

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المستقلة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

وتقرير مراقب الحسابات حولها

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المستقلة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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
٤٩-٩	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

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

### مقدمة

راجعنا القوائم المالية المستقلة المرفقة لشركة إعمار مصر للتنمية - شركة مساهمة مصرية - ("الشركة") والتمثلة في قائمة المركز المالي المستقلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وكذا القوائم المستقلة للأرباح أو الخسائر وللدخل الشامل وللنغير 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 مسؤولية إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المستقلة عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

### مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص 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 31 ديسمبر 2021، 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 انتباه**

دون التحفظ في رأينا، نوجه الانتباه الي إيضاح (6) حول القوائم المالية المرفقة. حيث ان لدى الشركة استثمارات في شركة تابعة وتقوم الشركة بإعداد قوائم مالية مجمعة كما في 31 ديسمبر 2021 للشركة و شركتها التابعة ("المجموعة") وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية. ولتفهم أشمل للمركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2021 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 159 لسنة 1981 ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

مراقب الحسابات



شريف فتحى الكيلاني

شريف فتحى الكيلاني  
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية  
زميل جمعية الضرائب المصرية  
سجل المحاسبين و المراجعين رقم (5285)  
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (83)

القاهرة في: 7 مارس 2022

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري (معدلة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	إيضاح	الأصول
			أصول غير متداولة
		(٤)	أصول ثابتة
٢,٧٤٣,٤٨٢,٢٦٨	٢,٩٢٤,٠٩٤,٢٤٢	(٥)	أصول ثابتة تحت الإنشاء
٩٧٤,٦٧٠,٩٢٣	٢,٥٩٤,٧٣٠,٥٦١	(٦)	استثمارات في شركات تابعة
٤٢,٥٠٠	٤٢,٥٠٠	(٧)	استثمارات عقارية
٨٥٨,٨٠٦,٤٩٣	١,٩٩٨,٤٥٠,٤٦٢	(٨)	أصول حق انتفاع
٨,٢٩٦,٢٣٤	٤٥,١٤٦,٦١١	(٣٠)	أصول ضريبية مؤجلة
٩٩,١٠٤,١٥٢	١٠٣,٥٢٧,٧٩٢		إجمالي الأصول غير المتداولة
٤,٦٨٤,٨٠٢,٥٧٠	٧,٦٦٥,٩٩٢,١٦٨		
			أصول متداولة
		(٩)	عقارات لغرض التطوير
٢٢,٠١٧,٧٨٥,٠٣٩	٣٠,٨٥٦,٦٩٤,٠٧٦	(١٠)	استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
٤,٦٢١,٠٤٧,٦٧٩	٧,٧٥٢,٦٢٦,٦٨٩	(١١)	عملاء وأوراق قبض
١,٨٦٢,٠١٢,٩٢٦	٣,٣٤٢,٣٠٩,٥٦٨	(١٢)	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٧٨,١٧٧,١٢١	١٠,٣١٨	(١٣)	مصرفوات مدفوعة مقدماً ومديون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى
١٠,١٢٨,٧٦٥,١٨٥	٩,٣٧٩,٥٠٦,١٦٠	(١٤)	النقدية بالصندوق ولدى البنوك
٦,١٤٦,٢٧٥,٧٧٨	٣,٧٨٩,٢٠٥,١٩٥		إجمالي الأصول المتداولة
٤٤,٩٥٤,٠٦٣,٧٢٨	٥٥,١٢٠,٣٥٢,٠٠٦		إجمالي الأصول
٤٩,٦٣٨,٨٦٦,٢٩٨	٦٢,٧٨٦,٣٤٤,١٧٤		
			حقوق الملكية والالتزامات
		(٢٢)	حقوق الملكية
			رأس المال
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠		علاوة اصدار
١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨		احتياطي قانوني
٥٢٠,٩٧٩,٦٩١	٦٠٤,٩٠٠,١٢٠		أرباح مرحلة
١١,٨١٨,٥٥١,٧٩٨	١٥,٨٥٤,١٥١,٤٨٧		إجمالي حقوق الملكية
١٨,٢١٩,١٥٥,٦٥٧	٢٢,٣٣٨,٦٧٥,٧٧٥		
			الالتزامات
		(٨)	التزامات غير متداولة
٧,٦٤٨,٠٤٤	٤٤,٤٠١,٦٣١	(١٦)	التزامات ايجار طويلة الاجل
٣٦,٢٦٢,٨١٥	٤١,٢٧٨,٠١٠	(٢٠)	التزامات نهاية الخدمة
١٣٢,٣٦٦,٥٥٠	٤,٦٨٨,٣٥٢,٠٣٨		التزامات طويلة الاجل
١٧٦,٢٧٧,٤٠٩	٤,٧٧٤,٠٣١,٦٧٩		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			التزامات متداولة
		(١٧)	مخصصات
٦١,٨٥٨,٩٤١	٢٩,٢٠٢,٠٠٣	(١٨)	موردون ومصرفوات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٩,٤٧٠,١٨٥,٤٥٦	١١,٣٧٣,٠٩٦,٩٨٧	(١٩)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣٦,٨٦٨,٤٦٢	١١٤,٨٢٢,٣٣٣	(٢٠)	ضرائب دخل مستحقة
٢٢٩,٨٩٠,١٩٩	٩٣٩,٨٠٨,٠٥١	(٢١)	عملاء دفعات مقدمة
٢٠,٦٥٥,٨٩٠,٣٢٢	٢٢,٢٠٧,٦٧٩,١٩٨	(٢٢)	تأمينات ضمان أعمال
٦١١,٠٤٠,٥٧٦	٨٢٣,٣٦٥,٢٨٣	(٢٣)	تسهيلات ائتمانية
١٠,٢٥٥,٥٩٠	-	(٢٤)	الجزء المتداول من التزامات طويلة الأجل
١٦٧,٤٤٣,٦٨٦	١٨٥,٦٦٢,٨٦٥	(٢٥)	إجمالي الالتزامات المتداولة
٣١,٢٤٣,٤٣٣,٢٣٢	٣٥,٦٧٣,٦٣٦,٧٢٠		إجمالي الالتزامات
٣١,٤١٩,٧١٠,٦٤١	٤٠,٤٤٧,٦٦٨,٣٩٩		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية
٤٩,٦٣٨,٨٦٦,٢٩٨	٦٢,٧٨٦,٣٤٤,١٧٤		

عضو مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٤٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري		
٤,٦٨٣,٥٠٨,٧٣٥	١١,٠٨٠,٦٥٦,٤٩٠	(٢٣)	الإيرادات
(٢,٩٦٤,٧٦١,٣٠٠)	(٦,٠٤٦,٩٤٧,٤٣٩)	(٢٤)	تكلفة الإيرادات
<u>١,٧١٨,٧٤٧,٤٣٥</u>	<u>٥,٠٣٣,٧٠٩,٠٥١</u>		<b>مجمل الربح</b>
(١٩٣,٩٦٤,١٩٣)	(٣١٧,٢٢٠,٧٠٠)	(٢٥)	مصروفات بيعيه وتسويقية
(٥٣٩,٢٧١,١١٧)	(٦٥٢,٦٢٩,٤٧٤)	(٢٦)	مصروفات عمومية وإدارية
١,٢٦٨,٧٢٥,٦٥٦	٩٦٦,٠١٨,٠٣٣	(٢٧)	إيرادات تمويلية
(١٥,٢٢٨,٠٦٣)	(٣,٨٧٥,٥٠٦)	(٢٨)	مصروفات تمويلية
١٧٢,١٢٦,٢٧٢	٣١٢,٤١١,٧٤٠	(٢٩)	صافي إيرادات أخرى
(١٢,٧٢٤,٤٤٨)	(١٧,٤٧٩,٣٢٦)		اضمحلال في قيمة أرصدة مدينة أخرى
(٣,٣٦٠,١٥٠)	(٣,٩١٧,٣٠٩)	(١٧)	مخصصات
٢,٥٥٦,٦٢٤	١٤,٨٢٦,٢٣٩	(١٧)	مخصصات انتقي الغرض منها
<u>٢,٣٩٧,٦٠٨,٠١٦</u>	<u>٥,٣٣١,٨٤٢,٧٤٨</u>		<b>أرباح السنة قبل ضرائب الدخل</b>
(٥٠٦,٤٥٣,٠٥٦)	(١,٢١٢,٣٢٢,٦٣٠)	(٣٠)	ضرائب الدخل
<u>١,٨٩١,١٥٤,٩٦٠</u>	<u>٤,١١٩,٥٢٠,١١٨</u>		<b>أرباح السنة</b>
<u>٠,٣٨</u>	<u>٠,٨٧</u>	(٣٢)	ربحية السهم - الأساسي والمخفض

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٤٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقلة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(معدلة)		
١,٨٩١,١٥٤,٩٦٠	٤,١١٩,٥٢٠,١١٨	أرباح السنة
-	-	الدخل الشامل الآخر
<u>١,٨٩١,١٥٤,٩٦٠</u>	<u>٤,١١٩,٥٢٠,١١٨</u>	إجمالي الدخل الشامل

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٤٠) 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 ٢٠٢١

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	٤٣٤,٠١٥,٩٩٧	٩,٥٦٨,٣٣٦,٧٤٢	١٥,٨٨١,٩٧٦,٩٠٧	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ (كما أصدرت سابقاً)
-	-	-	٤٤٦,٠٢٣,٧٩٠	٤٤٦,٠٢٣,٧٩٠	تسويات (إيضاح ٣٥)
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٤٣٤,٠١٥,٩٩٧	١٠,٠١٤,٣٦٠,٥٣٢	١٦,٣٢٨,٠٠٠,٦٩٧	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ (معدل)
-	-	٨٦,٩٦٣,٦٩٤	(٨٦,٩٦٣,٦٩٤)	-	محول إلى احتياطي قانوني
-	-	-	١,٨٩١,١٥٤,٩٦٠	١,٨٩١,١٥٤,٩٦٠	إجمالي الدخل الشامل
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٥٢٠,٩٧٩,٦٩١	١١,٨١٨,٥٥١,٧٩٨	١٨,٢١٩,١٥٥,٦٥٧	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (معدل)
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٥٢٠,٩٧٩,٦٩١	١١,١٥٩,٧٨١,٦٠٨	١٧,٥٦٠,٣٨٥,٤٦٧	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (كما أصدرت سابقاً)
-	-	-	٦٥٨,٧٧٠,١٩٠	٦٥٨,٧٧٠,١٩٠	تسويات (إيضاح ٣٥)
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٥٢٠,٩٧٩,٦٩١	١١,٨١٨,٥٥١,٧٩٨	١٨,٢١٩,١٥٥,٦٥٧	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (معدل)
-	-	٨٣,٩٢٠,٤٢٩	(٨٣,٩٢٠,٤٢٩)	-	محول إلى احتياطي قانوني
-	-	-	٤,١١٩,٥٢٠,١١٨	٤,١١٩,٥٢٠,١١٨	إجمالي الدخل الشامل
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٦٠٤,٩٠٠,١٢٠	١٥,٨٥٤,١٥١,٤٨٧	٢٢,٣٣٨,٦٧٥,٧٧٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٤٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

## شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	ايضاح	
جنيه مصري (معللة)	جنيه مصري		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
٢,٣٩٧,٦٠٨,٠١٦	٥,٣٣١,٨٤٢,٧٤٨		أرباح السنة قبل ضرائب الدخل
٢١٣,٢٠٩,٠٩٧	٢٣٤,٩٣٥,٣٩٥	(٤)	اهلاك أصول ثابتة
١٠,٤٦٠,٥٥١	١٤,٨٨٣,٠٣٧	(٧)	اهلاك استثمارات عقارية
٣,١٧٦,٤٧٠	٥,٣١٣,٩٧١		مصروفات اهلاك أصول حق انتفاع
١٤,٤١٥,٦٦٣	١١,٢٦٧,١٦٠	(١٦)	التزامات نهاية الخدمة مكونة
(٤,١٧٥,٥٦٨)	-	(١٦)	التزامات نهاية الخدمة انتفي الغرض منها
٣,٣٦٠,١٥٠	٣,٩١٧,٣٠٩	(١٧)	مخصصات مكونة
(٢,٥٥٦,٦٢٤)	(١٤,٨٢٦,٢٣٩)	(١٧)	مخصصات انتفي الغرض منها
(١٨,٦٧٤)	(٥٣٢,٣٦٨)		ارباح بيع اصول ثابتة
١٢,٧٢٤,٤٤٨	١٧,٤٧٩,٣٢٦		اضمحلال في قيمة أرصدة مدينة أخرى
(١٢,٠٦٠,٩٣٠)	(١٤,٧٣٦,٠٧٥)	(٩)	رد انخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير
(١,٣٥٣,٣٥١)	-		(أرباح) الغاء عقود ايجار
١٥,٢٢٨,٠٦٤	٣,٨٧٥,٥٠٦	(٢٨)	مصروفات تمويلية
(١,٢٦٨,٧٢٥,٦٥٥)	(٩٦٦,٠١٨,٠٣٣)	(٢٧)	ايرادات تمويلية
١,٣٨١,٢٩١,٦٥٧	٤,٦٢٧,٤٠١,٧٣٧		التغير في العملاء واوراق قبض
٢٢٤,٢١٤,٧٢٩	(١,٤٨٠,٢٩٦,٦٤٢)		التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(١٧٨,١٦٦,٨٠٣)	١٧٨,١٣٧,٤٥٥		التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً ومديون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى
(١,٨٨٧,٣٦٨,٠٤٨)	٧٤٤,٣٩٠,٦٦٣		التغير في عقارات لغرض التطوير
(٥,٥١٢,١٧١,٢٤٠)	(٦,٤٩٠,٩٠١,٠٤٣)		التغير في عملاء دفعات مقدمة
٣,٣٨٥,٤٨٥,٠٩٠	١,٥٥١,٧٨٨,٨٧٦		التغير في الموردين ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١,١٣٩,٤٩٧,٩٤١	١,٩٠٠,٨٥٧,٨٤٣		التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
(١٣٤,٣١٩,٨٧٩)	٧٧,٩٨٣,٢١٩		التغير في تأمينات ضمان أعمال
١٧٩,٥٠٢,٩١٢	٢١٢,٣٢٤,٧٠٧		ودائع محتجزة كغطاء خطاب ضمان و اعتماد
(٧,٩٤٠,٩٩٦)	١٠٦,٥٥٥,١٩٢	(١٤)	مخصصات مستخدمة
(٣,٨٠٤,٧٧٨)	(٢١,٧٤٨,٠٠٩)	(١٧)	التزامات نهاية الخدمة مدفوعة
(١١,٨٦٧,٣١٢)	(٦,٢٥١,٩٦٥)	(١٦)	المسدد من ضريبة الدخل
(٥٩٩,٠٧١,٠٧٨)	(٥٠٦,٨٢٨,٤١٥)		<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية</b>
(٢,٠٢٤,٧١٧,٨٠٥)	٨٩٣,٤١٣,٦١٨		<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
١,٢٧٨,٨٧٠,٤٣٥	٩٥١,٩٦٤,٩٠٧		ايرادات تمويلية مقبوضة
(٥٦,٦٠٣,٣٢٧)	(١٣٤,١٢٢,٠٤٩)	(٤)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
٢٨,٢٦٤	٥٤٣,٦٠٣	(٤)	متحصلات من بيع أصول ثابتة
(٤,١٥٢,٩٠٨)	(٢٣٥,٩١٤,١٣٥)	(٧)	مدفوعات لشراء استثمارات عقارية
(٧٦٧,٣٩٢,٦٨٧)	(٥٧٧,٨٤٢,٩٩٧)	(٥)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة تحت الإنشاء
(٧,٨٣٤,٨٤٦,٤٢٠)	(١٢,٩٩٠,٩٢٩,٠٠٩)		مدفوعات لشراء استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
١٢,٠٤٦,٠٢٥,٠٠٠	٩,٨٥٩,٣٥٠,٠٠٠		متحصلات من بيع استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
١٩٨,١٢٥,٠٠٠	-	(١٤)	ودائع (أكثر من ٣ شهور)
٤,٨٦٠,٠٥٣,٣٥٧	(٣,١٢٦,٩٤٩,٦٨٠)		<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة الاستثمارية</b>
(٨٤,٨٨٥)	(١٠,٢٥٥,٥٩٠)	(١٥)	<b>الأنشطة التمويلية</b>
(١٢,٧٨٢,٩٦٦)	-		سداد تسهيلات ائتمانية
(٤,٣٨٠,٢١٢)	(٥,١٧١,٠٩٥)		سداد قرض مستحق إلى أطراف ذات علاقة
(١٥,٢٥٥,٠٩٠)	(٩,٤٣٤,٦٠٢)		سداد التزامات ايجار
(٣٢,٥٠٣,١٥٣)	(٢٤,٨٦١,٢٨٧)		مصروفات تمويلية مدفوعة
٢,٨٠٢,٨٢٢,٣٩٩	(٢,٢٥٨,٣٩٧,٣٤٩)		<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية</b>
٢٢,٨٥١,٨٧٣	٧,٨٨١,٩٥٨		<b>صافي (النقص) الزيادة في النقدية وما في حكمها</b>
٣,١٦٢,١٦١,٣١٤	٥,٩٨٧,٨٤٥,٥٨٦	(١٤)	صافي فروق تقييم العملة
٥,٩٨٧,٨٤٥,٥٨٦	٣,٧٣٧,٣٣٠,١٩٥	(١٤)	النقدية وما في حكمها في بداية السنة
			<b>النقدية وما في حكمها في نهاية السنة</b>

أهم المعاملات غير النقدية:

تم رد قيمة التغير في التزامات طويلة الأجل بمبلغ ٤,٥٧٤,٢٠٤,٦٦٧ جنيه مصري من التغير في عقارات لغرض التطوير.

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٤٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

١ - نبذة عامة عن الشركة وانشطتها

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

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

يتمثل نشاط الشركة في:

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

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

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

تم اعتماد القوائم المالية المستقلة للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ في ٧ مارس ٢٠٢٢ 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 هذه السنة هي تلك المطبقة في السنة السابقة فيما عدا المعايير المصرية الجديدة التي تم تطبيقها للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١ كما يلي:

قامت الشركة بتطبيق معايير المحاسبة المصرية ٤٧ ومعياري ٤٨ ومعياري ٤٩ للمرة الأولى.

- معيار المحاسبة المصري ٤٧ - الأدوات المالية - ساري التطبيق اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١
- معيار المحاسبة المصري ٤٨ - الإيراد من العقود مع العملاء - ساري التطبيق اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١

- معيار المحاسبة المصري ٤٩ - الإيجار - ساري التطبيق اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١
- تم توضيح طبيعة وتأثير التغييرات نتيجة تطبيق هذه المعايير المحاسبية الجديدة أدناه.

**٢-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية (تابع)**

**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 ٢٠١٩ ويبدأ تطبيق المعيار في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١ في مصر. باستثناء محاسبة التغطية، يجب التطبيق بأثر رجعي ولكن تعديل معلومات المقارنة ليس إلزامي.

يتناول المعيار ثلاثة جوانب من المحاسبة عن للأدوات المالية: التصنيف والقياس؛ الاضمحلال؛ ومحاسبة التغطية.

**التصنيف والقياس**

وفقاً لمعيار المحاسبة المصري ٤٧، يتم قياس أدوات الدين لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو التكلفة المستهلكة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. يتم التصنيف بناءً على معيارين للتصنيف: نموذج أعمال الشركة لإدارة الأصول؛ وما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات تمثل "مدفوعات أصل الدين والفوائد فقط" على المبلغ الأصلي القائم.

تم تقييم نموذج أعمال الشركة اعتباراً من تاريخ التطبيق الأولي وتم تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية لأدوات الدين تتألف فقط من أصل المبلغ والفوائد فقط بناءً على الحقائق والظروف عند الاعتراف الأولي للأصول.

لم يكن لتطبيق متطلبات التصنيف والقياس وفقاً لمعيار المحاسبة المصري ٤٧ أثر جوهري على الشركة.

**الاضمحلال**

يتطلب نموذج الاضمحلال الجديد وفقاً لمعيار المحاسبة المصري ٤٧ الاعتراف بمخصصات اضمحلال القيمة بناءً على الخسائر الائتمانية المتوقعة بدلاً من الخسائر الائتمانية المتكبدة فقط كما هو الحال في معيار المحاسبة المصري ٢٦. وينطبق 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، ومتحصلات الإيجار، وارتباطات القروض وبعض عقود الضمان المالي.

أثر تطبيق معيار المحاسبة الجديد موضح في إيضاح (٣٥).

تم تطبيق السياسة المحاسبية الجديدة الواردة في إيضاح ٢-٤ وتعديل معلومات المقارنة.

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

يحل معيار المحاسبة المصري ٤٨ محل معيار المحاسبة المصري ٨ "عقود الإنشاء" ومعيار المحاسبة المصري ١١ "الإيراد"، ويطبق مع استثناءات محدودة على جميع الإيرادات الناشئة من العقود مع عملائها. يضع معيار المحاسبة المصري ٤٨ نموذجاً من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناشئة من العقود مع العملاء ويتطلب أن 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.

يتطلب معيار المحاسبة المصري ٤٨ من الشركات ممارسة الأحكام، مع مراعاة جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملائها.

قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري ٤٨ باستخدام طريقة التعديل بأثر رجعي المعدل عند التطبيق. أثر تطبيق معيار المحاسبة الجديد موضح في إيضاح (٣٥).

تم تطبيق السياسة المحاسبية الجديدة الواردة في إيضاح ٢-٤ و تعديل معلومات المقارنة.

## ٢-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية (تابع)

### معيار المحاسبة المصري ٤٩ - الإيجار:

يحل معيار المحاسبة المصري ٤٩ 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 "أصل حق انتفاع" تقريباً لجميع عقود الإيجار. هناك إعفاء اختياري لبعض عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة.

قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري ٤٩ باستخدام طريقة التعديل بأثر رجعي المعدل في ١ يناير ٢٠٢١. أثر تطبيق معيار المحاسبة الجديد موضح في إيضاح (٣٥). تم تطبيق السياسة المحاسبية الجديدة الواردة في إيضاح ٤-٢ و تعديل معلومات المقارنة.

## ٣-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية المستقلة قيام الإدارة بعمل أحكام وتقديرات تؤثر على قيم الإيرادات، والمصروفات، والأصول، والالتزامات المدرجة بالقوائم المالية المستقلة وما يصابها 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 يصابها 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

#### تحديد التزامات الأداء

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

#### تحديد سعر المعاملة

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

#### نقل السيطرة في العقود مع العملاء

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

## ٣-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة (تابع)

### 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 و التي لا تعتزم 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 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 بصفتها مؤجر

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

### التقديرات

#### تقدير صافي القيمة البيعية لعقارات بغرض التطوير

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

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

#### تقييم الاستثمارات العقارية

تستعين الشركة بخبراء تقييم مستقلين مؤهلين 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.

#### اضمحلال قيمة العملاء و الارصدة المدينة الاخرى

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

#### العمر الإنتاجي للأصول الثابتة والاستثمارات العقارية

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

#### تكلفة استكمال المشروعات

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

## ٣-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة (تابع)

### الضرائب

تخضع الشركة لضريبة الدخل المفروضة في مصر. ويتحتم اتخاذ أحكام هامة من أجل تحديد إجمالي مخصصات الضرائب الحالية والضرائب المؤجلة. ولقد وضعت الشركة المخصصات، استناداً إلى تقديرات معقولة، واطبقت 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.

## ٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

### الاعتراف بالإيرادات

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

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

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

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

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

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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

- إيرادات بيع العقار المكتمل  
يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقار عند استيفاء الشركة للالتزام الأداء ونقل السيطرة ومخاطر ومنافع الملكية من الشركة للعملاء. وذلك عند تسليم الوحدات للعملاء تسليمًا فعلياً أو حكماً.
- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري  
يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار باستخدام القسط الثابت على مدة العقد وتدرج في بند الإيرادات الأخرى بقائمة الأرباح أو الخسائر.
- إيرادات الفنادق  
يتم الاعتراف بإيرادات الإقامة، الاغذية والمشروبات والخدمات الأخرى ذات العلاقة بالصافي بعد خصم الخصومات والضرائب عند تقديم الخدمات.
- إيرادات تمويلية  
يتم إثبات إيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال. معدل الفائدة الفعال هو المعدل الذي يستخدم لخصم الدفعات النقدية المستقبلية المتوقع سدادها أو تحصيلها خلال العمر المتوقع للأداة المالية أو فترة زمنية أقل إذا كان ذلك مناسباً للتساوي تماماً القيمة الدفترية لأصل مالي أو التزام مالي.
- إيرادات الخدمات المقدمة للعملاء  
يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة من تقديم خدمات المرافق (كهرباء أو مياه) عند تقديمها للعملاء ويتم ادراج إيرادات الخدمات المقدمة للعملاء ضمن الإيرادات الأخرى بقائمة الأرباح أو الخسائر.

**التأجير**

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

**الشركة كمستأجر**

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

**(أ) أصول حق الانتفاع**

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

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

**(ب) التزامات الإيجار**

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

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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

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

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

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

**الشركة كمؤجر**

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

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

يتم الاعتراف بإيراد الإيجارات المحتملة في الفترة التي تم تحقيقها.

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

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

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

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

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

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

**احتياطي قانوني**

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

**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. ويدير 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 التجارية والفترات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداه لمصلحة الضرائب.

**ضرائب الدخل المؤجلة**

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

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

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

**عقارات لغرض التطوير**

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

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

**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 و لاتخاذ 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.

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

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

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

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل 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 الإنشاء**

تتمثل الأصول الثابتة تحت الإنشاء 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 الإنشاء بالتكلفة بعد خصم الأضمحلال في القيمة (إن وجد).

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية

الاعتراف الأولي والقياس اللاحق

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

أ) الأصول المالية

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

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

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

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

اضمحلال الأصول المالية

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

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

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

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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

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

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

ب) الالتزامات المالية

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

النقدية وما في حكمها

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

الموردون والمصروفات المستحقة

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

المخصصات

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

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

التأمينات الاجتماعية و مزايا نهاية الخدمة

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

ب - مزايا نهاية الخدمة : تعطى الشركة مزايا نهاية الخدمة لموظفي الشركة ويتم احتساب الحق في الحصول على هذه المزايا بناءً 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.

## ٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

### ترجمة العملات الأجنبية

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

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

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

### الالتزامات المحتملة و الأصول المحتملة

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

### المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

### قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة .

### المصروفات

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

### العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الإضمحلال .

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

## ٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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

بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار السوقية المعلنة. وتُقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

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

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

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

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

وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية 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 استناداً إلى طبيعتها، وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى التي تصنف به في تسلسل القيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

## ٣- القطاعات التشغيلية

يتمثل قطاع الأعمال الرئيسي للشركة في تطوير مشاريع عقارية وبيع الوحدات المطورة. ولا تعد الأرباح والاستثمارات المرتبطة بقطاعات أعمال أخرى جوهرياً في الوقت الحالي. وبالتالي، لا تستوفي قطاعات البيع والخدمات التجارية وخدمات الضيافة والفنادق معايير القطاعات التي يتم التقرير عنها وفقاً لمعيار المحاسبة المصري (٤١) ومن ثم لا يجري الإفصاح عنها بشكل منفصل في القوائم المالية المستقلة. وقد جرى التقرير عن جميع إيرادات الشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ 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 ٢٠٢١

٤- أصول ثابتة

الإجمالي	الأقتات دعاية 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	
٣,٦٧٥,٢١٠,٤٤٠	٩,٨٥٨,٨٨٨	٩٥,٨٩٩,٠٧٦	١٥٢,٠٥٦,٨٠٤	٢٦٦,٧٥٢,١٨٣	٦٧,٢٩٧,٣٦٣	٣١١,١٣٨,١٩٧	١٧١,٨١٨,٥٢٩	٢,٥٠٨,٥٥٦,٦٥٣	٩١,٨٣٢,٧٤٧	في ١ يناير ٢٠٢١
١٣٤,١٢٢,٠٤٤	-	٨,٢٨٣,٣٠١	٢٨,٢٠٧,٦٦٩	٢٩,٥١٠,٢٠٧	٦,٢٤٨,٥٣٠	١٤,٥٦٧,٠٣٣	٢٠,٣٧٤,٣٨٦	٢٤,٠٥٩,٧٦٩	٢,٨٧١,١٤٩	إضافات
٢٨١,٤٣٦,٥٥٧	-	٢,٩٦٦,٧١٠	٦,٦٣٢,٩٧٨	٣٦,٣٦٤,٦٦٦	-	٣,٠١٧,٠٦١	٢,٧٠٩,٥٥١	٢٢٩,٧٤٥,٥٩١	-	محول من أصول تحت الانشاء (إيضاح ٥)
(٥٩٦,١٤٦)	-	(٣,٧٥٠)	-	-	(٥٥٧,٠٠٠)	-	(٣٥,٣٩٦)	-	-	استيعادات
٤,٠٩٠,١٧٢,٨٩٥	٩,٨٥٨,٨٨٨	١٠٧,١٤٥,٣٣٧	١٨٦,٨٩٧,٤٥١	٣٣٢,٦٢٧,٠٥٦	٧٢,٩٨٨,٨٩٣	٣٢٨,٧٢٢,٢٩١	١٩٤,٨٦٧,٠٧٠	٢,٧٦٢,٣٦٢,٠١٣	٩٤,٧٠٣,٨٩٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (معدلة)
(٩٣١,٧٢٨,١٧٢)	(٩,٨٥٨,١٧٥)	(٦٠,٧٣١,٤٤٠)	(٨٥,٥٩٠,٣٣٦)	(١٥٥,٠٣٣,٣٧٩)	(٥٣,٧٠٣,٧٣٩)	(١٠٩,٤٥٢,٨٣٣)	(١٣٣,٧٦٢,٩٩٨)	(٣٢٣,٥٩٥,٢٧٢)	-	مجمع الاهلاك
(٢٣٤,٩٣٥,٣٩٥)	-	(١٥,٤١٣,٣٥٨)	(١٧,١٠١,٨٩١)	(٥٩,٤٢٥,٦٤٩)	(٧,٧٥٥,٧٦٠)	(٢٠,٧٤٠,٧٧٠)	(٢٧,٤٢٦,٦٧٤)	(٨٧,٠٧١,٢٩٣)	-	في ١ يناير ٢٠٢١
٥٨٤,٩١٤	-	٣,٧٥٠	-	-	٥٥٧,٠٠٠	-	٢٤,١٦٤	-	-	اهلاك السنة
(١,١٦٦,٠٧٨,٦٥٣)	(٩,٨٥٨,١٧٥)	(٧٦,١٤١,٠٤٨)	(١٠٢,٦٩٢,٢٢٧)	(٢١٤,٤٥٩,٠٢٨)	(٦٠,٩٠٢,٤٩٩)	(١٣٠,١٩٣,٦٠٣)	(١٦١,١٦٥,٥٠٨)	(٤١٠,٦٦٦,٥٦٥)	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٢,٩٢٤,٠٩٤,٢٤٢	٧١٣	٣١,٠٠٤,٢٨٩	٨٤,٢٠٥,٢٢٤	١١٨,١٦٨,٠٢٨	١٢,٠٨٦,٣٩٤	١٩٨,٥٢٨,٦٨٨	٣٣,٧٠١,٥٦٢	٢,٣٥١,٦٩٥,٤٤٨	٩٤,٧٠٣,٨٩٦	صافي القيمة الدفترية
٢,٧٤٣,٤٨٢,٢٦٨	٧١٣	٣٥,١٦٧,٦٣٦	٦٦,٤٦٦,٤٦٨	١١١,٧١٨,٨٠٤	١٣,٥٩٣,٦٢٤	٢٠١,٦٨٥,٣٦٤	٣٨,٠٥٥,٥٣١	٢,١٨٤,٩٦١,٣٨١	٩١,٨٣٢,٧٤٧	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (معدلة)

- أرباح بيع الأصول الثابتة على النحو التالي:

٢٠٢١	جنيه مصري
٥٤٣,٦٠٣	متحصلات من بيع أصول ثابتة
(٥٩٦,١٤٩)	تكلفة أصول ثابتة مستبعدة
٥٨٤,٩١٤	مجمع اهلاك أصول ثابتة مستبعدة
(١١,٢٣٥)	صافي القيمة الدفترية للأصول المستبعدة
٥٣٢,٣٦٨	أرباح من بيع أصول ثابتة

- تم تخصيص الإهلاك على النحو التالي :

٢٠٢١	جنيه مصري
١٧,١٠١,٨٩٥	مصرفات بيعية وتسويقية (إيضاح ٢٥)
٢٠١,٢٦٠,٤٢٩	مصرفات عمومية وإدارية (إيضاح ٢٦)
١٥,٤٨٢,٥٧١	مصرفات إدارة المرافق
٢٣٣,٨٤٤,٨٩٥	مصرفات الاهلاك المحمل على قائمة الأرباح أو الخسائر
١,٠٩٠,٥٠٠	عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٩)
٢٣٤,٩٣٥,٣٩٥	إجمالي مصرفات الاهلاك

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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 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 (معدلة)	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
مجمع الاهلاك	-	(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)
اهلاك السنة	-	(٤,٥٠٩)	-	-	-	-	-	١٦,١٢٠	-	٥٨,٦٧٧
استيعادات	-	-	-	-	-	-	٣٨,٠٤٨	-	-	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (معدلة)	-	(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 (معدلة)	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 (معدلة)  
جنيه مصري

٢٠٢٠ (معدلة)  
جنيه مصري

٢٨,٢٦٤

متحصلات من بيع أصول ثابتة

١٠,٢٨١,٤٦٢

مصروفات بيعية وتسويقية (إيضاح ٢٥)

(٦٨,٢٦٧)

تكلفة أصول ثابتة مستبعدة

١٨٩,٢١٦,٧١٦

مصروفات عمومية وإدارية (إيضاح ٢٦)

٥٨,٦٧٧

مجمع اهلاك أصول ثابتة مستبعدة

١٢,٦٢٠,٤١٩

مصروفات إدارة المرافق

(٩,٥٩٠)

صافي القيمة الدفترية للأصول المستبعدة

٢١٢,١١٨,٥٩٧

مصروف الاهلاك المحمل علي قائمة الأرباح أو الخسائر

١٨,٦٧٤

أرباح من بيع أصول ثابتة

١,٠٩٠,٥٠٠

عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٩)

٢١٣,٢٠٩,٠٩٧

إجمالي مصروف الاهلاك

## شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

### ٥ - أصول ثابتة تحت الإنشاء

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	
٧٤٤,٥٢٧,٥٠٧	٢,٤١٠,٠٣٩,٥٧٩	مشروع شاطئ مراسى (مباني وتجهيزات)
٣٠,٣٢٣,١٦٢	٣٦,١٨٠,٥٣٥	مشروع اب تاون كايرو (مباني وتجهيزات)
١٩٩,٨٢٠,٢٥٤	١٤٨,٥١٠,٤٤٧	مشروع ميفيدا (مباني وتجهيزات)
<u>٩٧٤,٦٧٠,٩٢٣</u>	<u>٢,٥٩٤,٧٣٠,٥٦١</u>	

تتمثل حركة الأصول الثابتة تحت الإنشاء خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٠ كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٥٨,٥١٩,٥٨٦	٩٧٤,٦٧٠,٩٢٣	رصيد أول السنة
٧٦٧,٣٩٢,٦٨٧	١,٩٠١,٤٩٦,١٩٤	الإضافات خلال السنة
(٧٥١,٢٤١,٣٥٠)	(٢٨١,٤٣٦,٥٥٦)	المحول الي أصول ثابتة (إيضاح ٤)
<u>٩٧٤,٦٧٠,٩٢٣</u>	<u>٢,٥٩٤,٧٣٠,٥٦١</u>	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 إجاهه لإدارة المنشآت (ش.ذ.م.م).

و تقوم الشركة بإعداد قوائم مالية مجمعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية تشمل القوائم المالية للشركة و للشركة التابعة.

### ٧ - استثمارات عقارية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	
٥٨٦,١٤٨,٧١٦	٨٩٣,٦٢٠,٠٧٠	التكلفة
٤,١٥٢,٩٠٨	٢٣٥,٩١٤,١٣٥	رصيد أول السنة
٣٠٣,٣١٨,٤٤٦	٩١٨,٦١٢,٨٧١	أضافات السنة
<u>٨٩٣,٦٢٠,٠٧٠</u>	<u>٢,٠٤٨,١٤٧,٠٧٦</u>	محول من عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٩)
		رصيد اخر السنة
(٢٤,٣٥٣,٠٢٦)	(٣٤,٨١٣,٥٧٧)	مجمع الاهلاك
(١٠,٤٦٠,٥٥١)	(١٤,٨٨٣,٠٣٧)	رصيد أول السنة
(٣٤,٨١٣,٥٧٧)	(٤٩,٦٩٦,٦١٤)	اهلاك السنة
<u>٨٥٨,٨٠٦,٤٩٣</u>	<u>١,٩٩٨,٤٥٠,٤٦٢</u>	رصيد اخر السنة
		صافي القيمة الدفترية

## شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

### ٧ - استثمار عقاري - تابع

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(معدلة)		
١٥,٤٩١,٦٩٧	١٩,٥٤٠,٨٧٥	أراضي
١٦٣,٨٣٤,٤٨٦	٣٨٠,٨١٦,٤٠٥	مباني
٦٧٩,٤٨٠,٣١٠	١,٥٩٨,٠٩٣,١٨٢	تحت الإنشاء
<u>٨٥٨,٨٠٦,٤٩٣</u>	<u>١,٩٩٨,٤٥٠,٤٦٢</u>	صافي القيمة الدفترية

- تم التقييم العادل للاستثمارات العقارية عن طريق شركة المجموعة العربية للتقييم والاستشارات (مقيم محايد). بلغت قيمته العادلة للاستثمار العقاري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢,٢١٠,٤٥٥,٣٠٠ جنيه مصري (٢٠٢٠: ١,٠٣٢,٣٨٠,٨٨٣ جنيه مصري).

- تم تقييم المباني والأراضي بسعر السوق بواسطة مقيم محايد. يتم تعديل القيمة عندما يلزم الأمر لكي تعكس التغيرات الجوهرية في أسعار السوق. فإذا كان البند المهم في العقار المقارن متفوق على، أو أكثر 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:

مستوى (٣) جنيه مصري	مستوى (٢) جنيه مصري	مستوى (١) جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري	
٢,٢١٠,٤٥٥,٣٠٠			٢,٢١٠,٤٥٥,٣٠٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
<u>١,٠٣٢,٣٨٠,٨٨٣</u>	-	-	<u>١,٠٣٢,٣٨٠,٨٨٣</u>	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (معدلة)

### ٨ - أصول حق انتفاع والتزامات عقود التأجير

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

#### أصول حق انتفاع

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣,٧٢٤,٥٧٦	١١,٨٧٢,٧٠٤	تكلفة
-	٤١,٧٦٤,٣٤٨	في ١ يناير / التطبيق الأول
(١,٨٥١,٨٧٢)	-	إضافات خلال السنة
<u>١١,٨٧٢,٧٠٤</u>	<u>٥٣,٦٣٧,٠٥٢</u>	(أرباح) الغاء عقود إيجار
		في ٣١ ديسمبر
-	(٣,١٧٦,٤٧٠)	مجمع الإهلاك
(٣,١٧٦,٤٧٠)	(٥,٣١٣,٩٧١)	في ١ يناير
(٣,١٧٦,٤٧٠)	(٨,٤٩٠,٤٤١)	الإهلاك خلال السنة
<u>٨,٦٩٦,٢٣٤</u>	<u>٤٥,١٤٦,٦١١</u>	في ٣١ ديسمبر
		الرصيد في ٣١ ديسمبر

## شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

### ٨ - أصول حق انتفاع والتزامات عقود التأجير (تابع)

#### التزامات عقود التأجير

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥,٧٤٣,٤٥٠	٩,٣٤٠,٧٢٦	في ١ يناير / التطبيق الأول
-	٤٠,٣٢١,٥١٢	إضافات خلال السنة
(٣,٢٠٥,٢٢٣)	-	(أرباح) الغاء عقود ايجار
١,١٨٢,٧١٢	٣,١٦٧,٣٥٥	مصروفات الفوائد على التزامات عقود التأجير
(٤,٣٨٠,٢١٣)	(٥,١٧١,٠٩٦)	الإيجار المسدد خلال السنة
٩,٣٤٠,٧٢٦	٤٧,٦٥٨,٤٩٧	في ٣١ ديسمبر

تتمثل في قائمة المركز المالي كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٦٩٢,٦٨٢	٣,٢٥٦,٨٦٦	الجزء المتداول
٧,٦٤٨,٠٤٤	٤٤,٤٠١,٦٣١	الجزء غير المتداول
٩,٣٤٠,٧٢٦	٤٧,٦٥٨,٤٩٧	

### ٩ - عقارات لغرض التطوير

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	
١٦,٤٩٥,٨٤٨,٠٦٠	٢٢,٠١٧,٧٨٥,٠٣٩	رصيد أول السنة
٨,٣٧٨,٥٢٩,٥٣١	١٥,١٤٧,٧١١,٨٤١	إضافات خلال السنة
١,٢١٣,٠١٤	١,٣٣٣,٣٢١	تكلفة اقتراض مرسمة خلال السنة
١,٠٩٠,٥٠٠	١,٠٩٠,٥٠٠	إهلاك أصول ثابتة (الجزء المرسل) (إيضاح ٤)
(٣٠٣,٣١٨,٤٤٦)	(٩١٨,٦١٢,٨٧١)	المحول الي أستثمار عقاري (إيضاح ٧)
(٢,٥٦٧,٦٣٨,٥٥٠)	(٥,٤٠٧,٣٤٩,٨٢٩)	تكاليف محققه لوحداث تم تسليمها خلال السنة
١٢,٠٦٠,٩٣٠	١٤,٧٣٦,٠٧٥	رد انخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٢٤)
٢٢,٠١٧,٧٨٥,٠٣٩	٣٠,٨٥٦,٦٩٤,٠٧٦	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 علي المشروعات وتمثل جزء من التكلفة التقديرية لإكمال المشروع وذلك لتحديد التكلفة التي تتسبب 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 ٢٠٢١

٩ - عقارات لغرض التطوير - تابع

عقارات لغرض التطوير يتم تحليلها كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	
٥,٩٩١,٣٥٣,٨٩٠	٤,٦٦٠,٧٧٣,٢٧٧	مشروع ميفيدا
٧,٤١٢,٧١٠,٥٧٢	٩,٥٩٧,٠٥٥,٠٠٠	مشروع مراسي
٧,١٩٨,٩٨٠,٣٣٩	٨,٧١٨,١٦٧,٥٧٦	مشروع اب تاون كايرو
١,٤٢٤,٩٤٥,٣٦٨	١,٧٤٠,٧٧٠,١٨١	مشروع كايرو جيت
٥,٧٢٠,٧٦٦	٦,١٤١,١١٧,٨٦٣	مشروع بيل في
٢٢,٠٣٣,٧١٠,٩٣٥	٣٠,٨٥٧,٨٨٣,٨٩٧	
(١٥,٩٢٥,٨٩٦)	(١,١٨٩,٨٢١)	
٢٢,٠١٧,٧٨٥,٠٣٩	٣٠,٨٥٦,٦٩٤,٠٧٦	

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 ٢٠٢١.

تتمثل حركة الانخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	
٢٧,٩٨٦,٨٢٦	١٥,٩٢٥,٨٩٦	رصيد أول السنة
-	-	المكون خلال السنة
(١٢,٠٦٠,٩٣٠)	(١٤,٧٣٦,٠٧٥)	انقفي الغرض منه خلال السنة
١٥,٩٢٥,٨٩٦	١,١٨٩,٨٢١	رصيد اخر السنة

١٠ - استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	
٤,٦٨٣,٧٥٠,٠٠٠	٨,٠٨٩,٢٢٥,٢٢١	أذون خزانة
(٦٢,٧٠٢,٣٢١)	(٣٣٦,٥٩٨,٥٣٢)	فوائد غير مستحقة
٤,٦٢١,٠٤٧,٦٧٩	٧,٧٥٢,٦٢٦,٦٨٩	إجمالي الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١١ - عملاء وأوراق قبض

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(معدلة)		
١,٠٤٠,٣٥٢,٢٠٤	١,٤٠٤,٨٠٢,١٩٤	أرصدة عملاء تستحق خلال ١٢ شهر
١,١٧٦,٥٤٥,٦٣٧	٢,٧٩٧,٦٧٤,٩٨٧	أرصدة عملاء خلال أكثر من ١٢ شهر
٢,٢١٦,٨٩٧,٨٤١	٤,٢٠٢,٤٧٧,١٨١	
(٣٦٠,٠٨١,٢٣٩)	(٨٦٩,٥٤٤,٩١٠)	خصم القيمة الحالية
١,٨٥٦,٨١٦,٦٠٢	٣,٣٣٢,٩٣٢,٢٧١	صافي أرصدة العملاء وأوراق القبض
٥,١٩٦,٣٢٤	٩,٣٧٧,٢٩٧	أرصدة عملاء أخرى - فنادق
١,٨٦٢,٠١٢,٩٢٦	٣,٣٤٢,٣٠٩,٥٦٨	

تتمثل أعمار أرصدة العملاء وأوراق القبض للوحدات المسلمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٠ كما يلي:

أرصدة حل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها				أرصدة لم يحل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها		الإجمالي	جنيه مصري
أكثر من ٩٠ يوم	بين ٦٠ و ٩٠ يوم	بين ٣٠ و ٦٠ يوم	أقل من ٣٠ يوم	تضمحل قيمتها	جنيه مصري		
١٣٠,٤٤٨,٩٠٧	٣,١٧٥,٠٩٨	٣١,٣٣٩,٨٦٥	٥٣,٨١٢,٤٣٠	٣,١٢٣,٥٣٣,٢٦٨	٣,٣٤٢,٣٠٩,٥٦٨	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
١٥١,٤٤٤,١٢٠	١٤,٧٧٨,١٨٠	١١,٧٠٩,٩٣٨	٣٣,٦٨٣,١٢٤	١,٦٥٠,٣٩٧,٥٦٤	١,٨٦٢,٠١٢,٩٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (معدلة)	

- لا يوجد اضمحلال في أرصدة العملاء وأوراق القبض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٠.
- بالإشارة إلى إيضاح رقم (١٣٧) 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 ٢٠٢١

١٢ - أطراف ذات علاقة

المعاملات مع الأطراف ذات العلاق

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:

الشركة	العلاقة	مدفوعات بالإنابة	برامج حاسب آلي ومصروفات حاسبات وتكنولوجيات	اتعاب ادارة الفندق ومصروفات أخرى	اتعاب ادارة المشروعات	متحصلات بالإنابة	وحدات مياحة*
		جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة تيرنر كونستركشن انترناشيونال ايجيبت	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	-	-	-	٤٥,٦٦٩,١٢١	-	-
شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)	الشركة الأم النهائية	٢,٤٠٨,٧٢٢	٢٥,٦٠٧,١٣٨	١٤,١٩٦,٦٥٨	-	١٩٤,٦٨٠,٠٠٠	-
أعمار للضيافة	شركة تابعة للشركة الأم	-	-	٨٥٤,٨٦٥	-	-	-
إعمار للضيافة و الفنادق	شركة تابعة للشركة الأم	-	-	٢٣,١٩٠,٧٣٤	-	-	-
أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة		-	-	-	-	-	١٢,١٥٥,٨٨٨

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

\* 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 ٢٠٢١

١٢ - أطراف ذات علاقة - تابع

ونتيجة للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تتمثل الأرصدة فيما يلي:

أ - أرصدة الأطراف ذات العلاقة

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

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

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

ب- مزايا المديرين الرئيسيين:

يتمثل ما حصل عليه المديرين الرئيسيين خلال السنة في:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	
٢٦,٤٧٤,٥٣٣	٢٥,٨٠٣,٣٤١	مزايا قصيرة الأجل
٢,٢٣٨,٣٩٤	١,٧٠٢,٨٧٦	مزايا نهاية الخدمة
٢٨,٧١٢,٩٢٧	٢٧,٥٠٦,٢١٧	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٣ - مصروفات مدفوعة مقدماً ومديون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(معدلة)		
٧,٤٦٤,٦٨٨	١٧,٧٥٨,٧٦٣	مصروفات مدفوعة مقدماً
٤,٣٦٤,٦٦٢,٥٣٥	٢,٤٠١,١٤٢,٤٥٣	دفعات مقدمة لموردين ومقاولين*
٣,٩٥١,٣٢٩	٣,٤١٢,٧٧٦	سلف عاملين
٥٠,٨٧٦,٦٤١	٦٤,٩٢٩,٧٦٧	فوائد مستحقة
١٠,٥٣٤,٧٢٧	٤,٧٣٥,٧٩٣	مصلحة الضرائب - ضريبة القيمة المضافة
٢٦٧,١٣٦,٤٢٨	١١٤,١٣١,٣٠٦	حسابات جارية - صيانة
٣,٧٩٠,٢٧٨,٨٣٧	٤,٦٩٠,٠٦١,٣٥٧	ودائع وأذون خزانة - صيانة
٥٠,١٠٦,٥٣٥	٧١٦,٨٤٨,١٥٣	المستحق من عملاء - صيانة واستهلاك مياه
٩٥,٩٥٦,١٤١	-	مدفوعات الي مصلحة الضرائب - أذون خزانة
٨٩٢,٩٦٩,٠٤٥	١,٢٠٤,١٣١,٧٠٥	عمولات بيع مؤجله
١٧٦,٤١٤,٦٠٧	٢١٢,٤٦٩,٧٤١	أرصدة مدينة أخرى
١٠,١٦١,٤٠١,٥١٣	٩,٤٢٩,٦٢١,٨١٤	
(٣٢,٦٣٦,٣٢٨)	(٥٠,١١٥,٦٥٤)	يخصم: اضمحلال في قيمة أرصدة مدينة أخرى
١٠,١٢٨,٧٦٥,١٨٥	٩,٣٧٩,٥٠٦,١٦٠	

\*يتضمن بند الدفعات المقدمة للموردين والمقاولين مبلغ ٣٤٧ 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 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 ٥,٥% (٢٠٢٠: ٦,٥%) وبلغ رصيدها ١١٤,١٣١,٣٠٦ جنيه مصري (٢٠٢٠: ٢٦٧,١٣٦,٤٢٨ جنيه مصري).
- حسابات الودائع وأذون الخزانة - صيانة بمتوسط معدل فائدة للودائع ٨,٥% (٢٠٢٠: ٩,٨٨%) وأذون الخزانة بمعدل ١٢,١% وبلغ رصيدها ٤,٦٩٠,٠٦١,٣٥٧ جنيه مصري (٢٠٢٠: ٣,٧٩٠,٢٧٨,٨٣٧ جنيه مصري).

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٨١٣,٠٩٢,٤٧٩	٢,٣٧٢,٩٧١,٦٣٩	أرصدة تستحق خلال ١٢ شهر
٤,٣١٥,٦٧٢,٧٠٦	٧,٠٠٦,٥٣٤,٥٢١	أرصدة تستحق خلال اكثر من ١٢ شهر
١٠,١٢٨,٧٦٥,١٨٥	٩,٣٧٩,٥٠٦,١٦٠	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٤ - النقدية بالصندوق ولدي البنوك

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	
٤,٥٠٦,٥١١	٣٣,٤٣٨	أ - جنيه مصري
٤,٤٥٤,٨٣٢,٨٥١	٤٢١,٨٠٨,٦٤٢	نقدية بالصندوق
١٥٨,٤٣٠,١٩٢	٥٠,٤٣٥,٠٠٠	حسابات جارية
٤,٦١٧,٧٦٩,٥٥٤	٤٧٢,٢٧٧,٠٨٠	ودائع
١,٥٢٨,٥٠٦,٢٢٤	١,٦١٠,٦٤٨,١٣١	ب - عملة أجنبية
-	١,٧٠٦,٢٧٩,٩٨٤	حسابات جارية
١,٥٢٨,٥٠٦,٢٢٤	٣,٣١٦,٩٢٨,١١٥	ودائع
٦,١٤٦,٢٧٥,٧٧٨	٣,٧٨٩,٢٠٥,١٩٥	

تم تقييم أرصدة البنوك والنقدية بالعملات الأتية:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	
٣٢٥,٦١٨,١١٢	٥٥٧,١٠٢,٨٥٨	درهم اماراتي
١,١٥٥,٣٩٥,٦١٢	٢,٥٢٩,٦٩٨,٥٩٨	دولار أمريكي
٢٦,٥٣٤,٧٨٦	٢٢,٢٠٢,١١٥	يورو
٤,٦١٧,٧٦٩,٥٥٤	٤٧٢,٢٧٧,٠٨٠	جنية مصري
١٢,١٠٢,٢٤٢	١٩٨,٠٥٩,٤٢٩	جنيه إسترليني
٨,٨٥٥,٤٧٢	٩,٨٦٥,١١٥	ريال سعودي
٦,١٤٦,٢٧٥,٧٧٨	٣,٧٨٩,٢٠٥,١٩٥	

- يتم احتساب الفائدة علي النقدية بالبنوك بناء علي أسعار الفائدة السائدة علي الإيداع. بلغ متوسط معدل فائدة الحسابات الجارية ٥,٥% (٢٠٢٠: ٦,٥%) وبلغ متوسط معدل فائدة الودائع ٨,٥% للودائع بالجنية مصري (٢٠٢٠: ١٠,٣%). للودائع بالجنية مصري.

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	
٦,١٤٦,٢٧٥,٧٧٨	٣,٧٨٩,٢٠٥,١٩٥	نقدية بالصندوق ولدي البنوك
(١٥٦,٥٥٥,١٩٢)	(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	نقدية وودائع محتجزة كغطاء خطاب ضمان واعتماد*
(١,٨٧٥,٠٠٠)	(١,٨٧٥,٠٠٠)	ودائع (أكثر من ٣ شهور)
٥,٩٨٧,٨٤٥,٥٨٦	٣,٧٣٧,٣٣٠,١٩٥	نقدية وما في حكمها

\*رصيد النقدية لدي البنوك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ يتضمن مبلغ ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري يتمثل في قيمة ودعتان يتم تجديدها بالإضافة الي حساب لدي البنك كغطاء خطاب ضمان و ٢ اعتماد مستندي مصدر من الشركة (إيضاح (٣٤)).

## شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

### ١٥ - تسهيلات ائتمانية

تتمثل الحركة في التسهيلات الائتمانية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٠ كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	
١٠,٣٤٠,٤٧٥	١٠,٢٥٥,٥٩٠	رصيد أول السنة
(٨٤,٨٨٥)	(١٠,٢٥٥,٥٩٠)	المسدد خلال السنة
١٠,٢٥٥,٥٩٠	-	رصيد آخر السنة

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

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

### ١٦ - التزامات نهاية الخدمة

تتمثل حركة التزامات نهاية الخدمة للعاملين خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٠ كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	
٣٧,٨٩٠,٠٣٢	٣٦,٢٦٢,٨١٥	رصيد أول السنة
١٤,٤١٥,٦٦٣	١١,٢٦٧,١٦١	المكون خلال السنة
(١١,٨٦٧,٣١٢)	(٦,٢٥١,٩٦٦)	المستخدم خلال السنة
(٤,١٧٥,٥٦٨)	-	مخصص انتفي الغرض منه خلال السنة
٣٦,٢٦٢,٨١٥	٤١,٢٧٨,٠١٠	رصيد آخر السنة

## شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

### ١٧ - مخصصات

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

مخصص مطالبات - قضايا  
مخصص مطالبات أخرى

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

مخصص مطالبات - قضايا  
مخصص مطالبات أخرى

- لا توجد التزامات محتملة جوهرية غير المذكورة في إيضاح المخصصات وما تم الإفصاح عنه في إيضاح (٣١) والخاص بالموقف الضريبي و إيضاح (٣٤) التزامات محتملة.

### ١٨ - موردون، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٠ جنيه مصري (معدلة)	٢٠٢١ جنيه مصري	
٣,٤٥١,١٨٧,٢٠٨	٤,١١١,٠٩٥,٠٦١	تكاليف المشروعات المستحقة
١,٠٦٧,٧١٧,٩٢٣	١,١٥٠,٩٢٦,٠٨٢	موردون، مقاولون واستشاريون
٨٠,٤٩٩,٩٦٣	٦٨,٨٩٥,١٦٩	مستحق الى مصلحة الضرائب - بخلاف ضريبة الدخل
٣٩٩,٨٣٥,٣٧٧	٥١٦,٠٤٥,٨١٦	مصروفات مستحقة
١٤٩,٣٩٢,١٤٦	١٩١,٥٤٦,٥٠٥	إيرادات مؤجلة*
٧,٨١٥,٤٥٨	٧,٤٦٥,٩٧١	هيئة التأمينات الاجتماعية
١٩,٣٠٤,٤٦٢	١٩,٦٩١,٣٦٤	أرصدة دائنة أخرى
١,٦٩٢,٦٨٢	٣,٢٥٦,٨٦٦	التزامات ايجار قصيرة الاجل
٦٦٧,٨١٣,٦١٢	٨٦١,٧٢١,٧٨٩	المستحق الى عملاء - صيانة
٣,٦٢٤,٩٢٦,٦٢٥	٤,٤٤٢,٤٥٢,٣٦٤	دائنو ودائع صيانة**
٩,٤٧٠,١٨٥,٤٥٦	١١,٣٧٣,٠٩٦,٩٨٧	

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

\*\*تتمثل دائنو وداائع صيانة في رصيد الأقساط المحصلة التي تستخدم في ادارة المرافق. يتم ربط هذه المبالغ في وداائع أو إيداعها في حسابات جارية بفوائد لهذا الغرض - إيضاح (١٣).

لا توجد فوائد على أرصدة موردون، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى، و للمزيد من التوضيح عن كيفية إدارة مخاطر السيولة - إيضاح (٣٧ج).

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٩ - عملاء دفعات مقدمة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	
٤,٥٧٠,١٨٨,٦١٤	٤,١٦١,٩٣٧,٤٥٩	مشروع أب تاون كايرو
١٠,٦٠٥,٨٤٨,٥٦٤	١٢,٨٠٣,١٢٠,٧٦٨	مشروع مراسي
٥,٢٣٧,٥٨٦,٦٠٥	٤,٠٢٣,٣٤٧,٥٦٣	مشروع ميفيدا
٢٤٢,٢٦٦,٥٣٩	٧٦٧,٠٨٣,٦٧٧	مشروع كايرو جيت
-	٤٥٢,١٨٩,٧٣١	مشروع بل في
<u>٢٠,٦٥٥,٨٩٠,٣٢٢</u>	<u>٢٢,٢٠٧,٦٧٩,١٩٨</u>	

٢٠ - التزامات طويلة الاجل

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	
٣٥١,٧٦١,٢٠٠	٢٣٩,١٩١,٣٩٥	التزامات طويلة الاجل
-	٦,٥٩٥,٥٩٢,٩٥٨	مشروع كايرو جيت*
(٥١,٩٥٠,٩٦٤)	(١,٩٦٠,٧٦٩,٤٥٠)	مشروع بيل في**
<u>٢٩٩,٨١٠,٢٣٦</u>	<u>٤,٨٧٤,٠١٤,٩٠٣</u>	خصم التزامات طويلة الاجل (فوائد لم تستحق)
		صافي الالتزامات طويلة الاجل

تتمثل صافي الالتزامات طويلة الأجل فيما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	
١٦٧,٤٤٣,٦٨٦	١٨٥,٦٦٢,٨٦٥	الجزء المتداول
١٣٢,٣٦٦,٥٥٠	٤,٦٨٨,٣٥٢,٠٣٨	الجزء طويل الأجل
<u>٢٩٩,٨١٠,٢٣٦</u>	<u>٤,٨٧٤,٠١٤,٩٠٣</u>	

قامت الشركة باحتساب القيمة الحالية للالتزام والتمثل في كافة المدفوعات النقدية المستقبلية باستخدام سعر خصم (١١,٢٥٪ مشروع بيل في و ١٣,٢٥٪ مشروع كايرو جيت) ونتج عنه خصم بمبلغ ١,٩٦٠,٧٦٩,٤٥٠ جنيه مصري . و يتم إدراج استهلاك الخصم ضمن قيمة عقارات لغرض التطوير.

\* تتمثل في أقساط مسددة بشيكات أجله لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لتعديل ترخيص نشاط الأرض من زراعي الى عمراني متكامل ودعم المرافق لمشروع كايرو جيت وزيادة مساحة الأرض ٥,٥ فدانا.

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

## شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

### ٢١- تأميمات ضمان أعمال

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	
٣٥,٣٧٢,٥٨٥	٣٥,٤٦٢,٤٥٣	تأمينات ضمان أعمال تستحق خلال ١٢ شهر
٥٧٥,٦٦٧,٩٩١	٧٨٧,٩٠٢,٨٣٠	تأمينات ضمان أعمال تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر
٦١١,٠٤٠,٥٧٦	٨٢٣,٣٦٥,٢٨٣	

### ٢٢- رأس المال

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	
١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المرخص (قيمة السهم ١ جنيه مصري)
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	عدد الأسهم

بموجب قرار اجتماع الجمعية العامة الغير عادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٥ تم تعديل القيمة الاسمية للسهم من ١٠ جنيه مصري (عشرة جنيهات مصرية) لتصبح (واحد جنيه 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 رأس المال المصدر بقيمة ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (ستمائة مليون جنيه مصري لا غير) بسعر اصدار ٣,٨٠ جنيه مصري للسهم ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل بعد الزيادة يبلغ ٤,٦١٩,٣٣٨,٠٠٠ جنيه مصري (اربعة مليارات وستمائة وتسعة عشر مليون و ثلاثمائة وثمانية وثلاثين الف جنيه مصري لا غير) موزعاً 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 لألية 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 ٢٠٢١

٢٣ - الإيرادات

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	إيرادات
١,٢٨٩,٨٧٧,٦٠٩	٣,٤٠٤,٩٥٦,٤٣٢	مشروع مراسي*
٨٩٢,٠٥٨,٠٦٧	١,٦٢٠,٥٦٥,٣٨٢	مشروع أب تاون كايرو*
٢,٣٢٩,٢١٦,٥٠٥	٥,٦٤٤,١٦٠,٢٧٧	مشروع ميفيدا*
١٧٢,٣٥٦,٥٥٤	٤١٠,٩٧٤,٣٩٩	إيرادات الفنادق والضيافة
<u>٤,٦٨٣,٥٠٨,٧٣٥</u>	<u>١١,٠٨٠,٦٥٦,٤٩٠</u>	

\*تتمثل الإيرادات من بيع عقارات للمشروعات لغرض التطوير قيمة مبيعات الوحدات التي تم تسليمها خلال السنة مخصومة 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.

٢٤ - تكلفة الإيرادات

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	تكلفة الإيرادات من بيع عقارات لغرض التطوير
٧٩٨,٠٨٣,٥٥٦	٢,١٢٧,٨١١,٧٥٣	مشروع مراسي*
٦٩٣,٣٢١,٥٦٣	١,٠١١,٤٢٤,٨٦٦	مشروع أب تاون كايرو*
١,٣٠٠,٠٧٧,٢٩٣	٢,٦١٨,١٦٦,٤٧٣	مشروع ميفيدا*
١٧٣,٢٧٨,٨٨٨	٢٨٩,٥٤٤,٣٤٧	تكلفة الإيرادات للفنادق والضيافة
<u>٢,٩٦٤,٧٦١,٣٠٠</u>	<u>٦,٠٤٦,٩٤٧,٤٣٩</u>	

\* تتضمن تكلفة المشروعات قيمة رد انخفاض في قيمة العقارات لغرض التطوير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٤,٧٣٦,٠٧٥ جنيه مصري بينما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: انخفاض مكون ١٢,٠٦٠,٩٢٩ جنيه مصري .

٢٥ - مصروفات بيعه وتسويقية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	دعاية
٣٢,٧٥٤,٢٥٩	٢٣,١٣٩,٣١٩	مصروفات اهلاك اصول ثابتة (إيضاح ٤)
١٠,٢٨١,٤٦٢	١٧,١٠١,٨٩٥	مصروفات اهلاك أصول حق انتفاع
٣,١٧٦,٤٧٠	٥,٣١٣,٩٧١	منتجات تسويقية وخامات
١٨,٣١٦,٩٦١	١٩,٧٢١,٠٧٩	حفلات ومعارض
٤١,٨٠٨,٢٨٩	٤٨,٦٣٥,١٦٦	عمولة مبيعات
٥٦,٤٣٨,٧١٠	١٥٩,٨٢٩,٥٣١	مصروفات تسويقه أخرى
٣١,١٨٨,٠٤٢	٤٣,٤٧٩,٧٣٩	
<u>١٩٣,٩٦٤,١٩٣</u>	<u>٣١٧,٢٢٠,٧٠٠</u>	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٦ - مصروفات عمومية وإدارية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	
١٨٩,٢١٦,٧١٦	٢٠١,٢٦٠,٤٢٩	مصروفات إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
١٠,٤٦٠,٥٥١	١٤,٨٨٣,٠٣٧	مصروفات إهلاك استثمار عقاري (إيضاح ٧)
٨٧,٠٦٤,٦٥٧	١٣٠,١٣٩,٥٤٦	مزايا ومرتببات
٢٥,٨٨٥,٤٧٥	٣٤,٤١٧,٧٣٧	أتعاب مهنية واستشارات
٣٢,٧٢٧,١٢٤	٢٩,٨٦٨,٦٦٨	مصروفات حاسبات وتكنولوجيا
١٧,٤٥٠,٢٩٢	١٣,٩٢٤,٩٠٩	مصروفات سفر وترفيه
٤,٦٧١,٤٩٧	٥,٥٤٨,٣١٢	اتصالات
٧٣,٦٣٢,٣٩٨	٨٠,٤٢٩,١٠٦	مصروفات إدارة الخدمات
٢,٩٦٧,٠٥٠	٨,٧٠٤,٠٢٦	مصروفات بنكية أخرى
١٥,١٧٧,٨٨٤	٣١,٣٨٦,٧٥٩	المساهمة التكافلية للتأمين الصحي
٦٩,٤٧٤,٤٤٩	٨٩,٦٠٩,٣٦٧	تبرعات
١٠,٥٤٣,٠٢٤	١٢,٤٥٧,٥٧٨	مصروفات أخرى
<u>٥٣٩,٢٧١,١١٧</u>	<u>٦٥٢,٦٢٩,٤٧٤</u>	

٢٧ - إيرادات تمويلية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	
١٠٩,٤٦٣,٩٢٩	٧٢,٤٠٢,٢٨٨	فوائد من الودائع والحسابات الجارية
١,١٥٩,٢٦١,٧٢٧	٨٩٣,٦١٥,٧٤٥	فوائد من استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
<u>١,٢٦٨,٧٢٥,٦٥٦</u>	<u>٩٦٦,٠١٨,٠٣٣</u>	

٢٨ - مصروفات تمويلية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	
٣١٨,٨٠٦	٣٠٧,٩٩٤	فوائد بنكية علي التسهيلات الائتمانية
١,١٨٢,٧١٢	٣,١٦٧,٣٥٥	فوائد تمويلية أصول حق انتفاع
-	١٠,٦٢٥	مصروفات بنكية أخرى
١٣,٧٢٦,٥٤٥	٣٨٩,٥٣٢	صافي خسائر فروق عملة أجنبية
<u>١٥,٢٢٨,٠٦٣</u>	<u>٣,٨٧٥,٥٠٦</u>	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٩- إيرادات أخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	
٣٨,١١٩,٠٥٨	٣٩,١٧٥,٥٥٧	إيرادات خدمات للعملاء
١٠٧,٣٦٤,١٤٦	٢٤١,١٨٦,١٩٢	إيرادات من غرامات ومصروفات إدارية
٢٠,١٢٨,٨٤٥	٢٥,٨٤٢,١٣٣	إيرادات إيجار تشغيلي
١٨,٦٧٤	٥٣٢,٣٦٨	أرباح بيع أصول ثابتة
٦,٤٩٥,٥٤٩	٥,٦٧٥,٤٩٠	إيرادات تشغيل أخرى
<u>١٧٢,١٢٦,٢٧٢</u>	<u>٣١٢,٤١١,٧٤٠</u>	

٣٠- ضرائب الدخل

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	
(٤٢٩,١٢١,٩٧٧)	(١,٢١٦,٧٤٦,٢٦٧)	الضريبة الجارية
(٢٩,٨٨٦,٧٩٧)	-	مصروفات ضريبة عن الفحص الضريبي للسنوات السابقة
(٤٧,٤٤٤,٢٨٢)	٤,٤٢٣,٦٣٧	الضريبة المؤجلة
<u>(٥٠٦,٤٥٣,٠٥٦)</u>	<u>(١,٢١٢,٣٢٢,٦٣٠)</u>	

ضرائب الدخل المؤجلة

قائمة الأرباح أو الخسائر		قائمة المركز المالي		
٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	
٥٢,٠٩٥,٣٦٧	(١٩,٣٥٦,٣٥٨)	(٢٧,٣٣٥,٤٦١)	(٤٦,٦٩١,٨١٩)	إهلاك الأصول الثابتة
(٦٤,٩٣٥,٨٩٠)	٣٥,٩٦١,٦٤١	(٢٠٠,٩١٨,٠٣٢)	(١٦٤,٩٥٦,٣٩١)	عمولة مبيعات مؤجلة
(٣٤,٦٠٣,٧٥٩)	(١٢,١٨١,٦٤٦)	٣٢٧,٣٥٧,٦٤٥	٣١٥,١٧٦,٠٠٢	مخصصات ومصروفات مستحقة
<u>(٤٧,٤٤٤,٢٨٢)</u>	<u>٤,٤٢٣,٦٣٧</u>	<u>٩٩,١٠٤,١٥٢</u>	<u>١٠٣,٥٢٧,٧٩٢</u>	ضريبة الدخل المؤجلة أصل

## شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

### ٣١ - 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 وتم السداد.
- تم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٩ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وتم السداد.
- يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

#### 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 وتم السداد.
- يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

#### ج - ضرائب المبيعات / ضريبة القيمة المضافة

- تم فحص دفاتر الشركة منذ بداية النشاط حتى عام ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وتم السداد.
- يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

#### 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 على نتيجة الفحص وتم تحويلها للجنة الداخلية والتي لم تصدر قرار حتى تاريخه .
- يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

### ٣٢ - ربحية السهم

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(معدلة)		
١,٨٩١,١٥٤,٩٦٠	٤,١١٩,٥٢٠,١١٨	صافي ارباح السنة
(١٦١,٩٩٢,٨٦٧)	(١٧٨,٢٧٥,٦٩٠)	نصيب العاملين (افتراضي)
١,٧٢٩,١٦٢,٠٩٣	٣,٩٤١,٢٤٤,٤٢٨	صافي الأرباح القابلة للتوزيع على ملاك الأسهم العادية
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال السنة للأرباح الأساسية والمخفضة
٠,٣٨	٠,٨٧	نصيب السهم في أرباح السنة - الأساسي والمخفض

## شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

### ٣٣- الارتباطات

بلغت تعاقبات الشركة الخاصة بالأصول تحت التنفيذ وعقارات لغرض التطوير القائمة في تاريخ الميزانية غير مدرجة في القوائم المالية المستقلة مبلغ ٨,٨١٧,٤٧٧,٦٩١ جنيه مصري (٢٠٢٠: ١٠,٣٧٤,٦٥٦,٣٣٥ 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	٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(معدلة)		
٢١,٦٥٦,٨٧٧	٢٧,٢٦٩,٣٨٨	خلال عام
٧٠,٥٤١,٧٦٤	١٩٥,٧١٣,٢٠٥	أكثر من عام ولا تتعدى خمسة أعوام
٣١,٥٠٨,٣٩٢	١٠٢,١٣٤,١١٣	أكثر من خمس أعوام
<u>١٢٣,٧٠٧,٠٣٣</u>	<u>٣٢٥,١١٦,٧٠٦</u>	

### ٣٤- التزامات محتملة

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

- اعتماد مستندي صدر في ٢٠٢١ لصالح "وايث ووتر ويست انداستريز ال.تي. دي" بمبلغ ٤,٢٨٥,١٢٥ دولار أمريكي (ما يعادل ١٧٩,٣١٢,٣١٩,٦٧٩ جنيه مصري) مغطى بالكامل وتقدر قيمة الاعمال الغير منفذه ٦١٢,١٦١ دولار أمريكي.

- 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 استنادا الي العقد، بتاريخ ٤ يونيو ٢٠٢٠ تم استكمال تشكيل هيئة التحكيم. بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠٢٠ تم اصدار القرار الاجرائي الأول لتحديد الخطوات القادمة في التحكيم وبتاريخ ٣١ أغسطس ٢٠٢٠ قدمت دار الهندسة طلبات إضافية تقدر بحوالي ٢ مليون دولار أمريكي. بتاريخ ١٥ أكتوبر ٢٠٢٠ قدمت الشركة بيان الدفاع والطلبات المقابلة. بتاريخ ١٤ يناير ٢٠٢١ قدمت كل من الشركة ودار الهندسة خطاب مشترك متضمن طلب بتعيين خبير من قبل هيئة التحكيم لإصدار تقريره في الطلبات المتنازع عليها. في ٣١ مارس ٢٠٢١ اتفق الأطراف على ان كلا من الأطراف سيقوم بتقديم تقرير الخبير الخاص به بدلا من تقرير الخبير المعين من قبل هيئة التحكيم. في ٣ سبتمبر ٢٠٢١ قام كلا من دار الهندسة و الشركة بتقديم تقرير خبير مشترك. في ٢٦ سبتمبر ٢٠٢١ قامت دار الهندسة بتقديم مذكرة الرد كما قامت الشركة أيضا بتقديم الرد الخاصة بالطلبات المقابلة بتاريخ ٣٠ ديسمبر ٢٠٢١، أبرمت الشركة اتفاقية تسوية مع دار الهندسة لتسوية جميع الطلبات والطلبات المقابلة الناشئة عن العقد وكذلك إنهاء الدعوى التحكيمية بموجب اتفاقية التسوية تلتزم الشركة بدفع ٤,٧٥٠,٠٠٠ دولار أمريكي إلى دار الهندسة وتم سداد المبلغ المستحق في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢١.

- تلقت الشركة إخطاراً ببدء إجراءات دعوي تحكيمية مقامة من "شركة ديتاك للتجارة والمقاولات" 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 الي تقرير الخبير. خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١، قدمت الشركة بيان الدفاع والطلبات المقابلة بالإضافة أي تقرير خبير وكذلك قدمت ديتاك بيان الرد والدفاع بخصوص الطلبات المقابلة وكذلك تقرير الخبير للتعقيب. في ٢٢ سبتمبر ٢٠٢١ قدمت الشركة مذكرة التعقيب و الرد على الدفاع الخاصة بالطلبات المقابلة بالإضافة الي تقرير خبير، بتاريخ ٢٢ أكتوبر قدمت ديتاك مذكرة التعقيب على الطلبات المقابلة.

## شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

### ٣٥ - أثر تطبيق معايير المحاسبة الجديدة

قامت الشركة بتطبيق ثلاثة معايير محاسبية مصرية جديدة، معيار رقم (٤٩) "عقود التأجير"، معيار رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء"، معيار رقم (٤٧) "الأدوات المالية" بأثر رجعي و قامت بتعديل أرقام المقارنة بالقوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وكذلك أثرها على الفترة الحالية. تتمثل آثار تطبيق معايير المحاسبة الجديدة فيما يلي:

#### الأثر على المركز المالي المستقل (زيادة / انخفاض):

١ يناير ٢٠٢٠ جنيه مصري	١ يناير ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠) جنيه مصري	إيضاح	الأصول
١٣,٧٢٤,٥٧٦	٨,٦٩٦,٢٣٤	أ (معياري ٤٩)	أصول حق انتفاع (بالصافي)
(١٣٥,٩٨٢,١٤٥)	(٢٠٠,٩١٨,٠٣٤)	ج	أصول ضريبية الدخل المؤجلة
٦٠٤,٣٦٥,٠٨٩	٨٩٢,٩٦٩,٠٤٤	د (معياري ٤٨)	عمولة مبيعات مؤجلة (مدينون وأرصدة مدينة أخرى)
(٤٢٨,٤٠١)	-	أ	مصروفات مقدمة (مدينون وأرصدة مدينة أخرى)
(١٩,٩١١,٨٧٩)	(٣٢,٦٣٦,٣٢٨)	هـ (معياري ٤٧)	اضمحلال في قيمة أرصدة مدينة أخرى (مدينون وأرصدة مدينة أخرى)
٢٤٠,٧٦٧,٤٦١	٦٦٨,١١٠,٩١٦		إجمالي الأصول
٥,٨٧٩,٠٣٧	١,٦٩٢,٦٨٢	ب (معياري ٤٩)	الالتزامات
٩,٨٦٤,٤١٣	٧,٦٤٨,٠٤٤	ب (معياري ٤٩)	التزامات ايجار قصيرة الاجل
١٥,٧٤٣,٤٥٠	٩,٣٤٠,٧٢٦		التزامات ايجار طويلة الاجل
٤٤٦,٠٢٣,٧٩٠	٦٥٨,٧٧٠,١٩٠	(و)	إجمالي الالتزامات
			إجمالي التسويات على الأرباح المرحلة وأرباح السنة

طبقا لما تم ذكره بالأعلى، تم تعديل أرقام المقارنة بالقوائم المالية المستقلة كما يلي:

- تم الاعتراف بأصول حق انتفاع (بالصافي) وتم عرضه منفصلا في قائمة المركز المالي في ١ يناير ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠) و ١ يناير ٢٠٢٠ بمبلغ ٨,٦٩٦,٢٣٤ جنيه مصري وبمبلغ ١٣,٧٢٤,٥٧٦ جنيه مصري على التوالي. يتضمن رصيد أصول حق انتفاع في ١ يناير ٢٠٢١ مصروفات مدفوعة مقدماً بمبلغ ٤٢٨,٤٠١ جنيه مصري.
- تم الاعتراف بالتزامات ايجار (قصيرة وطويلة الأجل) وتم عرضه منفصلا في قائمة المركز المالي في ١ يناير ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠) و ١ يناير ٢٠٢٠ بمبلغ ٩,٣٤٠,٧٢٦ جنيه مصري وبمبلغ ١٥,٧٤٣,٤٥٠ جنيه مصري على التوالي.
- انخفاض بضرورية الدخل المؤجلة بمبلغ ٢٠٠,٩١٨,٠٣٤ جنيه مصري وبمبلغ ١٣٥,٩٨٢,١٤٥ جنيه مصري في ١ يناير ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠) و ١ يناير ٢٠٢٠ على التوالي نتيجة الأثر الضريبي المؤجل الناتج من التغيير في الأصول والالتزامات.
- تم الاعتراف بعمولة المبيعات المؤجلة ضمن مدينون وأرصدة مدينة أخرى في قائمة المركز المالي في ١ يناير ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠) و ١ يناير ٢٠٢٠ بمبلغ ٨٩٢,٩٦٩,٠٤٤ جنيه مصري وبمبلغ ٦٠٤,٣٦٥,٠٨٩ جنيه مصري على التوالي.
- تم الاعتراف باضمحلال في قيمة أرصدة مدينة أخرى صافي من مدينون وأرصدة مدينة أخرى في قائمة المركز المالي في ١ يناير ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠) و ١ يناير ٢٠٢٠ بمبلغ ٣٢,٦٣٦,٣٢٨ جنيه مصري وبمبلغ ١٩,٩١١,٨٧٩ جنيه مصري على التوالي.
- صافي أثر هذه التسويات على الأرباح المرحلة وأرباح السنة في ١ يناير ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠) و ١ يناير ٢٠٢٠ بمبلغ ٦٥٨,٧٧٠,١٩٠ جنيه مصري وبمبلغ ٤٤٦,٠٢٣,٧٩١ جنيه مصري على التوالي.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣٥- أثر تطبيق معايير المحاسبة الجديدة (تابع)

الأثر على قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	إيضاح	
جنيه مصري		
(٣,١٧٦,٤٧٠)	أ (معيار ٤٩)	مصرفات اهلاك
(١,١٨٢,٧١٢)	ج (معيار ٤٩)	مصرفات تمويلية
٤,٨٠٨,٦١٣	ب (معيار ٤٩)	مصرفات الايجار
١,٣٥٣,٣٥١	د	إيرادات أخرى
(٦٤,٩٣٥,٨٩٠)	هـ	مصرفون ضرائب الدخل المؤجلة
٢٨٨,٦٠٣,٩٥٥	و (معيار ٤٨)	عمولة المبيعات
(١٢,٧٢٤,٤٤٨)	ز (معيار ٤٧)	اضمحلال في قيمة أرصدة مدينة أخرى
٢١٢,٧٤٦,٣٩٩		اجمالي التسويات على أرباح الفترة

طبقا لما تم ذكره بالأعلى، تم تعديل أرقام المقارنة بالقوائم المالية المستقلة كما يلي:

- أ. الزيادة في مصرفات اهلاك بمبلغ ٣,١٧٦,٤٧٠ جنيه مصري للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، فيما يتعلق بمصرفات اهلاك أصول حق انتفاع المعترف بها.
- ب. الانخفاض في مصرفات الايجار بمبلغ ٤,٨٠٨,٦١٣ جنيه مصري للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، فيما يتعلق بعقود الايجار المعترف بها.
- ج. الزيادة في المصرفات التمويلية بمبلغ ١,١٨٢,٧١٢ جنيه مصري للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ فيما يتعلق بمصرفات الفوائد من التزامات الايجار المعترف بها.
- د. الزيادة في إيرادات أخرى بمبلغ ١,٣٥٣,٣٥١ جنيه مصري للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، فيما يتعلق بأرباح الغاء عقود ايجار المعترف بها.
- هـ. الزيادة في مصرفون ضرائب الدخل المؤجلة بمبلغ ٦٤,٩٣٥,٨٩٠ جنيه مصري للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، فيما يتعلق بالتأثير الضريبي لهذه التغييرات في المصرفات.
- و. الانخفاض في مصرفات عمولة المبيعات بمبلغ ٢٨٨,٦٠٣,٩٥٥ جنيه مصري للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، فيما يتعلق بإلغاء الاعتراف.
- ز. الزيادة في اضمحلال في قيمة أرصدة مدينة أخرى بمبلغ ١٢,٧٢٤,٤٤٨ جنيه مصري للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، فيما يتعلق بالاضمحلال الإضافي المعترف به.

٣٥- أثر تطبيق معايير المحاسبة الجديدة (تابع)

- مبالغ معترف بها في قائمة المركز المالي والأرباح أو الخسائر للفترة الجارية:
- أثر معيار رقم (٤٧)، رصيد اضمحلال في قيمة أرصدة مدينة أخرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بمبلغ ٥٠,١١٥,٦٥٤ جنيه مصري.
  - أثر معيار رقم (٤٨)، رصيد عمولة مبيعات مؤجلة ضمن مدينون وأرصدة مدينة أخرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بمبلغ ١,٢٠٤,١٣١,٧٠٥ جنيه مصري.
  - أثر معيار رقم (٤٩)، رصيد أصول حق انتفاع والتزامات الإيجار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ كما يلي:

التزامات إيجار جنيه مصري	أصول حق انتفاع جنيه مصري	
٩,٣٤٠,٧٢٦	٨,٦٩٦,٢٣٤	رصيد ١ يناير ٢٠٢١
٤٠,٣٢١,٥١٣	٤١,٧٦٤,٣٤٨	إضافات
-	(٥,٣١٣,٩٧١)	مصرفات الاهلاك
٣,١٦٧,٣٥٥	-	مصرفات تمويلية
(٥,١٧١,٠٩٧)	-	مدفوعات
٤٧,٦٥٨,٤٩٧	٤٥,١٤٦,٦١١	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣٦- شيكات آجلة (غير مدرجة ضمن بنود الميزانية)

تبلغ قيمة الشيكات الآجلة المحتفظ بها ٢٨,١١٥,٧٨٧,٦٨٦ جنيه مصري (٢٠٢٠ : ٢٣,٣٦٤,٧٧٧,٢٢٤ جنيه مصري) المستلمة من العملاء الخاصة بالوحدات الغير مسلمة وغير مدرجة ضمن بنود الميزانية. هذه الشيكات الآجلة تمثل الأقساط المستقبلية بناء على جدولة السداد لكل عميل وفقاً لسياسات الشركة.

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

٣٧- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية - تابع

**أرصدة العملاء وأوراق القبض**

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

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

**الأصول المالية الأخرى**

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

**أرصدة بنوك**

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

## شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

### ٣٧- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية - تابع

٢٠٢٠ (معدلة)		٢٠٢١		
الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في معدل الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في معدل الفائدة	
جنيه مصري		جنيه مصري		
١,٥٨٤,٣٠٢	+١%	١٧,٥٦٧,١٥٠	+١%	الأصل المالي
(١,٥٨٤,٣٠٢)	-١%	(١٧,٥٦٧,١٥٠)	-١%	
(٢٨,٠١٨)	+١%	-	+١%	الالتزام المالي
٢٨,٠١٨	-١%	-	-١%	

تم الإفصاح عن معدل الفائدة على القرض المستحق إلى أطراف ذات علاقة في الإيضاح (١٢ب) المتمم للقوائم المالية المستقلة. تم الإفصاح عن معدلات الفائدة على القروض من المؤسسات المالية في الإيضاح (١٤).

### التعرض لخطر سعر صرف العملات الأجنبية

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

٢٠٢٠ (معدلة)		٢٠٢١		
الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في سعر الصرف	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في سعر الصرف	
جنيه مصري		جنيه مصري		
٩٨,٩٩٩,٦٤٦	+١٠%	٢٤٧,٥٦٣,٣٧٩	+١٠%	دولار أمريكي
(٩٨,٩٩٩,٦٤٦)	-١٠%	(٢٤٧,٥٦٣,٣٧٩)	-١٠%	
٥٠,٣٥٧,٩٨٧	+١٠%	٥٥,٧١٠,٢٨٦	+١٠%	درهم الإماراتي
(٥٠,٣٥٧,٩٨٧)	-١٠%	(٥٥,٧١٠,٢٨٦)	-١٠%	
٢,٥٠١,٧٧٣	+١٠%	٢,١٨٥,٨٠٤	+١٠%	يورو
(٢,٥٠١,٧٧٣)	-١٠%	(٢,١٨٥,٨٠٤)	-١٠%	
٨٨٥,٥٤٧	+١٠%	٩٨٦,٥١٢	+١٠%	ريال سعودي
(٨٨٥,٥٤٧)	-١٠%	(٩٨٦,٥١٢)	-١٠%	
١,٢١٠,٢٢٤	+١٠%	١٩,٨٠٥,٩٤٣	+١٠%	جنيه إسترليني
(١,٢١٠,٢٢٤)	-١٠%	(١٩,٨٠٥,٩٤٣)	-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 استثمارية التمويل وبين المرونة عن طريق الحصول على قروض من البنوك. وتدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطي كافي وعن طريق الحصول على تسهيلات أو القروض، وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعالية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

## شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

### ٣٧- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية - تابع

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

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

الالتزامات المالية					
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	أقل من ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
-	-	٢٠,٠٠٨,٠٢٧	٨٠٣,٣٥٧,٢٥٦	-	٨٢٣,٣٦٥,٢٨٣
٦,٦٧٠,٢٠٢,٩٤٩	-	-	-	-	٦,٦٧٠,٢٠٢,٩٤٩
-	٢٠٤,٤٧٦,٦٦٢	٤,٥٦٣,٠٣٢,٢٨٦	٢,٠٦٧,٢٧٥,٤٠٥	٦,٨٣٤,٧٨٤,٣٥٣	٦,٨٣٤,٧٨٤,٣٥٣
-	-	٤٤,٧٧٢,٧٢٦	٢٣,٦٢٦,١٩٥	٦٨,٣٩٨,٩٢١	٦٨,٣٩٨,٩٢١
-	-	-	-	٤١,٢٧٨,٠١٠	٤١,٢٧٨,٠١٠
١١٤,٨٥١,٦٨١	-	-	-	-	١١٤,٨٥١,٦٨١
٦,٧٨٥,٠٥٤,٦٣٠	٢٢٤,٤٨٤,٦٨٩	٥,٤٥٢,٤٤٠,٢٧٨	٢,٠٩٠,٩٠١,٦٠٠	١٤,٥٥٢,٨٨١,١٩٧	١٤,٥٥٢,٨٨١,١٩٧
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (معدلة)	أقل من ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٤٩,٩٨٠	-	١٠,٨٣٨,٩٤٣	-	-	١١,٠٨٨,٩٢٣
-	-	٣٥,٣٧٢,٥٨٥	٥٧٥,٦٦٧,٩٩١	-	٦١١,٠٤٠,٥٧٦
٥,٦١٥,٣٦٦,٧٢١	-	-	-	-	٥,٦١٥,٣٦٦,٧٢١
-	١٨٥,٦٠٠,٨٠٠	١٦٦,١٦٠,٤٠٠	-	-	٣٥١,٧٦١,٢٠٠
-	-	١١,٩٨٢,١٠٦	-	-	١١,٩٨٢,١٠٦
-	-	٣٦,٢٦٢,٨١٥	-	-	٣٦,٢٦٢,٨١٥
٣٦,٨٦٨,٤٦٢	-	-	-	-	٣٦,٨٦٨,٤٦٢
٥,٦٥٢,٤٨٥,١٦٣	٢٣١,٨١٢,٣٢٨	٧٩٠,٠٧٣,٣١٢	-	-	٦,٦٧٤,٣٧٠,٨٠٣

### ٣٨- 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 و التزامات ايجار.

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

٣٩- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لسنة ٢٠٢٠ لتتمشي مع عرض القوائم المالية لهذه السنة.

٤٠- أحداث هامة

حدثت بعض الأحداث الجوهرية 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 وآثارها 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 ٢٠٢١، ولكنها قد تؤثر على القوائم المالية المستقلة للفترات 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.