

شركة إعمار مصر للتنمية
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية

عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٥ حتى ٣١ مارس ٢٠١٥
وتقرير الفحص المحدود عليها

تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية

إلى السادة / أعضاء مجلس إدارة شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود للميزانية المرفقة لشركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ مارس ٢٠١٥ وكذا قوائم الدخل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى . والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية ، وتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها .

نطاق الفحص المحدود

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

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود ، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للمنشأة في ٣١ مارس ٢٠١٥ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

نود لفت الإنتباه إلى أننا لم نقوم بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية للشركة في ٣١ مارس ٢٠١٤ وبالتالي لا يمكننا إبداء استنتاج عن المركز المالي للشركة في ٣١ مارس ٢٠١٤ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ.

القاهرة في : ١٦ أبريل ٢٠١٥



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 ٣١ مارس ٢٠١٥

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/٣/٣١	إيضاح	
جنيته مصري	جنيته مصري		
٥٣١,٥٥١,٠١٥	٥٢٠,٧٢٣,٥٨٤	(٣)	أصول غير متداولة
٤٥,٧٣٢,٦٢٦	٥٤,٥٠٧,٥٥٨	(٤)	أصول ثابتة
٨٤,٨٦٦,٤٤٢	٨٧,٩٢٧,٠٧١	(٥)	أصول ثابتة تحت الإنشاء
٩٦,٣٢٤,٣٣٤	٩٥,١٥٧,٧٣٩	(٢٠)	استثمار عقاري
٧٥٨,٤٧٤,٤١٧	٧٥٤,٣١٠,٥٥٢		أصول ضريبية مزجلة
			إجمالي أصول غير متداولة
٩,٨٠٩,٤٧٥,٤٧٤	٩,٧٠٧,٨٥٨,٧٩٥	(٦)	أصول متداولة
٨٣٢,١٧٧,٣٢٣	١,٠٢٤,٤٥٤,٤٤٠	(٧)	عقارات لغرض التطوير
١٣,١٢٦	١٣,١٢٦	(٢٢)	صلاء و أوراق قبض
٧٧٧,٦٧٩,٩٨٤	٨٧٦,٦٦٤,٦٨٢	(٨)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٨٧١,٩٠٠,٤٠٤	١,١١٣,٣٢٨,٦٣٠	(٩)	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٢,٣٢١,٢٤٦,٣١١	١٢,٧٧٢,٣١٩,٦٧٣		الائتمانية بالصندوق ولدى البنوك
			إجمالي الأصول المتداولة
٥٣,٠٠٤,٩٧٠	٥١,١٢٦,٣٩٠	(١١)	إلتزامات متداولة
٨١٥,٦٦٦,٣٦٣	٦١١,٥٣٠,٠٧٢	(١٢)	مخصصات
١,٤٢٣,٩٧١,١٦٩	١,٥٤٠,٦٣٣,٨٤٠	(١٣)	تسهيلات ائتمانية
٢٠٧,٣٧١,٨٧٤	٢٠٨,١٦٠,٥١٢	(١٤)	موردون ، مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٥,٧٣٢,٨٢٢,٥٢٩	٦,٠١٦,٠٠٤,٠٦٨	(١٥)	تأمينات ضمان أعمال
١٦٦,٩٩٨,١٠٧	٢٠١,٢٦٣,٩٢٠	(١٦)	عملاء دفعات مقدمة
٤,٤٤٥,٢٩٢	٤,٧٠٥,٦٨٦	(١٧)	دائنو شراء أراضي
٤,٨١٢,٨٠٢	٦,٧٥٣,٧٢٤	(٢١)	قرض مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٨,٤١٠,٠٥٣,١٠٢	٨,٧٤٠,٢٧٨,١٨٢	(٢٢)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣,٩١١,١٩٣,٢٠٩	٣,٩٨٢,٠٤١,٤٩١		إجمالي الإلتزامات متداولة
٤,٦٦٩,٦١٧,٦٢٦	٤,٧٣٦,٣٥٢,٠٤٣		رأس المال العامل
			إجمالي الأستثمار
			يتم تمويله على النحو التالي:
٨٧٨,٣٣٨,٠٠٠	٤,٠١٩,٣٣٨,٠٠٠	(١٧)	حقوق الملكية
٢١٧,٨٠٣	٢١,١٤٥,١٢٠	(١٨)	رأس المال المدفوع
٣,١٤١,٠٠٠,٠٠٠	-	(١٩)	إحتياطي قانوني
(٤١٢,٥٣٢,٨٠٦)	(١٥,٤٨٢,٧٩٦)		المدفوع تحت حساب زيادة رأس المال
٤١٧,٩٤٦,٣٢٧	١٧٢,٧٠٣,١٠١		(خسائر مترجمة)
٤,٠٢٤,٩٩٩,٣٢٤	٤,١٩٧,٧٠٢,٤٢٥		أرباح الفترة
			إجمالي حقوق الملكية
٦٣٥,٣٤٠,٥٩٤	٥٢٥,٨١٢,٤٥٨	(٢٠)	إلتزامات غير متداولة
٨,٨٥٢,٦٨٨	١٧,٨٣٧,١٦٠	(٢١)	دائنو شراء أراضي
٤٧٥,٠٢٠	-	(٢٢)	إلتزامات نهاية الخدمة
-	-	(٢٣)	تسهيلات ائتمانية
٦٤٤,٦٦٨,٢٠٢	٥٣٨,٦٤٩,٦١٨		قرض طويلة الأجل
٤,٦٦٩,٦٦٧,٦٢٦	٤,٧٣٦,٣٥٢,٠٤٣		إجمالي الإلتزامات 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 الفحص المحدود مرفق .

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل

عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٥ حتي ٣١ مارس ٢٠١٥

٢٠١٤/٣/٣١	٢٠١٥/٣/٣١	إيضاح	
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
٣٥٧,٦٧٥,٣٢٥	٧٥١,٤٥٧,٠٤١	(٢٣)	الإيرادات
(٢٣٣,٤٧٩,٨٣٣)	(٥٢٢,٨٤٣,٠١٠)	(٢٣)	تكلفة الإيرادات
١٢٤,١٩٥,٤٩٢	٢٢٨,٦١٤,٠٣١		مجمول الربح
(١٧,١٦٢,٢٠٤)	(٢٨,٦٤٩,٥٠٢)	(٢٤)	مصروفات بيعية وتسويقية
(٣٧,٢٠٧,٥٥٠)	(٤٩,٧١٨,٧٨٩)	(٢٥)	مصروفات عمومية وإدارية
(٩,٥١٨,١٢٢)	(٣,٣١١,٢١٤)	(٢٨)	مصروفات تمويلية
٢,٥٠٤,٧٥٧	١٧,٤٢٨,٩٤٣		فوائد دائنة
(٧,٤٨٤,٠٣٩)	(٦,٤٧٨,٧٨٥)	(٢٧)	مصروفات أخرى
-	(١٥٧,١٥٦)	(١١)	مخصصات
-	١,٧٦٠,٤٨٩	(١١)	مخصصات انتفى الغرض منها
(١١,٩١٥,٩٢٢)	١,٥٨١,٩٧٩		فروق تقييم عملة
٥,٧٨٩,٥٦٤	١٢,٨٠٠,١٠١	(٢٦)	إيرادات أخرى
٤٩,٢٠١,٩٧٦	١٧٣,٨٧٠,٠٩٧		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(١٨,٤٨١,٢٣٨)	(١,١٦٦,٩٩٦)	(٢٠)	ضرائب الدخل
٣٠,٧٢٠,٧٣٨	١٧٢,٧٠٣,١٠١		أرباح الفترة
٠,٣٢	١,١١	(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 الفترة من ١ يناير ٢٠١٥ حتي ٣١ مارس ٢٠١٥

إيضاح	رأس المال المدفوع	احتياطي قانوني	المدفوع تحت حساب زيادة رأس المال	(خسائر مترجمة)	أرباح الفترة	إجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٤	٨٧٨,٣٣٨,٠٠٠	١٩٦,٤٩١	١١٩,٥٤٤,٠٠٠	(٤١٣,٥٠٧,٧٣٩)	١,٠٢٦,٢٤٥	٥٨٥,٥٩٦,٩٩٧
محول إلى (خسائر مترجمة) واحتياطي قانوني	-	٥١,٣١٢	-	٩٧٤,٩٣٣	(١,٠٢٦,٢٤٥)	-
أرباح الفترة	-	-	-	-	٣٠,٧٢٠,٧٣٨	٣٠,٧٢٠,٧٣٨
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠١٤	٨٧٨,٣٣٨,٠٠٠	٢٤٧,٨٠٣	١١٩,٥٤٤,٠٠٠	(٤١٢,٥٣٢,٨٠٦)	٣٠,٧٢٠,٧٣٨	٦١٦,٣١٧,٧٣٥
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٥	٨٧٨,٣٣٨,٠٠٠	٢٤٧,٨٠٣	٣١,١٤١,٠٠٠,٠٠٠	(٤١٢,٥٣٢,٨٠٦)	٤١٧,٩٤٦,٣٢٧	٤,٠٢٤,٩٩٩,٣٢٤
محول إلى (خسائر مترجمة) واحتياطي قانوني	-	٢٠,٨٩٧,٣١٧	-	٣٩٧,٠٤٩,٠١٠	(٤١٧,٩٤٦,٣٢٧)	-
زيادة رأس المال	-	-	(٣,١٤١,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	-
أرباح الفترة	-	-	-	-	١٧٢,٧٠٣,١٠١	١٧٢,٧٠٣,١٠١
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠١٥	٤,٠١٩,٣٣٨,٠٠٠	٢١,١٤٥,١٢٠	-	(١٥,٤٨٣,٧٩٦)	١٧٢,٧٠٣,١٠١	٤,١٩٧,٧٠٢,٤٢٥

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

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٥ حتي ٣١ مارس ٢٠١٥

٢٠١٤/٣/٣١	٢٠١٥/٣/٣١	إيضاح
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل		
٤٩,٢٠١,٩٧٦	١٧٣,٨٧٠,٠٩٧	
١٣,٥٩١,٥١٥	١٤,٢٣٩,٥٤٣	(٣)
١٤٢,٨٩٥	٩٣٩,٣٧١	(٥)
١,٤٧٢,٥٧٨	-	
-	١٥٧,١٥٦	(١١)
(١٣٨,٦٤٨)	-	(٣)
٢,٢٢٠,٦٥٠	٤,١٨٨,٨٧٩	(٢٢)
-	(١,٧٦٠,٤٨٩)	(١١)
٩,٥١٨,١٢٢	٣,٣١١,٢١٤	
(٢,٥٠٤,٧٥٧)	(١٧,٤٢٨,٩٤٣)	
٧٣,٥٠٤,٣٣١	١٧٧,٥١٦,٨٢٨	
(١٩٤,٦٨٦,٠٧٩)	١٢٦,٦٤٨,٢٤٤	
(٣٥,٧٦٢,٤٩٣)	(١٦٢,٢٧٧,١١٧)	
٤,٨٥٢,٠٨٩	(٩٢,٨٠٤,٥٦٣)	(٨)
٢٣٣,٤٠٣,٨٢٠	٢٨٢,١٨١,٥٣٩	
٩,٩٥٢,٤٠٠	٧٨٨,٦٣٨	
١,١٣٤,٢١٥,٩٠٠	١,٩٤٠,٩٢٢	
١٠٨,٢٥٤,٧٤٧	١١٤,٨٠٥,٥١٣	
(٦٩,٠٩٨)	(٢٠٤,٤٠٧)	(٢٢)
(١٢٣,٢٦٤)	(٢٧٥,٢٤٧)	(١١)
١,٣٣٣,٥٤٢,٣٥٣	٤٤٨,٣٢٠,٣٥٠	
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية		
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار		
١,٩٩٩,١٥٠	١١,٢٤٨,٨٠٨	
(٢,٢٩٦,٤٣٧)	(٣,٦٠٥,٩٨٧)	(٣)
(٢٧,٩٥٥,٧٣٠)	(٨,٧٦٩,٩٣٢)	(٤)
٤٠١,٠٥٠	-	(٣)
(٢٧,٨٥١,٩٦٧)	(١,١٢٧,١١١)	
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل		
(٣٥,٩٧٧,٤٨٤)	-	(١٢)
(١٧,٨٠٠,٣٨١)	(١,٤١٤,٠٥٦)	
(١,١٩٢,٩٠٢,٠٦٠)	(٢١٥,١٥٩,٢٧٨)	
٣,٥٤٦,٩٩٨	١٠,٨٠٨,٣٢١	
(١,٢٤٣,١٣٢,٩٢٧)	(٢٠٥,٧٦٥,٠١٣)	
٦٢,٥٥٧,٤٥٩	٢٤١,٤٢٨,٢٢٦	
١٦٩,٧٨٨,٧٦٣	٨٧١,٩٠٠,٤٠٤	
٢٣٢,٣٤٦,٢٢٢	١,١١٣,٣٢٨,٦٣٠	(٩)
صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة		
النقدية وما في حكمها - أول الفترة		
النقدية وما في حكمها - آخر الفترة		

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

١ - نبذة عامة عن الشركة و أنشطتها

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 أسهم رأسمال 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 والموتلات والوحدات السكنية والقرى السياحية والأنشطة المكمل والمرتبطة بذلك من خدمات ، ترفيهية ، رياضية ، تجارية ، ثقافية، وإقامة وتشغيل مارينا ليخوت وملاعب الجولف ومراكز الغطس والأنشطة المكمل والمرتبطة بذلك .

تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٥ حتى ٣١ مارس ٢٠١٥ في ١٦ ابريل 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 الفترة 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 بالصفى بعد خصم أى خصم تجارى أو خصم كمية أو ضرائب مبيعات أو رسوم.

فيما يلى الاعتبارات الخاصة التى 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 التى 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 على 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 تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الإلتزامات المتداولة ، إلا إذا كان لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ الميزانية ، فيتم عرض رصيد القرض ضمن الإلتزامات طويلة الأجل .

ويتم قياس القروض والإقتراض بفوائد بعد 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 احتساب التكلفة المستهلكة مع الأخذ في الاعتبار 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 والإلتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترات 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 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 ، وتتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الإنشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة. ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل (٢٠ 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 الاستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الاستردادية. وتثبت خسائر اضمحلال بقائمة الدخل.

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الاستردادية 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 أصول ثابتة تحت الانشاء

تتمثل الأصول الثابتة تحت الانشاء في المبالغ التي تم إنفاقها بغرض إنشاء أو شراء أصول ثابتة حتى تصبح جاهزة للاستخدام في التشغيل، حينئذ تحول لبند الأصول الثابتة، ويتم تقييم 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 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 الأولي بالأصل واثراً 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 الاستردادية، فيعتبر أن الأصل قد إضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الاستردادية. وتثبت خسائر اضمحلال 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 الاستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الاستردادية 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 خارجياً 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 للإنفاق 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 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 : تعطى الشركة مزايا نهاية الخدمة لموظفى الشركة وبحسب 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 والتى يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة فى تاريخ الاعتراف الأولى .
- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتى 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 الخارج 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 واقتراضات 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 باتباع 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 للتقرير المالي

٣١ مارس ٢٠١٥

٣ - أصول ثابتة

التكلفة	أراضي	مباني	تفويض بيوت وأصول أخرى	آلات ومعدات	وسائل نقل وتكاليف	حساب إلى	إثبات ومعدات مكاتب	إقانات دعائية	معدات ثقيلة	أدوات	الأجالي
في ١ يناير ٢٠١٥	٢٨,١٤١,١٥٦	٤٤٥,٦٤٢,٧٤٩	٧٢,٤٥١,٠٤١	٧٥,٧٤٣,٤٩٣	٣٠,٧٣٦,٩٠٢	٢٥٧,٠٩,٧١٧	٣٩,٤١٩,٣١٨	٩,٣٥٥,٣٧٧	١١٢,٧٣١,٣١٤	٥٩٦,٤٩١	٧٩٠,٤١٧,٥٥٨
إضافات الفترة	-	٥,٣٥١	٢٤١,٣٥١	١,٠٢٧,١٠٣	٥٣٨,٠٠٠	١,١٤٣,٦٥٩	٤٨١,٣٤٥	-	١,٦٩,١٧٨	-	٣,٦٠٥,٩٨٧
إعادة تقييم	-	-	-	٨٣٨,٦٧٩	-	-	(٨٣٨,٦٧٩)	-	-	-	-
في ٣١ مارس ٢٠١٥	٢٨,١٤١,١٥٦	٤٤٥,٦٤٨,١٠٠	٧٢,٦٩٢,٣٩٢	٧٧,٦٠٩,٢٧٥	٣١,٢٦٤,٩٠٢	٢٦,٨٥٣,٣٧٦	٣٩,٠٦١,٩٨٤	٩,٣٥٥,٣٧٧	١١٢,٩٠٠,٤٩٢	٥٩٦,٤٩١	٧٩٤,٠٢٣,٥٤٥
جميع الأهلاك	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
في ١ يناير ٢٠١٥	-	(٩٢,٦٢,٦٥٦)	(٥٢,١٣٢,١٩٢)	(١٦,٧٨٤,٦٦٦)	(١٨,٤٦٧,٤٣٦)	(١٩,٩٩٨,٦٦٨)	(٣١,٦٢٤,٨٩٨)	(٩,٣٥٥,٣٧٧)	(١٧,٣٨٦,١٥٩)	(٥٩٦,٤٩١)	(٢٥٨,٨٦٦,٥٤٣)
أهلاك الفترة	-	(٥,٧٣٣,٤١٨)	(١,٧٨٢,٣٢٨)	(١,١٢١,٠٣٥)	(١,١٧٢,٣٩١)	(١,٣١٤,٦٣٦)	(١,٠٠٠,٧٠٣)	-	(٢,٣٠٨,٩١٧)	-	(١٤,٤٣٣,٤١٨)
إعادة تقييم	-	-	-	(٣٥,٦٣٥)	-	-	٣٥,٦٣٥	-	-	-	-
في ٣١ مارس ٢٠١٥	-	(٩٨,٣٥٤,٠٧٤)	(٥٣,٩١٤,٥٢٠)	(١٧,٩٤١,٣١٦)	(١٩,٦٣٩,٨٢٧)	(٢١,٣١٣,٣٠٤)	(٣٢,٥٨٩,٩٧٦)	(٩,٣٥٥,٣٧٧)	(١٩,٦٩٥,٠٧٦)	(٥٩٦,٤٩١)	(٢٧٣,٢٩٩,٩٦١)
صافي القيمة المتبقية	٢٠١٥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
في ٣١ مارس ٢٠١٥	٢٠١٥	٧٨,١٤١,١٥٦	٣٤٧,٢٩٤,٠٢٦	١٨,٧٧٧,٨٧٢	٩,٦٦٧,٩٥٩	١١,٦٢٥,٠٧٥	٦,٤٧٢,٠٠٨	-	٩٣,٢٠٥,٤١٦	-	٥٢٠,٧٢٣,٥٨٤
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤	٢٠١٤	٢٨,١٤١,١٥٦	٣٥٣,٠٢٢,٠٩٣	٢٠,٣١٨,٨٤٩	٨,٩٥٨,٨٢٧	١٢,٣٥٩,٤٦٦	٧,٧٩٤,٤٢٠	-	٩٥,٣٤٥,١٥٥	-	٥٣١,٥٥١,٠١٥

- لا يوجد رهن أو قيد على الأصول الثابتة.

- تم تخصيص الإهلاك على النحو التالي :

٢٠١٥/٣/٣١	٢٠١٥/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٦٨٩,٦٨٧	١,٧٧٩,٦٤٥
١١,١٨٥,٩٥٣	١١,٥٥٢,٦٠٣
٧٠,٤٠٢٣	٩٠٦,٢٩٥
١٣,٥٨٠,١٦٣	١٤,٢٣٩,٥٤٣
١٩٣,٨٧٥	١٩٣,٨٧٥
١٣,٧٧٤,٠٣٨	١٤,٤٣٣,٤١٨

مستودعات بيعية وتسويقية (إيضاح ٢٤)

مستودعات عمومية وإدارية (إيضاح ٢٥)

إدارة المرافق

عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٦)

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ مارس ٢٠١٥

٤ - أصول ثابتة تحت الانشاء

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٥ جنيه مصري	الإضافات خلال الفترة جنيه مصري	محول الي اصول ثابتة جنيه مصري	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠١٥ جنيه مصري
٤٥,٧٣٢,٦٢٦	٨,٧٦٩,٩٣٢	-	٥٤,٥٠٢,٥٥٨
٤٥,٧٣٢,٦٢٦	٨,٧٦٩,٩٣٢	-	٥٤,٥٠٢,٥٥٨

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٤ جنيه مصري	الإضافات خلال العام جنيه مصري	محول الي اصول ثابتة جنيه مصري	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ جنيه مصري
٣٩,٦٢٧,٥٥٠	٤١,٤٧٣,٦٥٦	(٣٥,٣٦٨,٥٨٠)	٤٥,٧٣٢,٦٢٦
٣٩,٦٢٧,٥٥٠	٤١,٤٧٣,٦٥٦	(٣٥,٣٦٨,٥٨٠)	٤٥,٧٣٢,٦٢٦

٢٠١٥/٣/٣١ جنيه مصري	٢٠١٤/١٢/٣١ جنيه مصري
٢٤,٨٢٠,٨٤٨	١٩,١٨٣,٧٧٥
١,٣٨١,٩٠١	١,٣٤٨,٣٤٢
٢٨,٢٩٩,٨٠٩	٢٥,٢٠٠,٥٠٩
٥٤,٥٠٢,٥٥٨	٤٥,٧٣٢,٦٢٦

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 في ٣١ مارس ٢٠١٥
٨٧,٠٣٠,٩٧٣	٧٥,١٤٩,٦٣٧	١١,٨٨١,٣٣٦	
٨٧,٠٣٠,٩٧٣	٧٥,١٤٩,٦٣٧	١١,٨٨١,٣٣٦	

مجمع الاهلاك في ١ يناير ٢٠١٥ اهلاك الفترة في ٣١ مارس ٢٠١٥ صافي القيمة الدفترية في ٣١ مارس ٢٠١٥ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤			
-	(٢,١٦٤,٥٣١)	(٢,١٦٤,٥٣١)	(٢,١٦٤,٥٣١)
-	(٩٣٩,٣٧١)	(٩٣٩,٣٧١)	(٩٣٩,٣٧١)
-	(٣,١٠٣,٩٠٢)	(٣,١٠٣,٩٠٢)	(٣,١٠٣,٩٠٢)
	٨٣,٩٢٧,٠٧١	٧٢,٠٤٥,٧٣٥	١١,٨٨١,٣٣٦
	٨٤,٨٦٦,٤٤٢	٧٢,٩٨٥,١٠٦	١١,٨٨١,٣٣٦

- يتمثل الاستثمار العقارى البالغ صافى قيمته ٨٣,٩٢٧,٠٧١ جنيه مصرى فى ٣١ مارس ٢٠١٥ فى دور بالمبنى الإدارى يتم تأجيره فى مشروع ميفيدا بالإضافة الى مول تجارى بمشروع مراسى.

- تم النقيص العادل للاستثمار العقارى عن طريق شركة اصول للاستشارات (مقيم محايد) حيث تتخصص شركة اصول للاستشارات فى تقييم الاستثمارات العقارية . بلغت القيمة العادلة للاستثمار العقارى ١٤٩,٢٢٧,٨٧٥ جنيه مصري طبقا للتقرير الصادر من شركة اصول للاستشارات بتاريخ ٩ إبريل ٢٠١٥ .

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ مارس ٢٠١٥

٦ - عقارات لغرض التطوير

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩,٨٥٠,٣١٤,٠١١	٩,٨٦٦,٠٥٢,٩٢٨	رصيد أول الفترة/العام
١,٣٣١,٩٦٨,٨٦٨	٣,٠٨,٢٦٦,٠٦٧	إضافات خلال الفترة/العام
١٢٤,٩٥٧,٢٣٠	١٨,٧٧٨,١٧٢	تكلفة اقتراض مرسلة خلال الفترة / العام
٩٣,٢٦٨,٤٣٤	٢٤,٨٣٧,٦٩٠	رسمه استهلاك خصم التزامات دائنو شراء أراضي بالاضافة
٧٧٥,٥٠١	١٩٣,٨٧٥	الى فوائد اعادة جدولة اقساط استحققت
(٨,٤٢٦,٣٠٩)	-	إهلاك الفترة/العام (الجزء المرسل) (إيضاح ٣)
(٧٥,٥٩٩,٣٥٧)	-	محول من عقارات لغرض التطوير الى اصول ثابتة
(١,٤٥١,٢٠٥,٤٥٠)	(٤٥٩,٥٧٦,١٧٣)	محول من عقارات لغرض التطوير الي استثمار عقاري
٩,٨٦٦,٠٥٢,٩٢٨	٩,٧٥٨,٥٥٢,٥٥٩	تكاليف محققه لوحداث تم تسليمها تم تحميلها علي قائمة الدخل
(٥٦,٥٧٧,٤٥٤)	(٥٠,٦٩٣,٧٦٤)	يخصم : الانخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير*
٩,٨٠٩,٤٧٥,٤٧٤	٩,٧٠٧,٨٥٨,٧٩٥	

*تم رد مبلغ ٥,٨٨٣,٦٨٨ جنيه مصري من انخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير نتيجة تسليم وحدات.

عقارات لغرض التطوير يتم تحليلها كما يلي :

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٠٦٥,٦٧٥,٢١٧	٢,٩٧٩,٣٠٧,٤٦٩	مشروع ميفيدا
٣,٦٨٣,٦٦٦,٦٩٨	٣,٦٧٠,٦٠٧,٦٧٣	مشروع مراسي
٢,٨٨٨,٧٢٣,١٨٦	٢,٨٨٠,٦٤٩,٥٩٠	مشروع اب تاون كايرو
٢٢٥,١٦٢,٠٨٩	٢٢٥,١٦٢,٠٨٩	مشروع كايرو جيت
٢,٨٢٥,٧٣٨	٢,٨٢٥,٧٣٨	مشروع القرية الذكية
٩,٨٦٦,٠٥٢,٩٢٨	٩,٧٥٨,٥٥٢,٥٥٩	
(٥٦,٥٧٧,٤٥٤)	(٥٠,٦٩٣,٧٦٤)	يخصم: الانخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير
٩,٨٠٩,٤٧٥,٤٧٤	٩,٧٠٧,٨٥٨,٧٩٥	

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,١٥٧,٩٦٢,٩٧٠	٣,١١١,٢٧٩,١٠٤	أراضي (شاملة فوائد التسييط التي استحققت)*
١,٣٦٨,١٧٩,٨٦٣	١,٣٨٧,٧٢١,٦٣٢	استشارات وتصميمات
٤,١٩٨,٨٨٧,٧٢٤	٤,١١٣,١٨٤,٢٤١	أعمال إنشائية وبنية تحتية
١,١٤١,٠٢٢,٣٧١	١,١٤٦,٣٦٧,٥٨٢	تكاليف تمويلية مرسلة
٩,٨٦٦,٠٥٢,٩٢٨	٩,٧٥٨,٥٥٢,٥٥٩	
(٥٦,٥٧٧,٤٥٤)	(٥٠,٦٩٣,٧٦٤)	يخصم: الانخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير
٩,٨٠٩,٤٧٥,٤٧٤	٩,٧٠٧,٨٥٨,٧٩٥	

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

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ مارس ٢٠١٥

٧ - عملاء و أوراق قبض

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠٣,٦١٣,٠٣٣	٢٠٣,٤٧٢,٨٥٠	الوحدات المسلمة بمشروع اب تاون كايرو - الإجمالي
٦٧٩,٦٢٣,٤٧٩	٧٨٥,٧١٤,٢٢٩	الوحدات المسلمة بمشروع مراسي - الإجمالي
٢٤٤,٥٢٠,١٤٠	٣٢١,٤٨٨,٧٦٨	الوحدات المسلمة بمشروع ميفيدا - الإجمالي
(٢٦٨,٦٧٢,٥٩٧)	(٢٨٨,٨٥٤,٠٧٨)	خصم القيمة الحالية
٨٥٩,٠٨٤,٠٥٥	١,٠٢١,٨٢١,٧٦٩	
٣,٠٩٣,٢٦٨	٢,٦٣٢,٦٧١	أرصدة عملاء أخرى - فنادق
٨٦٢,١٧٧,٣٢٣	١,٠٢٤,٤٥٤,٤٤٠	

٨ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٧١٤,١٢٤	٣,٨٨٤,٣٦٣	مصروفات مدفوعة مقدماً
٤٠٤,٤٧٨,٨٢٢	٤١٨,٤٨٤,٥٧٣	موردين دفعات مقدمة
٥,٢٣٧,٩٩٤	١١,٤١٨,١٢٩	فوائد مستحقة
١٣,٩٥٠,٢٠٥	٢٣,٠٠٨,٠٥٥	حسابات جارية - صيانة *
٢٨٠,١٤٣,٥٩٣	٣٤٠,٥١٧,٩٤٨	ودائع - صيانة *
٦٨,١٥٥,٢٤٦	٧٩,٣٥١,٦١٤	أرصدة مدينة أخرى
٧٧٧,٦٧٩,٩٨٤	٨٧٦,٦٦٤,٦٨٢	

* تتضمن مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى ودائع صيانة محصلة من العملاء بغرض تمويل إدارة المصاريف الخدمية ذات العلاقة بالوحدات المسلمة ، وقد تم ايداع تلك المبالغ في الحسابات الجارية بمتوسط معدل فائدة ٧% (٢٠١٤ : ٧%) بالإضافة إلى حسابات الودائع بمتوسط معدل فائدة ٩,٥% (٢٠١٤ : ٩,١٣%).

٩ - النقدية بالصندوق ولدي البنوك

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٣٥٢,٣٦٩	٣٤,٤٠٠	أ - جنيه مصري
٢٩٧,٩٠٢,٦٨٧	٢٣٠,٩٢٦,٥٢٤	نقدية بالصندوق
٥١٣,٠٠٠,٠٠٠	٨١٥,٠٠٠,٠٠٠	حسابات جارية
٨١٣,٢٥٥,٠٥٦	١,٠٤٥,٩٦٠,٩٢٤	ودائع (تستحق خلال ثلاثة أشهر)
٥٨,٦٤٥,٣٤٨	٦٧,٣٦٧,٧٠٦	ب - عملة أجنبية
٥٨,٦٤٥,٣٤٨	٦٧,٣٦٧,٧٠٦	حسابات جارية
٨٧١,٩٠٠,٤٠٤	١,١١٣,٣٢٨,٦٣٠	

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

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ مارس ٢٠١٥

١٠ - عملاء دفعات مقدمة

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٢٧٨,٥٧٧,٩٠٧	١,٣٦٩,٣٣١,٢٧٥	مشروع أب تاون كايرو
١,٨٣٢,٨٥٧,٤٨٣	١,٩٢٨,١٢١,٤٤٦	مشروع مراسي
٢,٦٢٢,٣٨٧,١٣٩	٢,٧١٨,٥٥١,٣٤٧	مشروع ميفيدا
٥,٧٣٣,٨٢٢,٥٢٩	٦,٠١٦,٠٠٤,٠٦٨	

١١ - مخصصات

الرصيد في	المكون خلال	المستخدم	مخصص انتفي	الرصيد في	
١ يناير ٢٠١٥	الفترة	جنيه مصري	الغرض منه	٣١ مارس ٢٠١٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٢٨٩,١٠٨	١٥٧,١٥٦	-	(١,٧٦٠,٤٨٩)	١,٦٨٥,٧٧٥	مخصص مطالبات - قضايا
٤٩,٧١٥,٨٦٢	-	(٢٧٥,٢٤٧)	-	٤٩,٤٤٠,٦١٥	مخصص مطالبات - أخرى
٥٣,٠٠٤,٩٧٠	١٥٧,١٥٦	(٢٧٥,٢٤٧)	(١,٧٦٠,٤٨٩)	٥١,١٢٦,٣٩٠	

١٢ - دائنو شراء أراضي

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣,٠٠٠,٠٠٠	١٣,٠٠٠,٠٠٠	دائنو شراء أراضي
١٣,٦٢٦,٧٧٢	١٣,٦٢٦,٧٧٢	مشروع كايرو جيت
٩٣١,٠٨٥,٣١٩	٩٣١,٠٨٥,٣١٩	مشروع مراسي
٩٥٧,٧١٢,٠٩١	٩٥٧,٧١٢,٠٩١	هيئة المجتمعات العمرانية - مشروع ميفيدا
(١٥٥,٣٧٣,٣٩٤)	(١٣٠,٥٣٥,٧٠٣)	إجمالي دائنو شراء أراضي
٨٠٢,٣٣٨,٦٩٧	٨٢٧,١٧٦,٣٨٨	خصم التزامات دائنو شراء أراضي (فوائد لم تستحق)
		إجمالي دائنو شراء أراضي - صافي

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦٦,٩٩٨,١٠٣	٣٠١,٣٦٣,٩٣٠	دائنو شراء أراضي
٦٣٥,٣٤٠,٥٩٤	٥٢٥,٨١٢,٤٥٨	الجزء المتداول
٨٠٢,٣٣٨,٦٩٧	٨٢٧,١٧٦,٣٨٨	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 ١٣٠,٥٣٥,٧٠٣ جنيه مصري (٢٠١٤: ١٥٥,٣٧٣,٣٩٤ جنيه مصري).

خلال مارس ٢٠١٤ قامت الشركة بالاستفادة بالحافز الممنوح من هيئة المجتمعات العمرانية باعادة جدولة سداد أقساط ارض ميفيدا وذلك باعادة 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.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ مارس ٢٠١٥

١٣ - تسهيلات ائتمانية

بنوك تسهيلات ائتمانية	معدل سعر الفائدة	٢٠١٥/٣/٣١ جنيه مصري	٢٠١٤/١٢/٣١ جنيه مصري
جنيه مصري			
التسهيل الائتماني (١)	٢,٢٥% + سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي	٢٧١,٢٨٦,٥٢٨	٢٧١,٢٨٦,٥٢٨
التسهيل الائتماني (٢)	٢,٢٥% + سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي	-	٩٥٠,٠٤٠
التسهيل الائتماني (٣)	متوسط سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي + ٢,٥%	٦٢,٩٧٥,٠٦٣	٢٢٣,٥٩٣,٣٠٣
التسهيل الائتماني (٤)*	٢,٢٥% + سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي	٢٢٣,١٩٩,٠٨٥	٢٦٥,٧٦٧,١٣٦
التسهيل الائتماني (٥)	٢,٢٥% + سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي	٥٤,٠٦٩,٣٥٦	٥٤,٠٦٩,٣٥٦
إجمالي الجزء المتداول		٦١١,٥٣٠,٠٣٢	٨١٥,٦٦٦,٣٦٣
التسهيل الائتماني (٢)	٢,٢٥% + سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي	-	٤٧٥,٠٢٠
إجمالي الجزء طويل الأجل		-	٤٧٥,٠٢٠
		٦١١,٥٣٠,٠٣٢	٨١٦,١٤١,٣٨٣

وفقاً لشهادة المستشار القانوني للشركة فإنه لا يوجد أى رهونات عقارية مشهورة أو رهونات تجارية مؤشر بها في السجل التجاري إلا أنه يوجد توكيلات بالرهن وفقاً للآتي:

* الإلتزام بتسجيل رهن عقاري على بعض الوحدات المقامة على أرض سيدى عبد الرحمن ضماناً للتسهيل الائتماني (٤).

١٤ - موردون ، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٥/٣/٣١ جنيه مصري	٢٠١٤/١٢/٣١ جنيه مصري	
٤٢٠,٥٣٢,٤٩٤	٣٩٧,٧٤٠,٣٧٥	مصروفات مستحقة
٥٥١,٤٩٩,٩٣٥	٥٠٥,٨١٩,٢٩١	تكاليف استكمال بنية تحتية المستحقة عن الوحدات المسلمة
٢٩,٩٦٩,١٨١	٣٣,٦٨٥,٩٨٧	موردون استشاريون
١١٨,٩٧٦,١١٩	١١١,٤٧٠,٦٩٤	موردون الإنشاءات
٢,٤٣٥,٩١٠	١,٤٨٧,٦٦٦	هيئة التأمينات الاجتماعية
١٧,٠٦٥,٤٨٩	١٩,٧٢٥,٥٠٢	إيرادات مؤجلة*
١٠,٩٧٨,٠٢٩	٥,٨٦٥,٧٥٩	مستحق الى مصلحة الضرائب (إيضاح ١٦)
٢٨,٣١١,٩٥٣	٢٧,١١٦,٠٠٨	موردون وأرصدة دائنة أخرى
٣٦٠,٨٦٤,٧٣٠	٣٢١,٠١٩,٨٨٧	دائنو ودائع صيانة**
١,٥٤٠,٦٣٣,٨٤٠	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 وداائع صيانة في رصيد أقساط الصيانة المحصلة عن الوحدات المسلمة التي تستخدم في إدارة المرافق.

١٥ - تأمينات ضمان أعمال

٢٠١٥/٣/٣١ جنيه مصري	٢٠١٤/١٢/٣١ جنيه مصري	
١٤٤,٧١١,٢٨٢	١٤٩,٩١١,٠٥٢	تأمينات ضمان أعمال تستحق خلال ١٢ شهر
٦٣,٤٤٩,٢٣٠	٥٧,٤٦٠,٨٢٢	تأمينات ضمان أعمال تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر
٢٠٨,١٦٠,٥١٢	٢٠٧,٣٧١,٨٧٤	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ مارس ٢٠١٥

١٦ - مستحق الى مصلحة الضرائب

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصلحة الضرائب - ضرائب دمغة
١,٠٠٢,٨٥٧	٧٢,٥٨٩	مصلحة الضرائب - ضرائب الخصم والإضافة
٣,١٧٠,٦٨٣	٢,٥٥٥,٢٧٢	مصلحة الضرائب - ضرائب مرتبات
١,١٤٥,٢٥٥	٧,٧٨٧,٩٤٠	مصلحة الضرائب - ضرائب مبيعات
٣٢,١٧٤	١٢٥,٨٤٥	مصلحة الضرائب - أخرى
٥١٢,٠٣٠	٣٩٨,٠٨٣	مصلحة الضرائب - إتاوات
٢,٧٦٠	٣٨,٣٠٠	
٥,٨٦٥,٧٥٩	١٠,٩٧٨,٠٢٩	

١٧ - رأس المال

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ مبلغ ٨٧٨,٣٣٨,٠٠٠ جنيه مصري موزع علي 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	٨٦٠,٧٧١,٢٤٠	٨٦٠,٧٧١,٢٤٠	٩٨
شركة إعمار العقارية (ش.ذ.م.م)	إماراتية	٨٧٨,٣٣٨	٨,٧٨٣,٣٨٠	١
شركة تلال الإمارات - مرحلة أولى (ش.ذ.م.م)	إماراتية	٨٧٨,٣٣٨	٨,٧٨٣,٣٨٠	١
		٨٧٨,٣٣٨,٠٠٠	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 إعتماها 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 للمساهمين 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.

وتم التأشير بالزيادة في السجل التجارى للشركة بتاريخ ١٥ مارس ٢٠١٥ ليبلغ رأس المال المصدر والمدفوع في ٣١ مارس ٢٠١٥ مبلغ ٤,٠١٩,٣٣٨,٠٠٠ جنيه مصري موزع علي ٤٠١,٩٣٣,٨٠٠ سهم، القيمة 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	٣٩٣,٨٩٥,١٢٤	٣,٩٣٨,٩٥١,٢٤٠	٩٨
شركة إعمار العقارية (ش.ذ.م.م)	إماراتية	٤,٠١٩,٣٣٨	٤٠,١٩٣,٣٨٠	١
شركة تلال الإمارات - مرحلة أولى (ش.ذ.م.م)	إماراتية	٤,٠١٩,٣٣٨	٤٠,١٩٣,٣٨٠	١
		٤٠١,٩٣٣,٨٠٠	٤٠,١٩٣,٣٨٠,٠٠٠	١٠٠

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ مارس ٢٠١٥

١٨ - 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 .

١٩ - شيكات آجلة (غير مدرجة ضمن بنود الميزانية)

تبلغ قيمة الشيكات الآجلة المحتفظ بها بالشركة ٦,٩١٤,٩٩٧,٧٥١ 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 جدولة السداد لكل عميل وفقاً لسياسات الشركة .

٢٠ - ضرائب الدخل

قائمة الدخل		
٢٠١٤/٣/٣١	٢٠١٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	-	الضريبة الجارية
(١٨,٤٨١,٢٣٨)	(١,١٦٦,٩٩٦)	الضريبة المؤجلة
(١٨,٤٨١,٢٣٨)	(١,١٦٦,٩٩٦)	إجمالي ضريبة الدخل

ضرائب الدخل المؤجلة

قائمة الدخل		ميزانية		
٢٠١٤/٣/٣١	٢٠١٥/٣/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(١,٣٦٩,٦٧٦)	٥٨,١٥٩	(٨,٦٠٧,٣٢٥)	(٨,٥٤٩,١٦٦)	إهلاك الأصول الثابتة
(٢٧,٣٥٤,٧٤٣)	-	-	-	خسائر ضريبية مرحلة
١٠,٢٤٣,١٨١	(١,٢٢٥,١٥٥)	١٠٤,٩٣١,٦٥٩	١٠٣,٧٠٦,٥٠٥	مخصصات ومصروفات مستحقة
(١٨,٤٨١,٢٣٨)	(١,١٦٦,٩٩٦)	٩٦,٣٢٤,٣٣٤	٩٥,١٥٧,٣٣٩	إجمالي ضريبة الدخل المؤجلة أصل

٢١ - قرض مستحق الى أطراف ذات علاقة

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٤٤٥,٢٩٢	٤,٧٠٥,٦٨٦	قرض مستحق إلي شركة إعمار العقارية (ش.م.ع) *
٤,٤٤٥,٢٩٢	٤,٧٠٥,٦٨٦	

* 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.

٢٢ - التزامات نهاية الخدمة

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٧٦٨,٧٧٥	٨,٨٥٢,٦٨٨	رصيد أول الفترة / العام
٣,٠٠٤,٧١٤	٤,١٨٨,٨٧٩	المكون خلال الفترة / العام
(٩٢٠,٨٠١)	(٢٠٤,٤٠٧)	المستخدم خلال الفترة / العام
٨,٨٥٢,٦٨٨	١٢,٨٣٧,١٦٠	رصيد آخر الفترة / العام

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ مارس ٢٠١٥

٢٣ - الإيرادات و تكلفة الإيرادات

٢٠١٤/٣/٣١	٢٠١٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	الإيرادات
٢١٥,٥٨٢,٧٢٤	٢٩٠,٦٣٣,٦١٢	مشروع مراسي
٦٣,٣٤٥,٧٤٩	٩٨,٢٢٦,٥٣٧	مشروع أب تاون كايرو
٧٨,٧٤٦,٨٥٢	٣٦٢,٥٩٦,٨٩٢	مشروع ميفيدا
٣٥٧,٦٧٥,٣٢٥	٧٥١,٤٥٧,٠٤١	
١٢٢,٣٧٤,١٢٢	١٧٠,٠٨٦,٤٤١	تكلفة الإيرادات
٥٣,٧٤٦,٦٠٧	٩٦,٢٣٩,٢٤٠	مشروع مراسي
٥٧,٣٥٩,١٠٤	٢٥٦,٥١٧,٣٢٩	مشروع أب تاون كايرو
٢٣٣,٤٧٩,٨٣٣	٥٢٢,٨٤٣,٠١٠	مشروع ميفيدا

٢٤ - مصروفات بيعية وتسويقية

٢٠١٤/٣/٣١	٢٠١٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	دعاية
٥,٥٠١,٦٨٥	٦,٦٧٧,٩٤٠	اهلاك نماذج بيوت (إيضاح ٣)
١,٦٨٩,٦٨٧	١,٧٧٩,٦٤٥	منتجات تسويقية وخامات
٩٤٤,٥٦٥	٣٧٤,٧٩٩	حفلات ومعارض
٤١٨,٥٧٦	١,١٣٥,٦٠٦	عمولة مبيعات
٦,٤١٣,٣٥٩	١٧,١٠٥,٣٤٢	مصروفات تسويقية أخرى
٢,١٩٤,٣٣٢	١,٥٧٦,١٧٠	
١٧,١٦٢,٢٠٤	٢٨,٦٤٩,٥٠٢	

٢٥ - مصروفات عمومية وإدارية

٢٠١٤/٣/٣١	٢٠١٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مزايا ومرتبات
١٢,٩٧٧,٠١٧	١٩,٦٣٥,٤٦٥	أتعاب مهنية
١,٤٧٠,٦٨٦	٢,٩٤٧,٥٣٩	مصروفات إهلاك أصول ثابتته (إيضاح ٣)
١١,١٨٥,٩٥٣	١١,٥٥٣,٦٠٣	مصروفات إهلاك استثمار عقاري (إيضاح ٥)
١٤٢,٨٩٦	٩٣٩,٣٧١	مصروفات حاسبات وتكنولوجيا
١,٤٨٤,١٤٠	١,٩١٢,٦٠٤	مصروفات سفر وترفيه
٥٤٧,٥٥١	١,٢١٣,٥٢٣	نظافة وصيانة
٧٩٣,٣٠٢	١,٥٨٦,٥١١	اتصالات
٧٧٧,٠٤٩	٦٥٧,٣٥٦	مصروفات إدارة الخدمات
٤,١٧٨,٧٧٠	٧,٣٢٦,٥٠٩	مصروفات بنكية أخرى
٢٩٤,٠٨٠	٣٠٢,٧٢٣	مصروفات أخرى
٣,٣٥٦,١٠٦	١,٦٤٣,٥٨٥	
٣٧,٢٠٧,٥٥٠	٤٩,٧١٨,٧٨٩	

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ مارس ٢٠١٥

٢٦ - إيرادات أخرى

٢٠١٤/٣/٣١	٢٠١٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	إيرادات متنوعة من العملاء
٥,٦٥٠,٩١٦	١١,٤٦١,٤٣٤	إيرادات إيجار تشغيلي
-	١,٣٣٨,٦٦٧	أرباح بيع أصول ثابتة
١٣٨,٦٤٨	-	
٥,٧٨٩,٥٦٤	١٢,٨٠٠,١٠١	

٢٧ - مصروفات أخرى

٢٠١٤/٣/٣١	٢٠١٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	خسائر تشغيل فندق العلمين و نادي الجولف و نادي الشاطئ
٦,٠١١,٤٦١	٦,٤٧٨,٧٨٥	بمراسي و نادي الجولف بأب تاون كايرو
١,٤٧٢,٥٧٨	-	خسائر استهلاك تأجير تمويل
٧,٤٨٤,٠٣٩	٦,٤٧٨,٧٨٥	

٢٨ - مصروفات تمويلية

٢٠١٤/٣/٣١	٢٠١٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	فوائد بنكية
٦,٣٨٦,٢٢٧	٢,٧٤٦,٤٤٦	مصروفات خطابات ضمان - قروض
١,٨٥٨,٥٧٦	٥٣٣,١١٤	مصروفات إدارية للقروض
١,٠٥٠,٠٠٠	-	مصروفات تمويلية أخرى
٢٢٣,٣١٩	٣١,٦٥٤	
٩,٥١٨,١٢٢	٣,٣١١,٢١٤	

٢٩ - نصيب السهم في الأرباح

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

٢٠١٤/٣/٣١	٢٠١٥/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	صافي ارباح الفترة
٣٠,٧٢٠,٧٣٨	١٧٢,٧٠٣,١٠١	نصيب العاملين و أعضاء مجلس الإدارة (افتراضي)
(٢,٩١٨,٤٨٠)	(١٦,٤٠٦,٧٩٥)	صافي الربح القابل للتوزيع
٢٧,٨٠٢,٣٥٨	١٥٦,٢٩٦,٣٠٦	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال الفترة
٨٧٨٣٣٨٠٠	١٤٠١٨٣٨٠٠	نصيب السهم في ارباح الفترة
٠,٣٢	١,١١	

٣٠ - الارتباطات الرأسمالية

بلغت تعاقبات الشركة القائمة في تاريخ الميزانية و غير مدرجة في القوائم المالية مبلغ ٤,١٦٦,٦٠٧,٣٨٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٤ : ٤,١٢٣,٢٦٥,٤٩٦ جنيه مصري).

٣١ - التزامات محتملة

ليس لدى الشركة التزامات محتملة جوهرية في ٣١ مارس ٢٠١٥ بخلاف ما تم تكوينه من مخصصات المطالبات (إيضاح ١١) 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 عن الأعوام من ٢٠٠٦ حتى ٢٠٠٨ و تم الاتفاق بموجب محضر لجنة فض المنازعات بالمأمورية عن السنوات المذكورة وسداد الفروق الضريبية عن نقاط الاتفاق مع الاعتراض.
- جاري فحص دفاتر الشركة عن الأعوام ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ .
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١١ وحتى تاريخه.
- 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 و تم السداد.
- جاري فحص دفاتر الشركة عن الأعوام ٢٠٠٩ حتى ٢٠١١ .
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٢ وحتى تاريخه.

ج - ضريبة الدمغة

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

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.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن عام ٢٠١٤ وحتى تاريخه.

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

۲۰۱۵ مارس ۳۱

٣٣ - أطراف ذات علاقة

معاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتخلل 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 تضمها القوائم المالية هي:-

[illegible]

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ مارس ٢٠١٥

٣٣ - أطراف ذات علاقة (تابع)

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

٣١ مارس ٢٠١٥	صلاحيات دفعات	صلاحيات و أوراق قبض	٣١ مارس ٢٠١٥	المستحق إلى الأطراف ذات علاقة	المستحق من الأطراف ذات علاقة	العلاقة	الشركة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	الشركة الأم	شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)
-	-	-	-	٦,٧٥٣,٧٢٤	-	شركة تابعة للشركة الأم	شركة إعمار باكستان
-	-	-	-	-	٢,٨١٨	شركة تابعة للشركة الأم	شركة إعمار مولز
-	-	-	-	-	١٠,٣٠٨	شركة تابعة للشركة الأم	شركة إعمار المغرب
-	-	-	-	-	-	شركة تابعة للشركة الأم	شركة إعمار مولز
-	-	١٠,٣٧٧,٨٠٨	-	-	-	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	شركة تيرفر كونسركشن ميبل إيست (دبي)
-	-	٤٠,٩٠٩,٤٤٤	-	-	-	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	شركة تيرفر كونسركشن إنترناشيونال ايجيبت
٢,١٨٩,٥٣٩	٣٦,١٥٠,٦٨٣	-	-	-	-	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة
٢,١٨٩,٥٣٩	٣٦,١٥٠,٦٨٣	٥١,٢٨٧,٧٥٢	٦,٧٥٣,٧٢٤	١٣,١٢٦			
٣١ ديسمبر ٢٠١٤							
صلاحيات و أوراق قبض	صلاحيات دفعات مقدمة	موردين و مصروفات مستحقة	المستحق إلى الأطراف ذات علاقة	المستحق من الأطراف ذات علاقة	العلاقة	الشركة	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	الشركة الأم	شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)	
-	-	-	٤,٨١٢,٨٠٢	-	شركة تابعة للشركة الأم	شركة إعمار باكستان	
-	-	-	-	٢,٨١٨	شركة تابعة للشركة الأم	شركة إعمار مولز	
-	-	-	-	١٠,٣٠٨	شركة تابعة للشركة الأم	شركة إعمار المغرب	
-	-	-	-	-	شركة تابعة للشركة الأم	شركة تيرفر كونسركشن ميبل إيست (دبي)	
-	-	٩,٨٠٣,٥٤٢	-	-	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	شركة تيرفر كونسركشن إنترناشيونال ايجيبت	
-	-	٤٣,٣٧٥,٠٠٠	-	-	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة	
٢,١٨٩,٥٣٩	٣٣,٩٠٤,٠٢٩	-	-	-			
٢,١٨٩,٥٣٩	٣٣,٩٠٤,٠٢٩	٥٣,١٧٨,٥٤٢	٤,٨١٢,٨٠٢	١٣,١٢٦			

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 أسعار صرف العملات الأجنبية ، وقد بلغ حجم الأصول المالية بالعملات الأجنبية مبلغ ٦٧,٣٦٧,٧٠٦ جنيه مصري، بينما بلغ حجم الالتزامات المالية بالعملات الأجنبية مبلغ ٩٠,٣١٤,٧٣٢ جنيه مصري.

ج - مخاطر الائتمان

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

٢٠١٤	٣١ مارس ٢٠١٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٧١,٩٠٠,٤٠٤	١,١١٣,٣٢٨,٦٣٠	أرصدة بنوك (إيضاح ٩)
٨٢٦,١٧٧,٣٢٣	١,٠٢٤,٤٥٤,٤٤٠	عملاء و أوراق قبض (إيضاح ٧)
٢٩٤,٠٩٣,٧٩٨	٣٦٣,٥٢٦,٠٠٣	حسابات جارية وودائع لدى البنوك (إيضاح ٨)
٥,٢٣٧,٩٩٤	١١,٤١٨,١٢٩	فوائد مستحقة (إيضاح ٨)
٦٨,١٥٥,٢٤٦	٧٩,٣٥١,٦١٤	أرصدة مدينة أخرى (إيضاح ٨)
١٣,١٢٦	١٣,١٢٦	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٣٣)
٢,٠٦٥,٥٧٧,٨٩١	٢,٥٩٢,٠٩١,٩٤٢	

٣٥- أهداف وسياسة إدارة المخاطر (تابع)

العملاء و أوراق قبض

تقوم الشركة بتخفيض مخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء و أوراق 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 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 أسعار العقارات. هناك عوامل إقتصادية خارجة عن سيطرة الشركة تؤثر على الأداء الإقتصادي لنشاط الإستثمار العقاري ككل. ومن أهم هذه العوامل :

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

هـ - مخاطر السيولة

تتطلب إدارة مخاطر السيولة الحفاظ على سيولة كافية والقدرة على التمويل وذلك من خلال توافر التسهيلات الائتمانية اللازمه، وطبقاً للطبيعة المرنة للنشاط فإن غرض 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:

في ٣١ مارس ٢٠١٥	أقل من ٣ أشهر	من ٣ الى ١٢ شهر	من ١ الى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	أجمالي
تسهيلات ائتمانية	٥٥٣,٦٨٩,٣٥٣	٦٧,٢٩٣,١٦٧	-	-	٦٢٠,٩٨٢,٥٢٠
تأمينات ضمان أعمال	-	١٤٤,٧١١,٢٨٢	٦٣,٤٤٩,٢٣٠	-	٢٠٨,١٦٠,٥١٢
دائنو شراء أراضي	١٤٣,٩٠٩,٩٤٠	١٧٠,٥٣٦,٧١٢	٦٤٣,٢٦٥,٤٣٩	-	٩٥٧,٧١٢,٠٩١
قرض مستحق إلى أطراف ذات علاقة	٤,٧٠٥,٦٨٦	-	-	-	٤,٧٠٥,٦٨٦
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	٦,٧٥٣,٧٢٤	-	-	-	٦,٧٥٣,٧٢٤
موردون، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	١,١٦٢,٧٠٣,٦٢١	-	-	-	١,١٦٢,٧٠٣,٦٢١
اجمالي الالتزامات المالية الغير مخصومة	١,٨٧١,٧٦٢,٣٢٤	٣٨٢,٥٤١,١٦١	٧٠٦,٧١٤,٦٦٩	-	٢,٩٦١,٠١٨,١٥٤

٣٥- أهداف وسياسة إدارة المخاطر (تابع)

هـ - مخاطر السيولة (تابع)

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

أجمالي	أكثر من ٥ سنوات	من ١ إلى ٥ سنوات	من ٣ إلى ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
٨٨٤,٢٠١,٠٤٩	-	٤٧٥,٠٢٠	٦١٧,٩٥٨,٨٩٣	٢٦٥,٧٦٧,١٣٦	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
٤,٤٤٥,٢٩٢	-	-	-	٤,٤٤٥,٢٩٢	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٠٨٣,١٨٥,٧٨٠	-	-	-	١,٠٨٣,١٨٥,٧٨٠	موردون، مصروفات مستحقة وأرصدة
٣,١٤١,٤١٦,٩٨٢	-	٨٤٥,١١١,٢٢١	٧٩٤,٤٩٦,٧١٧	١,٥٠١,٨٠٩,٠٤٤	دائنة أخرى
					اجمالي الالتزامات المالية الغير مخصومة

٣٦- أرقام المقارنة

تم تعديل بعض أرقام المقارنة لعام ٢٠١٤ لتتماشى مع عرض القوائم المالية لهذه الفترة.