٩٣٦,٧٠٠	(١٤)	مخصصات
٢٠,٤٦٩,١٢٧	٧٩,٦١٠,١٥٥		ضرائب الدخل المستحقة
٣,٧٦٨,٨٤٠,٨٤٧	٤,٦٣٣,٩٧٩,٠٥١		إجمالي الالتزامات المتداولة
٥,٧١٧,٨٢٥,٦٧٣	٦,٨١٠,٩٩٨,٨٩٣		إجمالي الالتزامات
٦,٨٠٣,٤٠١,٨٦٥	٨,٠٩٦,٨٤٢,٧١١		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

رئيس مجلس الإدارة  
جمال فوزي محمد فتح الله



رئيس القطاع المالي  
رشدي محمد حسن

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٤٠) 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 ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	ايضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٨٤٩,١٩٥,٦٩٧	١,٢٦٤,٥١٠,٤١٣	(٢٢)	إيرادات
(٦٠١,٦١٥,٦١٤)	(٨٦٢,٦٤٨,٩٠٨)	(٢٣)	تكلفة الإيرادات
٢٤٧,٥٨٠,٠٨٣	٤٠١,٨٦١,٥٠٥		مجموع الأرباح
(١٣٢,٨٥٧,٥٠١)	(٢٤٤,٠٩٨,٩٢٢)	(٢٤)	مصروفات بيعه وتسويقية
(١٦٥,٤٠٤,١٩٧)	(١٥٨,٠٣٣,٨٧٤)	(٢٥)	مصروفات عمومية وإدارية
٨١,٢٩٠,٢٠٧	١٣٥,١٠٧,٦١٤	(٢٦)	إيرادات تشغيل أخرى
(٥٣,١٤٧,٣٧٧)	(٥٧,٦٨٣,٢١١)	(٢٧)	مصروفات تشغيل أخرى
(٩٣٦,٧٠٠)	-		المكون من المخصصات
(٢٣,٤٧٥,٤٨٥)	٧٧,١٥٣,١١٢		أرباح (خسائر) التشغيل
٥٧,٥٠٤,٧٩٩	٩٨,٧٩٠,٠٨٤	(٢٨)	إيرادات تمويلية
(٤٢,١٦٥,٠٣٨)	(٣٦,٩٩٢,٠١١)	(٢٩)	تكلفة التمويل
(١٠,٣٦٥,٠٢٠)	(١,٨٥٠,٤٨٤)		مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
-	١,٨٧٩,٠٧٤		ناتج استبعاد عقود إيجار
(١٨,٥٠٠,٧٤٤)	١٣٨,٩٧٩,٧٧٥		أرباح (خسائر) العام قبل ضرائب الدخل
٣٤٥,٨٨٣	(٣٩,٢٢٩,٥٢٨)	(٢١)	ضريبة الدخل
(١٨,١٥٤,٨٦١)	٩٩,٧٥٠,٢٤٧		أرباح (خسائر) العام
(١٧,٣٠٥,٢٠٢)	٩٨,٤٧٠,٤٢٥		يتم توزيعه على النحو التالي:
(٨٤٩,٦٥٩)	١,٢٧٩,٨٢٢		مساهمي الشركة الأم
(١٨,١٥٤,٨٦١)	٩٩,٧٥٠,٢٤٧		حقوق الحصص غير المسيطرة
(٠,٠١)	٠,٠٨	(٣٢)	النصيب الأساسي للمساهمين في الأرباح (الخسائر)

رئيس مجلس الإدارة

جمال فوزي محمد فتح الله

رئيس القطاع المالي

رشدي محمد حسن



- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٤٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(١٨,١٥٤,٨٦١)	٩٩,٧٥٠,٢٤٧	أرباح (خسائر) العام
١٣٥,٩٩٢,٣٧٢	١٢٨,٤٤٥,٩٣١	فروق ترجمة القوائم المالية لشركات تابعة
١١٧,٨٣٧,٥١١	٢٢٨,١٩٦,١٧٨	إجمالي الدخل الشامل
		إجمالي الدخل الشامل الخاص بكل من:
١١٨,٦٨٧,١٧٠	٢٢٦,٩١٦,٣٥٦	مالكي الشركة الام
(٨٤٩,٦٥٩)	١,٢٧٩,٨٢٢	حقوق الحصص غير المسيطرة
١١٧,٨٣٧,٥١١	٢٢٨,١٩٦,١٧٨	

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٤٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)  
قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

	رأس المال	أسهم خزينة	احتياطي قانوني	احتياطي عام	احتياطيات أخرى	فروق العملة الناتجة من ترجمة كيان اجنبي	أرباح مرحلة	حقوق مساهمي الشركة الأم	حقوق الحصص غير المسيطرة	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	٧٠,٢١٦,٩٨٠	-	-	-	-	١٧٨,٤٤٥,٩٣١	(٧٠,٢١٦,٩٨٠)	-	-	(٢١,٨٠٠,٦٨٠)
أرباح العام	-	-	-	-	-	-	(٢١,٨٠٠,٦٨٠)	-	-	٣٥٧,٤٣٤
محول إلى احتياطي قانوني	-	-	-	-	-	-	(٢١,٨٠٠,٦٨٠)	-	-	٢٨٢,٥٦٦
ترجمة كيان اجنبي	-	-	-	-	-	-	(٢١,٨٠٠,٦٨٠)	-	-	-
المحول لزيادة رأس المال	-	-	-	-	-	-	(٢١,٨٠٠,٦٨٠)	-	-	-
توزيعات أرباح عاملين و مجلس ادارة	-	-	-	-	-	-	(٢١,٨٠٠,٦٨٠)	-	-	-
توزيعات أرباح غير خزينة	-	-	-	-	-	-	(٢١,٨٠٠,٦٨٠)	-	-	-
أرباح بيع أسهم خزينة	-	-	-	-	-	-	(٢١,٨٠٠,٦٨٠)	-	-	-
تسويات على حقوق الحصص غير المسيطرة	-	-	-	-	-	-	(٢١,٨٠٠,٦٨٠)	-	-	-
تسويات على الأرباح المرحلة	-	-	-	-	-	-	(٢١,٨٠٠,٦٨٠)	-	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٧٧٢,٣٨٦,٨٥٥	-	٣٥,٨١٩,٨٧٥	٢,٨٨٧,٧١٩	٢,١٩٣,٠٧٠	٣٠٢,٤٩٥,٩٧٩	١٤٩,٦٣٤,٣٩٩	(٦,٧٦٧,٨٧٢)	٢٠,٤٣٥,٩٢١	(١,٢٨٥,٨٤٣,٨١٨)
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢	٧٠,٢١٦,٩٨٧٥	-	٣٠,٨٣٩,٣٧٨	٢,٨٨٧,٧١٩	١,٩١٠,٥٠٤	٣٨,٥٧٦,٦٧٦	١٧٢,١٩٥,٠٥٥	٩٤٨,٠٦٠,٢٠٧	٢٠,٣٥٩,٠٠٨	٩٦٨,٠٩٦,١١٥
المحول إلى احتياطي قانوني	-	-	٣٣٦,٨٩٩	-	-	-	(٣٣٦,٨٩٩)	-	-	-
ترجمة كيان اجنبي	-	-	-	-	-	-	(٣٣٦,٨٩٩)	-	-	-
(خسائر) العلام	-	-	-	-	-	-	(١٧,٣٠٥,٢٠٢)	-	-	-
شراء أسهم الخزينة	-	-	-	-	-	-	(١٧,٣٠٥,٢٠٢)	-	-	-
تسويات على حقوق الحصص غير المسيطرة	-	-	-	-	-	-	(١٧,٣٠٥,٢٠٢)	-	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٧٠,٢١٦,٩٨٧٥	-	٣١,١٧٦,٢٧٧	٢,٨٨٧,٧١٩	١,٩١٠,٥٠٤	١٧٤,٥٥٠,٤٤٨	١٥٤,٥٦٤,٧٥٠	١١,٧٩٦	١٩,١٧٤,٤٥٣	١,٠٨٥,٥٧٦,١٩٢

- الإيضاحات المرتبطة من إيضاح (١) إلى (٤٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.

## شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	إيضاح	
			<b>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</b>
(١٨,٥٠٠,٧٤٤)	١٣٨,٩٧٩,٧٧٥		الإرباح قبل الضرائب
١٤,٤٣٢,٨٢٢	١٦,٩٠٥,١١٤	(٣)	أهلاكات الأصول الثابتة
٣,٠٣٦,٧٨٧	٣,٠٢٣,٩١٧	(٥)	أهلاك استثمار العقاري
٣٧٩,١٤٣	٨٧٠,٨١٢	(٦)	استهلاك أصول غير ملموسة
٢٧,٥٣٤,١٦٤	٢٩,٥٥٠,٥٠١	(٧)	استهلاك أصول حق انتفاع
٨,٥٢٢,٠٣٣	٧,١٧٧,٧٤١	(٧)	مصرفات تمويلية عقود أيجار
٣٣,٦٤٣,٠٠٥	١٠,٥٥٦,٤٤٤	(٢٩)	مصرفات تمويلية
٩,١٧٨,٨٤٠	١,٨٥٠,٤٨٤		خسائر انتمانية متوقعة
-	٣٩,٨٠١,٤٩٦		فوائد القيمة الحالية
٩٣٦,٧٠٠	-	(٣٤)	المكون من المخصصات
-	(١,٨٧٩,٠٧٤)		نتائج استبعاد عقود أيجار
٧٩,١٦٢,٧٥٠	٢٤٦,٨٣٧,٢١٠		<b>أرباح التشغيل قبل التغيير في رأس المال العامل</b>
(٣٣,٨٥٣,١٢١)	(٣٨,٩٨٣,٤٨٧)	(٧)	مدفوعات عقود أيجار تشغيلي
(٤٤٦,٠٥٥,٩٠٩)	(٣٨١,٤٨٣,٠٥٨)	(١٠)	التغيير في الأعمال تحت التنفيذ
٩١,٢٧٠,٠٩٥	(٥٩٧,٥٣٤,٣٨٢)	(١١)	التغيير في العملاء وأوراق القبض
٨٢,٢٧٠,١٣٥	(١٧٩,٩٧٢,٧٩٨)	(١٢)	التغيير في المصروفات المدفوعة مقدما والارصدة المدينة الأخرى
(٤٥,٨٩٠,٦٠٤)	١٢٨,٠١٠,٩٥٤	(١٤)	التغيير في دائنات شراء أراضي
(٢١٢,٦١٠,٦٣٩)	٣١٣,٧٧٣,٣١٢	(١٥)	التغيير في عملاء دفعات مقدمة
١٤٠,٠٥٥,٨٧٧	٣٥,٢٨٣,٠٤١	(١٦)	التغيير في الموردين وأوراق الدفع
(٤,٧٢٩,٥٣٨)	٢٢٢,٦١٢,٨٠٢	(١٧)	التغيير في المصروفات المستحقة والارصدة الدائنة الأخرى
(٣٤,٦٧٧,١٥٧)	(٢,٩٠١,٨٢٩)	(٢١)	ضرائب دخل مدفوعة
(٣٨٥,٠٥٨,١١١)	(٢٥٤,٣٥٨,٢٣٥)		<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل</b>
			<b>التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار</b>
(٣,٧٨٩,٥٦٨)	(٣,٣٧٣,٣٦٢)	(٣)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(١,٥٥٣,٩٦١)	(١,٤٣٩,٣٥٣)	(٤)	مدفوعات لمشروعات تحت التنفيذ
-	٧٨٥,٠٧٠	(٥)	متحصلات من بيع أصول استثمار عقاري
-	(٥٥٩,٣٦٥)	(٦)	مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة
(٥,٣٤٣,٥٢٩)	(٤,٥٨٧,٠١٠)		<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار</b>
			<b>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</b>
-	(٨,٠٤٥,٧٦٧)		توزيعات أرباح مدفوعة
(٣٥٧,٤٣٤)	-	(١٩)	مدفوعات شراء أسهم خزانة
-	٦٤٠,٠٠٠	(١٩)	متحصلات من بيع أسهم خزانة
٣٠١,٣٥٥,٢٩٧	١١٩,٩٨٤,٢٠٣	(٢٠)	التغيير في التسهيلات الائتمانية قصيرة و طويلة الأجل
٣٠,٧٤٦,٦٧٤	٢٨,٩٦٨,٣٢٥	(٢٠)	التغيير في عقود الترتيب التمويلي طويل و قصير الأجل
(٣٣,٦٤٣,٠٠٥)	(١٠,٥٥٦,٤٤٤)	(٢٩)	مصرفات تمويلية
١٣٥,٩٩٢,٣٧٢	١٢٨,٤٤٥,٩٣١	(٣١)	التغيير في ترجمه كيان اجنبي
٤٣٤,٠٩٣,٩٠٤	٢٥٩,٤٣٦,٢٤٨		<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل</b>
٤٣,٦٩٢,٢٦٤	٤٩١,٠٠٣		<b>صافي النقدية وما في حكمها - خلال العام</b>
١١٣,٤٧٨,٠٢٤	١٥٧,١٧٠,٢٨٨		النقدية وما في حكمها - اول العام
١٥٧,١٧٠,٢٨٨	١٥٧,٦٦١,٢٩١	(١٣)	النقدية وما في حكمها - اخر العام

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٤٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.

## شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

### 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 تجاري 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 غير العادية 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 ان تندمج في هذه الشركات أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقا لأحكام القانون و لائحته التنفيذية في رأس مالها و يبلغ عدد الشركات التابعة ١١ شركة تابعة وتتنوع أنشطة هذه الشركات في مجالات (تطوير واستثمار عقاري، تعليم، تسويق، إدارة مشاريع).

تم اعتماد القوائم المالية المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بموجب اجتماع مجلس الإدارة بتاريخ ٩ مارس ٢٠٢٤.

#### الأنشطة الرئيسية للشركات التابعة للشركة هي كما يلي:

الشركة	النشاط الرئيسي	بلد التأسيس	حصص الملكية المدفوعة
شركة دلمار للتنمية العقارية (ش.م.م)	تطوير عقاري	مصر	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
شركة العلمين للتعليم والتنمية (ش.م.م)	تعليم	مصر	٦٣,٥١٧ %
شركة عامر سوريا (ش.ذ.م.م)	تطوير عقاري	سوريا	٦٩,٢٩٧ %
شركة نيوم بيراميدز لتنمية المشروعات (ش.م.م)	تطوير عقاري	مصر	٩٩,٩٠٠ %
شركة بورتو ميديترينيين انفستمنت	خدمات-أخرى	BVI	٣٤,١٤٦ %
شركة ديلز للتسويق (ش.م.م)	خدمات-أخرى	مصر	١٠٠,٠٠٠ %
شركة نيوم نيو كايرو (ش.م.م)	تطوير عقاري	مصر	٧٩,١٢٩ %
شركة نيوم اكتوبر (ش.م.م)	تطوير عقاري	مصر	٩٢,٣٦٣ %
شركة بورتو سعيد (ش.م.م)	تطوير عقاري	مصر	٩٢,٥٦٨ %
شركة بورتو انترناشونال هولدينج ليمتد	تطوير عقاري	الإمارات	٣٤,١٤٦ %
شركة نيوم للتطوير العقاري	تطوير عقاري	مصر	٩٥,٣٤٨ %
شركة بورتو جلوبال انفستمنت ليميتد	خدمات-أخرى	الإمارات	٦٠,٥٧٧ %
شركة نيوم للتنمية السياحية (ش.م.م)	تطوير عقاري	مصر	٩٩,٠٠٠ %
شركة نيوم أسيوط للتنمية السياحية (ش.م.م)	تطوير عقاري	مصر	٩٩,٩٥٥ %
			٩٩,٩٧٨ %

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

- شركة بورتو سعيد وشركة نيوم بيراميدز نسبة مساهمة الشركة القابضة ٣٤,١٤٦ % وباقي المساهمة لشركة نيوم للتطوير العقاري بنسبة ٥١,٢٢٠ % والتي نسبة مساهمة المطورون العرب القابضة فيها ٦٠,٥٨ %

## شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

### 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 الإنشاء وجاهزة للتسليم للعملاء وفقاً 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

تم 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.

##### 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.

## شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

### ٣-٢ ملخص للسياسيات المحاسبية الهامة - تابع

#### 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.

#### 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.

#### العملاء

تثبت أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى بالقيمة الأصلية للفاتورة بعد خصم الخسائر الائتمانية المتوقعة.

## شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

### ٣-٢ ملخص للسياسيات المحاسبية الهامة - تابع

#### أوراق القبض

تثبت أوراق القبض بالقيمة العادلة ويتم قياسها بصورة دورية باستخدام التكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية مخصوم منها الخسائر الائتمانية المتوقعة.

#### مصرفات مدفوعة مقدما

تثبت أرصدة المصروفات المدفوعة مقدما بالقيمة الدفترية بعد خصم أية خسائر ائتمانية متوقعة.

#### الأصول غير الملموسة

يتم الاعتراف المبدئي 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 (من ٣-٥ 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.

#### مصرفات مستحقة ومدفوعات أخرى

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

#### 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 الأداء.

يلزم المعيار المنشأت أن تمارس تقديراً محاسبياً، أخذاً 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 المتعاقد 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.

## شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

### ٣-٢ ملخص للسياسيات المحاسبية الهامة - تابع

#### 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.

#### معياري المحاسبة المصري ٤٩: الإيجار

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

المستأجر: يقدم معياري 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 إيجاراته إما على أنه عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي.  
- 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 بائناً رجعي مع الاعتراف بالأثر التراكمي للتطبيق الأولي.

#### قامت الشركة بتطبيق الأحكام 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 مخصومة 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 الدفترية كما لو كان المعيار تم تطبيقه منذ تاريخ بداية عقد التأجير، ولكن مخصوماً باستخدام معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ التطبيق الأولي.
- عدم إجراء 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 الدفترية للالتزام ليعكس الفائدة على التزام عقد الإيجار ويتم تخفيض المبلغ الدفترية ليعكس دفعات الإيجار.

- أصل حق الانتفاع: يقاس أصل حق الانتفاع في تاريخ بداية عقد الإيجار بمبلغ القياس الأولي للالتزام 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 للالتزام عقد الإيجار.

## شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣-٢ ملخص للسياسيات المحاسبية الهامة - تابع

معيار المحاسبة المصري ٤٩: الإيجار - تابع

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

- 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 يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد. ويتم تصنيف عقد التأجير على أنه عقد تأجير تشغيلي إذا كان لا يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد.

الإيجار التمويلي: تقوم الشركة بالاعتراف بالأصول المحفوظ بها بموجب عقد تأجير تمويلي في قائمة المركز المالي وعرضها على أنها مبالغ مستحقة التحصيل بمبلغ مساوي لصادفي 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 لصادفي 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 حاليا 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 الإحق لها كالآتي:

- أصول مالية مقاسة بالتكلفة المستهلكة
  - أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
  - 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 الأخر أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- ويتم تصنيف الأصول المالية طبقاً لنموذج الأعمال الذي تدار به تلك الأصول المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية. يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

## شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

### ٣-٢ ملخص للسياسيات المحاسبية الهامة - تابع معيار المحاسبة المصري ٤٧: الأدوات المالية - تابع

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

## شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

### ٣-٢ ملخص للسياسيات المحاسبية الهامة - تابع

معيار المحاسبة المصري ٤٧: الأدوات المالية - تابع

#### 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.

### ٤-٢ المصادر الرئيسية للتقديرات والأحكام غير المؤكدة

#### الأحكام

لا يوجد أمراً يتطلب من الإدارة حكماً مؤثراً خلال الفترة من ١ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

#### 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 غير المؤكدة. 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 لاحتمال 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 للقرائن المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

#### ٣- أصول ثابتة بالصافي-تابع

الإجمالي	حساب الى	اثاث وتجهيزات	سيارات	معدات	الات	مباقي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٣٥٩,٦٧٥,٦٥٦	١٣,٥٧٩,٧١١	٢٩,٣٦٥,٣٥٩	١٤,٤٨٥,٧٠٧	٣,٩٩٥,٥٧٥	١٧,٩٦٩,٤٣٨	٢٨٥,٧٨٩,٨٦٦
٣,٧٨٩,٥٦٨	١,٥٥٥,٧٨٢	١,٨٣٥,٩٠٧	٦٩,٤١٥	٢٩٨,١٢٧	٤٥,٣٤٢	-
٣٦٣,٤٦٥,٢٢٤	١٤,٦٣٥,٤٩٣	٣١,١٩١,٢٦٦	١٤,٥٥٥,١١٧	٤,٢٩٣,٧٠٢	١٨,٥١٥,٧٨٠	٢٨٥,٧٨٩,٨٦٦
(٧٤,٣٧٤,٣٥١)	(١٥,٧٠٦,٢٩٥)	(١٦,٨٥٥,٦٢٩)	(٩,٢٥٤,٣٦١)	(٢,٤٧٨,٥٢٥)	(١٥,٢٩٦,٧٦٢)	(٢٤,٨٣٨,٢٨٩)
(١٤,٤٣٢,٨٢٢)	(١,١٧١,٨٥١)	(٣,٣٦٣,٢١٤)	(١,٩١٩,٥١٣)	(٥٧٣,١٥٦)	(١,٧٨٩,٣٤٥)	(٥,٦١٥,٧٩٨)
(٨٨,٨٠٧,١٧٣)	(١١,٨٧٨,٥٩١)	(٢٥,١٦٣,٨٤٣)	(١١,١٧٣,٨٧٤)	(٣,٥٥١,١٧٦)	(١٢,٥٠٨,٦١٥)	(٣٥,٤٥٥,٥٨٧)
٢٧٤,٦٥٨,٥٥١	٢,٧٥٢,٤٥٢	١١,٥٢٧,٤٢٣	٣,٣٧٦,٢٤٣	١,٢٤٢,٥٢٦	٥,٩٢٣,٦٧٨	٢٥٥,٢٣٥,٧٧٩

تم توزيع مصروف الإهلاك كالاتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

جنيه مصري

١٤,٤٣٢,٨٢٢

١٤,٤٣٢,٨٢٢

مصروفات عمومية وإدارية (إيضاح ٢٥)

- 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 ٢٠٢٣

### ٤- مشروعات تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري ٩,٧١٥,٢٧٦	جنيه مصري ٩,٠٢٩,٧١٥	الرصيد أول الفترة
(٢,٢٣٩,٥٢٢)	-	المحول الى أصول غير ملموسة (إيضاح ٦)
١,٥٥٣,٩٦١	١,٤٣٩,٣٥٣	إضافات
-	(١,٥٦٤,٦٧٦)	المحول الى أصول ثابتة (إيضاح ٣)
٩,٠٢٩,٧١٥	٨,٩٠٤,٣٩٢	

يتم تحليل المشروعات تحت التنفيذ كما يلي:

المشروع	دلمار العقارية	بورتو إنترناشيونال	المطورون العرب	نيوم أسبوت	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	٩٥٧,٤٦١	٥,٥٧٨,٧٧٤	١,٩٧٢,٣٢٤	٥٢١,١٥٦	٩,٠٢٩,٧١٥
إضافات	-	٢٠٩,٩١٨	١٨٥,٩١٥	١,٠٤٣,٥٢٠	١,٤٣٩,٣٥٣
المحول الى أصول ثابتة (إيضاح ٣)	-	-	-	(١,٥٦٤,٦٧٦)	(١,٥٦٤,٦٧٦)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٩٥٧,٤٦١	٥,٧٨٨,٦٩٢	٢,١٥٨,٢٣٩	-	٨,٩٠٤,٣٩٢

المشروع	دلمار العقارية	بورتو إنترناشيونال	المطورون العرب	نيوم أسبوت	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢	٩٥٧,٤٦١	٥,٣٨٥,٦١٩	٣,٣٧٢,١٩٦	-	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

### ٥- أصول استثمار عقاري (بالصافي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	التكلفة
جنيه مصري ١٥١,٨٣٩,٣٤٤	جنيه مصري ١٥١,٨٣٩,٣٤٤	أول العام
-	(٨٥٨,٠٠٠)	استيعادات
١٥١,٨٣٩,٣٤٤	١٥٠,٩٨١,٣٤٤	آخر العام
(١٣,٢١٢,٧٧٢)	(١٦,٢٤٩,٥٥٩)	مجمع الإهلاك
(٣,٠٣٦,٧٨٧)	(٣,٠٢٣,٩١٧)	أول العام
-	٧٢,٩٣٠	إهلاك العام
(١٦,٢٤٩,٥٥٩)	(١٩,٢٠٠,٥٤٦)	اهلاك الاستبعاد
١٣٥,٥٨٩,٧٨٥	١٣١,٧٨٠,٧٩٨	آخر العام
		صافي القيمة الدفترية

### ٦- أصول غير ملموسة (بالصافي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	التكلفة
جنيه مصري ٣٥,٣٤٠	جنيه مصري ٢,٢٧٤,٨٦٢	أول العام
-	٥٥٩,٣٦٥	إضافات
٢,٢٣٩,٥٢٢	-	المحول من مشروعات تحت التنفيذ (إيضاح ٤)
٢,٢٧٤,٨٦٢	٢,٨٣٤,٢٢٧	آخر العام
(٢٩,٤٥٠)	(٤٠٨,٥٩٣)	الاستهلاك
(٣٧٩,١٤٣)	(٨٧٠,٨١٢)	أول العام
(٤٠٨,٥٩٣)	(١,٢٧٩,٤٠٥)	استهلاك العام
١,٨٦٦,٢٦٩	١,٥٥٤,٨٢٢	آخر العام
		صافي القيمة الدفترية

## شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

### ٦- أصول غير ملموسة (بالصافي) - تابع

- 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 فان متوسط سعر القيمة العادلة للمحلات المدرجة في الاستثمار العقاري ٥٨,٠٠٠ جنيه للمتر في حين ان متوسط التكلفة للمتر ٢٤,٠٠٠ جنيه.

### ٧- أصول حق انتفاع (بالصافي)

بلغ قيمة إجمالي التزامات عقود الإيجار مبلغ ٣٥,٤٩٨,٣٥٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ متمثلاً في التزامات الإيجار قصيرة الأجل ٢١,٣٥٠,٨١٣ جنيه مصري والتزامات الإيجار طويلة الأجل ١٤,١٤٧,٥٤٦ جنيه مصري. وتتمثل أرصدة أصول حق الانتفاع والتزامات الإيجار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ فيما يلي:

التزامات إيجار	أصول حق انتفاع (مباني)	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد ١ يناير ٢٠٢٣
٧٢,٧٦٤,٧٨٦	٦٤,٥٧١,٩٥١	فروق إعادة تقييم التزامات إيجار تشغيلي
١,٨٩٢,٢٧٤	١,٨٩٢,٢٧٤	الإضافات خلال العام
٢٢,٤٢٦	٢٢,٤٢٦	الاستبعادات خلال العام
(٧,٣٧٥,٣٨٣)	(٩,٥٥٨,٧٩٨)	مصروفات الاستهلاك
-	(٢٩,٥٥٠,٥٠١)	استهلاك الاستبعادات
٧,١٧٧,٧٤١	٤,٠٦٢,٤٨٩	مصروفات تمويلية
(٣٨,٩٨٣,٤٨٧)	-	مدفوعات خلال العام
٣٥,٤٩٨,٣٥٧	٣١,٤٣٩,٨٤١	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

التزامات إيجار	أصول حق انتفاع (مباني)	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد ١ يناير ٢٠٢٢
٨٠,٩٩٠,٩٠٤	٧٥,٠٠١,١٤٦	فروق إعادة تقييم التزامات إيجار تشغيلي
-	١٠,٠١٧,٤٤٣	الإضافات خلال العام
١٧,١٠٤,٩٧٠	٧,٦٧٧,٦١٤	الاستبعادات خلال العام
-	(٣,١٩٥,٣٢٥)	مصروفات الاستهلاك
-	(٢٧,٥٤١,٩٦٥)	استهلاك الاستبعادات
-	٢,٦١٣,٠٣٨	مصروفات تمويلية
٨,٥٢٢,٠٣٣	-	مدفوعات خلال العام
(٣٣,٨٥٣,١٢١)	-	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٧٢,٧٦٤,٧٨٦	٦٤,٥٧١,٩٥١	

### ٨- مشروعات مشتركة خارجية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	بورتو طرطوس - سوريا (إيضاح ٤٠ ب)
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 نيوم كايرو و نيوم أكتوبر و نيوم 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 وداعة الصيانة التي تم تحصيلها ويتحمل المشتري أية تكاليف تزيد عن هذه العوائد، وقد بلغ رصيدها كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	ودائع مقيدة مستحقة لمالكي الوحدات
٤٨٠,١٧٢,٤٨٢	٧٠٢,٩٠٨,٤٤٦	ودائع مقيدة مستحقة للشركة (المستقبل سيتي)
١٤٦,٨٠٤,٥٢٠	١٤٦,٨٠٤,٥٢٠	
٦٢٦,٩٧٧,٠٠٢	٨٤٩,٧١٢,٩٦٦	

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٠- أعمال تحت التنفيذ

الإجمالي	مصروفات التشغيل واخرى	تكاليف الانشاءات	مواد ومستلزمات بناء	أراضي	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٧٢٤,٣١٤,٠٩٠	١,١٤٩,٤٠٤,٣٤٦	١,٥٨٩,٧١٤,٠٠٢	١٦٤,٩٢٣,٤٣٦	٨٢٠,٢٧٢,٣٠٦	١ يناير ٢٠٢٣
١,٠٩٢,٧٧٨,٢٩٨	٢٨٧,٢٧١,٣٣٨	٤١٦,٧٥٣,٦٧٧	٣٧,٢٥٧,٩٧٢	٣٥١,٤٩٥,٣١١	إضافات
(٤٥,١١٩,١٤٩)	-	(٤٥,١١٩,١٤٩)	-	-	المحول الى الأصول الثابتة (إيضاح ٣)
١٦٨,٦٠٣,٤١٠	٨٥,٨٣٦,٥٤٢	٧١,٣٠٧,٧٣٧	٤,٨٣٧,٠٤٤	٦,٦٢٢,٠٨٧	أثر التغير في ترجمة العملات
٤,٩٢٠,١٥٣	-	-	-	٤,٩٢٠,١٥٣	القيمة الحالية لدائني أراضي
(٢٢,١٦٩,٨٩٥)	-	(٢,٧٢٦,٨٩٠)	(١٩,٤٤٣,٠٠٥)	-	مصروفات أخرى (تشطيب الوحدات)
(٨٦٢,٦٤٨,٩٠٨)	(٢٥١,٧٣٥,٧٧٧)	(٢٧٧,٧٨٣,٢٩٤)	(٢٦,٤١٢,٣٦٠)	(٣٠٦,٧١٧,٤٧٧)	المحول الى تكلفة الإيرادات
٤,٠٦٠,٦٧٧,٩٩٩	١,٢٧٠,٧٧٦,٤٤٩	١,٧٥٢,١٤٦,٠٨٣	١٦١,١٦٣,٠٨٧	٨٧٦,٥٩٢,٣٨٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الإجمالي	مصروفات التشغيل واخرى	تكاليف الانشاءات	مواد ومستلزمات بناء	أراضي	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٢٧٨,٢٥٨,١٨١	٧٧٦,٢٨٩,١٥٠	١,٦٠١,٥٤٧,٣٨٢	١٠٥,٨٢٦,٢٤٨	٧٩٤,٥٩٥,٤٠٠	١ يناير ٢٠٢٢
٨٨٨,٩٨٣,٣٨٨	٤٢١,٠٢٨,٧٢٥	١٤٨,٧٧٥,٧٨٦	٧٥,٩٩١,٥٦٢	٢٤٣,١٨٧,٣١٥	إضافات
١٨١,٢٠٥,٩٢٢	٨٨,٥١٦,٧٤٨	٧٤,٠٠٦,٤٤٠	٥,١١٢,٤٤١	١٣,٥٧٠,٢٩٣	أثر التغير في ترجمة العملات
(٢٢,٥١٧,٧٨٧)	-	-	-	(٢٢,٥١٧,٧٨٧)	القيمة الحالية لدائني أراضي
(٦٠١,٦١٥,٦١٤)	(١٣٦,٤٣٠,٢٧٧)	(٢٣٤,٦١٥,٦٠٧)	(٢٢,٠٠٦,٨١٥)	(٢٠٨,٥٦٢,٩١٥)	المحول الى تكلفة الإيرادات
٣,٧٢٤,٣١٤,٠٩٠	١,١٤٩,٤٠٤,٣٤٦	١,٥٨٩,٧١٤,٠٠٢	١٦٤,٩٢٣,٤٣٦	٨٢٠,٢٧٢,٣٠٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

يتم تحليل رصيد أعمال تحت التنفيذ كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
٢,٨٦٤,٣٣٣	٢,٨٦٤,٣٣٣	جراح سيا السخنة
١٥٤,٢٥٠,٠٠٠	١٥٤,٢٥٠,٠٠٠	المبنى الاجتماعي سيا جولف السخنة
٥٩,٤٠٠,٠٠٠	٥٩,٤٠٠,٠٠٠	بدروم سيا ريز دانت مارينا
٥٥٢,٦٦٢,٢٨٠	٥٥٩,٧١٦,٦٦٤	نيووم نيو كايرو
٥٠,٠٦٢,٩٢٨	١١,٤٧١,٣٢٥	مشروع سيا باي مطروح
٢,٢٥٥,٠٨٤	٢,٢٥٥,٠٨٤	مشروع جامعة العالمين
٨٣,٩٥٧,٥٦٢	٨٥,٣٩٩,٦٣٩	مول نيووم كايرو
٤,٣٥٥,٧٨٤	٤,٣٥٥,٧٨٤	فيلات مرحلة ثانية نيووم كايرو
٥٤٧,٠٩١,٧٩٣	٥٨٣,٥٤٦,٨٨٠	نيووم أسبوط
٩,٧٨١,٨٧٩	١٠,١٤٤,٥٢٩	المركز الطبي نيووم كايرو
١٨,٩٤٥,٠٦٧	٢٩,٩٥٥,٦٥٠	مشروع جراندي فيو
٨٠٤,٣٢٩,٩٥٨	٨٨١,٧٦٣,٧٩٠	نيووم ٦ اكتوبر
١٢٦,٠٣٢,٥٧٠	٩٠,٥٤٢,١٩٠	وحدات جولف مارينا
٢,٩٢٦,٥٩٨	٢,٩٢٦,٥٩٨	مشروع ريز دانت
١٤٧,٤١٨,٤١٢	٧٧,٦٠٤,٤٠٦	مشروع جولف مارينا فلاجيو
٥,٨٨٠,٤٥٦	٥,٨٨٠,٤٥٦	مشروع بورتو سعيد
٣٦,١٧٨,٢٥٥	١٨,٧٦٩,٣٣٣	مشروع نيووم بيراميدز
١٣٥,٤٨٥,٨٠٩	٣١٥,١٤٦,١٧٤	مشروع نيووم جولف كايرو
٨,٣٦٨,١٦١	١٣,٧٠٧,٩٣٧	مشروع بورتو المغرب
٦٧٥,٤٠٦,٤٥٤	٨١٧,١٠١,٠٩٦	مشروع بورتو الاردن
٥٩,١٧٢,٢٨٠	٧٤,٨٥٩,٢٥٤	مشروع سيا ايلند السخنة
٢٣٧,٤٨٨,٤٢٧	٢٥٩,٠١٦,٨٧٧	مشروع سيا لاجون مارينا
٣,٧٢٤,٣١٤,٠٩٠	٤,٠٦٠,٦٧٧,٩٩٩	

## شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

### ١١- عملاء واوراق قبض

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٤٦,٤٧٣,٩٦٩	٦٥٩,١٥٠,٤٥٤	أرصدة عملاء تستحق خلال ١٢ شهر
٥١١,٢٩٤,٥٤٥	٨٩٦,١٥٢,٤٤٢	أرصدة عملاء تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر
٩٥٧,٧٦٨,٥١٤	١,٥٥٥,٣٠٢,٨٩٦	
(١٦٣,٨١٢,٥٥٥)	(٢١٦,٧٥٢,٥٤٧)	خصم القيمة الحالية
(٢٧,٣٤٤,٧٠٩)	(٢٩,٨٨١,٥٩٠)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٧٦٦,٦١١,٢٥٠	١,٣٠٨,٦٦٨,٧٥٩	

أرصدة حل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها				أرصدة لم يحل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها			
أكثر من ٩٠ يوم	بين ٦٠ و ٩٠ يوم	بين ٣٠ و ٦٠ يوم	أقل من ٣٠ يوم	الإجمالي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٢٥٤,٨٩٨,٠٥٨	٥,٧٥١,٧٥٩	٢٨,٥١٤,٥٢٠	١٠,٨٤١,٨٩٢	١,٠٠٨,٦٦٢,٥٣٠	١,٣٠٨,٦٦٨,٧٥٩	٧٦٦,٦١١,٢٥٠	
١٩٣,٨١٥,١١٨	٨,٥٥٥,٨٦٧	٥,٨٩١,٤٦٢	١١,٩٣٠,٤١٩	٥٤٦,٤١٨,٣٨٤	٧٦٦,٦١١,٢٥٠	٧٦٦,٦١١,٢٥٠	

### ١٢- مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	موردين ومقاولين دفعات مقدمة
٢١٩,٢٢٦,٥٤٩	٢٠٩,٣٣٠,٣٢٤	أرصدة مدينة أراضي
١٢٤,٢٤٨,٣٦٤	٢١٦,٧٧٩,٠٠٥	أرصدة مدينة وعملاء مول نيوم بيزنس ونيو كايرو
٦١,٨٤٣,٤٩٤	٧٦,٣٨٦,٧٧٤	مصلحة الضرائب
١٣,٧٧٥,٢٢٣	١٣,٩٢٣,٥٩٨	تأمينات لدى الغير
٨٦,٧٩٣,٤٦٧	٦٧,٧٩٨,٣٦٤	مصروفات مدفوعة مقدما
١٥,٥٠٢,٣٥٣	١١,٤٢٣,٣٩٩	أرصدة مدينة أخرى
١٧٢,٧٩٢,٤١٣	٢٧٨,٥١٣,١٩٧	
٦٩٤,١٨١,٨٦٣	٨٧٤,١٥٤,٦٦١	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(٣,٧٨٢,٨٦٧)	(٣,٧٨٢,٨٦٧)	
٦٩٠,٣٩٨,٩٩٦	٨٧٠,٣٧١,٧٩٤	

يتم تحليل مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	أرصدة تستحق خلال ١٢ شهر
٤١٣,٥٧٤,٢٢٥	٤٦٩,١٦٧,٦٨٣	أرصدة تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر
٢٨٠,٦٠٧,٦٣٨	٤٠٤,٩٨٦,٩٧٨	
٦٩٤,١٨١,٨٦٣	٨٧٤,١٥٤,٦٦١	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(٣,٧٨٢,٨٦٧)	(٣,٧٨٢,٨٦٧)	
٦٩٠,٣٩٨,٩٩٦	٨٧٠,٣٧١,٧٩٤	

### ١٣- نقدية بالصندوق ولدي البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	أ- جنيه مصري
٤,٧٦٢,٧٠٦	٦,٠٠٧,٢٣٥	نقدية بالصندوق
١١٢,٧٣٥,٤٦٣	١١٣,٩١٦,٧٢٧	حسابات جارية
٧,٥٠٠,٠٠٠	-	ودائع لأجل
١٢٤,٩٩٨,١٦٩	١١٩,٩٢٣,٩٦٢	
٣٢,١٧٢,١١٩	٣٧,٧٣٧,٣٢٩	ب- عملة أجنبية
١٥٧,١٧٠,٢٨٨	١٥٧,٦٦١,٢٩١	حسابات جارية

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٣- نقدية بالصندوق ولدي البنوك - تابع

تم رصد الأرصدة المحلية وتقييم العملات الأجنبية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٢٤,٩٩٨,١٦٩	١١٩,٩٢٣,٩٦٢	درهم إماراتي
١٨,٤٥٢,٣٠٠	١٤,٢٤٤,٥٨٤	دولار أمريكي
٤,٨٣٩,٨٤٣	١١,٢٩٤,١٨٥	دينار كويتي
١٢٨,٧٩١	٣٥٢,٧٨٢	ليرة سوري
١٩٩,٩٧٤	٤٨,٠٠٥	دينار اردني
١٧٥,٧٤٧	٨,٩٩٥	درهم مغربي
٧,٦٤٦,٤٧٤	١٠,٢٦٢,١١٠	ريال سعودي
٤٤٢,٩٧٧	١,٢١٠,٤١٧	جنيه إسترليني
٨,٧١١	٩,٧٢٧	يورو
٢٧٧,٣٠٢	٣٠٦,٥٢٤	
١٥٧,١٧٠,٢٨٨	١٥٧,٦٦١,٢٩١	

١٤- داننو شراء أراضي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	قصير الأجل
٧٢,٤٤٤,٣١٢	٦٣,١٦٨,١٢٨	ارض نيوم أكتوبر
٢٢,٣٢٨,٠٨٣	٩,٣٨١,٧٩١	ارض نيوم نيو كايرو
٢٢,٦٣٨,٩٩٧	-	ارض بورتو البحر المبيت
١١٧,٤١١,٣٩٢	٧٢,٥٤٩,٩١٩	
-	٨,٨٧١	طويل الأجل
١٢٠,٤٨٨,٧٥٦	١٨٥,٢٧٣,٧١٨	ارض بورتو البحر المبيت
٥٣,٧٤٤,٦٠٠	٧٠,٥١٠,٦٤٧	ارض نيوم أكتوبر
٧٣,٣٤٤,٠٧٧	١٦٤,٦٥٦,٦٢٤	ارض نيوم نيو كايرو
٢٤٧,٥٧٧,٤٣٣	٤٢٠,٤٤٩,٨٦٠	داننو أراضي تحت التسوية
(٣٤,٩٦٦,٠٨٤)	(٤٨,١٠٤,٥٨٢)	فوائد القيمة الحالية غير المستهلكة
(٦,٦٦١,٢٨٧)	(٧,٣٤٧,٦٨٤)	مخصص خسائر انتمانية متوقعة
٢٠٥,٩٥٠,٠٦٢	٣٦٤,٩٩٧,٥٩٤	
٣٢٣,٣٦١,٤٥٤	٤٣٧,٥٤٧,٥١٣	

١٥- عملاء دفعات مقدمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	مشروع نيوم كايرو
٦,٦٣٢,١٦٨	٦,٥٩٢,١٦٨	مشروع سيا لا جونز
٣١٣,٠٧٣,٢٢٣	٢٩٩,٥٧٦,٤٥٠	مشروع سيا جراند فيو
٥٣,٤٩٧,٧٦٠	٥٨,٦٩٠,٤٨٤	مشروع نيوم جولف سيتي
١٨٣,١١٢,٣٤٠	٥٢٠,٩٠٦,٨١٩	مشروع سيا مارينا باي
١٠٠,٢٤١,٢٦٩	٩٩,٧٣٣,٤٢٧	مشروع باي مطروح
٤٩,١٦٠,٣٧٠	٣٧,٥١١,٤٢٣	مشروع نيوم أكتوبر
٥٩٩,١٢٠,٤٤٥	٦٤٢,٣٤١,٩٨٥	مشروع نيوم نيو كايرو
٥٤,١١٧,٨٦٦	٢٩١,٧٧٠	مشروع نيوم بيراميدز
١٧٢,٥٨٥,٧٠٩	١٤٠,٥٤٧,٢٤١	مشروع بورتو الأردن
٥,٦٥٧,٦٨٤	٤٠,٥٦١,٦١٩	مشروع سيا فيلاجيو
١٠٦,٢٨٢,٨٩٤	١٩,٠٧٣,٧٩٩	مشروع نيوم أسبوط
١٧٥,٩٥٩,٦٧٧	٢٦٧,٣٨٧,٥٣٤	عملاء مشروعات أخرى
٨٠٧,٨٧٧	٨٠٧,٨٧٥	
١,٨٢٠,٢٤٩,٢٨٢	٢,١٣٤,٠٢٢,٥٩٤	

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٥- عملاء دفعات مقدمة - تابع

يتم تحليل عملاء الدفعات المقدمة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
٢,٠٣٢,٨٥٩,٩٢١	١,٨٢٠,٢٤٩,٢٨٢
٧١٨,٠٧٠,٧٦١	١,٧١٩,٠٧٢,٧٤٠
(٩٣٠,٦٨١,٤٠٠)	(١,٤٠٥,٢٩٩,٤٢٨)
<u>١,٨٢٠,٢٤٩,٢٨٢</u>	<u>٢,١٣٤,٠٢٢,٥٩٤</u>

أول العام  
يضاف: المبالغ المحصلة خلال العام  
يخصم: وحدات مسلمة خلال العام

١٦- موردون وأوراق دفع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٧٥,٥٩٥,٣٤٥	٣٥٦,٨٩٨,١٤٧
٣٦١,٦١٤,٥٠٩	٣٧٤,٩٥٩,٠٠٩
(٣,٠٣٤,٣٤٢)	(٢,١٥٠,٤٩٩)
<u>٦٣٤,١٧٥,٥١٢</u>	<u>٧٢٩,٧٠٦,٦٥٧</u>
٤١٢,٤٠٧,٨٥٥	٣١٥,٩٠١,١٩٤
(٩٥,٦٣٤,٦١٢)	(٥٩,٣٧٦,٠٥٥)
<u>٣١٦,٧٧٣,٢٤٣</u>	<u>٢٥٦,٥٢٥,١٣٩</u>
<u>٩٥٠,٩٤٨,٧٥٥</u>	<u>٩٨٦,٢٣١,٧٩٦</u>

قصير الأجل  
موردون ومقاولون  
أوراق دفع قصيرة الاجل  
فوائد مؤجلة

طويل الأجل  
أوراق دفع طويلة الاجل  
فوائد مؤجلة

١٧- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
٥,٩٧٠,٠٠٨	٦,٢٧١,٩١٠
٤٤,٨٣٣,٠٧٦	٧٠,٨٢٤,٤٨١
١٧٤,٢٣١,١٥٦	٢١٠,٠٥٣,٣٤٢
٣٠٠,٩٨٧	٣٠٠,٩٨٨
٨٩,٠٤٨,٢٦٦	١٥٧,٥٥٩,١٨٥
١,٤١٤,٣٩٧	٣,٢٠٥,٠٧٤
٣٣,٣١٦,٠٤٦	٨,٤٠٤,٧٤٠
٨٧,٢٦٠,٩٩٣	١١٨,٠٢٣,٧٥٤
١٣,٩٦٧,٢١٣	١٧,٧٥٢,٠٧٦
٩٩,٠٨٤,٦٩٩	١١٢,٨٤٧,٢٢٤
٧٦٠,٤٣٩	١٤,٥١٤,٨٦٠
٨,٢٢٤,٨٧٥	٤٦,٩٣٨,٠٠١
١١٥,٤٧٩,٤٢٠	١٤٣,٥٦٣,٦٥٧
<u>٦٧٣,٨٩١,٥٧٥</u>	<u>٩١٠,٢٥٩,٢٩٢</u>

مصروفات مستحقة  
عملاء دفعات مقدمة  
تأمينات ضمان أعمال  
المساهمة التكافلية  
عائد ودائع الصيانة  
دائنون متنوعون  
إيرادات مؤجل  
مصلحة الضرائب  
رسوم التأمين الشامل (إيضاح ٣٩)  
الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي-المقاولون  
دائنو توزيعات  
دائنو نسب مشاركة مشروعات  
أرصدة دائنة أخرى

## شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٨- رأس المال

بلغ رأس مال الشركة المرخص به مبلغ ٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيهاً مصرية، وبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع مبلغ ٧٧٢,٣٨٦,٨٥٥ جنيهاً مصرية مسددة بالكامل وموزعة على عدد ١,٢٨٧,٣١١,٤٢٥ سهم قيمة كل سهم ٦٠ قرشاً.

هيكل المساهمين	النسبة	عدد الأسهم	رأس المال المصدر والمدفوع جنيه مصري
اسماك م.م.ح	٢٠,٣٦%	٢٦٢,١٥٢,٦٨٨	١٥٧,٢٩١,٦١٤
احمد طارق خليل علي	٣٠,٥٩%	٣٩٣,٧٩٣,٧٢٥	٢٣٦,٢٧٦,٢٣٥
عبد السلام مسعود عبد الكريم	٨,٤٦%	١٠٨,٨٧٨,٠٠١	٦٥,٣٢٦,٨٠٠
مروه محمد الامين رجب احمد	٦,٧٩%	٨٧,٣٧٩,٨٣٨	٥٢,٤٢٧,٩٠٢
التداول الحر	٣٣,٨٠%	٤٣٥,١٠٧,١٧٣	٢٦١,٠٦٤,٣٠٤
عدد الأسهم	١٠٠%	١,٢٨٧,٣١١,٤٢٥	٧٧٢,٣٨٦,٨٥٥

### ١٩- أسهم الخزينة

قامت إدارة شركة المطورون العرب القابضة بشراء أسهم خزينة عدد ١,٠٠٠,٠٠٠ سهم بمتوسط سعر قدره (٣٦ قرشاً) أي بزيادة قدرها ٠,٥٩% من سعر الإقفال بجلسة يوم ٢٨ سبتمبر ٢٠٢٢ متوسط سعر (٣٥ قرشاً) وذلك في إطار ما هو مسموح به قانوناً دون الحاجة إلى تقديم تقرير مستشار مالي مستقل. قامت إدارة شركة المطورون العرب القابضة ببيع أسهم خزينة عدد ١,٠٠٠,٠٠٠ سهم بمتوسط سعر قدره (٦٤ قرشاً) أي أقل بنسبة قدرها ٣,٠٣% من سعر الإقفال بجلسة يوم ٢٢ سبتمبر ٢٠٢٣ متوسط سعر (٦٦ قرشاً) وذلك في إطار ما هو مسموح به قانوناً دون الحاجة إلى تقديم تقرير مستشار مالي مستقل.

### ٢٠- القروض وعقود الترتيب التمويلي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	أقل من عام من سنة إلى خمس سنوات
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٥٠,٣١١,٨١٩	٦٦٥,٥٤٢,٩٢١	
٧٥٧,٩١٥,١٧٣	٦٩١,٦٣٦,٥٩٩	
١,٢٠٨,٢٢٦,٩٩٢	١,٣٥٧,١٧٩,٥٢٠	

تحليل القروض وعقود الترتيب التمويلي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	قصير الاجل	طويل الاجل	الإجمالي
قروض وتسهيلات ائتمانية	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التزامات عقود ترتيب تمويلي	٥٩٧,١١٤,٧٩٦	٤٨٠,٨٨٨,٥٨٣	١,٠٧٨,٠٠٣,٣٧٩
	٦٨,٤٢٨,١٢٥	٢١٠,٧٤٨,٠١٦	٢٧٩,١٧٦,١٤١
	٦٦٥,٥٤٢,٩٢١	٦٩١,٦٣٦,٥٩٩	١,٣٥٧,١٧٩,٥٢٠

تحليل القروض وعقود الترتيب التمويلي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
دلماز للتنمية العقارية	جنيه مصري	جنيه مصري
نيووم نيو كايرو	٤٠٢,٩٧٣,٣٩٥	٣٠٠,٢٠٧,٧٢٥
نيووم أكتوبر	٢٧٨,٦١١,٩١٣	٢٧٣,٦٩٠,٣٧٤
نيووم بيراميدز	٦٥٩,٧٧٥,٠٠٣	٦٢٥,٥٧٢,٤٩٢
نيووم للتنمية السياحية	١٠,٥٣٩,٤٥٠	١,٩٧١,٥٧٦
نيووم اسبوت	٨٨٥,٣٩٨	٨٧٤,٥٧٥
	٤,٣٩٤,٣٦١	٥,٩١٠,٢٥٠
	١,٣٥٧,١٧٩,٥٢٠	١,٢٠٨,٢٢٦,٩٩٢

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

## شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢١- ضرائب الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	ضريبة الدخل الحالية
١٧,٣٥٨,٠٣٤	٦٢,٠٤٢,٨٥٧	ضريبة الدخل المؤجلة
(١٧,٧٠٣,٩١٧)	(٢٢,٨١٣,٣٢٩)	مصرف ضريبة الدخل
<u>(٣٤٥,٨٨٣)</u>	<u>٣٩,٢٢٩,٥٢٨</u>	

قائمة الأرباح أو الخسائر		قائمة المركز المالي		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	فرق قيمة الأصول المحاسبية والضريبة ٢٥٪
(١٢,١٧٧,٣٤٩)	(١٣,١٤٦,٣٠٥)	(٧٦,٢٥٨,٦٩٨)	(٨٩,٤٠٥,٠٠٣)	خسائر الضريبة المؤجلة
٩٠,٨٦١,٤٢٥	١١٤,٥٣٨,٨٧٧	٢٩٩,٧٢٦,٠٨٢	٤١٤,٢٦٤,٩٥٩	صافي ضرائب الدخل المؤجلة أصل
٧٨,٦٨٤,٠٧٦	١٠١,٣٩٢,٥٧٢	٢٢٣,٤٦٧,٣٨٤	٣٢٤,٨٥٩,٩٥٦	الضريبة المؤجلة
<u>١٧,٧٠٣,٩١٧</u>	<u>٢٢,٨١٣,٣٢٩</u>	<u>٥٠,٢٨٠,١٦١</u>	<u>٧٣,٠٩٣,٤٩٠</u>	

٢٢- الإيرادات

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.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	إيرادات وحدات مبيعة
٩٤٤,٣٢٢,٩٥٠	١,٤٠٥,٢٩٩,٤٢٨	الانخفاض في قيمة عملاء وأوراق القبض
(٩٥,١٢٧,٢٥٣)	(١٤٠,٧٨٩,٠١٥)	
<u>٨٤٩,١٩٥,٦٩٧</u>	<u>١,٢٦٤,٥١٠,٤١٣</u>	

٢٣- تكلفة الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	تكاليف الوحدات المبيعة
٦٢٦,٧٨٣,٣٣٢	٨٩٤,٨٧١,١٥٤	خصم القيمة الحالية لدائتي أراضي
(٢٥,١٦٧,٧١٨)	(٣٢,٢٢٢,٢٤٦)	
<u>٦٠١,٦١٥,٦١٤</u>	<u>٨٦٢,٦٤٨,٩٠٨</u>	

٢٤- مصروفات بيعية وتسويقية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	اجور ومرتبوات وما في حكمها
٣٩,٩٠٩,٧٢٣	٥٥,٢٦٥,١٥٦	انتقالات وتكاليف اقامة
٢,١١٣,٧٠٣	١,٣٨٢,٦٠٧	دعاية وإعلان
٤٠,٥٢٣,٨٣١	٤٣,٠٨٣,٦٠٥	رسوم وترخيص وتعويضات قضائية
٥,٦٥٨,٠٦٥	١٧,٤١٠,٦٩٨	عمولة مبيعات
١١,٤٣٠,٥٧٢	٢٣,١٧٣,١٤٠	مصروفات بيعية وتسويقية
٢١,٤٤٤,٠١٨	٩٠,٢٧٥,٣٢٥	اتعاب استشارات
٥٥١,٨١٥	١,٦٥٣,٠٠٥	مستلزمات مكتبية
٣٤٣,٠٣٤	١٠,٩٥٤	تليفون وفاكس
٧٢٦,٨٥٨	٧٢١,٢٣٤	الترفيه والضيافة
٤٩٤,٨٧٨	٥١١,٣٣٣	ادوات مكتبية ومطبوعات
٨٧,٠٧٤	١٧,٧٩٧	استهلاك أصول حق انتفاع-إيجارات
٧,٩٨٣,٣٩٣	٩,٢٤٤,٨٢٦	أخرى
١,٥٩٠,٥٢٧	١,٣٤٩,٢٤٢	
<u>١٣٢,٨٥٧,٥٠١</u>	<u>٢٤٤,٠٩٨,٩٢٢</u>	

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٥ - مصروفات عمومية وإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٣,٦٤٩,٢٣٨	٦٣,٦٧٤,٦٧٠	اجور ومرتببات وما في حكمها
٥٥٨,٩٢٦	٢,١٠٥,٤٩٩	مصارييف سفر ورحلات عمل
١٩,٠٨٧	-	مصارييف صيانة للاصول
٨٥٢,٩٣٧	١,٥٦٦,٨٨٨	ايجارات
٨٧٤,٥٠٠	١,٣٣٤,٠٠٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٢٦,٥١٨,٩٧٦	٥٩٩,٢٥٧	تعويضات و غرامات
٦٨٧,٨٦٦	٦٣١,٨٥٧	مصارييف البورصة
١,٢٥٤,٥٧٥	٢,٥٢٦,٧١٩	اخرى
-	١,١٣٣,٧٠٣	تبرعات
١٧,٨٤٨,٧٥٥	٢٠,٧٢٦,٩١٣	اهلاكات
١,٧٢٤,٤٣٦	١,٨٦١,٩٦٤	انتقالات
١,٩٣٧,٢٥٠	٢,٢٧٢,٩٣٥	علاقات عامة
١٣٢,٠٥٥	٣٣٢,٩٦١	مصارييف مكتبية
١٠,٦٩٩,٠٥٤	١١,٥٠٨,٢٦٣	اتعاب استشارية قضائية وقانونية
٨,٨٣٠,٥٩٠	١٥,٠٦٠	مصروف الضريبة العقارية
٩١,١٢١	١٠٤,٤٦٠	مصارييف بنكيه
١,٦٠٢,٨٨٣	٢,١٥٢,٢٥٦	تليفون وفاكس
٦,٤٢٠,٧٠٣	١٠,٣٠٧,٨٨٩	رسوم ورخص و غرامات
٤٣٨,٣٢٦	٤٢٦,٠٣٠	طباعة و ادوات مكتبية
٩٦٣,٦٧٢	٣٦٣,٤٠٢	مصروف ايجار تمويلي
٣,٥٨٨,٥٥٢	٥,٥٤٥,٧٤١	عمولة تحصيل
١٩,٥٥٠,٧٧٣	٢٠,٣٠٥,٦٧٥	استهلاك اصول حق انتفاع
١,١٨٠,٤٧٩	١,٥٢٩,٣٠٧	صيانة و اصلاح
٤٠٤,١٦٥	٤٤١,٦٢٠	مياه و اتاره و غاز
٢,٨٧٣,١٥٢	٢,٥١٦,٩٨٩	تأمين
٢,٦٩٩,٣٢٦	٤,٠٤٤,٦١٦	رسوم التامين الشامل
٢,٨٠٠	٥,٢٠٠	امن و حراسة
١٦٥,٤٠٤,١٩٧	١٥٨,٠٣٣,٨٧٤	

٢٦ - ايرادات تشغيل أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٨,٤٢٦,٠٧٣	٢٨,٠٩٨,٢٧٥	ايرادات أخرى ( شركات محمول و تكيفات و غاز و مياه و انارة )
٢١,١٠٦,٧٠٠	٢٢,٤٩٣,٨٨٦	ايراد تشغيل مول نيوم نيو كايرو
١٣,٧٨٥,٥٩٧	٢٨,٥٠٧,٦٥٤	ايرادات إدارية أخرى
١١,١٧٠,٨١١	٩,١٠٣,٦٢٠	ايراد تشغيل مول نيوم بيزنس
٨,٩٧٩,٣١٨	٨,٢٩١,٠٥٨	ايراد تشغيل الجراجات
٣,٢٦٣,٦٠٢	٥,٤٤٤,٢٨٣	ايراد تشغيل الميديكال
٤,٥٥٨,١٠٦	٣٣,١٦٨,٨٣٨	ايرادات رسوم تشطيب الوحدات
٨١,٢٩٠,٢٠٧	١٣٥,١٠٧,٦١٤	

٢٧ - مصروفات تشغيل أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣,٩٠٦,٥٧٦	٧,٠٠٢,٣١١	مصروفات تشغيل نيوم بيزنس
٣,٢٦٢,٥٢٠	٣,٩٩٩,٥٧٩	مصروفات تشغيل جراج السخنة
١٦,٧٤٩,٣٩٤	٧,١٠١,٥٧٢	مصروفات تشغيل مول نيو كايرو
٤,٦٤١,٠٣٢	٩٨٧,٤٦٩	مصارييف تشغيل الميديكال
٣,٠٥٩,٠١٨	٢٢,١٦٩,٨٩٦	مصروفات تشطيب الوحدات
١١,٥٢٨,٨٣٧	٤,٨٩٥,٣٥٩	صيانة وحدات الشركة
-	١١,٥٢٧,٠٢٥	مصروفات تشغيل أخرى
٥٣,١٤٧,٣٧٧	٥٧,٦٨٣,٢١١	

## شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٨ - إيرادات تمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	فوائد من الودائع و الحسابات الجارية
١,٤٤١,٣٢٩	٢,٩٥٧,٥٧٤	فوائد القيمة الحالية
٢٨,٢٧١,٠٠٠	٨٧,٨٤٩,٠٢١	إيراد فروق تقييم العملة الأجنبية
٢٧,٧٩٢,٤٧٠	٧,٩٨٣,٤٨٩	
٥٧,٥٠٤,٧٩٩	٩٨,٧٩٠,٠٨٤	

٢٩ - تكلفة التمويل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	فوائد بنكية على التسهيلات والقروض
٢٢,٤٤٩,٥٥٨	٩,٠٣١,٢٢٦	فوائد القيمة الحالية
٥,٥٧٤,٧٥٠	١٩,٠٨٣,٧٤٨	فوائد التزامات الايجار التشغيلي
١٠,٦١٥,٠٨٧	٧,١٧٧,٧٤١	مصرفات بنكية أخرى
٣,٤٨٨,٠٢٨	١,٥٢٥,٢١٨	تكلفة تقييم العملة الأجنبية
٣٧,٦١٥	١٧٤,٠٧٨	
٤٢,١٦٥,٠٣٨	٣٦,٩٩٢,٠١١	

٣٠ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

٣١ - 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 ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة عامر سوريا
(٢,٠٨١,٥٨٥)	(٢,٤٠٩,٧٠٥)	شركة بورتو ميديتريينين
(٨,٧٧٠,٤٢٩)	(٦٦٨,٤٠٢)	شركة بورتو انترناشونال
١٨٤,٩٠٢,٠٦٢	٣٠٥,٥٧٤,٠٨٦	
١٧٤,٠٥٠,٠٤٨	٣٠٢,٤٩٥,٩٧٩	

٣٢ - نصيب السهم في الأرباح

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	أرباح العام (مساهمي الشركة الأم)
(١٧,٣٠٥,٢٠٢)	٩٨,٤٧٠,٤٢٥	صافي الأرباح القابلة للتوزيع
(١٧,٣٠٥,٢٠٢)	٩٨,٤٧٠,٤٢٥	عدد الأسهم
١,١٧٠,٢٨٣,١٢٥	١,٢٨٧,٣١١,٤٢٥	نصيب السهم من أرباح العام (جنيه / سهم)
(٠,٠١)	٠,٠٨	

٣٣ - 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 ٢٠٢٣ كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة نيوم نيوكايرو
٥,٨٤٠,٤٦٣	٢,٨٢٤,٤٤٨	شركة دلمار للتنمية العقارية
٦٧٧,٢٣٦,٠١٥	٥٦١,٦٤٤,٩٤٨	شركة نيوم أكتوبر
٧٠٤,٩٢٢,٥٨٠	٩٦٢,٠١٨,٩١٠	شركة نيوم بيراميدز
٤٧,٣٢٧,٧٢٦	١٣٨,٣٣٩,٠٠٧	شركة نيوم للتنمية السياحية
٥٦٦,٩١١,٣١١	٢,٠٨٩,٥١٤,٦٨٠	شركة نيوم أسبوط
٢٢٤,٣٨٥,٥٩٨	٣٤١,٠٥٠,٨٢٢	
٢,٢٢٦,٦٢٣,٦٩٣	٤,٠٩٥,٣٩٢,٨١٥	

## شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

### ٣٤- 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 ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	الرصيد أول العام
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٩٣٦,٧٠٠	المكون خلال العام
٩٣٦,٧٠٠	-	الرصيد آخر العام
<u>٢٠,٩٣٦,٧٠٠</u>	<u>٢٠,٩٣٦,٧٠٠</u>	

### ٣٥- 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 والدائون. 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 الأسعار الفائدة. مخاطر الائتمان وكيفية استخدام الأدوات المالية غير المشتقة وكيفية الاستثمار في فائض السيولة.

#### مخاطر السوق

##### مخاطر العملات الأجنبية

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

##### مخاطر الأسعار

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 سعر 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.

ويلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة استنادا إلى الدفعات التعاقدية غير المخصصة:

## شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣٥- الأدوات المالية وإدارة المخاطر - تابع

### الالتزامات المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الإجمالي	من ١ إلى ٥ سنوات	من ٣ إلى ١٢ شهر	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٠٧٨,٠٠٣,٣٧٩	٤٨٠,٨٨٨,٥٨٣	٥٩٧,١١٤,٧٩٦	القروض والتسهيلات الائتمانية
٢٧٩,١٧٦,١٤١	٢١٠,٧٤٨,٠١٦	٦٨,٤٢٨,١٢٥	الايجار التمويلي
٢١٠,٠٥٣,٣٤٢	-	٢١٠,٠٥٣,٣٤٢	تأمين ضمان أعمال
١,٦٨٦,٤٣٧,٧٤٦	٢٥٦,٥٢٥,١٣٩	١,٤٢٩,٩١٢,٦٠٧	موردون، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٧٩,٦١٠,١٥٤	-	٧٩,٦١٠,١٥٤	ضريبة الدخل المستحقة
٤٩٢,٩٩٩,٧٧٩	٤٢٠,٤٤٩,٨٦٠	٧٢,٥٤٩,٩١٩	دائنو شراء أراضي
<u>٣,٨٢٦,٢٨٠,٥٤١</u>	<u>١,٣٦٨,٦١١,٥٩٨</u>	<u>٢,٤٥٧,٦٦٨,٩٤٣</u>	إجمالي الالتزامات المالية 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

### مخاطر أسعار الفائدة

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

### ٣٦- 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 ٢٠٢٢

جارى الفحص و الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية في المواعيد القانونية وفقا لأحكام القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته ولائحته التنفيذية.

#### ب- ضريبة الأجر والمرتببات

##### الفترة من بداية النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

تم فحص الشركة عن تلك السنوات وتم الربط والسداد.

##### السنوات من ٢٠٢٠/٢٠٢٢

جارى فحص سنوات ٢٠٢٠ / ٢٠٢٢

السنوات ٢٠٢٣/٢٠٢٠ الشركة منتظمة في توريد الضريبة المخصصة من الموظفين وتقديم الإقرارات الربع سنوية والسوية 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 ٦٧/٢٠١٦.

#### هـ- ضريبة الخصم والإضافة

السنوات حتى ٢٠٢٣ الشركة منتظمة في خصم و توريد الضريبة على نموذج ٤١ في المواعيد القانونية.

## شركة المطورون العرب القايزة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

### ٣٧- 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 ٢٠٢٣ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

إجمالي جنيه مصري	خدمات - أخرى جنيه مصري	استثمار عقاري جنيه مصري	
١,٢٦٤,٥١٠,٤١٣	-	١,٢٦٤,٥١٠,٤١٣	إجمالي الإيرادات
(٨٦٢,٦٤٨,٩٠٨)	-	(٨٦٢,٦٤٨,٩٠٨)	تكلفة الإيرادات
٤٠١,٨٦١,٥٠٥	-	٤٠١,٨٦١,٥٠٥	مجمول الربح
(٢٤٤,٠٩٨,٩٢٢)	-	(٢٤٤,٠٩٨,٩٢٢)	مصروفات بيعيه وتسويقية
(١٥٨,٠٣٣,٨٧٤)	(١٧,٨٦٦,١٥٤)	(١٤٠,١٦٧,٧٢٠)	مصروفات عمومية وإدارية
١٣٥,١٠٧,٦١٤	٢٧٨,٥٧٤	١٣٤,٨٢٩,٠٤٠	إيرادات تشغيل أخرى
(٥٧,٦٨٣,٢١١)	-	(٥٧,٦٨٣,٢١١)	مصروفات التشغيل الأخرى
٧٧,١٥٣,١١٢	(١٧,٥٨٧,٥٨٠)	٩٤,٧٤٠,٦٩٢	أرباح / (خسائر) التشغيل
٩٨,٧٩٠,٠٨٤	٢١٣,٣٩٥	٩٨,٥٧٦,٦٨٩	إيرادات تمويلية
(٣٦,٩٩٢,٠١١)	(٦٦٢,٢٩١)	(٣٦,٣٢٩,٧٢٠)	تكلفة التمويل
(١,٨٥٠,٤٨٤)	-	(١,٨٥٠,٤٨٤)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
١,٨٧٩,٠٧٤	-	١,٨٧٩,٠٧٤	أرباح استبعاد أصول حق انتفاع
١٣٨,٩٧٩,٧٧٥	(١٨,٠٣٦,٤٧٦)	١٥٧,٠١٦,٢٥١	صافي الربح / (الخسارة) قبل الضرائب
(٣٩,٢٢٩,٥٢٨)	٣,٢٦٣,٨٠٩	(٤٢,٤٩٣,٣٣٧)	ضرائب الدخل
٩٩,٧٥٠,٢٤٧	(١٤,٧٧٢,٦٦٧)	١١٤,٥٢٢,٩١٤	صافي الربح / (الخسارة) بعد الضرائب

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
٢٤٧,٥٨٠,٠٨٢	-	٢٤٧,٥٨٠,٠٨٢	مجمول الربح
(١٣٢,٨٥٧,٥٠١)	(١٤٩,٠٠٧)	(١٣٢,٧٠٨,٤٩٤)	مصروفات بيعيه وتسويقية
(١٦٥,٤٠٤,١٩٧)	(١٢,٧٤٤,٦٤٢)	(١٥٢,٦٥٩,٥٥٥)	مصروفات عمومية وإدارية
٨١,٢٩٠,٢٠٧	٦٢٩,١٤٢	٨٠,٦٦١,٠٦٥	إيرادات تشغيل أخرى
(٥٣,١٤٧,٣٧٧)	-	(٥٣,١٤٧,٣٧٧)	مصروفات التشغيل الأخرى
(٩٣٦,٧٠٠)	-	(٩٣٦,٧٠٠)	المكون من المخصصات
(٢٣,٤٧٥,٤٨٥)	(١٢,٢٦٤,٥٠٧)	(١١,٢١٠,٩٧٨)	أرباح / (خسائر) التشغيل
٥٧,٥٠٤,٧٩٩	٢,٩٦٦,٢٨٤	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

## شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٤٠- أحداث هامة

١- إصدارات جديدة وتعديلات على معايير المحاسبة المصرية.

بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٨٨٣) لعام ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة، وفيما يلي ملخص لاهم هذه التعديلات:

تاريخ التطبيق	التأثير المحتمل على القوائم المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها
تطبيق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج إعادة التقييم على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج إعادة التقييم بشكل أولي بإضافته إلى حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.	في حال استخدام خيار نموذج إعادة التقييم الوارد بتلك المعايير على إدارة الشركة دراسة إمكانية تغيير السياسة المحاسبية المتبعة، وتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية حال استخدام ذلك الخيار.	- تم إعادة إصدار هذه المعايير في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج إعادة التقييم لبعض معايير المحاسبة السارية، وفيما يلي بيان بتلك المعايير: <ul style="list-style-type: none"> <li>معايير المحاسبة المصرية رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء"</li> <li>معايير المحاسبة المصرية رقم (٢٤) "ضرائب الدخل"</li> <li>معايير المحاسبة المصرية رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية"</li> <li>معايير المحاسبة المصرية رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول"</li> <li>معايير المحاسبة المصرية رقم (٤٩) "عقود التأجير"</li> </ul> ٢- تماشيا مع التعديلات التي تمت على معيار المحاسبة المصري (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ "الزراعة" فقد تم تعديل الفقرات (٣)، (٦)، (٣٧) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" كما تم إضافة الفقرات ٢٢ (أ) و ٨٠ و (ج) و ٨٠(د) إلى نفس المعيار، وذلك فيما يتعلق بالنباتات المثمرة. -لا يلزم الشركة الإفصاح عن المعلومات الكمية المطلوبة بموجب الفقرة ٢٨(و) من معيار المحاسبة المصرية رقم (٥) للفترة الحالية، وهي فترة القوائم المالية التي يطبق فيها لأول مرة معيار المحاسبة المصرية رقم (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ ومعيار المحاسبة المصرية رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ فيما يتعلق بالنباتات المثمرة. ولكن يجب الإفصاح عن المعلومات الكمية المطلوبة بموجب الفقرة ٢٨ (و) من معيار المحاسبة المصرية رقم (٥) لكل فترة سابقة معروضة. - قد تختار الشركة ان تقيس بندا من بنود النباتات المثمرة بقيمته العادلة في بداية أسبق فترة معروضة في القوائم المالية للفترة التي طبقت فيها الشركة لأول مرة التعديلات الواردة أعلاه وأن تستخدم تلك القيمة العادلة باعتبارها تكلفتها الافتراضية في ذلك التاريخ. ويجب إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية السابقة والقيمة العادلة في الرصيد الافتتاحي بإضافته إلى حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية أسبق فترة معروضة.	معايير المحاسبة المصري رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" معيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول غير الملموسة"
تطبيق التعديلات للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي للمعالجة المحاسبية للنباتات المثمرة بشكل أولي بإضافته إلى رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.	في حال قيام الإدارة بتطبيق التعديلات التي تمت على الإدارة تقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية.		

## شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٤٠ - أحداث هامة - تابع

تاريخ التطبيق	التأثير المحتمل على القوائم المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها
تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج القيمة العادلة على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج القيمة العادلة بشكل أولي بإضافته الي رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بدراسة إمكانية تغيير السياسة المحاسبية المتبعة واستخدام خيار نموذج القيمة العادلة الوارد بالمعيار، وتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية في حاله استخدام ذلك الخيار.	<p>- تم إعادة إصدار هذه المعايير في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق للاستثمارات العقارية.</p> <p>٢- وقد ترتب على ذلك تعديل لبعض الفقرات المرتبطة باستخدام خيار نموذج القيمة العادلة ببعض معايير المحاسبة المصرية السارية، وفيما يلي بيان بتلك المعايير:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• معيار المحاسبة المصري رقم (١) "عرض القوائم المالية"</li> <li>• معيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء"</li> <li>• معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية"</li> <li>• معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل"</li> <li>• معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية"</li> <li>• معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول"</li> <li>• معيار المحاسبة المصري رقم (٣٢) "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة"</li> <li>• معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير"</li> </ul>	معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣ "الاستثمار العقاري"
يجب تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) للفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو المالية من تطبيق بعد ١ يوليو ٢٠٢٤، وإذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) لفترة أسبق فيجب على الشركة الإفصاح تلك الحقيقة.	لا يوجد أثر على القوائم المالية للشركة.	<p>- يحدد هذا المعيار مبادئ إثبات عقود التأمين الواقعة ضمن نطاق هذا المعيار، ويحدد قياسها وعرضها والإفصاح عنها. ويتمثل هدف المعيار في ضمان قيام الشركة بتقديم المعلومات الملائمة التي تعبر بصدق عن تلك العقود. وتوفر هذه المعلومات لمستخدمي القوائم المالية الأساس اللازم لتقييم أثر عقود التأمين تلك على المركز المالي للشركة وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية.</p> <p>٢- يحل معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) محل ويُلغى معيار المحاسبة المصري رقم ٣٧ "عقود التأمين".</p> <p>٣- أي إشارة في معايير المحاسبة المصرية الأخرى الي معيار المحاسبة المصري رقم (٣٧) تستبدل الي معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠).</p> <p>٤- تم إجراء تعديلات بمعايير المحاسبة المصرية التالية لتتوافق مع متطلبات تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) عقود التأمين"، وهي كما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها".</li> <li>• ومعيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) "الأصول غير الملموسة".</li> <li>• معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري".</li> </ul>	معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"

## شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٤٠ - أحداث هامة - تابع

ب- بالإشارة الى الإفصاح المنشور على شاشة البورصة المصرية بتاريخ ٢٠٢٠/٠٦/١٥ بخصوص تكليف شركة الأعمال و الاستشارات المالية عن الأوراق المالية (فاكت) ش.م.م و المقيدة 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 الذى يخص شركة عامر سوريا المحدودة المسؤولة 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 موافقتنا 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، مصاريف القضية يضاف اليه،

مصاريف استمرارية 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 (علماً 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٪).

١- أفصحت شركة المطورون العرب القابضة في ٦ مارس ٢٠٢٣، عن تلقيها عرض شراء من إحدى الشركات خارج مصر لشراء كامل نسبة مساهمتها في إحدى الشركات التابعة لها وهي شركة عامر سوريا المحدودة المسؤولة في حدود ١٨ مليون دولار، وإنه سيتم دراسة العرض ومناقشته من خلال مجلس إدارة المطورون العرب ودراسة الفوائد الاقتصادية والمالية التي ستعود على الشركة من هذا البيع.

٢- كما أفصحت شركة المطورون العرب القابضة عن قرارها في ١٦ مارس ٢٠٢٣، تعيين استشاريين (ماليين - قانونيين) لتقييم العرض المقدم من شركة الجودي للمقاولات لشراء كامل حصة الشركة برأسمال شركة عامر سوريا المحدودة المسؤولة.

٣- وأنه تم التعاقد مع شركة الأعمال والاستشارات المالية عن الأوراق المالية "فاكت" كمستشار مالي لتحديد القيمة العادلة لشركة عامر سوريا وبمجرد صدور التقرير سوف يتم الإفصاح عنه.

٤- اصدرت شركة فاكست تقريرها عن القيمة العادلة لشركة عامر سوريا وحكم التحكيم الصادر لصالحها واعتمد التقرير من مجلس اداره شركة المطورون العرب القابضة وتم النشر علي شاشه البورصة المصرية بتاريخ ١٤ يونيه ٢٠٢٣.

ج- بتاريخ ٥ فبراير ٢٠١٨، أقامت شركة بورتو سعيد للتنمية 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 وترفيهي 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.

## شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

### ٤٠ - أحداث هامة - تابع

- 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.

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 المشككة 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 علي الحكم امام محكمة النقض ولم يتم تحديد جلسة لنظره حتي الان كما ان هناك دعوي تحكيم امام مركز القاهرة للتحكيم ولم يتم اصدار حكم فيها حتي تاريخه.

د- 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 انهاء تلك العلاقة بالتراضي.

هـ- تم انعقاد مجلس إدارة شركة المطورون العرب القابضة في ٢٠ فبراير ٢٠٢٤ وذلك للنظر في العرض المقدم من السيد الأستاذ/ أحمد طارق خليل علي - عضو مجلس إدارة ومساهم بشركة المطورون العرب القابضة ش.م.م لشراء عدد من الوحدات التجارية بالمول التجاري نيوم بيزنس جيت (بورتو كابرو مول سابقاً) الكائن في: قطعة رقم ١ - (٥ سابقاً) - الشريط التجاري - جمعية النخيل - التجمع الأول - القاهرة الجديدة، وهي المساحات التي لم يتم التصرف فيها بإجمالي مساحة ١٩٧١٥ متر مربع، والمملوكة لشركة دلمار للتنمية العقارية ش.م.م (إحدى الشركات التابعة) وذلك مقابل مبلغ وقدرة ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جم (ستمائة مليون جنية مصري).

وقد أوصى المجلس الجمعية المزمع انعقادها في ١٤ مارس ٢٠٢٤ بالموافقة على العرض المقدم من السيد الأستاذ/ أحمد طارق خليل علي.

و- وبتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٤ أصدر البنك المركزي قراراً بالسماح بتحديد سعر صرف الجنيه المصري وفقاً لآليات السوق، كما قرر البنك المركزي رفع أسعار الفائدة بواقع ٦٠٠ نقطة أساس ما يعادل ٦٪ لتصل إلي مستويات ٢٧,٢٥٪، وتقوم الشركة حالياً بدراسة الاثر على القوائم المالية في الفترات اللاحقة.