

شركة إعمار مصر للتنمية  
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤  
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 ٢٠١٤ 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 مسئولية إدارة الشركة ، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتضمن مسئولية 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 المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف .

### مسئولية مراقب الحسابات

تتحصر 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 اختيارها 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 ملائمة 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 ٢٠١٤ ، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا 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 فبراير ٢٠١٥



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

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الميزانية

في 31 ديسمبر 2014

2013/12/31 جنيه مصري	2014/12/31 جنيه مصري	يضاح	
459,463,635	531,551,015	(3)	أصول غير متداولة
39,627,550	45,732,626	(4)	أصول ثابتة
11,431,616	84,866,442	(5)	أصول ثابتة تحت الإنشاء
69,808,354	96,324,334	(20)	استثمار عقاري
580,331,155	758,474,417		أصول ضريبية مؤجلة
			إجمالي أصول غير متداولة
9,850,314,011	9,809,475,474	(6)	أصول متداولة
393,508,096	862,177,323	(7)	عقارات لغرض التطوير
41,439	13,126	(35)	عملاء و أوراق قبض
401,444,277	777,679,984	(8)	مستحق من أطراف ذات علاقة
169,788,763	871,900,404	(9)	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
10,815,096,586	12,321,246,311		النقدية بالصندوق ولدى البنوك
			إجمالي الأصول المتداولة
49,466,485	53,004,970	(11)	التزامات متداولة
1,639,991,922	815,666,363	(13)	مخصصات
986,264,455	1,423,931,169	(14)	تسهيلات ائتمانية
203,113,482	207,371,874	(15)	موردون ، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
4,812,634,891	5,733,822,529	(10)	تأمينات ضمان أعمال
156,909,940	166,998,103	(12)	عملاء دفعات مقدمة
430,403,775	-	(21)	داننو شراء أراضي
4,315,096	4,445,292	(22)	قروض قصيرة الأجل
1,799,266,700	4,812,802	(35)	قروض مستحق إلى أطراف ذات علاقة
10,082,366,746	8,410,053,102		مستحق إلى أطراف ذات علاقة
732,729,840	3,911,193,209		إجمالي التزامات متداولة
1,313,060,995	4,669,667,626		رأس المال العامل
			إجمالي الاستثمار
			يتم تمويله علي النحو التالي:
878,338,000	878,338,000	(17)	حقوق الملكية
196,491	247,803	(18)	رأس المال المدفوع
119,544,000	3,141,000,000	(17)	إحتياطي قانوني
(413,507,739)	(412,532,806)		المدفوع تحت حساب زيادة رأس المال
1,026,245	417,946,327		(خسائر متراكمة)
585,596,997	4,024,999,324		أرباح العام
			إجمالي حقوق الملكية
574,511,035	635,340,594	(12)	التزامات غير متداولة
6,768,775	8,852,688	(23)	داننو شراء أراضي
-	475,020	(13)	التزامات نهاية الخدمة
146,184,188	-	(21)	تسهيلات ائتمانية
727,463,998	644,668,302		قروض طويلة الأجل
1,313,060,995	4,669,667,626		إجمالي التزامات غير متداولة
			إجمالي تمويل رأس المال العامل والأصول غير المتداولة

رئيس مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (1) إلى (38) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية .  
- تقرير مراقب الحسابات مرفق .

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاح	
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
١,١٨٨,٣٢٨,١٣١	٢,٦٠٣,٩٢٦,٦٩١	(٢٤)	الإيرادات
(٧٧٧,٧٨٢,١٩٤)	(١,٨٢٦,٨٦٧,٩٠٢)	(٢٤)	تكلفة الإيرادات
٤١٠,٥٤٥,٩٣٧	٧٧٧,٠٥٨,٧٨٩		مجمل الربح
(١٤٥,٦٠٠,٧٥٨)	(١٣٦,٢٤١,٤٢٣)	(٢٥)	مصروفات بيعية وتسويقية
(١٤٤,٥١٦,٧١٣)	(١٩٢,٧٣٤,٨٧٧)	(٢٦)	مصروفات عمومية وإدارية
(٤٠,٠٣٥,١٩٩)	(٢٧,٤٨٨,٧٠٣)	(٢٩)	مصروفات تمويلية
٣,٦٩٨,٦١٤	٢٩,٩٤٦,١٣٣		فوائد دائنة
(١٠,٢٤٩,٢٥٢)	(٦,٤٤٥,٩٩٥)	(٢٨)	مصروفات أخرى
(١٣٦,٢٤٢)	(٣,٥٣٨,٤٨٥)	(١١)	مخصصات
(١٦٩,٩٥٥,٧٦٨)	(٨٤,٤١٩,٣١٩)		فروق تقييم عملة
٢٧,٤٦٧,٢٧٢	٣٥,٢٩٤,٢٢٧	(٢٧)	إيرادات أخرى
(٦٨,٧٨٢,١٠٩)	٣٩١,٤٣٠,٣٤٧		أرباح (خسائر) العام قبل ضرائب الدخل
٦٩,٨٠٨,٣٥٤	٢٦,٥١٥,٩٨٠	(٢٠)	ضرائب دخل مؤجلة
١,٠٢٦,٢٤٥	٤١٧,٩٤٦,٣٢٧		أرباح العام
٠,٠١٤	٣,٩٤	(٣٠)	نصيب السهم في الأرباح

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٨) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية .

شركة أعمال مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية  
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

إجمالي	أرباح العام	(خسائر مترakمة)	مدفوعات تحت حساب زيادة رأس المال	احتياطي قانوني	رأس المال المدفوع	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٨٥,٥٩٦,٩٩٧	١,٠٢٦,٢٤٥	(٤١٣,٥٠٧,٧٣٩)	١١٩,٥٤٤,٠٠٠	١٩٦,٤٩١	٨٧٨,٣٣٨,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٤
-	(١,٠٢٦,٢٤٥)	٩٧٤,٩٣٣	-	٥١,٣١٢	-	محول الى (خسائر مترakمة) و احتياطي قانوني
(١١٩,٥٤٤,٠٠٠)	-	-	(١١٩,٥٤٤,٠٠٠)	-	-	إلغاء المسدد تحت حساب زيادة رأس المال* (١٧)
٣,١٤١,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٣,١٤١,٠٠٠,٠٠٠	-	-	إلغاء المسدد تحت حساب زيادة رأس المال (١٧)
٤١٧,٩٤٦,٣٢٧	٤١٧,٩٤٦,٣٢٧	-	-	-	-	أرباح العام
٤,٠٢٤,٩٩٩,٣٢٤	٤١٧,٩٤٦,٣٢٧	(٤١٢,٥٣٢,٨٠٦)	٣,١٤١,٠٠٠,٠٠٠	٢٤٧,٨٠٣	٨٧٨,٣٣٨,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
٤٦٥,٠٢٦,٧٥٢	(٩٨,٧٣١,٥٥٨)	(٣١٤,٧٧٦,١٨١)	١٧٩,٠٦٩,٠٠٠	١٩٦,٤٩١	٦٩٩,٢٦٩,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٣
-	٩٨,٧٣١,٥٥٨	(٩٨,٧٣١,٥٥٨)	-	-	-	محول الى (خسائر مترakمة)
-	-	-	(١٧٩,٠٦٩,٠٠٠)	-	١٧٩,٠٦٩,٠٠٠	زيادة رأس المال
١١٩,٥٤٤,٠٠٠	-	-	١١٩,٥٤٤,٠٠٠	-	-	المدفوع تحت حساب زيادة رأس المال
١,٠٢٦,٢٤٥	١,٠٢٦,٢٤٥	-	-	-	-	أرباح العام
٥٨٥,٥٩٦,٩٩٧	١,٠٢٦,٢٤٥	(٤١٣,٥٠٧,٧٣٩)	١١٩,٥٤٤,٠٠٠	١٩٦,٤٩١	٨٧٨,٣٣٨,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

\* تم إلغاء المسدد تحت حساب الزيادة في رأس المال البالغ ١١٩,٥٤٤,٠٠٠ جنيه مصري بناء على قرار مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٣ يونيو ٢٠١٤ (إيضاح ١٧).

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٨) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية .

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٠١٣	٢٠١٤	ايضاح
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
		<b>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</b>
(٦٨,٧٨٢,١٠٩)	٣٩١,٤٣٠,٣٤٧	الإرباح (الخسائر) قبل ضرائب الدخل
٥١,٥٠٦,٣٠٥	٥٦,٤٤٩,٥٣٥	(٣) اهلاك أصول ثابتة
-	٢,١٦٤,٥٣١	(٥) اهلاك استثمار عقاري
٣,٤٣٦,٠١٨	٢,٩٤٥,١٥٧	(٣٤) استهلاك ارصدة مدينة أخرى خاصة بالايجار التمويلي
١٣٦,٢٤٢	٣,٥٣٨,٤٨٥	(١١) مخصصات
(٩٥٦,٢٥٨)	(١,٣٢٤,٣٤٠)	(٣) ارباح بيع اصول ثابتة
-	٣,٠٠٤,٧١٤	(٢٣) التزامات نهاية الخدمة
(١٤٨,٨٥٧)	-	(٢٣) التزامات نهاية الخدمة انتفى الغرض منها
-	٥٦,٥٧٧,٤٥٤	(٦) انخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير
٤٠,٠٣٥,١٩٩	٢٧,٤٨٨,٧٠٣	مصرفوات تمويلية
(٣,٦٩٨,٦١٤)	(٢٩,٩٤٦,١٣٣)	فوائد دائنة
٢١,٥٢٧,٩٢٦	٥١٢,٣٢٨,٤٥٣	أرباح التشغيل قبل التغييرات في رأس المال العامل
(١,٠٩٥,٠٣٥,٩٧٢)	(٣٢,٣٤٣,٩٨٦)	التغير في عقارات لغرض التطوير
(١٧٢,٩٣٣,٢٦٨)	(٤٦٨,٦٦٩,٢٢٧)	التغير في العملاء
-	٢٨,٣١٣	التغير في المستحق من اطراف ذات علاقة
٣٦,٢٤٨,٥٧٤	(٣٧٣,٩٤٢,٨٧٠)	(٨) التغير في المصروفات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى
٥٦٢,٠٥٧,٩٢٠	٩٢١,١٨٧,٦٣٨	التغير في عملاء دفعات مقدمة
١١٧,٧٣٦,١٤٢	٤,٢٧٢,٦٢٦	(١٢) التغير في دائنو شراء أراضي
٦,٠٢١,٨٥٦	٤,٢٥٨,٣٩٢	التغير في تأمين ضمان أعمال
٣٢٥,١٤٦,٩٦١	١,١٧٢,٢٣٧,٠٠٢	التغير في المستحق الي أطراف ذات علاقة
٥١,٨٥٢,٤٩٢	٤٣٧,٦٦٦,٧١٤	التغير في الموردين ، المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
(٤٩١,٥٩٦)	(٩٢٠,٨٠١)	(٢٣) المستخدم من التزامات نهاية الخدمة
(١٤٨,٨٦٨,٩٦٥)	٢,١٧٦,١٠٢,٢٥٤	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
		<b>التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار</b>
٢,٨٦٧,٧٠٥	٢٤,٧٠٨,١٣٩	فوائد دائنة مقبوضة
(٢٤,٣٠٨,٧٣٢)	(٨٩,٣٩٤,٦٢٢)	(٣) مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٦٤,٣٤٥,٦١٨)	(٤١,٤٧٣,٦٥٦)	(٤) مدفوعات لأصول ثابتة تحت الانشاء
٤٤,٧٨٥,٠٠٠	-	(٣٤) متحصلات ناتجة من معاملات تاجير تمويلي
٣,٤١٥,٤٢٥	٥,٢٠١,٤٣٥	(٣) متحصلات من بيع اصول ثابتة
(٣٧,٥٨٦,٢٢٠)	(١٠٠,٩٥٨,٧٠٤)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
		<b>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</b>
(٤٠,٠٣٥,١٩٩)	(٢٧,٤٨٨,٧٠٣)	مصرفوات تمويلية مدفوعة
١١٩,٥٤٤,٠٠٠	٥٤,٧٦٥,١٠٠	(١٧) مدفوعات تحت حساب زيادة رأس المال
(٧٧,٢٠٤,٦٠١)	(١,٧٣٥,١٩٨,٤٣٢)	سداد قروض و تسهيلات ائتمانية
٢٦٩,٣٦٣,٩٩٨	٣٣٤,٨٩٠,١٢٦	مقبوضات من القروض و التسهيلات الائتمانية
٢٧١,٦٦٨,١٩٨	(١,٣٧٣,٠٣١,٩٠٩)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
٨٥,٢١٣,٠١٣	٧٠٢,١١١,٦٤١	صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال العام
٨٤,٥٧٥,٧٥٠	١٦٩,٧٨٨,٧٦٣	النقدية وما في حكمها - أول العام
١٦٩,٧٨٨,٧٦٣	٨٧١,٩٠٠,٤٠٤	(٩) النقدية وما في حكمها - آخر العام

**المعاملات غير نقدية:**

تم زيادة مدفوعات تحت حساب زيادة رأس المال من رصيد مستحق إلي أطراف ذات علاقة بقيمة اجمالية بلغت ٣,٠٨٦,٢٣٤,٩٠٠ جنية مصري (إيضاح ١٧).

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الي (٣٨) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية

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 أختلاف 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 والقرى السياحية والأنشطة المكملة والمرتبطة بذلك من خدمات ، ترفيهية ، رياضية ، تجارية ، ثقافية، وإقامة وتشغيل مارينا اليخوت وملاعب الجولف ومراكز الغطس والأنشطة المكملة والمرتبطة بذلك .

تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ في ١٩ فبراير ٢٠١٥ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ذلك التاريخ .

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 بالجنيه المصري .

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

٢-٢ التغيرات في السياسات المحاسبية

السياسات المحاسبية المطبقة هذا العام هي تلك المطبقة في العام السابق .

٣-٢ تحقق الإيراد

يتم الاعتراف بالإيراد إلى المدى الذي تتوفر فيه درجة كافية من التأكد بأن المنافع الاقتصادية المرتبطة بالمعاملة سوف تتدفق للشركة ويمكن قياس قيمة الإيراد بشكل موثوق به. يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق بالصافي بعد خصم أى خصم تجارى أو خصم كمية أو ضرائب مبيعات أو رسوم.

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

- إيرادات بيع العقارات

يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقارات عندما يتم تسليم الوحدات للعملاء تسليماً فعلياً أو حكماً و هي النقطة التي تنتقل عندها مخاطر ومنافع الملكية من الشركة للعملاء.

- إيرادات الفوائد

يتم إثبات إيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعالة .

- إيرادات الايجار التشغيلي

يتم الاعتراف بإيرادات الايجار بقائمة الدخل باستخدام القسط الثابت علي مدة العقد.



- إيرادات الخدمات

يتم الاعتراف بإيراد الخدمات عند تقديم الخدمة للعميل.

٤-٢ تكلفة الإيرادات

تكلفة الإيرادات للوحدات المباعة تتكون من الآتي :

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

٥-٢ الإقتراض

يتم الاعتراف بالإقتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها . ويتم توييب 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 الاعتراف 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 الحصول على الإقتراض والأتعاب أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال . ويدرج الإستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الدخل .

٦-٢ تكلفة الإقتراض

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

٧-٢ ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري .

ضرائب الدخل الجارية

يتم الاعتراف بأصول وإلتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفتريات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع إسترداده أو سداده لمصلحة الضرائب .

ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف 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 الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك توقع 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 .

#### ٨-٢ عقارات لغرض التطوير

يتم تصنيف العقارات التي تم إنشاؤها أو التي مازالت تحت الانشاء لغرض البيع كعقارات لغرض التطوير. تظهر العقارات غير المباعة و الغير مسلمة للعملاء 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 اللازمة لاستكمال العقار و المصروفات اللازمة لبيع العقار.

#### ٩-٢ الاستثمارات العقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولاً بالتكلفة ، وتتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الانشاء أية 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 سنة).

#### ١٠-٢ 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 قادراً على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة ، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي 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
٢٠-٤	معدات ثقيلة
٢	أدوات

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة 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 أضمحل . عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية ، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية . وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الدخل .

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

#### ١١-٢ اصول ثابتة تحت الانشاء

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

#### ١٢-٢ 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 مجموعة من الاصول المالية قد أضمحل . ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الاصول المالية قد أضمحل إذا ، وإذا فقط ، كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الاولي بالأصل واثر على التدفقات النقدية في المستقبل المقدره لأصل مالي أو مجموعة من الاصول 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 الإستردادية ، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية . 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 الإستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الإستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها 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 .

١٣-٢ النقدية وما فى حكمها

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

١٤-٢ الموردون والمصروفات المستحقة

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

١٥-٢ المخصصات

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

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

١٦-٢ التأمينات الإجتماعية و مزايا نهاية الخدمة

أ- التأمينات الإجتماعية : تقدم الشركة مساهمات للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الإجتماعية وتحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات الشركة على هذه المساهمات والتي تحمّل للمصاريف عند استحقاقها.  
ب- مزايا نهاية الخدمة : تعطى الشركة مزايا نهاية الخدمة لموظفى الشركة ويحسب الحق فى 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.

١٧-٢ ترجمة العملات الأجنبية

- يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد فى تاريخ المعاملات .
- يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد فى تاريخ الميزانية ، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة الدخل.
- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة فى تاريخ الاعتراف الأولى .
- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة فى التاريخ التى تحددت فيه القيمة العادلة .

١٨-٢ الالتزامات المحتملة و الأصول المحتملة

لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة فى الميزانية. يتم الإفصاح عنها إلا إذا كانت إمكانية التدفق للخارج للمصادر المجسدة للمنفعة الاقتصادية مستبعدة. لا يتم الاعتراف بالأصل المحتمل فى القوائم المالية و لكن يفصح عنه عندما يكون التدفق الداخلى للمنفعة الاقتصادية متوقعا.

١٩-٢ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركة الأم و الشركات التابعة لها 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 .

٢٠-٢ التقديرات المحاسبية

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

٢١-٢ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة .

٢٢-٢ المصروفات

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

٢٣-٢ 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 الدخل. ويتم الاعتراف برد خسائر الإضمحلال في الفترة التي حدث فيها .

## شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

### ٣ - أصول ثابتة

التكلفة	أراضي	مباني	شمالج بيوت وامرول أخرى	الات ومعدات	وسائط نقل وانتقال	حساب الي	إثبات ومعدات مكاتب	لافتات دعائية	معدات ثقيلة	أدوات	الاجمالي
٢٠١٤/١ يناير	٢٢,٤٥٠,٢٣٣	٣٨٢,٩٤٢,١٥٧	٧٠,١١٥,٦٠٠	٢٠,٥٠٦,٤٧٠	٢٥,٩٢١,٢٢١	٢٠,٥٥٩,٣١٦	٣٦,٢٩٣,٢٥٦	٩,٢٥٥,٢٧٧	٧٣,٥٢٥,٤٨١	٥٩٦,٤٩١	٦٢٢,٢١٥,٦٠٢
٢٠١٤/١ يناير	١,٧٧١,٧٤٧	٥٩,٤٥٢,٤١٢	٦,٥٥٧,٠٩٦	٥,٣٢٧,٠٢٣	٥,٥٢١,٥٨١	٥,١٥٠,٤٠١	٢,١٢٦,٠٦٢	-	٢,٥٦٧,٢٩٦	-	٨٩,٣٩٤,٦٢٢
٢٠١٤/١ يناير	٧٦٤,٦١٨	-	-	-	-	-	-	-	٧,٦٦١,٦٩١	-	٨,٤٢٦,٣٠٩
٢٠١٤/١ يناير	٢,١٥٤,٥٥٨	٢,٢٤٧,١٧٦	-	-	-	-	-	-	٢٨,٩٦٦,٨٤٦	-	٣٥,٣٦٨,٥٨٠
٢٠١٤/١ يناير	-	-	(٤,٢٢١,٦٥٥)	-	(٧٥٥,٩٠٠)	-	-	-	-	-	(٢,٩٨٧,٥٥٥)
٢٠١٤/١ يناير	٢٨,١٤١,٦٥٦	٤٤٥,٦٤٢,٧٤٩	٧٢,٤٥١,٠٤١	٢٥,٧٤٢,٤٩٣	٣,٧٦٦,٩٠٢	٢٥,٧٠٩,٧١٧	٣٩,٤١٩,٣١٨	٩,٢٥٥,٢٧٧	١١٢,٧٣١,٣١٤	٥٩٦,٤٩١	٧٩٠,٤١٧,٥٥٨
٢٠١٤/١ يناير	-	(٧١,٣٩٢,٢٠٢)	(٤٥,٧٦١,٤٦٦)	(١٣,٣٨٨,١٣٤)	(١٢,٧٧٣,٤١٤)	(١٤,٥٩٩,٤٣٨)	(٣٦,٢٨٩,٧٠٢)	(٩,١٣٦,٣١١)	(٨,٨٨٤,٩٠٩)	(٥٩٦,٤٩١)	(٢,٢٠٢,٧٥١,٤٦٧)
٢٠١٤/١ يناير	-	(٢١,٢٢٨,٤٥٤)	(٧,١٣٤,٥٨٤)	(٣,٣٩٦,٥٣٧)	(٦,٠٤٠,١٢٤)	(٥,٤٤٩,٢٣٠)	(٥,٣٣٥,١٩٦)	(١١٩,١٦٦)	(٨,٥٠١,٣٥٠)	-	(٥٧,٢٢٥,٠٣٦)
٢٠١٤/١ يناير	-	-	٧٦٣,٨٥٨	-	٣٤٦,٦٠٢	-	-	-	-	-	١,١١٠,٤٦٠
٢٠١٤/١ يناير	-	(٩٢,٦٢٠,٦٥٦)	(٥٢,١٣٢,١٩٢)	(١٦,٧٨٤,٦٦٦)	(١٨,٤٢٧,٤٢٦)	(١٩,٩٩٨,٦٦٨)	(٣١,١٢٤,٨٩٨)	(٩,٢٥٥,٢٧٧)	(١٧,٣٨٦,١٥٩)	(٥٩٦,٤٩١)	(٢٥٨,٨٦٦,٥٤٣)
٢٠١٤/١ يناير	٢٨,١٤١,٦٥٦	٣٥٣,٠٢٢,٠٩٣	٢٠,٣١٨,٨٤٩	٨,٩٥٨,٨٢٧	١٢,٢٥٩,٤٦٦	٥,٧٦١,٠٤٩	٧,٧٩٤,٤٢٠	-	٩٥,٣٤٥,١٥٥	-	٥٣١,٥٥١,٠١٥
٢٠١٢/١ يناير	٢٢,٤٥٠,٢٣٣	٣١١,٥٤٩,٩٥٥	٢٤,٣٥٤,١٣٤	٧,١١٨,٣٣٦	١٣,١٨٧,٨٠٧	٦,٠٢٩,٨٧٨	١٠,٠٠٣,٥٥٤	١١٩,١٦٦	٦٤,٦٥٠,٥٧٢	-	٤٥٩,٤٢٣,٦٣٥

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

لا يوجد رهن أو قيود على الأصول الثابتة.

تم تخصيص الإهلاك على النحو التالي:

صافي القيمة التقديرية	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢
مباني	٧١,٣٩٢,٢٠٢	٧١,٣٩٢,٢٠٢
مباني	٤٥,٧٦١,٤٦٦	٤٥,٧٦١,٤٦٦
مباني	٧,١٣٤,٥٨٤	٧,١٣٤,٥٨٤
مباني	٣,٣٩٦,٥٣٧	٣,٣٩٦,٥٣٧
مباني	٦,٠٤٠,١٢٤	٦,٠٤٠,١٢٤
مباني	١٤,٥٩٩,٤٣٨	١٤,٥٩٩,٤٣٨
مباني	٥,٤٤٩,٢٣٠	٥,٤٤٩,٢٣٠
مباني	١١٩,١٦٦	١١٩,١٦٦
مباني	٨,٥٠١,٣٥٠	٨,٥٠١,٣٥٠
مباني	٩٥,٣٤٥,١٥٥	٩٥,٣٤٥,١٥٥
مباني	١٧,٣٨٦,١٥٩	١٧,٣٨٦,١٥٩
مباني	٥٩٦,٤٩١	٥٩٦,٤٩١
مباني	٢,٢٠٢,٧٥١,٤٦٧	٢,٢٠٢,٧٥١,٤٦٧
مباني	٥٧,٢٢٥,٠٣٦	٥٧,٢٢٥,٠٣٦

مصر وفات بيعية وتسويقية (إيضاح ٢٥)

مصر وفات عمومية وإدارية (إيضاح ٢٦)

إدارة المرافق

عقارات لفرص التطوير (إيضاح ٢٦)

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٤ - أصول ثابتة تحت الإنشاء

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤	محول الي اصول ثابتة جنيه مصري	الإضافات خلال العام جنيه مصري	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٤	جنيه مصري
٤٥,٧٣٢,٦٢٦	(٣٥,٣٦٨,٥٨٠)	٤١,٤٧٣,٦٥٦	٣٩,٦٢٧,٥٥٠	
٤٥,٧٣٢,٦٢٦	(٣٥,٣٦٨,٥٨٠)	٤١,٤٧٣,٦٥٦	٣٩,٦٢٧,٥٥٠	
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣	محول الي اصول ثابتة جنيه مصري	الإضافات خلال العام جنيه مصري	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٣	جنيه مصري
٣٩,٦٢٧,٥٥٠	(٨٨,٨٨٥,٠٤٨)	٦٤,٣٤٥,٦١٨	٦٤,١٦٦,٩٨٠	
٣٩,٦٢٧,٥٥٠	(٨٨,٨٨٥,٠٤٨)	٦٤,٣٤٥,٦١٨	٦٤,١٦٦,٩٨٠	

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٣,٦٦٥,٠٦٤	١٩,١٨٣,٧٧٥	مشروع شاطئ مراسى (مبانى و تجهيزات)
-	١,٣٤٨,٣٤٢	مشروع اب تاون كايرو (مبانى و تجهيزات)
١٥,٠٢٨,٨١٢	٢٥,٢٠٠,٥٠٩	مشروع ميفيدا (مبانى و تجهيزات)
٩٣٣,٦٧٤	-	مركز مبيعات إعمار (مبانى و تجهيزات)
٣٩,٦٢٧,٥٥٠	٤٥,٧٣٢,٦٢٦	

٥ - إستثمار عقاري

إجمالي جنيه مصري	مبانى جنيه مصري	أراضي جنيه مصري	التكلفه في: في ١ يناير ٢٠١٤
١١,٤٣١,٦١٦	١١,٤٣١,٦١٦	-	المحول من عقارات بغرض التطوير
٧٥,٥٩٩,٣٥٧	٦٣,٧١٨,٠٢١	١١,٨٨١,٣٣٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
٨٧,٠٣٠,٩٧٣	٧٥,١٤٩,٦٣٧	١١,٨٨١,٣٣٦	
مجوع الاهلاك			في ١ يناير ٢٠١٤
-	-	-	اهلاك العام
(٢,١٦٤,٥٣١)	(٢,١٦٤,٥٣١)	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
(٢,١٦٤,٥٣١)	(٢,١٦٤,٥٣١)	-	صافي القيمة الدفترية
٨٤,٨٦٦,٤٤٢	٧٢,٩٨٥,١٠٦	١١,٨٨١,٣٣٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
١١,٤٣١,٦١٦	١١,٤٣١,٦١٦	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

- يتمثل الأستثمار العقارى البالغ صافى قيمته ٨٤,٨٦٦,٤٤٢ جنيه مصرى فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ فى دور بالمبنى الأدارى يتم تأجيره فى مشروع ميفيدا بالإضافة الى مول تجاري بمشروع مراسى.  
- تم التقييم العادل للأستثمار العقارى عن طريق شركة اصول للأستشارات (مقيم محايد) حيث تخصص شركة اصول للأستشارات فى تقييم الأستثمارات العقارية. بلغت القيمة العادله للأستثمار العقارى ١٤٩,٢٢٧,٨٧٥ جنيه مصري طبقاً للتقرير الصادر من شركة اصول للأستشارات بتاريخ ٢٢ ديسمبر ٢٠١٤.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٦ - عقارات لغرض التطوير

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨,٨٣٩,٦٣٦,٦٩٠	٩,٨٥٠,٣١٤,٠١١	رصيد أول العام
١,٦٥٧,٣٣٦,٢٩٣	١,٤٥٦,٩٢٦,٠٩٨	إضافات خلال العام
٨٢,٦٠٩,٤٦٥	٩٣,٢٦٨,٤٣٤	رسمه استهلاك خصم التزامات داننو شراء أراضي بالإضافة
٧٧٥,٥٠١	٧٧٥,٥٠١	الى فوائد اعادة جدولة اقساط استحققت
-	(٨,٤٢٦,٣٠٩)	إهلاك العام (الجزء المرسل) (إيضاح ٣)
(١١,٤٣١,٦١٦)	(٧٥,٥٩٩,٣٥٧)	محول من عقارات لغرض التطوير الي اصول ثابتة
(٧١٨,٦١٢,٣٢٢)	(١,٤٥١,٢٠٥,٤٥٠)	محول من عقارات لغرض التطوير الي استثمار عقاري
٩,٨٥٠,٣١٤,٠١١	٩,٨٦٦,٠٥٢,٩٢٨	تكاليف محققه لوحدها تم تسليمها تم تحميلها علي قائمة الدخل
-	(٥٦,٥٧٧,٤٥٤)	يخصم: الأنخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير
٩,٨٥٠,٣١٤,٠١١	٩,٨٠٩,٤٧٥,٤٧٤	

عقارات لغرض التطوير يتم تحليلها كما يلي :

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٠٠٠,٦٤٨,٧٦٨	٣,٠٦٥,٦٧٥,٢١٧	مشروع ميفيدا
٣,٨٥٧,٣٠٦,٤٧٣	٣,٦٨٣,٦٦٦,٦٩٨	مشروع مراسي
٢,٧٦٤,٣٧٠,٩٤٣	٢,٨٨٨,٧٢٣,١٨٦	مشروع اب تاون كايرو
٢٢٥,١٦٢,٠٨٩	٢٢٥,١٦٢,٠٨٩	مشروع كايرو جيت
٢,٨٢٥,٧٣٨	٢,٨٢٥,٧٣٨	مشروع القرية الذكية
٩,٨٥٠,٣١٤,٠١١	٩,٨٦٦,٠٥٢,٩٢٨	
-	(٥٦,٥٧٧,٤٥٤)	يخصم: الأنخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير
٩,٨٥٠,٣١٤,٠١١	٩,٨٠٩,٤٧٥,٤٧٤	

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٢٣٣,٨٢٥,٩٢٥	٣,١٥٧,٩٦٢,٩٧٠	أراضي (شاملة فوائد التقسيط التي استحققت)*
١,٢٦٣,٢٨٩,٢٤٠	١,٣٦٨,١٧٩,٨٦٣	استشارات وتصميمات
٤,٢٧٦,٥٥٦,٣٠٧	٤,١٩٨,٨٨٧,٧٢٤	أعمال إنشائية وبنية تحتية
١,٠٧٦,٦٤٢,٥٣٩	١,١٤١,٠٢٢,٣٧١	تكاليف تمويلية مرسلة
٩,٨٥٠,٣١٤,٠١١	٩,٨٦٦,٠٥٢,٩٢٨	
-	(٥٦,٥٧٧,٤٥٤)	يخصم: الأنخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير
٩,٨٥٠,٣١٤,٠١١	٩,٨٠٩,٤٧٥,٤٧٤	

\*ما زالت الشركة في مرحلة إستكمال الإجراءات القانونية الخاصة بالتسجيل الرسمي للأراضي التي تمتلكها في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ .



شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٧ - عملاء و أوراق قبض

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥٠,٨٠٢,٣١٣	٢٠٣,٦١٣,٠٣٣	الوحدات المسلمة بمشروع اب تاون كايرو - الإجمالي
٣٤٢,٧٤٦,٩٠٢	٦٧٩,٦٢٣,٤٧٩	الوحدات المسلمة بمشروع مراسي - الإجمالي
-	٢٤٤,٥٢٠,١٤٠	الوحدات المسلمة بمشروع ميفيدا - الإجمالي
(١٠١,٩٥٣,٥٢٢)	(٢٦٨,٦٧٢,٥٩٧)	خصم القيمة الحالية
٣٩١,٥٩٥,٦٩٣	٨٥٩,٠٨٤,٠٥٥	
١,٩١٢,٤٠٣	٣,٠٩٣,٢٦٨	أرصدة عملاء أخرى - فنادق
٣٩٣,٥٠٨,٠٩٦	٨٦٢,١٧٧,٣٢٣	

٨ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨,٥٥٠,٦٨٢	٥,٧١٤,١٢٤	مصروفات مدفوعة مقدماً
١٩٠,٧١٣,٩٣٢	٤٠٤,٤٧٨,٨٢٢	موردين دفعات مقدمة
٣٢٩,٧٦٢	-	مستحق من مصلحة الضرائب
٨٣٠,٩٠٩	٥,٢٣٧,٩٩٤	فوائد مستحقة
٢٢,٨٤٧,٩١٦	١٣,٩٥٠,٢٠٥	حسابات جارية - صيانة *
١١٦,٩١٥,٢١٤	٢٨٠,١٤٣,٥٩٣	ودائع - صيانة *
٣٦,٢٢٢,٠٢٩	٦٨,١٥٥,٢٤٦	أرصدة مدينة أخرى
٣٧٦,٤١٠,٤٤٤	٧٧٧,٦٧٩,٩٨٤	
٢٥,٠٣٣,٨٣٣	-	رصيد مدين خاص بايجار تمويلي (إيضاح ٣٤)
٤٠١,٤٤٤,٢٧٧	٧٧٧,٦٧٩,٩٨٤	

\*تتضمن مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى ودائع صيانة محصلة من العملاء بغرض تمويل ادارة المصاريف الخدمية ذات العلاقة بالوحدات المسلمة ، وقد تم ايداع تلك المبالغ في الحسابات الجارية بمتوسط معدل فائدة ٧% (٢٠١٣: ٦,٥%) بالإضافة إلى حسابات الودائع بمتوسط معدل فائدة ٩,١٣% (٢٠١٣: ٩%) .

٩ - النقدية بالصندوق ولدي البنوك

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٢٥٨,٠٠٠	٢,٣٥٢,٣٦٩	أ - جنيه مصري
٦١,٧٧٦,٣٢٧	٢٩٧,٩٠٢,٦٨٧	نقدية بالصندوق
٤٧,٠٠٠,٠٠٠	٥١٣,٠٠٠,٠٠٠	حسابات جارية
١١٠,٠٣٤,٣٢٧	٨١٣,٢٥٥,٠٥٦	ودائع (تستحق خلال ثلاثة أشهر)
٢٤,٩٥٤,٤٣٦	٥٨,٦٤٥,٣٤٨	ب - عملة أجنبية
٣٤,٨٠٠,٠٠٠	-	حسابات جارية
٥٩,٧٥٤,٤٣٦	٥٨,٦٤٥,٣٤٨	ودائع (تستحق خلال ثلاثة أشهر)
١٦٩,٧٨٨,٧٦٣	٨٧١,٩٠٠,٤٠٤	

\* بلغ متوسط معدل فائدة الحسابات الجارية ٧% (٢٠١٣: ٦,٥%) و بلغ متوسط معدل فائدة الودائع ٨,٥% للودائع بالجنيه مصري (٢٠١٣: ٧,٣%) و ودائع بالدولار الأمريكي (٠,٠٥%)

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١٠ - عملاء دفعات مقدّمة

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٥٠,٠٣٠,٣١٣	١,٢٧٨,٥٧٧,٩٠٧	مشروع أب تاون كايرو
٢,١٠٠,١٤٤,٧٧٩	١,٨٣٢,٨٥٧,٤٨٣	مشروع مراسي
١,٧٦٢,٤٥٩,٧٩٩	٢,٦٢٢,٣٨٧,١٣٩	مشروع ميفيدا
<u>٤,٨١٢,٦٣٤,٨٩١</u>	<u>٥,٧٣٣,٨٢٢,٥٢٩</u>	

١١ - مخصصات

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤	المكون خلال العام	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٢٨٩,١٠٨	٣,٢٨٩,١٠٨	-	مخصص مطالبات - قضايا
٤٩,٧١٥,٨٦٢	٢٤٩,٣٧٧	٤٩,٤٦٦,٤٨٥	مخصص مطالبات - أخرى
<u>٥٣,٠٠٤,٩٧٠</u>	<u>٣,٥٣٨,٤٨٥</u>	<u>٤٩,٤٦٦,٤٨٥</u>	
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣	المكون خلال العام	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٩,٤٦٦,٤٨٥	١٣٦,٢٤٢	٤٩,٣٣٠,٢٤٣	مخصص مطالبات - أخرى
<u>٤٩,٤٦٦,٤٨٥</u>	<u>١٣٦,٢٤٢</u>	<u>٤٩,٣٣٠,٢٤٣</u>	

١٢ - دائنو شراء أراضي

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣,٠٠٠,٠٠٠	١٣,٠٠٠,٠٠٠	دائنو شراء أراضي
-	١٣,٦٢٦,٧٧٢	مشروع كايرو جيت
٩٤٠,٤٣٩,٤٦٥	٩٣١,٠٨٥,٣١٩	مشروع مراسي
٩٥٣,٤٣٩,٤٦٥	٩٥٧,٧١٢,٠٩١	هيئة المجتمعات العمرانية - مشروع ميفيدا
(٢٢٢,٠١٨,٤٩٠)	(١٥٥,٣٧٣,٣٩٤)	إجمالي دائنو شراء أراضي
<u>٧٣١,٤٢٠,٩٧٥</u>	<u>٨٠٢,٣٣٨,٦٩٧</u>	خصم التزامات دائنو شراء أراضي (فوائد لم تستحق)
		إجمالي دائنو شراء أراضي - صافي
٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥٦,٩٠٩,٩٤٠	١٦٦,٩٩٨,١٠٣	دائنو شراء أراضي
٥٧٤,٥١١,٠٣٥	٦٣٥,٣٤٠,٥٩٤	الجزء المتداول
<u>٧٣١,٤٢٠,٩٧٥</u>	<u>٨٠٢,٣٣٨,٦٩٧</u>	الجزء طويل الأجل
		إجمالي دائنو شراء أراضي - صافي

قامت الشركة باحتساب القيمة الحالية للالتزام المالي بحساب القيمة الحالية لكل المدفوعات النقدية المستقبلية باستخدام سعر خصم ١٠% (٢٠١٣: ١٠%) ونتج عنه خصم بمبلغ ١٥٥,٣٧٣,٣٩٤ جنيه مصري (٢٠١٣: ٢٢٢,٠١٨,٤٩٠).

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

خلال مارس ٢٠١٤ قامت الشركة بالاستفادة بالحافز الممنوح من هيئة المجتمعات العمرانية بإعادة جدولة سداد أقساط ارض ميفيدا وذلك بإعادة جدولة الاقساط المستحقة في شهر 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

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	معدل سعر الفائدة	بنوك تسهيلات ائتمانية
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢٧١,٢٨٦,٥٢٨	٢٧١,٢٨٦,٥٢٨	٢,٢٥% + سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي	أ - جنيه مصري
-	٩٥٠,٠٤٠	٢,٢٥% + سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي	التسهيل الائتماني (١)
٢١٠,٨٠٧,٤٥٦	٢٢٣,٥٩٣,٣٠٣	متوسط سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي + ٢,٥%	التسهيل الائتماني (٢)
-	٢٦٥,٧٦٧,١٣٦	٢,٢٥% + سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي	التسهيل الائتماني (٣)
-	٥٤,٠٦٩,٣٥٦	٢,٢٥% + سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي	التسهيل الائتماني (٤)
١٠٨,٧٠٣,٠١٣	-	معدل الخصم المعلن من البنك المركزي + ٢,٢٥%	التسهيل الائتماني (٥)
٢٨٥,٩٤٦,٥٧٨	-	سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي + ٣,٥%	التسهيل الائتماني (٦)
٨٧٦,٧٤٣,٥٧٥	٨١٥,٦٦٦,٣٦٣		التسهيل الائتماني (٧)
٣٤٧,٩٧٢,٧٥٢	-	٣,٢٥% + ٦ أشهر معدل الليبور	ب - عملة أجنبية
١١٢,٣١٤,٦٨٢	-	٣,٢٥% + ٦ أشهر معدل الليبور	التسهيل الائتماني (٨)
٦,٦١٢,٠٠٠	-	٣,٢٥% + ٦ أشهر معدل الليبور	التسهيل الائتماني (٩)
٩٤,٠٢٠,١٨٥	-	٤,٥% + شهر معدل الليبور	التسهيل الائتماني (١٠)
٦٩,٦٠٠,٠٠٠	-	٤,٥% + شهر معدل الليبور	التسهيل الائتماني (١١)
١٣٢,٧٢٨,٧٢٨	-	٣,٥% + سنة معدل الليبور	التسهيل الائتماني (١٢)
٧٦٣,٢٤٨,٣٤٧	-		التسهيل الائتماني (١٣)
١,٦٣٩,٩٩١,٩٢٢	٨١٥,٦٦٦,٣٦٣		إجمالي الجزء المتداول
-	٤٧٥,٠٢٠	٢,٢٥% + سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي	أ - جنيه مصري
-	٤٧٥,٠٢٠		التسهيل الائتماني (٢)
١,٦٣٩,٩٩١,٩٢٢	٨١٦,١٤١,٣٨٣		إجمالي الجزء طويل الأجل

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١٤ - موردون ، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٩٦,٦٦٤,٧٠٧	٣٩٧,٧٤٠,٣٧٥	مصروفات مستحقة
٢٣٢,٨٣٣,٨٩٠	٥٠٥,٨١٩,٢٩١	تكاليف استكمال بنية تحتية المستحقة عن الوحدات المسلمة
٦٧,٦١٦,٦١٦	٣٣,٦٨٥,٩٨٧	موردون استشاريون
١٠٦,٥٦٠,٧٥٤	١١١,٤٧٠,٦٩٤	موردون الإنشاءات
١,١٨٢,٤٢١	١,٤٨٧,٦٦٦	هيئة التأمينات الاجتماعية
٢٠,٢٤٥,٢٢٦	١٩,٧٢٥,٥٠٢	إيرادات مؤجلة*
١٢,٦٧٦,٥٩٤	٥,٨٦٥,٧٥٩	مستحق الي مصلحة الضرائب (إيضاح ١٦)
١٣,١٤٧,٠٠٥	٢٧,١١٦,٠٠٨	موردون وأرصدة دائنة أخرى
١٣٥,٣٣٧,٢٤٢	٣٢١,٠١٩,٨٨٧	دائنو ودائع صيانة**
٩٨٦,٢٦٤,٤٥٥	١,٤٢٣,٩٣١,١٦٩	

\* تتمثل الإيرادات المؤجلة في ارصدة للعملاء الذين تم إلغاء عقودهم وتم خصم نسبة الشركة من ثمن البيع، يتم الاعتراف بالإيراد بعد مرور عام من تاريخ الإلغاء إذا لم يتم العميل بحجز وحدة أخرى.  
\*\* يتمثل دائنو ودائع صيانة في رصيد الأقساط المحصلة عن الوحدات المسلمة التي تستخدم في إدارة المرافق.

١٥ - تأمينات ضمان أعمال

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٩,٦٧٥,٥٦٦	١٤٩,٩١١,٠٥٢	تأمينات ضمان أعمال تستحق خلال ١٢ شهر
١٤٣,٤٣٧,٩١٦	٥٧,٤٦٠,٨٢٢	تأمينات ضمان أعمال تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر
٢٠٣,١١٣,٤٨٢	٢٠٧,٣٧١,٨٧٤	

١٦ - مستحق الي مصلحة الضرائب

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٠٥١,٩٦٩	١,٠٠٢,٨٥٧	مصلحة الضرائب - ضرائب دمغة
٣,٤٩٠,٣٥١	٣,١٧٠,٦٨٣	مصلحة الضرائب - ضرائب الخصم والإضافة
٢,٦٢٦,١١٥	١,١٤٥,٢٥٥	مصلحة الضرائب - ضرائب مرتبات
-	٣٢,١٧٤	مصلحة الضرائب - ضرائب مبيعات
٥٠٦,٠٨٩	٥١٢,٠٣٠	مصلحة الضرائب - أخرى
٢,٠٧٠	٢,٧٦٠	مصلحة الضرائب - إتاوات
١٢,٦٧٦,٥٩٤	٥,٨٦٥,٧٥٩	

١٧- رأس المال

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٨٧٨.٣٣٨.٠٠٠ جنيه مصري موزع على ٨٧.٨٣٣.٨٠٠ سهم قيمة الاسمية للسهم ١٠ جنيه مصري على النحو التالي :

أسماء المساهمين	الجنسية	عدد الأسهم	المبلغ جنيه مصري	نسبة المساهمة %
شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)	إماراتية	٨٦٠.٧٧١٢٤	٨٦٠.٧٧١.٢٤٠	٩٨
شركة إعمار العقارية (ش.م.م)	إماراتية	٨٧٨٣٣٨	٨.٧٨٣.٣٨٠	١
شركة تلال الإمارات - مرحلة أولى (ش.م.م)	إماراتية	٨٧٨٣٣٨	٨.٧٨٣.٣٨٠	١
		٨٧٨٣٣٨.٠٠	٨٧٨.٣٣٨.٠٠٠	١٠٠

خلال عام ٢٠١٣، حصلت الشركة على مدفوعات تحت حساب زيادة رأس المال من مساهمي الشركة بلغت ١١٩,٥٤٤,٠٠٠ جنيه مصري تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤ مارس ٢٠١٣، و تم إلغاء قرار تلك الزيادة بناء على قرار مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٣ يونيو ٢٠١٤.

بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠١٤ قامت الجمعية العامة غير العادية باعتماد زيادة رأس المال المصدر للشركة بمبلغ ٣,١٤١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري ليصبح رأس المال المصدر بعد الزيادة ٤,٠١٩,٣٣٨,٠٠٠ جنيه مصري على أن تصدر الأسهم بالقيمة الاسمية للسهم وأن يتم سداد كامل القيمة الاسمية عند الاكتتاب على النحو التالي :

- مبلغ ٣,٠٨٦,٢٣٤,٩٠٠ جنيه مصري خصما من الرصيد الدائن للمساهم شركة إعمار العقارية (ش.م.ع) الظاهر بالمركز المالي للشركة في ٣٠ يونيو ٢٠١٤ .
- مبلغ ٥٤,٧٦٥,١٠٠ جنيه مصري تسدد عن طريق الإيداع نقداً بالبنك .

ولا تزال الشركة بصدد إنهاء الإجراءات اللازمة لتسجيل المدفوعات تحت حساب زيادة رأس المال.

١٨ - احتياطي قانوني

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

١٩ - شيكات آجلة (غير مدرجة ضمن بنود الميزانية)

تبلغ قيمة الشيكات الآجلة المحتفظ بها بالشركة ٦,٦٧٥,٧٢٢,٥٧٠ جنيه مصري (٢٠١٣: ٤,٥٥٧,٤٧٢,٧٤٧ جنيه مصري) المستلمة من العملاء الخاصة بالوحدات الغير مسلمة و غير مدرجة ضمن بنود الميزانية . هذه الشيكات الآجلة تمثل الأقساط المستقبلية بناء على جدولة السداد لكل عميل وفقاً لسياسات الشركة .

٢٠ - ضرائب الدخل

ضرائب الدخل المؤجلة

قائمة الدخل		ميزانية		
٢٠١٣	٢٠١٤	٢٠١٣	٢٠١٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٧٧,٤١١	(٩,١٨٤,٧٣٦)	٥٧٧,٤١١	(٨,٦٠٧,٣٢٥)	إهلاك الأصول الثابتة
٢٧,٣٥٤,٧٤٣	(٢٧,٣٥٤,٧٤٣)	٢٧,٣٥٤,٧٤٣	-	خسائر ضريبية مرحلة
٤١,٨٧٦,٢٠٠	٦٣,٠٥٥,٤٥٩	٤١,٨٧٦,٢٠٠	١٠٤,٩٣١,٦٥٩	مخصصات
٦٩,٨٠٨,٣٥٤	٢٦,٥١٥,٩٨٠	٦٩,٨٠٨,٣٥٤	٩٦,٣٢٤,٣٣٤	إجمالي ضريبة الدخل المؤجلة أصل

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢١- قروض طويلة و قصيرة الأجل

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	معدل سعر الفائدة	قروض من بنوك
جنيه مصري	جنيه مصري		قروض قصيره الاجل
			أ - جنيه مصري
١٠٤,٠٣٨,٧١٣	-	معدل الخصم المعلن من البنك المركزي + ٣%	قرض (١)
١٧٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٣,٥% + ٣ أشهر معدل الليبور	قرض (٢)
١٣٠,١٦١,٩٣٧	-	٥,٧٥%	قرض (٣)
٢٢,٢٠٣,١٢٥	-	متوسط سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي + ٢,٥%	قرض (٤)
٤٣٠,٤٠٣,٧٧٥	-		
			قروض طويلة الاجل
			أ - جنيه مصري
٤٣,٣٨٧,٣١٣	-	٥,٧٥%	قرض (٣)
١٠٢,٧٩٦,٨٧٥	-	متوسط سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي + ٢,٥%	قرض (٤)
١٤٦,١٨٤,١٨٨	-		
٥٧٦,٥٨٧,٩٦٣	-		

- تم سداد كامل قيمة القروض خلال عام ٢٠١٤.  
- لا يوجد ضمانات لهذه القروض.

٢٢- قرض مستحق الى أطراف ذات علاقة

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤,٣١٥,٠٩٦	٤,٤٤٥,٢٩٢
٤,٣١٥,٠٩٦	٤,٤٤٥,٢٩٢

قرض مستحق إلي شركة إعمار العقارية (ش.م.ع) \*

\* 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.

٢٣- التزامات نهاية الخدمة

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
٧,٤٠٩,٢٢٨	٦,٧٦٨,٧٧٥	المكون خلال العام
-	٣,٠٠٤,٧١٤	المستخدم خلال العام
(٤٩١,٥٩٦)	(٩٢٠,٨٠١)	انتفى الغرض منه
(١٤٨,٨٥٧)	-	رصيد آخر العام
٦,٧٦٨,٧٧٥	٨,٨٥٢,٦٨٨	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٤ - الإيرادات و تكلفة الإيرادات

٢٠١٣	٢٠١٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٨٠,٣٦٠,٧٠٠	١,٥٦٠,٦٧١,٧٥١	الإيرادات
٣٠٧,٩٦٧,٤٣١	٣١١,٣٨٥,٦١٢	مشروع مراسي
-	٧٣١,٨٦٩,٣٢٨	مشروع أب تاون كايرو
١,١٨٨,٣٢٨,١٣١	٢,٦٠٣,٩٢٦,٦٩١	مشروع ميفيدا
٥٠٥,٧٤٧,٤٤٠	٩٥٤,٩١٢,٩٦٥	تكلفة الإيرادات
٢٧٢,٠٣٤,٧٥٤	٣٠٢,٤٥٤,٠٣٧	مشروع مراسي
-	٥٦٩,٥٠٠,٩٠٠	مشروع أب تاون كايرو*
٧٧٧,٧٨٢,١٩٤	١,٨٢٦,٨٦٧,٩٠٢	مشروع ميفيدا

\* يتضمن تكاليف مشروع أب تاون كايرو انخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير بمبلغ ٥٦,٥٧٧,٤٥٤ جنيه مصري (إيضاح ٦)

٢٥ - مصروفات بيعية وتسويقية

٢٠١٣	٢٠١٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٤,٦١٩,٠٢٦	٤٤,٥٥٦,٥١٣	دعاية
٨,٢٩٣,٤٥٢	٧,١٣٤,٥٨٤	اهلاك نماذج بيوت (إيضاح ٣)
٥,٩١٠,٣٩٨	٨,٧٤٢,٥٠٩	منتجات تسويقية وخامات
٦,٣٤٨,٣٩٣	٩,٩٢٠,١٩٧	حفلات ومعارض
٦٧,١٥٣,٧٦٩	٥٢,٢٦٨,٩٨٨	عمولة مبيعات
١٣,٢٧٥,٧٢٠	١٣,٦١٨,٦٣٢	مصروفات تسويقية اخرى
١٤٥,٦٠٠,٧٥٨	١٣٦,٢٤١,٤٢٣	

٢٦ - مصروفات عمومية وإدارية

٢٠١٣	٢٠١٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٦,٢٥٩,٦١٧	٥٦,٢٢٠,٧٣٣	مزايا ومرتببات
٤,٤٢٦,٥٣٢	٨,٤٣٠,٦٧٦	أتعاب مهنية
٤٠,٢٥٩,٣٤١	٤٥,٦٧١,٢٩٢	مصروفات إهلاك اصول ثابتة (إيضاح ٣)
-	٢,١٦٤,٥٣١	مصروفات إهلاك أستثمار عقاري (إيضاح ٥)
٦,٩٢٩,١٣١	٨,٥١٦,٦٢١	مصروفات حاسبات وتكنولوجيات
٤,٠٤٧,٧٠٠	٦,٣٩٣,٥٥١	مصروفات سفر وترفيه
٦,٣٧٧,١٧٧	٧,١٦٣,٠٥٢	نظافة وصيانة
٢,٢٧١,٩٦٧	٢,٦٧٦,٢٤٢	اتصالات
١٩,٨٨١,٦٢١	٣٩,٠١٧,٧٦٨	مصروفات إدارة الخدمات
٩٧٦,٢٢٦	١,٦١٢,٤٠٣	مصروفات بنكية أخرى
١٣,٠٨٧,٤٠١	١٤,٨٦٨,٠٠٨	مصروفات أخرى
١٤٤,٥١٦,٧١٣	١٩٢,٧٣٤,٨٧٧	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٧ - إيرادات أخرى

٢٠١٣	٢٠١٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٦,٠٤٥,٦٧٠	٢٩,٥٣٦,٠٦٢	إيرادات متنوعة من العملاء
-	٤,٤٣٣,٨٢٥	إيرادات إيجار تشغيلي
٤٦٥,٣٤٥	-	إيرادات تأجير تمويلي
٩٥٦,٢٥٧	١,٣٢٤,٣٤٠	أرباح بيع أصول ثابتة (إيضاح ٣)
<u>٢٧,٤٦٧,٢٧٢</u>	<u>٣٥,٢٩٤,٢٢٧</u>	

٢٨ - مصروفات أخرى

٢٠١٣	٢٠١٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٨١٣,٢٣٤	٣,٥٠٠,٨٣٨	خسائر تشغيل فندق العلمين و نادي الجولف و نادي الشاطئ
٣,٤٣٦,٠١٨	٢,٩٤٥,١٥٧	بمراسي و نادي الجولف بأب تاون كايرو
<u>١٠,٢٤٩,٢٥٢</u>	<u>٦,٤٤٥,٩٩٥</u>	خسائر استهلاك تأجير تمويلي (إيضاح ٣٤)

٢٩ - مصروفات تمويلية

٢٠١٣	٢٠١٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٨,٥٣٢,٦٩٧	٢٢,٠١٤,٨٣٥	فوائد بنكية
٦,٨٩٥,١١٤	٤,٩٧٩,٨٣٩	مصروفات خطابات ضمان - قروض
٣,٩٤٧,٧٠٠	-	مصروفات إدارية للقروض
٦٥٩,٦٨٨	٤٩٤,٠٢٩	مصروفات تمويلية أخرى
<u>٤٠,٠٣٥,١٩٩</u>	<u>٢٧,٤٨٨,٧٠٣</u>	

٣٠ - نصيب السهم في الأرباح

تم احتساب نصيب السهم في الأرباح على أساس المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام:

٢٠١٣	٢٠١٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٠٢٦,٢٤٥	٤١٧,٩٤٦,٣٢٧	صافي ارباح العام
-	(٧١,٤٨٦,٧٩١)	نصيب العاملين و أعضاء مجلس الإدارة (افتراضي)
<u>١,٠٢٦,٢٤٥</u>	<u>٣٤٦,٤٥٩,٥٣٦</u>	صافي ارباح
٧٥,٢٢٥,٣٨٠	٨٧,٨٣٣,٨٠٠	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال العام
<u>٠,٠١٤</u>	<u>٣,٩٤</u>	نصيب السهم في ارباح العام

٣١ - الإرتباطات

بلغت تعاقبات الشركة القائمة في تاريخ الميزانية و غير مدرجة في القوائم المالية مبلغ ٤,١٢٣,٢٦٥,٤٩٦ جنيه مصري (٢٠١٣ : ٣,١٤٧,٢٥٢,٧٠٨ جنيه مصري) .

٣٢ - التزامات محتملة

ليس لدى الشركة التزامات محتملة جوهرية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ بخلاف ما تم تكوينه من مخصصات المطالبات (إيضاح ١١) و ما تم الإفصاح عنه (إيضاح ٣٣)



٣٣ - الموقف الضريبي

أ - ضرائب شركات الأموال

- تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في المواعيد القانونية .
- تم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠٠٦ حتى ٢٠٠٨ و تم الاتفاق بموجب محضر لجنة فض المنازعات بالمأمورية عن السنوات المذكورة و سداد الفروق الضريبية عن نقاط الاتفاق مع الاعتراض على بند أرباح بيع الأسهم.
- جاري فحص دفاتر الشركة عن الأعوام ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ .
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١١ حتى ٢٠١٤ .

ب - ضرائب كسب العمل

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠٠٨ و تم السداد .
- جاري فحص دفاتر الشركة عن الأعوام ٢٠٠٩ حتى ٢٠١١ .
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٢ حتى ٢٠١٤ .

ج - ضريبة الدمغة

- جاري فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٠ ولم يتم إخطار الشركة بنماذج الفحص .
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١١ حتى ٢٠١٤ .

د - ضرائب المبيعات

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١١ وتم السداد .
- تم فحص دفاتر الشركة لعامي ٢٠١٢ و ٢٠١٣ ولم يتم إخطار الشركة بنماذج الفحص حتى تاريخه .

٣٤ - التأجير التمويلي (بيع و إعادة التأجير)

في يونيو ٢٠١٣ وقعت الشركة عقد بيع و اعاده تاجير تمويلي لمبنى نادي الجولف في اب تاون كايرو مع شركة بنك بيربوس للتأجير. طبقا للعقد المبرم قامت الشركة ببيع المبنى والذي بلغت قيمته الدفترية ٧٣,٢٥٤,٨٥١ جنيه مصري 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 بالايجار التمويلي (ايضاح ٨) و يتم استهلاكه على مدة العقد.

ستقوم شركة اعمار مصر بدفع مبلغ ٥٧,٠٤٥,٩٠٠ جنيه مصري مقابل اعاده تاجير المبنى تسدد كالاتي - دفعه مقدمه تبلغ ٨,٨٣٠,٠٠٠ جنيه مصري يتم تحصيلها من بنك بيربوس في اخر مده الايجار مقابل القيمة التخريدية.

- تبلغ القيمة الايجاربه 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 .

في يوليو ٢٠١٤ تم سداد كافة الالتزام القائم الخاص بالتأجير التمويلي وتم اعاده شراء مبنى نادي الجولف في اب تاون كايرو وتم اضافته للاصول الثابتة بمبلغ ٥٩,٩٥٩,٣٩٧ جنيه مصري على بندي الأراضي و المباني بمبلغ ١,٧٧١,٧٤٧ جنيه مصري و ٥٨,١٨٧,٦٥٠ جنيه مصري على التوالي (ايضاح ٣).

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٣٥ - أطراف ذات علاقة  
معاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتعلق أطراف ذات العلاقة في الشركة الأم والشركات التابعة لها والمساهمون الرئيسيون وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة أو سيطرة مشتركة أو تأثير هام على الشركة. يتم اعتماد سياسات الأسعار والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل إدارة الشركة.

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٤		٣١ ديسمبر ٢٠١٣		العلاقة		الشركة	
مصرفات	مصرفات تمويلية	مصرفات	مصرفات تمويلية	مصرفات	مصرفات أخرى	مصرفات	مصرفات أخرى
حسابات و تكنولوجيا	مصرفات تمويلية	حسابات و تكنولوجيا	مصرفات تمويلية	حسابات و تكنولوجيا	مصرفات أخرى	حسابات و تكنولوجيا	مصرفات أخرى
٦٩,٤٢٨,٢٣٧	(٢,٣٠٠,٥١٥)	٤,٧٧٤,٥٧٢	١,٣٣٢,٤٧٢	-	-	-	-
شركة تيريز كوستر كفن انتر ناسيونال ايجيبت	شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)	شركة تيريز كوستر كفن انتر ناسيونال ايجيبت	شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)	شركة تيريز كوستر كفن انتر ناسيونال ايجيبت	شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)	شركة تيريز كوستر كفن انتر ناسيونال ايجيبت	شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)
١٨,٢٣١,٠٦٤	٢٨,٠٧٩,٧٨١	-	-	-	-	-	-
شركة إعمار مصر	شركة إعمار مصر	شركة إعمار مصر	شركة إعمار مصر	شركة إعمار مصر	شركة إعمار مصر	شركة إعمار مصر	شركة إعمار مصر
٤٦٥,٣٤٥	٢٦,٨٦٠,١١١	-	-	-	-	-	-
شركة إعمار مصر	شركة إعمار مصر	شركة إعمار مصر	شركة إعمار مصر	شركة إعمار مصر	شركة إعمار مصر	شركة إعمار مصر	شركة إعمار مصر
٣٠٨,٥٠٦,٨٢٧	٩,٣١٢,٦٧٧	٥,٤٧٧,٠٧٧	١,٨٤٩,٣٧٩	١,٨٤٩,٣٧٩	١,٨٤٩,٣٧٩	١,٨٤٩,٣٧٩	١,٨٤٩,٣٧٩
شركة إعمار مصر	شركة إعمار مصر	شركة إعمار مصر	شركة إعمار مصر	شركة إعمار مصر	شركة إعمار مصر	شركة إعمار مصر	شركة إعمار مصر
١٠,٥٩٨,٥١٣	١,٦٧٨,٩٠٥	-	-	-	-	-	-
شركة إعمار مصر	شركة إعمار مصر	شركة إعمار مصر	شركة إعمار مصر	شركة إعمار مصر	شركة إعمار مصر	شركة إعمار مصر	شركة إعمار مصر

شركة أعمال مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٣٥ - أطراف ذات علاقة (تابع)

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

الشركة

شركة أعمال العقارية (ش.م.ع)  
شركة أعمال باكستان  
شركة أعمال موز  
شركة أعمال المغرب  
شركة تيريز كونستركشن ميبل ايست (دبي)  
شركة تيريز كونستركشن انتر نيشيونال ايجيبت  
اعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئسيون بالشركة

شركة أعمال العقارية (ش.م.ع)  
شركة أعمال باكستان  
شركة أعمال موز  
شركة أعمال المغرب  
شركة تيريز كونستركشن ميبل ايست (دبي)  
شركة تيريز كونستركشن انتر نيشيونال ايجيبت  
اعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئسيون بالشركة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤		٣١ ديسمبر ٢٠١٣		العلاقة	
علاء و أوراق قبض	علاء دفعات مقدمة	موردين و مصروفات مستحقة	المستحق إلى الأطراف ذات علاقة	المستحق من الأطراف ذات علاقة	العلاقة
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	الشركة الأم
-	-	-	٤,٨١٢,٨٠٢	-	شركة تابعة للشركة الأم
-	-	-	-	٢,٨١٨	شركة تابعة للشركة الأم
-	-	-	-	١٠,٣٠٨	شركة تابعة للشركة الأم
-	-	-	-	-	شركة تابعة للشركة الأم
-	-	٩,٨٠٣,٥٤٢	-	-	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم
-	-	٤٣,٣٧٥,٠٠٠	-	-	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم
٢,١٨٩,٥٣٩	٣٣,٩٠٤,٠٢٩	-	-	-	
٢,١٨٩,٥٣٩	٣٣,٩٠٤,٠٢٩	٥٣,١٧٨,٥٤٢	٤,٨١٢,٨٠٢	١٣,١٢٦	
علاء و أوراق قبض	علاء دفعات مقدمة	موردين و مصروفات مستحقة	المستحق إلى الأطراف ذات علاقة	المستحق من الأطراف ذات علاقة	العلاقة
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	الشركة
-	-	-	١,٧٩٩,٢٦٦,٧٠٠	-	شركة تابعة للشركة الأم
-	-	-	-	٢,٨١٨	شركة تابعة للشركة الأم
-	-	-	-	١٠,٣٠٨	شركة تابعة للشركة الأم
-	-	-	-	٢٨,٣١٣	شركة تابعة للشركة الأم
-	-	٩,٥١٦,٤٠٩	-	-	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم
-	-	٧٠,٤٧٥,١٨٠	-	-	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم
١,٢٨٥,٦٨٠	٤٣,٦٣١,٩٢٥	-	١,٧٩٩,٢٦٦,٧٠٠	-	
١,٢٨٥,٦٨٠	٤٣,٦٣١,٩٢٥	٧٩,٩٩١,٥٨٩	١,٧٩٩,٢٦٦,٧٠٠	٤١,٤٣٩	

## شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

### ٣٥ - أطراف ذات علاقة (تابع)

#### مزايا الإدارة العليا

٢٠١٣	٢٠١٤
١٧,٥٩٨,٢٤٧	١٨,٣٦٥,٧١٧
-	١,٠٧٥,٥٨٢
<u>١٧,٥٩٨,٢٤٧</u>	<u>١٩,٤٤١,٢٩٩</u>
١٨	٢٤

مزايا ومرتببات  
مكافئة نهاية الخدمة

أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة

### ٣٦ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية ، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك ، العملاء و أوراق القبض، المستحق من أطراف ذات علاقة والأرصدة المدينة الأخرى ، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة التسهيلات الائتمانية، الموردين، المصروفات المستحقة و الأرصدة الدائنة الأخرى، المستحق إلى أطراف ذات علاقة و دائنو شراء أراضي .

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 .

### ٣٧ - 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 المتمثلة في : ودائع البنوك و التسهيلات الائتمانية ذات العائد المتغير.

#### ب - مخاطر العملة الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في قيمة الأصول والالتزامات المالية وما يتعلق بها من المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية التي تتغير نتيجة التقلبات في أسعار صرف العملات الأجنبية ، وقد بلغ حجم الأصول المالية بالعملات الأجنبية مبلغ ٥٨,٦٤٥,٣٤٨ جنيه مصري، بينما بلغ حجم الالتزامات المالية بالعملات الأجنبية مبلغ ٨٨,٢٥٣,٥٥٧ جنيه مصري.

## ج - مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر عجز أحد طرفي الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته مما يؤدي الي حدوث خسائر مالية للطرف الأخر. تتعرض الشركة لخسائر مالية على أرصدة البنوك ، العملاء و أوراق القبض، والمستحق من أطراف ذات علاقة و بعض الأرصدة المدينة على النحو التالي :

٢٠١٣	٢٠١٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦٩,٧٨٨,٧٦٣	٨٧١,٩٠٠,٤٠٤	أرصدة بنوك (إيضاح ٩)
٣٩٣,٥٠٨,٠٩٦	٨٢٦,١٧٧,٣٢٣	عملاء و أوراق قبض (إيضاح ٧)
١٣٩,٧٦٣,١٣٠	٢٩٤,٠٩٣,٧٩٨	حسابات جارية وودائع لدى البنوك (إيضاح ٨)
٨٣٠,٩٠٩	٥,٢٣٧,٩٩٤	فوائد مستحقة (إيضاح ٨)
٣٦,٢٢٢,٠٢٩	٦٨,١٥٥,٢٤٦	أرصدة مدينة اخرى (إيضاح ٨)
٤١,٤٣٩	١٣,١٢٦	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٣٥)
<u>٧٤٠,١٥٤,٣٦٦</u>	<u>٢,٠٦٥,٥٧٧,٨٩١</u>	

## العملاء و أوراق قبض

تقوم الشركة بتخفيض مخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء و أوراق القبض عن طريق احتفاظ الشركة بالملكية القانونية للوحدات المسلمة الي ان يقوم العملاء بسداد اجمالي المبالغ المستحقة عليهم مع حفظ حق الشركة في الغاء العقود للعملاء المتعثرين و خصم غرامات من المبالغ المستحقة الرد للعملاء الذين تم إلغاء العقود معهم.

## أرصدة بنوك

تقوم الشركة بتخفيض مخاطر الائتمان المتعلقة بأرصدة البنوك عن طريق التعامل مع البنوك جيدة السمعة.

## أرصدة مدينة اخرى و المستحق من أطراف ذات علاقة

الحد الأقصى للمخاطر الائتمانية التي تتعرض لها الشركة بالنسبة لتلك الأصول هي القيمة الدفترية للأصول.

## د - مخاطر الأسعار

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 .

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

هـ - مخاطر السيولة

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

يلخص الجدول التالي تواريخ استحقاقات الالتزامات المالية باستخدام قيمتها غير المخصومة:

أجمالي	أكثر من ٥ سنوات	من ١ الي ٥ سنوات	من ٣ الي ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
٩١٧,٤٢١,٩٤١	-	٤٧٥,٠٢٠	٩١٦,٩٤٦,٩٢١	-	تسهيلات ائتمانية
٢٠٧,٣٧١,٨٧٤	-	٥٧,٤٦٠,٨٢٢	١٤٩,٩١١,٠٥٢	-	تأمينات ضمان أعمال
٩٥٧,٧١٢,٠٩١	-	٧٨٧,١٧٥,٣٧٩	٢٦,٦٢٦,٧٧٢	١٤٣,٩٠٩,٩٤٠	دائنو شراء أراضي
٤,٥٠٠,٨٩٦	-	-	-	٤,٥٠٠,٨٩٦	قرض مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٤,٨١٢,٨٠٢	-	-	-	٤,٨١٢,٨٠٢	مستحق إلي أطراف ذات علاقة
١,٠٨٣,١٨٥,٧٨٠	-	-	-	١,٠٨٣,١٨٥,٧٨٠	موردون، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
<u>٣,١٧٥,٠٠٥,٣٨٤</u>	<u>-</u>	<u>٨٤٥,١١١,٢٢١</u>	<u>١,٠٩٣,٤٨٤,٧٤٥</u>	<u>١,٢٣٦,٤٠٩,٤١٨</u>	<u>اجمالي الالتزامات المالية الغير مخصومة</u>
أجمالي	أكثر من ٥ سنوات	من ١ الي ٥ سنوات	من ٣ الي ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
٢,٤٢٨,٧٦٣,٤٣٨	-	١٧٧,٠٨٤,٩٨١	٢,٢٥١,٦٧٨,٤٥٧	-	تسهيلات ائتمانية
٢٠٣,١١٣,٤٨٢	-	١٤٣,٤٣٧,٩١٦	٥٩,٦٧٥,٥٦٦	-	تأمينات ضمان أعمال
٩٥٣,٤٣٩,٤٦٥	-	٧٩٦,٥٢٩,٥٢٥	١٣,٠٠٠,٠٠٠	١٤٣,٩٠٩,٩٤٠	دائنو شراء أراضي
٤,٣٧٠,٦٩٦	-	-	-	٤,٣٧٠,٦٩٦	قرض مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٧٩٩,٢٦٦,٧٠٠	-	-	-	١,٧٩٩,٢٦٦,٧٠٠	مستحق إلي أطراف ذات علاقة
٨٣٠,٦٨١,٩٨٧	-	-	-	٨٣٠,٦٨١,٩٨٧	موردون، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
<u>٦,٢١٩,٦٣٥,٧٦٨</u>	<u>-</u>	<u>١,١١٧,٠٥٢,٤٢٢</u>	<u>٢,٣٢٤,٣٥٤,٠٢٤</u>	<u>٢,٧٧٨,٢٢٩,٣٢٢</u>	<u>اجمالي الالتزامات المالية الغير مخصومة</u>

٣٨ - أرقام المقارنة

تم تعديل بعض أرقام المقارنة لعام ٢٠١٣ لتتماشى مع عرض القوائم المالية لهذا العام.