

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)  
وشركتها التابعة

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

المحتويات

الصفحة

٣	تقرير مراقب الحسابات
٤	قائمة المركز المالي المجمعة
٥	قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
٦	قائمة الدخل الشامل المجمعة
٧	قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
٨	قائمة التدفقات النقدية المجمعة
٩-٤٤	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

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

### تقرير عن القوائم المالية المجمعة

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لشركة إعمار مصر للتنمية - شركة مساهمة مصرية - ("الشركة" أو "الشركة الام") و شركتها التابعة ("المجموعة") والتمثلة في قائمة المركز المالي المجمعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وكذا القوائم المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل وللتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإفصاحات.

### مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

هذه القوائم المالية المجمعة مسؤولة إدارة المجموعة ، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المجمعة 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 المجمعة 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 المجمعة خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

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

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

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

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

**مراقب الحسابات**



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

القاهرة في: ٤ مارس ٢٠٢١

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) و شركتها التابعة

قائمة المركز المالي المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
		<b>الأصول</b>
		<b>أصول غير متداولة</b>
٢,١٤٨,٨٥٦,٢٧٨	٢,٧٤٣,٤٨٢,٢٦٨	(٤)
٩٥٨,٥١٩,٥٨٦	٩٧٤,٦٧٠,٩٢٣	(٥)
٥٦١,٧٩٥,٦٩٠	٨٥٨,٨٠٦,٤٩٣	(٦)
٢٨٢,٥٣٠,٥٧٩	٣٠٠,٠٢٢,١٨٧	(٢٨)
٣,٩٥١,٧٠٢,١٣٣	٤,٨٧٦,٩٨١,٨٧١	
		<b>أصول متداولة</b>
١٦,٤٩٥,٨٤٨,٠٦٠	٢٢,٠١٧,٧٨٥,٠٣٩	(٧)
٨,٨٣٢,٢٢٦,٢٥٩	٤,٦٢١,٠٤٧,٦٧٩	(٨)
٢,٠٨٦,٢٢٧,٦٥٥	١,٨٦٢,٠١٢,٩٢٦	(٩)
١٠,٣١٨	١٧٨,١٧٧,١٢١	(١٠)
٧,٦٩٤,٦٨١,٠١٨	٩,٢٦٨,٤٣٤,١١٣	(١١)
٣,٥١٠,٨٢٤,٥٤٦	٦,١٤٦,٣٢٤,١٣٤	(١٢)
٣٨,٦١٩,٨١٧,٨٥٦	٤٤,٠٩٣,٧٨١,٠١٢	
٤٢,٥٧١,٥١٩,٩٨٩	٤٨,٩٧٠,٧٦٢,٨٨٣	
		<b>حقوق الملكية والالتزامات</b>
		<b>حقوق الملكية</b>
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	(٢٠)
١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	
٤٣٤,٠١٥,٩٩٧	٥٢٠,٩٧٩,٦٩١	
٩,٥٦٨,٣٣٦,٧٤٢	١١,١٥٩,٧٨١,٦٠٨	
١٥,٨٨١,٩٧٦,٩٠٧	١٧,٥٦٠,٣٨٥,٤٦٧	
٧,٥٠٠	٧,٥٠٠	
١٥,٨٨١,٩٨٤,٤٠٧	١٧,٥٦٠,٣٩٢,٩٦٧	
		<b>الالتزامات</b>
		<b>التزامات غير متداولة</b>
١٠,٢٥٥,٥٩٠	-	(١٣)
-	١٣٢,٣٦٦,٥٥٠	(١٨)
٣٧,٨٩٠,٠٣٢	٣٦,٢٦٢,٨١٥	(١٤)
٤٨,١٤٥,٦٢٢	١٦٨,٦٢٩,٣٦٥	
		<b>التزامات متداولة</b>
٦٤,٨٦٠,١٩٣	٦١,٨٥٨,٩٤١	(١٥)
٨,٣٢٦,٢٥٦,٥٣٨	٩,٤٦٨,٤٩٢,٧٧٥	(١٦)
١٦٨,٣٥٤,٥٨٥	٣٦,٨٦٨,٤٦٢	(١٠)
٣٦٩,٩٥٢,٥٠٣	٢٢٩,٨٩٠,١٩٩	
١٧,٢٧٠,٤٠٥,٢٣٢	٢٠,٦٥٥,٨٩٠,٣٢٢	(١٧)
٤٣١,٥٣٧,٦٦٤	٦١١,٠٤٠,٥٧٦	(١٩)
٨٤,٨٨٥	١٠,٢٥٥,٥٩٠	(١٣)
٩,٩٣٨,٣٦٠	-	(١٠)
-	١٦٧,٤٤٣,٦٨٦	(١٨)
٢٦,٦٤١,٣٨٩,٩٦٠	٣١,٢٤١,٧٤٠,٥٥١	
٢٦,٦٨٩,٥٣٥,٥٨٢	٣١,٤١٠,٣٦٩,٩١٦	
٤٢,٥٧١,٥١٩,٩٨٩	٤٨,٩٧٠,٧٦٢,٨٨٣	

عضو مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٧) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) و شركتها التابعة

قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٦٧٤,٧٠٢,٢٠٥	٤,٦٨٣,٥٠٨,٧٣٥	(٢١)
(٣,٤١٦,٤٣١,٦٨٧)	(٢,٩٦٤,٧٦١,٣٠٠)	(٢٢)
٢,٢٥٨,٢٧٠,٥١٨	١,٧١٨,٧٤٧,٤٣٥	
(٤٢٥,١٨٧,٠٣٩)	(٤٨٤,٢٠٠,٢٩٠)	(٢٣)
(١,٣٧٢,٤٢٢,٤٢٥)	(٥٣٩,٢٧١,١١٢)	(٢٤)
١,٧٦٣,٥٧٣,٥٩٦	١,٢٦٨,٧٢٥,٦٥٥	(٢٥)
(٥٢,٣٣٠,٦٧٥)	(١٤,٠٤٥,٣٥٢)	(٢٦)
١٩٩,٧٢٨,٨٧٨	١٧٠,٧٧٢,٩١٥	(٢٧)
(١٨,٥٧٤,٨٤٢)	(٣,٣٦٠,١٤٩)	(١٥)
٥,٧٨٤,٦٠٨	٢,٥٥٦,٦٢٤	(١٥)
٢,٣٥٨,٨٤٢,٦١٩	٢,١١٩,٩٢٥,٧٢٦	
(٦١٩,٥٦٨,٧٤٥)	(٤٤١,٥١٧,١٦٦)	(٢٨)
١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤	١,٦٧٨,٤٠٨,٥٦٠	
٠,٣٥	٠,٣٤	(٣٠)

الإيرادات

تكلفة الإيرادات

مجمول الربح

مصروفات بيعيه وتسويقية

مصروفات عمومية وإدارية

إيرادات تمويلية

مصروفات تمويلية

صافي إيرادات أخرى

مخصصات

مخصصات انتفي الغرض منها

أرباح السنة قبل ضرائب الدخل

ضرائب الدخل

أرباح السنة

نصيب السهم في الأرباح - الأساسي والمخفض

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) و شركتها التابعة

قائمة الدخل الشامل المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤	١,٦٧٨,٤٠٨,٥٦٠	ارباح السنة
-	-	الدخل الشامل الأخر
<u>١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤</u>	<u>١,٦٧٨,٤٠٨,٥٦٠</u>	<b>إجمالي الدخل الشامل</b>
١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤	١,٦٧٨,٤٠٨,٥٦٠	توزع كالتالي:
-	-	الشركة الأم
<u>١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤</u>	<u>١,٦٧٨,٤٠٨,٥٦٠</u>	حقوق الحصص غير المسيطرة
		<b>إجمالي الدخل الشامل</b>

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٧) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) و شركاتها التابعة

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

الإجمالي	حقوق الحصص غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم	ارباح مرحلة	احتياطي قانوني	علاوة اصدار	رأس المال	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤,١٤٢,٧١٠,٥٣٣	٧,٥٠٠	١٤,١٤٢,٧٠٣,٠٣٣	٨,٠٠٠,٠٠٧,٩٣٥	٢٦٣,٠٧٠,٩٣٠	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤	-	١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤	١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
-	-	-	(١٧٠,٩٤٥,٠٦٧)	١٧٠,٩٤٥,٠٦٧	-	-	محول الى احتياطي قانوني
١٥,٨٨١,٩٨٤,٤٠٧	٧,٥٠٠	١٥,٨٨١,٩٧٦,٩٠٧	٩,٥٦٨,٣٣٦,٧٤٢	٤٣٤,٠١٥,٩٩٧	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١,٦٧٨,٤٠٨,٥٦٠	-	١,٦٧٨,٤٠٨,٥٦٠	١,٦٧٨,٤٠٨,٥٦٠	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
-	-	-	(٨٦,٩٦٣,٦٩٤)	٨٦,٩٦٣,٦٩٤	-	-	محول الى احتياطي قانوني
١٧,٥٦٠,٣٩٢,٩٦٧	٧,٥٠٠	١٧,٥٦٠,٣٨٥,٤٦٧	١١,١٥٩,٧٨١,٦٠٨	٥٢٠,٩٧٩,٦٩١	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٧) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.



شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) و شركتها التابعة

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	ايضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٣٥٨,٨٤٢,٦١٩	٢,١١٩,٩٢٥,٧٢٦	الأنشطة التشغيلية
		أرباح السنة قبل ضرائب الدخل
١٨٠,٣٦٦,٥٠٩	٢١٣,٢٠٩,٠٩٧	(٤) اهلاك أصول ثابتة
٥,٤٦٧,٠٩٩	١٠,٤٦٠,٥٥١	(٦) اهلاك استثمارات عقارية
٥٠,٥٠٠,٦٩٢	١٤,٤١٥,٦٦٣	(١٤) التزامات نهاية الخدمة مكونة
-	(٤,١٧٥,٥٦٨)	(١٤) التزامات نهاية الخدمة انتفي الغرض منها
١٨,٥٧٤,٨٤٢	٣,٣٦٠,١٥٠	(١٥) مخصصات مكونة
(٥,٧٨٤,٦٠٨)	(٢,٥٥٦,٦٢٤)	(١٥) مخصصات انتفي الغرض منها
(٣٥,٧٤٦,٣٤٦)	(١٨,٦٧٤)	ارباح بيع اصول ثابتة
٢٧,٤٦٧,٢٣١	-	(٧) انخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير
-	(١٢,٠٦٠,٩٣٠)	(٧) رد انخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير
٥٢,٣٣٠,٦٧٥	١٤,٠٤٥,٣٥٢	(٢٦) مصروفات تمويلية
(١,٧٦٣,٥٧٣,٥٩٦)	(١,٢٦٨,٧٢٥,٦٥٥)	(٢٥) ايرادات تمويلية
٨٨٨,٤٤٥,١١٧	١,٠٨٧,٨٧٩,٠٨٨	
٣٤٧,٩٣٥,٧٩٦	٢٢٤,٢١٤,٧٢٩	التغير في العملاء واوراق قبض
-	(١٧٨,١٦٦,٨٠٣)	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(١,٦٧٣,٩٢٣,٦١٨)	(١,٥٩٨,٣٣٦,٣٧١)	التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً ومديون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى
(٤,٤٢٤,٩١٤,٣٢٧)	(٥,٥١٢,١٧١,٢٤٠)	التغير في عقارات لغرض التطوير
٢,٥٧٩,٧٨٢,٠٩٩	٣,٣٨٥,٤٨٥,٠٩٠	التغير في عملاء دفعات مقدمة
١,٨٨٦,٩٨٠,٨٣٥	١,١٣٩,٤٩٧,٩٤١	التغير في الموردين ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٣٨,٠٩٧,١٢٧	(١٣٤,٣١٩,٨٧٩)	التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٥٤,٦٩٤,١٧٦	١٧٩,٥٠٢,٩١٢	التغير في تأمينات ضمان أعمال
(١,٧٢٧,٩٣٤)	(٧,٩٤٠,٩٩٦)	(١٢) ودائع محتجزة كغطاء خطاب ضمان و اعتماد
(١١,٥٦٠,٤٦٣)	(٣,٨٠٤,٧٧٨)	(١٥) مخصصات مستخدمة
(٤٤,١٠٢,٦٤٤)	(١١,٨٦٧,٣١٢)	(١٤) التزامات نهاية الخدمة مدفوعة
(٥٥١,٣٣٥,٦٩١)	(٥٩٩,٠٧١,٠٧٨)	المسدد من ضريبة الدخل
(٩١١,٦٢٩,٥٢٧)	(٢,٠٢٩,٠٩٨,٦٩٧)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
١,٧٢٤,٠١٥,٢٤٧	١,٢٧٨,٨٧٠,٤٣٥	الأنشطة الاستثمارية
(٩٢,٢٥٧,٣٣١)	(٥٦,٦٠٣,٣٢٧)	(٤) ايرادات تمويلية مقبوضة
٣٨,١٨٢,٨٣٨	٢٨,٢٦٤	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٧٦,٥٧٣,٧٧٨)	(٤,١٥٢,٩٠٨)	(٦) متحصلات من بيع اصول ثابتة
(٦٣١,٦١٣,١٧٥)	(٧٦٧,٣٩٢,٦٨٧)	(٥) مدفوعات لشراء استثمارات عقارية
(١١,٥٥٥,٢٢٦,٢٦٠)	(٧,٨٣٤,٨٤٦,٤٢٠)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة تحت الانشاء
٩,٦٨١,١٨٩,٣٥٩	١٢,٠٤٦,٠٢٥,٠٠٠	مدفوعات لشراء استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
١,٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٩٨,١٢٥,٠٠٠	(١٢) متحصلات من بيع استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
٣٨٧,٧١٦,٩٠٠	٤,٨٦٠,٠٥٣,٣٥٧	ودائع (أكثر من ٣ شهور)
		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٤٧٩,٥٨٩)	(٨٤,٨٨٥)	(١٣) الأنشطة التمويلية
-	(١٢,٧٨٢,٩٦٦)	سداد تسهيلات ائتمانية
(٥٤,٤٢٧,١١١)	(١٥,٢٥٥,٠٩٠)	سداد قرض مستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٥٤,٩٠٦,٧٠٠)	(٢٨,١٢٢,٩٤١)	مصروفات تمويلية مدفوعة
(٥٧٨,٨١٩,٣٢٧)	٢,٨٠٢,٨٣١,٧١٩	صافي الزيادة (النقص) في النقدية وما في حكمها
٦٢,٢٥٥,٠٩٢	٢٢,٨٥١,٨٧٣	صافي فروق تقييم العملة
٣,٦٧٨,٧٧٤,٥٨٥	٣,١٦٢,٢١٠,٣٥٠	(١٢) النقدية وما في حكمها في بداية السنة
٣,١٦٢,٢١٠,٣٥٠	٥,٩٨٧,٨٩٣,٩٤٢	(١٢) النقدية وما في حكمها في نهاية السنة

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٧) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة .

## شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) و شركتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

### ١ - نبذة عامة عن المجموعة و انشطتها

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

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

يتمثل نشاط المجموعة في:

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

- تمتلك شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) (" الشركة" أو " الشركة الأم") نسبة ٨٥٪ من شركة إجماده لإدارة المنشآت (ش.ذ.م.م) (" الشركة التابعة") ( الشركة الأم والشركة التابعة يشار إليهما معا باسم " المجموعة")، وهدف الشركة التابعة إدارة المشروعات ( فيما عدا الإدارة الفندقية) ، تقديم استشارات خدمات السلامة و الصحة المهنية، مقاولات صيانة المباني ، تقديم خدمات النظافة و تحصيل الفواتير .

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

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

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

### ١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

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

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

تم إعداد القوائم المالية المجمعة للشركة وفقاً لفرض الاستمرارية و مبدأ التكلفة التاريخية .

## ٢-٢ أساس التجميع

تتكون القوائم المالية المجمعة من القوائم المالية للشركة الأم وشركتها التابعة كما في وعن السنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. تتحقق السيطرة عندما تكون المجموعة معرضه، أو يحق لها، عوائد متغيرة من خلال مساهمتها في المنشأة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على المنشأة المستثمر فيها.

على وجه التحديد، تتحكم المجموعة في المنشأة المستثمر فيها، وإذا، فقط إذا، كانت المجموعة:

- لها السلطة على المنشأة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للمنشأة المستثمر فيها).
- التعرض للعوائد المتغيرة الناتجة من الشراكة في المنشأة المستثمر فيها، أو امتلاكها حقوق في هذه العوائد.
- القدرة على استخدام سلطتها على المجموعة المستثمر فيها للتأثير على مبلغ العوائد منها.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت المجموعة تسيطر على المنشأة المستثمر فيها أم لا، إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات في واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. تدرج الأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات للشركة التابعة التي تم اقتناؤها أو التصرف بها خلال السنة في القوائم المالية المجمعة من تاريخ سيطرة المجموعة حتى تاريخ توقف المجموعة عن السيطرة على الشركة التابعة.

تنطبق المحاسبة عن تجميع الأعمال طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٩) فقط عندما يتم الاستحواذ على "الأعمال". يتم استخدام طريقة الاستحواذ للمحاسبة عن تجميع الأعمال عند الاستحواذ على الشركات التابعة بواسطة المجموعة. يتم قياس تكلفة الاستحواذ على إنها القيمة العادلة للأصول والالتزامات وحقوق الملكية والالتزامات المحتملة في تاريخ الاستحواذ. يتم تحديد قيمة الأصول والالتزامات والالتزامات المحتملة بالقيمة العادلة بصرف النظر عن نسبة حقوق الحصص غير المسيطرة. يتم الاعتراف بالزيادة في تكلفة الاستحواذ عن نصيب المجموعة في القيمة العادلة لاصافي الأصول كشهرة. إذا كانت تكلفة الاستحواذ تقل عن القيمة العادلة لاصافي الأصول فيتم تسجيل الفرق مباشرة في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

### تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة:

- أ - يتم استبعاد القيمة الدفترية لاستثمار الشركة الأم في الشركة التابعة مع نصيب الشركة الأم في حقوق الملكية في الشركة التابعة.
- ب - يتم تحديد حقوق الحصص غير المسيطرة في صافي ربح أو خسارة الشركة التابعة المجمعة خلال الفترة التي تعد عنها القوائم المالية.
- ج - يتم تحديد حقوق الحصص غير المسيطرة في صافي أصول الشركة التابعة المجمعة وتعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة القابضة وتتكون حقوق الحصص غير المسيطرة في صافي الأصول من:
  - (١) مبلغ حقوق الحصص غير المسيطرة في تاريخ التجميع الأصلي.
  - (٢) نصيب الحصص غير المسيطرة في التغير في حقوق الملكية من تاريخ التجميع.
- د - يتم الاستبعاد الكامل للأرصدة والمعاملات والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة.

## شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) و شركتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

### ٢-٢ أساس التجميع - تابع

- تعد القوائم المالية للشركة الأم وكذا القوائم المالية للشركة التابعة التي تستخدم في إعداد القوائم المالية المجمعة في نفس التاريخ.
- يتم إعداد القوائم المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتشابهة وللأحداث التي تتم في نفس الظروف.
- تعرض الحصص غير المسيطرة في المركز المالي المجمع ضمن حقوق الملكية في بند منفصل عن حقوق ملكية مساهمي الشركة الأم. كما يعرض نصيب الحصص غير المسيطرة في ربح أو خسارة المجموعة بشكل منفصل.
- تتمثل حصة حقوق الحصص غير المسيطرة في الشركة التابعة بالقوائم المالية المجمعة فيما يلي:

النسبة	اسم الشركة
٪١٥	شركة إعمار الدولية ش.ذ.م.م- الامارات

### ٣-٢ التغييرات في السياسة المحاسبية

السياسات المحاسبية المطبقة في هذا السنة هي تلك المطبقة في السنة السابقة .

### ٤-٢ معايير أصدرت ولم تطبق بعد

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

### معييار المحاسبة المصري ٤٧: الأدوات المالية: -

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

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

يتطلب نموذج الاضمحلال الجديد الاعتراف بمخصصات الاضمحلال في القيمة بناءً على الخسائر الائتمانية المتوقعة بدلاً من الخسائر الائتمانية المتكبدة كما هو الحال في معيار المحاسبة المصري ٢٦. وهو ينطبق على الأصول المالية المصنفة بالتكلفة المستهلكة وأدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، أصول العقود بموجب معيار المحاسبة المصري ٤٨: الإيراد من العقود مع العملاء، والإيجار مستحق التحصيل، وارتباطات القروض وبعض عقود الضمان المالي. يتطلب المعيار الجديد أيضًا إيضاحات أكثر وتغييرات في طريقة العرض. من المتوقع أن يغير ذلك طبيعة ومدى إيضاحات المجموعة عن أدواتها المالية.

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

## ٤-٢ معايير أصدرت ولم تطبق بعد (تابع)

### معايير المحاسبة المصري ٤٨ : الإيراد من العقود مع العملاء :-

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

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

### معايير المحاسبة المصري ٤٩ : الإيجار

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

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

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

## ٥-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية المجمعة قيام الإدارة بعمل أحكام وتقديرات تؤثر على قيم الإيرادات، والمصروفات، والأصول، والالتزامات المدرجة بالقوائم المالية المجمعة وما يصاحبها من إفصاحات وكذا الإفصاح عن الالتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية المجمعة. وقد ينشأ عن عدم التأكد المحيط بهذه الافتراضات والتقديرات نتائج تتطلب إدخال تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

ويجري مراجعة التقديرات وما يصاحبها من افتراضات بشكل مستمر. ويتم الاعتراف بالتعديلات التي تطرأ على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يجري خلالها مراجعة التقديرات.

وفيما يلي الأحكام والتقديرات الرئيسية التي تؤثر تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية المجمعة للمجموعة:

### الأحكام

#### الاعتراف بالإيراد الناشئ عن بيع الوحدات العقارية

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

## ٥-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة (تابع)

### تصنيف العقارات

تحدد المجموعة إذا ما كانت العقار مصنّف كاستثمار عقاري أو عقار بغرض التطوير: يتكون الاستثمار العقاري من الأراضي والمباني غير المشغولة بواسطة المجموعة و التي لا تعتزم المجموعة استخدامها في عملياتها أو بيعها ضمن سياق النشاط المعتاد ولكن يحتفظ به بشكل رئيسي لتوليد إيراد إيجار أو ارتفاع في القيمة. معظم هذه الأراضي والمباني يتم تأجيرها للمستأجرين ولا يُعْتزَم بيعها ضمن سياق النشاط المعتاد.

أما العقار بغرض التطوير هو عقار يُحتفظ به لبيعه ضمن سياق النشاط المعتاد. وتعد هذه العقارات بشكل رئيسي العقارات السكنية التي تقوم المجموعة بتطويرها وتعزم بيعها قبل أو عند الانتهاء من بناءها.

### التزامات التأجير التشغيلي - المجموعة بصفتها مؤجر

دخلت المجموعة في عقود إيجار لاستثماراتها العقارية. وحددت المجموعة بناءً على تقييم شروط وأحكام التعاقد ان معايير الإيجار التمويلي لم تتوافر و تقوم المجموعة 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 المجمعة وتحدده المجموعة استناداً إلى معاملات مشابهة.

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

### تقييم الاستثمارات العقارية

تستعين المجموعة بخدمات خبراء تقييم مستقلين مؤهلين مهنيًا من أجل الحصول على تقديرات القيمة السوقية للاستثمارات العقارية وذلك باستخدام أساليب تقييم متعارف عليها لأغراض مراجعة اضمحلال القيمة والإفصاحات في القوائم المالية المجمعة.

### اضمحلال قيمة العملاء و الارصدة المدينة الاخرى

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

### العمر الإنتاجي للأصول الثابتة والاستثمارات العقارية

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

### تكلفة استكمال المشروعات

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

## ٥-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة (تابع)

### الضرائب

تخضع المجموعة لضريبة الدخل المفروضة في مصر. ويتحتم اتخاذ أحكام هامة من أجل تحديد إجمالي مخصصات الضرائب الحالية والضرائب المؤجلة. ولقد وضعت المجموعة المخصصات، استناداً إلى تقديرات معقولة، ووضعت 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 المجموعة ومصحة الضرائب. وقد تنشأ مثل هذه الاختلافات في التفسير في مواضع 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 المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك مؤشرات على اضمحلال قيمة الأصول غير المالية في كل فترة من فترات إعداد القوائم المالية المجمعة. 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 للتدفق وتختار معدل الخصم المناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

## ٦-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

### الاعتراف بالإيرادات

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

- إيرادات بيع العقار المكتمل  
يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقار عندما تنتقل مخاطر ومنافع الملكية من المجموعة للعملاء. وذلك عند تسليم الوحدات للعملاء تسليمياً فعلياً أو حكماً.
- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري  
يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار باستخدام القسط الثابت على مدة العقد وتدرج في بند الإيرادات الأخرى بقائمة الأرباح أو الخسائر.
- إيرادات الفنادق  
يتم الاعتراف بإيرادات الإقامة، الاغذية والمشروبات والخدمات الأخرى ذات العلاقة بالصافي بعد خصم الخصومات والضرائب عند تقديم الخدمات.

## ٦-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

### - إيرادات تمويلية

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

### - إيرادات الخدمات المقدمة للعملاء

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

### احتياطي قانوني

وفقاً لأحكام قانون الشركات والنظام الأساسي للمجموعة يتم تحويل ٥٪ من صافي ربح السنة السابقة إلى الاحتياطي القانوني. ويجوز للمجموعة 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 المجموعة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ الميزانية، فيتم عرض رصيد القرض ضمن الالتزامات طويلة الأجل. ويتم قياس القروض والاقتراض بفوائد بعد الاعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال. وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الالتزامات بالإضافة إلى عملية الاستهلاك.

بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الأرباح أو الخسائر. ويتم احتساب التكلفة المستهلكة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحصول على الاقتراض والأتعاب أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال. ويدرج الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

### تكلفة الاقتراض

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

### ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

### ضرائب الدخل الجارية

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



## ٦-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

### ضرائب الدخل المؤجلة

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

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

### عقارات لغرض التطوير

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

تشتمل تكلفة العقارات لغرض التطوير على تكلفة الأراضي والمصروفات الأخرى ذات العلاقة التي يتم 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 الانشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة. ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل (٢٠-٥٠ سنوات).

### استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

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

ويطلب ذلك التبويب استخدام الحكم الشخصي بدرجة عالية ولاتخاذ هذا القرار تقوم المجموعة بتقييم النية والقدرة على الاحتفاظ بتلك الاستثمارات حتى تاريخ الاستحقاق ، وإذا أخفقت المجموعة 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 أو في حالة الاستهلاك.

٦-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك و الخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة. وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما تتحقق تلك التكلفة واستيفاء شروط الاعتراف بها . وبالمثل ، عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة ، يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإحلال وذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف . ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر عند تحققها .

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

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

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل .

يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

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

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإسترادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الإسترادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر .

اصول ثابتة تحت 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).

٦-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

**اضمحلال قيمة الأصول**

**اضمحلال قيمة الأصول المالية**

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

**اضمحلال قيمة الأصول غير المالية**

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

**النقدية وما في حكمها**

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

**الموردون والمصروفات المستحقة**

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

**المخصصات**

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة 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.

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

٦-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

**التأمينات الإجتماعية و مزايا نهاية الخدمة**

أ - **التأمينات الاجتماعية** : تقدم المجموعة مساهمات للهيئة لفترة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحسب كنسبة من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات المجموعة على هذه المساهمات والتي تحمّل للمصاريف عند استحقاقها.

ب - **مزايا نهاية الخدمة** : تعطى المجموعة مزايا نهاية الخدمة لموظفي المجموعة ويتم احتساب الحق في الحصول على هذه المزايا بناء على آخر مرتب وطول فترة الخدمة للموظفين، كما يشترط أن يكمل الموظف حد أدنى كفترة خدمة. ويتم إثبات استحقاق التكلفة المتوقعة لتلك المزايا خلال فترة التوظيف.

**ترجمة العملات الأجنبية**

يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات.

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

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

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

**الالتزامات المحتملة 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 .

## ٦-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

### العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الإضمحلال .

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

### قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن الحصول عليه من بيع أصل أو الذي يمكن دفعه لنقل/تحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو السوق الذي سيعود بأكثر فائدة (السوق الأكثر نفعاً) للأصل أو للالتزام.

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

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

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

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

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

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

## ٦-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة – تابع

### قياس القيمة العادلة – تابع

وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية المجمعة 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 المجمعة. ولأغراض إفصاحات القيمة العادلة، وضعت المجموعة فئات للأصول والالتزامات استنادا إلى طبيعتها، وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى التي تصنف به في تسلسل القيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

### ٣- القطاعات التشغيلية

يتمثل قطاع الأعمال الرئيسي للمجموعة في تطوير مشاريع عقارية وبيع الوحدات المطورة. ولا تعد الأرباح والاستثمارات المرتبطة بقطاعات أعمال أخرى جوهرية في الوقت الحالي. وبالتالي، لا تستوفي قطاعات البيع والخدمات التجارية وخدمات الضيافة والفنادق معايير القطاعات التي يتم التقرير عنها وفقا لمعيار المحاسبة المصري (٤١) ومن ثم لا يجري الإفصاح عنها بشكل منفصل في القوائم المالية المجمعة. وقد جرى التقرير عن جميع إيرادات المجموعة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ على أساس وجود قطاع تشغيلي واحد في القوائم المالية المجمعة.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) و شركتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤- أصول ثابتة

التكلفة	أراضي	مباني	حاسب آلي	معدات ثقيلة	وسائل نقل	أثاث ومعدات مكاتب نماذج بيوت	أدوات ومعدات	لافتات دعائية وأصول أخرى	الإجمالي
في ١ يناير ٢٠٢٠	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
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	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	٣٦,٣٠٤,٢٩٤	١١,٣٢٠,٦٤٩	-	٧٥١,٢٤١,٣٥٠
استبعاات	-	-	(١٤,٠٩٩)	-	-	(٣٨,٠٤٨)	(١٦,١٢٠)	-	(٦٨,٢٦٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٩١,٨٣٢,٧٤٧	٢,٥٠٨,٥٥٦,٦٥٣	١٧١,٨١٨,٥٢٩	٣١١,١٣٨,١٩٧	٦٧,٢٩٧,٣٦٣	٢٦٦,٧٥٢,١٨٣	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)	(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)	(١٤,٣٣٢,٧٩٩)	-	(٢١٣,٢٠٩,٠٩٧)
اهلاك السنة	-	-	٤,٥٠٩	-	-	٣٨,٠٤٨	١٦,١٢٠	-	٥٨,٦٧٧
استبعاات	-	-	-	-	-	-	-	-	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	(٣٢٣,٥٩٥,٢٧٢)	(١٣٣,٧٦٢,٩٩٨)	(١٠٩,٤٥٢,٨٣٣)	(٥٣,٧٠٣,٧٣٩)	(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	٣٥,١٦٧,٦٣٦	٧١٣	٢,٧٤٣,٤٨٢,٢٦٨
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٨٤,٠٦٨,٩٢٠	١,٦٠١,٨٣٧,١٥٢	٤٠,٢٧٦,٣٦٣	٢١٦,٧٦٢,٤٠٧	١٧,٨٤٧,٨٨٩	١٢٥,٢٢١,٢٥١	٢٨,٩٢٨,٠٢٤	٧١٣	٢,١٤٨,٨٥٦,٢٧٨
صافي القيمة الدفترية	٨٤,٠٦٨,٩٢٠	١,٦٠١,٨٣٧,١٥٢	٤٠,٢٧٦,٣٦٣	٢١٦,٧٦٢,٤٠٧	١٧,٨٤٧,٨٨٩	١٢٥,٢٢١,٢٥١	٢٨,٩٢٨,٠٢٤	٧١٣	٢,١٤٨,٨٥٦,٢٧٨
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٨٤,٠٦٨,٩٢٠	١,٦٠١,٨٣٧,١٥٢	٤٠,٢٧٦,٣٦٣	٢١٦,٧٦٢,٤٠٧	١٧,٨٤٧,٨٨٩	١٢٥,٢٢١,٢٥١	٢٨,٩٢٨,٠٢٤	٧١٣	٢,١٤٨,٨٥٦,٢٧٨

- تم تخصيص الإهلاك على النحو التالي :

٢٠٢٠

جنيه مصري

١٠,٢٨١,٤٦٢

١٨٩,٢١٦,٧١٦

١٢,٦٢٠,٤١٩

٢١٢,١١٨,٥٩٧

١,٠٩٠,٥٠٠

٢١٣,٢٠٩,٠٩٧

مصروفات بيعية وتسويقية (إيضاح ٢٣)

مصروفات عمومية وإدارية (إيضاح ٢٤)

مصروفات إدارة المرافق

مصروف الاهلاك المحمل على قائمة الأرباح أو الخسائر

عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٧)

إجمالي مصروف الاهلاك

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) و شركتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤- أصول ثابتة (تابع)

التكلفة	أراضي	مباني	حاسب آلي	معدات ثقيلة	وسائل نقل	أثاث ومعدات مكاتب نماذج بيوت	أدوات ومعدات	لافتات دعائية وأصول أخرى	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
في ١ يناير ٢٠١٩	٨٢,٢١٤,١٩٥	١,٦٨٣,٥٢٥,٢٠٩	١١٢,٩٠٣,٣٩٧	٢٩٩,١٤٩,٧٥٨	٦٢,٣٣٧,٤١٥	٢١٤,٥٢٦,٣٠٥	٦٢,٣٧١,٥١٧	٩,٨٥٨,٨٨٨	٢,٦١١,٣٣٨,١٠٧
إضافات	١,٨٥٤,٧٢٥	١٤,١٦٧,٦١٥	٢٥,٣٦١,٢٧٤	٦,٦٧٣,٦٠٠	٣,٢١٢,٩٩٢	٧,٠٠٨,٧٤٧	١٨,٠١٤,٨٧٨	-	٩٢,٢٥٧,٣٣١
محول من أصول تحت الانشاء (إيضاح ٥)	-	١٥٦,٣٦٥,٦٩٥	-	-	-	٧,٦٧٣,١٧٠	-	-	١٦٨,٢٣٠,٠٥١
استيعادات	-	(٢,٢٢٧,٦٦٢)	(٤٦,٠٦٠)	-	(١,٧١٨,٥٠٠)	-	(٥٨,٠٧٥)	-	(٤,٣٩١,٤٥٩)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٨٤,٠٦٨,٩٢٠	١,٨٥١,٨٢٠,٨٥٧	١٣٨,٢١٨,٦١١	٣٠٥,٨٢٣,٣٥٨	٦٣,٨٣١,٩٠٧	٢٢٩,٢٠٨,٢٢٢	٨٠,٣٢٨,٣٢٠	٩,٨٥٨,٨٨٨	٢,٨٦٧,٤٣٤,٠٣٠
مجموع الاهلاك	-	(١٩٨,٣٢٢,٥٢٣)	(٥٩,٠٠٣,٦٧٥)	(٦٩,٤٦٠,٠١٢)	(٣٩,٢٢٣,١٢١)	(٥٧,٩٠٢,٩٨٤)	(٣٥,٥٩٣,٢٤٣)	(٩,٨٥٤,٦٦٥)	(٥٤٠,١٦٦,٢١٠)
في ١ يناير ٢٠١٩	-	(٥٢,٠٩٨,٢٦٢)	(٣٨,٩٦٧,٢١٠)	(١٩,٦٠٠,٩٣٩)	(٧,٩٥٦,٢٧٢)	(٤٦,٠٨٣,٩٨٧)	(١٠,٨٣٩,٥٦٧)	(٣,٥١٠)	(١٨٠,٣٦٦,٥٠٩)
اهلاك السنة	-	٤٣٧,٠٨٠	٢٨,٦٣٧	-	١,١٩٥,٣٧٥	-	١٨,٠٤٩	-	١,٩٥٤,٩٦٧
استيعادات	-	(٢٤٩,٩٨٣,٧٠٥)	(٩٧,٩٤٢,٢٤٨)	(٨٩,٠٦٠,٩٥١)	(٤٥,٩٨٤,٠١٨)	(١٠٣,٩٨٦,٩٧١)	(٤٦,٤١٤,٧٦١)	(٩,٨٥٨,١٧٥)	(٧١٨,٥٧٧,٧٥٢)
صافي القيمة الدفترية	٨٤,٠٦٨,٩٢٠	١,٦٠١,٨٣٧,١٥٢	٤٠,٢٧٦,٣٦٣	٢١٦,٧٦٢,٤٠٧	١٧,٨٤٧,٨٨٩	١٢٥,٢٢١,٢٥١	٢٨,٩٢٨,٠٢٤	٧١٣	٢,١٤٨,٨٥٦,٢٧٨
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٨٢,٢١٤,١٩٥	١,٤٨٥,٢٠٢,٦٨٦	٥٣,٨٩٩,٧٢٢	٢٢٩,٦٨٩,٧٤٦	٢٣,١١٤,٢٩٤	١٥٦,٦٢٣,٢٢١	٢٦,٧٧٨,٢٧٤	٤,٢٢٣	٢,٠٧١,١٧١,٨٩٧

- تم تخصيص الإهلاك على النحو التالي :

٢٠١٩

جنيه مصري

٤,٨١٦,٠٨٩

١٦٣,٧٣٤,٩٤١

١٠,٧٢٤,٩٧٩

١٧٩,٢٧٦,٠٠٩

١,٠٩٠,٥٠٠

١٨٠,٣٦٦,٥٠٩

مصروفات بيعية وتسويقية (إيضاح ٢٣)

مصروفات عمومية وإدارية (إيضاح ٢٤)

مصروفات إدارة المرافق

مصروف الاهلاك المحمل على قائمة الأرباح أو الخسائر

عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٧)

إجمالي مصروف الاهلاك



شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) و شركتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٥ - أصول ثابتة تحت الإنشاء

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

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

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

٦ - استثمارات عقارية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	التكلفة
٢٨٩,٣٧٨,٣١٨	٥٨٦,١٤٨,٧١٦	رصيد أول السنة
٧٦,٥٧٣,٧٧٨	٤,١٥٢,٩٠٨	أضافات السنة
٢٢٠,١٩٦,٦٢٠	٣٠٣,٣١٨,٤٤٦	محول من عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٧)
٥٨٦,١٤٨,٧١٦	٨٩٣,٦٢٠,٠٧٠	رصيد اخر السنة

٢٠١٩	٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	مجمع الاهلاك
(١٨,٨٨٥,٩٢٧)	(٢٤,٣٥٣,٠٢٦)	رصيد أول السنة
(٥,٤٦٧,٠٩٩)	(١٠,٤٦٠,٥٥١)	اهلاك السنة
(٢٤,٣٥٣,٠٢٦)	(٣٤,٨١٣,٥٧٧)	رصيد اخر السنة
٥٦١,٧٩٥,٦٩٠	٨٥٨,٨٠٦,٤٩٣	صافي القيمة الدفترية

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

- تم التقييم العادل للاستثمارات العقارية عن طريق شركة المجموعة العربية للتقييم والاستشارات (مقيم محايد).
- بلغت القيمة العادلة للاستثمار العقاري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ : ٢٠٢٠,٣٨٠,٨٨٣ : ١,٠٣٢,٣٨٠,٨٨٣ جنيه مصري (٢٠١٩) :
- ٧١٩,٩٧٦,١٩٧ جنيه مصري).

## شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) و شركتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

### ٦ - استثمارات عقارية - تابع

- 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 المجموعة التسلسل التالي لتحديد القيمة العادلة للاستثمار العقاري والإفصاح عنها باستخدام أسلوب التقييم:

الإجمالي جنيه مصري	مستوى (١) جنيه مصري	مستوى (٢) جنيه مصري	مستوى (٣) جنيه مصري
٢٠٢٠	-	-	١,٠٣٢,٣٨٠,٨٨٣
٢٠١٩	-	-	٧١٩,٩٧٦,١٩٧

### ٧ - عقارات لغرض التطوير

٢٠٢٠ جنيه مصري	٢٠١٩ جنيه مصري	
١٦,٤٩٥,٨٤٨,٠٦٠	١٢,٣١٦,٥١٤,١٠٩	رصيد أول السنة
٨,٣٧٨,٥٢٩,٥٣١	٧,٣٦٣,٠٤٧,٦٣٩	إضافات خلال السنة
١,٢١٣,٠١٤	٢,٠٨٣,٤٧٤	تكلفة اقتراض مرسلة خلال السنة
١,٠٩٠,٥٠٠	١,٠٩٠,٥٠٠	إهلاك أصول ثابتة (الجزء المرسل) (إيضاح ٤)
(٣٠٣,٣١٨,٤٤٦)	(٢٢٠,١٩٦,٦٢٠)	المحول الي استثمار عقاري (إيضاح ٦)
(٢,٥٦٧,٦٣٨,٥٥٠)	(٢,٩٣٩,٢٢٣,٨١١)	تكاليف محققة لوحدة تم تسليمها خلال السنة
-	(٢٧,٤٦٧,٢٣١)	انخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٢٢)
١٢,٠٦٠,٩٣٠	-	رد انخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٢٢)
٢٢,٠١٧,٧٨٥,٠٣٩	١٦,٤٩٥,٨٤٨,٠٦٠	رصيد آخر 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 و تكاليف أخرى.

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

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) و شركتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٧ - عقارات لغرض التطوير - تابع

عقارات لغرض التطوير يتم تحليلها كما يلي :

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

يخصم: الانخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير

٢٠١٩	٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٩٦٧,٦٠٠,٥٩٠	٣,٠٤٨,٩٥٦,٧٠٢	أراضي (شاملة فوائد التفسير التي استحققت) *
٣,٠٥٨,١٤٤,٥٨١	٣,٦٦٧,١٨١,٨١٣	استشارات وتصميمات
٩,٥٨٨,٥٧٨,٧٧٨	١٤,٤٣٧,٨٦٨,٠٩٧	أعمال إنشائية وبنية تحتية
٩٠٩,٥١٠,٩٣٧	٨٧٩,٧٠٤,٣٢٣	تكاليف تمويلية مرسمة
١٦,٥٢٣,٨٣٤,٨٨٦	٢٢,٠٣٣,٧١٠,٩٣٥	
(٢٧,٩٨٦,٨٢٦)	(١٥,٩٢٥,٨٩٦)	
١٦,٤٩٥,٨٤٨,٠٦٠	٢٢,٠١٧,٧٨٥,٠٣٩	

يخصم: الانخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير

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

تتمثل حركة الانخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير كما يلي:

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

٨ - استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

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

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) و شركتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٨- استثمارات محتفظ بها حتي تاريخ الاستحقاق (تابع)

٢٠٢٠	٢٠١٩
جنيه مصري	جنيه مصري
٤,٦٢١,٠٤٧,٦٧٩	٨,٨٣٢,٢٢٦,٢٥٩
-	-
٤,٦٢١,٠٤٧,٦٧٩	٨,٨٣٢,٢٢٦,٢٥٩

استثمارات تستحق خلال ١٢ شهر  
استثمارات تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر

٩ - عملاء وأوراق قبض

٢٠٢٠	٢٠١٩
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٠٤٠,٣٥٢,٢٠٤	١,٢٠٣,٦٥٠,٦١٦
١,١٧٦,٥٤٥,٦٣٧	١,٢٤٤,٣٤٩,٢٦٩
٢,٢١٦,٨٩٧,٨٤١	٢,٤٤٧,٩٩٩,٨٨٥
(٣٦٠,٠٨١,٢٣٩)	(٣٦٤,٩٠٣,٥٨٧)
١,٨٥٦,٨١٦,٦٠٢	٢,٠٨٣,٠٩٦,٢٩٨
٥,١٩٦,٣٢٤	٣,١٣١,٣٥٧
١,٨٦٢,٠١٢,٩٢٦	٢,٠٨٦,٢٢٧,٦٥٥

أرصدة عملاء تستحق خلال ١٢ شهر  
أرصدة عملاء خلال أكثر من ١٢ شهر  
خصم القيمة الحالية  
صافي أرصدة العملاء وأوراق القبض  
أرصدة عملاء أخرى - فنادق

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

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

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

- بالإشارة إلى إيضاح رقم (١٣٤) مخاطر الائتمان للعملاء والتي توضح كيفية إدارة وقياس المجموعة لجودة الموقف الائتماني لأرصدة العملاء التي حل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) و شركتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٠ - أطراف ذات علاقة

- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي تضمنتها القوائم المالية المجمعة هي:

٢٠٢٠

الشركة	العلاقة	مدفوعات بالإتابة	برامج حاسب ألي ومصروفات حاسبات وتكنولوجيات	اتعاب ادارة الفندق و مصروفات اخري	اتعاب ادارة المشروعات	ايرادات	متحصلات بالإتابة	وحدات مبيعة*
		جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة تيرنر كونستركشن انترناشيونال ايجيبث	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	-	-	-	-

٢٠١٩

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

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

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) و شركتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٠- أطراف ذات علاقة - تابع

ونتيجة للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تتمثل الأرصدة فيما يلي:

أ - أرصدة الأطراف ذات العلاقة

٢٠٢٠		٢٠١٩		٢٠١٨	
عملاء و أوراق قبض	عملاء دفعات مقدمة	موردين و مصروفات مستحقة	المستحق إلى الأطراف ذات علاقة	المستحق من الأطراف ذات علاقة	العلاقة
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 الرئيسيون بالشركة
<u>٢١٥,٦٤٦</u>	<u>-</u>	<u>١٩٧,٣٨٦,٤٢٦</u>	<u>٣٦,٨٦٨,٤٦٢</u>	<u>١٧٨,١٧٧,١٢١</u>	
عملاء و أوراق قبض	عملاء دفعات مقدمة	موردين و مصروفات مستحقة	المستحق إلى الأطراف ذات علاقة	المستحق من الأطراف ذات علاقة	العلاقة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
-	-	-	١٤٤,٩٧٢,٣٧٢	-	الشركة الأم **
-	-	-	٢٣,٣٨٢,٢١٣	١٠,٣١٨	شركات تابعة للشركة الأم
-	-	٢٤٥,٥٠٤,٠١٩	-	-	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم
٥٥٠,٦٧٧	-	-	-	-	أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة
<u>٥٥٠,٦٧٧</u>	<u>-</u>	<u>٢٤٥,٥٠٤,٠١٩</u>	<u>١٦٨,٣٥٤,٥٨٥</u>	<u>١٠,٣١٨</u>	

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

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

ب - قرض مستحق إلى أطراف ذات علاقة

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩,٩٣٨,٣٦٠	-	شركة إعمار العقارية (ش.م.ع) - الشركة الأم النهائية
<u>٩,٩٣٨,٣٦٠</u>	<u>-</u>	

ج- مزايا أعضاء مجلس الإدارة والمديرين الرئيسيين:

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

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

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) و شركتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١١ - مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,٤٧٠,٠٦١	٧,٤٦٤,٦٨٨	مصروفات مدفوعة مقدماً
٣,٧٣٦,٦٧٧,١٩٥	٤,٣٦٤,٦٦٢,٥٣٥	دفعات مقدمة لموردين ومقاولين*
٣,٠٣٤,١٢٧	٣,٩٥١,٣٢٩	سلف عاملين
٧٥,٤٥٩,٩١٠	٥٠,٨٧٦,٦٤١	فوائد مستحقة
٢٠٨,٨١٠,٥٣٢	٢٦٧,١٣٦,٤٢٨	حسابات جارية - صيانة**
٣,١٥٦,٥١١,٦٢٠	٣,٧٩٠,٢٧٨,٨٣٧	ودائع - صيانة**
-	١٠,٥٣٤,٧٢٨	مصلحة الضرائب - ضرائب القيمة المضافة
٣٢٦,٣٦٣,٢٨٠	٥٠١,١٥٦,٥٣٥	المستحق من عملاء - صيانة واستهلاك مياة
-	٩٥,٩٥٦,١٤١	مدفوعات الي مصلحة الضرائب - أذون خزانه
١٨٠,٣٥٤,٢٩٣	١٧٦,٤١٦,٢٥١	أرصدة مدينة أخرى
٧,٦٩٤,٦٨١,٠١٨	٩,٢٦٨,٤٣٤,١١٣	

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

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

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٤١٦,٣٥٤,٧٣٢	٥,٨١٣,٠٩٢,٤٧٩	أرصدة تستحق خلال ١٢ شهر
٢,٢٧٨,٣٢٦,٢٨٦	٣,٤٥٥,٣٤١,٦٣٤	أرصدة تستحق خلال اكثر من ١٢ شهر
٧,٦٩٤,٦٨١,٠١٨	٩,٢٦٨,٤٣٤,١١٣	

١٢ - النقدية بالصندوق ولدي البنوك

٢٠١٩	٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,٦٠٦,٩١٢	٤,٥٠٦,٥١١	أ - جنيه مصري
٨٣٢,٧٢٠,٣٢٨	٤,٤٥٤,٨٨١,٢٠٨	نقدية بالصندوق
١,٦٤٤,٠١٤,١٩٦	١٥٨,٤٣٠,١٩٢	حسابات جارية
٢,٤٨٤,٣٤١,٤٣٦	٤,٦١٧,٨١٧,٩١١	ودائع
١,٠٢٦,٤٨٣,١١٠	١,٥٢٨,٥٠٦,٢٢٣	ب - عملة أجنبية
١,٠٢٦,٤٨٣,١١٠	١,٥٢٨,٥٠٦,٢٢٣	حسابات جارية
٣,٥١٠,٨٢٤,٥٤٦	٦,١٤٦,٣٢٤,١٣٤	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) و شركتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٢ - النقدية بالصندوق ولدي البنوك - تابع

تم تقييم أرصدة البنوك والنقدية بالعملة الأتية:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٣٥,٢١٧,٥٤٤	٣٢٥,٦١٨,١١١	درهم اماراتي
٧٧١,٣٣٦,٥٣٣	١,١٥٥,٣٩٥,٦١٠	دولار أمريكي
١٣,٦٠٦,٦٧٣	٢٦,٥٣٤,٧٨٨	يورو
٢,٤٨٤,٣٤١,٤٣٦	٤,٦١٧,٨١٧,٩١١	جنية مصري
٣٢٣	١٢,١٠٢,٢٤٢	جنيه استرليني
٦,٣٢٢,٠٣٧	٨,٨٥٥,٤٧٢	ريال سعودي
<u>٣,٥١٠,٨٢٤,٥٤٦</u>	<u>٦,١٤٦,٣٢٤,١٣٤</u>	

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

- بلغ متوسط معدل فائدة الحسابات الجارية ٦,٥ % (٢٠١٩: ١٠,٥٦ %) وبلغ متوسط معدل فائدة الودائع ١٠,٣ % للودائع بالجنية مصري (٢٠١٩: ١١,٥٢ %) للودائع بالجنية مصري.

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٥١٠,٨٢٤,٥٤٦	٦,١٤٦,٣٢٤,١٣٤	نقدية بالصندوق ولدي البنوك
(١٤٨,٦١٤,١٩٦)	(١٥٦,٥٥٥,١٩٢)	نقدية وودائع محتجزة كغطاء خطاب ضمان و اعتماد*
(٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١,٨٧٥,٠٠٠)	ودائع (أكثر من ٣ شهور)
<u>٣,١٦٢,٢١٠,٣٥٠</u>	<u>٥,٩٨٧,٨٩٣,٩٤٢</u>	نقدية وما في حكمها

\* رصيد النقدية لدي البنوك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ يتضمن مبلغ ١٥٦,٥٥٥,١٩٢ جنيه مصري يتمثل في قيمة وديعتان يتم تجديدها بالإضافة الي حساب لدي البنك كغطاء خطاب ضمان وعدد ٢ اعتماد مستندي مصدر من المجموعة (إيضاح ٣٢).



شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) و شركتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٣- تسهيلات ائتمانية

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

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

٢٠٢٠	٢٠١٩	معدل سعر الفائدة	آخر تاريخ استحقاق (تجديد)
جنيه مصري	جنيه مصري		
-	٨٤,٨٨٥	٠,٥% + معدل الاقراض المعلن من البنك المركزي	نوفمبر ٢٠٢١
١٠,٢٥٥,٥٩٠	-	١% + متوسط سعر الخصم المعلن من البنك المركزي	
<u>١٠,٢٥٥,٥٩٠</u>	<u>٨٤,٨٨٥</u>		
١٠,٢٥٥,٥٩٠	-	١% + متوسط سعر الخصم المعلن من البنك المركزي	نوفمبر ٢٠٢١
-	١٠,٢٥٥,٥٩٠		
<u>١٠,٣٤٠,٤٧٥</u>	<u>١٠,٢٥٥,٥٩٠</u>		

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

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) و شركتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٤ - التزامات نهاية الخدمة

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

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

١٥ - مخصصات

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠	المكون خلال السنة	مخصص انتفي الغرض منه خلال السنة	المستخدم خلال السنة	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
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	مخصص مطالبات - قضايا
٤٤,٩٩٩,٣٦٩	١,٧٩٨,١٩٤	-	(٢,٠٠١,١٠٥)	٤٤,٧٩٦,٤٥٨	مخصص مطالبات أخرى
٦٤,٨٦٠,١٩٣	٣,٣٦٠,١٥٠	(٢,٥٥٦,٦٢٤)	(٣,٨٠٤,٧٧٨)	٦١,٨٥٨,٩٤١	
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩	المكون خلال السنة	مخصص انتفي الغرض منه خلال السنة	المستخدم خلال السنة	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٢,١٤٢,٥٦٧	٣,٥٠٢,٨٦٥	(٥,٧٨٤,٦٠٨)	-	١٩,٨٦٠,٨٢٤	مخصص مطالبات - قضايا
٤١,٤٨٧,٨٥٥	١٥,٠٧١,٩٧٧	-	(١١,٥٦٠,٤٦٣)	٤٤,٩٩٩,٣٦٩	مخصص مطالبات أخرى
٦٣,٦٣٠,٤٢٢	١٨,٥٧٤,٨٤٢	(٥,٧٨٤,٦٠٨)	(١١,٥٦٠,٤٦٣)	٦٤,٨٦٠,١٩٣	

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

١٦ - موردون ، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

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

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) و شركتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٦- موردون ، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى - تابع

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

\*\*يتمثل دائنو ودائع صيانة في رصيد الأقساط المحصلة التي تستخدم في ادارة المرافق. يتم ربط هذه المبالغ في ودائع أو إيداعها في حسابات جارية بفوائد لهذا الغرض – إيضاح (١١).

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

\*\*\*مستحق الى مصلحة الضرائب

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

١٧ - عملاء دفعات مقدمة

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

١٨ - التزامات طويلة الاجل

تتمثل في الأقساط المسددة بشيكات أجله لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لتعديل ترخيص نشاط الأرض من زراعى الى عمرانى متكامل ودعم المرافق لمشروع كايرو جيت.

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

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) و شركتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٨ - التزامات طويلة الاجل (تابع)

تتمثل صافي الالتزامات طويلة الأجل فيما يلي:

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

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

١٩ - تأمينات ضمان أعمال

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

٢٠ - رأس المال

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

بموجب قرار اجتماع الجمعية العامة الغير عادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٥ تم تعديل القيمة الاسمية للسهم من ١٠ جنيه مصري (عشرة جنيهات مصرية) لتصبح (واحد جنيه مصرياً) تمهيداً للطرح بالبورصة المصرية ليصبح عدد الأسهم ٤٠١٩٣٣٨٠٠٠ سهم بدلاً من ٤٠١٩٣٣٨٠٠ سهم وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٥ مايو ٢٠١٥.

طبقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ١١ مايو ٢٠١٥ فقد تمت الموافقة علي زيادة راس المال المصدر بقيمة ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري ( ستمائة مليون جنيه مصري لا غير) بسعر اصدار ٣,٨٠ جنيه مصري للسهم ليصبح راس المال المصدر والمدفوع بالكامل بعد الزيادة يبلغ ٤,٦١٩,٣٣٨,٠٠٠ جنيه مصري (اربعة مليارات وستمائة وتسعة عشر مليون و ثلاثمائة وثمانية وثلاثين الف جنيه مصري لا غير) موزعاً علي عدد ٤٦١٩٣٣٨٠٠٠ سهم ، كما بلغت علاوة الإصدار مبلغ ١,٦٠٢,٧٩٠,٠٠٨ جنيه مصري بعد خصم مصاريف الإصدار بمبلغ ٧٧,٢٠٩,٩٩٢ جنيه مصري و تم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ ٢٩ يونيو ٢٠١٥.

## شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) و شركتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

### ٢٠ - رأس المال (تابع)

بتاريخ ٤ أغسطس ٢٠١٥ قامت المجموعة بشراء ٩٠ مليون سهم (أسهم الخزينة) بسعر ٣,٨٠ جنيه مصري للسهم بقيمة إجمالية ٣٤٢,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري للحفاظ على سعر السهم في السوق، بالإضافة إلى تكلفة المعاملة ٥٠٣,٨٤٠ جنيه مصري وذلك طبقاً لآلية استقرار سعر السهم في السوق عقب الطرح.

بتاريخ ١٨ أغسطس ٢٠١٦ تم عقد جمعية عامة غير عادية لتخفيض رأس مال المجموعة 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.

### ٢١ - الإيرادات

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

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

### ٢٢ - تكلفة الإيرادات

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

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

### ٢٣ - مصروفات بيعه وتسويقية

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

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) و شركتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٤- مصروفات عمومية وإدارية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦٣,٧٣٤,٩٤١	١٨٩,٢١٦,٧١٦	مصروفات إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)
٥,٤٦٧,٠٩٩	١٠,٤٦٠,٥٥١	مصروفات إهلاك استثمار عقاري (إيضاح ٦)
١٠٩,١٨٣,٧٠٥	٨٧,٠٦٤,٦٥٧	مزايا ومرتبآت
٢٠,٧٢٦,٩١٥	٢٥,٨٨٥,٤٧٥	أتعاب مهنية واستشارات
٤١,٧٤٥,٢٥٣	٣٢,٧٢٧,١٢٤	مصروفات حاسبات وتكنولوجيا
١٤,٥٠٨,٩٧٨	١٧,٤٥٠,٢٩٢	مصروفات سفر وترفيه
٥,٤٣٩,٨٠٠	٤,٦٧١,٤٩٧	اتصالات
٧١,٤٣٦,٦٤٠	٧٣,٦٣٢,٣٩٨	مصروفات إدارة الخدمات
٥,١٤٧,٨٢٠	٢,٩٦٧,٠٤١	مصروفات بنكية أخرى
١٩,٠٤٢,٧٨٩	١٥,١٧٧,٨٨٤	المساهمة التكافلية للتأمين الصحي
٩٠٦,٠١٨,٤٥٢	٦٩,٤٧٤,٤٤٩	تبرعات
٩,٩٧٠,٠٣٣	١٠,٥٤٣,٠٢٨	مصروفات أخرى
<u>١,٣٧٢,٤٢٢,٤٢٥</u>	<u>٥٣٩,٢٧١,١١٢</u>	

٢٥- إيرادات تمويلية

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

٢٦- مصروفات تمويلية

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

٢٧- إيرادات أخرى

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

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) و شركتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٨ - ضرائب الدخل

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

ضرائب الدخل المؤجلة

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

٢٩ - الموقف الضريبي

أ - ضرائب شركات الأموال

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

ب - ضرائب كسب العمل

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

ج - ضرائب المبيعات / ضريبة القيمة المضافة

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

د - ضريبة الدمغة

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

## شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) و شركتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

### ٣٠- نصيب السهم في الأرباح

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

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

### ٣١- الارتباطات

بلغت تعاقبات المجموعة الخاصة بالأصول تحت التنفيذ وعقارات لغرض التطوير القائمة في تاريخ الميزانية غير مدرجة في القوائم المالية المجمعة مبلغ ١٠,٣٧٤,٦٥٦,٣٣٥ جنيه مصري (٢٠١٩): ١٢,٣٩٧,٣٧١,٣٧٤ جنيه مصري).

#### ارتباطات ناتجة من التأجير التشغيلي - كموجر

قامت المجموعة 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 المجمعة كما يلي:

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

### ٣٢- التزامات محتملة

- قامت المجموعة بإصدار خطاب ضمان نهائي لصالح "الهيئة المصرية لحماية الشواطئ" في ٢٠١٧ ساري حتى عام ٢٠٢٢، غطاء خطاب الضمان البالغ ٥٠ مليون جنيه مصري مغطى بالكامل (إيضاح ١٢).

اعتماد مستندي صدر في ٢٠١٧ لصالح "سيمنز تكنولوجز ش.م.م." بمبلغ ٤٠٨,٤٨٥ يورو (ما يعادل ٨,٤٦٧,٨٩٤ جنيه مصري) مغطى بالكامل (إيضاح ١٢).

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



### ٣٢- التزامات محتملة (تابع)

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

### ٣٣- شيكات آجلة (غير مدرجة ضمن بنود الميزانية)

تبلغ قيمة الشيكات الآجلة المحتفظ بها ٢٣,٣٦٤,٧٧٧,٢٢٤ جنيه مصري (٢٠١٩: ١٨,٦٤٣,٧٩٨,٧٨٢ جنيه مصري) المستلمة من العملاء الخاصة بالوحدات الغير مسلمة وغير مدرجة ضمن بنود الميزانية. هذه الشيكات الآجلة تمثل الأقساط المستقبلية بناء على جدول السداد لكل عميل وفقاً لسياسات المجموعة.

### ٣٤- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

#### نظرة عامة

المجموعة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

(أ) مخاطر الائتمان

(ب) مخاطر السوق

(ج) مخاطر السيولة

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض المجموعة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف المجموعة وسياساتها وعملياتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها وكذلك كيفية إدارة المجموعة لرأس المال. يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم مسؤولية وضع إطار عام لإدارة المخاطر التي تتعرض لها المجموعة والإشراف عليه. وتحمل الإدارة العليا بالمجموعة مسؤولية وضع ومتابعة سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى الشركة الأم عن أنشطتها على أساس دوري منتظم. الإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في المجموعة 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 تتكبدتها المجموعة في حال تعثر العميل أو الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من ارصدة العملاء وأوراق القبض ، المدينون المتنوعون والأرصدة المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة، وكذا من أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

#### ارصدة العملاء و اوراق القبض

أبرمت المجموعة عقود بيع وحدات سكنية وأخرى تجارية بالتقسيط . تم تحديد تلك الأقساط في عقود البيع. وتتعرض المجموعة 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 المجموعة الأقساط المستحقة بشكل مستمر و بالتالي فان تعرض المجموعة لخطر الديون المدومة ليس جوهرياً. ينأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي بالصفات الفردية لكل عميل على حدة. اما الخصائص السكنية لقاعدة عملاء المجموعة، وتشمل مخاطر التعثر عن السداد السائد بالصناعة والدولة التي يعمل بها العملاء، لها تأثير أقل على خطر الائتمان. تحصل المجموعة علي إيراداتها من عدد كبير من العملاء.

#### الأصول المالية الأخرى

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

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

#### أرصدة بنوك

تقوم المجموعة بتخفيض مخاطر الائتمان المتعلقة بأرصدة البنوك عن طريق التعامل مع البنوك جيدة السمعة. ويتولى القطاع المالي بالمجموعة بدعم من الشركة الأم إدارة مخاطر الائتمان الناشئة عن الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية. وتحد المجموعة من تعرضها لخطر الائتمان عن طريق إيداع أرصدة المجموعة لدى بنوك دولية فقط أو بنوك محلية ذات سمعة جيدة، بالإضافة إلى أن البنوك المحلية تخضع لرقابة البنك المركزي المصري و بالتالي يعتبر خطر الائتمان ضئيلاً.

#### المستحق من أطراف ذات العلاقة

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

#### ب) مخاطر السوق

خطر السوق هو خطر تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، مثل خطر سعر صرف العملات الأجنبية وخطر سعر الفائدة ، وهي مخاطر من شأنها أن تؤثر على أرباح المجموعة. وتتضمن الأدوات المالية التي تتأثر بخطر السوق القروض و التسهيلات ذات الفائدة والودائع. ويتمثل الهدف من إدارة خطر السوق في إدارة الخطر والسيطرة عليه ضمن حدود مقبولة وفي نفس الوقت تحقيق عوائد مجزية. لا تحتفظ و لا تصدر المجموعة 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 المجموعة لمخاطر التغير في معدلات الفائدة بالسوق بشكل رئيسي بالتزامات المجموعة 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 المجموعة قبل الضريبة (عن طريق التأثير على القروض ذات سعر الفائدة المتغير). و لا يوجد تأثير لهذا التغير على حقوق الملكية سوى أثر الأرباح على النحو الموضح أدناه:

٢٠١٩

٢٠٢٠

التغير في معدل الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في معدل الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة
+١%	١٦,٤٤٠,١٤٢	+١%	١,٥٨٤,٣٠٢
-١%	(١٦,٤٤٠,١٤٢)	-١%	(١,٥٨٤,٣٠٢)
+١%	(٢٨,٠١٨)	+١%	(٢٨,٠١٨)
-١%	٢٨,٠١٨	-١%	٢٨,٠١٨

تم الإفصاح عن معدل الفائدة على القرض المستحق إلى أطراف ذات علاقة في الإيضاح (١٠ب) المتمم للقوائم المالية المجمعة. تم الإفصاح عن معدلات الفائدة على القروض من المؤسسات المالية في الإيضاح (١٢).

#### 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 الاسترليني في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة. ويرجع الأثر الذي وقع على أرباح المجموعة قبل الضريبة إلى التغيرات في قيمة الأصول والالتزامات النقدية. و يعد تعرض المجموعة لخطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية الأخرى ليست جوهرية.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) و شركتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣٤- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية - تابع

(ب) مخاطر السوق

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

(ج) مخاطر السيولة

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

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

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

الالتزامات المالية

الإجمالي	أكثر من ٥ سنوات	من ١ إلى ٥ سنوات	من ٣ إلى ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١١,٠٨٨,٩٢٣	-	-	١٠,٨٣٨,٩٤٣	٢٤٩,٩٨٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٦١١,٠٤٠,٥٧٦	-	٥٧٥,٦٦٧,٩٩١	٣٥,٣٧٢,٥٨٥	-	تسهيلات ائتمانية
٥,٦٩٤,١٧٤,٠٠٣	-	-	-	٥,٦٩٤,١٧٤,٠٠٣	تأمينات ضمان أعمال
٢٢٩,٨٩٠,١٩٩	-	-	-	٢٢٩,٨٩٠,١٩٩	موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٣٥١,٧٦١,٢٠٠	-	١٦٦,١٦٠,٤٠٠	١٨٥,٦٠٠,٨٠٠	-	ضريبة الدخل المستحقة
٣٦,٨٦٨,٤٦٢	-	-	-	٣٦,٨٦٨,٤٦٢	التزامات طويلة الأجل
٦,٩٣٤,٨٢٣,٣٦٣	-	٧٤١,٨٢٨,٣٩١	٢٣١,٨١٢,٣٢٨	٥,٩٦١,١٨٢,٦٤٤	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
					إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة

## شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) و شركتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

الإجمالي	أكثر من ٥ سنوات	من ١ إلى ٥ سنوات	من ٣ إلى ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢,٩٢٥,٨٣٢	-	١١,٤٣٠,٨٠٣	١,١٢٠,٩٩٩	٣٧٤,٠٣٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ تسهيلات ائتمانية
٤٣١,٥٣٧,٦٦٤	-	٣٨٦,٧٤٠,٥٩٩	٤٤,٧٩٧,٠٦٥	-	تأمينات ضمان أعمال
٥,٢٤٩,٠٥٠,٩٦٣	-	-	-	٥,٢٤٩,٠٥٠,٩٦٣	موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٣٦٩,٩٥٢,٥٠٣	-	-	-	٣٦٩,٩٥٢,٥٠٣	ضريبة الدخل المستحقة
٩,٩٣٨,٣٦٠	-	-	-	٩,٩٣٨,٣٦٠	قرض من أطراف ذات علاقة
١٦٨,٣٥٤,٥٨٥	-	-	-	١٦٨,٣٥٤,٥٨٥	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٦,٢٤١,٧٥٩,٩٠٧	-	٣٩٨,١٧١,٤٠٢	٤٥,٩١٨,٠٦٤	٥,٧٩٧,٦٧٠,٤٤١	إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة

### ٣٥- القيم العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الأصول المالية والالتزامات المالية. وتتضمن الأصول المالية للمجموعة ارصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك، ارصدة العملاء واوراق القبض، وبعض الأرصدة المدبنة أخرى، والاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، والمستحق من أطراف ذات علاقة. أما الالتزامات المالية الخاصة بالمجموعة فتشمل التسهيلات الائتمانية وارصدة الموردين والارصدة الدائنة الأخرى، والمستحق إلى أطراف ذات العلاقة و التزامات طويلة الاجل وتأمين ضمان الأعمال.

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

### ٣٦- أرقام المقارنة

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

### ٣٧- 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 وأثارها المقابلة تتطور والتي من المتوقع أنها سوف تؤثر على المناخ الاقتصادي والذي بالتبعية يمكن أن يعرض المجموعة لأخطار مختلفة متضمنة انخفاض جوهري للإيرادات، وتقييم / اضمحلال الأصول ومخاطر أخرى.

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

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