

شركة جولدن بيراميدز بلازا

(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

صفحة	الفهرس
١	تقرير مراقب الحسابات
٢	قائمة المركز المالي
٣	قائمة الأرباح او الخسائر المستقلة
٤	قائمة الدخل الشامل المستقلة
٥	التقارير التشغيل القطاعية
٦	قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة
٧	قائمة التدفقات النقدية المستقلة
٤٨٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

## تقرير مراقب الحسابات

السادة مساهمي / شركة جولدن بيرميذز بلازا

شركة مساهمة مصرية

### تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة جولدن بيرميذز بلازا (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة الميزانية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ وكذا قوائم الدخل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

### مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

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

تتحصر مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط 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 والإيضاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. وأدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس يعرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

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

### الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي لشركة جولدن بيراميدز بلاتزا (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية.

### مدى الالتزام بالمتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

- تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات، وقد تم جرد المخزون وتقييمه بمعرفة إدارة الشركة.
- البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

القاهرة في: ٢٠٢٣/٠٥/٢٥

مراقب الحسابات

**وانسل فوزي حيدة**

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية  
زميل جمعية الضرائب المصرية  
زميل جمعية الضرائب الخولية  
زميل جمعية الضرائب العربية  
عضو جمعية المحاسبين القاتونيين المصرية  
عضو جمعية إدارة الأعمال العربية  
س. م. م (٩٩٦٠)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٦٤)

**AHC-DFK International**

		رقم الصفحة	إيضاح	(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)	
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			الأصول	
<b>الأصول غير المتداولة</b>					
٦,٢١١,٢٨٤	٥,٤٥٤,٠٨٨	٥	٢١	الأصول الثابتة (بالصافي)	
٥٢٩,٧٨٨,٤٤٠	٥١٨,١٠٧,٢١٩	٦	٢٢	استثمارات عقارية	
١١٠,٦٤٠	٩٦,٥٤٩	٧	٢٦	أصول غير ملموسة	
٤٩٨,٤٨٤	١,١٦٨,١٨٩	٨	٢٧	مشروعات تحت التنفيذ	
١٩١,٦٢٥,١٢٧	١٨٥,٥١٧,٤٢٢	٩	٢٧	استثمارات في شركات تابعة وشقيقة	
<b>٧٢٨,٢٣٣,٩٧٥</b>	<b>٧١٠,٣٤٣,٤٦٧</b>			<b>مجموع الأصول غير المتداولة</b>	
<b>الأصول المتداولة</b>					
٢٤,٣٠٣,٢٦٧	١٦,٣٩٠,٨٠٨	١٠	٢٨	استثمارات في أوراق مالية	
٣٣,٣٤٨,٧٠٣	٣٠,٤٢٥,٢٩٣	١١	٢٨	صلاء وأوراق قبض	
٣٩١,٥٥٩,٠١٦	٣٩٦,٠٨٨,٧٦٣	١٢	٢٨	مدينون وأرصدة مدينة أخرى	
٢٣,٤٢٨,٩٢٤	٢١,٦٨٣,١٦٣	١٣	٢٩	تقديمية وأرصدة بالبنوك	
<b>٤٨٢,٦٣٩,٩١٠</b>	<b>٤٦٤,٥٨٨,٠٢٧</b>			<b>مجموع الأصول المتداولة</b>	
<b>١,٢١٠,٨٧٣,٨٨٥</b>	<b>١,١٧٤,٩٣١,٤٩٤</b>			<b>إجمالي الأصول</b>	
<b>حقوق المساهمين</b>					
٥٧٧,٥٩١,٣٨٦	٥٧٧,٥٩١,٣٨٦	١٦	٣٠	رأس المال المدفوع	
٩٠,٦٩٧,٦٠٨	٩٠,٦٩٧,٦٠٨	١٧	٣٠	توزيعات أرباح مساهمين	
٣٦,٦١٦,٠٥٨	٣٨,٦٠٩,١٦٨	١٨	٣٠	احتياطي قانوني	
١١١,٩٨٩	١١١,٩٨٩	١٨	٣٠	احتياطي عام	
٢٥٥,٩٥٦,٠٣٦	٢٦٤,٢٣٠,٩٧٤	٤٤	٣٢	الأرباح المرحلة	
١٥,٣٩٧,٧١٦	٣٩,٨٦٢,٢٠١			الأرباح العام	
(١٩٣,٩١٤,٣٩١)	(٢٦١,٩٠٣,٣٨٨)	٣٢	٤٤	خسائر فروق العملة الناتجة عن ترجمة العملات الأجنبية	
<b>٧٨٢,٤٥٦,٤٠٢</b>	<b>٧٤٩,١٩٩,٩٣٨</b>			<b>مجموع حقوق المساهمين</b>	
<b>الالتزامات الغير متداولة</b>					
١٢٢,٥٠٠,٠٠٠	١٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢١	٣٠	سندات اصدار ثاني	
٤٩,٤٤٩,٦٨١	٥٣,٤٦٠,٦٠٠	١/٢١	٣٠	سندات اصدار ثالث	
٤٤,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠			قرض للتأجير التمويلي	
٦٣,٨٦٢,٢٣٦	٦٨,٠٨٣,٩١٣	١٩	٣٠	التزامات ضريبية مؤجلة	
١٣,٢٤٨,٢٠٩	١٢,٨٩١,٥٢٣			عملاء ودائع إيجارية	
<b>٢٩٣,٠٦٠,١٢٦</b>	<b>٢٩٦,٩٣٦,٠٣٦</b>			<b>مجموع الالتزامات الغير متداولة</b>	
<b>الالتزامات المتداولة</b>					
١٢٩,٣٥٧,٣٥٧	١٢٤,٧٩٥,٥٢٠	١٥	٢٩	دائنون وحسابات دائنة أخرى	
٦,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠			قرض التأجير التمويلي قصير الاجل	
<b>١٣٥,٣٥٧,٣٥٧</b>	<b>١٢٨,٧٩٥,٥٢٠</b>			<b>مجموع الالتزامات المتداولة</b>	
<b>١,٢١٠,٨٧٣,٨٨٥</b>	<b>١,١٧٤,٩٣١,٤٩٤</b>			<b>إجمالي حقوق الملكية والالتزامات</b>	

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٨ إلى صفحة ٤٨ تمثل جزء متمم للقوائم المالية المستقلة الدورية

رئيس مجلس الإدارة

السيد / عبد الرحمن بن الحسن بن حسن شوقي

عضو مجلس الإدارة المنتدب

للشؤون المالية والإدارية

السيد / محمد فؤاد أبو الزيد

نائب المدير المالي

السيد / مصطفى حسن الشاذلي

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح	رقم الصفحة	(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)
٧٦,٨٠٦,٤٩١	١٠٥,٤٦٥,٠٧٨	٢٥	٤٢	إيرادات النشاط
(٢٢,٧٠٨,٥٨١)	(٢٩,٦١٢,٢٠٤)	٢٦	٤٢	التكاليف التشغيلية للحصول على الأرباح
٤٣,٠٩٧,٩١٠	٧٦,٢٠٢,٧٧٤			مجمول الربح يخصم منه:
١,٨٦٥,٠٧٤	٢,٦٥٠,٦٨١	٢٨	٤٢	إيرادات أخرى
(١٤,٧٧٧,٦٢٢)	(١٤,٢٠٥,٢٩٥)	٢٧	٤٢	مصروفات صومية وإئارية
(٣٥٢,٦٠٩)	(٣٠٢,٥٢٤)	٢٩	٤٢	مصروفات أخرى
(١٠,٦٢٢,٢٥٨)	(١١,٦٨١,٦٧٠)	٣٠	٤٢	مصروفات تمويلية
(٣,٨٢٢,٠٧٤)	(٤,٢٧٦,٤٩٨)	٣١	٤٤	مصروفات أقساط التأجير التمويلي
(٥٢٧)	-			خسائر رأسمالية
(٣,٠٩٨,٢٤٤)	(٩٤٢,٢١٢)			ديون معنونة
٣,٠٩٨,٢٤٤	-			مخصصات التهي الغرض منها
(١,٥٩٧,١٢٥)	(٢,٨٥٢,٢٢٨)			مخصصات
٦,١٢٥,٧٦٠	(٣٠٧,٢٤٠)			خسائر / أرباح استثمارات أوراق مالية
١٩,٩١٤,٥١٩	٤٤,٠٨٢,٨٧٨			الأرباح قبل الضريبة
(٤,٥١٦,٨٠٣)	(٤,٢٢١,٦٧٧)			مصروف ضريبة الدخل ربح الفترة
١٥,٣٩٧,٧١٦	٣٩,٨٦٢,٢٠١			
٠,٠٢٦	٠,٠٧	٢٤	٤٢	نصيب السهم الأساسي والمخفض في الأرباح

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٨ إلى صفحة ٤٨ تمثل جزء متمم للقوائم المالية المستقلة الدورية

٣١ ديسمبر		رقم المسحوق	(جميع المبالغ بال دولار الأمريكي)
٢٠٢١	٢٠٢٢	ايضاح	
١٥,٣٩٧,٧١٦	٣٩,٨٦٢,٢٠١		ارباح السنة
(٥,٢٥٨,٢٣٢)	(٦٧,٩٨٨,٩٩٧)		بنود الدخل الشامل الاخر خسائر فروق العملة الناتجة عن ترجمة العملات الاجنبية
١٠,١٣٩,٤٨٤	(٢٨,١٢٦,٧٩٦)		اجمالي الدخل الشامل عن الفترة

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٨ إلى صفحة ٤٨ تمثل جزء متمم للقوائم المالية المستقلة الدورية

لتقارير القطاعية

مجموع	المعاملات الأخرى	فنادق	مباني ادارية	المركز التجاري
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٧٦,٨٠٦,٤٤١	١,٤٣٧,١٠٥	١٠,٨٣٧,٤٩٠	١٦,٣٦٢,٠٥٩	٤٦,١٦٩,٨٣٧
(٣٢,٧٠٨,٥٨١)	(٢٩,٢١٢,٣٠٤)	(٦,٣٥٠,٨٠٥)	(٣,٨٥١,٦١٠)	(٢٢,٤٠٧,٠٥١)
٤٣,٠٩٧,٩٦٠	٧٦,٢٠٢,٧٧٤	٣٣٧,٩٩٠	١٤,٥١٠,٤٤٩	٢٣,٧٦٢,٧٨٦
(١٤,٧٧٧,٦١٢)	(١٤,٣٠٥,٣٩٥)	٤,٤٨٦,٦٨٥	١٦,٢٥٤,٦٣٠	٢٣,٧٦٢,٧٨٦
١,٨٦٥,٠٧٤	٢,٩٥٠,٩٨١			
(٣٥٢,٦٠٩)	(٣٠٣,٥٣٤)			
(١٤,٤٥٥,٣٣٢)	(١٦,٣٥٨,١٦٨)			
(٥٣٧)	-			
(٣٠,٩٨٠,٢٤٤)	(٩٤٣,٢١٢)			
(١,٥٩٧,١٢٥)	(٢,٨٥٢,٣٢٨)			
٣,٠٩٨,٣٤٤	-			
٩,١٣٥,٧٦٠	(٣٠٧,٢٤٠)			
(٤,٥١٦,٨٠٣)	(٤,١١١,٦٧٧)			
١٥,٣٩٧,٧١٦	٣٩,٨٦٢,٢٠١			

المصروفات العمومية والإدارية والتسويقية  
إيرادات الخري  
مصروفات الخري

تكاليف التمويل وأقساط التجبير التمويلي

أرباح وخسائر رأسمالية  
ديون مدفوعة  
مخصصات

مخصصات تكفي  
لغرض ملها  
خسائر ارباح تقييم  
مستثمرات في اوراق مالية

ضرائب دخل مؤجلة

أرباح العام

## خصائر فروق العملة الناجمة

الإجمالي	عن ترجمة العملات الأجنبية	الأرباح المرحلة	احتياطيات	دائلو توزيعات	رأس المال المدفوع	جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)
٧٧١,١٩٣,٧٠٨	(١٨٨,٨٢٠,٥٧٦)	٢٥٥,٨٤٢,٣٦٩	٣٥,٨٨٢,٩٢١	٩٠,٦٩٧,٦٠٨	٥٧٧,٥٩١,٣٨٦	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
*	*	(٧٦٩,٨٨٦)	٧٦٩,٨٨٦	*	*	محول إلى احتياطي قانوني
١,٥٩٩,٠٠٧	١٦٤,٤١٨	١,٣٥٩,٣٤٩	٧٥,٢٤٠	*	*	ضرب الب مستددة
(٤٧٥,٧٩٦)	*	(٤٧٥,٧٩٦)	*	*	*	مساهمة ككافية
(٥,٤٠٥,٥٤١)	(٥,٤٠٥,٥٤١)	*	*	*	*	خصائر فروق العملة لنتيجة عن ترجمة العملات الأجنبية
١٤٧,٣٠٨	١٤٧,٣٠٨	*	*	*	*	ارباح ترجمة تقييم استثمارات أوراق مالية
١٥,٣٩٧,٧١٦	*	١٥,٣٩٧,٧١٦	*	*	*	ربح السنة
٧٨٢,٤٥٦,٤٠٢	(١٩٣,٩١٤,٣٩١)	٢٧١,٣٥٣,٧٥٢	٣٦,٧٢٨,٠٤٧	٩٠,٦٩٧,٦٠٨	٥٧٧,٥٩١,٣٨٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٧٨٢,٤٥٦,٤٠٢	(١٩٣,٩١٤,٣٩١)	٢٧١,٣٥٣,٧٥٢	٣٦,٧٢٨,٠٤٧	٩٠,٦٩٧,٦٠٨	٥٧٧,٥٩١,٣٨٦	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
*	*	(١,٩٩٣,١١٠)	١,٩٩٣,١١٠	*	*	محول إلى احتياطي قانوني
(٤,٩٦٥,٨١٢)	*	(٤,٩٦٥,٨١٢)	*	*	*	تعديل سنوات سابقة
(١٦٣,٨٥٦)	*	(١٦٣,٨٥٦)	*	*	*	سماحه تكافلية
(٦٠,٤٤٦,٥٠٣)	(٦٠,٤٤٦,٥٠٣)	*	*	*	*	ارباح فروق العملة لنتيجة عن ترجمة العملات الأجنبية
(٧,٥٤٢,٤٩٤)	(٧,٥٤٢,٤٩٤)	*	*	*	*	ارباح ترجمة تقييم استثمارات أوراق مالية
٣٩,٨١٢,٢٠١	*	٣٩,٨١٢,٢٠١	*	*	*	ربح السنة
٧٤٩,١٩٩,٩٣٨	(٢٦١,٩٠٣,٣٨٨)	٣٠٤,٠٩٣,١٧٥	٣٨,٧٢١,١٥٧	٩٠,٦٩٧,٦٠٨	٥٧٧,٥٩١,٣٨٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٨ إلى صفحة ٤٨ تمثل جزء متمم للقوائم المالية المستقلة الدورية

شركة جولدن بيراميدز بلازا (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح	(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)
١٩,٩١٤,٥١٩	٤٤,٠٨٣,٨٧٨		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
			صافي الربح للفترة قبل الضرائب
			تعديلات:
١١,٤٧٦,٣٤٨	١٢,٢٤٨,٨٠٠	٢٢	فوائد مدينة
٤٥٦,٥٦٥	١,١٣٧,١٢٠	٥	إهلاك أصول ثابتة
٢٤,٧٢٧	٢٤,١٠١	٧	استهلاك أصول غير ملموسة
١٣,٨٣٥,١٦٩	١٤,٠٧١,٦٤١	٦	إهلاك استثمارات عقارية
(٨٥٤,٠٩٠)	(٢٦٧,١٢٩)	٢٢	فوائد دائنة
(٤٧٥,٧٩٦)	(١٦٣,٨٥٦)	٢٣	مساهمة تكاليف
(٥,٠٩٣,٨١٥)	(٦٧,٩٨٨,٩٩٧)		فروق تقييم ترجمة عملات
١,٢٤٤,٨٢٣	(٦٦٩,٧٠٥)		المحور من مشروعات تحت التنفيذ
(١,٥٨٩,١٠٤)	(٣٥٦,٦٨٦)		علاء ودائع ايجارية
٣٨,٩٣٩,٢٩٦	٢,١١٤,١٦٧		ارباح النشاط
(٢٢,٤١٧,٤٣١)	(٤,٥٢٩,٧٤٧)	١٤	مديون وأرصدة مدينة أخرى
١٢,٥٦٥,٠٦٤	٢,٩٢٣,٤١٠	١٣	علاء وأوراق قبض
(١,٥٤٠,٣٤٩)	(٤,٥٦٦,٨٣٧)	١٧	دائون وأرصدة دائنة أخرى
٢٧,٠٥٦,٦٢٨	-	١٢	وحدات عقارية للبيع
		⊞	تسويات
١,٤٣٤,٥٩٠	(٤,٩٦٥,٨١٢)		فوائد مدفوعة
(١١,٤٧٦,٣٤٨)	(١٦,٢٤٨,٨٠٠)		
٥٤,٥٩١,٤٦٠	(٢١,٢٦٣,٦١٩)		التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٣٢,٠٠٩)	٦,١٠٧,٧٠٥	٩	استثمارات في شركات شقيقة وثابغة
(٤٥,٥٧٦,٩٧٥)	(٢,٧٨٠,٣٥٤)	٧,٦,٥	مدفوع في أصول ثابتة واستثمار عقاري وأصول غير ملموسة
٨٥٤,٠٩٠	٢٦٧,١٢٩		فوائد مقبوضة
-	-		المحصول من بيع أصول ثابتة
(٦,١٦٩,٥٢٥)	٧,٩١٢,٤٥٩		استثمارات من أوراق مالية
(٥١,٩٢٤,٤١٩)	١١,٥٠٦,٩٣٩		التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٢,٧٠٩,٩٣٦	٤,٠١٠,٩١٩		سندات
-	(٦,٠٠٠,٠٠٠)		قرض التجار التمويلي
٢,٧٠٩,٩٣٦	(١,٩٨٩,٠٨١)		التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٧,٢٧٦,٩٧٧	(١١,٧٤٥,٧٦١)		صافي (التقص) / الزيادة في النقدية وما في حكمها
٢٦,٠٥١,٩٤٧	٣٣,٤٢٨,٩٢٤	١٣	النقدية وما في حكمها أول الفترة
٣٣,٤٢٨,٩٢٤	٢١,٦٨٣,١٦٣	١٣	النقدية وما في حكمها آخر الفترة

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٨ إلى صفحة ٤٨ تمثل جزء متمم للقوائم المالية المستقلة الدورية

١ - مقدمة

تأسست شركة جولدن بيراميدز بلازا "شركة مساهمة مصرية" - في ٢١ مايو ١٩٩١ طبقاً لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ والمستبدل بقانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ وتم تسجيلها بالسجل التجاري تحت رقم ٣٠١١٣٤ القاهرة.

يقع مركز الشركة الرئيسي في مدينة نصر - القاهرة - جمهورية مصر العربية والشركة مسجلة في بورصتي الأوراق المالية بالقاهرة والإسكندرية.

تقوم الشركة بإقامة مجمع سياحي متكامل بمدينة نصر على أرض مساحتها ١١٤٧٥٥ متر مربع تحت اسم (سيتي ستارز هليوبوليس القاهرة) ويتضمن عدد من الفنادق والشاليهات والأجنحة الفندقية وصلات للأفراح والاجتماعات وصلات بولينج وتزلج وصلات عرض سينمائي وسوق تجاري ووحدات سكنية ومكاتب إدارية ومراكز صحية وجراجات.

تم اعتماد القوائم المالية للإصدار من قبل مجلس الإدارة مع الأخذ في الاعتبار أن الجمعية العامة لمساهمي الشركة لها الحق في تعديل القوائم المالية بعد إصدارها.

٢ - السياسات المحاسبية

فيما يلي ملخص لأهم السياسات المحاسبية التي استخدمت في إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة: خلال عام ٢٠١٥ تم إصدار نسخة معدلة من معايير المحاسبة المصرية تتضمن بعض معايير المحاسبة الجديدة وتعديلات على بعض المعايير القائمة على أن يتم العمل بها للفترة المالية التي تبدأ بعد أول يناير ٢٠١٦، هذا وسوف نسردها ملخص لاهم هذه التعديلات التي لها تأثير هام على القوائم المالية للشركة عند التطبيق:

أ- معيار مصري (١): عرض القوائم المالية:

عرض رأس المال العامل لا يتطلبه المعيار كما تم استبعاد النموذج الإرشادي للقوائم المالية المرفق مع إصدار ٢٠٠٦ والذي كان يظهر عرض رأس المال العامل.

يجب إضافة قائمة إلى قائمة المركز المالي تتضمن الأرصدة في بداية أول فترة مقارنة معروضة في حال تأثيرها نتيجة تطبيق المنشأة لسياسة محاسبية بأثر رجعي أو تعديل بأثر رجعي أو إعادة تويب.

قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) / وقائمة الدخل الشامل: على المنشأة أن توضح عن كافة بنود الدخل والمصروفات التي تم الاعتراف بها خلال الفترة في قائمتين منفصلتين إحداهما تعرض مكونات الربح أو الخسارة (قائمة دخل) والثانية تبدأ بالربح أو الخسارة وتعرض عناصر الدخل الشامل الآخر (قائمة الدخل الشامل).

ب - ترجمة العملات الأجنبية

(١) عملة التعامل والعرض

يتم قياس وعرض القوائم المالية المستقلة باستخدام عملة التعامل في البيئة الاقتصادية الأساسية التي تعمل بها الشركة (عملة التعامل) ويتم عرض القوائم المالية المستقلة بالدولار الأمريكي، والتي تمثل عملة التعامل والعرض للشركة.

(٢) المعاملات والأرصدة

يتم ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية خلال العام إلى عملة التعامل باستخدام أسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. ويترجم في قائمة الدخل أرباح وخسائر فروق العملة الناتجة عن تسوية هذه المعاملات وكذلك الناتجة عن إعادة تقييم الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية في تاريخ الميزانية.

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

ب - ترجمة العملات الأجنبية (تابع)

(٢) المعاملات والأرصدة (تابع)

يتم تحليل التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في أدوات دين بالعملات الأجنبية والميوبة كمتاحة للبيع إلى تغيرات ناتجة عن التغير في التكلفة المستهلكة لأداء الدين وتغيرات ناتجة عن تغير القيمة العادلة لأداء الدين. ويتم الاعتراف بفروق تقييم العملات الناتجة عن التغير في التكلفة المستهلكة في قائمة الدخل ويتم ترحيل التغيرات الأخرى في القيمة العادلة إلى حقوق الملكية.

يتم الاعتراف بفروق ترجمة الأصول والالتزامات المالية غير النقدية كجزء من أرباح وخسائر القيمة العادلة، ويتم الاعتراف بفروق ترجمة الأصول والالتزامات المالية غير النقدية مثل أدوات حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر كربح أو خسارة كجزء من أرباح وخسائر القيمة العادلة، في حين يتم الاعتراف بفروق ترجمة الأصول والالتزامات المالية غير النقدية الميوبة كمتاحة للبيع ضمن فروق تقييم الاستثمارات المتاحة للبيع ضمن حقوق الملكية.

ب - الاستثمارات في شركات تابعة وشقيقة:

تم ضم المعالجة المحاسبية للمشروعات المشتركة إلى هذا المعيار، وبالتالي معالجة كل من الاستثمارات في الشركات التابعة الشقيقة والمشروعات المشتركة في القوائم المالية المجمعة أو المنفردة باستخدام طريقة حقوق الملكية، و تتوقف المنشأة عن استخدام طريقة حقوق الملكية من التاريخ الذي يتوقف في الاستثمار عن كونه شركة تابعة وشقيقة أو مشروع مشترك على أن يتم إعادة قياس الحصص المحتفظ بها بالقيمة العادلة وإثبات الفرق بقائمة الدخل، و إذا أصبح الاستثمار في شركة شقيقة استثمار في مشروع مشترك أو العكس، على المنشأة أن تستمر في تطبيق طريقة حقوق الملكية ولا تعد قياس الحصص المحتفظ بها، و إذا انخفضت حقوق ملكية المنشأة في شركة شقيقة أو مشروع مشترك ومع ذلك استمرت المنشأة في استخدام طريقة حقوق الملكية فعلى المنشأة التي اعترفت فيما مضى بمكسب أو خسارة ضمن الدخل الشامل الأخر أن تعد تبويب ذلك الجزء من مبلغ المكسب أو الخسارة المتعلق بتخفيض حقوق الملكية إلى الأرباح أو الخسائر (قائمة الدخل) وذلك على أساس نسبة التخفيض

د - مشروعات تحت التنفيذ

تتمثل المشروعات تحت التنفيذ في مشروعات التشييد والاستثمارات العقارية المشتراة والتي تستلزم فترة إعداد حتى تكون جاهزة للاستخدام. ويتم تعليته على بند الاستثمارات العقارية أو المخزون العقاري.

هـ - الاستثمارات العقارية

تتضمن الاستثمارات العقارية بصفه رئيسية مباني محتفظ بها بغرض الحصول على عائد على المدى الطويل. يتم معالجة الاستثمارات العقارية كأصول الثابتة وتظهر بالتكلفة مخصوما منها مجمع الإهلاك. يتم استخدام طريقة القسط الثابت للإهلاك. وفيما يلي الأعمار الإنتاجية لكل نوع من أنواع الاستثمارات العقارية:

مباني	٥٠ سنة
الات ومعدات	١٠ سنوات
أثاث ومفروشات الفنادق	١٠ سنوات
سيارات كهربائية	١٦,٦ سنة
وسائل نقل وانتقال	٥ سنوات

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

و - الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية مخصوماً منها مجمع الإهلاك. وتتضمن التكلفة التاريخية كافة المصروفات المرتبطة باقتناء الأصل وجعله صالحاً للاستخدام في الغرض المعد لأجله. يتم استخدام طريقة القسط الثابت للإهلاك بحيث يتم تخفيض قيمة الأصل إلى قيمته التخريدية على مدار العمر الإنتاجي المقدر فيما عدا الأراضي التي لا تعتبر أصل قابل للإهلاك، وفيما يلي الأعمار الإنتاجية التقديرية لكل نوع من أنواع الأصول:

المقر الإداري	٥٠ سنة
شقق مملوكة	٥٠ سنة
التجهيزات	٥ سنوات
وسائل نقل وانتقال	٥ سنوات
اثاث ومعدات مكتبية	١٦,٦ سنة
عدد وأنوات	٧ سنوات
الآت ومعدات	١٠ سنوات

يتم سنوياً مراجعة وتعديل القيمة التخريدية والأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة إذا لزم الأمر.

عندما تتجاوز قيمة أصل القيمة المتوقع استردادها من التشغيل فإنه يتم تخفيض هذه القيمة على الفور إلى القيمة المتوقع استردادها. أرباح وخسائر الاستبعادات يتم تحديدها بمقارنة القيمة البيعية بصافي القيمة الدفترية ويعترف بها ضمن إيرادات النشاط في قائمة الدخل.

يتم تحميل تكاليف الصيانة والإصلاح على قائمة الدخل عن السنة المالية التي حدثت فيها، ويتم رسمة تكلفة التجديدات الجوهرية على تكلفة الأصل عندما يكون من المتوقع أن تؤدي إلى زيادة المنافع الاقتصادية المتوقعة للشركة عن المنافع الأصلية المقدرة عند اقتناء الأصل، وتهلك على مدار العمر الإنتاجي المتوقع لهذه التجديدات أيهما أقل.

التفقات اللاحقة على الاقتناء قد تحتاج المكونات الرئيسية لبعض الأصول الثابتة التي استبدال على فترات زمنية مثل احلال الجدران الداخلية لمبني ويتم معالجة هذه المكونات الرئيسية كأصول ثابتة منفصلة لأن عمرها الإنتاجي المقدر يختلف عن العمر الإنتاجي المقدر للأصل الأساسي. تم الغاء خيار استخدام نموذج إعادة التقييم عند القياس اللاحق للأصول الثابتة، ويجب عرض حركة الأصول الثابتة وإهلاكاتها بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية للفترتين (الفترة الحالية وفترة المقارنة).

ز - الأصول غير الملموسة

برامج الحاسب الآلي

يتم الاعتراف بالمصروفات المرتبطة بتطوير أو صيانة برامج الحاسب الآلي كمصروف في قائمة الدخل عند تكديدها. ويتم الاعتراف كأصل غير ملموس بالمصروفات المرتبطة مباشرة ببرامج محددة وفريدة وتحت سيطرة الشركة ومن المتوقع أن يتولد عنها منافع اقتصادية تتجاوز تكلفتها لأكثر من سنة.

يتم الاعتراف كتكلفة تطوير بالمصروفات التي تؤدي إلى الزيادة أو التوسع في أداء برامج الحاسب الآلي عن المواصفات الأصلية لها، وتضاف إلى تكلفة البرامج الأصلية. كما ترسم المصروفات الخاصة باقتناء برامج الحاسب الآلي كأصل غير ملموس.

يتم استهلاك تكلفة برامج الحاسب الآلي المعترف بها كأصل على مدار الفترة المتوقع الاستفادة منها والمحددة بخمس سنوات تم الغاء خيار استخدام نموذج إعادة التقييم عند القياس اللاحق للأصول غير الملموسة.

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

ح - انخفاض قيمة الأصول طويل الأجل

يتم فحص الأصول الثابتة، والأصول الغير ملموسة لتحديد قيمة خسائر انخفاض القيمة عندما يكون هناك أحداث أو تغير في الظروف قد تعطي مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا يتم استردادها. ويعترف بخسائر انخفاض القيمة في قائمة الدخل بمبلغ الزيادة في القيمة الدفترية عن القيمة المتوقع استردادها، والتي تمثل صافي القيمة البيعية للأصل أو القيمة المتوقع استردادها من استخدامه أيهما أعلى. ولأغراض تقدير قيمة الانخفاض في قيمة الأصل، فإنه يتم تجميع الأصول في أدنى مستوى يكون فيه تدفقات نقدية مستقلة.

يتم إلغاء خسائر انخفاض القيمة المعترف بها في السنوات السابقة عندما يكون هناك مؤشر على أن هذه الخسائر لم تعد موجودة أو انخفضت، كما يتم إلغاء خسائر انخفاض القيمة بحيث يتم رد المبلغ المعادل لقيمة إهلاك الفترة عن رصيد الانخفاض في القيمة. ويعترف بهذه الإلغاءات في قائمة الدخل.

ب - تكاليف الافتراض:

تم إلغاء المعالجة القياسية السابقة والتي كانت تعترف بتكلفة الافتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج

أصل مؤهل على قائمة الدخل دون رسميتها على الأصل

ث - تجميع الأعمال :

تم إلغاء طريقة الشراء واستبدالها بطريقة الاقتناء مما نتج عنه: تغيير تكلفة الاقتناء لتصبح المقابل المادي المحول ويتم قياسه بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء. وبخصوص المقابل المادي المحتمل يتم الاعتراف بالقيمة العادلة للمقابل المادي المحتمل في تاريخ الاقتناء كجزء من المقابل المادي المحول، وتغيير طريقة قياس الشهرة في حالة الاقتناء على مراحل. وبخصوص تكلفة المعاملة (التكاليف المتعلقة بالاقتناء) تحمل كمصروف على قائمة الدخل خلال فترة تحملها ولا يتم احتسابها ضمن المقابل المادي المحول، باستثناء تكاليف إصدار أدوات حقوق الملكية أو أدوات الدين المتعلقة مباشرة بعملية الاقتناء

د - المدينون التجاريون

يتم إثبات المدينون التجاريون بالقيمة العادلة ناقصاً المخصص المكون لمواجهة اضمحلال قيمة تلك المدينين. ويتم تكوين مخصص اضمحلال قيمة المدينين عندما يكون هناك أدلة موضوعية على أن الشركة لن تتمكن من تحصيل كل المبالغ المستحقة طبقاً للشروط الأصلية للتعاقد، ويمثل الاضمحلال الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة. ويتم تخفيض القيمة الدفترية باستخدام مخصص الاضمحلال ويتم تسجيل الخسارة في قائمة الدخل. وعندما لا يتم تحصيل أرصدة المدينون التجاريون يتم إعدامها باستخدام المخصص المكون. وعند تحصيل تلك المبالغ السابق إعدامها تظهر ضمن الإيرادات في قائمة الدخل.

هـ - مزايا العاملين

لائحة الاشتراكات المحددة

تقوم الشركة بسداد اشتراكاتها الى نظام الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية على اساس الزامى. ولا يوجد على الشركة أي التزامات أخرى بمجرد سدادها لالتزاماتها. ويعترف بالاشتراكات الاعتيادية كتكلفة دورية في سنة استحقاقها وتدرج ضمن تكلفة العمالة.

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

ل - حصة العاملين في الأرباح

أ - تتخصص نسبة يتقدها مجلس الإدارة من الأرباح النقدية المتوقع توزيعها كحصة للعاملين في الأرباح ويعترف بحصة العاملين في الأرباح كجزء من توزيعات الأرباح في حقوق الملكية وكم التزامات عندما تعتمد من الجمعية العامة لمساهمي الشركة. ولا تسجل أي التزامات بحصة العاملين في الأرباح غير الموزعة

الأرباح والخسائر الاكثوارية: يجب ان يتم الاعتراف الفوري بكامل الأرباح والخسائر الاكثوارية المترجمة ضمن التزامات العزايا المحددة وتحملها على بنود الدخل الشامل الاخر.

تكلفة الخدمة السابقة: يجب على المنشأة الاعتراف بتكلفة الخدمة السابقة كمصروف في أقرب التواريخ التالية: عندما يحدث تعديل أو تقليص للنظام، وعندما تقوم المنشأة بتنفيذ خطة لإعادة هيكلة جوهرية لأنشطتها وتعترف المنشأة بتكاليف إعادة الهيكلة ذات العلاقة والتي تتضمن دفع مزايا انتهاء الخدمة (معياري المخصصات).

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

ل - الدائنون التجاريون

تتبع الدائنون التجاريون بصفة عامة بقيمة البضائع والخدمات المستلمة من الغير، سواء وردت عنها فواتير أم لا. وتظهر الدائنون التجاريون لاحقاً بالتكلفة المستهلكة.

م - مخزون وحدات عقارية للبيع

يظهر مخزون وحدات عقارية للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. وتتضمن التكلفة كافة المصروفات المرتبطة بإنشاء تلك الوحدات وجعلها صالحة للبيع. ويتمثل صافي القيمة البيعية في سعر البيع المقدر في ظروف النشاط المعتادة ناقصاً المصروفات البيعية.

ن - الإيجار

يتم المحاسبة عن الإيجار طبقاً للقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥ إذا لم يكن الأصل المؤجر سيارات ركوب أو دراجات بخارية، ولم يكن المستأجر مجبر على شراء الأصل في نهاية فترة الإيجار، وكان العقد يمنح الحق للمستأجر في شراء الأصل في تاريخ محدد وبقيمة محددة، وكانت فترة العقد تمثل ما لا يقل عن ٧٥٪ من العمر الإنتاجي المتوقع للأصل على الأقل، أو كانت القيمة الحالية لإجمالي مدفوعات الإيجار تمثل ما لا يقل عن ٩٠٪ من قيمة الأصل. أما إذا كان عقد الإيجار يقع خارج نطاق القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥، فيتم تصنيف عقود إيجار الأصول الثابتة كإيجار تمويلي عندما تحتفظ الشركة بمعظم المخاطر والمنافع المترتبة على الملكية، أما الإيجارات الأخرى والتي تظل فيها المخاطر والمنافع المترتبة على الملكية لدى المؤجر فيتم تصنيفها كإيجار تشغيلي.

أولاً الإيجار التمويلي

١ - عقود استئجار تمويلي طبقاً للقانون ١٧٦ لسنة ٢٠١٨

بالنسبة لعقود الإيجار "إن وجدت" التي تقع ضمن نطاق القانون ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ ولانتهت التنفيذية فإن تكلفة الإيجار بما في ذلك تكلفة الصيانة للأصول المستأجرة يعترف بها كمصروف في قائمة الدخل عن الفترة التي حدثت فيها. وإذا قررت الشركة ممارسة حق الشراء للأصول المستأجرة فيتم رسلة تكلفة حق الشراء كأصل ثابت وبذلك على مدار العمر الإنتاجي المتبقي من عمر الأصل المتوقع بذات الطريقة المتبعة للأصول المماثلة.

٢ - عقود استئجار تمويلي خارج نطاق القانون ١٧٦ لسنة ٢٠١٨

عقود الإيجار التمويلي الأخرى التي لا تقع ضمن نطاق القانون ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ يتم الاعتراف بها كأصل ثابت في بداية عقد الإيجار بالقيمة العادلة للأصل المستأجر أو بالقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار أيهما أقل. ويتم توزيع كل دفعة إيجار ما بين الالتزامات ومصروفات التمويل بحيث يتم تحقيق معدل ثابت لتحميل الفوائد على الرصيد التمويلي القائم. وتبويب التزامات الإيجار التمويلي بالصافي بعد خصم مصروفات التمويل ضمن الالتزامات، ويتم تحميل قائمة الدخل بتكلفة الفائدة على مدار فترة العقد بحيث ينتج معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة. يتم إهلاك الأصول التي تم اقتناءها طبقاً لهذا النوع من عقود التأجير التمويلي على مدار العمر الإنتاجي المتوقع للأصل إلا إذا كان من غير المؤكد انتقال ملكية الأصول المستأجرة في نهاية العقد فيتم إهلاك الأصول على مدار العمر الإنتاجي المتوقع للأصل أو على فترة العقد أيهما أقل.

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

ن - الإيجار (تابع)

٣ - البيع وإعادة الاستئجار

عندما تقوم الشركة ببيع أصل مع إعادة استئجاره بموجب عقد يتوقف نفادته على إبرام عقد تأجير تمويلي، تقوم الشركة كيانع بتأجيل أية أرباح أو خسائر تنتج عن الفرق بين ثمن البيع وصافي القيمة الدفترية للأصل ويتم استهلاك هذا الفرق على مدار مدة عقد التأجير.

ثانياً عقود الإيجار التشغيلي

يتم الاعتراف بالمدفوعات تحت حساب الإيجار التشغيلي نقصاً أي خصومات تم الحصول عليها من المؤجر كمصروف في قائمة الدخل بطريقة القسط الثابت على مدار فترة العقد.

س - الأصول المالية

أولاً - التصنيف :

تقوم الشركة بتصنيف أصولها المالية إلى المجموعات التالية على أساس الغرض من اقتناء هذه الأصول ويتم هذا التصنيف عند الاعتراف الأولي بها:

- ١ - أصول مالية مقومة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر (استثمارات في أوراق مالية بغرض المتاجرة).
- ٢ - استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق.
- ٣ - الإقراض والمديونيات.
- ٤ - أصول مالية متاحة للبيع.

١ - الأصول المالية المقومة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر :

هي الأصول المالية المحتفظ بها بغرض المتاجرة، ويتم تصنيف الأصول المالية في هذه المجموعة إذا تم اقتنائها بصفة رئيسية بغرض البيع في المدى القريب. يتم تصنيف المشتقات المالية كأصول بغرض المتاجرة إلا إذا كانت مخصصة للتغطية. الأصول المصنفة في هذه المجموعة يتم تبويبها كأصول متداولة.

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

- ٢ - استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق :
- هي الأصول المالية غير المشتقة والتي لها مبلغ سداد محدد أو قابل للتحديد وتاريخ استحقاق محدد ولدى المجموعة النية والقدرة على الاحتفاظ بها حتى تاريخ الاستحقاق.
- ويستثنى من هذا التصنيف ما تم الاعتراف بها أولاً على أساس القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر أو تصنيفه أولاً على أنه متاح للبيع وما ينطبق عليه تعريف الإقراض والمديونيات.
- ٣ - الإقراض والمديونيات :
- هي أصول مالية وليست مشتقات مالية ولها قيمة محددة أو يمكن تحديدها وغير متداولة في سوق نشط.
- يتم توييب هذه المجموعة ضمن الأصول المتداولة إلا إذا كان تاريخ استحقاقها يزيد عن ١٢ شهر من تاريخ الميزانية عندئذ يتم توييبها ضمن الأصول غير المتداولة.
- تتضمن هذه المجموعة أرصدة العملاء وأوراق القبض والمدينون والنقدية وما في حكمها والمستحق من أطراف ذات علاقة.
- ٢ - السياسات المحاسبية (تابع)
- من - الأصول المالية (تابع)
- ٤ - الأصول المالية المتاحة للبيع :
- هي أصول مالية وليست مشتقات مالية يتم تصنيفها ضمن هذه المجموعة عند الاقتناء أو التي لا تتوافر فيها شروط لازمة لتصنيفها ضمن المجموعات الأخرى، توييب هذه المجموعة ضمن الأصول غير المتداولة إلا إذا كان لدى الإدارة النية في استبعادها خلال ١٢ شهر من تاريخ الميزانية.
- ثانياً - إعادة التوييب :
- للشركة الاختيار في إعادة توييب الأصول المالية بخلاف المشتقات والتي لم يعد الغرض من الاحتفاظ بها هو بيعها أو إعادة شرائها في المستقبل القريب نقلاً من مجموعة الأدوات المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر ما لم تكن هذه الأداة تم تخصيصها بمعرفة المنشأة عند الاعتراف الأولى كأداة تقييم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.
- يمكن إعادة توييب الأصول المالية بخلاف القروض والمديونيات نقلاً من مجموعة الأدوات المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر فقط في الحالات النادرة الغير منكرة. بالإضافة لذلك للشركة اختيار إعادة توييب الأصول المالية التي تفي بتعريف القروض والمديونيات نقلاً من مجموعة الأدوات المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو من مجموعة الأدوات المالية المتاحة للبيع إذا كان لدى الشركة النية والقدرة على الاحتفاظ بهذه الأصول المالية خلال المستقبل المنظور أو حتى تاريخ الاستحقاق في تاريخ إعادة التوييب.
- يتم إعادة التوييب بالقيمة العادلة في تاريخ إعادة التوييب ولا يتم رد أي أرباح أو خسائر تم الاعتراف بها من قبل في قائمة الدخل وتصحيح القيمة العادلة للأصل المالي في تاريخ إعادة توييبه هي التكلفة أو التكلفة المستهلكة الجديدة للأصل حسب الأحوال.
- يتم تحديد سعر الفائدة الفعلي للأصول المالية المعاد توييبها للقروض والمديونيات والأصول المالية المحتفظ بها لتاريخ الاستحقاق على أساس تاريخ إعادة توييب الأصول المالية. ويتم تعديل سعر الفائدة الفعلي مستقبلاً بالزيادة في التغطيات النقدية المتوقعة.

ثالثاً - القياس والقياس اللاحق :

- يتم إثبات شراء وبيع الأصول المالية في تاريخ المعاملة وهو التاريخ الذي تلتزم فيه الشركة بشراء أو بيع الأصل المالي.
- يتم الاعتراف الأولي لاقتناء أصل مالي بالقيمة العادلة لذلك الأصل بالإضافة إلى التكاليف الأخرى المرتبطة بتنفيذ المعاملة فيما عدا الأصول المالية التي تم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي يتم الاعتراف الأولي لها بالقيمة العادلة فقط ويتم تحميل التكاليف الأخرى المرتبطة بتنفيذ المعاملة على قائمة الدخل.
- يتم استبعاد الأصول المالية عند انتهاء أو تحويل الحق في الحصول على تدفقات نقدية من تلك الأصول وكانت الشركة قد حوت معظم المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية للخير.
- في تاريخ المركز المالي، يعاد قياس الأصول المالية المتاحة للبيع والأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر بالقيمة العادلة. ويتم قياس الاستثمارات المالية المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق والإفراض والمديونيات بالتكلفة المستهلكة باستخدام معدل الفائدة الفعلي.

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

س - الأصول المالية (تابع)

- يتم تحميل قائمة الدخل بأرباح (خسائر) التغير في القيمة العادلة للأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر وذلك في السنة المالية التي تحققت فيها. ويتم تحميل قائمة الدخل بإيرادات التوزيعات من الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر وذلك عندما ينشأ الحق للشركة في استلام تلك التوزيعات.
- يتم تحليل التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية في أدوات دين (سندات، أذون خزائنية) ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية والتي تم تصنيفها كاستثمارات متاحة للبيع إلى فروق صلبة ناتجة من التغير في التكلفة المستهلكة للاستثمارات وفروق التغيرات الأخرى في القيمة الدفترية للاستثمارات. ويتم إثبات فروق العملة الناتجة عن الاستثمارات المالية ذات الطبيعة النقدية في قائمة الدخل. أما فروق العملة الناتجة عن إعادة التقييم بسعر الصرف في تاريخ الميزانية للاستثمارات المالية غير ذات الطبيعة النقدية فيتم إثباتها ضمن حقوق الملكية. إن التغيرات الأخرى في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع (ذات طبيعة نقدية أو غير ذات طبيعة نقدية) يتم تصنيفها ضمن حقوق الملكية.
- يتم احتساب الفائدة على الاستثمارات في أدوات دين (سندات، أذون خزائنية) مصنفة ضمن الاستثمارات المتاحة للبيع باستخدام معدل الفائدة الفعلي ويتم تحميل تلك الفائدة على قائمة الدخل. كما يتم تحميل قائمة الدخل بإيرادات التوزيعات من الاستثمارات المتاحة للبيع عندما ينشأ الحق للشركة في استلام تلك التوزيعات.
- تقوم الشركة في تاريخ الميزانية بتقييم ما إذا كان هناك أدلة موضوعية تشير إلى وجود اضمحلال في قيمة أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية.
- عند بيع أو اضمحلال الاستثمارات التي تم تصنيفها كاستثمارات متاحة للبيع، يتم الاعتراف في قائمة الدخل بمجموع التغير في القيمة العادلة والموجود ضمن حقوق الملكية، وذلك كإيرادات أو خسائر ناتجة من الاستثمارات. تم إصدار معيار محاسبة مصري جديد رقم (٤٠) "الأدوات المالية: الإفصاحات" ليرتبط جميع الإفصاحات المطلوبة للأدوات المالية. وبمبدأه عليه تم تعديل معيار المحاسبة المصري رقم (٢٥) وذلك بفصل الإفصاحات منه ليصبح اسم المعيار "الأدوات المالية: العرض" بدلاً من "الأدوات المالية: العرض والإفصاح".

ع - التدفئة وما في حكمها

لأغراض عرض قائمة التدفقات النقدية، تتضمن التدفئة وما في حكمها النقدية بالخزينة والودائع تحت الطلب لدى البنوك وأذون الخزينة التي لا تزيد مدة استحقاقها عن ثلاث أشهر من تاريخ الإيداع.

ف - رأس المال

يتم تصنيف الأسهم العادية ضمن حقوق ملكية. وتضاف علاوة الإصدار، إن وجدت، إلى الاحتياطي القانوني. وترحل مصاريف إصدار وتسجيل الأسهم والمبالغ المحصلة من المساهمين لتغطية تلك المصاريف إلى حساب الاحتياطي القانوني أولاً، وإذا زادت عن مبلغ علاوة الإصدار لنقص الأسهم فيتم تحويل مبلغ الزيادة إلى حساب احتياطي خاص ضمن حقوق الملكية.

عند قيام الشركة بشراء أسهمها، يتم خصم القيمة المدفوعة، بما في ذلك أي مصروفات خارجية إضافية تتعلق بعملية الشراء، من إجمالي حقوق المساهمين كأسهم خزينة حتى يتم إلغائها أو بيعها أو إعادة إصدارها وذلك في خلال عام من تاريخ الشراء. إذا تم بيع هذه الأسهم أو أعيد إصدارها لاحقاً، فإن القيمة المقبوضة يتم إضافتها إلى حقوق المساهمين.

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

ص - 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 حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصروفات المتوقعة المطلوبة لتسوية الالتزام.

ق - التأجير

تظهر الأصول المؤجرة إيجار تشغيلياً ضمن الاستثمارات العقارية في الميزانية ويثبت إيراد الإيجار مخصصاً منها أي خصومات تمنح للمستأجر بطريقة القسط الثابت على مدار فترة العقد.

ر - تحقق الإيراد

تتمثل الإيرادات في القيمة العادلة للمقابل المستلم أو القابل للاسئام متضمناً النقدية وأرصدة المدينون التجاريون وأوراق القبض الناشئة عن بيع بضائع أو نأدية خدمة من خلال النشاط الاعتيادي للشركة وغير متضمنة ضرائب المبيعات أو الخصومات أو التخفيضات.

يتم الاعتراف بالإيراد عندما يمكن قياسه بدقة يعتمد عليها وعندما يكون المرجح أن تتدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بعملية البيع إلى الشركة، وعندما تتحقق شروط أخرى خاصة بكل نشاط من أنشطة الشركة على النحو الموضح لاحقاً. لا يعتبر قيمة الإيراد قابلة للقياس بدقة إلا إذا كانت كافة الالتزامات المحتملة قد تم حلها. وتبنى الشركة تقديراتها على أساس النتائج التاريخية أخذة في الاعتبار نوعية العملاء ونوعية المعاملات والترتيبات الخاصة بكل منهما.

(١) إيرادات - المركز التجاري / المباني الإدارية

تثبت إيرادات الإيجارات ناقصاً أي خصومات تمنح للمستأجر بطريقة القسط الثابت على مدار فترة العقد.

(٢) إيرادات - نصيب الشركة في أرباح تشغيل الفنادق

يثبت نصيب الشركة في أرباح تشغيل الفنادق طبقاً للتقارير الشهرية الواردة من الفنادق على أن يتم تسويتها في نهاية العام من واقع القوائم المالية المعتمدة.

- (٣) إيرادات - الوحدات المباعة  
تثبت إيرادات الوحدات المباعة عند نقل كل المخاطر والمنافع إلى المشتري ولا يتم الاعتراف بالإيراد إذا كانت هناك أصول أساسية يجب أن تقوم بها الشركة بعد النقل حتى الملكية للمشتري.
- (٤) إيرادات الفوائد  
تثبت إيرادات الفوائد على أساس التوزيع الزمني باستخدام طريقة محلل الفائدة الفعلي وعند وجود اضمحلال في الرصيد المدين الناتج عن الاعتراف بالفائدة فإنه يتم تخفيض القيمة الدفترية إلى القيمة المتوقع تحصيلها.
- (٥) إيرادات التوزيعات  
تثبت إيرادات توزيعات الأرباح عندما ينشأ الحق في استلامها.

## ٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

- ش - ضرائب الدخل الجارية والمؤجلة  
يتم احتساب ضرائب الدخل عن العام طبقاً للقانون الضريبي الساري في تاريخ الميزانية، تقوم الإدارة سنوياً بتقييم الموقف الضريبي من خلال القرارات الضريبية مع الأخذ في الاعتبار الاختلافات التي قد تنشأ عن بعض التفسيرات الصادرة من الجهات الإدارية أو التنظيمية ويكون المخصص المناسب لها على أساس المبالغ المتوقع أن تسدد لمصلحة الضرائب.
- يتم تسجيل ضرائب الدخل المؤجلة بالكامل باستخدام طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين كل من القيمة الضريبية للأصول والالتزامات وبين قيمتها الدفترية في القوائم المالية.
- لا يتم الاعتراف بالضرائب المؤجلة الناتجة عن الاعتراف الأولي لأصل أو التزام بخلاف الناتجة عن اندماج الأعمال والتي في تاريخ المعاملة لا تؤثر على الربح المحاسبي أو الربح الضريبي.
- يتم تحديد ضرائب الدخل المؤجلة باستخدام السعر الضريبي وطبقاً للقانون السائد في تاريخ الميزانية والموقع أن يكون مساوياً عند استخدام الأصول الضريبية المؤجلة أو تسوية الالتزامات الضريبية المؤجلة.
- يتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة إلى المدى الذي من المتوقع أن يكون هناك أرباح ضريبية مستقبلية يمكن معها استخدام الفروق المؤقتة التي نشأت عنها الأصول الضريبية المؤجلة.

## ب - معيار مصري (٤٢): القوائم المالية المجمعة :

تم إصدار معيار محاسبة مصري جديد رقم (٤٢) "القوائم المالية المجمعة" وبناءً عليه تم تغيير معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) "القوائم المالية المجمعة المستقلة" وطبقاً لمعيار المحاسبة المصري الجديد (٤٢) "القوائم المالية المجمعة" تم تغيير نموذج السيطرة لتحديد الكيان المستثمر فيه والواجب تجميعه. ويتم المحاسبة عن التغيرات في حقوق ملكية المنشأة الأم في منشأة تابعة والتي لا تؤدي إلى فقدان السيطرة كعمليات حقوق ملكية. وبخصوص إعادة قياس أي حصص متبقية من استثمار منشأة قابضة في منشأة تابعة في التاريخ الذي فقدت فيه السيطرة بقيمته العادلة واثبات الفرق بقائمة الدخل. وفي حالة زيادة حصة الحقوق غير المسيطرة (الأقلية) من خسائر المنشأة التابعة عن حقوق ملكيتهم، ينسب الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر إلى ملك المنشأة القابضة وأصحاب الحقوق غير المسيطرة حتى ولو أدى ذلك إلى ظهور رصيد سالب لأصحاب الحقوق غير المسيطرة.

ب - معيار مصري (٤٤) : الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى :

تم إصدار معيار محاسبية مصري جديد رقم (٤٤) "الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى" ليتضمن جميع الإفصاحات المطلوبة للاستثمارات في الشركات التابعة والشقيقة والترتيبات المشتركة والمنشآت ذات البينكل الخاص غير المجمعة. ويهدف هذا المعيار إلى إلزام المنشأة بالإفصاح عن المعلومات التي تتيج لمستخدمي قوائمها المالية تقييم طبيعة حصصها في المنشآت الأخرى والمخاطر المصاحبة لها، وتأثيرات تلك الحصص على مركزها المالي وأدائها المالي والتدفقات النقدية.

ت - توزيعات الأرباح

تثبت توزيعات الأرباح في القوائم المالية في السنة التي تقر فيها الجمعية العامة للمساهمين هذه التوزيعات.

ث - قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية باستخدام الطريقة غير المباشرة ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية يتكون بند النقدية وما في حكمها من النقدية بالصندوق والحسابات وودائع لدى البنوك.

خ - تصحيح الأخطاء

يتم تصحيح الأخطاء للفترة السابقة بأثر رجعي في أول قوائم مالية مستقلة تعتمد للإصدار بعد اكتشافها وذلك من خلال إعادة إثبات مبالغ المقارنة عن الفترة أو الفترات السابقة المعروضة التي حدث بها الخطأ، أما إذا كان الخطأ قد حدث قبل أقرب فترة سابقة معروضة فيتم تعديل الأرصدة الافتتاحية للأصول والالتزامات وحقوق الملكية بها.

ذ - الأرقام المقارنة

يعاد تبويب الأرقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً لتتوافق مع التغييرات في العرض المستخدم في السنة الحالية.

٣ - إدارة المخاطر المالية

(١) عناصر المخاطر المالية

تعرض الشركة نتيجة لأنشطتها المعتادة إلى مخاطر مالية متنوعة. وتتضمن هذه المخاطر مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر أسعار العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار ومخاطر تأثير أسعار الفائدة على التدفقات النقدية والقيمة العادلة)، وأيضاً مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

تهدف إدارة الشركة إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالي للشركة.

لا تستخدم الشركة أي من الأدوات المالية المشتقة لتغطية أخطار محددة.

(أ) مخاطر السوق

١ - مخاطر أسعار العملات الأجنبية

تعرض الشركة لمخاطر التغييرات في أسعار الصرف نتيجة لأنشطتها المختلفة وبصفة رئيسية الجنيه المصري. وينتج خطر أسعار العملات الأجنبية من التعاملات التجارية المستقبلية والأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية القائمة في تاريخ الميزانية وكذلك صافي الاستثمارات في كيان أجنبي.

٢ - مخاطر الأسعار

تعرض الشركة لمخاطر الأسعار الناتجة عن التغيير في القيمة العادلة للاستثمارات وتهدف الإدارة لخفض خطر الأسعار للحد الأدنى في حدود المؤشرات المقبولة مع تعظيم العائد.

## ٣ - مخاطر أسعار الفائدة على التدفقات النقدية والقيمة العادلة

تعرض الشركة لخطر التغيير في أسعار الفائدة نتيجة لوجود قروض طويلة الأجل، القروض طويلة الأجل بأسعار فائدة متغيرة تعرض الشركة لمخاطر تأثر التدفقات النقدية بالتغيير في أسعار الفائدة، والقروض طويلة الأجل ذات سعر الفائدة الثابت تعرض الشركة لمخاطر تأثر القيمة العادلة بالتغيير في أسعار الفائدة. وتقوم الإدارة بمراقبة التغيرات في أسعار الفائدة في السوق.

## (ب) مخاطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في خطر عدم وفاء أحد أطراف الأدوات المالية لالتزاماته ويعرض الطرف الآخر لخسائر مالية. ينشأ خطر الائتمان نتيجة وجود نقدية وودائع لدى البنوك وكذلك مخاطر الائتمان المتمثلة في حسابات العملاء وأوراق القبض، ويتم إدارة مخاطر الائتمان للشركة ككل.

بالنسبة للبنوك فإنه يتم التعامل مع البنوك ذات التصنيف الائتماني العالي والبنوك ذات الملاءة الائتمانية العالية في حالة عدم وجود تصنيف ائتماني مستقل.

بالنسبة للعملاء فقد وضعت إدارة الشركة مجموعة من السياسات الائتمانية لخفض خطر الائتمان للحد الأدنى وتقوم الشركة بالحصول على دفعات مقدّمة من العملاء.

## (ج) مخاطر السيولة

تتطلب الإدارة الحذرة لمخاطر السيولة الاحتفاظ بمستوى كافي من النقدية وإتاحة تمويل من خلال مبالغ كافية من التسهيلات الائتمانية المتاحة. ونظراً للطبيعة الديناميكية للأنشطة الأساسية، فإن إدارة الشركة تهدف إلى الاحتفاظ بمرونة في التمويل من خلال الاحتفاظ بخطط ائتمانية معززة متاحة.

## ٣ - إدارة المخاطر المالية

## (٢) إدارة مخاطر رأس المال

تهدف إدارة الشركة من إدارة رأس المال إلى الحفاظ على قدرة الشركة على الاستمرار بما يحقق عائد للمساهمين وتقديم المنافع لأصحاب المصالح الأخرى التي تستخدم القوائم المالية. وتوفير والحفاظ على أفضل هيكل لرأس المال بغرض تخفيض تكلفة رأس المال.

للمحافظة على أفضل هيكل لرأس المال تقوم الإدارة بتغيير قيمة التوزيعات المدفوعة للمساهمين أو تخفيض رأس المال أو إصدار أسهم جديدة لرأس المال أو تخفيض الديون المستحقة على الشركة.

تقوم إدارة الشركة بمراقبة هيكل رأس المال باستخدام نسبة صافي القروض إلى إجمالي رأس المال ويتمثل صافي القروض في إجمالي القروض والسندات مخصوماً منها النقدية. ويتمثل إجمالي رأس المال في إجمالي حقوق الملكية بالشركة كما هو موضح في الميزانية المستقلة بالإضافة إلى صافي القروض.

وفيما يلي نسبة صافي القروض إلى إجمالي رأس المال في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ :

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إجمالي القروض والسندات
٢٢١,٩٤٩,٦٨١	٢١٩,٩٦٠,٦٠٠	القروض والسندات
(٣٣,٤٢٨,٩٢٤)	(٢١,٦٨٣,١٦٣)	يخصم: النقدية وما في حكمها
١٨٨,٥٢٠,٧٥٧	١٩٨,٢٧٧,٤٣٧	صافي القروض
٧٨٢,٤٥٦,٤٠٢	٧٤٩,١٩٩,٩٣٨	حقوق الملكية
٩٧٠,٩٧٧,١٥٩	٩٤٧,٤٧٧,٣٧٥	إجمالي رأس المال
٪١٩,٤٢	٪٢٠,٩	نسبة القروض إلى إجمالي رأس المال

### (٣) معيار مصري (٤٥) : قياس القيمة العادلة :

تم إصدار معيار محاسبة مصري جديد رقم (٤٥) "قياس القيمة العادلة" يطبق هذا المعيار عندما يتطلب معيار آخر أو يسمح بالقياس أو الإفصاح بالقيمة العادلة. ويهدف هذا المعيار إلى: تعريف القيمة العادلة. ووضع إطار لقياس القيمة العادلة في معيار واحد وتحديد الإفصاح المطلوب لقياسات القيمة العادلة.

### ٤ - التقديرات المحاسبية الهامة والأحكام الشخصية

#### التقديرات والفروض المحاسبية الهامة

يتم تقييم التقديرات والفروض المحاسبية بناء على الخبرة السابقة وبعض العناصر الأخرى، بما فيها الأحداث المستقبلية المنتظر حدوثها والتي تتلاءم مع تلك الظروف.

وتقوم الشركة بعمل تقديرات وفروض تتعلق بالمستقبل وقد لا تتساوى نتائج التقديرات المحاسبية مع النتائج الفعلية. وفيما يلي أهم التقديرات والفروض التي تستخدمها الشركة:

#### أ- الاضمحلال في قيمة العملاء وأوراق القبض

يتم تقدير قيمة الاضمحلال في قيمة العملاء وأوراق القبض عن طريق مراقبة اعمار الديون وتقوم إدارة الشركة بدراسة الموقف الائتماني والقدرة على السداد للعملاء الذين تعدت اعمار الديون المستحق عليها مدة الائتمان الممنوحة لهم ويتم تسجيل اضمحلال في قيمة المبالغ المستحقة على العملاء الذي ترى الإدارة أن مركزهم الائتماني لا يسمح بسداد المبالغ المستحقة عليهم.

#### ب- مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون هناك التزام قانوني أو استدلالي حالي نتيجة لأحداث سابقة ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك استخدام للموارد لتسوية هذه الالتزامات، مع إمكانية تقدير قابل للاعتماد عليه لقيمة هذا الالتزام. وتقوم الشركة بمراجعة المخصص في تاريخ كل ميزانية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي وذلك بالاستعانة بالخبرة الاستثنائية الملائمة لأحد الخيارات.

#### ج- تقدير الاعصار الإنتاجية للأصول الثابتة

الاعصار الإنتاجية للأصول الثابتة والآلات والمعدات. إن تقدير الاعصار الإنتاجية لبؤود الممتلكات والآلات والمعدات هي مسألة حكم بناء على الخبرة مع أصول مماثلة يتم اهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المضمنة في الأصول بشكل أساسي من خلال الاستخدام. ومع ذلك فإن العوامل الأخرى مثل التقدم الفني أو التجاري، غالباً ما تؤدي إلى تخلص المنافع الاقتصادية المتمثلة في الأصول. تقوم الإدارة بتقييم الاعصار الإنتاجية المتبقية وفقاً للظروف الفنية الحالية للأصول والفترة المقدرة التي من المتوقع خلالها أن تحقق الأصول منافع الشركة.تؤخذ العوامل الأساسية الناتجة في الاعتبار: (أ) الاستخدام المتوقع للأصول (ب) الاستهلاك المادي المتوقع والذي يعتمد على عوامل التشغيل وبرنامج الصيانة و (ج) التقدم الفني أو التجاري الناشئ عن التغيرات في ظروف السوق.

#### د - الاحكام الشخصية الهامة في تطبيق السياسات المحاسبية للشركة.

بصفة عامة فإن تطبيق السياسات المحاسبية للشركة لا تتطلب من الإدارة استخدام الحكم الشخصي (بخلاف المتعلق بالتقديرات والفروض المحاسبية المشار إليها في إيضاح ٤-١) الذي من الممكن أن يكون له تأثير جوهري على القيم المعترف بها في القوائم المالية المستقلة.

شركة جولدن بيراميدز بلانزا (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي إلا إننا ذكر خلاف ذلك)

- ٥ - الأصول الثابتة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	عدد	اثاث ومعدات	وسائل	نقل والتكامل	مكتبية	ادوات	تجهيزات	سحق مطبوعة	المقر الادارى	البيان
الاجملى	الاجملى	وحدات									التكلفة
١٥,٤٥٢,٩٧٠	١٦,١١٥,١٩٨	٤,٠٩٠,٠٩٣	٥,٩٨٨,٨١٨	٥,٢٥٦			٣٣٤,١١٣	٥,١٩٣,١١٧	٥٣٥,٦٥١		الرصيد في ١ يناير
١,٠٦٠,٠٨٢	٣٧٥,٨٢٤	٣٧٦,٩٦٦	٩١,١٩٨								الإحصالات
(١,٠٨٢)											الاستثمارات
(٣٢٦,٧٧٢)											تسويات
١٦,١٤٥,١٩٨	١٦,٥٢٥,١٢٤	٤,٣٧٠,٠٦٩	٦,٠٨٨,٨١٦	٥,٢٥٦			٣٣٤,١١٣	٥,١٩٣,١١٧	٥٣٥,٦٥١		الرصيد في ٣١ ديسمبر
											مجموع الاهلاك
٩,٤٧٧,٣٤٩	٩,٩٣٣,٩١٤	٣,٤٩٣,٠٧٥	٥,١٩١,٠٨٠	٥,٢٥٣			٣٣٤,١١٣	٦٧١,٩٢٥	٦٤٠,٣٦٩		الرصيد في ١ يناير
٥٤٥,٠٣٦	١,١٣٧,١٢٠	٩٢٠,٨١٩	٨٠١,٧٧٥					١,٠٣,٨١٣	١,٠٧١٣		مصرف الاهلاك
(٣٤٥)											اهلاك الاستثمارات
(٨٨,١٦٦)											تسويات
٩,٩٣٣,٩١٤	١١,٠٧١,٠٣٤	٥,٥١٣,٨٩٤	٥,٩٩٢,٨٥٥	٥,٢٥٣			٣٣٤,١١٣	٧٧٥,٧٣٨	٣,٦٠,٨٢٢		الرصيد في ٣١ ديسمبر
٦,٢١١,٢٨٤	٥,٤٥٤,٠٨٨	٦,٥٦,٢٤٥	٩٦,٠٦١	٣			٤	٤,٤٤٧,٣٧٩	٧٢٤,٥٦٩		صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر



شركة جولدن بيراميدز بلازا (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

تابع الاستثمار العقاري :

٣١-ديسمبر-٢٠٢١ الاجمالي	٣١-ديسمبر-٢٠٢٢ الاجمالي	ألات ومعدات	وسائل نقل والتنقل	أراضي ومباني	مبنى المركز التجاري (المرحلة ١) التكلفة
٢٣٠,٤٥٩,٢٥٧	٢٣٤,٨٠١,٥٥٠	١٥,٢٨٤,٠٩٤	٤٣٥,٧٥٧	٢١٩,٠٨١,٦٩٩	الرصيد في ١ يناير
٤,٧٤٧,٨٢٩	١,٣١١,٩٤٨	.	.	١,٣١١,٩٤٨	الإضافات
(٤٠٥,٦١١)	.	.	.	.	الاستبعادات
٢٣٤,٨٠١,٤٧٥	٢٣٦,١١٣,٤٩٨	١٥,٢٨٤,٠٩٤	٤٣٥,٧٥٧	٢٢٠,٣٩٣,٦٤٧	الرصيد في ٣١ ديسمبر
					مجمع الأهلاك
٦٨,٥٨٢,٧٩٤	٧٢,٦٠٠,١٣٥	١٥,٢٨٤,٠٩٣	٢٨٢,٤٤٣	٥٧,٠٢٢,٥٩٩	الرصيد في ١ يناير
٤,٠٤٤,٩٢٩	٤,٠١٥,٠٨٨	.	١٥٣,٣١١	٣,٨٦١,٧٧٧	مصرف الأهلاك
(٢٧,٥٨٨)					
٧٢,٦٠٠,١٣٥	٧٦,٦١٥,٢٢٣	١٥,٢٨٤,٠٩٣	٤٣٥,٧٥٤	٦٠,٨٩٥,٣٧٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر
١٦٢,٢٠١,٣٤٠	١٥٩,٤٩٨,٢٧٥	١	٣	١٥٩,٤٩٨,٢٧١	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر

٣١-ديسمبر-٢٠٢١ الاجمالي	٣١-ديسمبر-٢٠٢٢ الاجمالي	الآلات ومعدات	أراضي ومباني	مبنى المركز التجاري (المرحلة ٢) التكلفة
١١٦,١٨٦,٤٤٣	١١٦,١٩٧,٥٣٢	٥,٨١٦,١٤٩	١١٠,٣٨١,٣٨٣	الرصيد في ١ يناير
١٢,٥٤٦	.	.	.	الإضافات
(١,٤٥٧)	.	.	.	الاستبعادات
١١٦,١٩٧,٥٣٢	١١٦,١٩٧,٥٣٢	٥,٨١٦,١٤٩	١١٠,٣٨١,٣٨٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر
				مجمع الأهلاك
٢٩,٤٩٦,٠٦١	٣١,٣٩٣,٢٩٩	٥,٨١٦,١٤٨	٢٥,٥٧٧,١٥١	الرصيد في ١ يناير
١,٨٩٧,٣٦٢	١,٨٩٧,٣٦٢	.	١,٨٩٧,٣٦٢	مصرف الأهلاك
(١٢٤)				
٣١,٣٩٣,٢٩٩	٣٣,٢٩٠,٦٦١	٥,٨١٦,١٤٨	٢٧,٤٧٤,٥١٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر
٨٤,٨٠٢,٢٣٣	٨٢,٩٠٦,٨٧١	١	٨٢,٩٠٦,٨٧٠	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر

٣١-ديسمبر-٢٠٢١ الاجمالي	٣١-ديسمبر-٢٠٢٢ الاجمالي	ألات ومعدات	أراضي ومباني	المبنى الإداري A2 التكلفة
١٧,٢٨٨,٧٤٧	١٧,٤٣١,١٨٢	٥٦٦,٣٧٩	١٦,٨٦٤,٨٠٣	الرصيد في ١ يناير
٤٢,٤٣٥	١٢١,٦٧٣	.	١٢١,٦٧٣	الإضافات
	.	.	.	الاستبعادات
١٧,٢٣١,١٨٢	١٧,٥٥٢,٨٥٥	٥٦٦,٣٧٩	١٦,٩٨٦,٤٧٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر
				مجمع الأهلاك
٥,٢٥٦,٤٩٢	٥,٥٨٢,٤٧٨	٥٢٩,١٣٣	٥,٠٥٤,٣٤٥	الرصيد في ١ يناير
٢٢٧,١٨٦	٢٢٥,١٢٧	٢٧,٢٤٥	٢٨٧,٨٨٢	مصرف الأهلاك
٥,٥٨٢,٤٧٨	٥,٩٠٨,٦٠٥	٥٩٦,٣٧٨	٥,٣٤٢,٢٢٧	الرصيد في ٣١ ديسمبر
١١,٨٤٧,٧٠٤	١١,٦٤٤,٢٥٠	١	١١,٦٤٤,٢٤٩	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر

شركة جولدن بيراميدز بلازا (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

تابع الاستثمار العقاري :

٣١-ديسمبر-٢١ الاجمالي	٣١-ديسمبر-٢٢ الاجمالي	الات ومعدات	اراضي ومباني	مبنى الآباري A4 التكلفة
١٣,٤١٤,٨٣٦	١٨,٨٤٨,١٣١	٤٢,٢٣٩	١٨,٨٠٥,٨٩٢	الرصيد في ١ يناير
٥,٢٥٣,٢٠٠	١٦,٢٠٨	.	١٦,٢٠٨	الإضافات
.	.	.	.	الاستعدادات
١٨,٨٤٨,١٣١	١٨,٨٦٤,٢٣٩	٤٢,٢٣٩	١٨,٨٢٢,١٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر
				مجمع الإهلاك
٢,٢٦٥,١٧٠	٢,٦١٨,٦٤٤	٤٢,٢٣٨	٢,٥٧٦,٤٠٦	الرصيد في ١ يناير
٢٩٢,٤٧٤	٣١٨,٥٥١	.	٣١٨,٥٥١	مصروف الإهلاك
٢,٦١٨,٦٤٤	٢,٩٣٧,١٩٥	٤٢,٢٣٨	٢,٨٩٤,٩٥٧	الرصيد في ٣١ ديسمبر
١٦,٢٢٩,٤٨٧	١٥,٩٢٧,١٤٤	١	١٥,٩٢٧,١٤٣	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر

٣١-ديسمبر-٢١ الاجمالي	٣١-ديسمبر-٢٢ الاجمالي	الات ومعدات	اراضي ومباني	مبنى الآباري A5 التكلفة
١,٢٧٠,٦٦١	١٥,٨٠٨,٩٨٨	٢٩٥,٠٦٣	١٥,٥١٣,٩٢٥	الرصيد في ١ يناير
١٤,٥٥٣,٥٢٢	٩٨,٢٠١	.	٩٨,٢٠١	الإضافات
(١٤,٧٩٦)	.	.	.	الاستعدادات
١٥,٨٠٨,٩٨٨	١٥,٩٠٧,١٨٩	٢٩٥,٠٦٣	١٥,٦١٢,١٢٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر
				مجمع الإهلاك
٨٠,٢٩٠	٣٠٣,٧٢٨	٢٢,١٣٠	٢٨١,٥٩٨	الرصيد في ١ يناير
٢٢٢,٤٢٦	٢٩٢,١٧٨	٢٩,٥٠٦	٢٦٢,٦٧٢	مصروف الإهلاك
٣٠٣,٧٢٦	٥٩٥,٩٠٦	٥١,٦٣٦	٥٤٤,٢٧٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر
١٥,٥٠٥,٢٦٢	١٥,٣١١,٢٨٣	٢٤٣,٤٢٧	١٥,٠٦٧,٨٥٦	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر

٣١-ديسمبر-٢١ الاجمالي	٣١-ديسمبر-٢٢ الاجمالي	الات ومعدات	اراضي ومباني	مبنى الآباري A6 التكلفة
.	٢٠,٣٥٦,٣٧٧	١,٠٠٠,٣٢١	١٩,٣٥٦,٠٥٦	الرصيد في ١ يناير
٢٠,٣٥٦,٣٧٧	٦٢٠,١٩٠	.	٦٢٠,١٩٠	الإضافات
.	.	.	.	الاستعدادات
٢٠,٣٥٦,٣٧٧	٢٠,٩٧٦,٥٦٧	١,٠٠٠,٣٢١	١٩,٩٧٦,٢٤٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر
				مجمع الإهلاك
.	٣١٢,٥٧٧	٧٥,٠٢٤	٢٣٧,٥٥٣	الرصيد في ١ يناير
٣١٢,٥٧٧	٤٣٨,٤٦٨	١٠٠,٠٣٢	٣٣٨,٤٣٦	مصروف الإهلاك
٣١٢,٥٧٧	٧٥١,٠٤٥	١٧٥,٠٥٦	٥٧٥,٩٨٩	الرصيد في ٣١ ديسمبر
٢٠,٠٤٣,٨٠٠	٢٠,٢٢٥,٥٢٢	٨٢٥,٢٦٥	١٩,٤٠٠,٢٥٧	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر

شركة جولدن بيراميدز بلازا (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

تابع الاستثمار العقاري :

٣١-ديسمبر-٢١ الاجمالي	٣١-ديسمبر-٢٢ الاجمالي	الات ومعدات	اراضي ومباني	مبنى الأتاري F1 التكلفة
٢٨,٢٨٨,٦٢٣	٢٨,٢٨٨,٦٢٣	١,٠٤١,٦٦٣	٢٧,٢٤٦,٩٦٠	الرصيد في ١ يناير
.	.	.	.	الإضافات
.	.	.	.	الإستبعادات
٢٨,٢٨٨,٦٢٣	٢٨,٢٨٨,٦٢٣	١,٠٤١,٦٦٣	٢٧,٢٤٦,٩٦٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر
٨,٢٥١,٨٤٣	٨,٧٥٠,٩١١	١,٠٤١,٦٦٢	٧,٧٠٩,٢٤٩	مجمع الأهلاك
٤٩٩,٠٦٨	٤٩٩,٠٦٩	.	٤٩٩,٠٦٩	الرصيد في ١ يناير
٨,٧٥٠,٩١١	٩,٢٤٩,٩٨٠	١,٠٤١,٦٦٢	٨,٢٠٨,٣١٨	مصروف الأهلاك
١٩,٥٣٧,٧١٢	١٩,٠٣٨,٦٤٣	١	١٩,٠٣٨,٦٤٢	الرصيد في ٣١ ديسمبر
				صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر

٣١-ديسمبر-٢١ الاجمالي	٣١-ديسمبر-٢٢ الاجمالي	الات ومعدات	اراضي ومباني	مبنى الأتاري A8 التكلفة
٣١,٠٤٤,٧١٣	٣١,١٠٤,١٤٠	٤٠٣,٧١١	٣٠,٧٠٠,٤٢٩	الرصيد في ١ يناير
١٣٩,٤١٧	٩١,٤٦٨	.	٩١,٤٦٨	الإضافات
(٧٩,٩٩٠)	.	.	.	الإستبعادات
٣١,١٠٤,١٤٠	٣١,١٩٥,٦٠٨	٤٠٣,٧١١	٣٠,٧٩١,٨٩٧	الرصيد في ٣١ ديسمبر
١,٥٩٨,٦٧٥	٢,١٧٩,٧٦٨	١٥١,٣٩١	٢,٠٢٨,٣٧٧	مجمع الأهلاك
٥٨٦,٦٠٣	٥٨٦,٢٦٨	٤٠,٣٧١	٥٤٥,٨٩٧	الرصيد في ١ يناير
(٥,٠١٠)	.	.	.	مصروف الأهلاك
٢,١٧٩,٧٦٨	٢,٧٦٦,٠٣٦	١٩١,٧١٢	٢,٥٧٤,٣٢٤	الرصيد في ٣١ ديسمبر
٢٨,٩٢٤,٣٧٤	٢٨,٤٢٩,٥٧٢	٢١١,٩٤٩	٢٨,٢١٧,٦٢٣	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر

٣١-ديسمبر-٢١ الاجمالي	٣١-ديسمبر-٢٢ الاجمالي	اصول احلال و تجديد	الات ومعدات	وسائل نقل وانتقال	أثاث ومفروشات	اراضي ومباني	شبكة الإنترنت التكلفة
١٨٦,٥٩٠,٩٠١	١٨٦,٧٠٩,٠٦٦	١١,٧٤٥,٣٣٤	٧,٨٨٩,٠٣٣	٧٧,٧٥١	١٩,٢٢٥,٠٩٤	١٤٧,٧٧١,٨٥٤	الرصيد في ١ يناير
١١٨,١٧٤	٢٣,٨٤٩	٢٣,٨٤٩	.	.	.	.	الإضافات
.	.	.	.	.	.	.	الإستبعادات
١٨٦,٧٠٩,٠٧٥	١٨٦,٧٣٢,٩١٥	١١,٧٦٩,١٨٣	٧,٨٨٩,٠٣٣	٧٧,٧٥١	١٩,٢٢٥,٠٩٤	١٤٧,٧٧١,٨٥٤	الرصيد في ٣١ ديسمبر
٧٢,٣٤٦,٣٣٧	٧٦,٢٢٤,٠١٤	٥,٣٢٩,٤٢٥	٧,٨٨٩,٠٣٢	٧٤,٩٥٣	١٩,٢٢٥,٠٩٣	٤٣,٧١٥,٥١١	مجمع الأهلاك
٣,٩٠٧,٦٧٧	٣,٩١٠,٩٥٨	١,١٧٥,١٦٩	.	٢,٧٩٧	.	٢,٧٣٢,٩٩٢	الرصيد في ١ يناير
٧٩,٢٥٤,٠١٤	٨٠,١٤٤,٩٧٢	٦,٥٠٤,٥٩٤	٧,٨٨٩,٠٣٢	٧٧,٧٥٠	١٩,٢٢٥,٠٩٣	٤٦,٤٤٨,٥٠٣	مصروف الأهلاك
١١٠,٤٧٥,٠٦١	١٠٩,٥٨٧,٩٤٣	٥,٢٦٤,٥٨٩	١	١	١	١٠١,٣٢٣,٣٥١	الرصيد في ٣١ ديسمبر
							صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر

شركة جولدن بيراميدز بلاترا (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

تابع الاستثمار العقاري :

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	أصول أحلال و تجديد	الات ومعدات	وسائل نقل ونقلات	أثاث ومفروشات	أراضي ومباني	شئى هوليداي إن التكلفة
٥٦,٥٨٠,٤٢٣	٥٦,٦٢٠,٢٥٢	٢,١٩٦,٩٧١	٧٥٢,١٨٥	١١,٢٢٠	٧,٦٢٢,٠٥٥	٤٦,٠٥١,٨١١	الرصيد في ١ يناير
٤٩,٩٢٩	٦٨,٢٦٠	٦٨,٢٦٠	.	.	.	.	الإضافات
.	.	.	.	.	.	.	الاستبعادات
٥٦,٦٢٠,٢٥٢	٥٦,٦٩٨,٧١٢	٢,٢٦٥,٢٣١	٧٥٢,١٨٥	١١,٢٢٠	٧,٦٢٢,٠٥٥	٤٦,٠٥١,٨١١	الرصيد في ٣١ ديسمبر
٢٠,٢٩٥,١٨١	٢١,٣٥٩,٩١١	١,١٣٧,٧٢٤	٧٥٢,١٨٤	٩,٢٤٣	٧,٦٢٢,٠٥٤	١١,٨٣٨,٧٠٦	الرصيد في ١ يناير
١,٠٦٤,٧٣٦	١,٠٧١,٢٨١	٢٢٢,٠٧٣	.	٢,٠٨٦	.	٨٤٧,١٢٢	مصرف الإهلاك
٢١,٢٣٠,٤٤٥	٢٢,٤٣١,١٩٢	١,٣٥٩,٧٩٧	٧٥٢,١٨٤	١١,٢٢٥	٧,٦٢٢,٠٥٤	١٢,٦٨٥,٨٢٨	الرصيد في ٣١ ديسمبر
٣٥,٢٧٠,٤٢٥	٣٤,٢١٧,٥٢٠	٩٠١,٥٣٤	١	١	١	٣٣,٣١٥,٩٨٣	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	أصول أحلال و تجديد	الات ومعدات	وسائل نقل ونقلات	أثاث ومفروشات	أراضي ومباني	شئى ستاي بريدج التكلفة
٣٨,٧٤٢,٤٤١	٣٨,٧٢٤,٦١٩	١,٣٥١,٢٩٧	٨٨٥,٤٢٠	١٩٩,٣٧٨	٤,٢٧٦,٨٧٢	٣٢,٠١١,٦٥٢	الرصيد في ١ يناير
(١٧,٧٥٢)	٣٨,٥٢٤	٣٨,٥٢٤	.	.	.	.	الإضافات
.	.	.	.	.	.	.	الاستبعادات
٣٨,٧٢٤,٦٨٩	٣٨,٧٦٣,١٤٣	١,٣٨٩,٨٢١	٨٨٥,٤٢٠	١٩٩,٣٧٨	٤,٢٧٦,٨٧٢	٣٢,٠١١,٦٥٢	الرصيد في ٣١ ديسمبر
١٣,٠٦٤,٣٦٢	١٣,٧٧٥,٦٥٥	٧٠٠,٩٨٧	٨٨٥,٤١٩	١٩٩,٣٧٧	٤,٢٧٦,٨٧١	٧,٧١٣,٠٠١	الرصيد في ١ يناير
٧١١,٢٩٣	٧١٧,٢٩٢	١٢٦,٥٠٥	.	.	.	٥٨٠,٧٨٧	مصرف الإهلاك
١٣,٧٧٥,٦٥٥	١٤,٤٩٢,٩٤٧	٨٣٧,٤٩٢	٨٨٥,٤١٩	١٩٩,٣٧٧	٤,٢٧٦,٨٧١	٨,٢٩٣,٧٨٨	الرصيد في ٣١ ديسمبر
٢٤,٩٤٩,٠٣٤	٢٤,٢٧٠,١٩٦	٥٥٢,٣٢٩	١	١	١	٢٣,٧١٧,٨٦٤	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر

٧ - أصول غير ملموسة

تتمثل الأصول الغير ملموسة في برامج الحاسب الآلي.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
١٠٤,٥٤٤	١١٠,٦٤٠	صافي القيمة الدفترية أول العام
٣٠,٨٢٣	١٠,٠١٠	إضافات خلال الفترة
(٢٥,٠٣٦)	(٢٤,١٠١)	استهلاك الفترة
٣٠٩	.	تسويات مجمع الإهلاك
١١٠,٦٤٠	٩٦,٥٤٩	الرصيد

شركة جولدن بيراميدز بلازا (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المضمنة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٨ - مشروعات تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٤٩٨,٤٨٤	١,٧٤٣,٣٠٧	التكلفة في ١ يناير
٦٦٩,٧٠٥	٢٨٤,٠٢٨	الإضافات خلال الفترة / العام
-	(١,٥٢٨,٨٥١)	تحويل إلى الأصول الثابتة والاستثمار العقاري
١,١٦٨,١٨٩	٤٩٨,٤٨٤	الرصيد

٩ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		٣١ ديسمبر ٢٠٢١		
نسبة المساهمة	دولار أمريكي	نسبة المساهمة	دولار أمريكي	
				١/٩ استثمارات في شركات تابعة
%٩٢	١٧٤,٨٠٠,٠٠٠	%٩٢	١٧٤,٨٠٠,٠٠٠	شركة جولدن كوست للفنادق والقرى السياحية
%٩٧	١٥,٤٠٧	%٩٧	٩,٨١٤	شركة سيثي ستارز لتطوير المشروعات
%٩٩,٩٨	١٥,٥٦٢,٨٩٧	%٩٩,٩٨	٩,٩١٣,٣٩٥	الشركة العقارية للتعمية العقارية "الركو"
				٢/٩ استثمارات في شركات شقيقة
%٩٧	١٥,٤٠٧	%٩٧	٩,٨١٤	شركة سيثي ستارز للإدارة والاستشارات
%٢٥	٧٩٤,١٥٥	%٢٥	٥٠٥,٨٦٨	شركة ستارز للمشروعات الترفيهية والسياحية
%٢٥	٣١٧,٦٦٢	%٢٥	٢٠٢,٣٤٧	شركة ستارز لنور العرض المينماني
%٤٥	٢٤,٣٠١	%٤٥	١٥,٤٧٩	شركة خدمات الجيل القادم
%٢٥	٩٥,٢٩٨	%٢٥	٦٠,٧٠٥	شركة ستارز للاتصالات
	١٩١,٦٢٥,١٢٧		١٨٥,٥١٧,٤٢٢	الرصيد

- بتاريخ ٢٠٠٩/١١/١٢ تم توقيع عقد بيع اسهم للشركة العربية للتعمية العقارية "الركو" بين السيد / عبد الرحمن حسن شربتلي (باتع) وشركة جولدن بيراميدز بلازا (مشتري) وذلك بعد موافقة الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة في ١١ نوفمبر ٢٠٠٩ (بنسبة حضور ١٠٠٪) على شراء (استحواذ) حصة السيد / عبد الرحمن حسن شربتلي (رئيس مجلس إدارة شركة جولدن بيراميدز بلازا) في اسهم الشركة العربية للتعمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) البالغ عددها ١,٣٠٥,٣٧٥ سهم والتي تمثل نسبة ٥٣,٢٨٪ من إجمالي اسهم الشركة العربية للتعمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وذلك على أساس القيمة الاسمية للسهم البالغة ١٠٠ جنية مصري (فقط مائة جنية مصري) وقد تم تنفيذ عقد البيع من خلال شركة كليرو كابتال للمسرة في الأوراق المالية.

- بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٢٧ تم توقيع عقد بيع اسهم للشركة العربية للتعمية العقارية بين السيد / عبد الرحمن حسن شربتلي (باتع) وشركة جولدن بيراميدز بلازا (مشتري) وذلك بعد موافقة الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة في ٢٣ ديسمبر ٢٠١٠ (بنسبة حضور ٩٩,٤٪) على شراء (استحواذ) حصة السيد / عبد الرحمن حسن شربتلي (رئيس مجلس إدارة شركة جولدن بيراميدز بلازا) في اسهم الشركة العربية للتعمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) البالغ عددها ١,١٤٤,٢٢٥ سهم والتي تمثل نسبة ٤٦,٧٪ من إجمالي اسهم الشركة العربية للتعمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وذلك على أساس القيمة الاسمية للسهم البالغة ١٠٠ جنية مصري (فقط مائة جنية مصري) . وبذلك يصبح إجمالي استحواد شركة جولدن بيراميدز لاسهم الشركة العربية للتعمية العقارية بنسبة ٩٩,٩٨٪.

شركة جولدن بيراميدز بلازا (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

١٠- استثمارات في أوراق مالية	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٢٩,١٣٨	٤٥,٧٤٣
٨٨٢,٥٣١	٢,٦٣٧,٧٢٧
١١٦,٦٨١	١٥٥,٨٦٦
٦٥٣,٧٤٦	٧٠٥,٦٣٩
١٥٣,٥٩٤	١٥٥,٤٦١
٣٨,٩١٧	٣٥,٣٨١
٤,٩٣٩	٤,١٠٩
٤,٣٠٨	٦,٣٥٩
٥٢٥,٣٢٠	٨٣٨,٣٩٢
١٣,٠٣٢,٧٨٦	١٨,٥٧٥,٧٨٢
٧٧٠,٧٠٠	٨٨٣,١٠٣
٥٠,٩٩١	٨١,٣٩٨
٢٠,٢٣٥	٣١,٧٦٦
١٠٦,٩٢٢	١٤٦,٥٤١
١٦,٣٩٠,٨٠٨	٢٤,٣٠٣,٢٦٧
صندوق الملكية	
شركة اوراسكوم تليكوم القابضة	
شركة اوراسكوم للاتصالات والأعلام والتكنولوجيا	
الشركة القابضة المصرية الكويتية	
شركة العز لحديد التسليح	
شركة الإسكندرية للزيوت المحنفة	
الشركة العربية لحليج الأقطان	
الشركة العربية لإدارة الاصول	
شركة جنوب الوادي للاسمنت	
مجموعة طلعت مصطفى	
الأهلي للتنمية والاستثمار	
بالم هيلز	
المقاصة للرياضة	
شركة اوراسكوم فيناتسي	
الرصيد	

١١ - عملاء وأوراق قبض

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	إيضاح
٣٣,٣٨٠,٩٧٠	٢٨,٧٥٢,٨٢١	
٩,٥٦٦,٢٥٣	١٤,٢٦٥,٤٨٤	
٤٢,٩٤٧,٢٢٣	٤٣,٠١٨,٣٠٥	
(١٢,٥٢١,٩٣٠)	(٩,٦٦٩,٦٠٢)	١٦
٣٠,٤٢٥,٢٩٣	٣٣,٣٤٨,٧٠٣	
عملاء		
أوراق قبض		
الإجمالي		
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها		
الرصيد		

١٢ - مدينون أرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	إيضاح
٢,٣٦٤,٦٤٥	١,٢١٢,١٥٢	
٥,٥٩٠,٣٦٠	٥,٠٧٢,٣٨١	
٣٩,٤٦٤,١٨٢	٣٩,٦٩٩,٣١١	
٣٠١,٩٢٨,٣٦١	٢٨٢,٢٨٤,٧٩٣	٢٢
٣٧٣,٧٤٤	٦٢٧,٩٣٨	
٩٤,٠٩٣	٧,٧٠٦	
٢,٣١٠,٣٥١	٣,٣٨٦,٣٤٥	
١,٩٦٧,٧٠٨	٩,١٠٢,١٥٤	
٢٩,٤٦٦	٤,٠٦٢,٤٥٧	
٤١,٩٦٥,٩٠٣	٤٦,١٠٣,٧٧٩	
٣٩٦,٠٨٨,٧٦٣	٣٩١,٥٥٩,٠١٦	
مخازن		
موردون دفعات مقدمة		
أرصدة مدينة أخرى		
مستحق من أطراف ذات علاقة		
تأمينات لدي الغير		
عهد مستحقة		
ضريبة القيمة المضافة		
ضرائب مدينة		
مصرفات مستردة من العملاء		
شركة ليدي ويل أوف شور (تحكيم اوراسكوم)*		
الرصيد		

شركة جولدن بيراميدز بلازا (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

\* بناء على اجتماع جماعة حملة السندات لشركة جولدن بيراميدز بلازا الدفعة الأولى - الإصدار الثاني المنعقد بتاريخ ٢٧-١-٢٠٢١، وافق السادة حملة السندات على قبول تعهد من شركة ليدي ويل اوف شور المملوكة لمجموعة من مساهمي شركة جولدن بيراميدز بلازا بسداد أي التزامات مالية وتعويضات ومستحقات وما يحسب عليها من فوائد ناتجة عن دعوى التحكيم رقم (٤٦٧) لسنة ٢٠٠٦ وهنا التعمد غير قابل للإلغاء أو التعديل أو الرجوع فيه إلا بموافقة جماعة حملة السندات .  
و الغاء تعهد المساهمين السابق إصداره و اعتباره كان لم يكن و الغاء اي اثار مترتبة عليه .

١٣ - نقدية وأرصدة بالبنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٩٢٣,٧١٧	٤٢٩,٩٦٨	نقدية بالصندوق
٣٢,٥٠٥,٢٠٧	٢١,٢٥٣,١٩٥	حسابات جارية لدى البنوك
-	-	حسابات ودائع
<u>٣٣,٤٢٨,٩٢٤</u>	<u>٢١,٦٨٣,١٦٣</u>	الرصيد

١٤ - مخصصات

يتمثل رصيد المخصصات في مخصص ديون مشكوك في تحصيلها (ضمن بند عملاء وأوراق قبض):

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
١١,٤٢١,٠٨٧	٩,٦٦٩,٦٠٢	الرصيد في ١ يناير
١,٥٩٧,١٢٥	٢,٨٥٢,٣٢٨	المكون خلال الفترة
(٣,٣٤٨,٦١٠)	-	المستخدم خلال الفترة
<u>٩,٦٦٩,٦٠٢</u>	<u>١٢,٥٢١,٩٣٠</u>	الرصيد

١٥ - دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح	
٤٨٠,٤١٤	٢٢٨,٥٢٥	٢٢	أرصدة مستحقة لأطراف ذات علاقة
١١,٧٠٢,٣٦٢	١٠,٣١٤,٩١٩		عملاء أرصدة دائنة
٦,٥٥٣,١٢١	٥,٧٩٤,٠٢٥		أرصدة دائنة أخرى
٢٨,٣٢٣,٦٩٢	٢٧,٨٩٩,٧١٩		حسابات دائنة تحت التسوية
٤,٢٤٣,٦٦٨	٣,٠٨٤,٥٢٥		مقاولين تأمين أعمال
٩,٢٠٢,٧٩٦	١٠,١٨٣,٣٥٧		ودائع إيجارية
١,٤٧٢,٤٣٠	١,٠٧٣,٨١١		أوراق دفع
١,٤٦٠,٠١٨	٥,٥٢١,٢٢٦		مستحقات مساهمين
٦٠,٠٣٢,٠٠٢	٥٤,٠١٤,٦١٤		تحكيم أوراسكوم *
٨٧,٤٥٧	٨٧,٤٥٧		دائنو توزيعات مساهمين
١٢٣,٦٧٢	٨٤٨,٩٤٢		ضرائب مستحقة
٥,٦٧٥,٧٢٥	٥,٧٤٤,٤٠٠		إيرادات مقدمة
<u>١٢٩,٣٥٧,٣٥٧</u>	<u>١٢٤,٧٩٥,٥٢٠</u>		الرصيد

\* بناء على اجتماع جماعة حملة السندات لشركة جولدن بيراميدز بلازا الدفعة الأولى - الإصدار الثاني المنعقد بتاريخ ٢٧-١-٢٠٢١.

شركة جولدن بيراميدز بلاترا (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

ووفق السادة حملة السندات على قبول تعهد من شركة ليدي ويل أوف شور المملوكة لمجموعة من مساهمي شركة جولدن بيراميدز بلاترا بسداد أي التزامات مالية وتعويضات ومستحقات وما يحتسب عليها من فوائد ناتجة عن دعوي التحكيم رقم (٤٦٧) لسنة ٢٠٠٦ وهذا التعهد غير قابل للإلغاء أو التعديل أو الرجوع فيه إلا بموافقة جماعة حملة السندات .  
و الغاء تعهد المساهمين السابق إصداره و اعتباره كان لم يكن و الغاء اي اثار مترتبة عليه .

١٦ - رأس المال

- بتاريخ ١٦ مارس ٢٠١٠ تم الموافقة على زيادة رأس المال المرخص به إلى ٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي (فقط ٢ مليار دولار أمريكي).
- بلغ رأس المال المصدر والمنفوع بالكامل ٥٧٧,٥٩١,٣٨٦ دولار أمريكي (خمسائة سبعة وسبعون مليون وخمسمائة واحد وتسعون ألف وثلاثمائة ستة وثمانون دولار أمريكي) موزع على ٥٧٧,٥٩١,٣٨٦ سهم القيمة الإسمية للسهم (واحد دولار أمريكي)، وبموجب قرار محضر اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٢٥/٣/٢٠١٧ بزيادة رأس المال المصدر بمبلغ ٣٨,٥٩١,٣٨٦ دولار أمريكي
- وقد تم اتخاذ الإجراءات القانونية والموافقة من الهيئة العامة للاستثمار وتم التأسيس بالسجل التجاري وتم السداد بالكامل ليصبح ٥٧٧,٥٩١,٣٨٦ دولار أمريكي.

١٧ - داتنو توزيعات

بلغ رصيد داتنو توزيعات في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٩٠,٦٩٧,٦٠٨ دولار أمريكي وطبقاً لقرار الجمعية العامة العادية بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠١١ وطبقاً لقرار مجلس الإدارة في ٦ سبتمبر ٢٠١٢ بعدم القيام بتوزيعات للأرباح على المساهمين وذلك بعد تحديد موقف السيولة بالشركة حتى لا يؤثر على التزامات ونشاط الشركة.

١٨ - الاحتياطات

إجمالي	احتياطي عام	احتياطي قانوني
٣٨,٧٢١,١٥٧	١١١,٩٨٩	٣٨,٦٠٩,١٦٨

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

طبقاً لقانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والنظام الأساسي للشركة يتم تجنيب نسبة ٥٪ من صافي أرباح العام لحساب الاحتياطي القانوني. ويجوز بناء على اقتراح مجلس الإدارة وقف تجنيب جزء من الأرباح لحساب الاحتياطي القانوني إذا ما بلغ الاحتياطي القانوني ٥٠٪ من رأس المال المصدر. الاحتياطي القانوني غير قابل للتوزيع على المساهمين.

١٩ - الالتزامات الضريبية المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٥٩,٣٤٥,٤٣٤	٦٣,٨٦٢,٢٣٦
٤,٥١٦,٨٠٢	٤,٢٢١,٦٧٧
-	-
٦٣,٨٦٢,٢٣٦	٦٨,٠٨٣,٩١٣

الرصيد في أول الفترة  
ضرائب دخل مؤجلة محصلة على قائمة الدخل  
ضرائب دخل مؤجلة تخص سنوات سابقة  
الرصيد

• قرر مجلس الإدارة الشركة المصدرة بتاريخ ٢٠١٤/١١/٦ دعوة الجمعية العامة غير العادية للنظر في اصدار سندات اسمية قابلة للتداول وغير قابل للتحويل الى اسهم ذات مرتبة متساوية في أولوية السداد مع الديون العادية للشركة و اعلى من الديون المستحقة للمساهمين وبموافقة الجمعية العامة الغير العادية على الإصدار بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٤ وفقا لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولانتهما التنفيذيين وقرار مجلس الإدارة الهيئة العامة للرقابة المالية بشأن القواعد والإجراءات المنظمة لطرح اصدار السندات على دفعات رقم ٥٤ لسنة ٢٠١٤ وقرار وزير الاستثمار رقم ٢٢ لسنة ٢٠١٤ بقيمة اجمالية قدرها ٤٠٠ مليون دولار امريكي تصدر بنظام الدفعات على عدد ثلاثة دفعات على النحو التالي :-

- الدفعة الأولى بمبلغ ٢٨٠ مليون دولار أمريكي، الدفعة الثانية بمبلغ ٦٠ مليون دولار امريكي  
الدفعة الثالثة بمبلغ ٦٠ مليون دولار امريكي.

- إصدار الدفعة الأولى من السندات والمبالغ قيمتها الاجمالية ٢٨٠ مليون دولار الطرح الخاص للبنوك والمؤسسات المالية وللجهات ذوي الخبرة والملاءة المالية للاكتتاب في السندات

- تفويض مجلس الإدارة في التفويض وتحديد كافة الشروط التفصيلية لإصدار الدفعة الثانية من السندات والدفعة الثالثة والمبالغ قيمتهم ١٢٠ مليون دولار أمريكي بما في ذلك العائد ومدة الاستهلاك وتوقيت الإصدار وطريقة وكيفية الطرح والضمانات المقدمة من الشركة المصدرة.

• نوع الإصدار الخاص بسندات الدفعة الأولى سندات اسمية (اصدار ثاني) بالدولار الأمريكي قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل أي أسهم ذات عائد متغير ويتم طرحه بالكامل من خلال اكتتاب خاص.

• الغرض من اصدار سندات الدفعة الاولى – الإصدار الثاني ومدتها

- هو إعادة تمويل رصيد القروض البنكية المشتركة القائمة على الشركة والمبالغ قيمتها حوالي ٢٠٧ مليون دولار أمريكي وذلك بالإضافة الى العوائد والمصاريف والعمولات المستحقة عليها واية ملحقات اخرى حتى عام السداد.

- قيام الشركة المصدرة بسداد الجزء المتبقي من القرض الممنوح للضامن المتضامن من قبل البنك الأهلي المتحد والمبالغ قيمته ٤٦ مليون دولار امريكي

- بالإضافة الى العوائد والمصاريف والعمولات المستحقة عليه واية ملحقات اخرى حتى عام السداد.

- تمويل نفقات اصدار سندات الدفعة الأولى بما في ذلك رسوم و عمولات ضمان تغطية الاكتتاب

- التمويل الجزئي للنفقات الرأسمالية الخاصة بالشركة المصدرة وتمويل النفقات الاستثمارية الخاصة بمشروعات الضامن المتضامن بمدينة شرم الشيخ

- اما بالنسبة للقرض المبدئي من اصدار سندات الدفعة الثانية والثالثة بتمويل النفقات الاستثمارية الخاصة بمشروعات شرم الشيخ

- عدد سندات الدفعة الاولى - للإصدار الثاني ٢٨٠٠٠٠٠٠,٠٠ سند والقيمة الاسمية لسند الدفعة الاولى ١٠٠ دولار امريكي للسند الواحد وتسدد بالكامل عند الاكتتاب

شركة جولدن بيراميدز بلازا (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتعممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

- الحد الأدنى للاكتتاب عدد ١٠٠٠٠ سند بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي ولا يوجد حد أقصى للاكتتاب.

• سعر العائد:

تصدر سندات الدفعة الأولى - الإصدار الثاني للاكتتاب الخاص على دفعة واحدة وتمثل ١٠٠ % من إجمالي قيمة السندات، وتكون ذات عائد سنوي متغير وقدره ٤,٠٠ % علاوة على سعر الليبور (LIBOR) ستة شهور المعلن من رويترز في نفس ذات اليوم لصرف الكوبون وبصرف كل ستة شهور.

• فترة احتساب العائد ومواعيد سداده:

فترة احتساب العائد كل ستة شهور، حيث يستحق الكوبون في اليوم الأخير من أشهر يوليو ويلاير من كل عام، ويحتسب الكوبون الأول ابتداء من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب وحتى ٢٠١٥/٧/٣١. وفي حالة انتهاء أي فترة من فترات العائد حسب ما هو موضح بجدول السداد / الاستهلاك بالبنء (١٨) في غير يوم عمل فتنتهي فترة العائد في يوم العمل السابق.

• السداد / الاستهلاك:

تسدد / تستهلك السندات على ٨ (ثمانية) أقساط / دفعات وفقا للجدول التالي:

التاريخ	نسبة القسط من القيمة الاسمية للسند	قيمة القسط (دولار أمريكي)	الرصيد المتبقي (الدولار الأمريكي)
٣١ يناير ٢٠١٥	% ٠	.	٢٨٠,٠٠٠,٠٠٠
٣١ يوليو ٢٠١٥	% ٠	.	٢٨٠,٠٠٠,٠٠٠
٣١ يناير ٢٠١٦	% ٠	.	٢٨٠,٠٠٠,٠٠٠
٣١ يوليو ٢٠١٦	% ١٠,٢٧	٢٨,٧٥٠,٠٠٠	٢٥١,٢٥٠,٠٠٠
٣١ يناير ٢٠١٧	% ١٠,٢٧	٢٨,٧٥٠,٠٠٠	٢٢٢,٥٠٠,٠٠٠
٣١ يوليو ٢٠١٧	% ١١,١٦	٣١,٢٥٠,٠٠٠	١٩١,٢٥٠,٠٠٠
٣١ يناير ٢٠١٨	% ١١,١٦	٣١,٢٥٠,٠٠٠	١٦٠,٠٠٠,٠٠٠
٣١ يوليو ٢٠١٨	% ١٣,٣٩	٣٧,٥٠٠,٠٠٠	١٢٢,٥٠٠,٠٠٠
٣١ يناير ٢٠١٩	% ١٣,٣٩	٣٧,٥٠٠,٠٠٠	٨٥,٠٠٠,٠٠٠
٣١ يوليو ٢٠١٩	% ١٥,١٨	٤٢,٥٠٠,٠٠٠	٤٢,٥٠٠,٠٠٠
٣١ يناير ٢٠٢٠	% ١٥,١٨	٤٢,٥٠٠,٠٠٠	-
الإجمالي	% ١٠٠	٢٨٠,٠٠٠,٠٠٠	

• حق الشركة المصدرة في السداد المعجل قبل تاريخ الاستحقاق النهائي (الاستهلاك):

يحق للشركة المصدرة السداد المعجل لكل أو بعض أقساط استهلاك / سداد سندات الدفعة الأولى لجماعة حملة السندات الدفعة الأولى كل حسب حصته وذلك وفقا للشروط التالي: -

- الا يكون تاريخ السداد المعجل سابقا على تاريخ استحقاق الكوبون رقم (٥) (بداية السنة الثالثة) للإصدار والموافق ٣١ يوليو ٢٠١٧؛

- ان يكون تاريخ السداد المعجل موافق لاحد تواريخ اقساط استهلاك / سداد سندات الدفعة الأولى الواردة بالبنء (١٨)؛

- ان تقوم الشركة المصدرة بنشر اعلان في جريدتين رسميتين واسعتي الانتشار قبل ثلاثون يوما من تاريخ السداد المعجل وبحيث يحدد الإعلان المذكور المبلغ المراد تعجيل سداده وتاريخ السداد الذي

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

يلزم أن احدي تساواريخ اقصاط استهلاك / سداد سندات الدفعة الأولى الواردة بالبند (١٨) وان يوافق ذلك التاريخ صرف أحد الكوبونات.

#### \* جماعة حملة السندات:

تتكون من حملة سندات الدفعة الأولى جماعة يكون غرضها حماية المصالح المشتركة لأعضائها ، ويجوز لحملة ٥ % على الأقل من القيمة الاسمية لسندات الدفعة الأولى الدعوة لتكوين الجماعة تتكون جماعة حملة سندات الدفعة الأولى اذا قبل الاشتراك في عضويتها حملة أكثر من نصف القيمة الاسمية لسندات الدفعة الأولى ويكون لها ممثل قانوني من بين أعضائها يتم اختياره (خلال أربعة اشهر) من تاريخ غلق باب الاكتتاب وفقا للشروط والأوضاع المبينة في اللائحة التنفيذية لقانون سوق راس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ، ويشترط الا يكون للممثل القانوني لجماعة حملة السندات اية علاقة مباشرة او غير مباشرة بالشركة المصدرة والا تكون له مصلحة متعارضة مع مصلحة أعضاء الجماعة .

ويباشر ممثل الجماعة ما تقتضيه حماية المصالح المشتركة لها سواء في مواجهة الشركة المصدرة او الغير او امام القضاء ويتعين اخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بتشكيل هذه الجماعة واسم ممثلها وصورة من قراراتها ويكون اجتماع الجماعة صحيحا بحضور الأغلبية المطلقة لقيمة سندات الدفعة الأولى ، فانما لم يتوفر هذا المنصب في الاجتماع الأول يكون الاجتماع الثاني صحيحا أيضا كان عدد الحاضرون وتصدر القرارات بما في ذلك القرارات المتعلقة باتخاذ الإجراءات باسم الجماعة ضد

الشركة المصدرة وفقا لأحكام اللائحة التنفيذية بالفصل الثاني لجماعة حملة السندات من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ .

وتسري احكام اللائحة التنفيذية لقانون سوق راس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ بشأن الأوضاع والإجراءات الأخرى لدعوة الجماعة للانعقاد ومن له حق الحضور وكيفية الانعقاد ومكانة والتصويت وعلاقة الجماعة بالشركة والهيئة.

#### • التعهدات المالية:

تعهد الشركة المصدرة، من الناحية المالية طوال مدة سندات الدفعة الأولى وحتى سداد قيمتها بالكامل، بما يلي:

- الا يقل معدل تغطية خدمة الدين عن (١) مرة طوال مدة سندات الدفعة الأولى، والاغراض حسب معدل تغطية خدمة الدين تسري المعادلة الآتية:

معدل تغطية الدين = (صافي ربح النشاط قبل الفوائد والمصروفات التمويلية والضرائب والاهلاك والاستهلاك + التوزيعات النقدية من الشركة التابعة +/التغير في المبالغ المستحقة على او المستحقة الى الشركة التابعة - الضرائب المدفوعة - مصاريف الصيانة الرأسمالية السنوية + قروض المساهمين لتغطية أي عجز في التزامات الشركة) / (الجزء المتداول من القروض واقساط السندات + الفوائد والمصاريف التمويلية والكوبونات + مصاريف التأجير التمويلي + توزيعات المساهمين) والتي تمثل نسبة (٤,٨٧١).

من الجائز ان تتضمن القروض ذات المرتبة التالية أي نوع من أنواع قروض المساهمين ذات المرتبة التالية للسندات وأيضا يسمح بتخفيض رصيد القروض ذات المرتبة التالية في حالة رسالتها.

- الا تتخطى نسبة اجمالي المديونية المالية: للشركة المصدرة الى صافي ربح النشاط قبل الفوائد والمصروفات التمويلية والضرائب والاهلاك والاستهلاك + التوزيعات النقدية من الشركة التابعة عن ٥,٢ مرة طول مدة سندات الشريحة الأولى والتي تمثل نسبة (١,٦١٤).

- الا تتخطى نسبة الرافعة المالية نسبة ٠,٧٥ مرة طوال سندات الشريحة الأولى .

الرافعة المالية = إجمالي الالتزامات / إجمالي حقوق الملكية مخصوما منها الأصول الغير الملموسة ومتضمنة قروض المساهمين ذات المرتبة التالية والتي تمثل نسبة (٠,٥٤٣).

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

وتحتسب النسب اتفة الذكر طبقاً للقوائم المالية السنوية للشركة المصدرة المعدة وفقاً للمعايير المحاسبية المصرية ابتداءً من العام المالي ٢٠١٤ باستثناء معدل تغطية خدمة الدين يتم احتسابه ابتداءً من العام المالي ٢٠١٥ ، وتلتزم الشركة المصدرة بتقديم تقرير سنوي معتمد من مراقب حسابات الشركة المصدرة الى ممثل جماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية في هذا الخصوص.

#### • الالتزامات:

- تتعهد وتلتزم الشركة المصدرة والضامن المتضامن (كلا على حسب الأحوال) طوال مدة سندات الدفعة الأولى وحتى سداد قيمتها بالكامل بما يلي:
- ان تتسوى دائماً مرتبة حملة سندات الدفعة الأولى مع مرتبة أي من دائتي الشركة المصدرة من حيث أولوية السداد، وأعلى من الديون المستحقة للمساهمين، بخلاف الديون الممتازة المقررة بحكم القانون وبشرط ان يتمتع جماعة حملة سندات الدفعة الأولى بموجب برنامج اصدار السندات دائماً بصفة أولوية ممتازة من الدرجة الأولى على الضمانات المقدمة من الشركة المصدرة وفقاً لمذكرة المعلومات هذه.
- الا تجرى الشركة المصدرة أي تغيير في طبيعة أنشطتها كما هي مبينة في النظام الأساسي لها، الا بعد الموافقة الكتابية المنيقة من جماعة حملة سندات الشريحة الأولى.
- ان تفتح الشركة المصدرة حسابات إيرادات لدى البنك العربي الافريقي الدولي والبنك التجاري الدولي (مصر) والبنك الأهلي المتحد (مصر) ("بنوك حسابات الإيرادات") ويتم رهن رصيد حسابات الإيرادات لصالح وكيل الضمانات بالتبابة عن جماعة حملة سندات الدفعة الأولى وتلتزم الشركة المصدرة بصفة دورية بتحويل و/أو ايداع جميع وكل (١) الإيرادات الخاصة بجميع النشاطات الخاصة بمشروع سيتي ستارز وجميع ملحقاته ، (٢) المبالغ المسندة من الشركات التابعة ، (٣) أي مبلغ يتم سدادها من الضامن المتضامن لصالح الشركة المصدرة ، (٤) إيرادات توزيعات الأرباح من الشركة التابعة للشركة المصدرة ، الى حساب الإيرادات المفتوح لدى البنك العربي الافريقي الدولي . في نهاية كل شهر.
- ان يفتح الضامن المتضامن حسابات إيرادات لدى بنوك حسابات الإيرادات ويتم رهن رصيد تلك الحسابات لصالح وكيل الضمانات بالتبابة عن جماعة حملة سندات الدفعة الأولى، وتلتزم الضامن المتضامن بتحويل و/أو ايداع جميع وكل إيرادات الضامن المتضامن.
- باستتاع الشركة المصدرة عن توزيع أرباح لمساهميها الا بعد استيفاء الشروط التالية:
- ١- ان لا يكون الشركة المصدرة في أي حالة من حالات الاخلال وان لا يترتب على القيام بهذه التوزيعات حدوث حالة الخلال.
- ٢- ان لا تكون الشركة المصدرة مخطئة بأي من التعهدات المالية وان لا يترتب على القيام بهذه التوزيعات اخلال الشركة المصدرة بأي من التعهدات المالية.
- ٣- ان لا يتعدى مبلغ توزيعات الأرباح مبلغ أرباح السنة المالية التي تقوم الشركة المصدرة بالتوزيع عليها.
- باستتاع الشركة المصدرة عن اقامة مبلغ توزيعات الأرباح المستحق على الشركة المصدرة لمساهميها والبالغ ٩٠,٦٩٧,٦٠٨ دولار امريكي (تسعون مليون وستمائة سبعة وتسعون ألف وستمائة وثمانية دولار امريكي لا غير) طبقاً لميزانية الشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ الا بعد الحصول على موافقة حملة سندات الشريحة الأولى.
- أ- باستتاع الشركة المصدرة عن تقديم تبرعات تتخطى مبلغ (١) مليون دولار امريكي الا بعد الحصول على الموافقة الكتابية لجماعة حملة سندات الدفعة الأولى بالإجماع.

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

- بحوالة الشركة المصدرة لحقوقها في جميع عقود الأيجار (الحالية أو التي تعقدها في المستقبل) وعقود إدارة الفنادق (والتي تمثل نصيب المالك في أرباح الفنادق) بما يضمن إجمالي إيرادات للشركة المصدرة بما يغطي نسبة لا تقل عن ١٣٠% من المدفوعات المالية المستحقة على الشركة المصدرة لنفس السنة المالية متضمنة التزامات التأجير التمويلي المستحقة على الشركة المصدرة.
- بالامتناع الشركة المصدرة عن الاستحواذ على أو الاندماج في أو الاستثمار في اية شركة أو كيان قانوني أو هيئة أو أي طرف آخر أو ضخ اية أموال في الشركات التابعة (بإستثناء تمويل المبلغ المتبقي من النفقات الاستثمارية الخاصة بمشروعات الضمان المتضمن بمدينة شرم الشيخ) سواء في صورة قروض مساهمين أو الاكتتاب في زيادة رأسمال أو تقديم اية ضمانات لتلك الشركات التابعة أو تحملها لأية التزامات مالية نيابة عن تلك الشركة التابعة إلا بعد استيفاء الشروط التالية: الرجوع الى نشرة الاكتتاب.
- امتناع الشركة المصدرة عن القيام بأية تومعات رأسمالية إضافية بخلاف التومعات الرأسمالية المدرجة بالقوائم المالية التقديرية للشركة المصدرة والواردة بالبنود (٣٩) الرجوع الى نشرة الاكتتاب.
- امتناع الشركة المصدرة عن تحمل أي أعباء إجارية وإضافية ومصروفات إضافية متعلقة بتجيز الضامن المتضمن - الرجوع الى نشرة الاكتتاب
- تعهد وتلتزم الشركة المصدرة باستخدام المبالغ المودعة في حسابات الإيرادات الخاصة بها طبقاً لترتيب الأولويات - الرجوع الى نشرة الاكتتاب.
- تعهد ويلتزم الضامن المتضمن باستخدام المبالغ المودعة في حسابات الإيرادات الخاصة به طبقاً لترتيب الأولويات - الرجوع الى نشرة الاكتتاب.
- تعهد ويلتزم كل من الشركة المصدرة والضامن المتضمن بالامتناع عن الحصول على اية تسهيلات ائتمانية أو قروض أو تأجير تمويلي أو اصدار اية ضمانات أو التجميل بأية مديونيات سواء بطريق مباشر أو غير مباشر ودون الاعتداد بسبب المديونية، إلا بعد استيفاء الشروط - الرجوع الى نشرة الاكتتاب.
- امتناع الشركة المصدرة عن سداد أي مبالغ مستحقة لمساهمي الشركة المصدرة (فيما عدا المبالغ التي يتم رسالتها - الرجوع الى نشرة الاكتتاب).
- امتناع الشركة المصدرة عن الحصول قروض المساهمين و/أو قروض الشركات التابعة/الشقيقة إلا بعد التنازل عن أولوية سدادها بحيث يصبح الالتزام بسداد تلك القروض في مرتبة تالية لسداد سندات الدفعة الأولى.
- بتقديم الشركة المصدرة لشهادة تصرفات عقارية ومستخرج حديث من السجل التجاري للشركة المصدرة يوضح عدم وجود أي رهون عقارية أو رهون محل تجاري على الأصول العقارية والمادية والمعلوية للشركة المصدرة.
- بقيام الشركة المصدرة بإنهاء إجراءات رهن الأسهم المملوكة لها في الضامن المتضمن لصالح وكيل الضمانات بالنيابة عن جماعة حملة سندات الدفعة الأولى في خلال ثلاثة أشهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب، وذلك من خلال التأشير بالرهن في سجل مساهمي الضامن المتضمن وتوقيع عقد رهن الأسهم.
- بقيام الشركة المصدرة بالتصويت بالموافقة على توزيعات الأرباح في الجمعية العامة السنوية للضامن المتضمن.

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

- بقيام الشركة المصدرة بصفة دورية كل ثلاثة أشهر بتقديم شهادة من شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي تثبت ملكية المساهمين الرئيسيين للشركة المصدرة لأسهمهم في الشركة المصدرة وعدم وجود أي رهون على الأسهم.
- بامتناع الضامن المتضامن عن رهن أي من أصوله المادية والمعنوية والأصول العقارية الخاصة بمشروعاته في مدينة شرم الشيخ طوال مدة سندات الدفعة الأولى.
- بامتناع الشركة المصدرة عن التصرف في أو رهن الأسهم المملوكة لها في الضامن المتضامن طوال مدة سندات الدفعة الأولى دون الحصول على الموافقة المسبقة لجماعة حملة السندات الدفعة الأولى.
- بتقديم الشركة المصدرة بصفة دورية كل ثلاثة أشهر تقرير متابعة اصائل الانشاعات الخاصة بمشروعات الضامن المتضامن في شرم الشيخ.
- في حالة تصرف الشركة المصدرة في اية أصول أو ممتلكات أو مقومات مادية أو معنوية والتي تزيد قيمتها عن ٣,٠٠٠,٠٠٠ جم (ثلاثة مليون جنيه مصري) سنويا، فيلزم قيام الشركة المصدرة بتحويل المتحصلات النقدية للبيع لحسابات الإيرادات المفتوحة لدى بنوك حسابات الإيرادات.
- امتناع الشركة المصدرة عن كفالة أي من شركاتها التابعة أو الشقيقة أو الغير دون الحصول على الموافقة المسبقة لجماعة حملة سندات الدفعة الأولى.
- بمنح المرتبين العاملين الرئيسيين حصريا حق الأولوية في منح الشركة المصدرة أي تسهيلات ائتمانية أو قروض أو ما شابه ذلك من تمويلات مصرفية أو تغطية أو الاكتتاب في أي سندات تصدرها الشركة المصدرة في صورة إصدارات جديدة أو الدفعة المقدمة جديدة من إصدار قائم أو ترتيب أي مما سبق.
- بامتناع الشركة المصدرة عن تعديل عقود إدارة الفنادق المبرمة بين الشركة المصدرة وشركات إدارة فندق انتركونتيننتال سيتي ستارز وفندق هوليداي ان سيتي ستارز وفندق ستاي بريدج سويتس كايرو سيتي ستارز، دون الحصول على الموافقة المسبقة من جماعة حملة سندات الدفعة الأولى.
- بقيام الشركة المصدرة بإصلاح و/أو استبدال و/أو ترميم أصول مملوكة لها تتلف و/أو تستهلك و/أو تهتم وتكون لازمة لقيام الشركة المصدرة بالاستمرار في القيام بأعمالها أو ممارسة نشاطها الاعتيادي.
- تلتزم الشركة المصدرة بموافاة كل من الممثل القانولي لجماعة حملة سندات الدفعة الأولى والهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني ووكيل الضمانات طوال مدة سندات الدفعة الأولى وحتى سداد قيمة السندات بالكامل بالمعلومات والمستندات والتقارير التالية:
- القوائم المالية السنوية للشركة المصدرة المجمعمة والمستقلة المدققة من مراقب الحسابات عن تلك الفترة، بالتفصيل المناسب وفقا للمعايير المحاسبية المصرية، ذلك فور توفرها وعلى أي حال في موعد أقصاه ٩٠ يوما من نهاية كل فترة سنة مالية والتي تنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام ميلادي .

#### • الرهون والضمانات:

كضامن مستمر لأداء الشركة المصدرة لالتزاماتها بموجب مذكرة المعلومات هذه، تتعهد الشركة المصدرة بإجراء الرهون العقارية وrehون المحل التجاري وrehون رصيد حسابات الإيرادات لصالح وكيل الضمانات عن نفسه ونياية عن جماعة حملة سندات الدفعة الأولى، وذلك على النحو التالي:

يقوم البنك متلقى الاكتتاب بتحويل حصة سندات الدفعة الأولى المكتتب فيها. ويقوم وكيل الضمانات بسداد القروض القائمة على الشركة المصدرة والقروض القائم على الضامن المتضامن والحصول على مخلصات نهاية بالسداد ، على ان تلتزم الشركة المصدرة بشطب كافة رهون المحل التجاري والرهون العقارية القائمة

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

على أصول الشركة المصدرة وإبرام وتوثيق وتسجيل رهن عقاري ورهن محل تجاري حثيين لمصالح وكيل الضمانات عن نفسة ونياية عن جماعة سندات الدفعة الأولى أو نقل الرهون الحالية القائمة لمصالح حملة سندات جولدن بيراميدز بلازا الإصدار الأول الى وكيل الضمانات عن نفسة ونياية عن جماعة حملة سندات الدفعة الأولى الإصدار الثاني .

#### • حالات الاخلال :

- تعد الشركة المصدرة في حالة اخلال لشروط سندات الدفعة الأولى في أي من الأحوال التالية:
- في حالة عدم وفاء الشركة المصدرة في حالة اخلالها بأي من التعهدات والضمانات والالتزامات المسلف في هذه النشرة.
- عدم سداد أي مبالغ مستحقة من أقساط سداد/ استهلاك سندات الدفعة الأولى أو كوپونات.
- إذا أصبحت اية مديونية مستحقة الدفع قبل تاريخ استحقاقها المنصوص عليه بسبب اخلال الشركة المصدرة بأي شروط وتعهدات خاصة بها.
- في حالة ثبوت عدم صحة أي القرارات أو تعهدات من الشركة المصدرة عند التوقيع على هذه النشرة.
- إذا اخلت الشركة المصدرة بأي من التزاماتها الجوهرية في أي عقود اخري وترتيب على ذلك تأثيرا جوهريا ضار على قدرة الشركة المصدرة على وفاء بالتزاماتها بموجب السندات ولم يتم تصحيح هذا الاخلال خلال ٥ (خمسة) أيام من حدوث حالة الاخلال.
- في حالة وقوع حالة أو سلسلة من الحالات والتي في رأي جماعة سندات الدفعة الأولى، لها أو قد يكون لها تأثير جوهري ضار على قدرة الشركة المصدرة على أداء التزاماتها بموجب مذكرة المعلومات ولم يتم تصحيح هذا الاخلال خلال ٣٠ (ثلاثون) يوم من حدوث حالة الاخلال.
- إذا أصبحت الشركة المصدرة معسرة أو مظنة أو أعلنت انها قد أصبحت معسرة أو مظنة أو اقرت كتابة بعدم قدرتها على سداد ديونها عند استحقاقها أو إذا دعت الشركة المصدرة الى اجتماع لدائنيها أو اقترحت أو اجرت أي ترتيبات لأبرام صلح وفاق من الإفلاس أو تسوية مع دائنيها أو أي تنازل لمصالحهم أو إذا قدمت التماسا أو عقدت اجتماعا للنظر في قرار تخفيض رأس المال المصدرة والمدفوع أو إذا اتخذت أي خطوات اخري للتصفية أو الإفلاس أو الحل.
- إذا وضعت الشركة المصدرة تحت التصفية، أو تعيين حارس قضائي عليها.
- إذا توقفت الشركة المصدرة عن مباشرة نشاطها أو أي جزء جوهري من أنشطتها ولم يتم تصحيح هذا الاخلال خلال ٥ (خمسة) أيام.
- إذا أصبح استمرار الشركة المصدرة / أو الضامن المتضامن في اقتراض اية مبالغ أو إصدار أوراق مالية أو أداء أي من التزاماتها بموجب مذكرة المعلومات هذه مخالفا للقانون ولم يتم تصحيح هذا الاخلال خلال ٣٠ (ثلاثون) يوم من حدوث حالة الاخلال.
- إذا تم الغاء و/أو تعديل أو تبين عدم سرريان أي من التصاريح المطلوبة من الشركة المصدرة والالزمة حتى تقوم بالتزاماتها بموجب هذه النشرة.
- إن تصبح شروط واحكام سندات الدفعة الأولى أو أي من الضمانات المقدمة غير سارية.
- أي تحفظ من قبل مراقبي حسابات الشركة المصدرة على القوائم المالية المدققة للشركة واستمر هذا الاخلال دون تصحيح لمدة ٣٠ (ثلاثون) يوم من حدوث حالة الاخلال.

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

- خلال الشركة المصدرة بدفع أي مبالغ مستحقة بموجب حكم قضائي واجب النفاذ صادر من أي محكمة أو هيئة للتحكيم مختصة وذلك من خلال إجراءات تنفيذ قانونية ولم يتم إيقاف تنفيذه.
- إذا قامت أية سلطة حكومية بنزع ملكية كل أو جزء جوهري من أصول الشركة المصدرة أو إيراداتها أو ممتلكاتها وأعمالها أو مصادرها أو أوقعت حجزاً عليها أو أمتهانها.
- إذا قامت الشركة المصدرة بتغيير عقود شركات إدارة أي من الفنادق المملوكة الشركة المصدرة، وهي شركات إدارة فندق انتركونتيننتال سيتي ستارز وفندق هوليداي ان سيتي ستارز وفندق سيتي بريدج سويتس كليرو سيتي ستارز قبل الحصول على موافقة كتابية مسبقة من جماعة حملة سندات الدفعة الأولى واستمر هذا الاخلال دون تصحيح لمدة ٣٠ (ثلاثون) يوم من حدوث حالة الاخلال.
- في حالة تخفيض أو إنقاص المساهمين الرئيسيين للشركة المصدرة لنسبة ملكيتهم ومساهماتهم الحالية المباشرة وغير المباشرة عن ٥١% في رأس المال المصدر قبل الحصول على موافقة كتابية مسبقة من جماعة حملة سندات الدفعة الأولى واستمر هذا الاخلال دون تصحيح لمدة ٣٠ (ثلاثون) يوم من حدوث حالة الاخلال.
- في حالة تغيير هيكل مساهمي الضمان المتضامن واستمر هذا الاخلال دون تصحيح لمدة ٣٠ (ثلاثون) يوم من حدوث حالة الاخلال.
- بيع / رهن الأسهم المملوكة للشركة المصدرة في الضمان المتضامن قبل الحصول على موافقة مسبقة من جماعة حملة سندات الدفعة الأولى واستمر هذا الاخلال دون تصحيح لمدة ٣٠ (ثلاثون) يوم من حدوث حالة الاخلال.
- بيع / رهن أسهم المساهمين الرئيسيين للشركة المصدرة في الشركة المصدرة قبل الحصول على موافقة كتابية مسبقة من جماعة حملة سندات الدفعة الأولى واستمر هذا الاخلال دون تصحيح لمدة ٣٠ (ثلاثون) يوم من حدوث حالة الاخلال.
- تعديل بيانات قيد سندات شركة جولدن بيراميدز بلزا ش.م.م الدفعة الأولى - الإصدار الثاني
- وافقت باجتماعها جماعة حملة السندات لشركة جولدن بيراميدز بلزا ش.م.م الدفعة الأولى - الإصدار الثاني والمنعقد بتاريخ ٢٥/١٠/٢٠١٨ على مد مدة السندات لمدة ثلاث سنوات إضافية تبدأ من نهاية المدة الأصلية لسندات الدفعة الأولى كما وافقت أيضاً على رفع معدل العائد السنوي ليصبح ٦٪ سنوياً علوة على سعر الليبور ستة أشهر المعلن من رويترز وذلك اعتباراً من ٣١/١٠/٢٠١٩ ، ومنح الشركة فترة سماح من سداد الأقساط اعتباراً من ٣١ يناير ٢٠١٩ وحتى ٣١ يوليو ٢٠٢١ وفقاً للجدول الموضح أدناه على أن يتم صرف الكوبون وفقاً لمعدل العائد الجديد اعتباراً من ٣١/١٠/٢٠١٩ ، وقد تم اعتماد هذا المحضر من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٢٥/١١/٢٠١٨ .
- كما أن الجمعية العامة غير العادية لشركة جولدن بيراميدز بلزا ش.م.م وافقت باجتماعها المنعقد بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٨ على ذات قرارات جماعة حملة السندات سالف الذكر وتم اعتماد محضرها من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٢٢/١١/٢٠١٨ .

شركة جولدن بيراميدز بلازا (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

التاريخ	نسبة القسط من القيمة الاسمية للسند	قيمة القسط بالدولار الأمريكي	الرصيد المتبقي بالدولار الأمريكي
٣١ يناير ٢٠١٩	٪٠	٠	١٢٢٥٠٠٠٠٠
٣١ يوليو ٢٠١٩	٪٠	٠	١٢٢٥٠٠٠٠٠
٣١ يناير ٢٠٢٠	٪٠	٠	١٢٢٥٠٠٠٠٠
٣١ يوليو ٢٠٢٠	٪٠	٠	١٢٢٥٠٠٠٠٠
٣١ يناير ٢٠٢١	٪٠	٠	١٢٢٥٠٠٠٠٠
٣١ يوليو ٢٠٢١	٪٠	٠	١٢٢٥٠٠٠٠٠
٣١ يناير ٢٠٢٢	٪٢٥	٣.٦٢٥٠٠٠٠	٩١٨٧٥٠٠٠
٣١ يوليو ٢٠٢٢	٪٢٥	٣.٦٢٥٠٠٠٠	٦١٢٥٠٠٠٠
٣١ يناير ٢٠٢٣	٪٢٥	٣.٦٢٥٠٠٠٠	٣.٦٢٥٠٠٠٠
٣١ يوليو ٢٠٢٣	٪٢٥	٣.٦٢٥٠٠٠٠	٠

بناء على الدعوة الموجهة من السيد/ إريس المليجي بصفته ممثلًا عن شركة / بلو نايل لوف شور ش.م.ل بصفتها الممثل القانوني لجماعة حملة سندات النفقة الأولى - الإصدار الثاني لشركة جولدن بيراميدز بلازا ش.م.م ، انعقد اجتماع جماعة حملة السندات النفقة الأولى - الإصدار الثاني لشركة جولدن بيراميدز بلازا ش.م.م يوم الخميس الموافق ١٢/٣٠ / ٢٠٢١ للطلب المقدم من الشركة مصدرة السندات إلى الممثل القانوني لجماعة حملة السندات بتاريخ - ٢٠٢١/١٢/١ بشأن مد مدة سندات النفقة الأولى - الإصدار الثاني لمدة خمس سنوات أخرى نتيجة إلى الأضرار التي لحقت بها نتيجة جائحة كورونا "كوفيد ١٩" وتأثيرها المباشر على نشاطها الفعلي وغيره من نشاطات الشركة الأخرى واتخاذ القرار المناسب بشأن هذا الطلب وما قد يتربط عليه من تعديل جدول سداد / استهلاك السندات.

- وافق السادة حملة السندات بالإجماع على مد مدة الإصدار لمدة خمس سنوات لتنتهي في ٣١ يوليو ٢٠٢٨ وذلك للاعتبارات والأسباب الجوهرية التي أوضحتها خطاب الشركة المصدرة المنوه عنه أعلاه كما وافق السادة حملة السندات كذلك بالإجماع على تعديل جدول سداد/ استهلاك السندات في ضوء مد مدة الإصدار ليصبح على النحو الآتي :-

التاريخ	نسبة القسط من القيمة الاسمية للسند	قيمة القسط بالدولار الأمريكي	الرصيد المتبقي بالدولار الأمريكي
٣١ يوليو ٢٠٢١	٪٠	٠	١٢٢,٥٠٠,٠٠٠
٣١ يناير ٢٠٢٢	٪٠	٠	١٢٢,٥٠٠,٠٠٠
٣١ يوليو ٢٠٢٢	٪٠	٠	١٢٢,٥٠٠,٠٠٠
٣١ يناير ٢٠٢٣	٪٠	٠	١٢٢,٥٠٠,٠٠٠
٣١ يوليو ٢٠٢٣	٪٠	٠	١٢٢,٥٠٠,٠٠٠
٣١ يناير ٢٠٢٤	٪١٠	١٢,٢٥٠,٠٠٠	١١٠,٢٥٠,٠٠٠
٣١ يوليو ٢٠٢٤	٪١٠	١٢,٢٥٠,٠٠٠	٩٨,٠٠٠,٠٠٠
٣١ يناير ٢٠٢٥	٪١٠	١٢,٢٥٠,٠٠٠	٨٥,٧٥٠,٠٠٠
٣١ يوليو ٢٠٢٥	٪١٠	١٢,٢٥٠,٠٠٠	٧٣,٥٠٠,٠٠٠
٣١ يناير ٢٠٢٦	٪١٠	١٢,٢٥٠,٠٠٠	٦١,٢٥٠,٠٠٠
٣١ يوليو ٢٠٢٦	٪١٠	١٢,٢٥٠,٠٠٠	٤٩,٠٠٠,٠٠٠
٣١ يناير ٢٠٢٦	٪١٠	١٢,٢٥٠,٠٠٠	٣٦,٧٥٠,٠٠٠
٣١ يوليو ٢٠٢٧	٪١٠	١٢,٢٥٠,٠٠٠	٢٤,٥٠٠,٠٠٠
٣١ يناير ٢٠٢٨	٪١٠	١٢,٢٥٠,٠٠٠	١٢,٢٥٠,٠٠٠
٣١ يوليو ٢٠٢٨	٪١٠	١٢,٢٥٠,٠٠٠	٠

- تم احاطة السادة جماعة حملة السندات بخطاب الهيئة العامة للرقابة المالية المورخ في ٢٠٢١/١/١٨ وفي ضوء ما عرضه السيد / محمد أبو اليزيد العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية للشركة المصدرة وافق السادة حملة السندات بالإجماع على استخدام متوسط الليبور ستة أشهر خلال العام الأخير للإصدار كأساس الإستمرار معه في احتساب عائد السندات.

شركة جولدن بيراميدز بلزا (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

- وافق السادة حملة السندات بالإجماع على قيام شركة جولدن بيراميدز بلزا بكفالة شركاتها التابعة وذلك بمراعاة تعهداتها المالية المنصوص عليها بالبنود رقم (٣٠ - التعهدات المالية) من القسم - ثانياً - أحكام وشروط الإصدار من مذكرة معلومات الاكتتاب في السندات.

- تم إحاطة السادة حملة السندات بقيام شركة جولدن بيراميدز بلزا بإبرام عقد تطوير وخدمات تشغيلية مع شركة سيتي ستارز للإدارة والاستشارات العقارية بشأن تطوير وتشغيل وإدارة المنشآت الفندقية والسوق التجاري المملوك للشركة المصدرة بعد صدور قرار الجمعية العامة العادية للشركة المقرر انعقادها في ٢٠٢٢/١/١ بالموافقة على الترخيص لمجلس إدارة الشركة بإبرام هذا العقد بإعتباره عقداً من عقود المعلوطة.

٢١/١ - برنامج سندات بقيمة ٧٥٠ مليون دولار اصدار ثالث

وافق السادة أعضاء مجلس الإدارة بالإجماع على الأحكام والشروط التفصيلية لبرنامج السندات "الإصدار الثالث" خارج جمهورية مصر العربية وذلك طبقاً للأحكام والشروط الآتية: -

أ - اصدار سندات اسمية قابلة للتداول ، وغير قابلة للتحويل التي اسمهم خارج جمهورية مصر العربية بجزر الكيمن "Cayman Islands" وبقيمة اجمالية ٢٠٠ مليون دولار أمريكي ( مائتي مليون دولار أمريكي ) كحد أدنى وبحد أقصى ٧٥٠ مليون دولار أمريكي ( سبعمائة وخمسون مليون دولار أمريكي ) بطريق الطرح الخاص للبنوك والمؤسسات المالية والجهات ذوي الخبرة والملائمة المالية وذات مرتبة اعلى أولوية في السداد مع الديون العادية للشركة واعلى من الديون المستحقة للمساهمين وذات مرتبة اقل من سندات الإصدار الثاني الدفعة الاولى تصدر بنظم الشرائح على عدد ١٧ (سبعة عشرة) شريحة علي النحو التالي:-

رقم الشريحة	القيمة بالدولار الأمريكي
الشريحة الاولى	٣٦,٤٠٠,٠٠٠
الشريحة الثانية	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
الشريحة الثالثة	١٧,٠٠٠,٠٠٠
الشريحة الرابعة	٤١,٠٠٠,٠٠٠
الشريحة الخامسة	٤٥,٠٠٠,٠٠٠
الشريحة السادسة	٤٤,٠٠٠,٠٠٠
الشريحة السابعة	١٦,٠٠٠,٠٠٠
الشريحة الثامنة	٤٨,٠٠٠,٠٠٠
الشريحة التاسعة	٤٩,٠٠٠,٠٠٠
الشريحة العاشرة	٥٧,٠٠٠,٠٠٠
الشريحة الحادية عشرة	٥٥,٠٠٠,٠٠٠
الشريحة الثانية عشرة	٥٥,٠٠٠,٠٠٠
الشريحة الثالثة عشرة	٢٧,٠٠٠,٠٠٠
الشريحة الرابعة عشرة	٦٠,٠٠٠,٠٠٠
الشريحة الخامسة عشرة	٦٠,٠٠٠,٠٠٠
الشريحة السادسة عشرة	٧٠,٠٠٠,٠٠٠
الشريحة السابعة عشرة	٤٤,٦٠٠,٠٠٠
<b>الإجمالي</b>	<b>٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠</b>

ب - يتم طرح جميع شرائح سندات الإصدار الثالث بالكامل طرح خاص للبنوك والمؤسسات المالية والجهات ذوي الخبرة والملائمة المالية. ج - اصدار سندات الشريحة الاولى من برنامج الإصدار الثالث بقيمة ٣٦,٤٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي (فقط ستة وثلاثون مليون واربعمائة ألف دولار أمريكي لأغراض) لتغطي القروض المقدمة بموجب اتفاقيات القرض المؤرخ ٢٨ يناير ٢٠١٨ الشريحة الاولى ويطلق بشأن سندات الشريحة الاولى معدل فائدة تراكمي ٨٪ تبدأ من تاريخ إصدارها ومن سداد أصل الشريحة الاولى وفائدتها كدفعة واحدة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ وفق للشروط الآتية: -

المدة	٣٠ شهرا من تاريخ الإصدار
العائد	٨٪ سنويا يستحق في نهاية مدة الشريحة
القيمة الاسمية للسند	١٠٠ (مائة) دولار أمريكي
استهلاك أصل السندات	يستهلك بنهاية مدة الشريحة وبعد سداد كافة الأقساط والعوائد المستحقة لسندات الإصدار الثاني - الدفعة الاولى

وافق السادة أعضاء مجلس الإدارة بالإجماع على مشروع مذكرة معلومات الاكتتاب في سندات الإصدار الثالث والضمانات والرهون المتعلقة بها مع تفويض السيد / عبد الرحمن بن حسن بن عباس شربلتي رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب والسيد / فهد بن حسين بن

شركة جولدن بيراميدز بلازا (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

على شبكتي نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب (مجتمعين أو منفردين) تمثيل الشركة أمام كافة الجهات الحكومية وغير الحكومية المصرية والأجنبية والتوقيع على عقود واتفاقيات تغطية الاكتتاب في برنامج السندات الثالث مع البنوك والمؤسسات المالية والجهات ذوي الخبرة والملائمة المالية، واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتنفيذ وإتمام إصدار برنامج السندات الثالث وإجراء أية تعديلات على شروط الإصدار للشريحة الأولى ومذكرة المعلومات وكافة المستندات المتعلقة بها وتحديد شروط إصدار باقي الشرائح، وكذلك الاقتراض والرهن نيابة عن وباسم الشركة وترتيب وإجراء وتوثيق الضمانات المتعلقة بالسندات، والتوقيع على عقود الائتمان والقرض والرهن بكافة أنواعها بما في ذلك عقود التعديل والعقود التكميلية وذلك بشأن الرهن العقاري ورهن المحل التجاري ورهن الأسهم والرهن التجاري والحيزية ورهن رصيد حسابات الشركة لدى كافة البنوك المصرية والأجنبية وإتمام إجراءات تلك الرهن نيابة عن الشركة وبيع الأسهم المملوكة للشركة للغير وللمذكورين (مجتمعين أو منفردين) توكيل أو تفويض الغير في كل أو بعض ما ذكر بناء على قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة بتاريخ ٢٠١٨/٢/٧ والمعتمدة من قبل الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتاريخ

٢٠١٨/٢/١١، والتي وافقت بالاجتماع على التفويض والترخيص للسيد / عبد الرحمن بن حسن بن عباس شريتلي رئيس مجلس إدارة والعضو المنتدب لشركة جولدن بيراميدز بلازا ش. م. م. والسيد / فهد بن حسين بن علي شبكتي نائب رئيس مجلس إدارة والعضو المنتدب لشركة جولدن بيراميدز بلازا ش. م. م. (مجتمعين أو منفردين) في إجراء أية تعديلات على شروط الإصدار ومذكرة المعلومات وكافة المستندات المتعلقة بها، وكذلك وبناء على القرار الثاني من مجلس إدارة الشركة المعتمدة بتاريخ ٢٠١٨/٣/٨ والمعتمدة من قبل الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٢٠١٨/٤/٢، والذي وافق بالاجتماع على تفويض السيد / عبد الرحمن بن حسن بن عباس شريتلي رئيس مجلس إدارة والعضو المنتدب لشركة جولدن بيراميدز بلازا ش. م. م. والسيد / فهد بن حسين بن علي شبكتي نائب رئيس مجلس إدارة والعضو المنتدب لشركة جولدن بيراميدز بلازا ش. م. م. (مجتمعين أو منفردين) في إجراء أية تعديلات على شروط الإصدار للشريحة الأولى ومذكرة المعلومات وكافة المستندات المتعلقة بمدد سندات الشريحة الأولى - الإصدار الثالث - المصدرة خارج جمهورية مصر العربية بجزر الكيمن ايلاندز Cayman Islands بحيث تكتمل في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢، مع الإبقاء على باقي شروط إصدار هذه الشريحة كما هي دون ادنى تعديل.

٢٢- المعاملات مع أطراف ذات علاقة

أرصدة مستحقة على أطراف ذات علاقة:

اسم الشركة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	حجم التعامل	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
خدمات الجبل القدام	شركة شقيقة	تقديم خدمات	-	١١٢,٨٧٥	١٧٧,٢٠١
العربية للتصميم العقاري "اركو"	شركة تابعة	تمويل	-	٥٠,١٠٠,٠٣٦	٦٧,٣٢٥,٧١٧
سي تي ستارز للإدارة والاستثمارات العقارية	شركة تابعة	تقديم خدمات	-	٤,١٤١,٨٠٩	٦,٧٩٤,٤٢٧
جنوب الوادي	شركة شقيقة	تقديم خدمات	-	١,٩٥٠	٣,٠٦١
سي تي ستارز للإتشاءات	شركة شقيقة	تقديم خدمات	-	١,٨٣٩,٠٠٩	٢,٨٨٧,٠٣٤
سي تي ستارز للتطوير المشروعات	شركة تابعة	تقديم خدمات	-	-	-
ستارز لنور العرض السيلماني	شركة شقيقة	تقديم خدمات	-	-	-
ستارز للاتصالات	شركة شقيقة	تقديم خدمات	-	١٨١,٩٤٠	٢٦٢,٢٣٢
شركة جولدن كوست للفنادق	شركة تابعة	تمويل	-	٢٤٥,٥٥٠,٧٤٢	٢٠٤,٨٣٥,١٢١
الإجمالي				٣٠١,٩٢٨,٣٦١	٢٨٢,٢٨٤,٧٩٣

٢٣- تابع أرصدة مستحقة لأطراف ذات علاقة:

اسم الشركة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	حجم التعامل	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
سي تي ستارز للتطوير المشروعات	شركة تابعة	تقديم خدمات	-	٢٢٨,٥٢٥	٤٨٠,٤١٤
الإجمالي				٢٢٨,٥٢٥	٤٨٠,٤١٤

شركة جولدن بيراميدز بلازا (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

- قلمت الشركة بتوقيع عقد إدارة مع شركة سيتي ستارز للإدارة (شركة تابعة) والتي سوف تقوم بالإشراف على المشروع مقابل ٢٤٠,٠٠٠ جنيه مصري سنوياً والرصيد البالغ ٤,١٤١,٨٠٩ دولار أمريكي مستحقات على شركة سيتي ستارز للإدارة على شركة جولدن بيراميدز بلازا.
- قلمت الشركة بتأجير عدد ٢١ دور عرض سينمائي لشركة ستارز لدور العرض (شركة شقيقة) بقيمة إيجاريه سنوية قدرها ١,٦٢٠,٤٠٠ دولار أمريكي سددت بالكامل.
- قلمت الشركة بتوقيع عقد إدارة مع شركة سيتي ستارز لتطوير المشروعات (شركة تابعة) والتي تقوم بالإشراف على ما يتم استكماله من إنشاعات بالمشروع مقابل ١٥٠,٠٠٠ جنيه مصري سنوياً، والرصيد البالغ ٢٢٨,٥٣٢ دولار أمريكي يمثل مستحقات على الشركة سيتي ستارز لتطوير المشروعات لدى شركة جولدن بيراميدز بلازا.

٢٤ - نصيب السهم من الربح

يحتسب نصيب السهم الأساسي في الربح بقسمة صافي ربح الفترة الخاص بالمساهمين على المتوسط المرجح للأسهم العادية المصدرة خلال الفترة.

٣١ ديسمبر		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
١٥,٢٩٧,٧١٦	٣٩,٨٦٢,٢٠١	صافي ربح الفترة
(١٣٥,٠٩٣)	(٨٧,٠٥٥)	يخصم:
-	-	حصة العاملين
-	-	حصة مجلس الإدارة
١٥,٢٦٢,٦٢٣	٣٩,٧٧٥,١٤٦	صافي ربح أو خسارة الفترة الخاص بالمساهمين
٥٧٧,٥٩١,٣٨٦	٥٧٧,٥٩١,٣٨٦	متوسط عدد الأسهم المصدرة
٠,٠٢٦	٠,٠٧	

٢٥ - إيرادات النشاط:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	النسب
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
٤٤,٨٧٣,٣٢٧	٦٠,٨٥٣,٤١٩	إيراد المركز التجاري
١٨,٣٦٢,٠٥٩	١٧,٦١٧,٨١٤	إيراد الوحدات الإدارية
٢,١٧٥,٨٨٩	٣,٧٩٦,٦٨٢	إيراد إيجار البتوك
٢٤٣,٥٤٦	٢٣٠,٤٠٦	إيراد ماكينات الصرف الآلي
٣١٤,١٨٠	٤١٢,٦٠٢	إيراد الهوائيات
١٠,٨٣٧,٤٩٠	٢٢,٥٠٤,١٥٥	نسبب الشركة في إرباح تشغيل فنادق
٧٦,٨٠٦,٤٩١	١٠٥,٤١٥,٠٧٨	الإجمالي

- قرر مجلس الإدارة اعتماد قرارات لجنة الإجراءات فيما يخص التخفيضات وسعر صرف الدولار الأمريكي في ضوء حجم ونشاط كل صول.

شركة جولدن بيراميدز بلازا (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٢٦ - تكاليف النشاط: -

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	البيان
دولار أمريكي	دولار أمريكي	مصرفات تشغيل
١٩,٨٣٠,٠٢٨	١٥,١٢٩,٩٤٩	املاكات استثمار عقاري والمقر الإداري
١٣,٨٧٨,٥٥٣	١٤,٠٨٢,٣٥٥	الإجمالي
٣٣,٧٠٨,٥٨١	٢٩,٢١٢,٣٠٤	

قرر مجلس الإدارة اعتماد قرارات لجنة الإجراءات فيما يخص سياسة إثبات استرداد مصرفات التشغيل وإدارة وصيانة وتسويق المركز التجاري والمباني الإدارية والسكنية المملوكة للشركة على أساس تحميل كل سنة مالية بما يخصها من مقابل المصروفات الإدارية التعاقدية وذلك لحين قيام اللجنة الفنية المشكلة لتقسيم وحدات المركز التجاري والمباني الإدارية والسكنية إلى مجموعات متجانسة وتقدير وزن نسبي لكل مجموعة طبقاً لنوعية النشاط ودرجة التميز ونسبة الاستفادة من الخدمات العامة وتوزيع المصروفات والتكاليف بناءً على ذلك.

٢٧ - مصرفات عمومية وإدارية والتسويقية: -

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	البيان
دولار أمريكي	دولار أمريكي	المصرفات العمومية الإدارية والتسويقية
١٤,٢١٨,٢٦٢	١٣,١٥٤,٨٨٦	املاكات أصول ثابتة
٥٣٤,٣٢٤	١,١٢٦,٤٠٨	استهلاك الأصول غير الملموسة
٢٥,٠٣٦	٢٤,١٠٦	الإجمالي
١٤,٧٧٧,٦٢٢	١٤,٣٠٥,٣٩٥	

٢٨ - الإيرادات الأخرى: -

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	البيان
دولار أمريكي	دولار أمريكي	إيرادات التوزيعات
٣٠٣,٧٦٠	١,٢٤٠,٣٦٩	إيرادات أخرى
١,٥٦١,٣١٤	١,٧١٠,٦١٢	الإجمالي
١,٨٦٥,٠٧٤	٢,٩٥٠,٩٨١	

٢٩ - مصرفات الأخرى: -

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	البيان
دولار أمريكي	دولار أمريكي	إدارة التحكم
٦٨,١٠٢	٧١,٦٣٥	إدارة التقييمات
٢٠٨,٤٩٤	١٦٧,٧٢٨	إدارة الاستيراد
٨١٠	٦٣٥	إدارة حفظ الوثائق
٧٦,٢٠٣	٦٣,٥٢٦	الإجمالي
٣٥٣,٦٠٩	٣٠٣,٥٣٤	

شركة جولدن بيراميدز بلازا (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي إلا إذا نكر خلاف ذلك)

٣٠ - مصروفات تمويلية

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
١١,٤٤٩,٦٢٥	١٢,١٩٧,١٤٧	فوائد وتكاليف السندات
٢٦,٧٢٣	٥١,٦٥٢	مصروفات بنكية
-	-	فوائد قرض
١١,٤٧٦,٣٤٨	١٢,٢٤٨,٧٧٩	(بخصم)
(٨٥٤,٠٩٠)	(٢٦٧,١٢٩)	فوائد دائنة
-	-	فوائد شهادات استثمار
١٠,٦٢٢,٢٥٨	١١,٩٨١,٦٧٠	<b>الإجمالي</b>

٣١ - مصروفات القساط للتأجير التمويلي

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
١,٤١٨,٢٣٧	١,٦١٩,٣٠٤	مصروفات التأجير التمويلي A1
٢,٤١٤,٨٢٧	٢,٧٥٧,١٩٤	مصروفات التأجير التمويلي A3&F2
٣,٨٣٣,٠٧٤	٤,٣٧٦,٤٩٨	<b>(الإجمالي)</b>

٣٢ - الأرباح المرحلة

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	البيان
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
٢٥٥,٨٤٢,٣٧٥	٢٧١,٣٥٣,٧٥٢	رصيد أول المدة
١,٣٥٩,٣٤٣	(٣,٩٨٣,٧٠٠)	* تعديل سنوات سابقة
-	(٩٨٢,١١٢)	اقتال ضرائب الخصم المدين
(٤٧٥,٧٩٦)	(١٦٣,٨٥٦)	مساهمة تكافئية
(٧٦٩,٨٨٦)	(١,٩٩٣,١١٠)	احتياطي قانوني
١٥,٣٩٧,٧١٦	٣٩,٨٦٢,٢٠١	الأرباح العام
٢٧١,٣٥٣,٧٥٢	٣٠٤,٠٩٣,١٧٥	<b>(الإجمالي)</b>

المبلغ بالدولار

٤,٠٠٠,٠٠٠
٥,٣٠٦
(١٢,٩٩٤)
(٨,٦١٢)
<b>٣,٩٨٣,٧٠٠</b>

البيان

\* رد استحقاق تقديري لفرق مصروفات عمومية وإدارية ٢٠٢٠  
اقتال رصيد فحص ضريبة المبيعات ٢٠١٤-٢٠١٥  
رد قيد مصروف التبرعات ٢٠١٨ للمعهد القومي للكلبي  
رد مصاريف مراجعة والقرار الضريبي ٢٠٢١

(الإجمالي)

٣٣ - الموقف الضريبي

أولا - الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتيادية:

- الشركة خاضعة لأحكام قانون الضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ ولانتهت التنفيذية.
- تقوم الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية في مواعيدها القانونية وكما تم فحص الشركة من قبل المصلحة من عام ٢٠١٠ وحتى ٢٠١٦ وتم الاعتراض على الربط واحالة الموضوع الي لجان الطعن وصدر القرار للجنة في ٢٠٢١/١٢/١٩ واقلمت الشركة دعوي قضائية رقم ٢٨٦١٨ لسنة ٧٦ ق في محكمة القضاء الإداري بمجلس الدولة وموضوعها سقوط المطالبة بالضريبة المقدرة عن الأعوام من ٢٠١٠ إلى ٢٠١٢ بالتقدم الخمسي، ولا تزال متناولة أمام الخبير المتكبد في الدعوى

## شركة جولدن بيراميدز بلازا (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

- بخصوص الفروق الضريبية المقتررة على الشركة عن الفترة من ٢٠١٧/١/١ إلى ٢٠١٩/١٢/٣١، فإنه تم تقديم الطعن عليها خلال المواعيد القانونية وجاري استصدار قرار بتشكيل لجنة لإعادة الفحص الضريبي من واقع دفاتر الشركة.
- ثانياً - ضريبة كسب العمل:
- تم فحص دفاتر الشركة من قبل المصلحة من عام ٢٠١٢ وحتى ٢٠١٩ وقد قامت الشركة بالطعن على الربط وتم الإنتهاء من تعديل فروق الضريبة عن الأعوام المذكوره بموجب القرار الصادر بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٧ من اللجنة الداخلية بمصلحة الضرائب المصرية وتم سداد أصل الناتج من فروق الفحص .
- ثالثاً - القيمة المضافة:
- تم فحص دفاتر الشركة من قبل المصلحة من عام ٢٠١٦ وحتى ٢٠١٨ وقامت الشركة بالطعن على الربط واقرمت الشركة الدعوي رقم ٤١٤٧٢ لسنة ٧٦ ق قضاء اداري بطلب إلغاء قرار اللجنة رقم ٥٤ لسنة ٢٠٢٠ بجلسة ٢٠٢٢/٥/٢٦ وقضى بإحالتها الي الخبراء.

رابعاً - ضريبة الدمغة:

- يتم توريد الضريبة شهرياً بعد ستون يوماً من تاريخ استحقاقها.

٣٤- ارتباطات ايجار

لدى الشركة أصول مستأجرة ايجاراً تمويلياً لدى شركة النيل للتأجير التمويلي تتمثل في عدد ٩٩ وحدة بالمبنى A1، بمبلغ ٣١,٥٠٠,٠٠٠ دولار امريكي و٣١ وحدة ادارية A3 بمبنى وعدد ٢٥ وحدة ادارية بمبنى F2 بمبلغ ١٨,٥٠٠,٠٠٠ دولار امريكي بموجب عقود خاضعة لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ والتي لا تثبت كأصول ثابتة طبقاً للمياسة المحاسبية (٢ سو) ومتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) والتي بموجبها يتم الاعتراف بمدفوعات الايجار السنوية كمصروفات في قائمة الدخل عن العام.

٣٥- أصول والتزامات محتملة

- بتاريخ ٢٢ يوليو ١٩٩٩ تم إسناد أعمال مقاوله مشروع سيتي ستارز للمقاول العام شركة اتحاد المقاولين العالمية وأوراسكوم للإنشاء والصناعة وذلك لإتمام أعمال المشروع وتحدد تاريخ بدء مباشرة العمل في ١ أغسطس ١٩٩٩ ونظراً لتأخر المقاول العام في الانتهاء من تنفيذ الأعمال في المواعيد المحددة بالعقد ترتب على ذلك أعباء على شركة جولدن بيراميدز بلازا (مالكة المشروع) والتي تم حصرها حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ٥٢٤,٦٨٥,٤٥٣ جنيه مصري بالإضافة إلى مبلغ ٣٥٤,٠٣٠,٨٢٨ دولار أمريكي وذلك بعد إضافة الأعباء التي تحملتها الشركة حتى ذلك التاريخ، مع الاحتفاظ بحق الشركة في المطالبة بما فاتها من كسب وملاحقها من خسائر من جراء ذلك بالإضافة إلى قيمة إصلاح الأعمال المعيبة.

٣٦- موقف القضايا

أولاً: الدعوى القضائية المرفوعة ضد شركة جولدن بيراميدز بلازا:

- ١- عدد (١) دعوى صمالية مرفوعة ضد شركة جولدن بيراميدز بلازا.
- ٢- عدد (٢) دعوى مطالبة مرفوعة ضد شركة جولدن بيراميدز بلازا.
- ٣- عدد (٢) دعوى متنوع مرفوعة ضد شركة جولدن بيراميدز بلازا.
- ٤- عدد (٣٢٦) طعون ضرائب عقارية مقامة من وزارة المالية ضد شركة جولدن بيراميدز بلازا.

ثانياً: الدعوى القضائية المرفوعة من شركة جولدن بيراميدز بلازا:

- ١- عدد (٢٣) دعوى مطالبة مرفوعة من شركة جولدن بيراميدز بلازا.
- ٢- عدد (١٠) دعوى متنوع مرفوعة من شركة جولدن بيراميدز بلازا.
- ٣- عدد (٧) دعوى مستعجلة بالطرد.
- ٤- عدد (٣١) جحة متداولة.
- ٥- هناك طعون ضريبية مقامة من شركة جولدن بيراميدز بلازا ضد مصلحة الضرائب (ضرائب عقارية) طعنا على تقدير الضرائب العقارية لعدد ٧٠١ محل تجاري بالمركز التجاري (ستارز سنتر) المملوك للشركة.
- ٦- أقامت شركة جولدن بيراميدز بلازا الدعوي رقم ٤١٤٧٢ لسنة ٧٦ ق أمام محكمة القضاء الإداري ضد كلا من وزير المالية ورئيس مصلحة الضرائب، بطلب إلغاء قرار لجنة الطعن رقم ٥٤ لسنة ٢٠٢٠ (قيمة المضافة) عن الفترة من ٢٠١٦/١/١ إلى ٢٠١٩/١٢/٣١ (والذي جرى منطوقه بإلزام شركتنا بمبلغ الضريبة الولرد بمحضر اللجان الداخلية ومقداره ٣٣٥٣٥٧٩٤٦,١١ جنيها "ثلاثمائة وخمسة وثلاثون مليون وثلاثمائة وسبعة وخمسون ألف وتسعمائة وستة وأربعون جنيها و١١/١٠٠" بالإضافة إلي الغرامات والقوائد)، وايضا بطلب براءة ذمة شركتنا من تلك المبالغ.

وقضى في تلك الدعوي بجلسة ٢٠٢٢/٥/٢٦ بإحالتها إلى مكتب خبراء وزارة العدل، ومحدد لنظرها جلسة ٢٠٢٢/١١/٢٤ لورود تقرير الخبراء وتأجل نظرها لجلسة ٢٠٢٣/١/١٩ للتقرير.

- ٧- أقامت شركة جولدن بيراميدز بلازا الدعوي رقم ٢٨٦١٨ لسنة ٧٦ ق أمام محكمة القضاء الإداري ضد كلا من وزير المالية ورئيس مصلحة الضرائب، بطلب إلغاء قرار لجنة الطعن الضريبي رقم ٥٠٨ لسنة ٢٠٢١ (ضريبة أرباح تجارية) فيما تضمنه من انتهاء

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

النزاع صلحا طبقا للاتفاق المبرم عن الفترة من ٢٠١٠ إلى ٢٠١٦ وما ترتب على ذلك من آثار أهمها براءة ذمة الشركة من الضريبة عن السنوات من ٢٠١٠ حتى ٢٠١٢ بالتقادم الخمسي وقضى في تلك الدعوي بجلسة ٢٠٢٢/٤/١٨ بإحالتها إلى مكتب خبراء وزارة العدل، ولم يتم تحديد جلسة لنظرها لحين ورود تقرير الخبير.

٨- تقدمت شركة جولدن بيراميدز بلازا ببلاغ إلى النائب العام ضد الممثل القانوني لشركة أوراسكوم للإنشاء والصناعة وآخرين صا شاب أعمال عقد المقاولة المورخ ٢٠٠٠/٧/٢٩ من إخلال متعمد وغش، قيد البلاغ تحت رقم ٧٢٥٥ لسنة ٢٠٠٨ عراض النائب العام، وقد ادعت شركة جولدن بيراميدز بلازا مدنيا قبل المشكو في حقهم، وقد أمرت نيابة الأموال العامة العليا بندي لجنة خبراء من إدارة الكسب غير المشروع لمعاينة الأعمال وقد انتهت اللجنة من أعمال المعاينات وأدعت تقريرها بوجود إخلال بعقد المقاولة، ثم أصدرت النيابة العامة قرارا آخر بندي لجنة خبراء من مركز بحوث البناء لبحث ذات المأمورية، وقد قامت بإجراء المعاينات اللازمة وأدعت تقريرها بوجود مخالفات وإخلال بعقد المقاولة، وتاريخ ٢٠١٩/٤/٢٧ أصدرت نيابة الأموال العامة قرارها بالا وجه لإقامة الدعوي الجنائية مؤقتا لعدم معرفة الفاعل، وتكليف جهات البحث بموالة البحث والتحري توصلأ لشخص مرتكبي الواقعة، الأمر الذي قامت معه شركة جولدن بيراميدز بلازا بتقديم نظم إلى مكتب سيادة النائب العام، حيث قرر سيادته قبول التظلم وإعادة التحقيق في المحضر، مع تشكيل لجنة هندسية من مركز بحوث البناء لمعاينة الأعمال علي ضوء ما جاء بالتظلم، إلا انه بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١ وقيل تشكيل اللجنة الهندسية أو إعادة المعاينات، تم التصرف في المحضر بالا وجه لإقامة الدعوي الجنائية لعدم كفاية الدليل مع تكليف الشرطة بموالة البحث والتحري لتقوية الدليل.

ثلاثا: عدد (٣) دعوي تحكيمية من/ضد شركة جولدن بيراميدز بلازا:

- ١- أقامت كلا من شركتي أوراسكوم للإنشاء والصناعة وشركة اتحاد المقاولين العالمية ضد شركة جولدن بيراميدز بلازا دعوي التحكيم رقم ٤٦٧ لسنة ٢٠٠٦ بمركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي والتي قضى فيها بتاريخ ٢٠١٤/١٢/١٧ بإلزام شركة جولدن بيراميدز بلازا (المدعي عليه) بالآتي:
  - ٣- بأن تسدد إلى المدعين مبلغ ٢٤٨,٣٠٩,٤٠٠ جنيه مصري و٣١,٠٩٧,٤٠٠ دولار أمريكي كتعويض عن الخسائر والأضرار التي تكبدها المدعون بسبب التأخير وإعاقه إنجاز الأعمال (مطالبة المدعين الخاصة بالتأخير وإعاقه العمل) وذلك على أساس تقييم السيد بروكر رقم ٣ ومتضمنا للتعديل الذي قامت به هيئة التحكيم وتامر بسداد هذه المبالغ للمدعين بالإضافة إلى فائدة بسيطة بنسبة ٥٪ من تاريخ هذا الحكم النهائي وحتى السداد الكامل والنهائي.
  - تأمر بأن تسدد إلى المدعين مبلغ ١٢,٦٠١,٩٧٨ جنيه مصري و٣,٦٣٠,٩٤٣ دولار أمريكي تعويضاً عن مطالبات الحساب الختامي وتامر المدعي عليه بسداد هذا المبلغ للمدعين بالإضافة إلى فائدة بسيطة وفقاً لسعر الليبور ٢٤٪ من تاريخ هذا الحكم النهائي حتى السداد الكامل والنهائي.
  - فيما يتعلق بالتكاليف، تأمر المدعي عليه بأن يسدد إلى المدعين مبلغ ٨,٧٢٧,٣٢٢,١٠ دولار أمريكي بالإضافة لفائدة بسيطة قدرها ٥٪ من تاريخ هذا الحكم النهائي حتى السداد الكامل والنهائي، أي بمبلغ ٩١٠,٠٢٣,٢٠ دولار أمريكي فيما يتصل بتكاليف التحكيم ومبلغ ٧,٨١٧,٣٠٨,٩٠ دولار أمريكي فيما يتصل بالمصروفات القانونية وغيرها من المصروفات وتامر المدعين بأن يسدوا إلى المدعي عليه مبلغ ٥٨,٩٨١,٠٥ جنيه مصري الخاصة بالمصروفات القانونية وغيرها من التكاليف الأخرى بالإضافة إلى فائدة بسيطة بنسبة ٥٪ من تاريخ هذا الحكم النهائي وحتى السداد الكامل والنهائي، وترفض باقي الطلبات الأخرى والتعويضات المطلوبة.
- أقامت شركة جولدن بيراميدز بلازا الدعوي رقم ٣٧٣٥ لسنة ٢٠١٥ مدني كلي شمال القاهرة ضد شركة أوراسكوم للإنشاء والصناعة وشركة اتحاد المقاولين العالمية بطلب القضاء بتزوير حكم التحكيم الصادر في الدعوي التحكيمية رقم ٤٦٧ لسنة ٢٠٠٦ ورده وبطلانه وعدم نفاذه وعدم الاحتجاج به، وهذه الدعوي قضى فيها بجلسة ٢٠١٧/١٠/٢٨ بعدم اختصاص المحكمة نوعيا بنظر الدعوي وإحالتها بحالتها لمحكمة استئناف القاهرة، الأمر الذي قامت معه شركة جولدن بيراميدز بلازا بالطعن على ذلك الحكم بالاستئناف رقم ١١٦٣٦ لسنة ٢١ ق استئناف على شمال القاهرة بطلب إلغاء ذلك الحكم، وقضى في ذلك الاستئناف بجلسة ٢٠١٨/٥/٢٣ برفضه، الأمر الذي حدا بشركة جولدن بيراميدز بلازا إلى الطعن على ذلك الحكم بطريق النقض والذي قيد برقم ١٤١٣٧ لسنة ١٨ ق ولم يتم إعلان شركتنا بتحديد جلسة لذلك الطعن حتى تاريخه.
- أقامت شركة جولدن بيراميدز بلازا دعوي البطلان رقم ٥٦ لسنة ١٣٥ ق ضد شركة أوراسكوم للإنشاء والصناعة وشركة اتحاد المقاولين العالمية، بطلب بطلان حكمي التحكيم الصادر أولهما بتاريخ ٢٨ يوليو ٢٠١٠ في الدعويين التحكيمييتين رقمي ٤٨٩، ٤٦٧ لسنة ٢٠٠٦ تحكيم مركز القاهرة، والصادر ثانيهما بتاريخ ١٧ ديسمبر ٢٠١٤ في الدعوي التحكيمية رقم ٤٦٧ لسنة ٢٠٠٦ تحكيم مركز القاهرة، وقضى فيها بجلسة ٢٠٢٠/٦/٢٥ بعدم القبول، وتم الطعن على ذلك الحكم بالنقض رقم ١٢٢٥٩ لسنة ٩٠ ق ولم يتم إعلان شركتنا بتحديد جلسة لنظر ذلك الطعن حتى تاريخه.
- أقامت شركة جولدن بيراميدز بلازا التظلم رقم ١٣ لسنة ١٣٤ ق في أمر تقدير الرسوم المقدرة على حكم التحكيم رقم ٤٦٧ لسنة ٢٠٠٦ الصادر من مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي، حيث تناول ذلك التظلم بالجلسات إلى ان قضى فيه بتعديل قائمة الرسوم المتظلم منها وفقاً لسعر صرف العملة التعاقدية، وذلك الحكم مطعون عليه بطريق النقض من جانب الحكومة، ولم يتم إعلان شركتنا بتحديد جلسة لنظره حتى تاريخه.
- أقامت شركة جولدن بيراميدز بلازا الطعن رقم ٣٢٩٦٦ لسنة ٧١ ق بطلب - وبصفة مستعجلة - بوقف تنفيذ قرار الموافقة على إيداع حكم التحكيم رقم ٤٦٧ لسنة ٢٠٠٦ الصادر في ٢٠١٤/١٢/١٧ من مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي واعتباره كأن لم يكن، وفي الموضوع بلغانه مع ما يترتب على ذلك من آثار، حيث قضى في ذلك الطعن بجلسة ٢٠٢١/١/٣٠ بعدم اختصاص المحكمة بنظر الطعن وإحالته إلى محكمة استئناف القاهرة، الأمر الذي قامت معه شركة جولدن بيراميدز بلازا بالطعن على ذلك

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

الحكم أمام المحكمة الإدارية العليا بموجب الطعن رقم ٤١٦٤٥ لسنة ٦٧ ق وتحدد لنظره جلسة ٢٠٢٢/٦/١٥ وتم إحالته للموضوع لجلسة ٢٠٢٢/١٠/١٨ وتم تأجيل نظره لجلسة ٢٠٢٣/١/١٠

أقامت شركة أوراسكوم الدعوي رقم ٥٠٨١٧ لسنة ٧٤ ق أمام محكمة القضاء الإداري ضد كلا من رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة جولدن بيراميدز بلازا، بطلب إلزام الهيئة بسحب موافقتها على مذكرة معلومات طرح السندات الخاصة بالشركة، وإلزام الهيئة والشركة بتنفيذ الالتزامات الواردة بمذكرة المعلومات، وتداولت تلك الدعوي بالجلسات أمام هيئة مفوضي الدولة، والتي انتهت في تقريرها إلى عدم قبول الدعوي لانقضاء القرار الإداري وبعدم اختصاص القضاء الإداري ولائها ينظر النزاع، وتم إحالة الدعوي للموضوع وتداولت الدعوي بالجلسات إلى أن قضى فيها بجلسة ٢٠٢٢/١١/٢٦ برفض الطلب الأول وعدم اختصاص المحكمة نوعيا بالنسبة للطلب الثاني والإحالة للمحكمة الاقتصادية.

٢- أقامت شركة سبينس ايجيبت الدعوي التحكيمية رقم ٩٥٢ لسنة ٢٠١٤ ضد شركة جولدن بيراميدز بلازا أمام مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي، كما أقامت شركة جولدن بيراميدز بلازا دعوي تحكيمية مقابلة ضد شركة سبينس ايجيبت والتي قضى فيهما بتاريخ ٢٠١٧/٤/١١ بالآتي:

- أحقية شركة جولدن بيراميدز بلازا في مبالغ الإيجار التي تم سدادها من شركة سبينس ايجيبت نفاذا لعقد الإيجار المؤرخ في ٢٠٠٤/١١/١١ وتعديله المؤرخ ٢٠٠٨/٧/٢٧ والتي تم ايداعها بمحكمة مدينة نصر في الفترة من ١ يناير ٢٠١٤ حتى إنهاء عقد الإيجار في ٢٦ مايو ٢٠١٤.

- اعتبار عقد الإيجار المؤرخ ٢٠٠٤/١١/١١ وما طرأ عليه من تعديل بتاريخ ٢٠٠٨/٧/٢٧ منتهيا نهاية قانونية اعتبارا من تاريخ ٢٧ مايو ٢٠١٤ بسبب إخلال شركة سبينس بالتزاماتها التعاقدية.

- تم منح شركة جولدن بيراميدز بلازا الحق في استعادة حيازة العين الموقرة من شركة سبينس ايجيبت.  
- تلزم شركة سبينس ايجيبت بأن تؤدي لشركة جولدن بيراميدز بلازا مبلغا وقدره ١٤٨٣٧١,٨٩ دولارا أمريكيا كل شهر كتعويض عن خسارة الحد الأدنى المضمون من الإيجار بدءا من إنهاء عقد الإيجار في ٢٧ مايو ٢٠١٤ وحتى تاريخ تسليم العين الموقرة لشركة جولدن بيراميدز بلازا، بالإضافة إلى إلزام سبينس بدفع فائدة بسيطة قدرها ٥٪ سنويا على هذه المبالغ اعتبارا من ٥ يناير ٢٠١٥ أو بالنسبة للمبالغ المستحقة بعد التاريخ المذكور اعتبارا من تاريخ استحقاق تلك المبالغ وحتى اكتمال السداد.

- تتحمل شركة سبينس نسبة قدرها ٦٥٪ وتتحمل شركة جولدن بيراميدز بلازا نسبة قدرها ٣٥٪ من مصاريف التحكيم واتعاب هيئة التحكيم ونفقاتها. ويتحمل كل طرف من الطرفين تكاليفه القانونية وغيرها من التكاليف. وبناء على ذلك، تلزم سبينس بأن تدفع إلى شركة جولدن بيراميدز بلازا مبلغا وقدره ٦٠٠٩٢,٢٣ دولارا أمريكيا كتعويض عن رسوم ونفقات مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي وهيئة التحكيم، بالإضافة إلى الفائدة البسيطة على هذه المبالغ بمعدل ٥٪ سنويا على هذا المبلغ اعتبارا من تاريخ صدور هذا الحكم وحتى اكتمال السداد.

- تم رفض جميع الطلبات الأخرى المقدمة من كلا الطرفين.  
- شهذا ولم يرد إلينا حتى الآن ما يفيد إقامة دعوي بطلان على هذا الحكم، علما بأن شركة سبينس ايجيبت قامت بتسليمنا الوحدة بتاريخ ٢٠١٧/٨/٧.

- قامت شركة جولدن بيراميدز بلازا بحوالة حقوقها المالية الواردة بحكم التحكيم بعالية إلى البنك العربي الإفريقي الدولي بصفته وكيل الضمان والذئب عن جماعة حملة السندات، وتمت تلك الحوالة بتاريخ ٢٠١٧/٦/١٥ بموجب ائذار رسمي.

- جاري اتخاذ ما يلزم من إجراءات قانونية للحصول على الصيغة التنفيذية لحكم التحكيم سالف الذكر، وبالفعل صدر الأمر الوقي رقم ١٧ لسنة ٢٠٢٠ بتذييل حكم التحكيم سالف الذكر بالصيغة التنفيذية.

- أقامت شركة سبينس ايجيبت التظلم رقم ٥٣١ لسنة ٢٠٢١ بطلب إلغاء الأمر الوقي رقم ١٧ لسنة ٢٠٢٠ بتذييل حكم التحكيم رقم ٩٥٢ لسنة ٢٠١٤ بالصيغة التنفيذية، حيث تناول بالجلسات إلى أن قضى فيها بجلسة ٢٠٢١/١١/٢٧ برفض الدعوي، حيث قامت شركة سبينس ايجيبت بالظعن على ذلك الحكم بالاستئناف رقم ١١٧٦٦ لسنة ١٣٨ ق ومحدد لنظره جلسة ٢٠٢٣/١/٢ لاستكمال المستندات.

- أقامت شركتي لوراسكوم للإنشاء والصناعة الدعوي رقم ١٨٧ لسنة ٢٠١٩ تنفيذ عابدين ضد سبينس ايجيبت بطلب إلزام شركة سبينس بأن تؤدي لها المبالغ المالية المقضى بها لصالح شركة جولدن بيراميدز بلازا في حكم التحكيم رقم ٩٥٢ لسنة ٢٠١٤ والمحال الحق فيه إلى جماعة حملة السندات، نفاذا للحجز الذي أوقفته شركتي لوراسكوم واتحاد المقاولين على مستحقات شركة جولدن بيراميدز بلازا المالية لدى شركة سبينس (حيث قامت شركة سبينس بالتقرير بما في ذمتها بعدم وجود مبالغ للحجز عليها نظرا لحوالة الحق في ذلك الحكم لصالح جماعة حملة السندات قبل سنة من تاريخ الحجز)

- هذا وقد تدخلت شركة جولدن بيراميدز بلازا هجوميا في تلك الدعوي بطلب رفضها، تأسيسا على المستندات الدالة على حوالة حقوقها المالية في ذلك الحكم إلى جماعة حملة السندات قبل تاريخ الحجز بأكثر من سنة، والتي قضى فيها بجلسة ٢٠٢٢/٧/٢٧ بالآتي: " حكمت المحكمة في مادة تنفيذ موضوعية:

- أولاً: بقول إخلال رنيس مجلس إدارة البنك العربي الإفريقي الدولي شكلا.  
- ثانياً: بقول التدخل الإنضمامي للشركة المدعية المبدئي من شركة اتحاد المقاولين العالمية شكلا.  
- ثالثاً: بقول التدخل الإنضمامي المبدئي من شركة جولدن بيراميدز بلازا بطلب رفض الدعوي شكلا، وفي الموضوع برفضه، وإلزامها بمصاريفه ومبلغ خمسين جنيها مقابل اتعاب المحاماة.

## شركة جولدن بيرامينز بلازا (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

- رابعاً: بعدم قبول التدخل الهجومي المبدي من جماعة حملة السندات التي أصدرتها شركة جولدن بيرامينز بلازا، والزميتها بمصاريفه ومبلغ خمسين جنيهاً مقابل اتعاب المحاماة.
- خامساً: وفي الدعوي الأصلية والطلب المعارض المبدي من الشركة المدعية:
- برفض طلب ثبوت صحة واحقيتها في الحجز على كل ما لشركة جولدن بيرامينز بلازا لدي المدعي عليه والمحجوز لديه "شركة سبينس ايجيبت".
- بعدم جواز نظر طلب عدم الاعتداد بعقد الحوالة المؤرخ ٢٠١٤/١٢/١٨ المبرم بين الخصم المتدخل شركة جولدن بيرامينز بلازا والخصم المدخل البنك العربي الافريقي الدولي لسابقة الفصل فيه بالحكم رقم ١٠١١ لسنة ٢٠١٩ إشكالات القاهرة الجديدة المؤيد بالاستئناف رقم ١٥٠ لسنة ٢٠٢١ مستأنف إشكالات القاهرة الجديدة، وكذا الحكم في الدعوي رقم ١١٧ لسنة ٢٠٢١ إشكالات القاهرة الجديدة والمؤيد بالاستئناف رقم ١٩٢ لسنة ٢٠٢١ مستأنف إشكالات القاهرة الجديدة.
- بإلزام الشركة المدعي عليها "سبينس ايجيبت" بأن تؤدي للشركة المدعية "اوراسكوم للإتشاء والصناعة" مبلغ وقدره ٤,٦٢٩,٢٠٢ دولار امريكي (أربعة ملايين وستمئة وتسعة وعشرون ألف ومائتان واثنان دولار امريكي وسبعة وتسعون سنتاً) مضافاً إليه القوائد القانونية بنسبة ٤٪ من تاريخ المطالبة الحاصلة في ٢٠١٩/٢/٢ وحتى تمام السداد، والزمّت كلا من الشركة المدعية والشركة المدعي عليها بالمناسب من المصروفات وخمسين جنيهاً مقابل اتعاب المحاماة.
- الأمر الذي قامت معه شركة جولدن بيرامينز بلازا بالطعن على ذلك الحكم بموجب الاستئناف رقم ١٥٠ لسنة ٢٠٢٢ مستأنف مستعجل القاهرة والذي قضى فيه بجلسة ٢٠٢٢/١٠/٢٦ بالرفض.
- أقامت شركة ياس ال تي دي الدعوي التحكيمية رقم ١٢٤٠ لسنة ٢٠١٨ ضد شركة جولدن بيرامينز بلازا أمام مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي، بطلب إلزام شركة جولدن بيرامينز بلازا بأن تؤدي لها مبلغ وقدره ثلاثة عشر مليون جنية مصري كتعويض عما تدعيه من اخلال شركة جولدن بيرامينز بلازا بالتزاماتها العقدية كما اقامت شركة جولدن بيرامينز بلازا دعوي مقابلة، بطلب استصدار حكم يقرر بانتهاء عقد الأيجار المؤرخ ٢٠١٦/٦/١٦ بانتهاء مدته في ٢٠١٧/١٠/٣١ وإخلاء شركة ياس ال تي دي من المساحة المؤجرة، والتي قضى فيها بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٦ بالآتي:

"أولاً: برفض الدفع المبدي من الشركة المحتكم ضدها أصلياً بعدم اختصاص هيئة التحكيم ولانها بنظر الدعوي الاصلية.

ثانياً: برفض الدفع المبدي من الشركة المحتكم ضدها أصلياً بعدم قبول الدعوي الاصلية لخروجها عن نطاق شرط التحكيم.

ثالثاً: في الدعوي الأصلية: بإلزام الشركة المحتكم ضدها أصلياً بأن تؤدي للشركة المحتكمة أصلياً مبلغاً وقدره ٣١٩٥٠٠٠ جنية (ثلاث ملايين ومائة وخمسة وتسعين ألف جنيهاً مصرياً) تعويضاً عما فاتتها من كسب وما لحقها من خسارة.

رابعاً: في الدعوي المقابلة: برفضها.

خامساً: إلزام الشركة المحتكم ضدها أصلياً بإداء مصاريف الدعوي التحكيمية واتعاب المحكم في كلتا الدعويين الأصلية والمقابلة على أن يتحمل كل طرف اتعاب محاميه."

الأمر الذي أقامت معه شركة جولدن بيرامينز بلازا دعوي البطلان رقم ٢٢ لسنة ١٣٦ ق ضد شركة ياس ال تي دي بطلب بطلان حكم التحكيم رقم ١٢٤٠ لسنة ٢٠١٨ الصادر من مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي، والتي قضى فيها بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٣ بالرفض، وتم الطعن عليها بالنقض رقم ٤٠٩٨ لسنة ٩٠ ق وتحدد نظره بجلسة ٢٠٢٠/١٠/١٣ حيث قضت المحكمة في غرفة مشورة بعدم قبول الطعن.

تقدمت شركة ياس ال تي دي بطلب لتعديل حكم التحكيم بعالية بالصيغة التنفيذية قيد برقم ٣١ لسنة ٢٠٢٠ أوامر القاهرة الجديدة بتاريخ ٢٠٢٠/٨/٨ تم رفض ذلك الطلب، الأمر الذي قامت شركة ياس ال تي دي بالتظلم من هذا الأمر بموجب التظلم رقم ٢٦٤٥ لسنة ٢٠٢٠ والمحدد لنظره بجلسة ٢٠٢١/١٠/٩ وتم شطبها بتلك الجلسة وتم تجديدها من الشطب بجلسة ٢٠٢١/١١/١٣ إلى ان قضى فيها بجلسة ٢٠٢١/١١/٢٧ بقبول وإلغاء وتزويل الحكم بالصيغة التنفيذية.

الأمر الذي قامت معه شركة جولدن بيرامينز بلازا بالطعن على ذلك الحكم بالاستئناف رقم ٩٣٥٠ لسنة ٢٥ ق والذي قضى فيه بجلسة ٢٠٢٢/١٢/٦ برفض وتأيد الحكم المستأنف.

### أحداث هامة أزمة فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩)

تسببت أزمة فيروس كورونا المستجد خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢٠ الي انخفاض شديد في إيرادات الشركة وسبب تراجع الإيرادات خلال عام ٢٠٢٠ بنسبة كبيرة ناتجة عن اجراء اغلاق العديد من الأنشطة المرتبطة بنشاط الشركة من محلات تجارية وفنادق .

### أحداث لاحقة

تسببت أزمة الدولار الي تغيرات عنيفة في سوق الصرف منذ مارس ٢٠٢٢ ومنذ تحركات مارس الماضي وحتى التعاملات الاخيرة قفز سعر صرف الدولار الأمريكي من ١٥,٧٧ الي ١٩,٦٤ جنية مصري وكان التحرك الثاني في الأسبوع الأخير من أكتوبر ٢٠٢٢ إذ تقرر رفع سعر الصرف للنولار من ١٩,٧٤ الي نحو ٢٤,٧١ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والتحرك الثالث حيث تقرر رفع سعر الصرف ليجري تداوله في الوقت الحالي من عام ٢٠٢٣ ليصل مستوى ٣٠,٧٥ جنية مصري مما ادي الي تاثر الشركة بشكل كبير.