

شركة إعمار مصر للتنمية
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المجمعة
وتقرير مراقب الحسابات عليها
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

القوائم المالية المجمعة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

المحتويات

الصفحة	
٣	تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المجمعة
٤	قائمة المركز المالي المجمعة
٥	قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
٦	قائمة الدخل الشامل المجمعة
٨-٧	قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
٩	قائمة التدفقات النقدية المجمعة
٤٣-١٠	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة/ مساهمي شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

تقرير عن القوائم المالية المجمعة

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لشركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة ("الشركة") والمتمثلة في المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وكذا القوائم المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

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

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المجمعة في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية المجمعة خالية من أية تحريفات 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 المهني 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.

تقرير مراقب الحسابات - تابع

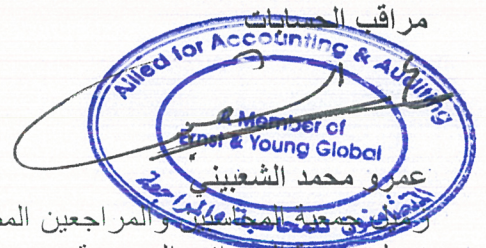
الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة ، عن المركز المالي المجمع لشركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) و شركتها التابعة ("الشركة") في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ، وعن أدائها المالي المجمع وتدفعاتها النقدية المجمع عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات .

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



رئيس جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
س. م. م رقم (٩٣٦٥)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠٣)

القاهرة في: ٢ مارس ٢٠٢٠

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
		الأصول
		أصول غير متداولة
٢,٠٧١,١٧١,٨٩٧	٢,١٤٨,٨٥٦,٢٧٨	(٤) أصول ثابتة
٤٩٥,١٣٦,٤٦٢	٩٥٨,٥١٩,٥٨٦	(٥) أصول ثابتة تحت الإنشاء
٢٧٠,٤٩٢,٣٩١	٥٦١,٧٩٥,٦٩٠	(٧) استثمارات عقارية
٣٠٩,٨٣٠,٩٣١	٢٨٢,٥٣٠,٥٧٩	(٣٠) أصول ضريبية موجلة
<u>٣,١٤٦,٦٣١,٦٨١</u>	<u>٣,٩٥١,٧٠٢,١٣٣</u>	إجمالي الأصول غير المتداولة
		أصول متداولة
١٢,٣١٦,٥١٤,١٠٩	١٦,٤٩٥,٨٤٨,٠٦٠	(٨) عقارات لغرض التطوير
٦,٩٥٨,١٨٩,٣٥٨	٨,٨٣٢,٢٢٦,٢٥٩	(٩) استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
٢,٤٣٤,١٦٣,٤٥١	٢,٠٨٦,٢٢٧,٦٥٥	(١٠) عملاء وأوراق قبض
١٠,٣١٨	١٠,٣١٨	(١١) مستحق من أطراف ذات علاقة
٦,٠٤٤,٥٨٤,٨٠٧	٧,٦٩٤,٦٨١,٠١٨	(١٢) مصروفات مدفوعة مقدماً ومديون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى
٥,٣٢٥,٦٦٠,٨٤٧	٣,٥١٠,٨٢٤,٥٤٦	(١٣) النقدية بالصندوق ولدى البنوك
<u>٣٣,٠٧٩,١٢٢,٨٩٠</u>	<u>٣٨,٦١٩,٨١٧,٨٥٦</u>	إجمالي الأصول المتداولة
<u>٣٦,٢٢٥,٧٥٤,٥٧١</u>	<u>٤٢,٥٧١,٥١٩,٩٨٩</u>	إجمالي الأصول
		حقوق الملكية والالتزامات
		حقوق الملكية
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	(٢١) رأس المال
١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	علاوة اصدار
٢٦٣,٠٧٠,٩٣٠	٤٣٤,٠١٥,٩٩٧	(٢٢) احتياطي قانوني
٤,٥٨١,١٠٦,٥٨٨	٧,٨٢٩,٠٦٢,٨٦٨	أرباح مرحلة
٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧	١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤	أرباح العام
<u>١٤,١٤٢,٧٠٣,٠٣٣</u>	<u>١٥,٨٨١,٩٧٦,٩٠٧</u>	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
٧,٥٠٠	٧,٥٠٠	حقوق الحصص غير المسيطرة
<u>١٤,١٤٢,٧١٠,٥٣٣</u>	<u>١٥,٨٨١,٩٨٤,٤٠٧</u>	إجمالي حقوق الملكية
		الالتزامات
		التزامات غير متداولة
١٠,٣٤٠,٤٧٥	١٠,٢٥٥,٥٩٠	(١٤) تسهيلات ائتمانية
٣١,٤٩١,٩٨٤	٣٧,٨٩٠,٠٣٢	(١٥) التزامات نهاية الخدمة
<u>٤١,٨٣٢,٤٥٩</u>	<u>٤٨,١٤٥,٦٢٢</u>	إجمالي الالتزامات غير المتداولة
		التزامات متداولة
٦٣,٦٣٠,٤٢٢	٦٤,٨٦٠,١٩٣	(١٦) مخصصات
٦,٤٢٤,٨٠٢,٢٩٠	٨,٣٢٦,٢٥٦,٥٣٨	(١٧) موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٤٤,٦٩٠,٣٢٧	١٦٨,٣٥٤,٥٨٥	(١١) مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣٢٩,٠١٩,٧٩٩	٣٦٩,٩٥٢,٥٠٣	ضرائب دخل مستحقة
١٤,٦٩٠,٦٢٣,١٣٣	١٧,٢٧٠,٤٠٥,٢٣٢	(١٩) عملاء دفعات مقدمة
٣٧٦,٨٤٣,٤٨٨	٤٣١,٥٣٧,٦٦٤	(٢٠) تأميمات ضمان أعمال
٤٧٩,٥٨٩	٨٤,٨٨٥	(١٤) تسهيلات ائتمانية
١١,١٢٢,٥٣١	٩,٩٣٨,٣٦٠	(١١ب) قرض مستحق إلى أطراف ذات علاقة
<u>٢٢,٠٤١,٢١١,٥٧٩</u>	<u>٢٦,٦٤١,٣٨٩,٩٦٠</u>	إجمالي الالتزامات المتداولة
<u>٢٢,٠٨٣,٠٤٤,٠٣٨</u>	<u>٢٦,٦٨٩,٥٣٥,٥٨٢</u>	إجمالي الالتزامات
<u>٣٦,٢٢٥,٧٥٤,٥٧١</u>	<u>٤٢,٥٧١,٥١٩,٩٨٩</u>	إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

عضو مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة. تقرير مراقب الحسابات مرفق.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٦,٣٤١,٦٨٣,٠٦٥	٥,٤٦٧,٩٢٦,٩٨٣	(٢٣)	الإيرادات
(٣,٧٦٢,١٨٤,٦٨٢)	(٣,٢٣٩,٥١٤,٥٩٨)	(٢٤)	تكلفة الإيرادات
<u>٢,٥٧٩,٤٩٨,٣٨٣</u>	<u>٢,٢٢٨,٤١٢,٣٨٥</u>		مجمل الربح
(٢٧٢,٦٦٨,٥٩٣)	(٤٢٥,١٨٧,٠٣٩)	(٢٥)	مصروفات بيعيه وتسويقية
(٤٥٥,٨٧٧,٤٣١)	(١,٣٧٢,٤٢٢,٤٢٥)	(٢٦)	مصروفات عمومية وإدارية
١,٦٨٠,٩٢٩,٩٣٨	١,٧٦٣,٥٧٣,٥٩٦	(٢٧)	إيرادات تمويلية
(٥٣٦,٧٧٩)	(٥٢,٣٣٠,٦٧٥)	(٢٨)	مصروفات تمويلية
٢٢٥,٦٣٥,٠٨٨	٢٢٩,٥٨٧,٠١١	(٢٩)	إيرادات أخرى
(١٧,٧٣١,٨٩٤)	(١٨,٥٧٤,٨٤٢)	(١٦)	مخصصات
٢,٢٤٣,٢٨٣	٥,٧٨٤,٦٠٨	(١٦)	مخصصات انتفي الغرض منها
<u>٣,٧٤١,٤٩١,٩٩٥</u>	<u>٢,٣٥٨,٨٤٢,٦١٩</u>		أرباح العام قبل ضرائب الدخل
(٣٢٢,٥٩٠,٦٤٨)	(٦١٩,٥٦٨,٧٤٥)	(٣٠)	ضرائب الدخل
<u>٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧</u>	<u>١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤</u>		أرباح العام
<u>٠,٧٢</u>	<u>٠,٣٥</u>	(٣١)	نصيب السهم في الأرباح - الأساسي والمخفض

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمعة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧	١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤	ارباح العام
-	-	الدخل الشامل الآخر
<u>٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧</u>	<u>١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤</u>	إجمالي الدخل الشامل
٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧	١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤	توزع كالتالي:
-	-	الشركة الأم
<u>٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧</u>	<u>١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤</u>	حقوق الحصص غير المسيطرة
		إجمالي الدخل الشامل

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الإجمالي	حقوق الحصص غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم	أرباح العام	ارباح مرحلة	احتياطي قانوني	علاوة اصدار	رأس المال	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤,١٤٢,٧١٠,٥٣٣	٧,٥٠٠	١٤,١٤٢,٧٠٣,٠٣٣	٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧	٤,٥٨١,١٠٦,٥٨٨	٢٦٣,٠٧٠,٩٣٠	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
-	-	-	(٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧)	٣,٢٤٧,٩٥٦,٢٨٠	١٧٠,٩٤٥,٠٦٧	-	-	محول الى احتياطي قانوني و أرباح مرحلة
١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤	-	١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤	١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
<u>١٥,٨٨١,٩٨٤,٤٠٧</u>	<u>٧,٥٠٠</u>	<u>١٥,٨٨١,٩٧٦,٩٠٧</u>	<u>١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤</u>	<u>٧,٨٢٩,٠٦٢,٨٦٨</u>	<u>٤٣٤,٠١٥,٩٩٧</u>	<u>١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨</u>	<u>٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة - تابع
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الإجمالي	حقوق الحصص غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم	أرباح العام	ارباح مرحلة	احتياطي قانوني	علاوة اصدار	رأس المال	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠,٧٢٣,٨٠١,٦٨٦	-	١٠,٧٢٣,٨٠١,٦٨٦	٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤	٢,٣٩٥,٨٤٩,٧٨٠	١٤٨,٠٥٧,٤١٤	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨
-	-	-	(٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤)	٢,١٨٥,٢٥٦,٨٠٨	١١٥,٠١٣,٥١٦	-	-	محول الى احتياطي قانوني و أرباح مرحلة
٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧	-	٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧	٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
٧,٥٠٠	٧,٥٠٠	-	-	-	-	-	-	حقوق الحصص غير المسيطرة (اقتناء شركة تابعة)
<u>١٤,١٤٢,٧١٠,٥٣٣</u>	<u>٧,٥٠٠</u>	<u>١٤,١٤٢,٧٠٣,٠٣٣</u>	<u>٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧</u>	<u>٤,٥٨١,١٠٦,٥٨٨</u>	<u>٢٦٣,٠٧٠,٩٣٠</u>	<u>١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨</u>	<u>٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٣,٧٤١,٤٩١,٩٩٥	٢,٣٥٨,٨٤٢,٦١٩		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
			أرباح العام قبل ضرائب الدخل
١١٣,٢٣٧,٦٤٧	١٨٠,٣٦٦,٥٠٩	(٤)	اهلاك أصول ثابتة
٤,٩١٩,٩١٦	٥,٤٦٧,٠٩٩	(٧)	اهلاك استثمارات عقارية
١٤,٠٧٩,٢٣١	٥٠,٥٠٠,٦٩٢	(١٥)	التزامات نهاية الخدمة
١٧,٧٣١,٨٩٤	١٨,٥٧٤,٨٤٢	(١٦)	مخصصات مكونة
(٢,٢٤٣,٢٨٣)	(٥,٧٨٤,٦٠٨)	(١٦)	مخصصات انتفي الغرض منها
-	(٣٥,٧٤٦,٣٤٦)	(٤)	ارباح بيع أصول ثابتة
-	٢٧,٤٦٧,٢٣١	(٨)	انخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير
٥٣٦,٧٧٩	٥٢,٣٣٠,٦٧٥	(٢٨)	مصروفات تمويلية
(١,٦٨٠,٩٢٩,٩٣٨)	(١,٧٦٣,٥٧٣,٥٩٦)	(٢٧)	إيرادات تمويلية
٢,٢٠٨,٨٢٤,٢٤١	٨٨٨,٤٤٥,١١٧		
			التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(١٩١,٢٨٨,٨٥٩)	٣٤٧,٩٣٥,٧٩٦		التغير في العملاء واوراق قبض
(٢,٤٢٦,١٢٣,٤٩٠)	(١,٦٧٣,٩٢٣,٦١٨)		التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً ومديون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى
(٥٧٤,٧٠٣,٨٣٥)	(٤,٤٢٤,٩١٤,٣٢٧)		التغير في عقارات لغرض التطوير
٢,١٠٠,٦٩٧,٣٥٧	٢,٥٧٩,٧٨٢,٠٩٩		التغير في عملاء دفعات مقدمة
١,٥٣٢,٥٩٦,٢٢٢	١,٨٨٦,٩٨٠,٨٣٥		التغير في الموردين ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٣٨,١٩٨,٨٠٢	٣٨,٠٩٧,١٢٧		التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١١١,٩٧٢,٤٠٤	٥٤,٦٩٤,١٧٦		التغير في تأمينات ضمان أعمال
(١٠,٨٥٨,٣٩٦)	(١,٧٢٧,٩٣٤)	(١٣)	ودائع محتجزة كغطاء خطاب ضمان و اعتماد
(٤٥,٧٠٣,٤٦٤)	(١١,٥٦٠,٤٦٣)	(١٦)	مخصصات مستخدمة
(١٠,٤٠٦,٦٦٠)	(٤٤,١٠٢,٦٤٤)	(١٥)	التزامات نهاية الخدمة مدفوعة
(١١٩,٦٥١,٨٨٤)	(٥٥١,٣٣٥,٦٩١)		المسدد من ضريبة الدخل
٢,٦١٣,٥٥٢,٤٣٨	(٩١١,٦٢٩,٥٢٧)		صافي التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
٧٢٧,٣٣٧,٤٨٨	١,٧٢٤,٠١٥,٢٤٧		إيرادات تمويلية مقبوضة
(٥٧٢,٢٢٨,٦١٢)	(٩٢,٢٥٧,٣٣١)	(٤)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
-	٣٨,١٨٢,٨٣٨	(٤)	متحصلات من بيع أصول ثابتة
(١,٣٨٩,٩١٦)	(٧٦,٥٧٣,٧٧٨)	(٧)	مدفوعات لشراء استثمارات عقارية
(١,١٨٥,٩٧٨,٥٤٠)	(٦٣١,٦١٣,١٧٥)	(٥)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة تحت الإنشاء
(١٠,٢٢٤,٩٢٤,٢٥١)	(١١,٥٥٥,٢٢٦,٢٦٠)		مدفوعات لشراء استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
٨,٩٩٥,٠٠٠,٠٠٠	٩,٦٨١,١٨٩,٣٥٩		متحصلات من بيع استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
١٦٢,٩٧٠,٠٠٠	١,٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	(١٣)	ودائع (أكثر من ٣ شهور)
(٢,٠٩٩,٢١٣,٨٣١)	٣٨٧,٧١٦,٩٠٠		صافي التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(١٥,٦٨٢,٤٢١)	(٤٧٩,٥٨٩)	(١٤)	سداد تسهيلات ائتمانية
(٥,٦٢٠,٠١٤)	(٥٤,٤٢٧,١١١)		مصروفات تمويلية مدفوعة
(٢١,٣٠٢,٤٣٥)	(٥٤,٩٠٦,٧٠٠)		صافي التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
٤٩٣,٠٣٦,١٧٢	(٥٧٨,٨١٩,٣٢٧)		صافي الزيادة في النقدية وما في حكمها
(٥,٤٣١,١٨٣)	٦٢,٢٥٥,٠٩٢		صافي فروق تقييم العملة
٣,١٩١,١٦٩,٥٩٦	٣,٦٧٨,٧٧٤,٥٨٥	(١٣)	النقدية وما في حكمها في بداية العام
٣,٦٧٨,٧٧٤,٥٨٥	٣,١٦٢,٢١٠,٣٥٠	(١٣)	النقدية وما في حكمها في نهاية العام

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة .

١ - نبذة عامة عن الشركة وانشطتها

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) مؤسسة ومسجلة في مصر وفقاً لأحكام قانون ضمان وحوافز الاستثمار رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ وتم قيد الشركة في السجل التجاري تحت رقم ١٢٨٤١ في ١٦ مارس ٢٠٠٥.

تم قيد أسهم الشركة بالبورصة بتاريخ ٤ مارس ٢٠١٥ وفقاً لقرار لجنة قيد الأوراق المالية بالبورصة المصرية.

يتمثل نشاط المجموعة في:

- التخطيط وإقامة المناطق العمرانية وتجهيزها بجميع المرافق والخدمات
- تصميم وإنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة محطات توليد الكهرباء على اختلاف مصادرها وشبكات توزيعها.
- إقامة وتشغيل محطات تحلية وتكرير مياه الشرب وشبكات توزيعها
- إقامة وتشغيل وصيانة محطات الصرف الصحي
- تنمية المشروعات والاستثمار والتنمية العقارية
- تملك وإنشاء وإدارة والتسويق للفنادق والموتيلات والوحدات السكنية والقرى السياحية والأنشطة المكملة والمرتبطة بذلك من خدمية، ترفيهية، رياضية، تجارية وثقافية
- إقامة وتشغيل مارينا اليخوت وملاعب الجولف ومراكز الغطس والأنشطة المكملة والمرتبطة بذلك.
- التأجير التمويلي.

تعمل المجموعة حالياً في التخطيط وإقامة المناطق العمرانية وتجهيزها بجميع المرافق والخدمات ومشاريع التنمية والاستثمار والتطوير العقاري.

الشركة الأم النهائية هي شركة إعمار العقارية (ش.م.ع).

تم اعتماد القوائم المالية المجمعة للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ في ١ مارس ٢٠٢٠ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ذلك التاريخ.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

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

تم إعداد وعرض القوائم المالية المجمعة بالجنيه المصري، وهي عملة التعامل للمجموعة.

تم إعداد القوائم المالية المجمعة للشركة وفقاً لفرض الاستمرارية و مبدأ التكلفة التاريخية .

٢-٢ أساس التجميع

تتكون القوائم المالية المجمعة من القوائم المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في وعن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. تتحقق السيطرة عندما تكون المجموعة معرضه، أو يحق لها، عوائد متغيرة من خلال مساهمتها في المنشأة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على المنشأة المستثمر فيها.

على وجه التحديد، تتحكم المجموعة في المنشأة المستثمر فيها، وإذا، فقط إذا، كانت المجموعة:

- لها السلطة على المنشأة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للمنشأة المستثمر فيها).
- التعرض للعوائد المتغيرة الناتجة من الشراكة في المنشأة المستثمر فيها، أو امتلاكها حقوق في هذه العوائد.
- القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على مبلغ العوائد منها.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت الشركة تسيطر على المنشأة المستثمر فيها أم لا، إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات في واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. تدرج الأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات للشركة التابعة التي تم اقتناؤها أو التصرف بها خلال السنة في القوائم المالية المجمعة من تاريخ سيطرة المجموعة حتى تاريخ توقف المجموعة عن السيطرة على الشركة التابعة.

تتطبق المحاسبة عن تجميع الأعمال طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٩) فقط عندما يتم الاستحواذ على "الأعمال". يتم استخدام طريقة الاستحواذ للمحاسبة عن تجميع الأعمال عند الاستحواذ على الشركات التابعة بواسطة المجموعة. يتم قياس تكلفة الاستحواذ على إنها القيمة العادلة للأصول والالتزامات وحقوق الملكية والالتزامات المحتملة في تاريخ الاستحواذ. يتم تحديد قيمة الأصول والالتزامات والالتزامات المحتملة بالقيمة العادلة بصرف النظر عن نسبة حقوق الحصص غير المسيطرة. يتم الاعتراف بالزيادة في تكلفة الاستحواذ عن نصيب المجموعة في القيمة العادلة لاصافي الأصول كشهرة. إذا كانت تكلفة الاستحواذ تقل عن القيمة العادلة لاصافي الأصول فيتم تسجيل الفرق مباشرة في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة:

- أ - يتم استبعاد القيمة الدفترية لاستثمار الشركة الأم في كل شركة تابعة مع نصيب الشركة الأم في حقوق الملكية في كل شركة تابعة.
- ب - يتم تحديد حقوق الحصص غير المسيطرة في صافي ربح أو خسارة الشركات التابعة المجمعة خلال الفترة التي تعد عنها القوائم المالية.
- ج - يتم تحديد حقوق الحصص غير المسيطرة في صافي أصول الشركات التابعة المجمعة وتعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة القابضة وتتكون حقوق الحصص غير المسيطرة في صافي الأصول من:
 - (١) مبلغ حقوق الحصص غير المسيطرة في تاريخ التجميع الأصلي.
 - (٢) نصيب الحصص غير المسيطرة في التغيير في حقوق الملكية من تاريخ التجميع.
- د - يتم الاستبعاد الكامل للأرصدة والمعاملات والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة.

٢-٢ أساس التجميع - تابع

- تعد القوائم المالية للشركة الأم وكذا القوائم المالية للشركات التابعة التي تستخدم في إعداد القوائم المالية المجمعة في نفس التاريخ.
- يتم إعداد القوائم المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتشابهة وللأحداث التي تتم في نفس الظروف.
- تعرض الحصص غير المسيطرة في المركز المالي المجمع ضمن حقوق الملكية في بند منفصل عن حقوق ملكية مساهمي الشركة الأم. كما يعرض نصيب الحصص غير المسيطرة في ربح أو خسارة المجموعة بشكل منفصل.
- تتمثل حصة حقوق الحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة بالقوائم المالية المجمعة فيما يلي:

اسم الشركة	النسبة
شركة إعمار الدولية ش.ذ.م.م- الامارات	١٥%

٣-٢ التغييرات في السياسة المحاسبية

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

٤-٢ معايير أصدرت ولم تطبق بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات التي تم إصدارها، ولكن لا تزال غير سارية، حتى تاريخ إصدار القوائم المالية المجمعة للشركة. تنوي الشركة تطبيق هذه المعايير، إذا كانت تنطبق، عندما تصبح سارية.

معيار المحاسبة المصري ٤٧ : الأدوات المالية: -

معيار المحاسبة المصري ٤٧ "الأدوات المالية" والذي حل محل معيار المحاسبة المصري ٢٦ الأدوات المالية: الاعتراف والقياس. تم إصدار معيار المحاسبة المصري ٤٧ في أبريل ٢٠١٩ ويبدأ تطبيق المعيار في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠ في مصر، مع إمكانية التطبيق المبكر. باستثناء محاسبة التغطية، يجب التطبيق بأثر رجعي ولكن تعديل معلومات المقارنة ليس إلزامي. بالنسبة لمحاسبة التغطية، يتم تطبيق المتطلبات بشكل مستقبلي، مع بعض الاستثناءات المحدودة. اختارت الشركة عدم التطبيق المبكر لمعيار المحاسبة المصري ٤٧ .

الأصول المالية للشركة تفي بشروط التصنيف إما بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يتطلب نموذج الاضمحلال الجديد الاعتراف بمخصصات الاضمحلال في القيمة بناءً على الخسائر الائتمانية المتوقعة بدلاً من الخسائر الائتمانية المتكبدة كما هو الحال في معيار المحاسبة المصري ٢٦. وهو ينطبق على الأصول المالية المصنفة بالتكلفة المستهلكة وأدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، أصول العقود بموجب معيار المحاسبة المصري ٤٨: الإيراد من العقود مع العملاء، والإيجار مستحق التحصيل، وارتباطات القروض وبعض عقود الضمان المالي. يتطلب المعيار الجديد أيضًا إيضاحات أكثر وتغييرات في طريقة العرض. من المتوقع أن يغير ذلك طبيعة ومدى إفصاحات الشركة عن أدواتها المالية.

يتطلب المعيار الجديد مراجعة الشركة للإجراءات المحاسبية والضوابط الداخلية المتعلقة بالأدوات المالية التي يتم إصدار التقارير بشأنها. لم يتم الانتهاء من هذه التغييرات بعد.

٢-٤ معايير أصدرت ولم تطبق بعد (تابع)

معيير المحاسبة المصري ٤٨ : الإيراد من العقود مع العملاء: -

صدر المعيار المصري رقم ٤٨ في أبريل ٢٠١٩، ويبدأ سريانه اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٠، ويضع المعيار نموذجًا من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيراد من العقود مع العملاء. يضع المعيار المصري رقم ٤٨ إطارًا شاملاً لتحديد ما إذا كان يجب الاعتراف بالإيراد، وبأي قيمة وتوقيت ذلك. يحل المعيار محل إرشادات الاعتراف بالإيراد الحالية، بما في ذلك معيار المحاسبة المصري رقم ١١ "الإيراد" ومعيار المحاسبة المصري رقم ٨ "عقود الانشاء". بموجب معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨، يتم الاعتراف بالإيراد بمبلغ يمثل المقابل الذي تتوقع المنشأة أن يكون لها حق فيه في مقابل نقل السلع أو أداء الخدمات المتعهد بها إلى العميل.

يلغي المعيار الجديد الخاص بالإيراد كافة المتطلبات الحالية الخاصة بالاعتراف بالإيراد طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية. يجب تطبيق المعيار بأثر رجعي للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠ ويسمح بالتطبيق المبكر. اختارت الشركة عدم التطبيق المبكر للمعيار. وتتوي الشركة تطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب باستخدام الأثر الرجعي المعدل.

معيير المحاسبة المصري ٤٩ : الأيجار

تم إصدار معيار المحاسبة المصري ٤٩ في أبريل ٢٠١٩ ويبدأ تاريخ سريانه هو ١ يناير ٢٠٢٠. سيحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة المصري ٢٠ " القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي "

يتطلب معيار المحاسبة المصري ٤٩ الآن من المستأجرين الاعتراف بالتزامات الأيجار التي تعكس مدفوعات الأيجار المستقبلية و "حق انتفاع" لتقريبًا جميع عقود الأيجار. هناك إعفاء اختياري لبعض عقود الأيجار قصيرة الأجل وعقود الأيجار للأصول منخفضة القيمة.

التاريخ الإلزامي لتطبيق المعيار هو ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر. اختارت الشركة عدم التطبيق المبكر لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٩.

٢-٥ الأحكام والتقديرية المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية المجمعة قيام الإدارة بعمل أحكام وتقديرية تؤثر على قيم الإيرادات، والمصروفات، والأصول، والالتزامات المدرجة بالقوائم المالية المجمعة وما يصاحبها من إفصاحات وكذا الإفصاح عن الالتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية المجمعة. وقد ينشأ عن عدم التأكد المحيط بهذه الافتراضات والتقديرية نتائج تتطلب إدخال تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

ويجري مراجعة التقديرية وما يصاحبها من افتراضات بشكل مستمر. ويتم الاعتراف بالتعديلات التي تطرأ على التقديرية المحاسبية في الفترة التي يجري خلالها مراجعة التقديرية. وفيما يلي الأحكام والتقديرية الرئيسية التي تؤثر تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية المجمعة للشركة:

الأحكام

الاعتراف بالإيراد الناشئ عن بيع الوحدات العقارية

عند اتخاذ حكمها، تضع الإدارة في الاعتبار المتطلبات التفصيلية للاعتراف بالإيراد الناشئ عن بيع الوحدات العقارية على النحو المبين في المعيار المحاسبي المصري رقم (١١) /الإيراد، لا سيما فيما يتعلق باذا ما كانت الشركة قد نقلت للمشتري المخاطر والعوائد الهامة الناشئة عن ملكية الوحدات العقارية.

٥-٢ الأحكام والتفديرات المحاسبية الهامة (تابع)

تصنيف العقارات

تحدد الشركة إذا ما كانت العقار مصنّف كاستثمار عقاري أو عقار بغرض التطوير: يتكون الاستثمار العقاري من الأراضي والمباني غير المشغولة بواسطة الشركة و التي لا تعتزم الشركة استخدامها في عملياتها أو بيعها ضمن سياق النشاط المعتاد ولكن يحتفظ به بشكل رئيسي لتوليد إيراد إيجار أو ارتفاع في القيمة. معظم هذه الأراضي والمباني يتم تأجيرها للمستأجرين ولا يُعْتزَم بيعها ضمن سياق النشاط المعتاد.

أما العقار بغرض التطوير هو عقار يُحتفظ به لبيعه ضمن سياق النشاط المعتاد. وتعد هذه العقارات بشكل رئيسي العقارات السكنية التي تقوم الشركة بتطويرها وتعتمزم بيعها قبل أو عند الانتهاء من بناءها.

التزامات التأجير التشغيلي - الشركة بصفتها مؤجر

دخلت الشركة في عقود إيجار لاستثماراتها العقارية. وحددت الشركة بناءً على تقييم شروط وأحكام التعاقد ان معايير الايجار التمويلي لم تتوافر و تقوم الشركة بالمحاسبة عن تلك العقود كعقود تأجير تشغيلي.

التفديرات

تقدير صافي القيمة البيعية لعقارات بغرض التطوير

يتم قياس العقارات بغرض التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل. يتم تحديد صافي القيمة البيعية للعقار المكتمل بالرجوع إلى ظروف السوق وأسعاره في تاريخ القوائم المالية المجمعة وتحدده الشركة استناداً إلى معاملات مشابهة.

يتم تحديد صافي القيمة البيعية للعقار تحت الإنشاء بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ القوائم المالية المجمعة لعقار مكتمل مماثل ناقص التكلفة التقديرية لاستكمال الإنشاء.

تقييم الاستثمارات العقارية

تستعين الشركة بخدمات خبراء تقييم مستقلين مؤهلين مهنيًا من أجل الحصول على تقديرات القيمة السوقية للاستثمارات العقارية وذلك باستخدام أساليب تقييم متعارف عليها لأغراض مراجعة اضمحلال القيمة والإفصاحات في القوائم المالية المجمعة.

اضمحلال قيمة العملاء و الارصدة المدينة الاخرى

يتم تقدير المبلغ القابل للتحويل من العملاء و الارصدة المدينة الاخرى عندما يكون تحصيل المبلغ بالكامل لم يعد متوقعاً. بالنسبة للمبالغ الجوهرية بشكل فردي، يجري التقدير على أساس فردي. أما المبالغ التي لا تعد جوهرية بشكل فردي، ولكنها تعدت تاريخ استحقاقها، فيجري تقييمها اجمالياً ويوضع لها مخصص وفقاً للمدة الزمنية التي انقضت منذ تاريخ استحقاقها استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

العمر الإنتاجي للأصول الثابتة والاستثمارات العقارية

تحدد إدارة الشركة العمر الإنتاجي المقدر للأصول الثابتة والاستثمارات العقارية بغرض حساب الإهلاك. ويحدد هذا التقدير عقب النظر في العمر الإنتاجي المتوقع للأصل أو الإهلاك المادي للأصول. وتراجع الإدارة بشكل دوري العمر الإنتاجي المقدر وطريقة الإهلاك من أجل ضمان أن طريقة ومدة الإهلاك تتسق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية الناشئة عن هذه الأصول.

تكلفة استكمال المشروعات

تقدر المنشأة تكلفة استكمال المشروعات من أجل تحديد التكلفة المتعلقة بالإيرادات المعترف بها. وتتضمن هذه التقديرات تكلفة البنية التحتية، والمطالبات المتوقعة من قبل المقاولين والتي يقيمها مستشار المشروع، وكذلك تكلفة الوفاء بغير ذلك من الالتزامات التعاقدية المتعهد بها.

٥-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة (تابع)

الضرائب

تخضع الشركة لضريبة الدخل المفروضة في مصر. ويتحتم اتخاذ أحكام هامة من أجل تحديد إجمالي مخصصات الضرائب الحالية والضرائب المؤجلة. ولقد وضعت الشركة المخصصات، استناداً إلى تقديرات معقولة، واطاعة في الاعتبار العواقب المحتملة لعمليات الفحص التي تجريها السلطات الضريبية في مصر. ويستند مبلغ هذا المخصص إلى عوامل عدة منها الخبرة بالفحوصات الضريبية السابقة والتفسيرات المختلفة للوائح الضريبية من قبل الشركة ومصلحة الضرائب. وقد تنشأ مثل هذه الاختلافات في التفسير في مواضيع عدة وفقاً للظروف السائدة في مصر في ذلك الحين.

ويجري الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة عندما يكون من المحتمل أن يقابلها أرباح خاضعة للضريبة يمكن استخدام هذه الأصول الضريبية لتغطيتها. ويتحتم أن تحدد أحكام الإدارة الجوهرية مبلغ

الأصول الضريبية المؤجلة التي يمكن الاعتراف بها، وذلك استناداً إلى التوقيت المحتمل ومستوى الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة إلى جانب استراتيجيات التخطيط الضريبي المستقبلية.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان هناك مؤشرات على اضمحلال قيمة الأصول غير المالية في كل فترة من فترات إعداد القوائم المالية المجمعة. ويجري اختبار الأصول غير المالية لتقييم اضمحلال القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. وعند احتساب القيمة الاستخدامية، تقدر الإدارة التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو من الوحدة المولدة للنقد وتختار معدل الخصم المناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

٦-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

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. يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق بالصافي مع الأخذ في الاعتبار الشروط التعاقدية المحددة بعد خصم أي خصم تجاري أو خصم كمية أو ضرائب مبيعات أو رسوم. فيما يلي الاعتبارات الخاصة التي يجب أن تتحقق قبل الاعتراف بالإيراد:

- إيرادات بيع العقار المكتمل

يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقار عندما تنتقل مخاطر ومنافع الملكية من الشركة للعملاء. وذلك عند تسليم الوحدات للعملاء تسليماً فعلياً أو حكماً.

- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار باستخدام القسط الثابت على مدة العقد وتدرج في بند الإيرادات الأخرى بقائمة الأرباح أو الخسائر.

- إيرادات الفنادق

يتم الاعتراف بإيرادات الإقامة، الاغذية والمشروبات والخدمات الأخرى ذات العلاقة بالصفحة بعد خصم الخصومات والضرائب عند تقديم الخدمات.

٦-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

- إيرادات تمويلية

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

- إيرادات الخدمات المقدمة للعملاء

يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة من تقديم خدمات المرافق (كهرباء أو مياه) عند تقديمها للعملاء ويتم إدراج إيرادات الخدمات المقدمة للعملاء ضمن الإيرادات الأخرى بقائمة الأرباح أو الخسائر.

الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها. ويتم تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة، إلا إذا كان لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ الميزانية، فيتم عرض رصيد القرض ضمن الالتزامات طويلة الأجل.

ويتم قياس القروض والاقتراض بفوائد بعد الاعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال. وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الالتزامات بالإضافة إلى عملية الاستهلاك.

بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الأرباح أو الخسائر. ويتم احتساب التكلفة المستهلكة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحصول على الاقتراض والأتعاب أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال. ويدرج الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

تكلفة الاقتراض

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

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم الاعتراف بأصول والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترة السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداده لمصلحة الضرائب.

ضرائب الدخل المؤجلة

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

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك توقع بإمكانية الانتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية. يتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

٦-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقارات لغرض التطوير

يتم تصنيف العقارات التي تم إنشاؤها أو التي مازالت تحت الانشاء لغرض البيع كعقارات لغرض التطوير. تظهر العقارات غير المباعة و الغير مسلمة للعملاء بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

تشتمل تكلفة العقارات لغرض التطوير على تكلفة الأراضي والمصروفات الأخرى ذات العلاقة التي يتم رسملتها عندما تكون الأنشطة الضرورية لجعل الأصول الجاهزة للبيع قيد التنفيذ. يمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها (صافي القيمة البيعية) سعر البيع التقديري ناقصاً للتكاليف اللازمة لاستكمال العقار و المصروفات اللازمة لبيع العقار.

الاستثمارات العقارية

تتمثل الاستثمارات العقارية في أراضي ومباني والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولاً بالتكلفة ، تتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الانشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة. ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل (٢٠-٥٠ سنوات).

استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

يتم تبويب الأصول المالية غير المشتقة ذات دفعات وتواريخ استحقاق ثابتة أو قابلة للتحديد على أنها استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق.

ويتطلب ذلك التبويب استخدام الحكم الشخصي بدرجة عالية ولاتخاذ هذا القرار تقوم الشركة بتقييم النية والقدرة على الاحتفاظ بتلك الاستثمارات حتى تاريخ الاستحقاق ، وإذا أخفقت الشركة في الاحتفاظ بتلك الاستثمارات حتى تاريخ الاستحقاق فيما عدا في بعض الظروف الخاصة مثل بيع كمية غير هامة قرب ميعاد الاستحقاق، عندها يتم إعادة تبويب كل الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق إلى الاستثمارات المتاحة للبيع ، وبالتالي سوف يتم قياس تلك الاستثمارات بالقيمة العادلة وليس بالتكلفة المستهلكة إضافة إلى تعليق تبويب أية استثمارات بذلك البند .

يتم الاعتراف الأولي للاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق بالقيمة العادلة متضمناً المصروفات التي تتعلق بها بطريقة مباشرة.

بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال ويتم خصم الاضمحلال ان وجد. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في قائمة الأرباح أو الخسائر عندما يتم استبعاد الاستثمارات أو في حالة الاضمحلال أو في حالة رد الاضمحلال او في حالة الاستهلاك.

الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك و الخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة. وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما تتحقق تلك التكلفة واستيفاء شروط الاعتراف بها . وبالمثل ، عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة ، يتم الاعتراف بتكالييفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإحلال وذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف . ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر عند تحققها .

٦-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول الثابتة (تابع)

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في المكان والحالة التي يصبح عليها قادرا على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة ، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقا للعمر الإنتاجي للأصل على النحو التالي

السنوات	مباني
٢٠ - ٥٠	نماذج بيوت
٦	آلات ومعدات
٤	وسائل نقل
٤	حاسب آلي
٢	أثاث ومعدات مكاتب
٤	لافتات دعائية وأصول أخرى
٤	معدات ثقيلة
٢٠-٤	أدوات
٢	

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل .
يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أضمحل . عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية ، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية . وتثبت خسائر اضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر .

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الاستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر .

اصول ثابتة تحت الانشاء

تتمثل الأصول الثابتة تحت الانشاء في المبالغ التي تم إنفاقها بغرض إنشاء أو شراء أصول ثابتة حتى تصبح جاهزة للإستخدام في التشغيل ، حينئذ تحول لبند الأصول الثابتة ، ويتم تقييم الأصول الثابتة تحت الانشاء بالتكلفة بعد خصم الأضمحلال في القيمة (إن وجد).

اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي أو مجموعة من الاصول المالية قد أضمحل . ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الاصول المالية قد أضمحل إذا ، وإذا فقط ، كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الاولي بالأصل واثر على التدفقات النقدية في المستقبل المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الاصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه .

٦-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد أضمحل. وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر. ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً، فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الاستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

النقدية وما في حكمها

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

الموردون والمصروفات المستحقة

يتم الاعتراف بالالتزامات بالقيم التي سيتم دفعها في المستقبل وذلك مقابل البضائع والخدمات التي تم استلامها سواء استلمت الشركة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكمي نتيجة لحدث سابق، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجاً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام . ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ المركز المالي وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإنفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام.

وفي حالة استخدام الخصم (القيمة الحالية)، يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الزمن بقائمة الأرباح أو الخسائر ضمن التكاليف التمويلية .

التأمينات الإجتماعية و مزايا نهاية الخدمة

أ - **التأمينات الاجتماعية** : تقدم الشركة مساهمات للهيئة لفترة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات الشركة على هذه المساهمات والتي تحمّل للمصاريف عند استحقاقها.

ب - **مزايا نهاية الخدمة** : تعطي الشركة مزايا نهاية الخدمة لموظفي الشركة ويتم احتساب الحق في الحصول على هذه المزايا بناء على آخر مرتب وطول فترة الخدمة للموظفين، كما يشترط أن يكمل الموظف حد أدنى كفترة خدمة. ويتم إثبات استحقاق التكلفة المتوقعة لتلك المزايا خلال فترة التوظيف.

٦-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

ترجمة العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملية الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات.

يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملية الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ الميزانية ، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة الأرباح أو الخسائر.

يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية بالعملية الأجنبية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولى .

يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية بالعملية الأجنبية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ التي تحددت فيه القيمة العادلة.

الالتزامات المحتملة و الأصول المحتملة

لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في الميزانية. يتم الإفصاح عنها إلا إذا كانت إمكانية التدفق الخارج للمصادر المجسدة للمنفعة الاقتصادية مستبعدة. لا يتم الاعتراف بالأصل المحتمل في القوائم المالية المجمعة ولكن يتم الإفصاح عنه عندما يكون التدفق الداخل للمنفعة الاقتصادية متوقعا.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركة الأم والشركات التابعة لها وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة ، وتمثل أيضا الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة ، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة .

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية باتباع الطريقة الغير مباشرة .

المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل، المصروفات الإدارية والعمومية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر في السنة المالية التي تحققت فيها تلك المصروفات .

العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الإضمحلال .

يتم قياس خسائر الإضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للعملاء والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة . ويتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر. ويتم الاعتراف برد خسائر الإضمحلال في الفترة التي حدث فيها .

قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن الحصول عليه من بيع أصل أو الذي يمكن دفعه لنقل/تحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو السوق الذي سيعود بأكثر فائدة (السوق الأكثر نفعاً) للأصل أو للالتزام.

وتُقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الاقتصادية.

٦-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

قياس القيمة العادلة (تابع)

ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأفضل و اعلى استخدام أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأفضل و اعلى استخدام. بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار السوقية المعلنة. وتُقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة في سوق نشط ، فتُحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة.

وتستخدم الشركة أساليب التقييم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوفر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة، ومن ثم تعظم استخدام المدخلات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقلل استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى.

ويجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن تسلسل القيمة العادلة بناء على أقل مستوي والذي يعد جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل وذلك كما يلي:

- المستوى الأول: قياس القيمة العادلة باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة.
- المستوى الثاني: قياس القيمة العادلة باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).
- المستوى الثالث: قياس القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الالتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها (بيانات لا يمكن ملاحظتها)

وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المنشأة إذا ما كان ثمة تحويلات قد حدثت بين المستويات الثلاث لتسلسل القيمة العادلة عن إعادة تقييم التصنيف في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة.

ولأغراض إفصاحات القيمة العادلة، وضعت الشركة فئات للأصول والالتزامات استناداً إلى طبيعتها، وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى التي تصنف به في تسلسل القيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

٣- القطاعات التشغيلية

يتمثل قطاع الأعمال الرئيسي للشركة في تطوير مشاريع عقارية وبيع الوحدات المطورة. ولا تعد الأرباح والاستثمارات المرتبطة بقطاعات أعمال أخرى جوهرية في الوقت الحالي. وبالتالي، لا تستوفي قطاعات البيع والخدمات التجارية وخدمات الضيافة والفنادق معايير القطاعات التي يتم التقرير عنها وفقاً لمعيار المحاسبة المصري (٤١) ومن ثم لا يجري الإفصاح عنها بشكل منفصل في القوائم المالية المجمعة. وقد جرى التقرير عن جميع إيرادات الشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ على أساس وجود قطاع تشغيلي واحد في القوائم المالية المجمعة.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤- أصول ثابتة

التكلفة	أراضي	مباني	حاسبات آلي	معدات ثقيلة	وسائط نقل	أثاث ومعدات مكاتب	نماذج بيوت	أدوات ومعدات	لافتات دعائية وأصول أخرى	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
في ١ يناير ٢٠١٩	٨٢,٢١٤,١٩٥	١,٦٨٣,٥٢٥,٢٠٩	١١٢,٩٠٣,٣٩٧	٢٩٩,١٤٩,٧٥٨	٦٢,٣٣٧,٤١٥	٢١٤,٥٢٦,٣٠٥	٨٤,٤٥١,٤٢٣	٦٢,٣٧١,٥١٧	٩,٨٥٨,٨٨٨	٢,٦١١,٣٣٨,١٠٧
إضافات	١,٨٥٤,٧٢٥	١٤,١٦٧,٦١٥	٢٥,٣٦١,٢٧٤	٦,٦٧٣,٦٠٠	٣,٢١٢,٩٩٢	٧,٠٠٨,٧٤٧	١٥,٩٦٣,٥٠٠	١٨,٠١٤,٨٧٨	-	٩٢,٢٥٧,٣٣١
محول من أصول تحت الانشاء (إيضاح ٥)	-	١٥٦,٣٦٥,٦٩٥	-	-	-	٧,٦٧٣,١٧٠	٤,١٩١,١٨٦	-	-	١٦٨,٢٣٠,٠٥١
استبعادات	-	(٢,٢٣٧,٦٦٢)	(٤٦,٠٦٠)	-	(١,٧١٨,٥٠٠)	-	(٣٣١,١٦٢)	(٥٨,٠٧٥)	-	(٤,٣٩١,٤٥٩)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٨٤,٠٦٨,٩٢٠	١,٨٥١,٨٢٠,٨٥٧	١٣٨,٢١٨,٦١١	٣٠٥,٨٢٣,٣٥٨	٦٣,٨٣١,٩٠٧	٢٢٩,٢٠٨,٢٢٢	١٠٤,٢٧٤,٩٤٧	٨٠,٣٢٨,٣٢٠	٩,٨٥٨,٨٨٨	٢,٨٦٧,٤٣٤,٠٣٠
مجمع الإهلاك	-	(١٩٨,٣٢٢,٥٢٣)	(٥٩,٠٠٣,٦٧٥)	(٦٩,٤٦٠,٠١٢)	(٣٩,٢٢٣,١٢١)	(٥٧,٩٠٢,٩٨٤)	(٧٠,٨٠٥,٩٨٧)	(٣٥,٥٩٣,٢٤٣)	(٩,٨٥٤,٦٦٥)	(٥٤٠,١٦٦,٢١٠)
في ١ يناير ٢٠١٩	-	(٥٢,٠٩٨,٢٦٢)	(٣٨,٩٦٧,٢١٠)	(١٩,٦٠٠,٩٣٩)	(٧,٩٥٦,٢٧٢)	(٤٦,٠٨٣,٩٨٧)	(٤,٨١٦,٧٦٢)	(١٠,٨٣٩,٥٦٧)	(٣,٥١٠)	(١٨٠,٣٦٦,٥٠٩)
اهلاك العام	-	(٥٢,٠٩٨,٢٦٢)	(٣٨,٩٦٧,٢١٠)	(١٩,٦٠٠,٩٣٩)	(٧,٩٥٦,٢٧٢)	(٤٦,٠٨٣,٩٨٧)	(٤,٨١٦,٧٦٢)	(١٠,٨٣٩,٥٦٧)	(٣,٥١٠)	(١٨٠,٣٦٦,٥٠٩)
استبعادات	-	٤٣٧,٠٨٠	٢٨,٦٣٧	١,١٩٥,٣٧٥	١,١٩٥,٣٧٥	(١٠٣,٩٨٦,٩٧١)	٢٧٥,٨٢٦	١٨,٠٤٩	(٩,٨٥٤,٦٦٥)	١,٩٥٤,٩٦٧
	-	(٢٤٩,٩٨٣,٧٠٥)	(٩٧,٩٤٢,٢٤٨)	(٨٩,٠٦٠,٩٥١)	(٤٥,٩٨٤,٠١٨)	(١٠٣,٩٨٦,٩٧١)	(٧٥,٣٤٦,٩٢٣)	(٤٦,٤١٤,٧٦١)	(٩,٨٥٨,١٧٥)	(٧١٨,٥٧٧,٧٥٢)
صافي القيمة الدفترية	٨٤,٠٦٨,٩٢٠	١,٦٠١,٨٣٧,١٥٢	٤٠,٢٧٦,٣٦٣	٢١٦,٧٦٢,٤٠٧	١٧,٨٤٧,٨٨٩	١٢٥,٢٢١,٢٥١	٢٨,٩٢٨,٠٢٤	٣٣,٩١٣,٥٥٩	٧١٣	٢,١٤٨,٨٥٦,٢٧٨
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٨٤,٠٦٨,٩٢٠	١,٦٠١,٨٣٧,١٥٢	٤٠,٢٧٦,٣٦٣	٢١٦,٧٦٢,٤٠٧	١٧,٨٤٧,٨٨٩	١٢٥,٢٢١,٢٥١	٢٨,٩٢٨,٠٢٤	٣٣,٩١٣,٥٥٩	٧١٣	٢,١٤٨,٨٥٦,٢٧٨
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٨٢,٢١٤,١٩٥	١,٤٨٥,٢٠٢,٦٨٦	٥٣,٨٩٩,٧٢٢	٢٢٩,٦٨٩,٧٤٦	٢٣,١١٤,٢٩٤	١٥٦,٦٢٣,٣٢١	١٣,٦٤٥,٤٣٦	٢٦,٧٧٨,٢٧٤	٤,٢٢٣	٢,٠٧١,١٧١,٨٩٧

- لا يوجد رهن أو قيود على الأصول الثابتة .

- تم تخصيص الإهلاك على النحو التالي :

جنيه مصري	جنيه مصري	٢٠١٩	جنيه مصري
٣٨,١٨٢,٨٣٨	٤,٣٩١,٤٥٩	٤,٨١٦,٠٨٩	متحصلات من بيع أصول ثابتة
	(١,٩٥٤,٩٦٧)	١٦٣,٧٣٤,٩٤١	تكلفه بيع أصول ثابتة
٢,٤٣٦,٤٩٢		١٠,٧٢٤,٩٧٩	مجمع الإهلاك للأصول المباعة
٣٥,٧٤٦,٣٤٦		١٧٩,٢٧٦,٠٠٩	صافي القيمة الدفترية
		١,٠٩٠,٥٠٠	أرباح بيع أصول ثابتة (إيضاح ٢٩)
		١٨٠,٣٦٦,٥٠٩	

مصرفات بيعية وتسويقية (إيضاح ٢٥)
مصرفات عمومية وإدارية (إيضاح ٢٦)
مصرفات إدارة المرافق
مصرفات الإهلاك المحمل علي قائمة الأرباح أو الخسائر
عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٨)
إجمالي مصرفات الإهلاك

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤- أصول ثابتة (تابع)

التكلفة	أراضي	مباني	حاسب آلي	معدات ثقيلة	وسائل نقل	أثاث ومعدات مكاتب	نماذج بيوت	أدوات ومعدات	لافتات دعائية وأصول أخرى	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
في ١ يناير ٢٠١٨	٥٨,٥٤٩,٧٢٩	٥١٢,٧٢٧,٦٦٩	٤٩,١٠٨,٨٣٧	١٢٤,٥٣٧,٠٩٦	٤٣,٤٥٤,٥١٠	٥٣,٩٤٥,٨١٤	٧٦,٤٦١,٤٥٧	٣٧,٩٠٨,٠٧٨	٩,٨٥١,٨٦٨	٩٦٦,٥٤٥,٠٥٨
إضافات	١٩,١١٤,٤٩٢	٣٥١,٢٤٤,١٠٥	٣٤,٦٢٩,٠٩٧	١٦,٨٨٨,٤٥٦	١٤,٣٦٣,٨٥١	١١٦,٨٠٠,٩٩١	٧,٩٨٩,٩٦٦	١١,١٩٠,٦٣٦	٧,٠٢٠	٥٧٢,٢٢٨,٦١٤
محول من أصول تحت الانشاء (إيضاح ٥)	٤,٥٤٩,٩٧٤	٨١٩,٥٥٣,٤٣٥	٢٩,١٦٥,٤٦٣	١٥٧,٧٢٤,٢٠٦	٤,٥١٩,٠٥٤	٤٣,٧٧٩,٥٠٠	-	١٣,٢٧٢,٨٠٣	-	١,٠٧٢,٥٦٤,٤٣٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٨٢,٢١٤,١٩٥	١,٦٨٣,٥٢٥,٢٠٩	١١٢,٩٠٣,٣٩٧	٢٩٩,١٤٩,٧٥٨	٦٢,٣٣٧,٤١٥	٢١٤,٥٢٦,٣٠٥	٨٤,٤٥١,٤٢٣	٦٢,٣٧١,٥١٧	٩,٨٥٨,٨٨٨	٢,٦١١,٣٣٨,١٠٧
مجموع الاهلاك	-	(١٦٣,٢٨٠,٠١٨)	(٣٧,٧٨٩,٣٢٠)	(٤٢,٥٩٢,٤٣٧)	(٣٣,٢٣٣,٤٧٦)	(٤٣,٣٠٣,١٢١)	(٦٧,٤٣١,٥٢٤)	(٢٩,٤٤٦,٧٩٩)	(٩,٨٥١,٨٦٨)	(٤٢٦,٩٢٨,٥٦٣)
في ١ يناير ٢٠١٨	-	(٣٥,٠٤٢,٥٠٥)	(٢١,٢١٤,٣٥٥)	(٢٦,٨٦٧,٥٧٥)	(٥,٩٨٩,٦٤٥)	(١٤,٥٩٩,٨٦٣)	(٣,٣٧٤,٤٦٣)	(٦,١٤٦,٤٤٤)	(٢,٧٩٧)	(١١٣,٢٣٧,٦٤٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	-	(١٩٨,٣٢٢,٥٢٣)	(٥٩,٠٠٣,٦٧٥)	(٦٩,٤٦٠,٠١٢)	(٣٩,٢٢٣,١٢١)	(٥٧,٩٠٢,٩٨٤)	(٧٠,٨٠٥,٩٨٧)	(٣٥,٥٩٣,٢٤٣)	(٩,٨٥٤,٦٦٥)	(٥٤٠,١٦٦,٢١٠)
صافي القيمة الدفترية	٨٢,٢١٤,١٩٥	١,٤٨٥,٢٠٢,٦٨٦	٥٣,٨٩٩,٧٢٢	٢٢٩,٦٨٩,٧٤٦	٢٣,١١٤,٢٩٤	١٥٦,٦٢٣,٣٢١	١٣,٦٤٥,٤٣٦	٢٦,٧٧٨,٢٧٤	٤,٢٢٣	٢,٠٧١,١٧١,٨٩٧
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٥٨,٥٤٩,٧٢٩	٣٤٩,٤٤٧,٦٥١	١١,٣١٩,٥١٧	٨١,٩٤٤,٦٥٩	١٠,٢٢١,٠٣٤	١٠,٦٤٢,٦٩٣	٩,٠٢٩,٩٣٣	٨,٤٦١,٢٧٩	-	٥٣٩,٦١٦,٤٩٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٥٨,٥٤٩,٧٢٩	٣٤٩,٤٤٧,٦٥١	١١,٣١٩,٥١٧	٨١,٩٤٤,٦٥٩	١٠,٢٢١,٠٣٤	١٠,٦٤٢,٦٩٣	٩,٠٢٩,٩٣٣	٨,٤٦١,٢٧٩	-	٥٣٩,٦١٦,٤٩٥

- لا يوجد رهن أو قيود على الأصول الثابتة .
- تم تخصيص الاهلاك على النحو التالي :

٢٠١٨

جنيه مصري

٣,٣٦٢,٧١٨	مصرفات بيعية وتسويقية (إيضاح ٢٥)
١٠١,٣٧١,٩٩٣	مصرفات عمومية وإدارية (إيضاح ٢٦)
٧,٤١٢,٤٣٦	مصرفات إدارة المرافق
١١٢,١٤٧,١٤٧	مصرفات الاهلاك المحمل علي قائمة الأرباح أو الخسائر
١,٠٩٠,٥٠٠	عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٨)
١١٣,٢٣٧,٦٤٧	إجمالي مصرفات الاهلاك

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٥ - أصول ثابتة تحت الإنشاء

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٢٤,٩٠٤,٥٣٩	٦٥٠,٦٠٢,٩٣٦	مشروع شاطئ مراسى (مبانى و تجهيزات)
٨٣,٨٧٠,٦٢٤	١٣٥,٧٥٥,٣٣٩	مشروع اب تاون كايرو (مبانى و تجهيزات)
٨٦,٣٦١,٢٩٩	١٧٢,١٦١,٣١١	مشروع ميفيدا (مبانى و تجهيزات)
<u>٤٩٥,١٣٦,٤٦٢</u>	<u>٩٥٨,٥١٩,٥٨٦</u>	

تتمثل حركة الأصول الثابتة تحت الإنشاء خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٢٠١٨ كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٠١,٩٨٨,٤٩٨	٤٩٥,١٣٦,٤٦٢	رصيد أول العام
١,١٨٥,٩٧٨,٥٤٠	٦٣١,٦١٣,١٧٥	الإضافات خلال العام
٧٩,٧٣٣,٨٥٩	-	المحول من عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٨)
<u>(١,٠٧٢,٥٦٤,٤٣٥)</u>	<u>(١٦٨,٢٣٠,٠٥١)</u>	المحول الي أصول ثابتة (إيضاح ٤)
<u>٤٩٥,١٣٦,٤٦٢</u>	<u>٩٥٨,٥١٩,٥٨٦</u>	رصيد اخر العام

٦ - تجميع الأعمال

خلال ابريل ٢٠١٨ قامت الشركة بالاستحواذ على نسبة ٨٥% من حصص شركة إعمار لإدارة المنشآت (ش.ذ.م.م) البالغة ٥٠,٠٠٠ جنيه مصري بالقيمة الاسمية وبالتالي بلغت تكلفة الإستثمار ٤٢,٥٠٠ جنيه مصري وتغيير اسمها القانوني إلي شركة إجماده لإدارة المنشآت (ش.ذ.م.م).

٧ - استثمارات عقارية

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣٢,٠٢٣,١٥٧	٢٨٩,٣٧٨,٣١٨	التكلفة
١,٣٨٩,٩١٦	٧٦,٥٧٣,٧٧٨	رصيد أول العام
١٥٥,٩٦٥,٢٤٥	٢٢٠,١٩٦,٦٢٠	أضافات العام
<u>٢٨٩,٣٧٨,٣١٨</u>	<u>٥٨٦,١٤٨,٧١٦</u>	محول من عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٨)
		رصيد اخر العام

٢٠١٨	٢٠١٩	
(١٣,٩٦٦,٠١١)	(١٨,٨٨٥,٩٢٧)	مجمع الاهلاك
(٤,٩١٩,٩١٦)	(٥,٤٦٧,٠٩٩)	رصيد أول العام
(١٨,٨٨٥,٩٢٧)	(٢٤,٣٥٣,٠٢٦)	اهلاك العام
<u>٢٧٠,٤٩٢,٣٩١</u>	<u>٥٦١,٧٩٥,٦٩٠</u>	رصيد اخر العام
		صافي القيمة الدفترية

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥,٤٩١,٦٩٨	١٥,٤٩١,٦٩٨	أراضي
٩٩,٠٣٥,٤٤٨	١٧٠,١٤٢,١٢٨	مباني
١٥٥,٩٦٥,٢٤٥	٣٧٦,١٦١,٨٦٤	تحت الإنشاء
<u>٢٧٠,٤٩٢,٣٩١</u>	<u>٥٦١,٧٩٥,٦٩٠</u>	صافي القيمة الدفترية

- تم التقييم العادل للاستثمارات العقارية عن طريق شركة المجموعة العربية للتقييم وللاستشارات (مقيم محايد).
- بلغت القيمة العادلة للاستثمار العقاري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ : ٧١٩,٩٧٦,١٩٧ جنيه مصري (٢٠١٨): ٤٤١,٤٣٥,٥٣٥ (جنيه مصرى).

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٧ - استثمارات عقارية - تابع

- تم تقييم المباني والأراضي بسعر السوق بواسطة مقيم محايد. تم عمل دراسة للسوق عن طريق اختيار ثلاثة عمليات بيع لعقارات كحد أدنى تمت مؤخراً لعقارات مشابهة. يتم تعديل القيمة عندما يلزم الأمر لكي تعكس التغيرات الجوهرية في أسعار السوق. فإذا كان البند المهم في العقار المقارن متفوق على ، أو أكثر ملائمة من، العقار موضوع القوائم، يجري إدخال تعديل بالسالب لتخفيض سعر بيع العقار المقارن. أما في حال كان البند المهم في العقار المقارن أدنى، أو أقل ملائمة، من العقار موضوع القوائم، فقد جرى إدخال تعديل بالموجب لزيادة سعر البيع المعدل لعقارات المقارنة المماثلة.

تسلسل القيمة العادلة

تستخدم الشركة التسلسل التالي لتحديد القيمة العادلة للاستثمار العقاري والإفصاح عنها باستخدام أسلوب التقييم:

الإجمالي جنيه مصري	مستوى (١) جنيه مصري	مستوى (٢) جنيه مصري	مستوى (٣) جنيه مصري
٢٠١٩	-	-	٧١٩,٩٧٦,١٩٧
٢٠١٨	-	-	٤٤١,٤٣٥,٥٣٥

٨ - عقارات لغرض التطوير

٢٠١٩ جنيه مصري	٢٠١٨ جنيه مصري
رصيد أول العام	١٢,٣١٦,٥١٤,١٠٩
إضافات خلال العام	٧,٣٦٣,٠٤٧,٦٣٩
تكلفة اقتراض مرسمة خلال العام	٢,٠٨٣,٤٧٤
إهلاك أصول ثابتة (الجزء المرسل) (إيضاح ٤)	١,٠٩٠,٥٠٠
المحول الي استثمار عقاري (إيضاح ٧)	(٢٢٠,١٩٦,٦٢٠)
المحول الي أصول ثابتة تحت الإنشاء (إيضاح ٥)	-
تكاليف محققه لوحدات تم تسليمها خلال العام	(٢,٩٣٩,٢٢٣,٨١١)
انخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير	(٢٧,٤٦٧,٢٣١)
رصيد آخر العام	١٦,٤٩٥,٨٤٨,٠٦٠

- تتمثل في عقارات تم شرائها، بنائها أو في مرحلة الإنشاء بغرض بيعها ضمن النشاط المعتاد للمنشأة، ويتم تصنيفها كعقارات لغرض التطوير وتتضمن التكاليف التالية:
- أراضي
- مبالغ تم دفعها للمقاولين لغرض البناء وتتضمن تكلفة إنشاء البنية التحتية.
- تكاليف الاقتراض، تكاليف التخطيط و التصميم، تكاليف تجهيز الموقع، أتعاب مهنية للخدمات القانونية، تكاليف غير مباشرة و تكاليف أخرى.
- يتم توزيع تكاليف البنية التحتية علي المشروعات وتمثل جزء من التكلفة التقديرية لإكمال المشروع وذلك لتحديد التكلفة التي تنسب للإيراد الذي يتم الاعتراف به. تقدر مدة إنشاء وتطوير العقارات بأكثر من ١٠ سنوات.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٨ - عقارات لغرض التطوير - تابع

عقارات لغرض التطوير يتم تحليلها كما يلي :

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٥٤٣,٨٦٩,٠٨٥	٤,٦٠٦,٩٣٥,٠٧٤	مشروع ميفيدا
٤,٢٣٧,٥٤٦,٧١٤	٥,٠٨٢,١٨٣,٧٠٧	مشروع مراسي
٤,٣٢٠,٢٧٧,٨١٤	٥,٧٢٦,٢١٤,٢٦٩	مشروع اب تاون كايرو
٢١٥,٣٤٠,٠٩١	١,١٠٨,٥٠١,٨٣٦	مشروع كايرو جيت
١٢,٣١٧,٠٣٣,٧٠٤	١٦,٥٢٣,٨٣٤,٨٨٦	
(٥١٩,٥٩٥)	(٢٧,٩٨٦,٨٢٦)	
١٢,٣١٦,٥١٤,١٠٩	١٦,٤٩٥,٨٤٨,٠٦٠	

يخصم: الانخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٢٧٢,٢٥٣,٥٠٣	٢,٠٧٥,٧٧٣,٧٢١	أراضي (شاملة فوائد التقسيط التي استحوقت) *
٢,٥٣٢,٩٨٥,٣٩١	٣,٠٥٨,١٤٤,٥٨١	استشارات وتصميمات
٦,٥٥٢,٩٧٦,٢٠٠	١٠,٤٨٠,٤٠٥,٦٤٧	أعمال إنشائية وبنية تحتية
٩٥٨,٨١٨,٦١٠	٩٠٩,٥١٠,٩٣٧	تكاليف تمويلية مرسلة
١٢,٣١٧,٠٣٣,٧٠٤	١٦,٥٢٣,٨٣٤,٨٨٦	
(٥١٩,٥٩٥)	(٢٧,٩٨٦,٨٢٦)	
١٢,٣١٦,٥١٤,١٠٩	١٦,٤٩٥,٨٤٨,٠٦٠	

يخصم: الانخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير

* قامت الشركة بتسجيل أرض مشروع مراسي و مازالت الشركة في مرحلة استكمال الإجراءات القانونية الخاصة بالتسجيل الرسمي لباقي الأراضي التي تمتلكها في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

تتمثل حركة الانخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥١٩,٥٩٥	٥١٩,٥٩٥	رصيد أول العام
-	٢٧,٤٦٧,٢٣١	المكون خلال العام
٥١٩,٥٩٥	٢٧,٩٨٦,٨٢٦	رصيد آخر العام

٩ - استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,٥٩٢,٦٠٠,٠٠٠	٩,٥٩٣,١٧٥,٠٠٠	أذون خزانة
(٦٣٤,٤١٠,٦٤٢)	(٧٦٠,٩٤٨,٧٤١)	فوائد غير مستحقة
٦,٩٥٨,١٨٩,٣٥٨	٨,٨٣٢,٢٢٦,٢٥٩	إجمالي الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٩٥٨,١٨٩,٣٥٨	٨,٨٣٢,٢٢٦,٢٥٩	استثمارات تستحق خلال ١٢ شهر
-	-	استثمارات تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر
٦,٩٥٨,١٨٩,٣٥٨	٨,٨٣٢,٢٢٦,٢٥٩	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٠ - عملاء وأوراق قبض

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٣٧٩,٧٨٤,٤٤١	١,٢٠٣,٦٥٠,٦١٦	أرصدة عملاء تستحق خلال ١٢ شهر
١,٤٤٨,٨٣٠,٨٤٣	١,٢٤٤,٣٤٩,٢٦٩	أرصدة عملاء خلال أكثر من ١٢ شهر
٢,٨٢٨,٦١٥,٢٨٤	٢,٤٤٧,٩٩٩,٨٨٥	
(٣٩٩,٦٨٢,١٦٨)	(٣٦٤,٩٠٣,٥٨٧)	خصم القيمة الحالية
٢,٤٢٨,٩٣٣,١١٦	٢,٠٨٣,٠٩٦,٢٩٨	صافي أرصدة العملاء وأوراق القبض
٥,٢٣٠,٣٣٥	٣,١٣١,٣٥٧	أرصدة عملاء أخرى - فنادق
٢,٤٣٤,١٦٣,٤٥١	٢,٠٨٦,٢٢٧,٦٥٥	

تتمثل أعمار أرصدة العملاء وأوراق القبض للوحدات المسلمة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٢٠١٨ كما يلي:

أرصدة حل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها				أرصدة لم يحل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها		الإجمالي	جنيه مصري
أكثر من ٩٠ يوم	بين ٦٠ و ٩٠ يوم	بين ٣٠ و ٦٠ يوم	أقل من ٣٠ يوم	تضمحل قيمتها	جنيه مصري		
١٨٣,٥١٨,٩٩٣	٤٧٠,١٥٥	١٠,٣٤٢,٩٧٧	٤٩,٨٩١,٠٥٩	١,٨٤٢,٠٠٤,٤٧١	٢,٠٨٦,٢٢٧,٦٥٥	٢٠١٩	
٢٣١,٣٩٧,٥٠٦	١٣,٠٦٧,٧٠١	١٢,٠٥٢,٠٩٩	٤٨,٩١٥,١١٨	٢,١٢٨,٧٣١,٠٢٧	٢,٤٣٤,١٦٣,٤٥١	٢٠١٨	

- لا يوجد اضمحلال في أرصدة العملاء وأوراق القبض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٢٠١٨.
- بالإشارة إلى إيضاح رقم (أ٣٥) مخاطر الائتمان للعملاء والتي توضح كيفية إدارة وقياس الشركة لجودة الموقف الائتماني لأرصدة العملاء التي حل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١١ - أطراف ذات علاقة

- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

لغرض إعداد القوائم المالية المجمعة ، يعد الطرف ذو علاقة للشركة إذا كان للشركة القدرة علي السيطرة أو لها نفوذ مؤثر بصورة مباشرة أو غير مباشرة في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية أو العكس أو إذا كانت الشركة وهذا الطرف تحت سيطرة مشتركة من أفراد أو شركات أخرى.
المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي تضمنتها القوائم المالية المجمعة هي:

الشركة	العلاقة	مدفوعات بالإتابة	٢٠١٩		برامج حاسب ألي ومصروفات حاسبات وتكنولوجيات	اتعاب ادارة الفندق و مصروفات اخري	اتعاب ادارة المشروعات	ايرادات	وحدات مبيعة*
			جنيه مصري	جنيه مصري					
شركة تيرنر كونستركشن انترناشيونال ايجيبت	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	-	-	-	-	٢١٧,٠٢٧,٠٨٣	-	-	-
شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)	الشركة الأم النهائية	١,٤٤٨,٠٩٢	٣٤,٩٧٦,٢٧٥	-	-	-	-	-	-
أعمار للضيافة	شركة تابعة للشركة الأم	-	١٣,٤٤٢,٦٠٣	-	-	-	-	-	-
إعمار للضيافة و الفنادق	شركة تابعة للشركة الأم	-	١٧,٠٣٨,٠١٢	-	-	-	-	-	-
أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة	-	-	-	-	-	-	-	-	-

الشركة	العلاقة	مدفوعات بالإتابة	٢٠١٨		برامج حاسب ألي ومصروفات حاسبات وتكنولوجيات	اتعاب ادارة الفندق	اتعاب ادارة المشروعات	ايرادات	وحدات مبيعة*
			جنيه مصري	جنيه مصري					
شركة تيرنر كونستركشن انترناشيونال ايجيبت	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	-	-	-	-	١٥٦,٤٠٢,١٦٠	-	-	-
شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)	الشركة الأم	(١,٥٤١,٧٥٢)	٢٣,٠٢٨,١٧١	-	-	-	-	-	-
أعمار للضيافة	شركة تابعة للشركة الأم	-	١٤,٤٩٥,٣٧٦	-	-	-	-	-	-
أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة	-	-	-	-	-	-	٥,٩٢٥,٦٧٢	٧,١٤٤,٧٧٦	-

- * تتمثل في عقود بيع الوحدات المبرمة مع أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون خلال العام.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١١- أطراف ذات علاقة - تابع

ونتيجة للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تتمثل الأرصدة فيما يلي:

أ - أرصدة الأطراف ذات العلاقة

العلاقة	المستحق من الأطراف ذات علاقة جنيه مصري	المستحق إلى الأطراف ذات علاقة جنيه مصري	موردين و مصروفات مستحقة جنيه مصري	عملاء دفعات مقدمة جنيه مصري	عملاء و أوراق قبض جنيه مصري
الشركة الأم ** شركات تابعة للشركة الأم سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة	-	١٤٤,٩٧٢,٣٧٢	-	-	-
	١٠,٣١٨	٢٣,٣٨٢,٢١٣	٢٤٥,٥٠٤,٠١٩	-	-
	-	-	-	-	٥٥٠,٦٧٧
	-	-	-	-	٥٥٠,٦٧٧
	١٠,٣١٨	١٦٨,٣٥٤,٥٨٥	٢٤٥,٥٠٤,٠١٩	-	-

العلاقة	المستحق من الأطراف ذات علاقة جنيه مصري	المستحق إلى الأطراف ذات علاقة جنيه مصري	موردين و مصروفات مستحقة جنيه مصري	عملاء دفعات مقدمة جنيه مصري	عملاء و أوراق قبض جنيه مصري
الشركة الأم ** شركات تابعة للشركة الأم سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة	-	١٢٤,٩٠٣,٥٢٣	-	-	-
	١٠,٣١٨	١٩,٧٨٦,٨٠٤	١١٣,٢٥٩,٢٨٠	-	-
	-	-	-	-	٢,٨١٢,٣٠٤
	-	-	-	-	٢,٨١٢,٣٠٤
	١٠,٣١٨	١٤٤,٦٩٠,٣٢٧	١١٣,٢٥٩,٢٨٠	١٠,٤٢٤,٨٠٤	-

**يتمثل الرصيد الجاري في تمويل ودعم ممنوح من الشركة الأم النهائية بدون فوائد وأنشطة تشغيلية أخرى.

ب - قرض مستحق إلى أطراف ذات علاقة

خلال عام ٢٠١٠ قامت الشركة بالحصول علي قرض من شركة إعمار العقارية (ش.م.ع) بحد ١,١٥٠,٠٠٠ دولار أمريكي بمعدل فائدة سنوية ١% بالإضافة لسعر الليبور. وتتمثل الأرصدة فيما يلي:

شركة إعمار العقارية (ش.م.ع) - الشركة الأم النهائية	٢٠١٩ جنيه مصري	٢٠١٨ جنيه مصري
	٩,٩٣٨,٣٦٠	١١,١٢٢,٥٣١
	٩,٩٣٨,٣٦٠	١١,١٢٢,٥٣١

ج- مزايا أعضاء مجلس الإدارة والمديرين الرئيسيين:

ينتمثل ما حصل عليه أعضاء مجلس الإدارة والمديرين الرئيسيين خلال العام في:

مزايا قصيرة الأجل	٢٠١٩ جنيه مصري	٢٠١٨ جنيه مصري
	٢٧,٢٥٦,٠٤٤	٢٨,٣٩٥,٩٦٧
	٥,٦٨٥,٥٢٦	١,٦٦١,٠٨٢
	٣٢,٩٤١,٥٧٠	٣٠,٠٥٧,٠٤٩

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٢ - مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩,٤٥٥,٩٧٨	٧,٤٧٠,٠٦١	مصروفات مدفوعة مقدماً
٣,٠٥٧,٧٨٧,٩١٣	٣,٧٣٦,٦٧٧,١٩٥	موردين ومقاولين دفعات مقدمة
٣,٠٦٥,٢٨٩	٣,٠٣٤,١٢٧	سلف عاملين
٩٩,٢٨٧,٣١٣	٧٥,٤٥٩,٩١٠	فوائد مستحقة
٢٧٩,٦٩٩,٣٧٠	٢٠٨,٨١٠,٥٣٢	حسابات جارية - صيانة *
٢,٢٦٣,٣١٨,٢١٠	٣,١٥٦,٥١١,٦٢٠	ودائع - صيانة *
١٢,٤٤٩,٩٢٣	-	مصلحة الضرائب - ضرائب القيمة المضافة
١٦١,٧٧٨,٧٣٤	٣٢٦,٣٦٣,٢٨٠	المستحق من عملاء - صيانة واستهلاك مياة
١٥٧,٧٤٢,٠٧٧	١٨٠,٣٥٤,٢٩٣	أرصدة مدينة أخرى
<u>٦,٠٤٤,٥٨٤,٨٠٧</u>	<u>٧,٦٩٤,٦٨١,٠١٨</u>	

* تتضمن مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى وودائع صيانة محصلة من العملاء ، و التي تم استثمارها في حسابات جارية ذات فائدة و وودائع لأجل بغرض تمويل ادارة المصاريف الخدمية ذات العلاقة بالوحدات المسلمة و لا تستطيع الشركة استخدامها في غير هذا الغرض..

- الحسابات الجارية - صيانة بمتوسط معدل فائدة ١٠ % (٢٠١٨ : ٢٠١٩) وبلغ رصيدها ٢٠٨,٨١٠,٥٣٢ جنيه مصري (٢٠١٨ : ٢٠١٩) ٢٧٩,٦٩٩,٣٧٠ جنيه مصري).
- حسابات الودائع - صيانة بمتوسط معدل فائدة ١١,٤٥ % (٢٠١٨ : ٢٠١٩) وبلغ رصيدها ٣,١٥٦,٥١١,٦٢٠ جنيه مصري (٢٠١٨ : ٢٠١٩) ٢,٢٦٣,٣١٨,٢١٠ جنيه مصري).

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,١٥٦,٦٣٣,٠٦٨	٥,٤١٦,٣٥٤,٧٣٢	أرصدة تستحق خلال ١٢ شهر
١,٨٨٧,٩٥١,١٨١	٢,٢٧٨,٣٢٦,٢٨٦	أرصدة تستحق خلال اكثر من ١٢ شهر
<u>٦,٠٤٤,٥٨٤,٢٤٩</u>	<u>٧,٦٩٤,٦٨١,٠١٨</u>	

١٣ - النقدية بالصندوق ولدي البنوك

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,٣٨٤,٨٩٤	٧,٦٠٦,٩١٢	أ - جنيه مصري
٩١١,١٤٣,٨٥٦	٨٣٢,٧٢٠,٣٢٨	نقدية بالصندوق
٣,٧٩١,٠٠٣,٥١٤	١,٦٤٤,٠١٤,١٩٦	حسابات جارية
<u>٤,٧٠٩,٥٣٢,٢٦٤</u>	<u>٢,٤٨٤,٣٤١,٤٣٦</u>	ودائع
٦١٦,١٢٨,٥٨٣	١,٠٢٦,٤٨٣,١١٠	ب - عملة أجنبية
٦١٦,١٢٨,٥٨٣	١,٠٢٦,٤٨٣,١١٠	حسابات جارية
<u>٥,٣٢٥,٦٦٠,٨٤٧</u>	<u>٣,٥١٠,٨٢٤,٥٤٦</u>	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٣ - النقدية بالصندوق ولدي البنوك - تابع

تم تقييم أرصدة البنوك والنقدية بالعملة الأتية:

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥٤,٤٢٣,٦٤٦	٢٣٥,٢١٧,٥٤٤	درهم اماراتي
٤٤٢,٤٣٥,٠٠١	٧٧١,٣٣٦,٥٣٣	دولار أمريكي
١٥,٨٣٢,٧٧٤	١٣,٦٠٦,٦٧٣	يورو
٤,٧٠٩,٥٣٢,٢٦٤	٢,٤٨٤,٣٤١,٤٣٦	جنية مصري
٢٣٦	٣٢٣	جنيه استرليني
٣,٤٣٦,٩٢٦	٦,٣٢٢,٠٣٧	ريال سعودي
<u>٥,٣٢٥,٦٦٠,٨٤٧</u>	<u>٣,٥١٠,٨٢٤,٥٤٦</u>	

- يتم احتساب الفائدة علي النقدية بالبنوك بناء علي أسعار الفائدة السائدة علي الإيداع.

- بلغ متوسط معدل فائدة الحسابات الجارية ١٠,٥٦ % (٢٠١٨: ١٢,٤٤ %) وبلغ متوسط معدل فائدة الودائع ١١,٥٢ % للودائع بالجنية مصري (٢٠١٨: ١٤,٨١ %) للودائع بالجنية مصري.

- لأغراض قائمة التدفقات النقدية تتمثل قيمة النقدية وما في حكمها فيما يلي :

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٣٢٥,٦٦٠,٨٤٧	٣,٥١٠,٨٢٤,٥٤٦	نقدية بالصندوق ولدي البنوك
(١٤٦,٨٨٦,٢٦٢)	(١٤٨,٦١٤,١٩٦)	نقدية وودائع محتجزة كغطاء خطاب ضمان و اعتماد
<u>(١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠)</u>	<u>(٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠)</u>	ودائع (أكثر من ٣ شهور)
<u>٣,٦٧٨,٧٧٤,٥٨٥</u>	<u>٣,١٦٢,٢١٠,٣٥٠</u>	نقدية وما في حكمها

رصيد النقدية لدي البنوك في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ يتضمن مبلغ ١٤٨,٦١٤,١٩٦ جنيه مصري يتمثل في قيمة وديعتان يتم تجديدها بالإضافة الي حساب لدي البنك كغطاء خطاب ضمان وعدد ٢ اعتماد مستندي مصدر من الشركة (إيضاح (٣٣).

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٤ - تسهيلات ائتمانية

تتمثل الحركة في التسهيلات الائتمانية خلال العام المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٢٠١٨ كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٦,٥٠٢,٤٨٥	١٠,٨٢٠,٠٦٤	رصيد أول العام
(١٥,٦٨٢,٤٢١)	(٤٧٩,٥٨٩)	المسدد خلال العام
<u>١٠,٨٢٠,٠٦٤</u>	<u>١٠,٣٤٠,٤٧٥</u>	رصيد آخر العام
٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٧٩,٥٨٩	٨٤,٨٨٥	تسهيلات ائتمانية تستحق خلال ١٢ شهر
١٠,٣٤٠,٤٧٥	١٠,٢٥٥,٥٩٠	تسهيلات ائتمانية أعمال تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر
<u>١٠,٨٢٠,٠٦٤</u>	<u>١٠,٣٤٠,٤٧٥</u>	

٢٠١٨	٢٠١٩	آخر تاريخ استحقاق (تجديد)	معدل سعر الفائدة	
جنيه مصري	جنيه مصري			
٤٧٩,٥٨٩	٨٤,٨٨٥	أكتوبر ٢٠٢٠	٠,٥% + معدل الاقراض المعلن من البنك المركزي	الجزء المتداول من التسهيلات الائتمانية
<u>٤٧٩,٥٨٩</u>	<u>٨٤,٨٨٥</u>			التسهيل الائتماني (١) * ٠,٥% + معدل الاقراض المعلن من البنك المركزي
				إجمالي الجزء المتداول من التسهيلات الائتمانية
٨٤,٨٨٥	-	أكتوبر ٢٠٢٠	٠,٥% + معدل العائد المعلن من البنك المركزي	الجزء طويل الأجل من التسهيلات الائتمانية
١٠,٢٥٥,٥٩٠	١٠,٢٥٥,٥٩٠	نوفمبر ٢٠٢١	١% + متوسط سعر الخصم المعلن من البنك المركزي	التسهيل الائتماني (١) * ٠,٥% + معدل العائد المعلن من البنك المركزي
<u>١٠,٣٤٠,٤٧٥</u>	<u>١٠,٢٥٥,٥٩٠</u>			التسهيل الائتماني (٢) ** ١% + متوسط سعر الخصم المعلن من البنك المركزي
<u>١٠,٨٢٠,٠٦٤</u>	<u>١٠,٣٤٠,٤٧٥</u>			إجمالي الجزء طويل الأجل من التسهيلات الائتمانية

* حصلت الشركة على تسهيل ائتماني (١) مقابل خصم شيكات الخاصة بعملاء الوحدات الذين قاموا بسداد ٣٠% من قيمة وحداتهم.

** حصلت الشركة على تسهيل ائتماني (٢) بضمان شيكات آجلة الدفع لعملاء الوحدات المسلمة بحد أقصى ٩٠% من قيمة الشيكات المودعة بالبنك .

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٥ - التزامات نهاية الخدمة

تتمثل حركة التزامات نهاية الخدمة للعاملين خلال العام في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٢٠١٨ كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٧,٨١٩,٤١٣	٣١,٤٩١,٩٨٤	رصيد أول العام
١٤,٠٧٩,٢٣١	٥٠,٥٠٠,٦٩٢	المكون خلال العام
(١٠,٤٠٦,٦٦٠)	(٤٤,١٠٢,٦٤٤)	المستخدم خلال العام
٣١,٤٩١,٩٨٤	٣٧,٨٩٠,٠٣٢	رصيد آخر العام

١٦ - مخصصات

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	المستخدم خلال العام	مخصص انتفي الغرض منه خلال العام	المكون خلال العام	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩,٨٦٠,٨٢٤	-	(٥,٧٨٤,٦٠٨)	٣,٥٠٢,٨٦٥	٢٢,١٤٢,٥٦٧	مخصص مطالبات - قضايا
٤٤,٩٩٩,٣٦٩	(١١,٥٦٠,٤٦٣)	-	١٥,٠٧١,٩٧٧	٤١,٤٨٧,٨٥٥	مخصص مطالبات أخرى
٦٤,٨٦٠,١٩٣	(١١,٥٦٠,٤٦٣)	(٥,٧٨٤,٦٠٨)	١٨,٥٧٤,٨٤٢	٦٣,٦٣٠,٤٢٢	
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	المستخدم خلال العام	مخصص انتفي الغرض منه خلال العام	المكون خلال العام	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٢,١٤٢,٥٦٧	(٥,٢٠٠,٦٨٢)	(٢,٢٤٣,٢٨٣)	١٧,٥٦١,٤٦٨	١٢,٠٢٥,٠٦٤	مخصص مطالبات - قضايا
٤١,٤٨٧,٨٥٥	(٤٠,٥٠٢,٧٨٢)	-	١٧٠,٤٢٦	٨١,٨٢٠,٢١١	مخصص مطالبات أخرى
٦٣,٦٣٠,٤٢٢	(٤٥,٧٠٣,٤٦٤)	(٢,٢٤٣,٢٨٣)	١٧,٧٣١,٨٩٤	٩٣,٨٤٥,٢٧٥	

- لا توجد التزامات محتملة جوهرية غير المذكورة في إيضاح المخصصات وما تم الإفصاح عنه في إيضاح (٣٠) والخاص بالموقف الضريبي و إيضاح (٣٣) التزامات محتملة.

١٧ - موردين ، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٨٨٤,٢٨٥,٠٣٢	٣,١٦٥,١٨٧,٦٨٢	تكاليف المشروعات المستحقة
٦٠٤,٦٣٣,١٦٩	١,١٢٢,٠٢١,٣٣٣	موردون، مقاولون و استشاريون
٢٥,٨١١,٢٢٠	٥٦,٥٩١,٩٨٤	مستحق الى مصلحة الضرائب - بخلاف ضريبة الدخل (إيضاح ١٨)
٢٠٣,٣٢٣,٤٣٩	٣٨٩,١٠٨,٦٤٨	مصروفات مستحقة
٤٣,٥٠٠,٥١٥	٦٩,١٣٠,٥١٨	إيرادات مؤجلة*
٣,٨٨١,٥٥١	٦,٧٨٨,٣٩١	هيئة التأمينات الاجتماعية
٢٢,٥٨٥,١٧٤	١٩,٦٣٤,٤٦٢	أرصدة دائنة أخرى
٣٠٤,١٢٧,٧٥٩	٤٨٩,٧١٨,٤٦٣	المستحق الى عملاء - صيانة
٢,٣٣٢,٦٥٤,٤٣١	٣,٠٠٨,٠٧٥,٠٥٧	دائنو ودائع صيانة**
٦,٤٢٤,٨٠٢,٢٩٠	٨,٣٢٦,٢٥٦,٥٣٨	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٧- موردون ، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى - تابع

*تتمثل الإيرادات المؤجلة في أرصدة للعملاء الذين تم إلغاء عقودهم وتم خصم نسبة الشركة من ثمن البيع، يحق للعملاء استخدام هذه المبالغ لشراء وحدات أخرى من الشركة خلال عام واحد من تاريخ الإلغاء، يتم الاعتراف بالإيراد بعد مرور عام من تاريخ الإلغاء إذا لم يتم العميل بحجز وحدة أخرى.

**يتمثل دائنو ودائع صيانة في رصيد الأقساط المحصلة التي تستخدم في إدارة المرافق. يتم ربط هذه المبالغ في ودائع أو إيداعها في حسابات جارية بفوائد لهذا الغرض - إيضاح (١٢).

لا توجد فوائد على أرصدة موردون، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى، و للمزيد من التوضيح عن كيفية إدارة مخاطر السيولة - إيضاح (٣٥ج).

١٨ - مستحق الى مصلحة الضرائب

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٤٤٧,٦٨٨	٢,٤٤٧,٦٧٠	مصلحة الضرائب - ضرائب دمغة
٢٠,٠٩٢,١١٩	٢٥,٠٣١,٦٩٧	مصلحة الضرائب - ضرائب الخصم والإضافة
٩٠٣,٩٤٢	٦,٧٧٦,٥٩٥	مصلحة الضرائب - ضرائب القيمة المضافة
٢,٤١٧,٠١٣	٢٠,٧٧٢,١٧٤	مصلحة الضرائب - أخرى
٩٥٠,٤٥٨	١,٥٦٣,٨٤٨	مصلحة الضرائب - اتاوات
<u>٢٥,٨١١,٢٢٠</u>	<u>٥٦,٥٩١,٩٨٤</u>	

١٩ - عملاء دفعات مقدمة

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٢٤٢,٥٩٥,١٥٩	٤,١٥٥,٥١٩,٧٨٢	مشروع أب تاون كايرو
٦,٠٩٢,٣٧٩,١٩٢	٧,٨٨١,٣٣٧,٣٢٥	مشروع مراسي
٥,٣٥٥,٦٤٨,٧٨٢	٥,٢٣٣,٥٤٨,١٢٥	مشروع ميفيدا
<u>١٤,٦٩٠,٦٢٣,١٣٣</u>	<u>١٧,٢٧٠,٤٠٥,٢٣٢</u>	

٢٠- تأمينات ضمان أعمال

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢٥,٧٥٠,٣٨٧	٤٤,٧٩٧,٠٦٥	تأمينات ضمان أعمال تستحق خلال ١٢ شهر
٢٥١,٠٩٣,١٠١	٣٨٦,٧٤٠,٥٩٩	تأمينات ضمان أعمال تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر
<u>٣٧٦,٨٤٣,٤٨٨</u>	<u>٤٣١,٥٣٧,٦٦٤</u>	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢١- رأس المال

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المرخص (قيمة السهم ١ جنيه مصري)
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	عدد الأسهم

بموجب قرار اجتماع الجمعية العامة الغير عادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٥ تم تعديل القيمة الاسمية للسهم من ١٠ جنيه مصري (عشرة جنيهات مصرية) لتصبح (واحد جنيه مصرية) تمهيداً للطرح بالبورصة المصرية ليصبح عدد الأسهم ٤٠١٩٣٣٨٠٠٠ سهم بدلاً من ٤٠١٩٣٣٨٠٠٠ سهم وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٥ مايو ٢٠١٥.

طبقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ١١ مايو ٢٠١٥ فقد تمت الموافقة على زيادة رأس المال المصدر بقيمة ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (ستمائة مليون جنيه مصري لا غير) بسعر اصدار ٣,٨٠ جنيه مصري للسهم ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل بعد الزيادة يبلغ ٤,٦١٩,٣٣٨,٠٠٠ جنيه مصري (اربعة مليارات وستمائة وتسعة عشر مليون و ثلاثمائة وثمانية وثلاثين الف جنيه مصري لا غير) موزعاً على عدد ٤٦١٩٣٣٨٠٠٠ سهم ، كما بلغت علاوة الإصدار مبلغ ١,٦٠٢,٧٩٠,٠٠٨ جنيه مصري بعد خصم مصاريف الإصدار بمبلغ ٧٧,٢٠٩,٩٩٢ جنيه مصري و تم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ ٢٩ يونيو ٢٠١٥.

بتاريخ ٤ أغسطس ٢٠١٥ قامت الشركة بشراء ٩٠ مليون سهم (أسهم الخزينة) بسعر ٣,٨٠ جنيه مصري للسهم بقيمة إجمالية ٣٤٢,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري للحفاظ على سعر السهم في السوق، بالإضافة إلى تكلفة المعاملة ٥٠٣,٨٤٠ جنيه مصري وذلك طبقاً لآلية استقرار سعر السهم في السوق عقب الطرح.

بتاريخ ١٨ أغسطس ٢٠١٦ تم عقد جمعية عامة غير عادية لتخفيض رأس مال الشركة بقيمة أسهم الخزينة البالغة ٩٠ مليون سهم ليصبح ٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠ سهم و تم تخفيض علاوة الاصدار بمبلغ ٢٥٢,٥٠٣,٨٤٠ جنيه مصري، تم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ ١٠ نوفمبر ٢٠١٦.

٢٢- احتياطي قانوني

وفقاً لأحكام قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة يتم تحويل ٥% من صافي ربح العام السابق الى الاحتياطي القانوني . ويجوز للشركة أن تقرر إيقاف هذا التحويل السنوي عندما يبلغ الاحتياطي القانوني ٥٠% من رأس المال المصدر .

٢٣- الإيرادات

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٧٠٤,٠٥٩,٥٧٦	٢,١٨٢,٦٨٩,٤٩٦	إيرادات من بيع عقارات لغرض التطوير
٩٧٨,٥١٥,١٠٦	٣١٨,٨٥٧,٢٠٩	مشروع مراسي
٣,٦٥٩,١٠٨,٣٨٣	٢,٩٦٦,٣٨٠,٢٧٨	مشروع أب تاون كايرو
٦,٣٤١,٦٨٣,٠٦٥	٥,٤٦٧,٩٢٦,٩٨٣	مشروع ميفيدا

تتمثل الإيرادات من بيع عقارات لغرض التطوير قيمة مبيعات الوحدات التي تم تسليمها خلال الفترة مخصصة باستخدام معدل الفائدة الفعال، وتقدم الشركة عدة نماذج للدفع من "تقسيم حتى التسليم" الي "أقساط ممتدة على مدى ٧ سنوات"، و يختلف سعر الوحدة طبقاً إلى جدول التقسيط المحدد من قبل العميل.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٤ - تكلفة الإيرادات

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٠٤١,٠٦٧,٥٨٤	١,٢٤٨,١٦٥,٩٧٨	تكلفة الإيرادات من بيع عقارات لغرض التطوير
٦٤٨,٢٥٩,٧٣٠	٢٤٩,٢٥٥,٩٥٠	مشروع مراسي
٢,٠٧٢,٨٥٧,٣٦٨	١,٧٤٢,٠٩٢,٦٧٠	مشروع أب تاون كايرو*
٣,٧٦٢,١٨٤,٦٨٢	٣,٢٣٩,٥١٤,٥٩٨	مشروع ميفيدا*

* تتضمن تكلفة المشروعات قيمة انخفاض في قيمة العقارات لغرض التطوير (٢٧,٤٦٧,٢٣١ : ٣١ ديسمبر ٢٠١٩) (لا يوجد : ٣١ ديسمبر ٢٠١٨).

٢٥ - مصروفات بيعه وتسويقية

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٣,٧١٢,٢١٨	٢٩,٢٥٧,٢٩٨	دعاية
٣,٣٦٢,٧١٨	٤,٨١٦,٠٨٩	مصروفات اهلاك اصول ثابتة (إيضاح ٤)
١٦,٦٨٠,٨٨٩	٢٥,٩١٥,١١٢	منتجات تسويقية وخامات
٣٠,١٨١,٠٢٧	٢٨,٩١١,٦٤٢	حفلات ومعارض
١٤٦,٥٣٢,١٩٦	٣٠٢,٦٦٠,١٨٦	عمولة مبيعات
٢٢,١٩٩,٥٤٥	٣٣,٦٢٦,٧١٢	مصروفات تسويقه أخرى
٢٧٢,٦٦٨,٥٩٣	٤٢٥,١٨٧,٠٣٩	

٢٦ - مصروفات عمومية وإدارية

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠١,٣٧١,٩٩٣	١٦٣,٧٣٤,٩٤١	مصروفات إهلاك اصول ثابتته (إيضاح ٤)
٤,٩١٩,٩١٦	٥,٤٦٧,٥٦٣	مصروفات إهلاك استثمار عقاري (إيضاح ٧)
١٠٢,٤٣١,٤٧٢	١٠٩,١٨٣,٧٠٥	مزايا ومرتبات
٢٤,٥٦٧,٤٤٢	٢٠,٧٢٦,٤٥١	أتعاب مهنية واستشارات
٢٣,٠٠٦,٨٢٩	٤١,٧٤٥,٢٥٣	مصروفات حاسبات وتكنولوجيا
١٣,٧٨٠,٠٩٠	١٤,٥٠٨,٩٧٨	مصروفات سفر وترفيه
٥,٩٠٢,٠٦٤	٥,٤٣٩,٨٠٠	اتصالات
٥٥,٢٥٣,٨٦٢	٧١,٤٣٦,٦٤٠	مصروفات إدارة الخدمات
٤,٩٤٥,٩٤٦	٥,١٤٧,٨٢٠	مصروفات بنكية أخرى
١٠,٠٥٠,٦١١	١٩,٠٤٢,٧٨٩	المساهمة التكافلية للتأمين الصحي
٦٥,٧٦٦,٦٨٣	٩٠٦,٠١٨,٤٥٢	تبرعات
٤٣,٨٨٠,٥٢٣	٩,٩٧٠,٠٣٣	مصروفات أخرى
٤٥٥,٨٧٧,٤٣١	١,٣٧٢,٤٢٢,٤٢٥	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٧- إيرادات تمويلية

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٦٧,٨٨٧,٩٥١	٤٠٣,٢٨١,٠١٣	فوائد من الودائع والحسابات الجارية
٩١٢,٠٥٦,١٦٦	١,٣٦٠,٢٩٢,٥٨٣	فوائد من استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
٩٨٥,٨٢١	-	صافي أرباح فروق عملة أجنبية
<u>١,٦٨٠,٩٢٩,٩٣٨</u>	<u>١,٧٦٣,٥٧٣,٥٩٦</u>	

٢٨- مصروفات تمويلية

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥١٨,٠٥٦	٤٧٩,٦٠٢	فوائد بنكية علي التسهيلات الائتمانية
١٨,٧٢٣	١١,٨٤٠	مصروفات بنكية أخرى
-	٥١,٨٣٩,٢٣٣	صافي خسائر فروق عملة أجنبية
<u>٥٣٦,٧٧٩</u>	<u>٥٢,٣٣٠,٦٧٥</u>	

٢٩- إيرادات أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٦,٧٩١,٨٥٤	٣٤,٦١٩,٣٩٦	إيرادات خدمات للعملاء
١٥٩,٢٧٠,٨٧٥	١١١,٢٩٩,٨٨٥	إيرادات من غرامات و مصروفات إدارية
٥,٧٨٥,٥٩٢	٢٩,٨٥٨,١٣٣	أرباح تشغيل فنادق*
١٦,١١٨,٤٨٠	١٧,٣٢٩,٨٢٩	إيرادات إيجار تشغيلي
-	٣٥,٧٤٦,٣٤٦	أرباح بيع أصول ثابتة (إيضاح ٤)
٧,٦٦٨,٢٨٧	٧٣٣,٤٢٢	إيرادات تشغيل أخرى
<u>٢٢٥,٦٣٥,٠٨٨</u>	<u>٢٢٩,٥٨٧,٠١١</u>	

* تتمثل نتائج تشغيل فنادق في صافي أرباح أو خسائر فندق العلمين و نادي الجولف و نادي الشاطئ بمراسي و نادي الجولف بآب تاون كايرو و نادي الاجتماعي بمفيدا.

٣٠- ضرائب الدخل

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(٤٣٤,٣٢٢,٤٩٤)	(٥٥٥,٣٩٠,٠٩٦)	الضريبة الجارية
-	(٣٦,٨٧٨,٣٠٠)	مصروفات ضريبة عن الفحص الضريبي للسنوات السابقة
١١١,٧٣١,٨٤٦	(٢٧,٣٠٠,٣٤٩)	الضريبة المؤجلة
<u>(٣٢٢,٥٩٠,٦٤٨)</u>	<u>(٦١٩,٥٦٨,٧٤٥)</u>	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٠ - ضرائب الدخل (تابع)

ضرائب الدخل المؤجلة

قائمة الأرباح أو الخسائر		قائمة المركز المالي		
٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	إهلاك الأصول الثابتة
(١٧,٩٦٢,٢٢٩)	(٥١,٧٨٩,٩٨٨)	(٢٧,٦٤٠,٨٤٠)	(٧٩,٤٣٠,٨٢٨)	مخصصات ومصروفات مستحقة
١٢٩,٦٩٤,٠٧٥	٢٤,٤٨٩,٦٣٩	٣٣٧,٤٧١,٧٧١	٣٦١,٩٦١,٤٠٧	ضريبة الدخل المؤجلة أصل
١١١,٧٣١,٨٤٦	(٢٧,٣٠٠,٣٤٩)	٣٠٩,٨٣٠,٩٣١	٢٨٢,٥٣٠,٥٧٩	

الموقف الضريبي

أ - ضرائب شركات الأموال

- تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في المواعيد القانونية.
- تم فحص دفاتر الشركة منذ بدء النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وتم السداد.
- تم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وقامت الشركة بالإعتراض على نتائج الفحص و تم تحويل الخلاف للجنة الداخلية و لم يصدر قرار حتى تاريخه.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٩ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

ب - ضرائب كسب العمل

- تم فحص دفاتر الشركة من بداية النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وتم السداد.
- تم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٧ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ولم تستلم الشركة المطالبة النهائية من المصلحة حتى تاريخه.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

ج - ضرائب المبيعات / ضريبة القيمة المضافة

- تم فحص دفاتر الشركة منذ بداية النشاط حتى عام ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ وتم السداد.
- تم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠١٤ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وقامت الشركة بالاعتراض على نتيجة الفحص و تم تحويل الخلاف للجنة ولم يصدر قرار حتى تاريخه.
- تم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٦ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وتم السداد.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

د - ضريبة الدمغة

- تم فحص دفاتر الشركة عن الفترة منذ بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وتم السداد.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠١٩ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

٣١ - نصيب السهم في الأرباح

تم احتساب نصيب السهم في الأرباح عن طريق قسمة صافي الربح القابل للتوزيع على ملاك الأسهم العادية على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام. ليس لدى الشركة أسهم مخفضة.

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	صافي ارباح العام
٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧	١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤	نصيب العاملين (افتراضي)
(١٣٦,٠٤٥,٤٩٩)	(١٦٥,٢٣١,٠١٨)	صافي الأرباح القابلة للتوزيع على ملاك الأسهم العادية
٣,٢٨٢,٨٥٥,٨٤٨	١,٥٧٤,٠٤٢,٨٥٦	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال العام للأرباح الأساسية والمخفضة
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	نصيب السهم في أرباح العام - الأساسي والمخفض
٠,٧٢	٠,٣٥	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٢- الارتباطات

بلغت تعاقدات الشركة الخاصة بالأصول تحت التنفيذ وعقارات لغرض التطوير القائمة في تاريخ الميزانية غير مدرجة في القوائم المالية المجمعة مبلغ ١٢,٣٩٧,٣٧١,٣٧٤ جنيه مصري (٢٠١٨): ١٢,٧١٣,٨٥٤,٨٤١ جنيه مصري).

ارتباطات ناتجة من التأجير التشغيلي - كمؤجر

قامت الشركة بتأجير الاستثمارات العقارية الخاصة بها، ويتمثل الحد الأدنى لقيمة الإيجارات المستقبلية المستحقة طبقاً لعقود الإيجار التشغيلي غير القابلة للإلغاء ولم يتم الاعتراف بها كأرصدة مدينة في تاريخ القوائم المالية المجمعة كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٨,٠١٢,٩٦٥	١٧,٧٢٥,٦٧٥	خلال عام
٧٢,٩١٠,٥٧٢	٧٢,١٣٢,٥٩٣	أكثر من عام و لا تتعدى خمسة أعوام
٧٢,٧٢٨,٤٥٠	٤٠,٣٢٥,٧٩٤	أكثر من خمس أعوام
<u>١٦٣,٦٥١,٩٨٧</u>	<u>١٣٠,١٨٤,٠٦٢</u>	

٣٣- التزامات محتملة

- قامت الشركة بإصدار خطاب ضمان نهائي لصالح "الهيئة المصرية لحماية الشواطئ" في ٢٠١٧ ساري حتى عام ٢٠٢٢، غطاء خطاب الضمان البالغ ٥٠ مليون جنيه مصري مغطى بالكامل (إيضاح ١٣).
- اعتماد مستندي صدر في ٢٠١٧ لصالح "الخرافي ناشيونال لتطوير مشروعات البنية التحتية - إنشاء وخدمات ش.م.م." بمبلغ ١,٧٠٩,٣٣٨ دولار أمريكي الذي يمثل ٩٠% من قيمة العقد مغطى بالكامل (بضمان وديعة بأجمالي مبلغ ٩٨,٦١٤,١٩٧ جنيه مصري) (إيضاح ١٣).
- اعتماد مستندي صدر في ٢٠١٧ لصالح "سيمنز تكنولوجز ش.م.م." بمبلغ ٤٠٨,٤٨٥ يورو (ما يعادل ٨,٤٦٧,٨٩٤ جنيه مصري) مغطى بالكامل (إيضاح ١٣).
- اعتماد مستندي صدر في ٢٠١٩ لصالح "الخرافي ناشيونال لتطوير مشروعات البنية التحتية - إنشاء وخدمات ش.م.م." (بضمان اذون خزانه بأجمالي قيمه اسميه ٤٤,٩٧٥,٠٠٠ جنيه مصري) وتقدر قيمه الاعمال الغير منفذه بمبلغ ٣,٥٠١,٦٨١ دولار أمريكي.

٣٤- شيكات آجلة (غير مدرجة ضمن بنود الميزانية)

تبلغ قيمة الشيكات الآجلة المحتفظ بها ١٨,٦٤٣,٧٩٨,٧٨٢ جنيه مصري (٢٠١٨): ١٢,٧٧٨,٩٧٩,٧٤١ جنيه مصري) المستلمة من العملاء الخاصة بالوحدات الغير مسلمة وغير مدرجة ضمن بنود الميزانية. هذه الشيكات الآجلة تمثل الأقساط المستقبلية بناء على جدولة السداد لكل عميل وفقاً لسياسات الشركة.

٣٥ - أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

نظرة عامة

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

(أ) مخاطر الائتمان

(ب) مخاطر السوق

(ج) مخاطر السيولة

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها وكذلك كيفية إدارة الشركة لرأس المال. يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم مسؤولية وضع إطار عام لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه. وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع ومتابعة سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى الشركة الأم عن أنشطتها على أساس دوري منتظم.

الإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة مخاطر موثقة رسمياً في بعض المجالات ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسمياً في مجالات أخرى.

(أ) مخاطر الائتمان

خطر الائتمان هو خطر حدوث خسائر مالية تتكبدها الشركة في حال تعثر العميل أو الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من أرصدة العملاء وأوراق القبض، المدينون المتنوعون والأرصدة المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة، وكذا من أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

أرصدة العملاء واوراق القبض

أبرمت الشركة عقود بيع وحدات سكنية وأخرى تجارية بالتقسيط. تم تحديد تلك الأقساط في عقود البيع. وتتعرض الشركة لخطر الائتمان فيما يتعلق بتلك الأقساط المستحقة. ولكن الملكية القانونية للوحدات السكنية والتجارية لا تنتقل إلى المشتري الا عقب تسديد جميع الأقساط. إضافة إلى ذلك، تتابع الشركة الأقساط المستحقة بشكل مستمر و بالتالي فان تعرض الشركة لخطر الديون المدومة ليس جوهرياً.

يتأثر تعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي بالصفات الفردية لكل عميل على حدة. اما الخصائص السكانية لقاعدة عملاء الشركة، وتشمل مخاطر التعثر عن السداد السائد بالصناعة والدولة التي يعمل بها العملاء، لها تأثير أقل على خطر الائتمان. تحصل الشركة على إيراداتها من عدد كبير من العملاء.

الأصول المالية الأخرى

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الأصول المالية الأخرى الخاصة بالشركة، والأصول المالية بالتكلفة المستهلكة، تتعرض المنشأة لخطر الائتمان نتيجة لتعثر الطرف المقابل عن السداد، والحد أقصى للتعرض لخطر الائتمان يعادل القيمة الدفترية لهذه الأصول.

أرصدة بنوك

تقوم الشركة بتخفيض مخاطر الائتمان المتعلقة بأرصدة البنوك عن طريق التعامل مع البنوك جيدة السمعة. ويتولى القطاع المالي بالشركة بدعم من الشركة الأم إدارة مخاطر الائتمان الناشئة عن الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية. وتحد الشركة من تعرضها لخطر الائتمان عن طريق إيداع أرصدة الشركة لدى بنوك دولية فقط أو بنوك محلية ذات سمعة جيدة، بالإضافة إلي أن البنوك المحلية تخضع لرقابة البنك المركزي المصري و بالتالي يعتبر خطر الائتمان ضئيل.

٣٥- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية - تابع

المستحق من أطراف ذات العلاقة

ترتبط ارصدة المستحق من أطراف ذات علاقة بالمعاملات التي تنشأ ضمن سياق الأعمال الاعتيادية للنشاط ، و يكون تعرض تلك الارصدة لخطر الائتمان منخفض و يكون الحد الاقصى المعرض للخطر هو القيمة الدفترية لهذه الأرصدة.

ب) مخاطر السوق

خطر السوق هو خطر تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، مثل خطر سعر صرف العملات الأجنبية وخطر سعر الفائدة ، وهي مخاطر من شأنها أن تؤثر على ارباح الشركة. وتتضمن الأدوات المالية التي تتأثر بخطر السوق القروض و التسهيلات ذات الفائدة والودائع. ويتمثل الهدف من إدارة خطر السوق في إدارة الخطر والسيطرة عليه ضمن حدود مقبولة وفي نفس الوقت تحقيق عوائد مجزية. لا تحتفظ و لا تصدر الشركة أدوات مالية مشتقة.

التعرض لخطر معدل الفائدة

خطر معدل الفائدة هو خطر تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في معدلات الفائدة بالسوق. ويتصل تعرض الشركة لمخاطر التغير في معدلات الفائدة بالسوق بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بمعدل فائدة متغير وودائع ذات فائدة. ويعاد تسعير الفائدة على الأدوات المالية ذات سعر الفائدة المتغير من فترة إلى أخرى لا تتعدى عام واحد.

ويعرض الجدول التالي مدى تأثير تغير محتمل معقول في معدلات الفائدة في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة على أرباح الشركة قبل الضريبة (عن طريق التأثير على القروض ذات سعر الفائدة المتغير). و لا يوجد تأثير لهذا التغير على حقوق الملكية سوى أثر الأرباح على النحو الموضح أدناه:

٢٠١٨		٢٠١٩		
الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في معدل الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في معدل الفائدة	
جنيه مصري		جنيه مصري		
٣٨,٩١٠,٠٣٥	+١%	١٦,٤٤٠,١٤٢	+١%	الأصل المالي
(٣٨,٩١٠,٠٣٥)	-١%	(١٦,٤٤٠,١٤٢)	-١%	
(٢٨,٠١٨)	+١%	(٢٨,٠١٨)	+١%	الالتزام المالي
٢٨,٠١٨	-١%	٢٨,٠١٨	-١%	

تم الإفصاح عن معدل الفائدة على القرض المستحق إلى أطراف ذات علاقة في الإيضاح (١١ب) المتمم للقوائم المالية المجمعة. تم الإفصاح عن معدلات الفائدة على القروض من المؤسسات المالية في الإيضاح (١٤).

التعرض لخطر سعر صرف العملات الأجنبية

يعرض الجدول التالي مدى تأثير تغير محتمل معقول في أسعار صرف الدولار الأمريكي، واليورو، والدرهم الإماراتي، والريال السعودي ، والجنيه الاسترليني في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة. ويرجع الأثر الذي وقع على أرباح الشركة قبل الضريبة إلى التغيرات في قيمة الأصول والالتزامات النقدية. و يعد تعرض الشركة لخطر التغيرات في أسعار صرف جميع العملات الأجنبية الأخرى ليست جوهري.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٥- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية - تابع

(ب) مخاطر السوق

٢٠١٨	التغير في سعر الصرف	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	٢٠١٩	التغير في سعر الصرف	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	
جنيه مصري			جنيه مصري			
٢٦,٥٦٨,٧٠٣	+١٠%		٦٥,٤٦٨,٥٥٣	+١٠%		دولار أمريكي
(٢٦,٥٦٨,٧٠٣)	-١٠%		(٦٥,٤٦٨,٥٥٣)	-١٠%		
٢,٩٢٠,١٩٣	+١٠%		١٠,٩١١,٣٥٤	+١٠%		درهم الإماراتي
(٢,٩٢٠,١٩٣)	-١٠%		(١٠,٩١١,٣٥٤)	-١٠%		
١,٣٢٠,١٦٠	+١٠%		١,١٥٥,٩٧١	+١٠%		يورو
(١,٣٢٠,١٦٠)	-١٠%		(١,١٥٥,٩٧١)	-١٠%		
٣٤٣,٦٩٣	+١٠%		٦٣٢,٢٠٤	+١٠%		ريال سعودي
(٣٤٣,٦٩٣)	-١٠%		(٦٣٢,٢٠٤)	-١٠%		
٢٤	+١٠%		٣٢	+١٠%		جنيه استرليني
(٢٤)	-١٠%		(٣٢)	-١٠%		

(ج) مخاطر السيولة

ترصد إدارة الشركة المحلية بدعم من الشركة الأم للتدفقات النقدية، ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة. ويتلخص هدف الشركة في تحقيق توازن بين استمرارية التمويل وبين المرونة عن طريق الحصول على قروض من البنوك. وتدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطي كافي وعن طريق الحصول على تسهيلات أو القروض، وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعلية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

الشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصروفات التشغيلية المتوقعة وتتضمن مصروفات الالتزامات المالية.

ويُلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة استنادا إلى الدفعات التعاقدية غير المخصومة.

الالتزامات المالية

الإجمالي	أكثر من ٥ سنوات	من ١ إلى ٥ سنوات	من ٣ إلى ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢,٩٢٥,٨٣٢	-	١١,٤٣٠,٨٠٣	١,١٢٠,٩٩٩	٣٧٤,٠٣٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٤٣١,٥٣٧,٦٦٤	-	٣٨٦,٧٤٠,٥٩٩	٤٤,٧٩٧,٠٦٥	-	تسهيلات ائتمانية
٥,٢٤٩,٠٥٠,٩٦٣	-	-	-	٥,٢٤٩,٠٥٠,٩٦٣	تأمينات ضمان أعمال
٣٦٩,٩٥٢,٥٠٣	-	-	-	٣٦٩,٩٥٢,٥٠٣	موردون ومصروفات مستحقة
٩,٩٣٨,٣٦٠	-	-	-	٩,٩٣٨,٣٦٠	وأرصدة دائنة أخرى
١٦٨,٣٥٤,٥٨٥	-	-	-	١٦٨,٣٥٤,٥٨٥	ضريبة الدخل المستحقة
٦,٢٤١,٧٥٩,٩٠٧	-	٣٩٨,١٧١,٤٠٢	٤٥,٩١٨,٠٦٤	٥,٧٩٧,٦٧٠,٤٤١	قرض من أطراف ذات علاقة
					المستحق إلى أطراف ذات علاقة
					إجمالي الالتزامات المالية غير
					المخصومة

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٥- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية - تابع

الإجمالي	أكثر من ٥ سنوات	من ١ إلى ٥ سنوات	من ٣ إلى ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
					في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
١٦,١٢٣,١٨٢	-	١٣,٧٧١,٩٤٨	١,٦٤٥,٢٠٧	٧٠٦,٠٢٧	تسهيلات ائتمانية
٣٧٦,٨٤٣,٤٨٨	-	-	٣٧٦,٨٤٣,٤٨٨	-	تأمينات ضمان أعمال
٤,٠٤٨,٦٤٧,٤٤٥	-	-	-	٤,٠٤٨,٦٤٧,٤٤٥	موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٣٢٩,٠١٩,٧٩٩	-	-	-	٣٢٩,٠١٩,٧٩٩	ضريبة الدخل المستحقة
١١,١٢٢,٥٣١	-	-	-	١١,١٢٢,٥٣١	قرض من أطراف ذات علاقة
١٤٤,٦٩٠,٣٢٧	-	-	-	١٤٤,٦٩٠,٣٢٧	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٤,٩٢٦,٤٤٦,٧٧٢	-	١٣,٧٧١,٩٤٨	٣٧٨,٤٨٨,٦٩٥	٤,٥٣٤,١٨٦,١٢٩	إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة

٣٦- القيم العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الأصول المالية والالتزامات المالية. وتتضمن الأصول المالية للشركة ارصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك، ارصدة العملاء واوراق القبض، وبعض الأرصدة المدبنة أخرى، والاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، والمستحق من أطراف ذات علاقة. أما الالتزامات المالية الخاصة بالشركة فتشمل التسهيلات الائتمانية و ارصدة الموردون والارصدة الدائنة الاخرى، والمستحق إلى أطراف ذات العلاقة وقرض من أطراف ذات علاقه وتأمين ضمان الأعمال.

ولا تختلف القيم العادلة للأصول والالتزامات المالية جوهريا عن القيمة الدفترية الخاصة بها ما لم ينص على خلاف ذلك.