

شركة إعمار مصر للتنمية
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
وتقرير مراقب الحسابات عليها

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة/ مساهمي شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في الميزانية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ وكذا قوائم الدخل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسؤولة إدارة الشركة ، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية 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 الملانمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملانمة للظروف .

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية 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 خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة .

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم اختبارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية 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 ملانمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية .

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

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة ، عن المركز المالي لشركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ ، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات .

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .

القاهرة في : ٢٤ سبتمبر ٢٠١٤

مراقب الحسابات

عمر محمد الشعيبي
رئيس جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
رئيس جمعية الضرائب المصرية
س.م.م رقم (٩٣٦٥)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠٣)

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الميزانية

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢٠١٢	٢٠١٣	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٧٤,٢٦٥,٦٧٩	٤٥٩,٣٤٨,٠٢٣	(٣)
٨,٢٣٣,٢٩٥	٥,٤٣٨,٦٤٦	(٤)
-	١١,٤٣١,٦١٦	(٥)
-	٦٩,٨٠٨,٣٥٤	(١٩)
٤٨٢,٥٩٨,٩٧٤	٥٤٦,٠٢٦,٦٣٩	
		أصول غير متداولة
		أصول ثابتة
		أصول ثابتة تحت الإنشاء
		استثمار عقاري
		أصول ضريبية مؤجلة
		إجمالي أصول غير متداولة
		أصول متداولة
٨,٩١٠,٣١٨,٧٥٠	٩,٨٩٨,٥٠٥,٤٣٩	(٦)
٥٢١,٨٧٥,٤٢٣	٦٣٤,٨٠٨,٧١٧	(٧)
٤١,٤٣٩	٤١,٤٣٩	(٢٩)
-	٣٢٩,٧٦٢	
٣٤٣,٤١٨,٠٣٥	٢٦٤,٠٢٩,٥٠٤	(٨)
١٥١,٧٦٣,٠٦٩	٣٠٨,٠٥٥,٧٢٤	(٩)
٩,٩٢٧,٤١٦,٧١٦	١١,١٠٥,٧٧٠,٥٨٥	
		عقارات لغرض التطوير
		عملاء
		مستحق من أطراف ذات علاقة
		مستحق من مصلحة الضرائب
		مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
		التقديرة بالصندوق ولدى البنوك
		إجمالي الأصول المتداولة
		التزامات متداولة
		مخصصات
		تسهيلات ائتمانية
		موردون ، مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
		مستحق الي مصلحة الضرائب
		عملاء دفعات مقدمة
		داننو شراء أراضي
		قروض قصيرة الأجل
		مستحق إلي أطراف ذات علاقة
		إجمالي التزامات متداولة
		رأس المال العامل
		اجمالي الأستثمار
٢٦٧,٦٨٤,٢٥٦	٣٠١,٤٠٣,٦٨٢	(١١)
١,٥٤٢,٧٦٧,٧٤١	١,٦٣٩,٩٩١,٩٢٢	(١٣)
٩٢٦,٥٩٧,٥٢٣	٩٤٥,١٩٥,٤٦٩	(١٤)
٦,٦٦٠,١٦٦	١٢,١٧٠,٥٠٥	(١٥)
٤,٥٥٣,٨٠٤,٣٠٣	٥,٠٥٥,٨٤٧,٩١٥	(١٠)
٣٢٦,٦٤٢,١٨٠	١٥٦,٩٠٩,٩٤٠	(١٢)
٢٥٣,٩٩٠,١٣٠	٤٣٤,٧١٨,٨٧١	(٢٠)
١,٤٧٤,١١٩,٧٣٩	١,٧٩٩,٢٦٦,٧٠٠	(٢٩)
٩,٣٥٢,٢٦٦,٠٣٨	١٠,٣٤٥,٥٠٥,٠٠٤	
٥٧٥,١٥٠,٦٧٨	٧٦٠,٢٦٥,٥٨١	
١,٠٥٧,٧٤٩,٦٥٢	١,٣٠٦,٢٩٢,٢٢٠	
		يتم تمويله علي النحو التالي:
		حقوق الملكية
		رأس المال المدفوع
		إحتياطي قانوني
		مدفوعات تحت حساب زيادة رأس المال
		(خسائر متراكمة)
		أرباح / (خسائر) العام
		اجمالي حقوق الملكية
		التزامات غير متداولة
		داننو شراء أراضي
		قروض طويلة الأجل
		إجمالي التزامات غير متداولة
		إجمالي تمويل رأس المال العامل والأصول غير المتداولة
٦٩٩,٢٦٩,٠٠٠	٨٧٨,٣٣٨,٠٠٠	(١٦)
١٩٦,٤٩١	١٩٦,٤٩١	(١٧)
١٧٩,٠٦٩,٠٠٠	١١٩,٥٤٤,٠٠٠	(١٦)
(٣١٤,٧٧٦,١٨١)	(٤١٣,٥٠٧,٧٣٩)	
(٩٨,٧٣١,٥٥٨)	١,٠٢٦,٢٤٥	
٤٦٥,٠٢٦,٧٥٢	٥٨٥,٥٩٦,٩٩٧	
٣٦٠,٧٤٥,١٨٧	٥٧٤,٥١١,٠٣٥	(١٢)
٢٣١,٩٧٧,٧١٣	١٤٦,١٨٤,١٨٨	(٢١)
٥٩٢,٧٢٢,٩٠٠	٧٢٠,٦٩٥,٢٢٣	
١,٠٥٧,٧٤٩,٦٥٢	١,٣٠٦,٢٩٢,٢٢٠	

رئيس مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

مراقب الحسابات

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٢) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية .
- تقرير مراقب الحسابات مرفق .

مراقب الحسابات
MID

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢٠١٢	٢٠١٣	إيضاح	
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
٧٨٣,٣٥٥,٦٤١	١,٢٤٧,٨٩٣,١٥٢		المبيعات
(٥٤٣,٩١٨,٠٧٤)	(٧٧٧,٧٨٢,١٩٤)		تكلفة المبيعات
<u>٢٣٩,٤٣٧,٥٦٧</u>	<u>٤٧٠,١١٠,٩٥٨</u>		مجمل الربح
(٧٩,٣٧٢,٧٥٣)	(١٤٧,٦٣٣,٧٧٨)	(٢٢)	مصروفات بيعية وتسويقية
(١٢٥,١٨٤,٢٤٥)	(١٤٤,٥١٦,٧١٣)	(٢٣)	مصروفات عمومية وإدارية
(٧٧,٤٢٤,٨٨٠)	(١٦٩,٩٥٥,٧٦٨)		فروق تقييم عملة
<u>(٤٢,٥٤٤,٣١١)</u>	<u>٨,٠٠٤,٦٩٩</u>		أرباح / (خسائر) التشغيل
(٣٦,٠٩١,١١٥)	(٤٠,٠٣٥,١٩٩)		مصروفات تمويلية
٢,٠٢٤,١٨٧	٣,٦٩٨,٦١٤		فوائد دائنة
(٢٢,١٢٥,٨١٩)	(٤٠,٠٠٣,٤٨٣)	(٢٤)	(مصروفات) / إيرادات أخرى
-	٢,٠٣٣,٠٢٠	(١١)	مخصصات انتفي الغرض منها
٥,٥٠٠	(٢,٤٧٩,٧٦٠)	(٣)	(خسائر) / أرباح من استبعاد أصول ثابتة
<u>(٩٨,٧٣١,٥٥٨)</u>	<u>(٦٨,٧٨٢,١٠٩)</u>		(خسائر) العام قبل ضرائب الدخل
-	٦٩,٨٠٨,٣٥٤	(١٩)	ضرائب دخل مؤجله
<u>(٩٨,٧٣١,٥٥٨)</u>	<u>١,٠٢٦,٢٤٥</u>		أرباح / (خسائر) العام

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٢) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية .

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

إجمالي	أرباح / (خسائر) العام	(خسائر مترجمة)	مدفوعات تحت حساب زيادة رأس المال	احتياطي قانوني	رأس المال المدفوع
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤٦٥,٠٢٦,٧٥٢	(٩٨,٧٣١,٥٥٨)	(٣١٤,٧٧٦,١٨١)	١٧٩,٠٦٩,٠٠٠	١٩٦,٤٩١	٦٩٩,٢٦٩,٠٠٠
-	٩٨,٧٣١,٥٥٨	(٩٨,٧٣١,٥٥٨)	-	-	-
١١٩,٥٤٤,٠٠٠	-	-	(١٧٩,٠٦٩,٠٠٠)	-	١٧٩,٠٦٩,٠٠٠
١,٠٢٦,٢٤٥	-	-	١١٩,٥٤٤,٠٠٠	-	-
٥٨٥,٥٩٦,٩٩٧	١,٠٢٦,٢٤٥	(٤١٣,٥٠٧,٧٣٩)	١١٩,٥٤٤,٠٠٠	١٩٦,٤٩١	٨٧٨,٣٣٨,٠٠٠
٣٨٤,٦٨٩,٣١٠	(٢٤,٢٨٢,٦٥٠)	(٢٩٠,٤٩٣,٥٣١)	٨١,٩٦٩,٠٠٠	١٩٦,٤٩١	٦١٧,٣٠٠,٠٠٠
-	٢٤,٢٨٢,٦٥٠	(٢٤,٢٨٢,٦٥٠)	-	-	-
١٧٩,٠٦٩,٠٠٠	-	-	(٨١,٩٦٩,٠٠٠)	-	٨١,٩٦٩,٠٠٠
(٩٨,٧٣١,٥٥٨)	-	-	١٧٩,٠٦٩,٠٠٠	-	-
٤٦٥,٠٢٦,٧٥٢	(٩٨,٧٣١,٥٥٨)	(٣١٤,٧٧٦,١٨١)	١٧٩,٠٦٩,٠٠٠	١٩٦,٤٩١	٦٩٩,٢٦٩,٠٠٠

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٣
محول إلى (خسائر مترجمة)
الرصيد في رأس المال
مدفوعات تحت حساب زيادة رأس المال
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٢
محول إلى (خسائر مترجمة)
الرصيد في رأس المال
مدفوعات تحت حساب زيادة رأس المال
(خسائر) العام
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١١) إلى (٣٧) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية.

MD





شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢٠١٢	٢٠١٣	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(٩٨,٧٣١,٥٥٨)	(٦٨,٧٨٢,١٠٩)		(الخسائر) قبل ضرائب الدخل
٤٧,٥٧٣,٧٧١	٥١,٥٠٦,٣٠٥	(٣)	اهلاك أصول ثابتة
١٢٦,١١١,٧٣٨	٦٨,٥٣٢,٦٦٠	(١١)	مخصصات
(٥,٥٠٠)	٢,٤٧٩,٧٦٠	(٣)	خسائر / (أرباح) من استبعاد أصول ثابتة
-	(٢,٠٣٣,٠٢٠)	(١١)	مخصصات انتفي الغرض منها
٧٤,٩٤٨,٤٥١	٥١,٧٠٣,٥٩٦		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
(١,٣٢٥,٤٨٥,٠٦١)	(١,١٥١,٩٧٥,٤٤٦)	(٦)	التغير في عقارات لغرض التطوير
(١٦٥,٧٨٥,٥٢٦)	(١١٢,٩٣٣,٢٩٤)	(٧)	التغير في العملاء
٧٨,٢٠٧,٣٠٥	١٠٤,٤٢٢,٣٦٦	(٨)	التغير في المصروفات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى
٤٢٣,٥٣٠,٠٤٢	٥٠٢,٠٤٣,٦١٢	(١٠)	التغير في عملاء دفعات مقدمة
٢,٦٧٨	-	(٢٩)	التغير في المستحق من اطراف ذات علاقة
-	(٣٢٩,٧٦٢)		التغير في المستحق من مصلحة الضرائب
٢٦,٨٤٢,٧٨٤	١١٧,٧٣٦,١٤١	(١٢)	التغير في دائنو شراء أراضي
١,٢٦٤,٨٤٨	٥,٥١٠,٣٣٩	(١٥)	التغير في المستحق الي مصلحة الضرائب
٣٢٩,١٠١,٧٨٥	٣٢٥,١٤٦,٩٦١	(٢٩)	التغير في المستحق إلي اطراف ذات علاقة
٢١٣,٩٣٢,٦٧٩	١٨,٥٩٧,٩٤٦	(١٤)	التغير في الموردين ، المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
(٣٧,٠٤٨,٨٤٤)	(٣٢,٧٨٠,٢١٤)	(١١)	مخصصات مستخدمة
(٣٨٠,٤٨٨,٨٥٩)	(١٧٢,٨٥٧,٧٥٥)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٤٥,٣٠٤,٨٩٧)	(٢٤,١٩٣,١٢١)	(٣)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٨,٣٣٣,٢٩٥)	(٦,٥٦٠,٢٩١)	(٤)	مدفوعات لأصول ثابتة تحت الإنشاء
-	٤٤,٧٨٥,٠٠٠	(٣)	متحصلات ناتجة من معاملات تاجير تمويلي
٥,٥٠٠	٣,٤١٥,٤٢٥	(٣)	متحصلات من بيع أصول ثابتة
(٥٣,٦٣٢,٦٩٢)	١٧,٤٤٧,٠١٣		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
١٧٩,٠٦٩,٠٠٠	١١٩,٥٤٤,٠٠٠	(١٦)	مدفوعات تحت حساب زيادة رأس المال
١٠٩,٣٦٣,١٩٤	٩٤,٩٣٥,٢١٦	(٢١,٢٠)	التغير في القروض و التسهيلات الائتمانية
٢٨٨,٤٣٢,١٩٤	٢١٤,٤٧٩,٢١٦		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
(١٤٥,٦٨٩,٣٥٧)	٥٩,٠٦٨,٤٧٤		صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال العام
(١,٢٤٥,٣١٥,٣١٥)	(١,٣٩١,٠٠٤,٦٧٢)		النقدية وما في حكمها - أول العام
(١,٣٩١,٠٠٤,٦٧٢)	(١,٣٣١,٩٣٦,١٩٨)		النقدية وما في حكمها - آخر العام

بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية تتمثل النقدية وما في حكمها فيما يلي :

٢٠١٢	٢٠١٣	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٥١,٧٦٣,٠٦٩	٣٠٨,٠٥٥,٧٢٤	(٩)	النقدية بالصندوق ولدى البنوك
(١,٥٤٢,٧٦٧,٧٤١)	(١,٦٣٩,٩٩١,٩٢٢)	(١٣)	يخصم : تسهيلات ائتمانية
(١,٣٩١,٠٠٤,٦٧٢)	(١,٣٣١,٩٣٦,١٩٨)		

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٢) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٣

١ - نبذة عامة عن الشركة و انشطتها

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) 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 .

يتمثل نشاط الشركة في التأجير التمويلي وتصميم وإنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة محطات توليد الكهرباء على اختلاف مصادرها وشبكات توزيعها والتخطيط وإقامة المناطق العمرانية وتجهيزها بجميع المرافق والخدمات وإقامة وتشغيل محطات تحلية وتكرير مياه الشرب وشبكات توزيعها وإقامة وتشغيل وصيانة محطات الصرف الصحي وتنمية المشروعات والاستثمار والتنمية العقارية . تملك وإنشاء وإدارة والتسويق للفنادق والموتلات والوحدات السكنية والقري السياحية والأنشطة المكملة والمرتبطة بذلك من خدمية ، ترفيهية ، ورياضية ، تجارية ، ثقافية وإقامة وتشغيل مارينا اليخوت وملاعب الجولف ومراكز الغطس والأنشطة المكملة والمرتبطة بذلك .

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

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

تم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنه المصري .

تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدلة لتتضمن القيمة العادلة للإستثمارات المتاحة للبيع .

٢-٢ التغيرات فى السياسات المحاسبية

السياسات المحاسبية المطبقة هذا العام هى تلك المطبقة فى العام السابق .

٣-٢ تحقق الإيراد

تتبع الشركة طريقة العقد التام فى إثبات إيرادات كافة الوحدات المباعة والذي يتطلب رسملة التكاليف ضمن حساب عقارات لغرض التطوير لحين إستكمال إنشاء الوحدات القابلة للبيع وتسليمها للعملاء عندها تتحقق إيرادات النشاط ويتم مقابلتها بتكاليف النشاط المتعلقة بتلك الوحدات لهذا يتم الاعتراف بالإيراد فى الوقت الذي يمتلك فيه المشتري حيازة الوحدة .

وبالتالى تم إثبات إيرادات النشاط وتم مقابلتها مع تكلفة النشاط المتعلقة بتلك الوحدات . يتم إثبات إيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعالة .

٤-٢ تكلفة الإيرادات

تكلفة الإيرادات للوحدات المباعة تتكون من الآتى :

- كافة التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد المحدد للوحدة المباعة .
- التكاليف المتعلقة بالنشاط عامة والتي يتم تحميلها على الوحدة المباعة .
- التكاليف الأخرى والتي يحكم تحميلها للعميل طبقاً لنصوص العقد المبرم الموقع من العميل .

٥-٢ الإقتراض

يتم الإقرار بالإقتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها . ويتم تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الإلتزامات المتداولة ، إلا إذا كان لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ الميزانية ، فيتم عرض رصيد القرض ضمن الإلتزامات طويلة الأجل .

ويتم قياس القروض والإقتراض بفوائد بعد الإقرار المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال . وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الإلتزامات بالإضافة إلى عملية الإستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الدخل . ويتم إحتساب التكلفة المستهلكة مع الأخذ في الإعتبار أي خصم أو علاوة عند الشراء والأتعاب أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال . ويدير الإستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الدخل .

٦-٢ ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري .

ضرائب الدخل الجارية

يتم تقييم أصول وإلتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترة السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع إسترداده أو سداده لمصلحة الضرائب .

ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الإقرار بضريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الإلتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الإلتزام للإغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالميزانية (الأساس المحاسبي) وذلك بإستخدام سعر الضريبة المطبق .

ويتم الإقرار بضريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك إحتمال قوي بإمكانية الإنتفاع 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 الدخل للفترة ، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية .

٧-٢ عقارات لغرض التطوير

يتم تصنيف العقارات المملوكة أو التي تم إنشاؤها لغرض البيع كعقارات لغرض التطوير. تظهر العقارات غير المباعة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها 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 سعر البيع التقديري ناقصاً التكاليف التي ستحدث عند بيع العقار.

يعتبر العقار مكتملاً عند إتمام جميع الأنشطة المتعلقة به ويشمل ذلك البنية التحتية والمرافق لكل المشروع .

MD

MD

٨-٢ 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 الدخل عند تحققها .

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

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

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 الدخل في الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل .

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

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

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 الدخل .

٩-٢ اصول ثابتة تحت الانشاء

تتمثل اصول ثابتة تحت الانشاء في المبالغ التي تم إنفاقها بغرض إنشاء أو شراء أصول ثابتة حتى تصبح جاهزة للاستخدام في التشغيل حينئذ تحول لبند الأصول الثابتة ، ويتم تقييم اصول ثابتة تحت الانشاء بالتكلفة .

MD

MD

١٠-٢ اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

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

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد أضمحل . وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإسترادية ، فيعتبر أن الأصل قد إضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإسترادية . وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الدخل .

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً ، 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 ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة . ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الدخل .

١١-٢ 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 وتخضع البنوك أرصدة دائنة والبنوك سحب على المكشوف .

١٢-٢ الموردون والمصروفات المستحقة

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

١٣-٢ المخصصات

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

وفي حالة استخدام الخصم ، يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الزمن بقائمة الدخل ضمن التكاليف التمويلية .

١٤-٢ التأمينات الإجتماعية

بخصوص الموظفين تقدم الشركة مساهمات للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الإجتماعية وتحسب كنسبة من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات الشركة على هذه المساهمات والتي تحمّل للمصاريف عند استحقاقها.

MD

MD

١٥-٢ الاستثمارات العقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولاً بالتكلفة ، تتضمن التكلفة ثمن الشراء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة.

١٦-٢ 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 الدخل .
- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولى .
- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ التي تحددت فيه القيمة العادلة .

١٧-٢ الالتزامات المحتملة

لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في الميزانية. يتم الإفصاح عنها إلا إذا كانت إمكانية التدفق للخارج للمصادر المجسدة للمنفعة الاقتصادية بعيدة. لا يتم تحقيق الأصل المحتمل في القوائم المالية لكن يفصح عنه عندما يكون التدفق للداخل للمنفعة الاقتصادية محتملاً.

١٨-٢ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

١٩-٢ التقديرات المحاسبية

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية قيام الإدارة بعمل تقديرات وافتراضات تؤثر على قيم الأصول ، الالتزامات ، الإيرادات والمصروفات خلال السنوات المالية ، هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات .

٢٠-٢ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية باتباع الطريقة الغير مباشرة .

٢١-٢ المصروفات

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

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢٢-٢ العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالقيمة الدفترية ناقصا خسائر الإضمحلال .

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

MD

شركة اعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٣ - أصول ثابتة

الأجمالي	أمرات مطبخ	معدات ثقيلة	لاقيات دعوية	إثاث ومعدات مكاتب	حاسب الي	وسائط نقل وانتقال	الات ومعدات	فمناجح بيوت وأصول أخرى	مباني	أراضى	التكلفة
٢٣٣,٢٨٢,٧٩٢	٥٩٦,٤٩١	١٤,٦١٦,٤٧٢	٩,٢٥٥,٣٧٧	٢٩,٨٠٣,٥٩٤	١٤,٦٤٩,٤٢٣	٢٠,١٧٨,٥٧٧	١٨,٣٣٩,٦٩٥	٦٤,٢٩٣,٦٩٥	٤٤١,٧٢٨,٢٣٩	١٩,٣٢٠,٢٢٩	٢٠١٣ في ١ يناير
٢٤,١٩٣,١٢١	-	٣,٩٥٦,٤٤	-	١,٠٣٨,٨٢٩	٥,٩٠٩,٨٩٣	٥,٥٧٩,٠٤٤	٢,١٦٦,٧٧٥	٥,٥٥٩,٣٥١	٨٤٣,٥٧٥	-	إضافات
٧٩,٤٣٠,١٠٨	-	٥٥,٨٢٣,٣٥٥	-	٥,٢٣٥,٢٢١	-	-	-	-	١٣,٣٦٩,٧٨١	٤,٩٠١,٧٥١	المحول من استمطر عقارى
٩,٤٥٤,٩٤٥	-	-	-	-	-	-	-	-	٦,١١٦,١٧٩	-	المحول من أصول ثابتة
(٨٠,٨٨٧,٣٦٤)	-	-	-	-	-	-	-	-	(٧٩,١١٥,٦١٧)	(١,٧٧١,٧٤٧)	تحت الإشتاء
(٣,٣٧٣,٦٠٧)	-	-	-	-	-	(٢٩٧,٤٠٠)	-	(٣,٠٧٦,٢٠٧)	-	-	أصول ثابتة أيجار سنوى
٦٦٢,٠٩٩,٩٩٥	٥٩٦,٤٩١	٧٣,٥٣٥,٤٨١	٩,٢٥٥,٣٧٧	٣٦,١٧٧,٦٤٤	٢٠,٥٥٩,٣١٦	٢٥,٩١١,٢٢١	٢٠,٥٠٦,٤٧٠	٧٠,١١٥,٦٠٠	٣٨٢,٩٤٢,١٥٧	٢٢,٤٥٠,٢٣٣	استيعادات
(١٥٩,٠١٧,١١٣)	(٥٩٦,٤٩١)	(٣,٧٠٧,٢٩٩)	(٨,٧٧٨,٧١١)	(٢٠,٨٦٣,٣٨٩)	(٩,٧٥٦,١٥٢)	(٧,٦٦٧,٢٧٠)	(١٠,٧١٠,٢٦٩)	(٣٨,١٤٧,٠٠١)	(٥٨,٧٩٠,٥٣١)	-	مجموع الاهلاك
(٥٢,٢٨١,٨٠٦)	-	(٥,١٧٧,٦١٠)	(٣٥٧,٥٠٠)	(٥,٤٢٦,٣١٣)	(٤,٧٧٣,٢٨٦)	(٥,٣٤١,٥٩٦)	(٢,٦٧٧,٨٦٥)	(٨,٢٩٣,٤٥٣)	(٢٠,٢٣٤,١٨٤)	-	في ١ يناير ٢٠١٣
٧,٦٣٢,٥١٣	-	-	-	-	-	٢٣٥,٤٥٢	-	-	٧,١٣٢,٥١٣	-	إهلاك أصول ثابتة تحيز
٩١٤,٤٣٩	-	-	-	-	-	-	-	٦٧٨,٩٨٧	-	-	تمويلي
(٢٠٢,٧٥١,٩٦٧)	(٥٩٦,٤٩١)	(٨,٨٨٤,٩٠٦)	(٩,١٣٦,٢١١)	(٢٦,٧٨٩,٧٠٢)	(١٤,٥٩٩,٤٣٨)	(١٢,٧٧٣,٤١٤)	(١٣,٣٨٨,١٣٤)	(٤٥,٧٦١,٤٦٦)	(٧١,٣٩٢,٢٠٢)	-	إهلاك استيعادات
٤٥٩,٣٤٨,٠٧٣	-	٦٤,٦٥٠,٥٧٢	١١٩,١٦٦	٩,٨٨٧,٩٤٢	٦,٠٢٩,٨٧٨	١٣,١٨٧,٨٠٧	٧,١١٨,٣٣٩	٧٤,٣٥٤,١٣٤	٣١٩,٥٤٩,٩٥٥	٢٢,٤٥٠,٢٣٣	صافي القيمة الدفترية
٤٧٤,٢١٥,٦٧٩	-	١٠,٩٠٩,١٧٣	٤٧٦,٦٦٦	٨,٩٤٠,٢٠٥	٤,٨٩٣,٢٧١	١٣,٠١٢,٣٠٧	٧,٦٢٩,٤٢١	٢٦,١٤٦,٦٩٤	٣٨٢,٩٣٧,٧٠٨	١٩,٣٢٠,٢٢٩	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢٠١٣ في ٣١ ديسمبر

شركة اعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات السنوية للقرانم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٣ - أصول ثابتة (تابع)

تم تحصيل الإهلاك على النحو التالي :

٢٠١٣

جنيه مصري	٢٠١٣	جنيه مصري	٢٠١٣
٣,٤١٥,٤٢٥	مخصصات من أصول ثابتة مستعمدة	٨,٢٩٣,٤٥٢	مصر وفلات بيعت - رسوم يومية (الإيضاح ٢٢)
٣,٤١٥,٤٢٥	تكلفة استبعاد أصول ثابتة	٤٠,٢٥٩,٣٤١	مصر وفلات عمود و ادارية (الإيضاح ٢٣)
(٣,٣٧٣,٦٠٧)	مجمع إهلاك أصول ثابتة مستعمدة	٢,٩٥٣,٥١٢	إدارة المرفق
٩١٤,٤٣٩	صافي القيمة الدفترية للأصول المستعمدة	٥١,٥٠٦,٣٠٥	
(٢,٤٥٩,١٧٨)	أرباح من استبعاد أصول ثابتة	٧٧٥,٥٠٦	عقارات لمرص شعور (الإيضاح ٦)
٩٥٦,٢٥٧		٥٢,٢٨١,٨٠٦	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٤ - اصول ثابتة تحت الانشاء

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣	محول الي اصول ثابته	الإضافات خلال العام	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٣
جنيه مصري ٥,٤٣٨,٦٤٦	جنيه مصري (٩,٤٥٤,٩٤٠)	جنيه مصري ٦,٥٦٠,٢٩١	جنيه مصري ٨,٣٣٣,٢٩٥
٥,٤٣٨,٦٤٦	(٩,٤٥٤,٩٤٠)	٦,٥٦٠,٢٩١	٨,٣٣٣,٢٩٥

٢٠١٢	٢٠١٣	
جنيه مصري ٢,٨٦٠,٣٥٧	جنيه مصري ٤,٥٠٤,٩٧٢	مشروع شاطئ مراسى (مبانى ، أثاث ومعدات مكاتب) مركز مبيعات إعمار (مبانى ، أثاث ومعدات مكاتب)
٥,٤٧٢,٩٣٨	٩٣٣,٦٧٤	
٨,٣٣٣,٢٩٥	٥,٤٣٨,٦٤٦	

٥ - استثمار عقاري

- بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، تم تبويب مبني كاستثمار عقاري بصافي قيمه بلغت ١١,٤٣١,٦١٦ جنيه مصري ، حيث يمثل قيمه دور مؤجر بمبنى في مشروع مافيدا .
- تم التقييم العادل للاستثمار العقاري عن طريق شركة اصول للاستشارات (مقيم محايد) حيث تخصصت شركه اصول للاستشارات في تقييم الاستثمارات العقاريه ، بلغت القيمه العادله للاستثمار العقاري ٢٣,٤٤٠,٥٠٠ جنيه مصري طبقا للتقرير الصادر من شركه اصول للاستشارات بتاريخ ٦ مارس ٢٠١٤ .

٦ - عقارات لغرض التطوير

٢٠١٢	٢٠١٣	
جنيه مصري ٧,٥٠٨,٢١٩,٦٢٩	جنيه مصري ٨,٩١٠,٣١٨,٧٥٠	أول العام
١,٧٨٦,٨٩٨,٠٤٧	١,٨٧٠,٥٨٧,٧٦٨	إضافات خلال العام
٧٦,٠٨٢,٠٣٧	(٧٣,٧٠٢,٥٣٤)	رسمله استهلاك تخفيض الأراضى للقيمة الحالية الخاصة
٥٣٢,٠٢٣	٧٧٥,٥٠١	بالإلتزام المالي
-	(٧٩,٤٣٠,١٠٨)	إهلاك العام (الجزء المرسل) (إيضاح ٣)
-	(١١,٤٣١,٦١٦)	محول من عقارات لغرض التطوير الي اصول ثابتة
(٤٦١,٤١٢,٩٨٦)	(٧١٨,٦١٢,٣٢٢)	(إيضاح ٣)
٨,٩١٠,٣١٨,٧٥٠	٩,٨٩٨,٥٠٥,٤٣٩	محول من عقارات لغرض التطوير الي استثمار عقاري
		تكاليف محققه

عقارات لغرض التطوير يتم تحليلها كما يلى :

٢٠١٢	٢٠١٣	
جنيه مصري ٢,٤٠٩,٠٨٢,٧٥٦	جنيه مصري ٣,٠١٥,٦٧٧,٥٨٠	مشروع ميفيدا
٣,٧٧٦,٦٣٨,١٩٨	٣,٨٩٠,٤٦٩,٠٨٩	مشروع مراسى
٢,٤٩٦,٦٠٩,٩٦٩	٢,٧٦٤,٣٧٠,٩٤٣	مشروع اب تاون كايرو
٢٢٥,١٦٢,٠٨٩	٢٢٥,١٦٢,٠٨٩	مشروع كايرو جيت
٢,٨٢٥,٧٣٨	٢,٨٢٥,٧٣٨	مشروع القرية الذكية
٨,٩١٠,٣١٨,٧٥٠	٩,٨٩٨,٥٠٥,٤٣٩	

MD
ف.ط.ر
h.c.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٦ - عقارات لغرض التطوير (تابع)

٢٠١٢	٢٠١٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٨٣٤,٥٩٠,٤٨٠	٣,٨٨٧,٣٠٧,٠٦٥	أراضي *
١,٠٨٨,٠٠٢,٦٦٦	١,٢٦٤,٣٥٣,٠٩٨	استشارات وتصميمات
٣,١٤٣,٣٧٠,١٢٤	٣,٦٦٨,٦٥٧,٩٥٨	أعمال إنشائية وبنية تحتية
٨٤٤,٣٥٥,٤٨٠	١,٠٧٨,١٨٧,٣١٨	تكاليف تمويلية
<u>٨,٩١٠,٣١٨,٧٥٠</u>	<u>٩,٨٩٨,٥٠٥,٤٣٩</u>	

* مازالت الشركة في مرحلة استكمال الإجراءات القانونية الخاصة بالتسجيل الرسمي للأراضي التي تمتلكها في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ .

٧ - عملاء

٢٠١٢	٢٠١٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٢,٣٤٧,٣٤٦	٤٤,٥٩٠,٢١١	مشروع اب تاون كايرو - الوحدات الغير مستلمة
١٦٨,٢٥٨,١٦٢	١٢٩,٥٧٣,١٢٦	مشروع مراسى - الوحدات الغير مستلمة
٧٢,٦٢١,٨٢٤	٦٩,٠٤٩,٦٨٧	مشروع ميفيدا - الوحدات الغير مستلمة
<u>٣٠٣,٢٢٧,٣٣٢</u>	<u>٢٤٣,٢١٣,٠٢٤</u>	
٣٧,٤٤٩,٤٠٧	١٥٠,٨٠٢,٣١٣	الوحدات المستلمة بمشروع اب تاون كايرو - الإجمالي
٢٢٣,٥٨٧,١٨٥	٣٤٢,٧٤٦,٩٠٢	الوحدات المستلمة بمشروع مراسى - الإجمالي
(٤٢,٣٨٨,٥٠١)	(١٠١,٩٥٣,٥٢٢)	خصم على عملاء طويلة الأجل
<u>٢١٨,٦٤٨,٠٩١</u>	<u>٣٩١,٥٩٥,٦٩٣</u>	الوحدات المستلمة - الصافي
<u>٥٢١,٨٧٥,٤٢٣</u>	<u>٦٣٤,٨٠٨,٧١٧</u>	

٨ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٢	٢٠١٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,٥٧٦,٩٣٣	٨,٥٥٠,٦٨٢	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢٩٢,٠٢٨,٤٤٣	١٩٠,٧١٣,٩٣٢	موردين دفعات مقدمة
١٥٥,٨٥٢	٨٣٠,٩٠٩	فوائد مستحقة
٤٣,٦٥٦,٨٠٧	٣٨,٩٠٠,١٤٧	أرصدة مدينة أخرى
<u>٣٤٣,٤١٨,٠٣٥</u>	<u>٢٣٨,٩٩٥,٦٧٠</u>	
-	٢٥,٠٣٣,٨٣٤	رصيد مدين خاص بإيجار تمويلي (ايضاح ٢٨)
<u>٣٤٣,٤١٨,٠٣٥</u>	<u>٢٦٤,٠٢٩,٥٠٤</u>	

MD

lie

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٩ - النقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠١٢	٢٠١٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣١٨,٦١٣	١,٢٥٨,٠٠٠	أ - جنيه مصري
٨٢,٣٣٩,٧٩٩	٦٠,٢٨٠,١٥٨	نقدية بالصندوق
٥,٢٣٨,٩٥٤	٢٢,٨٤٧,٩١٦	حسابات جارية
٦٢,٠٠٧,٤٧٩	١١٦,٩١٥,٢١٤	حسابات جارية - صيانة **
-	٤٧,٠٠٠,٠٠٠	ودائع - صيانة **
١٤٩,٩٠٤,٨٤٥	٢٤٨,٣٠١,٢٨٨	ودائع
١,٨٥٨,٢٢٤	٢٤,٩٥٤,٤٣٦	ب - عملة أجنبية
-	٣٤,٨٠٠,٠٠٠	حسابات جارية
١,٨٥٨,٢٢٤	٥٩,٧٥٤,٤٣٦	ودائع
١٥١,٧٦٣,٠٦٩	٣٠٨,٠٥٥,٧٢٤	

** تتضمن أرصدة لدى البنوك ودائع صيانة محصلة من العملاء بغرض تمويل ادارة المصاريف الخدمية ذات العلاقة بالوحدات المستلمة ، وقد تم تحصيل تلك المبالغ في الحسابات الجارية بمتوسط معدل فائدة ٦.٥% (٢٠١٢: ٥%) بالإضافة إلى حسابات الودائع بمتوسط معدل فائدة ٩% (٢٠١٢: ٩.٥%) .

١٠ - عملاء دفعات مقدمة

٢٠١٢	٢٠١٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٤٢,٩٨٥,٠٩٩	٩٩٤.٦٢٠.٥٢٤	مشروع أب تاون كايرو
٢,٥١٧,٥١٦,٣٧٠	٢.٢٢٩.٧١٧.٩٠٥	مشروع مراسي
١,٠٩٣,٣٠٢,٨٣٤	١.٨٣١.٥٠٩.٤٨٦	مشروع ميفيدا
٤,٥٥٣,٨٠٤,٣٠٣	٥,٠٥٥,٨٤٧,٩١٥	

١١ - مخصصات

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣	المستخدم خلال العام	انتفي الغرض منه	المكون خلال العام	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩,٣٤١,٩٢٣	(٧,٥٣٦,٩٦٥)	-	٩,٣٦٢,٧٨٨	١٧,٥١٦,١٠٠	مخصص العاملين
-	(٨٣٠,٧٩٩)	-	-	٨٣٠,٧٩٩	مخصص مطالبات - موردين
-	-	(٢,٠٣٣,٠٢٠)	-	٢,٠٣٣,٠٢٠	مخصص عمولة مبيعات
٤٩,٢٢٧,٨٦٩	-	-	-	٤٩,٢٢٧,٨٦٩	مخصص مطالبات أخرى
٢٣٢,٨٣٣,٨٩٠	(٢٤,٤١٢,٤٥٠)	-	٥٩,١٦٩,٨٧٢	١٩٨,٠٧٦,٤٦٨	مخصص بنية تحتية - تكلفة مبيعات
٣٠١,٤٠٣,٦٨٢	(٢٢,٧٨٠,٢١٤)	(٢,٠٣٣,٠٢٠)	٦٨,٥٣٢,٦٦٠	٢٦٧,٦٨٤,٢٥٦	

MD

(١٠)

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٣

١٢ - داننو شراء اراضي

٢٠١٢	٢٠١٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣,٠٠٠,٠٠٠	١٣,٠٠٠,٠٠٠	داننو شراء اراضي - الجزء المتداول
٣١٣,٦٤٢,١٨٠	١٤٣,٩٠٩,٩٤٠	مشروع كايرو جيت
٣٢٦,٦٤٢,١٨٠	١٥٦,٩٠٩,٩٤٠	هيئة المجتمعات العمرانية - مشروع ميفيدا
		إجمالي الجزء المتداول
٥٠٩,٠٦١,١٤٤	٧٩٦,٥٢٩,٥٢٥	داننو شراء اراضي - الجزء غير متداول *
(١٤٨,٣١٥,٩٥٧)	(٢٢٢,٠١٨,٤٩٠)	هيئة المجتمعات العمرانية - مشروع ميفيدا
٣٦٠,٧٤٥,١٨٧	٥٧٤,٥١١,٠٣٥	خصم على التزامات طويلة الأجل
٦٨٧,٣٨٧,٣٦٧	٧٣١,٤٢٠,٩٧٥	إجمالي الجزء غير متداول
		إجمالي داننو شراء اراضي

* بلغ داننو شراء اراضي - جزء غير متداول مبلغ ٧٩٦.٥٢٩.٥٢٥ جنيه مصري (٢٠١٢) : (٥٠٩.٠٦١.١٤٤) يمثل الجزء المتبقي من قيمة أرض القاهرة الجديدة . سوف يتم سداد هذه المبالغ على أربع أقساط سنوية حتى يونيو ٢٠١٧ .

خلال شهر مارس ٢٠١٣ قامت الشركة بالاستفادة من الحافز الممنوح من هيئة المجتمعات العمرانية باعادة سداد اقساط ارض ميفيدا وذلك باعادة جدولة الاقساط المستحقة بشهر ابريل ٢٠١٣ , يونيو ٢٠١٣ , و ابريل ٢٠١٤ بمبلغ ٣٥٩,٧٧٤,٨٥٠ بالفوائد المرتبطة بها بمبلغ ١٨٧,٥١٠,٦٥٤ ليتم سدادها في يونيو ٢٠١٧ و قد تم سداد مبلغ ٣٨,٥٧٥,٨٥٩ جنيه مصري خلال عام ٢٠١٣

قامت الشركة باحتساب القيمة الحالية للالتزام المالي بحساب القيمة الحالية لكل المدفوعات النقدية المستقبلية باستخدام سعر خصم ١٠% (٢٠١٢ : ١٠%) ونتج عنه خصم بمبلغ ٢٢٢,٠١٨,٤٩٠ جنيه مصري (٢٠١٢ : ١٤٨.٣١٥.٩٥٦) .

خلال مارس ٢٠١٤ قامت الشركة بالاستفادة بالحافز الممنوح من هيئة المجتمعات العمرانية باعادة جدولة سداد اقساط ارض ميفيدا وذلك باعادة جدولة الاقساط المستحقة بشهر مارس ٢٠١٤ بمبلغ ١٠٧,٩٣٢,٤٥٤ جنيه مصري بالفوائد المرتبطة بها بمبلغ ٢٦,٦٢٣,٣٣٩ جنيه مصري ليتم سدادها على أربعة أقساط ربع سنوية تبدأ في يونيو ٢٠١٦ وتنتهي في مارس ٢٠١٧

١٣ - تسهيلات ائتمانية

٢٠١٢	٢٠١٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٤٧,٧٧٣,٥٠٤	٨٧٦,٧٤٣,٥٧٥	أ - جنيه مصري
٨٤٧,٧٧٣,٥٠٤	٨٧٦,٧٤٣,٥٧٥	سحب على المكشوف
٦٩٤,٩٩٤,٢٣٧	٧٦٣,٢٤٨,٣٤٧	ب - عملة أجنبية
٦٩٤,٩٩٤,٢٣٧	٧٦٣,٢٤٨,٣٤٧	سحب على المكشوف
١,٥٤٢,٧٦٧,٧٤١	١,٦٣٩,٩٩١,٩٢٢	

MD
li

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٣

بنوك سحب على المكشوف تتضمن ما يلي :

- بنك سحب على المكشوف يتم تمويله من بنك الاتحاد الوطني بحد ١١٠.٠٠٠.٠٠٠ جنيه مصري (٢٠١٢ : ١١٠.٠٠٠.٠٠٠ جنيه مصري) بفائدة ٢.٥ % (٢٠١٢ : ٢%) أعلى من سعر خصم البنك المركزي المصري .
- بنك سحب على المكشوف يتم تمويله من بنك إتش إس بي سي بحد ٣٠٠.٠٠٠.٠٠٠ جنيه مصري (٢٠١٢ : ٣٠٠.٠٠٠.٠٠٠ جنيه مصري) بسعر معدل فائدة الكوربيدور الخاصة بالبنك المركزي مضاف إليها ٣.٥% (٢٠١٢ : بسعر فائدة وديعة الليلة الواحدة بالبنك المركزي مضافاً إليها ٣.٥%) .
- بنك سحب على المكشوف يتم تمويله من البنك التجاري الدولي بحد ٢٧٢.٠٠٠.٠٠٠ جنيه مصري (٢٠١٢ : ٢٧٢.٠٠٠.٠٠٠ جنيه مصري) بفائدة ٢.٢٥% (٢٠١٢ : ٣%) أعلى من سعر معدل فائدة الكوربيدور الخاصة بالبنك المركزي المصري .
- بنك سحب على المكشوف يتم تمويله من البنك التجاري الدولي بحد ٥٠.٠٠٠.٠٠٠ دولار أمريكي (٢٠١٢ : ٥٠.٠٠٠.٠٠٠ دولار أمريكي) بفائدة ٣,٢٥% (٢٠١٢ : ٣%) فوق سعر الليبور .
- بنك سحب على المكشوف يتم تمويله من البنك التجاري الدولي بحد ١٧.٠٠٠.٠٠٠ دولار أمريكي (٢٠١٢ : ١٧.٠٠٠.٠٠٠ دولار أمريكي) بفائدة ٣,٢٥% (٢٠١٢ : ٣%) فوق سعر الليبور .
- بنك سحب على المكشوف يتم تمويله من البنك التجاري الدولي بحد ١.٠٠٠.٠٠٠ دولار أمريكي (٢٠١٢ : ١.٠٠٠.٠٠٠) بفائدة ٣,٢٥% (٢٠١٢ : ٣%) فوق سعر الليبور .
- بنك سحب على المكشوف يتم تمويله من بنك أبو ظبي الوطني بحد ١٣.٦٠٠.٠٠٠ دولار أمريكي (٢٠١٢ : ١٣.٦٠٠.٠٠٠ دولار أمريكي) بفائدة ٤.٥% (٢٠١٢ : ٤.٥%) فوق سعر الليبور .
- بنك سحب على المكشوف يتم تمويله من بنك أبو ظبي الوطني بحد ١٠.٠٠٠.٠٠٠ دولار أمريكي (٢٠١١ : ١٠.٠٠٠.٠٠٠) بفائدة ٤.٥% (٢٠١٢ : ٤.٥%) فوق سعر الليبور .
- بنك سحب على المكشوف يتم تمويله من بنك المشرق بحد ٥٠.٠٠٠.٠٠٠ دولار أمريكي (٢٠١٢ : ٥٠.٠٠٠.٠٠٠ دولار أمريكي) بفائدة ٣.٥% (٢٠١٢ : ٣.٥%) فوق سعر الليبور للسحب الدولارى وبسعر فائدة الكوربيدور للبنك المركزي مضاف إليها ٢.٥% (٢٠١٢ : ٢.٥%) للسحب بالجنيه المصري .

١٤- موردون ، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٢	٢٠١٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
٤٩٦,٨٢٢,١٨٧	٣٨٢,٠٤٩,٦٧٢	موردين استشاريون
٦٦,٧٤٠,٦٤٤	٦٧,٦١٦,٦١٦	موردين الإنشاءات
٥٣,٧٠٨,١٧٣	١٠٦,٥٦٠,٧٥٤	هيئة التأمينات الاجتماعية
٦٩٦,٦١٨	١,١٨٢,٤٢١	إيرادات مؤجلة
١٩,٥٥٤,٣٠١	٢٠,٢٤٥,٢٢٦	ضمان تأمين أعمال
١٩٧,٠٩١,٦٢٦	٢٠٣,١١٣,٤٨٣	موردون وأرصدة دائنة أخرى
٢٧,٩٤٧,٩٢٩	٢٩,٠٩٠,٠٥٥	دائنو ودائع صيانة
٦٤,٠٣٦,٠٤٥	١٣٥,٣٣٧,٢٤٢	
<u>٩٢٦,٥٩٧,٥٢٣</u>	<u>٩٤٥,١٩٥,٤٦٩</u>	

MD

li.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٣

١٥ - مستحق الى مصلحة الضرائب

٢٠١٢	٢٠١٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصلحة الضرائب - ضرائب دمغة
١,٣٤١,٩٢٤	٦,٠٥١,٩٦٩	مصلحة الضرائب - ضرائب الخصم والإضافة
٢,٩٤٩,٤٣٦	٣,٤٩٠,٣٥١	مصلحة الضرائب - ضرائب مرتبات
١,٩٤٢,١٩٣	٢,٦٢٦,١١٥	مصلحة الضرائب - إتاوات
٣٩٩,٢١٩	٢,٠٧٠	مصلحة الضرائب - ضرائب المبيعات
٢٧,٣٩٤	-	
<u>٦,٦٦٠,١٦٦</u>	<u>١٢,١٧٠,٥٠٥</u>	

١٦ - رأس المال

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٦٩٩.٢٦٩.٠٠٠ جنيه مصري موزع على ٦٩٩٢٦٩٠٠ سهم قيمة السهم الاسمية ١٠ جنيه مصري.
خلال سبتمبر ٢٠١٤ تم الانتهاء من الاجراءات اللازمة لزيادة رأس المال المصدر والمدفوع بمبلغ ١٧٩.٠٦٩.٠٠٠ جنيه مصري بعد حصول علي موافقة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة ، وبهذا يصبح رأس المال المصدر والمدفوع في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ مبلغ ٨٧٨.٣٣٨.٠٠٠ جنيه مصري موزع علي ٨٧٨٣٣٨٠٠ سهم قيمة السهم الاسمية ١٠ جنيه مصري علي النحو الاتي :

نسبة المساهمة %	المبلغ جنيه مصري	عدد الأسهم	الجنسية	أسماء المساهمين
٩٨	٨٦٠,٧٧١,٢٤٠	٨٦٠,٧٧١٢٤	إمارتية	شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)
١	٨,٧٨٣,٣٨٠	٨٧٨٣٣٨	إمارتية	شركة إعمار العقارية (ش.ذ.م.م)
١	٨,٧٨٣,٣٨٠	٨٧٨٣٣٨	إمارتية	شركة تلال الإمارات - مرحلة أولى (ش.ذ.م.م)
<u>١٠٠</u>	<u>٨٧٨,٣٣٨,٠٠٠</u>	<u>٨٧٨٣٣٨٠٠</u>		

خلال عام ٢٠١٣ ، حصلت الشركة على مدفوعات تحت حساب زيادة رأس المال من مساهمي الشركة بلغت ١١٩ ٥٤٤ ٠٠٠ جنيه مصري و تم إعتادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤ مارس ٢٠١٣ ، ولا تزال الشركة بصدد إنهاء الإجراءات اللازمة لتسجيل المدفوعات تحت حساب زيادة رأس المال.

١٧ - احتياطي قانوني

وفقاً لأحكام قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة تم تحويل ٥% من صافي ربح الأعوام الماضية الى الاحتياطي القانوني . ويجوز للشركة أن تقرر إيقاف هذا التحويل السنوي عندما يبلغ الاحتياطي القانوني ٥٠% من رأس المال المصدر .

١٨ - شيكات آجلة (غير مدرجة ضمن بنود الميزانية)

تبلغ قيمة الشيكات الآجلة المحفوظ بها بالشركة ٤.٤٣٩.٩٥٥.٢٤٩ جنيه مصري (٢٠١٢) : ٣.٣١١.٢١٩.٥٢٩ (جنيه مصري) المستلمة من العملاء غير مدرجة ضمن بنود الميزانية . هذه الشيكات الآجلة تمثل الأقساط المستقبلية بناء على جدولة السداد لكل عميل وفقاً لسياسات الشركة .

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٣

١٩- ضرائب الدخل

ضرائب الدخل المؤجلة

قائمة الدخل		ميزانية		
٢٠١٢	٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٥٧٧,٤١١	-	٥٧٧,٤١١	إهلاك الأصول الثابتة
-	٢٧,٣٥٤,٧٤٣	-	٢٧,٣٥٤,٧٤٣	خسائر ضريبية مرحلة
-	٤١,٨٧٦,٢٠٠	-	٤١,٨٧٦,٢٠٠	مخصص بنية تحتية
-	-	-	-	مخصص العاملين
-	٦٩,٨٠٨,٣٥٤	-	٦٩,٨٠٨,٣٥٤	إجمالي ضريبة الدخل المؤجلة أصل *

* قامت الشركة بتسجيل الأصول الضريبية المؤجلة بداية من عام ٢٠١٣ حيث انه من المحتمل تحقق منافع مستقبلية منها .

٢٠- قروض قصيرة الأجل

٢٠١٢	٢٠١٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٢,٥٤٨,٣٩١	١٠٤,٠٣٨,٧١٣	البنك العربي (إيضاح ٢١) *
٣,٩٢٤,٥٠٥	٤,٣١٥,٠٩٦	قرض مستحق إلي شركة إعمار العقارية (ش.م.ع) **
١٥٧,٥١٧,٢٣٤	١٧٤,٠٠٠,٠٠٠	بنك مشرق - الامارات *** دولار أمريكي
-	١٣٠,١٦١,٩٣٧	بنك مشرق - الامارات **** دينار اماراتي
-	٢٢,٢٠٣,١٢٥	بنك ابو ظبي الاسلامي *****
٢٥٣,٩٩٠,١٣٠	٤٣٤,٧١٨,٨٧١	

* خلال عام ٢٠١٠ قامت شركة اعمار مصر باعاده جدولته القرض متوسط الاجل من البنك العربي بمعدل فائده : ٣% أعلى من سعر معدل الخصم للبنك المركزي المصري والبالغ قيمته ٤٩٤,١٣٥,٢٥٩ جنيه مصري تدفع علي ٧ اقساط نصف سنويه , تبلغ قيمة القرض قصير الاجل ١٠٤,٠٣٨,٧١٣ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ .

** خلال عام ٢٠١٠ قامت الشركة بالحصول علي قرض من شركة إعمار العقارية (ش.م.ع) بحد ١.١٥٠.٠٠٠ دولار أمريكي بمعدل فائدة سنوي ١% بالإضافة لسعر الليبور.

*** خلال عام ٢٠١٠ قامت الشركة بالحصول على قرض من بنك مشرق - الامارات بحد (٢٥.٠٠٠.٠٠٠) دولار أمريكي - ١٧٤,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (٢٠١٢ : ٢٥.٠٠٠.٠٠٠ دولار أمريكي) بمعدل فائدة سنوي ٣.٥% (٢٠١٢ : ٦.٦٥%) .

**** خلال عام ٢٠١٢ قامت الشركة بالحصول على قرض متوسط الاجل من بنك مشرق - الامارات بحد (٩١,٨٢٥,٠٠٠ درهم اماراتي - ١٧٣,٥٤٩,٢٥٠ جنيه مصري) بسعر فائده ٥.٧٥% تدفع علي اربع اقساط ربع سنويه , تبدأ من مايو ٢٠١٤ حتي فبراير ٢٠١٥ . بلغ الجزء طويل الاجل في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ مبلغ ٤٣,٣٨٧,٣١٣ جنيه مصري (إيضاح ٢١) . يبلغ الجزء الجاري من القرض مبلغ ١٣٠,١٦١,٩٣٧ جنيه مصري .

MD

li

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٣

***** خلال عام ٢٠١٢ قامت الشركة بالحصول على تمويل إسلامي من بنك ابو ظبي الاسلامي بحد ١٢٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بمعدل فائده ٣.٢٥% أعلى من سعر خصم البنك المركزي المصري . تدفع علي ٢١ قسط ربع سنوي تبدأ من ابريل ٢٠١٤ الي ابريل ٢٠١٩ . بلغ الجزء طويل الاجل في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ مبلغ ١٠٢,٧٩٦,٨٧٥ جنيه مصري . يبلغ الجزء الجاري من القرض مبلغ ٢٢,٢٠٣,١٢٥ جنيه مصري

٢١- قروض طويلة الأجل

٢٠١٢	٢٠١٣
جنيه مصري	جنيه مصري
١٥٧,٩٣٩,٠٠٠	٤٣,٣٨٧,٣١٣
٧٤,٠٣٨,٧١٣	-
-	١٠٢,٧٩٦,٨٧٥
<u>٢٣١,٩٧٧,٧١٣</u>	<u>١٤٦,١٨٤,١٨٨</u>

بنك مشرق - الامارات (إيضاح ٢٠)
البنك العربي (إيضاح ٢٠)
بنك ابو ظبي الاسلامي (إيضاح ٢٠)

٢٢- مصروفات بيعية وتسويقية

٢٠١٢	٢٠١٣
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٢,٨٨٨,٤١٩	٤٤,٦١٩,٠٢٦
١٠,٣٨٥,٣٧٦	٨,٢٩٣,٤٥٢
٤,٦١٨,٨٥٢	٥,٩١٠,٣٩٨
٦,٠٠٥,٩٤٥	٦,٣٤٨,٣٩٣
١٧,٣١٣,٧٨٥	٦٩,١٨٦,٧٨٩
٨,١٦٠,٣٧٦	١٣,٢٧٥,٧٢٠
<u>٧٩,٣٧٢,٧٥٣</u>	<u>١٤٧,٦٣٣,٧٧٨</u>

دعاية
اهلاك نماذج بيوت (إيضاح ٣)
منتجات تسويقية وخامات
حفلات ومعارض
عمولة مبيعات
مصروفات تسويقية اخرى

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢٣ - مصروفات عمومية وإدارية

٢٠١٢	٢٠١٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٤,٩١٢,٧٧٤	٤٦,٢٥٩,٦١٧	مزايا ومرتببات
٤,٤٢٨,٢٠١	٤,٤٢٦,٥٣٢	أتعاب مهنية
٣٧,١٨٨,٣٩٥	٤٠,٢٥٩,٣٤١	مصروفات إهلاك (إيضاح ٣)
٣,٩٦٠,٩٣٩	٦,٩٢٩,١٣١	مصروفات حاسبات وتكنولوجيا
٦,٨٣٢,٨٨٧	٥,٨٠٤,٤٧٧	مصروفات سفر وترفيه
٧,٧٤٩,٧٥٧	٦,٣٧٧,١٧٧	نظافة وصيانة
١,٠٨٩,٦٣٥	٢,٢٧١,٩٦٧	اتصالات
١٤,٠٤٣,٠١٥	١٩,٨٨١,٦٢١	مصروفات إدارة الخدمات
٥٨٢,٣٩٦	٩٧٦,٢٢٦	مصروفات بنكية أخرى
٤,٣٩٦,٢٤٦	١١,٣٣٠,٦٢٤	مصروفات عمومية وإدارية أخرى
<u>١٢٥,١٨٤,٢٤٥</u>	<u>١٤٤,٥١٦,٧١٣</u>	

٢٤ - (مصروفات) / إيرادات أخرى

٢٠١٢	٢٠١٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩,٢٢٣,٥٣٢	٢٦,٠٤٥,٦٧٠	إيرادات متنوعة من العملاء
٣,٨٠٨,٤٣٨	(٢,٦١٢,٤٨٧)	خسائر/أرباح فندق العالمين للسنة المنتهية
(٩,٣٤٦,١٧٣)	(٤,٣٣٦,٩٩٠)	خسائر تشغيل نادى الجولف (أب تاون كايرو)
٥٧٥,٣٢٣	٤٦٥,٣٤٥	إيراد إيجار
(٢٦,٣٨٦,٩٣٩)	(٥٩,٥٦٥,٠٢١)	(مصروفات) أخرى
<u>(٢٢,١٢٥,٨١٩)</u>	<u>(٤٠,٠٠٣,٤٨٣)</u>	

٢٥ - الإرتباطات

إرتباطات رأسمالية :

بلغت تعاقبات الشركة القائمة في تاريخ الميزانية عن التزامات رأسمالية غير مدرجة في القوائم المالية مبلغ ٣.١٤٧.٢٥٢.٧٠٨ جنيه مصري (٢٠١٢ : ٣.٢١٦.٩١٢.٩١٥ جنيه مصري) .

٢٦ - إلتزامات محتملة

ليس لدى الشركة التزامات محتملة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ متعلقة بضمانات بنكية وضمانات أخرى تظهر ضمن أعمال إعتيادية والتي يتوقع أن لا تنتج عنها التزامات جوهرية .

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢٧ - الموقف الضريبي

- أ - ضرائب شركات الأموال
تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في المواعيد القانونية .
جارى فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠٠٦ حتى ٢٠٠٨ وجرى استخراج النماذج النهائية.
- ب - ضرائب كسب العمل
- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠٠٨ .
- جارى فحص دفاتر الشركة عن الأعوام ٢٠٠٩ حتى ٢٠١١ .
- ج - ضريبة الدمغة
- جارى فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٠ ولم يتم إخطار الشركة بنماذج الفحص حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
- د - ضرائب الخصم والإضافة
- جارى فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١١ وجرى استخراج النماذج النهائية.

٢٨ - التأجير التمويلي - مبيعات و إعادة التأجير

في يونيو ٢٠١٣ وقعت الشركة عقد بيع واعداه تأجير تمويلي لمبنى نادي الجولف في اب تاون كايرو مع شركة بنك بيريوس للتأجير. طبقا للعقد المبرم قامت الشركة ببيع المبنى والذي بلغت قيمته الدفترية ٧٣,٢٥٤,٨٥١ جنيه مصري (أيضاح ٣) مقابل ٤٤,٧٨٥,٠٠٠ جنيه مصري. وتم تسجيل الفرق بين القيمة الدفترية للأصل و المبالغ التي حصلت عليها الشركة في تاريخ البيع كرصيد مدين خاص بالإيجار التمويلي (أيضاح ٣ و ٨)

- ستقوم شركة اعمار مصر بدفع مبلغ ٥٧,٠٤٥,٩٠٠ جنيه مصري مقابل اعادة تأجير المبنى تسدد كالاتي
- دفعه مقدمه تبلغ ٨,٨٣٠,٠٠٠ جنيه مصري يتم تحصيلها من بنك بريوس في اخر مده الايجار مقابل القيمة التخريدية.
- تبلغ القيمة الايجارية ٤٨,٢١٥,٩٠٠ جنيه مصري تدفع علي ٢٠ قسط متساوي ربع سنوي , تبلغ قيمه كل قسط ٢,٤١٠,٧٩٥ جنيه مصري خلال فتره العقد حتي مارس ٢٠١٨ .

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المنتهية للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢٩ - أطراف ذات علاقة
معاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تمثل أطراف ذات علاقة الشركات الشقيقة والمساهمون الرئيسيون وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة ، والتي لها سيطرة مشتركة أو تأثير هام من تلك الأطراف . يتم اعتماد سياسات الأسعار والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل إدارة الشركة .

المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة التي تضمنتها القوائم المالية هي:-

٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٣	قائمة الدخل	قائمة الدخل	قائمة الدخل	شركة
أصول ثابتة	أصول ثابتة	عقارات بمعرض التطوير	قروض تطوير	قائمة الدخل	الشركة
تمويل	تمويل	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٥٧٥,١٤٧	٦٨,٦١٩,٥٦٣	١٤٩,٦٤٧,٩٧٢	٤٨,٩٠٨,١١٧	٥٧,٢٢٦,٤٥٦
		٥٤,٣٣٥,٤٢١	١١٩,٢٦٣,٩١٥		
		٣٣,٥٧١,١٩٤			

* تتمثل المعاملات مع إعمار العقارية (ش.م.ع) في قائمة الدخل كما يلي :

- مصروفات عمومية وإدارية ١٤٣.١٤٣.٥٢٧.٥٠٠ جنيه مصري
- تكاليف بيعيه وتسويقيه ٤٩, ٦٦٠, ٤٤٩ جنيه مصري
- تكاليف تمويلية ١.١٣٨.٨٦٤.٨٦٤ جنيه مصري .

MD

شركة إعمار مصر التنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢٩ - اطراف ذات علاقة (تابع)

ارصدة الأطراف ذات العلاقة

	٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٣	العلاقة
المستحق إلى الأطراف ذات علاقة	١,٤٧٤,١١٩,٧٣٩	١,٧٩٩,٢٦٦,٧٠٠	مساهمة
ذات علاقة	-	-	شقيقة
جنيه مصرى	٢,٨١٨	٢,٨١٨	شقيقة
	١٠,٣٠٨	١٠,٣٠٨	شقيقة
	٢٨,٣١٣	٢٨,٣١٣	شقيقة
	٤١,٤٣٩	٤١,٤٣٩	
المستحق من الأطراف ذات علاقة	-	-	شركة اعمار العقارية (ش.م.ع)
ذات علاقة	-	-	إعمار باكستان
جنيه مصرى	-	-	إعمار مونز
	-	-	شركة اعمار المغرب
	١,٤٧٤,١١٩,٧٣٩	١,٧٩٩,٢٦٦,٧٠٠	

MD

٣٠ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية ، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك ، العملاء ، المستحق من أطراف ذات علاقة وأرصدة مدينة أخرى ، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة التسهيلات الائتمانية ، الموردين ، المستحق إلى أطراف ذات علاقة وأرصدة دائنة أخرى .

ويتضمن الإيضاح (٢) أهم السياسات المالية من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المالية المتبعة بشأن أسس إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات .

القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ الميزانية .

٣١ - أهداف وسياسة إدارة المخاطر

أ - مخاطر معدل الفائدة

مخاطر معدل الفائدة هي مخاطر القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية التي سوف تتذبذب نتيجة للتغيرات في معدلات فائدة السوق . تتعرض الشركة لمخاطر التغيرات في معدلات الفائدة في السوق على أصولها والتزاماتها ، ودائع البنوك والتسهيلات الإئتمانية .

ب - مخاطر العملة الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في قيمة الأصول والالتزامات المالية وما يتعلق بها من المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية التي يتغير نتيجة التقلبات في أسعار صرف العملات الأجنبية ، وقد بلغ حجم الأصول المالية بالعملات الأجنبية مبلغ ٥٩,٧٥٤,٤٤٢ جنيه مصري ، بينما بلغ حجم الالتزامات المالية بالعملات الأجنبية مبلغ ٣.٠٢٢.٦٨٥.٠٥٩ جنيه مصري .

يتم إدارة مخاطر العملة الأجنبية بناء على الحدود الموضوعية من خلال الإدارة والتقييم المستمر للمواقع المفتوحة للشركة ، وتقييم تحرك أسعار الصرف الحالية والمتوقعة .

ج - مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر عجز أحد طرفي الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته مما يؤدي للطرف الآخر لخسائر مالية . تتعرض الشركة لخسائر مالية على أرصدة البنوك ، العملاء ، والمستحق من أطراف ذات علاقة على النحو التالي :

٢٠١٢	٢٠١٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥١,٤٤٤,٤٥٦	٣٠٦,٧٩٧,٧٢٤	أرصدة بنوك (إيضاح ٩)
٥٢١,٨٧٥,٤٢٣	٦٣٤,٨٠٨,٧١٧	عملاء (إيضاح ٧)
٤١,٤٣٩	٤١,٤٣٩	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٩)
<u>٦٧٣,٣٦١,٣١٨</u>	<u>٩٤١,٦٤٧,٨٨٠</u>	

مخاطر الائتمان ، أو مخاطر مواجهة الأطراف المتعثره ، يتم التحكم فيها من خلال تطبيق الموافقات الائتمانية ، الحدود وإجراءات المراقبة وبالإضافة الي ذلك يتم تقييد المعاملات المالية إلي الأطراف التي تفي بشروط الائتمان المناسبة والتي تحظى بتصنيف إئتماني عالي .

د - مخاطر الاسعار

تتمثل مخاطر الأسعار في اسعار العقارات . هناك عوامل إقتصادية خارجة عن سيطرة الشركة تؤثر على الأداء الإقتصادي لنشاط الإستثمار العقاري ككل . ومن أهم هذه العوامل :

- طبيعة المناخ الإقتصادي المحلي والإقليمي .
- طبيعة سوق الإستثمار العقاري .
- زيادة العرض وقلة الطلب على العقارات .
- التغيير في أسعار الفائدة ومعدلات التضخم والحد من التمويل المتاح .
- القواعد والقوانين الحكومية ، خاصة المتعلقة بالتمويل ، البيئة ، الضرائب والتأمين .
- العوامل الطبيعية المؤثرة على العقارات .

هـ - مخاطر السيولة

تتطلب إدارة مخاطر السيولة الحفاظ على سيولة كافية والقدرة على التمويل وذلك من خلال توافر التسهيلات الائتمانية اللازمه، وطبقاً لطبيعته المرنة للنشاط فإن غرض ادارة خزانة الشركة هو الحفاظ على التوازن بين إستمرارية التمويل والمرونة خلال إستخدام خطوط الائتمان المتاحة .

٣٢ - أرقام المقارنة

تم تعديل أرقام المقارنة لعام ٢٠١٢ لتتماشى مع عرض القوائم المالية لهذا العام .