

الشركة المصرية للمنتجات السياحية  
"شركة مساهمة مصرية"

القوائم المالية المجمعة  
عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023  
وتقرير مراقب الحسابات عليها

الشركة المصرية للمنتجات السياحية "شركة مساهمة مصرية"  
القوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

صفحة	المحتويات
	- تقرير مراقب الحسابات
1	- قائمة المركز المالي المجمعة
2	- قائمة الدخل المجمعة
3	- قائمة الدخل الشامل المجمعة
4	- قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
5	- قائمة التدفقات النقدية المجمعة
42-6	- أهم السياسات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة



# بيكر تلي

محمد هلال و وحيد عبدالغفار

مبنى دجلة فيو - الطريق الدائري  
القطامية - القاهرة - مصر

سلا ١٦ قطعة ١١ - الشطر العاشر  
أمام خارفور المعادي  
زهراء المعادي، القاهرة  
مصر

٨٧ شارع رمسيس - القاهرة - مصر

ت: ٢٧٢٥ ١٠٤٠

ت: ٢٧٢٥ ١٠٨٠

ت: ٢٧٢٥ ١٠٩٠

ت: ٢٣١٠١ ٣١٣٣٣٣٤

ت: ٢٥٧٤ ٤٨١٠

ت: ٢٥٧٧ ٠٧٨٥

info@bakertillyeg.com

www.bakertillyeg.com

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة/ مساهمي الشركة المصرية للمنتجات السياحية  
"شركة مساهمة مصرية"

تقرير عن القوائم المالية المجمعة

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة للشركة المصرية للمنتجات السياحية "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وكذا القوائم المجمعة للدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

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

مسئولية مراقب الحسابات

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

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية المجمعة. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية المجمعة سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية المجمعة والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية المجمعة.

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

**الرأى**

ومن رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المجمع للشركة المصرية للمنتجات السياحية " شركة مساهمة مصرية " فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وعن أدائها المالي المجمع وتدققاتها النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

**لفت انتباه**

مع عدم إعتبار ما يلي تحفظاً:

- كما هو مبين تفصيلاً بالإيضاح رقم (٣٤-١) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمع بشأن الموقف القانوني قامت الهيئة العامة للتنمية السياحية بإخطار الشركة بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١١ بقرار مجلس إدارة الهيئة بالغاء الموافقة المبدئية الصادرة بتخصيص أرض المرحلة الثالثة من منطقة سهل حشيش(المنطقة ج)، هذا وقد قامت الشركة برفع دعوي إلغاء القرار الإداري المشار إليه أعلاه أمام محكمة القضاء الإداري في ٢١ سبتمبر ٢٠١١ وقد قررت المحكمة إحالة الدعوي إلى هيئة المفوضين لإعداد تقرير بالرأى القانوني والتي أصدرت التقرير في دعوي الإلغاء بقبولها شكلا ورفضها موضوعاً وقد تم تداول عدة جلسات كان آخرها بتاريخ ١٧ نوفمبر ٢٠٢١ وبتلك الجلسة قررت هيئة المحكمة إعادة الدعوي لهيئة المفوضين لإعداد تقرير تكملي في ضوء المستندات والدفع الجديدة المقدمة من الشركة، وبتاريخ ٥ مارس ٢٠٢٢ تم تأجيل الدعوي إداريا إلى جلسة ٢١ مايو ٢٠٢٢، ثم تم التأجيل عدة مرات حتى جلسة ٢٣ ديسمبر ٢٠٢٣ والتي تم طلب تصحيح شكل الدعوي باختصاص السيد وزير الاسكان بدلا من السيد وزير السياحة وفقا لقرار رئيس الجمهورية رقم ٥٣٤ لسنة ٢٠٢١ والدعوي مازالت متداولة وهي حاليا مؤجلة لجلسة ٢٧ ابريل ٢٠٢٤، وترى إدارة الشركة ومستشارها القانوني الداخلي أن الموقف القانوني بالقضية في صالح الشركة وانها مرجحة الكسب ويرى المستشار القانوني الخارجي للشركة "أن نسبة كسب الدعوي قد تكون متساوية وفقا للسلطة التقديرية للمحكمة" هذا ولم يتم حصول الشركة على كشف حساب او مطابقة للرصيد المستحق للهيئة العامة للتنمية السياحية ومن ثم لم تتضمن القوائم المالية أي تسويات قد تنتج عن ذلك الشأن.

- كما هو مبين تفصيلاً بالإيضاح رقم (٣٥-١) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة بشأن الاحداث الهامة، وافقت الجمعية العامة العادية للشركة بجلستها المنعقدة في ١٤ ديسمبر ٢٠٢٣ علي التسوية العينية مع الشركة التابعة - سهل حشيش للاستثمار السياحي- وكذا فسخ عقود بيع اراضي لبعض العملاء (اطراف ذوي علاقة) وتقوم إدارة الشركة بإتخاذ الإجراءات اللازمة لتنفيذ قرارات الجمعية.

- ورد بتقريرنا على القوائم المالية للشركة التابعة - سهل حشيش للإستثمار السياحي - فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ فقرة إيضاحية بشأن الإستمرارية حيث تجاوزت الخسائر المرحلة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ حقوق الملكية وقد تم إعداد القوائم المالية بافتراض استمرارية الشركة إستناداً لما هو وارد بالإيضاح المشار اليه أعلاه، كما قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة فى ٢١ يونيو ٢٠٢٣ إستمرارية الشركة، هذا ولم تتضمن القوائم المالية أية تسويات قد تنتج بسبب عدم التأكد.

القاهرة فى : ٢٧ ابريل ٢٠٢٤



الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٩٨)

BT محمد هلال و وحيد عبد الغفار

الشركة المصرية للمنتجات السياحية "شركة مساهمة مصرية"  
قائمة المركز المالي المجمعة في 31 ديسمبر 2023  
(جميع المبالغ بالجنه المصريه)

2022/12/31	2023/12/31	إيضاح رقم	الأصول
			الأصول غير المتداولة
72 604 398	66 636 870	(4)	أصول ثابتة
129 415 367	185 846 101	(5)	إستثمارات عقارية
12 205 208	33 743 138	(6)	مشروعات تحت التنفيذ
97 944 703	101 813 090	(9)	عملاء وأوراق قبض - أقساط طويلة الأجل
<b>312 169 676</b>	<b>388 039 199</b>		مجموع الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
617 770 524	870 285 419	(7)	أعمال تحت التنفيذ
4 961 873	6 444 563	(8)	مخزون
1 243 267 512	1 503 375 867	(9)	عملاء وأوراق قبض - أقساط قصيرة الأجل
33 771 819	35 945 151	(10)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
186 230 779	139 899 806	(11)	نقدية وما في حكمها
<b>2 086 002 507</b>	<b>2 555 950 806</b>		مجموع الأصول المتداولة
<b>2 398 172 183</b>	<b>2 943 990 005</b>		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
1 050 000 000	1 050 000 000	(16)	رأس المال المصدر والمدفوع
147 814 865	147 814 865	(33)	إحتياطي قانوني
(698 655 860)	( 780 242 166)		خسائر مرحلة
<b>499 159 005</b>	<b>417 572 699</b>		حقوق مساهمي الشركة الأم
(57 651 550)	(88 643 827)	(29)	الحقوق غير المسيطرة
<b>441 507 455</b>	<b>328 928 872</b>		اجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
37 631 329	69 400 961	(1-28)	إلتزامات ضريبية مؤجلة
840 974 553	1 510 286 942	(15)	مستحقات الهيئة العامة للتنمية السياحية - طويلة الأجل
<b>878 605 882</b>	<b>1 579 687 903</b>		مجموع الإلتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
32 599 638	32 599 638	(12)	مخصص مطالبات
61 229 820	87 518 624	(13)	عملاء - دفعات مقدمة
708 425 233	505 612 877	(14)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
160 369 679	216 886 931	(15)	مستحقات الهيئة العامة للتنمية السياحية - قصيرة الأجل
115 434 476	192 755 160	(7-7)	التكاليف التقديرية لاستكمال تنمية الأراضى والوحدات المباعة
<b>1 078 058 846</b>	<b>1 035 373 230</b>		مجموع الإلتزامات المتداولة
<b>1 956 664 728</b>	<b>2 615 061 133</b>		مجموع الإلتزامات
<b>2 398 172 183</b>	<b>2 943 990 005</b>		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

- الإيضاحات والسياسات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (36) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.  
- تقرير مراقب الحسابات "مرفق".

رئيس مجلس الإدارة

المدير المالي

م/ ناجي خليل محمد زكي

أ/ أحمد مدبولي





الشركة المصرية للمنتجات السياحية "شركة مساهمة مصرية"  
قائمة الدخل المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023  
(جميع المبالغ بالجنيه المصرى)

عن السنة المالية المنتهية في		إيضاح رقم	
2022/12/31	2023/12/31		
20 334 738	347 890 593	(19)	إيرادات النشاط
96 340 564	121 432 922	(20)	إيراد خدمات مؤداة
<b>116 675 302</b>	<b>469 323 515</b>		
--	( 135 923 403)	(19)	يخصم : مردودات مبيعات أراضي
<b>116 675 302</b>	<b>333 400 112</b>		إجمالي إيرادات النشاط
(19 345 978)	(163 399 406)	(21)	تكلفة الحصول علي الإيراد
(118 472 788)	(133 155 649)	(22)	تكلفة خدمات مؤداة
<b>(137 818 766)</b>	<b>( 296 555 055)</b>		إجمالي تكاليف النشاط
<b>(21 143 464)</b>	<b>36 845 057</b>		مجمل ربح (خسارة) يضاف / يخصم)
34 636 054	73 817 575	(23)	إيرادات أخرى
(6 976 484)	(7 407 808)	(25)	مصروفات بيع وتسويق
(31 158 621)	(33 289 038)	(26)	مصروفات إدارية و عمومية
(18 255 419)	(36 580 585)	(24)	مصروفات تشغيل أخرى
(5 384 863)	(171 698 519)	(30)	خسائر إنتمانية متوقعة
<b>(48 282 797)</b>	<b>( 138 313 318)</b>		نتائج أنشطة التشغيل
2 485 453	12 941 209		فوائد مؤجلة مستدعاه
151 866 868	44 563 158	(27)	صافي تكلفة التمويل
<b>106 069 524</b>	<b>(80 808 951)</b>		(خسائر) ارباح العام قبل الضرائب
(38 567 705)	(31 769 632)	(28)	ضريبة المؤجلة
<b>67 501 819</b>	<b>( 112 578 583)</b>		صافي (خسائر) ارباح العام
113 889 640	( 81 586 306)		يوزع كما يلي:-
(46 387 821)	(30 992 277)	(29)	مالكي الشركة الأم
<b>67 501 819</b>	<b>(112 578 583)</b>		الحقوق الغير مسيطرة
<b>0.11</b>	<b>0,078</b>	(17)	نصيب السهم في (خسائر) ارباح العام – مالكي الشركة الأم

-الإيضاحات والسياسات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (36) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

رئيس مجلس الإدارة

م/ ناجي خليل محمد زكي



المدير المالي

أ/ أحمد مدبولي



الشركة المصرية للمنتجات السياحية "شركة مساهمة مصرية"  
قائمة الدخل الشامل المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023  
(جميع المبالغ بالجنيه المصرى)

عن السنة المالية المنتهية في		
2022/12/31	2023/12/31	
67 501 819	(112 578 583)	صافى (خسارة) أرباح العام
--	--	بنود الدخل الشامل الأخر
<u>67 501 819</u>	<u>( 112 578 583)</u>	إجمالى الدخل الشامل الأخر عن العام
113 889 640	( 81 586 306)	يوزع كما يلى :-
(46 387 821)	(30 992 277)	مالكى الشركة الأم
<u>67 501 819</u>	<u>(112 578 583)</u>	الحقوق غير المسيطرة

- الإيضاحات والسياسات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (36) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

رئيس مجلس الإدارة

م/ ناجي خليل محمد زكي



المدير المالي

أ/ أحمد مدبولي



الشركة المصرية للمنتجات السياحية "شركة مساهمة مصرية"  
قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023  
(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

إجمالي حقوق الملكية	الحقوق غير المسيطرة	حقوق مساهمي الشركة الأم	خسائر مرحلة	إحتياطي قانوني	رأس المال المصدر والمدفوع		البان
					رأس المال المصدر	والمندفوع	
374 005 636	(11 263 729)	385 269 365	(812 545 500)	147 814 865	1 050 000 000		الرصيد في 1 يناير 2022
67 501 819	(46 387 821)	113 889 640	113 889 640	--	--		صافي أرباح السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022
441 507 455	(57 651 550)	499 159 005	(698 655 860)	147 814 865	1 050 000 000		الرصيد في 31 ديسمبر 2022
441 507 455	(57 651 550)	499 159 005	(698 655 860)	147 814 865	1 050 000 000		الرصيد في 1 يناير 2023
578 583	(30 992 277)	(81 586 306)	(81 586 306)	--	--		صافي خسائر السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(112)							
328 928 872	(88 643 827)	417 572 699	(780 242 166)	147 814 865	1 050 000 000		الرصيد في 31 ديسمبر 2023

- الإيضاحات والسياسات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (36) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

رئيس مجلس الإدارة

م/ ناجي خليل محمد زكي



المدير المالي

أ/ أحمد مديولى



الشركة المصرية للمنتجات السياحية (شركة مساهمة مصرية)  
قائمة التدفقات النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 30 ديسمبر 2023  
(جميع المبالغ بالجنيه المصرى)

عن السنة المالية المنتهية في	إيضاح	رقم
2022/12/31	2023/12/31	
106 069 524	(80 808 951)	
7 508 303	5 991 607	(4)
1 016 016	1 016 016	(5)
5 384 863	(12 236 020)	(1-30)
(7 907 863)	(22 071 278)	(27)
(2 485 453)	170 993 330	
(143 959 005)	(22 491 880)	(27)
<b>(34 373 615)</b>	<b>40 392 824</b>	
(14 622 483)	(252 514 895)	
(198 953)	(1 482 690)	
(731 682 755)	(397 891 715)	
2 245 347	(2 355 152)	
(7 611 062)	77 320 684	
58 792 931	41 124 157	
100 132 925	(217 647 708)	
700 890 819	725 829 641	
<b>73 573 154</b>	<b>12 775 146</b>	
(4 703 870)	(79 008 759)	
7 907 863	22 071 278	(27)
<b>3 203 993</b>	<b>(56 937 481)</b>	
<b>67 777 147</b>	<b>(44 162 335)</b>	
109 453 632	179 683 377	
<b>186 230 779</b>	<b>135 521 042</b>	(11)
188 649 464	139 899 806	(11)
(2 418 685)	(4 378 764)	(30)
<b>186 230 779</b>	<b>135 521 042</b>	

\*ويتمثل رصيد النقدية وما في حكمها في نهاية العام فيما يلي :

نقدية وما في حكمها

خسائر إنتمانية متوقعة

رصيد النقدية وما في حكمها في نهاية العام

- الإيضاحات والسياسات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (36) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

رئيس مجلس الإدارة

م/ ناجي خليل محمد زكي



المدير المالي

أ/ أحمد مدبولي



## 1- نبذة عامة عن الشركة وأنشطتها

### (أ) عام

- تأسست الشركة المصرية للمنتجات السياحية - شركة مساهمة مصرية - وفقاً لأحكام القانون رقم 159 لسنة 1981 ولائحته التنفيذية مع مراعاة أحكام القانون رقم 95 لسنة 1992 ولائحته التنفيذية وتم قيدها بالسجل التجارى تحت رقم 6514 بتاريخ 24 إبريل 1996،
- المدة المحددة للشركة خمسون سنة تبدأ من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجارى،
- تبدأ السنة المالية للشركة في أول يناير وتنتهي في آخر ديسمبر من كل عام، يقع المقر الرئيسي للشركة في سهل حشيش - الغردقة - البحر الأحمر كما يقع فرع الشركة بمحافظة القاهرة في (1/4) شارع عزيز أباطة - الزمالك - القاهرة.
- رئيس مجلس الإدارة السيد المهندس / ناجى خليل محمد زكي.
- الشركة مقيدة بالجداول الرسمية ببورصتى الأوراق المالية بالقاهرة والإسكندرية.

### (ب) غرض الشركة

#### ب-1 الشركة المصرية للمنتجات السياحية

غرض الشركة هو التعمير السياحى بصفة عامة وإقامة تجمع عمرانى سياحى سكنى متكامل بمنطقة سهل حشيش بمحافظة البحر الأحمر وذلك من خلال تهيئة وتجهيز الأرض ومدها بالمرافق والخدمات الأساسية اللازمة لها من محطات وشبكات لتوليد الكهرباء وتحليه المياه والصرف الصحى والطرق تمهيداً لتخصيصها لتنفيذ مجموعة من المشروعات الفندقية والسياحية والسكنية والترفيهية والخدمية سواء بنفسها أو بالمشاركة مع الغير أو بمعرفة الغير، ولها إنتاج وتوزيع وبيع الطاقة الكهربائية وبيع المياه المحلاة وإدارة المنتجعات العمرانية والقرى السياحية وإنشاء محطات الخدمة وإدارتها ويجوز للشركة أن تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التى تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التى قد تعاونها على تحقيق غرضها فى مصر أو الخارج.

#### ب-2 شركة سهل حشيش للاستثمار السياحى

غرض الشركة إقامة عدد 30 شقة فندقية مكونة من 200 غرفة بمستوى 5 نجوم بكامل مرافقها والخدمات الترفيهية المكمل لها متمثلة فى مطاعم وكافيتريات ونادى صحى، حمامات للسباحة، ملاعب تنس وجولف وإسكواش، صالة ترفيهية وديسكو وصالة اجتماعات وأفراح وملاعب وحدائق للأطفال، مركز ترفيهى، وحدة طبية، مارينا ورياضات بحرية بجميع أنواعها.

ووفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية التى انعقدت بتاريخ 9 مايو 2015 تم الموافقة على تعديل غرض الشركة وتم التأشير بذلك بالسجل التجارى خلال عام 2015 بالنص التالى:-

إنشاء وإقامة وتشغيل وإداره وبيع وإيجار الشقق الفندقية والمحللات التجارية بمستوى لا يقل عن ثلاث نجوم وحتى خمس نجوم بكامل مرافقها وكذلك إنشاء وإقامة كافة المشروعات الفندقية والسياحية بمستوى لا يقل عن ثلاث نجوم وحتى خمس نجوم بكامل مرافقها والخدمات الترفيهية والأنشطة المكمل لها وإنشاء وتملك وإدارة مارينا بحرية ومحطات تموين الوقود للسيارات والوحدات البحرية وإدارتها وتملك وتشغيل وحدات بحرية ويخوت السفارى ومراكز للألعاب والأنشطة المائية والبحرية بجميع أنواعها كذلك أقامه وإداره المنشآت الفندقية والقرى السياحية لحساب الشركة أو للغير وإقامه وتملك القرى والفنادق والمنتجعات والمراكز التجارية المحلية والعالمية ذات المستوى السياحى وأعمال الترويج والتنشيط السياحى بما فى ذلك سياحة المؤتمرات وإقامة وبيع المشروعات العقارية لحسابها ولحساب الغير وشراء وإستئجار وتعمير الأراضى سواء بالبناء أو بأى طريقة أخرى ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التى تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التى قد تعاونها على تحقيق غرضها فى مصر أو فى الخارج كما يجوز لها ان تندمج فى الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية. وتمتلك الشركة المصرية للمنتجات السياحية نسبة 78.43% من شركة سهل حشيش للاستثمار السياحى.

## 2- أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

### 1-2 أسس الإعداد

#### أ- الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

- تم إعداد هذه القوائم المالية المجمعة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية السارية.
- تم اعتماد القوائم المالية المجمعة للإصدار من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 27 ابريل 2024.

#### ب- أسس القياس

أعدت هذه القوائم المالية المجمعة طبقاً لأساس التكلفة التاريخية.

#### ج- عملة التعامل وعملة العرض

تم عرض القوائم المالية المجمعة بالجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للشركة وشركاتها التابعة.

#### د- استخدام التقديرات والافتراضات

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصى والتقدير والافتراضات التى تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. تعد التقديرات والافتراضات المتعلقة بها فى ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة. هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

يتم إعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفه دورية.

يتم الاعتراف بالتغيير فى التقديرات المحاسبية فى العام التى يتم تغيير التقدير فيها إذا كان التغيير يؤثر على هذا العام فقط، أو فى فترة التغيير والفترات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما.

#### قياس القيم العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية على أساس القيمة السوقية للأداة المالية أو لأدوات مالية مثيلة فى تاريخ القوائم المالية بدون خصم أى تكاليف بيع مستقبلية مقدرة. يتم تحديد قيم الأصول المالية بأسعار الشراء الحالية لتلك الأصول، بينما يتم تحديد قيمة الإلتزامات المالية بالأسعار الحالية التى يمكن أن تسوى بها تلك الإلتزامات.

فى حالة عدم وجود سوق نشطة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المختلفة مع الأخذ فى الاعتبار أسعار المعاملات التى تمت مؤخراً، والإسترشاد بالقيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بصوره جوهريه-أسلوب التدفقات النقدية المخصومة- أو أى طريقة أخرى للتقييم ينتج عنها قيم يمكن الاعتماد عليها.

عند استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة كأسلوب للتقييم فإنه يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبلية على أساس أفضل تقديرات للإدارة. ويتم تحديد معدل الخصم المستخدم فى ضوء السعر السائد فى السوق فى تاريخ القوائم المالية المجمعة للأدوات المالية المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.

### 3- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

فيما يلى ملخص لأهم السياسات المحاسبية المطبقة بطريقة ثابتة خلال الفترات المالية المعروضه فى هذه القوائم المالية المجمعة:-

### 1-3 أسس تجميع القوائم المالية للمجموعة

تتضمن القوائم المالية المجمعة للمجموعة (المرفقة) كافة ارصدة الأصول والالتزامات وكذا نتائج أعمال الشركة المصرية للمنتجات السياحية (الشركة القابضة) وكافة الشركات التابعة لها.

وفيما يلي الأسس التي تم أتباعها لأغراض التجميع  
تتم المحاسبة عن تجميع الأعمال داخل المجموعة باستخدام طريقة الاقتناء وذلك عند انتقال السيطرة للمجموعة.  
كما يتم قياس كلا من المقابل المادى المحول وكذا صافى قيم الأصول المقتناة القابلة للتحديد عند عملية الاقتناء بالقيمة العادلة.

ويتم إجراء اختبار الاضمحلال سنويًا للشهرة الناتجة من عملية. وأية أرباح ناتجة من عملية شراء تفاوضية يتم الاعتراف بها فورًا في الأرباح أو الخسائر.

ويتم معالجة التكاليف المتعلقة بالاقتناء كمصروف في الفترات التي يتم فيها تحمل التكاليف واستلام الخدمات باستثناء واحد وهو إصدار الأوراق المالية مقابل المديونية أو حقوق الملكية.

لا يتضمن المقابل المادى المحول المدفوعة لتسوية علاقات قائمة سابقًا بين المنشأة المقتنية والمقتناة وعادة ما يتم الاعتراف بهذه المبالغ في الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس المقابل المادى المحتمل بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء وفي حالة ان الإلتزام بدفع المقابل المحتمل استوفى الشروط المحددة لتعريف أداة حقوق الملكية يتم تبويبه ضمن حقوق الملكية ولا يتم إعادة قياسه وتتم معالجة التسوية اللاحقة له ضمن حقوق الملكية، بخلاف ما سبق فإن أى مقابل مادي محتمل آخر يتم إعادة قياسه بالقيمة العادلة في تاريخ إعداد القوائم المالية مع الاعتراف بأى تغيرات في القيمة العادلة ضمن الأرباح والخسائر.

#### الشركات التابعة

الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة وتسيطر المجموعة على المنشأة المستثمر فيها عندما تتعرض أو يحق لها عوائد متغيرة من خلال مشاركتها وقدرتها في التأثير على العوائد من خلال سلطتها على المنشأة المستثمر فيها.

تتضمن القوائم المالية المجمعة الشركات التابعة التي تسيطر عليها بدءًا من تاريخ السيطرة حتى تاريخ فقد السيطرة.

#### الحقوق غير المسيطرة

يتم قياس الحقوق غير المسيطرة بنسبتها في القيم المعترف بها في صافى الأصول القابلة للتحديد في المنشأة المقتناة. التغيرات في حقوق ملكية المجموعة في شركاتها التابعة والتي لا تؤدي إلى فقد السيطرة يتم المحاسبة عليها كعاملات بين أصحاب حقوق الملكية.

#### فقد السيطرة

عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة فإنها تستبعد الأصول والإلتزامات والحقوق غير المسيطرة وبنود الدخل الشامل الآخر الخاصة بها. مع الاعتراف بأى أرباح أو خسائر ناتجة عن فقد السيطرة ضمن الأرباح أو الخسائر ويتم الاعتراف بأى استثمارات متبقية في الشركة التابعة سابقًا بالقيمة العادلة عند فقد السيطرة.

#### استثمارات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية

تتكون الاستثمارات التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية من الحصص في شركات شقيقة ومشروعات مشتركة. وليس له حقوق في الأصول والتعهدات بالإلتزامات المرتبطة بالترتيب.

الشركات الشقيقة هي الشركات التي يكون للمجموعة فيها نفوذ مؤثر على السياسات المالية والتشغيلية ولكنه لا يمتد إلى كونه سيطرة أو مشروع مشترك.

المشروع المشترك هو ترتيب مشترك يكون للمجموعة فيه سيطرة مشتركة وحقوق في صافى الأصول المرتبطة بالترتيب.

يتم المحاسبة عن حصص الاستثمارات في الشركات الشقيقة والمشروعات المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية بحيث يتم الاعتراف الأولى بالتكلفة متضمنًا التكاليف المرتبطة بعملية الاقتناء ويتم القياس اللاحق في القوائم المالية المجمعة بزيادة أو تخفيض القيمة الدفترية للاستثمار بنصيب المجموعة في الأرباح أو الخسائر وبنود الدخل الشامل الآخر في الشركة المستثمر فيها.

#### الاستبعادات من القوائم المالية المجمعة

يتم استبعاد كلا من الأرصدة والعمليات المتبادلة بين المجموعة والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات المتبادلة بين المجموعة.

يتم استبعاد الأرباح غير المحققة الناتجة من التعامل مع استثمارات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية بما يعادل حصة المجموعة فيها. كما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس الطريقة المتبعة في الأرباح غير المحققة إلا إذا كانت المعاملة تعطى مؤشرًا لاضمحلال قيمة الأصل المحول.

### 2-3 ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية:

يتم ترجمة المعاملات الأجنبية بعملة التعامل الخاصة بالشركة بسعر الصرف في تواريخ المعاملات. ويتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية لعملة التعامل بسعر الصرف في تاريخ إعداد القوائم المالية. يتم ترجمة الأصول والالتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بالعملة الأجنبية بسعر الصرف المستخدم عند تحديد القيمة العادلة. يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية بسعر الصرف في تاريخ المعاملة. وبصفة عامة يتم الاعتراف بفروق ترجمة العملة في الأرباح أو الخسائر. وباستثناء، فروق الترجمة الناتجة من ترجمة ما يتم الاعتراف به في بنود الدخل الشامل الأخرى:-  
الاستثمارات المتاحة للبيع في أدوات حقوق الملكية (باستثناء الاضمحلال، حيث يتم إعادة تبويب فروق الترجمة بنود الدخل الشامل الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر).  
الالتزامات المالية التي تم تخصيصها كأداة تغطية مخاطر لتغطية خطر صافي الاستثمار في نشاط أجنبي ما دامت التغطية فعالة.  
أدوات التغطية المستخدمة في خطر التدفقات النقدية ما دامت التغطية فعالة.

### 3-3 الأصول الثابتة والإهلاك

#### أ- الاعتراف والقياس الأولى

يتم إثبات الأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك (3-3-ج) وخسائر الاضمحلال. تتضمن التكلفة التكاليف المباشرة المتعلقة باقتناء الأصل. بالنسبة للأصول التي يتم إنشائها داخلياً تتضمن تكلفة الأصل تكلفة الخامات والعمالة المباشرة والتكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزمها عملية تجهيزها إلى الحالة التي يتم تشغيلها بها في موقعها وفي الغرض الذي تم اقتناؤها من أجله، وكذلك تكاليف إزالتها وإعادة تسوية الموقع الذي توجد به هذه الأصول.  
يتم المحاسبة عن المكونات الخاصة ببند من بنود الأصول الثابتة التي تختلف أعمارها الإنتاجية كبنود مستقلة ضمن تلك الأصول الثابتة.

#### ب- التكاليف اللاحقة على الاقتناء

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

#### ج- الإهلاك

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

#### الأعمار الإنتاجية

##### بالسنوات

من 30 – 50 سنة

من 5 إلى 10 سنوات

من 3 إلى 16 سنوات

5 سنوات

من 3 إلى 5 سنوات

30 سنة

10 سنوات

30 سنة

30 سنة

10 سنوات

25 سنة

10 سنوات

10 سنوات

5 سنوات

مباني و كرافانات

آلات ومعدات

أثاث ومفروشات

وسائل نقل وانتقال

أجهزة و ادوات كهربائيه و كمبيوتر

محطات التحلية والصرف والمعالجة

أعمال إنشائية

أعمال ميكانيكية

خزان المياه

المخازن

الشبكات والمرافق

الرصيف البحري

مطعم الشاطئ

المطابخ ومهمات التشغيل

شبكة الاتصالات و الانترنت

هذا وتقوم الشركة بإعادة النظر في الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة بصفة دورية مرة على الأقل عند نهاية كل سنة مالية.

### 4-3 الاستثمارات العقارية

تتمثل الاستثمارات العقارية في الأراضي المحتفظ بها وجارى أعداد مخطط إستخدامها أو المحتفظ بها لبيعها على المدى الطويل وكذلك الأراضي والمباني المؤجرة (إيجار تشغيلي) للغير. ويتم قياس الاستثمارات العقارية أولياً بالتكلفة، ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك وخسائر الاضمحلال المجمعة، ويتم تسجيل مصروف الإهلاك وخسائر الاضمحلال بالأرباح أو الخسائر.

يتم إهلاك الاستثمار العقارى وفقاً لطريقه القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجى المقدر لكل بند من بنود الاستثمار العقارى، ولا يتم إهلاك الأراضي. وفيما يلى بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدر:-

#### العمر الإنتاجى المقدر

بالسنوات

40 سنة

مباني وإنشاءات

ملحقات المباني والإنشاءات

5 سنوات

أعمال التكييف والمحولات ولوح الكهرباء

10 سنوات

المصاعد

### 5-3 المشروعات تحت التنفيذ

القياس الأولي: يتم إثبات المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة، تتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الأصل إلى حالته التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذى أقتنى من أجله. يتم تحويل المشروعات تحت التنفيذ إلى بند الأصول الثابتة عندما يتم الانتهاء منها وتكون متاحة للإستخدام فى الغرض الذى تم اقتنائها من أجله. ويتم تقييم المشروعات تحت التنفيذ فى تاريخ قائمة المركز المالى بالتكلفة مخصوماً منها خسائر الاضمحلال - إن وجدت (إيضاح 3-14).

### 6-3 استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات فى أوراق مالية المقيدة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر بالرجوع إلى القيمة السوقية المعلنة لتلك الاستثمارات فى تاريخ القوائم المالية، وتثبت الفروق الناتجة عن إعادة التقييم بقائمة الدخل.

### 7-3 المخزون

يتم إثبات المخزون بالتكلفة أو صافى القيمة البيعية أيهما أقل. تتمثل القيمة البيعية فى سعر البيع المقدر خلال النشاط العادى ناقصاً التكلفة التقديرية للإتمام ومصروفات البيع ويتم تسعير المنصرف من المخزون بإستخدام طريقة متوسط السعر المرجح وتتضمن التكلفة كافة التكاليف التى تتحملها الشركة للشراء وللوصول بالمخزون إلى موقعة وحالته الراهنة.

### 8-3 أعمال تحت التنفيذ

القياس الأولي: يتم إثبات الأعمال تحت التنفيذ بالتكلفة، وتتضمن كافة التكاليف الفعلية الخاصة بقيمة الأرض والنفقات المباشرة وغير المباشرة اللازمة لاستكمال تهيئة وتجهيز الأرض ومدتها بالمرافق والخدمات الأساسية اللازمة لها وتدرج تلك التكلفة فى حساب أعمال تحت التنفيذ وعند البيع يتم تسوية نصيب الأرض المباعة من تكلفة أعمال التنفيذ بخصم قيمة تلك التكلفة وفقاً للتكلفة الفعلية للمتر المباع من حساب التكاليف الفعلية، وتثبت قيمة الأعمال تحت التنفيذ بقائمة المركز المالى بالتكلفة أو صافى القيمة البيعية أيهما أقل.

### 9-3 التكلفة التقديرية لتنمية الأراضي المباعة

القياس الأولي: تثبت مبدئياً بقيمة التكلفة التقديرية للأراضي المباعة وفقاً لنصيب المتر المباع من التكلفة التقديرية الإجمالية لتنمية وترفيق الاراضى المخطط بيعها وفق المخطط العام للمشروع وذلك لكل مرحلة على حدة، ويتم تسويتها لاحقاً بنصيب مساحات الأرض المباعة من تكلفة أعمال التنفيذ الفعلية لكل مرحلة وفقاً لنصيب المتر المباع من التكلفة الفعلية لأعمال تنمية الاراضى إيضاح (3-8) وذلك للوصول لباقي تكلفة إنجاز كامل أعمال التنمية والمرافق الخاصة بالأرض المباعة لكل مرحلة على حدة، ويتم إعادة دراسة التكلفة التقديرية فى ضوء الدراسة الفنية لإجمالى التكلفة التقديرية المعدة سنوياً وذلك لكل مرحلة من مراحل المشروع والمعدة من استشارى المشروع، ويتم تسوية فروق إعادة التقدير على قائمة الدخل.

### 10-3 العملاء والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى

يتم إثبات العملاء والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى قصيرة الأجل بالقيمة الاسمية مخصصاً منها قيمة المبالغ المتوقع عدم تحصيلها والتي يتم تقديرها عندما يكون من غير المحتمل تحصيل المبلغ بالكامل كما يتم تخفيض قيمة رصيد العملاء والمدينون بقيمة الديون الرديئة عند تحديدها، هذا ويتم إثبات الأرصدة المدينة الأخرى بالتكلفة مخصصاً منها خسائر الاضمحلال ، ويتم قياس العملاء طويلة الأجل بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة والتي يتم حسابها باستخدام معدل العائد الفعلي.

### 11-3 قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية طبقاً للطريقة غير المباشرة.

### 12-3 النقدية وما في حكمها

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية، فإن النقدية وما في حكمها تتضمن أرصدة النقدية بالبنوك والصندوق والودائع تحت الطلب وكذا أرصدة البنوك سحب على المكشوف التي يتم سدادها عند الطلب والتي تعد جزءاً مكملاً لنظام إدارة الأموال بالشركة.

### 13-3 الأدوات المالية

#### الاعتراف والقياس الأولي

تقوم الشركة بالاعتراف الأولي بالمدينين التجاريين وأدوات الدين المصدرة في تاريخ نشأتها، جميع الأصول المالية والالتزامات المالية الأخرى في تاريخ المعاملة عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية. يتم قياس الأصل المالي (ما لم يكن المدينين التجاريين بدون مكون تمويل مهم) أو الالتزام المالي مبدئياً بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملات التي تُنسب مباشرة إلى حيازتها أو إصدارها لئلا يُسجل بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم قياس العملاء الذين ليس لديهم عنصر تمويل مهم مبدئياً بسعر المعاملة.

#### التبويب والقياس اللاحق

#### الأصول المالية

عند الاعتراف الأولي يتم تبويب الأصل المالي على أنه مقياس بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر كإستثمارات في أدوات الدين وإستثمارات في أدوات حقوق الملكية أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

لا يتم إعادة تبويب الأصول المالية بعد الاعتراف الأولى بها إلا إذا قامت الشركة بتغيير نموذج أعمالها لإدارة الأصول المالية، وفي هذه الحالة يتم إعادة تبويب جميع الأصول المالية المتأثرة في اليوم الأول من فترة إعداد التقارير المالية الأولى بعد التغيير في نموذج الأعمال.

يتم تبويب الأصل المالي كمقيم بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يتم تحديده على أنه مقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

في حالة إذا كان سيتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية.

في حالة أنه ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

يتم تبويب الإستثمار في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يتم تحديده على أنه مقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:

يكون الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية كليهما.

ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تمثل فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

عند الاعتراف الأولي بإستثمار في أدوات حقوق الملكية غير محتفظ بها لغرض المتاجرة يمكن للشركة أن تقوم باختبار لا رجعه فيه بأن تعرض ضمن الدخل الشامل الآخر، التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للإستثمار، يتم إجراء هذا الاختيار لكل أداة على حده.

الأصول المالية التي لم يتم تبويبها على أنها مقيمة بالتكلفة المستهلكة أو مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم تبويبها على أنها مبنوية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر، وهذا يتضمن كل مشتقات الأصول المالية.

عند الاعتراف الأولي فإنه يمكن للشركة، أن تخصص بشكل غير قابل للإلغاء- أصلاً مالياً يستوفي المتطلبات التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان القيام بذلك يزيل أو يقلص بشكل جوهري عدم الثبات في القياس أو الاعتراف (يشار إليه -أحياناً- على أنه "عدم اتساق محاسبي") والذي قد ينشأ خلاف ذلك.

### 2-13-3 الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال

- تقوم الشركة بإجراء تقييم لهدف نموذج الأعمال الذي يتم فيه الاحتفاظ بأصل مالي على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس بشكل أفضل الطريقة التي يتم بها إدارة الأعمال ويتم تقديم المعلومات للإدارة. تتضمن المعلومات التي تم النظر فيها ما يلي:
- السياسات والأهداف المعلنة للمحفظة وتشغيل تلك السياسات عمليًا. يشمل ذلك ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على كسب إيرادات الفوائد التعاقدية، والحفاظ على ملف تعريف معدل فائدة معين، ومطابقة مدة الأصول المالية مع مدة أي التزامات ذات صلة أو التدفقات النقدية المتوقعة أو تحقيق التدفقات النقدية من خلال بيع الأصول.
- كيفية تقييم أداء المحفظة وإبلاغ إدارة الشركة بها.
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والأصول المالية المحتفظ بها في نموذج العمل) وكيفية إدارة تلك المخاطر.
- كيفية تعويض مديري الأعمال - على سبيل المثال ما إذا كان التعويض يستند إلى القيمة العادلة للأصول المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة.
- تكرار وحجم وتوقيت مبيعات الأصول المالية في الفترات السابقة وأسباب هذه المبيعات والتوقعات بشأن نشاط المبيعات في المستقبل.
- إن تحويلات الأصول المالية إلى أطراف ثالثة في معاملات غير مؤهلة للإستبعاد لا تعتبر مبيعات لهذا الغرض، بما يتفق مع اعتراف الشركة المستمر بالأصول.
- يتم قياس الأصول المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة أو المدارة والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

### 3-13-3 الأصول المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات أصل وفائدة

- لأغراض هذا التقييم يكون المبلغ الأصلي هو القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف الأولي وتكون الفائدة هي مقابل القيمة الزمنية للنقود، ومقابل المخاطر الائتمانية المرتبطة بالمبلغ الأصلي القائم خلال فترة زمنية معينة ومقابل مخاطر الإقراض الأساسية الأخرى والتكاليف (خطر السيولة والتكاليف الإدارية)، بالإضافة إلى هامش الربح.
- عند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات أصل وفائدة، تأخذ الشركة في إعتبارها الشروط التعاقدية للأداة. ويتضمن ذلك تقييم ما إذا كان الأصل المالي يحتوي على شرط تعاقد يمكن أن يغير توقيت أو مقدار التدفقات النقدية التعاقدية بحيث لا تلي هذا الشرط عند إجراء هذا التقييم، تأخذ الشركة في إعتبارها:
- الأحداث المحتملة التي من شأنها تغيير مبلغ أو توقيت التدفقات النقدية.
- الشروط التي قد تعدل معدل القسائم التعاقدية، بما في ذلك ميزات المعدل المتغير.
- ميزات الدفع المسبق والإضافات
- الشروط التي تقصر مطالبة الشركة بالتدفقات النقدية من الأصول المحددة (على سبيل المثال، ميزات غير قابلة للاستعادة).
- تماشي ميزة السداد المبكر مع مدفوعات الأصل و الفائدة فقط إذا كان مبلغ الدفع المسبق يمثل بشكل جوهري المبالغ غير المدفوعة من الأصل والفائدة على المبلغ الأصلي المستحق، والذي قد يشمل تعويضًا معقولاً عن الإنهاء المبكر للعقد. بالإضافة إلى ذلك بالنسبة، للأصول المالية التي يتم الحصول عليها بخصم أو علاوة إصدار على القيمة الاسمية التعاقدية، وهي ميزة تسمح أو تتطلب السداد المبكر بمبلغ يمثل بشكل جوهري المبلغ التعاقدية بالإضافة إلى الفائدة التعاقدية المستحقة (ولكن غير المدفوعة) (والتي قد تتضمن أيضًا تعويضًا معقولاً للإنهاء المبكر) يتم التعامل معها على أنها تتوافق مع هذا المعيار إذا كانت القيمة العادلة لميزة السداد المبكر غير مؤثرة عند الاعتراف الأولي.

<b>4-13-3 الأصول المالية - القياس اللاحق والأرباح والخسائر</b>	
الأصول المالية المقيمة	تقاس الأصول المالية لاحقاً بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنه
بالقيمة العادلة من خلال	أي عوائد أو توزيعات أرباح ضمن الأرباح أو الخسائر.
الأرباح والخسائر	
الأصول المالية بالتكلفة	تقاس الأصول المالية المقيمة بالتكلفة المستهلكة لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة
المستهلكة	الفعلية، التكلفة المستهلكة يتم تخفيضها بخسائر الاضمحلال.
أدوات الدين المقيمة	إيرادات الفوائد، أرباح وخسائر فروق العملة والاضمحلال يتم الاعتراف بهم ضمن الأرباح
بالقيمة العادلة من خلال	والخسائر، وبالنسبة للأرباح والخسائر الناتجة عن الإستبعاد تسجل ضمن الأرباح والخسائر.
الدخل الشامل الآخر	تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل لاحقاً بالقيمة العادلة.
	إيرادات الفوائد يتم احتسابها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، أرباح وخسائر فروق العملة
	والاضمحلال يتم الاعتراف بهم ضمن الأرباح والخسائر.
	صافي الأرباح والخسائر الأخرى يتم الاعتراف بها ضمن الدخل الشامل. عند الإستبعاد،
	مجمع الأرباح والخسائر ضمن الدخل الشامل يتم إعادة تبويبها ليصبح ضمن الأرباح والخسائر.
استثمارات حقوق الملكية	تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل لاحقاً بالقيمة العادلة.
بالقيمة العادلة من خلال	توزيعات الأرباح يتم الاعتراف بها كإيراد ضمن الأرباح والخسائر مالم تكن توزيعات الأرباح
الدخل الشامل الآخر	تمثل بشكل واضح استرداداً لجزء من تكلفة الاستثمار.
	صافي الأرباح والخسائر الأخرى التي تم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر لا يتم إعادة
	تبويبها على الإطلاق ضمن الأرباح أو الخسائر.

### 5-13-3 الإلتزامات المالية - التبويب والقياس اللاحق والأرباح والخسائر

يتم تبويب الإلتزامات المالية على أنها مقيمة بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.  
يتم تبويب الإلتزامات المالية على أنها مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر إذا تم تبويبها على أنها محتفظ بها لأغراض المتاجرة أو كانت ضمن المشتقات المالية أو تم تبويبها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند الاعتراف الأولي.  
يتم قياس الإلتزامات المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك مصروف الفوائد ضمن الأرباح والخسائر.  
الإلتزامات المالية الأخرى يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، ويتم الاعتراف بمصروف الفوائد وأرباح وخسائر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية ضمن الأرباح والخسائر، وبالنسبة للأرباح والخسائر الناتجة عن الإستبعاد تسجل ضمن الأرباح والخسائر.

### 6-13-3 الاستبعاد

#### الأصول المالية

تقوم الشركة باستبعاد الأصل المالي عند إنقضاء الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو تقوم بتحويل الحقوق التعاقدية لإستلام التدفقات النقدية التعاقدية في معاملة يكون قد تم فيها تحويل جميع مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي بشكل جوهري، أو التي لا تقوم فيها الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الملكية ولا تحتفظ بالسيطرة على الأصول المالية.  
تدخل الشركة في معاملات تقوم بموجبها بتحويل الأصول المعترف بها في قائمة مركزها المالي، ولكنها تحتفظ بكافة مخاطر ومنافع الأصول المحولة في هذه الحالة لا يتم استبعاد الأصول المحولة.  
الإلتزامات المالية

يتم إستبعاد الإلتزامات المالية عندما يتم سداد الإلتزامات التعاقدية أو الغائها أو انقضاء مدتها.  
تقوم الشركة أيضاً باستبعاد الإلتزامات المالية عندما يتم تعديل شروطها والتدفقات النقدية للإلتزامات المعدلة تختلف اختلافاً جوهرياً، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالإلتزامات المالية الجديدة على أساس الشروط المعدلة بالقيمة العادلة.

عند إستبعاد الإلتزامات المالية فإن الفرق بين القيمة الدفترية والمقابل المدفوع (بما في ذلك أي أصول غير نقدية تم تحويلها أو التزامات مقترضة) يتم الاعتراف بها ضمن الأرباح والخسائر.

### 7-13-3 مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الاصول والالتزامات المالية ويدرج الصافي في قائمة المركز المالي عندما، وعندما فقط:  
يكون للشركة حق إلزامي قانوني في تسوية المبالغ المثبتة، وعندما يكون لدى الشركة نية في تسوية الاصول مع  
الالتزامات على أساس الصافي أو بيع الاصول وسداد الالتزامات في آن واحد.

### 8- 13-3 الإضمحلال

#### 1-8-13-3 الأصول المالية غير المشتقة:

الأدوات المالية وأصول العقد:

- يتم الاعتراف بمخصص الخسارة للخسائر المتوقعة في:  
- الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة.
- أدوات الدين المقاس بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
- أصول العقود مع العملاء.
- تقوم الشركة بالإعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة لعملاء القروض
- يتم قياس مخصص الخسارة للأداة المالية بمبلغ مساوي للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر إذا كانت المخاطر الائتمانية على تلك الأداة المالية قد زادت - بشكل جوهري - منذ الإعراف الأولي فيما عدا ما يلي والذي يتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على 12 شهراً:
  - سندات الدين ذات مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقرير.
  - سندات الدين الأخرى وأرصدة البنوك التي لم تزيد مخاطرها الائتمانية بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي (مخاطر التعثر في السداد على مدى العمر المتوقع للأداة المالية).
  - يجب على الشركة ان تقوم بتحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية على الأصل المالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف الأولي وعند إحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة يجب على الشركة الأخذ في الاعتبار ان تكون هذه المعلومات معقولة ومؤيدة ومتاحة بدون تكلفة أو جهد لا مبرر لهما وهذا يشمل مدى صحة وكمية وكفاءة المعلومات والتحليلات والتي تعتمد على الخبرة السابقة والتقييم الائتماني وأيضا المعلومات المستقبلية.
  - تعتبر الشركة الأصل المالي متعثرا عندما:
    - يكون من غير المحتمل ان يقوم المدين بدفع التزاماته الائتمانية للشركة بالكامل دون الرجوع من قبل الشركة في إجراءات مثل إستبعاد أوراق مالية (إن وجد).
    - عندما تتجاوز الأصول المالية موعد استحقاقها 90 يوم مالم يكن من الممكن دحضها.
    - الخسائر الائتمانية المتوقعه على مدى العمر هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن جميع أحداث التخلف عن السداد المحتملة على مدى العمر المتوقع للإداة المالية.
    - خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهر هي جزء من خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن أحداث افتراضيه ممكنه خلال 12 شهر من تاريخ التقرير (أو فترة أقصر اذا كان العمر المتوقع للأداة أقل من 12 شهرا).
- إن الحد الأقصى للفترة التي يجب أخذها في الحسبان عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة هو الحد الأقصى للفترة التعاقدية التي تكون الشركة معرضة على مدارها للمخاطر الائتمانية.

#### 2-8-13-3 قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقديرات مرجحة لاحتمال الخسائر الائتمانية. تُقاس خسائر الائتمان بالقيمة الحالية لجميع حالات العجز النقدي (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للشركة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة تحصيلها) يتم خصم الخسائر الائتمانية المتوقعة بسعر الفائدة الفعلي للأصل المالي.

### 3-8-13-3 الأصول المالية ذات مستوى إنتماني منخفض:

في تاريخ كل تقرير مالي، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت الأصول المالية التي تم تصنيفها بالتكلفة المستهلكة وسندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تعاني من انخفاض الائتمان. يعد الأصل بأنه ذو مستوى انتمان منخفض عندما يكون قد وقع واحد أو أكثر من الاحداث التي يكون لها تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

تشتمل الأدلة على ان الأصول المالية ذو مستوى انتمان منخفض البيانات الممكن رصدها حول الاحداث التالية:

- صعوبات مالية كبيرة للمدين.
- خرق العقد مثل التعثر عن السداد او التأخير لأكثر من 90 يوم من تاريخ الاستحقاق.
- إعادة هيكله قرض أو سلفه من قبل الشركة لم تكن الشركة لتقبلها بظروف أخرى.
- من المحتمل أن المدين سوف يدخل في إفلاس أو إعادة تنظيم مالي اخر.
- اختفاء نشاط سوق الأوراق الماليه بسبب الصعوبات المالية.

### 4-10-13-3 عرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في قائمة المركز المالي

يتم خصم مخصصات الخسائر للأصول المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة من إجمالي القيمة الدفترية للأصول

بالنسبة لأدوات الدين المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم تحميل مخصص الخسارة على الربح أو الخسارة ويتم الاعتراف به في الدخل الشامل الآخر.

### 5-8-13-3 إعدام الدين

يتم شطب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي عندما لا يكون لدى الشركة توقعات معقولة لاسترداد أصل مالي بالكامل أو جزء منه.

تقوم الشركة بشكل فردي بعمل تقييم فيما يتعلق بتوقيت ومبلغ الشطب بناءً على ما إذا كان هناك توقع معقول للإسترداد. لا تتوقع الشركة أي إسترداد من المبلغ المشطوب ومع ذلك فإن الأصول المالية المشطوبة يمكن أن تظل عرضة لنشاطات الإنفاذ من أجل الأمتثال لإجراءات الشركة لإسترداد المبالغ المستحقة.

### 6-8-13-3 الأصول غير المالية

في تاريخ نهاية كل فترة مالية، تقوم الشركة بمراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة (بخلاف الاستثمارات العقارية وأصول العقود مع العملاء، والأصول الضريبية المؤجلة) لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر للاضمحلال. وإذا كان الامر كذلك تقوم الشركة بعمل تقدير للقيمة الإستردادية للأصل. لإجراء اختبار اضمحلال القيمة لأصل يتم تجميع الأصول معا الي أصغر مجموعة أصول تتضمن الأصل والتي تولد تدفقات نقدية داخلة من الاستعمال المستمر ومستقلة الي حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الأصول الاخرى او مجموعات الأصول.

- القيمة الإستردادية للأصل او للوحدة المولدة للنقد هي قيمته العادلة ناقصا تكاليف البيع او قيمته الاستخدامية ايها أكبر، القيمة الاستخدامية للأصل هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حدوثها مخصومة بسعر خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للأصل او وحدة توليد النقد.

- يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل او للوحدة المولدة للنقد أكبر من قيمته الإستردادية.

- يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال في الأرباح او الخسائر. ويتم توزيعها او لا لتخفيض القيمة الدفترية للشهرة الموزعة على وحدة توليد النقد، ثم تخفيض الأصول الاخرى للوحدة بالتناسب على اساس القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة.

- بالنسبة للأصول الاخرى، يتم عكس خسائر الاضمحلال للأصول الأخرى الي المدى الذي لا يتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الاهلاك والاستهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة.

### 14-3 المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام قانوني قائم أو مستدل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عنه تدفق لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام، وإذا كان التأثير هاما فإنه يتم تقدير قيمة المخصص بخضم التدفقات النقدية المستقبلية بسعر خصم قبل الضريبة والذي يعكس التقدير الحالي للسوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالالتزام إذا كان ذلك ملائما، هذا ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ قائمة المركز المالي وتعديلها (عند الضرورة) لإظهار أفضل تقدير حالي لها.

### 15-3 الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى

يتم إثبات الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى بالتكلفة.

### 16-3 نظام معاشات العاملين

تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومية لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية يساهم العاملون وأصحاب العمل بموجب هذا القانون في النظام بنسبة ثابتة من الأجور. يقتصر التزام الشركة على قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات الشركة لقائمة الدخل طبقاً لأساس الاستحقاق.

### 17-3 الإيرادات من العقود مع العملاء

تقوم الشركة بإدراج الإيرادات من العقد مع العملاء استناداً إلى نموذج من خمس خطوات مبين في المعيار المحاسبي المصري (48) :

الخطوة (1): تحديد العقد مع العميل: العقد هو اتفاق بين طرفين أو أكثر ينتج عنه حقوق والتزامات الزامية ويوضح المعايير التي يجب استيفاؤها لكل عقد.

الخطوة (2): تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد للعميل حسب العقد من أجل نقل بضاعة أو تقديم خدمات للعميل.

الخطوة (3): تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو الثمن المتوقع من الشركة مقابل تناقل البضائع أو الخدمات المتفق عليها مع العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة (4): توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، تقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام أداء بمقدار مبلغ مقدر للثمن المتوقع من الشركة تحصيله لقاء تادية التزام الأداء.

الخطوة (5): إدراج الإيرادات عند (أو حينما) تؤدي المنشأة التزام الأداء.

تستوفي الشركة التزام الأداء وتقوم بإدراج الإيرادات على مدى مدة العقد إذا ما حققت أي من المتطلبات التالية:

حصول العميل على المنافع الناتجة عن أداء الشركة واستهلاك تلك المنافع في ذات الوقت، أو أداء الشركة يؤدي إلى إيجاد أو تحسين موجودات تحت سيطرة العميل وقت التحسين، أو أداء الشركة للالتزام لا يكون موجودات لاستخدامات أخرى للشركة، كما يكون الحق في تحصيل المبلغ للأداء المكتمل حتى تاريخه واجب النفاذ.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا يتحقق فيها أحد الشروط أعلاه، فإنه فيتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

عندما تستوفي الشركة التزام الأداء عن طريق تسليم البضائع المتفق عليها أو تقديم الخدمات فإنه ينشأ عن ذلك أصل عقد استناداً إلى مبلغ الثمن المكتسب من خلال الأداء. وفي حال تجاوز المبلغ المفوتر المقدم للعميل مبلغ الإيرادات المسجلة فإن ذلك يؤدي إلى ظهور التزام تعاقدي.

يتم إدراج الإيرادات في قائمة الأرباح أو الخسائر بمقدار الحد المتوقع تدفق منافع اقتصادية إلى الشركة مع إمكانية قياس الإيرادات والتكاليف - حيثما ينطبق - بصورة يعتد بها.

يعمل المعيار المحاسبي المصري (48) على تصنيف تكلفة الاستيفاء بالعقد إلى فئتين: (1) التكاليف التي تؤدي لنشوء أصل، (2) التكاليف التي يتم صرفها حال تكبدها. عند تحديد المعاملة المحاسبية المناسبة لتلك التكاليف، فيجب الوضع في الاعتبار أولاً أي معايير قابلة للتطبيق. إذا قام معيار محاسبي آخر بمنع تسجيل أصل مقابل تكلفة معينة، فإنه لا يمكن تسجيل الأصل بموجب المعيار المحاسبي المصري (48).

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للثمن المستلم أو مستحق الاستلام مع الأخذ في الاعتبار شروط الدفع المحددة تعاقدياً، باستثناء الضرائب والرسوم، ويتم تسجيلها بعد الخصم التجاري والخصم على الكميات.

الشركة المصرية للمنتجات السياحية (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023  
(جميع المبالغ الواردة بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

يتم الاعتراف بالإيراد إلى المدى الذي تتوفر فيه درجة كافية من التأكد بأن المنافع الاقتصادية المرتبطة بالمعاملة سوف تتدفق للشركة ويمكن قياس قيمة الإيراد بشكل موثوق به.

#### إيرادات بيع الأراضي – الوحدات

يتم الاعتراف بالإيراد عندما تقوم الشركة بتحويل المخاطر والعوائد الأساسية للملكية إلى المشتري، وألا تحتفظ الشركة بحق التدخل الإداري المستمر بالدرجة التي ترتبط عادة بالملكية أو الرقابة الفعالة على السلع المباعة، وأن يمكن قياس قيمة الإيراد بشكل دقيق، وأن يتوافر توقع كاف عن تدفق المنافع الاقتصادية المصاحبة للمعاملة إلى الشركة، وإمكانية تحديد قيمة التكاليف التي تحملتها أو ستحملها الشركة فيما يتعلق بالمعاملة بشكل دقيق.

وعليه يتم إثبات مبيعات الأراضي عند انتقال المخاطر والعوائد الأساسية للملكية إلى المشتري وبناء على محضر التسليم وفي ضوء شروط التعاقد والتي يتم بموجبها سداد المقابل على أقساط ويتم الاعتراف بسعر البيع النقدي (بدون العائد) كإيراد في تاريخ البيع. ويتم تحديد سعر البيع النقدي بخصم الأقساط المستحقة باستخدام معدل خصم مناسب ويظهر الفرق بين إجمالي سعر البيع والسعر النقدي مخصصاً من قيمة أرصدة العملاء ويتم الاعتراف به كإيراد على مدار سنوات استحقاقه .

وكذا في حالة بيع وحدات (شقق/ فيلات) فيتم الاعتراف بالإيراد عند انتقال المخاطر والعوائد إلى المشتري، وبناء على محضر التسليم إلى المشتري وفي ضوء شروط التعاقد.

#### إيرادات التوزيعات

يتم إثبات إيرادات التوزيعات بقائمة الدخل، وذلك حينما ينشأ الحق للشركة في استلام توزيعات أرباح من الشركات المستثمر فيها والمحقة بعد تاريخ الاقتناء.

### 18-3 المصروفات

يتم إثبات المصروفات وفقاً لأساس الاستحقاق.

### 19-3 الإيرادات والتكاليف التمويلية

تتضمن الإيرادات والتكاليف التمويلية للشركة الآتي:

- الفوائد الدائنة
- الفوائد المدينة
- توزيعات أرباح
- صافي ربح أو خسارة استبعاد الأصول المالية المتاحة للبيع
- صافي ربح أو خسارة الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
- أرباح أو خسائر فروق عملة الأصول والالتزامات المالية
- خسائر القيمة العادلة للمقابل المحتمل المبوب كإلتزام مالي
- خسائر اضمحلال الأصول المالية بخلاف العملاء
- صافي أرباح أو خسائر أدوات التغطية المعترف بها في الأرباح أو الخسائر
- إعادة تبويب صافي الأرباح المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر

يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة والمدينة باستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي.

### 20-3 ضرائب الدخل

يتم الاعتراف بالضريبة الجارية وبالضريبة المؤجلة كإيراد أو كمصروف في أرباح أو خسائر العام، فيما عدا الحالات التي تنشأ فيها الضريبة من عملية أو حدث يعترف به – في نفس العام أو في أعوام مختلفة – خارج الأرباح أو الخسائر سواء في الدخل الشامل الآخر أو ضمن حقوق الملكية مباشرة أو تجميع الأعمال.

#### أ- ضريبة الدخل الجارية

يتم الاعتراف بالضرائب الجارية للعام الحالية والأعوام السابقة والتي لم يتم سدادها بعد كإلتزام، أما إذا كانت الضرائب التي تم سدادها بالفعل في العام الحالي والأعوام السابقة تزيد عن القيمة المستحقة عن هذه الأعوام فيتم الاعتراف بهذه الزيادة كأصل. تقاس قيم الإلتزامات (الأصول) الضريبية الجارية للفترة الحالية والفتريات السابقة بالقيمة المتوقعة سدادها إلى (استردادها من) الإدارة الضريبية، باستخدام أسعار الضرائب (وقوانين الضرائب) السارية أو في سبيلها لأن تصدر في تاريخ نهاية العام المالية. تخضع توزيعات الأرباح للضريبة كجزء من الضريبة الجارية. لا يتم عمل مقاصه للأصول والإلتزامات الضريبية الا عند استيفاء شروط معينة.

#### ب- الضرائب المؤجلة

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة بالنسبة للفروق المؤقتة بين الأساس المحاسبي للأصول والإلتزامات والأساس الضريبي لتلك الأصول والإلتزامات. يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة التي ينتظر خضوعها للضريبة فيما عدا ما يلي:

الاعتراف الأولي بالشهرة، أو الاعتراف الأولي بالأصل أو الإلتزام للعملية التي:

- (1) ليست تجميع الأعمال.

- (2) لا تؤثر على صافي الربح المحاسبي ولا على الربح الضريبي (الخسارة الضريبية).

الفروق المؤقتة المرتبطة باستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة وحصص في مشروعات مشتركة إلى المدى الذي يمكن فيه السيطرة على توقيت عكس تلك الفروق المؤقتة ومن المرجح ان مثل هذه الفروق لن يتم عكسها في المستقبل المنظور.

يتم الاعتراف بالأصل الضريبي المؤجل الناشئ عن ترحيل الخسائر الضريبية والحق في الخصم الضريبي غير المستخدم والفروق المؤقتة القابلة للخصم عندما يكون هناك احتمال قوى بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم تحديد الربح الضريبي المستقبلي عن طريق خطة العمل المستقبلية للشركة. يتم إعادة تقدير موقف الأصول الضريبية المؤجلة غير المعترف بها في نهاية كل فترة مالية وتعترف بالأصول الضريبية المؤجلة التي لم تعترف بها من قبل إلى المدى الذي أصبح من المرجح معه مستقبلاً وجود ربح ضريبي يسمح باستيعاب قيمة الأصل الضريبي المؤجل.

يتم قياس الضريبة المؤجلة باستخدام أسعار الضرائب المتوقع تطبيقها عند تحقق الفروق المؤقتة وذلك باستخدام أسعار الضريبة السارية أو التي في سبيلها لأن تصدر.

عند قياس الضريبة المؤجلة في نهاية العام المالي يتم الأخذ في الاعتبار الآثار الضريبية للإجراءات التي تتبعها الشركة للاسترداد أو سداد القيمة الدفترية لأصولها وإلتزاماتها.

لا يتم عمل مقاصة للأصول والإلتزامات الضريبية إلا عند استيفاء شروط معينه.

#### 21-3 شراء أسهم رأس المال

يتم إثبات قيمة المدفوع لشراء أسهم رأس مال الشركة ضمن حقوق الملكية كتغير في حقوق الملكية بما في ذلك التكاليف المتعلقة بالشراء. يتم تبويب الأسهم المشتره كأسهم خزينة ويتم عرضها مخصومة من إجمالي حقوق الملكية.

#### 22-3 التوزيعات

يتم إثبات التوزيعات كإلتزامات في العام الذي يتم فيها إعلان التوزيع.

#### 23-3 النصيب الأساسي للسهم من الأرباح

يتم إحتساب النصيب الأساسي للسهم العادي من الأرباح بقسمة الربح أو الخسارة المتعلقة بالشركة القابضة عن مساهمتها في رأس مال الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال العام. وقد تم تطبيق الفقرة (4) من المعيار المحاسبي رقم (22) الخاص " نصيب السهم من الأرباح " وتم الإفصاح عن نصيب السهم في القوائم المالية المجمعة.



الإجمالي	إنترنت	المحولات واللوح الكهربائية	مصاعد	تكيف	مباني	أراضي	التكلفة
151 037 651	553 421	1 979 146	859 355	8 588 235	36 212 958	102 844 536	التكلفة في 2022/1/1
151 037 651	553 421	1 979 146	859 355	8 588 235	36 212 958	102 844 536	التكلفة في 2022/12/31
151 037 651	553 421	1 979 146	859 355	8 588 235	36 212 958	102 844 536	التكلفة في 2023/1/1
57 446 749	--	--	--	--	--	57 446 749	إضافات خلال العام
208 484 400	553 421	1 979 146	859 355	8 588 235	36 212 958	160 291 285	التكلفة في 2023/12/31
20 606 268	243 347	1 979 146	859 355	8 588 235	8 936 186	--	مجمع الإهلاك
1 016 016	110 688	--	--	--	905 328	--	مجمع الإهلاك في 2022/1/1
21 622 284	354 035	1 979 146	859 355	8 588 235	9 841 514	--	إهلاك العام
21 622 284	354 035	1 979 146	859 355	8 588 235	9 841 514	--	مجمع الإهلاك في 2022/12/31
1 016 016	110 688	--	--	--	905 328	--	مجمع الإهلاك في 2023/1/1
22 638 300	464 723	1 979 146	859 355	8 588 235	10 746 841	--	إهلاك العام (إيضاح رقم 21)
185 846 101	88 718	--	--	--	25 446 117	160 291 285	مجمع الإهلاك في 2023/12/31
129 415 367	199 386	--	--	--	26 371 445	102 844 536	صافي القيمة الدفترية في 2023/12/31
							صافي القيمة الدفترية في 2022/12/31

الشركة المصرية للمنتجات السياحية (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023  
(جميع المبالغ الواردة بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

6- مشروعات تحت التنفيذ

يتمثل بند مشروعات تحت التنفيذ فيما يلي:-

الرصيد في 2023/12/31	الإضافات خلال العام	الرصيد في 2023/1/1	
30 607 780	21 527 415	9 080 365	المبني الإداري الجديد
152 882	--	152 882	تغذية شبكة الكهرباء بمنتجع سهل حشيش
1 070 017	--	1 070 017	محطة محولات كهرباء
59 669	10 515	49 154	توصيل فيلات بشبكة المياه الرئيسية
1 852 790	--	1 852 790	مشروعات متنوعة
<b>33 743 138</b>	<b>21 537 930</b>	<b>12 205 208</b>	

7- أعمال تحت التنفيذ

تتمثل التكاليف الفعلية لبند أعمال تحت التنفيذ فيما يلي:-

2022/12/31	2023/12/31	إيضاح رقم	
43 739 098	99 022 223	1-7	تكلفة أراضي المرحلة الأولى التي لم تباع بعد
153 849 242	337 401 236	2-7	تكلفة أراضي المرحلة الثانية التي لم تباع بعد
313 769 527	314 718 785	3-7	تكلفة أراضي المرحلة الثالثة
10 892 036	10 892 036	4-7	تكلفة أعمال مشروع صواري
16 970 253	11 857 049	5-7	تكلفة أعمال مشروع جمران
2 715 732	--	6-7	تكلفة أعمال مشروع توسيفيتي (270)
26 791 382	13 796 739	10-7	تكلفة أعمال مشروع طوايا (Tawaya)
56 470 812	90 022 909	10-7	تكلفة أعمال مشروع باي فيليدج (Bay Village)
3 244 478	3 244 478	10-7	تكلفة أعمال مشروع باي كوندوز (Bay Condos)
220 000	222 000		تكلفة مشروعات متنوعة
<b>628 662 560</b>	<b>881 177 455</b>		
			يخصم:
(10 892 036)	(10 892 036)		الإضحلال في قيمة الاعمال تحت التنفيذ
<b>617 770 524</b>	<b>870 285 419</b>		الرصيد

1-7 أراضي المرحلة الأولى

- تم تخصيص أراضي تلك المرحلة من الهيئة العامة للتنمية السياحية بمساحة ستة ملايين متر مربع بموجب عقد بيع وإيجار أراضي صحراوية بمركز سهل حشيش السياحي بالبحر الأحمر بغرض تنميتها سياحياً والمبرم في 24 أكتوبر 1995 وقد تم سداد كامل قيمة أرض المرحلة.
- وفقاً لعقد الشركة مع الهيئة العامة للتنمية السياحية ووفقاً للمخطط العام للمرحلة الأولى وتحديثاته والمعتمد من الهيئة فإن إجمالي المساحة لتلك المرحلة يبلغ 6 مليون متر مربع وتبلغ المساحات المقرر بيعها من تلك المرحلة 4 957 019 متر مربع.
- هذا وقد بلغت التكلفة التقديرية 31 ديسمبر 2023 لتنفيذ تنمية المرحلة الأولى من المشروع بناءً على الدراسة المعدة من قبل الشركة مبلغ 304 302 723 جنيه مصري بتكلفة تقديرية للمتر الواحد حوالي 64.58 جنيه مصري.
- وقد بلغ قيمة المنصرف فعلياً على أعمال الترفيق لتلك المرحلة في 31 ديسمبر 2023 مبلغ وقدره 257 340 227 جنيه مصري (مقابل 255 248 670 جنيه مصري حتى 31 ديسمبر 2022) بمتوسط تكلفة فعلية للمتر المربع الواحد 51.914 جنيه مصري (مقابل 51.41 جنيه مصري للمتر في 31 ديسمبر 2022)، هذا وتبلغ مساحة الأرض المتبقية القابلة للبيع من هذه المرحلة 867 459 متر مربع تقريباً.
- تتضمن تكاليف المرحلة الأولى مبلغ قدرة 1 848 035 دولار (بما يعادل مبلغ 56 971 802 جنيه مصري) تكلفة منح الشركة جدول زمني اضافي لمدة عشرة سنوات لتنمية الاراضى غير المنماه ايضاح رقم (15).

## 2-7 أراضي المرحلة الثانية

- قامت الشركة باستئجار أراضي المرحلة الثانية بمساحة قدرها 6 مليون متر مربع كمنطقة امتداد للتنمية السياحية للمرحلة الأولى.
- بتاريخ 30 مارس 2003 حصلت الشركة على موافقة مبدئية من الهيئة العامة للتنمية السياحية شراء المساحة المخصصة من المركز السياحي للمرحلة الثانية البالغة 6 مليون متر مربع. وقد تم صدور قرار تخصيص نهائى لأرض تلك المرحلة برقم (82) في تاريخ 2006/6/5 بعد سداد كافة مصروفات التخصيص والتعاقد.
- وفقاً لعقد الشركة مع الهيئة العامة للتنمية السياحية ووفقاً للمخطط العام للمرحلة الثانية وتحديثاته والمعتمد من الهيئة فإن إجمالي المساحة لتلك المرحلة يبلغ 6 021 805 متر مربع وتبلغ المساحات المقرر بيعها من تلك المرحلة 4 753 413 متر مربع.
- بلغت التكلفة التقديرية 31 ديسمبر 2023 للمرحلة الثانية من المشروع بناءً على الدراسة المعدة من قبل الشركة مبلغ 465 867 906 جنيه مصري بتكلفة تقديرية للمتر الواحد حوالي 98.96 جنيه مصري.
- وقد بلغ قيمة المنصرف فعلياً على أعمال الترفيق لتلك المرحلة في 31 ديسمبر 2023 مبلغ 338 896 454 جنيه مصري (مقابل مبلغ 326 938 264 جنيه مصري حتى 31 ديسمبر 2022) بمتوسط تكلفة فعلية للمتر المربع الواحد بلغت 71.99 جنيه مصري (مقابل 69.45 جنيه مصري للمتر في 31 ديسمبر 2022)، هذا وتبلغ مساحة الأرض المتبقية القابلة للبيع من هذه المرحلة 2 309 334 متر مربع تقريباً.
- تتضمن تكاليف المرحلة الثانية مبلغ قدرة 5 719 329 دولار (بما يعادل مبلغ 176 317 218 جنيه مصري) مقابل منح الشركة جدول زمنى اضافى لمدته عشرة سنوات لتنمية الاراضى الغير مباعه ايضاح رقم (15).

## 3-7 أراضي المرحلة الثالثة:

- قامت الشركة باستئجار أراضي المرحلة الثالثة والمقدر مساحتها بناء على العقد الرئيسي مع الهيئة العامة للتنمية السياحية 20 مليون متر مربع وذلك بعد استبعاد مساحة المرحلتين الاولى والثانية باعتبارها امتداد للتنمية السياحية للمرحلتين الأولى والثانية بموجب التعاقد الرئيسى مع هيئة التنمية السياحية في 1995/10/24.
- بتاريخ 17 مارس 2005 قامت الشركة بمخاطبة الهيئة العامة للتنمية السياحية لإفادتها بكتاب يفيد أحقية الشركة في تنمية المرحلة الثالثة وبتاريخ 20 مارس 2005 أفادت الهيئة العامة للتنمية السياحية بأنها ليس لديها مانع من دراسة طلب الشركة طالما تستوفى الشركة الشروط والضوابط التعاقدية وسوف توفى الهيئة الشركة بنتائج تلك الدراسة في حينه، وطبقاً لكتاب الهيئة المؤرخ في 2007/2/26 تم تحديد سعر التخصيص بمبلغ 1.4 دولار للمتر المربع بدلا من 1.35 دولار أمريكى للمتر المربع الواحد بقيمة أجمالية تبلغ 28 000 000 دولار أمريكى بالإضافة إلى مبلغ 1 960 000 دولار أمريكى مقابل مصروفات التخصيص والتعاقد. وقد تم سداد دفعة 20% من تحت حساب قيمة الأرض بالإضافة إلى كامل قيمة مصروفات التخصيص والتعاقد بمبلغ أجمالى 7 567 342 دولار أمريكى حتى 31 ديسمبر 2007 المعادل لمبلغ 43 285 294 جنيه مصري في حينه.
- وفى عام 2008 قامت الشركة برفع مساحي لتحديد المساحة الفعلية لمركز سهل حشيش، وقد أظهر الرفع المساحي أن المساحة الإجمالية للمرحلة الثالثة تبلغ 28 312 296 متر مربع بعد أستئزال مساحة المرحلة الأولى والثانية، هذا وقامت إدارة الشركة في عام 2008 بأثبات الالتزام المالي على أساس الرفع المساحي الفطى.
- وقد بلغ تكلفة تأجير ثم شراء الأرض والمدرجة ضمن رصيد أعمال تحت التنفيذ – مرحلة ثالثة طبقاً للقياس المساحي المُعد بمعرفة الشركة (شاملة مصروفات التعاقد والتخصيص) مبلغ 42 419 161 دولار أمريكى المعادل لمبلغ 231 450 740 جنيه مصري، ويبلغ الرصيد المستحق للهيئة في ضوء الحصر المساحي الفطى لتلك المرحلة مبلغ وقدره 1 047 255 689 جنيه مصري المعادل لمبلغ 33 830 787 دولار أمريكى والمدرجة ضمن رصيد مستحقات الهيئة العامة للتنمية السياحية –التزامات طويلة الاجل ايضاح رقم (15).
- هذا وفى 31 من مارس 2011 صدر قرار من الهيئة العامة للتنمية السياحية بإلغاء الموافقة المبدئية الصادرة بتخصيص أرض المرحلة الثالثة من منطقة سهل حشيش (المنطقة ج)، وقد قامت الشركة برفع دعوى إلغاء القرار الإداري ومازالت القضية منظورة أمام المحاكم وفقاً لما هو وارد تفصيلاً بالموقف القانونى للشركة ايضاح رقم (1-34).
- بلغت تكلفة الأعمال المنفذة بهذه المرحلة 31 ديسمبر 2023 مبلغ 82 318 787 جنيه مصري مقابل (مبلغ 82 318 787 جنيه مصري في 31 ديسمبر 2022).

#### 4-7 تكلفة أعمال تحت التنفيذ (مشروع صواري)

- يتمثل في قيمة التكلفة المتكبدة في تنفيذ أعمال مشروع إقامة تجمع سكني فاخر على مساحة تبلغ حوالى 2.583 مليون متر مربع بمنطقة سهل حشيش، وفي إطار تنفيذ المشروع فقد قامت الشركة بإبرام اتفاق مع شركة أوراسكوم للتنمية والإدارة - FZC ومقرها رأس الخيمة بدولة الإمارات العربية المتحدة (بصفتها المطور) في 28 أبريل 2010 بشأن الحصول على خدماتها المرتبطة بتطوير وإدارة وتسويق وبيع وحدات المشروع طبقاً للمخطط العام المتفق عليه كذلك الحصول على حق استغلال علاماتها التجارية، وذلك لمدة تسع سنوات انتهت في 28 أبريل 2019 ولم يتم تجديد الاتفاق بهذا الصدد.
- وقد قامت الشركة بمتابعة الإجراءات التي تكفل لها استكمال أعمال المشروع في ظل تداخل جزء من المساحات المقرر إقامة المشروع عليها مع أراضي المرحلة الثالثة والتي ما زالت محل نزاع مع الهيئة العامة للتنمية السياحية (إيضاح 3-7)، وفي هذا الإطار تقدمت الشركة بطلب لإعادة ترسيم حدود المرحلة الثانية المخصصة نهائياً بأضافة مساحة 391 الف متر مربع في اتجاه الامتداد الجنوبي لتشمل جزء من مشروع المارينا الواقع داخل نطاق المرحلة الثالثة واستقطاع ذات المساحة من الحدود الغربية للمرحلة الثانية تمهيداً للبدء في تنفيذ مشروع صواري وقد أصدرت الهيئة العامة للتنمية السياحية كتابها المؤرخ في 15 مايو 2015 بالموافقة على طلب الشركة مع التزام الشركة بالاشتراطات المرتبطة بذلك.
- قامت إدارة الشركة بإعادة دراسة المشروع من كافة الأوجه الاقتصادية المرتبطة به وتري إدارة الشركة. حالياً وجود مؤشرات هامة للإضمحلال في قيمة الأعمال السابقة التي تمت على مشروع صواري وتتمثل اهم تلك المؤشرات في إنتهاء الاتفاق فيما بين الشركة وشركة أوراسكوم للتنمية والإدارة (القائم بدور مدير المشروع) بصورة رسمية وتوجه الإدارة لإعادة تخطيط المشروع من جديد، وبناء علي ذلك فقد تم اثبات إضمحلال في قيمة التكلفة السابق إنفاقها على المشروع بمبلغ 10 892 036 جنيه مصري.

#### 5-7 مشروع جمران

- يتمثل في قيمة التكلفة المتكبدة لتنفيذ أعمال مشروع جمران بمنطقة الفيلات بالإضافة إلى قيام الشركة بتولى أعمال بناء وحدات الفيلات لصالح بعض عملاء تلك الأراضي بما يتناسب مع المخطط العمراني المتكامل لتلك المنطقة.

#### 6-7 مشروع توسيفنتي

- يتمثل في قيمة استشارات دراسة التصميم الإنشائي لمشروع توسيفنتي والذي يتمثل في إنشاء عدد 321 وحدة أسكان سياحي وذلك على قطعة أرض مملوكة للشركة مساحتها الاجمالية 44 354 متر مربع بالمرحلة الأولى بتكلفة أنشائية متوقعة تبلغ تقريبا 461 مليون جنيه مصري بخلاف المصروفات الأخرى ذات الصلة بالمشروع. هذا وقد قام مجلس الإدارة بالتصديق على بدء المشروع في 26 سبتمبر 2019 وتقوم حالياً الإدارة التنفيذية بإعادة دراسة التكلفة الإستثمارية للمشروع قبل البدء في إجراءات الإنشاءات في ضوء المتغيرات الاقتصادية الحالية.
- قامت ادارة الشركة ببيع قطعة الارض رقم ( 9CE ) الخاصة بمشروع توسيفنتي، لشركة بايونير للفنادق وذلك في ضوء قرار مجلس الادارة رقم 2023/46 الصادر بتاريخ 2023/6/25.

#### 7-7 وتمثل التكاليف التقديرية لاستكمال تنمية الأراضي المباعة في:

2022/12/31	2023/12/31	
40 483 537	50 244 510	أراضي المرحلة الأولى
72 258 017	140 468 078	أراضي المرحلة الثانية
2 692 922	2 042 571	تكلفة تقديرية لتنمية الوحدات المباعة
<b>115 434 476</b>	<b>192 755 160</b>	

#### 8-7 تكلفة أعمال تحت التنفيذ (الشركة التابعة) مشروع الشقق الفندقية - طوايا

- أبرمت الشركة مع شركة بالم هيلز إتفاقيه (Frame Work Agreement) تخص تطوير جزء من المدينة القديمة تمهيداً لاستغلالها في شكل وحدات سياحية فاخرة للبيع.

**9-7 تكلفة أعمال تحت التنفيذ (الشركة التابعة) مشروع الشقق الفندقية – باي فيليدج ( Bay Village )**

- يتمثل هذا المشروع في مشروع بمساحة 11 ألف متر مربع لإنشاء وحدات سياحية فاخرة للبيع بعدد 185 وحدة وتكلفة تقديرية إجمالية 200 مليون جنيه مصري كما تستهدف الشركة تحقيق إجمالي إيرادات بقيمة 390 مليون جنيه تقريبا

**10-7 تكلفة أعمال تحت التنفيذ (الشركة التابعة) مشروع الشقق الفندقية – باي كوندوز ( Bay Condos )**

- يتمثل هذا المشروع في مشروع بمساحة حوالي 3 آلاف متر مربع لإنشاء وحدات سياحية فاخرة للبيع بعدد 60 وحدة سكنية وتكلفة تقديرية إجمالية 52 مليون جنيه مصري كما تستهدف الشركة تحقيق إجمالي إيرادات بقيمة تتجاوز 100 مليون جنيه.

- وتتمثل تكلفة أعمال تحت التنفيذ لمشروعات الشركة التابعة المبينة عالية فيما يلي: -

2022/12/31	2023/12/31	ويتمثل قيمة المنصرف على تلك المشروعات فيما يلي: -
		<b>أ- مشروع طوايا ( Tawaya ):</b>
14 953 276	4 706 622	المحول من استثمار عقارى (نصيب الأرض)
17 721 097	8 715 911	تكلفة أعمال التصميمات الهندسية والإنشاءات وأعمال أخرى
791 557	374 206	موردين دفعات مقدمة
<b>26 791 382</b>	<b>13 796 739</b>	

**ب- مشروع باي فيليدج (Bay Village):**

أصول محولة من الاستثمار العقاري للأعمال تحت التنفيذ عن مشروع باي فيليدج

9 517 576	9 517 576	أرض مشروع باي فيليدج
		وأعمال أخرى متنوعة وبيانات كالاتي: -
44 372 161	77 546 268	تكلفة أعمال التصميمات الهندسية والإنشاءات وأعمال أخرى
2 581 075	2 959 065	موردين دفعات مقدمة
<b>56 470 812</b>	<b>90 022 909</b>	إجمالي مشروع باي فيليدج

**ج- مشروع باي كوندس (Bay Condos):**

أصول محولة من الاستثمار العقاري للأعمال تحت التنفيذ عن مشروع باي كوندس

2 598 756	2 598 756	أرض مشروع باي كوندس
		وأعمال أخرى متنوعة وبيانات كالاتي: -
645 722	645 722	تكلفة أعمال تصميمات هندسية
<b>3 244 478</b>	<b>3 244 478</b>	إجمالي مشروع باي كوندس *

المشروع متوقف ويتم رد مبالغ الحجزات لملاك الوحدات. \*

**8- مخزون**

2022/12/31	2023/12/31	مخزون مهمات الصيانة وقطع الغيار بالموقع
4 961 873	6 444 563	
<b>4 961 873</b>	<b>6 444 563</b>	

الشركة المصرية للمنتجات السياحية (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023  
(جميع المبالغ الواردة بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

9- عملاء وأوراق القبض

2022/12/31	2023/12/31	
		أ- الشركة المصرية للمنتجات السياحية – (الشركة الأم)
1 520 033 083	1 667 415 260	عملاء – أراضي
4 897 515	1 562 573	عملاء وأوراق قبض مشروع جمران
194 418 210	564 391 018	عملاء – خدمات وإدارة المنتجع
<b>1 719 348 808</b>	<b>2 233 368 851</b>	
(12 490 668)	( 40 527 260)	الفوائد المؤجلة
		<b>يخصم:</b>
(494 425 229)	(664 427 984)	خسائر ائتمانية متوقعة إيضاح رقم (30)
<b>1 212 432 911</b>	<b>1 528 413 607</b>	
		ب- شركة سهيل حشيش للاستثمار السياحي (الشركة التابعة)
142 080 443	84 092 033	أوراق قبض
2 361 354	5 396 291	عملاء إيجار محلات وصيانة وأخري
(4 281 915)	(2 021 386)	الفوائد المؤجلة
(11 380 578)	(10 691 588)	خسائر ائتمانية متوقعة إيضاح رقم (30)
<b>128 779 304</b>	<b>76 775 350</b>	
<b>1 341 212 215</b>	<b>1 605 188 957</b>	

وتتمثل في:-

2022/12/31	2023/12/31	
97 944 703	101 813 090	عملاء وأوراق قبض – أقساط طويلة الأجل
1 243 267 512	1 503 375 867	عملاء وأوراق قبض – أقساط قصيرة الأجل
<b>1 341 212 215</b>	<b>1 605 188 957</b>	الرصيد

- بلغت قيمة الشيكات المستلمة في 31 ديسمبر 2023 من عملاء الشركة والمؤجلة السداد مقابل أرصدهم المستحقة عليهم لصالح الشركة مبلغ وقدره 1 027 211 دولار أمريكي ومبلغ وقدره 371 087 672 جنيه مصري.  
- تضمنت أرصدة العملاء مبلغ وقدره 407 852 449 جنيه مصري (المعادل لمبلغ 13 229 801 دولار أمريكي) قيمة المستحق علي بعض العملاء وفقا لما ورد باخطار الهيئة العامة للتنمية السياحية مقابل منح برنامج زمني اضافي لمدة 10 سنوات علي مساحات الاراضي الغير منماه إيضاح رقم (15).

2023/12/31	المكون خلال العام	2023/1/1	بيــــــــــــــــــــــــــــــــان
505 805 807	--	505 805 807	الرصيد في 1 يناير 2023
169 313 765	169 313 765	--	الحركة خلال العام
<b>675 119 572</b>	<b>169 313 765</b>	<b>505 805 807</b>	الرصيد اخر العام

الشركة المصرية للمنتجات السياحية (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023  
(جميع المبالغ الواردة بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

10- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2022/12/31	2023/12/31	
87 700	133 526	فوائد وعوائد مستحقة
596 294	356 979	عهد نقدية وسلف
988 630	2 017 311	مصروفات مدفوعة مقدماً
791 836	3 257 871	تأمينات لدى الغير
1 839 460	1 356 807	إيرادات مستحقة
16 658 784	15 106 967	حصة مشاركة وعمولات بيع الوحدات السكنية
5 198 572	5 399 249	دفعات مقدمة لمقاولين وموردين
4 542 242	5 896 208	ضرائب خصم من المنبع-مدينة
1 452 839	1 452 839	ضريبة دخل مسددة (مستحقة للشركة لدى المصلحة) *
1 629 543	1 406 150	مدينون متنوعون
<b>33 785 900</b>	<b>36 383 907</b>	

يخصم:

(14 081)	(438 756)	خسائر انتمائية متوقعة إيضاح رقم (30)
<b>33 771 819</b>	<b>35 945 151</b>	الرصيد

\*يتمثل الرصيد في قيمة باقي المسدد بالزيادة لمأمورية الضرائب بمبلغ 6 408 966 جنيه مصري عن دخل الأشخاص الاعتبارية عن السنة المالية 2008 في ضوء قرار اللجنة الداخلية الوارد بنموذج رقم 36 سداد بتاريخ 30 يونيو 2012. وقد بلغ قيمة ما تم تسويته مع المأمورية من هذا الرصيد مبلغ 4 956 127 جنيه مصري. طبقاً للمطالبة الضريبية الواردة من مصلحة الضرائب بتاريخ 2015/12/8 (نموذج حجز أ) ليصبح الرصيد في 31 ديسمبر 2023 مبلغ 1 452 839 جنيه مصري. هذا وسيتم تسوية باقي تلك المديونية مع المأمورية مقابل المطالبات الضريبية الناشئة عن السنوات المالية القادمة.

11- نقدية وما في حكمها

2022/12/31	2023/12/31	
363 073	299 493	نقدية بالصندوق
87 467 343	59 743 912	بنوك - حسابات جارية - جنيه مصري
5 119 467	14 606 134	بنوك - حسابات جارية - دولار أمريكي
3 529 527	4 742 494	بنوك - حسابات جارية - يورو
537 961	707 180	بنوك - حسابات جارية - جنيه إسترليني
90 515 341	63 013 208	بنوك - ودائع - جنيه مصري
1 116 752	1 166 149	شيكات تحت التحصيل
<b>188 649 464</b>	<b>144 278 570</b>	

يخصم:

(2 418 685)	(4 378 764)	خسائر انتمائية متوقعة إيضاح رقم (30)
<b>186 230 779</b>	<b>139 899 806</b>	الرصيد

12- مخصص مطالبات

2022/12/31	2023/12/31	
32 599 638	32 599 638	مخصص مطالبات *
<b>32 599 638</b>	<b>32 599 638</b>	الرصيد

\* لم يتم الإفصاح عن المعلومات المعتاد نشرها حول المخصصات وفقاً لمعايير المحاسبة نظراً لأن إدارة الشركة تعتقد بأن قيامها بذلك قد يؤثر بشدة على نتائج المفاوضات مع تلك الأطراف.

الشركة المصرية للمنتجات السياحية (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023  
(جميع المبالغ الواردة بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

13- عملاء - دفعات مقدمة

2022/12/31	2023/12/31	
46 414 254	82 459 423	مقدمات تعاقد أراضي
1 531 125	1 850 804	دفعات تعاقد وحدات مشروع صواري
12 281 681	2 430 913	مقدمات حجز وحدات مشروع جمران
182 906	195 045	مقدمات حجز محلات بنظام الاستئجار-الشركة التابعة
455 650	458 170	دفعات تعاقد وحجز وحدات بمشروع طوايا - الشركة التابعة
341 903	73 303	دفعات تعاقد وحجز وحدات بمشروع باي فيليج - الشركة التابعة
22 301	50 966	دفعات مقدمة خدمات أخرى
<b>61 229 820</b>	<b>87 518 624</b>	الرصيد

14- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2022/12/31	2023/12/31	
154 168 826	106 211 025	مقاولين وموردين وأوراق دفع *
2 087 065	2 402 528	مقاولين ضمان أعمال
1 927 996	1 927 996	مقاولين - تأمينات اجتماعية
23 591 927	23 564 166	المستحق لجهات حكومية
26 946 694	26 662 342	مصرفات مستحقة
340 006	560 006	تأمينات تعاقدات توزيع الكهرباء
43 723 897	64 216 900	تأمينات صيانة
886 485	1 557 866	تأمينات من الغير (محلات - الشركة التابعة)
502 807	502 807	دائنو توزيعات
279 346 670	244 403 892	إيرادات مؤجلة **
141 274 500	--	أرصدة دائنة أخرى ***
33 628 360	33 603 349	دائنون متنوعون
<b>708 425 233</b>	<b>505 612 877</b>	الرصيد

\* يتضمن الرصيد في 31 ديسمبر 2023 مبلغ وقدره 71 536 790 جنيه مصري مستحقة لشركة القناة لتوزيع الكهرباء، منها مبلغ 27 775 054 جنيه مصري شيكات صادرة لصالح شركة القناة لتوزيع الكهرباء سداداً لمديونية الشركة .

\*\* يتضمن الرصيد ما يلي: -

- يتمثل بند الإيرادات المؤجلة لمشروع طوايا 31 ديسمبر 2023 في قيمة العقود الخاصة بوحدات المشروع هذا وقد بلغت عدد 12 عقد مبرم باجمالي مبلغ 28 383 156 جنيه مصري.
- يتمثل بند الإيرادات المؤجلة لمشروع باي فيليج 31 ديسمبر 2023 في قيمة العقود الخاصة بوحدات المشروع هذا وقد بلغت عدد 133 عقد مبرم باجمالي مبلغ 213 087 292 جنيه مصري.
- يتمثل بند الإيرادات المؤجلة لمشروع باي كوندس في 31 ديسمبر 2023 في قيمة العقود الخاصة بوحدات المشروع هذا وقد بلغت عدد 1 عقد مبرم باجمالي مبلغ 1 564 550 جنيه مصري.

\*\*\* يتمثل الرصيد في قيمة المسدد من أحد عملاء الشركة بمبلغ 5.7 مليون دولار أمريكي المعادل لمبلغ 175 721 310 جنيه مصري كدفعة تعاقد شراء أرض بالمرحلة الثانية هذا وقد أقامت إدارة الشركة دعوى لفسخ التعاقد مع العميل مع رد دفعة التعاقد المسددة منه نظراً لتأخره في الوفاء بالتزاماته التعاقدية حتى تاريخه، وقامت الشركة عن طريق مستشارها القانوني بتقديم كافة الأسانيد القانونية التي تدعم موقفها في الدعوى وفقاً لما جاء تفصيلاً بالإيضاح

الشركة المصرية للمنتجات السياحية (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023  
(جميع المبالغ الواردة بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

(3-33) الموقف القانوني وتم رد دفعة التعاقد بتاريخ 12 ديسمبر 2023 ما يعادل 176 464 019 جنية مصري وفقا لقرار التسوية النهائية للحكم الصادر في الدعوي رقم (3608) لسنة 2021.

15- مستحقات الهيئة العامة للتنمية السياحية

2022/12/31		2023/12/31		بيان
قصير الأجل	طويل الأجل	قصير الأجل	طويل الأجل	
160 369 679	--	181 063 630	--	المستحق للهيئة عن تصرفات الاراضى*
--	--	35 951 509	467 361 593	مستحقات الهيئة في قيمة مد البرنامج الزمني**
--	840 974 553	--	1 042 925 349	المستحق للهيئة عن اراضى المرحلة الثالثة***
<b>160 369 679</b>	<b>840 974 553</b>	<b>216 886 931</b>	<b>1 510 286 942</b>	

يتمثل هذا البند في قيمة مستحقات الهيئة العامة للتنمية السياحية عن تصرفات الشركة في اراضى المرحلة الاولى والثانية إيضاح رقم (1-8، 2-8)، وجرى حاليا استكمال التسوية النهائية لقيمة مستحقات الهيئة العامة للتنمية السياحية لدى الشركة عن التصرف بالبيع للأراضى طبقا لأسس التحاسب المتفق عليها مع الهيئة كما يلي:

- بالنسبة للمرحلة الاولى يستحق للهيئة 7.5% من ثمن البيع وقت التصرف وبعده أدنى 11.25 جنية للمتر الواحد تزداد بنسبة 10% سنوياً وذلك وفقاً لعقود البيع المقدمة من الشركة هذا وقد صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 1026 لسنة 2005 والمنشور بالجريدة الرسمية العدد 28 في 14 يوليو 2005، والذي تضمن أن الأراضى المباعة لإقامة مشروع فندقى يستحق للهيئة 1.75 دولار أمريكي عن كل متر من الأراضى المباعة. هذا وقد قامت الشركة باتخاذ إجراءات تسوية نهائية لحصة الهيئة على التصرفات التي أبرمتها الشركة على اراضى المرحلة الاولى والثانية من مركز سهل حشيش والذي بموجبه تم الاتفاق على أن يتم حساب حصة الهيئة المستحقة عن المرحلة الاولى على أساس 7.5% من قيمة التصرف أو 11.25 جنية مصري للمتر المربع الواحد تزيد بنسبة 10% سنوياً من تاريخ أول تعاقد أيهما أكبر.

- بالنسبة للمرحلة الثانية في إطار التسوية النهائية لحصة الهيئة على التصرفات التي أبرمتها الشركة على اراضى المرحلة الاولى والثانية من مركز سهل حشيش المشار إليها عالياً فقد تم الاتفاق على حساب حصة الهيئة على نفس الأسس المتبعة للمرحلة الاولى عن التصرفات المبكرة قبل تاريخ صدور قرار رئيس مجلس الوزراء في 28 يوليو 2005، على أن يتم حساب حصة الهيئة بعد تاريخ القرار المبين عالياً بواقع 1.75 دولار للمتر الواحد بالنسبة للتصرفات على قطع الأراضى المخصصة للاستخدام الفندقى أو 5 دولار أمريكي بالنسبة لقطع الأراضى المخصصة للإسكان السياحي.

\*\* ورد إلى الشركة إخطار من الهيئة العامة للتنمية السياحية بضرورة سداد مبلغ وقدره 21 865 975 دولار أمريكي (المعادل لمبلغ 674 241 712 جنية مصرى) مقابل موافقة الهيئة على منح الشركة برنامج زمنى إضافى لمدة عشر سنوات لاستكمال تنفيذ عناصر ومكونات المشروع السابق إتمامه وإتمام التنمية على كامل الموقع بما يشمل حصة الدولة فى التصرف فى مساحات الاراضى غير المنماه وكذا المساهمات الخاصة لتطوير العشوائيات إلى جانب سدادها للمتطلبات الامنية لحرم الشاطئ الجديد هذا وقد اعتمد مجلس إدارة الشركة هذا الاخطار بتاريخ 12 إبريل 2023 على أن يتم سداد تلك المستحقات على النحو التالى :

- موافاة الهيئة بشيك مصرفى باسم هيئة الشئون المالية للقوات المسلحة يمثل ٢٠ % من إجمالي القيمة كدفعة مقدمة بواقع 4 373 159 دولار أمريكي وسداد ٨٠ % من إجمالي القيمة بواقع 17 492 780 دولار أمريكي للهيئة العامة للتنمية السياحية على (١٥) قسط سنوي متساوي بواقع 1 166 186 دولار أمريكي قيمة كل قسط ، يبدأ سداد أولها اعتباراً من 2023/7/1.

- تقديم البرنامج الزمنى التفصيلي لاستكمال عناصر ومكونات المشروع بما لا يتجاوز المدة الكلية المحددة.

- التزام الشركة بنهت تنمية مساحات الأراضى غير المنماه من المشروع خلال المدة الزمنية المقررة .

- ووفقاً لموافقة مجلس الإدارة بجلسته المنعقدة في 15 نوفمبر 2023 والتي اعتمدت رأي المستشار القانوني والدراسة المعدة من الإدارة المالية فقد تم توزيع قيمة تكلفة مد البرنامج الزمني على النحو التالى:-

جنية مصري	دولار امريكي	ايضاح رقم	
407 852 449	13 229 801	(9)	عملاء واوراق قبض - اراضى غير منماه
56 970 761	1 848 038	(7)	اعمال تحت التنفيذ مرحلة اولي - اراضى غير مباعه وغير منماه
176 313 758	5 719 329	(7)	اعمال تحت التنفيذ مرحلة ثانية - اراضى غير مباعه وغير منماه
32 949 517	1 068 807	(21)	تكلفة الحصول على الايرادات - اراضى مباعه - لم يتجاوز عملانها البرنامج الزمني

الشركة المصرية للمنتجات السياحية (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023  
(جميع المبالغ الواردة بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

**467 086 486**      **21 855 975**

\*\*\* يتمثل البند في باقى قيمة المستحق للهيئة عن أراضى المرحلة الثالثة كما هو موضح تفصيلاً بالإيضاح رقم (3-7)

**16- رأس المال**

رأس المال المرخص به

تم تحديد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ 2 000 000 000 جنيه مصري.

رأس المال المُصدر والمدفوع

يبلغ رأس المال المُصدر والمدفوع مبلغ وقدره 1 050 000 000 جنيه مصري وعدد الأسهم 1 050 000 000 سهم مدفوعة بالكامل قيمة السهم واحد جنيه مصري.

**17- نصيب السهم من (الخسائر) الأرباح**

عن السنة المالية المنتهية في

2022/12/31	2023/12/31
113 889 640	(81 586 306)
1 050 000 000	1 050 000 000
<b>0,11</b>	<b>0.078</b>

صافي (خسائر) أرباح العام - مالكي الشركة الأم  
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة

**18- المعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة من أعضاء مجلس الإدارة ومساهمي الشركة:**

**1/18 أرصدة المعاملات مع شركات مساهمة وممثلة بأعضاء مجلس الإدارة**

- تتضمن أرصدة العملاء الظاهرة ضمن الأصول المتداولة (إيضاح رقم 9) الأرصدة التالية والتي تخص شركات مساهمة بالشركة وقد تم بيع الأرض لهم خلال السنوات السابقة قبل مساهمتهم برأس مال الشركة.

2022/12/31	2023/12/31
12 684 723	16 394 303
58 407 020	67 330 229
(2 180 972)	(8 495 683)
(38 159 840)	(22 383 807)
<b>30 750 931</b>	<b>52 845 042</b>

عملاء - أراضي

عملاء - أراضي خدمت المنتج والمرافق

خسائر انتمائية متوقعة في قيمة أرصدة عملاء أراضي

خسائر انتمائية متوقعة في قيمة أرصدة عملاء خدمت المنتج والمرافق

**2/18 أرصدة المعاملات مع أفراد مساهمة وممثلة بمجلس إدارة الشركة (مجموعة مرتبطة)**

- تتضمن أرصدة العملاء في 30 سبتمبر 2023 والظاهرة ضمن (إيضاح رقم 9) مبلغ 1 271 305 586 جنيه مصرى مقابل (مبلغ 899 033 512 جنيه مصري في 31 ديسمبر 2022) والتي تخص مجموعة مساهمين أفراد مرتبطة وذلك مقابل شراء قطع أراضي من الشركة وقد تم بيع الأرض لهم خلال السنوات السابقة قبل مساهمتهم برأس مال الشركة، بالإضافة الى مصاريف خدمات منتج مستحقة عليهم بلغت قيمتها 6 755 267 جنيه مصري في 31 ديسمبر 2023 مقابل (مبلغ 6 755 267 جنيه مصري في 31 ديسمبر 2022) بالإضافة الى غرامات الجدول الزمنى مستحقة عليهم بلغت قيمتها 106 097 837 جنيه مصري في 31 ديسمبر 2023 وقد بلغت الخسائر الانتمائية المتوقعة لمقابلة تلك المديونيات في 31 ديسمبر 2023 مبلغ وقدره 320 866 266 جنيه مصري.

**3/18 ضمن أرصدة عملاء دفعات مقدمة**

الشركة المصرية للمنتجات السياحية (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023  
(جميع المبالغ الواردة بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- يتضمن رصيد عملاء دفعات مقدمة مبلغ 24 120 824 جنيه مصرى في 31 ديسمبر 2023 مقابل (مبلغ 19 392 775 جنيه مصري في 31 ديسمبر 2022) مستحق لبعض مساهمي الشركة الأفراد كما هو مبين ضمن البند (2/1) عالياً، وذلك مقابل التعاقد على شراء قطع أراضي من الشركة والظاهرة (إيضاح رقم 13).

19- إيرادات النشاط

عن السنة المالية المنتهية في		
2022/12/31	2023/12/31	
--	305 719 568	إيرادات نشاط الشركة الأم
--	923 403)	إيرادات بيع فيلات واراضى
	(135	مردوات مبيعات*
--	<b>169 796 165</b>	صافى ايرادات نشاط الشركة القابضة
12 953 738	31 041 391	إيرادات نشاط الشركة التابعة
3 320 919	5 664 522	إيرادات بيع وحدات ومشروع طوايا
1 888 995	2 164 734	إيرادات إيجارات المحلات
2 171 086	3 299 837	إيرادات صيانة
<b>20 334 738</b>	<b>42 170 484</b>	إيرادات نشاط أخرى
<b>20 334 738</b>	<b>211 966 649</b>	صافى ايرادات الشركة التابعة
<b>116 675 302</b>	<b>333 400 112</b>	صافى إيرادات النشاط

\* تمثلت مردوات المبيعات في رد بيع قطعة ارض رقم 5.10 بمساحة 93011 متر مربع نتيجة تسوية عينية مع العميل تم بموجبها فسخ التعاقد معه ومنح العميل قطعة مساحتها 20000 متر مربع وتحريير عقد جديد واعتبار المسدد نقدا قيمة الارض الجديدة .

وكذا رد بيع قطعة ارض رقم 22 A بمساحة 93.966 متر مربع نتيجة تسوية مع العميل ومنح العميل قطعة مساحتها 44,632 متر مربع وابرام عقد جديد.

20- إيرادات خدمات مؤداه

عن السنة المالية المنتهية في		
2022/12/31	2023/12/31	
60 957 707	71 196 130	إيرادات خدمات توريد كهرباء
26 284 048	33 417 816	إيرادات خدمة توريد مياه
3 428 463	4 619 812	إيرادات توريد مياه ري
5 670 346	12 199 362	إيرادات خدمات المنتجع *
<b>96 340 564</b>	<b>121 432 922</b>	

\* تتمثل إيرادات خدمات المنتجع في مقابل تقديم الشركة لخدمات إدارة وصيانة وحراسة ونظافة وتشغيل كافة المرافق العامة والشبكات، متضمنة أعمال الإصلاح والإحلال لكافة المرافق والبنية التحتية لمركز سهل حشيش وذلك في ضوء ما تم التوصل إليه من إتفاق مع جمعية مستثمري سهل حشيش في 22 أكتوبر 2012 والذي بموجبه تم الإتفاق على تقديم الخدمة لمدة 3 سنوات بواقع 2.5 جنيه مصرى للمتر المربع بزيادة سنوية بواقع 5% سنوياً بدءاً من 2013/1/1. وبموجب قرار مجلس الإدارة بتاريخ 20 مايو 2015 تقرر محاسبة العملاء عن عام 2015 بنفس أسعار عام 2014 دون زيادة سنوية، هذا وقد تم تطبيق الزيادة بدءاً من عام 2016. وبموجب قرار مجلس الإدارة بتاريخ 12 إبريل 2017 تقرر الموافقة على

الشركة المصرية للمنتجات السياحية (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023  
(جميع المبالغ الواردة بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

محاسبة العملاء ابتداءً من يناير 2017 بواقع 3.95 جنيه مصري للمتر المربع الواحد من الأراضي المباعة لهم. وبموجب القرار الصادر من مجلس إدارة الشركة بتاريخ 8 أغسطس 2018 تقرر زيادة سعر التحاسب عن المتر المربع الواحد ليصبح 5.8 جنيه مصري/ متر للمطورين و4.8 للأراضي المستخدمة كملاعب جولف وذلك بدءاً من الأول من يوليو 2018، وبموجب قرار مجلس الإدارة بتاريخ 2019/7/7 فقد تقرر زيادة سعر التحاسب إلى 6.16 للمتر المربع الواحد من الأراضي المباعة لهم، ووفقاً لقرار مجلس الإدارة المؤرخ في 3 فبراير 2021 بالموافقة على توجيهات لجنة المراجعة والحوكمة المنعقدة في 27 يناير 2021 والتي أفادت باعفاء كافة عملاء الشركة من إيرادات خدمات المنتجع عن عام 2020 كمشاركة لعمالنا في الآثار الناتجة عن جائحة كورونا العالمية.

21- تكلفة الحصول على الإيراد

عن السنة المالية المنتهية في		
2022/12/31	2023/12/31	
--	5 780 063	تكاليف الحصول على الإيراد للشركة الأم
--	18 852 234	تكلفة مبيعات فيلات
--	2 715 732	تكلفة مبيعات مبني ازورا
--	14 391 843	تكلفة استشارات مشروع توسفتي
--	32 949 517	تكلفة مبيعات الأراضي
--	2 365 848	برنامج زمني اضافي *
--	83 154 745	تكلفة حصة الهيئة
--	160 209 982	فرق تعديل تكلفة الأراضي السابق بيعها
		<b>يخصم</b>
1 470 216	(14 086 460)	رد تكلفة مبيعات اراضي
399 840	(9 115 184)	رد حصة الهيئة
<b>1 870 056</b>	<b>137 008 338</b>	
		<b>يضاف :</b>
17 475 922	26 391 068	تكاليف النشاط - الشركة التابعة **
<b>19 345 978</b>	<b>163 399 406</b>	

\*يتمثل المبلغ في قيمة حصة الشركة في تكلفة البرنامج الزمني الممنوح من قبل الهيئة العامة للتنمية السياحية المعادل لمبلغ 1 068 807 دولار امريكي وذلك عن مساحات الاراضي المباعة غير المنماه ايضاح رقم (15).  
\*\*تتمثل تكاليف النشاط للشركة التابعة المبين عاليه في تكلفة الوحدات المباعة بمشروع طوايا وتكلفة تشغيل نشاط تأجير المحلات المملوكة للشركة التابعة بمنطقة المدينة القديمة بمنتجع سهل حشيش بالغرندقة، وفيما يلي بيان تلك التكاليف عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023:-

عن السنة المالية المنتهية في		
2022/12/31	2023/12/31	
12 379 136	19 373 153	تكلفة بيع وحدات بمشروع طوايا
1 056 574	3 837 156	تكلفة صيانة ونظافة وامن وحراسة
875 802	402 725	اهلاك أصول ثابتة - تشغيل (ايضاح رقم 4)
1 016 016	1 016 016	اهلاك استثمارات عقارية (ايضاح رقم 5)
1 085 667	300 788	ضريبة عقارية

الشركة المصرية للمنتجات السياحية (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023  
(جميع المبالغ الواردة بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

		أخرى
1 062 727	1 461 230	
<b>17 475 922</b>	<b>26 391 068</b>	اجمالي تكاليف الحصول علي الايراد للشركة التابعة
		22 - تكلفة خدمات مؤداه
عن السنة المالية المنتهية في		
<b>2022/12/31</b>	<b>2023/12/31</b>	
79 987 425	88 003 803	تكاليف كهرباء
3 581 281	5 604 771	تكاليف مياه
1 001 160	1 538 899	تكاليف مياه ري
3 688 356	3 120 875	إهلاك أصول ثابتة - إيضاح رقم (4)
10 785 318	10 913 611	أجور ومرتبوات وما في حكمها
7 445 782	10 326 521	تعاقبات عمالة مؤقتة
6 486 688	6 589 595	تعاقبات أمن وحراسة
70 324	82 857	مصروفات نظافة
1 082 905	1 766 038	مصروفات سيارات
1 406 038	2 216 404	مصروفات الصيانة
389 289	535 722	مصروفات أيجارات
2 584 222	2 456 553	مصروفات أخرى
<b>118 472 788</b>	<b>133 155 649</b>	الاجمالي
ويتم توزيع تلك التكاليف كما يلي:		
90 806 443	92 233 505	تكلفة خدمات توريد كهرباء ومياه ري واتصالات وأخرى
27 666 345	40 922 144	تكلفة خدمة إدارة المنتجع
<b>118 472 788</b>	<b>133 155 649</b>	

23- إيرادات أخرى

عن السنة المالية المنتهية في		
<b>2022/12/31</b>	<b>2023/12/31</b>	
3 749 166	1 169 519	تأجير أراضى فضاء
3 971 776	22 679 883	تأجير شاطئ
973 716	2 286 244	تأجير الرصيف البحري
3 196 532	5 134 013	تأجير أبراج اتصالات
9 484 870	3 311 353	مد مرافق لاراضى العملاء
13 259 994	24 582 427	إيرادات متنوعة
--	14 654 136	ايرادات تشغيل اخري
<b>34 636 054</b>	<b>73 817 575</b>	الاجمالي

الشركة المصرية للمنتجات السياحية (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023  
(جميع المبالغ الواردة بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

24- مصروفات تشغيل أخرى

عن السنة المالية المنتهية في		
2022/12/31	2023/12/31	
194 970	1 460 508	تكلفة تشغيل الشاطئ
1 986 038	1 680 471	إهلاك أصول ثابتة - إيضاح رقم (4)
5 807 479	5 876 559	أجور ومرتببات وما في حكمها
4 009 267	5 560 435	تعاقبات عمالة مؤقتة
3 492 832	3 548 244	تعاقبات أمن وحراسة
37 867	44 616	مصروفات نظافة
583 103	950 944	مصروفات سيارات
757 098	1 193 449	مصروفات الصيانة
209 617	288 465	مصروفات إيجارات
--	14 654 136	خسائر تشغيل أخرى
1 177 148	1 322 758	مصروفات أخرى
<b>18 255 419</b>	<b>*36 580 585</b>	<b>الإجمالي</b>

(\* ) يتمثل بند مصروفات تشغيل أخرى في حصة مشاركة الشركة بقيمة خدمات المنتجع بما يخص الاراضى الغير مباعه.

25- مصروفات بيع وتسويق

عن السنة المالية المنتهية في		
2022/12/31	2023/12/31	
431 714	753 396	أجور ومرتببات وما في حكمها
2 509 962	2 385 315	عمولات مبيعات أراضي و وحدات سكنية
3 602 073	4 219 379	مصروفات دعاية وترويج وإعلان
432 735	49 718	مصروفات أخرى
<b>6 976 484</b>	<b>7 407 808</b>	<b>الإجمالي</b>

26- مصروفات إدارية وعمومية

عن السنة المالية المنتهية في		
2022/12/31	2023/12/31	
9 865 565	12 495 370	أجور ومرتببات وبدلات وما في حكمها *
1 867 924	1 843 844	بدلات مجلس الإدارة واللجان التنفيذية
13 076 017	8 570 773	مصروفات إستشارات وأتعاب مهنية
958 107	787 536	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح رقم 4)
172 181	413 419	مصروفات بنكية
2 088 245	2 072 312	إيجارات
536 534	2 291 716	أدوات كتابية ومطبوعات ومصروفات كمبيوتر
523 224	509 256	مصروفات سفر وانتقال
815 056	790 077	إشتراكات
413 186	1 457 162	مساهمة تكافلية

الشركة المصرية للمنتجات السياحية (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023  
(جميع المبالغ الواردة بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

842 582	2 057 573	أخرى
<u>31 158 621</u>	<u>33 289 038</u>	الاجمالي

27- صافي تكلفة التمويل

عن السنة المالية المنتهية في		فوائد دائنة
2022/12/31	2023/12/31	فروق ترجمة الأرصدة بالعملة الأجنبية
7 907 863	22 071 278	
143 959 005	22 491 880	
<u>151 866 868</u>	<u>44 563 158</u>	

28- ضريبة الدخل

عن السنة المالية المنتهية في		الضريبة المؤجلة إيضاح رقم (1-28)
2022/12/31	2023/12/31	
(45 504 013)	(31 769 632)	
<u>(45 504 013)</u>	<u>(31 769 632)</u>	

1-28 التزامات ضريبية مؤجلة

2023/12/31	الحركة خلال العام	2023/1/1	فروق أصول ثابتة
(8 453 702)	(81 031)	(8 372 671)	فروق ترجمة الأرصدة بالعملة الأجنبية غير المحققة
(153 456 447)	(36 869 772)	(116 586 675)	خسائر ضريبية مرحلة
12 687 679	(10 562 990)	23 250 669	فروق مخصصات واطمحلال
79 821 509	15 744 161	64 077 348	
<u>(69 400 961)</u>	<u>(31 769 632)</u>	<u>(37 631 329)</u>	

2-28 تتمثل الضريبة المؤجلة الغير مثبتة والتي ينشأ عنها أصل ضريبي مؤجل ما يلي:-

2022/12/31	2023/12/31	مخصصات وإضمحلل في قيمة الأرصدة المدينة
513 861	513 861	خسائر مرحلة
6 166 441	9 288 632	صافي فروق ترجمة عملات أجنبية - خسارة
69 198 876	128 001 985	
<u>75 879 178</u>	<u>137 804 478</u>	

- لم يتم إثبات الضريبة المؤجلة التي ينشأ عنها أصل والمتعلقة بالبنود السابق الإشارة إليها وذلك نظراً لعدم وجود توقع كاف حالياً باحتمالية استخدام الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستحقة على الشركة في السنوات المستقبلية.

29- الحقوق غير المسيطرة

يتمثل الرصيد الظاهر بقائمة المركز المالي المجمعة في 31 ديسمبر 2023 في نصيبهم من حقوق الملكية في الشركة التابعة على النحو التالي: -

2022/12/31	2023/12/31	رصيد في أول العام
(11 263 729)	(57 651 550)	يضاف:
(46 387 821)	(30 992 277)	نصيب الحقوق غير المسيطرة في خسائر العام

الشركة المصرية للمنتجات السياحية (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023  
(جميع المبالغ الواردة بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

(57 651 550)

(88 643 827)

رصيد آخر العام

### 30- خسائر إنتمانية متوقعة

2023/12/31

الاجمالي	نقدية بالبنوك	مدينون وأرصدة مدينة أخرى	عملاء وأوراق قبض	
508 238 573	2 418 685	14 081	505 805 807	الرصيد في 1 يناير 2023
171 698 519	1 960 079	424 675	169 313 765	المكون خلال العام
679 937 092	4 378 764	438 756	675 119 572	الرصيد في 31 ديسمبر 2023

### 31-الموقف الضريبي

#### الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية

تخضع الشركة لأحكام قانون الضرائب رقم 157 لسنة 1981 حتى تاريخ صدور قانون الضرائب الجديد رقم 91 لسنة 2005، تمتعت الشركة بإعفاء عن ضرائب الدخل لمدة عشر سنوات اعتباراً من أول سنة مالية تالية لبداية النشاط في أول يناير 1998 حتى 31 ديسمبر 2007 تطبيقاً لأحكام المادة الرابعة من القانون رقم 143 لسنة 1981 في شأن الأراضي الصحراوية المملوكة للدولة المعدل بالقانون رقم 72 لسنة 1996 بنفس التفسيرات المنصوص عليها في القانون رقم 59 لسنة 1979 بشأن المجتمعات العمرانية الجديدة.

#### منذ بداية النشاط حتى عام 2004

تم فحص حسابات الشركة من قبل مصلحة ضرائب الشركات المساهمة منذ بدء نشاط الشركة حتى عام 2000 وتم الربط طبقاً لقرار لجنة الطعن وتم سداد كافة الضرائب المستحقة وتم الفحص الضريبي لأعوام 2001 حتى 2004 وتم إفادة الشركة بنموذج (18) ضرائب وأحيل الخلاف على تقدير مصلحة الضرائب إلى اللجنة الداخلية والتي أقرت بعدم وجود فروق ضريبية.

#### السنوات 2005 / 2008

تم الانتهاء من فحص تلك السنوات من 2005 حتى 2008 وقد أسفر الفحص عن وجود رصيد دائن قدره 6 408 966 جنية مصري للشركة لدى مصلحة الضرائب وتم تسوية مستحقات المصلحة من الرصيد الدائن.

#### سنة 2009

تم الانتهاء من الفحص الفعلي لسنة 2009 وتم استلام نموذج (19) المتضمن تقديرات الأمورية وتم الاعتراض عليه في الميعاد القانوني المحدد وقد تم إنهاء النزاع في اللجنة الداخلية بجلسة 30 مايو 2018 وصدر قرار اللجنة الداخلية بالموافقة من إدارة الشركة بوعاء خسائر قدرها 29 755 946 جنية مصري + وعاء مستقل م 56 بمبلغ 594 609 جنية مصري يستحق عنه ضريبة قدرها 118 922 جنية مصري، وتم تسويتها من الرصيد الدائن المستحق للشركة طبقاً لنموذج 9أ حـ في 2019/1/31.

#### السنوات من 2010 - 2013

قامت الأمورية بالفحص التقديري لتلك السنة ومخاطبة الشركة بتقديراتها وتم الاعتراض عليها في الميعاد القانوني المحدد وبناء عليه تم أخطار الشركة وتم عمل محضر في تاريخ 5 مايو 2016 وتم إخطار الشركة بتحويل الملف إلى لجان الطعن الضريبي، وتم الانتهاء من أعمال إعادة الفحص، وقامت الشركة بالموافقة على نتيجة إعادة الفحص

الشركة المصرية للمنتجات السياحية (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023  
(جميع المبالغ الواردة بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

بتاريخ 2018/11/11. وقد أسفر الفحص عن خسائر ضريبية قدرها 171 مليون جنية مصري وتُغطى  
أوعية السنوات 2013/2010 بالإضافة إلى أوعية ضريبية مستقلة.

2013	2012	2011	2010	بيان م56
581 812	593 207	2 390 895	1 184 908	اتعاب واستشارات اعمال تحت التنفيذ
--	--	1 191 325	1 123 032	اتعاب واستشارات ضمن مصروفات عمومية
47 755	10 290	--	--	اتعاب توظيف
--	--	--	6 000 000	علامة تجارية
<u>629 567</u>	<u>603 497</u>	<u>3 582 220</u>	<u>8 307 940</u>	إجمالي
2013	2012	2011	2010	بيان م57
--	266 121	31 250	--	عمولات

كما تم اخطار لجنة الطعن بصورة رسمية من نتيجة إعادة الفحص بعد موافقة الشركة عليها، وقد صدر قرار لجنة  
الطعن بإنهاء النزاع صلحاً مع المأمورية وتم الربط على الملف، وجرى تسوية ضريبية بالأوعية المستقلة مع ما سبق  
سداده منها.

#### أعوام 2014 - 2022

تم تقديم الإقرار في المواعيد القانونية وفقاً لإحكام القانون 91 لسنة 2005 حتى عام 2022. وجرى التحضير  
لأعمال الفحص عن السنوات 2019/2014.

#### ضريبة كسب العمل

السنوات من بدء النشاط حتى عام 2004:

تم فحص ضريبة كسب العمل حتى عام 2004 وتم الربط والسداد.

#### السنوات 2005 حتى 2008:

- تم فحص عام 2005 وأسفر عن استحقاق فروق ضريبية قدرها 31 665 جنية مصري، وتم السداد.
- قامت الشركة بفحص السنوات 2006 حتى 2007 وأسفر الفحص عن فروق قدرها 521 221 جنية مصري وتم السداد.
- تم فحص سنة 2008، وصدر نموذج (38-مرتبات) بفروق قدرها 3.806 مليون جنية مصري وتم الاعتراض  
على النموذج وتم عمل لجنة داخلية و وافقت فيها الشركة على بعض البنود بناء على نتيجة اللجنة بلغ قيمة الضريبة  
المستحقة عليها 1.486 مليون جنية مصري بينما اعترضت على بعض البنود الأخرى والتي بلغ قيمة الضريبة  
المطالب بها عنها والغرامات الناتجة عنها 1.862 مليون جنية مصري وتم إحالة أوجه الاعتراض إلى اللجنة  
المتخصصة للبت فيها.

- وبموجب قرار اللجنة الداخلية بتاريخ 15 أبريل 2019 تم قبول اعتراض الشركة وتم الربط بمبلغ 71 659 جنية  
مصري لاغير وتم إنهاء النزاع عن عام 2008 صلحاً وإخطار لجنة الطعن بذلك.

#### السنوات من 2009 حتى 2013

قامت المأمورية بربط تقديري عن تلك السنة بنموذج (38) تقديري وتم الاعتراض عليه في الميعاد القانوني وتم إعادة  
الفحص عن لتلك السنوات وقد أسفر الفحص عن فروق قدرها 1 230 873 جنية مصري جاري تسويتها من الرصيد  
الدائن المستحق للشركة طرف المصلحة.

#### السنوات من 2014 حتى 2018

تم فحص تلك السنوات على اساس دفترى. وقد أسفر الفحص عن فروق ضريبية قدرها 1 243 326 جنية مصري  
تتضمن 651 012 جنية مصري مقابل تاخير، وتم الطعن على نماذج 38 مرتبات، وقد صدر بتاريخ 2020/7/27  
قرار اللجنة الداخلية بالمركز اتفاقاً بفروق فحص قدرها 220 384 جنية مصري بالإضافة الى مبلغ 510 985 جنية  
مصري قيمة مقابل التأخير، وتم سداد الضريبة بالكامل وجرى تسوية الغرامات فى ضوء القانون 173 لسنة 2020.

#### عام 2019

الشركة المصرية للمنتجات السياحية (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023  
(جميع المبالغ الواردة بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

جارى التحضير لأعمال الفحص الدفترى

سنة 2022 / 2020

لم تطلب للفحص.

الضريبة على القيمة المضافة / الضريبة العامة على المبيعات

السنوات منذ بداية النشاط حتى عام 2007

- تم الفحص منذ بداية النشاط وحتى 2007 من قبل مصلحة ضرائب المبيعات وتم الربط والسداد.

السنوات 2015 / 2008

- تم فحص تلك السنوات وقد أسفرت عن فروق نهائية قدرها

- السنوات 2010/ 2008 مبلغ قدرة 359 793 جنية مصرى وتم عمل مقاصة مع الرصيد الدائن للشركة.

- السنوات 2013 / 2011 مبلغ قدرة 279 086 جنية مصرى وتم عمل مقاصة مع الرصيد الدائن للشركة  
(بخلاف الضريبة الإضافية والتي تم سدادها).

- السنوات 2014 – 2015 مبلغ قدرة 190 631 جنية مصرى وتم سداد تلك الفروق الضريبية.

- السنوات 2016 – 2020 مبلغ وقدرى 922 003 جنية مصرى وتم سداد تلك الفروق الضريبية.

السنوات 2022 / 2021

تقوم الشركة بتقديم اقرارات ضرائب القيمة المضافة فى المواعيد القانونية.

ضريبة الدمغة

الفترة منذ بداية النشاط حتى 2006/7/31

- تم الفحص من بداية النشاط حتى 2006 وتم الربط والسداد.

الفترة من 2006/8/1 حتى 2022

لم تقم المأمورية بفحص تلك الفترة.

وبناء على ما سبق يري المستشار الضريبي للشركة كفاية المخصصات المكونة ولا داعى إلى تكوين مخصصات لمقابلة

الإلتزامات المحتملة حتى 2023/6/30 .

### 32-الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة فى الأصول المالية (أرصدة النقدية بالبنوك والصندوق والاستثمارات المالية والعملاء وأوراق القبض الأخرى والمدينون والأرصدة المدينة) وكذا الإلتزامات المالية (أرصدة الدائنين والعملاء أرصدة دائنة ودائنو شراء أراضى والموردين والمقاولون والأرصدة الدائنة الأخرى).

القيمة العادلة

القيمة العادلة للأدوات المالية تعكس القيمة التبادلية لأصل أو قيمة تسوية إلتزام بين أطراف لديهم الرغبة والقدرة على إتمام التبادل بإرادة حرة، تقارب القيمة الدفترية للأدوات المالية فى تاريخ المركز المالى قيمتها العادلة.

خطر العملات الأجنبية

تمثل خطر العملات الأجنبية فى التغيرات فى أسعار العملات الأجنبية والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك ترجمة أرصدة الأصول والإلتزامات بالعملات الأجنبية. وقد بلغت قيمة الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية فى تاريخ المركز المالى ما يعادل مبلغ 2 845 707 135 جنية مصرى، 2 164 178 110 جنية مصرى على التوالى، وفيما يلي بيان صافى أرصدة العملات الأجنبية فى تاريخ المركز المالى.

فائض  
21 917 696  
146 430  
18 120

العملات الأجنبية  
الدولار الأمريكى  
يورو أوروبى  
جنيه إسترلينى

كما هو وارد بالإيضاح رقم (2-3) "ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية" فقد تم ترجمة أرصدة الأصول والإلتزامات بالعملات الأجنبية الموضحة أعلاه باستخدام السعر السارى فى تاريخ قائمة المركز المالى.

#### خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان فى الائتمان الممنوح للعملاء وعدم قدرة هؤلاء العملاء على سداد المستحق عليهم إلا أن الشركة تحاول مواجهة هذا الخطر بانتقاء العملاء ذوى السمعة الطيبة الذين لديهم القدرة على سداد الإلتزاماتهم وعقود بيع الأراضى التى تبرمها الشركة مع عملائها هى عقود ابتدائية مع الاحتفاظ بحق الملكية لحين وفاء العملاء بكامل قيمة الأراضى.

#### 33-الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة يجنب 5٪ من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الإحتياطي 50٪ من رأس مال الشركة المصدر. ويمكن إستخدام الإحتياطي القانوني لتغطية الخسائر أو لزيادة رأس مال الشركة.

#### 34-الموقف القانوني

1- قامت الهيئة العامة للتنمية السياحية بإخطار الشركة بتاريخ 31 مارس 2011 بقرار مجلس إدارة الهيئة بإلغاء الموافقة المبدئية الصادرة بتخصيص أرض المرحلة الثالثة من منطقة سهل حشيش (المنطقة ج) والمقدر مساحتها بناء على العقد الرئيسي مع الهيئة العامة للتنمية السياحية 20 مليون متر مربع وذلك بعد استبعاد مساحة المرحلتين الأولى والثانية باعتبارها امتداد للتنمية السياحية للمرحلتين الأولى والثانية بموجب التعاقد الرئيسي مع هيئة التنمية السياحية فى 1995/10/24، علماً بأن تكلفة الأعمال المنفذة بهذه المرحلة من المشروع بلغت حتى 31 ديسمبر 2022 مبلغ 82 318 787 جنيه مصري، (إيضاح رقم 3-8) هذا وقد قامت الشركة برفع دعوى إلغاء القرار الإداري المشار إليه أعلاه والصادر من الهيئة العامة للتنمية السياحية أمام محكمة القضاء الإداري فى 21 سبتمبر 2011 وقد قررت المحكمة إحالة الدعوى إلى هيئة المفوضين لإعداد تقرير بالرأي القانوني وبجلسة 18 مايو 2015 تم حجز الدعوى للتقرير مع التصريح بتقديم المذكرات خلال أسبوعين، وقد أفاد المستشار القانوني بورود التقرير في دعوى الإلغاء بقبولها شكلاً ورفضها موضوعاً وهو تقرير استرشادي غير ملزم للمحكمة وقد تم تداول عدة جلسات بالقضية حتى جلسة 27 أكتوبر 2018 وفي تلك الجلسة تم إحالة الدعوى إلى دائرة أخرى، عقدت أول جلسة بعد الإحالة من الدائرة أولى أفراد في 11 مايو 2019 وبتلك الجلسة تم تأجيل الدعوى إدارياً إلى جلسة 4 يوليو 2019 وبتلك الجلسة تم إعادة التأجيل إلى جلسة 26 أكتوبر 2019 وذلك لإعلان الهيئة بإحالة الدعوى إلى دائرة أخرى وبتلك الجلسة دفع محامى الهيئة بعدم اختصاص الدائرة بنظر النزاع لكونه متعلق بالتراخيص وليس عقد وطلب إحالتها إلى دائرة أخرى وقد تقدم بحواظف مستندات وتم تأجيل النزاع الدعوى إلى جلسة 18 يناير 2020 للاطلاع، وبتلك الجلسة تم تأجيل الدعوى لجلسة 21 مارس 2020 لإدخال خصوم جدد من جانب الشركة والإعلان بالإدخال، وبجلسة 21 مارس 2020 تم تأجيل نظر الدعوى إلى 9 مايو 2020 لذات القرار السابق وبهذه الجلسة تم التأجيل إدارياً لجلسة 1 يوليو 2020 بسبب عدم انعقاد الجلسات نتيجة تداعيات فيروس كورونا المستجد وقد تم تداول عدة جلسات كان آخرها بتاريخ 5 نوفمبر 2022 وبتلك الجلسة تم التأجيل عدة مرات اخرها جلسة 22 أكتوبر 2023 والتي تم طلب تصحيح شكل الدعوى باختصاص السيد وزير الاسكان بدلا من وزير السياحة وفقا لقرار رئيس الجمهورية رقم 534 لسنة 2021 والدعوى مازالت متداولة وهي حاليا مؤجلة لجلسة 27 ابريل 2024.

- وترى إدارة الشركة ومستشارها القانوني الداخلي أن الدعوى مُرجحة الكسب وذلك بالرغم من ان تقرير هيئة المفوضين قد جاء على خلاف الرأي السائد إستنادا على ما يلى :

- انتهى تقرير الهيئة إلى رفض الدعوى وقد اعتمد على قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 2908 لسنة 1995 الصادر في شأن الشروط المنظمة في إدارة واستغلال والتصريف في الأراضى المخصصة للهيئة العامة للتنمية السياحية، وتعديله بالقرار رقم 1026 لسنة 2005 وان القرارين سالف الذكر لا ينطبقا على الشركة من حيث القانون أو الواقع وذلك أن القرار الأول صدر في 19 نوفمبر والثاني في عام 2005، أي بعد تاريخ العقد مع هيئة التنمية السياحية والمؤرخ في 19/10/1995.
- والمقرر وفق القواعد الأصولية والمبادئ القضائية أن القرارات الإدارية والقوانين لا تسري على الوقائع السابقة على إصداره - أي الأثر الرجعي للقوانين والقرارات - ومن ثم بات أن تنظيم القرار للوقائع لا يسري على

- العقد سند الدعوى وإذ تجاهل تقرير هيئة المفوضين هذا الأمر فيكون قد أصابه العوار إذ أن العقد سند الدعوى بكل ضوابطه وقواعده هو القانون الحاكم للعلاقة بين طرفي الدعوى وهو ما تجاهله تقرير هيئة المفوضين.
- وفي إطار تفسير العقد فالثابت ان الثلاثة مراحل أ، ب، ج وهي المساحات التي تناول تنظيم بيعها للشركة، فقد وردت في تنظيم قانوني شامل روعي فيه تكامل تلك المراحل بما يحقق الهدف من البيع وهو التنمية المقصودة، ومن ثم لا يمكن تنفيذ العقد الا بتكامل مراحلها.
- إن الشركة قد اوفت طيلة فترة تنفيذ العقد بالتزاماتها التنموية سواء مرافق (كهرباء - محطات تحلية - صرف صحي؛ - طرق - اتصالات) وراعت الوفاء بالتزاماتها بما فيها المخطط العام منذ تحرير العقد شامله المرحلة الثالثة.
- وقد نفذت الشركة مشروعات على اراضي تلك المرحلة مثل سكن العاملين ومحطه الكهرباء والتي اخذت عليها الموافقة من الهيئة قبل التنفيذ بما يؤكد علم الهيئة التام بتنمية اراضي المرحلة الثالثة وموافقها على ذلك. وعليه نؤكد أن الشركة قد قامت بكل ما أورده العقد من التزامات وضوابط لتنفيذ العقد.
- إن هناك تقارير صادرة عن جهات قضائية أشارت إلى سلامة موقف الشركة القانوني ودعمت موقفها مثل تقرير إدارة الكسب غير المشروع.
- وعليه يكون قد ظهر عوار الأساس القانوني لتقرير هيئة المفوضين وسلامة موقف الشركة في طلباتها أمام المحكمة المختصة وهناك العديد من السوابق القضائية التي تؤكد ذلك وتشير إلى أن تقرير هيئة مفوضي الدولة غير ملزم - باعتباره رأي استشاري - لهيئة المحكمة حال نظر الموضوع أمام محكمة الموضوع، لذا فإننا نرى أن القضية مرجحه الكسب
- هذا ويرى المستشار القانوني الخارجي للشركة أن تقرير هيئة المفوضين وهو استشاري غير ملزم للمحكمة قد إتمد على قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 2908 وهو قرار لاحق زمنياً على تاريخ العقد مما يعنى انها لا تسرى على العقد، وكذلك تجاهل تقرير المفوضين حقيقة أن التعاقد مع الهيئة بشأن مراحل المشروع الثلاث تم باعتباره تعاقد متكامل، علاوة على وفاء الشركة بالتزاماتها التعاقدية مع الهيئة وسدادها جزء كبير من ثمن أرض المرحلة الثالثة والبدأ في تنميتها بالإضافة إلى موقف نيابة الأموال العامة التي تستبعد أية شبهة لأية جريمة عدوان على المال العام وفي ضوء اتجاه الشركة مؤخراً للأخذ بتوصية المستشار القانوني بشأن تقديم طلب إلى اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار وكذلك تقديم طلبات إلى السيد وزير السياحة لإعادة النظر في قرار إلغاء تخصيص أرض المرحلة الثالثة فإنه يرى أن هذا النهج من شأنه تدعيم موقف الشركة في محاولة إصدار قرار من هيئة التنمية السياحية بسحب قرار إلغاء التخصيص ومن ثم تعديل موقف الشركة في الطعن أمام المحكمة.
- مع الأخذ في الاعتبار السلطة التقديرية للمحكمة في فهم وتفسير النصوص القانونية والتعاقدية خاصة فيما يتعلق بمدى احترام أو مخالفة الشركة لضوابط واشتراطات الهيئة المؤهلة لاستصدار قرار التخصيص النهائي، مما يجعل نسب كسب أو خسارة الدعوى قد تكون متساوية.
- 2- قامت الشركة برفع دعوى فسخ عقد بيع أراضي لأحد عملاء الشركة في ضوء رؤية الشركة بإخلال العميل بشروط التعاقد، هذا وقد قررت المحكمة إعادة الدعوى لمكتب وزارة العدل الذي انتدب لجنة ثلاثية من الخبراء المختصين لإعادة فحص الدعوى والمستندات وقد انتهت اللجنة من ذلك والتي أصدرت تقريرها للمحكمة والذي بموجبه باشرت المحكمة أولى جلساتها بتاريخ 23 يناير 2018 وبجلسة 27 فبراير 2018 صدر حكم هيئة المحكمة لصالح شركة المصرية للمنتجات السياحية بفسخ التعاقد مع العميل وتعويض قدره 100 ألف جنيه لصالح الشركة والزام المدعي عليه بمصروفات الدعوى وأتعاب المحاماه، وقد قام العميل بالطعن على الحكم الصادر أمام محكمة الاستئناف وقد تم تداول عدة جلسات بالقضية حتى تم حجز الدعوى للحكم في جلسة 12 مارس 2019 وفي تلك الجلسة أصدرت محكمة إستئناف القاهرة حكمها النهائي بقبول الإستئناف شكلاً و رفضه موضوعاً وتأييد ما انتهى إليه حكم محكمة أول درجة بفسخ عقد البيع. بتاريخ 9 مايو 2019 تقدم الطاعن بطعن على الحكم الصادر من محكمة الاستئناف وبتاريخ 10 يونيو تقدمت الشركة بمذكرات للرد على أسباب الطعن ولم يتم الطعن بالتعقيب عليها بالمواعيد القانونية لذا تم إغلاق باب تقديم المذكرات، ولم يتم الطعن بأخذ أي إجراء لطلب وقف تنفيذ حكم الاستئناف الصادر ضده وتم أستخراج شهادة بتاريخ 20 يوليو 2019 بذلك وتم تحديد جلسة للثقل المستعجل بالدعوى بتاريخ 2020/3/8 أمام محكمة النقض ويرى المستشار القانوني للشركة أن الدعوى مرجحة الكسب في ضوء السلطة التقديرية للمحكمة، وبتاريخ 27 يونيو 2022 قضت المحكمة في الدعوى بعدم قبول الدعوى الاصلية لوجود شرط تحكيم وقبول الدعوى الفرعية المقدمة من الشركة والزام المدعي مبلغ 100 الف جنيه تعويض، اقام الخصم استئناف على الحكم الصادر وبتاريخ 23 نوفمبر قررت محكمة الاستئناف وتأييد حكم محكمة أول درجة وقام الخصم بالطعن بالنقض على الحكم الصادر من محكمة الاستئناف وقيد النقض برقم 93/1306 قضائية (إيضاح رقم 15).

الشركة المصرية للمنتجات السياحية (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023  
(جميع المبالغ الواردة بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

3- توجد دعوى تحكيم من أحد عملاء الشركة -أراضي بشأن عقده المبرم مع الشركة المصرية للمنتجات السياحية بخصوص رغبة العميل في عدم الالتزام بالغرض الوحيد من شراء الأرض محل التعاقد ، بتاريخ 26 ديسمبر 2022 اصدرت المحكمة حكماً بالزام الشركة المصرية للمنتجات السياحية بان تؤدي للشركة المدعية 5 700 000 دولار امريكي، تم استئناف الحكم من جانبنا، وبتاريخ 29 ابريل 2022 وبتلك الجلسة تم حجز الدعوى للحكم، وبتاريخ 18 مايو 2022 قضت المحكمة برفض الاستئناف وتأييد حكم اول درجة وتصحيح اسم الشركة بالحكم، وتم اقامة التماس اعادة النظر في الحكم في الاستئنافين 139/2236 و 139/1584 ومحدد نظره جلسة 15 ديسمبر 2022 وتم الطعن بالنقض علي حكم الاستئناف من جانبنا هذا وما زالت الدعوى منظورة امام المحاكم وحتى تاريخ إصدار القوائم المالية، وحيث أن النزاع من الناحية القانونية يعد في بدايته فيالتالي لا يمكن التنبؤ بما ستنتهي اليه هيئة التحكيم من حكم، وترى الشركة أن الدفع المقدمة منها تدعم موقفها القانوني في ضوء السلطة التقديرية للمحكمة وتم الطعن بالنقض علي حكم الاستئناف من جانبنا وقيده الطعن تحت رقم 15299 لسنة 92ق وبتاريخ 2 سبتمبر قضي بعدم قبول الطعن وبتاريخ 31 ديسمبر 2023 تم تنفيذ تسوية نهائية للحكم الصادر في الدعوي رقم (3608) لسنة 2021 وسداد المبلغ 5 007 000 دولار بما يعادل 176 464 019 جنية مصري.

4- توجد عدة دعاوي مرفوعة من بعض المستثمرين وأعضاء مجلس إدارة بالشركة وملخصها وفقاً لما يلي:-

- دعوي رقم 1723 لسنة 2021 من المدعي طارق محمدي ناصف، جيهان عادل سليمان قاموا برفع دعوي إلزام بتنفيذ بنود عقد بيع قطعة الأرض رقم 9أ1 وملحقاته ومازالت الدعوي متداولة أمام المحكمة أول درجة وتم عقد عدة جلسات كان اخرها بتاريخ 28 ديسمبر 2022 وقررت المحكمة بوقف الدعوي تعليقا لحين الفصل في استئناف رقم 137/2940 قضائية وحيث انه قد تم الفصل في ذا الاستئناف في عام 2020 فسيتم طلب تعجيل.

- دعوي رقم 1895 لسنة 2021 من المدعي الممثل القانوني لشركة بلابيا بلانكا للإستثمار العقاري والمشروعات السياحية، جيهان عادل علي سليمان بدعوي حبس ثمن وإلزام لتنفيذ بنود عقد بيع ابتدائي لقطعة الارض رقم 6،5 وقمنا بتقديم دفاعنا بعدم قبول الدعوى لوجود شرط تحكيم في عقد البيع المبرم بين الأطراف وكذلك قمنا بالطعن بالتزوير على ملحق عقد البيع المقدم من المدعيين .

- وتم عقد جلسة بتاريخ 26 يناير 2022 تم فيها إحالة الدعوى إلى الطب الشرعي وأصدر الطب الشرعي تقريره في 9 مايو 2022 والذي انتهى إلى أن بصمات اختام الأكلاشيه الثابتة على الملاحق اخذت من نفس القالب الخاص بعقود البيع.

- وبتاريخ 30 نوفمبر 2022 اصدرت المحكمة حكمها وقضت بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها في الدعوى 2634 لسنة 2019 وقد تم استئناف الحكم من جانب المدعي والجلسة القادمة محدد انعقادها بتاريخ 13 مايو 2023.

- دعوي رقم 1896 لسنة 2021 من المدعي الممثل القانوني لشركة اتاج للتنمية العقارية والمشروعات السياحية، جيهان عادل علي سليمان بدعوي حبس ثمن وإلزام لتنفيذ بنود عقد بيع ابتدائي لقطعة الارض رقم 5،4 والدعوي وبتاريخ 30 نوفمبر 2022 قضت المحكمة بإعتماد وجدولة باقي الثمن المبين بملحق عقد البيع وقد قمنا باستئناف الحكم الصادر من محكمة أول درجة وقد تم حجز الإستئناف للحكم بجلسة 23 مايو 2023 وقد تم الطعن علي الحكم من الخضم ولم يحدد جلسة للنظر في النقض حتى تاريخه.

بناء على ما سبق يري المستشار القانوني للشركة كفاية المخصصات المكونة لمقابلة الالتزامات القانونية المحتملة إيضاح رقم (13)، كما يري أنه لا حاجة الي تدعيمه مع الأخذ في الاعتبار إعادة دراسة المخصصات خلال السنة القادمة.

### 35- الأحداث الهامة

#### 1-35 قررت الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة في 14 ديسمبر 2023 الآتي:

- إبرام عقد المعاوضة الخاص بالتسوية العينية بالمديونية المستحقة علي شركة سهل حشيش للاستثمار السياحي (شركة تابعة) وقدرها 19 657 146 دولار أمريكي في 31 ديسمبر 2022 وذلك عن طريق رد بعض قطع الأراضي بالقيمة التعاقدية مع اشقاط فوائد تأخير مستحقة علي هذه الاراضي والبالغ قيمتها 7 241 144 دولار أمريكي .
- فسخ عقود البيع المحرره علي قطع الاراضي ارقام (9A-1) (5.5) (5.6) (5.4A) (41AB) بمنتجع سهل حشيش السياحي، مدينة الغردقة، البحر الاحمر، والمحرره مع بعض اعضاء مجلس الادارة ومجموعتهم المرتبطة، وتفعيل الشرط الجزائي الوارد في تلك العقود مع عدم تحرير اي عقود تسوية معهم ( اعضاء مجلس الادارة ومجموعتهم المرتبطة المعنيين بالتعاقد)، الا بعد موافقة الجمعية العامة العادية للشركة، واخذ موافقة مسيقة بذلك باعتبارها عقود معاوضة اعمالا لنص المادة (100،99) من القانون رقم 159 لسنة 1981، هذا وتقوم ادارة الشركة حالياً باتخاذ الإجراءات القانونية والمالية والتشغيلية اللازمة لتنفيذ قرارات الجمعية.

#### 2-35 إصدارات جديدة وتعديلات على معايير المحاسبة المصرية

- بتاريخ 6 مارس 2023 صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (883) لعام 2023 بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة ، وفيما يلي ملخص لأهم هذه التعديلات :

المعايير الجديدة او التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معييار المحاسبة المصري رقم (10) المعدل 2023 "الأصول الثابتة واهلاكاتها" ومعييار المحاسبة المصري رقم (23) المعدل 2023 "الأصول غير الملموسة".	1- تم إعادة اصدار هذه المعايير في 2023، حيث تم السماح باستخدام نموذج إعادة التقييم عند القياس اللاحق للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة. - وقد ترتب على ذلك تعديل الفقرات المرتبطة باستخدام خيار نموذج إعادة التقييم ببعض معايير المحاسبة المصرية السارية، وفيما يلي بيان تلك المعايير:	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بدراسة إكمانيه تغيير السياسة المحاسبية المتبعة واستخدام خيار نموذج إعادة التقييم السوارد بتلك المعايير، وتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية في حاله استخدام ذلك الخيار.	تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج اعاده التقييم على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج إعادة التقييم بشكل أولي بإضافته الي حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مره.
- معيار المحاسبة المصري رقم (5) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء".	- معيار المحاسبة المصري رقم (24) "ضرائب الدخل"		
- معيار المحاسبة المصري رقم (30) "القوائم المالية الدورية"	- معيار المحاسبة المصري رقم (31) " اضمحلال قيمة الأصول "		
- معيار المحاسبة المصري رقم (49) " عقود التأجير "			
2- تماثيا مع التعديلات التي تمت على معيار المحاسبة المصري رقم (35) المعدل 2023 "الزراعة" فقد تم تعديل الفقرات (3)، (6)، (37) من معيار المحاسبة المصري رقم (10) "الأصول الثابتة واهلاكاتها"، كما تم إضافة الفقرات 22(أ) و80(ج) و80(د) الي نفس المعيار، وذلك فيما يتعلق بالنباتات المثمرة.		قوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية من تطبيق التعديلات التي تمت على المعيار.	في أو بعد 1 يناير 2023، وذلك بأثر رجعي، مع اثبات الأثر التراكمي للمعالجة المحاسبية
- لا يلزم الشركة الإفصاح عن المعلومات الكمية المطلوبة بموجب الفقرة 28(و) من			

الشركة المصرية للمنتجات السياحية (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023  
(جميع المبالغ الواردة بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

المعايير الجديدة او التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
	معيير المحاسبة المصري رقم (5) للفترة الحالية، وهي فترة القوائم المالية التي يطبق فيها لأول مرة معيار المحاسبة المصري رقم (35) المعدل 2023 ومعيار المحاسبة المصري رقم (10) المعدل 2023 فيما يتعلق بالنباتات المثمرة. ولكن يجب الإفصاح عن المعلومات الكمية المطلوبة بموجب الفقرة 28(و) من معيار المحاسبة المصري رقم (5) لكل فترة سابقة معروضة.	للمنبتات المثمرة بشكل أولي بإضافته الي رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذه المعالجة لأول مرة.	
	- قد تختار الشركة أن تقيس بنبدأ من بنود النباتات المثمرة بقيمته العادلة في بداية أسبق فترة معروضة في القوائم المالية للفترة التي طبقت فيها الشركة لأول مرة التعديلات الواردة أعلاه وأن تستخدم تلك القيمة العادلة باعتبارها تكلفتها الافتراضية في ذلك التاريخ. ويجب إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية السابقة والقيمة العادلة في الرصيد الافتتاحي بإضافته الي حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية أسبق فترة معروضة.		

### 36- أحداث لاحقة

- قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع 800 نقطة أساس خلال عام 2024 ليصل إلى 27,25%، 28,25%، 27,75% على الترتيب، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع 800 نقطة أساس ليصل إلى 27,75%.
- بتاريخ 3 مارس 2024 صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (636) لعام 2024 بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة، وفيما يلي ملخص لأهم هذه التعديلات
- معيار المحاسبة المصري رقم (13) المعدل 2024 أثار التغيرات في اسعار الصرف
- معيار المحاسبة المصري رقم (17) المعدل 2024 القوائم المالية المستقلة
- معيار المحاسبة المصري رقم (34) المعدل 2024 الاستثمار العقاري

رئيس مجلس الإدارة

م/ ناجي خليل محمد زكي

المدير المالي

أ/ أحمد مدبولي