

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

وتقرير مراقب الحسابات حولها

المحتويات

الصفحة

٣	تقرير مراقب الحسابات
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة الأرباح أو الخسائر
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التغير في حقوق الملكية
٨	قائمة التدفقات النقدية
٤٨-٩	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

تقرير مراقب الحسابات إلى السادة/ مساهمي شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) حول مراجعة القوائم المالية

مقدمة

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة إعمار مصر للتنمية - شركة مساهمة مصرية - ("الشركة") والمتمثلة في قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وكذا القوائم للأرباح أو الخسائر وللدخل الشامل وللتغير في حقوق الملكية وللتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسؤولة إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً 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 في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس 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.

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

تقرير مراقب الحسابات إلى السادة/ مساهمي شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) حول مراجعة القوائم المالية - تابع

الرأي

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

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية 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.

مراقب الحسابات



شريف فتحى الكيلاني

شريف فتحى الكيلاني
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصريين
زميل جمعية الضرائب المصرية
سجل المحاسبين و المراجعين رقم (٥٢٨٥)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٨٣)

القاهرة في: ٦ مارس ٢٠٢٣

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
		الأصول
		أصول غير متداولة
٢,٩٢٤,٠٩٤,٢٤٢	٣,٢٦٦,٣٩٩,٣١٤	(٤)
٢,٥٩٤,٧٣٠,٥٦١	٣,٤٤١,٤٩٣,١٠٥	(٥)
٤٢,٥٠٠	-	(٦)
١,٩٩٨,٤٥٠,٤٦٢	٢,٥٠٨,٣٠٧,٠٨٩	(٨)
٤٥,١٤٦,٦١١	٣٨,٢٨٥,٨١٣	(٩)
١٠٣,٥٢٧,٧٩٢	-	(٢٩)
٧,٦٦٥,٩٩٢,١٦٨	٩,٢٥٤,٤٨٥,٣٢١	
		أصول متداولة
٣٠,٨٥٦,٦٩٤,٠٧٦	٣٢,٥٠٠,٥٢٤,١٩٣	(١٠)
٧,٧٥٢,٦٢٦,٦٨٩	٧,٥٧٤,٨٠٧,٤٣٩	(١١)
٣,٣٢٨,٣٠٧,٩٢٩	٦,١٠٨,٩٥٦,٨٤٣	(١٢)
١٠,٣١٨	٢١٠,٤٤٧,٨١١	(١٣-أ)
٩,٤٥٦,٥٠٩,٦٨٨	١١,٣٦٢,٧٢٤,٧٤٧	(١٤)
٣,٧٨٩,٢٠٥,١٩٥	٧,٣٦٦,٤٤٦,٣٥٠	(١٥)
٥٥,١٨٣,٣٥٣,٨٩٥	٦٥,١٢٣,٩٠٧,٣٨٣	
٦٢,٨٤٩,٣٤٦,٠٦٣	٧٤,٣٧٨,٣٩٢,٧٠٤	
		حقوق الملكية والالتزامات
		حقوق الملكية
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	(٢٣)
١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	
٦٠٤,٩٠٠,١٢٠	٨١٠,٨٧٦,١٢٥	
١٥,٨٥٤,١٥١,٤٨٧	٢٢,٢١١,٤٩٢,١٢٢	
٢٢,٣٣٨,٦٧٥,٧٧٥	٢٨,٩٠١,٩٩٢,٤١٥	
		الالتزامات
		التزامات غير متداولة
٤٤,٤٠١,٦٣١	٤٠,٢٩٨,٧٤٨	(٩)
٤١,٢٧٨,٠١٠	٤٣,٥٨٦,٦١٧	(١٧)
-	٣٣٣,٦٣٨,١٥٧	(٢٩)
-	١,٠٧٩,٧٢٨,٨٠٧	(١٦)
٤,٦٨٨,٣٥٢,٠٣٨	٢,٩٤٦,٨٥٠,٥٠٧	(٢١)
٤,٧٧٤,٠٣١,٦٧٩	٤,٤٤٤,١٠٢,٨٣٦	
		التزامات متداولة
٢٩,٢٠٢,٠٠٣	٧٢,٢١١,٥٤٨	(١٨)
-	١,٧٥٥,٦٠٧,٢٠٢	(١٦)
١١,٣٧٣,٠٩٦,٩٨٧	١٣,١٤١,٣٦٦,٤٧٢	(١٩)
١١٤,٨٢٢,٣٣٣	٢٢٧,٨٢٧,١٦٠	(١٣-أ)
١,٠٠٢,٨٠٩,٩٤٠	١,٣٧٨,٩٩٤,٣٦٨	
٢٢,٢٠٧,٦٧٩,١٩٨	٢٣,٣٤٢,٧٤٨,٨٤٤	(٢٠)
٨٢٣,٣٦٥,٢٨٣	١,٠٨٢,٥٥٥,٧٨٩	(٢٢)
١٨٥,٦٦٢,٨٦٥	٣٠,٩٨٦,٠٧٠	(٢١)
٣٥,٧٣٦,٦٣٨,٦٠٩	٤١,٠٣٢,٢٩٧,٤٥٣	
٤٠,٥١٠,٦٧٠,٢٨٨	٤٥,٤٧٦,٤٠٠,٢٨٩	
٦٢,٨٤٩,٣٤٦,٠٦٣	٧٤,٣٧٨,٣٩٢,٧٠٤	

عضو مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٩) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية .

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١١,٠٨٠,٦٥٦,٤٩٠	١٤,٧٣٦,١٨٠,٢٨٨	(٢٤)	الإيرادات
(٦,٠٤٦,٩٤٧,٤٣٩)	(٨,١١٩,٤٤٣,٣٧٦)	(٢٥)	تكلفة الإيرادات
<u>٥,٠٣٣,٧٠٩,٠٥١</u>	<u>٦,٦١٦,٧٣٦,٩١٢</u>		مجمل الربح
(٩٦٩,٨٥٠,١٧٤)	(١,٤٢٣,٣٠٨,٥٤٤)	(٢٦)	مصروفات بيعيه وعمومية وإدارية
٩٧٣,٠١٠,٥٢٢	٣,٤٦٣,٠٥٣,١٣٢	(٢٧)	إيرادات تمويلية
(١٠,٨٦٧,٩٩٥)	(٧٧,٠٤٠,٣٨١)	(٢٨)	مصروفات تمويلية
٣١٢,٤١١,٧٤٠	٢٧٩,٣٦٧,٢٥١		صافي إيرادات أخرى
(١٧,٤٧٩,٣٢٦)	(٨٦,٦١٧,٩٠٧)		خسائر ائتمانية متوقعة
-	(١٠٦,٥٥٦,٦٢١)	(٤)	اضمحلال في الأصول ثابتة
-	(١٥,٦٢٥)	(٧)	حصة الشركة في خسائر شركة شقيقة
(٣,٩١٧,٣٠٩)	(٧٣,٤٨١,٩٧١)	(١٨)	مخصصات
<u>١٤,٨٢٦,٢٣٩</u>	<u>٥,٣٧٢,٠٩٢</u>	(١٨)	مخصصات انتفي الغرض منها
<u>٥,٣٣١,٨٤٢,٧٤٨</u>	<u>٨,٥٩٧,٥٠٨,٣٣٨</u>		أرباح السنة قبل ضرائب الدخل
<u>(١,٢١٢,٣٢٢,٦٣٠)</u>	<u>(٢,٠٣٤,١٩١,٦٩٨)</u>	(٢٩)	ضرائب الدخل
<u>٤,١١٩,٥٢٠,١١٨</u>	<u>٦,٥٦٣,٣١٦,٦٤٠</u>		أرباح السنة
<u>٠,٨٧</u>	<u>١,٣٩</u>	(٣١)	ربحية السهم -الأساسي والمخفض

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,١١٩,٥٢٠,١١٨	٦,٥٦٣,٣١٦,٦٤٠	أرباح السنة
-	-	الدخل الشامل الآخر
<u>٤,١١٩,٥٢٠,١١٨</u>	<u>٦,٥٦٣,٣١٦,٦٤٠</u>	إجمالي الدخل الشامل

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٩) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية .

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

رأس المال	علاوة اصدار	احتياطي قانوني	أرباح مرحلة	إجمالي	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٥٢٠,٩٧٩,٦٩١	١١,٨١٨,٥٥١,٧٩٨	١٨,٢١٩,١٥٥,٦٥٧	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
-	-	-	٤,١١٩,٥٢٠,١١٨	٤,١١٩,٥٢٠,١١٨	إجمالي الدخل الشامل
-	-	٨٣,٩٢٠,٤٢٩	(٨٣,٩٢٠,٤٢٩)	-	محول إلى احتياطي قانوني
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٦٠٤,٩٠٠,١٢٠	١٥,٨٥٤,١٥١,٤٨٧	٢٢,٣٣٨,٦٧٥,٧٧٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٦٠٤,٩٠٠,١٢٠	١٥,٨٥٤,١٥١,٤٨٧	٢٢,٣٣٨,٦٧٥,٧٧٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
-	-	-	٦,٥٦٣,٣١٦,٦٤٠	٦,٥٦٣,٣١٦,٦٤٠	إجمالي الدخل الشامل
-	-	٢٠٥,٩٧٦,٠٠٥	(٢٠٥,٩٧٦,٠٠٥)	-	محول إلى احتياطي قانوني
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٨١٠,٨٧٦,١٢٥	٢٢,٢١١,٤٩٢,١٢٢	٢٨,٩٠١,٩٩٢,٤١٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٩) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية .

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٥,٣٣١,٨٤٢,٧٤٨	٨,٥٩٧,٥٠٨,٣٣٨		الأنشطة التشغيلية
٢٣٤,٩٣٥,٣٩٥	٢٨٦,٥٧٧,١٠٢	(٤)	أرباح السنة قبل ضرائب الدخل
١٤,٨٨٣,٠٣٧	٥٥,٠٥٣,٣٧١	(٨)	مصروفات اهلاك أصول ثابتة
٥,٣١٣,٩٧١	٦,٨٦٠,٧٩٨	(٩)	مصروفات اهلاك استثمارات عقارية
١١,٢٦٧,١٦١	٨,٨٧٧,٥٩١	(١٧)	مصروفات اهلاك أصول حق انتفاع
٣,٩١٧,٣٠٩	٧٣,٤٨١,٩٧١	(١٨)	مخصصات التزامات نهاية الخدمة
(١٤,٨٢٦,٢٣٩)	(٥,٣٧٢,٠٩٢)	(١٨)	مخصصات مكونة
(٥٣٢,٣٦٨)	٢٨٣		مخصصات انقفي الغرض منها
١٧,٤٧٩,٣٢٦	٨٦,٦١٧,٩٠٧		خسائر / (أرباح) بيع أصول ثابتة
(١٤,٧٣٦,٠٧٥)	(١,١٨٩,٨٢١)	(١٠)	خسائر ائتمانية متوقعة
-	١٠٦,٥٥٦,٦٢١	(٤)	رد انخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير
-	١٥,٦٢٥		اضمحلال في الأصول الثابتة
١٠,٨٦٧,٩٩٥	٧٧,٠٤٠,٣٨١	(٢٨)	حصة الشركة في خسائر شركة شقيقة
(٩٧٣,٠١٠,٥٢٢)	(٣,٤٦٣,٠٥٣,١٣٢)	(٢٧)	مصروفات تمويلية
٤,٦٢٧,٤٠١,٧٣٨	٥,٨٢٨,٩٧٤,٩٤٣		إيرادات تمويلية
(١,٤٨٠,٢٩٦,٦٤٢)	(٢,٨١٨,٤١٨,٢٩٧)		التغير في العملاء واوراق القبض
١٧٨,١٣٧,٤٥٥	(٢١٠,٤٣٧,٤٩٣)		التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
٧٤٤,٣٩٠,٦٦٣	(١,٩٤٠,٩٣٤,٠٩٨)		التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً ومديون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى
(٦,٤٩٠,٩٠١,٠٤٣)	(٦٩٦,٣٦٧,٧٨٨)		التغير في عقارات لغرض التطوير
١,٥٥١,٧٨٨,٨٧٦	١,١٣٥,٠٦٩,٦٤٦		التغير في عملاء دفعات مقدمة
١,٩٠٠,٨٥٧,٨٤٣	١,٦٩٦,٠٩٨,٣١٠		التغير في الموردين ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٧٧,٩٨٣,٢١٩	٥١,٥١٨,٠٨٨		التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢١٢,٣٢٤,٧٠٧	٢٥٩,١٩٠,٥٠٦		التغير في تأميمات ضمان أعمال
١٠٦,٥٥٥,١٩٢	-	(١٥)	هامش خطاب ضمان و اعتماد مستندي
(٢١,٧٤٨,٠٠٩)	(٢٥,١٠٠,٣٣٤)	(١٨)	مخصصات مستخدمة
(٦,٢٥١,٩٦٦)	(٦,٥٦٨,٩٨٣)	(١٧)	التزامات نهاية الخدمة مدفوعة
(٥٠٦,٨٢٨,٤١٥)	(١,٢٢٠,٨٤١,٣٢٠)		المسدد من ضريبة الدخل
٨٩٣,٤١٣,٦١٨	٢,٠٥٢,١٨٣,١٨٠		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
٩٥١,٩٦٤,٩٠٥	١,٢٢٨,٨٣١,٩٩٦		الأنشطة الاستثمارية
(١٣٤,١٢٢,٠٤٤)	(١٢٥,٥٧١,٦٩٧)	(٤)	إيرادات تمويلية مقبوضة
٥٤٣,٦٠٠	٦٥٠	(٤)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٢٣٥,٩١٤,١٣٥)	(٣٥٥,٢٠٠,٤٥٤)	(٨)	متحصلات من بيع أصول ثابتة
(٥٧٧,٨٤٢,٩٩٧)	(١,٦٦٦,٣٤٠,١١٩)	(٥)	مدفوعات لشراء استثمارات عقارية
(١٢,٩٩٠,٩٢٩,٠٠٩)	(١٧,٦٦٠,٧٥٤,٩٥١)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة تحت الإنشاء
٩,٨٥٩,٣٥٠,٠٠٠	١٨,١٤٣,٨٨٤,٢٢٨		مدفوعات لشراء أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
-	٤٢,٥٠٠		متحصلات من أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
-	(١٥,٦٢٥)		استثمار في شركة تابعة
(٣,١٢٦,٩٤٩,٦٨٠)	(٤٣٥,١٢٣,٤٧٢)		شراء استثمار في شركة شقيقة
١٠,٢٥٥,٥٩٠	(١,٤٧٣,٠٨١,٦٣٦)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
-	٤,٣٠٨,٤١٧,٦٤٦		الأنشطة التمويلية
-	(٢,٦٠٨,٦٥٦,١١٠)		سداد تسهيلات ائتمانية
(٥,١٧١,٠٩٥)	(٩,٠٣٩,١٥٩)		متحصلات من تسهيلات ائتمانية
(٩,٤٣٤,٦٠٢)	(٣٠٥,٠٥٢,٨١٣)		سداد التزامات طويلة الأجل
(٢٤,٨٦١,٢٨٧)	(٨٧,٤١٢,٠٧٢)		سداد التزامات ايجار
(٢,٢٥٨,٣٩٧,٣٤٩)	١,٥٢٩,٦٤٧,٦٣٦		مصروفات تمويلية مدفوعة
٧,٨٨١,٩٥٨	٢,٠٤٧,٥٩٣,٥١٩		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
٥,٩٨٧,٨٤٥,٥٨٦	٣,٧٣٧,٣٣٠,١٩٥	(١٥)	صافي الزيادة (النقص) في النقدية وما في حكمها
٣,٧٣٧,٣٣٠,١٩٥	٧,٣١٤,٥٧١,٣٥٠	(١٥)	صافي فروق تقييم العملة
			النقدية وما في حكمها في بداية السنة
			النقدية وما في حكمها في نهاية السنة
			اهم المعاملات غير النقدية:

- تم رد التغير في التزامات طويلة الأجل بمبلغ ٧١٢,٤٧٧,٧٨٤ جنيه مصري من التغيرات في العقارات لغرض التطوير (٢٠٢١: ٢٠٤,٦٧٧,٢٠٤ جنيه مصري).

- تم رد التغير في الأصول الثابتة تحت الإنشاء في سنة ٢٠٢٢ بمبلغ صفر من التغيرات في العقارات لغرض التطوير (٢٠٢١: ١,٣٢٣,٦٥٣,١٩٧ جنيه مصري).

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

١ - نبذة عامة عن الشركة وانشطتها

شركة إعمار مصر للتنمية - شركة مساهمة مصرية - ("الشركة") مؤسسة ومسجلة في مصر وفقاً لأحكام قانون ضمان وحواجز 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 الشركة 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 المكملية والمرتبطة بذلك من خدمية، ترفيهية، رياضية، تجارية وثقافية
- إقامة وتشغيل مارينا اليخوت وملاعب الجولف ومراكز الغطس والأنشطة المكملية والمرتبطة بذلك.
- التأجير التمويلي.
- بيع وتوزيع الكهرباء.

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

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

تم اعتماد القوائم المالية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ في ٦ مارس ٢٠٢٣ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ذلك التاريخ.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

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

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

تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية.

٢-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية قيام الإدارة بعمل أحكام وتقديرات تؤثر على قيم الإيرادات، والمصروفات، والأصول، والالتزامات المدرجة بالقوائم المالية وما يصاحبها من إفصاحات وكذا الإفصاح عن الالتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية. وقد ينشأ عن عدم التأكد المحيط بهذه الافتراضات والتقديرات نتائج تتطلب إدخال تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات المتأثرة في الفترات المستقبلية. ويجري مراجعة التقديرات وما يصاحبها من افتراضات بشكل مستمر. ويتم الاعتراف بالتعديلات التي تطرأ على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يجري خلالها مراجعة التقديرات.

٢-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة (تابع)

الأحكام

تحديد التزامات الأداء

فيما يتعلق ببيع الوحدات العقارية، قامت الشركة بتقييم أنه بناءً على اتفاقيات البيع والشراء المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة، حيث يتم إبرام العقود لتوفير أصول عقارية للعملاء، تشكل التزام أداء مفرد. وبالتحديد، تشمل السلع والخدمات المتعهد بها في عقود بيع العقارات قيد التطوير بشكل أساسي أعمال التصميم وشراء المواد وتطوير العقار. بشكل عام، الشركة مسؤولة عن جميع هذه السلع والخدمات والإدارة العامة للمشروع. على الرغم من أن هذه السلع والخدمات يمكن أن تكون مميزة، إلا أن الشركة تحاسبها على أنها التزام أداء واحد لأنها غير مميزة في سياق العقد. تستخدم الشركة تلك السلع والخدمات كمدخلات وتقدم خدمة هامة لدمجها في مخرجات مجمعة، أي العقار المكتمل الذي تم التعاقد مع العميل عليه.

تحديد سعر المعاملة

يجب على الشركة تحديد سعر المعاملة فيما يتعلق بكل عقد من عقودها مع العملاء. عند اتخاذ هذا الحكم، تقوم الشركة بتقييم اثر أي مقابل متغير في العقد، بسبب الخصومات أو الغرامات، ووجود أي مكون تمويلي هام في العقد وأي مقابل غير نقدي في العقد. عند تحديد تأثير المقابل المتغير، تستخدم الشركة طريقة " المبلغ الأكثر ترجيحاً " في المعيار المحاسبي المصري رقم ٤٨ الإيرادات من العقود مع العملاء حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ الوحيد الأكثر احتمالاً في نطاق مبالغ المقابل الممكنة.

نقل السيطرة في العقود مع العملاء

في الحالات التي تحدد فيها الشركة أن التزامات الأداء قد تم الوفاء بها في وقت معين، يتم الاعتراف بالإيراد عندما يتم تحويل السيطرة على الأصل الذي هو موضوع العقد إلى العميل. في حالة عقود بيع الوحدات العقارية، يكون هذا بشكل عام عندما يتم استلام مقابل الوحدة بشكل جوهري ولا توجد عوائق في تسليم الوحدة إلى العميل.

تصنيف العقارات

تحدد الشركة إذا ما كانت العقار مصنف 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 يُعتزم 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 وتعتزم 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 أن معايير الإيجار التمويلي لم تتوافر و تقوم الشركة بالمحاسبة عن تلك العقود كعقود تأجير تشغيلي.

التقديرات

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 وتحدده الشركة استناداً إلى معاملات مشابهة.

٢-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة (تابع)

التقديرات (تابع)

يتم تحديد صافي القيمة البيعية للعقار تحت الإنشاء بالرجوع إلي أسعار السوق في تاريخ القوائم المالية 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 .

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 الخسائر الائتمانية المتوقعة.

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 للعملاء.

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، وازعة 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.

يتم الاعتراف بأصول الضريبة المؤجلة للخسائر الضريبية المتراكمة غير المستخدمة إلى الحد الذي يكون من المحتمل فيه توفر أرباح خاضعة للضريبة والتي يمكن استخدام الخسائر مقابلها. يجب اتخاذ أحكام إدارية هامة لتحديد مبلغ أصول الضريبة المؤجلة التي يمكن الاعتراف بها استناداً إلى التوقيت المحتمل ومستوى الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة بالإضافة إلى 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 . ويجري اختبار الأصول غير المالية لتقييم اضمحلال القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. وعند احتساب القيمة الاستخدمية، 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.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيرادات

تعترف الشركة بالإيراد من العقود مع العملاء بناءً على نموذج الخمس خطوات كما هو موضح في معيار المحاسبة المصري ٤٨ الإيراد من العقود مع العملاء

الخطوة ١ - تحديد العقد (العقود) مع العميل
يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ ويحدد الشروط الخاصة بكل عقد والتي يجب استيفائها.

الخطوة ٢ - تحديد التزامات الأداء في العقد
التزام الأداء هو تعهد في عقد مع عميل لتحويل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣ - تحديد سعر المعاملة
مبلغ المقابل الذي تتوقع الشركة أن يكون لها حق فيه مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتعهد بها للعميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة ٤ - توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد
بالنسبة للعقد الذي يحوي أكثر من التزام أداء، ستقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام أداء بمبلغ يعكس مبلغ المقابل الذي تتوقع الشركة أن يكون لها حق فيه مقابل الوفاء بكل التزام الأداء.

الخطوة ٥ - الاعتراف بالإيراد عند وفاء الشركة بالتزام الأداء في نقطة من الزمن.

عند استيفاء الشركة لالتزام الأداء من خلال تقديم السلع والخدمات التي وعدت بها، ينشأ عن ذلك أصل العقد على أساس المبلغ المحقق من خلال الأداء. عندما يتجاوز المبلغ المحصل من العميل مبلغ الإيرادات المعترف به تنشأ التزام العقد.

يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمبلغ المحصل أو مستحق التحصيل، مع الأخذ في الاعتبار البنود التعاقدية المحددة للدفعات. تقوم الشركة بتقييم عقود الإيراد مقابل معايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل كمورد رئيسي أم كوكيل. استنتجت الشركة بأنها تعمل كمورد رئيسي في جميع عقود إيراداتها.

تقوم الشركة بتعديل سعر المعاملة بتأثير المكون التمويلي الهام عن طريق خصمه باستخدام المعدل الذي سينعكس في معاملة تمويل منفصلة بين الشركة وعملائها في تاريخ نشأة العقد.

تدفع الشركة عمولة مبيعات للعقود التي تحصل عليها لبيع وحدات معينة من العقارات ورسملة التكاليف الإضافية (مصاريف العمولة) للحصول على عقد والتي تستوفي المعايير الواردة في معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨. يتم الاعتراف بهذه التكاليف عند الاعتراف بالإيراد. يتم عرض التكاليف المرسملة للحصول على مثل هذه العقود بشكل منفصل كأصل متداول في قائمة المركز المالي ويتم إدراج استهلاكها في المصروفات البيعية والتسويقية في قائمة الأرباح أو الخسائر.

يتم الاعتراف بالإيرادات في قائمة الدخل إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح تدفق المنافع الاقتصادية إلى الشركة وأن الإيرادات والتكاليف، حيثما ينطبق، يمكن قياسها بصورة معقولة.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

- إيرادات بيع العقار المكتمل
يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقار عند استيفاء الشركة لالتزام الأداء ونقل السيطرة ومخاطر 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 علي مدة العقد وتدرج في بند الإيرادات الأخرى بقائمة الأرباح أو الخسائر.
- إيرادات الفنادق
يتم الاعتراف بإيرادات الإقامة، الاغذية والمشروبات والخدمات الأخرى ذات العلاقة بالصفافي بعد خصم الخصومات والضرائب عند تقديم الخدمات.
- 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 ادراج إيرادات الخدمات المقدمة للعملاء ضمن الإيرادات الأخرى بقائمة الأرباح أو الخسائر.

التأجير

تقوم الشركة عند بداية العقد بتقييم ما إذا كان العقد عقد إيجار أو يحتوي على عقد إيجار. أي إذا كان العقد ينقل الحق في التحكم في استخدام أصل محدد لفترة زمنية نظير مقابل.

الشركة كمستأجر

تعترف الشركة بالتزامات الإيجار لسداد مدفوعات الإيجار وأصول حق الانتفاع التي تمثل الحق في استخدام الأصول.

(أ) أصول حق الانتفاع

تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان العقد هو عقد إيجار عند نشأة العقد. تعترف الشركة بأصل حق الانتفاع وبالالتزام عقد التأجير في الميزانية في تاريخ بداية عقد التأجير. يتم قياس أصل حق الانتفاع بالتكلفة، وتتكون من القياس الأولي للالتزام عقد التأجير، وأي تكاليف مباشرة أولية متكبدة بواسطة الشركة، وتقدير لأي تكاليف لتفكيك وإزالة الأصل في نهاية عقد التأجير، وأي دفعات إيجار تمت في أو قبل تاريخ بداية عقد الإيجار (ناقصاً أي حوافز مستلمة).

تستهلك الشركة أصول حق الانتفاع على أساس القسط الثابت من تاريخ بداية الإيجار وحتى نهاية العمر الإنتاجي لأصل حق الانتفاع أو نهاية مدة الإيجار أيهما أقرب. تقوم الشركة أيضاً بتقييم الاضمحلال في قيمة أصل حق الانتفاع عند وجود مثل هذه المؤشرات.

(ب) التزامات الإيجار

في تاريخ بداية عقد التأجير، تقوم الشركة بقياس التزام الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ، مخصومة باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان يمكن تحديد هذا المعدل بسهولة أو معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

تتكون دفعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار من دفعات الإيجار الثابتة (تشمل دفعات ثابتة في جوهرها)، ودفعات متغيرة تستند إلى مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والدفعات الناشئة من ممارسة خيارات معينة التي تكون مؤكدة بصورة معقولة.

بعد القياس الأولي، يتم تخفيض الالتزام بالدفعات التي تمت ويتم زيادة الالتزام بالفائدة. يتم إعادة قياس الالتزام ليعكس أي إعادة قياس أو تعديل، أو إذا كانت هناك تغييرات في الدفعات الثابتة في جوهرها.

عند إعادة قياس التزام الإيجار، ينعكس التعديل المقابل على أصل حق الانتفاع، أو الأرباح والخسائر إذا تم تخفيض أصل حق الانتفاع إلى الصفر.

تقوم الشركة بالمحاسبة عن الإيجارات التي يكون فيها الأصول محل العقد ذات قيمة صغيرة باستخدام الوسائل العملية. بدلاً من الاعتراف بأصول حق الانتفاع والتزامات الإيجار، يتم الاعتراف بالدفعات المتعلقة بها كمصروف في الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدة فترة الإيجار.

الشركة كمؤجر

عقود الإيجار التي لا تقوم الشركة بتحويل معظم مخاطر ومنافع الخاصة بملكية الأصل يتم محاسبتها كعقود تأجير تشغيلي. يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار باستخدام القسط الثابت على مدة العقد وتدرج في بند الإيرادات بقائمة الأرباح أو الخسائر نتيجة الي طبيعتها التشغيلية.

يتم إضافة التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة خلال فترة التفاوض والترتيب لعقد التأجير التشغيلي للقيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف به على مدة العقد كما الاعتراف بإيرادات الإيجار.

يتم الاعتراف بإيراد الإيجار المحتمل في الفترة التي تحقق فيها.

في تاريخ بدء عقد الإيجار، يعترف المؤجر بأرباح البيع أو الخسارة وفقاً لسياسة المبيعات المباشرة التي ينطبق عليها معيار المحاسبة المصري رقم ٤٩. لذلك، في تاريخ بدء عقد الإيجار، يعترف المؤجر بما يلي:

• القيمة العادلة للأصل كإيراد (أو القيمة الحالية لمدفوعات عقود التأجير المخصومة باستخدام معدل الفائدة السوقية، أيهما أقل)

• التكلفة (أو القيمة الدفترية) لتلك الأصول ناقصاً القيمة الحالية للقيمة المتبقية المحتملة وتدرج في بند تكلفة الإيرادات.

• أرباح أو خسائر البيع وفقاً لسياسة المبيعات المباشرة. يعترف المؤجر بربح أو خسارة البيع الناتجة من عقد التأجير التمويلي في تاريخ البدء، بغض النظر سواء قام المؤجر بتحويل الأصل كما موضح بمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٩.

يعترف المؤجر بالتكاليف المتكبدة المتعلقة بالحصول على عقود التأجير التمويلي كمصروف في تاريخ البدء ويتم استبعادها من صافي الاستثمار في عقد الإيجار لأنها تتعلق بأرباح المؤجر.

احتياطي قانوني

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

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 والالتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترة السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداه 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.

عقارات لغرض التطوير

يتم تصنيف العقارات التي تم إنشاؤها أو التي مازالت تحت الإنشاء 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 التكاليف اللازمة لاستكمال العقار و المصروفات اللازمة لبيع العقار.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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).

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 بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة لإحلال ذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف . ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر عند تحققها .

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في المكان والحالة التي يصبح عليها قادراً على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة ، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً 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 دعاية 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 الاضمحلال 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 .

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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).

الأدوات المالية

الاعتراف الأولي والقياس اللاحق

الأداة المالية هي أي عقد يؤدي إلى نشأة أصل مالي لمنشأة ما والتزام مالي أو أداة ملكية لمنشأة أخرى.

أ) الأصول المالية

يتم تصنيف الأصول المالية، عند الاعتراف الأولي، كما يتم قياسها لاحقاً، بالتكلفة المستهلكة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يعتمد تصنيف الأصول المالية عند الاعتراف الأولي على خصائص التدفق النقدي التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال الشركة لإدارتها.

لكي يتم تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المستهلكة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يجب أن يؤدي إلى تدفقات نقدية تكون "مدفوعات أصل الدين والفائدة فقط" على المبلغ الأصلي القائم. يتم الإشارة الي هذا الاختبار باختبار "مدفوعات أصل الدين والفائدة فقط" ويتم إجراؤه على مستوى الأداة. يتم تصنيف وقياس الأصول المالية التي لا تجتاز اختبار "مدفوعات أصل الدين والفائدة فقط" بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بغض النظر عن نموذج الأعمال.

يشير نموذج أعمال الشركة لإدارة الأصول المالية إلى كيفية إدارتها لأصولها المالية من أجل توليد تدفقات نقدية. يحدد نموذج الاعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية ستنجح عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، أو بيع الأصول المالية، أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المستهلكة ضمن نموذج الاعمال بهدف الاحتفاظ بالأصول المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، بينما يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن نموذج الأعمال بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

يتم لاحقاً قياس الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المستهلكة بواسطة طريقة معدل الفائدة الفعلي وتعرض للانخفاض في القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تتضمن الأصول المالية للشركة بالتكلفة المستهلكة عملاء وأوراق قبض وأرصدة مدينة أخرى، وأذون/سندات خزانة.

اضمحلال الأصول المالية

تعترف الشركة بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقعها الشركة ، مخصومة بمعدل يقارب معدل الفائدة الفعلي الأصلي.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

يتم الاعتراف بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لتعرضات الائتمانية التي لم تحدث لها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي، يتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة لخسائر الائتمان بقيمة خسائر الائتمان التي تنتج عن أحداث التخلف عن السداد المحتملة خلال الـ ١٢ شهراً القادمة (الخسائر الائتمانية المتوقعة لـ ١٢ شهر). بالنسبة لتعرضات الائتمان التي حدثت لها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي، يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التخلف عن السداد (الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر).

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان لأصل مالي قد زادت بصورة جوهرية منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ الشركة بالاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة والمتاحة بدون تكلفة أو مجهود زائد. تشمل هذه المعلومات على معلومات والتحليلات الكمية والنوعية بناء على الخبرة السابقة لدى الشركة والتقييم الائتماني المعزز والمعلومات المستقبلية.

بالنسبة لأرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى، تقوم الشركة بتطبيق منهجية بسيطة في حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الاستخدام. وضعت الشركة مصفوفة مخصصات بناء على الخبرة السابقة لخسائر الائتمان للمجموعة، وتم تسويتها للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة في قائمة الأرباح أو الخسائر.

قد تعتبر الشركة أيضاً الأصل المالي متخلف عن السداد عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أنه من غير المحتمل أن تحصل الشركة على المبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل الأخذ في الاعتبار أي تعزيزات ائتمانية تحتفظ بها الشركة. يتم استبعاد الأصل المالي عندما لا تكون هناك توقعات استرداد معقولة للتدفقات النقدية المتوقعة.

تقوم الشركة في تاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كانت الأصول المالية المسجلة بالتكلفة المستهلكة وسندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر قد تعرضت لانخفاض ائتماني. يعتبر الأصل أنه "تعرض لانخفاض ائتماني" عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

ب) الالتزامات المالية

يتم الاعتراف بكل الالتزامات المالية أولاً بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والمديونيات والأرصدة الدائنة خصوصاً منها التكلفة المنسوبة مباشرة للمعاملة.

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 حكومي 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.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 الإجتماعية** : تقدم الشركة مساهمات للهئية لفترة للمعاشات والتأمينات الإجتماعية وتحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات الشركة على هذه المساهمات والتي تحمّل للمصاريف عند استحقاقها.

ب - **مزايا نهاية الخدمة** : تعطى الشركة مزايا نهاية الخدمة لموظفى الشركة ويتم احتساب الحق فى 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.

ترجمة العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملية الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد فى تاريخ المعاملات. يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملية الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد فى 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 فى تاريخ الاعتراف الأولى .

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

الالتزامات المحتملة و الأصول المحتملة

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

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة فى كل من الشركة الأم والشركات التابعة لها وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للمجموعة ، 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 بإتباع الطريقة الغير مباشرة .

المصروفات

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

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 .

الاستثمار في شركات شقيقة

الشركة الشقيقة هي منشأة يكون لدى الشركة نفوذ مؤثر عليها. والنفوذ المؤثر هو القدرة على المشاركة في اتخاذ القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية للمنشأة المستثمر فيها ولكنها لا ترقى إلى درجة السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

إن الاعتبارات المستخدمة في تحديد النفوذ المؤثر أو السيطرة المشتركة مماثلة تلك الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة. يتم المحاسبة عن استثمار الشركة في شركتها الشقيقة باستخدام طريقة حقوق الملكية.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بالاستثمار في الشركة الشقيقة ميدئياً بالتكلفة.

يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لتسجيل التغيرات في حصة الشركة في صافي أصول الشركة الشقيقة منذ تاريخ الإقتناء. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الشقيقة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم اختبارها لتحديد الانخفاض في القيمة بشكل منفصل.

تعكس قائمة الأرباح أو الخسائر حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الشقيقة. عندما يكون هناك تغير في الدخل الشامل لتلك الشركات المستثمر فيها، يتم عرضه كجزء من الدخل الشامل للشركة. إضافة إلى ذلك، عندما يكون هناك تغير مدرج مباشر في حقوق ملكية الشركة الشقيقة ، تقوم الشركة بادراج حصتها في أي تغيرات وتفصح عنها متى أمكن ذلك في قائمة التغيرات في حقوق الملكية. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين الشركة والشركة الشقيقة بما يتناسب مع حصة الشركة في الشركة الشقيقة.

يدرج مجمل حصة الشركة في ربح أو خسارة الشركة الشقيقة و المشروع المشترك في قائمة الأرباح أو الخسائر بخلاف الربح التشغيلي، ويمثل الربح أو الخسارة بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الشقيقة.

يتم إعداد القوائم المالية للشركة الشقيقة لنفس فترة القوائم المالية للشركة. عند الضرورة، يتم إجراء التعديلات لتتماشى السياسات المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل الشركة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد الشركة ما إذا كان من الضروري تسجيل خسائر الإضمحلال في قيمة استثمارها في الشركة الشقيقة. تحدد الشركة بتاريخ كل تقرير ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الشقيقة قد اضمحلت. فإذا ما وجد ذلك الدليل، تقوم الشركة باحتساب مبلغ الإضمحلال في القيمة بالفرق بين القيمة الإستردادية للشركة الشقيقة وقيمتها الدفترية، ثم الاعتراف بالخسارة ضمن "حصة في أرباح شركة شقيقة" في قائمة الأرباح أو الخسائر.

عند فقد النفوذ المؤثر على الشركة الشقيقة، تقوم الشركة بقياس وتسجيل أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة. يتم إدراج أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الشقيقة عند فقد النفوذ المؤثر أو السيطرة المشتركة والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمتحصلات من الاستبعاد ضمن الأرباح أو الخسائر.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 بأكبر 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.

ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأفضل و أعلى استخدام أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأفضل و أعلى 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 مستوى 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 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.

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 وفقا لمعيار المحاسبة المصري (٤١) ومن ثم لا يجري الإفصاح عنها بشكل منفصل في القوائم المالية. وقد جرى التقرير عن جميع إيرادات الشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ على أساس وجود قطاع تشغيلي واحد في القوائم المالية.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٤- أصول ثابتة

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 ٢٠٢٢	٩٤,٧٠٣,٨٩٦	٢,٧٦٢,٣٦٦,٠١٣	١٩٤,٨٦٧,٠٧٠	٣٢٨,٧٢٢,٢٩١	٧٢,٩٨٨,٨٩٣	٣٣٢,٦٢٧,٠٥٦	١٨٦,٨٩٧,٤٥١	١٠٧,١٤٥,٣٣٧	٩,٨٥٨,٨٨٨	٤,٠٩٠,١٧٢,٨٩٥
إضافات	-	١٠,١٧٨,٧١٧	٢١,٨١١,٥٧٠	١٢,٣٣٨,٦٧٦	٤٨٦,٨٤٠	٥٥,٠٤٢,٥١٢	١٢,٨٧٨,٠٤٦	١٢,٨٣٥,٣٣٧	١٢٥,٥٧١,٦٩٧	١٢٥,٥٧١,٦٩٧
محول من أصول تحت الإنشاء (إيضاح ٥)	١١,٥٣٤,٩٦٠	٤٦٠,٧٥٩,٣٣١	٤,٢١٨,٨٢٧	٢٢٩,٥٢٠,٨٥١	-	١١١,٢٠٤,٣٢٨	-	٢,٣٣٩,٢٧٩	-	٨١٩,٥٧٧,٥٧٥
محول الي استثمارات عقارية (إيضاح ٨)	(١٣,٢٩٧,٤٠٥)	(٣٥٧,١٨٣,٨٣٢)	-	-	-	-	-	-	-	(٣٧٠,٤٨١,٢٣٧)
استيعادات	-	-	(٢٨,٨٩٩)	-	-	-	-	-	-	(٢٨,٨٩٩)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٩٢,٩٤١,٤٥١	٢,٨٧٦,١١٦,٢٢٧	٢٢٠,٨٦٨,٥٦٨	٥٧٠,٥٨١,٨١٨	٧٣,٤٧٥,٧٣٣	٤٩٨,٨٧٣,٨٩٦	١٩٩,٧٧٥,٤٩٧	١٢٢,٣١٩,٩٥٣	٩,٨٥٨,٨٨٨	٤,٦٦٤,٨١٢,٠٣١
مجمع الاهلاك	-	(٤١٠,٦٦٦,٥٦٥)	(١٦١,١٦٥,٥٠٨)	(١٣٠,١٩٣,٦٠٣)	(٦٠,٩٠٢,٤٩٩)	(٢١٤,٤٥٩,٠٢٨)	(١٠٢,٦٩٢,٢٢٧)	(٧٦,١٤١,٠٤٨)	(٩,٨٥٨,١٧٥)	(١,١٦٦,٠٧٨,٦٥٣)
في ١ يناير ٢٠٢٢	-	(١٠٤,٣٩٦,٥٧٨)	(٢٨,٠٧٨,٩٩٢)	(٤٥,٥٧٩,٤٨٧)	(٦,١٩٢,٩٦١)	(٦٥,٨٣٩,٠١٧)	(٢٠,٢٧٥,٩٣٤)	(١٦,٢١٣,٤٢٠)	(٧١٣)	(٢٨٦,٥٧٧,١٠٢)
اهلاك ا	-	١٦٠,٧٧١,٦٩٣	-	-	-	-	-	-	-	١٦٠,٧٧١,٦٩٣
محول الي استثمارات عقارية (إيضاح ٨)	-	-	٢٧,٩٦٦	-	-	-	-	-	-	٢٧,٩٦٦
استيعادات	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١٠٦,٥٥٦,٦٢١)
اضمحلال في أصول ثابتة*	-	(١٠٦,٥٥٦,٦٢١)	-	-	-	-	-	-	-	(١٠٦,٥٥٦,٦٢١)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	-	(٤٦٠,٨٤٨,٠٧١)	(١٨٩,٢١٦,٥٣٤)	(١٧٥,٧٧٣,٠٩٠)	(٦٧,٠٩٥,٤٦٠)	(٢٨٠,٢٩٨,٠٤٥)	(١٢٢,٩٦٨,١٦١)	(٩٢,٣٥٤,٤٦٨)	(٩,٨٥٨,٨٨٨)	(١,٣٩٨,٤١٢,٧١٧)
صافي القيمة الدفترية	٩٢,٩٤١,٤٥١	٢,٤١٥,٢٦٨,١٥٦	٣١,٦٥٢,٠٣٤	٣٩٤,٨٠٨,٧٢٨	٦,٣٨٠,٢٧٣	٢١٨,٥٧٥,٨٥١	٧٦,٨٠٧,٣٣٦	٢٩,٩٦٥,٤٨٥	-	٣,٢٦٦,٣٩٩,٣١٤
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٩٤,٧٠٣,٨٩٦	٢,٣٥١,٦٩٥,٤٤٨	٣٣,٧٠١,٥٦٢	١٩٨,٥٢٨,٦٨٨	١٢,٠٨٦,٣٩٤	١١٨,١٦٨,٠٢٨	٨٤,٢٠٥,٢٢٤	٣١,٠٠٤,٢٨٩	٧١٣	٢,٩٢٤,٠٩٤,٢٤٢

- (خسائر)/أرباح بيع الأصول الثابتة على النحو التالي:

٢٠٢٢
جنيه مصري
٦٥٠
(٢٨,٨٩٩)
٢٧,٩٦٦
(٩٣٣)
(٢٨٣)

متحصلات من بيع أصول ثابتة
تكلفة الاستيعادات
مجمع اهلاك الاستيعادات
صافي القيمة الدفترية للاستيعادات
(خسائر) من بيع أصول ثابتة

- تم تخصيص مصروفات الإهلاك على النحو التالي :

٢٠٢٢
جنيه مصري
٢٧٠,٨٠١,٣٦١
١٤,٦٨٥,٢٤١
٢٨٥,٤٨٦,٦٠٢
١,٠٩٠,٥٠٠
٢٨٦,٥٧٧,١٠٢

مصروفات بيعية و عمومية وإدارية (إيضاح ٢٦)
مصروفات إدارة المرافق
مصروفات الاهلاك المحمل على قائمة الأرباح أو الخسائر
عقارات لغرض التطوير (إيضاح ١٠)
إجمالي مصروفات الاهلاك

* انخفاض قيمة أحد أصول الشركة ، تم تحديد المبلغ القابل للاسترداد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بناءً على حساب القيمة قيد الاستخدام باستخدام توقعات التدفقات النقدية من الموازنة المالية. تم تحديث التدفقات النقدية المتوقعة لتعكس معدل الخصم ٢٢,١٪ ومعدل النمو ٧,١٪. يتم تسجيل انخفاض القيمة المكونة في قائمة الربح أو الخسارة.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٤ - أصول ثابتة - تابع

الإجمالي	لافتات دعائية وأصول أخرى	أدوات ومعدات	نماذج بيوت	أثاث ومعدات مكاتب	وسائل نقل	معدات ثقيلة	حاسبات آلي	مباني	أراضي	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٦٧٥,٢١٠,٤٤٠	٩,٨٥٨,٨٨٨	٩٥,٨٩٩,٠٧٦	١٥٢,٠٥٦,٨٠٤	٢٦٦,٧٥٢,١٨٣	٦٧,٢٩٧,٣٦٣	٣١١,١٣٨,١٩٧	١٧١,٨١٨,٥٢٩	٢,٥٠٨,٥٥٦,٦٥٣	٩١,٨٣٢,٧٤٧	في ١ يناير ٢٠٢١
١٣٤,١٢٢,٠٤٤	-	٨,٢٨٣,٣٠١	٢٨,٢٠٧,٦٦٩	٢٩,٥١٠,٢٠٧	٦,٢٤٨,٥٣٠	١٤,٥٦٧,٠٣٣	٢٠,٣٧٤,٣٨٦	٢٤,٠٥٩,٧٦٩	٢,٨٧١,١٤٩	إضافات
٢٨١,٤٣٦,٥٥٧	-	٢,٩٦٦,٧١٠	٦,٦٣٢,٩٧٨	٣٦,٣٦٤,٦٦٦	-	٣,٠١٧,٠٦١	٢,٧٠٩,٥٥١	٢٢٩,٧٤٥,٥٩١	-	محول من أصول تحت الانشاء (إيضاح ٥)
(٥٩٦,١٤٦)	-	(٣,٧٥٠)	-	-	(٥٥٧,٠٠٠)	-	(٣٥,٣٩٦)	-	-	استيعادات
٤,٠٩٠,١٧٢,٨٩٥	٩,٨٥٨,٨٨٨	١٠٧,١٤٥,٣٣٧	١٨٦,٨٩٧,٤٥١	٣٣٢,٦٢٧,٠٥٦	٧٢,٩٨٨,٨٩٣	٣٢٨,٧٢٢,٢٩١	١٩٤,٨٦٧,٠٧٠	٢,٧٦٢,٣٦٢,٠١٣	٩٤,٧٠٣,٨٩٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(٩٣١,٧٢٨,١٧٢)	(٩,٨٥٨,١٧٥)	(٦٠,٧٣١,٤٤٠)	(٨٥,٥٩٠,٣٣٦)	(١٥٥,٠٣٣,٣٧٩)	(٥٣,٧٠٣,٧٣٩)	(١٠٩,٤٥٢,٨٣٣)	(١٣٣,٧٦٢,٩٩٨)	(٣٢٣,٥٩٥,٢٧٢)	-	مجمع الاهلاك
(٢٣٤,٩٣٥,٣٩٥)	-	(١٥,٤١٣,٣٥٨)	(١٧,١٠١,٨٩١)	(٥٩,٤٢٥,٦٤٩)	(٧,٧٥٥,٧٦٠)	(٢٠,٧٤٠,٧٧٠)	(٢٧,٤٢٦,٦٧٤)	(٨٧,٠٧١,٢٩٣)	-	في ١ يناير ٢٠٢١
٥٨٤,٩١٤	-	٣,٧٥٠	-	-	٥٥٧,٠٠٠	-	٢٤,١٦٤	-	-	اهلاك
(١,١٦٦,٠٧٨,٦٥٣)	(٩,٨٥٨,١٧٥)	(٧٦,١٤١,٠٤٨)	(١٠٢,٦٩٢,٢٢٧)	(٢١٤,٤٥٩,٠٢٨)	(٦٠,٩٠٧,٤٩٩)	(١٣٠,١٩٣,٦٠٣)	(١٦١,١٦٥,٥٠٨)	(٤١٠,٦٦٦,٥٦٥)	-	استيعادات
٢,٩٢٤,٠٩٤,٢٤٢	٧١٣	٣١,٠٠٤,٢٨٩	٨٤,٢٠٥,٢٢٤	١١٨,١٦٨,٠٢٨	١٢,٠٨٦,٣٩٤	١٩٨,٥٢٨,٦٨٨	٣٣,٧٠١,٥٦٢	٢,٣٥١,٦٩٥,٤٤٨	٩٤,٧٠٣,٨٩٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٢,٧٤٣,٤٨٢,٢٦٨	٧١٣	٣٥,١٦٧,٦٣٦	٦٦,٤٦٦,٤٦٨	١١١,٧١٨,٨٠٤	١٣,٥٩٣,٦٢٤	٢٠١,٦٨٥,٣٦٤	٣٨,٠٥٥,٥٣١	٢,١٨٤,٩٦١,٣٨١	٩١,٨٣٢,٧٤٧	صافي القيمة الدفترية
										في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
										في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

- أرباح بيع الأصول الثابتة على النحو التالي:

٢٠٢١	جنيه مصري
٥٤٣,٦٠٠	متحصلات من بيع أصول ثابتة
(٥٩٦,١٤٦)	تكلفة أصول ثابتة مستبعدة
٥٨٤,٩١٤	مجمع اهلاك أصول ثابتة مستبعدة
(١١,٢٣٢)	صافي القيمة الدفترية للأصول المستبعدة
٥٣٢,٣٦٨	أرباح من بيع أصول ثابتة

- تم تخصيص مصروفات الإهلاك على النحو التالي:

٢٠٢١	جنيه مصري
٢١٨,٣٦٢,٣٢٤	مصروفات بيعية و عمومية وإدارية (إيضاح ٢٦)
١٥,٤٨٢,٥٧١	مصروفات إدارة المرافق
٢٣٣,٨٤٤,٨٩٥	مصروفات الإهلاك المحمل على قائمة الأرباح أو الخسائر
١,٠٩٠,٥٠٠	عقارات لغرض التطوير (إيضاح ١٠)
٢٣٤,٩٣٥,٣٩٥	إجمالي مصروفات الاهلاك

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٥ - أصول ثابتة تحت الإنشاء

٢٠٢١	٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٤١٠,٠٣٩,٥٧٩	٣,١٣٩,٩٦٦,٥٦١	مشروع مراسى (مبانى وتجهيزات)
٣٦,١٨٠,٥٣٥	٥٨,٨٤٢,٥٤٥	مشروع اب تاون كايرو (مبانى وتجهيزات)
١٤٨,٥١٠,٤٤٧	٢٤٢,٦٨٣,٩٩٩	مشروع ميفيدا (مبانى وتجهيزات)
<u>٢,٥٩٤,٧٣٠,٥٦١</u>	<u>٣,٤٤١,٤٩٣,١٠٥</u>	

تتمثل حركة الأصول الثابتة تحت الإنشاء خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٧٤,٦٧٠,٩٢٤	٢,٥٩٤,٧٣٠,٥٦١	رصيد أول السنة
١,٩٠١,٤٩٦,١٩٤	١,٦٦٦,٣٤٠,١١٩	الإضافات خلال السنة
(٢٨١,٤٣٦,٥٥٧)	(٨١٩,٥٧٧,٥٧٥)	المحول الي أصول ثابتة (إيضاح ٤)
<u>٢,٥٩٤,٧٣٠,٥٦١</u>	<u>٣,٤٤١,٤٩٣,١٠٥</u>	رصيد اخر السنة

٦ - استثمار في شركة تابعة

خلال أبريل ٢٠١٨ ، استحوذت الشركة على ٨٥٪ من حصص "إعمار لإدارة المرافق ش.ذ.م.م والتي تبلغ ٥٠,٠٠٠ جنيه مصري بقيمتها الاسمية. بلغت تكلفة الاستثمار ٤٢,٥٠٠ جنيه مصري. غيرت الشركة الاسم القانوني للشركة التابعة التي تم الاستحواذ عليها حديثاً إلى شركة إجماع لإدارة المنشآت (ش.ذ.م.م).

قررت الجمعية العامة غير العادية لشركة إجماع لإدارة المرافق (ش.ذ.م.م) بتاريخ ٩ سبتمبر ٢٠٢٢ وضع الشركة التابعة تحت التصفية لمدة سنة واحدة من تاريخ التأشير في السجل التجاري لاستكمال الإجراءات. تم التأشير في السجل التجاري في ٢٧ يونيو ٢٠٢٢. تم إلغاء تسجيل الشركة التابعة في ١٤ ديسمبر ٢٠٢٢.

٧ - استثمار في شركة شقيقة

استحوذت الشركة في ٢ أغسطس ٢٠٢٢ على حصة بنسبة ٢٥٪ في شركة إيجل هيلز مصر لإدارة المشروعات والاستثمار ش.م.م. ("الشركة الشقيقة")، التي تشارك في تنمية المجتمعات العمرانية في مصر. وتعد الشركة الشقيقة منشأة خاصة غير مدرجة في أي بورصة عامة. ويتم المحاسبة عن حصة الشركة في الشركة الشقيقة باستخدام طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية.

تعتقد إدارة الشركة ان الاستحواذ علي حصة بنسبة ٢٥٪ في شركة إيجل هيلز مصر لإدارة المشروعات والاستثمار ش.م.م. بالقيمة الاسمية خارج نطاق معيار المحاسبة المصري ٢٩ "تجميع الأعمال" على أساس أن الاستحواذ على شركة إيجل هيلز مصر لإدارة المشروعات والاستثمار ش.م.م. لا يُعد استحواداً على شركة، وبالتالي لا يندرج ضمن نطاق معيار المحاسبة المصري ٢٩ "تجميع الأعمال".

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٧ - استثمار في شركة شقيقة (تابع)

يوضح الجدول التالي المعلومات المالية الملخصة لاستثمار الشركة في شركة الشقيقة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	
٩,٢١٢,٤٠٣,٦٢٧	اصول متداولة
٤,٧٤٦,٠٩٨	اصول غير متداولة
(٢,٦٨٧,١٩٠,٤٩٥)	التزامات المتداولة
(٦,٥٦١,٩٢١,٣٠٥)	التزامات غير متداولة
(٣١,٩٦٢,٠٧٥)	حقوق الملكية
(٧,٩٩٠,٥١٩)	حصة الشركة في حقوق الملكية - ٢٥%
-	القيمة الدفترية للاستثمار

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	
(١,٣٠٧,٩٠٤)	مصروفات إدارية وعمومية
(٦٢,٥٥٠,١٨٩)	مصروفات بيعية وتسويقية
٣٣,٣٧٧,٣٢٩	إيرادات تمويلية
٩٨,٥٠٩	إيرادات أخرى
(٣٠,٣٨٢,٢٥٥)	الخسائر قبل الضريبة
(١,١٨٤,٧٠٤)	مصروف الضرائب المؤجلة
(٣١,٥٦٦,٩٥٩)	خسائر السنة
(٣١,٥٦٦,٩٥٩)	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة
(٧,٨٩١,٧٤٠)	حصة الشركة غير المعترف بها في خسائر العام

لم يكن لدى الشركة الشقيقة أي التزامات محتملة أو ارتباطات رأسمالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢ أغسطس ٢٠٢٢.

فيما يلي حركة الاستثمار في الشركة الشقيقة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	
-	رصيد أول السنة
١٥,٦٢٥	إضافات
(١٥,٦٢٥)	حصة الشركة في الخسائر المعترف بها
-	رصيد نهاية السنة

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٨ - استثمارات عقارية

٢٠٢١	٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		تكلفة
٨٩٣,٦٢٠,٠٧٠	٢,٠٤٨,١٤٧,٠٧٦	رصيد أول السنة
٢٣٥,٩١٤,١٣٥	٣٥٥,٢٠٠,٤٥٤	إضافات
-	٣٧٠,٤٨١,٢٣٧	محول من الأصول الثابتة (إيضاح ٤) *
٩١٨,٦١٢,٨٧١	-	محول من عقارات لغرض التطوير (إيضاح ١٠)
٢,٠٤٨,١٤٧,٠٧٦	٢,٧٧٣,٨٢٨,٧٦٧	رصيد نهاية السنة
		مجمع الإهلاك
(٣٤,٨١٣,٥٧٧)	(٤٩,٦٩٦,٦١٤)	رصيد أول السنة
-	(١٦٠,٧٧١,٦٩٣)	محول من الأصول الثابتة (إيضاح ٤) *
(١٤,٨٨٣,٠٣٧)	(٥٥,٠٥٣,٣٧١)	الإهلاك خلال السنة (إيضاح ٢٦)
(٤٩,٦٩٦,٦١٤)	(٢٦٥,٥٢١,٦٧٨)	رصيد نهاية السنة
١,٩٩٨,٤٥٠,٤٦٢	٢,٥٠٨,٣٠٧,٠٨٩	صافي القيمة الدفترية

* يمثل المبلغ نوادي محولة من الأصول الثابتة إلى استثمارات عقارية بسبب قرار الإدارة تغيير استخدام هذه الأصول.

٢٠٢١	٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩,٥٤٠,٨٧٥	١٠١,٥٠٠,٩١١	أراضي
٣٨,٠٨١٦,٤٠٥	١,٦٥١,٨٣٩,٠٢٥	مباني
١,٥٩٨,٠٩٣,١٨٢	٧٥٤,٩٦٧,١٥٣	تحت التنفيذ
١,٩٩٨,٤٥٠,٤٦٢	٢,٥٠٨,٣٠٧,٠٨٩	صافي القيمة الدفترية

- تم التقييم العادل للاستثمارات العقارية عن طريق شركة المجموعة العربية للتقييم وللاستشارات (مقيم محايد).
 - بلغت قيمته العادلة للاستثمار العقاري (أراضي و مباني) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣,٠٦٩,٣٤٩,٥٦٣ جنيه مصري (٢٠٢١: ٦١٢,٣٦٢,١١٨ جنيه مصري).
 - تم تقييم المباني والأراضي بسعر السوق بواسطة مقيم محايد. يتم تعديل القيمة عندما يلزم الأمر لكي تعكس التغيرات الجوهرية في أسعار السوق. فإذا كان البند المهم في العقار المقارن متفوق على ، أو أكثر مائة 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 مائة 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
٣,٠٦٩,٣٤٩,٥٦٣	-	-	٣,٠٦٩,٣٤٩,٥٦٣
٦١٢,٣٦٢,١١٨	-	-	٦١٢,٣٦٢,١١٨

بلغ صافي إيرادات الإيجار التشغيلي من العقارات الاستثمارية المؤجرة للسنة ٤٩,٣٧٦,٤٩٧ جنيه مصري (٢٠٢١: ٢٥,٨٤٢,١٣٣) مدرجة ضمن الإيرادات الأخرى في قائمه الأرباح أو الخسائر.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٩ - أصول حق انتفاع والتزامات عقود التأجير

لدى الشركة عقود إيجار مراكز البيع المستخدمة في عملياتها مدة إيجارها من ٢ إلى ٥ سنوات. القيمة الدفترية لأصول حق الانتفاع والتزامات عقود التأجير والحركة خلال السنة كالتالي:

أصول حق انتفاع

٢٠٢١	٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١,٨٧٢,٧٠٤	٥٣,٦٣٧,٠٥٢	تكلفة
٤١,٧٦٤,٣٤٨	-	في ١ يناير
٥٣,٦٣٧,٠٥٢	٥٣,٦٣٧,٠٥٢	اضافات خلال السنة
		في ٣١ ديسمبر
(٣,١٧٦,٤٧٠)	(٨,٤٩٠,٤٤١)	مجمع الإهلاك
(٥,٣١٣,٩٧١)	(٦,٨٦٠,٧٩٨)	في ١ يناير
(٨,٤٩٠,٤٤١)	(١٥,٣٥١,٢٣٩)	الإهلاك خلال السنة ايضاح (٢٦)
٤٥,١٤٦,٦١١	٣٨,٢٨٥,٨١٣	في ٣١ ديسمبر
		الرصيد في ٣١ ديسمبر

التزامات عقود التأجير

٢٠٢١	٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩,٣٤٠,٧٢٦	٤٧,٦٥٨,٤٩٧	في ١ يناير
٤٠,٣٢١,٥١٢	-	اضافات خلال السنة
٣,١٦٧,٣٥٥	٥,٧٨٢,٢٩٢	مصرفات تمويلية (ايضاح ٢٨)
(٥,١٧١,٠٩٦)	(٩,٠٣٩,١٥٨)	مدفوعات
٤٧,٦٥٨,٤٩٧	٤٤,٤٠١,٦٣١	الرصيد في ٣١ ديسمبر
٣,٢٥٦,٨٦٦	٤,١٠٢,٨٨٣	الجزء المتداول (ايضاح ١٩)
٤٤,٤٠١,٦٣١	٤٠,٢٩٨,٧٤٨	الجزء غير المتداول
٤٧,٦٥٨,٤٩٧	٤٤,٤٠١,٦٣١	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٠ - عقارات لغرض التطوير

٢٠٢١	٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٢,٠١٧,٧٨٥,٠٣٩	٣٠,٨٥٦,٦٩٤,٠٧٦	الرصيد في بداية السنة
١٥,١٤٧,٧١١,٨٤١	٨,٧٦٠,٢٦٤,٣٨٣	يضاف: إضافات خلال السنة
١,٣٣٣,٣٢١	٢٣٣,٧٩٤,٧٢٥	يضاف: تكلفة اقتراض مرسلة خلال السنة
١,٠٩٠,٥٠٠	١,٠٩٠,٥٠٠	يضاف: إهلاك أصول ثابتة (الجزء المرسل) (إيضاح ٤)
(٩١٨,٦١٢,٨٧١)	-	يخصم: المحول الي أستثمار عقاري (إيضاح ٨)
(٥,٤٠٧,٣٤٩,٨٢٩)	(٧,٣٥٢,٥٠٩,٣١٢)	يخصم: تكاليف محققه لوحداث تم تسليمها خلال السنة
١٤,٧٣٦,٠٧٥	١,١٨٩,٨٢١	يضاف: رد انخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٢٥)
<u>٣٠,٨٥٦,٦٩٤,٠٧٦</u>	<u>٣٢,٥٠٠,٥٢٤,١٩٣</u>	الرصيد في اخر السنة

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 و
- تكاليف الاقتراض و تكاليف التخطيط والتصميم و تكاليف تجهيز الموقع و أتعاب مهنية للخدمات القانونية و تكاليف غير مباشرة و تكاليف أخرى.

يتم توزيع تكاليف البنية التحتية علي المشروعات و تمثل جزء من التكلفة التقديرية لإكمال المشروع وذلك لتحديد التكلفة التي تنسب للإيراد الذي يتم الاعتراف به. تقدر مدة إنشاء و تطوير العقارات بأكثر من ١٠ سنوات.

عقارات لغرض التطوير يتم تحليلها كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٦٦٠,٧٧٣,٢٧٧	١,٧٢٥,٠١٤,٦٥١	مشروع ميفيدا
٩,٥٩٧,٠٥٥,٠٠٠	١١,٤٥٧,٠٤٦,٠٢٨	مشروع مراسي
٨,٧١٨,١٦٧,٥٧٦	٩,٨٧١,٩١٩,٣٦٠	مشروع اب تاون كايرو
١,٧٤٠,٧٧٠,١٨١	٢,٤٧١,٥١٧,٢٠٤	مشروع كايرو جيت
٦,١٤١,١١٧,٨٦٣	٦,٩٧٥,٠٢٦,٩٥٠	مشروع بيل في
<u>٣٠,٨٥٧,٨٨٣,٨٩٧</u>	<u>٣٢,٥٠٠,٥٢٤,١٩٣</u>	
(١,١٨٩,٨٢١)	-	يخصم: الأنخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير
<u>٣٠,٨٥٦,٦٩٤,٠٧٦</u>	<u>٣٢,٥٠٠,٥٢٤,١٩٣</u>	

* قامت الشركة بتسجيل أرض مشروع مراسي و مازالت الشركة في مرحلة استكمال الإجراءات القانونية الخاصة بالتسجيل الرسمي لباقي الأراضي التي تمتلكها في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٠ - عقارات لغرض التطوير - تابع

تتمثل حركة الانخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥,٩٢٥,٨٩٦	١,١٨٩,٨٢١	رصيد أول السنة
-	-	المكون خلال السنة
(١٤,٧٣٦,٠٧٥)	(١,١٨٩,٨٢١)	تم رده خلال السنة
<u>١,١٨٩,٨٢١</u>	<u>-</u>	رصيد آخر السنة

١١ - أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

٢٠٢١	٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	١,٦٣١,٨٢٢,٦٥٦	سندات يوروبوند
٨,٠٨٩,٢٢٥,٢٢١	٦,٢٢٥,١٠٠,٠٠٠	أذون خزانة *
(٣٣٦,٥٩٨,٥٣٢)	(٢٨٢,١١٥,٢١٧)	فوائد غير مستحقة
<u>٧,٧٥٢,٦٢٦,٦٨٩</u>	<u>٧,٥٧٤,٨٠٧,٤٣٩</u>	إجمالي أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

* تتضمن أذون الخزانة مبلغ ١,٦٢٩,٦٥٤,٨٠٤ جنيه مصري مستخدمة لتأمين تسهيل ائتماني (إيضاح ١٥).

١٢ - عملاء وأوراق قبض

٢٠٢١	٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٤٠٤,٨٠٢,١٩٤	٢,٣٩٠,١٨٣,٧٥٣	أرصدة عملاء تستحق خلال ١٢ شهر
٢,٧٩٧,٦٧٤,٩٨٧	٥,٣٥٣,٥٢٤,٣٦٠	أرصدة عملاء تستحق خلال اكثر من ١٢ شهر
<u>٤,٢٠٢,٤٧٧,١٨١</u>	<u>٧,٧٤٣,٧٠٨,١١٣</u>	
(٨٦٩,٥٤٤,٩١٠)	(١,٥٩٣,٣٢١,٢٩٧)	خصم القيمة الحالية
<u>٣,٣٣٢,٩٣٢,٢٧١</u>	<u>٦,١٥٠,٣٨٦,٨١٦</u>	صافي أرصدة العملاء وأوراق القبض
٩,٣٧٧,٢٩٧	١٠,٣٤١,٠٤٨	أرصدة عملاء أخرى - فنادق
<u>٣,٣٤٢,٣٠٩,٥٦٨</u>	<u>٦,١٦٠,٧٢٧,٨٦٤</u>	
(١٤,٠٠١,٦٣٩)	(٥١,٧٧١,٠٢١)	يخصم: خسائر الائتمان المتوقعة
<u>٣,٣٢٨,٣٠٧,٩٢٩</u>	<u>٦,١٠٨,٩٥٦,٨٤٣</u>	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٢ - عملاء وأوراق قبض (تابع)

تتمثل أعمار أرصدة العملاء وأوراق القبض للوحدات المسلمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ كما يلي:

أرصدة حل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها				أرصدة لم يحل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها		الإجمالي جنيه مصري	
أكثر من ٩٠ يوم جنيه مصري	بين ٦٠ و ٩٠ يوم جنيه مصري	بين ٣٠ و ٦٠ يوم جنيه مصري	أقل من ٣٠ يوم جنيه مصري	جنيه مصري			
١٠٢,٢٠١,٢٢٠	١٨,٥٤٣,٠٩٨	٢٦,٣٧١,١١٤	٥,٤٥١,٨٤١	٥,٩٥٦,٣٨٩,٥٧٠	٦,١٠٨,٩٥٦,٨٤٣	٢٠٢٢ ديسمبر	
١٣٠,٠١٥,٢٥٠	٣,١٦٤,٥٤٣	٣١,٢٣٥,٦٨١	٥٣,٦٣٣,٥٣٩	٣,١١٠,٢٥٨,٩١٦	٣,٣٢٨,٣٠٧,٩٢٩	٢٠٢١ ديسمبر	

- بالإشارة إلى إيضاح رقم (٣٥-أ) مخاطر الائتمان للعملاء والتي توضح كيفية إدارة وقياس الشركة لجودة الموقف الائتماني لأرصدة العملاء.

فيما يلي الحركة في خسائر الائتمان المتوقعة في قيمة الحسابات وأوراق القبض على النحو التالي:

٢٠٢١ جنيه مصري	٢٠٢٢ جنيه مصري	
-	١٤,٠٠١,٦٣٩	رصيد بداية السنه
١٤,٠٠١,٦٣٩	٣٧,٧٦٩,٣٨٢	المكون خلال السنه
١٤,٠٠١,٦٣٩	٥١,٧٧١,٠٢١	رصيد اخر السنه

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٣ - أطراف ذات علاقة

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

لغرض إعداد القوائم المالية ، يعد الطرف ذو علاقة للشركة إذا كان للشركة القدرة على 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 هي:

٢٠٢٢						العلاقة	الشركة
مدفوعات بالإنابة	برامج حاسب آلي ومصروفات حاسبات وتكنولوجيات	اتعاب ادارة الفندق ومصروفات أخرى	اتعاب ادارة المشروعات	متحصلات بالإنابة	وحدات مباعة*		
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		
-	-	-	٦١,٧١٢,٧٤٧	-	-	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	شركة تيرنر كونستركشن انترناشيونال ايجيبت
١,٣٧٦,٧٦٦	٥٤,٦١٩,٣٩١	-	٤,٨٧١,٨٨٧	-	-	الشركة الأم	شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)
١٩١,٢٤٤	-	١,٦٤٠,٩٣٢	-	-	-	شركة تابعة للشركة الأم	أعمار للضيافة
١٠,١٨٥,٠٤١	-	٣٠,٣٦٤,٢٨٤	-	-	-	شركة تابعة للشركة الأم	إعمار للضيافة و الفنادق
٤٢٢,٨٢٢,٧٦١	-	-	-	١٣٧,٥٩٦,٠٦٨	-	شركة شقيقة	إيجل هيلز مصر لإدارة المشروعات والاستثمار ش.م.م.
-	-	-	-	-	-		أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة
٢٠٢١						العلاقة	الشركة
مدفوعات بالإنابة	برامج حاسب آلي ومصروفات حاسبات وتكنولوجيات	اتعاب ادارة الفندق ومصروفات أخرى	اتعاب ادارة المشروعات	متحصلات بالإنابة	وحدات مباعة*		
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		
-	-	-	٤٥,٦٦٩,١٢١	-	-	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	شركة تيرنر كونستركشن انترناشيونال ايجيبت
٢,٤٠٨,٧٢٢	٢٥,٦٠٧,١٣٨	١٤,١٩٦,٦٥٨	-	١٩٤,٦٨٠,٠٠٠	-	الشركة الأم	شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)
-	-	٨٥٤,٨٦٥	-	-	-	شركة تابعة للشركة الأم	أعمار للضيافة
-	-	٢٣,١٩٠,٧٣٤	-	-	-	شركة تابعة للشركة الأم	إعمار للضيافة و الفنادق
-	-	-	-	-	١٢,١٥٥,٨٨٨		أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة

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

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٣- أطراف ذات علاقة - تابع

ونتيجة للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تتمثل الأرصدة فيما يلي:

أ - أرصدة الأطراف ذات العلاقة

٢٠٢٢		٢٠٢١		العلاقة
عملاء دفعات مقدمة	موردين و مصرفات مستحقة	المستحق إلى الأطراف ذات علاقة	المستحق من الأطراف ذات علاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
-	-	١٧٣,٥٠٩,٥٢٤	-	الشركة الأم *
-	-	٥٤,٣١٧,٦٣٦	١٠,٣١٨	شركات تابعة للشركة الأم
-	٦٣,٣٢٨,٧٤٨	-	-	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم
-	-	-	٢١٠,٤٣٧,٤٩٣	شركة شقيقة
١,٦٧٧,٩٥٨	-	-	-	أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة
<u>١,٦٧٧,٩٥٨</u>	<u>٦٣,٣٢٨,٧٤٨</u>	<u>٢٢٧,٨٢٧,١٦٠</u>	<u>٢١٠,٤٤٧,٨١١</u>	

٢٠٢١		٢٠٢٠		العلاقة
عملاء دفعات مقدمة	موردين و مصرفات مستحقة	المستحق إلى الأطراف ذات علاقة	المستحق من الأطراف ذات علاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
-	-	٥٣,٩٠٨,٢٧٢	-	الشركة الأم *
-	-	٦٠,٩١٤,٠٦١	١٠,٣١٨	شركات تابعة للشركة الأم
-	٦٣,٩٨٦,٠٨٥	-	-	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم
٩٤٢,٠٧٩	-	-	-	أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة
<u>٩٤٢,٠٧٩</u>	<u>٦٣,٩٨٦,٠٨٥</u>	<u>١١٤,٨٢٢,٣٣٣</u>	<u>١٠,٣١٨</u>	

* يتمثل رصيد جاري مستحق الي الشركة الام، قابل لطلب السداد من الشركة الأم، والذي نتج بشكل رئيسي من التمويل والدعم ممنوح من الشركة الأم بدون فوائد وأنشطة تشغيلية أخرى.

ب- مزايا المديرين الرئيسيين:

يتمثل ما حصل عليه المديرين الرئيسيين خلال السنة في:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٥,٨٠٣,٣٤١	٣٠,٥٥٢,٨٠٥	مزايا قصيرة الأجل
١,٧٠٢,٨٧٦	٢,٨٧٢,٢٠٦	مزايا نهاية الخدمة
<u>٢٧,٥٠٦,٢١٧</u>	<u>٣٣,٤٢٥,٠١١</u>	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٤ - مصروفات مدفوعة مقدماً ومديون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧,٧٥٨,٧٦٣	٢٦,١٦٥,٩٨٢	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢,٤٠١,١٤٢,٤٥٣	٢,٦٩٦,٠٦٦,٥٦٣	دفعات مقدمة للموردين ومقاولين*
٣,٤١٢,٧٧٦	١٤,٠٣٣,٨٧٣	سلف عاملين
٦٤,٩٢٩,٧٦٧	٥٥,٩٢٩,٨٤٠	فوائد مستحقة
٤,٧٣٥,٧٩٣	٥٧١,٦٧٧	مصلحة الضرائب - ضريبة القيمة المضافة
١١٤,١٣١,٣٠٦	٣٣٤,٢٩١,٧٢٨	حسابات جارية - صيانة **
٤,٦٩٠,٠٦١,٣٥٧	٥,٩٩٧,٣٦٨,٠٦٣	ودائع وأذون خزانة - صيانة **
٧١٦,٨٤٨,١٥٣	٦٥٤,٢١٩,٧٠٨	المستحق من عملاء - صيانة واستهلاك مياه
٦٣,٠٠١,٨٨٩	٦١,٦٣٧,١٩٤	مدفوعات الي مصلحة الضرائب - أذون خزانة
١,٢٠٤,١٣١,٧٠٥	١,٣١٧,٥٩٩,٥٢٠	عمولات بيع مؤجله
٢١٢,٤٦٩,٧٤١	٢٨٩,٨٠٣,١٣٨	أرصدة مدينة أخرى
٩,٤٩٢,٦٢٣,٧٠٣	١١,٤٤٧,٦٨٧,٢٨٦	
(٣٦,١١٤,٠١٥)	(٨٤,٩٦٢,٥٣٩)	يخصم: خسائر الائتمان المتوقعة
٩,٤٥٦,٥٠٩,٦٨٨	١١,٣٦٢,٧٢٤,٧٤٧	

*يتضمن بند الدفعات المقدمة للموردين والمقاولين مبلغ ١٢٤ مليون جنيه مصري مدفوع مقابل أعمال سوف يقوم بها مقاول (المشروع المشترك) والتي قررت الجمعية العامة للشركة الأم لهذا المقاول عدم استمراريتها. والمشروع المشترك مستمر في أداء وتنفيذ الأعمال حتى تاريخ إصدار هذه القوائم المالية ، كما ان الشركة لديها خطابات ضمان غير قابلة للإلغاء تغطي هذه الأرصدة بالكامل.

**تتضمن مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى ودائع صيانة محصلة من العملاء ، و التي تم استثمارها في حسابات جارية ذات فائدة او اذوان خزانة و ودائع 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 ٦٪ (٢٠٢١: ٥,٥٪) وبلغ رصيدها ٣٣٤,٢٩١,٧٢٨ جنيه مصري (٢٠٢١: ١١٤,١٣١,٣٠٦ جنيه مصري).
- حسابات الودائع وأذون الخزانة - صيانة بمتوسط معدل فائدة للودائع ١٠,٣٢٪ (٢٠٢١: ٨,٥٪) وأذون الخزانة بمعدل ١٢,٣٪ وبلغ رصيدها ٥,٩٩٧,٣٦٨,٠٦٣ جنيه مصري (٢٠٢١: ٤,٦٩٠,٠٦١,٣٥٧ جنيه مصري).

بالإشارة إلى إيضاح رقم (٣٥-أ) مخاطر الائتمان للعملاء والتي توضح كيفية إدارة وقياس الشركة لجودة الموقف الائتماني للأرصدة المدينة الأخرى.

مصروفات مدفوعة مقدماً ومديون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى كما يلي :

٢٠٢١	٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٣٧٢,٩٧١,٦٣٩	١,٥٣٢,٨٨١,٩١٩	أرصدة تستحق خلال ١٢ شهر
٧,٠٨٣,٥٣٨,٠٤٩	٩,٨٢٩,٨٤٢,٨٢٨	أرصدة تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر
٩,٤٥٦,٥٠٩,٦٨٨	١١,٣٦٢,٧٢٤,٧٤٧	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٥ - النقدية بالصندوق ولدي البنوك

٢٠٢١	٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٣,٤٣٨	٢٢٣,٤٠٤	نقدية بالصندوق
٢,٠٣٢,٤٥٦,٧٧٣	٦,١٩٩,٠٢٥,٦٢٤	حسابات جارية
١,٧٥٦,٧١٤,٩٨٤	١,١٦٧,١٩٧,٣٢٢	ودائع
<u>٣,٧٨٩,٢٠٥,١٩٥</u>	<u>٧,٣٦٦,٤٤٦,٣٥٠</u>	

- يتم احتساب الفائدة علي النقدية بالبنوك بناء علي أسعار الفائدة السائدة علي الإيداع. بلغ متوسط معدل فائدة الحسابات الجارية ٦,٦٪ (٢٠٢١: ٥,٥٪) وبلغ متوسط معدل فائدة الودائع ٥,٣٨٪ (٢٠٢١: ٨,٥٪).

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٧٨٩,٢٠٥,١٩٥	٧,٣٦٦,٤٤٦,٣٥٠	نقدية بالصندوق ولدي البنوك
(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	نقدية وودائع محتجزة كغطاء خطاب ضمان واعتماد* مستندي
(١,٨٧٥,٠٠٠)	(١,٨٧٥,٠٠٠)	ودائع (أكثر من ٣ شهور)
<u>٣,٧٣٧,٣٣٠,١٩٥</u>	<u>٧,٣١٤,٥٧١,٣٥٠</u>	نقدية وما في حكمها

*رصيد النقدية لدي البنوك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ يتضمن مبلغ ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري يتمثل في قيمة وديعتان يتم تجديدها بالإضافة الي حساب لدي البنك كغطاء خطاب ضمان و اعتماد مستندي مصدر من الشركة (إيضاح ٣٣).

١٦ - تسهيلات ائتمانية

تتمثل الحركة في التسهيلات الائتمانية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠,٢٥٥,٥٩٠	-	الرصيد في أول السنة
-	٤,٣٠٨,٤١٧,٦٤٥	المبلغ المقترض خلال السنة
(١٠,٢٥٥,٥٩٠)	(١,٤٧٣,٠٨١,٦٣٦)	المسدد خلال السنة
<u>-</u>	<u>٢,٨٣٥,٣٣٦,٠٠٩</u>	الرصيد في اخر السنة
٢٠٢١	٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	١,٧٥٥,٦٠٧,٢٠٢	مستحق خلال ١٢ اشهر
-	١,٠٧٩,٧٢٨,٨٠٧	مستحق بعد ١٢ اشهر
<u>-</u>	<u>٢,٨٣٥,٣٣٦,٠٠٩</u>	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٦ - تسهيلات ائتمانية (تابع)

٢٠٢١	٢٠٢٢	آخر تاريخ استحقاق (تجديد)	جزء المتداول من التسهيلات الائتمانية
جنيه مصري	جنيه مصري		
-	٧١٢,٣٩٠,٧٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	التسهيل الائتماني *١
-	١,٠٤٣,٢١٦,٤٧٦	٢٧ ابريل ٢٠٢٣	التسهيل الائتماني **٢
-	١,٧٥٥,٦٠٧,٢٠٢		إجمالي الجزء المتداول من التسهيلات الائتمانية
-	١,٠٧٩,٧٢٨,٨٠٧	٣١ ديسمبر ٢٠٢٧	جزء غير المتداول من التسهيلات الائتمانية
-	١,٠٧٩,٧٢٨,٨٠٧		التسهيل الائتماني *١
-	٢,٨٣٥,٣٣٦,٠٠٩		إجمالي الجزء غير المتداول من التسهيلات الائتمانية

* تم منح التسهيل الائتماني (١) من بنك تجاري مصري بحد أقصى ٢,٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بمتوسط سعر فائدة سنوي ١١,٧٪ ، حيث يحتفظ البنك بالحق في طلب السداد في حالة الإخلال بشروط العقد. التسهيل مقابل شيكات مؤجلة مخصومة لوحدة العملاء المسلمة الذين سددوا ٣٠٪ على الأقل من قيمة الوحدات.

** تم منح التسهيل الائتماني (٢) من بنك تجاري مصري بحد أقصى ٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بمتوسط سعر فائدة سنوي ١٢,٣٦٪ مقابل أذون الخزانة حيث يحتفظ البنك بالحق في طلب السداد في حالة خرق شروط العقد. التسهيل مضمون بأذون خزانة بقيمة دفترية ١,٦٢٩,٦٥٤,٨٠٤ جنيه مصري (إيضاح ١١).

١٧ - التزامات نهاية الخدمة

تتمثل حركة التزامات نهاية الخدمة للعاملين خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٦,٢٦٢,٨١٥	٤١,٢٧٨,٠٠٩	الرصيد في أول السنة
١١,٢٦٧,١٦١	٨,٨٧٧,٥٩١	المكون خلال السنة
(٦,٢٥١,٩٦٦)	(٦,٥٦٨,٩٨٣)	المستخدم خلال السنة
٤١,٢٧٨,٠١٠	٤٣,٥٨٦,٦١٧	الرصيد في آخر السنة

١٨ - مخصصات

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	المستخدم خلال السنة	مخصص انتفي الغرض منه خلال السنة	المكون خلال السنة	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤,٨٩٥,٤٤٩	(٥٧٩,٠٧٨)	(٥,٣٧٢,٠٩٢)	١٤,٦٩٣,٠٦٥	٦,١٥٣,٥٥٤	مخصص مطالبات - قضايا
٥٧,٣١٦,٠٩٩	(٢٤,٥٢١,٢٥٦)	-	٥٨,٧٨٨,٩٠٦	٢٣,٠٤٨,٤٤٩	مخصص مطالبات أخرى
٧٢,٢١١,٥٤٨	(٤٢٥,١٠٠,٣٣)	(٥,٣٧٢,٠٩٢)	٧٣,٤٨١,٩٧١	٢٩,٢٠٢,٠٠٣	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٨ - مخصصات (تابع)

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١	المكون خلال السنة	مخصص انتفي الغرض منه خلال السنة	المستخدم خلال السنة	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٧,٠٦٢,٤٨٣	٣,٩١٧,٣٠٩	(١٤,٨٢٦,٢٣٨)	-	٦,١٥٣,٥٥٤
٤٤,٧٩٦,٤٥٨	-	-	(٢١,٧٤٨,٠٠٩)	٢٣,٠٤٨,٤٤٩
٦١,٨٥٨,٩٤١	٣,٩١٧,٣٠٩	(١٤,٨٢٦,٢٣٨)	(٢١,٧٤٨,٠٠٩)	٢٩,٢٠٢,٠٠٣

- لا توجد التزامات محتملة جوهرية غير المذكورة في إيضاح المخصصات وما تم الإفصاح عنه في إيضاح (٢٩) والخاص بالموقف الضريبي و إيضاح (٣٣) التزامات محتملة.

١٩ - موردون، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٠	٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,١١١,٠٩٥,٠٦١	٤,٢٨٠,١٢٠,٠٠٢	تكاليف عقود المشروعات المستحقة
١,١٥٠,٩٢٦,٠٨٢	١,٢٤٦,٧٠٧,٢٨٦	موردون (موردون و مقاولون واستشاريون)
٦٨,٨٩٥,١٦٩	٦٧,٧٠٢,٣١٧	مستحق الى مصلحة الضرائب - بخلاف ضريبة الدخل
٥١٦,٠٤٥,٨١٦	٦٧٩٣,٧٠٢,٩٨	مصروفات مستحقة
١٩١,٥٤٦,٥٠٥	١٧٣,٣٢٣,٧٦٦	إيرادات مؤجلة*
٧,٤٦٥,٩٧١	٧,٧٤٨,٦٧٥	هيئة التأمينات الاجتماعية
١٩,٦٩١,٣٦٤	١٩,٩٠٥,٤٧٠	مستحقات أخرى
٣,٢٥٦,٨٦٦	٤,١٠٢,٨٨٤	التزامات ايجار قصيرة الاجل (إيضاح ٨)
٨٦١,٧٢١,٧٨٩	٨٨٩,٨٩٥,٠٥٩	المستحق الى عملاء - صيانة
٤,٤٤٢,٤٥٢,٣٦٤	٥,٦٥٨,١٥٨,٠٢٧	دائنو ودائع صيانة**
١١,٣٧٣,٠٩٦,٩٨٧	١٣,١٤١,٣٦٦,٤٧٢	

*تتمثل الايرادات المؤجلة في ارصدة للعملاء الذين تم إلغاء عقودهم وتم خصم نسبة الشركة من ثمن البيع، يحق للعملاء استخدام هذه المبالغ لشراء وحدات أخرى من الشركة خلال عام واذا لم يتم العميل باستخدام الرصيد، يحق للشركة الاحتفاظ بالمبالغ و تحويلها للايرادات.

**يتمثل دائنو ودائع صيانة في رصيد الأقساط المحصلة التي تستخدم في ادارة المرافق. يتم ربط هذه المبالغ في ودائع أوادوان خزانه او إيداعها في حسابات جارية بفوائد لهذا الغرض - إيضاح (١٤).

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

٢٠ - عملاء دفعات مقدمة

٢٠٢١	٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,١٦١,٩٣٧,٤٥٩	٣,٨٢٥,٩٢٧,١٢٨	مشروع أب تاون كايرو
١٢,٨٠٣,١٢٠,٧٦٨	١٤,٤٠٢,٠٢٠,٥١٧	مشروع مراسي
٤,٠٢٣,٣٤٧,٥٦٣	١,٩٣٨,٥١٢,١٠٦	مشروع ميفيدا
٧٦٧,٠٨٣,٦٧٧	١,٩٥٠,٢٩٥,٤٣١	مشروع كايرو جيت
٤٥٢,١٨٩,٧٣١	١,٢٢٥,٩٩٣,٦٦٢	مشروع بيل في
٢٢,٢٠٧,٦٧٩,١٩٨	٢٣,٣٤٢,٧٤٨,٨٤٤	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢١ - التزامات طويلة الأجل

٢٠٢١	٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٣٩,١٩١,٣٩٥	٣٤,٧١٤,٧٣٣	التزامات طويلة الأجل
٦,٥٩٥,٥٩٢,٩٥٨	٥,٣٨٦,٢٦٢,٨٥٣	مشروع كايرو جيت*
(١,٩٦٠,٧٦٩,٤٥٠)	(٢,٤٤٣,١٤١,٠٠٩)	مشروع بيل في**
٤,٨٧٤,٠١٤,٩٠٣	٢,٩٧٧,٨٣٦,٥٧٧	خصم التزامات طويلة الأجل (فوائد لم تستحق)
		صافي الالتزامات طويلة الأجل

تتمثل صافي الالتزامات طويلة الأجل فيما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٨٥,٦٦٢,٨٦٥	٣٠,٩٨٦,٠٧٠	الجزء المتداول
٤,٦٨٨,٣٥٢,٠٣٨	٢,٩٤٦,٨٥٠,٥٠٧	الجزء غير المتداول
٤,٨٧٤,٠١٤,٩٠٣	٢,٩٧٧,٨٣٦,٥٧٧	

قامت الشركة باحتساب القيمة الحالية للالتزام والتمثل في كافة المدفوعات النقدية المستقبلية باستخدام سعر خصم ١٩,٢٥٪ لكل من مشروع بيل في و مشروع كايرو جيت لعام ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ١١,٢٥٪ لمشروع بيل في و ١٣,٢٥٪ لمشروع كايرو جيت) ونتج عنه فوائد غير مستحقة بمبلغ ٢,٤٤٣,١٤١,٠٠٩ جنيه مصري (١,٩٦٠,٧٦٩,٤٥٠ جنيه مصري) يتم تحميل الفائدة علي العقارات لغرض التطوير عند استحقاقها.

* تتمثل في أقساط مسددة بشيكات أجلة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لزيادة مساحة الأرض لمشروع كايرو جيت ٥,٥ فداناً.

** تتمثل في أقساط مسددة بشيكات أجلة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لقطعة ارض مشتراه لإقامة مشروع "بيل في" بمدينة الشيخ زايد.

٢٢ - تأمينات ضمان أعمال

٢٠٢١	٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٥,٤٦٢,٤٥٣	١٨٩,٧٨٤,٨١١	تأمينات ضمان أعمال تستحق خلال ١٢ شهر
٧٨٧,٩٠٢,٨٣٠	٨٩٢,٧٧٠,٩٧٨	تأمينات ضمان أعمال تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر
٨٢٣,٣٦٥,٢٨٣	١,٠٨٢,٥٥٥,٧٨٩	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٣- رأس المال

٢٠٢١	٢٠٢٢	
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 علي زيادة راس المال المصدر بقيمة ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (ستمائة مليون جنيه مصري لا غير) بسعر اصدار ٣,٨٠ جنيه مصري للسهم ليصبح راس 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 علي 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 بتحديث السجل 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 وتم تخفيض علاوة الاصدار بمبلغ ٢٥٢,٥٠٣,٨٤٠ جنيه مصري، تم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ ١٠ نوفمبر ٢٠١٦.

٢٤- الإيرادات

٢٠٢١	٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٤٠٤,٩٥٦,٤٣٢	٤,٢٨٩,٩٣٥,٠٤٦	مشروع مراسي*
١,٦٢٠,٥٦٥,٣٨٢	٢,٠٤١,٧٠٠,٠١٧	مشروع أب تاون كايرو*
٥,٦٤٤,١٦٠,٢٧٧	٧,٩٣٩,٣٢٣,٠٣١	مشروع ميفيدا*
٤١٠,٩٧٤,٣٩٩	٤٦٥,٢٢٢,١٩٤	ايرادات الفنادق والضيافة
١١,٠٨٠,٦٥٦,٤٩٠	١٤,٧٣٦,١٨٠,٢٨٨	

*تتمثل الإيرادات من بيع عقارات للمشروعات لغرض التطوير قيمة مبيعات الوحدات التي تم تسليمها في وقت محدد خلال السنة مخصومة باستخدام معدل الفائدة الفعال، وتقدم الشركة عدة نماذج للدفع من " تقسيط حتى التسليم" الي " أقساط ممتدة على مدى ٨ سنوات"، ويختلف سعر الوحدة طبقاً إلى جدول التقسيط المحدد من قبل العميل.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٥ - تكلفة الإيرادات

٢٠٢١	٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,١٢٧,٨١١,٧٥٣	٢,٤٢٤,٠٥٨,٣٧٨	مشروع مراسي*
١,٠١١,٤٢٤,٨٦٦	١,٣٥٠,١٦٤,٨٣٣	مشروع أب تاون كايرو*
٢,٦١٨,١٦٦,٤٧٣	٤,٠١٦,١٥١,٤٢٢	مشروع ميفيدا*
٢٨٩,٥٤٤,٣٤٧	٣٢٩,٠٦٨,٧٤٣	تكلفة الإيرادات للفنادق والضيافة
<u>٦,٠٤٦,٩٤٧,٤٣٩</u>	<u>٨,١١٩,٤٤٣,٣٧٦</u>	

* تتضمن تكلفة المشروعات قيمة رد انخفاض في قيمة العقارات لغرض التطوير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١,١٨٩,٨٢١ جنيه مصري بينما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١: رد انخفاض ١٤,٧٣٦,٠٧٥ جنيه مصري .

٢٦ - مصروفات عمومية وإدارية

٢٠٢١	٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٣,١٣٩,٣١٩	١٧,١٥٨,٤٧٠	دعاية
٢١٨,٣٦٢,٣٢٤	٢٧٠,٨٠١,٣٦١	مصروفات إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
١٤,٨٨٣,٠٣٧	٥٥,٠٥٣,٣٧١	مصروفات إهلاك استثمار عقاري (إيضاح ٨)
٥,٣١٣,٩٧١	٦,٨٦٠,٧٩٨	مصروفات إهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٩)
١٩,٧٢١,٠٧٩	١٤,٢٥٦,٧٠٤	منتجات تسويقية وخامات
٤٨,٦٣٥,١٦٦	١٦,٩٨٠,٤٣٤	حفلات ومعارض
١٥٩,٨٢٩,٥٣١	٢٥٤,٥٤٨,٤٢٣	عمولة مبيعات
١٣٠,١٣٩,٥٤٦	١٥٦,٢٤١,٤٢٩	ايا ومرتببات
٢٦,٤٠٠,٤٦٩	٥١,٦٣٠,٠٤١	أتعاب مهنية واستشارات
٢٩,٨٦٨,٦٦٨	٥٦,٠٩٢,٢٨١	مصروفات حاسبات وتكنولوجيا
١٣,٩٢٤,٩٠٩	٢٠,١٣٣,٥٥٧	مصروفات سفر وترفيه
٥,٥٤٨,٣١٢	٥,٣٧٧,٨٢٨	اتصالات
٨٠,٤٢٩,١٠٦	٩٧,١٨٢,٤٩٤	مصروفات إدارة الخدمات
٨,٧٠٤,٠٢٦	١٣,٤٤٠,٧٤٢	مصروفات بنكية أخرى
٣١,٣٨٦,٧٥٩	٤١,٧٢٨,٦١٣	المساهمة التكافلية للتأمين الصحي
٨٩,٦٠٩,٣٦٧	٢٦٨,١٣١,٥٦٥	تبرعات
٦٣,٩٥٤,٥٨٥	٧٧,٦٩٠,٤٣٣	مصروفات أخرى
<u>٩٦٩,٨٥٠,١٧٤</u>	<u>١,٤٢٣,٣٠٨,٥٤٤</u>	

٢٧ - إيرادات تمويلية

٢٠٢١	٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٢,٤٠٢,٢٨٨	١١٥,٥٨٧,٢٦٣	فوائد من الودائع والحسابات الجارية
٨٩٣,٦١٥,٧٤٥	٩٣١,٢٨٨,٨١٧	فوائد من أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
-	٨٢,٢٢٥,٢٢١,٢٠	أرباح فروق عملة غير محققة
٦,٩٩٢,٤٨٩	١٩٠,٩٥٥,٨٤٤	أرباح فروق عملة محققة
<u>٩٧٣,٠١٠,٥٢٢</u>	<u>٣,٤٦٣,٠٥٣,١٣٢</u>	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٨ - مصروفات تمويلية

٢٠٢٢	٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧١,٢٥٧,٣٤٤	٣٠٧,٩٩٤	فوائد بنكية علي التسهيلات الائتمانية
٥,٧٨٢,٢٩٢	٣,١٦٧,٣٥٥	فوائد تمويلية - التزامات الايجار (إيضاح ٩)
٧٤٥	١٠,٦٢٥	مصروفات بنكية أخرى
-	٧,٣٨٢,٠٢١	خسائر فروق عملة غير محققة
<u>٧٧,٠٤٠,٣٨١</u>	<u>١٠,٨٦٧,٩٩٥</u>	

٢٩ - ضرائب الدخل

٢٠٢٢	٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(١,٥٩٧,٠٢٥,٧٤٩)	(١,٢١٦,٧٤٦,٢٦٧)	الضريبة الجارية
(٤٣٧,١٦٥,٩٤٩)	٤,٤٢٣,٦٣٧	الضريبة المؤجلة
<u>(٢,٠٣٤,١٩١,٦٩٨)</u>	<u>(١,٢١٢,٣٢٢,٦٣٠)</u>	

ضرائب الدخل المؤجلة

قائمة المركز المالي		قائمة الأرباح أو الخسائر		
٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(٥٩,٣٥٢,٠٩٣)	(٤٦,٦٩١,٨١٩)	(١٢,٦٦٠,٢٧٤)	(١٩,٣٥٦,٣٥٨)	إهلاك الأصول الثابتة
(١٠٧,٦٨٢,٩٩٥)	(١٦٤,٩٥٦,٣٩١)	٥٧,٢٧٣,٣٩٦	٣٥,٩٦١,٦٤١	عمولة مبيعات مؤجلة
(٥٠٠,٦٧٤,٧٧٢)	-	(٥٠٠,٦٧٤,٧٧٢)	-	فروق عملة غير محققة
٣٣٤,٠٧١,٧٠٣	٣١٥,١٧٦,٠٠٢	١٨,٨٩٥,٧٠١	(١٢,١٨١,٦٤٦)	مخصصات ومصروفات مستحقة
<u>(٣٣٣,٦٣٨,١٥٧)</u>	<u>١٠٣,٥٢٧,٧٩٢</u>	<u>(٤٣٧,١٦٥,٩٤٩)</u>	<u>٤,٤٢٣,٦٣٧</u>	ضريبة الدخل المؤجلة أصل / (التزام)

٣٠ - الموقف الضريبي

أ - ضرائب شركات الأموال

- تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في المواعيد القانونية.
- تم فحص دفاتر الشركة منذ بدء النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وتم السداد.
- يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

ب - ضرائب كسب العمل

- تم فحص دفاتر الشركة من بداية النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وتم السداد.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

ج - ضرائب المبيعات / ضريبة القيمة المضافة

- تم فحص دفاتر الشركة منذ بداية النشاط حتى عام ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وتم السداد.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣٠- الموقف الضريبي (تابع)

د - ضريبة الدمغة

- تم فحص دفاتر الشركة عن الفترة منذ بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وتم السداد.
- تم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وقامت الشركة بالأعتراض على نتيجة الفحص وتم تحويلها للجنة الداخلية والتي لم تصدر قرار حتى تاريخه .
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ .

٣١- ربحية السهم

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

٢٠٢٢	٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٥٦٣,٣١٦,٦٤٠	٤,١١٩,٥٢٠,١١٨	صافي ارباح السنة
(٢٥٧,٨٢٨,٥٧٠)	(١٧٨,٢٧٥,٦٩٠)	نصيب العاملين (افتراضي)
٦,٣٠٥,٤٨٨,٠٧٠	٣,٩٤١,٢٤٤,٤٢٨	صافي الأرباح القابلة للتوزيع على ملاك الأسهم العادية
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال السنة للأرباح الأساسية والمخفضة
١,٣٩	٠,٨٧	نصيب السهم في أرباح السنة - الأساسي والمخفض

٣٢- الارتباطات

بلغت تعاقبات الشركة الخاصة بالأصول تحت التنفيذ وعقارات لغرض التطوير القائمة في تاريخ الميزانية غير مدرجة في القوائم المالية مبلغ ٧,٥٦٩,١٩٣,٥٤٦ جنيه مصري (٢٠٢١: ٨,٨١٧,٤٧٧,٦٩١ 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 كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠٨,٥٠١,٨٣٦	٢٧,٢٦٩,٣٨٨	خلال عام
٤٧٣,١١٥,٧٢٦	١٩٥,٧١٣,٢٠٥	بعد عام ولا تتعدى خمسة أعوام
٧,٣٨١,٤٤٨,٨١٦	٢,٠٥٣,٩٣٠,٠٨٨	أكثر من خمس أعوام
٧,٩٦٣,٠٦٦,٣٧٨	٢,٢٧٦,٩١٢,٦٨١	

٣٣- التزامات محتملة

- قامت الشركة بإصدار خطاب ضمان نهائي لصالح "الهيئة المصرية لحماية الشواطئ" في ٢٠١٧ ساري حتى سنة ٢٠٢٢، غطاء خطاب الضمان البالغ ٥٠ مليون جنيه مصري مغطى بالكامل.
- تم إصدار خطاب اعتماد لصالح شركة "Caterpillar (NI) Ltd" خلال عام ٢٠٢٢ بمبلغ ٣٩٩,٦٢٤ دولار أمريكي (ما يعادل ٩,٨٨٦,٧١٦ جنيه مصري).
- تم إصدار خطاب اعتماد لصالح "سييس ليفت" في عام ٢٠٢٢ بمبلغ ٢٢,٣٢٢ يورو (ما يعادل ٥٩٠,٩٠٤ جنيه مصري).

٣٤- شيكات آجلة (غير مدرجة ضمن بنود الميزانية)

تبلغ قيمة الشيكات الآجلة المحتفظ بها ٣٠,٢٠٨,٨٩٩,٠٧٥ جنيه مصري (٢٠٢١ : ٢٨,١١٥,٧٨٧,٦٨٦ 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. 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 ارصدة 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.

خسائر الائتمان المتوقعة

تخصص الشركة كل تعرض لدرجة مخاطر الائتمان بناءً على البيانات التي يتم تحديدها على أنها تنبؤية لمخاطر الخسارة (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر التصنيفات الخارجية وحسابات الإدارة وتوقعات التدفق النقدي والمعلومات العامة المتاحة عن العملاء) وكذلك تطبيق أحكام ائتمانية من ذوي الخبرة. يتم تعريف درجات مخاطر الائتمان باستخدام عوامل نوعية وكمية تدل على مخاطر التخلف وتتماشى مع تعريفات التصنيف الائتماني الخارجي. يتم احتساب معدل خسائر الائتمان المتوقعة بناءً على حالة التعثر والخبرة الفعلية لخسائر الائتمان على مدى عمر الشركة.

تستعين الشركة بمصفوفة مخصصات لقياس خسائر الائتمان المتوقعة لأصولها المالية. تحتسب معدلات الخسارة باستخدام طريقة "معدل التدوير" استناداً إلى احتمالية تقدم العملاء خلال مراحل متتالية من التأخر في السداد إلى الشطب. تحتسب معدلات الخسارة بصورة منفصلة للمخاطر الكامنة بمختلف القطاعات استناداً إلى الخصائص التالية لمخاطر الائتمان المشتركة - بما في ذلك التصنيف الائتماني للعميل والحكومة والمنطقة الجغرافية ومدة العلاقة مع العميل.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣٥- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تابع)

ارصدة العملاء واوراق القبض

أبرمت الشركة عقود بيع وحدات سكنية وأخرى تجارية بالتقسيط. تم تحديد تلك الأقساط في عقود البيع. وتعرض الشركة لخطر الائتمان فيما يتعلق بتلك الأقساط المستحقة. ولكن الملكية القانونية للوحدات السكنية والتجارية لا تنتقل إلى المشتري إلا بعد تسديد جميع الأقساط. إضافة إلى ذلك، تتابع الشركة الأقساط المستحقة بشكل مستمر وبالتالي فإن تعرض الشركة لخطر الديون المدومة ليس جوهرياً. يتأثر تعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي بالصفات الفردية لكل عميل على حدة. أما الخصائص السكانية لقاعدة عملاء الشركة، وتشمل مخاطر التخلف عن السداد السائد بالصناعة والدولة التي يعمل بها العملاء، لها تأثير أقل على خطر الائتمان. تحصل الشركة على إيراداتها من عدد كبير من العملاء.

فيما يلي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بحسابات الشركة وأوراق القبض المستحقة باستخدام مصفوفة المخصصات واستناداً إلى تصنيف العملاء:

عدد أيام التأخير في السداد				غير مستحق	الإجمالي	
أقل من ٣٠ يوماً	بين ٣٠ إلى ٦٠ يوماً	بين ٦٠ إلى ٩٠ يوماً	أكثر من ٩٠ يوماً			
٠,٦٧%	٠,٦٧%	٠,٦٧%	٠,٦٧%	٠,٦٧%	٠,٦٧%	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٥,٤٨٨,٥٣٥	٢٦,٥٤٨,٦٠٦	١٨,٦٦٧,٩٠٣	١٠٢,٨٨٩,٠٩١	٧,٦٠٠,٤٥٥,٠٢٦	٧,٧٥٤,٠٤٩,١٦١	عملاء وأوراق قبض معدل خسائر الائتمان الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية المقدر عند التخلف خسائر الائتمان المتوقعة
٣٦,٦٩٤	١٧٧,٤٩٢	١٢٤,٨٠٥	٦٨٧,٨٧١	٥٠,٧٤٤,١٥٩	٥١,٧٧١,٠٢١	
عدد أيام التأخير في السداد				غير مستحق	الإجمالي	
أقل من ٣٠ يوماً	بين ٣٠ إلى ٦٠ يوماً	بين ٦٠ إلى ٩٠ يوماً	أكثر من ٩٠ يوماً			
٠,٣٣%	٠,٣٣%	٠,٣٣%	٠,٣٣%	٠,٣٣%	٠,٣٣%	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٣,٨١٢,٤٣٠	١,٣٣٩,٨٦٥	٣,١٧٥,٠٩٨	١٣٠,٤٤٨,٩٠٧	٣,٩٩٣,٠٧٨,١٧٨	٤,٢١١,٨٥٤,٤٧٨	عملاء وأوراق قبض معدل خسائر الائتمان الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية المقدر عند التخلف خسائر الائتمان المتوقعة
١٧٨,٨٩١	١٠٤,١٨٤	١٠,٥٥٥	٤٣٣,٦٥٧	١٣,٢٧٤,٣٥٢	١٤,٠٠١,٦٣٩	

إن التعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالمستحقات الأخرى للشركة، والمبالغ المستحقة من العملاء باستخدام مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة الشركة السابقة بخسائر الائتمان المعدلة مقابل العوامل المستقبلية ترتبط بما يلي:

عدد أيام التأخير في السداد				غير مستحق	الإجمالي	
بين ١ إلى ٩٠ يوماً	بين ٩٠ إلى ١٨٠ يوماً	بين ١٨١ إلى ٣٦٠ يوماً	أكثر من ٣٦٠ يوماً			
١,٥٨%	١,٥٨%	١,٥٨%	١,٥٨%	١,٥٨%	٩,٣٤%	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٤٩,٦٨٣,٢٩٢	٦٢,٨٤٥,٢٣٦	٥٢,٢١٧,٠٦٨	١٤,٦٤٩,٢٣٩	٦,٣٨٨,٩٣٨	١٨٥,٧٨٣,٧٧٢	ارصدة مدينة أخرى - ومبالغ مستحقة من العملاء معدل خسائر الائتمان الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية المقدر عند التخلف خسائر الائتمان المتوقعة
٧٨٤,٠٧٦	٩٩١,٧٩١	٨٢٤,٠٦٢	١٤,٦٤٩,٢٣٩	١٠٠,٨٢٧	١٧,٣٤٩,٩٩٥	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣٥ - أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تابع)

عدد أيام التأخير في السداد				غير مستحق جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
أكثر من ٣٦٠ يوماً	بين ١٨١ إلى ٣٦٠ يوماً	بين ٩٠ إلى ١٨٠ يوماً	بين ١ إلى ٩٠ يوماً			
١٠٠٪	٠,٧٩٪	٠,٧٩٪	٠,٧٩٪	٠,٧٩٪	٤,١١٪	ارصدة مدينة أخرى - ومبالغ مستحقة من العملاء
٧,٧٣٩,٤٢٦	١٢,٤٤٥,٢١٨	-	٢١١,١١٨,٥٥٤	-	٢٣١,٣٠٣,١٩٩	معدل خسائر الائتمان
٧,٧٣٩,٤٢٦	٩٧,٧٩٤	-	١,٦٥٨,٩٥٧	-	٩,٤٩٦,١٧٧	الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية المقدرة عند التخلف
						خسائر الائتمان المتوقعة

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 إلى أن البنوك المحلية تخضع لرقابة البنك المركزي المصري وبالتالي يعتبر خطر الائتمان ضئيلاً.

المستحق من أطراف ذات العلاقة

ترتبط أرصدة المستحق من أطراف ذات علاقة بالمعاملات التي تنشأ ضمن سياق الأعمال الاعتيادية للنشاط، ويكون تعرض تلك الأرصدة لخطر الائتمان منخفض ويكون الحد الأقصى 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 أرباح الشركة. وتتضمن الأدوات المالية التي تتأثر بخطر السوق القروض والتسهيلات 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 ولا تصدر الشركة أدوات مالية مشتقة.

٣٥ - أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تابع)

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). ولا يوجد تأثير لهذا التغير على حقوق الملكية سوى أثر الأرباح على النحو الموضح أدناه:

٢٠٢١		٢٠٢٢		
الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في معدل الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في معدل الفائدة	
جنيه مصري ١٧,٥٦٧,١٥٠	+١٪	١١,٦٧١,٩٧٣	+١٪	الأصل المالي
(١٧,٥٦٧,١٥٠)	-١٪	(١١,٦٧١,٩٧٣)	-١٪	
-	+١٪	(٩,٧٦٩,٤٠٠)	+١٪	الالتزام المالي
-	-١٪	٩,٧٦٩,٤٠٠	-١٪	

تم الإفصاح عن معدل الفائدة على القرض المستحق إلى أطراف ذات علاقة في الإيضاح (١٣-ب) المتمم للقوائم المالية. تم الإفصاح عن معدلات الفائدة على القروض من المؤسسات المالية في الإيضاح (١٦) للقوائم المالية.

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 الإسترليني في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة. ويرجع الأثر الذي وقع على أرباح الشركة قبل الضريبة إلى التغيرات في قيمة الأصول والالتزامات النقدية. ويعد تعرض الشركة لخطر التغيرات في أسعار صرف جميع العملات الأجنبية الأخرى ليست جوهرية.

٢٠٢١		٢٠٢٢		
الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في سعر الصرف	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في سعر الصرف	
جنيه مصري ٢٤٧,٥٦٣,٣٧٩	+١٠٪	٦٨٢,٣٧٥,٥٢٨	+١٠٪	دولار أمريكي
(٢٤٧,٥٦٣,٣٧٩)	-١٠٪	(٦٨٢,٣٧٥,٥٢٨)	-١٠٪	
٥٥,٧١٠,٢٨٦	+١٠٪	٩٥,٦٦٩,٩٢٣	+١٠٪	درهم الإماراتي
(٥٥,٧١٠,٢٨٦)	-١٠٪	(٩٥,٦٦٩,٩٢٣)	-١٠٪	
٢,١٨٥,٨٠٤	+١٠٪	٢,٣٨٩,٥٢٠	+١٠٪	يورو
(٢,١٨٥,٨٠٤)	-١٠٪	(٢,٣٨٩,٥٢٠)	-١٠٪	
٩٨٦,٥١٢	+١٠٪	٦٣٧,٨٣٦	+١٠٪	ريال سعودي
(٩٨٦,٥١٢)	-١٠٪	(٦٣٧,٨٣٦)	-١٠٪	
١٩,٨٠٥,٩٤٣	+١٠٪	٧٨,٢١٩	+١٠٪	جنيه إسترليني
(١٩,٨٠٥,٩٤٣)	-١٠٪	(٧٨,٢١٩)	-١٠٪	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣٥ - أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تابع)

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.

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

الإجمالي جنيه مصري	أكثر من ٥ سنوات جنيه مصري	من ١ إلى ٥ سنوات جنيه مصري	من ٣ إلى ١٢ شهر جنيه مصري	أقل من ٣ أشهر جنيه مصري	الالتزامات المالية
					في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٣,١٧٢,٧٧٣,١٥٤	-	١,٤١٧,١٦٥,٩٥٢	١,٧٥٥,٦٠٧,٢٠٢	-	تسهيلات ائتمانية
١,٠٨٢,٥٥٥,٧٨٩	-	٨٩٢,٧٧٠,٩٧٨	١٨٩,٧٨٤,٨١١	-	تأمينات ضمان أعمال
٧,٢٣٤,٢١٨,٨٩٣	-	-	-	٧,٢٣٤,٢١٨,٨٩٣	موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٥,٤٢٠,٩٧٧,٥٨٦	١,٤٤٩,٩٠٥,٤٠٣	٣,٩٣٦,٣٥٧,٤٥٠	٣٤,٧١٤,٧٣٣	-	التزامات طويلة الأجل
٥٨,٦٦٦,٢٣٠	٢٣,٦٢٦,١٩٥	٣٥,٠٤٠,٠٣٥	-	-	التزامات ايجار طويلة الأجل
٤٣,٥٨٦,٦١٨	-	٤٣,٥٨٦,٦١٨	-	-	مخصصات نهاية الخدمة
٢٢٧,٨٢٧,١٦٠	-	-	-	٢٢٧,٨٢٧,١٦٠	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
<u>١٧,٢٤٠,٦٠٥,٤٣٠</u>	<u>١,٤٧٣,٥٣١,٥٩٨</u>	<u>٦,٣٢٤,٩٢١,٠٣٣</u>	<u>١,٩٨٠,١٠٦,٧٤٦</u>	<u>٧,٤٦٢,٠٤٦,٠٥٣</u>	إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة

الإجمالي جنيه مصري	أكثر من ٥ سنوات جنيه مصري	من ١ إلى ٥ سنوات جنيه مصري	من ٣ إلى ١٢ شهر جنيه مصري	أقل من ٣ أشهر جنيه مصري	الالتزامات المالية
					في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٨٢٣,٣٦٥,٢٨٣	-	٨٠٣,٣٥٧,٢٥٦	٢٠,٠٠٨,٠٢٧	-	تأمينات ضمان أعمال
٦,٦٧٠,٢٠٢,٩٤٩	-	-	-	٦,٦٧٠,٢٠٢,٩٤٩	موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٦,٨٣٤,٧٨٤,٣٥٣	٢,٠٦٧,٢٧٥,٤٠٥	٤,٥٦٣,٠٣٢,٢٨٦	٢٠٤,٤٧٦,٦٦٢	-	التزامات طويلة الأجل
٦٨,٣٩٨,٩٢١	٢٣,٦٢٦,١٩٥	٤٤,٧٧٢,٧٢٦	-	-	التزامات ايجار طويلة الأجل
٤١,٢٧٨,٠١٠	-	٤١,٢٧٨,٠١٠	-	-	مخصصات نهاية الخدمة
١١٤,٨٥١,٦٨١	-	-	-	١١٤,٨٥١,٦٨١	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
<u>١٤,٥٥٢,٨٨١,١٩٧</u>	<u>٢,٠٩٠,٩٠١,٦٠٠</u>	<u>٥,٤٥٢,٤٤٠,٢٧٨</u>	<u>٢٢٤,٤٨٤,٦٨٩</u>	<u>٦,٧٨٥,٠٥٤,٦٣٠</u>	إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة

٣٦- القيم العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الأصول المالية والالتزامات المالية. وتتضمن الأصول المالية للشركة أرصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك، أرصدة العملاء وأوراق القبض، وبعض الأرصدة المدينة أخرى، وأصول مالية بالتكلفة المستهلكة، والمستحق من أطراف ذات علاقة. أما الالتزامات المالية الخاصة بالشركة فتشمل التسهيلات الائتمانية وأرصدة الموردين والأرصدة الدائنة الأخرى، والمستحق إلى أطراف ذات العلاقة وقرض من أطراف ذات علاقة و التزامات إيجار وتأمين ضمان الأعمال.

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

٣٧- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لسنة ٢٠٢١ لتنتمي مع عرض القوائم المالية لهذه السنة كما موضح أدناه، تم إعادة تبويب خسائر الائتمان المتوقعة من مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى الي عملاء و أوراق قبض كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

جنيه مصري

(١٤,٠٠١,٦٣٩)

١٤,٠٠١,٦٣٩

عملاء و أوراق قبض

مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى

٣٨- أحداث هامة

قرر البنك المركزي المصري زيادة معدلي الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية عدة مرات مما أثر على الأعمال في مصر و الزيادات في الأسعار والتضخم وارتفاع أسعار الفائدة والسلع والمواد الخام وتوافرها والتي كان لها أثرها على القوائم المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وقد تؤثر على القوائم المالية للفترات المستقبلية وسيظهر هذا التأثير في القوائم المالية المستقبلية. يختلف حجم الأثر وفقا للمدى والفترة التي يتوقع أن تنتهي فيها تلك الأحداث وأثرها.

قامت إدارة الشركة بإجراء تقييم لتحديد المخاطر والتأثيرات على القوائم المالية، وبناء على ذلك قامت الإدارة بتقييم خطتها للتخفيف من هذه المخاطر التي قد تؤثر على الأداء المالي للشركة والقوائم المالية المستقبلية.

كما تراجع أسعار صرف الجنيه المصري مقابل الدولار وجميع العملات الرئيسية الأخرى، والذي أنتج عنه أرباح فروق تقييم عملة غير محققة بمبلغ ٢,٢٢٥,٢٢١,٢٠٩ جنيه مصري مدرجة ضمن الإيرادات التمويلية (إيضاح ٢٧).

٣٩- أحداث لاحقة

قرر البنك المركزي المصري رفع سعر الفائدة على الإيداع لليلة واحدة، ومن المتوقع أن يؤثر ذلك على سياسات تسعير البنك للمنتجات الحالية والمستقبلية. إلى جانب رفع سعر الفائدة، قرر البنك المركزي المصري أيضاً تحرير سعر الصرف الأجنبي لمنح البنوك في مصر المرونة لتحديد سعر بيع وشراء العملات الأجنبية.

كما انخفضت أسعار صرف الجنيه المصري مقابل الدولار وبعض العملات الأخرى في الفترة الاحقة لتاريخ القوائم المالية.