

شركة إعمار مصر للتنمية
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
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 ٢٠١٥ 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 مسئولة 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

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 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 ٢٠١٥ ، 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 ولانحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .

القاهرة في : ٣ مارس ٢٠١٦

مراقب الحسابات


Emrou Mohamed Al-Shayebini
A Member of
جمعية المحاسبين والمراقبين المصريين
رئيس جمعية الضرائب المصرية
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠٣)

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الميزانية

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٥٣١,٥٥١,٠١٥	٥١٠,٨٧١,٧٤٥	(٣)	أصول غير متداولة
٤٥,٧٣٢,٦٢٦	٦٥,٩٨٣,٠٢٢	(٤)	أصول ثابتة
٨٤,٨٦٦,٤٤٢	٧٩,٢٨١,٣٥٦	(٥)	أصول ثابتة تحت الإنشاء
-	٨٦٧,٨٣٥,٦٣٦	(٧)	استثمار عقاري
٩٦,٣٢٤,٣٣٤	٨٩,٣٢٤,٨٥٢	(٢١)	استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
٧٥٨,٤٧٤,٤١٧	١,٦١٣,٢٩٦,٦١١		أصول ضريبية مزجلة
			إجمالي أصول غير متداولة
٩,٨٠٩,٤٧٥,٤٧٤	٩,٨٧٦,٧٥٠,٢٠٨	(٦)	أصول متداولة
-	١,٠٦٨,٣٨٥,٧٤٥	(٧)	عقارات لغرض التطوير
٨٦٢,١٧٧,٣٢٣	١,٣٨٠,٨٩١,٦٣٥	(٨)	استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
١٣,١٢٦	٢,٨١٨	(٢٣ ب)	علاء و أوراق قبض
٧٧٧,٦٧٩,٩٨٤	١,٤٨١,٧٣٢,٠٢١	(٩)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٨٧١,٩٠٠,٤٠٤	٢,٠٩٢,٥٦٩,٧٠٤	(١٠)	مصرفات مدفوعة مقدماً وارصدة مدينة أخرى
١٢,٣٢١,٢٤٦,٣١١	١٥,٩٠٠,٣٣٢,١٣١		اللتدية بالصندوق ولدى البنوك
			إجمالي الأصول المتداولة
٥٣,٠٠٤,٩٧٠	٥٠,٥٢١,٦٩٠	(١٢)	التزامات متداولة
٨١٥,٦٦٦,٣٦٣	١٣٢,٥٥٠,٥١٩	(١٤)	مخصصات
١,٤٢٣,٩٣١,١٦٩	٢,١٥٢,٦٠٥,٩٤٢	(١٥)	تسهيلات ائتمانية
-	١٤,٧٢٨,٥٣٢		موردون ، مصرفات مستحقة وارصدة دللتة أخرى
٢٠٧,٣٧١,٨٧٤	١٨٩,٢٥٨,٣٦٠	(١٧)	ضرائب دخل مستحقة
٥,٧٣٣,٨٢٢,٥٢٩	٧,٣٣٠,١٧٥,١٦١	(١١)	تأمينات ضمان أعمال
١٦٦,٩٩٨,١٠٣	٢٤٧,٦٦٤,٦٠٩	(١٢)	علاء دفعات مقدمة
٤,٤٤٥,٢٩٢	٤,٨٤٢,٠٨٣	(٢٢)	داننو شراء أراضي- الجزء المتداول
٤,٨١٢,٨٠٢	٩,٢٥٠,٢٥٥	(٢٣ ب)	قرض مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٨,٤١٠,٠٥٣,١٠٢	١٠,١٣١,٥٩٧,١٥١		مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣,٩١١,١٩٣,٢٠٩	٥,٧٦٨,٧٣٤,٩٨٠		إجمالي التزامات متداولة
٤,٦٦٩,٦٦٧,٦٦٦	٧,٣٨٢,٠٣١,٥٩١		رأس المال العامل
			اجمالي الاستثمار
			يتم تمويله علي النحو التالي:
٨٧٨,٣٣٨,٠٠٠	٤,٦٦٩,٣٣٨,٠٠٠	(١٨)	حقوق الملكية
٢٤٧,٨٠٣	٢١,١٤٥,١٢٠	(١٩)	رأس المال المدفوع
٣,١٤١,٠٠٠,٠٠٠	-	(١٨)	احتياطي قانوني
-	(٣٤٢,٥٠٣,٨٤٠)	(١٨)	المدفوع تحت حساب زيادة رأس المال
-	١,٦٠٢,٧٩٠,٠٠٨	(١٨)	اسهم الخزينة
(٤١٢,٥٣٢,٨٠٦)	(١٥,٤٨٣,٧٩٦)		علاوة اصدار
٤١٧,٩٤٦,٣٢٧	٨٥٤,٦٧٣,٠٨٤		(خسائر متراكمة)
٤,٠٢٤,٩٩٩,٣٢٤	٦,٧٣٩,٩٥٨,٥٧٦		أرباح العام
٦٣٥,٣٤٠,٥٩٤	٤٧١,١١٥,٥٧٣	(١٣)	اجمالي حقوق الملكية
٨,٨٥٢,٦٨٨	١٢,٢٩١,٥٩٦	(٢٣)	التزامات غير متداولة
٤٧٥,٠٢٠	١٥٨,٦٦٥,٨٤٦	(١٤)	داننو شراء أراضي
٦٤٤,٦٦٨,٣٠٢	٦٤٢,٠٧٣,٠١٥		التزامات نهاية الخدمة
٤,٦٦٩,٦٦٧,٦٦٦	٧,٣٨٢,٠٣١,٥٩١		تسهيلات ائتمانية
			إجمالي التزامات غير متداولة
			إجمالي تمويل رأس المال العامل والأصول غير المتداولة

رئيس مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٦) 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 ٢٠١٥

٢٠١٤ جنيه مصري	٢٠١٥ جنيه مصري	إيضاح	
٢,٦٠٣,٩٢٦,٦٩١	٣,٢٣٧,٢٦٣,١٤٢	(٢٤)	الإيرادات
(١,٨٢٦,٨٦٧,٩٠٢)	(٢,٢٥٩,١٤٢,١٠٩)	(٢٤)	تكلفة الإيرادات
<u>٧٧٧,٠٥٨,٧٨٩</u>	<u>٩٧٨,١٢١,٠٣٣</u>		مجمل الربح
(١٣٦,٢٤١,٤٢٣)	(١٨٧,٤١٢,٥٩٢)	(٢٥)	مصروفات بيعيه وتسويقية
(١٩٢,٧٣٤,٨٧٧)	(٢١٠,٩٩٢,٤٦٠)	(٢٦)	مصروفات عمومية وإدارية
(٢٧,٤٨٨,٧٠٣)	(٦,٧٤٧,٢٨١)	(٢٨)	مصروفات تمويلية
٢٩,٩٤٦,١٣٣	٢٢٩,٠٨٨,٦٧٦		فوائد دائنة
(٣,٥٣٨,٤٨٥)	(٢,٢٧٥,٥٢٩)	(١٢)	مخصصات
-	٢,٦١٧,٢٧٢	(١٢)	مخصصات انتفي الغرض منها
(٨٤,٤١٩,٣١٩)	١١,٧٥٢,٩٦٤		فروق تقييم عملة
٢٨,٨٤٨,٢٣٢	٦٨,١٢٧,٢٨١	(٢٧)	إيرادات أخرى
<u>٣٩١,٤٣٠,٣٤٧</u>	<u>٨٨٢,٢٧٩,٣٦٤</u>		أرباح العام قبل ضرائب الدخل
٢٦,٥١٥,٩٨٠	(٢٧,٦٠٦,٢٨٠)	(٢١)	ضرائب دخل
<u>٤١٧,٩٤٦,٣٢٧</u>	<u>٨٥٤,٦٧٣,٠٨٤</u>		أرباح العام
<u>٠,٤٣</u>	<u>٠,١٦</u>	(٢٩)	نصيب السهم في الأرباح

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية .

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)
قائمة التغير في حقوق الملكية
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

	إجمالي	أرباح العام	(خسائر متراكمة)	علاوة اصدار	أسهم خزينة	مدفوعات تحت حساب زيادة رأس المال	احتياطي قانوني	رأس المال المدفوع	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	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 متراكمة) واحتياطي قانوني
(١١٩,٥٤٤,٠٠٠)	-	-	-	-	-	(١١٩,٥٤٤,٠٠٠)	-	-	إلغاء المسدد تحت حساب زيادة رأس المال
٣,١٤١,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	٣,١٤١,٠٠٠,٠٠٠	-	-	مدفوعات تحت حساب زيادة رأس المال
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
٤,٠٢٤,٩٩٩,٣٢٤	٤١٧,٩٤٦,٣٢٧	(٤١٢,٥٣٢,٨٠٦)	-	-	-	٣,١٤١,٠٠٠,٠٠٠	٢٤٧,٨٠٣	٨٧٨,٣٣٨,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٥
-	(٤١٧,٩٤٦,٣٢٧)	٣٩٧,٠٤٩,٠١٠	-	-	-	-	٢٠,٨٩٧,٣١٧	-	محول الى (خسائر متراكمة) واحتياطي قانوني
٢,٢٠٢,٧٩٠,٠٠٨	-	-	-	-	-	(٣,١٤١,٠٠٠,٠٠٠)	-	٣,١٤١,٠٠٠,٠٠٠	محول الى رأس المال
(٣٤٢,٥٠٣,٨٤٠)	-	-	-	-	-	-	-	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	اصدار اسهم
٨٥٤,١٧٣,٠٨٤	٨٥٤,١٧٣,٠٨٤	-	-	-	-	-	-	-	اسهم خزينة
١,٧٧٣,٩,٩٥٨,٥٧٦	٨٥٤,١٧٣,٠٨٤	(١٥,٤٨٣,٧٩٦)	١,٦٠٢,٧٩٠,٠٠٨	(٣٤٢,٥٠٣,٨٤٠)	-	-	٢١,١٤٥,١٢٠	٤,٦١٩,٣٣٨,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٠١٤	٢٠١٥	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٣٩١,٤٣٠,٣٤٧	٨٨٢,٢٧٩,٣٦٤		الأرباح قبل ضرائب الدخل
٥٧,٢٢٥,٠٣٦	٦٠,٩٧٤,٧٢٢	(٣)	اهلاك أصول ثابتة
٢,١٦٤,٥٣١	٣,٨٨٨,٥٨٦	(٥)	اهلاك استثمار عقاري
٢,٩٤٥,١٥٨	-	(٢٧)	استهلاك ارصدة مدينة أخرى خاصة بالإيجار التمويلي
(١,٣٢٤,٣٤٠)	(٦٥٠,٢٥١)	(٣)	ارباح بيع أصول ثابتة
٥٦,٥٧٧,٤٥٤	-	(٦)	انخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير
-	(٥٠,٥١٦,٤٤٤)	(٦)	رد في قيمة عقارات لغرض التطوير
٣,٠٠٤,٧١٤	٦,٣٠١,٧٤٩	(٢٣)	التزامات نهاية الخدمة
٣,٥٣٨,٤٨٥	٢,٢٧٥,٥٢٩	(١٢)	مخصصات
-	(٢,٦١٧,٢٧٢)	(١٢)	مخصصات انتفي الغرض منها
٢٧,٤٨٨,٧٠٣	٦,٧٤٧,٢٨١	(٢٨)	مصرفات تمويلية
(٢٩,٩٤٦,١٣٣)	(٢٢٩,٠٨٨,٦٧٦)		فوائد دائنة
١٣٢,٠٨٧,٨٥٣	١٠٧,٠٨٠,٤٧٥		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٤٦٨,٦٦٩,٢٢٧)	(٥١٨,٧١٤,٣١٢)	(٨)	التغير في عقارات لغرض التطوير
٢٨,٣١٣	١٠,٣٠٨		التغير في العملاء و أوراق قبض
(٣٧١,٨٢٨,٦٢٢)	(٦٥٦,٣٦٤,٨٩٠)	(٩)	التغير في المستحق من اطراف ذات علاقة
٩٢١,١٨٧,٦٣٨	١,٥٩٦,٣٥٢,٦٣٢	(١١)	التغير في المصروفات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى
٤,٢٥٨,٣٩٢	(١٨,١١٣,٥١٤)	(١٧)	التغير في عملاء دفعات مقدمة
٣,٧٧٦,٩٩٤	٤,٢٣٦,٨٥١		التغير في تأمينات ضمان أعمال
٤٦٠,٦٥٤,٨٨٦	٧١١,٧٤١,٧٦٣		التغير في المستحق إلي أطراف ذات علاقة
(٩٢٠,٨٠١)	(٢,٨٦٢,٨٤١)	(٢٣)	التغير في الموردين ، المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
-	(٢,١٤١,٥٣٧)	(١٢)	المستخدم من التزامات نهاية الخدمة
-	(٥,٨٧٨,٢٦٦)		مخصصات مستخدمة
١,١٩٣,٦٧٩,٣٨١	١,٨٩٤,٩٤١,٢٥٧		المسدد من ضريبة الدخل
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
٢٥,٥٣٩,٠٤٨	١٨١,٤٠١,٥٢٩		فوائد دائنة مقبوضة
(٨٩,٣٩٤,٦٢٢)	(٢٩,١٢٣,٥٨١)	(٣)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
-	(٢٩٠,٠٠٠)	(٥)	مدفوعات لشراء استثمار عقاري
(٤١,٤٧٣,٦٥٦)	(٢٦,٢٠٢,٤٩١)	(٤)	مدفوعات لأصول ثابتة تحت الإنشاء
-	(١,٩٣٦,٢٢١,٣٨١)		مدفوعات لشراء استثمارات محتفظ بها حتي تاريخ الاستحقاق
٥,٢٠١,٤٣٥	١,٥٠٨,٧٠٤	(٣)	متحصلات من بيع أصول ثابتة
(١٠٠,١٢٧,٧٩٥)	(١,٨٠٨,٩٢٧,٢٢٠)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(١٧٥,٤٣٤,١٠٥)	(٧٢,٢٣٣,٢٧١)		مصرفات تمويلية مدفوعة
١,١٦٥,٥١٤,٨٥٠	٢٠٠,٦٠٢		مقبوضات من اطراف ذات علاقة
١٣٠,١٩٦	٣٩٦,٧٩١		التغير في القروض المستحقة الي اطراف ذات علاقة
-	(٤٨,٧٤٣,٢٨٩)		مدفوعات مصرفات اصدار اسهم
٥٤,٧٦٥,١٠٠	-		مقبوضات تحت حساب زيادة رأس المال
-	٢,٢٨٠,٠٠٠,٠٠٠		مقبوضات من اصدار اسهم
-	(٣٤٢,٥٠٣,٨٤٠)		مدفوعات لشراء اسهم خزينة
(٣٥,٩٧٧,٤٨٤)	(١٥٧,٥٣٦,٧١٢)		المسدد من داننو شراء اراضي
٣٣٤,٧٥٩,٩٣٠	٤١٥,٨٣٧,٢٢٥	(١٤)	مقبوضات من القروض و التسهيلات الائتمانية
(١,٧٣٥,١٩٨,٤٣٢)	(٩٤٠,٧٦٢,٢٤٣)	(١٤)	سداد قروض و تسهيلات ائتمانية
(٣٩١,٤٣٩,٩٤٥)	١,١٣٤,٦٥٥,٢٦٣		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
٧٠٢,١١١,٦٤١	١,٢٢٠,٦٦٩,٣٠٠		صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال العام
١٦٩,٧٨٨,٧٦٣	٨٧١,٩٠٠,٤٠٤	(١٠)	النقدية وما في حكمها - أول العام
٨٧١,٩٠٠,٤٠٤	٢,٠٩٢,٥٦٩,٧٠٤	(١٠)	النقدية وما في حكمها - آخر العام

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية

١ - نبذة عامة عن الشركة وانشطتها

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 .

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

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 والموتيلات والوحدات السكنية والقري السياحية والأنشطة المكملة والمرتبطة بذلك من خدمة ، ترفيهية ، ورياضية ، 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 ٢٠١٥ في ٢ مارس ٢٠١٦ 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 التغييرات 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 أي خصم تجارى أو خصم كمية أو ضرائب مبيعات أو رسوم.

فيما يلي 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 الإيجار التشغيلي
يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار 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 الاقتراض

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

ويتم قياس القروض والاقتراض بفوائد بعد الاعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال . وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الالتزامات بالإضافة إلى عملية الاستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الدخل . ويتم احتساب التكلفة المستهلكة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحصول علي الاقتراض والأتعاب أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال. ويدرج الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الدخل.

٦-٢ تكلفة الاقتراض

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

٧-٢ ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري .

ضرائب الدخل الجارية

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

ضرائب الدخل المؤجلة

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

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك توقع بإمكانية الانتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية ، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية .

يتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة 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 الإنشاء 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 ، تتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الإنشاء 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 استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

يتم تبويب الأصول المالية غير المشتقة ذات دفعات وتواريخ استحقاق ثابتة أو قابلة للتحديد على أنها استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق ويتطلب ذلك التبويب استخدام الحكم الشخصي بدرجة عالية ولاتخاذ هذا القرار تقوم الشركة بتقييم النية والقدرة على الاحتفاظ بتلك الاستثمارات حتى تاريخ الاستحقاق ، وإذا أخفقت الشركة في الاحتفاظ بتلك الاستثمارات حتى تاريخ الاستحقاق فيما عدا في بعض الظروف الخاصة مثل بيع كمية غير هامة قرب ميعاد الاستحقاق عندها يتم إعادة تبويب كل الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق إلى الاستثمارات المتاحة للبيع ، وبالتالي سوف يتم قياس تلك الاستثمارات بالقيمة العادلة وليس بالتكلفة المستهلكة إضافة إلى تعليق تبويب أية استثمارات بذلك البند .

١١-٢ 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 بتكلفتها 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

١١-٢ الأصول الثابتة - تابع

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

١٢-٢ 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).

١٣-٢ 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 الأصول المالية قد أضمحل . ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد أضمحل إذا ، وإذا فقط ، كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الاولي بالأصل واثر على التدفقات النقدية في المستقبل المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه .

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم 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 إضمحل 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 .

١٤-٢ 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 .

١٥-٢ 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.

١٦-٢ 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 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 للإلتزام المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام .

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

١٧-٢ التأمينات الإجتماعية و مزايا نهاية الخدمة

أ- التأمينات الاجتماعية : تقدم الشركة مساهمات للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحسب كنسبة من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات الشركة على هذه المساهمات والتي تحمّل للمصاريف عند استحقاقها.
ب- مزايا نهاية الخدمة : تعطي الشركة مزايا نهاية الخدمة لموظفي الشركة ويحسب الحق في الحصول على هذه المزايا بناء على آخر مرتب وطول فترة الخدمة للموظفين، كما يشترط أن يكمل الموظف حد أدنى كفترة خدمة. ويتم إثبات استحقاق التكلفة المتوقعة لتلك المزايا خلال فترة التوظيف.

١٨-٢ 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 .

١٩-٢ الالتزامات المحتملة و الأصول المحتملة

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

٢٠-٢ 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 .

٢١-٢ 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 .

٢٢-٢ قائمة التدفقات النقدية

- يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية باتباع الطريقة الغير مباشرة .

٢٣-٢ 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 .

٢٤-٢ 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 حدثت فيها .

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٣ - أصول ثابتة

الإجمالي	أوراق	معدات ثقيلة	لافتات دعوية	أثاث ومعدات مكتب	حاسب آلي	وسائط نقل وانتقال	الات ومعدات	ملاجع بيوت وأصول أخرى	مباني	أراضي	
٧٩٠,٤١٧,٥٥٨	٥٩٦,٤٩١	١١٢,٧٣١,٣١٤	٩,٢٥٥,٣٧٧	٣٩,٤١٩,٣١٨	٢٥٧,٩٠٧,٧١٧	٣٠,٧٢٦,٩٠٢	٢٥٠,٧٤٣,٤٩٣	٧٢,٤٥١,٠٤١	٤٤٥,٦٤٢,٧٤٩	٢٨,١٤١,١٥٦	٢٠١٥ في ١ يناير
٢٩,١٢٣,٥٨١	-	٢,٨٠٦,٦٥٧	-	٨,٥٨٩,١٨٩	٥,٢٤٦,٩٤٧	٤,٤٦٢,٨٢٠	٤,٥٩٩,٠٨٢	١,٣٢٦,٠٩١	٢,١٢٢,٧٩٥	-	إحصائيات المحول من عقارات لتعرض التطوير
٦,٠٧٨,٢٢٩	-	-	-	-	-	-	-	-	٥,٤٢٧,٣٩٩	٦٤٠,٨٣٠	المحول من أصول ثابتة وحت الإنشاء
٥,٩٥٢,٠٩٥	-	-	-	-	-	-	-	-	٥,٩٥٢,٠٩٥	-	إستثمارات
(١,٦٥٧,١٤١)	-	-	-	(٢٥٧,٩١٤)	-	(٢٣٠,٠٠٠)	-	(١,١٧٩,١٧٧)	-	-	٢٠١٥ في ٣١ ديسمبر
٨٢٩,٩١٤,٣٢٢	٥٩٦,٤٩١	١١٥,٥٣٧,٩٧١	٩,٢٥٥,٣٧٧	٤٧,٧٥٠,٥٤٣	٣٠,٩٥٦,٦٦٤	٣٤,٩٦٩,٧٢٢	٣٠,٣١٢,٥٧٥	٧٢,٥٩٧,٩٥٥	٤٤٩,١٥٥,٠٣٨	٧٨,٧٨١,٩٨٦	٢٠١٥ في ٣١ ديسمبر
(١٢٥٨,٨٦٦,٥٤٣)	(٥٩٦,٤٩١)	(١٧٧,٣٨٦,١٥٩)	(٩,٢٥٥,٣٧٧)	(٣١,٦٢٤,٨٩٨)	(١٩,٩٩٨,٦٣٨)	(١٨,٤١٧,٤٣٦)	(١٦,٧٨٤,٦٦٦)	(٥٢,١٢٢,١٩٢)	(٩٢,٦٢٠,٦٥٦)	-	٢٠١٥ في ١ يناير
(٦٠,٩٧٤,٧٢٢)	-	(٩,٤٢٧,٨٠٧)	-	(٤,٤٢٨,٨٧٩)	(٥,٠٥٢,١٣٩)	(٧,٣١١,٢٠٥)	(٤,٤٢٧,٣٥٣)	(٧,١٩٦,٩١٧)	(٢٣,١٤٧,٣٧٢)	-	إهلاك السهم
٧٩٨,٦٨٨	-	١٤٧,٧٥٤	-	١٤٧,٧٥٤	-	٢٣٠,٠٠٠	-	٤٣٠,٩٣٤	-	-	إهلاك استثمارات
(٣١٩,٠٤٢,٥٧٧)	(٥٩٦,٤٩١)	(٢٦,٨٥٢,٩٦٦)	(٩,٢٥٥,٣٧٧)	(٣٥,٩٠٦,٠٢٢)	(٢٥,٠٥٠,٨٠٧)	(٢٥,٤٤٨,٦٤١)	(٢١,٢٥٢,٠١٩)	(٥٨,٩٩٨,٢٥٥)	(١١٥,٧٦٨,٠٢٨)	-	٢٠١٥ في ٣١ ديسمبر
٥١٠,٨٧١,٧٤٥	-	٨٨,٦٨١,٠٠٥	-	١١,٨٤٤,٥٢٠	٥,٩٠٥,٨٥٧	٩,٥١١,٠٨١	٩,٠٦٠,٥٥٦	١٣,٦٩٩,٧٣٠	٣٤٣,٣٨٧,٠١٠	٢٨,٧٨١,٩٨٦	صافي القيمة الافتقرية ٢٠١٥ في ٣١ ديسمبر
٥٣١,٥٥١,٠١٥	-	٩٥,٣٤٥,١٥٥	-	٧,٧٩٤,٤٢٠	٥,٧١١,٠٤٩	١٢,٢٥٩,٤٦٦	٨,٩٥٨,٨٢٧	٢٠,٣١٨,٨٤٩	٣٥٢,٠٢٠,٩٢	٢٨,١٤١,١٥٦	٢٠١٤ في ٣١ ديسمبر
٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٢٠١,٤٣٥	١,٥٠٨,٧٠٤	٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	١,٥٠٨,٧٠٤	متحصلات من استبعاد أصول ثابتة	٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	مصرفات بيئية وترويجية (إيضاح ٢٥) مصرفات عمومية وإدارية (إيضاح ٢٦) إيراد المرافق
(٤,٩٨٧,٥٥٥)	(١,٦٥٧,١٤١)	٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	(١,٦٥٧,١٤١)	تكلفة استبعاد أصول ثابتة	٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	عقارات لتعرض التطوير (إيضاح ٢٦)
١,١١٠,٤٦٠	٧٩٨,٦٨٨	٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	٧٩٨,٦٨٨	مجموع إهلاك أصول ثابتة مستبعدة	٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	عقارات لتعرض التطوير (إيضاح ٢٦)
(٣,٨٧٧,٠٩٥)	(٨٥٨,٤٥٣)	٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	(٨٥٨,٤٥٣)	صافي القيمة الافتقرية للأصول المستبعدة	٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	عقارات لتعرض التطوير (إيضاح ٢٦)
١,٣٢٤,٣٤٠	٦٥٠,٢٥١	٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	٦٥٠,٢٥١	أرباح من استبعاد أصول ثابتة (إيضاح ٢٧)	٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	عقارات لتعرض التطوير (إيضاح ٢٦)

- لا يوجد رهن أو قيود على الأصول الثابتة.
- تم تخصيص الإهلاك على النحو التالي :

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٤ - أصول ثابتة تحت الإنشاء

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ جنيه مصري	محول الي اصول ثابتة جنيه مصري	الإضافات خلال العام جنيه مصري	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٥ جنيه مصري
٦٥,٩٨٣,٠٢٢	(٥,٩٥٢,٠٩٥)	٢٦,٢٠٢,٤٩١	٤٥,٧٣٢,٦٢٦
٦٥,٩٨٣,٠٢٢	(٥,٩٥٢,٠٩٥)	٢٦,٢٠٢,٤٩١	٤٥,٧٣٢,٦٢٦
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ جنيه مصري	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

٢٠١٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠١٥/١٢/٣١ جنيه مصري
١٩,١٨٣,٧٧٥	٣٤,٣٩١,٤٣٣
١,٣٤٨,٣٤٢	٢,٢٣٠,٨٢٠
٢٥,٢٠٠,٥٠٩	٢٩,٣٦٠,٧٦٩
٤٥,٧٣٢,٦٢٦	٦٥,٩٨٣,٠٢٢

مشروع شاطئ مراسى (مبانى و تجهيزات)
مشروع اب تاون كايرو (مبانى و تجهيزات)
مشروع ميفيدا (مبانى و تجهيزات)

٥ - استثمار عقاري

إجمالي جنيه مصري	مبانى جنيه مصري	أراضي جنيه مصري	التكلفة في : في ١ يناير ٢٠١٥
٨٧,٠٣٠,٩٧٣	٧٥,١٤٩,٦٣٧	١١,٨٨١,٣٣٦	أضافات العام
٢٩٠,٠٠٠	٢٩٠,٠٠٠	-	استبعادات العام
(٢,٢٦٥,٧٨٤)	(٢,٢٦٥,٧٨٤)	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
٨٥,٠٥٥,١٨٩	٧٣,١٧٣,٨٥٣	١١,٨٨١,٣٣٦	مجمع الاهلاك
(٢,١٦٤,٥٣١)	(٢,١٦٤,٥٣١)	-	في ١ يناير ٢٠١٥
(٣,٨٨٨,٥٨٦)	(٣,٨٨٨,٥٨٦)	-	اهلاك العام
٢٧٩,٢٨٤	٢٧٩,٢٨٤	-	اهلاك الاستبعادات
(٥,٧٧٣,٨٣٣)	(٥,٧٧٣,٨٣٣)	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
٧٩,٢٨١,٣٥٦	٦٧,٤٠٠,٠٢٠	١١,٨٨١,٣٣٦	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٥ - استثمار عقاري (تابع)

إجمالي جنيه مصري	مباني جنيه مصري	أراضي جنيه مصري	التكلفة في : في ١ يناير ٢٠١٤
١١,٤٣١,٦١٦	١١,٤٣١,٦١٦	-	المحول من عقارات بغرض التطوير (إيضاح ٦)
٧٥,٥٩٩,٣٥٧	٦٣,٧١٨,٠٢١	١١,٨٨١,٣٣٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
٨٧,٠٣٠,٩٧٣	٧٥,١٤٩,٦٣٧	١١,٨٨١,٣٣٦	مجمع الأهلاك
-	-	-	في ١ يناير ٢٠١٤
(٢,١٦٤,٥٣١)	(٢,١٦٤,٥٣١)	-	أهلاك العام
(٢,١٦٤,٥٣١)	(٢,١٦٤,٥٣١)	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
٨٤,٨٦٦,٤٤٢	٧٢,٩٨٥,١٠٦	١١,٨٨١,٣٣٦	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

- يتمثل الاستثمار العقاري البالغ صافي قيمته ٧٩,٢٨١,٣٥٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ في دور بالمبنى الإداري يتم تأجيره في مشروع ميفيدا بالإضافة إلى مول تجاري بمشروع مراسي.
- تم التقييم العادل للاستثمار العقاري عن طريق شركة أصول للاستشارات (مقيم محايد) حيث تخصص شركة أصول للاستشارات في تقييم الاستثمارات العقارية. بلغت القيمة العادلة للاستثمار العقاري ١٨٥,٣٨٣,٣٧٣ جنيه مصري طبقاً للتقرير الصادر من شركة أصول للاستشارات بتاريخ ٢٨ ديسمبر ٢٠١٥.

٦ - عقارات لغرض التطوير

٢٠١٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠١٥/١٢/٣١ جنيه مصري	رصيد أول العام
٩,٨٥٠,٣١٤,٠١١	٩,٨٦٦,٠٥٢,٩٢٨	إضافات خلال العام
١,٣٣١,٩٦٨,٨٦٨	١,٩٤٨,١٨٣,٠٧٤	تكلفة اقتراض مرسلة خلال العام
١٢٤,٩٥٧,٢٣٠	٥٥,٩٣٨,٧٩٦	رسمه استهلاك خصم التزامات دائنو شراء أراضي بالإضافة إلى فوائد إعادة جدولة اقساط استحققت
٩٣,٢٦٨,٤٣٤	٧٧,٥٦٣,٩٥٣	إهلاك العام (الجزء المرسل) (إيضاح ٣)
٧٧٥,٥٠١	٧٧٥,٥٠١	محول الي اصول ثابتة (إيضاح ٣)
(٨,٤٢٦,٣٠٩)	(٦,٠٧٨,٢٢٩)	محول الي استثمار عقاري (إيضاح ٥)
(٧٥,٥٩٩,٣٥٧)	-	تكاليف محققة لوحدات تم تسليمها تم تحميلها علي قائمة الدخل
(١,٤٥١,٢٠٥,٤٥٠)	(٢,٠٥٩,٦٢٤,٨٠٧)	يخصم: الأنخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير
٩,٨٦٦,٠٥٢,٩٢٨	٩,٨٨٢,٨١١,٢١٨	
(٥٦,٥٧٧,٤٥٤)	(٦,٠٦١,٠١٠)	
٩,٨٠٩,٤٧٥,٤٧٤	٩,٨٧٦,٧٥٠,٢٠٨	

عقارات لغرض التطوير يتم تحليلها كما يلي :

٢٠١٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠١٥/١٢/٣١ جنيه مصري	مشروع ميفيدا
٣,٠٦٥,٦٧٥,٢١٧	٣,١٠١,٤١٤,٢٨٠	مشروع مراسي
٣,٦٨٣,٦٦٦,٦٩٨	٣,٥٠٨,٧٩١,١٦٣	مشروع اب تاون كايرو
٢,٨٨٨,٧٢٣,١٨٦	٣,٠٤٤,٦١٧,٩٤٨	مشروع كايرو جيت
٢٢٥,١٦٢,٠٨٩	٢٢٥,١٦٢,٠٨٩	مشروع القرية الذكية
٢,٨٢٥,٧٣٨	٢,٨٢٥,٧٣٨	
٩,٨٦٦,٠٥٢,٩٢٨	٩,٨٨٢,٨١١,٢١٨	
(٥٦,٥٧٧,٤٥٤)	(٦,٠٦١,٠١٠)	
٩,٨٠٩,٤٧٥,٤٧٤	٩,٨٧٦,٧٥٠,٢٠٨	

يخصم: الأنخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٦ - عقارات لغرض التطوير (تابع)

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,١٥٧,٩٦٢,٩٧٠	٣,٠٥٣,٩٤٩,٠٤٧	أراضي (شاملة فوائد التسيط التي استحققت)*
١,٣٦٨,١٧٩,٨٦٣	١,٥٩٠,٧٦٤,٤٦٠	استثمارات وتصميمات
٤,١٩٨,٨٨٧,٧٢٤	٤,١١٨,٣٩٦,٠٧٢	أعمال إنشائية وبنية تحتية
١,١٤١,٠٢٢,٣٧١	١,١١٩,٧٠١,٦٣٩	تكاليف تمويلية مرسمة
٩,٨٦٦,٠٥٢,٩٢٨	٩,٨٨٢,٨١١,٢١٨	
(٥٦,٥٧٧,٤٥٤)	(٦,٠٦١,٠١٠)	يخصم: الانخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير
٩,٨٠٩,٤٧٥,٤٧٤	٩,٨٧٦,٧٥٠,٢٠٨	

*مازالت الشركة في مرحلة إكمال الإجراءات القانونية الخاصة بالتسجيل الرسمي للأراضي التي تمتلكها في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥.

تتمثل حركة الانخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير كما يلي:

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٥٦,٥٧٧,٤٥٤	رصيد أول العام
٥٦,٥٧٧,٤٥٤	-	مكون خلال العام
-	(٥٠,٥١٦,٤٤٤)	رد خلال العام
٥٦,٥٧٧,٤٥٤	٦,٠٦١,٠١٠	رصيد آخر العام

٧ - استثمارات محتفظ بها حتي تاريخ الاستحقاق

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	أذن خزانة
-	(١٩,٣٣٨,٣٦٣)	(فوائد غير مستحقة)
-	٣٨٠,٦٦١,٦٣٧	
-	١,٥٥٥,٥٥٩,٧٤٤	سندات
-	١,٥٥٥,٥٥٩,٧٤٤	
-	١,٩٣٦,٢٢١,٣٨١	إجمالي الاستثمارات المحتفظ بها حتي تاريخ الاستحقاق
٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	١,٠٦٨,٣٨٥,٧٤٥	استثمارات تستحق خلال ١٢ شهر
-	٨٦٧,٨٣٥,٦٣٦	استثمارات تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر
-	١,٩٣٦,٢٢١,٣٨١	إجمالي الاستثمارات المحتفظ بها حتي تاريخ الاستحقاق

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٨ - عملاء و أوراق قبض

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠٣,٦١٣,٠٣٣	٢٢٥,٠٣٩,٧٤٢	الوحدات المسلمة بمشروع اب تاون كايرو - الإجمالي
٦٧٩,٦٢٣,٤٧٩	١,١٢٨,٧٤١,٨٠٥	الوحدات المسلمة بمشروع مراسي - الإجمالي
٢٤٤,٥٢٠,١٤٠	٤٠٢,١٨٥,١٨٦	الوحدات المسلمة بمشروع ميفيدا - الإجمالي
(٢٦٨,٦٧٢,٥٩٧)	(٣٨٠,٤٨٢,٩٩٢)	خصم القيمة الحالية
٨٥٩,٠٨٤,٠٥٥	١,٣٧٥,٤٨٣,٧٤١	
٣,٠٩٣,٢٦٨	٥,٤٠٧,٨٩٤	أرصدة عملاء أخرى - فنادق
٨٦٢,١٧٧,٣٢٣	١,٣٨٠,٨٩١,٦٣٥	

٩ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٧١٤,١٢٤	٩,٢٩٣,٠٣٠	مصروفات مدفوعة مقدماً
٤٠٤,٤٧٨,٨٢٢	٧٧٢,٧٢٥,٨٩٥	موردين دفعات مقدمة
٥,٢٣٧,٩٩٤	٥٢,٩٢٥,١٤١	قوائد مستحقة
١٣,٩٥٠,٢٠٥	٣٤,٢٨٨,٦٢٩	حسابات جارية - صيانة *
٢٨٠,١٤٣,٥٩٣	٥١٧,١٦٠,٤٣٥	ودائع - صيانة *
٦٨,١٥٥,٢٤٦	٩٥,٣٣٨,٨٩١	أرصدة مدينة أخرى
٧٧٧,٦٧٩,٩٨٤	١,٤٨١,٧٣٢,٠٢١	

* تتضمن مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى وودائع صيانة محصلة من العملاء بغرض تمويل ادارة المصاريف الخدمية ذات العلاقة بالوحدات المسلمة ، وقد تم ايداع تلك المبالغ في الحسابات الجارية بمتوسط معدل فائدة ٦,٧٥% (٢٠١٤: ٧%) بالإضافة إلى حسابات الودائع بمتوسط معدل فائدة ٩,٢% (٢٠١٤: ٩,١٣%) .

١٠ - النقدية بالصندوق ولدي البنوك

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٣٥٢,٣٦٩	٢,٣٥٤,٩٢٧	أ - جنيه مصري
٢٩٧,٩٠٢,٦٨٧	٣٥٦,٧٥٦,٨٤٥	نقدية بالصندوق
٥١٣,٠٠٠,٠٠٠	١,٦٨٧,٩٠٠,٠٠٠	حسابات جارية
٨١٣,٢٥٥,٠٥٦	٢,٠٤٧,٠١١,٧٧٢	ودائع (تستحق خلال ثلاثة أشهر)
٥٨,٦٤٥,٣٤٨	٤٥,٥٥٧,٩٣٢	ب - عملة أجنبية
٥٨,٦٤٥,٣٤٨	٤٥,٥٥٧,٩٣٢	حسابات جارية
٨٧١,٩٠٠,٤٠٤	٢,٠٩٢,٥٦٩,٧٠٤	

* بلغ متوسط معدل فائدة الحسابات الجارية ٧% (٢٠١٤: ٧%) و بلغ متوسط معدل فائدة الودائع ٩,٢% للودائع بالجنيه مصري (٢٠١٤: ٨,٥%) للودائع بالجنيه مصري.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١١ - عملاء دفعات مقدمة

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٢٧٨,٥٧٧,٩٠٧	١,٦٣٤,١٣٢,٤٢٨	مشروع أب تاون كايرو
١,٨٣٢,٨٥٧,٤٨٣	٢,٢١١,٦٦٦,٠٩٨	مشروع مراسي
٢,٦٢٢,٣٨٧,١٣٩	٣,٤٨٤,٣٧٦,٦٣٥	مشروع ميفيدا
<u>٥,٧٣٣,٨٢٢,٥٢٩</u>	<u>٧,٣٣٠,١٧٥,١٦١</u>	

١٢ - مخصصات

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	مخصص انتفي الغرض منه	المستخدم خلال العام	المكون خلال العام	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٩٤٧,٣٦٥	(٢,٦١٧,٢٧٢)	-	٢,٢٧٥,٥٢٩	٣,٢٨٩,١٠٨	مخصص مطالبات - قضايا
٤٧,٥٧٤,٣٢٥	-	(٢,١٤١,٥٣٧)	-	٤٩,٧١٥,٨٦٢	مخصص مطالبات - أخرى
<u>٥٠,٥٢١,٦٩٠</u>	<u>(٢,٦١٧,٢٧٢)</u>	<u>(٢,١٤١,٥٣٧)</u>	<u>٢,٢٧٥,٥٢٩</u>	<u>٥٣,٠٠٤,٩٧٠</u>	
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤	مخصص انتفي الغرض منه	المستخدم خلال الفترة	المكون خلال الفترة	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	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>-</u>	<u>-</u>	<u>٣,٥٣٨,٤٨٥</u>	<u>٤٩,٤٦٦,٤٨٥</u>	

١٣ - دائنو شراء أراضي

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣,٠٠٠,٠٠٠	١٣,٠٠٠,٠٠٠	دائنو شراء أراضي
١٣,٦٢٦,٧٧٢	-	مشروع كايرو جيت
٩٣١,٠٨٥,٣١٩	٧٨٧,١٧٥,٣٧٨	مشروع مراسي
٩٥٧,٧١٢,٠٩١	٨٠٠,١٧٥,٣٧٨	هيئة المجتمعات العمرانية - مشروع ميفيدا
(١٥٥,٣٧٣,٣٩٤)	(٨١,٣٩٥,١٩٦)	إجمالي دائنو شراء أراضي
<u>٨٠٢,٣٣٨,٦٩٧</u>	<u>٧١٨,٧٨٠,١٨٢</u>	خصم التزامات دائنو شراء أراضي (فوائد لم تستحق)
		إجمالي دائنو شراء أراضي - صافي
٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦٦,٩٩٨,١٠٣	٢٤٧,٦٦٤,٦٠٩	دائنو شراء أراضي
٦٣٥,٣٤٠,٥٩٤	٤٧١,١١٥,٥٧٣	الجزء المتداول
<u>٨٠٢,٣٣٨,٦٩٧</u>	<u>٧١٨,٧٨٠,١٨٢</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% (٢٠١٤: ١٠%) ونتج عنه خصم بمبلغ ٨١,٣٩٥,١٩٦ جنيه مصري (٢٠١٤: ١٥٥,٣٧٣,٣٩٤ جنيه مصري).

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١٤ - تسهيلات انتمائية
بنوك تسهيلات انتمائية

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	معدل سعر الفائدة	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢٧١,٢٨٦,٥٢٨	-	١% + معدل الاقراض المعطن من البنك المركزي	التسهيل الانتمائي (١)
٩٥٠,٠٤٠	٣٤,٤٢٧,٩٤٧	١,٥% + معدل العائد المعطن من البنك المركزي	* التسهيل الانتمائي (٢)
٢٢٣,٥٩٣,٣٠٣	-	٢,٥% + متوسط سعر العائد والخصم المعطن من البنك المركزي	التسهيل الانتمائي (٣)
٢٦٥,٧٦٧,١٣٦	-	٢% + معدل الاقراض المعطن من البنك المركزي	التسهيل الانتمائي (٤)
٥٤,٠٦٩,٣٥٦	-	٢,٢٥% + معدل الاقراض المعطن من البنك المركزي	التسهيل الانتمائي (٥)
-	٩٨,١٢٢,٥٧٢	٠,٥% + معدل الاقراض المعطن من البنك المركزي	التسهيل الانتمائي (٧) ***
٨١٥,٦٦٦,٣٦٣	١٣٢,٥٥٠,٥١٩		إجمالي الجزء المتداول
٤٧٥,٠٢٠	٩,٧٣٥,٧٣٤	١,٥% + معدل العائد المعطن من البنك المركزي	* التسهيل الانتمائي (٢)
-	١٣٠,٣٥١,٤٢١	١,٥% + متوسط سعر العائد والخصم المعطن من البنك المركزي	** التسهيل الانتمائي (٦)
-	١٨,٥٧٨,٦٩١	٠,٥% + معدل الاقراض المعطن من البنك المركزي	التسهيل الانتمائي (٧) ***
٤٧٥,٠٢٠	١٥٨,٦٦٥,٨٤٦		إجمالي الجزء طويل الأجل
٨١٦,١٤١,٣٨٣	٢٩١,٢١٦,٣٦٥		

* حصلت الشركة خلال العام على تسهيل انتمائي (٢) مقابل خصم شيكات الخاصة بعملاء الوحدات الذين قاموا بسداد ٥٠% من قيمة وحداتهم.

** حصلت الشركة خلال العام على تسهيل انتمائي (٦) بضمان شيكات أجله الدفع لعملاء الوحدات المسلمة بحد أقصى ٩٠% من قيمة الشيكات المودعة بالبنك.

*** حصلت الشركة خلال العام على تسهيل انتمائي (٧) مقابل خصم الشيكات أجله الدفع لعملاء الوحدات المسلمة.

تتمثل حركة التسهيلات الانتمائية فيما يلي :

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٢١٦,٥٧٩,٨٨٥	٨١٦,١٤١,٣٨٣	رصيد أول العام
٣٣٤,٧٥٩,٩٣٠	٤١٥,٨٣٧,٢٢٥	المستخدم خلال العام
(١,٧٣٥,١٩٨,٤٣٢)	(٩٤٠,٧٦٢,٢٤٣)	المسدد خلال العام
٨١٦,١٤١,٣٨٣	٢٩١,٢١٦,٣٦٥	

١٥ - موردون ، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٩٧,٧٤٠,٣٧٥	٧٣٠,٥٤١,٦٩٥	مصروفات مستحقة
٥٠٥,٨١٩,٢٩١	٦٤٧,١٥٥,٩٥٩	تكاليف استكمال بنية تحتية المستحقة عن الوحدات المسلمة
٣٣,٦٨٥,٩٨٧	٢٠,٤٣٧,٢٢٠	موردون استشاريون
١١١,٤٧٠,٦٩٤	١٥٥,٦٦٠,٣٩٧	موردون الإنشاءات
١,٤٨٧,٦٦٦	٢,٤٦٩,٢٠٢	هيئة التأمينات الاجتماعية
١٩,٧٢٥,٥٠٢	٤,٠٩٥,٤٦٤	إيرادات مؤجلة*
٥,٨٦٥,٧٥٩	٨,٩٠١,٦٧٣	مستحق إلى مصلحة الضرائب (إيضاح ١٦)
٢٧,١١٦,٠٠٨	٣٦,٤٠٦,٧٤٢	موردون وأرصدة دائنة أخرى
٣٢١,٠١٩,٨٨٧	٥٤٦,٩٣٧,٥٩٠	دائنو ودائع صيانة**
١,٤٢٣,٩٣١,١٦٩	٢,١٥٢,٦٠٥,٩٤٢	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

* تتمثل الإيرادات المؤجلة في أرصدة للعملاء الذين تم إلغاء عقودهم وتم خصم نسبة الشركة من ثمن البيع، يتم الاعتراف بالإيراد بعد مرور عام من تاريخ الإلغاء إذا لم يتم العمل بحجز وحدة أخرى.

** يتمثل دائنو ودائع صيانة في رصيد الأقساط المحصلة عن الوحدات المسلمة التي تستخدم في إدارة المرافق.

١٦ - مستحق الى مصلحة الضرائب

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصلحة الضرائب - ضرائب دمغة
١,٠٠٢,٨٥٧	١,٠٥٣,٨٣٥	مصلحة الضرائب - ضرائب الخصم والإضافة
٣,١٧٠,٦٨٣	٥,٦٣٢,٥١٤	مصلحة الضرائب - ضرائب مرتبات
١,١٤٥,٢٥٥	١,٧٨٣,٢٣٣	مصلحة الضرائب - ضرائب مبيعات
٣٢,١٧٤	٦٠,٨٥٩	مصلحة الضرائب - أخرى
٥١٢,٠٣٠	٣٤١,٤٠٨	مصلحة الضرائب - إتاوات
٢,٧٦٠	٢٩,٨٢٤	
<u>٥,٨٦٥,٧٥٩</u>	<u>٨,٩٠١,٦٧٣</u>	

١٧ - تأمينات ضمان أعمال

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	تأمينات ضمان أعمال تستحق خلال ١٢ شهر
١٤٩,٩١١,٠٥٢	١٠٦,٩٨٧,٦٤٧	تأمينات ضمان أعمال تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر
٥٧,٤٦٠,٨٢٢	٨٢,٢٧٠,٧١٣	
<u>٢٠٧,٣٧١,٨٧٤</u>	<u>١٨٩,٢٥٨,٣٦٠</u>	

١٨ - رأس المال

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ مبلغ ٨٧٨,٣٣٨,٠٠٠ جنيه مصري موزع على ٨٧٨٣٣٨٠٠ سهم قيمة الاسمية للسهم ١٠ جنيه مصري على النحو التالي :

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

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.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

وتم التأشير بالزيادة في السجل التجاري للشركة بتاريخ ١٥ مارس ٢٠١٥ ليلبغ رأس المال المصدر والمدفوع في ٣١ مارس ٢٠١٥ مبلغ ٤,٠١٩,٣٣٨,٠٠٠ جنيه مصري موزع علي ٤٠١٩٣٣٨٠٠ سهم، القيمة الاسمية للسهم ١٠ جنيه مصري على النحو التالي:

نسبة المساهمة %	المبلغ جنيه مصري	عدد الأسهم	الجنسية	أسماء المساهمين
٩٨	٣,٩٣٨,٩٥١,٢٤٠	٣٩٣٨٩٥١٢٤	إماراتية	شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)
١	٤٠,١٩٣,٣٨٠	٤٠١٩٣٣٨	إماراتية	شركة إعمار العقارية (ش.ذ.م.م)
١	٤٠,١٩٣,٣٨٠	٤٠١٩٣٣٨	إماراتية	شركة تلال الإمارات - مرحلة أولى (ش.ذ.م.م)
١٠٠	٤,٠١٩,٣٣٨,٠٠٠	٤٠١٩٣٣٨٠		

بموجب قرار اجتماع الجمعية العامة الغير عادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٥ تم تعديل القيمة الاسمية للسهم من ١٠ جنيه مصري (عشرة جنيهات مصرية) لتصبح (واحد جنيهها مصرياً) تمهيداً للطرح بالبورصة المصرية وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٥ مايو ٢٠١٥ ليصبح رأسمال الشركة المرخص به بمبلغ ٤,٥ مليار جنيه مصري (فقط أربعة مليارات وخمسمائة مليون جنيه مصري) ، وحدد رأسمال الشركة المصدر بمبلغ ٤,٠١٩,٣٣٨,٠٠٠ جنيه مصري (فقط أربعة مليارات وتسعة عشر مليون وثلاثمائة وثمانية وثلاثون ألف جنيه مصري) موزع علي عدد ٤٠١٩٣٣٨٠٠٠ سهم (فقط أربعة مليارات وتسعة عشر مليون وثلاثمائة وثمانية وثلاثون ألف سهم) قيمة كل سهم واحد جنيه مصري.

وطبقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ١١ مايو ٢٠١٥ فقد تمت الموافقة علي زيادة رأس المال المرخص به ليصبح ١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (عشرة مليار جنيه مصري لا غير) وكذلك زيادة رأس المال المصدر بقيمة ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (ستمائة مليون جنيه مصري لا غير) بسعر اصدار ٣,٨٠٠ جنيه مصري للسهم ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل بعد الزيادة يبلغ ٤٦١٩٣٣٨٠٠٠ جنيه مصري (اربعة مليارات وستمائة وتسعة عشر مليون وثلاثمائة وثمانية وثلاثون ألف جنيه مصري لا غير) موزعاً علي عدد ٤٦١٩٣٣٨٠٠٠ سهم ، كما بلغت علاوة الإصدار مبلغ ١,٥٩٤,٥٦٧,٩٨٨ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إصدار بمبلغ ٨٥,٤٣٢,٠١٢ وتم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ ٢٩ يونيو ٢٠١٥ على النحو التالي:

نسبة المساهمة %	المبلغ جنيه مصري	عدد الأسهم	الجنسية	أسماء المساهمين
٨٥,٢٧	٣,٩٣٨,٩٥١,٢٤٠	٣٩٣٨٩٥١٢٤	إماراتية	شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)
٠,٨٧	٤٠,١٩٣,٣٨٠	٤٠١٩٣٣٨	إماراتية	شركة إعمار العقارية (ش.ذ.م.م)
٠,٨٧	٤٠,١٩٣,٣٨٠	٤٠,١٩٣,٣٨٠	إماراتية	شركة تلال الإمارات - مرحلة أولى (ش.ذ.م.م)
١٢,٩٩	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠		مساهمون اخرون في الأكتتاب العام والخاص
١٠٠	٤,٦١٩,٣٣٨,٠٠٠	٤٦١٩٣٣٨٠٠٠		

بتاريخ ٤ أغسطس ٢٠١٥ قامت الشركة بشراء ٩٠ مليون سهم بسعر ٣,٨ جنيه مصري للسهم بقيمة إجمالية ٣٤٢,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري للحفاظ على سعر السهم في السوق، بالإضافة إلى تكلفة المعاملة ٥٠٣,٨٤٠ جنيه مصري وذلك طبقاً لآلية استقرار سعر السهم في السوق عقب الطرح.

١٩ - إحتياطي قانوني

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

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٠ - شيكات آجلة (غير مدرجة ضمن بنود الميزانية)

تبلغ قيمة الشيكات الآجلة المحتفظ بها ٨,٧٥٣,٨٧٥,٤٧٧ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٤): ٦,٦٧٥,٧٢٢,٥٧٠ جنيه مصري) المستلمة من العملاء الخاصة بالوحدات الغير مسلمة و غير مدرجة ضمن بنود الميزانية . هذه الشيكات الآجلة تمثل الأقساط المستقبلية بناء على جدول السداد لكل عميل وفقاً لسياسات الشركة .

٢١ - ضرائب الدخل

٢٠١٤ ديسمبر ٣١	٢٠١٥ ديسمبر ٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	الضريبة الجارية
-	(٢٠,٦٠٦,٧٩٨)	الضريبة المؤجلة
٢٦,٥١٥,٩٨٠	(٦,٩٩٩,٤٨٢)	إجمالي ضريبة الدخل
<u>٢٦,٥١٥,٩٨٠</u>	<u>(٢٧,٦٠٦,٢٨٠)</u>	

ضرائب الدخل المؤجلة

قائمة الدخل		ميزانية		
٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٤	٢٠١٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	إهلاك الأصول الثابتة
(٩,١٨٤,٧٣٦)	١,٣٨٤,٨٢٨	(٨,٦٠٧,٣٢٥)	(٧,٢٢٢,٤٩٧)	خسائر ضريبية مرحلة
(٢٧,٣٥٤,٧٤٣)	-	-	-	مخصصات و مصروفات
٦٣,٠٥٥,٤٥٩	(٨,٣٨٤,٣١٠)	١٠٤,٩٣١,٦٥٩	٩٦,٥٤٧,٣٤٩	مستحقة
<u>٢٦,٥١٥,٩٨٠</u>	<u>(٦,٩٩٩,٤٨٢)</u>	<u>٩٦,٣٢٤,٣٣٤</u>	<u>٨٩,٣٢٤,٨٥٢</u>	ضريبة الدخل المؤجلة أصل

٢٢ - قرض مستحق الى أطراف ذات علاقة

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	قرض مستحق إلي شركة إعمار العقارية (ش.م.ع) *
٤,٤٤٥,٢٩٢	٤,٨٤٢,٠٨٣	
<u>٤,٤٤٥,٢٩٢</u>	<u>٤,٨٤٢,٠٨٣</u>	

* 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

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
٦,٧٦٨,٧٧٥	٨,٨٥٢,٦٨٨	المكون خلال العام
٣,٠٠٤,٧١٤	٦,٣٠١,٧٤٩	المستخدم خلال العام
(٩٢٠,٨٠١)	(٢,٨٦٢,٨٤١)	رصيد آخر العام
<u>٨,٨٥٢,٦٨٨</u>	<u>١٢,٢٩١,٥٩٦</u>	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٤ - الإيرادات و تكلفة الإيرادات

٢٠١٤	٢٠١٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٥٦٠,٦٧١,٧٥١	١,٥٨٢,٧٩٢,٢٦٥	الإيرادات
٣١١,٣٨٥,٦١٢	٥٣٣,١٦٣,٤٧٧	مشروع مراسي
٧٣١,٨٦٩,٣٢٨	١,١٢١,٣٠٧,٤٠٠	مشروع أب تاون كايرو
٢,٦٠٣,٩٢٦,٦٩١	٣,٢٣٧,٢٦٣,١٤٢	مشروع ميفيدا
٩٥٤,٩١٢,٩٦٥	١,٠٢٦,١٣٣,٣٨٠	تكلفة الإيرادات
٣٠٢,٤٥٤,٠٣٧	٤٢٨,١٢٢,٨٦٩	مشروع مراسي
٥٦٩,٥٠٠,٩٠٠	٨٠٤,٨٨٥,٨٦٠	مشروع أب تاون كايرو*
١,٨٢٦,٨٦٧,٩٠٢	٢,٢٥٩,١٤٢,١٠٩	مشروع ميفيدا

*يتضمن تكاليف مشروع أب تاون كايرو قيمة رد انخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير بمبلغ ٥٠,٥١٦,٤٤٤ جنيه مصري (إيضاح ٦). (٢٠١٤) تتضمن قيمة انخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير بمبلغ ٥٦,٥٧٧,٤٦٤ جنيه مصري).

٢٥ - مصروفات بيعيه وتسويقية

٢٠١٤	٢٠١٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٤,٥٥٦,٥١٣	٧٨,٤٦١,١٩٠	دعاية
٧,١٣٤,٥٨٤	٧,١٨٥,٢٢٨	اهلاك نماذج بيوت (إيضاح ٣)
٨,٧٤٢,٥٠٩	٥,٩٧٤,٣٩٠	منتجات تسويقية وخامات
٩,٩٢٠,١٩٧	٩,٢٨٠,١٣٠	حفلات ومعارض
٥٢,٢٦٨,٩٨٨	٧٣,٣٦٦,٣٤٦	عمولة مبيعات
١٣,٦١٨,٦٣٢	١٣,١٤٥,٣٠٨	مصروفات تسويقه اخرى
١٣٦,٢٤١,٤٢٣	١٨٧,٤١٢,٥٩٢	

٢٦ - مصروفات عمومية وإدارية

٢٠١٤	٢٠١٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٦,٢٢٠,٧٢٣	٨٠,٨١٤,٩٠٥	مزايا ومرتببات
٨,٤٣٠,٦٧٦	٦,٠٣٨,٦١١	أتعاب مهنية واستشارات
٤٥,٦٧١,٢٩٢	٤٦,٩٤٢,٦١٢	مصروفات إهلاك اصول ثابتة (إيضاح ٣)
٢,١٦٤,٥٣١	٣,٦٠٩,٣٠٢	مصروفات إهلاك استثمار عقاري
٨,٥١٦,٦٢١	٨,٤٩١,٣٢٣	مصروفات حاسبات وتكنولوجيايات
٦,٣٩٣,٥٥١	٨,٢٤٤,٤٠٥	مصروفات سفر وترفيه
٧,١٦٣,٠٥٢	٧,٤١٥,٨٣٨	نظافة وصيانة
٢,٦٧٦,٢٤٢	٢,٤٣١,٨٨٧	اتصالات
٣٩,٠١٧,٧٦٨	٣١,٣٠٤,٣٨٢	مصروفات إدارة الخدمات
١,٦١٢,٤٠٣	٢,٠٠٧,٣١٣	مصروفات بنكية أخرى
١٤,٨٦٨,٠٠٨	١٣,٦٩١,٨٨٢	مصروفات أخرى
١٩٢,٧٣٤,٨٧٧	٢١٠,٩٩٢,٤٦٠	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٧ - إيرادات أخرى

٢٠١٤	٢٠١٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	إيرادات متنوعة من العملاء
٢٩,٥٣٦,٠٦٢	٥٤,٩٨٢,٠٢٠	إيرادات إيجار تشغيلي
٤,٤٣٣,٨٢٥	٧,٦٧٣,٣٩٦	أرباح (خسائر) تشغيل فندق العلمين و نادي الجولف و نادي الشاطئ بمراسي و نادي الجولف بأب تاون كايرو
(٣,٥٠٠,٨٣٨)	٢,٩٩٩,٩٦٣	استهلاك خسائر تأجير تمويلي
(٢,٩٤٥,١٥٧)	-	أرباح بيع أصول ثابتة (إيضاح ٣)
١,٣٢٤,٣٤٠	٦٥٠,٢٥١	إيرادات تشغيل أخرى
-	١,٨٢١,٦٥١	
<u>٢٨,٨٤٨,٢٣٢</u>	<u>٦٨,١٢٧,٢٨١</u>	

٢٨ - مصروفات تمويلية

٢٠١٤	٢٠١٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	فوائد بنكية
٢٢,٠١٤,٨٣٥	٦,٦٨٨,٣٥٠	مصروفات خطابات ضمان - قروض
٤,٩٧٩,٨٣٩	٩,٤٦٧	مصروفات تمويلية أخرى
٤٩٤,٠٢٩	٤٩,٤٦٤	
<u>٢٧,٤٨٨,٧٠٣</u>	<u>٦,٧٤٧,٢٨١</u>	

٢٩ - نصيب السهم في الأرباح

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

٢٠١٤	٢٠١٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	صافي ارباح العام
٤١٧,٩٤٦,٣٢٧	٨٥٤,٦٧٣,٠٨٤	نصيب العاملين (افتراضي)
(٣٩,٧٠٤,٩٠١)	(٨١,١٩٣,٩٤٣)	صافي ارباح القابلة للتوزيع
<u>٣٧٨,٢٤١,٤٢٦</u>	<u>٧٧٣,٤٧٩,١٤١</u>	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال العام
٨٧٨٣٣٨٠٠٠	٤٩٣٠٨٧٤١٩٣	نصيب السهم في ارباح العام
<u>٠,٤٣</u>	<u>٠,١٦</u>	

بموجب قرار اجتماع الجمعية العامة الغير عادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٨ ديسمبر ٢٠١٥ تم تعديل النظام الاساسي للشركة بعدم توزيع ارباح لأعضاء مجلس الإدارة الا بموجب الموافقة علي التوزيع.

٣٠ - الارتباطات

بلغت تعاقدات الشركة القائمة في تاريخ الميزانية و غير مدرجة في القوائم المالية مبلغ ٦,٦١٩,٤٣٧,٤١٢ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٤ : ٤,١٢٣,٢٦٥,٤٩٦ جنيه مصري) .

٣١ - التزامات محتملة

ليس لدى الشركة التزامات محتملة جوهرية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ بخلاف ما تم تكوينه من مخصصات المطالبات (إيضاح ١٢) و ما تم الإفصاح عنه (إيضاح ٣٢)

٣٢ - الموقف الضريبي

أ - ضرائب شركات الأموال

- تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في المواعيد القانونية .
- تم فحص دفاتر الشركة منذ بدء النشاط حتى ٢٠٠٨ وقامت مصلحة الضرائب بإرسال مطالبة للشركة. قامت الشركة بالاعتراض على النتائج وتم رفعة للجنة الداخلية والتي قامت بتحويل بعض النقاط إلى لجنة الطعن.
- تم فحص دفاتر الشركة منذ ٢٠٠٩ حتى ٢٠١٠ وقامت الشركة بالاعتراض على المطالبة المقدمة من مصلحة الضرائب وتم رفعة للجنة الداخلية.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١١ وحتى ٢٠١٤ . قامت الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في فترة السماح القانونية.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٥ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥.
- تتمتع الشركة بإعفاء ضريبي عن المشروعات المقامة في المناطق العمرانية حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

ب - ضرائب كسب العمل

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠٠٨ وتم السداد.
- جاري فحص دفاتر الشركة عن الأعوام ٢٠٠٩ حتى ٢٠١٠ .
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١١ وحتى تاريخه.

ج - ضريبة الدمغة

- تم فحص دفاتر الشركة عن الفترة منذ بداية النشاط وحتى عام ٢٠١٠ وتم السداد.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١١ وحتى تاريخه.

د - ضرائب المبيعات

- تم فحص دفاتر الشركة منذ بداية النشاط حتي عام ٢٠١٣ وتم السداد.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن عام ٢٠١٤ وحتى تاريخه.

شركة أعمال مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٣٢- أطراف ذات علاقة

أ - معاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل أطراف ذات العلاقة في الشركة الأم والشركات التابعة لها والمساهمون الرئيسيون وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة ، والتي لها سيطرة 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 ٢٠١٥		٣١ ديسمبر ٢٠١٤					
وحدات مياحة	وحدات مسلمة	تمويل شامل فروق عملة	مصرفات إدارة المشروعات	مصرفات حسابات وتكنولوجيا	مفوعات بالإئابة	العلاقة	الشركة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	العلاقة	شركة تيريز كوستوكش الترانزيشنال ايجيبت
-	-	-	٩٩,٤٥٠,٩٢٠	-	-	سيطرة مشتركة	شركة أعمال العقارية (ش.م.ع)
-	-	٢٠٠,٦٠٢	-	٥,٣٨٧,٤٠٤	١,١٥٠,٥٥٣	بوراسطة الشركة الأم	شركة أعمال العقارية (ش.م.ع)
-	-	-	-	-	-	العلاقة	أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة
وحدات مياحة	وحدات مسلمة	تمويل شامل فروق عملة	مصرفات إدارة المشروعات	مصرفات حسابات وتكنولوجيا	مصرفات أخرى	العلاقة	الشركة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	العلاقة	سيطرة مشتركة
-	-	-	٦٩,٤٢٨,٢٣٧	-	-	بوراسطة الشركة الأم	شركة تيريز كوستوكش الترانزيشنال ايجيبت
-	-	(١,٧٩٨,٢٣٠,٨٩٢)	(٢,٣٠٠,٥١٥)	٤,٧٢٤,٥٧٢	١,٣٣٢,٤٧٢	الشركة الأم	شركة أعمال العقارية (ش.م.ع)
١٨,٢٣١,٠٦٤	٢٨,٠٧٩,٧٨١	-	-	-	-	العلاقة	أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٣٣ - أطراف ذات علاقة (تابع)

ب - أرصدة الأطراف ذات العلاقة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥		٣١ ديسمبر ٢٠١٤		العلاقة	الشركة
علاء و أوراق قيض	علاء دفعات مقدمة	موردين و مصرفوات مستحقة	المستحق إلى الأطراف ذات علاقة	من الأطراف ذات علاقة	جنيه مصري
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
-	-	-	٩,٢٥٠,٣٥٥	-	شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)
-	-	-	-	٢,٨١٨	شركة إعمار باكستان
-	-	١٠,١٧٨,٦١٤	-	-	شركة تيرز كونسركشن ميبل ايست (بني)
-	-	٤٢,٠٤٩,٠٩٦	-	-	شركة تيرز كونسركشن انترناشيونال ايجنيت
١,٨٠٦,٣٥٢	٣٧,٨٩٢,١٨١	-	-	-	أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الذين يسون بالشركة
١,٨٠٦,٣٥٢	٣٧,٨٩٢,١٨١	٥٢,٧٢٧,٧١٠	٩,٢٥٠,٣٥٥	٢,٨١٨	

الشركة

العلاقة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤		٣١ ديسمبر ٢٠١٤		العلاقة	الشركة
علاء و أوراق قيض	علاء دفعات مقدمة	موردين و مصرفوات مستحقة	المستحق إلى الأطراف ذات علاقة	من الأطراف ذات علاقة	جنيه مصري
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
-	-	-	٤,٨١٢,٨٠٢	-	شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)
-	-	-	-	٢,٨١٨	شركة إعمار باكستان
-	-	-	-	١٠,٣٠٨	شركة إعمار مولز
-	-	٩,٨٠٣,٥٤٢	-	-	شركة تيرز كونسركشن ميبل ايست (بني)
-	-	٤٣,٣٧٥,٠٠٠	-	-	شركة تيرز كونسركشن انترناشيونال ايجنيت
٢,١٨٩,٥٢٩	٣٣,٩٠٤,٠٢٩	-	-	-	أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الذين يسون بالشركة
٢,١٨٩,٥٢٩	٣٣,٩٠٤,٠٢٩	٥٣,١٧٨,٥٤٢	٤,٨١٢,٨٠٢	١٣,١٢٦	

٣٣ - أطراف ذات علاقة (تابع)

ج - مزايا الإدارة العليا

٢٠١٤	٢٠١٥	
جنية مصري	جنية مصري	
١٨,٣٦٥,٧١٧	١٩,٤٨٦,٨٨٨	مزايا ومرتببات
١,٠٧٥,٥٨٢	٣,٣٣١,٩٤١	مكافأة نهاية الخدمة
<u>١٩,٤٤١,٢٩٩</u>	<u>٢٢,٨١٨,٨٢٩</u>	

٣٤ - 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

٣٥ - 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 اسعار صرف العملات الأجنبية ، وقد بلغ حجم الأصول المالية بالعملات الأجنبية مبلغ ٤٥,٥٥٧,٩٣٢ جنية مصري، بينما بلغ حجم الالتزامات المالية بالعملات الأجنبية مبلغ ٩٣,٠٨١,٦٤٦ جنية مصري.

٣٥- أهداف وسياسة إدارة المخاطر (تابع)

ج - مخاطر الائتمان

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

٢٠١٤	٢٠١٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٦٩,٥٤٨,٠٣٥	٢,٠٩٠,٢١٤,٧٧٧	أرصدة بنوك (إيضاح ١٠)
٨٢٦,١٧٧,٣٢٣	١,٣٨٠,٨٩١,٦٣٥	عملاء و أوراق قبض (إيضاح ٨)
٢٩٤,٠٩٣,٧٩٨	٥٥١,٤٤٩,٠٦٤	حسابات جارية وودائع لدى البنوك (إيضاح ٩)
٥,٢٣٧,٩٩٤	٥٢,٩٢٥,١٤١	فوائد مستحقة (إيضاح ٩)
-	١,٩٣٦,٢٢١,٣٨١	استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
٦٨,١٥٥,٢٤٦	٩٥,٣٣٨,٨٩٢	أرصدة مدينة أخرى (إيضاح ٩)
١٣,١٢٦	٢,٨١٨	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٣ب)
<u>٢,٠٦٣,٢٢٥,٥٢٢</u>	<u>٦,١٠٧,٠٤٣,٧٠٨</u>	

العملاء و أوراق قبض

تقوم الشركة بتخفيض مخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء و اوراق القبض عن طريق احتفاظ الشركة بالملكية القانونية للوحدات المسلمة الى 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 أخرى ، المستحق من أطراف ذات علاقة و أصول أخرى

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 فى 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 ٢٠١٥

٣٥- أهداف وسياسة إدارة المخاطر (تابع)

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 غرض ادارة خزانه الشركة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة خلال استخدام 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 اشهر	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	تسهيلات ائتمانية
٣٥١,٤١٨,٣٢٧	١٧,٤٧٠,٠٨٢	١٧٨,٣٦٨,٨٤٤	١١٩,٥٥٨,٨٢٠	٣٦,٠٢٠,٥٨١	تأمينات ضمان أعمال
١٨٩,٢٥٨,٣٦٠	-	٨٢,٢٧٠,٧١٣	١٠٦,٩٨٧,٦٤٧	-	دائنو شراء أراضي
٨٠٠,١٧٥,٣٧٨	-	٥٤٢,٣٤٨,٥٩٣	١١٣,٩١٦,٨٤٥	١٤٣,٩٠٩,٩٤٠	قرض مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٤,٨٤٢,٠٨٣	-	-	-	٤,٨٤٢,٠٨٣	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٩,٢٥٠,٢٥٥	-	-	-	٩,٢٥٠,٢٥٥	موردون، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١,٦١٦,٠٦٨,٦٤٥	-	-	-	١,٦١٦,٠٦٨,٦٤٥	أجمالي الالتزامات المالية الغير مخصومة
<u>٢,٩٧١,٠١٣,٠٤٨</u>	<u>١٧,٤٧٠,٠٨٢</u>	<u>٨٠٢,٩٨٨,١٥٠</u>	<u>٣٤٠,٤٦٣,٣١٢</u>	<u>١,٨١٠,٠٩١,٥٠٤</u>	

أجمالي	أكثر من ٥ سنوات	من ١ الي ٥ سنوات	من ٣ الي ١٢ شهر	أقل من ٣ اشهر	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	تسهيلات ائتمانية
٩١٧,٤٣١,٩٤١	-	٤٧٥,٠٢٠	٩١٦,٩٤٦,٩٢١	-	تأمينات ضمان أعمال
٢٠٧,٣٧١,٨٧٤	-	٥٧,٤٦٠,٨٢٢	١٤٩,٩١١,٠٥٢	-	دائنو شراء أراضي
٩٥٧,٧١٢,٠٩١	-	٧٨٧,١٧٥,٣٧٩	٢٦,٦٢٦,٧٧٢	١٤٣,٩٠٩,٩٤٠	قرض مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٤,٥٠٠,٨٩٦	-	-	-	٤,٥٠٠,٨٩٦	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٤,٨١٢,٨٠٢	-	-	-	٤,٨١٢,٨٠٢	موردون، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١,٠٨٣,١٨٥,٧٨٠	-	-	-	١,٠٨٣,١٨٥,٧٨٠	أجمالي الالتزامات المالية الغير مخصومة
<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>	

٣٦- أرقام المقارنة

تم تعديل بعض أرقام المقارنة لعام ٢٠١٤ لتتماشى مع عرض القوائم المالية لهذا العام.