

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)  
وشركتها التابعة

القوائم المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١  
وتقرير مراقب الحسابات حولها

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

القوائم المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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
٥٠-٩	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

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

### مقدمة

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لشركة إعمار مصر للتنمية - شركة مساهمة مصرية - ("الشركة" أو "الشركة الام") و شركتها التابعة ("المجموعة") والمتمثلة في قائمة المركز المالي المجمعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وكذا القوائم المجمعة للأرباح أو الخسائر وللدخل الشامل وللغير في حقوق الملكية وللتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

### 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 ٢٠٢١ ، وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .

مراقب الحسابات



شريف فتحي الكيلاني

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصريين - تنجسية - برج راما  
زميل جمعية الضرائب المصرية  
سجل المحاسبين و المراجعين رقم (٥٢٨٥)  
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٨٣)

القاهرة في: ٧ مارس ٢٠٢٢



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

قائمة المركز المالي المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري (معللة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	إيضاح	الأصول
٢,٧٤٣,٤٨٢,٢٦٨	٢,٩٢٤,٠٩٤,٢٤٢	(٤)	أصول غير متداولة
٩٧٤,٦٧٠,٩٢٣	٢,٥٩٤,٧٣٠,٥٦١	(٥)	أصول ثابتة
٨٥٨,٨٠٦,٤٩٣	١,٩٩٨,٤٥٠,٤٦٢	(٦)	أصول ثابتة تحت الإنشاء
٨,٦٩٦,٢٣٤	٤٥,١٤٦,٦١١	(٧)	استثمارات عقارية
٩٩,١٠٤,١٥٢	١٠٣,٥٢٧,٧٩٢	(٢٩)	أصول حق انتفاع
٤,٦٨٤,٧٦٠,٠٧٠	٧,٦٦٥,٩٤٩,٦٦٨		أصول ضريبية موجلة
			إجمالي الأصول غير المتداولة
٢٢,٠١٧,٧٨٥,٠٣٩	٣٠,٨٥٦,٦٩٤,٠٧٦	(٨)	أصول متداولة
٤,٦٢١,٠٤٧,٦٧٩	٧,٧٥٢,٦٢٦,٦٨٩	(٩)	عقارات لغرض التطوير
١,٨٦٢,٠١٢,٩٢٦	٣,٣٤٢,٣٠٩,٥٦٨	(١٠)	استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
١٧٨,١٧٧,١٢١	١٠,٣١٨	(١١)	عملاء وأوراق قبض
١٠,١٢٨,٧٦٦,٨٢٢	٩,٣٧٩,٥٠٨,٩١٤	(١٢)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٦,١٤٦,٣٢٤,١٣١	٣,٧٨٩,٢٥٢,٤٤١	(١٣)	مصرفوات مدفوعة مقدماً ومديون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى
٤٤,٩٥٤,١١٣,٧٢٨	٥٥,١٢٠,٤٠٢,٠٠٦		النقدية بالصندوق ولدى البنوك
٤٩,٦٣٨,٨٧٣,٧٩٨	٦٢,٧٨٦,٣٥١,٦٧٤		إجمالي الأصول المتداولة
			إجمالي الأصول
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	(٢١)	حقوق الملكية والالتزامات
١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨		حقوق الملكية
٥٢٠,٩٧٩,٦٩١	٦٠٤,٩٠٠,١٢٠		رأس المال
١١,٨١٨,٥٥١,٧٩٨	١٥,٨٥٤,١٥١,٤٨٧		علاوة اصدار
١٨,٢١٩,١٥٥,٦٥٧	٢٢,٣٣٨,٦٧٥,٧٧٥		احتياطي قانوني
٧,٥٠٠	٧,٥٠٠		أرباح مرحلة
١٨,٢١٩,١٦٣,١٥٧	٢٢,٣٣٨,٦٨٣,٢٧٥		إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
			حقوق الحصص غير المسيطرة
			إجمالي حقوق الملكية
٧,٦٤٨,٠٤٤	٤٤,٤٠١,٦٣١	(٧)	الالتزامات
٣٦,٢٦٢,٨١٥	٤١,٢٧٨,٠١٠	(١٥)	التزامات غير متداولة
١٣٢,٣٦٦,٥٥٠	٤,٦٨٨,٣٥٢,٠٣٨	(١٩)	التزامات ايجار طويلة الاجل
١٧٦,٢٧٧,٤٠٩	٤,٧٧٤,٠٣١,٦٧٩		التزامات نهاية الخدمة
			التزامات طويلة الاجل
			إجمالي الالتزامات غير المتداولة
٦١,٨٥٨,٩٤١	٢٩,٢٠٢,٠٠٣	(١٦)	التزامات متداولة
٩,٤٧٠,١٨٥,٤٥٦	١١,٣٧٣,٠٩٦,٩٨٧	(١٧)	مخصصات
٣٦,٨٦٨,٤٦٢	١١٤,٨٢٢,٣٣٣	(١١١)	موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢٢٩,٨٩٠,١٩٩	٩٣٩,٨٠٨,٠٥١		مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢٠,٦٥٥,٨٩٠,٣٢٢	٢٢,٢٠٧,٦٧٩,١٩٨	(١٨)	ضرائب دخل مستحقة
٦١١,٠٤٠,٥٧٦	٨٢٣,٣٦٥,٢٨٣	(٢٠)	عملاء دفعات مقدمة
١٠,٢٥٥,٥٩٠	-	(١٤)	تأمينات ضمان أعمال
١٦٧,٤٤٣,٦٨٦	١٨٥,٦٦٢,٨٦٥	(١٩)	تسهيلات ائتمانية
٣١,٢٤٣,٤٣٣,٢٣٢	٣٥,٦٧٣,٦٣٦,٧٢٠		الجزء المتداول من التزامات طويلة الأجل
٣١,٤١٩,٧١٠,٦٤١	٤٠,٤٤٧,٦٦٨,٣٩٩		إجمالي الالتزامات المتداولة
٤٩,٦٣٨,٨٧٣,٧٩٨	٦٢,٧٨٦,٣٥١,٦٧٤		إجمالي الالتزامات
			إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

عضو مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٩) 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 ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	
٤,٦٨٣,٥٠٨,٧٣٥	١١,٠٨٠,٦٥٦,٤٩٠	(٢٢)
(٢,٩٦٤,٧٦١,٣٠٠)	(٦,٠٤٦,٩٤٧,٤٣٩)	(٢٣)
١,٧١٨,٧٤٧,٤٣٥	٥,٠٣٣,٧٠٩,٠٥١	
		الإيرادات
		تكلفة الإيرادات
		مجموع الربح
(١٩٣,٩٦٤,١٩٣)	(٣١٧,٢٢٠,٧٠٠)	(٢٤)
(٥٣٩,٢٧١,١١٧)	(٦٥٢,٦٢٩,٤٧٤)	(٢٥)
١,٢٦٨,٧٢٥,٦٥٦	٩٦٦,٠١٨,٠٣٣	(٢٦)
(١٥,٢٢٨,٠٦٣)	(٣,٨٧٥,٥٠٦)	(٢٧)
١٧٢,١٢٦,٢٧٢	٣١٢,٤١١,٧٤٠	(٢٨)
(١٢,٧٢٤,٤٤٨)	(١٧,٤٧٩,٣٢٦)	
(٣,٣٦٠,١٥٠)	(٣,٩١٧,٣٠٩)	(١٦)
٢,٥٥٦,٦٢٤	١٤,٨٢٦,٢٣٩	(١٦)
٢,٣٩٧,٦٠٨,٠١٦	٥,٣٣١,٨٤٢,٧٤٨	
		مصرفات بيعيه وتسويقية
		مصرفات عمومية وإدارية
		إيرادات تمويلية
		مصرفات تمويلية
		صافي إيرادات أخرى
		اضمحلال في قيمة أرصدة مدينة أخرى
		مخصصات
		مخصصات انتفي الغرض منها
		أرباح السنة قبل ضرائب الدخل
(٥٠٦,٤٥٣,٠٥٦)	(١,٢١٢,٣٢٢,٦٣٠)	(٢٩)
١,٨٩١,١٥٤,٩٦٠	٤,١١٩,٥٢٠,١١٨	
		ضرائب الدخل
		أرباح السنة
٠,٣٨	٠,٨٧	(٣١)
		ربحية السهم - الأساسي والمخفض

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٩) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.

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

قائمة الدخل الشامل المجمعة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	
١,٨٩١,١٥٤,٩٦٠	٤,١١٩,٥٢٠,١١٨	ارباح السنة
-	-	الدخل الشامل الأخر
<u>١,٨٩١,١٥٤,٩٦٠</u>	<u>٤,١١٩,٥٢٠,١١٨</u>	إجمالي الدخل الشامل
١,٨٩١,١٥٤,٩٦٠	٤,١١٩,٥٢٠,١١٨	توزع كالتالي:
-	-	الشركة الأم
<u>١,٨٩١,١٥٤,٩٦٠</u>	<u>٤,١١٩,٥٢٠,١١٨</u>	حقوق الحصص غير المسيطرة
		إجمالي الدخل الشامل

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٩) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.

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

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

رأس المال	علاوة اصدار	احتياطي قانوني	أرباح مرحلة	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم	حقوق الحصص غير المسيطرة	الإجمالي	
جنيه مصري	جنيه مصري	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	٧,٥٠٠	١٥,٨٨١,٩٨٤,٤٠٧	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ (كما أصدرت سابقاً)
-	-	-	٤٤٦,٠٢٣,٧٩٠	٤٤٦,٠٢٣,٧٩٠	-	٤٤٦,٠٢٣,٧٩٠	تسويات (إيضاح ٣٤)
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٤٣٤,٠١٥,٩٩٧	١٠,٠١٤,٣٦٠,٥٣٢	١٦,٣٢٨,٠٠٠,٦٩٧	٧,٥٠٠	١٦,٣٢٨,٠٠٨,١٩٧	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ (معدل)
-	-	٨٦,٩٦٣,٦٩٤	(٨٦,٩٦٣,٦٩٤)	-	-	-	محول إلى احتياطي قانوني
-	-	-	١,٨٩١,١٥٤,٩٦٠	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	٧,٥٠٠	١٨,٢١٩,١٦٣,١٥٧	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	٧,٥٠٠	١٧,٥٦٠,٣٩٢,٩٦٧	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (كما أصدرت سابقاً)
-	-	-	٦٥٨,٧٧٠,١٩٠	٦٥٨,٧٧٠,١٩٠	-	٦٥٨,٧٧٠,١٩٠	تسويات (إيضاح ٣٤)
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٥٢٠,٩٧٩,٦٩١	١١,٨١٨,٥٥١,٧٩٨	١٨,٢١٩,١٥٥,٦٥٧	٧,٥٠٠	١٨,٢١٩,١٦٣,١٥٧	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (معدل)
-	-	٨٣,٩٢٠,٤٢٩	(٨٣,٩٢٠,٤٢٩)	-	-	-	محول إلى احتياطي قانوني
-	-	-	٤,١١٩,٥٢٠,١١٨	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	٧,٥٠٠	٢٢,٣٣٨,٦٨٣,٢٧٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٩) 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 ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح	
جنيه مصري (معللة)	جنيه مصري		الأنشطة التشغيلية
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	(٦)	اهلاك استثمارات عقارية
٣,١٧٦,٤٧٠	٥,٣١٣,٩٧١		مصروفات اهلاك أصول حق انتفاع
١٤,٤١٥,٦٦٣	١١,٢٦٧,١٦٠	(١٥)	التزامات نهاية الخدمة مكونة
(٤,١٧٥,٥٦٨)	-	(١٥)	التزامات نهاية الخدمة انتفي الغرض منها
٣,٣٦٠,١٥٠	٣,٩١٧,٣٠٩	(١٦)	مخصصات مكونة
(٢,٥٥٦,٦٢٤)	(١٤,٨٢٦,٢٣٩)	(١٦)	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)	(٨)	رد انخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير
(١,٣٥٣,٣٥١)	-		(أرباح) الغاء عقود ايجار
١٥,٢٢٨,٠٦٤	٣,٨٧٥,٥٠٦	(٢٧)	مصروفات تمويلية
(١,٢٦٨,٧٢٥,٦٥٥)	(٩٦٦,٠١٨,٠٣٣)	(٢٦)	ايرادات تمويلية
١,٣٨١,٢٩١,٦٥٧	٤,٦٢٧,٤٠١,٧٣٧		
٢٢٤,٢١٤,٧٢٩	(١,٤٨٠,٢٩٦,٦٤٢)		التغير في العملاء واوراق قبض
(١٧٨,١٦٦,٨٠٣)	١٧٨,١٣٧,٤٥٥		التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(١,٨٨٧,٣٦٨,٧٣١)	٧٤٤,٣٨٩,٥٥٦		التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى
(٥,٥١٢,١٧١,٢٤٠)	(٦,٤٩٠,٩٠١,٠٤٣)		التغير في عقارات لغرض التطوير
٣,٣٨٥,٤٨٥,٠٩٠	١,٥٥١,٧٨٨,٨٧٦		التغير في عملاء دفعات مقدمة
١,١٣٩,٤٩٧,٩٤١	١,٩٠٠,٨٥٧,٨٤٣		التغير في الموردين ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(١٣٤,٣١٩,٨٧٩)	٧٧,٩٨٣,٢١٩		التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٧٩,٥٠٢,٩١٢	٢١٢,٣٢٤,٧٠٧		التغير في تأمينات ضمان أعمال
(٧,٩٤٠,٩٩٦)	١٠٦,٥٥٥,١٩٢	(١٣)	ودائع محتجزة كغطاء خطاب ضمان و اعتماد
(٣,٨٠٤,٧٧٨)	(٢١,٧٤٨,٠٠٩)	(١٦)	مخصصات مستخدمة
(١١,٨٦٧,٣١٢)	(٦,٢٥١,٩٦٥)	(١٥)	التزامات نهاية الخدمة مدفوعة
(٥٩٩,٠٧١,٠٧٨)	(٥٠٦,٨٢٨,٤١٥)		المسدد من ضريبة الدخل
(٢,٠٢٤,٧١٨,٤٨٨)	٨٩٣,٤١٢,٥١١		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
١,٢٧٨,٨٧٠,٤٣٥	٩٥١,٩٦٤,٩٠٧		الأنشطة الاستثمارية
(٥٦,٦٠٣,٣٢٧)	(١٣٤,١٢٢,٠٤٩)	(٤)	ايرادات تمويلية مقبوضة
٢٨,٢٦٤	٥٤٣,٦٠٣	(٤)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٤,١٥٢,٩٠٨)	(٢٣٥,٩١٤,١٣٥)	(٦)	متحصلات من بيع أصول ثابتة
(٧٦٧,٣٩٢,٦٨٧)	(٥٧٧,٨٤٢,٩٩٧)	(٥)	مدفوعات لشراء استثمارات عقارية
(٧,٨٣٤,٨٤٦,٤٢٠)	(١٢,٩٩٠,٩٢٩,٠٠٩)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة تحت الإنشاء
١٢,٠٤٦,٠٢٥,٠٠٠	٩,٨٥٩,٣٥٠,٠٠٠		مدفوعات لشراء استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
١٩٨,١٢٥,٠٠٠	-	(١٣)	متحصلات من بيع استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
٤,٨٦٠,٠٥٣,٣٥٧	(٣,١٢٦,٩٤٩,٦٨٠)		ودائع (أكثر من ٣ شهور)
(٨٤,٨٨٥)	(١٠,٢٥٥,٥٩٠)	(١٤)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
(١٢,٧٨٢,٩٦٦)	-		الأنشطة التمويلية
(٤,٣٨٠,٢١٢)	(٥,١٧١,٠٩٥)		سداد تسهيلات ائتمانية
(١٥,٢٥٥,٠٩٠)	(٩,٤٣٤,٦٠٢)		سداد قرض مستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٣٢,٥٠٣,١٥٣)	(٢٤,٨٦١,٢٨٧)		سداد التزامات ايجار
٢,٨٠٢,٨٣١,٧١٦	(٢,٢٥٨,٣٩٨,٤٥٦)		مصروفات تمويلية مدفوعة
٢٢,٨٥١,٨٧٣	٧,٨٨١,٩٥٨		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
٣,١٦٢,٢١٠,٣٥٠	٥,٩٨٧,٨٩٣,٩٣٩	(١٣)	صافي (النقص) الزيادة في النقدية وما في حكمها
٥,٩٨٧,٨٩٣,٩٣٩	٣,٧٣٧,٣٧٧,٤٤١	(١٣)	صافي فروق تقييم العملة
			النقدية وما في حكمها في بداية السنة
			النقدية وما في حكمها في نهاية السنة

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 (٣٩) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة .

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

تمتلك شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) (" الشركة" أو "الشركة الأم") نسبة ٨٥٪ من شركة إجماعه 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 ٢٠٢١ في ٧ مارس ٢٠٢٢ 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 ٢٠٢١. 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 اقتنائها 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 التغيير في حقوق الملكية من تاريخ التجميع.
- د - يتم الاستبعاد الكامل للأرصدة والمعاملات والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة.



## ٢-٢ أساس التجميع (تابع)

- تعد القوائم المالية للشركة ألام 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 ألام. 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:

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

## ٣-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية

السياسات المحاسبية المطبقة في هذه السنة هي تلك المطبقة في السنة السابقة فيما عدا المعايير المصرية الجديدة التي تم تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١ كما يلي:

قامت المجموعة بتطبيق معايير المحاسبة المصرية ٤٧ ومعيار ٤٨ ومعيار ٤٩ للمرة الأولى.

- معيار المحاسبة المصري ٤٧ - الأدوات المالية - ساري التطبيق اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١
- معيار المحاسبة المصري ٤٨ - الايراد 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.

### 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 المجموعة لإدارة الأصول؛ وما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات تمثل "مدفوعات أصل الدين والفوائد فقط" على المبلغ الأصلي القائم.

تم تقييم نموذج أعمال المجموعة 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 المجموعة.

## ٣-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية (تابع) 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 (٣٤).

تم تطبيق السياسة المحاسبية الجديدة الواردة في إيضاح ٢-٥ 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 المجموعة بتطبيق معيار المحاسبة المصري ٤٨ باستخدام طريقة التعديل بأثر رجعي المعدل عند التطبيق. أثر تطبيق معيار المحاسبة الجديد موضح في إيضاح (٣٤).

تم تطبيق السياسة المحاسبية الجديدة الواردة في إيضاح ٢-٥ و تعديل معلومات المقارنة.

### 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 المجموعة بتطبيق معيار المحاسبة المصري ٤٩ باستخدام طريقة التعديل بأثر رجعي المعدل في ١ يناير ٢٠٢١. أثر تطبيق معيار المحاسبة الجديد موضح في إيضاح (٣٤).

تم تطبيق السياسة المحاسبية الجديدة الواردة في إيضاح ٢-٥ و تعديل معلومات المقارنة.

## ٤-٢ 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:

## ٤-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة (تابع)

### الأحكام

#### تحديد التزامات الأداء

فيما يتعلق ببيع الوحدات العقارية، قامت المجموعة 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، المجموعة مسؤولة عن جميع هذه السلع والخدمات والإدارة العامة للمشروع. على الرغم من أن هذه السلع والخدمات يمكن أن تكون مميزة، إلا أن المجموعة تحاسبها على أنها التزام أداء واحد لأنها غير مميزة في سياق العقد. تستخدم المجموعة 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 المجموعة تحديد سعر المعاملة فيما يتعلق بكل عقد من عقودها مع العملاء. عند اتخاذ هذا الحكم، تقوم المجموعة 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 المجموعة 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 المجموعة 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.

#### تصنيف العقارات

تحدد المجموعة إذا ما كانت العقار مصنف كاستثمار عقاري أو عقار بغرض التطوير: يتكون الاستثمار العقاري من الأراضي والمباني غير المشغولة بواسطة المجموعة والتي 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 يُعتزم بيعها ضمن سياق النشاط المعتاد.

أما العقار بغرض التطوير هو عقار يُحتفظ به لبيعه ضمن سياق النشاط المعتاد. وتعد هذه العقارات بشكل رئيسي العقارات السكنية التي تقوم المجموعة بتطويرها وتعتزم 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 أن معايير الإيجار التمويلي لم تتوافر و تقوم المجموعة بالمحاسبة عن تلك العقود كعقود تأجير تشغيلي.

## ٤-٢ الأحكام والتقديرية المحاسبية الهامة (تابع)

### التقديرية

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 الأخرى

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

### 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 يقيمها مستشار المشروع، وكذلك تكلفة الوفاء بغير ذلك من الالتزامات التعاقدية المتعهد بها.

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

ويجري الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة عندما يكون من المحتمل أن يقابلها أرباح خاضعة للضريبة يمكن استخدام هذه الأصول الضريبية لتغطيتها. ويتحتم أن تحدد أحكام الإدارة الجوهرية مبلغ

الأصول الضريبية المؤجلة التي يمكن الاعتراف بها، وذلك استناداً إلى التوقيت المحتمل ومستوى الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة إلى جانب استراتيجيات التخطيط الضريبي المستقبلية.

## ٤-٢ الأحكام والتقديرية المحاسبية الهامة (تابع)

### 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 للنقد وتختار معدل الخصم المناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

## ٥-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

### الاعتراف بالإيرادات

عند استيفاء المجموعة 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 المجموعة بتقييم عقود الإيراد مقابل معايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل كمورد رئيسي أم كوكيل. استنتجت المجموعة بأنها تعمل كمورد رئيسي في جميع عقود إيراداتها.

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

تدفع المجموعة عمولة مبيعات للعقود التي تحصل عليها لبيع وحدات معينة من العقارات ورسملة التكاليف الإضافية (مصارييف 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 المجموعة وأن الإيرادات والتكاليف، حيثما ينطبق، يمكن قياسها بصورة معقولة.

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

### - إيرادات بيع العقار المكتمل

يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقار عند استيفاء المجموعة لالتزام الأداء ونقل السيطرة ومخاطر 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.

٥-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيرادات (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.

التأجير

تقوم المجموعة 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.

المجموعة كمستأجر

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

أ) أصول حق الانتفاع

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد هو عقد إيجار عند نشأة العقد. تعترف المجموعة بأصل حق الانتفاع وبالتزام 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 المجموعة، 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 المجموعة 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 المجموعة أيضاً بتقييم الاضمحلال في قيمة أصل حق الانتفاع عند وجود مثل هذه المؤشرات.

ب) التزامات الإيجار

في تاريخ بداية عقد التأجير، تقوم المجموعة 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.

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.

٥-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المجموعة كمستأجر (تابع)

تقوم المجموعة 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.

المجموعة كمؤجر

عقود الإيجار التي لا تقوم المجموعة 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 المخصصة 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.

احتياطي قانوني

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



## ٥-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

### 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 والأرباح 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 المجموعة لاقتراض الأموال.

### ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

### ضرائب الدخل الجارية

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

### عقارات لغرض التطوير

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

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

٥-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات العقارية

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

استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

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

ويتطلب ذلك التبويب استخدام الحكم الشخصي بدرجة عالية ولاتخاذ هذا القرار تقوم 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 او في حالة الاستهلاك.

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 قادراً على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة ، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً 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 - ٢٠	معدات ثقيلة
٢	أدوات

٥-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

**الأصول (تابع)**

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 أضمحل . 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 .

**أصول 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).

**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 المجموعة 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 المجموعة لإدارة الأصول المالية إلى كيفية إدارتها لأصولها المالية من أجل توليد تدفقات نقدية. يحدد نموذج الاعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية تنتج 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.

٥-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

**اضمحلال الأصول المالية**

تعترف المجموعة 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 المجموعة، 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 المجموعة بالاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة والمتاحة بدون تكلفة أو مجهود زائد. تشتمل هذه المعلومات على معلومات والتحليلات الكمية والنوعية بناء على الخبرة السابقة لدى المجموعة والتقييم الائتماني المعزز والمعلومات المستقبلية.

بالنسبة لأرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى، تقوم المجموعة بتطبيق منهجية بسيطة في حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الاستخدام. وضعت المجموعة مصفوفة مخصصات بناء 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 المجموعة أيضاً الأصل المالي متخلف عن السداد عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أنه من غير المحتمل أن تحصل المجموعة على المبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل الأخذ في الاعتبار أي تعزيزات ائتمانية تحتفظ بها المجموعة. يتم استبعاد الأصل المالي عندما لا تكون هناك توقعات استرداد معقولة للتدفقات النقدية المتوقعة.

تقوم المجموعة 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 المجموعة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

## ٥-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

### المخصصات

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

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

### التأمينات الإجتماعية و مزايا نهاية الخدمة

أ - **التأمينات الإجتماعية** : تقدم المجموعة مساهمات للهيئة لفترة للمعاشات والتأمينات الإجتماعية 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.

## ٥-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

### 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.

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 علي 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).

٥-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

- 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 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 ٢٠٢١ 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 ٢٠٢١

٤- أصول ثابتة

التكلفة	أراضي	مباني	حاسب آلي	معدات ثقيلة	وسائل نقل	أثاث ومعدات مكاتب نماذج بيوت	أدوات ومعدات	لافتات دعائية وأصول أخرى	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
في ١ يناير ٢٠٢١	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
إضافات	٢,٨٧١,١٤٩	٢٤,٠٥٩,٧٦٩	٢٠,٣٧٤,٣٨٦	١٤,٥٦٧,٠٣٣	٦,٢٤٨,٥٣٠	٢٨,٢٠٧,٦٦٩	٨,٢٨٣,٣٠١	-	١٣٤,١٢٢,٠٤٤
محول من أصول تحت الإنشاء (إيضاح ٥)	-	٢٢٩,٧٤٥,٥٩١	٢,٧٠٩,٥٥١	٣,٠١٧,٠٦١	-	٦,٦٣٢,٩٧٨	٢,٩٦٦,٧١٠	-	٢٨١,٤٣٦,٥٥٧
استيعادات	-	-	(٣٥,٣٩٦)	-	(٥٥٧,٠٠٠)	-	(٣,٧٥٠)	-	(٥٩٦,١٤٦)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٩٤,٧٠٣,٨٩٦	٢,٧٦٢,٣٦٢,٠١٣	١٩٤,٨٦٧,٠٧٠	٣٢٨,٧٢٢,٢٩١	٧٢,٩٨٨,٨٩٣	٣٣٢,٦٢٧,٠٥٦	١٠٧,١٤٥,٣٣٧	٩,٨٥٨,٨٨٨	٤,٠٩٠,١٧٢,٨٩٥
مجمع الاهلاك	-	(٣٢٣,٥٩٥,٢٧٢)	(١٣٣,٧٦٢,٩٩٨)	(١٠٩,٤٥٢,٨٣٣)	(٥٣,٧٠٣,٧٣٩)	(١٥٥,٠٣٣,٣٧٩)	(٦٠,٧٣١,٤٤٠)	(٩,٨٥٨,١٧٥)	(٩٣١,٧٢٨,١٧٢)
في ١ يناير ٢٠٢١	-	(٨٧,٠٧١,٢٩٣)	(٢٧,٤٢٦,٦٧٤)	(٢٠,٧٤٠,٧٧٠)	(٧,٧٥٥,٧٦٠)	(٥٩,٤٢٥,٦٤٩)	(١٥,٤١٣,٣٥٨)	-	(٢٣٤,٩٣٥,٣٩٥)
اهلاك السنة	-	٢٤,١٦٤	-	-	٥٥٧,٠٠٠	-	٣,٧٥٠	-	٥٨٤,٩١٤
استيعادات	-	-	-	-	-	-	-	-	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	-	(٤١٠,٦٦٦,٥٦٥)	(١٦١,١٦٥,٥٠٨)	(١٣٠,١٩٣,٦٠٣)	(٦٠,٩٠٢,٤٩٩)	(٢١٤,٤٥٩,٠٢٨)	(٧٦,١٤١,٠٤٨)	(٩,٨٥٨,١٧٥)	(١,١٦٦,٠٧٨,٦٥٣)
صافي القيمة الدفترية	٩٤,٧٠٣,٨٩٦	٢,٣٥١,٦٩٥,٤٤٨	٣٣,٧٠١,٥٦٢	١٩٨,٥٢٨,٦٨٨	١٢,٠٨٦,٣٩٤	١١٨,١٦٨,٠٢٨	٣١,٠٠٤,٢٨٩	٧١٣	٢,٩٢٤,٠٩٤,٢٤٢
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٩٤,٧٠٣,٨٩٦	٢,٣٥١,٦٩٥,٤٤٨	٣٣,٧٠١,٥٦٢	١٩٨,٥٢٨,٦٨٨	١٢,٠٨٦,٣٩٤	١١٨,١٦٨,٠٢٨	٣١,٠٠٤,٢٨٩	٧١٣	٢,٩٢٤,٠٩٤,٢٤٢
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	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

(معدلة)

- تم تخصيص الإهلاك على النحو التالي :

٢٠٢١

جنيه مصري

١٧,١٠١,٨٩٥

٢٠١,٢٦٠,٤٢٩

١٥,٤٨٢,٥٧١

٢٣٣,٨٤٤,٨٩٥

١,٠٩٠,٥٠٠

٢٣٤,٩٣٥,٣٩٥

- أرباح بيع الأصول الثابتة على النحو التالي:

٢٠٢١

جنيه مصري

٥٤٣,٦٠٣

(٥٩٦,١٤٩)

٥٨٤,٩١٤

(١١,٢٣٥)

٥٣٢,٣٦٨

متحصلات من بيع أصول ثابتة

تكلفة أصول ثابتة مستبعدة

مجمع اهلاك أصول ثابتة مستبعدة

صافي القيمة الدفترية للأصول المستبعدة

أرباح من بيع أصول ثابتة

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤- أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	لافتات دعائية وأصول أخرى	أدوات ومعدات	أثاث ومعدات مكاتب نماذج بيوت	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	
٢,٨٦٧,٤٣٤,٠٣٠	٩,٨٥٨,٨٨٨	٨٠,٣٢٨,٣٢٠	١٠٤,٢٧٤,٩٤٧	٢٢٩,٢٠٨,٢٢٢	٦٣,٨٣١,٩٠٧	٣٠٥,٨٢٣,٣٥٨	١٣٨,٢١٨,٦١١	١,٨٥١,٨٢٠,٨٥٧	٨٤,٠٦٨,٩٢٠
٥٦,٦٠٣,٣٢٧	-	٤,٢٦٦,٢٢٧	١١,٥١٥,٦١١	١١,٢٢٩,٨٩٥	٤٦٧,٤٥٦	٣,٨١٦,٦٩٠	١٨,١٦٣,٢١١	٦,٧١٥,٢٣٧	٤٢٩,٠٠٠
٧٥١,٢٤١,٣٥٠	-	١١,٣٢٠,٦٤٩	٣٦,٣٠٤,٢٩٤	٢٦,٣١٤,٠٦٦	٢,٩٩٨,٠٠٠	١,٤٩٨,١٤٩	١٥,٤٥٠,٨٠٦	٦٥٠,٠٢٠,٥٥٩	٧,٣٣٤,٨٢٧
(٦٨,٢٦٧)	-	(١٦,١٢٠)	(٣٨,٠٤٨)	-	-	(١٤,٠٩٩)	-	-	-
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
(٧١٨,٥٧٧,٧٥٢)	(٩,٨٥٨,١٧٥)	(٤٦,٤١٤,٧٦١)	(٧٥,٣٤٦,٩٢٣)	(١٠٣,٩٨٦,٩٧١)	(٤٥,٩٨٤,٠١٨)	(٨٩,٠٦٠,٩٥١)	(٩٧,٩٤٢,٢٤٨)	(٢٤٩,٩٨٣,٧٠٥)	-
(٢١٣,٢٠٩,٠٩٧)	-	(١٤,٣٣٢,٧٩٩)	(١٠,٢٨١,٤٦١)	(٥١,٠٤٦,٤٠٨)	(٧,٧١٩,٧٢١)	(٢٠,٣٩١,٨٨٢)	(٣٥,٨٢٥,٢٥٩)	(٧٣,٦١١,٥٦٧)	-
٥٨,٦٧٧	-	١٦,١٢٠	٣٨,٠٤٨	-	-	-	٤,٥٠٩	-	-
(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)	-
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
٢,١٤٨,٨٥٦,٢٧٨	٧١٣	٣٣,٩١٣,٥٥٩	٢٨,٩٢٨,٠٢٤	١٢٥,٢٢١,٢٥١	١٧,٨٤٧,٨٨٩	٢١٦,٧٦٢,٤٠٧	٤٠,٢٧٦,٣٦٣	١,٦٠١,٨٣٧,١٥٢	٨٤,٠٦٨,٩٢٠

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (معدل)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (معدل)

مجموع الاهلاك

في ١ يناير ٢٠٢٠

اهلاك السنة

استيعادات

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (معدل)

صافي القيمة الدفترية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (معدلة)

صافي القيمة الدفترية

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠٢٠ (معدلة)  
جنيه مصري

٢٠٢٠ (معدلة)  
جنيه مصري

مصرفات بيعية وتسويقية (إيضاح ٢٤)  
مصرفات عمومية وإدارية (إيضاح ٢٥)  
مصرفات إدارة المرافق  
مصرفات الاهلاك المحمل علي قائمة الأرباح أو الخسائر  
عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٨)  
إجمالي مصرفات الاهلاك

متحصلات من بيع أصول ثابتة  
تكلفة أصول ثابتة مستبعدة  
مجموع اهلاك أصول ثابتة مستبعدة  
صافي القيمة الدفترية للأصول المستبعدة  
أرباح من بيع أصول ثابتة

٢٨,٢٦٤  
(٦٨,٢٦٧)  
٥٨,٦٧٧  
(٩,٥٩٠)  
١٨,٦٧٤

١٠,٢٨١,٤٦٢  
١٨٩,٢١٦,٧١٦  
١٢,٦٢٠,٤١٩  
٢١٢,١١٨,٥٩٧  
١,٠٩٠,٥٠٠  
٢١٣,٢٠٩,٠٩٧

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

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 (مبانى و تجهيزات)
٣٠,٣٢٣,١٦٢	٣٦,١٨٠,٥٣٥	مشروع اب تاون كايرو (مبانى و تجهيزات)
١٩٩,٨٢٠,٢٥٤	١٤٨,٥١٠,٤٤٧	مشروع ميفيدا (مبانى و تجهيزات)
٩٧٤,٦٧٠,٩٢٣	٢,٥٩٤,٧٣٠,٥٦١	

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	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)
٩٧٤,٦٧٠,٩٢٣	٢,٥٩٤,٧٣٠,٥٦١	رصيد اخر السنة

٦ - 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
٨٩٣,٦٢٠,٠٧٠	٢,٠٤٨,١٤٧,٠٧٦	محول من عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٨)
		رصيد اخر السنة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	
(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
٨٥٨,٨٠٦,٤٩٣	١,٩٩٨,٤٥٠,٤٦٢	رصيد اخر السنة
		صافي القيمة الدفترية

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

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

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

### 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
٢٠٢١	-	-	٢,٢١٠,٤٥٥,٣٠٠
٢٠٢٠ (معدلة)	-	-	١,٠٣٢,٣٨٠,٨٨٣

### ٧ - 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 جنيه مصري (معدلة)	٢٠٢١ جنيه مصري	تكلفة
١٣,٧٢٤,٥٧٦	١١,٨٧٢,٧٠٤	في ١ يناير / التطبيق الأول
-	٤١,٧٦٤,٣٤٨	إضافات خلال السنة
(١,٨٥١,٨٧٢)	-	(أرباح) الغاء عقود إيجار
١١,٨٧٢,٧٠٤	٥٣,٦٣٧,٠٥٢	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
٨,٦٩٦,٢٣٤	٤٥,١٤٦,٦١١	في ٣١ ديسمبر

#### التزامات عقود التأجير

٢٠٢٠ جنيه مصري (معدلة)	٢٠٢١ جنيه مصري	التزامات عقود التأجير
١٥,٧٤٣,٤٥٠	٩,٣٤٠,٧٢٦	في ١ يناير / التطبيق الأول
-	٤٠,٣٢١,٥١٢	إضافات خلال السنة
(٣,٢٠٥,٢٢٣)	-	(أرباح) الغاء عقود إيجار
١,١٨٢,٧١٢	٣,١٦٧,٣٥٥	مصرفات الفوائد على التزامات عقود التأجير
(٤,٣٨٠,٢١٣)	(٥,١٧١,٠٩٦)	الإيجار المسدد خلال السنة
٩,٣٤٠,٧٢٦	٤٧,٦٥٨,٤٩٧	في ٣١ ديسمبر
١,٦٩٢,٦٨٢	٣,٢٥٦,٨٦٦	تتمثل في قائمة المركز المالي كما يلي:
٧,٦٤٨,٠٤٤	٤٤,٤٠١,٦٣١	الجزء المتداول
٩,٣٤٠,٧٢٦	٤٧,٦٥٨,٤٩٧	الجزء غير المتداول

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٨ - 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 استثمار عقاري (إيضاح ٦)
(٢,٥٦٧,٦٣٨,٥٥٠)	(٥,٤٠٧,٣٤٩,٨٢٩)	تكاليف محققه لوحداث تم تسليمها خلال السنة
-	-	انخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٢٣)
١٢,٠٦٠,٩٣٠	١٤,٧٣٦,٠٧٥	رد انخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٢٣)
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 و التصميم، تكاليف تجهيز الموقع، أتعاب مهنية للخدمات القانونية، تكاليف غير مباشرة و تكاليف أخرى.

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

عقارات لغرض التطوير يتم تحليلها كما يلي :

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 بل في
٢٢,٠٣٣,٧١٠,٩٣٥	٣٠,٨٥٧,٨٨٣,٨٩٧	
(١٥,٩٢٥,٨٩٦)	(١,١٨٩,٨٢١)	يخصم: الأنخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير
٢٢,٠١٧,٧٨٥,٠٣٩	٣٠,٨٥٦,٦٩٤,٠٧٦	

\* قامت المجموعة بتسجيل أرض مشروع مراسي و مازالت المجموعة 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

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٩- 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
<u>٤,٦٢١,٠٤٧,٦٧٩</u>	<u>٧,٧٥٢,٦٢٦,٦٨٩</u>	إجمالي الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

١٠- عملاء وأوراق قبض

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	
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
<u>١,٨٦٢,٠١٢,٩٢٦</u>	<u>٣,٣٤٢,٣٠٩,٥٦٨</u>	

تتمثل أعمار أرصدة العملاء وأوراق القبض للوحدات المسلمة 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	٢٠٢١	
١٥١,٤٤٤,١٢٠	١٤,٧٧٨,١٨٠	١١,٧٠٩,٩٣٨	٣٣,٦٨٣,١٢٤	١,٦٥٠,٣٩٧,٥٦٤	١,٨٦٢,٠١٢,٩٢٦	٢٠٢٠ (معدلة)	

- لا يوجد اضمحلال في أرصدة العملاء وأوراق القبض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٠.

- بالإشارة إلى إيضاح رقم (١٣٦) 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 ٢٠٢١

١١ - 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:

٢٠٢١

الشركة	العلاقة	مدفوعات بالإتابة	برامج حاسب ألي ومصروفات حاسبات وتكنولوجيا	اتعاب ادارة الفندق و مصروفات اخري	اتعاب ادارة المشروعات	متحصلات بالإتابة	وحدات مبيعة*
		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

٢٠٢٠ (معدلة)

الشركة	العلاقة	مدفوعات بالإتابة	برامج حاسب ألي ومصروفات حاسبات وتكنولوجيا	اتعاب ادارة الفندق و مصروفات اخري	اتعاب ادارة المشروعات	متحصلات بالإتابة	وحدات مبيعة*
		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 الميرمة 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 ٢٠٢١

١١ - أطراف ذات علاقة - تابع

ونتيجة للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تتمثل الأرصدة فيما يلي:

أ - أرصدة الأطراف ذات العلاقة

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

٢٠٢٠ (معدلة)

٢٠٢٠ (معدلة)					العلاقة
المستحق من الأطراف ذات علاقة	المستحق إلى الأطراف ذات علاقة	موردين و مصروفات مستحقة	عملاء دفعات مقدمة	عملاء وأوراق قبض	العلاقة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧٨,١٦٦,٨٠٣	-	-	-	-	الشركة الأم *
١٠,٣١٨	٣٦,٨٦٨,٤٦٢	-	-	-	شركات تابعة للشركة الأم
-	-	١٩٧,٣٨٦,٤٢٦	-	-	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم
-	-	-	-	٢١٥,٦٤٦	أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة
-	-	-	-	-	الرئيسيون بالشركة
<u>١٧٨,١٧٧,١٢١</u>	<u>٣٦,٨٦٨,٤٦٢</u>	<u>١٩٧,٣٨٦,٤٢٦</u>	<u>-</u>	<u>٢١٥,٦٤٦</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- 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
<u>٢٨,٧١٢,٩٢٧</u>	<u>٢٧,٥٠٦,٢١٧</u>	

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٢ - مصروفات مدفوعة مقدماً ومديون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	
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 و أذون خزانة - صيانة
٥٠١,١٥٦,٥٣٥	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
١٧٦,٤١٦,٢٥٤	٢١٢,٤٧٢,٤٩٥	أرصدة مدينة أخرى
١٠,١٦١,٤٠٣,١٦٠	٩,٤٢٩,٦٢٤,٥٦٨	
(٣٢,٦٣٦,٣٢٨)	(٥٠,١١٥,٦٥٤)	يخصم: اضمحلال في قيمة أرصدة مدينة أخرى
١٠,١٢٨,٧٦٦,٨٣٢	٩,٣٧٩,٥٠٨,٩١٤	

\* يتضمن بند الدفعات المقدمة للموردين والمقاولين مبلغ ٣٤٧ 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 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 المجموعة 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 (معدلة)	جنيه مصري	
٥,٨١٣,٠٩٢,٤٧٩	٢,٣٧٢,٩٧١,٦٣٩	أرصدة تستحق خلال ١٢ شهر
٤,٣١٥,٦٧٤,٣٥٣	٧,٠٠٦,٥٣٧,٢٧٥	أرصدة تستحق خلال اكثر من ١٢ شهر
١٠,١٢٨,٧٦٦,٨٣٢	٩,٣٧٩,٥٠٨,٩١٤	

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٣ - النقدية بالصندوق ولدي البنوك

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	
٤,٥٠٦,٥٠٨	٣٣,٤٣٨	أ - جنيه مصري
٤,٤٥٤,٨٨١,٢٠٧	٤٢١,٨٥٥,٨٨٨	نقدية بالصندوق
١٥٨,٤٣٠,١٩٢	٥٠,٤٣٥,٠٠٠	حسابات جارية
٤,٦١٧,٨١٧,٩٠٧	٤٧٢,٣٢٤,٣٢٦	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
٦,١٤٦,٣٢٤,١٣١	٣,٧٨٩,٢٥٢,٤٤١	

تم تقييم أرصدة البنوك والنقدية بالعملات الآتية:

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
٤,٦١٧,٨١٧,٩٠٧	٤٧٢,٣٢٤,٣٢٦	جنية مصري
١٢,١٠٢,٢٤٢	١٩٨,٠٥٩,٤٢٩	جنيه استرليني
٨,٨٥٥,٤٧٢	٩,٨٦٥,١١٥	ريال سعودي
٦,١٤٦,٣٢٤,١٣١	٣,٧٨٩,٢٥٢,٤٤١	

- 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	
٦,١٤٦,٣٢٤,١٣١	٣,٧٨٩,٢٥٢,٤٤١	نقدية بالصندوق ولدي البنوك
(١٥٦,٥٥٥,١٩٢)	(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	نقدية وودائع محتجزة كغطاء خطاب ضمان و اعتماد*
(١,٨٧٥,٠٠٠)	(١,٨٧٥,٠٠٠)	ودائع (أكثر من ٣ شهور)
٥,٩٨٧,٨٩٣,٩٣٩	٣,٧٣٧,٣٧٧,٤٤١	نقدية وما في حكمها

\* رصيد النقدية لدي البنوك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ يتضمن مبلغ ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري يتمثل في قيمة وديعتان يتم تجديدها بالإضافة الي حساب لدي البنك كغطاء خطاب ضمان وعدد ٢ اعتماد مستندي مصدر من المجموعة (إيضاح ٣٣).

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٤ - 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
<u>١٠,٢٥٥,٥٩٠</u>	<u>-</u>	رصيد آخر السنة

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

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

١٥ - التزامات نهاية الخدمة

تتمثل حركة التزامات نهاية الخدمة للعاملين خلال السنة كما 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
<u>٣٦,٢٦٢,٨١٥</u>	<u>٤١,٢٧٨,٠١٠</u>	رصيد آخر السنة

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٦ - مخصصات

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

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

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

١٧ - موردون ، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

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 (إيضاح ٧)
٦٦٧,٨١٣,٦١٢	٨٦١,٧٢١,٧٨٩	المستحق الى عملاء - صيانة
٣,٦٢٤,٩٢٦,٦٢٥	٤,٤٤٢,٤٥٢,٣٦٤	دائنو ودائع صيانة**
<u>٩,٤٧٠,١٨٥,٤٥٦</u>	<u>١١,٣٧٣,٠٩٦,٩٨٧</u>	

\*تتمثل الإيرادات 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 (١٣).

لا توجد فوائد على أرصدة موردون، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى، و للمزيد من التوضيح عن كيفية إدارة مخاطر السيولة - إيضاح (٣٦ج).

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٨ - 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
<u>٢٠,٦٥٥,٨٩٠,٣٢٢</u>	<u>٢٢,٢٠٧,٦٧٩,١٩٨</u>	

١٩ - 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 الاجل 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 الاجل
<u>٢٩٩,٨١٠,٢٣٦</u>	<u>٤,٨٧٤,٠١٤,٩٠٣</u>	

قامت المجموعة 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 الأقساط المسددة 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 "بل في" بمدينة الشيخ زايد.

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠ - تأمينات 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
<u>٦١١,٠٤٠,٥٧٦</u>	<u>٨٢٣,٣٦٥,٢٨٣</u>	

٢١ - 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
<u>٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠</u>	<u>٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠</u>	عدد الأسهم

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

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

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 لألية 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 و تم تخفيض علاوة الاصدار بمبلغ ٢٥٢,٥٠٣,٨٤٠ جنيه مصري، تم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ ١٠ نوفمبر ٢٠١٦.

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٢- الإيرادات

٢٠٢٠ جنيه مصري (معدلة)	٢٠٢١ جنيه مصري	
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 الفترة مخصومة باستخدام معدل الفائدة الفعال، وتقدم المجموعة عدة نماذج للدفع من "تقسيت حتى التسليم" الي " أقساط ممتدة على مدى ٧ سنوات"، و يختلف سعر الوحدة طبقا إلى جدول التقسيط المحدد من قبل العميل.

٢٣- تكلفة الإيرادات

٢٠٢٠ جنيه مصري (معدلة)	٢٠٢١ جنيه مصري	
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 بمبلغ ١٢,٠٦٠,٩٢٩ جنيه مصري.

٢٤- مصروفات بيعيه وتسويقية

٢٠٢٠ جنيه مصري (معدلة)	٢٠٢١ جنيه مصري	
٣٢,٧٥٤,٢٥٩	٢٣,١٣٩,٣١٩	دعاية
١٠,٢٨١,٤٦٢	١٧,١٠١,٨٩٥	مصروفات اهلاك اصول ثابتة (إيضاح ٤)
٣,١٧٦,٤٧٠	٥,٣١٣,٩٧١	مصروفات اهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٧)
١٨,٣١٦,٩٦١	١٩,٧٢١,٠٧٩	منتجات تسويقية وخامات
٤١,٨٠٨,٢٨٩	٤٨,٦٣٥,١٦٦	حفلات ومعارض
٥٦,٤٣٨,٧١٠	١٥٩,٨٢٩,٥٣١	عمولة مبيعات
٣١,١٨٨,٠٤٢	٤٣,٤٧٩,٧٣٩	مصروفات تسويقه أخرى
<u>١٩٣,٩٦٤,١٩٣</u>	<u>٣١٧,٢٢٠,٧٠٠</u>	



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٥ - 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 ٦)
٨٧,٠٦٤,٦٥٧	١٣٠,١٣٩,٥٤٦	مزايا ومرتبات
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
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>	

٢٦ - 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>	

٢٧ - 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 - التزامات ايجار
-	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) و شركتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٨ - 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 و مصروفات 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>	

٢٩ - 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		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر 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) و شركتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

### ٣٠- الموقف الضريبي

#### أ - ضرائب شركات الأموال

- تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في المواعيد القانونية.
- تم فحص دفاتر الشركة منذ بدء النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وتم السداد.
- تم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ 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 داخلية والتي لم تصدر قرار حتي 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.

### ٣١- 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 المجموعة أسهم مخفضة.

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري (معدلة)	جنيه مصري	
١,٨٩١,١٥٤,٩٦٠	٤,١١٩,٥٢٠,١١٨	صافي ارباح السنة
(١٦١,٩٢٢,٨٦٧)	(١٧٨,٢٧٥,٦٩٠)	نصيب العاملين (افتراضي)
١,٧٢٩,٢٣٢,٠٩٣	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

### ٣٢- الارتباطات

بلغت تعاقبات المجموعة الخاصة بالأصول تحت التنفيذ وعقارات لغرض التطوير القائمة في تاريخ الميزانية غير مدرجة في القوائم المالية المجمعة مبلغ ٨,٨١٧,٤٧٧,٦٩١ جنيه مصري (٢٠٢٠: ١٠,٣٧٤,٦٥٦,٣٣٥ جنيه مصري).

#### ارتباطات ناتجة من التأجير التشغيلي - كمؤجر

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	٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢١,٦٥٦,٨٧٧	٢٧,٢٦٩,٣٨٨	خلال عام
٧٠,٥٤١,٧٦٤	١٩٥,٧١٣,٢٠٥	أكثر من عام و لا تتعدى خمسة أعوام
٣١,٥٠٨,٣٩٢	١٠٢,١٣٤,١١٣	أكثر من خمس أعوام
<u>١٢٣,٧٠٧,٠٣٣</u>	<u>٣٢٥,١١٦,٧٠٦</u>	

### ٣٣- التزامات محتملة

- قامت المجموعة 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 ٦٧,٤٠٥,١٠٥ مصري) مغطى بالكامل وتقدر قيمة الاعمال الغير منفذه ٦١٢,١٦١ دولار أمريكي.
- 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 استنادا الي العقد، وبتاريخ 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 المجموعة بيان الدفاع والطلبات المقابلة. بتاريخ ١٤ يناير ٢٠٢١ قدمت كل من المجموعة 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 المجموعة بتقديم تقرير خبراء 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 المجموعة إخطاراً ببدء إجراءات دعوي تحكيمية مقامة من "شركة ديتاك للتجارة والمقاولات" 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 الي تقرير الخبير. خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١، قدمت المجموعة 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.

٣٤- أثر تطبيق معايير المحاسبة الجديدة

قامت المجموعة بتطبيق ثلاثة معايير محاسبة 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 اثرها على الفترة الحالية. تتمثل آثار تطبيق معايير المحاسبة الجديدة فيما يلي:

الأثر على المركز المالي المجمع (زيادة / انخفاض):

١ يناير ٢٠٢٠ جنيه مصري	١ يناير ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠) جنيه مصري	إيضاح	الأصول
١٣,٧٢٤,٥٧٦	٨,٦٩٦,٢٣٤	أ (معيار ٤٩)	أصول حق انتفاع (بالصافي)
(١٣٥,٩٨٢,١٤٥)	(٢٠٠,٩١٨,٠٣٤)	ج	أصول ضريبة الدخل المؤجلة
٦٠٤,٣٦٥,٠٨٩	٨٩٢,٩٦٩,٠٤٤	د (معيار ٤٨)	عمولة مبيعات مؤجلة (مدينون وأرصدة مدينة أخرى)
(٤٢٨,٤٠١)	-	أ (معيار ٤٩)	مصرفات مدفوعة مقدما (مدينون وأرصدة مدينة أخرى)
(١٩,٩١١,٨٧٩)	(٣٢,٦٣٦,٣٢٨)	هـ (معيار ٤٧)	اضمحلال في قيمة أرصدة مدينة أخرى (مدينون وأرصدة مدينة أخرى)
٤٦١,٧٦٧,٢٤٠	٦٦٨,١١٠,٩١٦		إجمالي الأصول
٥,٨٧٩,٠٣٧	١,٦٩٢,٦٨٢	ب (معيار ٤٩)	الالتزامات
٩,٨٦٤,٤١٣	٧,٦٤٨,٠٤٤	ب (معيار 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 المجمعة 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 يناير ٢٠٢١ مصرفات 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 بضريبة 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.

٣٤- أثر تطبيق معايير المحاسبة الجديدة (تابع)

الأثر على قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	إيضاح	
جنيه مصري		
(٣,١٧٦,٤٧٠)	أ (معيار ٤٩)	مصروفات اهلاك
(١,١٨٢,٧١٢)	ج (معيار ٤٩)	مصروفات تمويلية
٤,٨٠٨,٦١٣	ب (معيار ٤٩)	مصروفات الايجار
١,٣٥٣,٣٥١	د	إيرادات أخرى
(٦٤,٩٣٥,٨٩٠)	هـ	مصروف 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 السنة

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

أ. الزيادة في مصروفات اهلاك بمبلغ ٣,١٧٦,٤٧٠ جنيه مصري للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، فيما يتعلق بمصروفات اهلاك أصول حق انتفاع المعترف بها.

ب. الانخفاض في مصروفات الايجار بمبلغ ٤,٨٠٨,٦١٣ جنيه مصري للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، فيما يتعلق بعقود الايجار المعترف بها.

ج. الزيادة في المصروفات التمويلية بمبلغ ١,١٨٢,٧١٢ جنيه مصري للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ فيما يتعلق بمصروفات 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 مصروف ضرائب الدخل المؤجلة بمبلغ ٦٤,٩٣٥,٨٩٠ جنيه مصري للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، فيما يتعلق بالتأثير الضريبي لهذه التغييرات في المصروفات.

و. الانخفاض في مصروفات 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.

مبالغ معترف بها في قائمة المركز المالي والأرباح أو الخسائر للسنة 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.

### ٣٤- أثر تطبيق معايير المحاسبة الجديدة (تابع)

- أثر معيار رقم (٤٩)، رصيد أصول حق انتفاع والتزامات الايجار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ كما يلي:

التزامات ايجار 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)	مصروفات الاهلاك
٣,١٦٧,٣٥٥	-	مصروفات تمويلية
(٥,١٧١,٠٩٧)	-	مدفوعات
٤٧,٦٥٨,٤٩٧	٤٥,١٤٦,٦١١	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

### ٣٥- 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 المجموعة.

### ٣٦- 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. وتتحمل 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 تتكبدها 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.

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

#### *أرصدة 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 المعدومة ليس جوهرياً. يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي بالصفات الفردية لكل عميل على حدة. اما الخصائص السكانية 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.

#### *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 إلي أن البنوك المحلية تخضع لرقابة البنك المركزي المصري و بالتالي يعتبر خطر الائتمان ضئيل.

#### *المستحق من أطراف ذات العلاقة*

ترتبط ارصدة المستحق من أطراف ذات علاقة بالمعاملات التي تنشأ ضمن سياق الأعمال الاعتيادية للنشاط ، و يكون تعرض تلك الارصدة لخطر الائتمان منخفض و يكون الحد الاقصى 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 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.



٣٦- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية - تابع

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:

التغير في معدل الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في معدل الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في معدل الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة
+١%	١٧,٥٦٧,١٥٠	+١%	١,٥٨٤,٣٠٢	+١%	١,٥٨٤,٣٠٢
-١%	(١٧,٥٦٧,١٥٠)	-١%	(١,٥٨٤,٣٠٢)	-١%	(١,٥٨٤,٣٠٢)
+١%	-	+١%	(٢٨,٠١٨)	+١%	(٢٨,٠١٨)
-١%	-	-١%	٢٨,٠١٨	-١%	٢٨,٠١٨

تم الإفصاح عن معدل الفائدة على القرض المستحق إلى أطراف ذات علاقة في الإيضاح (١١ب) المتمم للقوائم المالية المجمعة. تم الإفصاح عن معدلات الفائدة على القروض من المؤسسات المالية في الإيضاح (١٣).

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 جميع العملات الأجنبية الأخرى ليست جوهرية.

(ب) مخاطر السوق

التغير في سعر الصرف	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في سعر الصرف	الأثر على الأرباح قبل الضريبة
+١٠%	٢٤٧,٥٦٣,٣٧٩	+١٠%	٩٨,٩٩٩,٦٤٦
-١٠%	(٢٤٧,٥٦٣,٣٧٩)	-١٠%	(٩٨,٩٩٩,٦٤٦)
+١٠%	٥٥,٧١٠,٢٨٦	+١٠%	٥٠,٣٥٧,٩٨٧
-١٠%	(٥٥,٧١٠,٢٨٦)	-١٠%	(٥٠,٣٥٧,٩٨٧)
+١٠%	٢,١٨٥,٨٠٤	+١٠%	٢,٥٠١,٧٧٣
-١٠%	(٢,١٨٥,٨٠٤)	-١٠%	(٢,٥٠١,٧٧٣)
+١٠%	٩٨٦,٥١٢	+١٠%	٨٨٥,٥٤٧
-١٠%	(٩٨٦,٥١٢)	-١٠%	(٨٨٥,٥٤٧)
+١٠%	١٩,٨٠٥,٩٤٣	+١٠%	١,٢١٠,٢٢٤
-١٠%	(١٩,٨٠٥,٩٤٣)	-١٠%	(١,٢١٠,٢٢٤)

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

#### 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.

ويُلخص 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	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٨٢٣,٣٦٥,٢٨٣	-	٨٠٣,٣٥٧,٢٥٦	٢٠,٠٠٨,٠٢٧	-	تأمينات ضمان أعمال
٦,٦٧٠,٢٠٢,٩٤٩	-	-	-	٦,٦٧٠,٢٠٢,٩٤٩	موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٦,٨٣٤,٧٨٤,٣٥٣	٢,٠٦٧,٢٧٥,٤٠٥	٤,٥٦٣,٠٣٢,٢٨٦	٢٠٤,٤٧٦,٦٦٢	-	التزامات طويلة الأجل
٦٨,٣٩٨,٩٢١	٢٣,٦٢٦,١٩٥	٤٤,٧٧٢,٧٢٦	-	-	التزامات ايجار طويلة الأجل
٤١,٢٧٨,٠١٠	-	٤١,٢٧٨,٠١٠	-	-	التزامات نهاية الخدمة
١١٤,٨٥١,٦٨١	-	-	-	١١٤,٨٥١,٦٨١	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
<u>١٤,٥٥٢,٨٨١,١٩٧</u>	<u>٢,٠٩٠,٩٠١,٦٠٠</u>	<u>٥,٤٥٢,٤٤٠,٢٧٨</u>	<u>٢٢٤,٤٨٤,٦٨٩</u>	<u>٦,٧٨٥,٠٥٤,٦٣٠</u>	إجمالي الالتزامات المالية 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	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (معدلة)
١١,٠٨٨,٩٢٣	-	-	١٠,٨٣٨,٩٤٣	٢٤٩,٩٨٠	تسهيلات ائتمانية
٦١١,٠٤٠,٥٧٦	-	٥٧٥,٦٦٧,٩٩١	٣٥,٣٧٢,٥٨٥	-	تأمينات ضمان أعمال
٥,٦١٥,٣٦٦,٧٢١	-	-	-	٥,٦١٥,٣٦٦,٧٢١	موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٣٥١,٧٦١,٢٠٠	-	١٦٦,١٦٠,٤٠٠	١٨٥,٦٠٠,٨٠٠	-	التزامات طويلة الأجل
١١,٩٨٢,١٠٦	-	١١,٩٨٢,١٠٦	-	-	التزامات ايجار طويلة الأجل
٣٦,٢٦٢,٨١٥	-	٣٦,٢٦٢,٨١٥	-	-	التزامات نهاية الخدمة
٣٦,٨٦٨,٤٦٢	-	-	-	٣٦,٨٦٨,٤٦٢	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
<u>٦,٦٧٤,٣٧٠,٨٠٣</u>	<u>-</u>	<u>٧٩٠,٠٧٣,٣١٢</u>	<u>٢٣١,٨١٢,٣٢٨</u>	<u>٥,٦٥٢,٤٨٥,١٦٣</u>	إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة

### ٣٧- 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 المدينة أخرى، والاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، والمستحق من أطراف ذات علاقة. أما الالتزامات المالية الخاصة بالمجموعة فتشمل التسهيلات الائتمانية و ارصدة الموردين والارصدة الدائنة الاخرى، والمستحق إلى أطراف ذات العلاقة و التزامات طويلة الاجل وتأمين ضمان الأعمال والتزامات الايجار.

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

### ٣٨- أرقام المقارنة

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

### ٣٩- أحداث هامة

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

ليس هناك تأثير علي وضع المجموعة الاقتصادي حالياً (مركزها المالي ونتائج أعمالها وتدفعاتها النقدية) وبالتالي فإن تلك الأحداث لم تؤثر على القوائم المالية المجمعة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، ولكنها قد تؤثر على القوائم المالية المجمعة للفترات 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.