

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المستقلة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
وتقرير مراقب الحسابات حولها

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المستقلة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

المحتويات

الصفحة

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

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

تقرير عن القوائم المالية المستقلة

راجعنا القوائم المالية المستقلة المرفقة لشركة إعمار مصر للتنمية - شركة مساهمة مصرية - ("الشركة") والتمثلة في قائمة المركز المالي المستقلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وكذا القوائم المستقلة للأرباح أو الخسائر وللدخل الشامل وللتغير في حقوق الملكية وللتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المستقلة

هذه القوائم المالية المستقلة مسؤولة 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 مسؤوليتنا 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 رأى 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) حول مراجعة القوائم المالية المستقلة - تابع

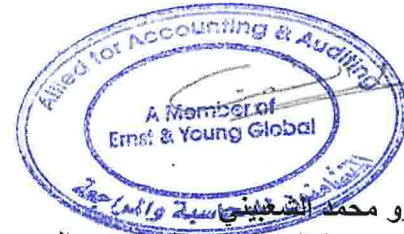
الرأي
ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي المستقل للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وعن أدائها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

توجيه اهتمام
دون التحفظ في رأينا، نوجه الانتباه الي إيضاح (٦) حول القوائم المالية المرفقة. حيث ان لدى الشركة استثمارات في شركة تابعة وتقوم الشركة بإعداد قوائم مالية مجمعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية. ولتفهم أشمل للمركز المالي المجمع للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وكذا أدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة 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.

مراقب الحسابات



عمرو محمد الشاذلي حسيبة والمراجعة
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
سجل المحاسبين و المراجعين رقم (٩٣٦٥)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠٣)

القاهرة في: ٤ مارس ٢٠٢١

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الأصول
			أصول غير متداولة
٢,١٤٨,٨٥٦,٢٧٨	٢,٧٤٣,٤٨٢,٢٦٨	(٤)	أصول ثابتة
٩٥٨,٥١٩,٥٨٦	٩٧٤,٦٧٠,٩٢٣	(٥)	أصول ثابتة تحت الإنشاء
٤٢,٥٠٠	٤٢,٥٠٠	(٦)	استثمارات في شركات تابعة
٥٦١,٧٩٥,٦٩٠	٨٥٨,٨٠٦,٤٩٣	(٧)	استثمارات عقارية
٢٨٢,٥٣٠,٥٧٩	٣٠٠,٠٢٢,١٨٧	(٢٩)	أصول ضريبية مؤجلة
٣,٩٥١,٧٤٤,٦٣٣	٤,٨٧٧,٠٢٤,٣٧١		إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
١٦,٤٩٥,٨٤٨,٠٦٠	٢٢,٠١٧,٧٨٥,٠٣٩	(٨)	عقارات لغرض التطوير
٨,٨٣٢,٢٢٦,٢٥٩	٤,٦٢١,٠٤٧,٦٧٩	(٩)	استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
٢,٠٨٦,٢٢٧,٦٥٥	١,٨٦٢,٠١٢,٩٢٦	(١٠)	عملاء وأوراق قبض
١٠,٣١٨	١٧٨,١٧٧,١٢١	(١١)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٧,٦٩٤,٦٨٠,٠٥٤	٩,٢٦٨,٤٣٢,٤٦٩	(١٢)	مصرفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى
٣,٥١٠,٧٧٥,٥١٠	٦,١٤٦,٢٧٥,٧٧٨	(١٣)	النقدية بالصندوق ولدى البنوك
٣٨,٦١٩,٧٦٧,٨٥٦	٤٤,٠٩٣,٧٣١,٠١٢		إجمالي الأصول المتداولة
٤٢,٥٧١,٥١٢,٤٨٩	٤٨,٩٧٠,٧٥٥,٣٨٣		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
٤٣٤,٠١٥,٩٩٧	٥٢٠,٩٧٩,٦٩١		احتياطي قانوني
٩,٥٦٨,٣٣٦,٧٤٢	١١,١٥٩,٧٨١,٦٠٨		أرباح مرحلة
١٥,٨٨١,٩٧٦,٩٠٧	١٧,٥٦٠,٣٨٥,٤٦٧		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			التزامات غير متداولة
١٠,٢٥٥,٥٩٠	-	(١٤)	تسهيلات ائتمانية
-	١٣٢,٣٦٦,٥٥٠	(١٩)	التزامات طويلة الاجل
٣٧,٨٩٠,٠٣٢	٣٦,٢٦٢,٨١٥	(١٥)	التزامات نهاية الخدمة
٤٨,١٤٥,٦٢٢	١٦٨,٦٢٩,٣٦٥		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			التزامات متداولة
			مخصصات
٦٤,٨٦٠,١٩٣	٦١,٨٥٨,٩٤١	(١٦)	موردون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٨,٣٢٦,٢٥٦,٥٣٨	٩,٤٦٨,٤٩٢,٧٧٥	(١٧)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٦٨,٣٥٤,٥٨٥	٣٦,٨٦٨,٤٦٢	(١١)	ضرائب دخل مستحقة
٣٦٩,٩٥٢,٥٠٣	٢٢٩,٨٩٠,١٩٩	(١٨)	عملاء دفعات مقدمة
١٧,٢٧٠,٤٠٥,٢٣٢	٢٠,٦٥٥,٨٩٠,٣٢٢	(٢٠)	تأمينات ضمان أعمال
٤٣١,٥٣٧,٦٦٤	٦١١,٠٤٠,٥٧٦	(٢٠)	تسهيلات ائتمانية
٨٤,٨٨٥	١٠,٢٥٥,٥٩٠	(١٤)	قرض مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٩,٩٣٨,٣٦٠	-	(١١ ب)	الجزء المتداول من التزامات طويلة الاجل
-	١٦٧,٤٤٣,٦٨٦	(١٩)	إجمالي الالتزامات المتداولة
٢٦,٦٤١,٣٨٩,٩٦٠	٣١,٢٤١,٧٤٠,٥٥١		إجمالي الالتزامات
٢٦,٦٨٩,٥٣٥,٥٨٢	٣١,٤١٠,٣٦٩,٩١٦		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية
٤٢,٥٧١,٥١٢,٤٨٩	٤٨,٩٧٠,٧٥٥,٣٨٣		

عضو مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٨) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٦٧٤,٧٠٢,٢٠٥	٤,٦٨٣,٥٠٨,٧٣٥	(٢٢)
(٣,٤١٦,٤٣١,٦٨٧)	(٢,٩٦٤,٧٦١,٣٠٠)	(٢٣)
٢,٢٥٨,٢٧٠,٥١٨	١,٧١٨,٧٤٧,٤٣٥	
		الإيرادات
		تكلفة الإيرادات
		مجمول الربح
(٤٢٥,١٨٧,٠٣٩)	(٤٨٤,٢٠٠,٢٩٠)	(٢٤)
(١,٣٧٢,٤٢٢,٤٢٥)	(٥٣٩,٢٧١,١١٢)	(٢٥)
١,٧٦٣,٥٧٣,٥٩٦	١,٢٦٨,٧٢٥,٦٥٥	(٢٦)
(٥٢,٣٣٠,٦٧٥)	(١٤,٠٤٥,٣٥٢)	(٢٧)
١٩٩,٧٢٨,٨٧٨	١٧٠,٧٧٢,٩١٥	(٢٨)
(١٨,٥٧٤,٨٤٢)	(٣,٣٦٠,١٤٩)	(١٦)
٥,٧٨٤,٦٠٨	٢,٥٥٦,٦٢٤	(١٦)
٢,٣٥٨,٨٤٢,٦١٩	٢,١١٩,٩٢٥,٧٢٦	
		مصرفات بيعيه وتسويقية
		مصرفات عمومية وإدارية
		إيرادات تمويلية
		مصرفات تمويلية
		صافي إيرادات أخرى
		مخصصات
		مخصصات انتقي الغرض منها
		أرباح السنة قبل ضرائب الدخل
(٦١٩,٥٦٨,٧٤٥)	(٤٤١,٥١٧,١٦٦)	(٢٩)
١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤	١,٦٧٨,٤٠٨,٥٦٠	
		ضرائب الدخل
		أرباح السنة
٠,٣٥	٠,٣٤	(٣١)
		نصيب السهم في الأرباح - الأساسي والمخفض

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٨) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقلة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤	١,٦٧٨,٤٠٨,٥٦٠	أرباح السنة
-	-	الدخل الشامل الأخر
<u>١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤</u>	<u>١,٦٧٨,٤٠٨,٥٦٠</u>	إجمالي الدخل الشامل

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٨) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

رأس المال	علاوة اصدار	احتياطي قانوني	أرباح مرحلة	إجمالي	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٢٦٣,٠٧٠,٩٣٠	٨,٠٠٠,٠٠٧,٩٣٥	١٤,١٤٢,٧٠٣,٠٣٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
-	-	١٧٠,٩٤٥,٠٦٧	(١٧٠,٩٤٥,٠٦٧)	-	محول الى احتياطي قانوني
-	-	-	١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤	١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤	إجمالي الدخل الشامل
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٤٣٤,٠١٥,٩٩٧	٩,٥٦٨,٣٣٦,٧٤٢	١٥,٨٨١,٩٧٦,٩٠٧	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
-	-	٨٦,٩٦٣,٦٩٤	(٨٦,٩٦٣,٦٩٤)	-	محول إلى احتياطي قانوني
-	-	-	١,٦٧٨,٤٠٨,٥٦٠	١,٦٧٨,٤٠٨,٥٦٠	إجمالي الدخل الشامل
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٥٢٠,٩٧٩,٦٩١	١١,١٥٩,٧٨١,٦٠٨	١٧,٥٦٠,٣٨٥,٤٦٧	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٨) جزء لا يتجزأ من الفوائم المالية المستقلة.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	ايضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢,٣٥٨,٨٤٢,٦١٩	٢,١١٩,٩٢٥,٧٢٦		الأنشطة التشغيلية
			أرباح السنة قبل ضرائب الدخل
١٨٠,٣٦٦,٥٠٩	٢١٣,٢٠٩,٠٩٧	(٤)	اهلاك أصول ثابتة
٥,٤٦٧,٠٩٩	١٠,٤٦٠,٥٥١	(٧)	اهلاك استثمارات عقارية
٥٠,٥٠٠,٦٩٢	١٤,٤١٥,٦٦٣	(١٥)	التزامات نهاية الخدمة
-	(٤,١٧٥,٥٦٨)	(١٥)	التزامات نهاية الخدمة نقى الغرض منها
١٨,٥٧٤,٨٤٢	٣,٣٦٠,١٥٠	(١٦)	مخصصات مكونة
(٥,٧٨٤,٦٠٨)	(٢,٥٥٦,٦٢٤)	(١٦)	مخصصات انقضى الغرض منها
(٣٥,٧٤٦,٣٤٦)	(١٨,٦٧٤)		ارباح بيع اصول ثابتة
٢٧,٤٦٧,٢٣١	-	(٨)	الانخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير
-	(١٢,٠٦٠,٩٣٠)	(٨)	رد انخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير
٥٢,٣٣٠,٦٧٥	١٤,٠٤٥,٣٥٢	(٢٧)	مصروفات تمويلية
(١,٧٦٣,٥٧٣,٥٩٦)	(١,٢٦٨,٧٢٥,٦٥٥)	(٢٦)	ايرادات تمويلية
٨٨٨,٤٤٥,١١٧	١,٠٨٧,٨٧٩,٠٨٨		
٣٤٧,٩٣٥,٧٩٦	٢٢٤,٢١٤,٧٢٩		التغير في العملاء واوراق قبض
-	(١٧٨,١٦٦,٨٠٣)		التغير في مستحق من أطراف ذات علاقة
(١,٦٧٣,٩٢٣,٢١٢)	(١,٥٩٨,٣٣٥,٦٩١)		التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى
(٤,٤٢٤,٩١٤,٣٢٧)	(٥,٥١٢,١٧١,٢٤٠)		التغير في عقارات لغرض التطوير
٢,٥٧٩,٧٨٢,٠٩٩	٣,٣٨٥,٤٨٥,٠٩٠		التغير في عملاء دفعات مقدمة
١,٨٨٦,٩٨٠,٨٣٥	١,١٣٩,٤٩٧,٩٤١		التغير في الموردين ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٣٨,٠٩٧,١٢٧	(١٣٤,٣١٩,٨٧٩)		التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٥٤,٦٩٤,١٧٦	١٧٩,٥٠٢,٩١٢		التغير في تأميمات ضمان أعمال
(١,٧٢٧,٩٣٤)	(٧,٩٤٠,٩٩٦)	(١٣)	ودائع محتجزة كغطاء خطاب ضمان واعتمادات مستندية
(١١,٥٦٠,٤٦٣)	(٣,٨٠٤,٧٧٨)	(١٦)	مخصصات مستخدمة
(٤٤,١٠٢,٦٤٤)	(١١,٨٦٧,٣١٢)	(١٥)	التزامات نهاية الخدمة مدفوعة
(٥٥١,٣٣٥,٦٩١)	(٥٩٩,٠٧١,٠٧٨)		المسدد من ضريبة الدخل
(٩١١,٦٢٩,١٢١)	(٢,٠٢٩,٠٩٨,٠١٧)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
١,٧٢٤,٠١٥,٢٤٧	١,٢٧٨,٨٧٠,٤٣٥		الأنشطة الاستثمارية
(٩٢,٢٥٧,٣٣١)	(٥٦,٦٠٣,٣٢٧)	(٤)	ايرادات تمويلية مقبوضة
٣٨,١٨٢,٨٣٨	٢٨,٢٦٤		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٧٦,٥٧٣,٧٧٨)	(٤,١٥٢,٩٠٨)	(٧)	متحصلات من بيع اصول ثابتة
(٦٣١,٦١٣,١٧٥)	(٧٦٧,٣٩٢,٦٨٧)	(٥)	مدفوعات لشراء استثمارات عقارية
(١١,٥٥٥,٢٢٦,٢٦٠)	(٧,٨٣٤,٨٤٦,٤٢٠)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة تحت الانشاء
٩,٦٨١,١٨٩,٣٥٩	١٢,٠٤٦,٠٢٥,٠٠٠		مدفوعات لشراء استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
١,٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٩٨,١٢٥,٠٠٠	(١٣)	متحصلات من بيع استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
٣٨٧,٧١٦,٩٠٠	٤,٨٦٠,٠٥٣,٣٥٧		ودائع (أكثر من ٣ شهور)
			صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٤٧٩,٥٨٩)	(٨٤,٨٨٥)	(١٤)	الأنشطة التمويلية
-	(١٢,٧٨٢,٩٦٦)		سداد تسهيلات ائتمانية
(٥٤,٤٢٧,١١١)	(١٥,٢٥٥,٠٩٠)		سداد قرض مستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٥٤,٩٠٦,٧٠٠)	(٢٨,١٢٢,٩٤١)		مصروفات تمويلية مدفوعة
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
(٥٧٨,٨١٨,٩٢١)	٢,٨٠٢,٨٣٢,٣٩٩		صافي الزيادة في النقدية وما في حكمها
٦٢,٢٥٥,٠٩٢	٢٢,٨٥١,٨٧٣		صافي فروق تقييم العملة
٣,٦٧٨,٧٢٥,١٤٣	٣,١٦٢,١٦١,٣١٤	(١٣)	النقدية وما في حكمها في بداية السنة
٣,١٦٢,١٦١,٣١٤	٥,٩٨٧,٨٤٥,٥٨٦	(١٣)	النقدية وما في حكمها في نهاية السنة

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٨) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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 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.

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

تم اعتماد القوائم المالية المستقلة للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ في ٤ مارس ٢٠٢١ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ذلك التاريخ.

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 السنة هي تلك المطبقة في السنة السابقة.

٣-٢ معايير أصدرت ولم تطبق بعد

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

معيار المحاسبة المصري ٤٧ : الأدوات المالية: -

معيار المحاسبة المصري ٤٧ "الأدوات المالية" والذي حل محل معيار المحاسبة المصري ٢٦ الأدوات المالية: الاعتراف والقياس. تم إصدار معيار المحاسبة المصري ٤٧ في أبريل ٢٠١٩ ويبدأ تطبيق المعيار في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١ في مصر، مع إمكانية التطبيق المبكر. باستثناء محاسبة التغطية، يجب التطبيق بأثر رجعي ولكن تعديل معلومات المقارنة ليس إلزامي. بالنسبة لمحاسبة التغطية، يتم تطبيق المتطلبات بشكل مستقبلي، مع بعض الاستثناءات المحدودة. اختارت الشركة عدم التطبيق المبكر لمعيار المحاسبة المصري ٤٧.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣-٢ معايير أصدرت ولم تطبق بعد (تابع)

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

يتطلب نموذج الاضمحلال الجديد الاعتراف بمخصصات الاضمحلال في القيمة بناءً على الخسائر الائتمانية المتوقعة بدلاً من الخسائر الائتمانية المتكبدة كما هو الحال في معيار المحاسبة المصري ٢٦. وهو ينطبق على الأصول المالية المصنفة بالتكلفة المستهلكة وأدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، أصول العقود بموجب معيار المحاسبة المصري ٤٨: الإيراد من العقود مع العملاء، والإيجار مستحق التحصيل، وارتباطات القروض وبعض عقود الضمان المالي.

يتطلب المعيار الجديد أيضاً إيضاحات أكثر وتغييرات في طريقة العرض. من المتوقع أن يغير ذلك طبيعة ومدى إفصاحات الشركة عن أدواتها المالية.

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

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

صدر المعيار المصري رقم ٤٨ في أبريل ٢٠١٩، ويبدأ سريانه اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١، ويضع المعيار نموذجاً من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيراد من العقود مع العملاء. يضع المعيار المصري رقم ٤٨ إطاراً شاملاً لتحديد ما إذا كان يجب الاعتراف بالإيراد، وبأي قيمة وتوقيت ذلك. يحل المعيار محل إرشادات الاعتراف بالإيراد الحالية، بما في ذلك معيار المحاسبة المصري رقم ١١ "الإيراد" ومعيار المحاسبة المصري رقم ٨ "عقود الإنشاء". بموجب معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨، يتم الاعتراف بالإيراد بمبلغ يمثل المقابل الذي تتوقع المنشأة أن يكون لها حق فيه في مقابل نقل السلع أو أداء الخدمات المتعهد بها إلى العميل.

يلغي المعيار الجديد الخاص بالإيراد كافة المتطلبات الحالية الخاصة بالاعتراف بالإيراد طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية. يجب تطبيق المعيار بأثر رجعي للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١ ويسمح بالتطبيق المبكر. اختارت الشركة عدم التطبيق المبكر للمعيار. وتنوي الشركة تطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب باستخدام الأثر الرجعي المعدل.

معيار المحاسبة المصري ٤٩: الإيجار

تم إصدار معيار المحاسبة المصري ٤٩ في أبريل ٢٠١٩ ويبدأ تاريخ سريانه هو ١ يناير ٢٠٢١. سيحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة المصري ٢٠ "القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي"

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

التاريخ الإلزامي لتطبيق المعيار هو ١ يناير ٢٠٢١، ويسمح بالتطبيق المبكر. اختارت الشركة عدم التطبيق المبكر لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٩.

٤-٢ 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) للإيراد، 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 مصنفاً 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 يُعْتزَم ببيعها 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 ببيعها قبل أو عند الانتهاء من بناءها.

التزامات التأجير التشغيلي - الشركة بصفقتها موجر

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 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 تقيم 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 المستقلة.

٤-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة - تابع

اضمحلال قيمة العملاء والارصدة المدينة الأخرى

يتم تقدير المبلغ القابل للتحويل من العملاء والارصدة المدينة الأخرى 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 يقيّمها 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.

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.

٥-٢ 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 استخدام سلطتها 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 ويدرج 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 الاعترافات 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 تسليمياً 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 بالصافي بعد خصم الخصومات والضرائب عند تقديم الخدمات.

٥-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

- إيرادات تمويلية

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

- إيرادات الخدمات المقدمة للعملاء

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

احتياطي قانوني

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

الاقتراض

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

تكلفة الاقتراض

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

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

٥-٢ 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 والغير 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 الإنشاء 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 .

بتم 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.

٥-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

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.

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في المكان والحالة التي يصبح عليها قادرا على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة، ويتم حساب الإهلاك باتباع طريقة القسط الثابت طبقاً 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 أضحل. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإسترادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإسترادية. وتثبت خسائر اضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإسترادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإسترادية 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 اضمحلال في القيمة (إن وجد).

٥-٢ 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 المقدره 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 اضمحلال 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 للالتزام 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.

٥-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

التأمينات الإجتماعية ومزايا نهاية الخدمة

أ - التأمينات الإجتماعية : 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 في تاريخ المعاملات.

يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في 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 في تاريخ الاعتراف الأولى.

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

الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

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

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة.

المصروفات

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

٥-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الإضمحلال.

يتم قياس خسائر الإضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للعملاء والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة. ويتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال بقامة 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 و أعلى استخدام.

بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار السوقية المعلنة. وتُقدر القيمة العادلة للبند 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 ونقل استخدامها 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)

٥-٢ 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 ٢٠٢٠ على أساس وجود قطاع تشغيلي واحد في القوائم المالية المستقلة.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤- أصول ثابتة

التكلفة	أراضي	مباني	حاسب آلي	معدات ثقيلة	وسائل نقل	أثاث ومعدات مكاتب	نماذج بيوت	أدوات ومعدات	لافتات دعائية وأصول أخرى	الإجمالي
في ١ يناير ٢٠٢٠	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠٢٠	٨٤,٠٦٨,٩٢٠	١,٨٥١,٨٢٠,٨٥٧	١٣٨,٢١٨,٦١١	٣٠٥,٨٢٣,٣٥٨	٦٣,٨٣١,٩٠٧	٢٢٩,٢٠٨,٢٢٢	١٠٤,٢٧٤,٩٤٧	٨٠,٣٢٨,٣٢٠	٩,٨٥٨,٨٨٨	٢,٨٦٧,٤٣٤,٠٣٠
إضافات	٤٢٩,٠٠٠	٦,٧١٥,٢٣٧	١٨,١٦٣,٢١١	٣,٨١٦,٦٩٠	٤٦٧,٤٥٦	١١,٢٢٩,٨٩٥	١١,٥١٥,٦١١	٤,٢٦٦,٢٢٧	-	٥٦,٦٠٣,٣٢٧
محول من أصول تحت الإنشاء (إيضاح ٥)	٧,٣٣٤,٨٢٧	٦٥٠,٠٢٠,٥٥٩	١٥,٤٥٠,٨٠٦	١,٤٩٨,١٤٩	٢,٩٩٨,٠٠٠	٢٦,٣١٤,٠٦٦	٣٦,٣٠٤,٢٩٤	١١,٣٢٠,٦٤٩	-	٧٥١,٢٤١,٣٥٠
استيعادات	-	-	(١٤,٠٩٩)	-	-	-	(٣٨,٠٤٨)	(١٦,١٢٠)	-	(٦٨,٢٦٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٩١,٨٣٢,٧٤٧	٢,٥٠٨,٥٥٦,٦٥٣	١٧١,٨١٨,٥٢٩	٣١١,١٣٨,١٩٧	٦٧,٢٩٧,٣٦٣	٢٦٦,٧٥٢,١٨٣	١٥٢,٠٥٦,٨٠٤	٩٥,٨٩٩,٠٧٦	٩,٨٥٨,٨٨٨	٣,٦٧٥,٢١٠,٤٤٠
مجموع الإهلاك	-	(٢٤٩,٩٨٣,٧٠٥)	(٩٧,٩٤٢,٢٤٨)	(٨٩,٠٦٠,٩٥١)	(٤٥,٩٨٤,٠١٨)	(١٠٣,٩٨٦,٩٧١)	(٧٥,٣٤٦,٩٢٣)	(٤٦,٤١٤,٧٦١)	(٩,٨٥٨,١٧٥)	(٧١٨,٥٧٧,٧٥٢)
في ١ يناير ٢٠٢٠	-	(٧٣,٦١١,٥٦٧)	(٣٥,٨٢٥,٢٥٩)	(٢٠,٣٩١,٨٨٢)	(٧,٧١٩,٧٢١)	(٥١,٠٤٦,٤٠٨)	(١٠,٢٨١,٤٦١)	(١٤,٣٣٢,٧٩٩)	-	(٢١٣,٢٠٩,٠٩٧)
إهلاك السنة	-	(٤٠,٠٠٠)	(٦١,١١٧)	(٦٨,٦٦٩)	(٣٨,٢٦٥)	(٤٠,٠٠٠)	(٦٤,٠٠٠)	(٣٢,٠٠٠)	-	(٢١٣,٢٠٩,٠٩٧)
استيعادات	-	-	٤,٥٠٩	-	-	-	٣٨,٠٤٨	١٦,١٢٠	-	٥٨,٦٧٧
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	(٣٢٣,٥٩٥,٢٧٢)	(١٣٣,٧٦٢,٩٩٨)	(١٠٩,٤٥٢,٨٣٣)	(٥٣,٧٠٣,٧٣٩)	(١٥٥,٠٣٣,٣٧٩)	(٨٥,٥٩٠,٣٣٦)	(٦٠,٧٣١,٤٤٠)	(٩,٨٥٨,١٧٥)	(٩٣١,٧٢٨,١٧٢)
صافي القيمة الدفترية	٩١,٨٣٢,٧٤٧	٢,١٨٤,٩٦١,٣٨١	٣٨,٠٥٥,٥٣١	٢٠١,٦٨٥,٣٦٤	١٣,٥٩٣,٦٢٤	١١١,٧١٨,٨٠٤	٦٦,٤٦٦,٤٦٨	٣٥,١٦٧,٦٣٦	٧١٣	٢,٧٤٣,٤٨٢,٢٦٨
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٩١,٨٣٢,٧٤٧	٢,١٨٤,٩٦١,٣٨١	٣٨,٠٥٥,٥٣١	٢٠١,٦٨٥,٣٦٤	١٣,٥٩٣,٦٢٤	١١١,٧١٨,٨٠٤	٦٦,٤٦٦,٤٦٨	٣٥,١٦٧,٦٣٦	٧١٣	٢,٧٤٣,٤٨٢,٢٦٨
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٨٤,٠٦٨,٩٢٠	١,٦٠١,٨٣٧,١٥٢	٤٠,٢٧٦,٣٦٣	٢١٦,٧٦٢,٤٠٧	١٧,٨٤٧,٨٨٩	١٢٥,٢٢١,٢٥١	٢٨,٩٢٨,٠٢٤	٣٣,٩١٣,٥٥٩	٧١٣	٢,١٤٨,٨٥٦,٢٧٨

تم تخصيص الإهلاك على النحو التالي:

٢٠٢٠

جنيه مصري

١٠,٢٨١,٤٦٢

١٨٩,٢١٦,٧١٦

١٢,٦٢٠,٤١٩

٢١٢,١١٨,٥٩٧

١,٠٩٠,٥٠٠

٢١٣,٢٠٩,٠٩٧

مصروفات بيعية وتسويقية (إيضاح ٢٤)

مصروفات عمومية وإدارية (إيضاح ٢٥)

مصروفات إدارة المرافق

مصروف الإهلاك المحمل على قائمة الأرباح أو الخسائر

عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٨)

إجمالي مصروف الإهلاك

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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 ٢٠١٩	٨٢,٢١٤,١٩٥	١,٦٨٣,٥٢٥,٢٠٩	١١٢,٩٠٣,٣٩٧	٢٩٩,١٤٩,٧٥٨	٦٢,٣٣٧,٤١٥	٢١٤,٥٢٦,٣٠٥	٨٤,٤٥١,٤٢٣	٦٢,٣٧١,٥١٧	٩,٨٥٨,٨٨٨	٢,٦١١,٣٣٨,١٠٧
إضافات	١,٨٥٤,٧٢٥	١٤,١٦٧,٦١٥	٢٥,٣٦١,٢٧٤	٦,٦٧٣,٦٠٠	٣,٢١٢,٩٩٢	٧,٠٠٨,٧٤٧	١٥,٩٦٣,٥٠٠	١٨,٠١٤,٨٧٨	-	٩٢,٢٥٧,٣٣١
محول من أصول تحت الانشاء (إيضاح ٥)	-	١٥٦,٣٦٥,٦٩٥	-	-	-	٧,٦٧٣,١٧٠	٤,١٩١,١٨٦	-	-	١٦٨,٢٣٠,٠٥١
استبعاات	-	(٢,٢٣٧,٦٦٢)	(٤٦,٠٦٠)	-	(١,٧١٨,٥٠٠)	-	(٣٣١,١٦٢)	(٥٨,٠٧٥)	-	(٤,٣٩١,٤٥٩)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٨٤,٠٦٨,٩٢٠	١,٨٥١,٨٢٥,٨٥٧	١٣٨,٢١٨,٦١١	٣٠٥,٨٢٣,٣٥٨	٦٣,٨٣١,٩٠٧	٢٢٩,٢٠٨,٢٢٢	١٠٤,٢٧٤,٩٤٧	٨٠,٣٢٨,٣٢٠	٩,٨٥٨,٨٨٨	٢,٨٦٧,٤٣٤,٠٣٠
مجمع الاهلاك	-	(١٩٨,٣٢٢,٥٢٣)	(٥٩,٠٠٣,٦٧٥)	(٦٩,٤٦٠,٠١٢)	(٣٩,٢٢٣,١٢١)	(٥٧,٩٠٢,٩٨٤)	(٧٠,٨٠٥,٩٨٧)	(٣٥,٥٩٣,٢٤٣)	(٩,٨٥٤,٦٦٥)	(٥٤٠,١٦٦,٢١٠)
في ١ يناير ٢٠١٩	-	(٥٢,٠٩٨,٢٦٢)	(٣٨,٩٦٧,٢١٠)	(١٩,٦٠٠,٩٣٩)	(٧,٩٥٦,٢٧٢)	(٤٦,٠٨٣,٩٨٧)	(٤,٨١٦,٧٦٢)	(١٠,٨٣٩,٥٦٧)	(٣,٥١٠)	(١٨٠,٣٦٦,٥٠٩)
اهلاك السنة	-	٤٣٧,٠٨٠	٢٨,٦٣٧	-	١,١٩٥,٣٧٥	-	٢٧٥,٨٢٦	١٨,٠٤٩	-	١,٩٥٤,٩٦٧
استبعاات	-	(٢٤٩,٩٨٣,٧٠٥)	(٩٧,٩٤٢,٢٤٨)	(٨٩,٠٦٠,٩٥١)	(٤٥,٩٨٤,٠١٨)	(١٠٣,٩٨٦,٩٧١)	(٧٥,٣٤٦,٩٢٣)	(٤٦,٤١٤,٧٦١)	(٩,٨٥٨,١٧٥)	(٧١٨,٥٧٧,٧٥٢)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	-	(١,٦٠١,٨٣٧,١٥٢)	(٤٠,٢٧٦,٣٦٣)	(٢١٦,٧٦٢,٤٠٧)	(١٧,٨٤٧,٨٨٩)	(١٢٥,٢٢١,٢٥١)	(٢٨,٩٢٨,٠٢٤)	(٣٣,٩١٣,٥٥٩)	٧١٣	٢,١٤٨,٨٥٦,٢٧٨
صافي القيمة الدفترية	٨٤,٠٦٨,٩٢٠	١,٦٠١,٨٣٧,١٥٢	٩٧,٢٤٦,٢٤٨	٢٢٩,٦٨٩,٧٤٦	٤٦,٨٨٤,٠١٨	١٠٣,٢٢١,٢٥١	٢٨,٩٢٨,٠٢٤	٤٣,٤١٤,٧٦١	٤,٠٠٠	٢,١٤٨,٨٥٦,٢٧٨
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٨٢,٢١٤,١٩٥	١,٤٨٥,٢٠٢,٦٨٦	٥٣,٨٩٩,٧٢٢	٢٢٩,٦٨٩,٧٤٦	٤٦,٨٨٤,٠١٨	١٠٣,٢٢١,٢٥١	٢٨,٩٢٨,٠٢٤	٤٣,٤١٤,٧٦١	٤,٠٠٠	٢,٠٧١,١٧١,٨٩٧

- تم تخصيص الإهلاك على النحو التالي:

٢٠١٩

جنيه مصري

٤,٨١٦,٠٨٩

١٦٣,٧٣٤,٩٤١

١٠,٧٢٤,٩٧٩

١٧٩,٢٧٦,٠٠٩

١,٠٩٠,٥٠٠

١٨٠,٣٦٦,٥٠٩

مصروفات بيعية وتسويقية (إيضاح ٢٤)

مصروفات عمومية وإدارية (إيضاح ٢٥)

مصروفات إدارة المرافق

مصروفات الاهلاك المحمل على قائمة الأرباح أو الخسائر

عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٨)

إجمالي مصروفات الاهلاك

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٥ - أصول ثابتة تحت الإنشاء

٢٠٢٠	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٤٤,٥٢٧,٥٠٧	٦٥٠,٦٠٢,٩٣٦	مشروع شاطئ مراسى (مباني وتجهيزات)
٣٠,٣٢٣,١٦٢	١٣٥,٧٥٥,٣٣٩	مشروع اب تاون كايرو (مباني وتجهيزات)
١٩٩,٨٢٠,٢٥٤	١٧٢,١٦١,٣١١	مشروع ميفيدا (مباني وتجهيزات)
٩٧٤,٦٧٠,٩٢٣	٩٥٨,٥١٩,٥٨٦	

تتمثل حركة الأصول الثابتة تحت الإنشاء خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٢٠١٩ كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٥٨,٥١٩,٥٨٦	٤٩٥,١٣٦,٤٦٢	رصيد أول السنة
٧٦٧,٣٩٢,٦٨٧	٦٣١,٦١٣,١٧٥	الإضافات خلال السنة
(٧٥١,٢٤١,٣٥٠)	(١٦٨,٢٣٠,٠٥١)	المحول الي أصول ثابتة (إيضاح ٤)
٩٧٤,٦٧٠,٩٢٣	٩٥٨,٥١٩,٥٨٦	رصيد اخر السنة

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 وتم تغيير اسمها القانوني إلي شركة إجاده لإدارة المنشآت (ش.ذ.م.م).

و تقوم الشركة بإعداد قوائم مالية مجمعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية تشمل القوائم المالية للشركة و للشركة التابعة.

٧ - استثمارات عقارية

٢٠٢٠	٢٠١٩	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٨٦,١٤٨,٧١٦	٢٨٩,٣٧٨,٣١٧	رصيد أول السنة
٤,١٥٢,٩٠٨	٧٦,٥٧٣,٧٧٩	أضافات السنة
٣٠٣,٣١٨,٤٤٦	٢٢٠,١٩٦,٦٢٠	محول من عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٨)
٨٩٣,٦٢٠,٠٧٠	٥٨٦,١٤٨,٧١٦	رصيد اخر السنة
(٢٤,٣٥٣,٠٢٦)	(١٨,٨٨٥,٩٢٧)	مجمع الاهلاك
(١٠,٤٦٠,٥٥١)	(٥,٤٦٧,٠٩٩)	رصيد أول السنة
(٣٤,٨١٣,٥٧٧)	(٢٤,٣٥٣,٠٢٦)	اهلاك السنة
٨٥٨,٨٠٦,٤٩٣	٥٦١,٧٩٥,٦٩٠	رصيد اخر السنة
		صافي القيمة الدفترية

٢٠٢٠	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥,٤٩١,٦٩٧	١٥,٤٩١,٦٩٨	أراضي
١٦٣,٨٣٤,٤٨٦	١٧٠,١٤٢,١٢٨	مباني
٦٧٩,٤٨٠,٣١٠	٣٧٦,١٦١,٨٦٤	تحت الإنشاء
٨٥٨,٨٠٦,٤٩٣	٥٦١,٧٩٥,٦٩٠	صافي القيمة الدفترية

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٧ - استثمار عقاري - تابع

- تم التقييم العادل للاستثمارات العقارية عن طريق شركة المجموعة العربية للتقييم والاستشارات (مقيم محايد).
- بلغت قيمته العادلة للاستثمار العقاري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١,٠٣٢,٣٨٠,٨٨٣ جنية مصري (٢٠١٩: ٧١٩,٩٧٦,١٩٧ جنية مصري).
- تم تقييم المباني والأراضي بسعر السوق بواسطة مقيم محايد. يتم تعديل القيمة عندما يلزم الأمر لكي تعكس التغيرات الجوهرية في أسعار السوق. فإذا كان البند المهم في العقار المقارن متفوق على، أو أكثر 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
٢٠٢٠ ديسمبر	-	-	١,٠٣٢,٣٨٠,٨٨٣
٢٠١٩ ديسمبر	-	-	٧١٩,٩٧٦,١٩٧

٨ - عقارات لغرض التطوير

٢٠٢٠ جنيه مصري	٢٠١٩ جنيه مصري	
١٦,٤٩٥,٨٤٨,٠٦٠	١٢,٣١٦,٥١٤,١٠٩	رصيد أول السنة
٨,٣٧٨,٥٢٩,٥٣١	٧,٣٦٣,٠٤٧,٦٣٩	إضافات خلال السنة
١,٢١٣,٠١٤	٢,٠٨٣,٤٧٤	تكلفة اقتراض مرسلة خلال السنة
١,٠٩٠,٥٠٠	١,٠٩٠,٥٠٠	إهلاك أصول ثابتة (الجزء المرسل) (إيضاح ٤)
(٣٠٣,٣١٨,٤٤٦)	(٢٢٠,١٩٦,٦٢٠)	المحول الي استثمار عقاري (إيضاح ٧)
(٢,٥٦٧,٦٣٨,٥٥٠)	(٢,٩٣٩,٢٢٣,٨١١)	تكاليف محققة لوحدها تم تسليمها خلال السنة
-	(٢٧,٤٦٧,٢٣١)	انخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٢٣)
١٢,٠٦٠,٩٣٠	-	رد انخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٢٣)
٢٢,٠١٧,٧٨٥,٠٣٩	-	رصيد اخر السنة

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

- أراضي
- مبالغ تم دفعها للمقاولين لغرض البناء وتتضمن تكلفة إنشاء البنية التحتية.
- تكاليف الاقتراض، تكاليف التخطيط والتصميم، تكاليف تجهيز الموقع، أتعاب مهنية للخدمات القانونية، تكاليف غير مباشرة وتكاليف أخرى.

يتم توزيع تكاليف البنية التحتية على 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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٨ - عقارات لغرض التطوير - تابع

عقارات لغرض التطوير يتم تحليلها كما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٦٠٦,٩٣٥,٠٧٤	٥,٩٩١,٣٥٣,٨٩٠	مشروع ميفيدا
٥,٠٨٢,١٨٣,٧٠٧	٧,٤١٢,٧١٠,٥٧٢	مشروع مراسي
٥,٧٢٦,٢١٤,٢٦٩	٧,١٩٨,٩٨٠,٣٣٩	مشروع اب تاون كايرو
١,١٠٨,٥٠١,٨٣٦	١,٤٢٤,٩٤٥,٣٦٨	مشروع كايرو جيت
-	٥,٧٢٠,٧٦٦	مشروع زايد
١٦,٥٢٣,٨٣٤,٨٨٦	٢٢,٠٣٣,٧١٠,٩٣٥	
(٢٧,٩٨٦,٨٢٦)	(١٥,٩٢٥,٨٩٦)	
١٦,٤٩٥,٨٤٨,٠٦٠	٢٢,٠١٧,٧٨٥,٠٣٩	

يخصم: الانخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير

٢٠١٩	٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٩٦٧,٦٠٠,٥٨٩	٣,٠٤٨,٩٥٦,٧٠٢	أراضي (شاملة فوائد التسييط التي استحققت) *
٣,٠٥٨,١٤٤,٥٨١	٣,٦٦٧,١٨١,٨١٣	استشارات وتصميمات
٩,٥٨٨,٥٧٨,٧٧٩	١٤,٤٣٧,٨٦٨,٠٩٧	أعمال إنشائية وبنية تحتية
٩٠٩,٥١٠,٩٣٧	٨٧٩,٧٠٤,٣٢٣	تكاليف تمويلية مرسلة
١٦,٥٢٣,٨٣٤,٨٨٦	٢٢,٠٣٣,٧١٠,٩٣٥	
(٢٧,٩٨٦,٨٢٦)	(١٥,٩٢٥,٨٩٦)	
١٦,٤٩٥,٨٤٨,٠٦٠	٢٢,٠١٧,٧٨٥,٠٣٩	

يخصم: الانخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير

* قامت الشركة بتسجيل أرض مشروع مراسي و مازالت الشركة في مرحلة استكمال الإجراءات القانونية الخاصة بالتسجيل الرسمي لباقي الأراضي التي تمتلكها في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

تتمثل حركة الانخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير كما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥١٩,٥٩٥	٢٧,٩٨٦,٨٢٦	رصيد أول السنة
٢٧,٤٦٧,٢٣١	-	المكون خلال السنة
-	(١٢,٠٦٠,٩٣٠)	انقفي الغرض منه خلال السنة
٢٧,٩٨٦,٨٢٦	١٥,٩٢٥,٨٩٦	رصيد اخر السنة

٩ - استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

٢٠١٩	٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩,٥٩٣,١٧٥,٠٠٠	٤,٦٨٣,٧٥٠,٠٠٠	أذون خزانة
(٧٦٠,٩٤٨,٧٤١)	(٦٢,٧٠٢,٣٢١)	فوائد غير مستحقة
٨,٨٣٢,٢٢٦,٢٥٩	٤,٦٢١,٠٤٧,٦٧٩	إجمالي الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٩- استثمارات محتفظ بها حتي تاريخ الاستحقاق (تابع)

٢٠٢٠ جنيه مصري	٢٠١٩ جنيه مصري	
٤,٦٢١,٠٤٧,٦٧٩	٨,٨٣٢,٢٢٦,٢٥٩	استثمارات تستحق خلال ١٢ شهر
-	-	استثمارات تستحق خلال اكثر من ١٢ شهر
<u>٤,٦٢١,٠٤٧,٦٧٩</u>	<u>٨,٨٣٢,٢٢٦,٢٥٩</u>	

١٠ - عملاء وأوراق قبض

٢٠٢٠ جنيه مصري	٢٠١٩ جنيه مصري	
١,٠٤٠,٣٥٢,٢٠٤	١,٢٠٣,٦٥٠,٦١٦	أرصدة عملاء تستحق خلال ١٢ شهر
١,١٧٦,٥٤٥,٦٣٧	١,٢٤٤,٣٤٩,٢٦٩	أرصدة عملاء خلال اكثر من ١٢ شهر
٢,٢١٦,٨٩٧,٨٤١	٢,٤٤٧,٩٩٩,٨٨٥	خصم القيمة الحالية
(٣٦٠,٠٨١,٢٣٩)	(٣٦٤,٩٠٣,٥٨٧)	صافي أرصدة العملاء وأوراق القبض
١,٨٥٦,٨١٦,٦٠٢	٢,٠٨٣,٠٩٦,٢٩٨	أرصدة عملاء أخرى - فنادق
٥,١٩٦,٣٢٤	٣,١٣١,٣٥٧	
<u>١,٨٦٢,٠١٢,٩٢٦</u>	<u>٢,٠٨٦,٢٢٧,٦٥٥</u>	

تتمثل أعمار أرصدة العملاء وأوراق القبض للوحدات المسلمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٢٠١٩ كما يلي:

الإجمالي جنيه مصري	أرصدة لم يحل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها		أرصدة حل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها		٢٠٢٠ ديسمبر	٢٠١٩ ديسمبر
	أقل من ٣٠ يوم جنيه مصري	بين ٣٠ و ٦٠ يوم جنيه مصري	بين ٦٠ و ٩٠ يوم جنيه مصري	أكثر من ٩٠ يوم جنيه مصري		
١,٨٦٢,٠١٢,٩٢٦	١,٦٥٠,٣٩٧,٥٦٤	٣٣,٦٨٣,١٢٤	١١,٧٠٩,٩٣٨	١٤,٧٧٨,١٨٠	٢٠٢٠	٢٠١٩
٢,٠٨٦,٢٢٧,٦٥٥	١,٨٤٢,٠٠٤,٤٧١	٤٩,٨٩١,٠٥٩	١٠,٣٤٢,٩٧٧	٤٧٠,١٥٥	٢٠٢٠	٢٠١٩
					١,٨٣,٥١٨,٩٩٣	١٥١,٤٤٤,١٢٠

- لا يوجد اضمحلال في أرصدة العملاء وأوراق القبض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٢٠١٩.

- 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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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:

وحدات مباعة*	إيرادات	متحصلات بالأناية	اتعاب ادارة المشروعات	اتعاب ادارة الفندق ومصروفات أخرى	برامج حاسب ألي ومصروفات حاسبات وتكنولوجيات	مدفوعات بالإنابة	العلاقة	الشركة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		
-	-	-	٥٣,٥٢٥,٥٣٣	-	-	-	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	شركة تيرنر كونستركشن انترناشيونال ايجيبت
-	-	١٩٥,٤٢٤,٠٠٠	-	-	١٧,١٤٢,٣٨٤	٢,٩٤٨,٤٠١	الشركة الأم النهائية	شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)
-	-	-	-	٩٤٨,٧٦٤	-	-	شركة تابعة للشركة الأم	أعمار للضيافة
-	-	-	-	١٢,٥٣٧,٤٨٥	-	-	شركة تابعة للشركة الأم	إعمار للضيافة و الفنادق

٢٠١٩

وحدات مباعة*	إيرادات	اتعاب ادارة المشروعات	اتعاب ادارة الفندق	برامج حاسب ألي ومصروفات حاسبات وتكنولوجيات	مدفوعات بالإنابة	العلاقة	الشركة	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري			
-	-	٢١٧,٠٢٧,٠٨٣	-	-	-	-	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	شركة تيرنر كونستركشن انترناشيونال ايجيبت
-	-	-	-	٣٤,٩٧٦,٢٧٥	١,٤٤٨,٠٩٢	-	الشركة الأم	شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)
-	-	-	١٣,٤٤٢,٦٠٣	-	-	-	شركة تابعة للشركة الأم	أعمار للضيافة
-	-	-	١٧,٠٣٨,٠١٢	-	-	-	شركة تابعة للشركة الأم	إعمار للضيافة و الفنادق

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

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١١ - أطراف ذات علاقة - تابع

ونتيجة للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تتمثل الأرصدة فيما يلي:

أ - أرصدة الأطراف ذات العلاقة

٢٠٢٠		٢٠١٩		٢٠٢٠		٢٠١٩	
العلاقة	المستحق من الأطراف ذات علاقة	المستحق إلى الأطراف ذات علاقة	موردين و مصروفات مستحقة	عملاء دفعات مقدمة	عملاء وأوراق قبض	العلاقة	المستحق من الأطراف ذات علاقة
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		جنيه مصري
الشركة الأم *	١٧٨,١٦٦,٨٠٣	-	-	-	-	شركات تابعة للشركة الأم	-
شركات تابعة للشركة الأم	١٠,٣١٨	٣٦,٨٦٨,٤٦٢	-	-	-	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	-
سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	-	-	١٩٧,٣٨٦,٤٢٦	-	-	أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة	-
أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة	-	-	-	-	٢١٥,٦٤٦	الرئيسيون بالشركة	-
الرئيسيون بالشركة	-	-	-	-	٢١٥,٦٤٦		-
	١٧٨,١٧٧,١٢١	٣٦,٨٦٨,٤٦٢	١٩٧,٣٨٦,٤٢٦	-	٢١٥,٦٤٦		١٧٨,١٧٧,١٢١

٢٠١٩		٢٠١٩		٢٠١٩		٢٠١٩	
العلاقة	المستحق من الأطراف ذات علاقة	المستحق إلى الأطراف ذات علاقة	موردين و مصروفات مستحقة	عملاء دفعات مقدمة	عملاء وأوراق قبض	العلاقة	المستحق من الأطراف ذات علاقة
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		جنيه مصري
الشركة الأم **	-	١٤٤,٩٧٢,٣٧٢	-	-	-	شركات تابعة للشركة الأم	-
شركات تابعة للشركة الأم	١٠,٣١٨	٢٣,٣٨٢,٢١٣	-	-	-	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	-
سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	-	-	٢٤٥,٥٠٤,٠١٩	-	-	أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة	-
أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة	-	-	-	-	٥٥٠,٦٧٧	الرئيسيون بالشركة	-
الرئيسيون بالشركة	-	-	-	-	٥٥٠,٦٧٧		-
	١٠,٣١٨	١٦٨,٣٥٤,٥٨٥	٢٤٥,٥٠٤,٠١٩	-	٥٥٠,٦٧٧		١٠,٣١٨

* يتمثل الرصيد الجاري المستحق من الشركة الأم النهائية في متحصلات بالانابة.

** 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:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩,٩٣٨,٣٦٠	-	شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)
٩,٩٣٨,٣٦٠	-	

ج- مزايا أعضاء مجلس الإدارة والمديرين الرئيسيين:

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٧,٢٥٦,٠٤٤	٢٦,٤٧٤,٥٣٣	مزايا قصيرة الأجل
٥,٦٨٥,٥٢٦	٢,٢٣٨,٣٩٤	مزايا نهاية الخدمة
٣٢,٩٤١,٥٧٠	٢٨,٧١٢,٩٢٧	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٢ - مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٠	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,٤٦٤,٦٨٨	٧,٤٧٠,٠٦١	مصروفات مدفوعة مقدماً
٤,٣٦٤,٦٦٢,٥٣٥	٣,٧٣٦,٦٧٧,١٩٥	دفعات مقدمة لموردين ومقاولين*
٣,٩٥١,٣٢٩	٣,٠٣٤,١٢٧	سلف عاملين
٥٠,٨٧٦,٦٤١	٧٥,٤٥٩,٩١٠	فوائد مستحقة
٢٦٧,١٣٦,٤٢٨	٢٠٨,٨١٠,٥٣٢	حسابات جارية - صيانة**
٣,٧٩٠,٢٧٨,٨٣٧	٣,١٥٦,٥١١,٦٢٠	ودائع - صيانة**
١٠,٥٣٤,٧٢٨	-	مصلحة الضرائب - ضرائب القيمة المضافة
٥٠١,١٥٦,٥٣٥	٣٢٦,٣٦٣,٢٨٠	المستحق من عملاء - صيانة واستهلاك مياه
٩٥,٩٥٦,١٤١	-	مدفوعات الي مصلحة الضرائب - أدون خزانة
١٧٦,٤١٤,٦٠٧	١٨٠,٣٥٣,٣٢٩	أرصدة مدينة أخرى
٩,٢٦٨,٤٣٢,٤٦٩	٧,٦٩٤,٦٨٠,٠٥٤	

*يتضمن بند الدفعات المقدمة للموردين والمقاولين مبلغ ٦١٣ مليون جنيه مصري مدفوع مقابل أعمال سوف يقوم بها مقاول (المشروع المشترك) والتي قررت الجمعية العامة للشركة الأم لهذا المقاول عدم استمراريتها. والمشروع المشترك مستمر في أداء وتنفيذ الأعمال حتى تاريخ إصدار هذه القوائم المالية المستقلة، كما ان الشركة لديها خطابات ضمان غير قابلة للإلغاء تغطي هذه الأرصدة بالكامل.

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

- الحسابات الجارية - صيانة بمتوسط معدل فائدة ٦,٥% (٢٠١٩: ١٠٪) وبلغ رصيدها ٢٦٧,١٣٦,٤٢٨ جنيه مصري (٢٠١٩: ٢٠٨,٨١٠,٥٣٢ جنيه مصري).
- حسابات الودائع - صيانة بمتوسط معدل فائدة ٩,٨٨٪ (٢٠١٨: ١١,٤٥٪) وبلغ رصيدها ٣,٧٩٠,٢٧٨,٨٣٧ جنيه مصري (٢٠١٩: ٣,١٥٦,٥١١,٦٢٠ جنيه مصري).

٢٠٢٠	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٨١٣,٠٩٢,٤٧٩	٥,٤١٦,٣٥٤,٧٣٢	أرصدة تستحق خلال ١٢ شهر
٣,٤٥٥,٣٣٩,٩٩٠	٢,٢٧٨,٣٢٥,٣٢٢	أرصدة تستحق خلال اكثر من ١٢ شهر
٩,٢٦٨,٤٣٢,٤٦٩	٧,٦٩٤,٦٨٠,٠٥٤	

١٣ - النقدية بالصندوق ولدي البنوك

٢٠٢٠	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٥٠٦,٥١١	٧,٦٠٦,٩١٢	أ - جنيه مصري
٤,٤٥٤,٨٣٢,٨٥٢	٨٣٢,٦٧١,٢٩٢	نقدية بالصندوق
١٥٨,٤٣٠,١٩٢	١,٦٤٤,٠١٤,١٩٦	حسابات جارية
٤,٦١٧,٧٦٩,٥٥٥	٢,٤٨٤,٢٩٢,٤٠٠	ودائع
١,٥٢٨,٥٠٦,٢٢٣	١,٠٢٦,٤٨٣,١١٠	ب - عملة أجنبية
١,٥٢٨,٥٠٦,٢٢٣	١,٠٢٦,٤٨٣,١١٠	حسابات جارية
٦,١٤٦,٢٧٥,٧٧٨	٣,٥١٠,٧٧٥,٥١٠	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٣ - النقدية بالصندوق ولدي البنوك - تابع

تم تقييم أرصدة البنوك والنقدية بالعملات الأتية:

٢٠٢٠	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٢٥,٦١٨,١١١	٢٣٥,٢١٧,٥٤٤	درهم اماراتي
١,١٥٥,٣٩٥,٦١٠	٧٧١,٣٣٦,٥٣٣	دولار أمريكي
٢٦,٥٣٤,٧٨٨	١٣,٦٠٦,٦٧٣	يورو
٤,٦١٧,٧٦٩,٥٥٥	٢,٤٨٤,٢٩٢,٤٠٠	جنية مصري
١٢,١٠٢,٢٤٢	٣٢٣	جنيه إسترليني
٨,٨٥٥,٤٧٢	٦,٣٢٢,٠٣٧	ريال سعودي
<u>٦,١٤٦,٢٧٥,٧٧٨</u>	<u>٣,٥١٠,٧٧٥,٥١٠</u>	

- يتم احتساب الفائدة علي النقدية بالبنوك بناء علي أسعار الفائدة السائدة علي الإيداع. بلغ متوسط معدل فائدة الحسابات الجارية ٦,٥% (٢٠١٩: ١٠,٥٦%) وبلغ متوسط معدل فائدة الودائع ٣,١٠% للودائع بالجنية مصري (٢٠١٩: ١١,٥٢%) للودائع بالجنية مصري.

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

٢٠٢٠	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,١٤٦,٢٧٥,٧٧٨	٣,٥١٠,٧٧٥,٥١٠	نقدية بالصندوق ولدي البنوك
(١٥٦,٥٥٥,١٩٢)	(١٤٨,٦١٤,١٩٦)	نقدية وودائع محتجزة كغطاء خطاب ضمان واعتماد*
(١,٨٧٥,٠٠٠)	(٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	ودائع (أكثر من ٣ شهور)
<u>٥,٩٨٧,٨٤٥,٥٨٦</u>	<u>٣,١٦٢,١٦١,٣١٤</u>	نقدية وما في حكمها

*رصيد النقدية لدي البنوك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ يتضمن مبلغ ١٥٦,٥٥٥,١٩٢ جنيه مصري يتمثل في قيمة وديعتان يتم تجديدها بالإضافة الي حساب لدي البنك كغطاء خطاب ضمان و ٢ اعتماد مستندي مصدر من الشركة (إيضاح ٣٣).

١٤ - تسهيلات ائتمانية

تتمثل الحركة في التسهيلات الائتمانية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٢٠١٩ كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠,٣٤٠,٤٧٥	١٠,٨٢٠,٠٦٤	رصيد أول السنة
(٨٤,٨٨٥)	(٤٧٩,٥٨٩)	المسدد خلال السنة
<u>١٠,٢٥٥,٥٩٠</u>	<u>١٠,٣٤٠,٤٧٥</u>	رصيد اخر السنة
٢٠٢٠	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠,٢٥٥,٥٩٠	٨٤,٨٨٥	تسهيلات ائتمانية تستحق خلال ١٢ شهر
-	١٠,٢٥٥,٥٩٠	تسهيلات ائتمانية أعمال تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر
<u>١٠,٢٥٥,٥٩٠</u>	<u>١٠,٣٤٠,٤٧٥</u>	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٤ - تسهيلات ائتمانية - تابع

٢٠١٩	٢٠٢٠	آخر تاريخ استحقاق (تجديد)	معدل سعر الفائدة
جنيه مصري	جنيه مصري		
٨٤,٨٨٥	-		الجزء المتداول من التسهيلات الائتمانية
-	١٠,٢٥٥,٥٩٠	نوفمبر ٢٠٢١	التسهيل الائتماني ٥,٠٪ + معدل الاقراض المعطن من البنك المركزي
٨٤,٨٨٥	١٠,٢٥٥,٥٩٠		التسهيل الائتماني ١٪ + متوسط سعر الخصم المعطن من البنك المركزي
			إجمالي الجزء المتداول من التسهيلات الائتمانية
١٠,٢٥٥,٥٩٠	-	نوفمبر ٢٠٢١	الجزء طويل الأجل من التسهيلات الائتمانية
١٠,٢٥٥,٥٩٠	-		التسهيل الائتماني ١٪ + متوسط سعر الخصم المعطن من البنك المركزي
١٠,٣٤٠,٤٧٥	١٠,٢٥٥,٥٩٠		إجمالي الجزء طويل الأجل من التسهيلات الائتمانية
			إجمالي التسهيلات الائتمانية

حصلت الشركة على تسهيل ائتماني بضمان شيكات آجلة الدفع لعملاء الوحدات المسلمة بحد أقصى ٩٠٪ من قيمة الشيكات المودعة بالبنك .

١٥ - التزامات نهاية الخدمة

تتمثل حركة التزامات نهاية الخدمة للعاملين خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٢٠١٩ كما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣١,٤٩١,٩٨٤	٣٧,٨٩٠,٠٣٢	رصيد أول السنة
٥٠,٥٠٠,٦٩٢	١٤,٤١٥,٦٦٣	المكون خلال السنة
(٤٤,١٠٢,٦٤٤)	(١١,٨٦٧,٣١٢)	المستخدم خلال السنة
-	(٤,١٧٥,٥٦٨)	مخصص انتفي الغرض منه خلال السنة
٣٧,٨٩٠,٠٣٢	٣٦,٢٦٢,٨١٥	رصيد آخر السنة

١٦ - مخصصات

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	المستخدم خلال السنة	مخصص انتفي الغرض منه خلال السنة	المكون خلال السنة	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧,٠٦٢,٤٨٣	(١,٨٠٣,٦٧٣)	(٢,٥٥٦,٦٢٤)	١,٥٦١,٩٥٦	١٩,٨٦٠,٨٢٤	مخصص مطالبات - قضايا
٤٤,٧٩٦,٤٥٨	(٢,٠٠١,١٠٥)	-	١,٧٩٨,١٩٤	٤٤,٩٩٩,٣٦٩	مخصص مطالبات أخرى
٦١,٨٥٨,٩٤١	(٣,٨٠٤,٧٧٨)	(٢,٥٥٦,٦٢٤)	٣,٣٦٠,١٥٠	٦٤,٨٦٠,١٩٣	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٦ - مخصصات - تابع

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	المستخدم خلال السنة	مخصص انتفي الغرض منه خلال السنة	المكون خلال السنة	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩,٨٦٠,٨٢٤	-	(٥,٧٨٤,٦٠٨)	٣,٥٠٢,٨٦٥	٢٢,١٤٢,٥٦٧	مخصص مطالبات - قضايا
٤٤,٩٩٩,٣٦٩	(١١,٥٦٠,٤٦٣)	-	١٥,٠٧١,٩٧٧	٤١,٤٨٧,٨٥٥	مخصص مطالبات أخرى
٦٤,٨٦٠,١٩٣	(١١,٥٦٠,٤٦٣)	(٥,٧٨٤,٦٠٨)	١٨,٥٧٤,٨٤٢	٦٣,٦٣٠,٤٢٢	

- 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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,١٦٥,١٨٧,٦٨٢	٣,٤٥١,١٨٧,٢٠٨	تكاليف المشروعات المستحقة
١,١٢٢,٠٢١,٣٣٣	١,٠٦٧,٧١٧,٩٢٣	موردون، مقاولون و استشاريون
٣٨٩,١٠٨,٦٤٨	٣٩٩,٨٣٥,٣٧٧	مصروفات مستحقة
٦٩,١٣٠,٥١٨	١٤٩,٣٩٢,١٤٦	إيرادات مؤجلة*
٦,٧٨٨,٣٩١	٧,٨١٥,٤٥٨	هيئة التأمينات الاجتماعية
١٩,٦٣٤,٤٦٢	١٩,٣٠٤,٤٦٢	أرصدة دائنة أخرى
٤٨٩,٧١٨,٤٦٣	٦٦٧,٨١٣,٦١٢	المستحق الى عملاء - صيانة
٣,٠٠٨,٠٧٥,٠٥٧	٣,٦٢٤,٩٢٦,٦٢٦	دائنو ودائع صيانة**
٥٦,٥٩١,٩٨٤	٨٠,٤٩٩,٩٦٣	مستحق الى مصلحة الضرائب - بخلاف ضريبة الدخل***
٨,٣٢٦,٢٥٦,٥٣٨	٩,٤٦٨,٤٩٢,٧٧٥	

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

**يتمثل دائنو ودائع صيانة في رصيد الأقساط المحصلة التي تستخدم في إدارة المرافق. يتم ربط هذه المبالغ في ودائع أو إيداعها في حسابات جارية بفوائد لهذا الغرض - إيضاح (١٣).

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

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٧- موردون ، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى - تابع

*** مستحق الى مصلحة الضرائب

٢٠٢٠	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩,٤٨٧,٠٦٥	٢,٤٤٧,٦٧٠	مصلحة الضرائب - ضرائب دمغة
٢٨,٠٦١,٣٥٦	٢٢,٦٩٥,٢٠٨	مصلحة الضرائب - ضرائب الخصم والإضافة
٣٤,٦٠٧,٥٩٧	١٦,٩٢٨,٢٢٤	مصلحة الضرائب - ضرائب مرتبات
٦,٥٥٥,٤٤٨	١٦٩,٨٣٦	مصلحة الضرائب - ضرائب القيمة المضافة
٨١,٠٣٥	١٢,٧٨٧,١٩٨	مصلحة الضرائب - أخرى
١,٧٠٧,٤٦٢	١,٥٦٣,٨٤٨	مصلحة الضرائب - اتاوات
<u>٨٠,٤٩٩,٩٦٣</u>	<u>٥٦,٥٩١,٩٨٤</u>	

١٨ - عملاء دفعات مقدمة

٢٠٢٠	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٥٧٠,١٨٨,٦١٤	٤,١٥٥,٥١٩,٧٨٢	مشروع أب تاون كايرو
١٠,٦٠٥,٨٤٨,٥٦٤	٧,٨٨١,٣٣٧,٣٢٥	مشروع مراسي
٥,٢٣٧,٥٨٦,٦٠٥	٥,٢٣٣,٥٤٨,١٢٥	مشروع ميفيدا
٢٤٢,٢٦٦,٥٣٩	-	مشروع كايرو جيت
<u>٢٠,٦٥٥,٨٩٠,٣٢٢</u>	<u>١٧,٢٧٠,٤٠٥,٢٣٢</u>	

١٩ - التزامات طويلة الاجل

تتمثل في الأقساط المسددة بشيكات أجلة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لتعديل ترخيص نشاط الأرض من زراعي الى عمراني متكامل ودعم المرافق لمشروع كايرو جيت.

٢٠٢٠	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٥١,٧٦١,٢٠٠	-	التزامات طويلة الاجل
(٥١,٩٥٠,٩٦٤)	-	مشروع كايرو جيت
<u>٢٩٩,٨١٠,٢٣٦</u>	<u>-</u>	خصم التزامات طويلة الاجل (فوائد لم تستحق)
		صافي الالتزامات طويلة الاجل

تتمثل صافي الالتزامات طويلة الاجل فيما يلي:

٢٠٢٠	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦٧,٤٤٣,٦٨٦	-	الجزء المتداول
١٣٢,٣٦٦,٥٥٠	-	الجزء طويل الأجل
<u>٢٩٩,٨١٠,٢٣٦</u>	<u>-</u>	

قامت الشركة باحتساب القيمة الحالية للالتزام والمتمثل في كافة المدفوعات النقدية المستقبلية باستخدام سعر خصم ١٣,٢٥٪ ونتج عنه خصم بمبلغ ٥١,٩٥٠,٩٦٤ جنيه مصري . و يتم إدراج استهلاك الخصم ضمن قيمة عقارات لغرض التطوير.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠ - تأمينات ضمان أعمال

٢٠٢٠	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٥,٣٧٢,٥٨٥	٤٤,٧٩٧,٠٦٥	تأمينات ضمان أعمال تستحق خلال ١٢ شهر
٥٧٥,٦٦٧,٩٩١	٣٨٦,٧٤٠,٥٩٩	تأمينات ضمان أعمال تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر
٦١١,٠٤٠,٥٧٦	٤٣١,٥٣٧,٦٦٤	

٢١ - رأس المال

٢٠٢٠	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المرخص (قيمة السهم ١ جنيه مصري)
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	عدد الأسهم

بموجب قرار اجتماع الجمعية العامة الغير عادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٥ تم تعديل القيمة الاسمية للسهم من ١٠ جنيه مصري (عشرة جنيهات مصرية) لتصبح (واحد جنيهاً مصرياً) تمهيداً للطرح بالبورصة المصرية ليصبح عدد الأسهم ٤٠١٩٣٣٨٠٠٠ سهم بدلاً من ٤٠١٩٣٣٨٠٠ 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 و ثلاثين 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.

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.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٢ - الإيرادات

٢٠٢٠	٢٠١٩	إيرادات
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٢٨٩,٨٧٧,٦٠٩	٢,١٨٢,٦٨٩,٤٩٦	مشروع مراسي*
٨٩٢,٠٥٨,٠٦٧	٣١٨,٨٥٧,٢٠٩	مشروع أب تاون كايرو*
٢,٣٢٩,٢١٦,٥٠٥	٢,٩٦٦,٣٨٠,٢٧٨	مشروع ميفيدا*
١٧٢,٣٥٦,٥٥٤	٢٠٦,٧٧٥,٢٢٢	إيرادات الفنادق والضيافة
٤,٦٨٣,٥٠٨,٧٣٥	٥,٦٧٤,٧٠٢,٢٠٥	

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

٢٣ - تكلفة الإيرادات

٢٠٢٠	٢٠١٩	تكلفة الإيرادات من بيع عقارات لغرض التطوير
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٩٨,٠٨٣,٥٥٦	١,٢٤٨,١٦٥,٩٧٨	مشروع مراسي*
٦٩٣,٣٢١,٥٦٣	٢٤٩,٢٥٥,٩٥٠	مشروع أب تاون كايرو*
١,٣٠٠,٠٧٧,٢٩٣	١,٧٤٢,٠٩٢,٦٧٠	مشروع ميفيدا*
١٧٣,٢٧٨,٨٨٨	١٧٦,٩١٧,٠٨٩	تكلفة الإيرادات للفنادق والضيافة
٢,٩٦٤,٧٦١,٣٠٠	٣,٤١٦,٤٣١,٦٨٧	

* تتضمن تكلفة المشروعات قيمة رد انخفاض في قيمة العقارات لغرض التطوير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١٢,٠٦٠,٩٢٩ بينما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٢٧,٤٦٧,٢٣١ مكون.

٢٤ - مصروفات بيعيه وتسويقية

٢٠٢٠	٢٠١٩	مصروفات بيعيه وتسويقية
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٢,٧٥٤,٢٦٠	٢٩,٢٥٧,٢٩٨	دعاية
١٠,٢٨١,٤٦٢	٤,٨١٦,٠٨٩	مصروفات اهلاك اصول ثابتة (إيضاح ٤)
١٨,٣١٦,٩٦٠	٢٥,٩١٥,١١٢	منتجات تسويقية وخامات
٤١,٨٠٨,٢٨٩	٢٨,٩١١,٦٤٢	حفلات ومعارض
٣٤٥,٠٤٢,٦٦٥	٣٠٢,٦٦٠,١٨٦	عمولة مبيعات
٣٥,٩٩٦,٦٥٤	٣٣,٦٢٦,٧١٢	مصروفات تسويقه أخرى
٤٨٤,٢٠٠,٢٩٠	٤٢٥,١٨٧,٠٣٩	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٥- مصروفات عمومية وإدارية

٢٠٢٠	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٨٩,٢١٦,٧١٦	١٦٣,٧٣٤,٩٤١	مصروفات إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
١٠,٤٦٠,٥٥١	٥,٤٦٧,٠٩٩	مصروفات إهلاك استثمار عقاري (إيضاح ٧)
٨٧,٠٦٤,٦٥٧	١٠٩,١٨٣,٧٠٥	مزايا ومرتبات
٢٥,٨٨٥,٤٧٥	٢٠,٧٢٦,٩١٥	أنعاب مهنية واستشارات
٣٢,٧٢٧,١٢٤	٤١,٧٤٥,٢٥٣	مصروفات حاسبات وتكنولوجيا
١٧,٤٥٠,٢٩٢	١٤,٥٠٨,٩٧٨	مصروفات سفر وترفيه
٤,٦٧١,٤٩٧	٥,٤٣٩,٨٠٠	اتصالات
٧٣,٦٣٢,٣٩٨	٧١,٤٣٦,٦٤٠	مصروفات إدارة الخدمات
٢,٩٦٧,٠٤١	٥,١٤٧,٨٢٠	مصروفات بنكية أخرى
١٥,١٧٧,٨٨٤	١٩,٠٤٢,٧٨٩	المساهمة التكافلية للتأمين الصحي
٦٩,٤٧٤,٤٤٩	٩٠٦,٠١٨,٤٥٢	تبرعات
١٠,٥٤٣,٠٢٨	٩,٩٧٠,٠٣٣	مصروفات أخرى
<u>٥٣٩,٢٧١,١١٢</u>	<u>١,٣٧٢,٤٢٢,٤٢٥</u>	

٢٦- إيرادات تمويلية

٢٠٢٠	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠٩,٤٦٣,٩٢٩	٤٠٣,٢٨١,٠١٣	فوائد من الودائع والحسابات الجارية
١,١٥٩,٢٦١,٧٢٦	١,٣٦٠,٢٩٢,٥٨٣	فوائد من استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
<u>١,٢٦٨,٧٢٥,٦٥٥</u>	<u>١,٧٦٣,٥٧٣,٥٩٦</u>	

٢٧- مصروفات تمويلية

٢٠٢٠	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣١٨,٨٠٦	٤٧٩,٦٠٢	فوائد بنكية علي التسهيلات الائتمانية
-	١١,٨٤٠	مصروفات بنكية أخرى
١٣,٧٢٦,٥٤٦	٥١,٨٣٩,٢٣٣	صافي خسائر فروق عملة أجنبية
<u>١٤,٠٤٥,٣٥٢</u>	<u>٥٢,٣٣٠,٦٧٥</u>	

٢٨- صافي إيرادات أخرى

٢٠٢٠	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٨,١١٩,٠٥٩	٣٤,٦١٩,٣٩٦	إيرادات خدمات للعملاء
١٠٦,٠١٠,٧٨٨	١١١,٢٩٩,٨٨٥	إيرادات من غرامات ومصروفات إدارية
٢٠,١٢٨,٨٤٥	١٧,٣٢٩,٨٢٩	إيرادات إيجار تشغيلي
١٨,٦٧٤	٣٥,٧٤٦,٣٤٦	أرباح بيع أصول ثابتة
٦,٤٩٥,٥٤٩	٧٣٣,٤٢٢	إيرادات تشغيل أخرى
<u>١٧٠,٧٧٢,٩١٥</u>	<u>١٩٩,٧٢٨,٨٧٨</u>	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٩- ضرائب الدخل

٢٠٢٠	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(٤٢٩,١٢١,٩٧٧)	(٥٥٥,٣٩٠,٠٩٦)	الضريبة الجارية
(٢٩,٨٨٦,٧٩٧)	(٣٦,٨٧٨,٣٠٠)	مصروفات ضريبة عن الفحص الضريبي للسنوات السابقة
١٧,٤٩١,٦٠٨	(٢٧,٣٠٠,٣٤٩)	الضريبة المؤجلة
<u>(٤٤١,٥١٧,١٦٦)</u>	<u>(٦١٩,٥٦٨,٧٤٥)</u>	

ضرائب الدخل المؤجلة

قائمة المركز المالي		قائمة الأرباح أو الخسائر		
٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(٢٧,٣٣٥,٤٦١)	(٧٩,٤٣٠,٨٢٨)	٥٢,٠٩٥,٣٦٧	(٥١,٧٨٩,٩٨٨)	إهلاك الأصول الثابتة
٣٢٧,٣٥٧,٦٤٨	٣٦١,٩٦١,٤٠٧	(٣٤,٦٠٣,٧٥٩)	٢٤,٤٨٩,٦٣٩	مخصصات ومصروفات مستحقة
<u>٣٠٠,٠٢٢,١٨٧</u>	<u>٢٨٢,٥٣٠,٥٧٩</u>	<u>١٧,٤٩١,٦٠٨</u>	<u>(٢٧,٣٠٠,٣٤٩)</u>	ضريبة الدخل المؤجلة أصل

٣٠- الموقف الضريبي

أ - ضرائب شركات الأموال

- تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في المواعيد القانونية.
- تم فحص دفاتر الشركة منذ بدء النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وتم السداد.
- تم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وقامت الشركة بالأعتراض علي نتيجة الفحص وتم تحويلها للجنة داخلية والتي لم تصدر قرار حتي تاريخه .
- تم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٩ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وتم السداد.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ .

ب - ضرائب كسب العمل

- تم فحص دفاتر الشركة من بداية النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وتم السداد.
- تم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٧ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ولم تستلم الشركة المطالبة النهائية من المصلحة حتى تاريخه.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ .

ج - ضرائب المبيعات / ضريبة القيمة المضافة

- تم فحص دفاتر الشركة منذ بداية النشاط حتى عام ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وتم السداد.
- يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ .
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ .

د - ضريبة الدمغة

- تم فحص دفاتر الشركة عن الفترة منذ بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وتم السداد.
- تم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٩ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وقامت الشركة بالأعتراض علي نتيجة الفحص وتم تحويلها للجنة داخلية والتي لم تصدر قرار حتي تاريخه.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ .

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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 لدى الشركة أسهم مخفضة.

٢٠٢٠	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٦٧٨,٤٠٨,٥٦٠	١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤	صافي ارباح السنة
(١٥٩,٤٤٨,٨١٣)	(١٦٥,٢٣١,٠١٨)	نصيب العاملين (افتراضي)
١,٥١٨,٩٥٩,٧٤٧	١,٥٧٤,٠٤٢,٨٥٦	صافي الأرباح القابلة للتوزيع على ملاك الأسهم العادية
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال السنة للأرباح الأساسية والمخفضة
٠,٣٤	٠,٣٥	نصيب السهم في أرباح السنة - الأساسي والمخفض

٣٢- الارتباطات

بلغت تعاقدات الشركة الخاصة بالأصول تحت التنفيذ وعقارات لغرض التطوير القائمة في تاريخ الميزانية غير مدرجة في القوائم المالية المستقلة مبلغ ١٠,٣٧٤,٦٥٦,٣٣٥ جنيه مصري (٢٠١٩: ١٢,٣٩٧,٣٧١,٣٧٤ 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:

٢٠٢٠	٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢١,٦٥٦,٨٧٨	١٧,٧٢٥,٦٧٥	خلال عام
٧٠,٥٤١,٧٦٤	٧٢,١٣٢,٥٩٣	أكثر من عام ولا تتعدى خمسة أعوام
٣١,٥٠٨,٣٩٢	٤٠,٣٢٥,٧٩٤	أكثر من خمس أعوام
١٢٣,٧٠٧,٠٣٤	١٣٠,١٨٤,٠٦٢	

٣٣- التزامات محتملة

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

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

تلقت الشركة إخطاراً ببدء إجراءات دعوي تحكيمية مقامة من "شركة دار الهندسة للتصميم والاستشارات الفنية" للمطالبة بمقابل نقدي قيمة أعمال منفذة إضافية بقيمة ٧,٥٨٠,٠٠٠ دولار أمريكي استناداً الي العقد، و بتاريخ ٤ يونيو ٢٠٢٠ تم استكمال تشكيل هيئة التحكيم. بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠٢٠ تم اصدار القرار الاجرائي الأول لتحديد الخطوات القادمة في التحكيم و بتاريخ ٣١ أغسطس ٢٠٢٠ قدمت دار الهندسة طلبات إضافية تقدر بحوالي ٢ مليون دولار أمريكي. بتاريخ ١٥ أكتوبر ٢٠٢٠ قدمت الشركة بيان الدفاع و الطلبات المقابلة. بتاريخ ١٤ يناير ٢٠٢١ قدمت كل من الشركة و دار الهندسة خطاب مشترك متضمن طلب بتعيين خبير من قبل هيئة التحكيم لاصدار تقريره في الطلبات المتنازع عليها.

٣٣- التزامات محتملة (تابع)

تلقت الشركة إخطاراً ببدء إجراءات دعوي تحكيمية مقامة من "شركة ديتاك للتجارة و المقاولات" للمطالبة بمبلغ ١٤٨,٢٢١,٨٣٢ جنيه مصري. في ١٧ أغسطس ٢٠٢٠ قدمت الشركة مطالبات مقابلة في ردها على طلب التحكيم. بتاريخ ١٠ ديسمبر ٢٠٢٠ قدمت ديتاك بيان الدفاع بالإضافة الى تقرير الخبير.

٣٤- شيكات آجلة (غير مدرجة ضمن بنود الميزانية)

تبلغ قيمة الشيكات الآجلة المحتفظ بها ٢٣,٣٦٤,٧٧٧,٢٢٤ جنيه مصري (٢٠١٨ ٢٠١٩: ١٨,٦٤٣,٧٩٨,٧٨٢ 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.

٣٥- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

نظرة عامة

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

أ) مخاطر الائتمان

ب) مخاطر السوق

ج) مخاطر السيولة

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها.

يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم مسؤولية وضع إطار عام لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه. وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع ومتابعة سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى الشركة الأم عن أنشطتها على أساس دوري منتظم.

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

أ) مخاطر الائتمان

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

ارصدة العملاء واوراق القبض

أبرمت الشركة عقود بيع وحدات سكنية وأخرى تجارية بالتسيط. 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 وبالتالي فان تعرض الشركة لخطر الديون المعدومة ليس جوهرياً.

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

الأصول المالية الأخرى

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

٣٥ - أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية - 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، بالإضافة إلى أن البنوك المحلية تخضع لرقابة البنك المركزي المصري وبالتالي يعتبر خطر الائتمان ضئيلاً.

المستحق من أطراف ذات العلاقة

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

(ب) مخاطر السوق

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

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:

٢٠١٩		٢٠٢٠	
الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في معدل الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في معدل الفائدة
جنيه مصري		جنيه مصري	
١٦,٤٤٠,١٤٢	+١%	١,٥٨٤,٣٠٢	+١%
(١٦,٤٤٠,١٤٢)	-١%	(١,٥٨٤,٣٠٢)	-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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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 جوهري.

٢٠١٩		٢٠٢٠		
الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في سعر الصرف	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في سعر الصرف	
جنيه مصري		جنيه مصري		
٦٥,٤٦٨,٥٥٣	+١٠%	٩٨,٩٩٩,٦٤٦	+١٠%	دولار أمريكي
(٦٥,٤٦٨,٥٥٣)	-١٠%	(٩٨,٩٩٩,٦٤٦)	-١٠%	
١٠,٩١١,٣٥٤	+١٠%	٥٠,٣٥٧,٩٨٧	+١٠%	درهم الإماراتي
(١٠,٩١١,٣٥٤)	-١٠%	(٥٠,٣٥٧,٩٨٧)	-١٠%	
١,١٥٥,٩٧١	+١٠%	٢,٥٠١,٧٧٣	+١٠%	يورو
(١,١٥٥,٩٧١)	-١٠%	(٢,٥٠١,٧٧٣)	-١٠%	
٦٣٢,٢٠٤	+١٠%	٨٨٥,٥٤٧	+١٠%	ريال سعودي
(٦٣٢,٢٠٤)	-١٠%	(٨٨٥,٥٤٧)	-١٠%	
٣٢	+١٠%	١,٢١٠,٢٢٤	+١٠%	جنيه إسترليني
(٣٢)	-١٠%	(١,٢١٠,٢٢٤)	-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.

ويخصص 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	
١١,٠٨٨,٩٢٣	-	-	١٠,٨٣٨,٩٤٣	٢٤٩,٩٨٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٦١١,٠٤٠,٥٧٦	-	٥٧٥,٦٦٧,٩٩١	٣٥,٣٧٢,٥٨٥	-	تسهيلات ائتمانية
٥,٦٩٤,١٧٤,٠٠٣	-	-	-	٥,٦٩٤,١٧٤,٠٠٣	تأمينات ضمان أعمال
٢٢٩,٨٩٠,١٩٩	-	-	-	٢٢٩,٨٩٠,١٩٩	موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٣٥١,٧٦١,٢٠٠	-	١٦٦,١٦٠,٤٠٠	١٨٥,٦٠٠,٨٠٠	-	ضريبة الدخل المستحقة
٣٦,٨٦٨,٤٦٢	-	-	-	٣٦,٨٦٨,٤٦٢	التزامات طويلة الأجل
٦,٩٣٤,٨٢٣,٣٦٣	-	٧٤١,٨٢٨,٣٩١	٢٣١,٨١٢,٣٢٨	٥,٩٦١,١٨٢,٦٤٤	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
					إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

٣٧ - أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لسنة ٢٠١٩ لتتشي مع عرض القوائم المالية لهذه السنة.

٣٨ - أحداث هامة

حدثت بعض الأحداث الجوهريّة العالمية والتي شملت جمهورية مصر العربية حيث حدث تفشي لفيروس كورونا في وقت قريب قبل نهاية سنة ٢٠١٩ وقد أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه يمكن وصف تفشي الفيروس بأنه وباء عالمي، وقد أدخلت الحكومة تدابير مختلفة لمكافحة تفشي المرض، بما في ذلك قيود السفر والحجر الصحي وإغلاق الأعمال وأماكن أخرى ولا تزال هذه الاستجابات الحكومية وأثارها المقابلة تتطور والتي من المتوقع أنها سوف تؤثر على المناخ الاقتصادي والذي بالتبعية يمكن أن يعرض الشركة لأخطار مختلفة متضمنة انخفاض جوهري للإيرادات، وتقييم / اضمحلال الأصول ومخاطر أخرى.

ليس هناك تأثير علي وضع الشركة الاقتصادي حالياً (مركزها المالي ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية) وبالتالي فإن تلك الأحداث لم تؤثر على القوائم المالية المستقلة للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، ولكنها قد تؤثر على القوائم المالية المستقلة للقترات المالية المستقبلية. وإن كان من الصعب تحديد مقدار هذا التأثير في الوقت الحالي، فإن هذا التأثير سوف يظهر في القوائم المالية المستقلة المستقبلية. ويختلف حجم التأثير وفقاً للمدى المتوقع والفترة الزمنية التي ينتظر عندها انتهاء تلك الأحداث وتأثيرها.

قررت الهيئة العامة للرقابة المالية في بيانها الصادر بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٢٠ تأجيل تطبيق معايير المحاسبة المصرية الجديدة والتعديلات المصاحبة لها الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ علي القوائم المالية الدورية (الربع سنوية) التي ستصدر خلال سنة ٢٠٢٠ علي أن تقوم الشركات بتطبيق هذه المعايير وهذه التعديلات علي القوائم المالية السنوية لهذه الشركات في نهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وادراج الأثر المجمع بالكامل في نهاية السنة، مع التزام الشركات بالإفصاح الكافي في قوائمها الدورية خلال سنة ٢٠٢٠ عن هذه الحقيقة وأثارها المحاسبية إن وجدت. في ١٧ سبتمبر ٢٠٢٠ قرر رئيس مجلس الوزراء بتأجيل تطبيق تلك المعايير في ١ يناير ٢٠٢١.