

شركة القاهرة للإسكان والتنمية
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة القاهرة للإسكان و التعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المستقلة
عن الفترة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧

المحتويات

الصفحة	
٣	تقرير الفحص المحتود للقوائم المالية الدورية المستقلة
٣	قائمة المركز المالي المستقل
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة
٥	قائمة الدخل الشامل المستقل
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
٧	قائمة التدفقات النقدية المستقلة
٨ - ٣٣	الإحصاءات المرفقة للقوائم المالية السنوية

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي للمعايير

لغز ٣٠ يونيو ٢٠١٧

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٦/٣٠	إيضاح	الأصول
٥,٣٩٦,٩٥٢	٥,٨٢١,٧٣٣	(٢)	أصول غير متداولة
٢٩٢,٥٤٠,٥٠٢	١٦٦,٥٥٠,٥٦٣	(٤)	أصول دائرية
٢٨١,٩٧٩,٧٢٩	١٨١,٩٧٩,٧٢٩	(٥)	استثمارات خارجية
٣١٧,٢٢١	٣١٧,٢٢١	(٦)	أصول دائرية في الشركات التابعة وشبكة
٣٥٠,٢٣٤,٤٧٨	٣٥٢,٦٥٩,٢٥٩	(٦)	إجمالي أصول غير متداولة
٣٨٤,٤٩٤,٨٥٢	١٨١,٥٦٧,٠٤٤	(٧)	أصول متداولة
٧١١,٨٤٨,٢٤٧	١٦٨,٢٥٥,٨٥٧	(٨)	مشتريات الإسكان والتعمير
١٣١,٨٤٨,١٠٢	٥٢٥,٤٠٧,٧٥٦	(٩)	مشتريات من أجل إقامة الإسكان
٣٦٨,٩٦٦,٩٦٨	٤٠٧,٩٠٩,٢٩٤	(١٠)	بعض وقت مدد مدد متددة ومتعددة مخزونات
٢٢,٥٢٢	١٩,٢٢٠	(١١)	استثمارات مالية (أصول) من خلال المراكز أو المراكز
٥٨٦,٤٣٤,٣٦٩	٨١٠,٠٣٩,٣١١	(١١)	أصول (أصول) وأصول (أصول)
١,٨٥٣,٥٤٤,٥٧٢	١,٠٩٣,٢١٨,٤٧٢		إجمالي أصول متداولة
٢,٢٠١,٧٨٠,٠٥٠	١,٣٤٥,٨٧٧,٧٣١		إجمالي الأصول
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	(١٦)	حقوق الملكية والإلتزامات
٢٨,٢٣٩,٩٨٥	٢١,٨٥٥,٩٩١	(١٦)	حقوق الملكية
١,٥٥١,٩١٦	٣,٥٥٢,٩٨٦	(١٦)	رأس المال المسدود والمتداول
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(١٦)	أصول (أصول)
٢٨٥,٩٢١,٩٥٣	٣٣٧,٨١٩,٦٥١		أصول (أصول)
٦٤,٥٠٥,٥١٨	١٢,٨٧٤,٩٤٠		أصول (أصول)
٨١٧,٨٨٢,٧٦١	٨٤١,٢٦٤,٨٣٧		إجمالي حقوق الملكية
٤,٩٦٦,٤٦١	٤,١٥١,٢٣٨	(١٦)	التزامات غير متداولة
٤٤,٩٨٥,١٦٠	٤٤,٩٠٣,٥٤٨	(٢٠)	قروض طويلة الأجل
١٩,٩٢٨,١٦١	٤٨,٧٥٩,٧٣٦		التزامات حالية
٤,٩٦٦,٤٦١	٤,١٥١,٢٣٨	(١٦)	إجمالي التزامات غير متداولة
٦,٥٦٢,٠٩٨	٤,٨٩٤,٤٩٨	(١٦)	التزامات متداولة
٦٤١,٩١١,١١٧	٦٣٧,٦٧٠,٨٠٤	(١٦)	أصول (أصول)
٧٦٦,٨٨٤	٨٠٦,٧٧٣	(١٦)	أصول (أصول)
٤٣,٦٨٦,٢٩٢	٣٨,٨٤٠,١٤٧	(١٦)	أصول (أصول)
-	١٦,٤٩٥,١٤٠	(١٦)	أصول (أصول)
٥١,١٨٢,٢٣٦	١,٢٧٧,٠٥٠	(١٦)	أصول (أصول)
٤٢٨,٥٧٧,٩٦٤	٥٩٦,٤٤٤,٢٠٩	(١٦)	أصول (أصول)
١٧١,٨٦٦,٨٠٥	٦٣٥,٤٨٤,٠٢٧	(١٦)	أصول (أصول)
١٩,٠٥٢,٠٦٤	١٥,٢١٤,٩٣٤	(١٦)	أصول (أصول)
٤,٤٦٣,١٠٥	٨,٨٧٦,٤٣٩	(١٦)	أصول (أصول)
١,٣١٥,٩٤١,١٦٨	١,٤٥٥,٧٥٣,١٣٨		إجمالي التزامات متداولة
١,٣١٥,٨٩٧,٧٥١	١,٤٠٤,٨٩٣,٨٩٤		إجمالي الالتزامات
١,٢٠٣,٧٨٠,٠٥٠	٢,٢٤٥,٨٧٧,٧٣١		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد الطيب

مدير الإدارة المالية والإدارية

ليلى اسماعيل سيد

الإيصاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة

تقرير الفحص المحدود من قِبل

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل السنوي

عن ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧

الستة أشهر المنتهية في ٢٠١٧/٦/٣٠ جنية مصري	الستة أشهر المنتهية في ٢٠١٦/٦/٣٠ جنية مصري	الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٠١٧/٦/٣٠ جنية مصري	الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٠١٦/٦/٣٠ جنية مصري
١٢,٨٧٤,٦٢٠	٥,٨١٠,٤٥٠	٣,٦٦٠,٩٦٥	٧,٧٣١,٣١٢
أرباح الفترة			
١٢,٨٧٤,٦٢٠	٥,٨١٠,٤٥٠	٣,٦٦٠,٩٦٥	٧,٧٣١,٣١٢
الدخل الشامل الأخر			
إجمالي الدخل الشامل			

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٢

رأس المال	حقوق مساهمي	احتياطي عام	احتياطي رأسملي	احتياطي مخصص	احتياطي مخصص	احتياطي مخصص	احتياطي مخصص
حصة مصرية	حصة مصرية	حصة مصرية	حصة مصرية	حصة مصرية	حصة مصرية	حصة مصرية	حصة مصرية
٤٥٠,١٤٠,٠٠٠	٧٨,١٧٩,٩٥٥	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢,١٢٦,٣٤٦	٧٨٥,٤٣٦,٩٥٣	١٤,٥٠٥,٥١٤	١٤,٥٠٥,٥١٤	١٤,٥٠٥,٥١٤
-	٣,٢٢٥,٢٧٦	-	-	١١,٢٨٠,٣٤٢	(٣٤,٥٠٥,٥١٤)	-	-
-	-	-	-	(٩,٣٩٢,٥١٤)	-	-	-
-	-	-	-	-	(١٩,٥٥٤,٦١٠)	-	-
٤٥٠,١٤٠,٠٠٠	٨١,٨٥٥,٦٦٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢,١٢٦,٣٤٦	٣٢٢,٨١٩,٦٥١	١٢,٨٧٤,٢٩٠	١٢,٨٧٤,٢٩٠	١٢,٨٧٤,٢٩٠
٤٥٠,١٤٠,٠٠٠	٨٤,٠٨١,٦٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢,١٢٦,٣٤٦	٣٢٢,٨١٩,٦٥١	١٢,٨٧٤,٢٩٠	١٢,٨٧٤,٢٩٠	١٢,٨٧٤,٢٩٠
-	٤,١٤٤,٨٨٤	-	-	٨٨,٥٥٤,٢٢٥	(١١,٨١٩,٦٥١)	-	-
-	-	-	-	(١٩,٥٥٤,٦١٠)	-	-	-
-	-	-	-	-	(١٩,٥٥٤,٦١٠)	-	-
٤٥٠,١٤٠,٠٠٠	٨٨,٢٢٦,٩٦٥	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢,١٢٦,٣٤٦	٣٢٢,٨١٩,٦٥١	١٢,٨٧٤,٢٩٠	١٢,٨٧٤,٢٩٠	١٢,٨٧٤,٢٩٠

رصيد ٢٠١٢

محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مخصصة

أرباح مخصصة (أرباح عن عام ٢٠١١)

أرباح الفترة

رصيد ٢٠١٢

رصيد ٢٠١٢

محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مخصصة

أرباح مخصصة (أرباح عن عام ٢٠١١)

أرباح الفترة

رصيد ٢٠١٢

الإيضاحات المرتبطة من إيضاح (١) إلى (٣٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الشريفة المستقلة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية (مستمرة)

عن السنة أشهر العشرة في ٣٠ يونيو ٢٠١٧

٢٠١٦/٢٠١٧	٢٠١٧/٢٠١٨	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,٦٨٠,٧٢٢	١٦,٤٧٣,١٤٢	(٣)
٣٥٣,٨٧٠	٥٤٢,٦٥٦	(٤)
٢,٠٧٢,٠	٣٣٨,٧٥٠	(٥)
(٨٦,٢٠٤)	-	(٦)
١,٠١٦,٦١٧	-	
٢١,٧٦٥,٨٦٣	٢٥,٩٨٥,٠٠٥	
(٢٩,٥٥٨,٢٧٨)	(٢٤,١٣٢,٢٧٥)	
٣,٢٣٣	٣,٢١٣	
٨,٨٦٢,١٨١	١٩,١٧٠,٢٩٤	
٥٣,٠١٩,٤٦٠	٢,٨٥٧,٨٠٩	
(٣٩,٦٩٦,٧٢١)	(٥٩,٢٩٥,٨٩٠)	(٨)
(٢٣,٧٠٣,٣٩٨)	(٩٣,٥٥٩,١٤٤)	
(٣٠,٦١٢,٤٦٦)	(٣٩,٩٠١,٢٥٧)	(١٠)
٢٤,٠٧٦,٤٠٣	(٤,٨٤٦,١٤٥)	
-	٢٩,٤٩٥,١٤٠	
(١٩,٨٨٢,٢٤١)	(١٩,٩٠٧,٣٨٦)	
٤٨,٥٣٠,٠١٧	١١٧,٩١٤,٥٤٧	
(٥١,٠١٢,٤٠٣)	١٥,١٢٠,٥٤٣	(١٤)
(٢١,٨٦٠,٧٦٩)	(٢٧,٨٨٨,١٣٩)	(١٥)
(١٧,٧٠٦,٨٩٥)	(٧,٨٦٥,٤١٤)	
(٨٠,٨٢٩,٨٩٧)	(٥٥,٧٧٥,٤١٧)	
(٢,٦٦٦,٦٥٩)	(٢,٩١٧,٤٣٧)	(٢)
١٧,٠١٢,٦٤٣	٢٢,٠٨٧,١٠٦	(١٠)
(٨,٥٠٠,٠٠٠)	-	(٥)
(٦,٨٧٢,٤٦٢)	(١,٦١٠,٩٩٩)	
٣,١٤٥,٧٢٩	١٧,٩٠٧,٧٧٣	
٢٥,٥٩٤,٨٥١	(٤,٠٤٠,٣١٣)	
(٢,١٧١,٢١٢)	-	
(٧٣٥,٦١٠)	(٧٦٤,٨٨٤)	
(١١,٠٥٧,٥٠٠)	(٤,٩٢٩,٢١٣)	
٧٨,١٤٥,٣٩٧	(٩,٧٣٤,٤١٠)	
٢,٢١١,٨١٧	(٤٧,٦٠٧,٠٣٤)	
٢,١٨٣,٩٩٥	٥١,٤٠٣,٩٢٨	
٢,٤١٥,٢١٧	٢,٧٩٦,٥٧٤	(١٠)
٥٠,٦,٥٥٤,٣٧٣	٥١,٠,٢٩,٣١١	
(٥٠٤,١٣٦,١٥٥)	(٥٠٦,٢٤٩,٧٣٧)	
٢,٤٠٥,٣٠٧	٢,٧٩٦,٥٧٤	(١٠)

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل

أرباح الخسائر قبل الضرائب والتكاليف

أرباح الخسائر قبل الضرائب والتكاليف

الاستهلاك في قيمة الممتلكات

رد الاستثمارات في قيمة الممتلكات

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

في الممتلكات المملوكة أو المستأجرة

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإصدار: ٢٠١٧ المراجعة: ٢٠١٧

٣٠ يونيو ٢٠١٧

٢ - نبذة عن الشركة

١-١ معلومات عن الشركة
شركة القاهرة للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والمقيدة بالسجل التجاري رقم ١٣٩٨٤٣ مدينة القاهرة بتاريخ ١٩٦٩/١٢/٢١ هذا وقد تم توفيق أوجدان الشركة بموجب قرار الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ١٩٩٧/٤/٢٩ وخروجها من نطاق تطبيق أحكام قانون قطاع الأصول العام رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ولائحته التنفيذية رقم ١٩٩٧/٤/٢٩ على النظام الأساسي للشركة بموجب مسعر تصديق رقم ٥٨٢ لسنة ١٩٩٧ - توفيق الشركات رقم ١١٦١٩ لسنة ١٩٩٧ لتوفيق أوجدان الشركة رقم إيداع ١١٦١٩ لسنة ١٩٩٧.

الشركة الأم هي شركة نابونيرز القابضة للاستثمارات المالية (ش.م.م.)

٢-٢ غرض الشركة

- مزاولة كافة الأنشطة المتعلقة بالتنمية العقارية للأراضي والسكنى والمنشآت بما في ذلك الحصول على كافة الأراضي والعقارات وربيعها وتأجيرها وكذا القيام بأعمال تطوير المدن والقرى والمناطق الأساسية وذلك بكافة محافظات الجمهورية وشراء وإنشاء واستغلال وتأجير وبيع جميع المبنى والمبنى والأراضي.

- وللشركة إنشاء وإدارة واستثمار جميع المنشآت السكنية والإدارية والساحية والترفيهية وكافة المنشآت اللازمة لتنفيذ الأعمال، وجميع المنشآت العقارية والمالية والتجارية والمزاجية والترفيهية المتعلقة بهذه الأراضي وكذلك القيام بأعمال التصميمات والاستشارات الهندسية والإشراف على التنفيذ للغير.

- كما تتولى الشركة تأجير وحداتها السكنية تبعاً لنظام التأجير التسويقي طبقاً للقانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٥.

- وللشركة المشاركة أو الترخيم والتنفيذ عقود البناء والتسويق والتمويل (B.O.T) Build Operate Transfer مع الشخصيات الاعتبارية.

٣-١ القيد بهورصة الأوراق المالية

الشركة منبذة بالبورصة المصرية

٤-١ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المستقلة للشركة عن الفترة الشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠١٧.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الاستمرارية وسبب التكلفة التاريخية فيما عدا الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

المعاملات المحاسبية المطبقة هذه الفترة هي تلك المعلنة في العام السابق.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

- ٢-٢ الاعتراف بالإيرادات
- يتم الاعتراف بالإيراد إلى المدى الذي تتوفر فيه درجة كافية من التأكد بأن المنافع الاقتصادية المربطة بالمعاملة سوف تتدفق للشركة ويمكن قياس قيمة الإيراد بشكل موضوعي. يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق بالمقابل بعد خصم أي خصم تجاري أو خصم كمية أو ضرائب مبيعات أو رسوم.
- فيما يلي الاعتبارات الخاصة التي يجب أن تحقق قبل الاعتراف بالإيراد:
- إيرادات بيع الوحدات

تتحقق الوصفة الثلاثة للإيراد الخامس: بيع وحدات مشاريع الإسكان والتعمير عند تحويل المخازن والمنافع الأساسية للمشترى والتي تتحقق بإنهاء التعاقد الفعلي للوحدة.

 - إيرادات أيجار الاستثمار العقاري

يتم الاعتراف بإيرادات الأيجار بنظام الأرباح أو الخسائر باستخدام القسط الثابت على مدة العقد وتدرج في بند الإيرادات الأرباح أو الخسائر.

 - فوائد دائنة

يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر على أساس نسبة زمنية محددة في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصول.

 - البيع بالتقسيط

يتم الاعتراف بسعر البيع بمرور الفوائد كإيراد في تاريخ البيع ويكون سعر البيع هو القيمة الحالية للمقابل ويتم تحديدها بخصم قيمة الأقساط المستحقة باستخدام سعر الفائدة المستهدف. ويتم الاعتراف بالفوائد الموجلة كإيراد عند استحقاق وعلى أساس التفاضل الزمني أي أن أي الأقساط سعر الفائدة المستهدف.

٣-٢ الافتراض

يتم الاعتراف بالافتراض مبدئياً بالقيمة التي تم استلامها. ويتم كسرها المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة، إلا إذا كان لدى الشركة الحق في تأجيل سداد ومديد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ السريان، ويتم عرض رصيد القروض ضمن الالتزامات طويلة الأجل.

ويتم قياس القروض والافتراضات بمرور بعد الاعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستوعبة بطريقة معدل الفائدة الفعالة. وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن استهلاك الالتزامات بالانقضاء إلى عملية الاستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعال بنظام الأرباح أو الخسائر. ويتم احتساب التكلفة المستهلكة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحصول على الافتراضات والتعويض أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال. وتدرج الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في نسبة الأرباح أو الخسائر.

تكلفة الافتراضات

يتم رسملة تكاليف الافتراضات المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل الممول والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في الافتراض المحددة له أو لبيعها، جزء من تكلفة الأصل. ويتم تحميل تكاليف الافتراضات الأخرى كخسوف في الفترة التي تحققت فيها. وتتمثل تكاليف الافتراضات في أقوائد والتكاليف الأخرى التي تنفيها الشركة لافتراض الأموال.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإبصاحات المستمرة للتوائم المالية التورية المستقلة

٣٠ يونيو ٢٠١٧

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٤ ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم الاعتراف بأصول والتزامات الدخل للأجل للفترة الجارية والفترات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداده المستحقة للضرائب.

ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بصريية الدخل المؤجلة بالتتابع بطريقة الائتمانات على الفروقات المؤجلة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للأعراض الضريبية (الأساس الضريبي) وميزانها المبرجة بالميزانية (الأساس المحاسبي) وذلك باستخدام سعر الضريبة المطبق.

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

يتم إدراج الضريبة الجارية والمبرجة كإيراد أو مصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة، فيما يخص الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

٢-٥ الاستثمارات العقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية والتي يحتفظ بها لتحقيق أرباح أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولاً بالتكلفة ، تتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الانضمام وأية نفقات مباشرة متعلقة بهذا. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم جميع الإهلاكات، وأهم، استهلاك في القيمة. ويتم حساب الإهلاك، بإخراج طريقة القسط الثالث طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل.

٢-٦ الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم جميع الإهلاكات والخسائر المترتبة. لا يتم تعديل القيمة. وتضمن 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 كبالذات. وذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف. ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى، في قائمة الأرباح أو الخسائر عند تحققها.

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في المكان والموقع التي يصبح عليها قادراً على التشغيل بالطريقة التي حدتها الإدارة ، ويتم حساب الإهلاك بإخراج طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل على النحو التالي:

العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)

٥ - ٥٠

٥

٥

١٠ - ١٦,٦٦٧

١٠

ببنا

مدنى وإنشاءات ومرافق

تحسينات في أماكن مسكنة

وسائل نقل وإنشاءات

عدد وأدوات

أثاث ومعدات مكاتب

٦ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٦-٢ الأصول الثابتة (تابع)

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 الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل.

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

تقوم الشركة بحثل دوري في تاريخ كل سريانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أصبح غير مجدٍ عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الاستردادية، فمماثل أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الاستردادية. وتثبت خسائر اضمحلال بقيمة الأرباح أو الخسائر.

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 اضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الاستردادية له أو تكسده القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالإضافة 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 بغضبة الأرباح أو الخسائر.

٧-٢ 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 أصبح غير مجدٍ. وإذا قُطع ، كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة الناتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل والفر على التوقعات الدفترية في المستقبل المستقرة 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 أصبح غير مجدٍ ، عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنفعة عن قيمته الاستردادية ، فيعتبر أن الأصل قد أصبح غير مجدٍ وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الاستردادية. وتثبت خسائر اضمحلال بقيمة الأرباح أو الخسائر.

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 اضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الاستردادية له أو تكسده 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 بغضبة الأرباح أو الخسائر.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المعتمدة (تابع)

٨-٢ النقدية وما في حكمها
يخضع إعداد قائمة التدفقات النقدية فإن النقدية وما في حكمها تشمل النقدية بالصندوق، الحسابات الجارية بالبنوك، والودائع لأجل التي تستحق خلال ثلاثة أشهر.

٩-٢ اسوددون والمصروفات المستحقة
يتم الاعتراف بالالتزامات بالتقييم التي سيتم دفعها في المستقبل وذلك مقابل لتسليم والخدمات التي تم استلامها سواء استلمت الشركة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

١٠-٢ المخصصات
يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حتمي نتيجة لحادث عارض، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفعا خارجيا للسداد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير سيثوق بسلع الالتزام. ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ الميزانية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون التأثير القيمة الزمنية لتلك جوهرية فيجب أن يكون السيلغ المعترف به كحسم من هو القيمة الحالية للإلتزام المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام.

١١-٢ التأسيسات الاجتماعية
تقدم الشركة مساهمات للهيئة العامة للمحاضرات والتأمينات الاجتماعية وحسابات كسبية من رواتب الموظفين. وتعتبر التزامات الشركة على هذه المساهمات والتي تعتبر للمصاريف على أساس القيمة.

١٢-٢ 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. ويتم إدراج جميع الفروق بقلبية الأرباح أو الخسائر.
- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولي.
- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ التي أحدثت فيه القيمة العادلة.

١٣-٢ الالتزامات المحتملة و الأصول المحتملة
لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في الميزانية. يتم الإجماع عليها إلا إذا كانت إمكانية التدفق للخارج للمصادر المحسنة للسفحة الاقتصادية مساهمة. لا يتم الاعتراف بالأصل المحتمل في القوائم المالية ولكن يفصح عنه عندما يكون التدفق الداخل للمنفعة الاقتصادية متوقفاً.

١٤-٢ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة
تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركة الأم والشركات التابعة لها وكبار المديريين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وأعمال أيهما الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل الأطراف ذات العلاقة، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة.

١٥-٢ قائمة التدفقات النقدية
يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٦-٢ المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل + المصروفات الإدارية والعسوية والمصروفات الأخرى مع إزاحتها بقائمة الأرباح أو الخسائر في السنة المالية التي تمعنت فيها تلك المصروفات.

١٧-٢ العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستقلة لأرصدة خسائر الإضمحلال. يتم قياس خسائر الإضمحلال بالنسبة بين القيمة الدفترية للعملاء والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة. ويتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال بقيمة الأرباح أو الخسائر. ويتم الاعتراف بزيادة خسائر الإضمحلال في الفترة التي حدثت فيها.

١٨-٢ الاستثمارات

الاستثمارات في شركات تابعة

الاستثمارات في شركات تابعة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها سيطرة. ويفترض وجود السيطرة عندما تمتلك الشركة القابضة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها ما يزيد عن ٥٠% حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات الاستثنائية التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل سيطرة.

وتتم المساهمة عن الاستثمارات في شركات تابعة بالتقوائم المالية المستقلة بالتكلفة محسوبة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الإضمحلال ويخرج بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة.

ويتم رد قيمة الخسارة الناجمة عن إضمحلال القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي حدثت فيها الرد.

الاستثمارات في شركات شقيقة

الاستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات يكون الشركة فيها نفوذ مؤثر وأنها إما ذات شركة تابعة كما أنها ليست حصة في مساهمة مع شركة أمه وإلا ففرض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها نسبة ٢٠% أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تستلزم نفوذا مؤثرا.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالتقوائم المالية المستقلة بالتكلفة محسوبة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الإضمحلال ويخرج بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة.

استثمارات في سندات حكومية

يتم تقييم الاستثمارات في سندات حكومية بالتكلفة وفي حالة وجود انخفاض في قيمتها يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الإضمحلال وتحصيله على قائمة الأرباح أو الخسائر عن الفترة لكل استثمار على حدة.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٨-٢ الاستثمارات (تابع)

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي أصول مالية تم تزيينها طبقاً
لنموذج القيمة العادلة إما كأصول محفوظ بها لأغراض المناجاة حيث تم اقتناؤها لغرض
البيع في مدى زمني قصير أو أصول مالية تم تصديقها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة
من خلال الأرباح أو الخسائر
عند الاعتراف الأولي، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
بالقيمة العادلة
يتم إثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالميزانية بالقيمة العادلة
ويتم الاعتراف بفروقات التقييم بقلصة الأرباح أو الخسائر
يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر بيع الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو
الخسائر بقلصة الأرباح أو الخسائر

١٩-٢ إيجار تمويلي

تدرج القيمة الإيجارية المستحقة عن عقود التأجير التمويلي، كما وردت، في قائمة الأرباح أو
الخسائر الخاصة بالمستأجر خلال كل فترة مالية
يدرج ما يتكبده المستأجر من مصاريف صيانة و إصلاح الأصول المؤجرة - بما يتفق مع
الأعراس التي أعدت لها و وفقاً للتعليمات التي يسلمها إليه المؤجر بشأن الأسس الفنية
الواجب مراعاتها سواء كانت مقرر أو بواسطة أو بواسطة المورد أو الممول - بقلصة
الأرباح أو الخسائر خلال كل فترة مالية
إذا قام المستأجر في نهاية العقد باستخدام حق شراء المال المستأجر بثبت هذا المال كأصل
ثابت بالقيمة المدفوعة لممارسة حق شراء المال والموافق جاريها طبقاً للعقد ويتم إهلاكه على
مدار العمر الإنتاجي المتبقي المقدر له وفقاً للفترة والمخاطر التي تبنيها المستأجر
للأصول الممثلة

٢٠-٢ البيع مع إعادة الاستئجار

إذا تم المؤجر بتأجير مال إلى مستأجر ويكون هذا المال قد أكت ملكيته إلى المؤجر من
المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير تمويلي وفي هذه الحالة يجب أن
يقوم المستأجر بقلصة الأرباح أو خسائر ناتج عن الفرق بين ثمن البيع و صفاء
القيمة الدفترية للأصل في دفاتره و يتم استئجار هذا الفرق على مدار مدة عقد التأجير

٢١-٢ مشروعات الإسكان والتعمير (تحت التنفيذ - تامة)

مشروعات غير تامة

تشتمل على تكلفة إقتناء أو ائتمان أو ائتمانها في مشروعات التعمير والإسكان مضافة إليها
كافة التكاليف المتوقعة بتسمية وتطوير تلك الأرض وكذلك تكلفة التشييد والوحدات والتي لم
تصل إلى مرحلة الإتمام

مشروعات تامة

تشتمل على تكلفة إقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وأعمالها وتجهيزها ومدها بالمواقيت و
تكلفة الإنشاءات التي قد تشيد عليها والتكاليف الأخرى التي تتضمنها المنشأة للوصول بها
إلى الحالة التي تجعلها صالحة للاستخدام

وفي تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صفاء القيمة
البيعية أيها أقل وتعمل قسمة الأرباح أو الخسائر بغية الإمتحلال عن التكلفة في حالة
وجوده

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢٢-٢ الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجب ٥% من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تحديد هذه المدة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠% من رأس مال الشركة المعتمد وما في أكثر الاحتياطي تعين العودة إلى الإنشاع ويتم استفساره بناءً على قرار من الجمعية العمومية.

٢٣-٢ التقديرات المحاسبية

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية التورية المستقلة

٢٠١٧ و ٢٠١٦

٤ - استثمارات عقارية

٢٠١٦/١١/٣١	٢٠١٧/١/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣
١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣

أو ا.م.م.

٥ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

٢٠١٦/١١/٣١	٢٠١٧/١/٣٠	نسبة المساهمة %	نسبة الملكية %
جنيه مصري	جنيه مصري		
استثمارات في شركات تابعة			
٤٨,٠٠٠	٤٨,٠٠٠	٢٨	٢٨
٩٩,٣٢٧,٧١٠	٩٩,٣٢٧,٧١٠	٥٨,١	٥٨,١
١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠	١٨٧,٥٠
١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠	٧٥,٠٠٠	٧٥
٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨	٩٩,٩٨
٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨	٩٩,٩٨
٩٩,٩٨٦,٦٧٠	٩٩,٩٨٦,٦٧٠		
استثمارات في شركات شقيقة			
٨٧,٥٠٠	٨٧,٥٠٠	٨٧,٥٠	٧٣
٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٥٠,٧٩٦,٢٩٦	٥١
٨,٥٠٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠		١٧
٨٢,٠٣٣,٠٥٩	٨٢,٠٣٣,٠٥٩		
١٨١,٩٧٩,٧٢٩	١٨١,٩٧٩,٧٢٩		

شركة القاهرة لإدارة الميناء والصين (ش.م.م.)
شركة القاهرة للتأمينات والتأمينات (ش.م.م.)
شركة نمو للاستشارات (ش.م.م.)
شركة القاهرة للتأمينات والتأمينات (ش.م.م.)
شركة القاهرة للتأمينات والتأمينات (ش.م.م.)
شركة القاهرة للتأمينات والتأمينات (ش.م.م.)

شركة القاهرة للتأمينات والتأمينات (ش.م.م.)
شركة القاهرة للتأمينات والتأمينات (ش.م.م.)
شركة القاهرة للتأمينات والتأمينات (ش.م.م.)

أ/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتمال في شركة القاهرة للتأمينات والتأمينات (ش.م.م.) من خلال شراء عدد ١٢٧٥٠ سهم بدينار ١٢٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية عشرة دراهم) ونسبة مساهمة ٥١% من رأس مال الشركة. وكانت أيضا شراء عدد ١٨٧٥ سهم بالقيمة الاسمية بدينار ١٨٧,٥٠٠ جنيه مصري من أحد المساهمين وبذلك يبلغ إجمالي عدد الأسهم في شركة القاهرة للتأمينات والتأمينات ١٤٦,٢٥٠ سهم بنسبة ٥٨,٤% وبلغ ١٤٦,٢٥٠ جنيه مصري.

وبذلك عام ٢٠١٢ قامت شركة القاهرة للصناعات والتأمينات والتأمينات (ش.م.م.) بزيادة رأس المال المصدر. وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بشراء حصتها بدينار ٩٩,٣٢٧,٧١٠ جنيه مصري موزع على عدد ٩٩,٣٢٧,٧١٠ جنيه مصري في تاريخ المركز المالي موزعة على عدد ٩٩,٣٢٧,٧١٠ سهم.

ب/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتمال في شركة نمو للاستشارات (ش.م.م.) من خلال شراء عدد ١٨٧٥٠ سهم بدينار ١٨٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية ثمانية دراهم) ونسبة ٧٥% من إجمالي رأس مال شركة نمو للاستشارات (ش.م.م.).

ج/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتمال في شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م.) من خلال شراء عدد ٥٥,٠٠٠ سهم ونسبة مساهمة ٥٥% من رأس مال الشركة المصدر. والبالغ ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري. وبذلك رأس مال شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م.) المدفوع ٢٥١,٠٠٠ جنيه مصري. وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بشراء حصتها واندلعة ١٢٧,٥٠٠ جنيه مصري. وتاريخ ٢ سبتمبر ٢٠١٣ قامت الشركة بشراء عدد ٢٠,٠٠٠ سهم من أحد المساهمين بدينار ٥٠,٠٠٠ جنيه مصري، وبذلك بلغ إجمالي عدد الأسهم ٧٥,٠٠٠ سهم بنسبة ٧٥% من رأس مال الشركة وإجمالي قيمة ١٨٧,٥٠٠ جنيه مصري في تاريخ المركز المالي.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية التورقية السنوية

٢٠١٧/٢٠

٥ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة (تابع)

- د/ خلال عام ٢٠١٥ قامت الشركة بالاشتراك في شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩٩٨٠ سهم بمبلغ ٩٩٩,٨٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) (٩٩,٩٨% من إجمالي رأس مال الشركة) وكانت الشركة بسند ١٠% من قيمة رأس المال المصدر عند الإكتتاب على أن يتم إستكمال رأس المال المصدر لاحقاً.
- هـ/ خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة بالاشتراك في شركة كابرو بروينزيم ليسند (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٦٦٦٨ سهم بمبلغ ٩٩٩,٨٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم خمسة وعشرون جنيهات) (٦٦,٦٨% من إجمالي رأس مال الشركة) وكانت الشركة بسند ٤٠% من قيمة رأس المال المصدر عند الإكتتاب على أن يتم إستكمال رأس المال المصدر لاحقاً.
- و/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاشتراك في شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٨٧٥٠ سهم بمبلغ ٨٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) (٣٥% من إجمالي رأس مال الشركة).
- ز/ خلال عام ٢٠١٦ تم تحويل الإستثمار في شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م) (شركة تابعة) إلى بند إستثمارات في شركة لوتس للفنادق نتيجة لتغير السيطرة على شركة الإستثمار فيها وبقاء نموذج مؤثر لها.
- ح/ خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة بالاشتراك في صندوق المصريين للإستثمار العقاري بتسبة ١٧% من إجمالي رأس مال الصندوق بمبلغ ٨,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري.

٦ - استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الإستحقاق

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/١/٣٠	أكثر من عام
جنيه مصري	جنيه مصري	سندات حكومية
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤	
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤	

٧ - مشروعات الإسكان والتعمير

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/١/٣٠	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
جنيه مصري	جنيه مصري	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
٢٤١,٥٦٠,٦٤٩	٢٧٧,٨١١,٠٠٦	
٢٤,٨٦١,٢٠٤	٣,٧٥٦,٠٣٨	
٢٨٤,٢٢٤,٨٥٣	٢٨١,٥٦٧,٠٤٤	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات: الماتعة الأرقام المالية الدورية المستقلة

٣٠ يونيو ٢٠١٧

٨ - عملاء

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٦/٣٠	
جنية مصري	جنية مصري	حساب - تملك
٢٢٠,٥٨٣,٤٦٢	٢٦٢,٠٩٧,٥٣٢	حساب - إسماء
٣١,٥٧٥,٤٦٢	٤٥,٤٧٠,٧٩٩	يخصم: إمدادات لواء لتسديد مؤجلة على العملاء
(٣٠,٤٢١,٥٤٩)	(٣٥,٠٩٤,٩٩٢)	
٢١٥,٧٣٧,٣٧٥	٢٧٢,٥٠٢,٣٣٥	يخصم:
		الانسحاب في قيمة العملاء
(٣,٨٨٩,١٢٨)	(٤,٢٢٧,٤٧٨)	
٢١١,٨٤٨,٢٤٧	٢٦٨,٢٧٥,٨٥٧	

تتمثل حركة الانسحاب في قيمة العملاء كما يلي:

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٦/٣٠	
جنية مصري	جنية مصري	رصيد أول الفترة / الملم
(٣,٨٨٩,١٢٨)	(٣,٨٨٩,١٢٨)	الانسحابات من قيمة العملاء
(١٥٦,٧٠٤)	(٣٣٨,٣٥٠)	رد الانسحابات من قيمة العملاء
٨٩,٢٠٤	-	رصيد آخر الفترة / الملم
(٣,٨٨٩,١٢٨)	(٤,٢٢٧,٤٧٨)	

- يتم تحديد الانسحاب في قيمة العملاء بناء على إدارة الشركة ذات صلة على موقف العملاء وإمكانية تسديد تلك المديونيات.

- قدمت الشركة بقرار حوالة حق بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٣ احتفظ به بعض العملاء إلى البنك العربي الأفريقي الدولي بقيمة ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري شاملة القوائد.

وقامت الشركة بتحويل أوراق بعض بسيلع ٣٠,٢٧٠,٧٨٧ جنية مصري مقابل ذلك قام البنك بأداء مبلغ ١٨,٦٥٢,٩٨٠ جنية مصري وربطه وفتح لأجل بمبلغ ٧,٢٧٦,٠٤٦ جنية مصري متعلق عليه لمبالغ البنك تضمناته، لأوراق مالية مودعة لدى البنك (إيضاح ١١) بعد خصم الساريات الإدارية بمبلغ ٥٩٤,٠٠٠ جنية مصري وقوائد (ذكية بمبلغ ٨,٨٤٦,٧٦١ جنية مصري).

٩ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٦/٣٠	ملحمة العلاقة	
جنية مصري	جنية مصري	شركة شقيقة	شركة المعمر للاستشارات (ش.م.م)
٣٤,٦٩١,٨٨٤	٣٤,٦٩٣,٤٨٤	شركة شقيقة	شركة لوتس للفنادق والمنجيات (ش.م.م)
٣,٣٤٤,١٣١	٣,٤٤٦,١٢١	شركة تابعة	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)
٢٢٠,٧٣٠,٣١٩	٢٠٧,٩٣١,٣١٩	شركة تابعة	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
٥٣,٢١٦,٨٨٧	٥٣,٢١٦,٨٨٧	شركة تابعة	شركة القاهرة للإدارة الإداري والمالية (ش.م.م)
٣٨٦,٩٧٦	١,٣١١,٥٩٩	شركة تابعة	شركة القاهرة الحديثة لإدارة المطرقة (ش.م.م)
١٩,٢١٥,٦٣٨	٢٤,٩٠٥,٣٣٦	شركة تابعة	شركة كبرى برومبش أيمان (ش.م.م)
١٨٠,١٨٥	-	شركة تابعة	
٤٣١,٨٤٨,١٠٧	٥٢٥,٤٠٧,٧٤٦		

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات السنوية للقوائم المالية المجمعة المستقلة

٣٠ يونيو ٢٠١٧

٩ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة (تابع)

ب - مستحق إلى طرف ذو علاقة

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٦/٣٠	طبيعة العلاقة
جنيه مصري	جنيه مصري	الشركة
-	١٣,٩٥٠,٠٠٠	القابضة
-	٢,٥٥٥,١٤٠	شركة تابعة
-	١٦,٥٠٥,١٤٠	

١٠ - مصروفات مدفوعة مقدماً ومتحصلات أخرى

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٦/٣٠	مصرفات مدفوعة مقدماً
جنيه مصري	جنيه مصري	عقود تعمير تمويلي - دفعات مقدّمة (إيجار ٢٤)
٢٧,٨٤١,٨١٢	٣٩,٢٧٩,٩٩٢	موردين ومقاولين - دفعات مقدّمة
٣١٣,٩٤٥,٢١٨	٣٤٠,٢٩٣,٦٠٩	دفعات مقدّمة لشراء أصول ثابتة
٤,٠٨٠,٥١٥	٢,٤٥٨,٥٠٧	مصلحة الخبز كلب - صيرائب مستدة للمحكمة
٨٧٥,٠٥٦	٩٦٤,٦٠١	مدافع مدفوعة للعاملين تحت حساب توظيف ٢٠١٥/٢٠١٦
٢٥,١٩٨	٢٥,١٩٨	إيرادات مستحقة
٤,٢٢١,٣٩٠	٢,٩٠٢,٣٢٩	أرصدة مدينة أخرى
٦,٦٥٠,٠٠٠	٦,٦٥٠,٠٠٠	إيرادات فوائد مستحقة *
٤,٣٩٠,٦٤٠	٧,٠٨٧,٨٧٩	يخصم :
٣٦٢,٧٢٩,٨٥٦	٣٩٩,٩٣٢,١١٦	اضمحلال في قيمة أرصدة مدينة أخرى
٦,٤١٤,٠٣٥	٨,٤٥٤,١٠٤	
(١٧٦,٩٣٦)	(١٧٩,٩٣٦)	
٣٦٨,٩٦٦,٩٦٨	٤٠٧,٩٠٩,٢٩٤	

* لأغراض إعداد قائمة التدفقات المالية التماثل حركة إيرادات الفوائد المستحقة كما يلي :

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٦/٣٠	رصيد أول الفترة / الم.م
جنيه مصري	جنيه مصري	فوائد مستحقة خلال الفترة / العام
٢,٢٥٣,٣٤٦	٦,٤١٤,٠٣٥	فوائد معصلة خلال الفترة / العام
٤٦,٠٢١,٢٤٥	٢٤,١٢٢,٢٧٥	رصيد آخر الفترة / العام
(٤٠,٨٦٩,٤٥٦)	(٢٠,٠٨٢,٧٠٩)	
٦,٤١٤,٠٣٥	٨,٤٥٤,١٠٤	

١١ - نقدية بالصندوق وندى البنوك

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٦/٣٠	نقدية بالصندوق
جنيه مصري	جنيه مصري	حسابات جارية
٩٠,٨٣٦	٧٤٤,٠٠٣	حسابات جارية (أرصدة دائنة)
٥١,٣٣٨,٠٩٢	٤,٥٣٥,٤٦٣	والتابع لأجل *
(٢٥,٣٠٠)	(١,٤٨٢,٨٩٢)	
٥٠٥,٠٣٠,٧٤١	٥٠٦,٩٤٢,٧٣٧	
٥٥٦,٤١٤,٦٦٩	٥١٠,٠٣٩,٣١١	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣٠ يونيو ٢٠١٧

١١ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك (تابع)

النقدية وما في حكمها

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٦/٣٠	
جنية مصري	جنية مصري	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٥٥٦,٤٣٤,٣٦٩	٥١٠,٠٣٩,٣١١	بخصم :
(٥٠٥,٠٣٠,٧٤١)	(٥٠٦,٢٤٢,٧٣٧)	ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر
٥١,٤٠٣,٦٢٨	٣,٧٩٦,٥٧٤	

* يتضمن بند ودائع لأجل مبلغ ٥٠٣,٩٦٦,٦٩١ جنية مصري متعلق بها لمصالح البنوك وذلك مقابل تسهيلات ائتمانية (إيضاح ١٣).
يتضمن بند ودائع لأجل مبلغ ٢,٢٧٦,٠٤٦ جنية مصري متعلق عليها لمصالح البنك العربي الأفريقي الدولي كضمانات لأوراق مالية مودعة لدى البنك (إيضاح ١٤).

١٢ - مخصصات

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٦/٣٠	
جنية مصري	جنية مصري	مخصص التزامات محتملة
٢,٢٥٥,٤٢٨	٣,٣٥٥,٤٢٨	مخصص مطالبات ومبالغ مستحقة
١,٢٣٩,٠٧٠	١,٢٣٩,٠٧٠	
٤,٥٩٤,٤٩٨	٤,٥٩٤,٤٩٨	

١٣ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٦/٣٠	
جنية مصري	جنية مصري	تسهيلات ائتمانية - صماء محاسبية
٦٤١,٢١١,١١٧	٦٣٧,٦٧٠,٨٠٤	
٦٤١,٢١١,١١٧	٦٣٧,٦٧٠,٨٠٤	

- حصلت الشركة على ائتمانات ائتمانية بمبلغ ٦٣٧,٦٧٠,٨٠٤ جنية مصري وذلك بمتوسط معدل فائدة ١% - ٣% فوق سعر الاقتراض من البنك المركزي بثمان أوراق مالية مودعة لدى البنك وبضمان ودائع متعلق عليها لدى البنك (إيضاح ١٤).

١٤ - أرباح مبيعات مؤجلة

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٦/٣٠	
جنية مصري	جنية مصري	إيجار تمويني - أرباح مبيعات مؤجلة (إيضاح ٢٤)
٤٢٨,٥٧٩,٩٦٢	٥٩٦,٤٩٤,٩٠٦	
٤٢٨,٥٧٩,٩٦٢	٥٩٦,٤٩٤,٩٠٦	

شركة القاهرة للإسكان والتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المرفقة للتوائم المالية الدورية المضافة

٣٠ يونيو ٢٠١٧

١٥- مصروفات مستحقة ومدفوعات أخرى

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
١,٤٩٨,٤٠٦	١٣,٦٨٣,٦٤٨	تأمينات الغير
٢٤,١٦٩,٤٢٤	١٧,٣٢٧,٧٠٨	مصنعة الضرائب
٩٧٢,٩٠٨	١,٢٠٨,٠٩٣	الهيئة القومية للأمن الاجتماعي
٤٩,٨٧٦	٥٣,١٩٢	مصروفات صيانة محصلة
٦,٩٨٦,٣٢٤	١١,٣٥٠,٨٢٠	إيرادات إيجارية مؤجلة
١٣,٤٦٦,٢٢٠	١٥,٧١٣,٤٩٣	شركة تشوليس للتأجير التمويلي
٦٦,٣٣٣,٥٠٠	٥٨,٢٣٣,٥٠٠	أو صفة دافعة أخرى
٥,٤١٤,٦٠١	١٨,٣٤٣,١٦٨	
١٢٠,٢٩١,٢٧٩	١٣٥,٤١٢,١٢٢	في الدق و من مستحقة *
١,٥٧٥,٥٢٦	٧١,٨٩٥	
١٢١,٨٦٦,٨٠٥	١٣٥,٤٨٤,٠١٧	

* لأخر ارض إعداد قائمة التدفقات النقدية تشمل حركة الغوائد المستحقة كما يلي :

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام
١,٨٢,٤٨٠	١,٥٧٥,٥٢٦	فرائد مستحقة خلال الفترة / العام
٥١,٣٨٥,٨٣٠	٢٥,٩٨٥,٠٠٨	فرائد مدفوعة خلال الفترة / العام
(٤٩,٦٩٧,٧٨١)	(٢٧,٤٨٨,٦٣٩)	رصيد آخر الفترة / العام
١,٥٧٥,٥٢٦	٧١,٨٩٥	

١٦- رأس المال

٨٨- رأس المال المخصص به بمبلغ مليار جنيه مصري .

بلغ رأس المال المسجل والسفوح ١٨٠ مع ٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠ جنيه مصري مؤرخ على ٢٣٧٥,٠٠٠ سهم قيمة كل سهم ٥ جنيهات مصرية ، جميعها أسهم نقدية مدفوعة بالكامل وقد تم التأكيد في السجل التجاري بتاريخ ١٨ سبتمبر ٢٠٠٨ .

بتاريخ ٢٧ فبراير ٢٠١٤ قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة إعدام أسهم الخزينة التي شكت الفترة القانونية لتصرفها فيها والبالغة ٢٧٢١٦٩٨ سهم بإجمالي مبلغ ١٩,٠٥٣,٥٠٦ جنيه مصري وتخفيض رأس المال المسجل بالقيمة الاسمية لتلك الأسهم والبالغة ١٨,٦٠٦,٦٦٠ جنيه مصري ليصبح إجمالي رأس المال المسجل المعتمد بمبلغ ٤٥٠,١٤٠,٠١٠ جنيه مصري مؤرخ على ٩٠٠,٢٨٠,٠٠٧ سهم وتم التأكيد في السجل التجاري بتاريخ ١٩ مايو ٢٠١٤ .

يتمثل هيكل رأس المال فيما يلي :

النسبة المئوية	عدد الأسهم	القيمة
%		جنيه مصري
٦٧,٠٣	٦٠٣٤٦١٢١	٣٠١,٧١٢,٦٧٠
٩,٢١	٩١٩٤٦٤٧	٤٥,١٧٢,٢٢٥
١٠,٠٠	٩٠٠,٢٨٥	٤٥,٠١٢,٢٥٠
١٢,٧٦	١١٤٨٨٣٧١	٥٧,٤٤١,٨٥٥
١,٠٠	٩٠٠,٢٨٠,٠٠٧	٤٥٠,١٤٠,٠١٠

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقرارات المالية الدورية المستقلة

٣٠ يونيو ٢٠١٧

١٧- احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٢,٥٥٧,٩٤٦ جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠١٧ (٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) في المتبقى من مصروفات الإصدار المستصلحة من المساهمين من الأرباح في زيادة رأس مال الشركة وسيتم استغلاله في ذات الغرض في حالة عدم كفاية أي مصروفات إصدار يتم تحصيلها مستقبلاً لمقابلة إصدار أي أسهم رأسمالية جديدة.

١٨- احتياطي رأسمالي

يتمثل الاحتياطي للرأسمالي البالغ ٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠١٧ (٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة.

١٩- قروض طويلة الأجل

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٦/٣٠	رصيد القروض
جنيه مصري	جنيه مصري	بمقام:
٥,٧٢٧,٣١٥	٤,٩٦٢,٤٦١	أقساط مستحقة السداد خلال عام
(٧٦٤,٨٨٤)	(٨٠٦,١٢٣)	
٤,٩٦٢,٤٦١	٤,١٥٦,٣٣٨	

يتمثل رصيد قروض طويلة الأجل المفتوحة من البنوك في قروض مفتوحة للشركة من بنك الاستثمار القومي بأون ضمان وبفائدة سنوية تتراوح ما بين ٤% - ٦% هذا ويتم سداد أقساط تلك القروض خلال مدة تتراوح من سنة إلى ٢٨ سنة تبدأ من عام ١٩٩٩ وتنتهي في عام ٢٠١٦. وأما إجمالي رصيد القروض في ٣٠ يونيو ٢٠١٧ يبلغ ٤,٩٦٢,٤٦١ جنيه مصري (مبلغ ٥,٧٢٧,٣١٥ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦).

٢٠- مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضريبة الدخل

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٦/٣٠	ضريبة الدخل الجارية
جنيه مصري	جنيه مصري	ضريبة الدخل المتوقعة = (أ) - (ب)
١,٨٧٠,٢٧٤	٣,٩٢٠,٩٨٤	
	(٣٨٢,١٦٢)	
١,٨٧٠,٢٧٤	٣,٥٤٨,٨٢٢	

ضريبة التدخل الجارية

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٦/٣٠	رصيد أول الفترة / العام
جنيه مصري	جنيه مصري	ضريبة الدخل المتوقعة من الفترة / العام
١٧,٢٠٦,٨٩٥	١٩,١٥٢,٠٦٤	التمديد لمصلحة الضرائب خلال الفترة / العام
١٩,١٥٢,٠٦٤	٣,٩٣٠,٩٨٤	رصيد آخر الفترة / العام
(١٧,٢٠٦,٨٩٥)	(٧,٨٦٨,٤١٤)	
١٩,١٥٢,٠٦٤	١٠,٢٨٣,٦٥٠	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للتقرير المالي الدوري المستقلة

٣٠ يونيو ٢٠١٧

٢٠ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل (تابع)

ضريبة الدخل الموجبة

٢٠١٦/١/٣٠	٢٠١٧/١/٣٠	رصيد أول الفترة / العام - التزام
جنية مصري	جنية مصري	ضريبة الدخل الموجبة التي نشأ عن - (امتد) التزام
٤٤,٤٥٩,٠٤٢	٤٤,٩٨٥,٢٦٠	رصيد آخر الفترة / العام - التزام
٥٦٦,٦١٨	(٣٨٦,١٦٣)	
<u>٤٤,٩٨٥,٦٦٠</u>	<u>٤٤,٦٠٣,٤٩٨</u>	

٢١ - إيرادات النشاط

٢٠١٦/١/٣٠	٢٠١٧/١/٣٠	مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
جنية مصري	جنية مصري	إيرادات ايجارات استثمارات عقارية
٢٤٦,٦٦٨,١٢٨	٤٦٤,٩٧٧,٩٠٦	إيرادات فوائد تسييل مستحقة
١٨,٦٦٧,٤٢٧	٤٨,٠٩٢,١٢٣	إيرادات المبيعات الموجبة (إيجار ٣٤)
٤,٠٠١,٤٨٧	٤,٣٠٥,٣٤٠	
(٨٣,٣٥٨,٤٠٨)	(٢١٧,٨١٥,٢٧٣)	
<u>١٨٤,٢٧٨,٧٣٤</u>	<u>٢٩٩,٥٩٠,٠٩٦</u>	

٢٢ - تكلفة النشاط

٢٠١٦/١/٣٠	٢٠١٧/١/٣٠	تكلفة مشروعات الإسكان والتعمير
جنية مصري	جنية مصري	إيرادات ايجارات استثمارات عقارية
٦٣,٢١٨,١٧١	١٨١,٧٠٧,٣٥٤	إيرادات فوائد تسييل مستحقة
١١٧,٩٥٧	١٨٠,٨٨٥	إيرادات المبيعات الموجبة (إيجار ٣٤)
١,٧٧٩,٢٥٤	٦٣٥,٩٧٠	إيرادات ايجارات استثمارات عقارية
٢,٧٧٥,١٩٧	٦,٠١٦,٣٧١	إيرادات ايجارات استثمارات عقارية
<u>٩٧,٨٩١,٠٧٩</u>	<u>١٨٨,٥٤٠,٥٨٠</u>	

٢٣ - معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة الشركات التابعة والشقيقة والمساهمون الرئيسيون وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد إدارة رئيسيون بالشركة. يتم اعتماد سياسات الأسعار والشروط المتعلقة بهذه المعاملات إن وجدت من قبل إدارة الشركة وقد بلغت المعاملات التي أدرجت من قائمة الأرباح أو الخسائر كما يلي:

٢٠١٦/١/٣٠	٢٠١٧/١/٣٠	نوع العلاقة	لهم الشركة
جنية مصري	جنية مصري	لهم الشركة	لهم الشركة
٩.٠٠٠	٩.٠٠٠	معمولات مقابل	القاهرة لإدارة المالية والتأمين (٣٠٠ م.م)
		الإدارة المالي	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣٠ يوليو ٢٠١٧

٢٤ - عقود تأجير تمويلي

خلال عام ٢٠١٧ قامت الشركة بإبرام عقود تأجير تمويلي بيانها كالتالي :

أ - العقد الأول :

بتاريخ ٣ إبريل ٢٠١٢ قامت الشركة بتأجير مبنى بحى السفارات من الشركة الدولية للتأجير التمويلي (الكوليس) بإجمالي قيمة إيجارية مقدارها ٩٥,٠٧٨,٦٦٠ جنيه مصري تدفع بواقع ١٢,٠٧٨,٠٠٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد والباقي يمدد وفقاً الجدول التالي :

تاريخ السداد	قيمة الإيجار الشهري
شهرياً بدءاً من ٢٠١٢/٤/٣ حتى ٢٠١٣/٣/٧	٨٣٤,٧١٠ جنيه مصري (فقط ثمانية وأربعة وثلاثون ألفاً ومائة وعشرة جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من ٢٠١٣/٤/٧ حتى ٢٠١٤/٣/٧	٨٦٤,٣٢٠ جنيه مصري (فقط ثمانية وأربعة وستون ألفاً وثلاثمائة وعشرون جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من ٢٠١٤/٤/٧ حتى ٢٠١٤/٨/٧	٨٦٠,٠٠٥ جنيه مصري (فقط ثمانية وستة وتسعون ألفاً وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من ٢٠١٤/٩/٢٠ حتى ٢٠١٤/٩/٢٠	١,٧٦٣,٥١٥ جنيه مصري (فقط مليونان وستمئة وثلاثة وعشرون ألفاً وخمسمائة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من ٢٠١٥/١٠/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧	٨٦٠,٠٤٥ جنيه مصري (فقط ثمانية وستة وتسعون ألفاً وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من ٢٠١٥/٤/٧ حتى ٢٠١٦/٣/٧	٩٢٩,٣٤٥ جنيه مصري (فقط ثمانية وستة وعشرون ألفاً وثلاثمائة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من ٢٠١٦/٣/٢٠ حتى ٢٠١٦/٣/٢٠	٢,٧٨٦,٨٤٥ جنيه مصري (فقط مليونان وستمئة وستة وخمسون ألفاً وثمانمائة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من ٢٠١٦/٤/٧ حتى ٢٠١٧/٣/٧	٩٦٤,٢٢٥ جنيه مصري (فقط ثمانية وأربعة وستون ألفاً وثلاثمائة وخمسة وعشرون جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من ٢٠١٧/٤/٧ حتى ٢٠١٨/٣/٧	٩٠٠,١٠٥ جنيه مصري (فقط مليونان وستة وخمسون ألفاً وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من ٢٠١٨/٤/٧ حتى ٢٠١٩/٣/٧	١,٠٢٩,١١٠ جنيه مصري (٨٠٠ ألفاً وأربعمائة وستون ألفاً وستمئة وعشرون جنيه مصري لا غير)
الإجمالي	٨٢,٠٠٠,٦٦٠ جنيه مصري (فقط اثنين وستون مليوناً وستين ألفاً وخمسة مائة جنيه مصري لا غير)

وتبلغ مدة الإيجار ٨٤ شهراً ويلتزم المستأجر بدفع القيمة الإيجارية للمؤجر اعتباراً من إبريل ٢٠١٢ وبحق للمستأجر شراء المبنى المؤجر في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١٥٠ جنيه مصري لا غير

ويقرر المراقب المالي للمبنى ٣١ سنة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإحصاءات العامة القوائم المالية الدورية المصنفة

٣٠ يونيو ٢٠١٧

٢٤ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

العقد الثاني : (بيع مع إعادة استئجار)

بتاريخ إبريل ٢٠١٣ قامت الشركة ببيع مبنى السلقين (بند استثمارات عقارية) لشركة التوفيق للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٩٨,٦٣٧,٤٠٠ جنيه مصري محققه أرباح بمبلغ ٦٧,٨٣١,٢٦٦ جنيه مصري وأما استهلاكها على مدة العقد (٧ سنوات) . كما قامت الشركة بإعادة استئجار المبنى بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ٢٣٧,٩٠٢,٧٤٠ جنيه مصري تدفع بواقع ٢٩,٥٦١,٢٢٠ جنيه مصري كشقة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد

ملحق العقد الثاني :

وبتاريخ ٢١ يناير ٢٠١٣ قامت الشركة بإعادة تقييم مبنى السلقين بسوجب تقارير خبراء ماعين معتمدین لدى البنك المركزي نظراً لحدوث بعض التعديلات والتشطيبات على المبنى المبيع مما أدى إلى زيادة قيمته . وحيث قد كلفت إدارة الطرفان على تعديل سعر البيع لمبلغ ١٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري محققه أرباح إضافية بمبلغ ٦٦,٣٢٢,٦٠٠ جنيه مصري ليصبح إجمالي الأرباح من المصفقة مبلغ 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) الموضح في ٢٠ إبريل ٢٠١٢ ليصبح إجمالي القيمة التعاقدية مبلغ ٢٢٢,٧٤٨,٩٦١ جنيه مصري تدفع بواقع ٢٠,٥٩٢,٩٦٩ جنيه مصري كشقة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد والباقي بسدد وفقاً للتالي :

- قيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الأولى مبلغ وقدره ٣,١٦١,٣٨٥ جنيه مصري (فقط ثلاثة ملايين وسائة وواحد وستون ألف وثلاثمائة وخمسة وتسعون جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٣/٨/٢٠ حتى ٢٠١٤/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,٠٠١,٦٢١ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٢/١١/٢٠ حتى ٢٠١٤/٨/٢٠

- 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 ٢٠١٤/٨/٢٠ حتى ٢٠١٥/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,١٥١,٨٦٤ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٤/١١/٢٠ حتى ٢٠١٥/٨/٢٠

- 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 ١,٣٢٤,٦٤٣ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٥/١١/٢٠ حتى ٢٠١٦/٨/٢٠

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الرابعة مبلغ وقدره ٤,٣٠٥,٠٠٠ 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 ١,٣٢٤,٦٤٣ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٦/١١/٢٠ حتى ٢٠١٧/٨/٢٠

- 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 ١,٣٢٤,٦٤٣ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٧/١١/٢٠ حتى ٢٠١٨/٨/٢٠

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) السادسة مبلغ وقدره ٤,١١٤,١٥٣ 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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المقدمة للقوائم المالية الثورية الممتدة

٢٠١٧ ٢٠١٧

٢٤ - عقود لتجديد تمويل (تابع)

ويتم المبدأ آخر شراء الأوراق الموجه في نهاية مدة العقد بقيمة ٢٢,٢٦,١,٥٤٥ جنيه مصري .

يقدر الحصة الإنتاجية المتبقية للسنتين ٢٢ سنة .

و خلال عام ٢٠١٥ قامت الشركة بإبرام عقود بيع مع (عانة استكبار براد) كالتالي :

بتاريخ ٢٦ نوفمبر ٢٠١٥ قامت الشركة ببيع عدد ١٨ وحدة من وحدات المزل التجاري (بند مشروعات إسكان وتعمير) بالتجميع الخامس بإجمالي مساحته ٣٩٧٤ م^٢ لشركة العربي الإفريقي للتأجير التمويلي والأهلي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٢٧,٨٢٣,٠٠٠ جنيه مصري. كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٧١,٣٦٨,٤٥٢ جنيه مصري تدفع بواقع ١٢,٦٣٤,١١٢ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار سنة العقد (٥ سنوات) وباقي القيمة تدفع على أقساط ربع سنوية بواقع ٢٠ قسط قيمة كل منها ٦,٥٨٧,٢١٧ جنيه مصري.

وبحق للسند آخر شراء الوحدات الموجه في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١ جنيه مصري لا غير.

يقدر الحصة الإنتاجية المتبقية للوحدات ٥٠ سنة .

و خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة بإبرام عقود بيع مع (عانة استكبار براد) كالتالي :

* العقد الأول

بتاريخ فبراير ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٢ وحدة من وحدات المزل التجاري بالإضافة تكامل مساحة الروف (بند مشروعات إسكان وتعمير) بالتجميع الخامس بإجمالي مساحته ٦,٧٣٩ م^٢ لشركة العربي الإفريقي التمويلي والأهلي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٢٦,١١٥,٠٠٠ جنيه مصري سقته أرباح بمبلغ ٨٢,٣٥٨,٤٠٨ جنيه مصري (إيجار ٢٢) يتم استهلاكها على مدة العقد (٥ سنوات). كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٥٨,٧٧٠,٠٢٢ جنيه مصري تدفع بواقع ١٢,٤٠١,٨١٣ جنيه مصري كدفعة إيجار أو مقدمة تستهلك على مدار سنة العقد (٥ سنوات) وباقي القيمة تدفع على أقساط ربع سنوية بواقع ٢٠ قسط قيمة كل منها ٥,٦١٨,٨٦٠ جنيه مصري.

** العقد الثاني

بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٢٧ وحدة من وحدات المزل التجاري (بند مشروعات إسكان وتعمير) بالتجميع الخامس بإجمالي مساحته ٥٤٨٥ م^٢ لشركة العربي الإفريقي للتأجير التمويلي (إنكوربس) والعربي الإفريقي الأولي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٥٠,٣٩٤,٠٠٠ جنيه مصري سقته أرباح بمبلغ ٣٨,٣٨٢,٥٨١ جنيه مصري يتم استهلاكها على مدة العقد (٣ سنوات). كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٨٠,٧٠٦,٤٠٧ جنيه مصري تدفع بواقع ٣٨,٠٠٣,٠٥٢ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار سنة العقد وباقي القيمة تدفع على أقساط ربع سنوية بواقع ٢٥ قسط قيمة كل منها ٧,٥١٣,٥٥٧ جنيه مصري.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة لقوائم المالية الدورية المستقلة

٢٠١٧ يوليو ٢٠

٢٤ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

*** العقد الثالث

بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٣٢ وحدة من وحدات المزل التجاري (بند مشروعات إسكان وتعمير) بالتصميم الخامس بإجمالي مساحته ١٠٤١٠ م^٢ اشتركت في التمويل للتأجير التمويلي (الأولى) و الترتيب للتأجير التمويلي و العربي الإفريقي الدولى للتأجير التمويلي وذلك ببلغ ٤٦٢,١٣٠,٠٠٠ جنيه مصري محققه أرباح بإجمالي ٢٤٩,٥٤١,٢٥١ جنيه مصري يتم استهلاكها على مدة العقد (٧ سنوات). كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ٢٨١,٧٤٨,٠٠٥ جنيه مصري تقع بواقع ١٣٧,٥٢٤,٩٤٣ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة لتسئلك على مدار مدة العقد و باقي القيمة تدفع على أقساط ربع سنويه بواقع ٢٨ قسط قيمة كل منها ٢١,٩٣٦,٥٢٨ جنيه مصري.

**** العقد الرابع

بتاريخ ١٢ ديسمبر ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٩ وحدة من وحدات المزل التجاري (بند مشروعات إسكان وتعمير) بالتصميم الخامس بإجمالي مساحته ١١٤٦ م^٢ اشتركت في التمويل للتأجير التمويلي و العربي الإفريقي الدولى للتأجير التمويلي وذلك ببلغ ٥٧,٤٨٠,٠٠٠ جنيه مصري محققه أرباح بإجمالي ٣٤,٠١٣,٨٦٥ جنيه مصري يتم استهلاكها على مدة العقد (٧ سنوات). كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ٦٧,٨٦٢,٦٥٦ جنيه مصري تدفع بواقع ١٧,٨٢٢,٩٩٢ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة لتسئلك على مدار مدة العقد و باقي القيمة تدفع على أقساط ربع سنويه بواقع ٢٨ قسط قيمة كل منها ٢,٦٧٩,٩٨٨ جنيه مصري.

ويحق للمستأجر شراء الوحدات المنجزة في نهاية مدة العقد بقيمة ثلثها ٤ جنيه مصري لا غير.

يقدّر العمر الإنتاجي لتسفي للوحدات ٥٠ سنة.

و خلال الفترة قامت الشركة بإبرام عقود بيع مع إعادة استئجار بيائها كالتالي :

* العقد الأول

بتاريخ ١٢ يناير ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع عدد ٢ وحدة من وحدات المزل التجاري (بند مشروعات إسكان وتعمير) بالتصميم الخامس بإجمالي مساحته ٦٦٤ م^٢ اشتركت في التمويل للتأجير التجاري وذلك ببلغ ٢٤,٢٦٨,٠٠٠ جنيه مصري محققه أرباح بإجمالي ٣٠,٧٠٧,٩٩٧ جنيه مصري يتم استهلاكها على مدة العقد (٧ سنوات). كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ٦١,٣٥٣,٢٨٢ جنيه مصري تقع بواقع ٣,٤٢٦,٨٠١ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة لتسئلك على مدار مدة العقد و باقي القيمة تدفع على أقساط ربع سنويه بواقع ٢٨ قسط قيمة كل منها ٢,٠٦٨,٨٠٦ جنيه مصري.

** العقد الثاني

بتاريخ ١٢ فبراير ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع ٥ قطع أراضي (بند مشروعات إسكان وتعمير) بمحافظة الإسكندرية بإجمالي مساحته ٢٢١٤ م^٢ اشتركت في التمويل للتأجير وذلك ببلغ ١٣٦,٢٦٠,٦١٢ جنيه مصري محققه أرباح بإجمالي ١٢٥,٠٣٨,٦٨٢ جنيه مصري يتم استهلاكها على مدة العقد (٧ سنوات). كما قامت الشركة بإعادة استئجار قطع الأراضي بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ٢١٤,٢٦٢,٢٢٦ جنيه مصري تدفع بواقع ٤٦,٢٦٠,٦١٢ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة لتسئلك على مدار مدة العقد و باقي القيمة تدفع على أقساط ربع سنويه بواقع ٢٨ قسط قيمة كل منها ٦,٠٠٠,٠٥٨ جنيه مصري.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٢٠١٧ يونيو

٢٤ - عقود تأجير تمويلي (تبيع)

** العقد الثالث

بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع عدد ٧ وحدات من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان وتعمير) ، التجمع الخامس بإجمالي مساحة ٢٠٩٧ م^٢ لشركة العربي الأفريقي الدولي (التأجير التمويلي) وذلك بمبلغ ٧٨,٩٨٢,٥٠٠ جنيه مصري سقته أرباح بمبلغ ٣٦,٥٨٥,٩٨١ جنيه مصري يتم استهلاكها على مدة العقد (٧ سنوات) . كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقبية مقداره ١٤٧,٤٧٩,٥٤٨ جنيه مصري واقع ٢٠,٩٨٢,٥٠٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدسة تستهلك على مدار مدة العقد وباقي القيمة تدفع على أقساط ربع سنوية بواقع ٢٨ قسط قيمة كل منها ٥,١٢٨,٤٦٦ جنيه مصري.

** العقد الرابع

بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع عدد ١٢ وحدات من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان وتعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحته ٢٦١٩ م^٢ لشركة العربي الأفريقي الدولي (التأجير التمويلي) وذلك بمبلغ ٨٨,٥٧٩,٥٠٠ جنيه مصري سقته أرباح بمبلغ ٣٥,٦٤٧,٣٤١ جنيه مصري يتم استهلاكها على مدة العقد (٣ سنوات) . كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقبية مقدرها ١٢٥,٦١٦,٠٤٨ جنيه مصري تدفع بواقع ٧,١٣٠,٦٨٨ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدسة تستهلك على مدار مدة العقد وباقي القيمة تدفع على أقساط ربع سنوية بواقع ١٥ قسط قيمة كل منها ٧,٨٦٦,٠٢٤ جنيه مصري.

ويحق للمستأجر شراء المال المستأجر في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ٤ جنيه مصري لا غير.

بلغت إجمالي الأرباح المسجلة خلال الفترة عن إجمالي عقود التأجير التمويلي مبلغ ٥٨,٦٤١,٩٩٠ جنيه مصري (٢٤,٦٢١,٤٥٧ جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠١٦) وأصبح رصيد الأرباح الموجلة مبلغ ٥٩٦,٤٩٤,٢٠٦ جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠١٧ (٤٢٨,٥٧٩,٩٦٤ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) (إيضاح ١٤).

وبلغ إجمالي مصروفات الإيجار التمويلي عن إجمالي عقود التأجير التمويلي والسعول على قائمة الأرباح أو الخسائر عن السنة الملتصقة في ٣٠ يونيو ٢٠١٧ مبلغ ١٤١,٠٥١,٠٦٨ جنيه مصري (١٠٤,٦٨٩,٦٨١ جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠١٦)

وبلغ إجمالي إيجار عقود تأجير تمويلي - دفوعات مقدسة عن إجمالي عقود التأجير التمويلي مبلغ ٣١,٠٢٦٣,٦٠٩ جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠١٧ (٣١٣,٦٤٥,٢١٨ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) (إيضاح ١٥)

٢٥ - نصيب السهم في الأرباح

يتم حساب نصيب السهم في الأرباح بقسمة نصيب المساهمين في أرباح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة كما يلي :

٢٠١٦/٩/٣٠	٢٠١٧/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	أرباح الفترة
٥,٨١٠,٤٥٠	١٢,٨٧٤,٦٢٠	ينقسم :
(٥٥١,٩٩٣)	(١,٢٢٣,٠٨٩)	نسبة العائدين
٥,٢٥٨,٤٥٧	١١,٦٥١,٥٣١	
٩٠٠,٢٨٠,٠٠٢	٩٠٠,٢٨١,٠٠٢	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
٠,٠٦	٠,١٣	نصيب السهم في الأرباح

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣٠ يونيو ٢٠١٢

٢٦ - ارتباطات رأسمالية

رأس مال غير مستدعي

جنيه مصري

٥١٢,٥٠٠

شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)

٢٧ - الموقف الضريبي

الضريبة على أرباح شركات الأموال / الأرباح الاعترافية

- تم الفصل الضريبي عن الأعوام من ٨١/٨٠ حتى ٨٥/٨٤ وهناك أوجه خلاف مسألة للمعاند ولجس الجلس وفه نوات الشركة المخصصات اللازمة.
- تم الفصل الضريبي عن الأعوام من ٨٦/٨٥ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١١ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية وتمت التسوية وقامت الشركة بسداد الفروق الناتجة عن الفحص بالكامل.
- تم الفصل الضريبي عن عام ٢٠١٢ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية وتم تنقيح هذه اللجان حتى الآن.
- تم تقديم الإقرارات الضريبية عن الأعوام من ٢٠١٣ وحتى ٢٠١٦ في المواعيد القانونية طبقاً لقاوول لضرائب رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وسداد الضرائب المستحقة من واقع الإقرار الضريبي وتم يتم الفحص الضريبي لتلك الأعوام من قبل مصلحة الضرائب حتى تاريخ المراجعة.

ضريبة كسب العمل

- تم فحص السنوات من ٢٠٠٧ حتى ٢٠٠٤ وتم الفصل الضريبي عن الأعوام من قبل مصلحة الضرائب وتم سداد الفروق الضريبية الناتجة عن الفحص.
- جاري فحص السنوات من ٢٠٠٥ حتى ٢٠١٣ من قبل مصلحة الضرائب.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٤ وحتى ٢٠١٦.
- تلتزم الشركة بسداد ضرائب كسب العمل المستحقة من العاملين في المواعيد القانونية.

٢٨ - دعاوى ومنازعات قضائية

- بموجب عقد بيع إنداني موزع في ١٩٧٠/٣/١ قامت الشركة بشراء قطعة أرض قضاء من إدارة الأموال العامة التي أتت بلي التولية وقامت بالتسلم حياز على هذه الأرض مكون من جراج واحد عشر دوراً متكرراً خلال الأعوام من ١٩٨٠ حتى ١٩٨١، وتم بيع الأدوار من الأرضي وعلى الخامس وتأخير الأنوار من السداد حتى الحاضر، علين وذلك اعتباراً من يناير ١٩٨٤.

- أقام المالك الأصلي للأرض (المدعى) دعاوى قضائية متعددة أمام المحاكم المختلفة وذلك بعد صدور القانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٧٤ والتمس بفسوية الأوضاع الناشئة عن فرض المراسمة وإنهاء هذه الدعاوى إلى صدور حكم بحكمة القيم لصالح المدعى ورفض طعن الشركة بوقف تنفيذ الحكم بتثبيت ملكية المدعى لقطعة الأرض وإسقاط المبالغ الضامنة على تلك الأرضي (محكمة) مقابل إسقاط الشركة مبلغ متعدد يسعرة المحكمة تقابل فتلوكه سيالي العقار وقد تسلمت الشركة هذا المبلغ.

٢٨ - دعاوى ومنازعات قضائية (تابع)

- بتاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٤ قام المدعى بتنفيذ حكم محكمة القيم بتثبيت ملكية قطعة الأرض وإستلام المبنى المضافة على تلك الأرض (محكمة) دون التعويض لأي حائز بالاعتار في حيازته ولم يتضمن الحكم إخلاء المبنى من حائزيه، وبذلك قام المدعى برفع دعاوى أمام المحاكم بطلب الحكم بطرد مستأجري الأتوار الستة من المبنى حتى التحدي عشر المتجرعة لمعرفة الشركة وبكذا دعاوى أخرى ضد الشركة وهذه الدعاوى الأتوار من الأرض وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود إيداعية وذلك بطلب الحكم بطرد مستأري تلك الأتوار وبسلبها للمدعى الحالية من الأشخاص والشواغل وعدم نفاذ أي تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مستأري تلك الأتوار.

- بتاريخ ٢٠٠٨/٦/٣٠ حكمت المحكمة لصالح المدعى وعدم نفاذ عقود البيع الإلتزامية الصادرة من الشركة لم مواجهة المدعى عن الأتوار الأربعة من الثاني وحتى الخامس وقد استأنفت الشركة هذا الحكم وحكمت المحكمة بالإلزامية بقيمة ١٠٠٩/٦/٢٣ برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وقد تم الطعن على حكم الاستئناف المشار إليه بمحكمة النقض ولم يتم تحديد جلسة لنظر الطعن حتى تاريخه.

- أما دعاوى انقضاء المقامة من المدعى ضد مستأري الأتوار والأرض فما زالت متداولة أمام محكمة استئناف القاهرة ولم يتم الفصل فيها بحكم اهالي حتى تاريخه ولم تقدم دعاوى قضائية ضد الشركة حتى تاريخه.

- وترى إدارة الشركة ومستشاريها القانونيين الخارجيين أن حتى الآن لا توجد دعاوى قضائية مرفوعة ضد الشركة عن طريق مستأري تلك الأتوار وأنه من غير المعروف في الوقت الحالي ما قد يسفر عنه نتيجة هذا النزاع من تعويضات كتعويضات سفر على الشركة كتعويضات مستأري الأتوار من الأراضي وحتى الخامس. هذا إضافة إلى أنه يحق للشركة الرجوع قضائياً على وزارة المالية (جهاز الحراسات) بدعوى قضائية تتضمن مطالبات الجهاز بربط مبلغ شراء الأتوار والالتزامات الجارية للأصهار التي أمثابت الشركة والفوائد القانونية منذ بداية الشراء وحتى الآن. هذا وقد توفرت للشركة شخصيات أهلية ذات النزاع وتم رد هذا المخصص خلال عام ٢٠١١ بناءً على رأي المستشار القانوني للشركة.

٢٩ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والإلتزامات المالية : وتقتصر الأصول المالية أرصدة النقدية بالسندوق، ولدي الديون والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وعسائم ويستحق من أطراف ذات علاقة وبعض المنحصرات الأخرى : كما تتضمن الإلتزامات المالية أرصدة بنوك، - استثمارات إقليمية - مودون ومقاولو شروعات وسد حق إلى أطراف ذات علاقة - الجزء المتداول من القروض ودائنو شراء أرمني وبعض المنحصرات الأخرى .

ويقتصر الإيضاح رقم (١) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إتيان وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصاريفات .

القيمة العادلة للأدوات المالية

طبقاً لأسس القوائم المتبعة في تقييم أصول وإلتزامات الشركة الواردة بالإيضاح (٣) فإن القيمة العادلة للأصول والإلتزامات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها التقريبية في تاريخ السبائية .

خطر سعر العائد

تقوم الشركة بمراقبة توافر نسب الأرباح المتحققات للأصول والإلتزامات المالية مع أسعار الفائدة المرتبطة بها.

٢٩ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

خطر تقلبات العملات الأجنبية

يتسبب خطر تقلبات العملات الأجنبية في التغيرات في سعر الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والتدفقات بالعملات الأجنبية والقيمة الأصلية والالتزامات بالتعاملات الأجنبية.

خطر الائتمان

يتسبب خطر الائتمان في عدم التزام أحد أطراف الأداة المالية من الوفاء بالتزاماته الأمر الذي ينتج عنه تحمل الطرف الآخر لخسائر مالية. تتعرض الشركة لخطر الائتمان على أرصدها لدى البنوك والمصارف وبعض الأصول الأخرى كما هو موضح في الميزان. تسعى الشركة لتقليل المخاطر الائتمانية فيما يتعلق بالودائع البنكية عن طريق التعامل مع بنوك حيلة المسعة ووضع حدود فائضة للسلام ومراقبة أرصدة المديونية القائمة فيما يتعلق بالمصارف.

خطر السيولة

إن عرض الشركة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والسيولة. لذلك استخدام الأرباح المرحلة وأرصدة الشركة لدى البنوك نفسان سداد التزامات الشركة في مواعيد استحقاقها.

خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة

يتسبب خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة في خطر التغيرات في التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغيرات في سعر الفائدة. تسعى الشركة لتقليل ذلك الخطر عن خلال الاعتماد على التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل.

إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال هو التأكد من أن الشركة لا تخطئ على نصف رأس مال محمية من أجل دعم أعمالها وتطبيق أقصى زيادة للمساهمين. تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يجر هذا المراجعة في الأهداف والسياسات والعمليات خلال الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧ والفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال والإعارة من الأرباح المرحلة ويبلغ في ٣٠ يونيو ٢٠١٧ مبلغ ٢١٧,٤٦٠,٨٢٨ ج.م.م (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مبلغ ٢٤١,٧٧٧,٧٧٢ ج.م.م).

٣٠ - المصادر الرئيسية لتقديرات غير المؤكدة

تقوم الشركة بعمل تقديرات والتزامات خاصة بالمستقبل. نتائج لتقديرات المحاسبية مقارنة بتعريفها. نادراً ما تساهم النتائج الفعلية. التقديرات والافتراضات ذات المخاطر الهامة والتي قد تؤدي في تعديل جزئي للقيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية تم الإشارة إليها أسفل:

اضمحلال أرصدة العملاء والمنحصرات الأخرى

يتم عمل تخفيض لأرصدة العملاء والأرصدة المديونة الأخرى القابلة للتحويل عندما يكون تحصيل تلك الأرصدة في المستقبل غير محتمل. يتم عمل هذا التقدير بشكل دوري على المبالغ الهامة أما المبالغ غير الهامة بشكل دوري والتي انقضت مواعيد استحقاقها، فيتم تقييمها بشكل جماعي. يتم عمل محاسبين وفقاً لمدة انقضاء مواعيد الاستحقاق.

٣٠ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تابع)

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقارات بغرض التطوير للبيع يتم قياسه بالعقارات بغرض التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البورصة) أيهما أقل.

يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البورصة) العقار المختار بالرجوع إلى ظروف السوق وأسعاره في تاريخ القوائم المالية ونحوه الشركة استنادا إلى معاملة ذات مشابهة.

يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقار تحت الإنشاء بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ القوائم المالية لعقار مكتمل مماثل ناقص التكلفة لتقديرية لاستكمال الإنشاء.

الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات

تحدد إدارة الشركة الأعمار الإنتاجية المتوقعة للعقارات والمعدات استنادا إلى الأهلاك ويتم حساب هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار السنة المتوقعة فيها استكمال الأصل وطبيعة القائل والقادم التجاري. تقوم الإدارة على أساس سنوي بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية ويتم تعديل مخصص الإهلاك المستقبلي عندما تعتقد الإدارة بأن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

ضريبة الدخل

الشركة خاضعة لضريبة شركات الأموال. تقدر الشركة مخصص ضريبة الدخل باستخدام رأي خبير وعند وجود أي اختلافات بين النتائج الفعلية والأولية تؤثر هذه الاختلافات على مخصص ضريبة الدخل والضريبة الموجبة في هذه الفقرات.