

شركة إعمار مصر للتنمية
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
وتقرير مراقب الحسابات عليها

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

المحتويات

الصفحة	
٣	تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المستقلة
٤	قائمة المركز المالي المستقلة
٥	قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة
٦	قائمة الدخل الشامل المستقلة
٨-٧	قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
٩	قائمة التدفقات النقدية المستقلة
٤٢-١٠	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

تقرير مراقب الحسابات

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

تقرير عن القوائم المالية المستقلة

راجعنا القوائم المالية المستقلة المرفقة لشركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في المركز المالي المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وكذا قوائم الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المستقلة

هذه القوائم المالية المستقلة مسؤولية إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المستقلة 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 مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المستقلة 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 المستقلة خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

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

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

تقرير مراقب الحسابات

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

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي المستقلة لشركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

كما هو موضح بإيضاح (٦)، لدى الشركة استثمارات في شركات تابعة وتقوم الشركة بإعداد قوائم مالية مجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية. ولتفهم أشمل للمركز المالي للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وكذا أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ، فإن الأمر يتطلب الرجوع الي القوائم المالية المجمعة.

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 المستقلة 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.

القاهرة في: ٢٨ فبراير ٢٠١٩

مراقب الحسابات

عمر محمد الشعيبي
A Member of
جمعية المحاسبين والمراجعين المصريين
جمعية الضرائب المصرية
س. م. رقم (٩٣٦٥٦) سيدة والمراجعة
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠٣)

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الأصول
			أصول غير متداولة
٥٣٩,٦١٦,٤٩٥	٢,٠٧١,١٧١,٨٩٧	(٤)	أصول ثابتة
٣٠١,٩٨٨,٤٩٨	٤٩٥,١٣٦,٤٦٢	(٥)	أصول ثابتة تحت الإنشاء
-	٤٢,٥٠٠	(٦)	استثمارات في شركات تابعة
١١٨,٠٥٧,١٤٦	٢٧٠,٤٩٢,٣٩١	(٧)	استثمارات عقارية
١٩٨,٠٩٩,٠٨٥	٣٠٩,٨٣٠,٩٣١	(٣٠)	أصول ضريبية مؤجلة
<u>١,١٥٧,٧٦١,٢٢٤</u>	<u>٣,١٤٦,٦٧٤,١٨١</u>		إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
١١,٧٣٦,٧٢٧,٠٣٩	١٢,٣١٦,٥١٤,١٠٩	(٨)	عقارات لغرض التطوير
٥,٢٦٩,٨٩٥,٦٨٦	٦,٩٥٨,١٨٩,٣٥٨	(٩)	استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
٢,٢٤٢,٨٧٤,٥٩٢	٢,٤٣٤,١٦٣,٤٥١	(١٠)	عملاء وأوراق قبض
٢,٨١٨	١٠,٣١٨	(١١)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٣,٦٠٤,٣٢٥,٠٠٥	٦,٠٤٤,٥٨٤,٢٤٩	(١٢)	مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى
٤,٩٩٠,١٦٧,٤٦٢	٥,٣٢٥,٦١١,٤٠٥	(١٣)	النقدية بالصندوق ولدى البنوك
<u>٢٧,٨٤٣,٩٩٢,٦٠٢</u>	<u>٣٣,٠٧٩,٠٧٢,٨٩٠</u>		إجمالي الأصول المتداولة
<u>٢٩,٠٠١,٧٥٣,٨٢٦</u>	<u>٣٦,٢٢٥,٧٤٧,٠٧١</u>		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	(٢١)	رأس المال
١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨		علاوة اصدار
١٤٨,٠٥٧,٤١٤	٢٦٣,٠٧٠,٩٣٠	(٢٢)	احتياطي قانوني
٢,٣٩٥,٨٤٩,٧٨٠	٤,٥٨١,١٠٦,٥٨٨		أرباح مرحلة
٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤	٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧		أرباح العام
<u>١٠,٧٢٣,٨٠١,٦٨٦</u>	<u>١٤,١٤٢,٧٠٣,٠٣٣</u>		اجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			التزامات غير متداولة
١٠,٨٢٠,٠٦٤	١٠,٣٤٠,٤٧٥	(١٤)	تسهيلات ائتمانية
٢٧,٨١٩,٤١٣	٣١,٤٩١,٩٨٤	(١٥)	التزامات نهاية الخدمة
<u>٣٨,٦٣٩,٤٧٧</u>	<u>٤١,٨٣٢,٤٥٩</u>		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			التزامات متداولة
٩٣,٨٤٥,٢٧٥	٦٣,٦٣٠,٤٢٢	(١٦)	مخصصات
٤,٩١٩,٥٦١,١٧١	٦,٤٢٤,٨٠٢,٢٩٠	(١٧)	موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٠٦,٦٦٥,١٢٠	١٤٤,٦٩٠,٣٢٧	(١١)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢٣٧,٨١٢,٨٨١	٣٢٩,٠١٩,٧٩٩		ضرائب دخل مستحقة
١٢,٥٨٩,٩٢٥,٧٧٦	١٤,٦٩٠,٦٢٣,١٣٣	(١٩)	عملاء دفعات مقدمة
٢٦٤,٨٧١,٠٨٤	٣٧٦,٨٤٣,٤٨٨	(٢٠)	تأمينات ضمان أعمال
١٥,٦٨٢,٤٢١	٤٧٩,٥٨٩	(١٤)	تسهيلات ائتمانية
١٠,٩٤٨,٩٣٥	١١,١٢٢,٥٣١	(١١ ب)	قرض مستحق إلى أطراف ذات علاقة
<u>١٨,٢٣٩,٣١٢,٦٦٣</u>	<u>٢٢,٠٤١,٢١١,٥٧٩</u>		إجمالي الالتزامات المتداولة
<u>١٨,٢٧٧,٩٥٢,١٤٠</u>	<u>٢٢,٠٨٣,٠٤٤,٠٣٨</u>		إجمالي الالتزامات
<u>٢٩,٠٠١,٧٥٣,٨٢٦</u>	<u>٣٦,٢٢٥,٧٤٧,٠٧١</u>		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

عضو مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

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

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٤,٥١١,٠٠٧,٤٧٩	٦,٣٤١,٦٨٣,٠٦٥	(٢٣)	الإيرادات
(٢,٧٩٧,٥٠٥,٩٦٦)	(٣,٧٦٢,١٨٤,٦٨٢)	(٢٤)	تكلفة الإيرادات
<u>١,٧١٣,٥٠١,٥١٣</u>	<u>٢,٥٧٩,٤٩٨,٣٨٣</u>		مجمل الربح
(٢٣١,٢٣٤,٦٠٦)	(٢٧٢,٦٦٨,٥٩٣)	(٢٥)	مصروفات بيعيه وتسويقية
(٢٦٩,١٤٧,٨٧٧)	(٤٥٥,٨٧٧,٤٣١)	(٢٦)	مصروفات عمومية وإدارية
١,٣٧٦,٦٥٣,٨٧٤	١,٦٨٠,٩٢٩,٩٣٨	(٢٧)	إيرادات تمويلية
(١,٣٩٢,٥٥٥)	(٥٣٦,٧٧٩)	(٢٨)	مصروفات تمويلية
٢١٦,٩٩٧,٠٩٧	٢٢٥,٦٣٥,٠٨٨	(٢٩)	إيرادات أخرى
(٤٥,٤٧٤,٤٤١)	(١٧,٧٣١,٨٩٤)	(١٦)	مخصصات
١,٩٨٨,٤٨١	٢,٢٤٣,٢٨٣	(١٦)	مخصصات انتفي الغرض منها
<u>٢,٧٦١,٨٩١,٤٨٦</u>	<u>٣,٧٤١,٤٩١,٩٩٥</u>		أرباح العام قبل ضرائب الدخل
(٤٦١,٦٢١,١٦٢)	(٣٢٢,٥٩٠,٦٤٨)	(٣٠)	ضرائب الدخل
<u>٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤</u>	<u>٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧</u>		أرباح العام
<u>٠,٤٨</u>	<u>٠,٧٢</u>	(٣١)	نصيب السهم في الأرباح - الأساسي والمخفض

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقلة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤	٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧	ارباح العام
-	-	الدخل الشامل الآخر
<u>٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤</u>	<u>٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧</u>	إجمالي الدخل الشامل

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

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

إجمالي	أرباح العام	أرباح مرحلة	احتياطي قانوني	علاوة اصدار	رأس المال	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠,٧٢٣,٨٠١,٦٨٦	٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤	٢,٣٩٥,٨٤٩,٧٨٠	١٤٨,٠٥٧,٤١٤	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨
-	(٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤)	٢,١٨٥,٢٥٦,٨٠٨	١١٥,٠١٣,٥١٦	-	-	محول إلى أرباح مرحلة واحتياطي قانوني
٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧	٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
<u>١٤,١٤٢,٧٠٣,٠٣٣</u>	<u>٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧</u>	<u>٤,٥٨١,١٠٦,٥٨٨</u>	<u>٢٦٣,٠٧٠,٩٣٠</u>	<u>١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨</u>	<u>٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

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

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة - تابع
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

إجمالي	أرباح العام	ارباح مرحلة	احتياطي قانوني	علاوة اصدار	رأس المال	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٨,٤٢٣,٥٣١,٣٦٢	١,٦٨٣,٥٧٢,٧٨٦	٧٩٦,٤٥٥,٦٣٤	٦٣,٨٧٨,٧٧٤	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧
-	(١,٦٨٣,٥٧٢,٧٨٦)	١,٥٩٩,٣٩٤,١٤٦	٨٤,١٧٨,٦٤٠	-	-	محول الى ارباح مرحلة واحتياطي قانوني
٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤	٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
<u>١٠,٧٢٣,٨٠١,٦٨٦</u>	<u>٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤</u>	<u>٢,٣٩٥,٨٤٩,٧٨٠</u>	<u>١٤٨,٠٥٧,٤١٤</u>	<u>١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨</u>	<u>٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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

١ - نبذة عامة عن الشركة وانشطتها

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

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

يتمثل نشاط 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.

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

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

تم اعتماد القوائم المالية المستقلة للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ في ٢٨ فبراير ٢٠١٩ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ذلك التاريخ.

- بتاريخ ١١ يناير ٢٠١٨ صدر القانون رقم ٢ لسنة ٢٠١٨ بإصدار قانون نظام التأمين الصحي الشامل ويعمل به من اليوم التالي لانقضاء ستة أشهر من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية وقد أضاف هذا القانون أعباء مالية على أصحاب الأعمال حيث تضمن أن من بين مصادر تمويل الهيئة العامة للتأمين الصحي الشامل التزام أصحاب الأعمال بأداء حصتهم عن اشتراكات العاملين لديهم بواقع ٤% شهرياً من أجر الاشتراك للعامل المؤمن عليه وبما لا يقل عن ٥٠ جنيه شهرياً، ويلتزم أصحاب الأعمال بسداد الاشتراكات المستحقة عليهم شهرياً للهيئة القومية للتأمين الاجتماعي.

كما يلتزم أصحاب الأعمال بأداء مساهمة تكافلية بواقع (٠,٠٠٢٥) اثنين ونصف في الألف من جملة الإيرادات السنوية للمنشآت الفردية وللشركات أياً كانت طبيعتها أو النظام القانوني الخاضعة له، ولا تعد هذه المساهمة من التكاليف واجبة الخصم في تطبيق أحكام قانون الضريبة على الدخل، وتتولى وزارة المالية تحصيل هذه المساهمة التكافلية وفقاً للتقرير المالي للمنشأة المقدم لمصلحة الضرائب.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

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

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

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

٢-٢ التغييرات في السياسة المحاسبية

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

٣-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية المستقلة قيام الإدارة بعمل أحكام وتقديرات تؤثر على قيم الإيرادات، والمصروفات، والأصول، والالتزامات المدرجة بالقوائم المالية المستقلة وما يصاحبها من إفصاحات وكذا الإفصاح عن الالتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية المستقلة. 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.

وفيما يلي الأحكام والتقديرات الرئيسية التي تؤثر تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية المستقلة للشركة:

الأحكام

الاعتراف بالإيراد الناشئ عن بيع الوحدات العقارية

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

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 والتي 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 ان معايير الإيجار التمويلي لم تتوافر وتقوم 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 المستقلة وتحدده الشركة استناداً إلى معاملات مشابهة.

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

تقييم الاستثمارات العقارية

تستعين الشركة بخبراء تقييم مستقلين مؤهلين مهنياً من أجل الحصول على تقديرات القيمة السوقية للاستثمارات العقارية وذلك باستخدام أساليب تقييم متعارف عليها لأغراض مراجعة اضمحلال القيمة والإفصاحات في القوائم المالية المستقلة.

٣-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة - تابع

اضمحلال قيمة العملاء والارصدة المدينة الاخرى

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

العمر الإنتاجي للأصول الثابتة والاستثمارات العقارية

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

تكلفة استكمال المشروعات

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

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 ومصحة الضرائب. وقد تنشأ مثل هذه الاختلافات في التفسير في مواضيع عدة وفقاً للظروف السائدة في مصر في ذلك الحين.

ويجري الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة عندما يكون من المحتمل أن يقابلها أرباح خاضعة للضريبة يمكن استخدام هذه الأصول الضريبية لتغطيتها. ويتحتم أن تحدد أحكام الإدارة الجوهرية مبلغ الأصول الضريبية المؤجلة التي يمكن الاعتراف بها، وذلك استناداً إلى التوقيت المحتمل ومستوى الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة إلى جانب استراتيجيات التخطيط الضريبي المستقبلية.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

استثمارات في شركات تابعة

الاستثمارات في شركات تابعة هي استثمارات في منشآت يكون للشركة فيها سيطرة، ويفترض وجود السيطرة عندما تكون الشركة معرضه، أو يحق لها، عوائد متغيرة من خلال مساهمتها في المنشأة المستثمر فيها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على المنشأة المستثمر فيها. على وجه التحديد، تتحكم الشركة في المنشأة المستثمر فيها، وإذا، فقط إذا، كانت الشركة:

- السلطة على المنشأة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للمنشأة المستثمر فيها).

- التعرض للعوائد المتغيرة الناتجة من الشراكة في المنشأة المستثمر فيها، أو امتلاكها حقوق في هذه العوائد.

- القدرة على استخدامها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على مبلغ العوائد منها.

بشكل عام، هناك افتراض بأن امتلاك غالبية حقوق التصويت يؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما يكون لدى الشركة أقل من غالبية حقوق التصويت أو الحقوق المماثلة للمنشأة المستثمر فيها، فإن الشركة تأخذ بعين الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كان لديها السلطة على المنشأة المستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب الأصوات الآخرين للشركة المستثمر فيها

- الحق الناشئ عن الترتيبات التعاقدية الأخرى

- حقوق التصويت للشركة وحقوق التصويت المحتملة

تقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كانت الشركة تسيطر على المنشأة المستثمر فيها أم لا، إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات في واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل الشركة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة بالقوائم المالية المستقلة بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويُدْرَج بقائمة الأرباح أو الخسائر، وذلك لكل استثمار على حدة.

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيراد إلى المدى الذي تتوفر فيه درجة كافية من التأكد بأن المنافع الاقتصادية المرتبطة بالمعاملة سوف تتدفق للشركة ويمكن قياس قيمة الإيراد بشكل موثوق به. يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق بالصافي مع الأخذ في الاعتبار الشروط التعاقدية المحددة بعد خصم أي خصم تجارى أو خصم كمية أو ضرائب مبيعات أو رسوم.

فيما يلي الاعتبارات الخاصة التي يجب أن تتحقق قبل الاعتراف بالإيراد:

- إيرادات بيع العقار المكتمل

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

- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري

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

- إيرادات الفنادق

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

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

- إيرادات تمويلية

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

- إيرادات الخدمات المقدمة للعملاء

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

الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها. ويتم تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة، إلا إذا كان لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ الميزانية، فيتم عرض رصيد القرض ضمن الالتزامات طويلة الأجل. ويتم قياس القروض والاقتراض بفوائد بعد الاعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال. وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الالتزامات بالإضافة إلى عملية الاستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الأرباح أو الخسائر. ويتم احتساب التكلفة المستهلكة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحصول على الاقتراض والأرباح أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال. ويدرج الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

تكلفة الاقتراض

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

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

ضرائب الدخل المؤجلة

يتم 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.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

عقارات لغرض التطوير

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

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

الاستثمارات العقارية

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

استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

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

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

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

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

الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك والخسائر 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 كإحلال وذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف. ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر عند تحققها.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

الأصول الثابتة - تابع

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

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

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

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أضمحل. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسائر 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 الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الاستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

اصول ثابتة تحت الانشاء

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

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

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

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

النقدية وما في حكمها

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

الموردون والمصروفات المستحقة

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

المخصصات

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

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

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

التأمينات الإجتماعية ومزايا 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 التي تحددت فيه القيمة العادلة.

الالتزامات المحتملة والأصول 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 المستقلة 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 للشركة، وتمثل أيضا الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة.

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية 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 التي تحققت فيها تلك المصروفات.

٢-٤ 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.

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 وأعلى 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 المستقلة 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)

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

قياس القيمة العادلة - تابع

وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية المستقلة 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 المستقلة. ولأغراض إفصاحات القيمة العادلة، وضعت الشركة فئات للأصول والالتزامات استنادا 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 المستقلة. وقد جرى التقرير عن جميع إيرادات الشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ على أساس وجود قطاع تشغيلي واحد في القوائم المالية المستقلة.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

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 ٢٠١٨	٥٨,٥٤٩,٧٢٩	٥١٢,٧٢٧,٦٦٩	٤٩,١٠٨,٨٣٧	١٢٤,٥٣٧,٠٩٦	٤٣,٤٥٤,٥١٠	٥٣,٩٤٥,٨١٤	٧٦,٤٦١,٤٥٧	٣٧,٩٠٨,٠٧٨	٩,٨٥١,٨٦٨	٩٦٦,٥٤٥,٠٥٨
إضافات	١٩,١١٤,٤٩٢	٣٥١,٢٤٤,١٠٥	٣٤,٦٢٩,٠٩٧	١٦,٨٨٨,٤٥٦	١٤,٣٦٣,٨٥١	١١٦,٨٠٠,٩٩١	٧,٩٨٩,٩٦٦	١١,١٩٠,٦٣٦	٧,٠٢٠	٥٧٢,٢٢٨,٦١٤
محول من أصول تحت الإنشاء (إيضاح ٥)	٤,٥٤٩,٩٧٤	٨١٩,٥٥٣,٤٣٥	٢٩,١٦٥,٤٦٣	١٥٧,٧٢٤,٢٠٦	٤,٥١٩,٠٥٤	٤٣,٧٧٩,٥٠٠	-	١٣,٢٧٢,٨٠٣	-	١,٠٧٢,٥٦٤,٤٣٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٨٢,٢١٤,١٩٥	١,٦٨٣,٥٢٥,٢٠٩	١١٢,٩٠٣,٣٩٧	٢٩٩,١٤٩,٧٥٨	٦٢,٣٣٧,٤١٥	٢١٤,٥٢٦,٣٠٥	٨٤,٤٥١,٤٢٣	٦٢,٣٧١,٥١٧	٩,٨٥٨,٨٨٨	٢,٦١١,٣٣٨,١٠٧
مجموع الإهلاك	-	(١٦٣,٢٨٠,٠١٨)	(٣٧,٧٨٩,٣٢٠)	(٤٢,٥٩٢,٤٣٧)	(٣٣,٢٣٣,٤٧٦)	(٤٣,٣٠٣,١٢١)	(٦٧,٤٣١,٥٢٤)	(٢٩,٤٤٦,٧٩٩)	(٩,٨٥١,٨٦٨)	(٤٢٦,٩٢٨,٥٦٣)
في ١ يناير ٢٠١٨	-	(٣٥,٠٤٢,٥٠٥)	(٢١,٢١٤,٣٥٥)	(٢٦,٨٦٧,٥٧٥)	(٥,٩٨٩,٦٤٥)	(١٤,٥٩٩,٨٦٣)	(٣,٣٧٤,٤٦٣)	(٦,١٤٦,٤٤٤)	(٢,٧٩٧)	(١١٣,٢٣٧,٦٤٧)
اهلاك العام	-	(١٩٨,٣٢٢,٥٢٣)	(٥٩,٠٠٣,٦٧٥)	(٦٩,٤٦٠,٠١٢)	(٣٩,٢٢٣,١٢١)	(٥٧,٩٠٢,٩٨٤)	(٧٠,٨٠٥,٩٨٧)	(٣٥,٥٩٣,٢٤٣)	(٩,٨٥٤,٦٥٥)	(٥٤٠,١٦٦,٢١٠)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٨٢,٢١٤,١٩٥	١,٤٨٥,٢٠٢,٦٨٦	٥٣,٨٩٩,٧٢٢	٢٢٩,٦٨٩,٧٤٦	٢٣,١١٤,٢٩٤	١٥٦,٦٢٣,٣٢١	١٣,٦٤٥,٤٣٦	٢٦,٧٧٨,٢٧٤	٤,٢٢٣	٢,٠٧١,١٧١,٨٩٧
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٥٨,٥٤٩,٧٢٩	٣٤٩,٤٤٧,٦٥١	١١,٣١٩,٥١٧	٨١,٩٤٤,٦٥٩	١٠,٢٢١,٠٣٤	١٠,٦٤٢,٦٩٣	٩,٠٢٩,٩٣٣	٨,٤٦١,٢٧٩	-	٥٣٩,٦١٦,٤٩٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٥٨,٥٤٩,٧٢٩	٣٤٩,٤٤٧,٦٥١	١١,٣١٩,٥١٧	٨١,٩٤٤,٦٥٩	١٠,٢٢١,٠٣٤	١٠,٦٤٢,٦٩٣	٩,٠٢٩,٩٣٣	٨,٤٦١,٢٧٩	-	٥٣٩,٦١٦,٤٩٥

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

٢٠١٨

جنيه مصري

٣,٣٦٢,٧١٨

١٠١,٣٧١,٩٩٣

٧,٤١٢,٤٣٦

١١٢,١٤٧,١٤٧

١,٠٩٠,٥٠٠

١١٣,٢٣٧,٦٤٧

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

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٤ - أصول ثابتة - تابع

التكلفة	أراضي	مباني	حاسب آلي	معدات ثقيلة	وسائل نقل	أثاث ومعدات مكاتب	نماذج بيوت	أدوات ومعدات	لافتات دعائية وأصول أخرى	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
في ١ يناير ٢٠١٧	٢٨,٧٨١,٩٨٦	٤٦١,٩٥٣,٨٧٥	٣٨,٦٣٨,٦٢٦	١١٩,٨٢٥,١٢١	٣٧,٦٨١,٦٧٤	٥٠,٧٠٣,٥٥٥	٧٥,٥٧٨,٦٥٦	٣٢,٥٠٠,٩٨٦	٩,٨٥١,٨٦٨	٨٥٥,٥١٦,٣٤٧
إضافات	-	١,١٣٦,١٨٠	١٠,٤٧٤,٨٤١	٤,٧١١,٩٧٥	٦,٢٣٦,٥٨٥	٤,٩٠٠,٦٠٩	١,٠٥٦,١٩٤	٥,٤٠٧,٠٩٢	-	٣٣,٩٢٣,٤٧٦
محول من أصول ثابتة تحت الإنشاء (إيضاح ٥)	١٠,٩٣٩,٢٩٠	٤٩,٦٥٣,٥١٤	-	-	-	-	-	-	-	٦٠,٥٩٢,٨٠٤
محول من عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٨)	١٨,٨٢٨,٤٥٣	-	-	-	-	-	-	-	-	١٨,٨٢٨,٤٥٣
استبعاذات	-	(١٥,٩٠٠)	(٤,٦٣٠)	-	(٤٦٣,٧٤٩)	(١,٦٥٨,٣٥٠)	(١٧٣,٣٩٣)	-	-	(٢,٣١٦,٠٢٢)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٥٨,٥٤٩,٧٢٩	٥١٢,٧٢٧,٦٦٩	٤٩,١٠٨,٨٣٧	١٢٤,٥٣٧,٠٩٦	٤٣,٤٥٤,٥١٠	٥٣,٩٤٥,٨١٤	٧٦,٤٦١,٤٥٧	٣٧,٩٠٨,٠٧٨	٩,٨٥١,٨٦٨	٩٦٦,٥٤٥,٠٥٨
مجمع الاهلاك	-	(١٣٩,٤٧٦,٤٦٥)	(٣٠,٨١٣,٩٧٨)	(٣٤,٨٤٤,٨٩١)	(٢٩,٠٨٠,٣٨٦)	(٤٠,٦٣٨,٨٨٦)	(٦٣,٧٧٩,٩٠٢)	(٢٥,٣٥٦,٦٤٩)	(٩,٨٥١,٨٦٨)	(٣٧٣,٨٤٣,٠٢٥)
في ١ يناير ٢٠١٧	-	(٢٣,٨١٠,٣٩٠)	(٦,٩٧٩,٩٧٢)	(٧,٧٤٧,٥٤٦)	(٤,٦١٦,٨٣٩)	(٤,٣٢٢,٥٨٥)	(٣,٧٦٠,٣٢٠)	(٤,٠٩٠,١٥٠)	-	(٥٥,٣٢٧,٨٠٢)
اهلاك العام	-	٦,٨٣٧	٤,٦٣٠	-	٤٦٣,٧٤٩	١,٦٥٨,٣٥٠	١٠٨,٦٩٨	-	-	٢,٢٤٢,٢٦٤
استبعاذات	-	(١٦٣,٢٨٠,٠١٨)	(٣٧,٧٨٩,٣٢٠)	(٤٢,٥٩٢,٤٣٧)	(٣٣,٢٣٣,٤٧٦)	(٤٣,٣٠٣,١٢١)	(٦٧,٤٣١,٥٢٤)	(٢٩,٤٤٦,٧٩٩)	(٩,٨٥١,٨٦٨)	(٤٢٦,٩٢٨,٥٦٣)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٥٨,٥٤٩,٧٢٩	٣٤٩,٤٤٧,٦٥١	١١,٣١٩,٥١٧	٨١,٩٤٤,٦٥٩	١٠,٢٢١,٠٣٤	١٠,٦٤٢,٦٩٣	٩,٠٢٩,٩٣٣	٨,٤٦١,٢٧٩	-	٥٣٩,٦١٦,٤٩٥
صافي القيمة الدفترية	٥٨,٥٤٩,٧٢٩	٣٤٩,٤٤٧,٦٥١	١١,٣١٩,٥١٧	٨١,٩٤٤,٦٥٩	١٠,٢٢١,٠٣٤	١٠,٦٤٢,٦٩٣	٩,٠٢٩,٩٣٣	٨,٤٦١,٢٧٩	-	٥٣٩,٦١٦,٤٩٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٥٨,٥٤٩,٧٢٩	٣٤٩,٤٤٧,٦٥١	١١,٣١٩,٥١٧	٨١,٩٤٤,٦٥٩	١٠,٢٢١,٠٣٤	١٠,٦٤٢,٦٩٣	٩,٠٢٩,٩٣٣	٨,٤٦١,٢٧٩	-	٥٣٩,٦١٦,٤٩٥

- لا يوجد رهن أو قيود على الأصول الثابتة.

- تم تخصيص الإهلاك على النحو التالي :

٢٠١٧	٢٠١٧
مصرفات بيعية وتسويقية (إيضاح ٢٥)	جنيه مصري
مصرفات عمومية وإدارية (إيضاح ٢٦)	٣,٧٤٨,٢٤٣
مصرفات إدارة المرافق	٤٥,٠٥٢,٥٥٣
مصرفات الاهلاك المحمل علي قائمة الأرباح أو الخسائر	٥,٦٤٦,٥٠٦
عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٨)	٥٤,٤٤٧,٣٠٢
إجمالي مصرفات الاهلاك	٨٨٠,٥٠٠
	٥٥,٣٢٧,٨٠٢
متحصلات من بيع أصول ثابتة	جنيه مصري
تكلفة استبعاد أصول ثابتة	٢,٣١٦,٠٢٢
مجمع إهلاك أصول ثابتة مستبعدة	(٢,٢٤٢,٢٦٤)
صافي القيمة الدفترية للأصول المستبعدة	(٧٣,٧٥٨)
أرباح من بيع أصول ثابتة (إيضاح ٢٩)	٩٠٩,٤٨١

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٥ - أصول ثابتة تحت الإنشاء

٢٠١٧	٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٦٧,٧٦٠,٥٥٥	٣٢٤,٩٠٤,٥٣٩	مشروع شاطئ مراسى (مباني وتجهيزات)
٨,٩٢٩,٠٠٣	٨٣,٨٧٠,٦٢٤	مشروع اب تاون كايرو (مباني وتجهيزات)
٢٥,٢٩٨,٩٤٠	٨٦,٣٦١,٢٩٩	مشروع ميفيدا (مباني وتجهيزات)
<u>٣٠١,٩٨٨,٤٩٨</u>	<u>٤٩٥,١٣٦,٤٦٢</u>	

تتمثل حركة الأصول الثابتة تحت الإنشاء خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٢٠١٧ كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤٢,٨٩٧,٤٤٣	٣٠١,٩٨٨,٤٩٨	رصيد أول العام
٩٧,٤٣٦,٦٦٧	١,١٨٥,٩٧٨,٥٤٠	الإضافات خلال العام
١٢٢,٢٤٧,١٩٢	٧٩,٧٣٣,٨٥٩	المحول من عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٨)
(٦٠,٥٩٢,٨٠٤)	(١,٠٧٢,٥٦٤,٤٣٥)	المحول الي أصول ثابتة (إيضاح ٤)
<u>٣٠١,٩٨٨,٤٩٨</u>	<u>٤٩٥,١٣٦,٤٦٢</u>	رصيد اخر العام

٦ - استثمارات في شركات تابعة

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

٧ - استثمارات عقارية

٢٠١٧	٢٠١٨	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٤,١٣٤,٨٦٩	١٣٢,٠٢٣,١٥٧	رصيد أول العام
١,٠٤٢,٥١٥	١,٣٨٩,٩١٦	أضافات العام
٣٦,٨٤٥,٧٧٣	١٥٥,٩٦٥,٢٤٥	محول من عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٨)
<u>١٣٢,٠٢٣,١٥٧</u>	<u>٢٨٩,٣٧٨,٣١٨</u>	رصيد اخر العام

٢٠١٧	٢٠١٨	مجمع الاهلاك
(٩,٥٤٢,٤٤٧)	(١٣,٩٦٦,٠١١)	رصيد أول العام
(٤,٤٢٣,٥٦٤)	(٤,٩١٩,٩١٦)	اهلاك العام
<u>(١٣,٩٦٦,٠١١)</u>	<u>(١٨,٨٨٥,٩٢٧)</u>	رصيد اخر العام
<u>١١٨,٠٥٧,١٤٦</u>	<u>٢٧٠,٤٩٢,٣٩١</u>	صافي القيمة الدفترية

٢٠١٧	٢٠١٨	أراضي
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥,٤٩١,٦٩٧	١٥,٤٩١,٦٩٨	مباني
١٠٢,٥٦٥,٤٤٩	٩٩,٠٣٥,٤٤٨	تحت الإنشاء
-	١٥٥,٩٦٥,٢٤٥	
<u>١١٨,٠٥٧,١٤٦</u>	<u>٢٧٠,٤٩٢,٣٩١</u>	صافي القيمة الدفترية

- تم التقييم العادل للاستثمارات العقارية عن طريق شركة المجموعة العربية للتقييم وللإستشارات (مقيم محايد).
- بلغت قيمه العادلة للاستثمار العقاري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٢٩٠,٤٧٠,٤٧٠ جنيه مصري (٢٠١٧: ٢٦٢,٩٣٥,٤٠٠ جنيه مصري).

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٧ - استثمار عقاري - تابع

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

تسلسل القيمة العادلة

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

الإجمالي جنيه مصري	مستوى (١) جنيه مصري	مستوى (٢) جنيه مصري	مستوى (٣) جنيه مصري
٢٨٥,٤٧٠,٢٩٠	-	-	٢٨٥,٤٧٠,٢٩٠
٢٦٢,٩٣٥,٤٠٠	-	-	٢٦٢,٩٣٥,٤٠٠
			٣١ ديسمبر ٢٠١٨
			٣١ ديسمبر ٢٠١٧

* القيمة العادلة للاستثمار العقاري طبقاً لآخر تقييم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٨ - عقارات لغرض التطوير

٢٠١٧ جنيه مصري	٢٠١٨ جنيه مصري	
١٠,٧٥٣,٦٨٠,٨٨٣	١١,٧٣٦,٧٢٧,٠٣٩	رصيد أول العام
٣,٥١٧,١٤٩,٧٢٠	٤,٠٥٦,٠٩٣,٥٢٦	إضافات خلال العام
٩,٢٥٨,٣٥٨	٥,٠٨٣,٢٣٥	تكلفة اقتراض مرسمة خلال العام
٢٣,٩٨٦,١٢٤	-	رسمة استهلاك خصم التزامات دائنو شراء أراضي
٨٨٠,٥٠٠	١,٠٩٠,٥٠٠	إهلاك أصول ثابتة (الجزء المرسل) (إيضاح ٤)
(١٨,٨٢٨,٤٥٣)	-	المحول الي الاصول الثابتة (إيضاح ٤)
(٣٦,٨٤٥,٧٧٣)	(١٥٥,٩٦٥,٢٤٥)	المحول الي استثمار عقاري (إيضاح ٧)
(١٢٢,٢٤٧,١٩٢)	(٧٩,٧٣٣,٨٥٩)	المحول الي أصول ثابتة تحت الإنشاء (إيضاح ٥)
(٢,٣٩١,٠٧٥,١٨٨)	(٣,٢٤٦,٧٨١,٠٨٧)	تكاليف محققه لوحدات تم تسليمها خلال العام
٧٦٨,٠٦٠	-	رد الانخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٢٤)
١١,٧٣٦,٧٢٧,٠٣٩	١٢,٣١٦,٥١٤,١٠٩	رصيد اخر العام

- تتمثل في عقارات تم شرائها، بنائها أو في مرحلة الإنشاء بغرض بيعها ضمن النشاط المعتاد للمنشأة، ويتم تصنيفها كعقارات لغرض التطوير وتتضمن التكاليف التالية:

- أراضي
- مبالغ تم دفعها للمقاولين لغرض البناء وتتضمن تكلفة إنشاء البنية التحتية.
- تكاليف الاقتراض، تكاليف التخطيط والتصميم، تكاليف تجهيز الموقع، أتعاب مهنية للخدمات القانونية، تكاليف غير مباشرة وتكاليف أخرى.
- يتم توزيع تكاليف البنية التحتية علي المشروعات وتمثل جزء من التكلفة التقديرية لإكمال المشروع وذلك لتحديد التكلفة التي تنسب للإيراد الذي يتم الاعتراف به. تقدر مدة إنشاء وتطوير العقارات بأكثر من ١٠ سنوات.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٨ - عقارات لغرض التطوير - تابع

عقارات لغرض التطوير يتم تحليلها كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٠٣٢,٥٢٥,٢٥١	٣,٥٤٣,٨٦٩,٠٨٥	مشروع ميفيدا
٣,٦٩٥,١٦٧,٠٨٩	٤,٢٣٧,٥٤٦,٧١٤	مشروع مراسي
٣,٧٩٩,٩٦٠,٨٥٣	٤,٣٢٠,٢٧٧,٨١٤	مشروع اب تاون كايرو
٢٠٩,٥٩٣,٤٤١	٢١٥,٣٤٠,٠٩١	مشروع كايرو جيت
١١,٧٣٧,٢٤٦,٦٣٤	١٢,٣١٧,٠٣٣,٧٠٤	
(٥١٩,٥٩٥)	(٥١٩,٥٩٥)	
١١,٧٣٦,٧٢٧,٠٣٩	١٢,٣١٦,٥١٤,١٠٩	

يخصم: الانخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير

٢٠١٧	٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٥٩٠,٣٢١,١٧٦	٢,٢٧٢,٢٥٣,٥٠٣	أراضي (شاملة فوائد التقسيط التي استحققت) *
٢,٢٠٦,٠٩٤,٧٥٩	٢,٥٣٢,٩٨٥,٣٩١	استشارات وتصميمات
٥,٩٢٧,٤٦٣,٦٠١	٦,٥٥٢,٩٧٦,٢٠٠	أعمال إنشائية وبنية تحتية
١,٠١٣,٣٦٧,٠٩٨	٩٥٨,٨١٨,٦١٠	تكاليف تمويلية مرسلة
١١,٧٣٧,٢٤٦,٦٣٤	١٢,٣١٧,٠٣٣,٧٠٤	
(٥١٩,٥٩٥)	(٥١٩,٥٩٥)	
١١,٧٣٦,٧٢٧,٠٣٩	١٢,٣١٦,٥١٤,١٠٩	

يخصم: الانخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير

* مازالت الشركة في مرحلة استكمال الإجراءات القانونية الخاصة بالتسجيل الرسمي للأراضي التي تمتلكها في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. تتمثل حركة الانخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٢٨٧,٦٥٥	٥١٩,٥٩٥	رصيد أول العام
(٧٦٨,٠٦٠)	-	المكون خلال العام
٥١٩,٥٩٥	٥١٩,٥٩٥	رصيد آخر العام

٩ - استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

٢٠١٧	٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٥٠٥,٥٧٥,٠٠٠	٧,٥٩٢,٦٠٠,٠٠٠	أذون خزانة
(٢٣٥,٦٧٩,٣١٤)	(٦٣٤,٤١٠,٦٤٢)	فوائد غير مستحقة
٥,٢٦٩,٨٩٥,٦٨٦	٦,٩٥٨,١٨٩,٣٥٨	إجمالي الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

٢٠١٧	٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٢٦٩,٨٩٥,٦٨٦	٦,٩٥٨,١٨٩,٣٥٨	استثمارات تستحق خلال ١٢ شهر
-	-	استثمارات تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر
٥,٢٦٩,٨٩٥,٦٨٦	٦,٩٥٨,١٨٩,٣٥٨	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٠ - عملاء وأوراق قبض

٢٠١٧	٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	أرصدة عملاء تستحق خلال ١٢ شهر
١,١٥٠,٤٦٦,١١٠	١,٣٧٩,٧٨٤,٤٤١	أرصدة عملاء خلال أكثر من ١٢ شهر
١,٥٠٠,١٨٣,٨٨٢	١,٤٤٨,٨٣٠,٨٤٣	خصم القيمة الحالية
٢,٦٥٠,٦٤٩,٩٩٢	٢,٨٢٨,٦١٥,٢٨٤	صافي أرصدة العملاء وأوراق القبض
(٤١١,١٩٣,٣٠٧)	(٣٩٩,٦٨٢,١٦٨)	أرصدة عملاء أخرى - فنادق
٢,٢٣٩,٤٥٦,٦٨٥	٢,٤٢٨,٩٣٣,١١٦	
٣,٤١٧,٩٠٧	٥,٢٣٠,٣٣٥	
٢,٢٤٢,٨٧٤,٥٩٢	٢,٤٣٤,١٦٣,٤٥١	

تتمثل أعمار أرصدة العملاء وأوراق القبض للوحدات المسلمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ 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	تضمحل قيمتها جنيه مصري		
٢٣١,٣٩٧,٥٠٦	١٣,٠٦٧,٧٠١	١٢,٠٥٢,٠٩٩	٤٨,٩١٥,١١٨	٢,١٢٨,٧٣١,٠٢٧	٢,٤٣٤,١٦٣,٤٥١	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٩٥,٩٥١,٤٧٨	١,١٣٦,٢٧٥	١١,٢١٥,٧٥٠	١٦,٣٦٤,٦٣٧	٢,١١٨,٢٠٦,٤٥٢	٢,٢٤٢,٨٧٤,٥٩٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٧

- لا يوجد اضمحلال في أرصدة العملاء وأوراق القبض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

- بالإشارة إلى إيضاح رقم (١٣٥) مخاطر الائتمان للعملاء والتي توضح كيفية إدارة وقياس الشركة لجودة الموقف الائتماني لأرصدة العملاء التي حل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١١ - أطراف ذات علاقة

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

لغرض إعداد القوائم المالية المستقلة، 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 المستقلة هي:

٢٠١٨		٢٠١٧						
الشركة	العلاقة	مدفوعات بالإئابة	برامج حاسب آلي ومصروفات حاسبات وتكنولوجيات	اتعاب ادارة الفندق	اتعاب ادارة المشروعات	مصروفات تمويلية	إيرادات	وحدات مباعه*
		جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة تيرنر كونستركشن انترناشيونال ايجيبت	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	-	-	-	١٥٦,٤٠٢,١٦٠	-	-	-
شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)	الشركة الأم	(١,٥٤١,٧٥٢)	٢٣,٠٢٨,١٧١	-	-	٢,٠٤٣,٤١١	-	-
أعمار للضيافة		-	-	١٤,٤٩٥,٣٧٦	-	-	-	-
أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة		-	-	-	-	-	٥,٩٢٥,٦٧٢	٧,١٤٤,٧٧٦
شركة تيرنر كونستركشن انترناشيونال ايجيبت	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	-	-	١٤٦,٩٤١,١٢١	-	-	-	-
شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)	الشركة الأم	١٢,٧٨٠,٠١٣	١٥,٦٨١,١٦٤	-	-	-	-	-
أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة		-	-	-	-	٢,٣٢٤,٢١٣	٤,١٠١,٨٨٨	-

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

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١١ - أطراف ذات علاقة - تابع

ونتيجة للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تتمثل الأرصدة فيما يلي:

أ - أرصدة الأطراف ذات العلاقة

٢٠١٨		٢٠١٧		العلاقة
عملاء دفعات مقدمة	عملاء وأوراق قبض	موردين و مصرفات مستحقة	مستحق إلى الأطراف ذات علاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
-	-	-	١٢٤,٩٠٣,٥٢٣	-
-	-	-	١٩,٧٨٦,٨٠٤	١٠,٣١٨
-	-	١١٣,٢٥٩,٢٨٠	-	-
٢,٨١٢,٣٠٤	١٠,٤٢٤,٨٠٤	-	-	-
٢,٨١٢,٣٠٤	١٠,٤٢٤,٨٠٤	١١٣,٢٥٩,٢٨٠	١٤٤,٦٩٠,٣٢٧	١٠,٣١٨

الشركة الأم **
شركات تابعة للشركة الأم
سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم
أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة
الرئيسيون بالشركة

٢٠١٧		٢٠١٦		العلاقة
عملاء دفعات مقدمة	عملاء وأوراق قبض	موردين ومصرفات مستحقة	مستحق إلى الأطراف ذات علاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
-	-	-	١٠١,٣٧٣,٦٩٢	-
-	-	-	٥,٢٩١,٤٢٨	٢,٨١٨
-	-	١٤٥,٨٠٠,٩٤٥	-	-
٤,٦٧٦,٠١٢	١٢,١١٦,١٧١	-	-	-
٤,٦٧٦,٠١٢	١٢,١١٦,١٧١	١٤٥,٨٠٠,٩٤٥	١٠٦,٦٦٥,١٢٠	٢,٨١٨

الشركة الأم **
شركات تابعة للشركة الأم
سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم
أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة
الرئيسيون بالشركة

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

ب - قرض مستحق إلى أطراف ذات علاقة

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠,٩٤٨,٩٣٥	١١,١٢٢,٥٣١	شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)
١٠,٩٤٨,٩٣٥	١١,١٢٢,٥٣١	

ج- مزايا أعضاء مجلس الإدارة والمديرين الرئيسيين:

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٥,٥٢٩,٧٤٦	٢٨,٣٩٥,٩٦٧	مزايا قصيرة الأجل
٢,٧٣١,١٠٣	١,٦٦١,٠٨٢	مزايا نهاية الخدمة
٢٨,٢٦٠,٨٤٩	٣٠,٠٥٧,٠٤٩	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٢ - مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٨٥٥,٧٠٧	٩,٤٥٥,٩٧٨	مصروفات مدفوعة مقدماً
١,٥٦٤,٤٨٣,٥٣٧	٣,٠٥٧,٧٨٧,٩١٣	موردين ومقاولين دفعات مقدمة
٥,٤٧٧,٤٧٢	٣,٠٦٥,٢٨٩	سلف عاملين
٨٥,١٠١,٤٥٤	٩٩,٢٨٧,٣١٣	فوائد مستحقة
١٨٨,٢٢٧,٨٩٢	٢٧٩,٦٩٩,٣٧٠	حسابات جارية - صيانة *
-	١٢,٤٤٩,٩٢٣	مصلحة الضرائب - ضرائب القيمة المضافة
١,٥٥٥,٠٢٠,١٩٧	٢,٢٦٣,٣١٨,٢١٠	ودائع - صيانة *
١١٦,٦٦٩,٣٦٤	١٦١,٧٧٨,٧٣٤	المستحق من عملاء - صيانة واستهلاك مياة
٨٣,٤٨٩,٣٨٢	١٥٧,٧٤١,٥١٩	أرصدة مدينة أخرى
٣,٦٠٤,٣٢٥,٠٠٥	٦,٠٤٤,٥٨٤,٢٤٩	

* تتضمن مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى ودائع صيانة محصلة من العملاء ، و التي تم استثمارها في حسابات جارية ذات فائدة 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 ١٢,٨٣% (٢٠١٧: ١١,٦٦%) وبلغ رصيدها ٢٧٩,٦٩٩,٣٧٠ جنيه مصري (٢٠١٧: ١٨٨,٢٢٧,٨٩٢ جنيه مصري).
- حسابات الودائع - صيانة بمتوسط معدل فائدة ١٤,٨٢% (٢٠١٧: ١٥,٩٦%) وبلغ رصيدها ٢,٢٦٣,٣١٨,٢١٠ جنيه مصري (٢٠١٧: ١,٥٥٥,٠٢٠,١٩٧ جنيه مصري).

٢٠١٧	٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٧٤٩,٦٣٨,٩٤٤	٤,١٥٦,٦٣٣,٠٦٨	أرصدة تستحق خلال ١٢ شهر
٨٥٤,٦٨٦,٠٦١	١,٨٨٧,٩٥١,١٨١	أرصدة تستحق خلال اكثر من ١٢ شهر
٣,٦٠٤,٣٢٥,٠٠٥	٦,٠٤٤,٥٨٤,٢٤٩	

١٣ - النقدية بالصندوق ولدي البنوك

٢٠١٧	٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٢١,٦٣٩	٧,٣٨٤,٨٩٤	أ - جنيه مصري
٦٩١,٢٣٠,٠٩٣	٩١١,٠٩٤,٤١٤	نقدية بالصندوق
٤,٠٦٩,٦٦٩,٩٧٢	٣,٧٩١,٠٠٣,٥١٤	حسابات جارية
٤,٧٦١,٣٢١,٧٠٤	٤,٧٠٩,٤٨٢,٨٢٢	ودائع
٢٢٨,٨٤٥,٧٥٨	٦١٦,١٢٨,٥٨٣	ب - عملة أجنبية
٢٢٨,٨٤٥,٧٥٨	٦١٦,١٢٨,٥٨٣	حسابات جارية
٤,٩٩٠,١٦٧,٤٦٢	٥,٣٢٥,٦١١,٤٠٥	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٣ - النقدية بالصندوق ولدي البنوك - تابع

تم تقييم أرصدة البنوك والنقدية بالعملة الأتية:

٢٠١٧	٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٩,٥٥٦,٤٧٢	١٥٤,٤٢٣,٦٤٦	درهم اماراتي
١٤٧,٤٢٧,١١٤	٤٤٢,٤٣٥,٠٠١	دولار أمريكي
١٠,٤٨٥,٣٦٠	١٥,٨٣٢,٧٧٤	يورو
٤,٧٦١,٣٢١,٧٠٤	٤,٧٠٩,٤٨٢,٨٢٢	جنية مصري
-	٢٣٦	جنيه إسترليني
١,٣٧٦,٨١٢	٣,٤٣٦,٩٢٦	ريال سعودي
٤,٩٩٠,١٦٧,٤٦٢	٥,٣٢٥,٦١١,٤٠٥	

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

- بلغ متوسط معدل فائدة الحسابات الجارية ١٢,٤٤% (٢٠١٧: ١١,٦٦%) وبلغ متوسط معدل فائدة الودائع ١٤,٨١% للودائع بالجنية مصري (٢٠١٧: ١٦,٢٧%) للودائع بالجنية مصري.

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٩٩٠,١٦٧,٤٦٢	٥,٣٢٥,٦١١,٤٠٥	نقدية بالصندوق ولدي البنوك
(١٣٦,٠٢٧,٨٦٦)	(١٤٦,٨٨٦,٢٦٢)	نقدية وودائع محتجزة كغطاء خطاب ضمان واعتماد
(١,٦٦٢,٩٧٠,٠٠٠)	(١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	ودائع (أكثر من ٣ شهور)
٣,١٩١,١٦٩,٥٩٦	٣,٦٧٨,٧٢٥,١٤٣	نقدية وما في حكمها

رصيد النقدية لدي البنوك في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ يتضمن مبلغ ١٤٦,٨٨٦,٢٦٢ جنيه مصري يتمثل في قيمة وديعتان يتم تجديدها بالإضافة الي حساب لدي البنك كغطاء خطاب ضمان وعدد ٢ اعتماد مستندي مصدر من الشركة (إيضاح (٣٣).

١٤ - تسهيلات ائتمانية

تتمثل الحركة في التسهيلات الائتمانية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و٢٠١٧ كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦١,٠٦٢,٤١٩	٢٦,٥٠٢,٤٨٥	رصيد أول العام
٢٨,٥٨١,٠٨١	-	المستخدم خلال العام
(٦٣,١٤١,٠١٥)	(١٥,٦٨٢,٤٢١)	المسدد خلال العام
٢٦,٥٠٢,٤٨٥	١٠,٨٢٠,٠٦٤	رصيد اخر العام
٢٠١٧	٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥,٦٨٢,٤٢١	٤٧٩,٥٨٩	تسهيلات ائتمانية تستحق خلال ١٢ شهر
١٠,٨٢٠,٠٦٤	١٠,٣٤٠,٤٧٥	تسهيلات ائتمانية أعمال تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر
٢٦,٥٠٢,٤٨٥	١٠,٨٢٠,٠٦٤	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٤ - تسهيلات انتمائية - تابع

٢٠١٧	٢٠١٨	آخر تاريخ استحقاق (تجديد)	معدل سعر الفائدة	
جنيه مصري	جنيه مصري			الجزء المتداول من التسهيلات الائتمائية
١,٥٤٩,٩٠٥	٤٧٩,٥٨٩	أكتوبر ٢٠١٩	٠,٥% + معدل الاقراض المعلن من البنك المركزي	التسهيل الائتمائي (١) *
١٤,١٣٢,٥١٦	-	أكتوبر ٢٠١٨	٠,٥% + معدل الاقراض المعلن من البنك المركزي	التسهيل الائتمائي (٣) ***
١٥,٦٨٢,٤٢١	٤٧٩,٥٨٩			إجمالي الجزء المتداول من التسهيلات الائتمائية
٥٦٤,٤٧٤	٨٤,٨٨٥	أكتوبر ٢٠٢٠	٠,٥% + معدل الاقراض المعلن من البنك المركزي	التسهيل الائتمائي (١) *
١٠,٢٥٥,٥٩٠	١٠,٢٥٥,٥٩٠	نوفمبر ٢٠٢١	١% + متوسط سعر الخصم المعلن من البنك المركزي	التسهيل الائتمائي (٢) **
١٠,٨٢٠,٠٦٤	١٠,٣٤٠,٤٧٥			إجمالي الجزء طويل الأجل من التسهيلات الائتمائية
٢٦,٥٠٢,٤٨٥	١٠,٨٢٠,٠٦٤			

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

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

*** حصلت الشركة على تسهيل ائتمائي (٣) مقابل خصم الشيكات آجلة الدفع لعملاء الوحدات المسلمة.

١٥ - التزامات نهاية الخدمة

تتمثل حركة التزامات نهاية الخدمة للعاملين خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٢٠١٧ كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
٢٠,١١٥,٢٠٩	٢٧,٨١٩,٤١٣	المكون خلال العام
١٢,٣٦٦,٢٢٦	١٤,٠٧٩,٢٣١	المستخدم خلال العام
(١,٤٣٢,٧٤٣)	(١٠,٤٠٦,٦٦٠)	انتفي الغرض منه خلال العام
(٣,٢٢٩,٢٧٩)	-	رصيد آخر العام
٢٧,٨١٩,٤١٣	٣١,٤٩١,٩٨٤	

١٦ - مخصصات

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	المستخدم خلال العام	مخصص انتفي الغرض منه خلال العام	المكون خلال العام	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص مطالبات - قضايا
٢٢,١٤٢,٥٦٧	(٥,٢٠٠,٦٨٢)	(٢,٢٤٣,٢٨٣)	١٧,٥٦١,٤٦٨	١٢,٠٢٥,٠٦٤	
٤١,٤٨٧,٨٥٥	(٤٠,٥٠٢,٧٨٢)	-	١٧٠,٤٢٦	٨١,٨٢٠,٢١١	مخصص مطالبات أخرى
٦٣,٦٣٠,٤٢٢	(٤٥,٧٠٣,٤٦٤)	(٢,٢٤٣,٢٨٣)	١٧,٧٣١,٨٩٤	٩٣,٨٤٥,٢٧٥	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٦ - مخصصات - تابع

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	المستخدم خلال العام	مخصص انتفي الغرض منه خلال العام	المكون خلال العام	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧	
جنيه مصري ١٢,٠٢٥,٠٦٤	جنيه مصري -	جنيه مصري (١,٩٨٨,٤٨١)	جنيه مصري ٧,٦٨٥,١٧٩	جنيه مصري ٦,٣٢٨,٣٦٦	مخصص مطالبات - قضايا
٨١,٨٢٠,٢١١	(٣,١٩٩,٣٨٨)	-	٣٧,٧٨٩,٢٦٢	٤٧,٢٣٠,٣٣٧	مخصص مطالبات أخرى
٩٣,٨٤٥,٢٧٥	(٣,١٩٩,٣٨٨)	(١,٩٨٨,٤٨١)	٤٥,٤٧٤,٤٤١	٥٣,٥٥٨,٧٠٣	

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

١٧ - موردون، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٧ جنيه مصري	٢٠١٨ جنيه مصري	
٢,٤٣٦,٧٤٧,١٢٩	٢,٨٨٤,٢٨٥,٠٣٢	تكاليف المشروعات المستحقة
٥٠١,٧٤٧,١٢٣	٦٠٤,٦٣٣,١٦٩	موردون، مقاولون واستشاريون
١٥,٧٢٤,٢٩٦	٢٥,٨١١,٢٢٠	مستحق الى مصلحة الضرائب - بخلاف ضريبة الدخل (إيضاح ١٨)
١٤٥,٣٥٧,٧٦٨	٢٠٣,٣٢٣,٤٣٩	مصروفات مستحقة
٢٨,٧٨٢,٥٥٨	٤٣,٥٠٠,٥١٥	إيرادات مؤجلة*
٣,٦٠٤,٥٦٦	٣,٨٨١,٥٥١	هيئة التأمينات الاجتماعية
١٣,٩٣٩,٥٨٣	٢٢,٥٨٥,١٧٤	أرصدة دائنة أخرى
١٤١,٤٦٦,٧٥٦	٣٠٤,١٢٧,٧٥٩	المستحق الى عملاء - صيانة
١,٦٣٢,١٩١,٣٩٢	٢,٣٣٢,٦٥٤,٤٣١	دائنو ودائع صيانة**
٤,٩١٩,٥٦١,١٧١	٦,٤٢٤,٨٠٢,٢٩٠	

*تتمثل الإيرادات 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 واحد من تاريخ الإلغاء، يتم الاعتراف بالإيراد بعد مرور عام من تاريخ الإلغاء إذا لم يتم العمل بحجز وحدة أخرى.

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

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

١٨ - مستحق الى مصلحة الضرائب

٢٠١٧ جنيه مصري	٢٠١٨ جنيه مصري	
٤٥٣,٤٣٠	١,٤٤٧,٦٨٨	مصلحة الضرائب - ضرائب دمغة
٨,٨٩٠,٥٤٦	٢٠,٠٧١,٣٣٢	مصلحة الضرائب - ضرائب الخصم والإضافة
١,٧٦٥,٧١٨	١,٥٠٣,٠٥٤	مصلحة الضرائب - ضرائب مرتبات
٢,١٠٧,٤٩٦	-	مصلحة الضرائب - ضرائب القيمة المضافة
١,٩٤٦,٠٩١	١,٨٣٨,٦٨٨	مصلحة الضرائب - أخرى
٥٦١,٠١٥	٩٥٠,٤٥٨	مصلحة الضرائب - اتاوات
١٥,٧٢٤,٢٩٦	٢٥,٨١١,٢٢٠	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٩ - عملاء دفعات مقدمة

تتمثل حركة عملاء دفعات مقدمة خلال العام المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٢٠١٧ كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩,٣٨٢,٥٤٦,٢٤٧	١٢,٥٨٩,٩٢٥,٧٧٦	رصيد أول العام
٧,٦٨٣,٣٢٠,٧٤٨	٨,٤٣٠,٨٦٩,٢٨٣	يضاف: المبالغ المحصلة خلال العام
(٤,٤٧٥,٩٤١,٢١٩)	(٦,٣٣٠,١٧١,٩٢٦)	يخصم: وحدات مسلمة خلال العام
<u>١٢,٥٨٩,٩٢٥,٧٧٦</u>	<u>١٤,٦٩٠,٦٢٣,١٣٣</u>	رصيد آخر العام

٢٠١٧	٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٧٩٥,٣٩٢,٨٣٢	٣,٢٤٢,٥٩٥,١٥٩	مشروع أب تاون كايرو
٤,٢١٥,٧٤٢,٣٧٩	٦,٠٩٢,٣٧٩,١٩٢	مشروع مراسي
٥,٥٧٨,٧٩٠,٥٦٥	٥,٣٥٥,٦٤٨,٧٨٢	مشروع ميفيدا
<u>١٢,٥٨٩,٩٢٥,٧٧٦</u>	<u>١٤,٦٩٠,٦٢٣,١٣٣</u>	

٢٠ - تأمينات ضمان أعمال

٢٠١٧	٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٠,٣٩٩,٥٤٩	١٢٥,٧٥٠,٣٨٧	تأمينات ضمان أعمال تستحق خلال ١٢ شهر
١٨٤,٤٧١,٥٣٥	٢٥١,٠٩٣,١٠١	تأمينات ضمان أعمال تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر
<u>٢٦٤,٨٧١,٠٨٤</u>	<u>٣٧٦,٨٤٣,٤٨٨</u>	

٢١ - رأس المال

٢٠١٧	٢٠١٨	
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
<u>٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠</u>	<u>٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠</u>	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 مصرياً) 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 وتم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ ٢٩ يونيو ٢٠١٥.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢١- راس المال - تابع

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.

٢٢- احتياطي قانوني

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

٢٣- الإيرادات

٢٠١٧ جنيه مصري	٢٠١٨ جنيه مصري	إيرادات من بيع عقارات لغرض التطوير مشروع مراسي مشروع أب تاون كايرو مشروع ميفيدا
١,٧٢١,٦٥٦,٢٠٣	١,٧٠٤,٠٥٩,٥٧٦	
٧٧٩,٦٢٦,٥٤٣	٩٧٨,٥١٥,١٠٦	
٢,٠٠٩,٧٢٤,٧٣٣	٣,٦٥٩,١٠٨,٣٨٣	
<u>٤,٥١١,٠٠٧,٤٧٩</u>	<u>٦,٣٤١,٦٨٣,٠٦٥</u>	

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

٢٤- تكلفة الإيرادات

٢٠١٧ جنيه مصري	٢٠١٨ جنيه مصري	تكلفة الإيرادات من بيع عقارات لغرض التطوير مشروع مراسي مشروع أب تاون كايرو* مشروع ميفيدا
٩٩٦,٤٠٢,٣٤٠	١,٠٤١,٠٦٧,٥٨٤	
٤٧٤,٨٣٦,٨٣٦	٦٤٨,٢٥٩,٧٣٠	
١,٣٢٦,٢٦٦,٧٩٠	٢,٠٧٢,٨٥٧,٣٦٨	
<u>٢,٧٩٧,٥٠٥,٩٦٦</u>	<u>٣,٧٦٢,١٨٤,٦٨٢</u>	

* يتضمن تكاليف اب تاون كايرو قيمة رد انخفاض في قيمة العقارات لغرض التطوير (لا يوجد : ٣١ ديسمبر ٢٠١٨) (٧٨٦,٠٦٠ جنيه مصري ٣١ ديسمبر ٢٠١٧).

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٥ - مصروفات بيعه وتسويقية

٢٠١٧	٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	دعاية
٤٦,٤٣١,٤١٤	٥٣,٧١٢,٢١٨	مصروفات اهلاك اصول ثابتة (إيضاح ٤)
٣,٧٤٨,٢٤٣	٣,٣٦٢,٧١٨	منتجات تسويقية وخامات
١٧,٣٧٥,٠٠٨	١٦,٦٨٠,٨٨٩	حفلات ومعارض
٢٠,٣٧٩,٧٩٠	٣٠,١٨١,٠٢٧	عمولة مبيعات
١٢٤,١٩١,٦٠٢	١٤٦,٥٣٢,١٩٦	مصروفات تسويقه أخرى
١٩,١٠٨,٥٤٩	٢٢,١٩٩,٥٤٥	
<u>٢٣١,٢٣٤,٦٠٦</u>	<u>٢٧٢,٦٦٨,٥٩٣</u>	

٢٦ - مصروفات عمومية وإدارية

٢٠١٧	٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات إهلاك اصول ثابتة (إيضاح ٤)
٤٥,٠٥٢,٥٥٣	١٠١,٣٧١,٩٩٣	مصروفات إهلاك استثمار عقاري (إيضاح ٧)
٤,٤٢٣,٥٦٤	٤,٩١٩,٩١٦	مزايا ومرتببات
٨٩,٦٣٤,٠٣٤	١٠٢,٤٣١,٤٧٢	أتعاب مهنية واستشارات
١٩,٢٣١,٩٥٠	٢٤,٥٦٧,٤٤٢	مصروفات حاسبات وتكنولوجيا
٢٠,٤٠٦,٣٢٢	٢٣,٠٠٦,٨٢٩	مصروفات سفر وترفيه
١١,٨٣٥,٩٦٥	١٣,٧٨٠,٠٩٠	اتصالات
٣,٤٤٤,٨٨٥	٥,٩٠٢,٠٦٤	مصروفات إدارة الخدمات
٥٢,٣٥٨,٠٧٧	٥٥,٢٥٣,٨٦٢	مصروفات بنكية أخرى
٣,٩٧٧,٨٧٧	٤,٩٤٥,٩٤٦	المساهمة التكافلية للتأمين الصحي
-	١٠,٠٥٠,٦١١	تبرعات
٦,٤٩٤,٦٤٥	٦٥,٧٦٦,٦٨٣	مصروفات أخرى
١٢,٢٨٨,٠٠٥	٤٣,٨٨٠,٥٢٣	
<u>٢٦٩,١٤٧,٨٧٧</u>	<u>٤٥٥,٨٧٧,٤٣١</u>	

٢٧ - إيرادات تمويلية

٢٠١٧	٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	فوائد من الودائع والحسابات الجارية
٥٦٣,٥٥٩,٣٣٣	٧٦٧,٨٨٧,٩٥١	فوائد من استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
٧٩٢,٩٤٧,٢١٩	٩١٢,٠٥٦,١٦٦	صافي أرباح فروق عملة أجنبية
٢٠,١٤٧,٣٢٢	٩٨٥,٨٢١	
<u>١,٣٧٦,٦٥٣,٨٧٤</u>	<u>١,٦٨٠,٩٢٩,٩٣٨</u>	

٢٨ - مصروفات تمويلية

٢٠١٧	٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	فوائد بنكية علي التسهيلات الائتمانية
١,٣٧٢,٢٨٨	٥١٨,٠٥٦	مصروفات بنكية أخرى
٢٠,٢٦٧	١٨,٧٢٣	
<u>١,٣٩٢,٥٥٥</u>	<u>٥٣٦,٧٧٩</u>	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٩- إيرادات أخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣١,٠٣٢,١٣٨	٣٦,٧٩١,٨٥٤	إيرادات خدمات للعملاء
١٥١,١٨٣,٢٨٤	١٥٩,٢٧٠,٨٧٥	إيرادات من غرامات ومصروفات إدارية
١,٩٢٢,٤٠١	٥,٧٨٥,٥٩٢	أرباح تشغيل فنادق*
١٦,٠٠٥,٩٧٤	١٦,١١٨,٤٨٠	إيرادات إيجار تشغيلي
٩٠٩,٤٨١	-	أرباح بيع أصول ثابتة (إيضاح ٤)
١٥,٩٤٣,٨١٩	٧,٦٦٨,٢٨٧	إيرادات تشغيل أخرى
<u>٢١٦,٩٩٧,٠٩٧</u>	<u>٢٢٥,٦٣٥,٠٨٨</u>	

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

٣٠- ضرائب الدخل

٢٠١٧	٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(٣٤٨,٦٤٥,٠٨٦)	(٤٣٤,٣٢٢,٤٩٤)	الضريبة الجارية
(١٦٧,٧٢٩,٤٨٤)	-	مصروفات ضريبة عن الفحص الضريبي للسنوات السابقة
٥٤,٧٥٣,٤٠٨	١١١,٧٣١,٨٤٦	الضريبة المؤجلة
<u>(٤٦١,٦٢١,١٦٢)</u>	<u>(٣٢٢,٥٩٠,٦٤٨)</u>	

ضرائب الدخل المؤجلة

قائمة الأرباح أو الخسائر		قائمة المركز المالي		
٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(١,١٣٤,٧٠٠)	(١٧,٩٦٢,٢٢٩)	(٩,٦٧٨,٦١١)	(٢٧,٦٤٠,٨٤٠)	إهلاك الأصول الثابتة
٥٥,٨٨٨,١٠٨	١٢٩,٦٩٤,٠٧٥	٢٠٧,٧٧٧,٦٩٦	٣٣٧,٤٧١,٧٧١	مخصصات ومصروفات مستحقة
<u>٥٤,٧٥٣,٤٠٨</u>	<u>١١١,٧٣١,٨٤٦</u>	<u>١٩٨,٠٩٩,٠٨٥</u>	<u>٣٠٩,٨٣٠,٩٣١</u>	ضريبة الدخل المؤجلة أصل

٣٠. ضرائب الدخل - تابع

الموقف الضريبي

أ - ضرائب شركات الأموال

- تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في المواعيد القانونية.
- تم فحص دفاتر الشركة منذ بدء النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وتم السداد.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.
- تتمتع الشركة بإعفاء ضريبي عن المشروعات المقامة في المناطق العمرانية حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

ب - ضرائب كسب العمل

- تم فحص دفاتر الشركة من بداية النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وتم السداد.
- تم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٥ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ولم تستلم الشركة المطالبة النهائية من المصلحة حتى تاريخه.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

ج - ضرائب المبيعات / ضريبة القيمة المضافة

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

د - ضريبة الدمغة

- تم فحص دفاتر الشركة عن الفترة منذ بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وتم السداد.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

٣١ - نصيب السهم في الأرباح

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	صافي ارباح العام
٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤	٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧	نصيب العاملين (افتراضي)
(١٢٤,٩٦٤,٩٩٢)	(١٣٦,٠٤٥,٤٩٩)	صافي الأرباح القابلة للتوزيع على ملاك الأسهم العادية
٢,١٧٥,٣٠٥,٣٣٢	٣,٢٨٢,٨٥٥,٨٤٨	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال العام للأرباح الأساسية والمخفضة
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	نصيب السهم في أرباح العام - الأساسي والمخفض
٠,٤٨	٠,٧٢	

٣٢- الارتباطات

بلغت تعاقبات الشركة الخاصة بالأصول تحت التنفيذ وعقارات لغرض التطوير القائمة في تاريخ الميزانية غير مدرجة في القوائم المالية المستقلة مبلغ ١٢,٧١٣,٨٥٤,٨٤١ جنيه مصري (٢٠١٧: ٧,٤٥٧,٥١٩,٠٧٥ 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 المستقلة كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧,٣١٥,٧٣١	١٨,٠١٢,٩٦٥	خلال عام
٧٠,٣٧٩,٦٣٦	٧٢,٩١٠,٥٧٢	أكثر من عام ولا تتعدى خمسة أعوام
٩٢,٧١٧,٧٨٠	٧٢,٧٢٨,٤٥٠	أكثر من خمس أعوام
<u>١٨٠,٤١٣,١٤٧</u>	<u>١٦٣,٦٥١,٩٨٧</u>	

٣٣- التزامات محتملة

شركة اعمار مصر للتنمية (الشركة) تلقت طلب تحكيم مقدم من شركة النصر للإسكان والتعمير بشأن عقد بيع ارض هضبة زهراء المقطم وتري الشركة أن طلب التحكيم لا اساس له من الصحة ولا يستند الي اسباب صحيحة في الواقع او القانون. كما تؤكد الشركة على قوة موقفها القانوني وان قرار التحكيم سيكون لصالح الشركة كما تؤكد أيضاً على ان اجراءات التحكيم لن يكون لها أثر مالي على الشركة.

قامت الشركة بإصدار خطاب ضمان نهائي لصالح "الهيئة المصرية لحماية الشواطئ" في ٢٠١٧ ساري حتى عام ٢٠٢٢، غطاء خطاب الضمان البالغ ٥٠ مليون جنية مصري مغطى بالكامل (إيضاح ١٣).

اعتماد مستندي صدر في ٢٠١٧ لصالح "الخرافي ناشيونال لتطوير مشروعات البنية التحتية -إنشاء وخدمات ش.م.م." بمبلغ ٢,٥٨٠,٤٨٤ دولار أمريكي (بضمان وديعة بأجمالي مبلغ ٨٨,٤١٨,٣٦٨ جنية مصري) الذي يمثل ٩٠% من قيمة العقد مغطى بالكامل (إيضاح ١٣).

اعتماد مستندي صدر في ٢٠١٧ لصالح "سيمنز تكنولوجز ش.م.م." بمبلغ ٤٠٨,٤٨٥ يورو (ما يعادل ٨,٤٦٧,٨٩٤ جنية مصري) مغطى بالكامل (إيضاح ١٣).

٣٤- شيكات آجلة (غير مدرجة ضمن بنود الميزانية)

تبلغ قيمة الشيكات الآجلة المحتفظ بها ١٢,٧٧٨,٩٧٩,٧٤١ جنيه مصري (٢٠١٧: ١٢,٠٣٧,٦٧٤,٨٣٠ 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

٣٥. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية - تابع

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 أرصدة العملاء وأوراق القبض، المدينون المتنوعون والأرصدة المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة، وكذا من أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

أرصدة العملاء وأوراق القبض

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

الأصول المالية الأخرى

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

أرصدة بنوك

تقوم الشركة بتخفيض مخاطر الائتمان المتعلقة بأرصدة البنوك عن طريق التعامل مع البنوك جيدة السمعة. ويتولى القطاع المالي بالشركة بدعم من الشركة الأم إدارة مخاطر الائتمان الناشئة عن الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية. وتحد الشركة من تعرضها لخطر الائتمان عن طريق إيداع أرصدة الشركة لدى بنوك دولية فقط أو بنوك محلية ذات سمعة جيدة، بالإضافة 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.

٣٥. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية - تابع

(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.

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:

٢٠١٧		٢٠١٨	
الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في معدل الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في معدل الفائدة
جنيه مصري		جنيه مصري	
٤٠,٦٩٦,٧٠٠	+١%	٣٨,٩١٠,٠٣٥	+١%
(٤٠,٦٩٦,٧٠٠)	-١%	(٣٨,٩١٠,٠٣٥)	-١%
(٢٨,٠١٨)	+١%	(٢٨,٠١٨)	+١%
٢٨,٠١٨	-١%	٢٨,٠١٨	-١%

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

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣٥- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية - تابع

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.

٢٠١٧	التغير في سعر الصرف	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	٢٠١٨	التغير في سعر الصرف	الأثر على الأرباح قبل الضريبة
٥,٠٠١,٧٧٣	+١٠%	جنيه مصري	٢٦,٥٦٨,٧٠٣	+١٠%	جنيه مصري
(٥,٠٠١,٧٧٣)	-١٠%		(٢٦,٥٦٨,٧٠٣)	-١٠%	
(٣,٢١٣,٠٢١)	+١٠%		٢,٩٢٠,١٩٣	+١٠%	
٣,٢١٣,٠٢١	-١٠%		(٢,٩٢٠,١٩٣)	-١٠%	
١,٠٠٢,٥٧٢	+١٠%		١,٣٢٠,١٦٠	+١٠%	
(١,٠٠٢,٥٧٢)	-١٠%		(١,٣٢٠,١٦٠)	-١٠%	
١٣٧,٦٨١	+١٠%		٣٤٣,٦٩٣	+١٠%	
(١٣٧,٦٨١)	-١٠%		(٣٤٣,٦٩٣)	-١٠%	
-	-		٢٤	+١٠%	
-	-		(٢٤)	-١٠%	

ج) مخاطر السيولة

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

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

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

الالتزامات المالية

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

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣٥- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية - تابع

الإجمالي	أكثر من ٥ سنوات	من ١ إلى ٥ سنوات	من ٣ إلى ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
					في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
٣٧,٧١٤,٨٢٥	-	١٧,٠١٥,٢٣٤	١٥,١٠٥,٩٤٤	٥,٥٩٣,٦٤٧	تسهيلات ائتمانية
٢٦٤,٨٧١,٠٨٤	-	١٨٤,٤٧١,٥٣٥	٨٠,٣٩٩,٥٤٩	-	تأمين ضمان أعمال
٣,٢٥٨,٥٨٧,٢٢١	-	-	-	٣,٢٥٨,٥٨٧,٢٢١	موردون، مصروفات مستحقة
٢٣٧,٨١٢,٨٨١	-	-	-	٢٣٧,٨١٢,٨٨١	وأرصدة دائنة أخرى
١٠,٩٤٨,٩٣٥	-	-	-	١٠,٩٤٨,٩٣٥	ضريبة الدخل المستحقة
١٠٦,٦٦٥,١٢٠	-	-	-	١٠٦,٦٦٥,١٢٠	قرض من أطراف ذات علاقة
٣,٩١٦,٦٠٠,٠٦٦	-	٢٠١,٤٨٦,٧٦٩	٩٥,٥٠٥,٤٩٣	٣,٦١٩,٦٠٧,٨٠٤	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
					إجمالي الالتزامات المالية غير
					المخصصة

٣٦- القيم العادلة للأدوات المالية

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

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