

شركة القاهرة للإسكان والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية المستقلة الدورية  
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٤  
وتقرير الفحص المحدود عليها

## تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

إلى السادة / أعضاء مجلس إدارة شركة القاهرة للإسكان والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)

### المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود للميزانية المستقلة المرفقة لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ مارس ٢٠١٤ وكذا القوائم المستقلة للدخل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى . والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية ، وتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة في ضوء فحصنا المحدود لها .

### نطاق الفحص المحدود

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

### الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود ، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المستقلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المستقل للمنشأة في ٣١ مارس ٢٠١٤ وعن أدائها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

كما هو موضح بإيضاح (٥) ، لدى الشركة إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة وتقوم الشركة بإعداد قوائم مالية مجمعة في ٣١ مارس ٢٠١٤ وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية . ولنفهم أشمل للمركز المالي للشركة في ٣١ مارس ٢٠١٤ وكذا أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ ، فإن الأمر يتطلب الرجوع إلى القوائم المالية المجمعة .

القاهرة في : ٢١ مايو ٢٠١٤

مراقب الحسابات

محمد أحمد أبو القاسم

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

زميل جمعية الضرائب المصرية

س.م.م. (١٧٥٥٣)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الميزانية المستقلة  
في ٣١ مارس ٢٠١٤

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/٣/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٨,١٤٠,٦٣٠	٧,٠٧٥,٥٣٢	(٣)	أصول غير متداولة
١٣٧,٧٤٧,٩٢٢	١٣٧,٧٤٧,٩١٦	(٤)	أصول ثابتة
١٧٣,٢٧٩,٧٦٩	١٧٣,٢٧٩,٧٦٩	(٥)	استثمارات عقارية
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤	(٦)	استثمارات في شركات تابعة و شقيقة
٢,٧٨٣,١٢١	٢,٨٨٥,١٢١	(٧)	استثمارات في سندات حكومية
٥٦٤,٠٨٢	٥٦٤,٠٨٢		مدفوعات تحت حساب شراء استثمارات في شركة تابعة
٣٢٢,٨٣٢,٧٥٨	٣٢١,٨٦٩,٦٥٤		دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
			إجمالي أصول غير متداولة
٤١٢,٧١٦,٥٨٨	٤٢٣,٥٥٣,٩٨٤	(٨)	أصول متداولة
١٦٧,٤٧٦,١٠٤	١٣٦,٥١٢,٠٧٨	(٩)	مشروعات الإسكان والتعمير
٧٨,٧١٢,٣٥٠	٨١,٣٤٧,٩١٧	(١٠)	عملاء
١٠٣,٨٢٠,٥٥٥	١٠٥,٧٤٩,٧٠٧	(١١)	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٥,٠٥٤	١٨,٦٣٥		مصروفات مدفوعة مقدماً و أرصدة مدينة أخرى
٣٦٧,٢٣٣,٦٥٨	٤٠٤,٣٦٥,١٦٣	(١٢)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١,١٢٩,٩٧٤,٣٠٩	١,١٥١,٥٤٧,٤٨٤		نقدية بالصندوق و لدى البنوك
			إجمالي أصول متداولة
٥,٢٢٠,٧٦٥	٥,٢٢٠,٧٦٥	(١٣)	التزامات متداولة
٣٧٧,٠٤١,٣٣٩	٣٩٢,٠١١,٥٣٨	(١٤)	مخصصات
٦٥٣,٣٤٠	٦٥٣,٣٤٠	(٢١)	بنوك تسهيلات ائتمانية
٧,٨٤٣,٥٨٣	٧,٨٤٣,٥٨٣	(٢٢)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٢,٧٤٦,٥٥٦	٢,٧٢٩,٥٧٥		الجزء المتداول من دانتو شراء أراضي طويلة الأجل
١٦١,٠٢٢	٢٧٦,٨٨٧	(١٠ ب)	موردون ومقاولو مشروعات
١١,٨٤٨,٥٥٩	٥,٤٦٤,١٦٨		مستحق الى أطراف ذات علاقة
١٧٠,٣٦٠,٤٩٥	١٥٧,٢٧٦,٩٣٧	(١٥)	عملاء - دفعات مقدمة
٢٣,٧٨٧,٣٣٩	٢٥,٣٩٢,٦٢٩	(١٦)	أرباح وإيرادات فوائد أقساط موجلة
١٢,٣٦٢,٠٤١	١٨,٥٥٨,٤٩٢		مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٥,٣٩٠,٨٣٤	٥,٣٩٠,٨٣٤		مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل
٦١٧,٤١٥,٨٧٣	٦٢٠,٨١٨,٧٤٨		دانتو توزيعات
٥١٢,٥٥٨,٤٣٦	٥٣٠,٧٢٨,٧٣٦		إجمالي التزامات متداولة
٨٣٥,٣٩١,١٩٤	٨٥٢,٥٩٨,٣٩٠		راس المال العامل
			إجمالي الاستثمار
٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	٤٥٠,١٤٠,٠٦٠	(١٧)	يتم تمويله على النحو التالي
(١٩,٠٥٣,٥٠٦)	-	(١٨)	حقوق الملكية
١٤,٣٠٩,٨٠٤	٢٠,٨٩١,٢٤٠		رأس المال المصدر والمدفوع
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(١٩)	أسهم خزينة
٥,٥٦٥,٨٦٥	٥,١٢٢,٢٩٩	(٢٠)	احتياطي قانوني
٤٦,٠٨٥,٣٩٥	١٧١,١٣٢,٦٨٦		احتياطي عام
١٣١,٦٢٨,٧٢٧	١٨,٥٤٢,٨٠٢		احتياطي رأسمالي
٦٥٠,٨٣٩,٢٣١	٦٦٩,٣٨٢,٠٣٣		أرباح مرحلة
١٣٤,٣٥١,٥٩٧	١٣٤,٣٥١,٥٩٧	(٢١)	أرباح الفترة / العام
١٨,١٨٨,٣٢٥	١٦,٨٥٢,٧١٩	(٢٢)	إجمالي حقوق الملكية
٣٢,٠١٢,٠٤١	٣٢,٠١٢,٠٤١	(٢٣)	التزامات غير متداولة
١٨٤,٥٥١,٩٦٣	١٨٣,٢١٦,٣٥٧		قروض طويلة الأجل
٨٣٥,٣٩١,١٩٤	٨٥٢,٥٩٨,٣٩٠		دانتو شراء أراضي طويلة الأجل
			التزامات ضريبية موجلة
			إجمالي التزامات غير متداولة
			إجمالي تمويل رأس المال العامل وأصول غير متداولة

رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد الطيب

مدير الإدارة المالية والإدارية

ليلى أسما عيل سيد

مراقب الحسابات

محمد احمد ابو القاسم

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٢) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة الدورية .  
- تقرير الفحص المحدود مرفق .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل المستقلة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٤

٢٠١٣/٣/٣١	٢٠١٤/٣/٣١	إيضاح	
جنيه مصرى ٢٠,١٦٣,١٢٢	جنيه مصرى ٥٤,٩٠٤,٠٦١	(٢٤)	إيرادات النشاط
(٤,٥٩٨,٧٨٢)	(١٩,٤٧٢,٨٢٥)	(٢٥)	يخصم : تكاليف النشاط
(١,٥٣٧,٨٨٠)	(٣,٢٧٠,٦١٨)		فوائد أقساط مؤجلة
١٤,٠٢٦,٤٦٠	٣٢,١٦٠,٦١٨		مجمل ربح النشاط
(١,٠٢٦,٢٠٣)	(١,٢٢٨,٠٢١)		مصروفات عمومية وإدارية
١٥,١٨٧	٤٥,٤٣٦	(٩)	رد الإضمحلال فى قيمة العملاء
(٥٨٩,٩٨٣)	(٥٢٤,٨٠٧)		فوائد أقساط شراء أراضي
٩٥٠,٤٤٨	٨٩٦,٥٢٥		إيرادات فوائد تقسيط مستحقة
٢,٤٢٢,٥٤٥	٥,٧٤٢,٦٥٨	(٢٧)	أرباح بيع مع إعادة استئجار تمويلى مستحقة خلال الفترة
(١,٨٢٦)	٣,٥٨١		أرباح (خسائر) تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٣٢٠,٠٠٠)	(٣٢١,٥٥٦)		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
١٥,٤٧٦,٦٢٨	٣٦,٧٧٤,٤٣٤		أرباح التشغيل
(٦,٧٧٩,٩١٠)	(٨,٩٨٠,٠٤٤)		فوائد تمويلية
٥,٥٤٣,٦٢٢	٥,٧٧٥,٨١٠		فوائد دائنة
(٧,٠٣٧,٠٧٣)	(٩,٨٦٠,٨٤٩)	(٢٧)	مصروفات إيجار تمويلى
٢,٧٧٦	٢,٧٧٦		إيرادات أوراق مالية
١,٧٠٣	٢٩٨,١٦٩		أرباح بيع أصول ثابتة
٥١٩,٦٣٣	٧٢٨,٩٥٧		إيرادات أخرى
٧,٧٢٧,٣٧٩	٢٤,٧٣٩,٢٥٣		أرباح الفترة قبل ضريبة الدخل
(١,٤٤٩,٧٣٢)	(٦,١٩٦,٤٥١)	(٢٣)	ضريبة الدخل
٦,٢٧٧,٦٤٧	١٨,٥٤٢,٨٠٢		أرباح الفترة
٠,٠٦	٠,١٩	(٢٨)	نصيب السهم فى الأرباح

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٢) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة الدورية .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة  
عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٤

الإجمالي	أرباح الفترة	أرباح مرحلة	احتياطي رأسمالي	احتياطي عام	احتياطي قانوني	أسهم خزينة	رأس المال المدفوع	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٥٠,٨٣٩,٢٣١	١٣١,٦٢٨,٧٢٧	٤١,٠٨٥,٣٩٥	٥,٥٦٥,٨٦٥	٣,٥٥٢,٩٤٦	١٤,٣٠٩,٨٠٤	(١٩,٠٥٣,٥٠٦)	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	٢٠١٤ يناير
-	-	-	(٤٤٣,٥٦٦)	-	-	١٩,٠٥٣,٥٠٦	(١٨,٦٠٩,٩٤٠)	إعدام أسهم خزينة
-	(١٣١,٦٢٨,٧٢٧)	١٢٥,٠٤٧,٢٩١	-	-	٦,٥٨١,٤٣٦	-	-	محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة
١٨,٥٤٢,٨٠٢	١٨,٥٤٢,٨٠٢	-	-	-	-	-	-	أرباح الفترة
٦٦٩,٣٨٢,٠٣٣	١٨,٥٤٢,٨٠٢	١٧١,١٣٢,٦٨٦	٥,١٢٢,٢٩٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢٠,٨٩١,٢٤٠	-	٤٥٠,١٤٠,٠٦٠	٢٠١٤ مارس
٥٤٨,٣٠٦,٨٠٤	٦٠,٦٠٩,٥٩٤	١٧,٦٠٢,٥٨١	(١٩,٠٥٣,٥٠٦)	٥,٥٦٥,٨٦٥	٣,٥٥٢,٩٤٦	١١,٢٧٩,٣٢٤	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	٢٠١٣ يناير
-	(٦٠,٦٠٩,٥٩٤)	٥٧,٥٧٩,١١٤	-	-	-	٣,٠٣٠,٤٨٠	-	محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة
٦,٢٧٧,٦٤٧	٦,٢٧٧,٦٤٧	-	-	-	-	-	-	أرباح الفترة
٥٥٤,٥٨٤,٤٥١	٦,٢٧٧,٦٤٧	٧٥,١٨١,٦٩٥	(١٩,٠٥٣,٥٠٦)	٥,٥٦٥,٨٦٥	٣,٥٥٢,٩٤٦	١٤,٣٠٩,٨٠٤	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	٢٠١٣ مارس

الإيضاحات المرتبطة من إيضاح (١) إلى (٣٢) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة الدورية.

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٤

٢٠١٣/٣/٣١	٢٠١٤/٣/٣١	إيضاح	
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
٧,٧٢٧,٣٧٩	٢٤,٧٣٩,٢٥٣		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١٠١,٠٥٩	١٠٢,١٨٧	(٣)	أرباح الفترة قبل ضريبة الدخل
٧٤	٦	(٤)	أهلاك أصول ثابتة
(١٥,١٨٧)	(٤٥,٤٣٦)		إهلاك استثمارات عقارية
(١,٧٠٣)	(٢٩٨,١٦٩)	(٣)	رد الاضمحلال في قيمة العملاء
٦,٧٧٩,٩١٠	٨,٩٨٠,٠٤٤		ارباح بيع اصول ثابتة
(٥,٥٤٣,٦٢٢)	(٥,٧٧٥,٨١٠)		فوائد تمويلية
١,٨٢٦	(٣,٥٨١)		فوائد دائنة
٧,٠٣٧,٠٧٣	٩,٨٦٠,٨٤٩		(أرباح) خسائر تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٦,٠٨٦,٨٠٩	٣٧,٥٥٩,٣٤٣		مصروفات تأجير تمويلي
(٢,٨٣٦,٣٤٩)	(١٠,٨٣٧,٣٩٦)		التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
(٧,٠٣٢,١١٨)	٣١,٠٠٩,٤٦٢	(٩)	التغير في العملاء
٤,١٤٤,٢٤٨	(٢,٦٣٥,٥٦٧)		التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
١,٥٨٥,٦٧٢	(٢,٠٠٩,٨٠٢)		التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(٥٦٤,٤٧١)	(١٦,٩٨١)		التغير في الموردون ومقاولو المشروعات
(٣,٩٦٢,٨٩٢)	١١٥,٨٦٥		التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٨,٣٣٩,٧٤٩	(٦,٣٨٤,٣٩١)		التغير في عملاء - دفعات مقدمة
(٢,٢٧٠,٢٦١)	(١٣,٠٨٣,٥٥٨)		التغير في أرباح وإيرادات فوائد أقساط مؤجلة
(٦٥,٤٧٣)	١,٤٩٥,٩٦٠		التغير في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
١٣,٤٢٤,٩١٤	٣٥,٢١٢,٩٣٥		التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(٦,٧٧٩,٩١٠)	(٨,٨٧٠,٧١٤)		فوائد تمويلية مدفوعة
٦,٦٤٥,٠٠٤	٢٦,٣٤٢,٢٢١		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(٨,٥٦٥)	(٣٤,٩٢٠)	(٣)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
٢,٧٧٩	١,٢٩٦,٠٠٠	(٣)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(١٥٣,٠٠٠)	(١٠٢,٠٠٠)		مقبوضات من بيع أصول ثابتة
(٣٥٨,٦٦٢)	(١٨,٦١٣,١٠٣)		مدفوعات تحت حساب شراء استثمارات في شركات تابعة
٥,٥٤٣,٦٢٢	٥,٨٥٦,٤٦٠		التغير في شهادات ادخارية (أكثر من ثلاثة أشهر)
٥,٠٢٦,١٧٤	(١١,٥٩٧,٥٦٣)		فوائد دائنة محصلة
-	١٤,٩٧٠,١٩٩		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
(١,٠٠٤,٠١٢)	-		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٢,٢٨٦,٧٢٦)	(١,٣٣٥,٦٠٦)		مقبوضات من بنوك تسهيلات إئتمانية
(٧,٠٣٧,٠٧٣)	(٩,٨٦٠,٨٤٩)		مدفوعات في بنوك تسهيلات إئتمانية
(١٠,٣٢٧,٨١١)	٣,٧٧٣,٧٤٤		مدفوعات لدائنو شراء أراضي طويلة الأجل
١,٣٤٣,٣٦٧	١٨,٥١٨,٤٠٢		مصروفات تمويلية مدفوعة
١٣,٠٣١,٢٤٧	٥٢٤,٩٨٤		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
١٤,٣٧٤,٦١٤	١٩,٠٤٣,٣٨٦		الزيادة في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
			النقدية وما في حكمها - أول الفترة
			النقدية وما في حكمها - آخر الفترة
٣٣٤,٣٧٥,٧٥٠	٤٠٤,٣٦٥,١٦٣		النقدية وما في حكمها :
			نقدية بالصندوق ولدى البنوك
(٣٢٠,٠٠١,١٣٦)	(٣٨٥,٣٢١,٧٧٧)		بخصم :
١٤,٣٧٤,٦١٤	١٩,٠٤٣,٣٨٦		شهادات ادخارية (أكثر من ثلاثة أشهر)

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٢) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة الدورية .

١ - 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 التجارى رقم ١٣٩٨٤٣ مدينة القاهرة بتاريخ ١٩٦٩/١٢/٢١ هذا وقد تم توفيق أوضاع الشركة بموجب قرار الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ١٩٩٧/٤/٢٩ وخروجها من نطاق تطبيق أحكام قانون قطاع الأعمال العام رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ولانحته التنفيذية وتم التصديق على النظام الأساسي للشركة بموجب محضر تصديق رقم ٥٨٢ لسنة ١٩٩٧ - توثيق الشركات وتم التأشير بالسجل التجارى لتوفيق أوضاع الشركة برقم إيداع ١١٦١٩ لسنة ١٩٩٧.

٢-١ غرض الشركة

- مزاوله كافة الأنشطة المتعلقة بالتنمية العقارية للأراضى والمباني والمنشآت بما فى ذلك الحصول على كافة الأراضى والعقارات وبيعها وتأجيرها وكذا القيام بأعمال تخطيط المدن وتزويدها بالبنية الأساسية وذلك بكافة محافظات الجمهورية وشراء وإنشاء وإستغلال وتأجير وبيع جميع المباني والأراضى .

- وللشركة إنشاء وإدارة وإستثمار جميع المنشآت السكنية والإدارية والسياحية والترفيهية وكافة المشروعات اللازمة لتحقيق الأغراض وجميع العمليات العقارية والمالية والتجارية والسياحية والترفيهية المتصلة بهذه الأراضى وكذلك القيام بأعمال التصميمات والإستشارات الهندسية والإشراف على التنفيذ للغير .

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

- وللشركة المشاركة أو القيام بتنفيذ عقود البناء والتشغيل والتمويل بنظام Build Operate Transfer (B.O.T) مع الشخصيات الإعتبارية .

٣-١ القيد ببورصة الأوراق المالية

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية .

٤-١ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن الثلاثة أشهر المنتهية فى ٣١ مارس ٢٠١٤ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٢١ مايو ٢٠١٤ .

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الإستثمارات العقارية وإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تم قياسهما بالقيمة العادلة .

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٢ التغييرات فى السياسات المحاسبية

السياسات المحاسبية المطبقة هذه الفترة هي تلك المطبقة فى العام السابق .

٣-٢ ترجمة العملات الأجنبية

- تم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنيه المصري وهي عملة التعامل للشركة .
- يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد فى تاريخ المعاملة .
- يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد فى تاريخ الميزانية ، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة الدخل .
- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة فى تاريخ الاعتراف الأولى .
- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة فى التاريخ التي تحددت فيه القيمة العادلة .

٤-٢ الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك و الخسائر المتركمة لاضمحلال القيمة. وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما تتحقق تلك التكلفة واستيفاء شروط الاعتراف بها . وبالمثل ، عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة ، يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإجلال وذلك فى حالة استيفاء شروط الاعتراف . ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى فى قائمة الدخل عند تحققها .

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون فى المكان والحالة التي يصبح عليها قادراً على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة ، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الافتراضى للأصل على النحو التالي :

بيان	العمر الإنتاجى المقدر (بالسنة)
مبانى وإنشاءات ومرافق	٥ - ٥٠
تحسينات فى أماكن مستأجرة	5
وسائل نقل وإنتقال	٥
عدد وأدوات	١٠ - ١٦,٦٦٧
أثاث ومعدات مكاتب	١٠

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها فى المستقبل. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل فى قائمة الدخل فى العام التي تم فيها استبعاد الأصل .



#### ٤-٢ الأصول الثابتة (تابع)

##### التكاليف اللاحقة علي الإقتناء

يتم إثبات قيمة تكلفة التجديدات الجوهرية علي تكلفة الأصول الثابتة بتكلفة أستبدال أحد مكونات ذلك البند عندما يكون من المحتمل أن يحقق منافع إقتصادية مستقبلية للشركة مع إمكانية قياس التكلفة بصورة موثوقة وتهلك علي مدار العمر الإنتاجي المتبقي للأصل أو مدار العمر الإنتاجي المتوقع لتلك التجديدات إيهما أقل ، هذا ويتم الاعتراف بالتكاليف الأخرى بقائمة الدخل كمصروفات عند تكبدها .

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

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر علي أن يكون أصل ثابت قد أضمحل . عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية ، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية . وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الدخل .

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

#### 5-٢ الإستثمارات العقارية وإهلاكاتها

هي الإستثمارات التي يحتفظ بها المالك لتحقيق إيجار أو إرتفاع في قيمتها أو كليهما وليست لتأدية الخدمات أو للأغراض الإدارية أو للبيع ضمن النشاط المعتاد للشركة، ويتم إثبات الإستثمار العقاري بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر .

#### ٦-٢ مشروعات الإسكان والتعمير ( تحت التنفيذ - تامة )

##### - مشروعات تحت التنفيذ

تشتمل علي تكلفة إقتناء أراضى لإستخدامها في مشروعات التعمير والإسكان مضافاً إليها كافة التكاليف المتعلقة بتنمية وتطوير تلك الأرض وكذلك تكلفة التشييد للوحدات والتي لم تصل إلى مرحلة الإتمام.

##### - المشروعات التامة

تشتمل علي تكلفة إقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدتها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشيد عليها والتكاليف الأخرى التي تتحملها المنشأة للوصول بها إلى الحالة التي تجعلها صالحة للإستخدام.

وفي تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية إيهما أقل وتحميل قائمة الدخل بقيمة الإضمحلال عن التكلفة في حالة وجوده .

## ٧-٢ 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 نصف حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها ، فيما عدا تلك الحالات الاستثنائية التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل سيطرة .

وتتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة بالقوائم المالية المستقلة بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء ، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات ، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة الدخل وذلك لكل استثمار على حدة .

ويتم رد قيمة الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة في قائمة الدخل في العام التي حدث فيها الرد .

### الاستثمارات في شركات شقيقة

الاستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة في مشروع مشترك، ويفترض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها لنسبة ٢٠% أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذا مؤثرا.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية المستقلة بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة الدخل وذلك لكل استثمار على حدة ، ولا يجوز رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة.

### إستثمارات في سندات حكومية

يتم تقييم الإستثمارات في سندات حكومية بالتكلفة وفي حالة وجود إنخفاض في قيمتها يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الإضمحلال وتحمله على قائمة الدخل عن العام لكل إستثمار على حدة .

### استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي اصول مالية تم تبويبها إما كأصول محتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث تم اقتناؤها لغرض البيع في مدى زمني قصير أو اصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الاولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر .

عند الاعتراف الاولي ، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة متضمنة المصروفات المباشرة المتعلقة بها .

يتم إثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالميزانية بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بأرباحها وخسائرها بقائمة الدخل .

يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر بيع الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقائمة الدخل .

٧-٢ الإستثمارات (تابع)

تدرج الإستثمارات المالية بغرض المتاجرة عند الإثبات الأولي بالتكلفة ، على أن يعاد تقييمها في نهاية كل فترة مالية بالقيمة العادلة لها (القيمة السوقية) ، وتدرج فروق التقييم بقائمة الدخل عن العام .

٨-٢ العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

يتم إثبات العملاء والأرصدة المدينة الأخرى بالقيمة الأصلية للفاخرة ناقصاً خسائر الإضمحلال .

يتم قياس خسائر الإضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للعملاء والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة . ويتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال بقائمة الدخل . وتم الاعتراف برد خسائر الإضمحلال في الفترة التي حدث فيها .

٩-٢ المخصصات

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

١٠-٢ الإضمحلال في قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد أضمحل . ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد أضمحل إذا كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل واثراً على التدفقات النقدية المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه .

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد أضمحل . وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية ، فيعتبر أن الأصل قد إضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية . وتثبت خسارة الإضمحلال بقائمة الدخل .

## ١٠-٢ الاضمحلال في قيمة الأصول (تابع)

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسارة الناجمة عن الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الاستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة . ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الدخل .

## ١١-٢ الفوائد المؤجلة

تتمثل في الفرق بين إجمالي سعر البيع بالتقسيط وسعر البيع النقدي والذي يتم إستهلاكه على مدار مدة التقسيط بما يخص العام من نصيبها من الفوائد المحسوبة على أساس الأقساط غير المستحقة .

## ١٢-٢ تحقق الإيراد

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

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

- إيرادات مبيعات مشروعات الإسكان و التعمير  
تتحقق الواقعة المنشئة للإيراد الخاص ببيع وحدات مشروعات التعمير والإسكان عند تحويل المخاطر والمنافع الأساسية للمشتري والتي تتحقق بإتمام التعاقد الفعلي للوحدة .  
في حالة البيع النقدي  
تثبت الإيرادات بإجمالي سعر البيع النقدي ويخفض رصيد حساب المشروعات التامة بتكلفة الوحدات المباعة .
- في حالة البيع بالتقسيط  
يتم إثبات إيرادات المبيعات بالتقسيط بإجمالي سعر البيع بعد تخفيضها بالفوائد المؤجلة عن الفترات التالية والتي يعترف بها كإيرادات عند تحققها خلال فترات استحقاقها .
- إيرادات الفوائد  
يتم الاعتراف بإيراد الفوائد على أساس نسبة زمنية أخذاً في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل ، ويدرج إيرادات الفوائد بقائمة الدخل ضمن فوائد دائنة .
- توزيعات الأرباح  
يتم الاعتراف بالإيراد عند نشأة حق الشركة في تحصيل هذه التوزيعات.
- إيراد الإيجار  
تتم المحاسبة عن إيراد الإيجار التشغيلي باستخدام القسط الفعلي طبقاً لعقد الإيجار.

## ١٣-٢ أسهم الخزينة

تدرج أسهم الخزينة (أسهم الشركة) بتكلفة اقتنائها وتظهر تكلفة أسهم الخزينة مخصومة من حقوق الملكية بالميزانية، وتثبت الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التصرف في أسهم الخزينة ضمن حقوق الملكية بالميزانية، وطبقاً لنص المادة ٤٨ من قانون ١٥٩ لسنة ١٩٩٨ ينبغي على الشركة التصرف في هذه الأسهم للغير في مدة أقصاها سنة من تاريخ اقتناءها و إلا التزمت الشركة بتخفيض رأس مالها بمقدار القيمة الاسمية لتلك الأسهم.

عندما تقوم الشركة بأعادة بيع اسهم الخزينة او جزء منها خلال العام المسموح خلالها بأعادة البيع او بمنحها للعاملين ضمن نظم الاثابة ، فتقوم الشركة بتخفيض حساب اسهم الخزينة بتكلفة الجزء الذي تم بيعه او منحه للعاملين و يعالج الفرق بين تكلفة اسهم الخزينة المباعة او المحولة لنظم اثابة العاملين وبين صافي القيمة البيعية او قيمتها العادلة مضافا اليها عمولة نقل ملكيتها في حساب الارباح المرحلة او حساب الاحتياطات و لا يجوز معالجة الفرق على قائمة الدخل عن العام.

## ١٤-٢ ضريبة الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري .

### ضرائب الدخل الجارية

يتم تقييم أصول والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترة السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع إسترداده أو سداه لمصلحة الضرائب .

### ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضرريبة الدخل المؤجلة باتباع طريقة الإلتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الإلتزام للإغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالميزانية (الأساس المحاسبي) وذلك بإستخدام سعر الضريبة المطبق .

ويتم الاعتراف بضرريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية الإنتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية ، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية .

يتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الدخل للفترة ، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس العام أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية .

## ١٥-٢ الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥% من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيد هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الإحتياطي ٥٠% من رأس مال الشركة المصدر ومتي نقص الإحتياطي تعين العودة إلي الإقتطاع ويتم استخدامه بناء على قرار من الجمعية العمومية .

## ١٦-٢ الإقتراض

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

ويتم قياس القروض والإقتراض بفوائد بعد الإعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال . وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الإلتزامات بالإضافة إلى عملية الإستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الدخل .

ويتم إحتساب التكلفة المستهلكة مع الأخذ في الإعتبار أي خصم أو علاوة عند الشراء والأتعاب أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال . ويدرج الإستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الدخل .

## ١٧-٢ المصروفات

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

## ١٨-٢ تكلفة الإقتراض

يتم إثبات تكلفة الإقتراض كمصروفات تحمل على العام التي تكبدت فيها المنشأة هذه التكلفة وإستثناءاً من ذلك يتم رسملة تكلفة الإقتراض التي تتعلق مباشرة باقتناء أو إنشاء أصول مؤهلة لتحمل تكلفة الإقتراض (مشروعات الشركة) والتي تتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزها للإستخدام في الأغراض المحددة لها أو لبيعها .

وتبدأ رسملة تكلفة الإقتراض كجزء من تكلفة المشروع المتعلق به عندما يبدأ الإنفاق الفعلي على المشروع وخلال العام التي تتحمل فيها الشركة تكلفة الإقتراض وتتوقف رسملة تكلفة الإقتراض في الفترات التي يتوقف فيها مؤقتاً تجهيز المشروع أو عندما يكون قابلاً للإستخدام .

## ١٩-٢ إيجار تمويلي

تدرج القيمة الإيجارية المستحقة عن عقود التأجير التمويلي كمصروف في قائمة الدخل الخاصة بالمستأجر خلال كل فترة مالية .

يدرر ما يتكبده المستأجر من مصاريف صيانة وإصلاح الأموال المؤجرة - بما يتفق مع الأغراض التي أعدت لها و وفقاً للتعليمات التي يسلمه إليه المؤجر بشأن الأسس الفنية الواجب مراعاتها سواء كانت مقررّة بواسطة أو بواسطة المورد أو المقاول - بقائمة الدخل خلال كل فترة مالية .

إذا قام المستأجر في نهاية العقد بإستخدام حق شراء المال المستأجر يثبت هذا المال كأصل ثابت بالقيمة المدفوعة لممارسة حق شراء المال والمتفق عليها طبقاً للعقد و يتم إهلاكه على مدار العمر الإنتاجي المتبقي المقدر له وفقاً للطرق و المعدلات التي يتبعها المستأجر للأصول المماثلة .

## البيع مع إعادة الإستهلاك

قد يقوم المؤجر بتأجير مال إلى مستأجر و يكون هذا المال قد ألت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد تأجير تمويلي و في هذه الحالة يجب أن يقوم المستأجر كبناع بتأجيل أية أرباح أو خسائر تنتج عن الفرق بين ثمن البيع و صافي القيمة الدفترية للأصل في دفاتره و يتم إستهلاك هذا الفرق على مدار مدة عقد التأجير .

٢٠-٢ المعاملات مع الأطراف ذوى العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركات الشقيقة وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة ، وتمثل أيضا الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة ، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة .

٢١-٢ التقديرات المحاسبية

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

٢٢-٢ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقاً للطريقة الغير مباشرة .

٢٣-٢ النقدية وما في حكمها

بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية ، فإن النقدية وما في حكمها تشمل النقدية بالصندوق ، الحسابات الجارية بالبنوك والودائع لأجل التي تستحق خلال ثلاثة أشهر وتخصم البنوك أرصدة دائنة .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

31 مارس ٢٠١٤

٣ - أصول ثابتة

الإجمالي	اثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات	وسائل نقل و انتقال	تجهيزات في أماكن مستأجرة	مباني وإنشاءات ومرافق	أراضي
١١,٢٥٧,٢٨٣	١,٩٧٩,٠٧٢	٥٢,٨٧٥	١,٠٠٦,٢١٠	٥٨٥,٨٩٢	١,٦٦٣,٢٣٤	٥,٩٧٠,٠٠٠
٣٤,٩٢٠	٣٤,٩٢٠	-	-	-	-	-
(١,٠٨٩,٤٥٨)	-	-	-	-	(١٦١,٩٤٧)	(٩٢٧,٥١١)
١٠,٢٠٢,٧٤٥	٢,٠١٣,٩٩٢	٥٢,٨٧٥	١,٠٠٦,٢١٠	٥٨٥,٨٩٢	١,٥٠١,٢٨٧	٥,٠٤٢,٤٨٩
(٣,١١٦,٦٥٣)	(١,٣٢٢,٧٢٨)	(٣٨,٦٤٨)	(٧٨٨,٩٨٣)	(٢٦٣,٦٥١)	(٧٠١,٦٤٣)	-
(١٠٢,١٨٧)	(٢٨,٤٣٢)	(٨١٥)	(٣٥,٥٨٠)	(٢٩,٢٩٥)	(٨,٠٦٥)	-
٩١,٦٢٧	-	-	-	-	٩١,٦٢٧	-
(٣,١٢٧,٢١٣)	(١,٣٥٢,١٦٠)	(٣٩,٤٦٣)	(٨٢٤,٥٦٣)	(٢٩٢,٩٤٦)	(٦١٨,٠٨١)	-
٧,٠٧٥,٥٣٢	٦٦١,٨٣٢	١٣,٤١٢	١٨١,٦٤٧	٢٩٢,٩٤٦	٨٨٣,٢٠٦	٥,٠٤٢,٤٨٩
٨,١٤٠,٦٣٠	٦٥٥,٣٤٤	١٤,٢٢٧	٢١٧,٢٢٧	٣٢٢,٢٤١	٩٦١,٥٩١	٥,٩٧٠,٠٠٠

مجموع الإهلاك  
١ يناير ٢٠١٤  
إهلاك الفترة  
مجموع إهلاك الاستبعادات  
٣١ مارس ٢٠١٤  
صافي القيمة الدفترية  
٣١ مارس ٢٠١٤  
٣١ ديسمبر ٢٠١٣

لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.  
لا يوجد قيود مفروضة على الموجودات من الأصول.  
تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ١,٠٢٥,٧٦٠ جنيه مصري على الموجودات من الأصول.  
يتم تحميل إهلاك الفترة بقائمة الدخل و الميزانية على النحو التالي :

جنيه مصري  
١,٢٩٦,٠٠٠

جنيه مصري  
(١,٠٨٩,٤٥٨)

مقروضات من بيع أصول ثابتة  
تكلفة أصول ثابتة مستعمدة  
مجموع إهلاك أصول ثابتة مستعمدة

٩١,٦٢٧

(٩٩٧,٨٣١)

٢٩٨,١٦٩

أرباح بيع أصول ثابتة

الإجمالي	الميزانية	قائمة الدخل
٢٠١٤/٣/٣١	٢٠١٤/٣/٣١	٢٠١٤/٣/٣١
جنيه مصري ٣٤,٠٥٩	جنيه مصري ٣٤,٠٥٩	جنيه مصري -
٣٤,٠٦٨	-	٣٤,٠٦٨
٣٤,٠٦٠	-	٣٤,٠٦٠
١٠٢,١٨٧	٣٤,٠٥٩	٦٨,١٢٨

تكاليف مشروعات الإسكان والتعمير  
تكلفة النشاط (إيضاح ٢٥)  
مصرفات عمومية وإدارية



شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

31 مارس 2014

٤ - استثمارات عقارية

التكلفة	أراضي * جنيه مصري	مباني وإنشاءات مشروعات متنوعة جنيه مصري	إجمالي جنيه مصري
١ يناير 2014	١٣٧,٧٤٧,٨١٣	٢٠,٩٢٨	١٣٧,٧٦٨,٧٤١
٣١ مارس 2014	١٣٧,٧٤٧,٨١٣	٢٠,٩٢٨	١٣٧,٧٦٨,٧٤١
مجمع الإهلاك	-	(٢٠,٨١٩)	(٢٠,٨١٩)
١ يناير 2014	-	(٦)	(٦)
إهلاك الفترة	-	(٢٠,٨٢٥)	(٢٠,٨٢٥)
٣١ مارس 2014	-	(٢٠,٨٢٥)	(٢٠,٨٢٥)
صافي القيمة الدفترية	١٣٧,٧٤٧,٨١٣	١٠٣	١٣٧,٧٤٧,٩١٦
٣١ مارس 2014	١٣٧,٧٤٧,٨١٣	١٠٩	١٣٧,٧٤٧,٩٢٢
٣١ ديسمبر 2013	١٣٧,٧٤٧,٨١٣	١٠٩	١٣٧,٧٤٧,٩٢٢

\* يتم تقييم الأراضي بالقيمة العادلة .

٥ - استثمارات في شركات تابعة و شقيقة

نسبة المساهمة %	عدد الأسهم	٢٠١٤/٣/٣١ جنيه مصري	٢٠١٣/١٢/٣١ جنيه مصري
٥١ %	٥٠٧٩٢٢٢٦	٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٧٣,٤٤٥,٥٥٩
٩٦ %	٤٨٠	٤٨,٠٠٠	٤٨,٠٠٠
٥٨,٤ %	٩٩٣٢٣٧١	٩٩,٣٢٣,٧١٠	٩٩,٣٢٣,٧١٠
٧٥ %	١٨٧٥٠	١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠
٧٥ %	٧٥٠٠٠	١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠
		١٧٣,١٩٢,٢٦٩	١٧٣,١٩٢,٢٦٩
٣٥ %	٨٧٥٠	٨٧,٥٠٠	٨٧,٥٠٠
		١٧٣,٢٧٩,٧٦٩	١٧٣,٢٧٩,٧٦٩

أ - استثمارات في شركات تابعة

شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)  
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة(ش.ذ.م)  
شركة الصفوة للاستشارات (ش.م.م)\*  
شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)\*\*  
شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)\*\*\*

ب - استثمارات في شركات شقيقة

شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)\*\*\*\*

\* خلال عام 2011 قامت الشركة بالاكتتاب في شركة الصفوة للاستشارات (ش.م.م) من خلال شراء عدد 12750 سهم بمبلغ 127,500 جنيه مصري (القيمة الاسمية عشرة جنيهات للسهم) وبنسبة مساهمة 51% من رأس مال الشركة. و قامت أيضاً بشراء عدد 18750 سهم بالقيمة الاسمية بمبلغ 18,750 جنيه مصري من أحد المساهمين وبذلك يبلغ إجمالي عدد الاسهم في شركة الصفوة 146250 سهم بنسبة 58,4% وبمبلغ 146,250 جنيه مصري .

وخلال عام 2012 قامت شركة الصفوة بزيادة رأس المال المصدر وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بسداد حصتها بمبلغ 99,177,460 جنيه مصري موزع على عدد أسهم 9917746. وبذلك بلغ إجمالي الاستثمار في شركة الصفوة مبلغ 99,323,710 جنيه مصري في تاريخ المركز المالي موزعة على عدد 9932371 سهم .

\*\* خلال عام 2011 قامت الشركة بالاكتتاب في شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) من خلال شراء عدد 18750 سهم بمبلغ 187,500 جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) بنسبة 75% من إجمالي رأس مال شركة نمو للاستشارات .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ مارس ٢٠١٤

٥ - استثمارات في شركات تابعة و شقيقة (تابع)

\*\*\* خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٥٥٠٠٠ سهم ونسبة مساهمة ٥٥% من رأس مال الشركة المصدر و البالغ ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري وبلغ رأس مال شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) المدفوع ٢٥٠,٠٠٠ جنيه مصري و قامت شركة القاهرة للإسكان و التعمير بسداد حصتها و البالغة ١٣٧,٥٠٠ جنيه مصري. وبتاريخ ٢ يونيو ٢٠١٣ قامت الشركة بشراء عدد ٢٠٠٠٠ سهم من أحد المساهمين بمبلغ ٥٠,٠٠٠ جنيه مصري ، وبذلك بلغ إجمالي عدد الأسهم ٧٥٠٠٠ بنسبة ٧٥% من رأسمال الشركة وإجمالي قيمة ١٨٧,٥٠٠ جنيه مصري في تاريخ المركز المالي .

\*\*\*\* خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة الحصن للاستشارات (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.

٦ - استثمارات في سندات حكومية

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤	سندات حكومية
<u>٣١٧,٢٣٤</u>	<u>٣١٧,٢٣٤</u>	

٧ - مدفوعات تحت حساب شراء استثمارات في شركة تابعة

يتمثل هذا البند البالغ قيمته ٢,٨٨٥,١٢١ جنيه مصري (مبلغ ٢,٧٨٣,١٢١ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣) في الرصيد المستحق للشركة من شركة لوتس للفنادق و المنتجعات (شركة تابعة) وسوف يستخدم هذا المبلغ عند إتمام إجراءات زيادة رأس مال شركة لوتس للفنادق و المنتجعات طبقاً لاتفاق مساهمي شركة لوتس للفنادق و المنتجعات .

٨ - مشروعات الإسكان والتعمير

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٩٤,٣٢٩,٣١١	٤١١,٥٢٤,٥٨٩	مشروعات إسكان و تعمير - تحت التنفيذ
١٨,٣٨٧,٢٧٧	١٢,٠٢٩,٣٩٥	مشروعات إسكان و تعمير - تامة
<u>٤١٢,٧١٦,٥٨٨</u>	<u>٤٢٣,٥٥٣,٩٨٤</u>	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ مارس ٢٠١٤

٩ - عملاء

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٦٩,٠٢٦,٠٠٢	١٣٧,٩٦٢,٢١٧
٢,٦٦٢,٧٨٤	٢,٧١٧,١٠٧
١٧١,٦٨٨,٧٨٦	١٤٠,٦٧٩,٣٢٤
(٤,٢١٢,٦٨٢)	(٤,١٦٧,٢٤٦)
١٦٧,٤٧٦,١٠٤	١٣٦,٥١٢,٠٧٨

عملاء - تملك \*

عملاء - إيجار

يخصم:

اضمحلال في قيمة العملاء

تتمثل حركة الاضمحلال في قيمة العملاء كما يلي :

جنيه مصري	رصيد ١ يناير ٢٠١٤
(٤,٢١٢,٦٨٢)	رد الاضمحلال في قيمة العملاء
٤٥,٤٣٦	رصيد ٣١ مارس ٢٠١٤
(٤,١٦٧,٢٤٦)	

- يتم تحديد الإضمحلال في قيمة العملاء بناء علي دراسة تعدها إدارة الشركة بناءً علي موقف العملاء وإمكانية تحصيل تلك المديونيات .

\* 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 فوائد .

وخلال الفترة قامت الشركة بتفعيل عقد الحوالة بتحويل أوراق قبض بمبلغ ٨,٦٦٣,٧٠٧ جنيه مصري مقابل ذلك قام البنك بأداء مبلغ ٤,٧١٨,٦٤١ جنيه مصري بعد خصم المصاريف الإدارية بمبلغ ٥٩٥,٠٠٠ جنيه مصري وفوائد بنكية بمبلغ ٣,٣٥٠,٠٦٦ جنيه مصري (إيضاح ١٥) .

١٠ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/٣/٣١	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة شقيقة	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
٢٤,٦٩٣,٤٨٤	٢٤,٦٩٣,٤٨٤	شركة تابعة	شركة الصفوة للاستشارات (ش.م.م)
٨٤٥,٧٥٢	٣,٧٣١,٣١٩	شركة تابعة	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
٥٣,١٧٣,١١٤	٥٢,٩٢٣,١١٤		
٧٨,٧١٢,٣٥٠	٨١,٣٤٧,٩١٧		

ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/٣/٣١	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة تابعة	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة
١٦١,٠٢٢	٢٧٦,٨٨٧		
١٦١,٠٢٢	٢٧٦,٨٨٧		

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ مارس ٢٠١٤

١١- مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢٩٢,٦٨٩	٣٦٦,١٤١	تأمينات لدى الغير
-	٥٠,٠٩٢	إيجارات عقود تأجير تمويلي - دفعات مقدمة (إيضاح ٢٧)
٨٧,٩٧٠,٨٧٤	٨٤,٨٦٥,٩٩١	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
٥,٣٣٣,٩٦٤	٨,٧٥٣,٦٤٣	فوائد تقسيط أراضي مؤجلة
٦,٤٠٢,٢٣٣	٥,٨٧٧,٤٢٦	مصلحة الضرائب - ضرائب مسددة للمحكمة
١٩٤,٨٣٦	٢٥,١٩٨	غطاء خطابات الضمان (إيضاح ٢٩)
٨٥٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠	مبالغ مدفوعة للعاملين تحت حساب توزيعات أرباح
١,٨٦٣,٨٠٩	٢,٤٥٠,٢٣١	سلف وعهد
-	١٥٧,٧٧٠	أرصدة مدينة أخرى
٨٧٨,٤٤٥	٢,٤٠٠,١٦٠	
١٠٣,٧٨٦,٨٥٠	١٠٥,٧٩٦,٦٥٢	إيرادات فوائد مستحقة
٢١٠,٦٣١	١٢٩,٩٨١	يخصم:
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)	اضمحلال في قيمة أرصدة مدينة أخرى
١٠٣,٨٢٠,٥٥٥	١٠٥,٧٤٩,٧٠٧	

١٢- نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق
-	٢٣٠,١٢٦	بنوك - حسابات جارية
٥٢٤,٩٨٤	١٨,٨١٣,٢٦٠	شهادات ادخارية (أكثر من ثلاثة اشهر) *
٣٦٦,٧٠٨,٦٧٤	٣٨٥,٣٢١,٧٧٧	إجمالي نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٣٦٧,٢٣٣,٦٥٨	٤٠٤,٣٦٥,١٦٣	

\* جميع الودائع والشهادات الادخارية متحفظ عليها لصالح البنوك في تاريخ الميزانية وذلك مقابل تسهيلات ائتمانية (إيضاح ١٤).

١٣- مخصصات

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص التزامات محتملة
٤,٤١٥,٥٣٨	٤,٤١٥,٥٣٨	مخصص مطالبات ومنازعات
٨٠٥,٢٢٧	٨٠٥,٢٢٧	
٥,٢٢٠,٧٦٥	٥,٢٢٠,٧٦٥	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ مارس ٢٠١٤

١٤- بنوك تسهيلات انتمانية

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	تسهيلات انتمانية - عمله محليه
٣٧٧,٠٤١,٣٣٩	٣٩٢,٠١١,٥٣٨	
<u>٣٧٧,٠٤١,٣٣٩</u>	<u>٣٩٢,٠١١,٥٣٨</u>	

يتمثل رصيد التسهيلات الانتمانية الممنوحة من البنوك كالاتى :

- أ - ١٥٥,٢١٩,٤٠٤ جنيه مصري تسهيلات ممنوحة من البنك الأهلى المصري بموجب عقد تسهيلات في حدود مبلغ ٢٩٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بمعدل فائدة ٨% سنوياً وبدون عمولة وبضمان شهادات ادخارية لدى البنك متحفظ عليها بإجمالى مبلغ ١٥٧,٦١٩,٦٥٤ جنيه مصري (ايضاح ١٢) .
- ب - ٩,٦٧٩,٨٥٤ جنيه مصري تسهيلات ممنوحة من البنك الأهلى المصري بموجب عقد تسهيلات في حدود مبلغ ١٦,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بمعدل فائدة ٢% فوق متوسط سعر الكوريدور وبدون حد أدنى بضمان أوراق تجارية مودعة لدى البنك .
- ج - ٢٠,٦٦٤,٧٠٧ جنيه مصري تسهيلات ممنوحة من بنك مصر بمتوسط معدل فائدة ١١% بالإضافة إلى العمولة البنكية في حدود مبلغ ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بضمان شهادات ادخارية بمبلغ ١٣,٩٤٧,٢٧٣ جنيه مصري (ايضاح ١٢) وأوراق مالية وشيكات بمبلغ ١٠,٥٨١,٣٨٩ جنيه مصري فى تاريخ الميزانية .
- د - ١١,٣٠٩,٩٦٤ جنيه مصري تسهيلات ممنوحة من بنك HSBC بموجب عقد تسهيلات في حدود مبلغ ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بمعدل فائدة ٢,٧٥% فوق متوسط سعر الكوريدور وبضمان شهادات ادخارية لدى البنك متحفظ عليها بإجمالى مبلغ ١٣,٥١١,٣١٢ جنيه مصري (ايضاح ١٢) .
- هـ - ١٩٥,١٣٧,٦٠٩ 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 بإجمالى مبلغ ١٩٨,٠٩٧,١٢٣ جنيه مصري (ايضاح ١٢) .

١٥- أرباح وإيرادات فوائد أقساط مؤجلة

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء
٤٦,٧٤٣,٧٤٣	٤٢,٧٥٢,٩٠٩	إيجار تمويلي - أرباح مبيعات مؤجلة (ايضاح ٢٧)
١٢٣,٦١٦,٧٥٢	١١٧,٨٧٤,٠٩٤	تكاليف افتراض مؤجلة - البنك العربي الأفريقي *
-	(٣,٣٥٠,٠٦٦)	
<u>١٧٠,٣٦٠,٤٩٥</u>	<u>١٥٧,٢٧٦,٩٣٧</u>	

\* 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 فوائد .

وخلال الفترة قامت الشركة بتفعيل عقد الحوالة بتحويل أوراق قبض بمبلغ ٨,٦٦٣,٧٠٧ جنيه مصري مقابل ذلك قام البنك بأداء مبلغ ٤,٧١٨,٦٤١ جنيه مصري بعد خصم المصاريف الإدارية بمبلغ ٥٩٥,٠٠٠ جنيه مصري وفوائد بنكية بمبلغ ٣,٣٥٠,٠٦٦ جنيه مصري (ايضاح ٩) .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ مارس ٢٠١٤

١٦- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
٢,٦٤٥,٧٧٨	١,٧٣١,٧٩٧	تأمينات للغير
٤,٨٢٦,٧٢٩	٥,٠٨٩,٦٩٧	مصلحة الضرائب - متنوعة
٤٨٠,٧٤٧	٤٤٥,٩٦٣	الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية
٢٢,٢٧٧	٢٥,٤١١	شركة القاهرة الجديدة للتنمية العقارية (ش.م.م)
٦,٠٠٤,٩٠١	٦,٠٠٤,٩٠١	تكلفة مشروعات مستحقة
٣٠٨,٠٠٠	٥,٨٩٠,٦١٩	مصروفات صيانة محصلة
٦,٢٧٤,٢٠٣	٢,٥٨٣,١٨٢	إيرادات إيجارية مؤجلة
١,٤١٠,٧١٥	١,٤٠٩,٥١٠	أرصدة دائنة أخرى
١,٥٩٥,٣٣٠	١,٨٨٣,٥٦٠	
٢٣,٥٦٨,٦٨٠	٢٥,٠٦٤,٦٤٠	فوائد قروض مستحقة
٢١٨,٦٥٩	٣٢٧,٩٨٩	
٢٣,٧٨٧,٣٣٩	٢٥,٣٩٢,٦٢٩	

١٧- 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 قيمة كل سهم ٥ جنيهات مصرية ، جميعها أسهم نقدية مدفوعة بالكامل وقد تم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ٢٠٠٨/٩/١٨ .

بتاريخ ٢٧ فبراير ٢٠١٤ قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة إعدام اسهم الخزينة التي تعدت الفترة القانونية للتصرف فيها والبالغة ٣٧٢١٩٨٨ سهم بإجمالي مبلغ ١٩,٠٥٣,٥٠٦ جنيه مصري وتخفيض رأس المال المصدر بالقيمة الاسمية لتلك الأسهم والبالغة ١٨,٦٠٩,٩٤٠ جنيه مصري ليصبح إجمالي رأس المال المصدر مبلغ ٤٥٠,١٤٠,٠٦٠ جنيه مصري موزع على ٩٠٠٢٨٠١٢ سهم (إيضاح ١٨) . ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي :

نسبة المساهمة	عدد الأسهم	القيمة	
%		جنيه مصري	
٣٢,٣٨	٢٩١٥٠٣٢٢	١٤٥,٧٥١,٦١٠	شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية
٤,٤٣	٣٩٨٥١١٦	١٩,٩٢٥,٥٨٠	بنك مصر
٦٣,١٩	٥٦٨٩٢٥٧٤	٢٨٤,٤٦٢,٨٧٠	مساهمون آخرون
١٠٠	٩٠٠٢٨٠١٢	٤٥٠,١٤٠,٠٦٠	

١٨- أسهم خزينة

خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بشراء عدد ٣٧٢١٩٨٨ سهم من الأسهم المصدرة للشركة كأسهم خزينة بإجمالي مبلغ ١٩,٠٥٣,٥٠٦ جنيه مصري . وطبقاً للمادة ٤٨ من قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ينبغي على الشركة التصرف فى هذه الأسهم للغير فى مدة أقصاها سنة من تاريخ نقل ملكيتها وإلا التزمت الشركة بتخفيض رأس مالها بمقدار القيمة الاسمية لتلك الأسهم. وبتاريخ ٨ نوفمبر ٢٠١٢ قرر مجلس ادارة الشركة اعدام أسهم الخزينة خصما من رأس المال وقد اعتمدت الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ٢٧ فبراير ٢٠١٤ إعدام تلك الأسهم ونتج عن الفرق بين القيمة الاسمية للأسهم البالغة ١٨,٦٠٩,٩٤٠ جنيه مصري وتكلفة شراؤها مبلغ ٤٤٣,٥٦٦ جنيه مصري تم تخفيضه من بند احتياطي رأسمالى (إيضاح ٢٠) .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

31 مارس 2014

١٩- 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 .

٢٠- احتياطي رأسمالي

يتمثل الاحتياطي الرأسمالي البالغ ٥,٥٦٥,٨٦٥ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر 2013 في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة . بتاريخ ٢٧ فبراير 2014 اعتمدت الجمعية العامة غير العادية للشركة إعدام أسهم الخزينة خصماً من رأس المال وتخفيض الاحتياطي الرأسمالي بمبلغ ٤٤٣,٥٦٦ جنيه مصري بالفرق بين تكلفة شراء أسهم الخزينة وقيمتها الاسمية ليصبح إجمالي الاحتياطي الرأسمالي مبلغ ٥,١٢٢,٢٩٩ جنيه مصري في تاريخ المركز المالي (إيضاح ١٨) .

٢١- قروض طويلة الأجل

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد القروض
١٣٥,٠٠٤,٩٣٧	١٣٥,٠٠٤,٩٣٧	يخصم:
(٦٥٣,٣٤٠)	(٦٥٣,٣٤٠)	أقساط مستحقة السداد خلال عام
<u>١٣٤,٣٥١,٥٩٧</u>	<u>١٣٤,٣٥١,٥٩٧</u>	

يتمثل رصيد قروض طويلة الأجل الممنوحة من البنوك كالاتي :

أ- قروض ممنوحة للشركة من بنك الاستثمار القومي بدون 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 ٢٠٢٦. وبلغ إجمالي رصيد القروض في ٣١ مارس 2014 مبلغ ٧,٧٩٤,٩٣٧ جنيه مصري (مبلغ ٧,٧٩٤,٩٣٧ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر 2013).

ب- قرض ممنوح من البنك العربي الافريقي الدولي بتاريخ ١٩ نوفمبر 2013 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 مضافاً الى سعر اقراض الكوريدور وبعده أدنى ١٣,٢٥% سنوياً هذا ويتم سداد أقساط ذلك القرض خلال ٦ سنوات تبدأ من عام 2015 وتنتهي في عام 2020. وبلغ إجمالي رصيد القرض في ٣١ مارس 2014 مبلغ ١٢٧,٢١٠,٠٠٠ جنيه مصري.

٢٢- داننو شراء أراضي طويلة الأجل

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	داننو شراء أراضي
٢٦,٠٣١,٩٠٨	٢٤,٦٩٦,٣٠٢	يخصم:
(٧,٨٤٣,٥٨٣)	(٧,٨٤٣,٥٨٣)	أقساط مستحقة السداد خلال عام
<u>١٨,١٨٨,٣٢٥</u>	<u>١٦,٨٥٢,٧١٩</u>	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ مارس ٢٠١٤

٢٣- ضرائب الدخل

٢٠١٣/٣/٣١	٢٠١٤/٣/٣١
جنيه مصرى	جنيه مصرى
١,٥٥٥,٦٩٧	٦,١٩٦,٤٥١
(١٠٥,٩٦٥)	-
<u>١,٤٤٩,٧٣٢</u>	<u>٦,١٩٦,٤٥١</u>

ضريبة الدخل الجارية  
ضريبة الدخل المؤجلة - (أصل)

ضريبة الدخل المؤجلة

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٦٢٣	(٣٢,٠١٢,٠٤١)
(٣٢,٠١٣,٦٦٤)	-
<u>(٣٢,٠١٢,٠٤١)</u>	<u>(٣٢,٠١٢,٠٤١)</u>

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

٢٤- إيرادات النشاط

٢٠١٣/٣/٣١	٢٠١٤/٣/٣١
جنيه مصرى	جنيه مصرى
١٦,٦٠٢,٧٨٤	٤٦,٧٥٠,٤٥٠
٣,٥٦٠,٣٣٨	٤,٤٦٢,٥٩٠
-	٣,٦٩١,٠٢١
<u>٢٠,١٦٣,١٢٢</u>	<u>٥٤,٩٠٤,٠٦١</u>

مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير  
إيرادات إيجارات استثمارات عقارية  
إيرادات تشغيل أخرى

٢٥- تكلفة النشاط

٢٠١٣/٣/٣١	٢٠١٤/٣/٣١
جنيه مصرى	جنيه مصرى
٣,٦٢٧,٩٨٥	١٨,٦١١,٢٣٢
٣٣,٦٨٦	٣٤,٠٦٨
٦٦٠,٥١١	٣٨٧,٩١٤
٢٧٦,٦٠٠	٤٣٩,٦١١
<u>٤,٥٩٨,٧٨٢</u>	<u>١٩,٤٧٢,٨٢٥</u>

تكلفة مشروعات مباحة  
اهلاكات (إيضاح ٣)  
مصروفات تسويقية  
مصروفات أخرى



شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

31 مارس 2014

٢٦ - معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل أطراف ذات علاقة الشركات التابعة والشقيقة والمساهمون الرئيسيون وأعضاء مجلس وأفراد إدارة رئيسيون بالشركة. يتم اعتماد سياسات الأسعار والشروط المتعلقة بهذه المعاملات إن وجدت من قبل إدارة الشركة وقد بلغت المعاملات التي أدرجت ضمن قائمة الدخل كما يلي:

اسم الشركة	نوع العلاقة	طبيعة المعاملة	٢٠١٤/٣/٣١	٢٠١٣/٣/٣١
القاهرة لإدارة المباني	تابعه	مصرف مقابل ادارة المباني	٤,٥٠٠ جنيه مصري	٤,٥٠٠ جنيه مصري

٢٧ - عقود تأجير تمويلي

خلال عام 2012 قامت الشركة بإبرام عقود تأجير تمويلي بيانها كالتالي:

\* العقد الأول:

بتاريخ 3 إبريل 2012 قامت الشركة بتأجير مبنى بحى السفارات من الشركة الدولية للتأجير التمويلي (إنكوليس) بإجمالي قيمة إيجارية مقدارها 95,078,660 جنيه مصري تدفع بواقع 13,078,000 جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد والباقي يسدد وفقاً للجدول التالي:

تاريخ السداد	قيمة الإيجار الشهري
شهرياً بدءاً من 2012/4/3 حتى 2013/3/7	834,110 جنيه مصري (فقط ثمانمائة وأربعة وثلاثون ألف ومائة وعشرة جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من 2013/4/7 حتى 2014/3/7	864,320 جنيه مصري (فقط ثمانمائة وأربعة وستون ألف وثلاثمائة وعشرون جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من 2014/4/7 حتى 2014/8/7	896,045 جنيه مصري (فقط ثمانمائة وستة وتسعون ألف وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)
قسط بتاريخ 2014/9/20	2,723,545 جنيه مصري (فقط اثنين مليون وسبعمائة وثلاثة وعشرون ألف وخمسمائة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من 2014/10/7 حتى 2015/3/7	896,045 جنيه مصري (فقط ثمانمائة وستة وتسعون ألف وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من 2015/4/7 حتى 2016/2/7	929,345 جنيه مصري (فقط تسعمائة وتسعة وعشرون ألف وثلاثمائة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)
قسط بتاريخ 2016/3/20	2,756,845 جنيه مصري (فقط اثنين مليون وسبعمائة وستة وخمسون ألف وثمانمائة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من 2016/4/7 حتى 2017/3/7	964,325 جنيه مصري (فقط تسعمائة وأربعة وستون ألف وثلاثمائة وخمسة وعشرون جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من 2017/4/7 حتى 2018/3/7	1,001,050 جنيه مصري (فقط مليون وألف وخمسون جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من 2018/4/7 حتى 2019/3/7	1,039,610 جنيه مصري (فقط مليون وتسعة وثلاثون ألف وستمائة وعشرة جنيه مصري لا غير)
الإجمالي	82,000,660 جنيه مصري (فقط اثنين وثمانون مليون وستمائة وستون جنيه مصري لا غير)

٢٧ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

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

ويقدر العمر الإنتاجي المتبقي للمبنى ٣٤ سنة .

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 على 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 مثنين معتمدين لدى البنك المركزي نظراً لحدوث بعض التعديلات والتشطيبات على المبنى المباع مما أدى إلى زيادة قيمته . وحيث قد تلاقت إدارة الطرفان على تعديل ثمن البيع ليبلغ ١٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري محققه أرباح إضافية بمبلغ ٧٦,٣٦٢,٦٠٠ جنيه مصري ليصبح إجمالي الأرباح غير المحققة مبلغ ١٣١,٢٧٣,٦٢٧ جنيه مصري في ١ سبتمبر ٢٠١٣ يتم استهلاكها على ما تبقى من مدة العقد (٦٩ شهراً) . بلغت إجمالي الأرباح المستحقة مبلغ ٥,٧٤٢,٦٥٨ مصري خلال الفترة وأصبح رصيد الأرباح المؤجلة مبلغ ١١٧,٨٧٤,٠٩٤ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠١٤ (إيضاح ١٥) . 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 جنيه مصري (فقط ثلاثة مليون 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 ١,٠٠١,٦٢١ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٣/١١/٢٠ حتى ٢٠١٤/٨/٢٠ .

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الثانية مبلغ وقدره ٣,٥٩٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط ثلاثة مليون 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 مليون 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 .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ مارس ٢٠١٤

٢٧ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الرابعة مبلغ وقدرة ٤,٣٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط أربعة مليون 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 وقدرة ٤,٦٥٥,٠٠٠ جنيه مصري (فقط أربعة مليون 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 وقدرة ٤,٤١٤,١٥٣ جنيه مصري (فقط أربعة مليون 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 ٢٢,٢٦١,٥٤٥ جنيه مصري .

وبلغ إجمالي مصروفات الإيجار التمويلي عن العقدين والمحمل علي قائمة الدخل عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٤ مبلغ ٩,٨٦٠,٨٤٩ جنيه مصري .

وبلغ إجمالي إيجار عقود تأجير تمويلي - دفعات مقدمة عن العقدين مبلغ ٨٤,٨٦٥,٩٩١ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠١٤ (٣١ ديسمبر ٢٠١٣ مبلغ ٨٧,٩٧٠,٨٧٤ جنيه مصري) . (إيضاح ١١) .

يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للمبنى ٣٥ سنة .

٢٨ - نصيب السهم في الأرباح

تم حساب نصيب السهم في الأرباح بقسمة نصيب المساهمين في أرباح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة بعد خصم أسهم الخزينة كما يلي :

٢٠١٣/٣/٣١	٢٠١٤/٣/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	أرباح الفترة
٦,٢٧٧,٦٤٧	١٨,٥٤٢,٨٠٢	حصة العاملين (مقدرة)
(٥٣٦,٧٣٩)	(١,٧٦١,٥٦٦)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مقدرة)
(٨٩٦,٣٧٦)	-	
٤,٨٤٤,٥٣٢	١٦,٧٨١,٢٣٦	
٩٠٠,٢٨٠,١٢	٩٠٠,٢٨٠,١٢	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
٠,٠٦	٠,١٩	نصيب السهم في الأرباح

٢٩- التزامات محتملة وارتباطات رأسمالية

أ - التزامات محتملة

بلغت خطابات الضمان المفتوحة لصالح الغير مبلغ ٣,٠٨٦,٧٥٠ جنيه مصري ، بلغ إجمالي الجزء المغطى منها في ٣١ مارس ٢٠١٤ مبلغ ٨٥٠,٠٠٠ جنيه مصري (إيضاح ١١) و الجزء الغير مغطاة منها مبلغ ٢,٢٣٦,٧٥٠ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠١٤ .

ب - ارتباطات رأسمالية

رأس مال غير

مستدعي

جنيه مصري

٥٦٢,٥٠٠

شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)

٣٠- الموقف الضريبي

الضريبة على أرباح شركات الأموال / الأشخاص الإعتبارية

- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨١/٨٠ حتى 85/84 وهناك أوجه خلاف محالة للمحاكم ولجان الطعن وقد كونت الشركة المخصصات اللازمة.
- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨٦/٨٥ حتى ٩٠/٨٩ وتم سدادها بالكامل ولا يوجد خلافات.
- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٩١/٩٠ حتى ٩٣/٩٢ وهناك أوجه خلاف محولة للمحاكم وقد كونت الشركة المخصصات اللازمة.
- تم سداد الضرائب عن الأعوام من ٩٤/٩٣ حتى ١٩٩٧/٦/٣٠ من واقع الإقرارات الضريبية المقدمة من الشركة وهي محولة إلي المحاكم وقامت الشركة بسداد الفروق المستحقة وتكوين المخصصات اللازمة.
- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٩٨/٩٧ حتى ٣١ ديسمبر ١٩٩٩ وهناك أوجه خلاف محالة إلي لجنة فض المنازعات وتم التوصل إلي اتفاق بين الضرائب والشركة وتم الحصول علي الحكم وسداد الفروق بالكامل.
- تم سداد الضرائب عن الأعوام من ٢٠٠٠ حتى ٣١ ديسمبر 2004 من واقع الإقرارات الضريبية المقدمة من الشركة وتم الفحص الضريبي لتلك الأعوام من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية ولم تنته هذه اللجان حتى الآن وقامت الشركة بتكوين المخصصات اللازمة.
- تم سداد الضرائب عن عام ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦ و ٢٠٠٧ من واقع الإقرارات وتم الفحص الضريبي لهذا العام وقامت الشركة بسداد الفروق الناتجة عن الفحص وهناك أوجه خلاف محولة الي لجان داخلية .
- تم تقديم الإقرارات الضريبية عن الأعوام من ٢٠٠٨ حتى ٢٠١٠ في المواعيد القانونية وتم الفحص الضريبي لتلك الأعوام من قبل مصلحة الضرائب وتم سداد الفروق الناتجة عن الفحص .
- تم تقديم الإقرارات الضريبية عن الأعوام ٢٠١١ حتى ٢٠١٢ في المواعيد القانونية طبقاً لقانون الضرائب رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وسداد الضرائب المستحقة من واقع الإقرار الضريبي ولم يتم الفحص الضريبي لتلك الأعوام من قبل مصلحة الضرائب حتى تاريخ الميزانية.

١٤٤٤ هـ (المدعى) دعاوى قضائية متعددة امام 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 المبنى المقامة على تلك الأرض (حكماً) مقابل إستلام الشركة مبلغ محدد بمعرفة المحكمة نظير تملكه مباني العقار وقد تسلمت الشركة هذا المبلغ.

- وبتاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٤ قام المدعى بتنفيذ حكم محكمة القيم بتثبيت ملكية قطعة الأرض وإستلام المبنى المقامة على تلك الأرض (حكماً) دون التعرض لأي حائز بالعقار في حيازته ولم يتضمن الحكم إخلاء المبنى من حائزيها، 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 مشترو الأديوار من الأرضى وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود إبتدائية وذلك بطلب الحكم بطرد مشترو تلك الأديوار وتسليمها للمدعى خالية من الأشخاص والشواغل وعدم نفاذ أى تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشترو تلك الأديوار.

- وبتاريخ ٢٠٠٨/٦/٣٠ حكمت المحكمة لصالح المدعى وعدم نفاذ عقود البيع الإبتدائية الصادرة من الشركة في مواجهة المدعى عن الأديوار 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 الاستئناف المشار إليه بمحكمة النقض ولم يتم تحديد جلسة لنظر الطعن حتى تاريخه.

- أما دعاوى الطرد المقامة من المدعى ضد مشترو الدورين الأرضى والأول فما زالت متداولة أمام محكمة استئناف القاهرة ولم يتم الفصل فيها بحكم نهائي حتى تاريخه ولم تقام دعوى قضائية ضد الشركة حتى تاريخه.

٣٢- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

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 .

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 اهداف وسياسات الشركة خلال العام.