

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٤ - أصول ثابتة

الإجمالي	أجهزة حاسب آلي	أثاث ومعدات مكاتب	أخشاب	عدد وأدوات	وسائط نقل وانتقال	تحسينات في أماكن مستأجرة	آلات ومعدات	مباني وإنشاءات	أراضي	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٦,١٠٩,٦١٠	٦٨,٧٢٧	٤,٥٨٥,٤٣٨	٣,٨٧٦,٩٨٤	١,٦٦٩,٩٢٥	١٠,٩٦٨,٣٣٠	٥٨٥,٨٩٢	٨,٤٣٤,٦٥٧	٩,٩٩٩,٦٥٧	٥,٩٧٠,٠٠٠	١ يناير ٢٠١٤
٥,٩٩٠,٦١٥	٨,٣٥٠	١,٧٤١,٢١٠	٣٨٧,١٨٩	٣٥٦,٣٥٠	١,٠٦٦,٤٩٠	٣,٨٩٥	٢,٣٠٨,١٨٩	١١٨,٩٤٢	-	إضافات
(٣,٤٤٦,٩٠٢)	-	-	-	-	-	-	-	(٥١٢,٣٨٠)	(٢,٩٣٤,٥٢٢)	محول إلى مشروعات الإسكان و التعمير
(٣,٩٣٨,٣٩٢)	-	(٧٦,١٩٦)	(٩١٢,١٢٨)	(٢١٣,٧٢٩)	(٢٢٥,٤٧٨)	-	(٢,٤٨٣,٦١١)	(٢٧,٢٥٠)	-	إستبعادات
٤٤,٧١٤,٩٣١	٧٧,٠٧٧	٦,٢٥٠,٤٥٢	٣,٢٥٢,٠٤٥	١,٧٦٢,٥٤٦	١١,٨٠٩,٢٤٢	٥٨٩,٧٨٧	٨,٢٥٩,٢٣٥	٩,٥٧٨,٩٦٩	٣,٠٣٥,٤٧٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٤
										مجمع الإهلاك
										١ يناير ٢٠١٤
(١٧,٠٢٧,١٠٥)	(٢٦,١٩٠)	(١,٩٠٦,٣٦٦)	(١,٩٩١,٥٨٣)	(٦١٠,٤٧٢)	(٤,٦٢٣,٧٩١)	(٢٦٣,٦٥١)	(٦,٢٦١,٠٦١)	(١,٣٤٣,٩٩١)	-	إهلاك العام
(٢,٦١٠,٩٨٢)	(٤,٣١٨)	(٤٣٣,٢٤٤)	(٣٢٠,٢٧٩)	(١٥٢,١٥٩)	(٨٣٥,١٦٦)	(١١٧,٨٥٤)	(٣٧٢,٧٨١)	(٣٧٥,١٨١)	-	مجمع إهلاك محول إلى مشروعات الإسكان و التعمير
٢٨٣,٦٠٨	-	-	-	-	-	-	-	٢٨٣,٦٠٨	-	إهلاك إستبعادات
٢,٠٣٣,٩٢٤	-	٧٠,٩٢٨	٩١٢,١٢٨	١٧٧,٧٢٩	٢٢٥,٤٧٨	-	٦٢٠,٤١١	٢٧,٢٥٠	-	٣١ ديسمبر ٢٠١٤
(١٧,٢٢٠,٥٥٥)	(٣٠,٥٠٨)	(٢,٢٦٨,٦٨٢)	(١,٣٩٩,٧٣٤)	(٥٨٤,٩٠٢)	(٥,٢٣٣,٤٧٩)	(٢٨١,٥٠٥)	(٦,٠١٣,٤٣١)	(١,٤٠٨,٣١٤)	-	صافي القيمة الدفترية
٢٧,٣٩٤,٣٧٦	٤٦,٥٦٩	٣,٩٨١,٧٧٠	١,٩٥٢,٣١١	١,١٧٧,٦٤٤	٦,٥٧٥,٨٦٣	٢٠٨,٢٨٢	٢,٢٤٥,٨٠٤	٨,١٧٠,٦٥٥	٣,٠٣٥,٤٧٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٤
٢٩,٠٨٢,٥٠٥	٤٢,٥٢٧	٢,٦٧٩,٠٧٢	١,٨٨٥,٤٠١	١,٠٠٩,٤٥٣	٦,٣٤٤,٥٣٩	٢٢٢,٢٤١	٢,١٧٣,٥٩٦	٨,٦٥٥,٦٦٦	٥,٩٧٠,٠٠٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٣

لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.

لا يوجد قيود مفروضة على الموجودات من الأصول.

يتم تحميل إهلاك العام بقائمة الدخل و الميزانية على النحو التالي :

أرباح بيع أصول ثابتة

جنيه مصري	جنيه مصري	إجمالي	الميزانية	قائمة الدخل
٢,٥٨٦,٢٦٦		٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١
	(٣,٩٣٨,٣٩٢)	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
	٢,٠٣٣,٩٢٤	٢,٠٤١,٩٥٦	٩١٩,٨٣١	١,١٢٢,١٢٥
(١,٩٠٤,٤٦٨)		٥٦٩,٠٢٦	-	٥٦٩,٠٢٦
٦٨١,٧٩٨		٢,٦١٠,٩٨٢	٩١٩,٨٣١	١,٦٩١,١٥١

متحصلات مبيعات أصول ثابتة
قيمة التكلفة للأصول المباعة
مجمع الإهلاك للأصول المباعة
صافي القيمة الدفترية للأصول المباعة
أرباح بيع أصول ثابتة

تكاليف مشروعات الإسكان والتعمير
مصروفات عمومية وإدارية

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٥ - استثمارات عقارية

إجمالي	مبنى وإنشاءات	أراضي	التكلفة
جنيه مصري	مشروعات متنوعة	جنيه مصري	١ يناير ٢٠١٤
١٣٧,٧٤٧,٩٢٢	١٠٩	١٣٧,٧٤٧,٨١٣	فروق تقييم استثمارات عقارية وفقًا للقيمة المعادلة* ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
٩,٢٣٢,٤٧٤	٤٩,٩٧٤	٩,١٨٢,٥٠٠	
١٤٦,٩٨٠,٣٩٦	٥٠,٠٨٣	١٤٦,٩٣٠,٣١٣	

* تم تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة المعادلة.

٦ - مشروعات تحت التنفيذ

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٠٣,٨٧٤,٠١٩	١٠٤,٠٢٦,٢٩٥
٥,٥٣٩,٦٣٥	-
١٠٩,٤١٣,٦٥٤	١٠٤,٠٢٦,٢٩٥

أو لا : شركة لويس للفنادق والمنتجات (ش.م.م)
ثانياً : شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)

٧ - استثمارات في شركات شقيقة

وصف	تاريخ إبرام عقد الشراء	حصة نسبة في الشركة	وصف	حصة الشركة في الأرباح	نسبة السهم	شركة الحصص للاستثمارات
٣١ ديسمبر ٢٠١٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٤		١ يناير ٢٠١٤			(ش.م.م) (١) شركة العقارات الفكرية المصرية (ش.م.م) (٢) شركة التنمية الإسكان والتنمية (ش.م.م) (٣) شركة الجيزة العامة للتقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م) (٤) شركة دلتا النيل العامة للتقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م) (٥) شركة دلتا النيل العامة للتقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م) (٦) شركة دلتا النيل العامة للتقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م) (٧) شركة دلتا النيل العامة للتقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م) (٨) شركة دلتا النيل العامة للتقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م) (٩) شركة دلتا النيل العامة للتقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م) (١٠)
١١,١١٨,٢٣٤	-	٧,١٣٥,٧٥٩	٣,٣٢٢,١٢٧	٢,٨٣٥,٢٣٧	٨٧,٥١١	٢٥
٢٩,٩٣٣,٨١٠	(١,٧٥٢,٧٣٢)	٢,٧٣٣,٥٨٨	٢٨,٣٢٢,٢٢٤	(٣,٥٤١,٤١٧)	٢٣,١٣٣,٤٥١	٦٣
٣٠,٤٣٥,٥٣١	-	١,٥٥٢,٦٥٢	٢٨,٨٨١,٨٧٩	١٥٤,٥١٩	٤٨,٧٧٧,٣٥٠	٤٤٧
١٧,٧٥١,٤١١	-	٧,٣٤٧,٩٥٤	١٤,٨١٨,٤٢٧	٢,٥٥٠,٣٣٩	١١,٧٥٨,١٢٨	٧٣١
١٩,٦١٥	-	٢,١٨	١٩,٤١٧	١,٠٥٧	١٨,٣٥٠	١٠٣
٤,٢٦١,٥٨٢	-	١,٢٦١,٥٨٢	-	-	-	١٣٥
٩٥,٢٢٥,٩٢٢	(١,٧٥٢,٧٣٢)	١٤,٤٦٠,١٧١	٧١,٢٥١,١٧٤	٣,٤٩٥,١٤٥	٧٢,٣٦٠,١٧٢	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للتوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٧ - استثمارات في شركات شقيقة (تابع)

وفيما يلي عرض لنسبة المساهمة في أصول ، التزامات ، حقوق الملكية ، إيرادات وصافي ارباح العام لهذه الشركات

اسم الشركة	نسبة المساهمة %	أصول غير متداولة		التزامات متداولة		التزامات غير متداولة		القيمة بالألف جنيه مصري) رأس المال وحقوق المساهمين	أرباح العام
		أصول غير متداولة	أصول متداولة	التزامات متداولة	التزامات غير متداولة				
شركة الحصن للاستثمارات	٥٥	٣٠,٤٨٥	١٦٦	(١٠,٩٦٨)	(٩,٧٢٩)	(٩,٩٥٤)	٧,١٩٩		
شركة الكيلات الكهربائية المصرية	٦٣	٢٦,١٧٣	٢٤,٠٢١	(١٣,٣٠٢)	(٩٢٤)	(٣٦,٥٧٨)	٢,٧٩٣		
شركة المشعة للإسكان والتعمير	٤٩٧	١,٣٠٤	١٠,٤٦٧	(٢,١٣٢)	(٣٤٠)	(٩,١٩٣)	١,٥٥٢		
شركة الجزيرة العامة للخدمات والاستثمار العقاري	٧٣١	١,٣٦٦	٣٧,٦٤٦	(٢١,٦٣٩)	(١٢)	(١٢,٣٦٠)	٢,٩٤٧		
شركة يونيفيرسيل للصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق (يونيبالك)	١٠٠٤	١٥	٣٠	(٢٢)	(٦)	(٢٠)	٠,٣		

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

(٢) خلال عام ٢٠١١ قامت شركة نمو للاستثمارات (شركة تابعة بنسبة ٨٩,٦%) بشراء عدد ١٨٩٢٢٩٣٩ سهم من أسهم شركة الكيلات الكهربائية المصرية (ش.م.م) وبإجمالي تكلفة ١٧٠,٥٦١,٩٩٧ جنيه مصري. كما قامت خلال عام ٢٠١٢ بشراء عدد ١٦١٣,٧٠٧ سهم من أسهم شركة الكيلات الكهربائية المصرية بإجمالي تكلفة ١٥,١١٢,٦٥٤ جنيه مصري وبذلك بلغت نسبة المجموعة ٦,٣٣% في تاريخ المركز المالي وتم اعتبارها شركة شقيقة نظراً لوجود نفوذ مؤثر على السياسات التشغيلية والمالية للشركة .

(٣) خلال عام ٢٠١٢ قامت شركة نمو للاستثمارات (شركة تابعة بنسبة ٨٩,٦%) بشراء عدد ٤٠٧٤٦٦٩ سهم من أسهم شركة المتحدة للإسكان و التعمير (ش.م.م) بمبلغ ٢٥,٨٧٩,٣٤٤ جنيه مصري وخلال عام ٢٠١٣ قامت شركة نمو للاستثمارات بشراء عدد ٤٤٤,٥٥٧ سهم من أسهم الشركة بمبلغ ٣,٢٦٧,٥٤١ جنيه مصري وبيع عدد ١٧٥٠٠٠ سهم من أسهم الشركة بمبلغ ١,١٤٣,٤٣٥ جنيه مصري . وبذلك بلغت نسبة المجموعة ٤,٤٧% في تاريخ الميزانية وتم اعتبارها شركة شقيقة نظراً لوجود نفوذ مؤثر على السياسات التشغيلية والمالية للشركة .

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

(٥) خلال عام ٢٠١٢ قامت شركة نمو للاستثمارات (شركة تابعة بنسبة ٨٩,٦%) بشراء عدد ٧٥٠٠٠ سهم من أسهم شركة العربية لمنتجات الألبان - أرب ديري (ش.م.م) بمبلغ ٦,٢٦١,٥٨٣ جنيه مصري . وبذلك بلغت نسبة المجموعة ١,٢٥% في تاريخ الميزانية . وتم اعتبارها شركة شقيقة نظراً لوجود نفوذ مؤثر على السياسات التشغيلية والمالية للشركة .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات الصنفة للتوائم المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٤

- ٨

استثمارات في شركة تابعة - غير مجمعة	
الصعيد العامة للمقاولات و الاستثمار العقاري	
٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٠٠٠,٠٠٠	-
١,٠٠٠,٠٠٠	-
شركة الميزيلاند للاستثمار العقاري	
(ش.م.م)	٩٩,٩٩٨ %

* بتاريخ ١٢ فبراير ٢٠١٣ قامت شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري بالاكْتِتاب في شركة الميزيلاند للاستثمار العقاري (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩٩٩٨ سهم يبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات بمسبة ٩٩,٩٩٨ % من إجمالي رأس مال الشركة و تم التأشير بالمجل التجاري بتاريخ ١٤ فبراير ٢٠١٣ .

الشهرة

- ٩

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٢,٦٤٣,٨٥٦	٢٢,٦٤٣,٨٥٦
٣,٧٥٧,٩٧٩	٣,٧٥٧,٩٧٩
٢٦,٤٠١,٨٣٥	٢٦,٤٠١,٨٣٥

شركة لوتس للفلانق و المنتجات (ش.م.م)*
شركة الصعيد العامة للمقاولات و الاستثمار
العقاري (ش.م.م)**

* يتمثل هذا الرصيد والبالغ ٢٢,٦٤٣,٨٥٦ جنيه مصري في الزيادة في تكلفة اقتناه
من حصص الشركة في القيمة العادلة لصافي أصول شركة لوتس للفلانق و المنتجات -
شركة تابعة في تاريخ الاقتناه .

** تتمثل الشهرة البالغة ٣,٧٥٧,٩٧٩ جنيه مصري بالفارق بين تكلفة اقتناه عدد
١٢٢٦٨٤١٣٦ سهم من أسهم شركة الصعيد العامة للمقاولات و الاستثمار العقاري
وحصص الشركة في حقوق الملكية في التاريخ الذي بدأت فيه الشركة التحكم في
السياسات المالية و التشغيلية للشركة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٩) و الخاص
بتجميع الأعمال فترة (٣٩) .

مشروعات الإسكان والتعمير

- ١٠

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤١٢,٧١٦,٥٨٨	٤٧١,٨٢٤,٠٧٤
٢٤٥,٨٥٩,٨٢٨	٢٥٤,٤٧٢,٨١٠
٦٥٨,٥٧٦,٤١٦	٧٢٦,٢٩٦,٨٨٤

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المقدمة للتوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

- ١٠ -

مشروعات الإسكان والتعمير -- (تابع)
أولاً : شركة القاهرة للإسكان والتعمير.

مشروعات إسكان وتميم - تحت التنفيذ
مشروعات إسكان وتميم - تأمة

تانياً : شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري
أ - وحدات تأمة جازوة للبيع

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٣٩٤,٣٢٩,٣١١	٤٣٧,٩٠٦,٤٦٣	١,٩١٢,٩٥٠	-
١٨,٣٨٧,٣٧٧	٣٣,٩١٧,٦١١	٢,٤٠٧,٠٢٦	-
٤١٢,٧١٦,٥٨٨	٤٧١,٨٢٤,٠٧٤	٨,٢٩١,٨٤٤	٥,٦٣٧,٥١٤
		١٢,٦١١,٨٢٠	٥,٦٣٧,٥٠٤

ب - مشروعات تنمية عقارية وراضى
أولاً : مشروعات الشركة

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	نوع العقار	المساحة بالمتر مربع
جنيه مصري	جنيه مصري	تخصص	٢٠٣٦
٣٠٣,٦٠٠	٣٠٣,٦٠٠		
١٩٢,٧٨٦	١٩٢,٧٨٦		
٤٩٦,٣٨٦	٤٩٦,٣٨٦		
٢١,٩٢٢,٣٤٢	٢١,٩٢٢,٣٤٢		
٢٢,٤١٨,٧٢٨	٢٢,٤١٨,٧٢٨		
-	٢٤,٣١٦,٩١٧		
٢٢,٤١٨,٧٢٨	٥٦,٧٣٥,٦٤٥		

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

ثانياً : مشروعات على أراضى منوكة للغير مقابل وحدات :

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	جنيه مصري	جنيه مصري
٧٢,٣٤٤,٧٦٤	٣٠,٧٢١,٢٩٩	٧٢,٣٤٤,٧٦٤	٣٠,٧٢١,٢٩٩
٨٨,٧٦٠,٨٤٦	١١٦,٥٩٠,٥٣١	٨٨,٧٦٠,٨٤٦	١١٦,٥٩٠,٥٣١
٣٢,٨٣٣,٨٦٨	٢٧,٨٩٨,٠٢٩	٣٢,٨٣٣,٨٦٨	٢٧,٨٩٨,٠٢٩
١٩٣,٩٣٩,٤٧٨	١٧٥,٢٠٩,٨٥٩	١٩٣,٩٣٩,٤٧٨	١٧٥,٢٠٩,٨٥٩

مشروع (٢٤) بروج - دارنا
مشروع المحلات التجارية - دارنا
مشروع (٧) عمارة شركة الشمس
إجمالي مشروعات على أراضى منوكة للغير (٢)
تلكا : اراضى الشركة المخطط استخدامها

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	نوع العقار	المساحة بالمتر
جنيه مصري	جنيه مصري	تخصص	٨٤٠٦
٤,٠٧٤,٨٠٠	٤,٠٧٤,٨٠٠		
١٢,٠٠١,٧٢٢	١٢,٠٠١,٧٢٢		
١٦,٠٧٦,٥٢٢	١٦,٠٧٦,٥٢٢		
٢٦٥,٢٠٠	٢٦٥,٢٠٠	عقد إيجارى	٨٨٤
٢٩١,٧٢٠	٢٩١,٧٢٠	عقد إيجارى	٨٨٤
٢٥٦,٣٦٠	٢٥٦,٣٦٠	عقد إيجارى	٨٨٤

أرض بمحطة شبرا الخيمة
تكلفة اقتناء غير مباشرة
إجمالي قيمة أرض شبرا
أرض مشتركة من شركة مصر الجديدة
أرض مشتركة من شركة مصر الجديدة
أرض مشتركة من شركة مصر الجديدة
إجمالي قيمة الأراضى المشتركة من شركة
مصر الجديدة

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	جنيه مصري	جنيه مصري
٨١٣,٢٨٠	٨١٣,٢٨٠	٨١٣,٢٨٠	٨١٣,٢٨٠
١٦,٨٨٩,٨٠٢	١٦,٨٨٩,٨٠٢	١٦,٨٨٩,٨٠٢	١٦,٨٨٩,٨٠٢
٢٣٣,٢٤٨,٠٠٨	٢٤٨,٨٣٥,٣٠٦	٢٣٣,٢٤٨,٠٠٨	٢٤٨,٨٣٥,٣٠٦
٢٤٥,٨٥٩,٨٢٨	٢٥٤,٤٧٢,٨١٠	٢٤٥,٨٥٩,٨٢٨	٢٥٤,٤٧٢,٨١٠

إجمالي أراضى مخطط استخدامها (٣)
إجمالي مشروعات عقارية وراضى
(٣+٢+١)
إجمالي أ + ب

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات التكملة للقرائن المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١١ - مخزون

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٨,١٧٧,٨٠١	١٠,١٨٠,٢٥٨
٦٠٠,٦٠٩	٩٦,٣٤٧
١,٤٨٤,٨٠٣	١,٧٠١,٩٣٢
٩,٧٢٣,٢١٣	١١,٩٧٨,٥٣٧

خدمات رئيسية

وقود

قطع حيار

١٢ - صلاة

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٢٠,٧٢٢,٣٦١	١٧٠,٦٠٩,٧٥٠
٢٩٨,٠٧٣,٩٦١	٣٧٤,٩٤١,٧٦٣
٤١٨,٨٠٦,٣٢٢	٥٤٥,٥٥١,٥١٣

أولاً : شركة القاهرة للإسكان و التعمير (ش.م.م)

ثانياً : شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري(ش.م.م)

أولاً : شركة القاهرة للإسكان و التعمير

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٦٩,٠٢٦,٠٠٢	٢٠٩,٩٢٧,٧٣١
٢,٦٢٢,٧٨٤	٣,٧٧٠,٥١٣
(٤٦,٧٤٣,٧٤٣)	(٣٨,٥٢٦,٣٤٩)
١٢٤,٩٤٥,٠٤٣	١٧٥,١٧١,٨٩٥
(٤,٣١٢,٦٨٢)	(٤,٥٦٢,١٤٥)
١٢٠,٧٢٢,٣٦١	١٧٠,٦٠٩,٧٥٠

صلاة - تمويل

علاوة - اجاز

يخصم: إيرادات فواتر تسيط موجهة على العملاء

يخصم: اضمحلال في قيمة العملاء

تمثل حركة الاضمحلال في قيمة العملاء خلال العام كما يلي :

جنيه مصري	جنيه مصري
(٤,٢١٢,٦٨٢)	(٤,٢١٢,٦٨٢)
(٤٨٩,٧٥٤)	(٤٨٩,٧٥٤)
١٤٠,٢٩١	١٤٠,٢٩١
(٤,٥٦٢,١٤٥)	(٤,٥٦٢,١٤٥)

رصيد ١ يناير ٢٠١٤

اضمحلال في قيمة العملاء

رد الاضمحلال في قيمة العملاء

رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

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

وخلال العام قامت الشركة بتحويل عقد الحوالة بتحويل أوراق قبض بمبلغ ٣٠,٣٧٠,٧٨٧ جنيه مصري مقابل ذلك قام البنك بإهاء مبلغ ١٨,٦٥٢,٩٨٠ جنيهه مصري وربط ودائع لأجل بمبلغ ٢,١٣٨,٦٦٥ جنيه مصري متحفظ عليها لصالح البنك كضمانات أوراق مالية مودعة لدى البنك (إيضاح ١٦) بعد خصم المصروفات الإدارية بمبلغ ٥٩٥,٠٠٠ جنيه مصري وفواتر تنكئة بمبلغ ٨,٩٨٤,١٤٢ جنيه مصري .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١٢ - عملاء (تابع)

ثانياً : شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري

٢٠١٣/١٧/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٤,١٧٠,٤٤٨	٣٨,٤٦٩,١٣٠
١٧١,١٨٤,٨٣٩	١٦٥,١٤١,٠٦٨
٣٤٥,٦٤٧	٤٤,٢٦٧,٩٣٠
٣٣,٣٦٦,٢٧٣	٢٦,٣٩٨,٤١٩
٣١,٣٤٧,٥٤٦	٢٩,٢٣٢,٧٩٤
٢٧٠,٤١٤,٧٥٣	٢٠٣,٤٠٩,٣٤١

١٠-١٢ - عملاء - مشروعات

- عملاء مشروعات الرئيس - ٦ أكتوبر
- عملاء مشروع دارنا - ٢٤ برج
- عملاء مشروع دارنا - الوحدات التجارية
- عملاء مشروع الريهام - ٦ أكتوبر **
- عملاء مشروع مدينة العجور **

٢٠١٢ - عملاء - مقاولات ومقاول

- عملاء نشاط المقاولات
- عملاء نشاط المقاولات
- عملاء - عقود مقاولات تحت التنفيذ *

ويضم:

- إيرادات فواتر تسيط موزجة على العملاء
- إبستحلال قيمة العملاء - مقاولات
- إجمالي عملاء شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري

* عملاء - عقود مقاولات تحت التنفيذ

٢٠١٣/١٧/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٢١,٠٠٠,٨٠٢	٢٥٢,٠٢٤,٥٥٢
٣٨,٨٥٢,٠٠٤	١٢,٢٣٥,١١٤
٢٥٩,٨٥٢,٨٠٦	٢٦٤,٢٥٩,٦٦٦
(٣٤٩,٣٢٧,٧٨٠)	(٣٤٣,٣٨٦,٢١٤)
١٠,٥٢٥,٠٢٦	٢٠,٨٧٣,٤٥٢

ويضم:

- قيمة المستخلصات الصادرة حتى تاريخ الميزانية
- لعقود المقاولات تحت التنفيذ

**

قامت شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري بتوقيع عقدين حواله حتى في ٣١ أكتوبر ٢٠١٢ و ١٨ ديسمبر ٢٠١٢ لمحظنة بعض عملاء مشروع الريهام بمدينة ٦ أكتوبر ومشروع نزعة العجور بمدينة العجور التي شركة الاهلي للتمويل العقاري بقيمة اجماليه ١٨٨,٠١٨٨,٢٤,٨٩٠,١٨٨ جنيه مصري شامله فواتر بقيمة ٤,٦٦٩,٠٤٥ جنيه مصري. ومقابل ذلك قامت شركة الاهلي للتمويل العقاري بإداه مبلغ ٣٤٨,٠٧٢,٢٠٠,٠٧٢ جنيه مصري بعد خصم المصروفات الإدارية التي شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (إيضاح ٢٠).

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١٣- مستحق من / الى الشركة القبضه وأطراف ذات علاقة
/ مستحق من اطراف ذات علاقة

شركة الحصن للاستثمارات (ش.م.م)

ب/ مستحق الى الشركة القبضه وأطراف ذات علاقة
شركة بيلونيرز القابضة للاستثمارات المالية (ش.م.م)
شركة بيلونيرز كابيتال للاستثمارات المالية (ش.م.م)
شركة بركة للتجارة والاستثمار (ش.م.م)

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٤,٦٩٣,٤٨٤	٢٤,٦٩٣,٤٨٤
٢٤,٦٩٣,٤٨٤	٢٤,٦٩٣,٤٨٤
٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٦٠٠	-
١,٤٨٩,٦١٥	-
٧,٥٠٠	٧,٥٠٠
١,٤٩٧,٧١٥	٧,٥٠٠

١٤- مصروفات مدفوعة مقدما وارصدة مدينة اخرى

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤,٩٨٥,١٦٤	١,٢٠٥,٣٢٩
٧,٩٤٤,٢٩٦	٣٦,٤١٥,٩٤٨
٣,٣٦٧,٥٥٧	٨,١٥٧,٠٨٨
٥٦٤,٠٨٢	٥٧٨,٢٦٦

مصروفات مدفوعة مقدما
موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
تشيقات مقاولين
دفعات مقدمة لشراء اصول ثابتة
إيجارات عقود تأجير تسويلي - دفعات مقدمة

(إيضاح ٣١)
سلف و عهد
تأمينات لدى الغير

غطاء خطابات ضمان (إيضاح ٣٢)
مصلحة الضرائب - ضرائب مستدة للمحكمة
مصلحة الضرائب - خصم من المنبع
مصلحة القومية للتأمين الاجتماعي
مبالغ مدفوعة للعاملين تحت حاسب توزيعات ارباح
خسائر موجهة من اعادة تأجير معدات
ارصدة مدينة اخرى

٩٠,٠٥٧,٩٧٤	٥٦,٨٠٣,٦٠٢
٤٠٦,٨٥٠	٨٨٦,٧٥١
١,٤٠٦,٦٠٩	٦,٣٠٥,٥٦٢
٨,٩١٨,٠٦٨	٩,٣١٦,٥٠٥
١٩٤,٨٣٦	٢٥,١٩٨
٦٨١,٧٣١	٩٠٢,٢٢٣
-	٢,٣١٣,٠٩٦
١,٧٤٢٧,١٩٠	٢,٤٢٨,٦٥٥
١٧,٣٦٦,١٤٣	٢٢,٦٤٢,٠٠٩
١٠٣,٥٤٢	٢٢,٢١٦
٢٢,٧٩٠,٠٦٠	٢٩,٩٨١,٦٠٠
١٦٠,٤٣٤,١٠٢	١٧٨,٠٢٤,٠٨٨
٢١٠,٦٣١	١,٤٢٧,٤٣٩
٦,٤٠٢,٢٣٣	٤,٣٠٣,٠٠٦

اصحلال في قيمة الارصدة المدينة الاخرى

(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)
١٦٦,٨٧٠,٠٤٠	١٨٣,٥٧٧,٦٠٧

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١٥ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	استثمارات مالية في أسهم
٤,٤٥٤,٦٠٨	١٠,٣٨٥,٤٢٧	استثمارات مالية في وثائق استثمار
٣١,٩٠٩,٥٦٠	١٢,٠٠٩٨,٥٣٠	
٣٦,٣٦٤,١٦٨	٢٢,٤٨٣,٩٥٧	

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

١٦ - نفقة بالمصنوق ولدى البنوك

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	١ - عملة محلية
٨٨٢	١٣٠,٠٢٩	نفقة بالمصنوق
٥٥,٢٢٠,٧١١	٣٧,٤٨٩,١٦٦	بنوك - حسابات جارية
-	(١,١٤٥,٤١٩)	بنوك - حسابات جارية (أرصدة دائنة)
-	٤٦١,٠٧١,١٢٣	ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر) *
٣٩٦,٢٢٢,٥٢٧	-	شهادات ادخارية (أكثر من ثلاثة أشهر) *
٤٥١,٤٤٤,١٢٠	٤٩٧,٥٤٤,٨٩٩	٢ - عملة أجنبية
-	٤٤,٣٣٢	نفقة بالمصنوق
٤١١,٦٦٤	١,٤٤٤,١١٠	بنوك - حسابات جارية
-	١٧٨,٧٥٠	ودائع لأجل (أقل من ثلاثة أشهر) *
٤٥١,٨٥٥,٧٨٤	٤٩٩,٢١١,٩٩١	إجمالي نفقة بالمصنوق ولدى البنوك
-	(٤٦١,٠٧١,١٢٣)	وخصم:
(٣٩٦,٢٢٢,٥٢٧)	-	ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر) *
٥٥,٦٣٣,٢٥٧	٣٨,١٤٠,٨٦٨	شهادات ادخارية (أكثر من ثلاثة أشهر)

النفقة وما في حكمها طبقاً لقائمة التفقات النفقية

* هذه الودائع و الشهادات الادخارية مربوطة لصالح البنوك وذلك مقابل تسهيلات ائتمانية في تاريخ المركز المالي (إيضاح ١٨).

١٧ - مخصصات

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص التزامات محتملة
٤,٦٤٥,٥٣٨	٤,٦٤٥,٥٣٨	مخصص مطالبات ومبالغ عات
٩٧٨,٥٣٣	٩٧٨,٥٣٣	
٥,٦٢٤,٠٧١	٥,٦٢٤,٠٧١	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقرنم المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١٨- بنوك تسهيلات التمانية
شركة القاهرة للإسكان والتعمير

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٨٥,٥٦٩,٧٤٦	٣٩٧,٩١٦,١٦٦
<u>٣٨٥,٥٦٩,٧٤٦</u>	<u>٣٩٧,٩١٦,١٦٦</u>

تسهيلات التمانية - عمله محلية

يتمثل رصيد التسهيلات الائتمانية المنفوحة من البنوك كالاتي:

- أ - ٢١٢,١٩٥,٢١٩ جنيه مصري تسهيلات منفوحة من البنك الاهلي المصري بموحيب عقد تسهيلات في حدود مبلغ ٣٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فائدة ١,٢٥% علاوة على سعر الفائدة الدائنة للودائع الضامنة وبدون عمولة وبضمان ودائع لأجل لدى البنك متحفظ عليها بإجمالي مبلغ ٢٤٦,٦٢٠,٠٠٠ جنيه مصري (إيضاح ١٦).
- ب - ٩,٥٨٦,٥٧٣ جنيه مصري تسهيلات منفوحة من البنك الاهلي المصري بموحيب عقد تسهيلات في حدود مبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بمعدل فائدة ٢% فوق متوسط سعر الكورنيور وبدون حد أدنى وبضمان أوراق تجارية مودعة لدى البنك.
- ج - ١٠,٩٤٠,٧٧٥ جنيه مصري تسهيلات منفوحة من بنك مصر بموحيب معدل فائدة ١,٥% فوق متوسط سعر الكورنيور وحد أدنى ١١% بالإضافة إلى العمولة البنكية في حدود مبلغ ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (إيضاح ١٦).
- د - ١١,٤٩٣,١٨٨ مصري تسهيلات منفوحة من بنك HSBC بموحيب عقد تسهيلات في حدود مبلغ ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بمعدل فائدة ٢,٧٥% فوق متوسط سعر الكورنيور وبضمان ودائع لأجل لدى البنك متحفظ عليها بإجمالي مبلغ ١٤,٠٥٠,٣٧٦ جنيه مصري (إيضاح ١٦).
- هـ - ١٥٢,٨٦٤,٨٠٨ جنيه مصري تسهيلات منفوحة من بنك عودة بموحيب 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 مدبر وبضمان ودائع لدى البنك متحفظ عليها بإجمالي مبلغ ١٦٢,٠٢٧,٣٨٨ جنيه مصري (إيضاح ١٦).
- و - ٨٣٥,٦٠٣ جنيه مصري بنوك سحب على المكشوف.

١٩- إيرادات مبيعات موجلة

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٢٣,٦١٦,٧٥٢	١٠٠,٦٤٦,١٢٠
<u>١٢٣,٦١٦,٧٥٢</u>	<u>١٠٠,٦٤٦,١٢٠</u>

شركة القاهرة للإسكان و التعمير (ش.م.م)
إيجار تجولي - أرباح مبيعات موجلة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٠- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٣/٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩,٠٧٩,٧٢٣	٥,٥٢٤,٨٦٤	مصروفات مستحقة
٩,٥٠٢,٨٨٨	١٠,١٢٢,٨٧٠	ذمميات الغير
٢,٥٢٣,٦٧٧	٢,٠٠٤,٢٢٨	مصلحة الضرائب
٣٠٨,٠٠٠	٣٢,٦٩٠,٢٤٤	تكلفة مشروعات مستحقة
٣٤٦,٢٦٦	٩٠٦,٩٧٤	مقاولين تحت التسوية
٦,٢٧٤,٢٠٣	٤,٣٢٧,٦٠٣	مصروفات صيانة محصلة
١,٤١٠,٧١٥	٤,٣٣٠,٥٢٦	إيرادات إيجار موقعة
١٥,٢١٣,٥٢١	٧,٣٨١,١١٨	شركة الاهلي للتمويل العقاري* شركة القاهرة الجديدة للتنمية العقارية
-	١,٠٠٤,٩٠١	شركة مصر الجديدة للإسكان و التعمير
-	٧,٥٠٣,٤٧٧	فوائد مستحقة
٢١٨,٦٥٩	٣٠٦,٥٨٩	أرصدة دائنة أخرى
٣٢,٦٨٦,٤٥٦	٥٢,٣١٥,٢٩٠	
<u>٧٧,٥٦٤,١٠٨</u>	<u>١٢٨,٣٥٨,٦٨٤</u>	

* قامت شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (شركة تابعة) بتوقيع عقدين حواله حق في ٣١ اكتوبر ٢٠١٢ و ١٨ ديسمبر ٢٠١٢ لمحافظة بعض عملاء مشروع الربهام بمدينة ٦ اكتوبر ومشروع نزهة العجور بمدينة العجور الى شركة الاهلي للتمويل العقاري بقيمة اجماليه ١,٨٨٠,١٨٨ جنيه مصري شامله فوائد بقيمة ٤٠٤,٦٢٩,٠٤٥ جنيه مصرى .
ومقابل ذلك قامت شركة الاهلي للتمويل العقاري بإنهاء مبلغ ٣٤٨,٠٧٢,٠٧٢ جنيه مصري بعد خصم المصروفات الإدارية الى شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري.

٢١- رأس المال

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ ١٠٠٠ مليون جنيه مصري .
بلغ رأس المال المصدور والمدفوع بمبلغ ١,٨٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري مدفوع بالكامل وقد تم التأسيس في السجل التجاري بتاريخ ١٨ سبتمبر ٢٠٠٨ وما يفيد ذلك .

بتاريخ ٢٧ فبراير ٢٠١٤ قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة اعدام اسهم الخزينة التي تعدت المدة القانونية للتصرف فيها والبالغه ٣٧٢١٩٩٨ سهم باجمالي مبلغ ١٩,٠٥٣,٥٠٦ جنيه مصري وتخفيض رأس المال المصدور بالقيمة الاسمية لتلك الاسهم والبالغه ١٨,٦٠٩,٩٩٠ جنيه مصري ليصبح اجمالي رأس المال المصدور مبلغ ٤٥٠,١٤٠,٠١٠ جنيه مصري موزع على ٩٠,٠٢٨,٠٠٢ سهم و تم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ ١٩ مايو ٢٠١٥ (ايضاح ٢٤). ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي :

النسبة المساهمة	عدد الأسهم	القيمة	النسبة المساهمة
%			
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٣٢,٧٢	٢٠٣٥٥٠,٢	١٥١,٧٧٧,٥١٠	١٥١,٧٧٧,٥١٠
٤,٦١	٤١٥٠,٠٠٠	٢٠,٧٥٠,٠٠٠	٢٠,٧٥٠,٠٠٠
٦١,٦٧	٥٥٥٢٥٠,٠	٢٧٧,٦١٢,٥٠٠	٢٧٧,٦١٢,٥٠٠
١٠٠	٩٠٠٢٨,٠٠٢	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠

شركة بايونيروز القابضة للاستثمارات المالية
بنك مصر
مساهمون آخرون

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات التكملة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٢- احتياطي عام
يمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في المتبقى من مصروفات الإصدار المحصلة من المساهمين من الاكتتابات في زيادة رأس مال الشركة ومبني استخدامه في ذات الغرض في حالة عدم كفاية أي مصروفات إصدار يتم تحصيلها مستقبلا لمقابلة إصدار أي أسهم رأسمالية جديدة.

٢٣- احتياطي رأسمالي

يمثل الاحتياطي الرأسمالي البالغ ٥,٥٦٥,٨٦٥ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة. ويتأريخ ٢٧ فبراير ٢٠١٤ اعتمدت الجمعية العامة غير العادية للشركة إعدام أسهم الخزينة خصما من رأس المال وتخفيض الاحتياطي الرأسمالي بمبلغ ٤٤٣,٥١٦ جنيه مصري بالفرق بين تكلفة شراء أسهم الخزينة وقيمتها الاسمية ليصبح إجمالي الاحتياطي الرأسمالي مبلغ ٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في تاريخ المركز المالي (إيضاح ٢٤).

٢٤- أسهم خزينة

خلال عام ٢٠١١ قامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بشراء عند ٣٧٢٩٨٨ سهم من الأسهم المصدرة للشركة كأسهم خزينة بإجمالي مبلغ ١٩,٠٥٣,٥٠٦ جنيه مصري. وطبقا للمادة ٤٨ من قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ينبغي على الشركة للتصرف في هذه الأسهم للغير في مدة أقصاها سنة من تاريخ نقل ملكيتها وإلا التزمت الشركة بتخفيض رأس مالها بمقدار القيمة الاسمية لتلك الأسهم والبالغة ١٨,٦٠٩,٩٤٠ جنيه مصري. ويتأريخ ٨ نوفمبر ٢٠١٢ قرر مجلس إدارة الشركة إعدام 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 ١٨,٦٠٩,٩٩٠ جنيه مصري وتكلفة شرائها مبلغ ٤٤٣,٥١٦ جنيه مصري تم تخفيضه من بلد احتياطي رأسمالي (إيضاح ٢٣) و تم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ ١٩ مايو ٢٠١٥.

٢٥- قروض طويلة الأجل

شركة القاهرة للإسكان والتعمير

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٣٥,٠٠٤,٩٢٧	٢١٢,٠٨٥,٩٦٦
(٦٥٣,٣٤٠)	(١٨٨,٥٥٣)
١٣٤,٣٥١,٥٩٧	٢١١,٣٩٧,٤١٣

أقساط مستحقة السداد خلال العام

بخصم:

رصيد القروض

يمثل رصيد قروض طويلة الأجل الممنوحة من البنوك كالاتي :

١- قروض مبنوحة للشركة من بنك الإستثمار القومي بدون ضمان وبفائدة سنوية تقترأوح ما بين ٤% - ٦% هذا ويتم سداد أقساط تلك القروض خلال مدة تقترأوح من ستة إلى ٢٨ سنة تبدأ من عام ١٩٩٩ وتنتهي في عام ٢٠٢٦. ويبلغ إجمالي رصيد القروض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ مبلغ ٧,١٤١,٥٩٧ جنيه مصري (مبلغ ٧,٧٩٤,٩٢٧ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣).

ب-

قرض مبنوح من البنك العربي الأفريقي الدولي بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٣ بمبلغ ٢٦,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بضمن أيرام عقد رهن عقاري لمول التجمع الخامس بكامل الأرض والمباني وعقد رهن لحساب إيرادات ذات المول وبفائدة ٧,٧٥ % سنويا مصافا الي سعر اراض الكورنيور وهد أدنى ١٣,٢٥ % سنويا هذا ويتم سداد أقساط ذلك القرض خلال ٦ سنوات تبدأ من عام ٢٠١٥ وتنتهي في عام ٢٠٢٠. ويبلغ إجمالي رصيد القرض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ مبلغ ٢٠٤,٩٤٤,٣٦٩ جنيه مصري (مبلغ ٢١٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣).

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المنتمية للقوائم المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٦- دائنو شراء أراضي
شركة القاهرة للاسكان والتعمير

رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠١٤		رصيد ١ يناير ٢٠١٤	
جنيه مصري	٥,٣٤٢,٤٢٤	جنيه مصري	٥,٣٤٢,٤٢٤
الجزء المتداول	٥,٣٤٢,٤٢٤	الجزء المتداول	٧,٨٤٢,٥٨٣
		الجزء طويل الاجل	١٨,١٨٨,٣٢٥
		دائنو شراء اراضي	١٨,١٨٨,٣٢٥

٢٧- مستحق إلى أطراف ذات علاقة - طويل الاجل

٢٠١٣/١٢/٣١		٢٠١٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	٢,٦٦٩,٤٣٤	جنيه مصري	٢,٨٦٥,٤٣٤
		طبيعة المعاملة	
		شركة لوريس للفنادق والمنجعات	
		شركة القوارس للقبضة للاستشارات المالية	
		تمويل	

٢٨- مصلحة الضرائب - ضرائب دخل

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣		السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤	
جنيه مصري	٣٣,٩٢٦,١٤٨	جنيه مصري	١٢,٨٢٩,٣٤٨
		ضريبة الدخل الجارية	
		ضريبة الدخل المؤجلة - التزام	
		١٤,٥٧٠,٥٥٨	
		٢٧,٣٤٩,٩٠٦	

ضريبة الدخل المؤجلة

رصيد أول المدد - للالتزام
ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن التزام
رصيد آخر المدد - للالتزام

مصلحة الضرائب - ضريبة الدخل

٢٠١٣/١٢/٣١		٢٠١٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	٤٠,٩٧١,٨٥٩	جنيه مصري	٣٥,٧٠٠,١١١
		رصيد أول العام	
		ضريبة الدخل الجارية خلال العام	
		ضريبة دخل مدفوعة خلال العام	
		رصيد آخر العام	
		١٢,٨٢٩,٣٤٨	
		٣٥,٠١١,٤١٦	
		٣٥,٧٠٠,١١١	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٩- إيرادات النشاط

السنة المنتهية في	السنة المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٣١ ديسمبر ٢٠١٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٢٢,١٠٦,٨٧٢	٣٨٦,٢٣١,١٤٧
٣٢٨,١٩٠	٤١٠,٧٦٠
١٥,٨٧٥,١١٠	١٧,٤٢٤,١٨٥
٨١,٠٢٣,٣٧٣	٢٣٩,٢٢٠,١٨١
١,٧٩٥,٢٤١	٢,١٦٠,٠٧٠
<u>٤٢١,١٢٨,٧٨٦</u>	<u>٦٤٥,٤٤٦,٣٤٣</u>

مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
إيرادات تشغيل الجراج
إيرادات إيجارات استثمارات عقارية
نشاط المقاولات
نشاط محاجر الرأط

٣٠- تكاليف النشاط

السنة المنتهية في	السنة المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٣١ ديسمبر ٢٠١٤
جنيه مصري	جنيه مصري
١١٨,٣٢٢,٤٥٠	١٧٦,٨٢٣,٢٧٤
٣٠٤,٨٤٠	٣٤٧,٧١٤
٣,٨٢٩,٦٤٠	٤٩٧,٥٩٣
١,٥١٥,٧٨٣	-
٩٠,٨٨٨,٣٥٥	٢٣٩,١٩٧,١٥٩
٢,٣٩٠,٠١٣	١,٥٦٨,٦٨٠
<u>٢١٧,٢٥١,١٨١</u>	<u>٤١٨,٤٣٣,٤٢٠</u>

تكلفة مشروعات مياحة
مصرفات تشغيل الجراج
مصرفات تمويلية
مصرفات أخرى
تكلفة مبيعات نشاط المقاولات
تكلفة مبيعات نشاط المحاجر

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٣١ - عقود تأجير تمويلي

أولاً : شركة القاهرة للإسكان و التعمير

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

العقد الأول :

خلال عام ٢٠١٢ قامت الشركة بتأجير مبنى بحى السفارات من الشركة الدولية للتأجير التمويلي (الكوليس) و الذى قد تم بيومه الي ذات الشركة خلال الفترات السابقة بعود منفصلة بإجمالي قيمة إيجارية مقدارها ٦٢٠,٧٨,٦٢٠ جنيه مصري تكفي بواقع ١٣,٠٧٨,٠٠٠ جنيه مصري كقيمة إيجار مقدمة و الباقي يسدد وفقاً للجدول التالي :

قيمة الإيجار الشهري

تاريخ السداد

٨٣٤,١١٠ جنيه مصري (فقط ثمانمائة

شهورياً بدءاً من ٢٠١٢/٤/٣ حتى ٢٠١٣/٣/٧

وأربعة وثلاثون ألف ومائة وعشرون

شهورياً بدءاً من ٢٠١٣/٤/٧ حتى ٢٠١٤/٣/٧

مصري لا غير)

شهورياً بدءاً من ٢٠١٣/٤/٧ حتى ٢٠١٤/٣/٧

وأربعة وستون ألف وثلاثمائة وعشرون

شهورياً بدءاً من ٢٠١٤/٤/٧ حتى ٢٠١٤/٨/٧

جنيه مصري لا غير)

شهورياً بدءاً من ٢٠١٤/٤/٧ حتى ٢٠١٤/٨/٧

وسبعة وستون ألف وخمسة وأربعون

شهورياً بدءاً من ٢٠١٤/٩/٢٠ حتى ٢٠١٤/٩/٢٠

جنيه مصري لا غير)

شهورياً بدءاً من ٢٠١٤/٩/٢٠ حتى ٢٠١٤/٩/٢٠

مليونان وسبعمائة وثلاثة وعشرون ألف

شهورياً بدءاً من ٢٠١٤/٩/٢٠ حتى ٢٠١٤/٩/٢٠

وخمسمائة وخمسة وأربعون جنيه

شهورياً بدءاً من ٢٠١٤/١٠/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧

مصري لا غير)

شهورياً بدءاً من ٢٠١٤/١٠/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧

ثمانمائة

شهورياً بدءاً من ٢٠١٥/٣/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧

وسبعة وستون ألف وخمسة وأربعون

شهورياً بدءاً من ٢٠١٥/٣/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧

جنيه مصري لا غير)

شهورياً بدءاً من ٢٠١٥/٣/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧

وسبعمائة وستة وخمسون ألف وثمانمائة

شهورياً بدءاً من ٢٠١٥/٣/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧

وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)

شهورياً بدءاً من ٢٠١٥/٣/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧

وخمسة وستون ألف وثلاثمائة وخمسة

شهورياً بدءاً من ٢٠١٥/٣/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧

وأربعون جنيه مصري لا غير)

شهورياً بدءاً من ٢٠١٥/٣/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧

وصفرون جنيه مصري لا غير)

شهورياً بدءاً من ٢٠١٥/٣/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧

واحد وخمسون جنيه مصري لا غير)

شهورياً بدءاً من ٢٠١٥/٣/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧

واحد وخمسون جنيه مصري لا غير)

شهورياً بدءاً من ٢٠١٥/٣/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧

واحد وخمسون جنيه مصري لا غير)

شهورياً بدءاً من ٢٠١٥/٣/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧

واحد وخمسون جنيه مصري لا غير)

شهورياً بدءاً من ٢٠١٥/٣/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧

واحد وخمسون جنيه مصري لا غير)

شهورياً بدءاً من ٢٠١٥/٣/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧

واحد وخمسون جنيه مصري لا غير)

شهورياً بدءاً من ٢٠١٥/٣/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧

واحد وخمسون جنيه مصري لا غير)

شهورياً بدءاً من ٢٠١٥/٣/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧

واحد وخمسون جنيه مصري لا غير)

شهورياً بدءاً من ٢٠١٥/٣/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧

واحد وخمسون جنيه مصري لا غير)

شهورياً بدءاً من ٢٠١٥/٣/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧

واحد وخمسون جنيه مصري لا غير)

شهورياً بدءاً من ٢٠١٥/٣/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧

واحد وخمسون جنيه مصري لا غير)

شهورياً بدءاً من ٢٠١٥/٣/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧

واحد وخمسون جنيه مصري لا غير)

شهورياً بدءاً من ٢٠١٥/٣/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧

واحد وخمسون جنيه مصري لا غير)

شهورياً بدءاً من ٢٠١٥/٣/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧

واحد وخمسون جنيه مصري لا غير)

شهورياً بدءاً من ٢٠١٥/٣/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧

واحد وخمسون جنيه مصري لا غير)

شهورياً بدءاً من ٢٠١٥/٣/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧

واحد وخمسون جنيه مصري لا غير)

شهورياً بدءاً من ٢٠١٥/٣/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧

واحد وخمسون جنيه مصري لا غير)

شهورياً بدءاً من ٢٠١٥/٣/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧

واحد وخمسون جنيه مصري لا غير)

شهورياً بدءاً من ٢٠١٥/٣/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧

واحد وخمسون جنيه مصري لا غير)

شهورياً بدءاً من ٢٠١٥/٣/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧

شركة القاهرة الإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٣١ - عقود تاجير تمويلي (تابع)

** العقد الثاني : (بيع مع إعلاء استئجار)

بتاريخ إبريل ٢٠١٢ قامت الشركة ببيع مبنى الملتقى (بند استثمارات عقارية) لشركة الترفيق، للتأجير التمويلي، وذلك بمبلغ ٩٨,٦٣٧,٤٠٠ جنيه مصري محققة 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 مقيمين معتمدين لدى البنك المركزي نظراً لحدوث بعض التعديلات والتشطيبات على المبنى المبني للبيع مما أدى إلى زيادة قيمته. وحدثت تلاقت إدارة الطرفين على تعديل ضمن البيع ليبلغ ١٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري محققة أرباح إضافية بمبلغ ٧٦,٣٦٢,٦٠٠ جنيه مصري ليصبح إجمالي الأرباح غير المحققة بمبلغ ١٣١,٢٧٣,٦٢٧ جنيه مصري في ١ سبتمبر ٢٠١٣ يتم استهلاكها على ما تبقى من مدة العقد (٦٩ شهراً). بلغت إجمالي الأرباح المستحقة مبلغ ٢٢,٩٧٠,٦٣٢ جنيه مصري خلال العام وأصبح رصيد الأرباح الموزعة مبلغ ١٠٠,٦٤٦,١٢٠ جنيه مصري (إيضاح ١٩). وقامت الشركة بتعديل عقد التأجير التمويلي رقم (٦٤٧) المسورخ في ٣٠ أبريل 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 (قسط ثلاثة ملايين ومائة وواحد وستون ألف وثلاثمائة وخمسة وثمانون جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٢/٨/٢٠ حتى ٢٠١٤/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,١٥١,٨٦٤ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٤/١/٢٠ حتى ٢٠١٤/٨/٢٠ .

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الثانية مبلغ وقدره ٣,٥٩٠,٠٠٠ جنيه مصري (قسط ثلاثة ملايين وخمسمائة وتسعون ألف وستون ألف وثلاثمائة وخمسة وستون جنيه مصري من ٢٠١٤/٨/٢٠ حتى ٢٠١٥/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ٢,٠١٤/٨/٢٠ .

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الثالثة مبلغ وقدره ٣,٩٤٦,٥٠٠ جنيه مصري (قسط 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 ٢٠١٥/١/٢٠ حتى ٢٠١٦/٨/٢٠ .

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الرابعة مبلغ وقدره ٤,٣٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (قسط أربعة ملايين وثلاثمائة ألف وخمسمائة 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 ٢٠١٦/١/٢٠ حتى ٢٠١٧/٨/٢٠ .

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الخامسة مبلغ وقدره ٤,٦٥٥,٠٠٠ جنيه مصري (قسط أربعة ملايين وستمائة وخمسة وخمسون ألف وخمسمائة 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 ٢٠١٧/١/٢٠ حتى ٢٠١٨/٨/٢٠ .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للتقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٣١ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) السادسة مبلغ وقدره ١,٥٣٢,١٥٣ جنيه مصري (فقط أربعة ملايين وأربعمائة وعشرون ألف ومائة وثلاثة وخمسون جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٨/٧/٢٠ حتى ٢٠١٩/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٣ أقساط ربيع سنوية قيمة كل قسط ١,٢٢٤,٦٤٢ جنيه مصري تبيناً من ٢٠١٨/١١/٢٠ حتى ٢٠١٩/٥/٢٠ .

ويحق للمستأجر شراء المبنى المراد في نهاية مدة العقد بقيمة ٢٢,٢٦١,٥٤٥ جنيه مصري .

يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للمبنى ٢٥ سنة .

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

- قامت الشركة في يناير ٢٠١١ بالتوقيع على عقد بيع مع إعادة التأجير التمويلي للمبنى الإداري بمدينة نصر وذلك وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

-	٤٠ مليون جنيه مصري لا غير	سعر بيع الأصول
-	١١,٠١٨,٣٩٢ جنيه مصري لا غير	صافي التكلفة الدفترية
-	٢٨,٩٨١,٦٠٨ جنيه مصري يتم استهلاكه على مدار عقد التأجير التمويلي	صافي الربح
-	المبنى الإداري والتجاري المقام على قطعة أرض مساحتها ١,٥٢٠ م تقريباً وذلك في المنطقة التاسعة بمدينة نصر	الأصول المستأجرة
-	٧ سنوات تبدأ من ٢٠ يناير ٢٠١١ وتنتهي في ٢٠ أكتوبر ٢٠١٧	مدة العقد
-	٤٠ مليون جنيه مصري لا غير	قيمة المال المراد
-	٨,٥٧١,٩٩٢ جنيه مصري تسدد على أربع دفعات خلال العام مع الأخذ في الاعتبار تغير سعر الفائدة والذي بلغ ٨٢,٠٧٤ جنيه مصري ليبلغ إجمالي القسط ٢٦,١٥٥,٠٦٦ جنيه مصري عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤	القيمة الإجمالية السنوية
-	٦,٠٠٠,٠٣٠ جنيه مصري لا غير	إجمالي القيمة الإيجارية
-	واحد جنيه مصري لا غير	شأن الشراء في نهاية عقد الإيجار
-	٢٥ عام	العمر الإنتاجي المقدر
-	قسط سنوي يبلغ ٨,٥٧١,٩٩٢ جنيه مصري يسدد على أربع دفعات متساوية قيمة كل منها ٢,١٤٢,٩٩٨ جنيه مصري	الاتزامات الإيجارية خلال الخمس سنوات القادمة
-	يتم سداد الأقساط الأولى في ٢٠ يناير	
-	الدفعة الثانية في ٢٠ إبريل	
-	الدفعة الثالثة في ٢٠ يوليو	
-	الدفعة الرابعة في ٢٠ أكتوبر	

- تغير سعر الفائدة : من المتفق عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة الإيجار المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم

تغير سعر العائد المرربوط بتوسط سعر الكوريدور لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان .

- وبتاريخ ٢٩ مايو ٢٠١٤ قامت الشركة بتوقيع عقد شراء المبنى بإجمالي مبلغ ١,١٦١,٢٢١ جنيه مصري وتوثيق العقد بالشهر العقاري بتاريخ ١٠ سبتمبر ٢٠١٤ وبالتالي تم تسوية عقد الإيجار التمويلي بالدفتر و إدراج الأصل بيند مشروعات تنمية عقارية و أراضي

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٣١ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

- ب- قامت الشركة في سبتمبر ٢٠١١ بتوقيع على عقد بيع وعقد إيجار تمويلي لأصول ثابتة وذلك وفقاً لأحكام المعول المصري رقم ٢٠ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية وأحكام الشريعة الإسلامية
- ٢٠١١/٩١٤,٠٠٠ جنيه مصري لا غير
١٤,١٠٠,٠٠٠ جنيه مصري في ٢٠١١/١/٣٠
٢٠٧,٠٠٨٣ جنيه مصري يتم استهلاكه على مدار عقد التأجير التمويلي
- محطة خلط خرسانة ، معدات تكسير ، لورد كز بيلر ، بلدوزر كوماتسو ، جرار زراعي ، ماكينات صرف ستين بونج
٥ سنوات تبدأ من ٢٠١١/٦/٢٥ وتنتهي في ٢٠١٦/٣/٢٥
١٣,٩١٤,٠٠٠ جنيه مصري لا غير
٢,٦٠٨,٥٠٤ جنيه تستد على أربع دفعات متساوية قيمة كلا منها ٦٥٢,٢١٦ جنيه تبدأ من يوليو ٢٠١١
١٣,٠٤٥,٥٢٠ جنيه مصري لا غير
واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت) ١٠ اعوام
- ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة الإجازة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغيير سعر العائد المربوط بمتوسط سعر الكوريندور لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان .

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

- ١ سياره نيسان نوبيل كابين ، ٤ سيارات ميكروبياص ٧ راكب شيفروليه ، لورد كز بيلر ، لورد كوماتسو ، ٢ سياره قورنا
٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٤/٥/١٤ لا غير
٤,٦٢٣,٤١٢ جنيه مصري لا غير
واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)
- ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة الإجازة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغيير سعر العائد المربوط بمتوسط سعر الكوريندور لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان .

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

- خفر كوماتسو موبيل ٢,٠٢٠,٠٠٣ سياره قورنا
٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٤/٧/٢٠ لا غير
١,٧٨٣,٩٧٢ جنيه مصري لا غير
واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)
- ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة الإجازة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغيير سعر العائد المربوط بمتوسط سعر الكوريندور لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان .

- تغيير سعر الفائدة
- قيمة المال المودع
- مدة العقد
- الإصول المستأجرة
- قيمة المال المودع
- زمن الشراء في نهاية عقد الإيجار
- تغيير سعر الفائدة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٣١ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

- هـ - قامت الشركة في أغسطس ٢٠١٤ بتوقيع عقد إيجار تمويلي لأصول ثابتة وذلك وفقاً لأحكام المعيار المصري رقم ٢٠ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية وأحكام الشريعة الإسلامية
- الأصول المستأجرة
 - مدة العقد
 - قيمة المال المرجر
 - زمن الشراء في نهاية عقد الإيجار
 - تغيير سعر الفائدة
- ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغيير سعر العائد المرسوط بتوسط سعر الكوريدور لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان .

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

- الأصول المستأجرة
 - محطة خلط خرسانة ، مفضحة خرسانة ، ٣ خلاطه سربنتين ٢٠
 - لودر كرتيلر على كارتش ٩٦٦
 - ٥ سفنات تبنيا من ٢٠١٤/٩/١٥
 - ١٩,١٥٢,٥٩٢ جنيه مصري لا غير
 - واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت) الإيجار
 - تغيير سعر الفائدة
- ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغيير سعر العائد المرسوط بتوسط سعر الكوريدور لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان .

و بلغ إجمالي مصروفات الإيجار التمويلي والمحل على قائمة الدخل عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ مبلغ ٥٢,٩٢٨,٤٠٧ جنيه مصري .

و بلغ إجمالي إيجار عقود تأجير تمويلي - نفقات مقفلة عن عقود التأجير التمويلي مبلغ ٥٦,٨٠٣,٦٠٢ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (٣١ ديسمبر ٢٠١٣ مبلغ ٩٠,١٥٧,٩٧٤ جنيه مصري) (إيضاح (١٤) .

٣٢ - التزامات محتملة

خطابات الضمان

بلغت خطابات الضمان المقترحة لصالح الغير مبلغ ١٣٢,٦٣٨,٧١٩ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٣ مبلغ ١٢٥,٩٧٩,٥١٤ جنيه مصري) وبلغ قيمة الحزب المغطى منها ٩,٣١٦,٥٠٥ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٣ مبلغ ٨,٩١٨,٠٦٨ جنيه مصري) (إيضاح (١٤) .

إعتمادات مستقبلية

بلغت قيمة الإعتمادات المستقبلية المقترحة لصالح الغير في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ مبلغ ١٠,٣٧٤,١٦٣ جنيه مصري مقابل ودائع بمبلغ ٩٩١,٩١١ جنيه مصري .

الالتزامات التعاقدية

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المصنفة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٣٣- الموقف الضريبي

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) وكذلك بعض الشركات التابعة لها تخضع لضريبة الدخل وقد تم احتساب ضريبة الدخل لكل شركة على حدة ويمثل رصيد ضريبة الدخل الظاهر في قائمة الدخل المجمعة مجموع ضرائب الدخل عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

٣٤- دعاوى ومنازعات قضائية - الشركة القابضة

- بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ في ١٩٧٠/٢/١ قامت الشركة بشراء قطعة أرض فضاه من إدارة الأموال العامة التي الت إلى الدولة وقامت بإنشاء عقار على هذه الأرض مكون من حراج واحد عشر دوراً متكرراً خلال الأعمار من ١٩٨٠ حتى ١٩٨١ ، وتم بيع الأديار من الأرضي وحتى الخامس وتأجير الأديار من السادس حتى الحادي عشر وذلك إعتباراً من يناير ١٩٨٤.

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

- وبتاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٤ قام المدعي بتنفيذ حكم محكمة القيم بتثبيت ملكية قطعة الأرض وإستلام المباني المقامة على تلك الأرض (حكماً) دون التعرض لأي حائل بالمعنى في حيازته ولم يتضمن الحكم إخلاء المباني من حيازتها، وبناء عليه قام المدعي برفع دعاوى أمام المحاكم بطلب الحكم بطرد مستأجري الأديار الستة من السلس حتى الحادي عشر المؤجرة بمعرفة الشركة وكذا دعاوى أخرى ضد الشركة وضد مشترو الأديار من الأرضي وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود ابتدائية وذلك بطلب الحكم بطرد مشترو تلك الأديار وتسليمها للمدعي خالية من الأشخاص والشواغل وعدم فتا أي تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشترو تلك الأديار.

- وبتاريخ ٢٠٠٨/٩/٣٠ حكمت المحكمة لصالح المدعي وعدم فتا عقود البيع الابتدائية الصادرة من الشركة في مواجهة المدعي عن الأديار الأربعة من الثاني وحتى الخامس وقد استأنفت الشركة هذا الحكم وحكمت المحكمة الإستئنافية بحطه ٢٠٠٩/٦/٢٣ برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وقد تم الطعن على حكم الاستئناف المقرر إليه بمحكمة النقض ولم يتم تحديد جلسة لنظر الطعن حتى تاريخه.

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

- ويرى إدارة الشركة ومستشاروها القانونيين الخارجيين بأنه حتى الآن لا توجد دعاوى قضائية مرفوعة ضد الشركة عن طريق مشترو تلك الأديار وأنه من غير المعقول في الوقت الحالي ما قد يسفر عنه نتيجة هذا النزاع من تعويضات كضمان استحقاق مقدر على الشركة كإتاحة لمشتري الأديار من الأرضي وحتى الخامس. هذا إضافة إلى أنه يحق للشركة الرجوع قضائياً على وزارة المالية (جهاز الراسات) بدعوى قضائية تتضمن مطالبة الجهاز برد مبلغ شراء الأرض والتعويض الجابر للأضرار التي أصابت الشركة والقوائد القانونية منذ بداية الشراء وحتى الآن. هذا وقد كونت الشركة مخصص لتقابلة هذا النزاع وتم رد هذا المخصص خلال عام ٢٠١١ بناءً على رأى المستشار القانوني للشركة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٣٥- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

القيمة العادلة للأدوات المالية تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والائتمانات المالية، وتتضمن الأصول المالية أرصدة التقفية والحسابات الجارية بالبنوك والأرصدة المدينة الأخرى، كما تتضمن الإئتمانات المالية التسهيلات البنكية من البنوك والقروض والأرصدة الدائنة الأخرى، وتمثل القيمة التقديرية لهذه الأدوات المالية تقديراً معقولاً لقيمتها العادلة.

خطر سعر الفائدة

تقوم الشركة بمرآبة توافق تواريخ إستحقاقات الأصول والائتمانات المالية مع أسعار الفوائد المرتبطة بها.

خطر الائتمان

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

خطر العملات الأجنبية

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

خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في عدم قدرة الشركة على سداد التزاماتها حسب الشروط التعاقدية مع الغير. وتقوم إدارة الشركة بصورة دورية وبالتأكد من توافر السيولة اللازمة لسداد الإئتمانات 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 وتغطية منافع حاملي الأسهم. تقوم الشركة بإدارة هيكول رأس مالها في ضوء التغيرات في شروط النشاط. لا توجد تغيرات حدثت في أهداف وسياسات الشركة خلال العام.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المجمعة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
وتقرير مراقب الحسابات عليها

تقرير مراقب الحسابات

الى السادة / مساهمي شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)

تقرير عن القوائم المالية المجمعة
وراجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) والمعاملة في الميزانية المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وكذا القوائم المجمعة للدخل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات .

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المجمعة
هذه القوائم المالية مسئولية إدارة الشركة ، فالإدارة مسؤولة عن اعداد وعرض القوائم المالية عرضاً خادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة باعداد وعرض قوائم مالية عرضاً خادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ ، كما تتضمن هذه المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف .

مسئولية مراقب الحسابات
تتخصص مسئوليتنا في ابداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها . وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية . وتتطلب هذه المعايير منا الاطلاع على مستندات السجلات المحاسبية وتنفيذ وإجراء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة .

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية . وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني المراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التعرف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ . ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بتقييم المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتقييم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض ابداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية وفي المنشأة . وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعيت بصرفه الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية . ولذا نرى أن أدلة المراجعة التي قلنا بالحصول عليها كافية ومثبتة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية .

الראي
ومن رأينا ان القوائم المالية المجمعة المنشط إليها اعلانه تغير معالجة ووضح ، في جميع جوانبها الهامة ،
عن المركز السنوي المجموع للشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في
٣١ ديسمبر ٢٠١٤ ، وعن أذاها المالي المجموع وتدقيقها التقنية المجمعة عن السنة المنتهية في ذلك
التاريخ وذلك طبقا لمعيار المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة

القاهرة في : ٦ ابريل ٢٠١٥



محمد الخطراوي القاسم

رئيس جمعية المحاسبين والمراجعين المصريين
رئيس جمعية المراقبين المصريين

س ٣٠٣ ، ١٧٥٥٣

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل المجمعة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

السنة المنتهية في	السنة المنتهية في	إيضاح
٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٣١ ديسمبر ٢٠١٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٢١,١٧٨,٧٨٦	٩٤٥,٤٤٩,٣٤٣	(٢٩)
(٢١٧,٢٥١,١٨١)	(٤١٨,٤٣٣,٤٢٠)	(٣٠)
(١٩,١٧٤,٨٥٧)	(٩,٥٣٣,٦٤٤)	
١٨٤,٧٥٢,٧٢٨	٢١٧,٤٧٩,٢٧٩	
(١٨,٩٤٩,٦٤١)	(٣٨,١٩٨,٣٦١)	
(٢,٢٩٣,٣١٩)	(٤٨٩,٧٥٤)	
١١١,٧٣٠	١٤٠,٢٩١	
(٢,١٦٤,٤٠٢)	(٢,٠٩٩,٣٢٦)	
٤,٧٢٧,٢٨٥	٦,٣٣٤,٥١٤	
٢,٣٩٢,٣٠٢	٨,٨٨٠,٣١٠	
٨٧٣,٠٥٢	٣٥٢,٤٢٣	
٥٥٧,٦٨٢	-	
١٢٧,٠٤٧,١٨٧	٩,٣٣٢,١٧٤	
٢,٢٥١,٥٢٢	١٤٢,١٨٣	
١٦٤	٢٢	
(٢,٩٠٥,٥١٥)	(٢,٠٨٧,٣٤١)	
(٣٤٦,٩٦٠)	(٦٧٩,٨٦٥)	
٢,٣٢٥,٣٧١	١٨,٨٦٦,١٧٨	
٢٩٩,٣٧٩,٠٥٧	٢١٧,٩٢٤,٠٨٢	
(٣٦,٤٧٢,٨٩٩)	(٤٠,٩٢٠,٨٦٦)	(٣١)
(٤٤,٥٤٤,٣٤٥)	(٥٢,٩٢٨,٤٠٧)	(٧)
٥,٢٢٦,٣٥١	١٤,٤٦٠,٩٧١	
١٤,١١٦,٩٩٧	٢٢,٩٧٠,١٢٢	
(٤١,٤١٦)	(١٠,٣٥٤)	
٤,١٤٠,٢٢٨	١,٠٣٥,٠٥٧	
٤٤,٧٠٧,٨٩٠	٣٣,٥٧٢,٨١١	
٢,١٥٢	٦٨١,٧٢٨	
١,٦٥٥,٦٤١	٩,٥٥٩,٦٤٤	
٢٦٨,١٧٩,٦٥٧	٢,٦,٣٤٥,٣٦٨	
(٦٥,٤٥٦,٢٨٥)	(٢٧,٢٩٩,٩٠٦)	(٣٨)
٢٠٢,٧٢٢,٣٧٢	١٧٨,٩٤٥,٤٦٢	
١٤٨,٦١٤,٠٨٢	٩٠,٤٧٢,٣٥٨	
٥٢,٦٠٩,١٨٩	٨٨,٤٧٢,١٠٤	
٢,٦,٦٢٣,٢٧٢	١٧٨,٩٤٥,٤٦٢	

إيرادات النشاط
يضم:
تكاليف النشاط
فوائد القسط موجهة
مجموع ربح النشاط

مصرفات مصرية وإدارية
استهلاك في قيمة الملاء
رد المصطلح في قيمة الملاء
فوائد القسط سواء أراضى
إيرادات فوائد تقسيط مستحقة
فروق تقييم استثمارات بالقيمة المعلاة من خلال الأرباح أو
المسحور

أرباح بيع استثمارات بالقيمة المعلاة من خلال الأرباح أو
المسحور

أرباح بيع استثمارات في شركات شقيقة
فروق تقييم استثمارات عقارية وفقاً للقيمة المعلاة
إيرادات أوراق مالية

فروق تقييم عملة
بدلات خصمور ومكافآت مجلس الإدارة
مصرفات تشغيل أخرى

إيرادات تشغيل أخرى
أرباح التشغيل

قوائد تمويلية

مصرفات إيرار تمويلى

حصة الشركة في أرباح شركات شقيقة

أرباح بيع مع إعادة استحقاق تمويل مستحقة خلال العام

استهلاك خصمور بيع مع إعادة تأجير الوحدات

استهلاك أرباح بيع مع إعادة تأجير المباني الإدارى مدوية تصير

قوائد مالية

أرباح بيع أصول ثابتة

إيرادات أخرى

أرباح العام قبل ضرب الرب الدخل

مصرفات الدخل

أرباح العام

توزيع كالتالى:

الشركة القائمة

حقوق الألفية

أرباح العام

- الإيضاحات المرتبطة من إيضاح (١) إلى (٣٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

إجمالي	حقوق الأقلية	إجمالي حقوق مساهمي الشركة القابضة	أرباح العام	أرباح مرحلة	أسهم خزينة	احتياطي رأسمالي	احتياطي عام	احتياطي قانوني	رأس المال المصنوع والمدفوع	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٢٢٢,٦٠٥,٢٢٢	٥٤٢,٧٨٨,٦٢٠	٦٧٩,٨١٦,٧٠٣	١٤٨,٦١٤,٠٨٣	٥٨,٠٧٧,٥١١	(١٩,٠٥٣,٥٠٦)	٥,٥٦٥,٨٦٥	٣,٥٥٢,٩٤٦	١٤,٣٠٩,٨٠٤	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	رصيد ١ يناير ٢٠١٤
-	-	-	(١٤٨,٦١٤,٠٨٣)	١٤٢,٠٢٢,٢٤٧	-	-	-	٦,٥٨١,٤٢٦	-	محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة
(٤٥,٥٦١,١٩٢)	(٣٥,٢٢٠,٧٦٨)	(١٠,٣٤٠,٤٢٥)	-	(١٠,٣٤٠,٤٢٥)	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح عن عام ٢٠١٣
(٤,٥٧٣,١٦٠)	(٤,٥٧٣,١٦٠)	-	-	-	١٩,٠٥٣,٥٠٦	(٤٤٣,٥١٦)	-	-	(١٨,٦٠٩,٩٩٠)	إعدام أسهم خزينة
٢٠	٢٠	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح دورية
١٧٨,٩٤٥,٤٦٢	٨٨,٤٧٢,١٠٤	٩٠,٤٧٣,٣٥٨	٩٠,٤٧٣,٣٥٨	-	-	-	-	-	-	حصة حقوق الأقلية من الإحتياض على شركة تابعة
<u>١,٣٥١,٤١٦,٤٥٢</u>	<u>٥٩١,٤٦٦,٨١٦</u>	<u>٧٥٩,٩٤٩,٦٣٦</u>	<u>٩٠,٤٧٣,٣٥٨</u>	<u>١٨٩,٧٦٩,٧٣٣</u>	<u>-</u>	<u>٥,١٢٢,٣٤٩</u>	<u>٣,٥٥٢,٩٤٦</u>	<u>٢٠,٨٩١,٢٤٠</u>	<u>٤٥٠,١٤٠,٠١٠</u>	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
١,٠٤٩,٣٩٨,٦٦٨	٤٩٧,٨٧٩,٦٢٨	٥٥١,٥١٩,٠٤٠	٧٣,٦٠٥,٧٦٠	٨,٤٤٧,٣٣٦	(١٩,٦٨٢,١٩١)	٥,٥٦٥,٨٦٥	٣,٥٥١,٩٤٦	١١,٢٧٩,٣٢٤	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	رصيد ١ يناير ٢٠١٣
-	-	-	(٧٣,٦٠٥,٧٦٠)	٧,٥٧٥,٢٨٠	-	-	-	٣,٠٣٠,٤٨٠	-	محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة
(٢٩,٠٦٢,٣٥٤)	(٨,٦٥٠,١٩٨)	(٢٠,٤١٢,١٥٦)	-	(٢٠,٤١٢,١٥٦)	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح عن عام ٢٠١٢
١,٠٨١,٦٥٩	-	١,٠٨١,٦٥٩	-	٤٥٢,٩٧٤	٦٢٨,٦٨٥	-	-	-	-	بيع أسهم خزينة
(٩٨٥,٩٢٢)	-	(٩٨٥,٩٢٢)	-	(٩٨٥,٩٢٢)	-	-	-	-	-	حصة الشركة في تسويات على الأرباح المرحلة لشركت شقيقة
(٥٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	تسويات ناتجة عن بيع جزء من أسهم حقوق الأقلية لمساهمي الشركة القابضة
<u>٢,٠٢٢,٢٢٢,٢٧٢</u>	<u>٥٢,٦٠٩,١٨٩</u>	<u>١٤٨,٦١٤,٠٨٣</u>	<u>١٤٨,٦١٤,٠٨٣</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	أرباح العام
<u>١,٢٢٢,٦٠٥,٢٢٢</u>	<u>٥٤٢,٧٨٨,٦٢٠</u>	<u>٦٧٩,٨١٦,٧٠٣</u>	<u>١٤٨,٦١٤,٠٨٣</u>	<u>٥٨,٠٧٧,٥١١</u>	<u>(١٩,٠٥٣,٥٠٦)</u>	<u>٥,٥٦٥,٨٦٥</u>	<u>٣,٥٥٢,٩٤٦</u>	<u>١٤,٣٠٩,٨٠٤</u>	<u>٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠</u>	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تدقيق التدقيق المحيطة
من السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٠١٣/٧/٣١	٢٠١٤/٧/٣١	إيضاح
٢١٨,٧٩,٦٥٧	٢٠٩,٣٤٥,٣٦٨	(٤)
(١,٩٩١,٥٥٠)	٢,٢١٠,٩٨٧	
١١٧	-	
٢,٩٩٣,٣١٨	٤٨٩,٧٥٤	
(١١١,٧٣٢)	(١٤٠,٢٩١)	
(١٤,١١٤,٤٩٩)	(٣٢,٤٨٧,٠٣٣)	
(٥٥٧,١٨٧)	-	
(٣,١٥٣)	(٦٨١,٧٤٨)	(٤)
٣٤,٤٣٢,٨٩٤	٤٠,٩٤٢,٨١٦	
(٣٤,٧٧,٧٨١)	(٣٣,٥٧٢,٨١٦)	
(٢,٣٣٢,٢٠٢)	(٨,٨٨٠,٣١٠)	
(١٧٧,٠٤٧,١٨٧)	(٩,٣٣٢,٤٧٤)	
(٥,٣٣٤,٥٥١)	(١٤,٤١٠,٨٧١)	(٧)
٤١,٥١٤,٣٤٥	٥٢,٩٦٨,٤٠٧	
(٥٠,٠٠٠)	-	
١٧٩,٣٣٤,٦٦٣	٦١٣,٣٥٦,٠٩٠	
(١٢١,٧٥١,٣٤٧)	(٥٩,٠١٧,٥٣٩)	
٦,٤٠٨,٧٧٠	(٢,٣٥٥,٣٢٤)	
(٥٥,٣٨٤,٤٠٧)	(١٠,٨,٥٨٥,٩٨٧)	
٢,٠٠٠,٠٠٠	١٨٥,٣٠٥	
٥,٦٥٠,٧٤٤	٢٢,٧٦٠,٥٢١	
(٣١,٨٣٧,٤٤٧)	(١٦,٦٧٦,٠٤٢)	
(٤,٤٣٢,٣١٤)	٤٤,٤٤٤,٧٣٦	
٦,٠٤٣٤,٧٧٤	٢,٠٣١٥,٤١٢	
١,٥٩٤,٣٦٦	(١٨,٥٠٨,٦٧٢)	
(٢,٤٤٣,٥٠٠)	(١,٦٧٥,١٢٠)	
٤٩,١٠٢,٢٢٤	٥٠,٧٧٢,٢٢٤	
٢٨,٥٢١,٨٨٥	١٢٥,٥٣٠,٧٧٠	
(٧٨٩,٨٨٥)	-	
(٣٦,١٣٢,٥٩٩)	(٤٠,٤٢٠,٨٦٦)	
(٤٤,٥٤٤,٣٤٥)	(٥٢,٩٣٨,٤٠٧)	
(٣٨,١٧٧,٨٩٦)	(٣٥,٠١٦,٤٦٦)	(٣٨)
(٨٢,٤٣٤,١٥١)	(٣,٣٣٩,٩١٩)	
(١,١٦٦,٢٠٩)	(٥,٤٤٠,٦١٥)	(٤)
٤,٣٢٤	٢,٥٨٩,٢٦٦	(٤)
(١١٥,٠٦٧)	(١٥٣,٧٧٦)	(٦)
-	(١٤,١٨٤)	
(١,٠٠٠,٠٠٠)	١,٠٠٠,٠٠٠	(٧)
(٤,٥٥٧,٩٧٧)	(٦,٠٣٦,٥٨٣)	
١٧٣,٦١٨	-	
٢٦٩,٤٤٤,٤٧٤	٣٩٦,٢٢٢,٥٣٧	
-	(٤٦١,٠٧١,٤٢٣)	
٣,٠٠٠,٠٠٠	-	
٢,١٧٤,٦١٧	٣٣,٥٧٢,٨١١	
٢٤,٧٧,٥٨٠	١,٧٥٢,٣٢٢	(٧)
٣٥٧,٤٤٦,٦٦٥	(٣٨,٣٥٥,٤٤٥)	
٢٦,٤٢٢,٨٠٠	١٧,٣٢٦,٤٢٠	
١٢٦,٥٩٠,٠٤٢	٧٧,٠٨١,٠٢٤	
(٨,٧٩٤,٧٠٢)	(١٥,٣٢٧,٠٦٠)	
٣٧,٠٠٠,٠٠٠	١٩٦,٠٠٠,٠٠٠	
١,٠٨٦,٦٥٨	-	
(١٩,٠٠٥,١٦٦)	(٥٠,٠٧٢,٤١٤)	
١٥٢,٣٢٣,١٢٢	٢٤,٢٠٢,٨٧٥	
٤٢١,٧٧٩,٠٧٧	(١٧,٤٤٢,٣٨٩)	(١٦)
٢٠,٠٧٤,٤٨٧	٥٥,٦٣٢,٧٥٧	(١٦)
٤٥٢,٨٥٠,٧٧٤	٢٨,١٤٠,٨٦٨	(١٦)
٤٥٢,٨٥٥,٧٧٤	٥٠٠,٣٥٧,٤١٠	(١٦)
-	(١,١٤٥,٤١٩)	
(٣٩٦,٤٢٢,٥٢٧)	(٤٢١,٠٧١,١٣٢)	
٥٥,٦٣٢,٤٥٧	٣٨,٤٤٠,٨٦٨	

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
إرباح المدفول من مذبوبة المدفول وحقوق الألية
إهلاكات أصول ثابتة
إهلاكات استثمارات عقارية
استحصال من قيمة الصلاصة
رد الإستحصال من قيمة الصلاصة
إرباح بيع مع أنشطة التشغيل - تمويل
إرباح بيع استثمارات من شركات تابعة
إرباح بيع أصول ثابتة
قوائم تدفقات
قوائم تدفقات
قوائم تقييم التشغيلات عقارية وقوائم القيمة المدفولة
حصة الشركة في إرباح شركات تابعة
مسرورات إيجار تمويلي
التغير في حقوق الألية

التغير في مسرورات الإسكان والتعمير
التغير في المخزون
التغير في صلاصة
التغير من المستحق من الطرف ذات علاقة
التغير في استثمارات بقيمة المدفولة من خلال الأرباح أو المدفول
التغير في مسرورات مدفوعة، مضمناً وأرصدة مذبوبة أخرى
التغير في مذبوبات ومقروضو المسرورات
التغير في صلاصة - تدفقات حصة
التغير في إرباح قوائم أنشطة مذبولة
التغير في المستحق من الشركة التابعة والمدفول ذات علاقة
التغير في مسرورات مستحقة من أنشطة التشغيل
التدفقات النقدية التابعة من أنشطة التشغيل
المستفيد من المضمومات
قوائم مذبوبات مدفوعة
مسرورات إيجار تمويلي مدفوعة
مزرائب مدفول مدفوعة

مضلي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
التغيرات النقدية من أنشطة الاستمرار
مزرعات لشراء أصول ثابتة
مضمومات من بيع أصول ثابتة
مزرعات في مسرورات تحت التقييم
دعمات قيمة لشراء أصول ثابتة
التغير في استثمارات من شركة تابعة - غير مجموعة
مضمومات من شراء استثمارات من شركات تابعة
مضمومات من بيع استثمارات من شركات تابعة
مضمومات من إيجارات عقارية
مضمونات من إيجارات عقارية (المسماة)
مضمونات من استثمارات عقارية مذبوبة
قوائم تدفقات مستحقة

توزيعات إرباح مستحقة
مضلي التدفقات النقدية التابعة من أنشطة الاستمرار
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
التغير في موزك مضمونات التابعة
مضمونات من كروم من مذبوبات الألية
مضمونات تلتحق من شراء مذبوبات الألية
التغير في المستحق من الطرف ذات علاقة مذبوبات الألية
مضمونات من بيع اسم عقارية
قوائم تدفقات إرباح مدفوعة
مضلي التدفقات النقدية التابعة من أنشطة التمويل
مضلي الزيادة في النقدية وما في حكمها - خلال العام
النقدية وما في حكمها - أول العام
النقدية وما في حكمها - آخر العام
النقدية وما في حكمها :
تدنية بالمسئول وليس الدولة
يخصم : بنوك - مضمونات عقارية (أرصدة تدفقات)
ويخصم : ودائع الألية (أكثر من ثلاثة أشهر)

- الإيصاحات المرفقة من الإيصاح (١) إلى (٣٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

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

٢-١ غرض الشركة

مزاولة كافة الأنشطة المتعلقة بالتنمية العقارية للأراضي والمباني والمنشآت بما في ذلك الحصول على كافة الأراضي والعقارات وبيعها وتأجيرها وكذا القيام بأعمال تخطيط المسن وتزويدها بالبنية الأساسية وذلك بكافة محافظات الجمهورية وشراء وإنشاء واستغلال وتأجير وبيع جميع المباني والأراضي.

- وللشركة إنشاء وإدارة واستثمار جميع المنشآت السكنية والإدارية والساحية والتجارية وكافة المشروعات لتحقيق الأغراض وجميع العمليات العقارية والمالية والتجارية والساحية والتجارية المتصلة بهذه الأراضي وكذلك القيام بأعمال التصميمات والاستشارات الهندسية والإشراف على التنفيذ للغير.

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

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

٣-١ القيد ببورصة الأوراق المالية
شركة القاهرة للإسكان والتعمير مقيدة بالبورصة المصرية

٤-١ اعتماد القوائم المالية
تم اعتماد القوائم المالية المجمعة للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٦ ابريل ٢٠١٥.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢ - نطاق القوائم المالية المجمعة

تتضمن القوائم المالية المجمعة الشركات التابعة والتي تسيطر عليها شركة القاهرة للإسكان والتعمير.

وفيما يلي بيان الشركات التابعة التي تم إدراجها بالقوائم المالية المجمعة :

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	اسم الشركة التابعة
٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.م.م)
%٩٦	%٩٦	(١) شركة الصفوة للاستثمارات (ش.م.م)
%٥٨,٤٣	%٥٨,٤٣	(٢) شركة نمو الاستثمارات (ش.م.م)
%٨٩,٦٠	%٨٩,٦٠	(٣) شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)
%٩٧,٣٩	%٩٧,٣٩	(٤) شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)
% ١٨,٩٩	% ١٨,٩٩	(٥) شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)
% ٥١	% ٥١	(٦) شركة الميريلاند للاستثمار العقاري (ش.م.م)
%١٨,٩٨	%١٨,٩٨	

(١) خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بشراء عدد أسهم ١٤٢٢٥ سهم يبلغ ١٤٢,٢٥٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) بنسبة مساهمة ٥٨,٥% من رأس مال شركة الصفوة للاستثمارات (ش.م.م) ، خلال عام ٢٠١٢ قامت شركة الصفوة بزيادة رأس المال المصدر والمذفوع ليبلغ ١٧٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري ، وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بمداد مبلغ ٩٩,١٧٧,٤٦٠ جنيه مصري موزع على عدد أسهم ٩٩١٧٧٤٦ . وبذلك بلغت نسبة المساهمة في شركة الصفوة ٥٨,٤٣% في تاريخ المركز المالي . و تنتهي السنة المالية للشركة في ٣١ ديسمبر من كل عام .

(٢)

خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة نمو للاستثمارات (ش.م.م) تحت التأسيس) من خلال شراء عدد ١٨٧٥٠ سهم يتبلغ ١٨٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) بنسبة ٧٥% من إجمالي رأس مال شركة نمو للاستثمارات . وقامت أيضا شركة الصفوة للاستثمارات (شركة تابعة بنسبة ٥٨,٤٣%) بشراء عدد ٦٢٤٠ سهم من أسهم شركة نمو للاستثمارات بالقيمة الاسمية و بنسبة مساهمة ٢٤,٩٦% . وبذلك بلغت نسبة مساهمة المجموعة في شركة نمو للاستثمارات ٨٩,٦٠% . و تنتهي السنة المالية للشركة في ٣١ ديسمبر من كل عام .

(٣)

خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٥٥٠٠٠ سهم بالقيمة الاسمية وبنسبة مساهمة ٥٥% من رأس مال الشركة المصدر . ويتأرخ ٢ سبتمبر ٢٠١٣ قامت الشركة بشراء عدد ٢٠٠٠٠ سهم من أحد المساهمين وبنسبة مساهمة ٢٠% وبذلك بلغت إجمالي المساهمة المباشرة ٧٥% من رأس مال شركة القاهرة للتسويق العقاري . وقامت أيضا شركة نمو للاستثمارات (شركة تابعة بنسبة ٨٩,٦٠%) في عام ٢٠١١ بشراء عدد ٢٤٩٠٠ سهم من أسهم القاهرة للتسويق العقاري بالقيمة الاسمية و بنسبة مساهمة ٢٤,٩٩% . وبذلك بلغت نسبة مساهمة المجموعة في شركة القاهرة للتسويق العقاري ٩٧,٣٩% . وتنتهي السنة المالية للشركة في ٣١ ديسمبر من كل عام .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢ - نطاق القوائم المالية المجمعة (تابع)

(٤) خلال عام ٢٠١١ قامت شركة الصنوفة (شركة تابعة بنسبة ٥٨,٤٣%) بشراء عدد ١٢٢٦٨٤١٣٢ سهم من أسهم شركة الصعيد العامة للمقاولات (ش.م.م) بنسبة مساهمة ٣٢,٥% وبذلك بلغت نسبة مساهمة المجموعة ٩٩,٨٠٩% في تاريخ الميزانية .
وفي بداية عام ٢٠١٢ تم السيطرة على المبيعات المالية و التتبعية لشركة الصعيد العامة للمقاولات وتعيين أغلبية أعضاء مجلس الإدارة وتم ارجاعها كشركة تابعة في القوائم المالية لهذا العام .

قررت الجمعية العامة غير العادية لشركة الصعيد العامة للمقاولات (ش.م.م) في ١٩ فبراير ٢٠١٢ تغيير اسم شركة الصعيد العامة للمقاولات ليصبح شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري وتغيير السنة المالية للشركة لتبدأ في شهر يناير وتنتهي في اخر شهر ديسمبر من كل عام .

(٥) بموجب عقد اتفاق مورخ في ٥ أكتوبر ٢٠١٠ وملحق عقد اتفاق مورخ في ٢ نوفمبر ٢٠١٠ تم شراء عدد ٥٠٧٩٢٢٢٦ سهم والتي يمثل ٥١% من أسهم شركة لوتس للفنادق والمتجمعات .

وبتاريخ ٨ نوفمبر ٢٠١٠ ورد إخطار من البورصة المصرية يفيد تقل ملكية أسهم شركة لوتس للفنادق والمتجمعات المملوكة لشركة الفوارس القابضة للاستثمارات المالية (البنح) وذلك لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (المشقري) وتنتهي السنة المالية للشركة في ٣١ ديسمبر من كل عام .

(٦) خلال عام ٢٠١٣ قامت شركة الصعيد العامة للمقاولات و الاستثمار العقاري بالاكتتاب في شركة الميريلاند للاستثمار العقاري (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩٩٨ سهم بمبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات للسهم بنسبة ٩٩,٩٩% من إجمالي رأس مال الشركة و تم التأثير بالسجل التجاري بتاريخ ١٤ فبراير ٢٠١٣ .

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٣ أسس إعداد القوائم المالية المجمعة
تم إعداد القوائم المالية المجمعة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية و وفقاً للقوانين واللوائح المصرية السارية.

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي شركات تحت سيطرة المجموعة ، وذلك عندما يكون للمجموعة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتتبعية تلك الشركات وذلك للحصول على منافع من أنشطتها و عند تقييم مدى وجود سيطرة فإنه يؤخذ في الاعتبار حقوق التصويت الحالية والمحتملة في تاريخ إصدار القوائم المالية المجمعة . ويتم إدراج القوائم المالية للشركات التابعة في القوائم المالية المجمعة من تاريخ الإقضاء وحتى تاريخ نقد الشركة القابضة للسيطرة على الشركة التابعة .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢-٣ أسس التجميع

• تتبع الظروف التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة :

- أ- يتم استبعاد القيمة الدفترية لاستثمار الشركة القابضة في كل شركة تابعة مع نصيب الشركة القابضة في حقوق الملكية في كل شركة تابعة.
- ب- يتم تحديد حقوق الأقلية في صافي ربح / خسارة الشركات التابعة المجمعة خلال العام التي تعد عليها القوائم المالية.
- ج- يتم تحديد حقوق الأقلية في صافي أصول الشركات التابعة المجمعة و تعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة الأم و تتكون حقوق الأقلية في صافي الأصول من:
 - (١) مبلغ حقوق الأقلية في تاريخ التجميع الأصلي.
 - (٢) نصيب الأقلية في التغير في حقوق الملكية من تاريخ التجميع.
- د- يتم الاستبعاد الكامل لأرصدة المعاملات والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة .

• تعد القوائم المالية للشركة القابضة وكذا القوائم المالية للشركات التابعة التي تستخدم في إعداد القوائم المالية المجمعة في نفس التاريخ.

• يتم إعداد القوائم المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتشابهة والأحداث التي تتم في نفس الظروف .

• تعرض حقوق الأقلية في الميزانية المجمعة ضمن حقوق الملكية في بند منفصل عن حقوق ملكية مساهمي الشركة القابضة . كما يعرض نصيب حقوق الأقلية في ربح أو خسارة المجموعة بشكل منفصل.

في حالة زيادة حصة حقوق الأقلية من خسائر شركة تابعة عن حقوق ملكيتهم في تلك الشركة فإن تلك الزيادة بالإضافة إلى أية خسائر أخرى خاصة بحقوق الأقلية يتم تحميلها على حقوق الأقلية فيما عدا تلك الخسائر التي يوجد على الأقلية إبرام تام على تحملها و بشرط أن تكون لديهم القدرة على عمل استثمارات إضافية لتغطية الخسائر . وإذا حققت الشركة التابعة أرباحاً مستقبلاً فإن هذه الأرباح تقيد على حقوق الأقلية إلى المدى الذي يتم معه تغطية الخسائر التي سبق و تحملها حقوق الأقلية نيابة عن الأقلية .

تتمثل حصة حقوق الأقلية في الشركات التابعة بالقوائم المالية المجمعة فيما يلي :

النسبة

% ٤	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.م.م.)
% ٤١,٥٧	شركة الصنوبر للاستثمارات (ش.م.م.)
% ١٠,٤	شركة نمو للاستثمارات (ش.م.م.)
% ٢,٦١	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م.)
% ٨١,٠١	شركة الصعيد العامة للمقاولات و الاستثمار (ش.م.م.)
% ٤٩	شركة لويس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م.)
% ٨١,٠٢	شركة الموريلاند للاستثمار العقاري (ش.م.م.)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتضمنة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٣-٣ ترجمة العملات الأجنبية

- تم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنيه المصرى وهى 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 إخراج جميع الفروق بكتابة 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 التى تحددت فيه القيمة العادلة .

٤-٣ الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك و الضمان المقرر اكملة لاضمحلال القيمة. وتتضمن هذه التكلفة تكاليف 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 كإجالات وذلك فى حالة استيفاء شروط الاعتراف . ويتم الاعتراف بجمع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى فى قائمة الدخل عند تحققها .

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

العمر الإنتاجى المقرر (بالسنة)

مباني وإشاعات	٥٠-٥
الآلات ومعدات	٢٠-٥
تحسينات فى أماكن مستأجرة	٥
وسائل نقل وابتقال	٥
عدد وأدوات	١٠-١٢,٢٧
أخشاب	٢,٥-١٠
أثاث ومعدات مكاتب	٥
أجهزة حاسب آلى	٥

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أى منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها فى المستقبل. يتم الاعتراف بالي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل فى قائمة الدخل فى الفترة التى تم فيها استبعاد الأصل .

التكاليف اللاحقة على الإقتناء

يتم إثبات قيمة تكلفة التجديدات الجوهرية على تكلفة الأصول الثابتة بتكلفة استبدال أحد مكونات ذلك البند عندما يكون من المحتمل أن يحقق منافع اقتصادية مستقبلية للشركة مع إمكانية قياس التكلفة بصورة موثوقة وتجاك على مدار العمر الإنتاجى المتبقى للأصل أو مدار العمر الإنتاجى المتوقع لتلك التجديدات إيهما أقل ، هذا ويتم الاعتراف بالتكاليف الأخرى بكتابة الدخل كمصروفات عند تكديدها .

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات السنوية للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٤-٣ الأصول الثابتة (تابع)

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

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الإقتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناجمة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال 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 بقيمة الدخل .

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

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

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الإقتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناجمة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال 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 بقيمة الدخل .

٥-٣ المشروعات تحت التنفيذ

تتمثل مشروعات تحت التنفيذ في المبالغ التي تم إنفاقها بغرض إنشاء أو شراء أصول ثابتة حتى تصبح جاهزة للإستخدام في التشغيل حينئذ تحول ليند الأصول الثابتة ، ويتم تقييم المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة بعد خصم الإضمحلال .

٦-٣ الإستثمارات العقارية وإهلاكاتها

هي الإستثمارات التي يحتفظ بها المالك لتحقيق أرباح أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما وليست كالتبعية للخدمات أو للأغراض الإدارية أو للبيع ضمن النشاط المعتاد للشركة ، ويتم إثبات الإستثمار العقاري بالقيمة المعاملة و تُدرج فروق التقييم في قائمة الدخل للفترة .

٧-٣ الشهرة

تتمثل الشهرة في الزيادة في تكلفة الإقتناء عن حصة الشركة في القيمة المعاملة لصافي أصول الشركة تابعة في تاريخ الإقتناء هذا ويتم مراجعة رصيد الشهرة المتبقي في تاريخ الميزانية المجمعة وذلك لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر عن اضمحلال رصيد الشهرة وفي حالة وجود ذلك تقوم الشركة بتقدير القيمة التي يمكن استردادها من الشهرة ويتم إثبات اضمحلال في قيمة الشهرة عندما تزيد القيمة الدفترية للشهرة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للتوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

عن تلك التي تم تقديرها وإدراج قيمة ذلك الاضمحلال في قائمة الدخل المجمعة عن العام.

٨-٣ الإقراض

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

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

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

٩-٣ تكلفة الإقراض

يتم إثبات تكلفة الإقتراض كمصروفات تحصل على الفترة التي تكبنت فيها المنشأة هذه التكلفة واستثناء من ذلك يتم رسمة تكلفة الإقتراض التي تتعلق مباشرة بالقتاه أو إنشاء أصول موهلة لتحمل تكلفة الإقتراض (مصرفات الشركة) والتي تتطلب فترة زمنية طويلة تجهيزها للإستخدام في الأغراض المحددة لها أو لبيعها .

وتبدأ رسمة تكلفة الإقتراض كجزء من تكلفة المشروع المتعلق به عندما يبدأ الإتفاق الفعلي على المشروع وخلال الفترة التي تتحمل فيها الشركة تكلفة الإقتراض وتوقف رسمة تكلفة الإقتراض في الفترات التي يتوقف فيها مؤقتاً تجهيز المشروع أو عندما يكون قابلاً للإستخدام .

١٠-٣ مشروعات الإسكان والتعمير (تحت التنفيذ - تامة)

مشروعات تحت التنفيذ

تشتمل على تكلفة إقتناء أراضي إستخدامها في مشروعات التعمير والإسكان مضافاً إليها كافة التكاليف المتعلقة بتشييد وتطوير تلك الأرض وكذلك تكلفة التشييد للوحدات والتي لم تصل إلى مرحلة الإتمام .

المشروعات القائمة

تشتمل على تكلفة إقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتثبيتها وتطويرها ومدها 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 أيهما أقل وتحويل قائمة الدخل بقيمة الإضمحلال عن التكلفة في حالة وجوده .

١١-٣ المخزون

يتم تقييم عناصر المخزون على النحو التالي :

أ - مخزون قطع الغيار والمهمات : على أساس التكلفة (بتأنيح طريقة المتوسط

المرجح) أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل .

ب - مخزون الخامات : على أساس التكلفة (بتأنيح طريقة المتوسط المرجح) أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المقامة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

ج - مخزون الإنتاج التام : على أساس التكلفة الصناعية (طبقاً لقوائم التكاليف)
بإنتاج طريقة المتوسط المرجح أو صافي القيمة البسيطة أيهما أقل.

١٢-٣ الاستثمارات

استثمارات في سندات حكومية

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

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخصائر

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

تخرج الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخصائر عند الإثبات الاولي بالتكلفة ، على أن يعاد تقييمها في نهاية كل فترة مالية بالقيمة العادلة لها (القيمة السوقية) ، وتخرج فروق التقييم بقائمة الدخل عن الفترة.

تخرج الإستثمارات المالية بغرض المتاجرة عند الإثبات الاولي بالتكلفة ، على أن يعاد تقييمها في نهاية كل فترة مالية بالقيمة العادلة لها (القيمة السوقية) ، وتخرج فروق التقييم بقائمة الدخل عن الفترة.

يتم إثبات الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخصائر بالميزانية بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بأرباحها وخصائرها بقائمة الدخل.

يتم الاعتراف بأرباح أو خصائر بيع الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخصائر بقائمة الدخل.

استثمارات 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، ويقترض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركة سواه بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها النسبة 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 منضمة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الإضمحلال ويخرج بقيمة الدخل وذلك لكل استثمار على حدة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المقدمة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١٣-٣ صلاوة وأرصدة مدينة أخرى
يتم إثبات صلاوة وأرصدة مدينة أخرى بالقيمة الأصلية للفاخرة ناقصاً خسائر
الإضمحلل .

يتم قياس خسائر الإضمحلل بالفارق بين القيمة الدفترية للعملاء والقيمة الحالية
للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة . ويتم الاعتراف بخسائر الإضمحلل بقائمة
الدخل . ويتم الاعتراف برده خسائر الإضمحلل في الفترة التي حدثت فيها .

١٤-٣ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة للالتزام حالي قانوني أو حكومي
نتيجة لحدث سابق ، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تنقلاً خارجياً للموارد
الاقتصادية التسوية للالتزام ، مع إمكانية إجراء تقدير موزق 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 للإلتحاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام .

١٥-٣ الإضمحلل في قيمة الأصول

اضمحلل 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 اضمحل . ويعتبر أصل مالي أو
مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل إذا ، وإذا فقط ، كان هناك دليل موضوعي
على اضمحلل القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الاولي بالأصل
و أثر على التفتقات النقدية المقررة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي
يمكن تغييرها بشكل يعتمد عليه .

اضمحلل قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل
قد اضمحل . وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته
الإستراتيجية ، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته
الإستراتيجية . وثبتت خسرة الإضمحلل بقائمة الدخل .

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

١٦-٣ الأرباح الموجبة / الفوائد الموجبة

الأرباح الموجبة

تتمثل في الفرق بين تكلفة العقار المباع بالتقسيت وسعر البيع النقدي له ويتم إستهلاكه
على مدار مدة التقسيط بما يخص كل فترة من نصيبها من الأقساط التي ستعق خلال
الفترة . واعتقاراً من ٢٠٠٨/١/١ يتم إثبات الفرق بين تكلفة العقار المباع بالتقسيت
وسعر البيع النقدي في تاريخ البيع (سعر البيع بخلاف الفوائد) بقائمة الدخل مباشرة
وذلك بدلاً من الاعتراف بتلك الأرباح على مدار فترة التقسيط .

١٦٦-٣ الأرباح الموجبة / الفوائد الموجبة - تابع

الفوائد الموجبة

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

١٧٧-٣ إيجار تمويلي

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

يدرج ما يتكبده المستاجر من مصاريف صيانة وإصلاح الأموال الموزعة - بما يتفق مع الأغراض التي أعدت لها و وفقاً للتعليمات التي يسلمه إليه الموزع بشأن الأقسافنية الواجب مراعاتها سواء كانت مقررة بواسطة المورد أو المقاول - بعامية الدخل خلال كل فترة مالية .

إذا قام المستاجر في نهاية العقد باستخدام حق شراء المال المستاجر بثبت هذا المال كأصل ثابت بالقيمة المفقوعة لممارسة حق شراء المال والمتفق عليها طبقاً للمقعد و يتم إهلاكه على مدار العمر الإنتاجي المتبقى المقرر له وفقاً للطرق و المعدلات التي يتيها المستاجر للأصول المسائلة .

البيع مع اعادة الاستاجر

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

١٨-٣ تحقق الأيراد

إيرادات مبيعات مشروعات الإسكان و التعمير

تتحقق الواقعة المنشئة للإيراد الخاص ببيع وحدات مشروعات التعمير والإسكان عند تحويل المخاطر و المنافع الأساسية للمشتري والتي تتحقق بإتمام التعاقد الفعلي للوحدة .

في حالة البيع التقدي

تثبت الإيرادات بإجمالي سعر البيع التقدي وخفض رسميه حساب المشروعات القائمة بتكلفة الوحدات المباعة .

في حالة البيع بالتقسيط

يتم إثبات إيرادات المبيعات بالتقسيط بإجمالي سعر البيع بعد تخفيضها بالفوائد المرحلة عن الفترات التالية والتي يعترف بها كإيرادات عند تحققها خلال فترات استحقاقها .

إيرادات المقاولات

تتضمن الإيرادات من عقود المقاولات القيمة المبنية لكل عقد مقارنة بالإضافة لأوامر التعديل أو الحوافز أو المطالبات اللاحقة على التعاقد بشرط توافر توقع كافي عن تحقيق تلك القيمة وإمكان تقديرها بشكل موثوق فيه .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتقدمة للوائح المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١٨٠٣ تحقق الأيراد (تابع)

وحيثما يمكن تقدير نتائج العقولة بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالأيرادات من عقود المقاولات طبقاً لطريقة نسبة الإتمام وفقاً لطبيعة العقد كما يلي :

- أوامر الإنشاء : يتم الاعتراف بأيراد عقود الإنشاء - المسندة الى الشركة بأمر مباشر (أوامر إسناد) والتي يستغرق تنفيذها أكثر من فترة مالية وبأسعار مبنية لحين تحديد الأسعار النهائية بمرحلة لجان الأسعار حكومية - وفقاً للأسعار المبنية للأعمال المنفذة مضافاً إليها مطالبات فروق الأسعار وفقاً لتقدير الإدارة وذلك بطريقة حصص الأعمال المنفذة ويتم الاعتراف بتكاليف العقد المتكبدة فعلاً لمقابلة هذا الأيراد .
- العقود طويلة الأجل : يتم تحديد نسبة الإتمام وفقاً لطريقة حصص الأعمال المنفذة ويتم الاعتراف بتكاليف العقد المتكبدة لمقابلة هذا الأيراد .
- العقود قصيرة الأجل : يتم الاعتراف بأيرادات العقود قصيرة الأجل وفقاً لطريقة حصص الأعمال المنفذة وبالتكاليف الفعلية المتكبدة لمقابلة هذا الأيراد .

وفي حالة عدم إمكانية تقدير عقد المقارنة بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالأيراد في حدود ما تم إنفاقه من تكاليف على العقد ويكون من المتوقع استردادها .

يتم الاعتراف بالخسارة المتوقعة للعقد كمصروف في حالة انقضاء زيادة تكلفة العقد الكلية المتوقعة عن الأيراد الكلى للعقد بغض النظر عن مرحلة إنجاز العقد .

يخرج الفرق المتمثل في الزيادة (النقص) في قيمة الأيرادات المحسوبة وفقاً لنسبة الإتمام عن قيمتها وفقاً للمستخلصات الصادرة ضمن المستحق من / على العملاء .

أيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بأيراد الفوائد على أساس نسبة زمنية أخذاً في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل ، ويخرج أيراد الفوائد بعائنه الدخل ضمن فوائد دائنة.

أيراد الأيجل

تتم المحاسبة عن أيراد الأيجل التشفوي باستخدام القسط المستحق عن كل فترة مالية طبقاً لعقد الأيجل .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١٩.٣ سهم 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 بإعادة بيع أسهم الخزينة أو جزء منها خلال العام المسموح خلالها بإعادة البيع أو بيعها للعاملين ضمن نظم الائحة، فتقوم الشركة بتخفيض حساب اسهم الخزينة بتكلفة الجزء الذي تم بيعه أو منحه للعاملين و يعالج الفرق بين تكلفة اسهم الخزينة المباعة أو المعولة لنظم ائحة العاملين وبين صافي القيمة البيعية أو قيمتها العادلة مضافا اليها صولة نقل ملكيتها في حساب الأرباح المرحلة أو حساب الاحتياطات و لا يجوز معالجة الفرق على قائمة الدخل عن العام.

٢٠.٣

ضريبة الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً للقانون الضرائب المصري .

ضرائب الدخل الجارية

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

ضرائب الدخل الموجلة

ويتم الاعتراف بضرريبة الدخل الموجلة بطريقة الائحة على الفروق الموقفة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للأراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالميزانية (الأساس المحاسبي) وذلك باستخدام سعر الضريبة المطبق .

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

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

٢١.٣ الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجب ٥% من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تخريب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠% من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة إلى الاقتطاع . ويتم استخدامه بناء على قرار من الجمعية العمومية .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المصنفة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٢-٣ التقديرات المحاسبية

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

٢٣-٣ المعاملات مع الأطراف ذوي 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. و تتم المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة بشروط معاملة لتلك السائدة في المعاملات الحرة.

٢٤-٣ قائمة التشفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التشفقات النقدية وفقاً للطريقة الغير مباشرة.

٢٥-٣ النقدية وما في حكمها

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