

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية الدورية المختصرة  
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
وتقرير الفحص المحدود حولها

جدول المحتويات

الصفحة

٣	تقرير الفحص المحدود
٤	قائمة المركز المالي الدورية المختصرة
٥	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المختصرة
٦	قائمة الدخل الشامل الدورية المختصرة
٧	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المختصرة
٨-٩	قائمة التدفقات النقدية الدورية المختصرة
١٠-٢٤	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المختصرة

## تقرير فحص محدود إلى السادة / أعضاء مجلس الإدارة شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) للقوائم المالية الدورية المختصرة

### مقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المختصرة المرفقة لشركة إعمار مصر للتنمية - شركة مساهمة مصرية - ("الشركة") كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣ وكذا القوائم الدورية المختصرة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل وقوائم التغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المختصرة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية"، وتتحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المختصرة في ضوء فحصنا المحدود لها.

### نطاق الفحص المحدود

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

### الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المختصرة المرفقة ليست معدة في جميع جوانبها الهامة طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية".



مراقب الحسابات

شريف فتحي الكيلاني

شريف فتحي الكيلاني

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية  
زميل جمعية الضرائب المصرية  
سجل المحاسبين والمراجعين رقم (٥٢٨٥)  
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٨٣)

القاهرة في: ٣٠ مايو ٢٠٢٣

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدورية المختصرة

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الأصول
			أصول غير متداولة
٣,٢٦٦,٣٩٩,٣١٤	٣,٤٩٥,٠٤٩,٢٤٢	(٣)	أصول ثابتة
٣,٤٤١,٤٩٣,١٠٥	٣,٤٨٠,٢٠٠,٠٩٧	(٤)	أصول ثابتة تحت الإنشاء
٢,٥٠٨,٣٠٧,٠٨٩	٢,٧١٥,٠٤٧,٧٤٤	(٥)	استثمارات عقارية
٣٨,٢٨٥,٨١٣	٣٦,٥٧٠,٦١٣	(٦)	أصول حق انتفاع
٩,٢٥٤,٤٨٥,٣٢١	٩,٧٢٦,٨٦٧,٦٩٦		إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
٣٢,٥٠٠,٥٢٤,١٩٣	٣٣,٨٣٧,٣٣٤,٥٦٤	(٧)	عقارات لغرض التطوير
٧,٥٧٤,٨٠٧,٤٣٩	٦,٠٢٧,٥١٩,٥٨٩		أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
٦,١٠٨,٩٥٦,٨٤٣	٦,١٣٥,٨٤٩,٧٤١	(٨)	عملاء وأوراق قبض
٢١٠,٤٤٧,٨١١	٢٠٤,٦٨٣,٢٢٧	(٩-١٠)	مستحق من أطراف ذات علاقة
١١,٣٦٢,٧٢٤,٧٤٧	١٢,٠١١,٩١٧,١٧٥	(١٠)	مصروفات مدفوعة مقدماً ومديون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى
٧,٣٦٦,٤٤٦,٣٥٠	١٠,٠٢٢,٥٠٠,٠٣٦		النقدية بالصندوق ولدى البنوك
٦٥,١٢٣,٩٠٧,٣٨٣	٦٨,٢٣٩,٨٠٤,٣٣٢		إجمالي الأصول المتداولة
٧٤,٣٧٨,٣٩٢,٧٠٤	٧٧,٩٦٦,٦٧٢,٠٢٨		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	(١٥)	رأس المال
١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨		علاوة اصدار
٨١٠,٨٧٦,١٢٥	١,١٣٩,٠٤١,٩٥٧		احتياطي قانوني
٢٢,٢١١,٤٩٢,١٢٢	٢٤,١٠٩,٧٦٦,١٠٩		أرباح مرحلة
٢٨,٩٠١,٩٩٢,٤١٥	٣١,١٢٨,٤٣٢,٢٣٤		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			التزامات غير متداولة
٤٠,٢٩٨,٧٤٨	٣٨,٦٩٠,٢٢٢	(٦)	التزامات ايجار طويلة الأجل
٤٣,٥٨٦,٦١٧	٥١,٥١٤,٨٠٩		التزامات نهاية الخدمة
٣٣٣,٦٣٨,١٥٧	٧٨٥,٢٧٤,٥٣٣		التزامات ضريبية مؤجلة
١,٠٧٩,٧٢٨,٨٠٧	١,٠٧٢,٥٢٩,٢٥٦	(١٣)	تسهيلات ائتمانية - الجزء غير المتداول
٢,٩٤٦,٨٥٠,٥٠٧	٣,٠٨٨,٩٦٤,٩٠٢	(١٤)	التزامات طويلة الأجل
٤,٤٤٤,١٠٢,٨٣٦	٥,٠٣٦,٩٧٣,٧٢٢		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			التزامات متداولة
٧٢,٢١١,٥٤٨	٧٤,٦٩٧,٥٩١	(١١)	مخصصات
١,٧٥٥,٦٠٧,٢٠٢	٥٤٢,٩٩٣,٣٠٧	(١٣)	تسهيلات ائتمانية - الجزء المتداول
١٣,١٤١,٣٦٦,٤٧٢	١٣,٥٩٢,٠٩٦,٤٦٢	(١٢)	موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢٢٧,٨٢٧,١٦٠	٢٦٢,١٠٨,٧٣٧	(٩-١٠)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٣٧٨,٩٩٤,٣٦٨	١,٥٣٣,١٢١,٤٣٨		ضرائب دخل مستحقة
٢٣,٣٤٢,٧٤٨,٨٤٤	٢٤,٧٢٢,٧٦٠,٠٦٦		عملاء دفعات مقدمة
١,٠٨٢,٥٥٥,٧٨٩	١,٠٤١,٣٣٨,٣٦٩		تأمينات ضمان أعمال
٣٠,٩٨٦,٠٧٠	٣٢,١٥٠,١٠٢	(١٤)	الجزء المتداول من التزامات طويلة الأجل
٤١,٠٣٢,٢٩٧,٤٥٣	٤١,٨٠١,٢٦٦,٠٧٢		إجمالي الالتزامات المتداولة
٤٥,٤٧٦,٤٠٠,٢٨٩	٤٦,٨٣٨,٢٣٩,٧٩٤		إجمالي الالتزامات
٧٤,٣٧٨,٣٩٢,٧٠٤	٧٧,٩٦٦,٦٧٢,٠٢٨		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

عضو مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٥) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية المختصرة

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المختصرة  
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		إيضاح
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٥٧١,٤٩٣,٤٣٥	١,٨٦٣,٤٢٤,٩٠٣	(١٦) الإيرادات
(١,٢٩٧,٦٧٨,٩٥٧)	(١,٠٥٦,٧٢٠,١٤٧)	(١٧) تكلفة الإيرادات
١,٢٧٣,٨١٤,٤٧٨	٨٠٦,٧٠٤,٧٥٦	مجمّل الربح
(٧٦,٩٨٨,٢١٠)	(٥٢,٠٦٨,٥٨١)	(١٨) مصروفات بيعيه وتسويقية
(١٦٧,٣٦٦,٨٤٦)	(٢٠٥,١٢٥,٠٧٢)	(١٩) مصروفات عمومية وإدارية
٧٧٢,٢١٥,٢٧٧	٢,٣٣٣,٥٧١,٧٣٨	(٢٥) إيرادات تمويلية
(١,٤٨٢,١٢٤)	(٢٧,٨٢٨,٨٩٥)	مصروفات تمويلية
٩٣,٤٨٢,٩١٣	٩١,٥٩٣,٣٩٦	(٢٠) إيرادات أخرى بالصادفي
(٢١,٥٦٩,١٦٢)	(٧٢,٣٥٣,٩٩٩)	خسائر ائتمانية متوقعة
(٧٩٨,٢٥٠)	(٦,٩٣٥,٣٨٥)	(١١) مخصصات
-	١,٦٥٠,٠٠٠	(١١) مخصصات انتفي الغرض منها
١,٨٧١,٣٠٨,٠٧٦	٢,٨٦٩,٢٠٧,٩٥٨	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(٢٨٩,٧٠٠,٠٥٢)	(٦٤٢,٧٦٨,١٣٩)	(٢١) ضرائب الدخل
١,٥٨١,٦٠٨,٠٢٤	٢,٢٢٦,٤٣٩,٨١٩	أرباح الفترة
٠,٣٢	٠,٤٧	ربحية السهم - الأساسي والمخفض

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٥) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية المختصرة.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدورية المختصرة  
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣١ مارس		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٥٨١,٦٠٨,٠٢٤	٢,٢٢٦,٤٣٩,٨١٩	أرباح الفترة
-	-	الدخل الشامل الآخر
<u>١,٥٨١,٦٠٨,٠٢٤</u>	<u>٢,٢٢٦,٤٣٩,٨١٩</u>	إجمالي الدخل الشامل

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٥) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية المختصرة.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المختصرة  
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

إجمالي جنيه مصري	ارباح مرحلة جنيه مصري	احتياطي قانوني جنيه مصري	علاوة اصدار جنيه مصري	رأس المال جنيه مصري	
٢٢,٣٣٨,٦٧٥,٧٧٥	١٥,٨٥٤,١٥١,٤٨٧	٦٠٤,٩٠٠,١٢٠	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
١,٥٨١,٦٠٨,٠٢٤	١,٥٨١,٦٠٨,٠٢٤	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
-	(٢٠٥,٩٧٦,٠٠٥)	٢٠٥,٩٧٦,٠٠٥	-	-	محول الى احتياطي قانوني
٢٣,٩٢٠,٢٨٣,٧٩٩	١٧,٢٢٩,٧٨٣,٥٠٦	٨١٠,٨٧٦,١٢٥	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٢
٢٨,٩٠١,٩٩٢,٤١٥	٢٢,٢١١,٤٩٢,١٢٢	٨١٠,٨٧٦,١٢٥	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
٢,٢٢٦,٤٣٩,٨١٩	٢,٢٢٦,٤٣٩,٨١٩	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
-	(٣٢٨,١٦٥,٨٣٢)	٣٢٨,١٦٥,٨٣٢	-	-	محول إلى احتياطي قانوني
٣١,١٢٨,٤٣٢,٢٣٤	٢٤,١٠٩,٧٦٦,١٠٩	١,١٣٩,٠٤١,٩٥٧	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٣

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٥) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية المختصرة.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المختصرة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		إيضاح	
٢٠٢٢	٢٠٢٣		
جنيه مصري	جنيه مصري		
<b>الأنشطة التشغيلية</b>			
١,٨٧١,٣٠٨,٠٧٦	٢,٨٦٩,٢٠٧,٩٥٨		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٦٥,٨٨٩,٧١٧	٦٦,٠٤٩,٧٦٥	(٣)	اهلاك أصول ثابتة
٧,٧٢٢,٣٧١	٢٠,٠٨٣,٦٣١		اهلاك استثمارات عقارية
١,٧١٥,٢٠٠	١,٧١٥,٢٠٠	(٦)	اهلاك أصول حق انتفاع
٧,٦٧٠,٥٩٤	٩,٠٩٢,٨٧٣		التزامات نهاية الخدمة
٧٩٨,٢٥٠	٦,٩٣٥,٣٨٥	(١١)	مخصصات مكونة خلال الفترة
-	(١,٦٥٠,٠٠٠)	(١١)	مخصصات انقفي الغرض منها
٢١,٥٦٩,١٦٢	٧٢,٣٥٣,٩٩٩		خسائر ائتمانية متوقعة
٩٣٣	-		خسائر بيع أصول ثابتة
١,٤٨٢,١٢٤	٢٧,٨٢٨,٨٩٥		مصروفات تمويلية
(٧٧٢,٢١٥,٢٧٧)	(٢,٣٣٣,٥٧١,٧٣٨)		ايرادات تمويلية
١,٢٠٥,٩٤١,١٥٠	٧٣٨,٠٤٥,٩٦٨		
(٨٨١,٩٠٠,٠٩٤)	(٢٦,٧٩٩,٥٢٣)		التغير في العملاء واوراق قبض
-	٥,٧٦٤,٥٨٤		التغير في مستحق من أطراف ذات علاقة
(٥٣١,١٩٢,٦٠٠)	(٧٤٧,٦٧٤,١٥٧)		التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى
(٩٤٦,١٣٥,٥٨٣)	(١,١٥٥,٦٠٣,٣٥٧)		التغير في عقارات لغرض التطوير
١,١٣٤,٤٤٦,٢٤٦	١,٣٨٠,٠١١,٢٢٢		التغير في عملاء دفعات مقدمة
(٢٠,٣٦٠,٨٩٧)	٣٩٦,٨٧٣,٠١٠		التغير في الموردين ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٦,٤٤٣,٢٥٦	١,٥٢٣,٨٤٠		التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٨٠,٤٦٨,٧٣٤	(٤٥,٤٦١,٩٧٥)		التغير في تأمينات ضمان أعمال
(٦٢١,٩٠٧)	(٢,٧٩٩,٣٤٢)	(١١)	مخصصات مستخدمة
(١,٠٣٨,٤٠٨)	(١,١٦٤,٦٨٢)		مدفوعات التزامات نهاية الخدمة
(٢٦,٩٣٢,٣٠٤)	(٣٧,٠٠٤,٦٩٤)		المسدد من ضريبة الدخل
١٩,١١٧,٥٩٣	٥٠٥,٧١٠,٨٩٤		<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية</b>
<b>الأنشطة الاستثمارية</b>			
٣,١٤٠,١٩٦	١٣٠,٣٥٤,٠٩٦		ايرادات تمويلية مقبوضة
(٢٦,٢٧٥,٩٣٢)	(٢٢,٩٧٨,٩٧٣)	(٣)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٣٦,٥٧١,٢٤٥)	(٣١٠,٤٣٦,٩٤٤)		مدفوعات في أصول ثابتة تحت الانشاء
(٧٨,٨٧٤,٨٥٢)	(٢٢٦,٨٢٤,٢٨٦)		مدفوعات في استثمارات عقارية
(١,٦٩٩,٢٢٤,٩٥٩)	(٣,٧١٠,٣٢٢,٣٧٠)		مدفوعات لشراء أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
٢,٨٣١,٤٤٨,٢٢٨	٥,٤٩٥,٤١٣,٤٤١		متحصلات من استحقاق أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
٩٩٣,٦٤١,٤٣٦	١,٣٥٥,٢٠٤,٩٦٤		<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية</b>
<b>الأنشطة التمويلية</b>			
-	(١,٢٩٣,١٣٩,٢٤٦)		مدفوعات لسداد تسهيلات ائتمانية
-	٧٣,٣٢٥,٧٨٥		متحصلات من تسهيلات ائتمانية
(٢,١٧٨,٥٤٧)	(٢,٣٤٥,٤٧٤)	(٦)	سداد التزامات ايجار
-	(٤٦,٦٤٠,٥٥٢)		مصروفات تمويلية مدفوعة
(٢,١٧٨,٥٤٧)	(١,٢٦٨,٧٩٩,٤٨٧)		<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية</b>
١,٠١٠,٥٨٠,٤٨٣	٥٩٢,١١٦,٣٧١		صافي الزيادة في النقدية وما في حكمها
٥٦٢,٥١٣,١٥٣	٢,٠٦٣,٩٣٧,٣١٥		صافي فروق تقييم عملة أجنبية
٣,٧٣٧,٣٣٠,١٩٥	٧,٣١٤,٥٧١,٣٥٠		النقدية وما في حكمها في بداية الفترة
٥,٣١٠,٤٢٣,٨٣١	٩,٩٧٠,٦٢٥,٠٣٦		النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٥) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية المختصرة.



## شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المختصرة - تابع  
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠٢٣ جنيه مصري	
٧,٣٦٦,٤٤٦,٣٥٠	١٠,٠٢٢,٥٠٠,٠٣٦	نقدية بالصندوق ولدي البنوك
(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	نقدية وودائع محتجزة كغطاء خطاب ضمان واعتماد*
(١,٨٧٥,٠٠٠)	(١,٨٧٥,٠٠٠)	ودائع (أكثر من ٣ شهور)
<u>٧,٣١٤,٥٧١,٣٥٠</u>	<u>٩,٩٧٠,٦٢٥,٠٣٦</u>	نقدية وما في حكمها

\*رصيد النقدية لدي البنوك في ٣١ مارس ٢٠٢٣ يتضمن مبلغ ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري يتمثل في قيمة وديعتان يتم تجديدها بالإضافة الي حساب لدي البنك كغطاء خطاب ضمان مصدر من الشركة وبطاقة ائتمانيه (إيضاح ٢٣).

### اهم المعاملات غير النقدية:

تم رد قيمة التزامات طويلة الأجل بمبلغ ١٤٣,٢٧٨,٤٢٧ جنيه مصري من التغير في عقارات لغرض التطوير (٣١ مارس ٢٠٢٢: ١٣٠,٥٠١,٣٦١ جنيه مصري).

## شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المختصرة

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

### ١ - نبذة عامة عن الشركة وانشطتها

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

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

يتمثل نشاط الشركة في:

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

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

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

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المختصرة للشركة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ في ٣٠ مايو ٢٠٢٣ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ذلك التاريخ.

### ١-٢ أسس إعداد القوائم المالية الدورية المختصرة

تم إعداد القوائم المالية الدورية المختصرة طبقاً لمعيار رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية"، لا تتضمن القوائم المالية الدورية المختصرة جميع البيانات والإفصاحات المالية المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ويجب أن تقرأ بالاقتران مع القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. إضافة لذلك، إن نتائج الفترة الدورية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ قد لا تعتبر مؤشراً دقيقاً على النتائج المتوقعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

### ٢-٢ أهم السياسات المحاسبية المطبقة

أعدت القوائم المالية الدورية المختصرة على أساس التكلفة التاريخية، ولا تعتبر الشركة عرضة لأي تأثيرات هامة موسمية أو دورية.

تتوافق السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الدورية المختصرة مع تلك المتبعة في إعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

### ٣-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية الدورية المختصرة قيام الإدارة بعمل أحكام وتقديرات تؤثر على قيم الإيرادات، والمصروفات، والأصول، والالتزامات المدرجة بالقوائم المالية وما يصاحبها من إفصاحات وكذا الإفصاح عن الالتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية. وقد ينشأ عن عدم التأكد المحيط بهذه الافتراضات والتقديرات نتائج تتطلب إدخال تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات المتأثرة في الفترات المستقبلية. ويجري مراجعة التقديرات وما يصاحبها من افتراضات بشكل مستمر. ويتم الاعتراف بالتعديلات التي تطرأ على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يجري خلالها مراجعة التقديرات.

## ٤-٢ تغير في معايير المحاسبة المصرية

صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٨٨٣ لسنة ٢٠٢٣ بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ الخاص بتعديل معايير المحاسبة المصرية، وعليه يستبدل ملحق التمهيد الوارد بمعايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ بملحق تمهيد تعديلات معايير المحاسبة المصرية "الملحق التمهيدي تعديلات ٢٠٢٣".

كما يستبدل المعايير الآتية: أرقام (١٠) الأصول الثابتة، و (٢٣) الأصول غير الملموسة و (٣٤) الاستثمار العقاري، و (٣٥) الزراعة، و (٣٦) التنقيب عن الموارد التعدينية، من معايير المحاسبة المصرية المشار إليها، بالمعايير المرفقة بقرار رئيس الوزراء والملحق التمهيدي تعديلات ٢٠٢٣.

وفيما يلي أهم التغيرات في معايير المحاسبة المصرية "تعديلات ٢٠٢٣".

### معيار المحاسبة المصري ١٠ المعدل: الأصول الثابتة

تم تعديل وإعادة إصدار معيار المحاسبة المصري ١٠ في ٢٠٢٣ ويبدأ تطبيق تلك التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. يجب التطبيق بأثر رجعي وتعديل المعلومات المقارنة. يسمح معيار المحاسبة المصري ١٠ المعدل باستخدام نموذج إعادة التقييم عند القياس اللاحق للأصول الثابتة ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن إعادة تقييم الأصول الثابتة ضمن الدخل الشامل الآخر وتجميعها ضمن حقوق الملكية في حساب "فائض إعادة تقييم". لا يوجد تأثير على القوائم المالية الدورية المختصرة للشركة حيث لم تقم الشركة بتغيير السياسة المحاسبية الحالية ولم تقم بتطبيق المعالجة المحاسبية البديلة.

### معيار المحاسبة المصري ٢٣ المعدل: الأصول غير الملموسة

تم تعديل وإعادة إصدار معيار المحاسبة المصري ٢٣ في ٢٠٢٣ ويبدأ تطبيق تلك التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. يجب التطبيق بأثر رجعي وتعديل المعلومات المقارنة. يسمح معيار المحاسبة المصري ١٠ المعدل باستخدام نموذج إعادة التقييم عند القياس اللاحق للأصول غير الملموسة ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن إعادة تقييم الأصول غير الملموسة ضمن الدخل الشامل الآخر وتجميعها ضمن حقوق الملكية في حساب "فائض إعادة تقييم". لا يوجد تأثير على القوائم المالية الدورية المختصرة للشركة.

### معيار المحاسبة المصري ٣٤ المعدل: الاستثمار العقاري

تم تعديل وإعادة إصدار معيار المحاسبة المصري ٣٤ في ٢٠٢٣ ويبدأ تطبيق تلك التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. يجب التطبيق بأثر رجعي وتعديل معلومات المقارنة. تم السماح للمنشآت باستخدام خيار نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق لاستثماراتها العقارية، مع إلزام صناديق الاستثمار العقاري فقط باستخدام نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق لجميع أصولها العقارية. مع الاعتراف بالزيادة في القيمة العادلة عند القياس اللاحق للاستثمار العقاري ضمن بنود ضمن الدخل الشامل الآخر، بدلا من الأرباح أو الخسائر، وتجميعها ضمن حقوق الملكية في حساب "فائض تقييم الاستثمار العقاري بالقيمة العادلة". لا يوجد تأثير على القوائم المالية الدورية المختصرة للشركة حيث لم تقم الشركة بتغيير السياسة المحاسبية الحالية ولم تقم بتطبيق المعالجة المحاسبية البديلة.

٤-٢ تغير في معايير المحاسبة المصرية (تابع)

معيار المحاسبة المصري ٣٥ المعدل: الزراعة

تم تعديل وإعادة إصدار معيار المحاسبة المصري ٣٥ في ٢٠٢٣ ويبدأ تطبيق تلك التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. يجب التطبيق بأثر رجعي وتعديل معلومات المقارنة. تم استبعاد النباتات المثمرة من معيار المحاسبة المصري ٣٥: الزراعة لتصبح تحت نطاق معيار المحاسبة المصري ١٠: الأصول الثابتة. لا يوجد تأثير على القوائم المالية الدورية المختصرة للشركة.

معيار المحاسبة المصري ٣٦ المعدل: التنقيب عن وتقييم الموارد التعدينية

تم تعديل وإعادة إصدار معيار المحاسبة المصري ٣٦ في ٢٠٢٣ ويبدأ تطبيق تلك التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. يجب التطبيق بأثر رجعي وتعديل معلومات المقارنة. يسمح معيار المحاسبة المصري ٣٦ المعدل باستخدام نموذج إعادة التقييم عند القياس اللاحق لموارد التعدينية ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن إعادة تقييم الموارد التعدينية ضمن الدخل الشامل الاخر وتجميعها ضمن حقوق الملكية في حساب "فائض اعادة تقييم". لا يوجد تأثير على القوائم المالية الدورية المختصرة للشركة.

٥-٢ معايير أصدرت ولا تزال غير سارية

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

معيار المحاسبة المصري ٥٠: عقود التأمين

معيار المحاسبة المصري ٥٠ " عقود التأمين " والذي حل محل معيار المحاسبة المصري ٣٧ "عقود التأمين". تم إصدار معيار المحاسبة المصري ٥٠ في ٢٠٢٣ ويبدأ تطبيق المعيار في أو بعد ١ يوليو ٢٠٢٤ في مصر ويسمح المعيار بالتطبيق المبكر. يحدد هذا المعيار مبادئ إثبات عقود التأمين الواقعة ضمن نطاق هذا المعيار، ويحدد قياسها وعرضها والإفصاح عنها. ويتمثل هدف المعيار في ضمان قيام المنشأة بتقديم المعلومات الملائمة التي تعبر بصدق عن تلك العقود. وتوفر هذه المعلومات لمستخدمي القوائم المالية الأساس اللازم لتقييم أثر عقود التأمين تلك على المركز المالي للمنشأة وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية. لا يوجد تأثير على القوائم المالية الدورية المختصرة للشركة.

## شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المختصرة

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

### ٣ - أصول ثابتة

بلغت قيمة اضافات الاصول الثابتة خلال الفترة بمبلغ ٢٢,٩٧٨,٩٧٣ جنيه مصري (٣١ مارس ٢٠٢٢: ٢٦,٢٧٥,٩٣٢ جنيه مصري) بلغت قيمة تحويلات من أصول تحت الانشاء الي الاصول الثابتة خلال الفترة بمبلغ ٢٧١,٧٢٩,٩٥٢ جنيه مصري (٣١ مارس ٢٠٢٢: لا يوجد) ولا يوجد استيعادات من الاصول الثابتة خلال الفترة (٣١ مارس ٢٠٢٢: ١١,٢٠٠ جنيه مصري) . وكما بلغت الاهلاكات خلال الفترة بمبلغ ٦٦,٠٤٩,٧٦٥ جنيه مصري (٣١ مارس ٢٠٢٢: ٦٥,٨٨٩,٧١٧ جنيه مصري) .

### ٤ - أصول ثابتة تحت الانشاء

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,١٣٩,٩٦٦,٥٦١	٣,٣٦٦,٨٦٥,٧٣٦	مشروع مراسى (مباني وتجهيزات)
٥٨,٨٤٢,٥٤٥	٦٢,٩٩١,٨٦٦	مشروع اب تاون كايرو (مباني وتجهيزات)
٢٤٢,٦٨٣,٩٩٩	٥٠,٣٤٢,٤٩٥	مشروع ميفيدا (مباني وتجهيزات)
<u>٣,٤٤١,٤٩٣,١٠٥</u>	<u>٣,٤٨٠,٢٠٠,٠٩٧</u>	

### ٥ - استثمارات عقارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠١,٥٠٠,٩١١	١١٢,١٢٩,٠٥١	أراضي
١,٦٥١,٨٣٩,٠٢٥	٢,١٨٤,٣٩٧,٦٧٣	مباني
٧٥٤,٩٦٧,١٥٣	٤١٨,٥٢١,٠٢٠	استثمارات عقارية تحت الانشاء
<u>٢,٥٠٨,٣٠٧,٠٨٩</u>	<u>٢,٧١٥,٠٤٧,٧٤٤</u>	صافي القيمة الدفترية

بلغت القيمة العادلة للاستثمار العقاري (أراضي و مباني) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣,٠٦٩,٣٤٩,٥٦٣ جنيه مصري، لم يتم التقييم في ٣١ مارس ٢٠٢٣. تم التقييم العادل للاستثمارات العقارية عن طريق شركة المجموعة العربية للتقييم والاستشارات (مقيم مستقل).

### ٦ أصول حق استخدام والتزامات الإيجار

لدى الشركة عقود إيجار لمراكز بيع مستخدمة في عملياتها مدة إيجارها من ٢ إلى ٥ سنوات. القيمة الدفترية لأصول حق الانتفاع والتزامات عقود التأجير والحركة خلال الفترة كالتالي:

#### أصول حق انتفاع

٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	تكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٣,٦٣٧,٠٥٢	٥٣,٦٣٧,٠٥٢	رصيد أول الفترة
-	-	اضافات خلال الفترة
<u>٥٣,٦٣٧,٠٥٢</u>	<u>٥٣,٦٣٧,٠٥٢</u>	رصيد اخر الفترة

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المختصرة

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٦ أصول حق استخدام والتزامات الإيجار - تابع

مجمع الإهلاك	
(٨,٤٩٠,٤٤٠)	(١٥,٣٥١,٢٣٩)
(١,٧١٥,٢٠٠)	(١,٧١٥,٢٠٠)
(١٠,٢٠٥,٦٤٠)	(١٧,٠٦٦,٤٣٩)
٤٣,٤٣١,٤١٢	٣٦,٥٧٠,٦١٣

التزامات عقود التأجير

٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
٤٧,٦٥٨,٤٩٧	٤٤,٤٠١,٦٣٢	مصرفات تمويلية
١,٤٨٢,١٢٤	١,٣٧٧,٥٣٨	مدفوعات
(٢,١٧٨,٥٤٧)	(٢,٣٤٥,٤٧٤)	رصيد آخر الفترة
٤٦,٩٦٢,٠٧٤	٤٣,٤٣٣,٦٩٦	

تتمثل في قائمة المركز المالي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	الجزء المتداول (إيضاح ١٢)
٤,١٠٢,٨٨٣	٤,٧٤٣,٤٧٤	الجزء غير المتداول
٤٠,٢٩٨,٧٤٨	٣٨,٦٩٠,٢٢٢	
٤٤,٤٠١,٦٣١	٤٣,٤٣٣,٦٩٦	

٧ عقارات لغرض التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	مشروع ميفيدا
١,٧٢٥,٠١٤,٦٥١	١,٨٤٥,٩٣١,٥٤١	مشروع مراسي
١١,٤٥٧,٠٤٦,٠٢٨	١٢,٢١٣,٨٦٠,٤٣٨	مشروع اب تاون كايرو
٩,٨٧١,٩١٩,٣٦٠	٩,٨٢٣,٣٩٥,٢١٨	مشروع كايرو جيت
٢,٤٧١,٥١٧,٢٠٤	٢,٧١٠,٢٥٤,١٦٦	مشروع بيل في
٦,٩٧٥,٠٢٦,٩٥٠	٧,٢٤٣,٨٩٣,٢٠١	
٣٢,٥٠٠,٥٢٤,١٩٣	٣٣,٨٣٧,٣٣٤,٥٦٤	

قامت الشركة بتسجيل أرض مشروع مراسي ومازالت الشركة في مرحلة استكمال الإجراءات القانونية الخاصة بالتسجيل الرسمي لباقى الأراضي التي تمتلكها في ٣١ مارس ٢٠٢٣.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المختصرة

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٨ - عملاء وأوراق قبض

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٣٩٠,١٨٣,٧٥٣	٢,٤٢٢,٧٤٣,٩٨٩	أرصدة عملاء تستحق خلال ١٢ شهر
٥,٣٥٣,٥٢٤,٣٦٠	٥,٣٠٨,٣٨١,٠٣٠	أرصدة عملاء خلال أكثر من ١٢ شهر
٧,٧٤٣,٧٠٨,١١٣	٧,٧٣١,١٢٥,٠١٩	
(١,٥٩٣,٣٢١,٢٩٧)	(١,٥٥٢,٥٥٠,٤٦٣)	خصم القيمة الحالية
٦,١٥٠,٣٨٦,٨١٦	٦,١٧٨,٥٧٤,٥٥٦	صافي أرصدة العملاء وأوراق القبض
١٠,٣٤١,٠٤٨	٨,٩٦٢,٠٨١	أرصدة عملاء أخرى - فنادق
٦,١٦٠,٧٢٧,٨٦٤	٦,١٨٧,٥٣٦,٦٣٧	
(٥١,٧٧١,٠٢١)	(٥١,٦٨٦,٨٩٦)	يخصم: خسائر الائتمان المتوقعة
٦,١٠٨,٩٥٦,٨٤٣	٦,١٣٥,٨٤٩,٧٤١	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المختصرة

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٩ - أطراف ذات علاقة

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي تضمنتها القوائم المالية الدورية المختصرة هي:

٣١ مارس ٢٠٢٣						
الشركة	العلاقة	مدفوعات بالإتابة	برامج حاسب آلي ومصروفات حاسبات وتكنولوجيات	اتعاب ادارة الفندق ومصروفات أخرى	اتعاب ادارة المشروعات	متحصلات بالإتابة
		جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة تيرنر كونستركشن انترناشيونال ايجيبت	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم النهائية	-	-	-	١٧,٧٣٩,٣٩٢	-
شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)	الشركة الأم النهائية	-	٦,٤٧٢,١٩٨	١,٢٧٨,٧٤٣	-	-
شركة إعمار للضيافة	شركة تابعة للشركة الأم النهائية	-	٧,٥١٩	٥١,٨٣٤	-	-
شركة إعمار للضيافة و الفنادق	شركة تابعة للشركة الأم النهائية	٤,٧١٠,٧٧٣	-	٢٩٣,٦٢٥	-	-
إيجل هيلز مصر لإدارة المشروعات والاستثمار ش.م.م..	شركة تابعة	٢,٧٤٦,٩١١	-	-	-	٨,٥٠٣,٩٩٤
٣١ مارس ٢٠٢٢						
الشركة	العلاقة	مدفوعات بالإتابة	برامج حاسب آلي ومصروفات حاسبات وتكنولوجيات	اتعاب ادارة الفندق ومصروفات أخرى	اتعاب ادارة المشروعات	متحصلات بالإتابة
		جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة تيرنر كونستركشن انترناشيونال ايجيبت	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم النهائية	-	-	-	٢١,٨٨٠,٤٧٢	-
شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)	الشركة الأم النهائية	١,٣٧٦,٧٦٦	١٣,٣١٤,١٨٦	٦,١٧٢,٤١٨	-	-
شركة إعمار للضيافة	شركة تابعة للشركة الأم النهائية	-	-	٧٤٨,٧٤٨	-	-
شركة إعمار للضيافة و الفنادق	شركة تابعة للشركة الأم النهائية	١٢,٦٣٧,٦٢٨	-	٢٤١,٣٤١	-	-



شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المختصرة

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٩- أطراف ذات علاقة - تابع

ونتيجة للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تتمثل الأرصدة فيما يلي:

أ - أرصدة الأطراف ذات العلاقة

٣١ مارس ٢٠٢٣				العلاقة
عملاء دفعات مقدمة جنيه مصري	موردين و مصروفات مستحقة جنيه مصري	المستحق إلى الأطراف ذات علاقة جنيه مصري	المستحق من الأطراف ذات علاقة جنيه مصري	
-	-	٢١١,١٣٦,٩٢٦	-	الشركة الأم النهائية *
-	-	٥٠,٩٧١,٨١١	٢,٨١٨	شركات تابعة للشركة الأم النهائية
-	٨٦,٤٤١,٤٠٣	-	-	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم النهائية
-	-	-	٢٠٤,٦٨٠,٤٠٩	شركة تابعة
١,٩٥٧,٩٩٢	-	-	-	أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة
				الرئيسيون بالشركة
<u>١,٩٥٧,٩٩٢</u>	<u>٨٦,٤٤١,٤٠٣</u>	<u>٢٦٢,١٠٨,٧٣٧</u>	<u>٢٠٤,٦٨٣,٢٢٧</u>	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢				العلاقة
عملاء دفعات مقدمة جنيه مصري	موردين و مصروفات مستحقة جنيه مصري	المستحق إلى الأطراف ذات علاقة جنيه مصري	المستحق من الأطراف ذات علاقة جنيه مصري	
-	-	١٧٣,٥٠٩,٥٢٤	-	الشركة الأم *
-	-	٥٤,٣١٧,٦٣٦	١٠,٣١٨	شركات تابعة للشركة الأم
-	٦٣,٣٢٨,٧٤٨	-	-	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم
-	-	-	٢١٠,٤٣٧,٤٩٣	شركة تابعة
١,٦٧٧,٩٥٨	-	-	-	أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة
				الرئيسيون بالشركة
<u>١,٦٧٧,٩٥٨</u>	<u>٦٣,٣٢٨,٧٤٨</u>	<u>٢٢٧,٨٢٧,١٦٠</u>	<u>٢١٠,٤٤٧,٨١١</u>	

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

ب- مزايا أعضاء مجلس الإدارة والمديرين الرئيسيين:

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

٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨,٢١٧,٨٢١	٩,٠٨٠,٤٦٦	مزايا قصيرة الأجل
١,٣٩٠,٨١٥	١,٥٥٨,٥١٧	مزايا نهاية الخدمة
<u>٩,٦٠٨,٦٣٦</u>	<u>١٠,٦٣٨,٩٨٣</u>	

## شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المختصرة

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

### ١٠ - مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٦,١٦٥,٩٨٢	٢٧,٧١٩,٢٩١	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢,٦٩٦,٠٦٦,٥٦٣	٢,٨٤٨,٣٧٠,٣٨٤	دفعات مقدمة لموردين ومقاولين*
١٤,٠٣٣,٨٧٣	٨,٩٧٨,٩٣٢	سلف عاملين
٥٥,٩٢٩,٨٤٠	٨١,٩٧٣,٤٤٥	فوائد مستحقة
٥٧١,٦٧٧	١٢٦,٨٥٩	مصلحة الضرائب - ضريبة القيمة المضافة
٣٣٤,٢٩١,٧٢٨	٤,٦٤٣,٤٨٩,٤٦٩	حسابات جارية - صيانة
٥,٩٩٧,٣٦٨,٠٦٣	٢,٠٧٤,٧٠٨,٠٨٨	ودائع - صيانة
٦٥٤,٢١٩,٧٠٨	٧٠٨,٥١٤,٩٢٧	المستحق من عملاء - صيانة واستهلاك مياه
٦١,٦٣٧,١٩٤	٦١,٦٣٧,١٩٤	مدفوعات الي مصلحة الضرائب - أدون خزانة
١,٣١٧,٥٩٩,٥٢٠	١,٣٣٦,٥٠١,٦٤٣	عمولات بيع مؤجله
٢٨٩,٨٠٣,١٣٨	٣٧٧,٢٩٧,٦٠٦	أرصدة مدينة أخرى
١١,٤٤٧,٦٨٧,٢٨٦	١٢,١٦٩,٣١٧,٨٣٨	
(٨٤,٩٦٢,٥٣٩)	(١٥٧,٤٠٠,٦٦٣)	يخصم: خسائر الائتمان المتوقعة
١١,٣٦٢,٧٢٤,٧٤٧	١٢,٠١١,٩١٧,١٧٥	

\*يتضمن بند الدفعات المقدمة للموردين والمقاولين مبلغ ٩١ مليون جنيه مصري مدفوع مقابل أعمال سوف يقوم بها مقاول (المشروع المشترك) والتي قررت الجمعية العامة للشركة الأم لهذا المقاول عدم استمراريتها. والمشروع المشترك مستمر في أداء وتنفيذ الأعمال حتى تاريخ إصدار هذه القوائم المالية، كما ان الشركة لديها خطابات ضمان غير قابلة للإلغاء تغطي هذه الأرصدة بالكامل.

### ١١ - مخصصات

الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٣ جنيه مصري	المستخدم خلال الفترة جنيه مصري	انتفي الغرض منه خلال الفترة جنيه مصري	المكون خلال الفترة جنيه مصري	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ جنيه مصري	
١٩,٩٠٦,٧٢٢	-	(١,٦٥٠,٠٠٠)	٦,٦٦١,٢٧٣	١٤,٨٩٥,٤٤٩	مخصص مطالبات - قضايا
٥٤,٧٩٠,٨٦٩	(٢,٧٩٩,٣٤٢)	-	٢٧٤,١١٢	٥٧,٣١٦,٠٩٩	مخصص مطالبات أخرى
٧٤,٦٩٧,٥٩١	(٢,٧٩٩,٣٤٢)	(١,٦٥٠,٠٠٠)	٦,٩٣٥,٣٨٥	٧٢,٢١١,٥٤٨	
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٢ جنيه مصري	المستخدم خلال الفترة جنيه مصري	انتفي الغرض منه خلال الفترة جنيه مصري	المكون خلال الفترة جنيه مصري	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ جنيه مصري	
٦,٩٥١,٨٠٤	-	-	٧٩٨,٢٥٠	٦,١٥٣,٥٥٤	مخصص مطالبات - قضايا
٢٢,٤٢٦,٥٤٢	(٦٢١,٩٠٧)	-	-	٢٣,٠٤٨,٤٤٩	مخصص مطالبات أخرى
٢٩,٣٧٨,٣٤٦	(٦٢١,٩٠٧)	-	٧٩٨,٢٥٠	٢٩,٢٠٢,٠٠٣	

- لا توجد التزامات محتملة جوهرية اخرى غير المذكورة في إيضاح المخصصات وإيضاح (٢٣) التزامات محتملة.

## شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المختصرة

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٢٨٠,١٢٠,٠٠٢	٤,٣٩٤,٣٨٢,١٣٧	تكاليف المشروعات المستحقة
١,٢٤٦,٧٠٧,٢٨٦	١,٢٩١,٠٨٣,٤٤٤	موردون، مقاولون واستشاريون
٦٧,٧٠٢,٣١٧	٦٠,١١٧,٤١٢	مستحق إلى مصلحة الضرائب - بخلاف ضريبة الدخل
٧٩٣,٧٠٢,٩٨٦	٦٨٤,٠٩٣,١٣٦	مصروفات مستحقة
١٧٣,٣٢٣,٧٦٦	١٥٧,٠٨٨,٣٧٧	إيرادات مؤجلة
٧,٧٤٨,٦٧٥	٧,٧٠٤,٢٥٩	هيئة التأمينات الاجتماعية
١٩,٩٠٥,٤٧١	٧,٣٠٥,٤٧٠	أرصدة دائنة أخرى
٤,١٠٢,٨٨٣	٤,٧٤٣,٤٧٤	التزامات ايجار قصيرة الاجل ( إيضاح ٦ )
٨٨٩,٨٩٥,٠٥٩	١,٠٦٢,٧٣٦,٤٦١	المستحق إلى عملاء - صيانة
٥,٦٥٨,١٥٨,٠٢٧	٥,٩٢٢,٨٤٢,٢٩٢	دائنو ودائع صيانة
<u>١٣,١٤١,٣٦٦,٤٧٢</u>	<u>١٣,٥٩٢,٠٩٦,٤٦٢</u>	

### ١٣- تسهيلات ائتمانية

- تم منح الشركة بتسهيل ائتماني من بنك تجاري مصري بحد أقصى ٢,٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بمتوسط سعر فائدة سنوي ١١,٧٪، حيث يحتفظ البنك بالحق في طلب السداد في حالة الإخلال بشروط العقد. التسهيل مقابل شيكات مؤجلة مخصصة لوحدة العملاء المسلمة الذين سددوا ٣٠٪ على الأقل من قيمة الوحدات. بلغت قيمة التسهيل في ٣١ مارس ٢٠٢٣: ١,٦١٥,٥٢٢,٥٦٣ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١,٧٩٢,١١٩,٥٣٣ جنيه مصري).

- تم منح الشركة بتسهيل ائتماني من بنك تجاري مصري بحد أقصى ٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بمتوسط سعر فائدة سنوي ١٧,٠٥٪ مقابل أذون خزانة حيث يحتفظ البنك بالحق في طلب السداد في حالة الإخلال بشروط العقد. تم سداد قيمة التسهيل في ٣١ مارس ٢٠٢٣. (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١,٠٤٣,٢١٦,٤٧٦ جنيه مصري).

### ١٤- التزامات طويلة الاجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٤,٧١٤,٧٣٣	٣٤,٧١٤,٧٣٣	مشروع كايرو جيت*
٥,٣٨٦,٢٦٢,٨٥٣	٥,٦٥٣,٦٥٤,٣٦٠	مشروع بيل في**
(٢,٤٤٣,١٤١,٠٠٩)	(٢,٥٦٧,٢٥٤,٠٨٩)	خصم التزامات طويلة الاجل (فوائد لم تستحق)
<u>٢,٩٧٧,٨٣٦,٥٧٧</u>	<u>٣,١٢١,١١٥,٠٠٤</u>	صافي الالتزامات طويلة الاجل

## شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المختصرة  
كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

### ١٤- التزامات طويلة الأجل - تابع

تتمثل صافي الالتزامات طويلة الأجل فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٠,٩٨٦,٠٧٠	٣٢,١٥٠,١٠٢	الجزء المتداول
٢,٩٤٦,٨٥٠,٥٠٧	٣,٠٨٨,٩٦٤,٩٠٢	الجزء غير المتداول
<u>٢,٩٧٧,٨٣٦,٥٧٧</u>	<u>٣,١٢١,١١٥,٠٠٤</u>	

\* تتمثل في أقساط مسددة بشيكات أجله لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لدعم المرافق لمشروع كايرو جيت وزيادة مساحة الأرض ٥,٥ فداناً.

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

### ١٥- رأس المال

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المرخص (قيمة السهم ١ جنيه مصري)
٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع
<u>٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠</u>	<u>٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠</u>	عدد الأسهم

### ١٦- الإيرادات

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٣		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٣٣,٩٨٩,٩٤٥	٧٢٥,٣٥٦,٦٦٩	مشروع مراسي*
١٢٤,٤٠٧,١٨٦	٨٥٠,٨١٣,٩٧٢	مشروع أب تاون كايرو*
١,٩٠٣,٥٦٠,٢٣٢	٢٧٢,٥٦٣,٨٨٢	مشروع ميفيدا*
٩,٥٣٦,٠٧٢	١٤,٦٩٠,٣٨٠	إيرادات الفنادق والضيافة
<u>٢,٥٧١,٤٩٣,٤٣٥</u>	<u>١,٨٦٣,٤٢٤,٩٠٣</u>	

\* تتمثل الإيرادات من بيع عقارات لغرض التطوير قيمة مبيعات الوحدات التي تم تسليمها خلال الفترة مخصصة باستخدام معدل الفائدة الفعال، وتقدم الشركة عدة نماذج للدفع من "تقسيم حتى التسليم" الي " أقساط ممتدة على مدى ٨ سنوات"، ويختلف سعر الوحدة طبقاً إلى جدول التقسيط المحدد من قبل العميل.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المختصرة

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

١٧- تكلفة الإيرادات

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٩٧,٩٣٥,٠٩٩	٣٨٤,١٥٢,٣٧٤	مشروع مراسي
٧٧,٠٤٩,٢١٣	٥٤٠,٢٦٣,٧٠١	مشروع أب تاون كايرو
٨٨٥,١٠٦,٧٦٤	١٠٢,٤٣٦,٨٧٨	مشروع ميفيدا
٣٧,٥٨٧,٨٨١	٢٩,٨٦٧,١٩٤	تكلفة الإيرادات للفنادق والضيافة
١,٢٩٧,٦٧٨,٩٥٧	١,٠٥٦,٧٢٠,١٤٧	

١٨- مصروفات بيعيه وتسويقية

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٠٢٩,٠٠٤	١,٣٨٠,٦٧٢	دعاية
٤,٨٦٢,٢٨٣	٥,٣٢٠,٤٩٣	مصروفات اهلاك اصول ثابتة
١,٧١٥,٢٠٠	١,٧١٥,٢٠٠	مصروفات اهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٦)
٤,٤١٥,٤٤٧	٥,١٨٣,٤٣٥	منتجات تسويقية وخامات
٢,٠٤٨,٣٣٨	٣,١٨٧,٦٨٤	حفلات ومعارض
٥٦,٢٠٢,٦٢٩	٣٢,٧٨٢,٥٣٥	عمولة مبيعات
٤,٧١٥,٣٠٩	٢,٤٩٨,٥٦٢	مصروفات تسويقه أخرى
٧٦,٩٨٨,٢١٠	٥٢,٠٦٨,٥٨١	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المختصرة

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

١٩- مصروفات عمومية وإدارية

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٦,٧٧٢,٤٤٦	٥٧,٩٨٤,٤٥٨	مصروفات إهلاك أصول ثابتة
٧,٧٢٢,٣٧١	٢٠,٠٨٣,٦٣١	مصروفات إهلاك استثمار عقاري
٣٢,٣٦٤,٢٧٢	٤٥,٠٩٦,٢٠١	مزايا ومرتببات
٧,٠٢٤,٤١٨	٨,٤٢٩,٦١٢	أتعاب مهنية واستشارات
١٦,٦٠٢,٨١٧	١٤,٢١١,٧١٠	مصروفات حاسبات وتكنولوجيا
٣,٢٥٠,٢٠٥	٣,٨٧٤,٣٩٠	مصروفات سفر وترفيه
١,٥٤٩,٩٣٢	١,١٦٩,٧٦٩	اتصالات
٢٥,٧٤٩,٢٥٩	٢٣,٨٧٩,٨٧٩	مصروفات إدارة الخدمات
٢,١٣٢,٤٤٧	٣,٨٣٧,١٩٢	مصروفات بنكية أخرى
٨,٦٨١,٢٥٠	٥,٨٥٥,٩٥٤	مساهمة تكافلية
-	١٢,٩٦٦,٢١٢	صندوق تدريب العاملين
١٠٩,٦٨٠	١,١٠٩,٨٨٢	تبرعات
٥,٤٠٧,٧٤٩	٦,٦٢٦,١٨٢	مصروفات أخرى
١٦٧,٣٦٦,٨٤٦	٢٠٥,١٢٥,٠٧٢	

٢٠- إيرادات أخرى بالصافي

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٩٢٨,٩٩٢	١١,٦١٧,٦٠٦	إيرادات خدمات للعملاء
٧٧,٣٧٢,٥٣١	٦١,٦٣٤,٢٥٤	إيرادات من غرامات ومصروفات إدارية
٥,٧٢٠,٠٢٨	٦,٢٥٩,٢٣٣	إيرادات إيجار تشغيلي
(٩٣٣)	-	(خسائر) بيع أصول ثابتة
٤,٤٦٢,٢٩٥	١٢,٠٨٢,٣٠٣	صافي إيرادات تشغيل أخرى
٩٣,٤٨٢,٩١٣	٩١,٥٩٣,٣٩٦	

## شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المختصرة

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

### ٢١- ضرائب الدخل

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	قائمة الأرباح أو الخسائر
٢٦٩,٤٩٣,٦٩٣	١٩١,١٣١,٧٦٤	الضريبة الجارية
٢٠,٢٠٦,٣٥٩	٤٥١,٦٣٦,٣٧٥	الضريبة المؤجلة
٢٨٩,٧٠٠,٠٥٢	٦٤٢,٧٦٨,١٣٩	

### ضرائب الدخل المؤجلة

قائمة الأرباح أو الخسائر		قائمة المركز المالي		
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(١٤٨,٧٤٧)	(١١,٦٠٥,٦٢٣)	(٥٩,٣٥٢,٠٩٣)	(٧٠,٩٥٧,٧١٦)	إهلاك الأصول الثابتة
١٢,٦٤٥,٥٩٢	٧,٣٧٦,٠٧٠	(١٠٧,٦٨٢,٩٩٥)	(١٠٠,٣٠٦,٩٢٥)	عمولة مبيعات مؤجلة
-	(٤٤٨,٠٧٨,٠٥٥)	(٥٠٠,٦٧٤,٧٧٢)	(٩٤٨,٧٥٢,٨٢٨)	فروق عملة غير محققة
(٣٢,٧٠٣,٢٠٤)	٦٧١,٢٣٣	٣٣٤,٠٧١,٧٠٣	٣٣٤,٧٤٢,٩٣٦	مخصصات ومصروفات مستحقة
(٢٠,٢٠٦,٣٥٩)	(٤٥١,٦٣٦,٣٧٥)	(٣٣٣,٦٣٨,١٥٧)	(٧٨٥,٢٧٤,٥٣٣)	ضريبة الدخل المؤجلة (التزام)

### ٢٢- الارتباطات

بلغت تعاقدات الشركة الخاصة بالأصول تحت التنفيذ وعقارات لغرض التطوير القائمة في تاريخ الميزانية غير مدرجة في القوائم المالية الدورية المختصرة مبلغ ٦,٤٦٣,١٥٦,٩٤٣ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٧,٥٦٩,١٩٣,٥٤٦ جنيه مصري).

#### ارتباطات ناتجة من التأجير التشغيلي - كمؤجر

قامت الشركة بتأجير الاستثمارات العقارية الخاصة بها، ويتمثل الحد الأدنى لقيمة الإيجارات المستقبلية المستحقة طبقاً لعقود الإيجار التشغيلي غير القابلة للإلغاء ولم يتم الاعتراف بها كأرصدة مدينة في تاريخ القوائم المالية الدورية المختصرة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠٨,٥٠١,٨٣٦	٩٤,٨٦٧,١٥٧	خلال سنة
٤٧٣,١١٥,٧٢٦	٥٠١,٨٩٠,٣٢٩	أكثر من سنة ولا تتعدى خمسة سنوات
٧,٣٨١,٤٤٨,٨١٦	٨,٣٢٦,٧٥١,٨٠٣	أكثر من خمس سنوات
٧,٩٦٣,٠٦٦,٣٧٨	٨,٩٢٣,٥٠٩,٢٨٩	

**٢٣- التزامات محتملة**

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

**٢٤- شيكات آجلة (غير مدرجة ضمن بنود الميزانية)**

تبلغ قيمة الشيكات الآجلة المحتفظ بها ٢٩,٨٥٩,١٤٢,٧٩٢ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ : ٣٠,٢٠٨,٨٩٩,٠٧٥ جنيه مصري) المستلمة من العملاء الخاصة بالوحدات الغير مسلمة وغير مدرجة ضمن بنود الميزانية. هذه الشيكات الآجلة تمثل الأقساط المستقبلية بناء على جدولة السداد لكل عميل وفقاً لسياسات الشركة.

**٢٥- أحداث هامة**

قرر البنك المركزي المصري رفع سعر الفائدة على الإيداع لليلة واحدة، ومن المتوقع أن يؤثر ذلك على سياسات تسعير البنك للمنتجات الحالية والمستقبلية. إلى جانب رفع سعر الفائدة، قرر البنك المركزي المصري أيضاً تحرير سعر الصرف الأجنبي لمنح البنوك في مصر المرونة لتحديد سعر بيع وشراء العملات الأجنبية.

تراجعت أسعار صرف الجنيه المصري مقابل الدولار وبعض العملات الأخرى والذي أنتج عنه أرباح فروق تقييم عملة غير محققة بمبلغ ١,٩٩ مليار جنيه مصري لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣. (٣١ مارس ٢٠٢٢ : ٥٣٤ مليون جنيه مصري) مدرجة بالإيرادات التمويلية.