

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٥ - استثمارات عقارية

إجمالي	مباني وإنشاءات	أراضي	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	١ يناير ٢٠١٥
١٤٦,٩٨٠,٣٩٦	٥٠,٠٨٣	١٤٦,٩٣٠,٣١٣	١٤٦,٩٣٠,٣١٣
١٥,٦١٠,٢٥٠	-	١٥,٦١٠,٢٥٠	١٥,٦١٠,٢٥٠
٧١,٣٢٠,٠٩٩	٧١,٣٢٠,٠٩٩	-	٧١,٣٢٠,٠٩٩
٢٣٣,٩١٠,٧٤٥	٧١,٣٧٠,١٨٢	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	٣١ ديسمبر ٢٠١٥
			٣١ ديسمبر ٢٠١٥

* تم إعادة تقييم قطعة الأرض المملوكة للشركة بمنطقة معروف بوسط البلد من قبل أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى هيئة الرقابة المالية .

٦ - مشروعات تحت التنفيذ

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٠٤,٠٢٦,٢٩٥	١٠٤,١١٨,٨٨١
١٠٤,٠٢٦,٢٩٥	١٠٤,١١٨,٨٨١

شركة لوتس للفنادق والمنشآت (ش.م.م)

٧ - استثمارات في شركات شقيقة

رصيد	توزيعات أرباح خلال العام	حصة نسبية في صافي أرباح العام (خسائر)	تكلفة الشراء خلال العام	رصيد ١ يناير ٢٠١٥	حصة الشركة في الأرباح المرحلة	نسبة المساهمة	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م) (١)
٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣٥	شركة الكابلات الكهربائية المصرية (ش.م.م) (٢)
٣٠,١٧٢,٠٨٢	٣٠,١٧٢,٠٨٢	٣٠,١٧٢,٠٨٢	٣٠,١٧٢,٠٨٢	٣٠,١٧٢,٠٨٢	٣٠,١٧٢,٠٨٢	٣٥	شركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م) (٣)
٣٥,٦٧٦,٩٣٥	٣٥,٦٧٦,٩٣٥	٣٥,٦٧٦,٩٣٥	٣٥,٦٧٦,٩٣٥	٣٥,٦٧٦,٩٣٥	٣٥,٦٧٦,٩٣٥	٣٥	شركة الجزيرة العامة للمقالات والاستثمار (ش.م.م) (٤)
٣٢,٠٥١,٩٤١	٣٢,٠٥١,٩٤١	٣٢,٠٥١,٩٤١	٣٢,٠٥١,٩٤١	٣٢,٠٥١,٩٤١	٣٢,٠٥١,٩٤١	٣٥	شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق (يونيبالك) (ش.م.م) (٥)
٢١,٥٩٩,٦٤٣	٢١,٥٩٩,٦٤٣	٢١,٥٩٩,٦٤٣	٢١,٥٩٩,٦٤٣	٢١,٥٩٩,٦٤٣	٢١,٥٩٩,٦٤٣	٣٥	شركة العربية لمنتجات الألواح - أرب (ش.م.م) (٦)
٢٢,٢٤١	٢٢,٢٤١	٢٢,٢٤١	٢٢,٢٤١	٢٢,٢٤١	٢٢,٢٤١	٣٥	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م) (١)
٦,٣١٧,٦٣٢	٦,٣١٧,٦٣٢	٦,٣١٧,٦٣٢	٦,٣١٧,٦٣٢	٦,٣١٧,٦٣٢	٦,٣١٧,٦٣٢	٣٥	شركة الكابلات الكهربائية المصرية (ش.م.م) (٢)
٩٨,٨٤٠,٤٧٤	٩٨,٨٤٠,٤٧٤	٩٨,٨٤٠,٤٧٤	٩٨,٨٤٠,٤٧٤	٩٨,٨٤٠,٤٧٤	٩٨,٨٤٠,٤٧٤	٣٥	شركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م) (٣)

وفيما يلي عرض لنسبة المساهمة في أصول ، التزامات ، حقوق الملكية ، إيرادات وصافي أرباح لهذه الشركات (القيم بالآلاف جنيه مصري)

أرباح العام	الإيرادات	رأس المال وحقوق المساهمين	التزامات غير متداولة	التزامات متداولة	أصول متداولة	أصول غير متداولة	نسبة المساهمة %	اسم الشركة
(٢,٥٦٥)	-	(٤٩٨)	(١٦,٤٩٠)	(١٧,٣٨٨)	١٥٢	٣٤,٢٢٤	٣٥	شركة الحصن للاستشارات
١,٧٥٣	٤١,٩٦٦	(٣٨,٤٨٨)	(٧,١٦١)	(١٨,٢٢٥)	٢٧,٩٢٧	٣٥,٩٤٧	٦,٤٥	شركة الكابلات الكهربائية المصرية
١,٦١٦	٣,٦٧٩	(١٠,٥٧٠)	(٤٠٨)	(١,٩٧٨)	١١,٦٠٧	١,٣٤٩	٤,٤٧	شركة المتحدة للإسكان والتعمير
٣,٨٤٢	٥٧,٨٠٤	(١٥,٦٣٠)	-	(٢٨,٧٣١)	٤٣,١١٣	١,٢٤٨	٧,٣١	شركة الجزيرة العامة للمقالات والاستثمار العقاري
٣	٦٣	(٢٤)	(١)	(١٩)	٣٠	١٤	٠,٠٣	شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق (يونيبالك)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٧ - استثمارات في شركات شقيقة (تابع)

(١)

في عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاككتاب في شركة الحصن للاستثمارات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٨٧٥٠ سهم بمبلغ ٨٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات للسهم) بنسبة ٣٥% من إجمالي رأس مال الشركة.

(٢)

خلال عام ٢٠١١ قامت شركة نمو للاستثمارات (شركة تابعة بنسبة ٨٩,٦%) بشراء عدد ١٨٩٢٣٩٣٩ سهم من أسهم شركة الكابلات الكهربائية المصرية (ش.م.م) وبإجمالي تكلفة ١٧,٥٦,٩٩٧ جنيه مصري. كما قامت خلال عام ٢٠١٢ بشراء عدد ١٦١٣٠٧٠٧ سهم من أسهم شركة الكابلات الكهربائية المصرية بإجمالي تكلفة ١٥,١١٢,٦٥٤ جنيه مصري. وخلال العام قامت شركة الصفوة للاستثمارات (شركة تابعة بنسبة ٥٨,٤٣%) بشراء عدد ٤٣٥١٠٣٨ سهم من أسهم الشركة بمبلغ ٤,٢٨٩,٢٧٠ جنيه مصري وبذلك بلغت نسبة المجموعة ٦,٤٥% في تاريخ المركز المالي. وتم اعتبارها شركة شقيقة نظراً لوجود نفوذ مؤثر على السياسات التشغيلية والمالية للشركة.

(٣)

خلال عام ٢٠١٢ قامت شركة نمو للاستثمارات (شركة تابعة بنسبة ٨٩,٦%) بشراء عدد ٤٠٧٤٦٦٩ سهم من أسهم شركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م) بمبلغ ٢٥,٨٧٩,٣٤٤ جنيه مصري وخلال عام ٢٠١٣ قامت شركة نمو للاستثمارات بشراء عدد ٤٤٤,٥٥٧ سهم من أسهم الشركة بمبلغ ٣,٢٦٧,٥٤١ جنيه مصري وبيع عدد ١٧٥٠٠٠ سهم من أسهم الشركة بمبلغ ١,١٤٣,٤٣٠ جنيه مصري. وبذلك بلغت نسبة المجموعة ٤,٤٧% في تاريخ الميزانية. وتم اعتبارها شركة شقيقة نظراً لوجود نفوذ مؤثر على السياسات التشغيلية والمالية للشركة.

(٤)

خلال عام ٢٠١٢ قامت شركة نمو للاستثمارات (شركة تابعة بنسبة ٨٩,٦%) بشراء عدد ٨٠٢٢٧٤ سهم من أسهم شركة الجزيرة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م) بمبلغ ١١,٧٥٨,١٢٨ جنيه مصري. وبذلك بلغت نسبة المجموعة ٧,٣١% في تاريخ الميزانية. وتم اعتبارها شركة شقيقة نظراً لوجود نفوذ مؤثر على السياسات التشغيلية والمالية للشركة.

(٥)

خلال عام ٢٠١٢ قامت شركة نمو للاستثمارات (شركة تابعة بنسبة ٨٩,٦%) بشراء عدد ٢٥٠٠ سهم من أسهم شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق (يونيباك ش.م.م) بمبلغ ١٨,٣٥٠ جنيه مصري. وبذلك بلغت نسبة المجموعة ٠,٠٣% في تاريخ الميزانية. وتم اعتبارها شركة شقيقة نظراً لوجود نفوذ مؤثر على السياسات التشغيلية والمالية للشركة.

(٦)

خلال عام ٢٠١٤ قامت شركة نمو للاستثمارات (شركة تابعة بنسبة ٨٩,٦%) بشراء عدد ٧٥٠٠٠ سهم من أسهم شركة العربية لمنتجات الالبان - أرب ديري (ش.م.م) بمبلغ ٦,٢٦١,٥٨٣ جنيه مصري. وبذلك بلغت نسبة المجموعة ١,١٢% في تاريخ الميزانية. وتم اعتبارها شركة شقيقة نظراً لوجود نفوذ مؤثر على السياسات التشغيلية والمالية للشركة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٨ - الشهرة

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٢,٦٤٣,٨٥٦	٢٢,٦٤٣,٨٥٦
٣,٧٥٧,٩٧٩	٣,٧٥٧,٩٧٩
٢٦,٤٠١,٨٣٥	٢٦,٤٠١,٨٣٥

شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)*
شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري
(ش.م.م)**

* يتمثل هذا الرصيد والبالغ ٢٢,٦٤٣,٨٥٦ جنيه مصري في الزيادة في تكلفة الاقتناء عن حصة الشركة في القيمة العادلة لصافي أصول شركة لوتس للفنادق والمنتجعات - شركة تابعة في تاريخ الاقتناء.

** تتمثل الشهرة البالغة ٣,٧٥٧,٩٧٩ جنيه مصري بالفرق بين تكلفة اقتناء عدد ١٣٦,٢٦٨,٤١٣ سهم من أسهم شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري وحصة الشركة في حقوق الملكية في التاريخ الذي بدأت فيه الشركة التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٩) والخاص بتجميع الأعمال فقرة (٣٩).

٩ - مشروعات الإسكان والتعمير

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٧١,٨٢٤,٠٧٤	٢٠٣,٥٧٩,٥٠٠
٢٥٤,٤٧٢,٨١٠	٢٢٢,٩٢٢,٦٠٣
٧٢٦,٢٩٦,٨٨٤	٤٢٦,٥٠٢,١٠٣

أولاً : شركة القاهرة للإسكان والتعمير (ش.م.م)
ثانياً : شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)

أولاً : شركة القاهرة للإسكان والتعمير

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٣٧,٩٠٦,٤٦٣	١٩٥,٠٩٩,٠٧٦
٣٣,٩١٧,٦١١	٨,٤٨٠,٤٢٤
٤٧١,٨٢٤,٠٧٤	٢٠٣,٥٧٩,٥٠٠

مشروعات إسكان وتعمير - تحت التنفيذ
مشروعات إسكان وتعمير - تامة

ثانياً : شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري

أ - وحدات تامة جاهزة للبيع

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٥,٦٣٧,٥٠٤	٤,٥٥٤,٣٥٥
٥,٦٣٧,٥٠٤	٤,٥٥٤,٣٥٥

اشجار دارنا

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٩ - مشروعات الإسكان والتعمير - (تابع)

ثانياً : شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري- (تابع)

ب - مشروعات تنمية عقارية وأراضي

أولاً : مشروعات الشركة

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٠,٣٠,٦٠٠	٣٠,٣٠,٦٠٠
١٩٢,٧٨٦	١٩٢,٧٨٦
٤٩٦,٣٨٦	٤٩٦,٣٨٦
٢١,٩٢٢,٣٤٢	٢٢,٠٤٤,٩٧٨
٢٢,٤١٨,٧٢٨	٢٢,٥٤١,٣٦٤
٣٤,٣١٦,٩١٧	-
٥٦,٧٣٥,٦٤٥	٢٢,٥٤١,٣٦٤

مشروع المركز التجارى بالعبور
قيمة الأرض
تكلفة اقتناء غير مباشرة
إجمالي تكلفة الأرض
تكلفة تنفيذ المركز التجارى
إجمالي رصيد تكلفة مشروع مدينة العبور
مشروع المبنى الإداري مدينة نصر
تكلفة تنفيذ المركز التجارى
إجمالي (١)

ثانياً : مشاركات علي أراضي مملوكة للغير مقابل وحدات :

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٠,٧٢١,٢٩٩	٢١,٥٦٧,٤٣٣
١١٦,٥٩٠,٥٣١	١١٦,٤٧٤,٩٧٩
٢٧,٨٩٨,٠٢٩	١٩,٣٨١,٣٠٧
-	٢١,٥١٣,٣٦٣
١٧٥,٢٠٩,٨٥٩	١٧٨,٩٣٧,٠٨٢

مشروع (٢٤) برج - دارنا
مشروع المحلات التجارية - دارنا
مشروع (٧٠) عمارة شركة الشمس
مشروعات متنوعة
إجمالي (٢)

ثالثاً : أراضي الشركة المخطط استخدامها :

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤,٠٧٤,٨٠٠	٤,٠٧٤,٨٠٠
١٢,٠٠١,٧٢٢	١٢,٠٠١,٧٢٢
١٦,٠٧٦,٥٢٢	١٦,٠٧٦,٥٢٢
٢٦٥,٢٠٠	٢٦٥,٢٠٠
٢٩١,٧٢٠	٢٩١,٧٢٠
٢٥٦,٣٦٠	٢٥٦,٣٦٠
٨١٣,٢٨٠	٨١٣,٢٨٠
١٦,٨٨٩,٨٠٢	١٦,٨٨٩,٨٠٢
٢٤٨,٨٣٥,٣٠٦	٢١٨,٣٦٨,٢٤٨
٢٥٤,٤٧٢,٨١٠	٢٢٢,٩٢٢,٦٠٣

أرض بمنطقة شبرا الخيمة
تكلفة اقتناء غير مباشرة
إجمالي قيمة أرض شبرا
أرض مشتراه من شركة مصر الجديدة
أرض مشتراه من شركة مصر الجديدة
أرض مشتراه من شركة مصر الجديدة
إجمالي قيمة الأراضي المشتركة من شركة مصر الجديدة
إجمالي أراضي مخطط استخدامها (٣)
إجمالي مشروعات تنمية عقارية وأراضي (٣+٢+١)
إجمالي أ ب

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١٠ - مخزون

خامات رئيسية
وقود
قطع غيار

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٠,١٨٠,٢٥٨	٢٤,٧١٤,٤٥٥
٩٦,٣٤٧	٣٢٢,٢٩٨
١,٧٠١,٩٣٢	٢,٠٩٩,٥٨٣
١١,٩٧٨,٥٣٧	٢٧,١٣٦,٣٣٦

١١ - عملاء

أولاً : شركة القاهرة للإسكان و التعمير (ش.م.م)
ثانياً : شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار
العقاري (ش.م.م)

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٧٠,٦٠٩,٧٥٠	١٧٨,٣٩٤,٧٤٧
٣٧٦,٦٣٤,٤٥٩	٤٤١,٣٥١,١٠٢
٥٤٧,٢٤٤,٢٠٩	٦١٩,٧٤٥,٨٤٩

أولاً : شركة القاهرة للإسكان و التعمير

عملاء - تمليك
عملاء - إيجار
يخصم: إيرادات فواتر تقسيط مؤجلة على العملاء

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠٩,٩٢٧,٧٣١	٢١٢,٧٣٥,٥٩٧
٣,٧٧٠,٥١٣	٤,٩٤٢,٣٩١
(٣٨,٥٢٦,٣٤٩)	(٣٥,٤٦١,١١٣)
١٧٥,١٧١,٨٩٥	١٨٢,٢١٦,٨٧٥

يخصم:
اضمحلال في قيمة العملاء

(٤,٥٦٢,١٤٥)	(٣,٨٢٢,١٢٨)
١٧٠,٦٠٩,٧٥٠	١٧٨,٣٩٤,٧٤٧

تتمثل حركة الاضمحلال في قيمة العملاء خلال العام كما يلي :

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
(٤,٢١٢,٦٨٢)	(٤,٥٦٢,١٤٥)
(٤٨٩,٧٥٤)	(١٧٩,٤٥١)
١٤٠,٢٩١	٩١٩,٤٦٨
(٤,٥٦٢,١٤٥)	(٣,٨٢٢,١٢٨)

رصيد أول العام
الاضمحلال في قيمة العملاء
رد الاضمحلال في قيمة العملاء
رصيد آخر العام

- قامت الشركة بتوقيع عقد حوالة حق بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٣ لمحفظه بعض العملاء إلى البنك العربي الأفريقي الدولي بقيمة ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري شاملة فواتر .

قامت الشركة بتحويل أوراق قبض بمبلغ ٣٠,٣٧٠,٧٨٧ جنيه مصري مقابل ذلك قام البنك بأداء مبلغ ١٨,٦٥٢,٩٨٠ جنيه مصري وربط ودائع لأجل بمبلغ ٢,٢٧٦,٠٤٦ جنيه مصري متحفظ عليها لصالح البنك كضمانات أوراق مالية مودعة لدى البنك (إيضاح ١٥) بعد خصم المصر وفات الإدارية بمبلغ ٥٩٥,٠٠٠ جنيه مصري وفواتر بنكية بمبلغ ٨,٨٤٦,٧٦١ جنيه مصري .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١١ - عملاء (تابع)

ثانياً : شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	جنيه مصري
جنيه مصري		
٣٨,٤٦٩,١٣٠	٤٠,١٠٧,٣٥٤	عملاء - مشروعات
١٦٥,١٤١,٠٦٨	١٤٢,٦٩٨,٧٤١	عملاء مشروع اللوتس - ٦ أكتوبر
٤٤,٢٦٧,٩٣٠	٢٩,٧٦٨,٥٥٠	عملاء مشروع دارنا - ٢٤ برج
٢٦,٢٩٨,٤١٩	١٥,٦٦٣,٧٢١	عملاء مشروع دارنا - الوحدات التجارية
٢٩,٢٣٢,٧٩٤	٢٠,٠٦٦,٥٩٤	عملاء مشروع الريهام - ٦ أكتوبر *
-	(٣,٢٦٩,٦٨٦)	عملاء مشروع مدينة العبور *
٣٠٣,٤٠٩,٣٤١	٢٤٥,٠٣٥,٢٧٤	مدفوعات عملاء استثمار عقارى تحت التسوية
٧٠,٣٢٤,٨٢٩	١٤٨,٠٢٦,٦٤٨	عملاء - مقاولات ومحاجر
٥٠١,٥٧٦	٤٥١,٥٢٥	عملاء نشاط المقاولات
-	٣٩٤,٦٠٥	عملاء نشاط المحاجر
٢٠,٨٧٣,٤٥٢	٦٠,٢٤١,٩٠٩	عملاء بيع خرسانة
٩١,٦٩٩,٨٥٧	٢٠٩,١١٤,٦٨٧	عملاء - مستخلصات غير معتمدة
٣٩٥,١٠٩,١٩٨	٤٥٤,١٤٩,٩٦١	

يخصم :

إيرادات فواتر تقسيط مجلة على العملاء
إضمحلال قيمة العملاء - مقاولات

*

قامت شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري بتوقيع عقدين حواله حق في ٣١ أكتوبر ٢٠١٢ و ١٨ ديسمبر ٢٠١٢ لمحفظة بعض عملاء مشروع الريهام بمدينة ٦ أكتوبر ومشروع نزهة العبور بمدينة العبور التي شركة الاهلى للتمويل العقاري بقيمة اجماليه ١٨٨,٨٩٠,٢٤٨ جنيه مصري شامله فواتر بقيمة ١,٩٤٥,٧٩٠ جنيه مصري. ومقابل ذلك قامت شركة الاهلى للتمويل العقاري بأداء مبلغ ٣٤٨,٠٧٢,٢٠٠ جنيه مصري بعد خصم المصروفات الإدارية الي شركة الصعيد العامة للمقاولات والإستثمار العقاري .

١٢ - مستحق من / إلى الشركة القابضة و أطراف ذات علاقة

/ مستحق من أطراف ذات علاقة

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	جنيه مصري
جنيه مصري		
٢٤,٦٩٣,٤٨٤	٣٤,٦٩٣,٤٨٤	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
-	٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	رؤية القابضة للاستثمارات (ش.م.م)
٢٤,٦٩٣,٤٨٤	٢٩٧,٦٩٣,٤٨٤	

ب/ مستحق إلى الشركة القابضة و أطراف ذات علاقة

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	جنيه مصري
جنيه مصري		
-	٩٦,٦٢٦,٢٧٠	شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (ش.م.م)
-	١,٢٤٧,٩٩٨	بايونيرز كابيتال للإستثمارات المالية (ش.م.م)
٧,٥٠٠	٧,٥٠٠	شركة بركة للتجارة والاستثمار (ش.م.م)
٧,٥٠٠	٩٧,٨٨١,٧٦٨	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١٣ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

	٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١
جنيه مصري		
١,٢٠٥,٣٦٩	٢٤,١٦١,١٦٤	جنيه مصري
٣٦,٤١٥,٩٤٨	٢٢,٥٥٢,٦٩٠	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
٨,١٥٧,٠٨٨	٩,٧٣٩,٣٠٠	تشويكات مقابلين
٥٧٨,٢٦٦	٨٥٥,٥٤٤	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
٥٦,٨٠٣,٦٠٢	٢٣٨,١٥٧,٣٤٢	إيجارات عقود تأجير تمويلي - دفعات مقدمة (إيضاح ٢٩)
٨٨٦,٧٥١	١٢٤,٢٥٦	سلف وعهد
٤,٦١٢,٨٦٦	٢,٢٦٧,٠٣٩	تأمينات لدى الغير
٩,٣١٦,٥٠٥	٢٥,٥٥٤,٨٩٤	غطاء خطابات ضمان (إيضاح ٣٠)
٢٥,١٩٨	٢٥,١٩٨	مصلحة الضرائب - ضرائب مددة للمحكمة
٩٠,٢,٢٢٣	١,٢٣٩,٢٥٠	مصلحة الضرائب - خصم من المنبع
-	٨,٧٣٩,٠٤١	مصلحة الضرائب - أرصدة مدينة
٢,٤٢٨,٦٥٥	٣,١٩٨,٠٤١	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
٢٢,٦٤٢,٠٠٩	٢٣,٨٤٦,٦٤٥	مبالغ مدفوعة للعاملين تحت حساب توزيعات أرباح
-	٦,٦٥٠,٠٠٠	إيرادات مستحقة
٦٢,٢١٦	-	خسائر مؤجلة من إعادة تأجير معدات
٣٢,٣٢١,٢٧٩	١٣,٥٤٩,٧٤٣	أرصدة مدينة أخرى
١٧٦,٣٥٧,٩٧٥	٣٨٠,٦٦٠,١٤٧	إيرادات فوائد مستحقة
١,٤٢٧,٤٣٩	٢,٣٣٧,٨٤٢	يخصم:
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)	اضمحلال في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى
١٧٧,٦٠٨,٤٨٨	٣٨٢,٨٢١,٠٦٣	

* لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تتمثل حركة إيرادات الفوائد المستحقة كما يلي:

	٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١
جنيه مصري		
٢١٠,٦٣١	١,٤٢٧,٤٣٩	جنيه مصري
٣٣,٥٧٢,٨١١	٤٣,٤٤٣,٠٨٧	فوائد مستحقة خلال العام
(٣٢,٣٥٦,٠٠٣)	(٤٢,٥٣٢,٦٨٤)	فوائد محصلة خلال العام
١,٤٢٧,٤٣٩	٢,٣٣٧,٨٤٢	رصيد آخر العام

١٤ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

	٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١
جنيه مصري		
١٠,٣٨٥,٤٢٧	٦,٠٨٤,٦٩١	جنيه مصري
١٢,٠٩٨,٥٣٠	١,٤٠٣,٣٣١	استثمارات مالية في أسهم
٢٢,٤٨٣,٩٥٧	٧,٤٨٨,٠٢٢	استثمارات مالية في وثائق استثمار

- جميع استثمارات الأوراق المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر مقيدة ببورصة الأوراق المالية.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١٥- نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣٠,٠٢٩	٢٨,١١١	أ - عملة محلية
٣٧,٤٨٩,١٦٦	١٠٥,٦٦٢,٨٢٤	نقدية بالصندوق
(١,١٤٥,٤١٩)	-	بنوك - حسابات جارية
٤٦١,٠٧١,١٢٣	٥٦٨,٧١١,٢٨٠	بنوك - حسابات جارية (أرصدة دائنة)
-	٢,٨٨٩,٦٧٨	ودائع لأجل
٤٩٧,٥٤٤,٨٩٩	٦٧٧,٢٩١,٨٩٣	شيكات تحت التحصيل
٤٤,٢٣٢	٢٤,٠٩٦	ب - عملة أجنبية
١,٤٤٤,١١٠	٢,٠٠٣,٨٩٥	نقدية بالصندوق
-	(٥٩)	بنوك - حسابات جارية
١٧٨,٧٥٠	١٩٥,٧٥٠	بنوك - حسابات جارية (أرصدة دائنة)
١,٦٦٧,٠٩٢	٢,٢٢٣,٦٨٢	ودائع لأجل
٤٩٩,٢١١,٩٩١	٦٧٩,٥١٥,٥٧٥	إجمالي نقدية بالصندوق ولدى البنوك
(٤٦١,٠٧١,١٢٣)	(٥٦٦,١٧٨,٦٢٦)	يخصم:
٣٨,١٤٠,٨٦٨	١١٣,٣٣٦,٩٤٩	ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر) *
		النقدية وما في حكمها طبقاً لقائمة التدفقات النقدية

* هذه الودائع مربوطة لصالح البنوك وذلك كضمانات لأوراق مالية مودعة لدى البنك و مقابل تسهيلات ائتمانية و خطابات ضمان في تاريخ المركز المالي (إيضاحات ١١ ، ١٧ ، ٣٠).

١٦- مخصصات

الرصيد في ٢٠١٥/١٢/٣١	المستخدم خلال العام	المكون خلال العام	الرصيد في ٢٠١٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٣,٥٨٥,٤٢٧	(١,٠٦٠,١١١)	-	٤,٦٤٥,٥٣٨
١,٣٩٨,٥٣٣	-	٤٢٠,٠٠٠	٩٧٨,٥٣٣
٤,٩٨٣,٩٦٠	(١,٠٦٠,١١١)	٤٢٠,٠٠٠	٥,٦٢٤,٠٧١

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١٧- بنوك تسهيلات ائتمانية

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٩٧,٩١٦,١٦٦	٦٠٧,٤٠٢,٠٧١
٣٩٧,٩١٦,١٦٦	٦٠٧,٤٠٢,٠٧١

تسهيلات ائتمانية - عمله محلية

يتمثل رصيد التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك كالاتي :

- أ - ٢٩٤,٧٣٤,٦٥١ جنيه مصري تسهيلات ممنوحة من البنك الأهلي المصري بموجب عقد تسهيلات في حدود مبلغ ٣٠٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بمعدل فائدة ١,٢٥% علاوة على سعر الفائدة الدائنة للودائع الضامنة وبدون عمولة وبضمان ودائع لأجل لدى البنك متحفظ عليها بإجمالي مبلغ ٢٩٤,٨٣٦,٦٥٤ جنيه مصري (إيضاح ١٥).
- ب - ٣٧,٥٠٦,٤٣٠ جنيه مصري تسهيلات ممنوحة من البنك الأهلي المصري بموجب عقد تسهيلات في حدود مبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بمعدل فائدة ٢% فوق متوسط سعر الكوريدور وبدون حد أدنى وبضمان أوراق تجارية مودعة لدى البنك.
- ج - ١٣,٠١٢,٠١١ جنيه مصري تسهيلات ممنوحة من بنك مصر بمتوسط معدل فائدة ١,٥% فوق متوسط سعر الكوريدور بحد أدنى ١١% بالإضافة إلى العمولة البنكية في حدود مبلغ ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بضمان ودائع لأجل لدى البنك متحفظ عليها بإجمالي مبلغ ١٥,٤٦٣,١٠١ جنيه مصري (إيضاح ١٥).
- د - ١٦٤,٠٢٧,٨٩١ جنيه مصري تسهيلات ممنوحة من بنك عودة بموجب عقد تسهيلات في حدود ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بمعدل فائدة ١,٣٥% علاوة على سعر الفائدة الدائنة للودائع الضامنة شاملة عمولة على أعلى رصيد مدين وبضمان ودائع لدى البنك متحفظ عليها بإجمالي مبلغ ١٦٢,٠٢٧,٣٨٨ جنيه مصري (إيضاح ١٥).
- هـ - ٣٤,٤١٦,٥٥٦ جنيه مصري تسهيلات ممنوحة من بنك مصر - طلعت حرب بموجب عقد تسهيلات في حدود مبلغ ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بمعدل فائدة ١,٥% فوق متوسط سعر الكوريدور بحد أدنى ١١% وبضمان أوراق تجارية مودعة لدى البنك.
- و - ٩,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري تسهيلات ممنوحة من بنك التنمية الصناعية بموجب عقد تسهيلات في حدود ١٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بمعدل فائدة ٩% وبضمان ودائع لدى البنك متحفظ عليها بإجمالي مبلغ ١٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (إيضاح ١٥).
- ز - ٨,٠٦٥,٧٦٧ جنيه مصري تسهيلات ممنوحة من بنك البركة بموجب عقد تسهيلات في حدود ١٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بمعدل فائدة ١% علاوة على سعر الفائدة الدائنة للودائع الضامنة وبضمان ودائع لدى البنك متحفظ عليها بإجمالي مبلغ ١٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (إيضاح ١٥).
- ح - ٤٦,٦٣٨,٧٦٥ جنيه مصري بنوك سحب على المكشوف .

١٨- أرباح مبيعات مؤجلة

شركة القاهرة للإسكان و التعمير

إيجار تمويلي - أرباح مبيعات مؤجلة (إيضاح ٢٩)

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٠٠,٦٤٦,١٢٠	٢٤٣,٩١٩,٣٦١
١٠٠,٦٤٦,١٢٠	٢٤٣,٩١٩,٣٦١

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١٩- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٥,٥٢٤,٨٦٤	٧,٢٣٣,٩٦٠
٩,٩٦٩,٦٠٤	٢٢,٤٤٣,٦٧٣
٢,٠٠٤,٢٢٨	٢,٩٢٢,١٥١
٣٢,٦٩٠,٢٤٤	٥٠,٨٩٠,٦١٩
٩٠,٦,٩٧٤	١٠,٢٤٨
٤,٣٥٤,٣٦٦	٢,١٦٩,٩٨١
٤,٢٣٠,٥٢٦	٧,١٧١,٨٠٤
٧,٣٨١,١١٨	٢,٦٤٠,٦٥٧
١,٠٠٤,٩٠١	١,٠٠٤,٩٠١
٧,٥٠٣,٤٧٧	٧,٥٠٣,٤٧٧
٧,٩٨٤,٦٥٩	٨,٦٦٦,١١٨
١,٦٠٢,٥٩٣	٣٩,٦٦١
-	٤٩,٧٣٣,٥٠٠
٤٢,٧٢٧,٨٥٨	٣١,٦٠٢,٩٣٤
١٢٧,٨٨٥,٤١٢	١٩٤,٠٣٣,٦٨٤
٣٠٦,٥٨٩	١٨٢,٤٨٠
١٢٨,١٩٢,٠٠١	١٩٤,٢١٦,١٦٤

فوائد مستحقة *

* لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تتمثل حركة الفوائد المستحقة كما يلي :

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢١٨,٦٥٩	٣٠٦,٥٨٩
٤٠,٩٢٠,٨٦٦	٤٨,٩٠٤,٦٧٢
(٤٠,٨٣٢,٩٣٦)	(٤٩,٠٢٨,٧٨١)
٣٠٦,٥٨٩	١٨٢,٤٨٠

رصيد أول العام
فوائد مستحقة خلال العام
فوائد مدفوعة خلال العام
رصيد آخر العام

٢٠- رأس المال

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ ١٠٠٠ مليون جنيه مصري .
بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠ جنيه مصري موزع على ٩٣٧٥٠٠٠٠ سهم بقيمة كل سهم ٥ جنيهات مصرية ، جميعها أسهم نقدية مدفوعة بالكامل وقد تم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ١٨ سبتمبر ٢٠٠٨ بما يفيد ذلك .
بتاريخ ٢٧ فبراير ٢٠١٤ قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة إعدام أسهم الخزينة التي تعدت المدة القانونية للتصرف فيها والبالغة ٣٧٢١٩٨ سهم بإجمالي مبلغ ١٩,٠٥٣,٥٠٦ جنيه مصري وتخفيض رأس المال المصدر بالقيمة الاسمية لتلك الأسهم والبالغة ١٨,٦٠٩,٩٩٠ جنيه مصري ليصبح إجمالي رأس المال المصدر مبلغ ٤٥٠,١٤٠,٠١٠ جنيه مصري موزع على ٩٠٠٢٨٠٠٢ سهم و تم التأشير بالسجل التجارى بتاريخ ١٩ مايو ٢٠١٥ . ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي :

القيمة	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %
جنيه مصري		
٢٥٠,٦٩١,٤٤٠	٥٠,١٣٨,٢٨٨	٥٥,٦٩
٤٤,٩٦٨,٩٨٥	٨٩٩,٣٧٩٧	٩,٩٩
٤٠,٨٣٦,٧٢٥	٨١٦,٧٣٤٥	٩,٠٧
٣٢,٤٦٨,٩٨٥	٦٤٩,٣٧٩٧	٧,٢١
٨١,١٧٣,٨٧٥	١٦٢,٣٤٧٧٥	١٨,٠٤
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٩٠٠,٢٨٠,٠٠٢	١٠٠

شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (ش.م.م)
شركة إيجي كاب للاستثمارات (ذ.م.م)
شركة نروة للاستثمارات (ش.م.م)
شركة كاسيل العقارية (ذ.م.م)
مساهمون آخرون

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢١- احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في المتبقي من مصروفات الإصدار المحصلة من المساهمين من الاكتتابات في زيادة رأس مال الشركة وسيتم استخدامه في ذات الغرض في حالة عدم كفاية أي مصروفات إصدار يتم تحصيلها مستقبلاً لمقابلة إصدار أي أسهم رأسمالية جديدة.

٢٢- احتياطي رأسمالي

يتمثل الاحتياطي الرأسمالي البالغ ٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة. وبتاريخ ٢٧ فبراير ٢٠١٤ اعتمدت الجمعية العامة غير العادية للشركة إعدام أسهم الخزينة خصماً من رأس المال وتخفيض الاحتياطي الرأسمالي بمبلغ ٤٤٣,٥١٦ جنيه مصري بالفرق بين تكلفة شراء أسهم الخزينة وقيمتها الاسمية ليصبح إجمالي الاحتياطي الرأسمالي مبلغ ٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في تاريخ المركز المالي.

٢٣- قروض طويلة الأجل

شركة القاهرة للإسكان والتعمير

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢١٢,٠٨٥,٩٦٦	٦,٤٥٣,٠٤٤
(٦٨٨,٥٥٣)	(٧٢٥,٦٩٩)
٢١١,٣٩٧,٤١٣	٥,٧٢٧,٣٤٥

رصيد القروض

يخصم:

أقساط مستحقة السداد خلال عام

يتمثل رصيد قروض طويلة الأجل الممنوحة من البنوك كالآتي :

أ- قروض ممنوحة للشركة من بنك الاستثمار القومي بدون ضمان وبفائدة سنوية تتراوح ما بين ٤% - ٦% وهذا ويتم سداد أقساط تلك القروض خلال مدة تتراوح من سنة إلى ٢٨ سنة تبدأ من عام ١٩٩٩ وتنتهي في عام ٢٠٢٦. وبلغ إجمالي رصيد القروض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ مبلغ ٦,٤٥٣,٠٤٤ جنيه مصري (مبلغ ٧,١٤١,٥٩٧ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤).

ب- قرض ممنوح من البنك العربي الأفريقي الدولي بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٣ بمبلغ ٢٦٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بضمان إبرام عقد رهن عقاري لمول التجمع الخامس بكامل الأرض والمباني وعقد رهن لحساب إيرادات ذات المول وبفائدة ٢,٧٥% سنوياً. وقامت الشركة بسداد كامل قيمة القرض في ١٦ سبتمبر ٢٠١٥ وإلغاء الرهن.

٢٤- دائنو شراء أراضي

رصيد ١ يناير ٢٠١٥	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
جنيه مصري	جنيه مصري
الجزء طويل الأجل	الجزء المتداول
٣,١٩٠,٩٢١	-
٣,١٩٠,٩٢١	-

٢٥- مستحق إلى طرف ذو علاقة - طويل الأجل

شركة اللوتس للفنادق والمنتجعات

طبيعة المعاملة	٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٣,٠١٢,٤٣٤	٣,٠١٢,٤٣٤	٢,٨٦٥,٤٣٤
٣,٠١٢,٤٣٤	٣,٠١٢,٤٣٤	٢,٨٦٥,٤٣٤

شركة الفوارس القابضة للاستثمارات المالية تمويل

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٦ - مصلحة الضرائب - ضرائب دخل

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٢,٨٢٩,٣٤٨	٤١,١٨٤,٧٠٧
١٤,٥٧٠,٥٥٨	(٩١٥,٦٣٢)
٢٧,٣٩٩,٩٠٦	٤٠,٢٦٩,٠٧٥

ضريبة الدخل الجارية
ضريبة الدخل المؤجلة - (أصل) / التزام

ضريبة الدخل المؤجلة

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٣,٩٤٨,٠٢٨	٤٨,٥١٨,٥٨٦
١٤,٥٧٠,٥٥٨	(٩١٥,٦٣٢)
٤٨,٥١٨,٥٨٦	٤٧,٦٠٢,٩٥٤

رصيد أول العام - التزام
ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن (أصل) / التزام
رصيد آخر العام - التزام

مصلحة الضرائب - ضريبة الدخل

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٥,٧٠٠,١١١	١٣,٥١٨,٠٤٣
١٢,٨٢٩,٣٤٨	٤١,١٨٤,٧٠٧
(٣٥,٠١١,٤١٦)	(٤٠,٣٩٣,٨٤٦)
١٣,٥١٨,٠٤٣	١٤,٣٠٨,٩٠٤

رصيد أول العام
ضريبة الدخل الجارية خلال العام
ضريبة دخل مدفوعة خلال العام
رصيد آخر العام

٢٧ - إيرادات النشاط

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٨٦,٢٣١,١٤٧	٧٩١,٢٦٨,٥٨٣
٤١٠,٧٦٠	٤٠٩,٥٢٢
١٧,٤٢٤,١٨٥	١٨,١٤٤,٨٣٣
٢٣٩,٢٢٠,١٨١	٥٠٥,٩٢٠,١٠١
٢,١٦٠,٠٧٠	٢,٧٩٧,٧٩٥
(٩,٥٣٣,٦٤٤)	(٤,٦٣٣,٢٥٨)
٦٣٥,٩١٢,٦٩٩	١,٣١٣,٩٠٧,٥٧٦

مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
إيرادات تشغيل الجراج
إيراد إيجارات استثمارات عقارية
نشاط المقاولات
نشاط محاجر الزلط
قوائد أقساط مؤجلة

٢٨ - تكاليف النشاط

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٧٧,٣١٩,٨٦٧	٥٤٣,٥٥٠,٢٨٥
٣٤٧,٧١٤	٤١٣,٢٨٣
٢٣٩,١٩٧,١٥٩	٤٦٣,٤٩٠,٤٥١
١,٥٦٨,٦٨٠	٢,٤٤٥,٧١٢
٤١٨,٤٣٣,٤٢٠	١,٠٠٩,٨٩٩,٧٣١

تكلفة مشروعات مباحة
مصرفات تشغيل الجراج
تكلفة مبيعات نشاط المقاولات
تكلفة مبيعات نشاط المحاجر

* تتضمن تكلفة النشاط مبلغ ١,٦٢٣,٣٧٣ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٤ مبلغ ١,١٢٢,١٢٥ جنيه مصري) تمثل قيمة إهلاك الأصول الثابتة (إيضاح ٤).

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٩ - عقود تأجير تمويلي

أولاً : شركة القاهرة للإسكان والتعمير

خلال عام ٢٠١٢ قامت الشركة بإبرام عقود تأجير تمويلي بيانها كالتالي :

* العقد الأول :

خلال عام ٢٠١٢ قامت الشركة بتأجير مبنى بحي السفارات من الشركة الدولية للتأجير التمويلي (إنكوليس) والذي قد تم بيعه الي ذات الشركة خلال الفترات السابقة بعقود منفصلة بإجمالي قيمة ايجارية مقدارها ٩٥,٠٧٨,٦٦٠ جنيه مصري تدفع بواقع ١٣,٠٧٨,٠٠٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة والباقي يسدد وفقاً للجدول التالي :

قيمة الإيجار الشهري

٨٣٤,١١٠ جنيه مصري (فقط ثمانية وأربعة وثلاثون ألف ومائة وعشرة جنيه مصري لا غير)
٨٦٤,٣٢٠ جنيه مصري (فقط ثمانية وأربعة وستون ألف وثلاثمائة وعشرون جنيه مصري لا غير)
٨٩٦,٠٤٥ جنيه مصري (فقط ثمانية وستة وتسعون ألف وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)
٢,٧٢٣,٥٤٥ جنيه مصري (فقط مليونان وسبعمائة وثلاثة وعشرون ألف وخمسمائة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)
٨٩٦,٠٤٥ جنيه مصري (فقط ثمانية وستة وتسعون ألف وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)
٢,٧٥٦,٨٤٥ جنيه مصري (فقط مليونان وسبعمائة وستة وخمسون ألف وثمانمائة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)
٩٦٤,٣٢٥ جنيه مصري (فقط تسعمائة وأربعة وستون ألف وثلاثمائة وخمسة وعشرون جنيه مصري لا غير)
١,٠٠١,٠٥٠ جنيه مصري (فقط مليون ألف وخمسون جنيه مصري لا غير)
١,٠٣٩,٦١٠ جنيه مصري (فقط مليون وتسعة وثلاثون ألف وستمائة وعشرة جنيه مصري لا غير)
٨٢,٠٠٠,٦٦٠ جنيه مصري (فقط اثنان وثمانون مليون وستمائة وستون جنيه مصري لا غير)

وتبلغ مدة الإيجار ٨٤ شهراً ويلتزم المستاجر بسداد القيمة الإيجارية للمؤجر اعتباراً من إبريل ٢٠١٢ . ويحق للمستاجر شراء المبنى المؤجر في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١ جنيه مصري لا غير .

ويقدر العمر الإنتاجي المتبقي للمبنى ٣١ سنة .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٩- عقود تاجير تمويلي (تابع)

** العقد الثاني : (بيع مع إعادة استئجار)

بتاريخ إبريل ٢٠١٢ قامت الشركة ببيع مبنى الملتقى (بند استثمارات عقارية) لشركة التوفيق للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٩٨,٦٣٧,٤٠٠ جنيه مصري محققه أرباح بمبلغ ٦٧,٨٣١,٢٦٩ جنيه مصري يتم استهلاكها علي مدة العقد (٧ سنوات). كما قامت الشركة بإعادة استئجار المبنى بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٣٧,٩٠٢,٧٤٠ جنيه مصري تدفع بواقع ٢٩,٥٩١,٢٢٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد.

ملحق العقد الثاني :

وبتاريخ ٢١ يوليو ٢٠١٣ قامت الشركة بإعادة تقييم مبنى الملتقى بموجب تقارير خبراء مشنين معتمدين لدى البنك المركزي نظراً لحدوث بعض التعديلات والتشطيبات على المبنى المبيع مما أدى إلى زيادة قيمته. وحيث قد تطلقت إدارة الطرفين على تعديل ثمن البيع ليبلغ ١٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري محققة أرباح إضافية بمبلغ ٧٦,٣٦٢,٦٠٠ جنيه مصري ليصبح إجمالي الأرباح غير المحققة بمبلغ ١٣١,٢٧٣,٦٢٧ جنيه مصري في ١ سبتمبر ٢٠١٣ يتم استهلاكها على ما تبقى من مدة العقد (٦٩ شهراً). وقامت الشركة بتعديل عقد التأجير التمويلي رقم (٦٤٧) المؤرخ في ٣٠ إبريل ٢٠١٢ ليصبح إجمالي القيمة التعاقدية مبلغ ٢٢٢,٧٤٨,٩٢١ جنيه مصري تدفع بواقع ٧٠,٥٩٢,٩٦٩ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد والباقي يسدد وفقاً للتالي :

- قيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الأولى مبلغ وقدره ٣,١٦١,٣٨٥ وقدره ٣,١٦١,٣٨٥ جنيه مصري (فقط ثلاثة ملايين ومائة وواحد وستون ألف وثلاثمائة وخمسة وثمانون جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٣/٨/٢٠ حتى ٢٠١٤/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ٢٠١٤/٨/٢٠ حتى ٢٠١٥/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ٢٠١٤/٨/٢٠ حتى ٢٠١٣/١١/٢٠ .
- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الثانية مبلغ وقدره ٣,٥٩٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط ثلاثة ملايين وخمسمائة وتسعون ألف جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٥/٨/٢٠ حتى ٢٠١٥/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ٢٠١٥/٨/٢٠ حتى ٢٠١٤/١١/٢٠ .
- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الثالثة مبلغ وقدره ٣,٩٤٦,٥٠٠ جنيه مصري (فقط ثلاثة ملايين وتسعمائة وستة وأربعون ألف وخمسمائة جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٥/٨/٢٠ حتى ٢٠١٦/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ٢٠١٦/٨/٢٠ حتى ٢٠١٦/١١/٢٠ .
- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الرابعة مبلغ وقدره ٤,٣٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط أربعة ملايين وثلاثمائة ألف جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٦/٨/٢٠ حتى ٢٠١٧/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ٢٠١٦/٨/٢٠ حتى ٢٠١٦/١١/٢٠ .
- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الخامسة مبلغ وقدره ٤,٦٥٥,٠٠٠ جنيه مصري (فقط أربعة ملايين وستمائة وخمسة وخمسون ألف جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٧/٨/٢٠ حتى ٢٠١٨/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ٢٠١٧/٨/٢٠ حتى ٢٠١٧/١١/٢٠ .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) السادسة مبلغ وقدره ١,٥٣,٤١٤,٤١ جنيه مصري (فقط أربعة ملايين وأربعمائة وأربعة عشر ألف ومائة وثلاثة وخمسون جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٨/٨/٢٠ حتى ٢٠١٩/٥/٢٠، بالإضافة إلى ٣ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,٣٢٤,٦٤٣ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٨/١١/٢٠ حتى ٢٠١٩/٥/٢٠.

ويحق للمستأجر شراء المبنى المؤجر في نهاية مدة العقد بقيمة ٢٢١,٥٤٥,٢٢٦ جنيه مصري .
يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للمبنى ٣٢ سنة .

و خلال عام ٢٠١٥ قامت الشركة بإبرام عقود بيع مع إعادة استئجار بيانها كالتالي :

* العقد الأول

بتاريخ ١٥ سبتمبر ٢٠١٥ قامت الشركة ببيع عدد ٨٠ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان و تعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ١٨١٨١ م^٢ لشركات التوفيق للتأجير التمويلي و الدولية للتأجير التمويلي (إنكوليس) و العربي الإفريقي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٤٤٩,٨٤٥,٠٠٠ جنيه مصري محققه أرباح بمبلغ ١٧٦,٥٤٢,١٦٦ جنيه مصري يتم استهلاكها علي مدة العقد (٥ سنوات). كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ٥٥٤,٢٦٢,٤٠٠ جنيه مصري تدفع بواقع ١٤٩,٨٤٥,٠٠٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك علي مدار مدة العقد و باقي القيمة تدفع علي أقساط ربع سنويه بواقع ٢٠ قسط قيمة كل منها ٢٠,٢٢٠,٨٧٠ جنيه مصري.

** العقد الثاني

بتاريخ ١ نوفمبر ٢٠١٥ قامت الشركة ببيع عدد ١٦ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات استثمار عقاري) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٤٢٤٣ م^٢ لشركة العربي الإفريقي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٠٥,٨٢١,٢٥٠ جنيه مصري. كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٩٠,٨٤٢,١٤٥ جنيه مصري تدفع بواقع ٥,٨٢١,٢٥٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك علي مدار مدة العقد (٥ سنوات) و باقي القيمة تدفع علي أقساط ربع سنويه بواقع ٢٠ قسط قيمة كل منها ٧,٠٠١,٤٧ جنيه مصري.

*** العقد الثالث

بتاريخ ٢٩ نوفمبر ٢٠١٥ قامت الشركة ببيع عدد ١٨ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات استثمار عقاري) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٣٩٧٤ م^٢ لشركة العربي الإفريقي للتأجير التمويلي و الأهلي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٣٧,٨٢٣ س. ٥٠٠ جنيه مصري. كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٧١,٣٦٨,٤٥٢ جنيه مصري تدفع بواقع ٣٩,٦٢٤,١١٢ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك علي مدار مدة العقد (٥ سنوات) و باقي القيمة تدفع علي أقساط ربع سنويه بواقع ٢٠ قسط قيمة كل منها ٦,٥٨٧,٢١٧ جنيه مصري.

ويحق للمستأجر شراء الوحدات المؤجرة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ٣ جنيه مصري لا غير.
يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

بلغت إجمالي الأرباح المستحقة خلال العام عن إجمالي عقود التأجير التمويلي مبلغ ٣٣,٢٦٨,٩٢٥ جنيه مصري وأصبح رصيد الأرباح المؤجلة مبلغ ٢٤٣,٩١٩,٣٦١ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ (٢٠,٦٤٦,١٢٠) ١٠,٦٤٦,١٢٠ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (إيضاح ١٨).

وبلغ إجمالي مصروفات الإيجار التمويلي عن إجمالي عقود التأجير التمويلي والمحمل علي قائمة الدخل عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ مبلغ ٨٨,٥٦٩,٢٩٧ جنيه مصري ٤٢,٩١٦,٤٤٢ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

وبلغ إجمالي إيجار عقود تأجير تمويلي - دفعات مقدمة عن إجمالي عقود التأجير التمويلي مبلغ ٢٢٨,٩١١,٤٤٧ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ (٢٠١,٣٤٢) ٥٥,٥٥١,٠٠٠ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (إيضاح ١٣).

ثانياً : شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (بيع مع إعادة استئجار)

أ - قامت الشركة في سبتمبر ٢٠١١ بتوقيع على عقد بيع مع إعادة استئجار لأصول ثابتة وذلك وفقاً لأحكام المعيار المصري رقم ٢٠ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولانته التنفيذ أحكام الشريعة الإسلامية

- سعر بيع الأصول	١٣,٩١٤,٠٠٠ جنيه مصري لا غير
- صافي التكلفة الدفترية	١٤,١٠٠,٠٠٠ جنيه مصري في ٢٠١١/٩/٣٠
- صافي الخسارة	٢٠٧,٠٨٣ جنيه مصري و تم استهلاكه علي مدار عقد التأجير التمويلي
- الأصول المستأجرة	محطة خلط خرسانة ، معدات تكسير ، لورد كتريلر ، بلدوزر كوماتسو ، جرار زراعي ، ماكينات صرف ستين بارجن
- مدة العقد	٥ سنوات تبدأ من ٢٠١١/٦/٢٥ وتنتهي في ٢٠١٦/٣/٢٥
- قيمة المال المؤجر	١٣,٩١٤,٠٠٠ جنيه مصري لا غير
- القيمة الإيجارية السنوية	٢,٦٠٨,٥٠٤ جنيه تسدد علي أربع دفعات متساوية قيمة كلا منها ٦٥٢,٢١٦ جنيه تبدأ من يوليو ٢٠١١
- إجمالي القيمة الإيجارية	١٣,٠٤٥,٥٢٠ جنيه مصري لا غير
- ثمن الشراء في نهاية عقد الإيجار	واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)
- العمر الإنتاجي المقدر	١٠ أعوام
- تغيير سعر الفائدة	ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعي في احتساب قيمة الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغيير سعر العائد المربوط بمتوسط سعر الكريدور لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان .

- بلغ عدد الأقساط المسددة خلال عام ٢٠١٥ عدد ٤ أقساط بقيمة اجمالية بمبلغ ٢,٦٠٨,٥٠٤ جنيه مصري.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

ب - قامت الشركة خلال عام ٢٠١٤ بتوقيع على عقد إيجار تمويلي لأصول ثابتة وذلك وفقاً لأحكام المعيار المصري رقم ٢٠ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية وأحكام الشريعة الإسلامية

- الأصول المستأجرة

١٠ سيارة نيسان بيك أب ، ٤ سيارات ميكروباس ٧ راكب، ٣ جولدن دراجون ، ٤سياره فيرنا ، سيارة ميتسوبيشي كانتر
٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٤/٥/١٤ وتنتهي في ٢٠١٩/٨/١٥
٣,٤٦٦,١٥٩ جنيه مصري لا غير
واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)

- قيمة المال المؤجر

ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعي في احتساب قيمة الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغيير سعر العائد المربوط بمتوسط سعر الكريدر لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان .

- بلغ عدد الأقساط المسددة خلال عام ٢٠١٥ عدد ٣٦ أقساط بقيمة اجمالية بمبلغ ٨٦٤,٤٩١ جنيه مصري.

ج - قامت الشركة في يوليو عام ٢٠١٤ بتوقيع عقد إيجار تمويلي لأصول ثابتة وذلك وفقاً لأحكام المعيار المصري رقم ٢٠ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية وأحكام الشريعة الإسلامية

- الأصول المستأجرة

حفار كوماتسو ياباني ، موتور دريدر كتر بيلر موديل ٣,٢٠٠٦ لودر كتر بيلر ، لودر كوماتسو ، ٢ هراس تربة ١٢ طن ، ونش شوكة ديزل موديل ٢٠٠٨
٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٤/٧/٢٠ وتنتهي في ٢٠١٩/٨/١٥

- مدة العقد

واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)

- قيمة المال المؤجر

- ثمن الشراء في نهاية عقد الإيجار
تغيير سعر الفائدة

ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعي في احتساب قيمة الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغيير سعر العائد المربوط بمتوسط سعر الكريدر لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان .

- بلغ عدد الأقساط المسددة خلال عام ٢٠١٥ عدد ٣٦ أقساط بقيمة اجمالية بمبلغ ٣,٩٤٥,٤٣٠ جنيه مصري.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

د - قامت الشركة في سبتمبر عام ٢٠١٤ بتوقيع عقد إيجار تمويلي لأصول ثابتة وذلك وفقاً لأحكام المعيار المصري رقم ٢٠ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية وأحكام الشريعة الإسلامية

- الأصول المستأجرة

٣ خلاطة اسمنت / مضخة خرسانة / محطة خلط

خرسانة متقلبة / ٤ شاحنة خلط اسمنت / بلدوزر كاترلر

٩ D / شاحنة خلط سينو / مضخة خرسانة شيفنج .

٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٤/٨/١٧ وتنتهي في

٢٠١٩/٩/٢٠

واحد جنيه مصري لا غير ٣١,٨٦٨,٩٢٠ جنيه مصري لا غير

ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعي في احتساب

قيمة الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي

المبرم تغيير سعر العائد المربوط بمتوسط سعر الكريدور

لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان .

بلغ عدد الأقساط المسددة خلال عام ٢٠١٥ عدد ٢٨ أقساط بمصروف اجمالي مبالغ

٩,٤٦٨,٨٨٠ جنيه مصري.

٥ - قامت الشركة خلال شهر يوليو ٢٠١٥ بتوقيع عقد إيجار تمويلي لمبنى ادارى وذلك وفقاً لأحكام المعيار المصري رقم ٢٠ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية وأحكام الشريعة الإسلامية

- الأصول المستأجرة

مبنى ادارى و تجارى المقام على قطعة ارض مساحتها

١٥٢٠ م تقريباً .

٧ سنوات تبدأ من يوليو ٢٠١٥ وتنتهي في يونيو

٢٠٢٣ .

واحد جنيه مصري لا غير ١٣٩,٨٦٣,٥١٢ جنيه مصري لا غير

ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعي في احتساب

قيمة الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي

المبرم تغيير سعر العائد المربوط بمتوسط سعر الكريدور

لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان .

بلغ عدد الأقساط المسددة خلال عام ٢٠١٥ عدد ٣ أقساط بمصروف اجمالي

مبلغ ١١,٨٣٧,٢٤٦ جنيه مصري.

وبلغ اجمالي مصروفات الإيجار التمويلي عن اجمالي عقود التأجير التمويلي والمحمل علي

قائمة الدخل عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ مبلغ ٢٨,٧٢٤,٥٥١ جنيه مصري

(٢٠١٤,٩٦٥) ١٠,٠١١,٩٦٥ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ .

وبلغ اجمالي إيجار عقود تأجير تمويلي - دفعات مقدمة عن اجمالي عقود التأجير التمويلي مبلغ

٩,٢٤٥,٨٩٥ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ (١,٩٤٧,٧٣١) ١,٩٤٧,٧٣١ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر

(٢٠١٤) (ايضاح ١٣)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٣٠. التزامات محتملة

خطابات الضمان

بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من قبل البنوك لصالح أطراف ثالثة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ مبلغ ١٦٥,٠٩٠,٥٠٦ جنيه مصري، في حين بلغ الغطاء النقدي لهذه الخطابات ٢٥,٥٥٤,٨٩٤ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ مبلغ ٨,٦٦١,٤١٣ جنيه مصري) (إيضاح ١٣) و مقابل ودائع مبلغ ١٧,٥٦٩,١٣٨ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ مبلغ ٢٠,٣٤٠,٧٤٠ جنيه مصري) (إيضاح ١٥) على النحو التالي:

المقابل ودائع	الغطاء النقدي	المعاادل	المبلغ بالعملة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٧,٣٩٦,٣١٤	٣,٨١٠,١٣٧	٩٨,١٥٢,٨٨٥	٩٨,١٥٢,٨٨٥
١٠,١٧٢,٨٢٤	٢١,٧٤٤,٧٥٧	٦٦,٩٣٧,٦٢١	٣٣,٤٦٨,٨١١
١٧,٥٦٩,١٣٨	٢٥,٥٥٤,٨٩٤	١٦٥,٠٩٠,٥٠٦	

الالتزامات التعاقدية
تتمثل في التعاقد مع مقاولي الباطن لتنفيذ الأعمال وقد تم تحميل الالتزامات المستحقة لمقاولي الباطن طبقاً لمستوى الإتمام المعتمد من الشركة .

٣١. الموقف الضريبي

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) وكذلك بعض الشركات التابعة لها تخضع لضريبة الدخل وقد تم احتساب ضريبة الدخل لكل شركة على حده ويمثل رصيد ضريبة الدخل الظاهر في قائمة الدخل المجمعة مجموع ضرائب الدخل عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ .

٣٢. دعاوى ومنازعات قضائية – الشركة القابضة

- بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ في ١٩٧٠/٣/١ قامت الشركة بشراء قطعة أرض فضاء من إدارة الأموال العامة التي آلت إلى الدولة وقامت بإنشاء عقار على هذه الأرض مكون من جراج وإحدى عشر دوراً متكرراً خلال الأعوام من ١٩٨٠ حتى ١٩٨١ ، وتم بيع الأديوار من الأرضى وحتى الخامس وتأجير الأديوار من السادس حتى الحادى عشر وذلك باعتباراً من يناير ١٩٨٤ .

- أقام المالك الأصلي للأرض (المدعى) دعاوى قضائية متعددة أمام المحاكم المختلفة وذلك بعد صدور القانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٧٤ والخاص بتسوية الأوضاع الناشئة عن فرض الحراسة وإنتهت هذه الدعاوى إلى صدور حكم محكمة القيم لصالح المدعى ورفض طعن الشركة بوقف تنفيذ الحكم بتثبيت ملكية المدعى لقطعة الأرض وإستلام المبانى المقامة على تلك الأرض (حكماً) مقابل إستلام الشركة مبلغ محدد بمعرفة المحكمة نظير ملكه مباني العقار وقد تسلمت الشركة هذا المبلغ.

- بتاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٤ قام المدعى بتنفيذ حكم محكمة القيم بتثبيت ملكية قطعة الأرض وإستلام المبانى المقامة على تلك الأرض (حكماً) دون التعرض لأي حائز بالعقار في حيازته ولم يتضمن الحكم إخلاء المبانى من حائزها، وبناء عليه قام المدعى برفع دعاوى أمام المحاكم بطلب الحكم بطرد مستأجرى الأديوار الستة من السادس حتى الحادى عشر المؤجرة بمعرفة الشركة وكذا دعاوى أخرى ضد الشركة وضد مشترى الأديوار من الأرضى وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود ابتدائية وذلك بطلب الحكم بطرد مشترى تلك الأديوار وتسليمها للمدعى خالية من الأشخاص والشواغل وعدم نفاذ أى تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشترى تلك الأديوار.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٣٢ - دعاوى ومنازعات قضائية - الشركة القابضة (تابع)

- وبتاريخ ٢٠٠٨/٩/٣٠ حكمت المحكمة لصالح المدعى وعدم نفاذ عقود البيع الإبتدائية الصادرة من الشركة في مواجهة المدعى عن الأدوار الأربعة من الثاني وحتى الخامس وقد استأنفت الشركة هذا الحكم وحكمت المحكمة الإستئنافية بجلسة ٢٠٠٩/٦/٢٣ برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وقد تم الطعن على حكم الإستئناف المشار إليه بمحكمة النقض ولم يتم تحديد جلسة لنظر الطعن حتى تاريخه.
- أما دعاوى الطرد المقامة من المدعى ضد مشترى الدورين الأرضي والأول فما زالت متداولة أمام محكمة استئناف القاهرة ولم يتم الفصل فيها بحكم نهائي حتى تاريخه ولم تقام دعوى قضائية ضد الشركة حتى تاريخه.
- وترى إدارة الشركة ومستشاروها القانونيين الخارجيين بأنه حتى الآن لا توجد دعاوى قضائية مرفوعة ضد الشركة عن طريق مشترى تلك الأدوار وأنه من غير المعلوم في الوقت الحالي ما قد يسفر عنه نتيجة هذا النزاع من تعويضات كضمان استحقاق مقرر على الشركة كبايعة لمشتري الأدوار من الأرضي وحتى الخامس. هذا إضافة إلى أنه يحق للشركة الرجوع قضائياً على وزارة المالية (جهاز الحراسات) بدعوى قضائية تتضمن مطالبة الجهاز برد مبلغ شراء الأرض والتعويض الجابر للأضرار التي أصابت الشركة والفوائد القانونية منذ بداية الشراء وحتى الآن. هذا وقد كونت الشركة مخصص لمقابلة هذا النزاع وتم رد هذا المخصص خلال عام ٢٠١١ بناءً على رأى المستشار القانوني للشركة.

٣٣ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

القيمة العادلة للأدوات المالية
تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والإلتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية والحسابات الجارية بالبنوك والأرصدة المدينة الأخرى، كما تتضمن الإلتزامات المالية التسهيلات البنكية من البنوك والقروض والأرصدة الدائنة الأخرى، وتشمل القيمة الدفترية لهذه الأدوات المالية تقديراً معقولاً لقيمتها العادلة.

خطر سعر الفائدة
تقوم الشركة بمرآقية توافق تواريخ إستحقاقات الأصول والإلتزامات المالية مع أسعار الفوائد المرتبطة بها.

خطر الائتمان
يتمثل خطر الائتمان في عدم قدرة العملاء الممنوح لهم الائتمان على سداد المستحق عليهم. ولحد من خطر الائتمان تقوم الشركة بتوزيع الائتمان الممنوح على عدد كبير من العملاء ويحق للشركة وفقاً لشروط التعاقد مع عملائها إستعادة الوحدات المباعة لهم في حالة توقفهم عن السداد مقابل إعادة المسدد منهم، كما تحصل الشركة على ضمانات مناسبة لخفض خطر الائتمان للحد الأدنى.

خطر العملات الأجنبية
يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في أسعار العملات الأجنبية والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والإلتزامات بالعملات الأجنبية.

خطر السيولة
يتمثل خطر السيولة في عدم قدرة الشركة علي سداد التزاماتها حسب الشروط التعاقدية مع الغير. وتقوم إدارة الشركة بصورة دورية بالتأكد من توافر السيولة اللازمة لسداد الإلتزامات في مواعيد إستحقاقها بدون تحمل خسائر أو المخاطرة بسمعة الشركة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٣٣- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

إدارة رأس المال
الغرض الرئيسي من إدارة رأس مال الشركة هو التأكد من وجود معدلات رأس مال جيدة لدعم النشاط وتعظيم منافع حاملي الأسهم. تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس مالها في ضوء التغيرات في شروط النشاط. لا توجد تغيرات حدثت في أهداف وسياسات الشركة خلال العام.

٣٤- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لعام ٢٠١٤ لتتماشى مع عرض القوائم المالية لهذا العام، وبينها كالتالي:

بعد التبويب	قبل التبويب	عملاء
٥٤٧,٢٤٤,٢٠٩	٥٤٥,٥٥١,٥١٣	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٧٧,٦٠٨,٤٨٨	١٨٣,٥٧٧,٦٠٧	الجزء المتداول من دائنو شراء أراضي
٣,١٩٠,٩٢١	٥,٣٤٢,٤٢٤	موردون ومقاولو مشروعات
٤١,٨٦٥,٣٤٥	٤١,٦٧٢,٠٧٩	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٢٨,١٩٢,٠٠١	١٢٨,٣٥٨,٦٨٤	دائنو شراء أراضي طويلة الأجل
٣,١٩٠,٩٢١	٥,٣٤٢,٤٢٤	