

شركة إعمار مصر للتنمية
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية
عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية
عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨

المحتويات

الصفحة

٣	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة الأرباح أو الخسائر
٦	قائمة الدخل الشامل
٧-٨	قائمة التغير في حقوق الملكية
٩	قائمة التدفقات النقدية
١٠-٣٩	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية

إلى السادة / أعضاء مجلس إدارة شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المرفقة لشركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ مارس ٢٠١٨ وكذا قوائم الأرباح أو الخسائر و الدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى . والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية ، وتتحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها .

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها". يشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية ، وتطبيق إجراءات تحليلية ، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود . ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية ، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية المراجعة ، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية .

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود ، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للمنشأة في ٣١ مارس ٢٠١٨ وعن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

القاهرة في : ٢٦ أبريل ٢٠١٨

مراقب الحسابات
عمر محمد الشيبيني
رئيس جمعية المراجعين المصريين
رئيس جمعية الضرائب المصرية
س. م. م رقم (٩٣٦٥)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠٣)

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي
في ٣١ مارس ٢٠١٨

٢٠١٧ جنيه مصري	٢٠١٨ جنيه مصري	ايضاح	
			الأصول
			أصول غير متداولة
٥٣٩,٦١٦,٤٩٥	٥٣٥,٣٨٤,١٣٩	(٤)	أصول ثابتة
٣٠١,٩٨٨,٤٩٨	٥٧٠,٠٢٨,٤٩٣	(٥)	أصول ثابتة تحت الإنشاء
١١٨,٠٥٧,١٤٦	١١٦,٨٣٢,٨٢٧	(٦)	استثمارات عقارية
١٩٨,٠٩٩,٠٨٥	١٨٩,٧٤٤,٥٣٣	(٢٩)	أصول ضريبية مؤجلة
<u>١,١٥٧,٧٦١,٢٢٤</u>	<u>١,٤١١,٩٨٩,٩٩٢</u>		إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
١١,٧٣٦,٧٢٧,٠٣٩	١٢,٠١٠,٩٥٤,٥٧٤	(٧)	عقارات لغرض التطوير
٥,٢٦٩,٨٩٥,٦٨٦	٢,٧٩٣,١٨٧,٠٤٨	(٨)	استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
٢,٢٤٢,٨٧٤,٥٩٢	٢,١٥٣,٣٣٧,٨٠٣	(٩)	عملاء وأوراق قبض
٢,٨١٨	٢,٨١٨	(١٠)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٣,٦٠٤,٣٢٥,٠٠٥	٤,٥٥٦,٨٧٣,٧٧١	(١١)	مصرفات مدفوعة مقدماً ومديون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى
٤,٩٩٠,١٦٧,٤٦٢	٧,٤٨٥,٠٠٥,٦٧٥	(١٢)	التقديرة بالصندوق ولدى البنوك
<u>٢٧,٨٤٣,٩٩٢,٦٠٢</u>	<u>٢٨,٩٩٩,٣٦١,٦٨٩</u>		إجمالي الأصول المتداولة
<u>٢٩,٠٠١,٧٥٣,٨٢٦</u>	<u>٣٠,٤١١,٣٥١,٦٨١</u>		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	(٢٠)	رأس المال
١٤٨,٠٥٧,٤١٤	٢٦٣,٠٧٠,٩٣٠	(٢١)	احتياطي قانوني
١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨		علاوة اصدار
٢,٣٩٥,٨٤٩,٧٨٠	٤,٥٨١,١٠٦,٥٨٨		أرباح مرحلة
٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤	٥٠٣,٢٩٥,٨٦٨		أرباح الفترة / العام
<u>١٠,٧٢٣,٨٠١,٦٨٦</u>	<u>١١,٢٢٧,٠٩٧,٥٥٤</u>		اجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			التزامات غير متداولة
١٠,٨٢٠,٠٦٤	١٠,٥٨١,٩٤٨	(١٣)	تسهيلات ائتمانية
٢٧,٨١٩,٤١٣	٣١,١٥١,٩٥٧	(١٤)	التزامات نهاية الخدمة
<u>٣٨,٦٣٩,٤٧٧</u>	<u>٤١,٧٣٣,٩٠٥</u>		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			التزامات متداولة
			مخصصات
٩٣,٨٤٥,٢٧٥	٩٠,٠٦٩,٣٠٤	(١٥)	موردون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٤,٩١٩,٥٦١,١٧١	٥,٠٠٧,٧٥٩,٦٠٤	(١٦)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٠٦,٦٦٥,١٢٠	١٠٩,٣٢٠,٠٣٧	(١٧)	ضرائب دخل مستحقة
٢٣٧,٨١٢,٨٨١	٢٨١,٦٧١,٣٦٣	(١٨)	عملاء دفعات مقدمة
١٢,٥٨٩,٩٢٥,٧٧٦	١٣,٣٦١,٨٦٢,٥٤٩	(١٩)	تأمينات ضمان أعمال
٢٦٤,٨٧١,٠٨٤	٢٦٩,٥٦١,٠٤٧	(٢٠)	تسهيلات ائتمانية
١٥,٦٨٢,٤٢١	١١,٣٢٧,٣٨٣	(٢١)	قرض مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٠,٩٤٨,٩٣٥	١٠,٩٤٨,٩٣٥	(٢٢)	إجمالي الالتزامات المتداولة
١٨,٢٣٩,٣١٢,٦٦٣	١٩,١٤٢,٥٢٠,٢٢٢	(٢٣)	إجمالي الالتزامات
١٨,٢٧٧,٩٥٢,١٤٠	١٩,١٨٤,٢٥٤,١٢٧		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية
<u>٢٩,٠٠١,٧٥٣,٨٢٦</u>	<u>٣٠,٤١١,٣٥١,٦٨١</u>		

رئيس مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

الدخار

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية.
- تقرير الفحص المحدود مرفق.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر

عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨

٢٠١٧ مارس ٣١	٢٠١٨ مارس ٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٦٦٨,٦٩٧,٧٠٧	٨٣٠,٧٤٨,٧٢٢	(٢٢)	الإيرادات
(٣٥٧,١٦٧,١٧١)	(٥١٧,٥٢٢,٠٨٧)	(٢٣)	تكلفة الإيرادات
<u>٣١١,٥٣٠,٥٣٦</u>	<u>٣١٣,٢٢٦,٦٣٥</u>		مجمل الربح
(٣٨,٤٢٤,٥٨٩)	(٤٦,٣٧٨,١٣٩)	(٢٤)	مصروفات بيعيه وتسويقية
(٥٩,٩٢٤,٢٠٥)	(٦٥,٥٦٦,٥٧٥)	(٢٥)	مصروفات عمومية وإدارية
٢٥٧,٧٤٥,٦٤٧	٣٨٤,١٥٩,٦٧٠	(٢٦)	إيرادات تمويلية
(٤٣٧,٠٣٧)	(٣٣٧,٥٤٠)	(٢٧)	مصروفات تمويلية
٣١,٦٨٧,٤٤٩	٢٤,٥٤٢,٤٣٤	(٢٨)	إيرادات أخرى
(١٤,٢٥٨,٦٥٧)	(٢,٣٦٩,٧٤٧)	(١٥)	مخصصات
١,٣٥٦,٧١٦	٣٩٩,٧٨١	(١٥)	مخصصات اننفي الغرض منها
<u>٤٨٩,٢٧٥,٨٦٠</u>	<u>٦٠٧,٦٧٦,٥١٩</u>		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(٥١,٣٦٧,٩٦٧)	(١٠٤,٣٨٠,٦٥١)	(٢٩)	ضرائب الدخل
<u>٤٣٧,٩٠٧,٨٩٣</u>	<u>٥٠٣,٢٩٥,٨٦٨</u>		أرباح الفترة
<u>٠,٠٩</u>	<u>٠,١٠</u>	(٣٠)	نصيب السهم في الأرباح - الأساسي والمخفض

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

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل

عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨

٣١ مارس ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٣٧,٩٠٧,٨٩٣	٥٠٣,٢٩٥,٨٦٨	ارباح الفترة
-	-	الدخل الشامل الآخر
<u>٤٣٧,٩٠٧,٨٩٣</u>	<u>٥٠٣,٢٩٥,٨٦٨</u>	إجمالي الدخل الشامل

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

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية

عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨

إجمالي جنيه مصري	أرباح الفترة جنيه مصري	أرباح مرحلة جنيه مصري	احتياطي قانوني جنيه مصري	علاوة اصدار جنيه مصري	رأس المال جنيه مصري	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨	
						محول إلى أرباح مرحلة واحتياطي قانوني إجمالي الدخل الشامل	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠١٨
١٠,٧٢٢,٨٠١,٦٨٦	٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤	٢,٣٩٥,٨٤٩,٧٨٠	١٤٨,٠٥٧,٤١٤	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	-	٢٠١٨
-	(٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤)	٢,١٨٥,٢٥٦,٨٠٨	١١٥,٠١٣,٥١٦	-	-	-	٢٠١٨
٥٠٣,٢٩٥,٨٦٨	٥٠٣,٢٩٥,٨٦٨	-	-	-	-	-	٢٠١٨
١١,٢٢٧,٠٩٧,٥٥٤	٥٠٣,٢٩٥,٨٦٨	٤,٥٨١,١٠٦,٥٨٨	٢٦٣,٠٧٠,٩٣٠	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	-	٢٠١٨

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

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية (تابع)
عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨

إجمالي جنيه مصري	أرباح الفترة جنيه مصري	أرباح مرحلة / (خسائر متراكمة) جنيه مصري	احتياطي قانوني جنيه مصري	علاوة اصدار جنيه مصري	رأس المال جنيه مصري	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧ محول الى الخسائر المتراكمة والاحتياطي القانوني إجمالي الدخل الشامل الرصيد في ٣١ مارس ٢٠١٧
٨,٤٢٣,٥٣١,٣٦٢	١,٦٨٣,٥٧٢,٧٨٦	٧٩٦,٤٥٥,٦٣٤	٦٣,٨٧٨,٧٧٤	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	
-	(١,٦٨٣,٥٧٢,٧٨٦)	١,٥٩٩,٣٩٤,١٤٦	٨٤,١٧٨,٦٤٠	-	-	
٤٣٧,٩٠٧,٨٩٣	٤٣٧,٩٠٧,٨٩٣	-	-	-	-	
٨,٨٦١,٤٣٩,٢٥٥	٤٣٧,٩٠٧,٨٩٣	٢,٣٩٥,٨٤٩,٧٨٠	١٤٨,٠٥٧,٤١٤	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	

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

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨

٣١ مارس ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	إيضاح	
٤٨٩,٢٧٥,٨٦٠	٦٠٧,٦٧٦,٥١٩		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
			أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
١٣,٨٢٧,٤٨٣	١٤,٨٨٨,٨٨١	(٤)	اهلاك أصول ثابتة
١,٠٤٢,٨١١	١,٢٢٤,٣١٩	(٦)	اهلاك استثمارات عقارية
٦,٩٣٣,٦٥٧	٤,٥٠٥,١٠٧	(١٤)	التزامات نهاية الخدمة
(٣,٢٢٩,٢٧٨)	-	(١٤)	التزامات نهاية الخدمة انتفي الغرض منها
١٤,٢٥٨,٦٥٧	٢,٣٦٩,٧٤٧	(١٥)	مخصصات مكونة
(١,٣٥٦,٧١٦)	(٣٩٩,٧٨١)	(١٥)	مخصصات انتفي الغرض منها
(١١٠,٥٣٤)	-	(٤)	ارباح بيع أصول ثابتة
٤٢٧,٠٣٧	٣٣٧,٥٤٠	(٢٧)	مصروفات تمويلية
(٢٥٧,٧٤٥,٦٤٧)	(٣٨٤,١٥٩,٦٧٠)	(٢٦)	إيرادات تمويلية
٢٦٣,٣٣٣,٣٣٠	٢٤٦,٤٤٢,٦٦٢		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(٤٨,٢٨٩,٤٩٨)	٨٩,٥٣٦,٧٨٩		التغير في العملاء وأوراق قبض
(١٥١,٠٤٩,١٣١)	(٩٣٠,٣٠٨,٣٧٧)		التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً ومديون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى
(٣٢٨,٦٤٥,٥٦٢)	(٢٧٣,١٣٣,٦١٨)		التغير في عقارات لغرض التطوير
٨٣٩,٥٢٢,٢٨٠	٧٧١,٩٣٦,٧٧٢		التغير في عملاء دفعات مقدمة
٩٠,٢٧٢,٢٢٠	٨٨,٠٤٦,٠٢٥		التغير في الموردين ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١,٩٤٠,٨٩٠	٢,٦٥٤,٩١٧		التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٩٢٨,٠١٣	٤,٦٨٩,٩٦٣		التغير في تأميمات ضمان أعمال
(٥٤٣,٩١١)	(٥,٧٤٥,٩٣٧)	(١٥)	مخصصات مستخدمة
(٧٩,٨٦٥)	(١,١٧٢,٥٦٣)	(١٤)	التزامات نهاية الخدمة مدفوعة
(٢٨,٧٧٥,٣٦٦)	(٥٢,١٦٧,٦١٧)		المسدد من ضريبة الدخل
٦٣٩,٦١٣,٤٠٠	(٥٩,٢٢٠,٩٨٤)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
٢٧٤,٦٢٦,٠٨١	١٧١,٥٤٩,٨٨٥		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٦,٦٨٧,٣٣٠)	(١٠,٦٥٦,٥٢٥)	(٤)	إيرادات تمويلية مقبوضة
١٧٥,٢٢٩	-	(٤)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٤,٧٧٩,٩٧١)	(٢٦٨,٠٣٩,٩٩٥)	(٥)	متحصلات من بيع أصول ثابتة
(٢,٥٩٠,٩٥٢,٦٢٨)	(٣٧٩,٩٩٦,٩٦٨)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة تحت الإنشاء
١,٨٣٨,٦٨٣,٦١٢	٣,٠٤٧,٠٧٥,٠٠٠		مدفوعات لشراء استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
-	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	(١٢)	متحصلات من بيع استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق ودائع (أكثر من ٣ شهور)
(٤٨٨,٩٣٥,٠٠٧)	٢,٦٢٩,٩٣١,٣٩٧		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
(١٧,٧١٦,٨٤٠)	(٤,٥٩٣,١٥٤)	(١٣)	التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٣,٦٢١,٤٧٦)	(١,٢٧٩,٠٤٦)		سداد تسهيلات ائتمانية
(٣٣,٦٣٨,٩٤٨)	-		مصروفات تمويلية مدفوعة
(٥٤,٩٧٧,٢٦٤)	(٥,٨٧٢,٢٠٠)		المسدد من دائنو شراء أراضي
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
٩٥,٧٠١,١٢٩	٢,٥٦٤,٨٣٨,٢١٣		صافي الزيادة في النقدية وما في حكمها
٣,٠٧٧,٠٧٨,٣٩٥	٣,١٩١,١٦٩,٥٩٦	(١٢)	النقدية وما في حكمها في بداية الفترة
٣,١٧٢,٧٧٩,٥٢٤	٥,٧٥٦,٠٠٧,٨٠٩	(١٢)	النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة

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

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ مارس ٢٠١٨

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 والقري السياحية والأنشطة المكملة والمرتبطة بذلك من خدمية، ترفيهية، رياضية، تجارية وثقافية
- إقامة وتشغيل مارينا اليخوت وملاعب الجولف ومراكز الغطس والأنشطة المكملة والمرتبطة بذلك.
- التأجير التمويلي.

تعمل 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 للشركة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ في ٢٦ إبريل ٢٠١٨ 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 و مبدأ التكلفة التاريخية .

٢-٢ التغيرات في السياسة المحاسبية

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

٣-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

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

٣-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة - تابع

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 بأذا ما كانت الشركة قد نقلت للمشتري المخاطر والعوائد الهامة الناشئة عن ملكية الوحدات العقارية.

تصنيف العقارات

تحدد الشركة إذا ما كانت العقار مصنفاً كاستثمار عقاري أو عقار بغرض التطوير: يتكون الاستثمار العقاري من الأراضي والمباني غير المشغولة بواسطة الشركة والتي لا تعترزم الشركة استخدامها في عملياتها أو بيعها ضمن سياق النشاط المعتاد ولكن يحتفظ به بشكل رئيسي لتوليد إيرادات إيجار أو ارتفاع في القيمة. معظم هذه الأراضي والمباني يتم تأجيرها للمستأجرين ولا يُعترزم بيعها ضمن سياق النشاط المعتاد. أما العقار بغرض التطوير هو عقار يُحتفظ به ليبيعه ضمن سياق النشاط المعتاد. وتعد هذه العقارات بشكل رئيسي العقارات السكنية التي تقوم الشركة بتطويرها وتعترزم بيعها قبل أو عند الانتهاء من بنائها.

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 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 المكتبل بالرجوع إلى ظروف السوق وأسعاره في تاريخ القوائم المالية وتحدده الشركة استناداً إلى معاملات مشابهة.

يتم تحديد صافي القيمة البيعية للعقار تحت الإنشاء بالرجوع إلى 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 معدلات الاسترداد التاريخية.

٣-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة - تابع

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، واضعة في الاعتبار العواقب المحتملة لعمليات الفحص التي تجريها السلطات الضريبية في مصر. ويستند مبلغ هذا المخصص إلى عوامل عدة منها الخبرة بالفحوصات الضريبية السابقة والتفسيرات المختلفة للوائح الضريبية من قبل الشركة ومصلحة الضرائب. وقد تنشأ مثل هذه الاختلافات في التفسير في مواضيع عدة وفقاً للظروف السائدة في مصر في ذلك الحين.

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

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان هناك مؤشرات على انخفاض قيمة الأصول غير المالية في كل فترة من فترات إعداد القوائم المالية. ويجري اختبار الأصول غير المالية لتقييم انخفاض 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

الاعتراف بالإيرادات

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

- إيرادات بيع العقار المكتمل

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

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات - تابع

- إيرادات ايجار 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 بالصفاء 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.

الاقتراض

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

ويتم قياس القروض والاقتراض بفوائد بعد الاعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال. وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الالتزامات بالإضافة إلى عملية الاستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الأرباح أو الخسائر. ويتم احتساب التكلفة المستهلكة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحصول على الاقتراض والأتعاب أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال. ويدرج الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

تكلفة الاقتراض

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

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

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 رسالتها عندما تكون الأنشطة الضرورية لجعل الأصول الجاهزة للبيع قيد التنفيذ. يمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها (صافي القيمة البيعية) سعر البيع التقديري ناقصاً للتكاليف اللازمة لاستكمال العقار و المصروفات اللازمة لبيع العقار.

الاستثمارات العقارية

تتمثل الاستثمارات العقارية في أراضي ومباني والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولاً بالتكلفة ، تتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الإنشاء وأي 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 التنبؤ باستخدام 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 .

بم 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.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

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 كإحلال وذلك 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 قادرا على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة ، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقا للعمر الإنتاجي للأصل على النحو التالي

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

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 أضحل . 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 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 (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر .

اصول ثابتة تحت الانشاء

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

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 واثراً 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 إضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسائر الإضمحلال 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 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 للإفناق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام.

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

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

التأمينات الإجتماعية و مزايا نهاية الخدمة

أ - التأمينات الاجتماعية : تقدم الشركة مساهمات للهيئة لفترة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحسب 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 بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد فى تاريخ المعاملات.

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

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

يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية بالعملة الأجنبية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة فى التاريخ التي 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 و لكن 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 .

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 فى الفترة التي حدثت فيها .

٤-٢ 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 بأكثر فائدة (السوق الأكثر نفعاً) للأصل أو للالتزام.

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

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

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

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

ويجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن تسلسل القيمة العادلة بناء على أقل 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 الإفصاحات 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- المعلومات القطاعية

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 الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ على أساس وجود قطاع تشغيلي واحد في القوائم المالية.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
٣١ مارس ٢٠١٨

٤ - أصول ثابتة

الإجمالي	جنيه مصري	لاقتات دعائية وأصول أخرى	جنيه مصري	أدوات ومعدات	جنيه مصري	تصادج بيوت	جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب	جنيه مصري	وسائل نقل	جنيه مصري	معدات ثقيلة	جنيه مصري	حاسب آلي	جنيه مصري	مباني	جنيه مصري	أراضي	جنيه مصري
٩٦٦,٥٤٥,٥٥٨	٩٦٦,٥٤٥,٥٥٨	٩,٨٥١,٨١٨	٣٧,٩٠٨,٠٧٨	٧٦,٤٦١,٤٥٧	٥٣,٩٤٥,٨١٤	٧٦,٤٦١,٤٥٧	٤٣,٤٥٤,٥١٠	١٢٤,٥٣٧,٥٩٦	٤٩,١٠٨,٨٣٧	٥١٢,٧٢٧,٦٦٩	٥٨,٥٤٩,٧٢٩	١,٢٣٥,٥٢٧	٢,٤٢٨,٥٥٤	٤٩,١٠٨,٨٣٧	١,٧٩٨,٠٤٢	٥١٤,٥٢٥,٧١١	٥٨,٥٤٩,٧٢٩	٥٨,٥٤٩,٧٢٩	٥٨,٥٤٩,٧٢٩
١٠,٦٥٦,٥٢٥	١٠,٦٥٦,٥٢٥	٧,٠٢٠	١,٤١٨,١٠٤	٤٩٤,٢٢٥	٣,٠١٦,٣٥٣	٤٩٤,٢٢٥	٢٥٨,٧٠٠	١,٢٣٥,٥٢٧	٢,٤٢٨,٥٥٤	١,٧٩٨,٠٤٢	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٩٧٧,٢٠١,٥٨٣	٩٧٧,٢٠١,٥٨٣	٩,٨٥٨,٨٨٨	٣٩,٣٢٦,١٨٢	٧٦,٩٥٥,٦٨٢	٥٦,٩٦٢,١٦٧	٧٦,٩٥٥,٦٨٢	٤٣,٧١٣,٢١٠	١٢٥,٧٧٢,٦٢٣	٥١,٥٣٧,٣٩١	٥١٤,٥٢٥,٧١١	٥٨,٥٤٩,٧٢٩	١٢٥,٧٧٢,٦٢٣	٥١,٥٣٧,٣٩١	٥١,٥٣٧,٣٩١	٥١٤,٥٢٥,٧١١	٥٨,٥٤٩,٧٢٩	٥٨,٥٤٩,٧٢٩	٥٨,٥٤٩,٧٢٩	٥٨,٥٤٩,٧٢٩
(٤٢٦,٩٢٨,٥٦٣)	(٤٢٦,٩٢٨,٥٦٣)	(٩,٨٥١,٨١٨)	(٢٩,٤٤٦,٧٩٩)	(٦٧,٤٣١,٥٢٤)	(٤٣,٣٠٣,١٢١)	(٦٧,٤٣١,٥٢٤)	(٣٣,٢٢٣,٤٧٦)	(٤٢,٥٩٢,٤٣٧)	(٣٧,٧٨٩,٣٢٠)	(١٦٣,٢٨٠,٠١٨)	-	(٤٢,٥٩٢,٤٣٧)	(٣٧,٧٨٩,٣٢٠)	(٣٧,٧٨٩,٣٢٠)	(١٦٣,٢٨٠,٠١٨)	-	-	-	-
(١٤,٨٨٨,٨٨١)	(١٤,٨٨٨,٨٨١)	(١٦٥)	(١,٠٦٩,٧٦٠)	(٨٠١,٨٣٩)	(١,١٩١,٢٥٧)	(٨٠١,٨٣٩)	(١,٢٣٠,٨٥٩)	(١,٨٩٩,٥٧٧)	(٢,٠٩٦,٠٧٥)	(١,٨٩٩,٥٧٧)	-	(١,٨٩٩,٥٧٧)	(٢,٠٩٦,٠٧٥)	(٢,٠٩٦,٠٧٥)	(١,٨٩٩,٥٧٧)	-	-	-	-
(٤٤١,٨١٧,٤٤٤)	(٤٤١,٨١٧,٤٤٤)	(٩,٨٥٢,٠٣٣)	(٣٠,٥١٦,٥٥٩)	(٦٨,٢٣٣,٦٦٣)	(٤٤,٤٩٤,٣٧٨)	(٦٨,٢٣٣,٦٦٣)	(٣٤,٤٦٤,٣٢٥)	(٤٤,٤٩٢,٠١٤)	(٣٩,٨٨٥,٣٩٥)	(٣٩,٨٨٥,٣٩٥)	-	(٤٤,٤٩٢,٠١٤)	(٣٩,٨٨٥,٣٩٥)	(٣٩,٨٨٥,٣٩٥)	(١٦٩,٨٧٩,٣١٧)	-	-	-	-
٥٣٥,٣٨٤,١٣٩	٥٣٥,٣٨٤,١٣٩	٦,٨٥٥	٨,٨٠٩,٦٢٣	٨,٧٢٢,٣١٩	١٢,٤٦٧,٧٨٩	٨,٧٢٢,٣١٩	٩,٢٤٨,٨٧٥	٨١,٢٨٠,٦٠٩	١١,٦٥١,٩٩٦	١١,٦٥١,٩٩٦	٨١,٢٨٠,٦٠٩	٨١,٢٨٠,٦٠٩	١١,٦٥١,٩٩٦	١١,٦٥١,٩٩٦	٣٤٤,٦٤٦,٣٤٤	٣٤٤,٦٤٦,٣٤٤	٥٨,٥٤٩,٧٢٩	٥٨,٥٤٩,٧٢٩	٥٨,٥٤٩,٧٢٩
٥٣٩,٦١٦,٤٩٥	٥٣٩,٦١٦,٤٩٥	-	٨,٤٦١,٢٧٩	٩,٠٢٩,٩٣٣	١٠,٦٤٢,٦٩٣	٩,٠٢٩,٩٣٣	١٠,٢٢١,٠٣٤	٨١,٩٤٤,٦٥٩	١١,٣١٩,٥١٧	١١,٣١٩,٥١٧	٨١,٩٤٤,٦٥٩	٨١,٩٤٤,٦٥٩	١١,٣١٩,٥١٧	١١,٣١٩,٥١٧	٣٤٩,٤٤٧,٦٥١	٣٤٩,٤٤٧,٦٥١	٥٨,٥٤٩,٧٢٩	٥٨,٥٤٩,٧٢٩	٥٨,٥٤٩,٧٢٩

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
في ٣١ مارس ٢٠١٨
في ٣١ مارس ٢٠١٨
في ٣١ مارس ٢٠١٨
في ٣١ مارس ٢٠١٨
في ٣١ مارس ٢٠١٨
في ٣١ مارس ٢٠١٨
في ٣١ مارس ٢٠١٨
في ٣١ مارس ٢٠١٨
في ٣١ مارس ٢٠١٨

٣١ مارس ٢٠١٨

جنيه مصري

٧٩٨,٨١٩

١٢,٣٥٥,٦٥٨

١,٤٦١,٧٧٩

١٤,٦١٦,٢٥٦

٢٧٢,٦٢٥

١٤,٨٨٨,٨٨١

لا يوجد رهن أو قيود على الأصول الثابتة.
تم تخصيص الإهلاك على النحو التالي:
مصرفات بيعية وتسويقية (إيضاح ٢٤)
مصرفات عمومية وإدارية (إيضاح ٢٥)
مصرفات إدارة المرافق
مصرفات الإهلاك المحمل على قائمة الأرباح أو الخسائر
عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٧)
إجمالي مصرفات الإهلاك

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
٣١ مارس ٢٠١٨

٤ - أصول ثابتة - تابع

الإجمالي	لاقتات دعائية وأصول أخرى	أدوات ومعدات	نماذج بيوت	أثاث ومعدات مكاتب	وسائل نقل	معدات ثقيلة	حاسب آلي	مباني	أراضي	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	في ١ يناير ٢٠١٧
٨٥٥,٥١٦,٣٤٧	٩,٨٥١,٨٦٨	٣٢,٥٠٠,٩٨٦	٧٥,٥٧٨,٦٥٦	٥٠,٧٠٣,٥٥٥	٣٧,٦٨١,٦٧٤	١١٩,٨٢٥,١٢١	٣٨,٣٢٨,٦٢٦	٤٦١,٩٥٣,٨٧٥	٢٨,٧٨١,٩٨٦	٢٠١٧
٦,٦٨٧,٣٣٠	-	٨٦١,٣٤٠	٧٩٣,٦٠٠	٧٠,٩٨٢	٦,٦٨٥	٣,١٩٦,٢٥٢	١,٧٥٨,٤٧١	-	-	إضافات
(١٧٣,٣٩٣)	-	-	(١٧٣,٣٩٣)	-	-	-	-	-	-	استبعادات
٨٦٢,٠٣٠,٢٨٤	٩,٨٥١,٨٦٨	٣٣,٣٦٢,٣٢٦	٧٦,١٩٨,٨٦٣	٥٠,٧٧٤,٥٣٧	٣٧,٦٨٨,٣٥٩	١٢٣,٠٢١,٣٧٣	٤٠,٣٩٧,٠٩٧	٤٦١,٩٥٣,٨٧٥	٢٨,٧٨١,٩٨٦	في ٣١ مارس ٢٠١٧
(٣٧٣,٨٤٣,٠٢٥)	(٩,٨٥١,٨٦٨)	(٢٥,٣٥٦,٦٤٩)	(٦٣,٧٧٩,٩٠٢)	(٤٠,٦٢٨,٨٨٦)	(٢٩,٠٨٠,٣٨٦)	(٣٤,٨٤٤,٨٩١)	(٣٠,٨١٣,٩٧٨)	(١٣٩,٤٧٦,٤٦٥)	-	مجمع الاهلاك
(١٣,٨٧٧,٤٨٣)	-	(١,٠٢١,٦٠٢)	(١,٣٧,٣٩٧)	(١,١٥٨,٣٨١)	(١,١٥٠,٣٣٤)	(١,٩٣٢,٥١٦)	(١,٥٧٩,٠٦١)	(٥٠,٩٤٨,١٩٢)	-	في ١ يناير ٢٠١٧
١٠٨,٦٩٨	-	-	١٠٨,٦٩٨	-	-	-	-	-	-	في اثناء الفترة
(٣٨٧,٥١١,٨١٠)	(٩,٨٥١,٨٦٨)	(٢٦,٣٧٨,٢٥١)	(٦٤,٧٠٨,٦٠١)	(٤١,٧٩٧,٢٦٧)	(٣٠,٢٣٠,٧٢٠)	(٣٦,٧٧٧,٤٠٧)	(٣٧,٣٩٣,٠٢٩)	(١٤٥,٤٧٤,٦٥٧)	-	استبعادات
٤٧٤,٤٦٨,٤٧٤	-	٦,٩٨٤,٠٧٥	١١,٤٩٠,٢٦٢	٨,٩٧٧,٢٧٠	٧,٤٥٧,٦٣٩	٨٦,٢٤٣,٩٦٦	٨,٠٠٤,٠٥٨	٣١٦,٥٢٩,٢١٨	٢٨,٧٨١,٩٨٦	صافي القيمة الدفترية
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	في ٣١ مارس ٢٠١٧

لا يوجد رهن أو قيود على الأصول الثابتة.

تم تخصيص الإهلاك على النحو التالي:

٣١ مارس ٢٠١٧

جنيه مصري

١,٠٣٤,٣٧٥	مصرفيات بيعية وتسويقية (إيضاح ٢٤)
١١,١٧٥,٢٢١	مصرفيات عمومية وإدارية (إيضاح ٢٥)
١,٤٢٤,٠١١	مصرفيات إدارة المرافق
١٣,٦٣٣,٦٠٧	مصرفيات الإهلاك المحمل على قائمة الأرباح أو الخسائر
١٩٣,٨٧٦	عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٧)
١٣,٨٢٧,٤٨٣	إجمالي مصرفيات الإهلاك

تمثل أرباح بيع الأصول الثابتة على النحو التالي:

جنيه مصري

١٧٥,٢٢٩	متوصلات من بيع أصول ثابتة
١٧٣,٣٩٣	تكلفة استبعاد أصول ثابتة
(١٠٨,٦٩٨)	مجمع إهلاك أصول ثابتة مستبعدة
٦٤,٦٩٥	صافي القيمة الدفترية للأصول المستبعدة
١١٠,٥٢٤	أرباح من بيع أصول ثابتة (إيضاح ٢٨)

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ مارس ٢٠١٨

٥ - أصول ثابتة تحت الإنشاء

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	مشروع شاطئ مراسى (مبانى و تجهيزات)
٢٦٧,٧٦٠,٥٥٥	٥١٧,١٨٧,٥٤٥	مشروع اب تاون كايرو (مبانى و تجهيزات)
٨,٩٢٩,٠٠٣	٢٢,٦١٦,٧٢٩	مشروع ميقيدا (مبانى و تجهيزات)
٢٥,٢٩٨,٩٤٠	٣٠,٢٢٤,٢١٩	
<u>٣٠١,٩٨٨,٤٩٨</u>	<u>٥٧٠,٠٢٨,٤٩٣</u>	

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

٣١ مارس ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
١٤٢,٨٩٧,٤٤٣	٣٠١,٩٨٨,٤٩٨	الإضافات خلال الفترة
٤,٧٧٩,٩٧١	٢٦٨,٠٣٩,٩٩٥	رصيد آخر الفترة
<u>١٤٧,٦٧٧,٤١٤</u>	<u>٥٧٠,٠٢٨,٤٩٣</u>	

٦ - استثمارات عقارية

٣١ مارس ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
٩٤,١٣٤,٨٦٩	١٣٢,٠٢٣,١٥٧	رصيد آخر الفترة
٩٤,١٣٤,٨٦٩	١٣٢,٠٢٣,١٥٧	
		مجمع الاهلاك
(٩,٥٤٢,٤٤٧)	(١٣,٩٦٦,٠١١)	رصيد أول الفترة
(١,٠٤٢,٨١١)	(١,٢٢٤,٣١٩)	اهلاك الفترة
(١٠,٥٨٥,٢٥٨)	(١٥,١٩٠,٣٣٠)	رصيد آخر الفترة
<u>٨٣,٥٤٩,٦١١</u>	<u>١١٦,٨٣٢,٨٢٧</u>	صافي القيمة الدفترية
		أراضي
٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	مبانى
جنيه مصري	جنيه مصري	صافي القيمة الدفترية
١٥,٤٩١,٦٩٧	١٥,٤٩١,٦٩٧	
١٠٢,٥٦٥,٤٤٩	١٠١,٣٤١,١٣٠	
<u>١١٨,٠٥٧,١٤٦</u>	<u>١١٦,٨٣٢,٨٢٧</u>	

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

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ مارس ٢٠١٨

٦ - استثمار عقاري - تابع

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
٢٦٢,٩٣٥,٤٠٠	-	-	٢٦٢,٩٣٥,٤٠٠
٢٦٢,٩٣٥,٤٠٠	-	-	٢٦٢,٩٣٥,٤٠٠

٣١ مارس ٢٠١٨ *

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

* القيمة العادلة للاستثمار العقاري طبقا لآخر تقييم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٧ - عقارات لغرض التطوير

٣١ مارس ٢٠١٧ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠١٨ جنيه مصري	
١٠,٧٥٣,٦٨٠,٨٨٣	١١,٧٣٦,٧٢٧,٠٣٩	رصيد أول الفترة
٦٣٩,٤١٢,٧٠٠	٧٥٣,٢٢٠,٧٣١	إضافات خلال الفترة
٣,٦٠٧,٨٠٧	١,٠٩٣,٩١٥	تكلفة اقتراض مرسلة خلال الفترة
١٢,٣٠٠,٠٢٢	-	رسمة استهلاك خصم التزامات دائنو شراء أراضي
١٩٣,٨٧٦	٢٧٢,٦٢٥	إهلاك أصول ثابتة (الجزء المرسل) (إيضاح ٤)
(٣١٠,٩٦١,٠١٤)	(٤٨٠,٣٥٩,٧٣٦)	تكاليف محققة لوحدات تم تسليمها خلال الفترة
١١,٠٩٨,٢٣٤,٢٧٤	١٢,٠١٠,٩٥٤,٥٧٤	رصيد آخر الفترة

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

عقارات لغرض التطوير يتم تحليلها كما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠١٨ جنيه مصري	
٤,٠٣٢,٥٢٥,٢٥١	٤,٠٤٢,٥٥٠,٥٨٠	مشروع ميفيدا
٣,٦٩٥,١٦٧,٠٨٩	٣,٩١٢,٤٥٣,٩٤٧	مشروع مراسي
٣,٧٩٩,٩٦٠,٨٥٣	٣,٨٤٤,٣٥٠,٨٢٠	مشروع اب تاون كايرو
٢٠٩,٥٩٣,٤٤١	٢١٢,١١٨,٨٢٢	مشروع كايرو جيت
١١,٧٣٧,٢٤٦,٦٣٤	١٢,٠١١,٤٧٤,١٦٩	
(٥١٩,٥٩٥)	(٥١٩,٥٩٥)	يخصم: الأنخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير
١١,٧٣٦,٧٢٧,٠٣٩	١٢,٠١٠,٩٥٤,٥٧٤	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ مارس ٢٠١٨

٧ - عقارات لغرض التطوير - تابع

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠١٨ جنيه مصري	
٢,٥٩٠,٣٢١,١٧٦	٢,٥٥٦,٢٤٣,٩٩٩	* أراضي (شاملة فوائد التقييط التي استحققت) * استشارات وتصميمات أعمال إنشائية وبنية تحتية تكاليف تمويلية مرسمة
٢,٢٠٦,٠٩٤,٧٥٩	٢,٣٣٢,٠١٢,٣١٦	
٥,٩٢٧,٤٦٣,٦٠١	٦,١١٦,٣٠٢,٦٤٢	
١,٠١٣,٣٦٧,٠٩٨	١,٠٠٦,٩١٥,٢١٢	
١١,٧٣٧,٢٤٦,٦٣٤	١٢,٠١١,٤٧٤,١٦٩	
(٥١٩,٥٩٥)	(٥١٩,٥٩٥)	يخصم: الانخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير
١١,٧٣٦,٧٢٧,٠٣٩	١٢,٠١٠,٩٥٤,٥٧٤	

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

٣١ مارس ٢٠١٧ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠١٨ جنيه مصري	
١,٢٨٧,٦٥٥	٥١٩,٥٩٥	رصيد أول الفترة
-	-	المكون خلال الفترة
١,٢٨٧,٦٥٥	٥١٩,٥٩٥	رصيد آخر الفترة

٨ - استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠١٨ جنيه مصري	
٥,٥٠٥,٥٧٥,٠٠٠	٢,٨٧٦,٣٥٠,٠٠٠	أذون خزانة
(٢٣٥,٦٧٩,٣١٤)	(٨٣,١٦٢,٩٥٢)	فوائد غير مستحقة
٥,٢٦٩,٨٩٥,٦٨٦	٢,٧٩٣,١٨٧,٠٤٨	إجمالي الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
٥,٢٦٩,٨٩٥,٦٨٦	٢,٧٩٣,١٨٧,٠٤٨	
٥,٢٦٩,٨٩٥,٦٨٦	٢,٧٩٣,١٨٧,٠٤٨	استثمارات تستحق خلال ١٢ شهر
-	-	استثمارات تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر
٥,٢٦٩,٨٩٥,٦٨٦	٢,٧٩٣,١٨٧,٠٤٨	

٩ - عملاء وأوراق قبض

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠١٨ جنيه مصري	
١,١٥٠,٤٦٦,١١٠	١,١٤٦,١٠٢,٤١٨	أرصدة عملاء تستحق خلال ١٢ شهر
١,٥٠٠,١٨٣,٨٨٢	١,٣٧٧,٦٣٨,٥٤٠	أرصدة عملاء خلال أكثر من ١٢ شهر
٢,٦٥٠,٦٤٩,٩٩٢	٢,٥٢٣,٧٤٠,٩٥٨	خصم القيمة الحالية
(٤١١,١٩٣,٣٠٧)	(٣٧٢,٨٨١,٦٥٣)	صافي أرصدة العملاء وأوراق القبض
٢,٢٣٩,٤٥٦,٦٨٥	٢,١٥٠,٨٥٩,٣٠٥	أرصدة عملاء أخرى - فنادق
٣,٤١٧,٩٠٧	٢,٤٧٨,٤٩٨	
٢,٢٤٢,٨٧٤,٥٩٢	٢,١٥٣,٣٣٧,٨٠٣	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ مارس ٢٠١٨

٩- عملاء وأوراق قبض (تابع)

تتمثل أعمار أرصدة العملاء وأوراق القبض للوحدات المسلمة في ٣١ مارس ٢٠١٨ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ كما يلي:

أرصدة حل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها				أرصدة لم يحل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها		الإجمالي	٣١ مارس ٢٠١٨
أكثر من ٩٠ يوم	بين ٦٠ و ٩٠ يوم	بين ٣٠ و ٦٠ يوم	أقل من ٣٠ يوم	تضمحل قيمتها	جنيه مصري		
٨٨,٥٢٢,٩٥٣	١٤,٦٨٤,١٠٨	١٥,١٨٥,٤٥٠	١٠,٨٠١,٣٤٧	٢,٠٢٤,١٤٣,٩٤٥	٢,١٥٣,٣٣٧,٨٠٣	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 مارس ٢٠١٨ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.
- بالإشارة إلى إيضاح رقم (١٣٤) 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
٣١ مارس ٢٠١٨

١٠ - أطراف ذات علاقة
المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

لغرض إعداد القوائم المالية، يعد الطرف ذو علاقة للشركة إذا كان للشركة القدرة علي السيطرة أو لها نفوذ مؤثر بصورة مباشرة أو غير مباشرة في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية أو العكس أو إذا كانت الشركة وهذا الطرف تحت سيطرة مشتركة من أفراد أو شركات أخرى.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي تضمنتها القوائم المالية هي:

وحدات مبيعة*	إيرادات	٣١ مارس ٢٠١٨	مصرفات حاسبات وتكنولوجيا	مدفوعات بالإيداع	العلاقة	الشركة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	شركة تيرنر كونستركشن انترناشيونال ايجيبت
-	-	٣٨,٧٢٤,٩١٦	-	-	الشركة الأم	شركة إعمار العقارية (ش.م.ع) أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة
-	-	-	٤,١٣٠,٤٤٣	(١,٤٧٥٥٢٧)	-	-
٢,١٤٣,٨٨٨	٥,٩٢٥,٦٧٢	-	-	-	-	-
٣١ مارس ٢٠١٧						
وحدات مبيعة*	إيرادات	٣١ مارس ٢٠١٧	مصرفات حاسبات وتكنولوجيا	مدفوعات بالإيداع	العلاقة	الشركة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	شركة تيرنر كونستركشن انترناشيونال ايجيبت
-	-	٣٨,٣٠٦,٣٧١	-	-	الشركة الأم	شركة إعمار العقارية (ش.م.ع) أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة
-	-	-	٤,١٢٥,٠٣٤	١٦,٧١٢,٥١٤	-	-
-	٢,٣٤١,٤٤٩	-	-	-	-	-

* تتمثل في عقود بيع الوحدات المرصدة مع أعضاء مجلس الإدارة و أفراد الإدارة الرئيسيون خلال الفترة.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ مارس ٢٠١٨

١٠ - أطراف ذات علاقة (تابع)

ونتيجة للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تتمثل الأرصدة فيما يلي:

أ - أرصدة الأطراف ذات العلاقة

العلاقة	المستحق من الأطراف ذات علاقة جنيه مصري	المستحق إلى الأطراف ذات علاقة جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠١٨ موردين و مصرفات مستحقة جنيه مصري	عملاء دفعات مقدمة جنيه مصري	عملاء و أوراق قبض جنيه مصري
الشركة الأم **	-	١٠٤,٠٢٨,٦٠٩	-	-	-
شركات تابعة للشركة الأم	٢,٨١٨	٥,٢٩١,٤٢٨	-	-	-
سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	-	-	١٤٤,٨٠٨,٠٠٠	-	-
أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة	-	-	-	٤,٥٢٩,٤٥٧	٣,٩٢٠,٥٠٨
	<u>٢,٨١٨</u>	<u>١٠٩,٣٢٠,٠٣٧</u>	<u>١٤٤,٨٠٨,٠٠٠</u>	<u>٤,٥٢٩,٤٥٧</u>	<u>٣,٩٢٠,٥٠٨</u>
العلاقة	المستحق من الأطراف ذات علاقة جنيه مصري	المستحق إلى الأطراف ذات علاقة جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ موردين و مصرفات مستحقة جنيه مصري	عملاء دفعات مقدمة جنيه مصري	عملاء و أوراق قبض جنيه مصري
الشركة الأم **	-	١٠١,٣٧٣,٦٩٢	-	-	-
شركات تابعة للشركة الأم	٢,٨١٨	٥,٢٩١,٤٢٨	-	-	-
سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	-	-	١٤٥,٨٠٠,٩٤٥	-	-
أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة	-	-	-	١٢,١١٦,١٧١	٤,٦٧٦,٠١٢
	<u>٢,٨١٨</u>	<u>١٠٦,٦٦٥,١٢٠</u>	<u>١٤٥,٨٠٠,٩٤٥</u>	<u>١٢,١١٦,١٧١</u>	<u>٤,٦٧٦,٠١٢</u>

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠١٨ جنيه مصري	شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)
١٠,٩٤٨,٩٣٥	١٠,٩٤٨,٩٣٥	
<u>١٠,٩٤٨,٩٣٥</u>	<u>١٠,٩٤٨,٩٣٥</u>	

ج- مزايا أعضاء مجلس الإدارة والمديرين الرئيسيين:

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

٣١ مارس ٢٠١٧ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠١٨ جنيه مصري	مزايا قصيرة الأجل
٥,٢٢٦,٩٦٢	٦,٤٣٠,٧٤٨	
٣,٤٦٥,١٧١	١,٣١١,٦٩٦	مزايا نهاية الخدمة
<u>٨,٦٩٢,١٣٣</u>	<u>٧,٧٤٢,٤٤٤</u>	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ مارس ٢٠١٨

١١ - مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٨٥٥,٧٠٧	٧,١٥٦,٦٦٤	مصروفات مدفوعة مقدماً
١,٥٦٤,٤٨٣,٥٣٧	٢,٣٢٤,٤٨٧,٨٧٣	موردين ومقاولين دفعات مقدمة
٥,٤٧٧,٤٧٢	٤,٨٠٠,٨٧٢	سلف عاملين
٨٥,١٠١,٤٥٤	١٠٧,٣٤١,٨٤٦	فوائد مستحقة
١٨٨,٢٢٧,٨٩٢	١٨٧,٨٤٣,٨٧٣	حسابات جارية - صيانة *
١,٥٥٥,٠٢٠,١٩٧	١,٧٢٧,٥٧٨,٧٩٢	ودائع - صيانة *
١١٦,٦٦٩,٣٦٤	١٠٩,١٤١,١٢٧	المستحق من عملاء - صيانة واستهلاك مياة
٨٣,٤٨٩,٣٨٢	٨٨,٥٢٢,٧٢٤	أرصدة مدينة أخرى
<u>٣,٦٠٤,٣٢٥,٠٠٥</u>	<u>٤,٥٥٦,٨٧٣,٧٧١</u>	

*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 ١٢,٦١% (٢٠١٧: ١١,٦٦%) وبلغ رصيدها ١٨٧,٨٤٣,٨٧٣ جنيه مصري (٢٠١٧: ١٨٨,٢٢٧,٨٩٢ جنيه مصري)
- حسابات الودائع - صيانة بمتوسط معدل فائدة ١٦,٨٥% (٢٠١٧: ١٥,٩٦%) وبلغ رصيدها ١,٧٢٧,٥٧٨,٧٩٢ جنيه مصري (٢٠١٧: ١,٥٥٥,٠٢٠,١٩٧ جنيه مصري).

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٧٤٩,٦٣٨,٩٤٤	٣,٢٨٨,٤٠٨,٦٩٩	أرصدة تستحق خلال ١٢ شهر
٨٥٤,٦٨٦,٠٦١	١,٢٦٨,٤٦٥,٠٧٢	أرصدة تستحق خلال اكثر من ١٢ شهر
<u>٣,٦٠٤,٣٢٥,٠٠٥</u>	<u>٤,٥٥٦,٨٧٣,٧٧١</u>	

١٢ - النقدية بالصندوق ولدي البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٢١,٦٣٩	١٠٧,٠٠٤	أ - جنيه مصري
٦٩١,٢٣٠,٠٩٣	٣٨٨,٣٨٦,٤٤٦	نقدية بالصندوق
٤,٠٦٩,٦٦٩,٩٧٢	٦,٨٣٥,١٩١,٠٩٢	حسابات جارية
<u>٤,٧٦١,٣٢١,٧٠٤</u>	<u>٧,٢٢٣,٦٨٤,٥٤٢</u>	ودائع
٢٢٨,٨٤٥,٧٥٨	٢٦١,٣٢١,١٣٣	ب - عملة أجنبية
٢٢٨,٨٤٥,٧٥٨	٢٦١,٣٢١,١٣٣	حسابات جارية
<u>٤,٩٩٠,١٦٧,٤٦٢</u>	<u>٧,٤٨٥,٠٠٥,٦٧٥</u>	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ مارس ٢٠١٨

١٢ - النقدية بالصندوق ولدي البنوك (تابع)

تم تقييم أرصدة البنوك والنقدية بالعملة الأتية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	درهم اماراتي
٦٩,٥٥٦,٤٧٢	٩٧,٥٠٢,٤٣٨	دولار أمريكي
١٤٧,٤٢٧,١١٤	١٥٠,٩٢٦,٩٤٩	يورو
١٠,٤٨٥,٣٦٠	١١,١٣١,٥٠٠	جنية مصري
٤,٧٦١,٣٢١,٧٠٤	٧,٢٢٣,٦٨٤,٥٤٢	ريال سعودي
١,٣٧٦,٨١٢	١,٧٦٠,٢٤٦	
<u>٤,٩٩٠,١٦٧,٤٦٢</u>	<u>٧,٤٨٥,٠٠٥,٦٧٥</u>	

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

- بلغ متوسط معدل فائدة الحسابات الجارية ١١,٢٥% (٢٠١٧: ١١,٦٦%) وبلغ متوسط معدل فائدة الودائع ١٥,٧% للودائع بالجنية مصري (٢٠١٧: ١٦,٢٧%) للودائع بالجنية مصري.

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق ولدي البنوك
٤,٩٩٠,١٦٧,٤٦٢	٧,٤٨٥,٠٠٥,٦٧٥	نقدية وودائع محتجزة كغطاء خطاب ضمان و اعتماد
(١٣٦,٠٢٧,٨٦٦)	(١٣٦,٠٢٧,٨٦٦)	ودائع (أكثر من ٣ شهور)
(١,٦٦٢,٩٧٠,٠٠٠)	(١,٥٩٢,٩٧٠,٠٠٠)	نقدية وما في حكمها
<u>٣,١٩١,١٦٩,٥٩٦</u>	<u>٥,٧٥٦,٠٠٧,٨٠٩</u>	

رصيد النقدية لدي البنوك في ٣١ مارس ٢٠١٨ يتضمن مبلغ ١٣٦,٠٢٧,٨٦٦ جنيه مصري يتمثل في قيمة ودعتان يتم تجديدها بالإضافة الي حساب لدي البنك كغطاء خطاب ضمان وعدد ٢ اعتماد مستندي مصدر من الشركة (إيضاح ٣٢).

١٣ - تسهيلات ائتمانية

تتمثل الحركة في التسهيلات الائتمانية خلال الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ وعام ٢٠١٧ كما يلي:

٣١ مارس ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
٦١,٠٦٢,٤١٩	٢٦,٥٠٢,٤٨٥	المسدد خلال الفترة
(١٧,٧١٦,٨٤٠)	(٤,٥٩٣,١٥٤)	رصيد اخر الفترة
<u>٤٣,٣٤٥,٥٧٩</u>	<u>٢١,٩٠٩,٣٣١</u>	

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	تسهيلات ائتمانية تستحق خلال ١٢ شهر
١٥,٦٨٢,٤٢١	١١,٣٢٧,٣٨٣	تسهيلات ائتمانية أعمال تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر
١٠,٨٢٠,٠٦٤	١٠,٥٨١,٩٤٨	
<u>٢٦,٥٠٢,٤٨٥</u>	<u>٢١,٩٠٩,٣٣١</u>	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ مارس ٢٠١٨

١٣ - تسهيلات ائتمانية (تابع)

آخر تاريخ استحقاق (تجديد)	معدل سعر الفائدة	جزء المتداول من التسهيلات الائتمانية
٣١ مارس ٢٠١٨	٢٠١٩	التسهيلات الائتمانية (١) * ١,٥% + معدل العائد المعلن من البنك المركزي
٣١ ديسمبر ٢٠١٧	أكتوبر ٢٠١٨	التسهيلات الائتمانية (٢) *** ٠,٥% + معدل الاقراض المعلن من البنك المركزي
جنيه مصري	جنيه مصري	إجمالي الجزء المتداول من التسهيلات الائتمانية
١,٥٤٩,٩٠٥	١,٣٤٩,٧٨٨	
١٤,١٣٢,٥١٦	٩,٩٧٧,٥٩٥	
١٥,٦٨٢,٤٢١	١١,٣٢٧,٣٨٣	
٥٦٤,٤٧٤	٣٢٦,٣٥٨	جزء طويل الأجل من التسهيلات الائتمانية
١٠,٢٥٥,٥٩٠	١٠,٢٥٥,٥٩٠	التسهيلات الائتمانية (١) * ١,٥% + معدل العائد المعلن من البنك المركزي
١٠,٨٢٠,٠٦٤	١٠,٥٨١,٩٤٨	التسهيلات الائتمانية (٢) ** ١% + متوسط سعر الخصم المعلن من البنك المركزي
٢٦,٥٠٢,٤٨٥	٢١,٩٠٩,٣٣١	إجمالي الجزء طويل الأجل من التسهيلات الائتمانية

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

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

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

١٤ - التزامات نهاية الخدمة

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

٣١ مارس ٢٠١٨	٣١ مارس ٢٠١٧	رصيد أول الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	المكون خلال الفترة
٢٧,٨١٩,٤١٣	٢٠,١١٥,٢٠٩	المستخدم خلال الفترة
٤,٥٠٥,١٠٧	٦,٩٣٣,٦٥٧	انتفي الغرض منه خلال الفترة
(١,١٧٢,٥٦٣)	(٧٩,٨٦٥)	رصيد آخر الفترة
-	(٣,٢٢٩,٢٧٨)	
٣١,١٥١,٩٥٧	٢٣,٧٣٩,٧٢٣	

١٥ - مخصصات

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨	المكون خلال الفترة	مخصص انتفي الغرض منه خلال الفترة	المستخدم خلال الفترة	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠١٨
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٢,٠٢٥,٠٦٤	٢,٢٩٨,٢٧٧	(٣٩٩,٧٨١)	(٤,٦٣٥,٩٢٥)	٩,٢٨٧,٦٣٥
٨١,٨٢٠,٢١١	٧١,٤٧٠	-	(١,١١٠,٠١٢)	٨٠,٧٨١,٦٦٩
٩٣,٨٤٥,٢٧٥	٢,٣٦٩,٧٤٧	(٣٩٩,٧٨١)	(٥,٧٤٥,٩٣٧)	٩٠,٠٦٩,٣٠٤

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ مارس ٢٠١٨

١٥ - مخصصات (تابع)

الرصيد في ٣١ مارس ٢٠١٧	المستخدم خلال الفترة	مخصص انتفي الغرض منه خلال الفترة	المكون خلال الفترة	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧	
جنيه مصري ٧,١٧٢,٢٢٧	جنيه مصري -	جنيه مصري (١,٣٥٦,٧١٦)	جنيه مصري ٢,٢٠٠,٥٧٧	جنيه مصري ٦,٣٢٨,٣٦٦	مخصص مطالبات - قضايا
٥٨,٧٤٤,٥٠٦	(٥٤٣,٩١١)	-	١٢,٠٥٨,٠٨٠	٤٧,٢٣٠,٣٣٧	مخصص مطالبات أخرى
<u>٦٥,٩١٦,٧٣٣</u>	<u>(٥٤٣,٩١١)</u>	<u>(١,٣٥٦,٧١٦)</u>	<u>١٤,٢٥٨,٦٥٧</u>	<u>٥٣,٥٥٨,٧٠٣</u>	

- لا توجد التزامات محتملة جوهرية غير المذكورة في إيضاح المخصصات وما تم الإفصاح عنه في إيضاح (٢٩) والخاص بالموقف الضريبي و إيضاح (٣٢) التزامات محتملة.

١٦ - موردون ، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠١٨ جنيه مصري	
٢,٤٣٦,٧٤٧,١٢٩	٢,٢٩٣,٥٥٣,٣٥٣	تكاليف المشروعات المستحقة
٥٠١,٧٤٧,١٢٣	٥٥٧,٠٨٧,٠٣٤	موردون، مقاولون و استشاريون
١٥,٧٢٤,٢٩٦	٢٦,٧١٤,٢٥٥	مستحق الى مصلحة الضرائب - بخلاف ضريبة الدخل (إيضاح ١٧)
١٤٥,٣٥٧,٧٦٨	١٢٦,٠٨١,٩٣١	مصروفات مستحقة
٢٨,٧٨٢,٥٥٨	٣٤,٣٩٣,٦٢٩	إيرادات مؤجلة*
٣,٦٠٤,٥٦٦	٣,٩٤٩,٠٢٢	هيئة التأمينات الاجتماعية
١٣,٩٣٩,٥٨٣	١٣,٢٣٧,٦٧٦	أرصدة دائنة أخرى
١٤١,٤٦٦,٧٥٦	١٨٣,١٣٥,١٦٧	المستحق الى عملاء - صيانة
١,٦٣٢,١٩١,٣٩٢	١,٧٦٩,٦٠٧,٥٣٧	دائنو ودائع صيانة**
<u>٤,٩١٩,٥٦١,١٧١</u>	<u>٥,٠٠٧,٧٥٩,٦٠٤</u>	

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

**تتمثل دائنو ودائع صيانة في رصيد الأقساط المحصلة التي تستخدم في إدارة المرافق. يتم ربط هذه المبالغ في ودائع أو إيداعها في حسابات جارية بفوائد لهذا الغرض - إيضاح (١١).

لا توجد فوائد على أرصدة موردون، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى، و للمزيد من التوضيح عن كيفية إدارة مخاطر السيولة - إيضاح (٣٤ج).

١٧ - مستحق الى مصلحة الضرائب

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠١٨ جنيه مصري	
٤٥٣,٤٣٠	٨٥٢,١١٥	مصلحة الضرائب - ضرائب دمغة
٨,٨٩٠,٥٤٦	١١,١٢٨,٢٠٨	مصلحة الضرائب - ضرائب الخصم والإضافة
١,٧٦٥,٧١٨	١٢,٤٢٢,٩١١	مصلحة الضرائب - ضرائب مرتبات
٢,١٠٧,٤٩٦	٦١٣,٥٢٢	مصلحة الضرائب - ضرائب القيمة المضافة
١,٩٤٦,٠٩١	١,١٣٦,٤٨٤	مصلحة الضرائب - أخرى
٥٦١,٠١٥	٥٦١,٠١٥	مصلحة الضرائب - اتاوات
<u>١٥,٧٢٤,٢٩٦</u>	<u>٢٦,٧١٤,٢٥٥</u>	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ مارس ٢٠١٨

١٨ - عملاء دفعات مقدمة

تتمثل حركة عملاء دفعات مقدمة خلال الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ و ٢٠١٧ كما يلي:

٣١ مارس ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩,٣٨٢,٥٤٦,٢٤٧	١٢,٥٨٩,٩٢٥,٧٧٦	رصيد أول الفترة
١,٤٩١,٠١٠,٧٦٦	١,٥٦٤,٣٧٣,٨٤١	يضاف: المبالغ المحصلة خلال الفترة
(٦٥١,٤٨٨,٤٨٦)	(٧٩٢,٤٣٧,٠٦٨)	يخصم: وحدات مسلمة خلال الفترة
<u>١٠,٢٢٢,٠٦٨,٥٢٧</u>	<u>١٣,٣٦١,٨٦٢,٥٤٩</u>	رصيد آخر الفترة
٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٧٩٥,٣٩٢,٨٣٢	٢,٨٥٥,١٢٣,١٢٣	مشروع أب تاون كايرو
٤,٢١٥,٧٤٢,٣٧٩	٤,٦٤٧,١٥٧,٦٠٤	مشروع مراسي
٥,٥٧٨,٧٩٠,٥٦٥	٥,٨٥٩,٥٨١,٨٢٢	مشروع ميقيدا
<u>١٢,٥٨٩,٩٢٥,٧٧٦</u>	<u>١٣,٣٦١,٨٦٢,٥٤٩</u>	

١٩. تأمينات ضمان أعمال

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٠,٣٩٩,٥٤٩	٨٤,٦٠٠,٤٨٢	تأمينات ضمان أعمال تستحق خلال ١٢ شهر
١٨٤,٤٧١,٥٣٥	١٨٤,٩٦٠,٥٦٥	تأمينات ضمان أعمال تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر
<u>٢٦٤,٨٧١,٠٨٤</u>	<u>٢٦٩,٥٦١,٠٤٧</u>	

٢٠. رأس المال

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	راس المال المرخص (قيمة السهم ١ جنيه مصري)
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	راس 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 جنيهها مصرياً) تمهيداً للطرح بالبورصة المصرية ليصبح عدد الأسهم ٤٠١٩٣٣٨٠٠٠ سهم بدلا 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 ٣,٨٠٠ 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

٣١ مارس ٢٠١٨

٢٠- رأس 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 الإصدار بمبلغ ٢٥٢,٥٠٣,٨٤٠ جنيه مصري، تم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ ١٠ نوفمبر ٢٠١٦.

٢١- 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.

٢٢- الإيرادات

٣١ مارس ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		إيرادات من بيع عقارات لغرض التطوير
		مشروع مراسي
٢٨٧,١٨٦,٦٣٧	١٣٣,٣٧٣,٤٧٠	مشروع أب تاون كايرو
٣٣,٢٨٠,٧٢٥	٣١٧,٧٨٤,٠٧٠	مشروع ميفيدا
٣٤٨,٢٣٠,٣٤٥	٣٧٩,٥٩١,١٨٢	
<u>٦٦٨,٦٩٧,٧٠٧</u>	<u>٨٣٠,٧٤٨,٧٢٢</u>	

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

٢٣- تكلفة الإيرادات

٣١ مارس ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		تكلفة الإيرادات من بيع عقارات لغرض التطوير
		مشروع مراسي
١٢٣,٥٢٥,٨٣٨	٥٩,٦٦٢,٢٥١	مشروع أب تاون كايرو
١٧,٣١٨,١٣١	٢١٠,٦٥٧,٤٥١	مشروع ميفيدا
٢١٦,٣٢٣,٢٠٢	٢٤٧,٢٠٢,٣٨٥	
<u>٣٥٧,١٦٧,١٧١</u>	<u>٥١٧,٥٢٢,٠٨٧</u>	

٢٤- مصروفات بيعيه وتسويقية

٣١ مارس ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		دعاية
٦,٩٤٥,١١٥	١٠,٦٧٤,٦٧٦	مصروفات اهلاك اصول ثابتة (إيضاح ٤)
١,٠٣٤,٣٧٥	٧٩٨,٨١٩	منتجات تسويقية وخامات
٣,٠٣٢,١٤٣	٣,٣٢٢,٨٢٠	حفلات ومعارض
٢,٣٤٧,٦٢٥	٥,٠٧٤,٤١٠	عمولة مبيعات
٢٢,٤١٩,٠٠٩	٢٢,١٨٤,٧٦٠	مصروفات تسويقه أخرى
٢,٦٤٦,٣٢٢	٤,٣٢٢,٦٥٤	
<u>٣٨,٤٢٤,٥٨٩</u>	<u>٤٦,٣٧٨,١٣٩</u>	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ مارس ٢٠١٨

٢٥. مصروفات عمومية وإدارية

٣١ مارس ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
١١,١٧٥,٢٢١	١٢,٣٥٥,٦٥٨	مصروفات إهلاك استثمار عقاري (إيضاح ٦)
١,٠٤٢,٨١١	١,٢٢٤,٣١٩	مزايا ومرتببات
٢٢,٢١٥,١٢٧	٢٥,٦٥٥,٢٧٤	أتعاب مهنية واستشارات
٦,٣٩٩,٩٩٠	٣,٠٥٣,٩٩٥	مصروفات حاسبات وتكنولوجيا
٤,٥٢٨,٧٦١	٤,٤٥٦,٦٢٥	مصروفات سفر وترفيه
١,٦٩٠,٢٣٢	٢,٠٣٥,٣٠١	اتصالات
١,٣٩٤,٩٤٨	١,٣٦٩,٤٨٧	مصروفات إدارة الخدمات
٧,٣٠٧,٠٤١	١١,٢٠٣,٧٢٣	مصروفات بنكية أخرى
٨١٣,١٤٦	٩٨٠,٩٥٥	مصروفات أخرى
٣,٣٥٦,٩٢٨	٣,٢٣١,٢٣٨	
٥٩,٩٢٤,٢٠٥	٦٥,٥٦٦,٥٧٥	

٢٦. إيرادات تمويلية

٣١ مارس ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	فوائد من الودائع والحسابات الجارية
١٠٢,٦٧٢,٣٨٤	١٩٣,٧٩٠,٢٧٧	فوائد من استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
١٥٣,٧٦٦,٥٥٣	١٩٠,٣٦٩,٣٩٣	صافي أرباح فروق عملة أجنبية
١,٣٠٦,٧١٠	-	
٢٥٧,٧٤٥,٦٤٧	٣٨٤,١٥٩,٦٧٠	

٢٧. مصروفات تمويلية

٣١ مارس ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	فوائد بنكية علي التسهيلات الائتمانية
٤٢٩,٦٨٥	١٣٨,٦٧٥	مصروفات بنكية أخرى
٧,٣٥٢	١,٥٨٠	صافي خسائر فروق عملة أجنبية
-	١٩٧,٢٨٥	
٤٣٧,٠٣٧	٣٣٧,٥٤٠	

٢٨. إيرادات أخرى

٣١ مارس ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	إيرادات خدمات للعملاء
٣,٣٦٩,٦٢٦	١,٨٥٧,٤١٤	إيرادات من غرامات و مصروفات إدارية
٣١,٥٩٠,٥٤٨	٢٦,٦٧٣,١١٣	(خسائر) تشغيل فنادق*
(٨,٣٤٧,٨٩٨)	(٩,٢٨٤,٥٥٨)	إيرادات إيجار تشغيلي
١,٨٢٢,٦٨٠	٢,٩٥٣,٧١٢	أرباح بيع أصول ثابتة (إيضاح ٤)
١١٠,٥٣٤	-	إيرادات تشغيل أخرى
٣,١٤١,٩٥٩	٢,٣٤٢,٧٥٣	
٣١,٦٨٧,٤٤٩	٢٤,٥٤٢,٤٣٤	

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

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ مارس ٢٠١٨

٢٩. ضرائب الدخل

٣١ مارس ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(٥٤,٤٥٠,٢٧٦)	(٩٦,٠٢٦,٠٩٩)	الضريبة الجارية
٣,٠٨٢,٣٠٩	(٨,٣٥٤,٥٥٢)	الضريبة المؤجلة
<u>(٥١,٣٦٧,٩٦٧)</u>	<u>(١٠٤,٣٨٠,٦٥١)</u>	

ضرائب الدخل المؤجلة

قائمة الأرباح أو الخسائر		قائمة المركز المالي		
٣١ مارس ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	إهلاك الأصول الثابتة
١٩٥,٤٣١	٤٦,٩٩٦	(٩,٦٧٨,٦١١)	(٩,٦٣١,٦١٥)	
٢,٨٨٦,٨٧٨	(٨,٤٠١,٥٤٨)	٢٠٧,٧٧٧,٦٩٦	١٩٩,٣٧٦,١٤٨	مخصصات ومصروفات مستحقة
<u>٣,٠٨٢,٣٠٩</u>	<u>(٨,٣٥٤,٥٥٢)</u>	<u>١٩٨,٠٩٩,٠٨٥</u>	<u>١٨٩,٧٤٤,٥٣٣</u>	ضريبة الدخل المؤجلة أصل

الموقف الضريبي

أ - ضرائب شركات الأموال

- تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في المواعيد القانونية.
- تم فحص دفاتر الشركة منذ بدء النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وتم السداد. قامت الشركة بالاعتراض على الضريبة الإضافية على الجزء المعفي طبقا لقانون رقم ٤٤ لسنة ٢٠١٤ وتم تحويل الخلاف للجنة طعن.
- جاري فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٦ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٧ وحتى ٣١ مارس 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 ٢٠١٠ وتم السداد.
- جاري فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠١١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠١٦ وحتى ٣١ مارس ٢٠١٨.

ج - ضرائب المبيعات

- 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.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠١٦ وحتى ٣١ مارس ٢٠١٨.

د - ضريبة الدمغة

- تم فحص دفاتر الشركة عن الفترة منذ بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وتم السداد.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠١٧ حتى ٣١ مارس ٢٠١٨.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المنتمة للقوائم المالية

٣١ مارس ٢٠١٨

٣٠. 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 لدى الشركة أسهم مخفضة.

٣١ مارس ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	صافي ارباح الفترة
٤٣٧,٩٠٧,٨٩٣	٥٠٣,٢٩٥,٨٦٨	نصيب العاملين (افتراضي)
(٤١,٦٠١,٢٥٠)	(٤٧,٨١٣,١٠٧)	صافي الأرباح القابلة للتوزيع على ملاك الأسهم العادية
٣٩٦,٣٠٦,٦٤٣	٤٥٥,٤٨٢,٧٦١	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال الفترة للأرباح الأساسية والمخفضة
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	نصيب السهم في أرباح الفترة - الأساسي والمخفض
٠,٠٩	٠,١٠	

٣١. الارتباطات

بلغت تعاقدات الشركة الخاصة بالأصول تحت التنفيذ وعقارات لغرض التطوير القائمة في تاريخ الميزانية غير مدرجة في القوائم المالية مبلغ ١٠,٠٨٨,٥٩٠,٦٣٥ 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 كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	خلال عام
١٧,٣١٥,٧٣١	١٧,٤٧٨,٦٩٣	أكثر من عام و لا تتعدى خمسة أعوام
٧٠,٣٧٩,٦٣٦	٧٠,٨٥٦,٨٧٧	أكثر من خمس أعوام
٩٢,٧١٧,٧٨٠	٨٧,٨٩٣,٠٢٢	
١٨٠,٤١٣,١٤٧	١٧٦,٢٢٨,٥٩٢	

٣٢. التزامات محتملة

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

قامت الشركة بإصدار خطاب ضمان نهائي لصالح "الهيئة المصرية لحماية الشواطئ" خلال الفترة ساري حتى عام ٢٠٢٢، غطاء خطاب الضمان البالغ ٥٠ مليون جنيه مصري مغطى بالكامل (إيضاح ١٢).

اعتماد مستندي صدر خلال الفترة لصالح "الخرافي ناشيونال لتطوير مشروعات البنية التحتية - إنشاء و خدمات ش.م.م." بمبلغ ٤,٣٦١,٦٨٨ دولار امريكي (ما يعادل ٧٧,٠٢٧,٤١٠ جنيه مصري) الذي يمثل ٩٠% من قيمة العقد مغطى بالكامل (إيضاح ١٢).

اعتماد مستندي صدر خلال الفترة لصالح "سيمنز تكنولوجز ش.م.م." بمبلغ ٤٠٨,٤٨٥ يورو (ما يعادل ٨,٤٦٧,٨٩٤ جنيه مصري) مغطى بالكامل (إيضاح ١٢).

٣٣. شيكات آجلة (غير مدرجة ضمن بنود الميزانية)

تبلغ قيمة الشيكات الآجلة المحتفظ بها ١١,٥٨٧,٢٤٩,٤٣٢ 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 جدول السداد لكل عميل وفقاً لسياسات الشركة.

٣٤. أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

(أ) خطر الائتمان

(ب) خطر السوق

(ج) خطر السيولة

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها وكذلك كيفية إدارة الشركة لرأس المال. يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم مسؤولية وضع إطار عام لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه. وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع ومتابعة سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى الشركة الأم عن أنشطتها على أساس دوري منتظم. الإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة مخاطر موثقة رسمياً في بعض المجالات ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسمياً في مجالات أخرى.

(أ) خطر 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.

ارصدة العملاء واوراق القبض

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

الأصول المالية الأخرى

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

٣٤- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية – تابع

(أ) مخاطر الائتمان - تابع

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. ولا تتوقع الإدارة وفقا للمعلومات التي تتوفر لدى الشركة عن المصارف والبنوك التي تتعامل معهم، أن يتعثر أي طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته.

المستحق من أطراف ذات العلاقة

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

(ب) خطر 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 و التسهيلات ذات الفائدة والودائع. ويتمثل الهدف من إدارة خطر السوق في إدارة الخطر والسيطرة عليه ضمن حدود مقبولة وفي نفس الوقت تحقيق عوائد مجزية. لا تحتفظ و لا تصدر الشركة أدوات مالية مشتقة.

التعرض لخطر معدل الفائدة

خطر معدل الفائدة هو خطر تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في معدلات الفائدة بالسوق. ويتصل تعرض الشركة لمخاطر التغير في معدلات الفائدة بالسوق بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بمعدل فائدة متغير وودائع ذات فائدة.

ويعاد تسعير الفائدة على الأدوات المالية ذات سعر الفائدة المتغير من فترة إلى أخرى لا تتعدى عام واحد.

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

٣١ مارس ٢٠١٧

٣١ مارس ٢٠١٨

التغير في معدل الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في معدل الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة
+١%	٦٨,٣٥١,٩١١ جنية مصري	+١%	٢٥,٩٦٣,٤٤٩ جنية مصري
-١%	(٦٨,٣٥١,٩١١)	-١%	(٢٥,٩٦٣,٤٤٩)
+١%	(٢٨,٠١٨)	+١%	(٨٢,٦٥٨)
-١%	٢٨,٠١٨	-١%	٨٢,٦٥٨

تم الإفصاح عن معدل الفائدة على القرض المستحق إلى أطراف ذات علاقة في الإيضاح (١٠) المتمم للقوائم المالية. تم الإفصاح عن معدلات الفائدة على القروض من المؤسسات المالية في الإيضاح (١٣).

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ مارس ٢٠١٨

٣٤- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تابع

(ب) مخاطر السوق (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 في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة. ويرجع الأثر الذي وقع على أرباح الشركة قبل الضريبة إلى التغيرات في قيمة الأصول والالتزامات النقدية. و يعد تعرض الشركة لخطر التغيرات في أسعار صرف جميع العملات الأجنبية الأخرى ليست جوهرية.

٣١ مارس ٢٠١٧		٣١ مارس ٢٠١٨		
الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في سعر الصرف	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في سعر الصرف	
جنيه مصري		جنيه مصري		
(١٠,٣٢٢,٥٥٥)	+١٠%	٥,٢٢٧,٠٢٥	+١٠%	دولار أمريكي
١٠,٣٢٢,٥٥٥	-١٠%	(٥,٢٢٧,٠٢٥)	-١٠%	
(٩٥,٢٥٠,٠٩٤)	+١٠%	(٦٨٣,٩١٦)	+١٠%	درهم الإماراتي
٩٥,٢٥٠,٠٩٤	-١٠%	٦٨٣,٩١٦	-١٠%	
٦,٣٥٦	+١٠%	١,٠٥٧,٤١٢	+١٠%	يورو
(٦,٣٥٦)	-١٠%	(١,٠٥٧,٤١٢)	-١٠%	
١٨,٢٨٥	+١٠%	١٧٦,٠٢٥	+١٠%	ريال سعودي
(١٨,٢٨٥)	-١٠%	(١٧٦,٠٢٥)	-١٠%	

(ج) مخاطر السيولة

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

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

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

الالتزامات المالية

الإجمالي	أكثر من ٥ سنوات	من ١ إلى ٥ سنوات	من ٣ إلى ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٣١,٣٩١,٦٢١	-	١٥,٦١٧,٣٩٨	٧,٨٣٥,٩٢٥	٧,٩٣٨,٢٩٨	في ٣١ مارس ٢٠١٨
٢٦٩,٥٦١,٠٤٧	-	١٨٤,٩٦٠,٥٦٥	٨٤,٦٠٠,٤٨٢	-	تسهيلات ائتمانية
٣,٢٠٣,٧٥٨,٤٣٨	-	-	-	٣,٢٠٣,٧٥٨,٤٣٨	تأمين ضمان أعمال
٢٨١,٦٧١,٣٦٣	-	-	-	٢٨١,٦٧١,٣٦٣	موردون ومصروفات مستحقة
١٠,٩٤٨,٩٣٥	-	-	-	١٠,٩٤٨,٩٣٥	وأرصدة دائنة أخرى
١٠٩,٣٢٠,٠٣٧	-	-	-	١٠٩,٣٢٠,٠٣٧	ضريبة الدخل المستحقة
٣,٩٠٦,٦٥١,٤٤١	-	٢٠٠,٥٧٧,٩٦٣	٩٢,٤٣٦,٤٠٧	٣,٦١٣,٦٣٧,٠٧١	قرض من أطراف ذات علاقة
					المستحق إلى أطراف ذات علاقة
					إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ مارس ٢٠١٨

٣٤- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تابع

(ج) مخاطر السيولة (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 وأرصدة دائنة أخرى
٢٣٧,٨١٢,٨٨١	-	-	-	٢٣٧,٨١٢,٨٨١	ضريبة الدخل المستحقة
١٠,٩٤٨,٩٣٥	-	-	-	١٠,٩٤٨,٩٣٥	قرض من أطراف ذات علاقة
١٠٦,٦٦٥,١٢٠	-	-	-	١٠٦,٦٦٥,١٢٠	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
<u>٣,٩١٦,٦٠٠,٠٦٦</u>	<u>-</u>	<u>٢٠١,٤٨٦,٧٦٩</u>	<u>٩٥,٥٠٥,٤٩٣</u>	<u>٣,٦١٩,٦٠٧,٨٠٤</u>	إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة

٣٥- 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.

٣٦- الاحداث اللاحقة

في ١ 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 و بالتالى بلغت تكلفة الإستثمار ٤٢,٥٠٠ جنيه مصري و تغيير اسمها القانوني إلي شركة إجاهه لإدارة المنشآت (ش.ذ.م.م).