

شركة القاهرة للإسكان والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية المستقلة الدورية  
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو 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 ٣٠ يونيو ٢٠١٤ وكذا القوائم المستقلة للدخل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن السنة 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 بمعرفة مراقب حساباتها" . ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية ، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود . وبقل 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 نبدى 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 بجدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المستقل للمنشأة في ٣٠ يونيو ٢٠١٤ وعن أداؤها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن السنة 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 ٣٠ يونيو ٢٠١٤ وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية . ولتفهم أشمل للمركز المالي للشركة في ٣٠ يونيو ٢٠١٤ وكذا أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ ، فإن الأمر يتطلب الرجوع إلى القوائم المالية المجمعة .

القاهرة في : ١٩ أغسطس ٢٠١٤



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 ٣٠ يونيو ٢٠١٤

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/٦/٣٠	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٨,١٤٠,٦٣٠	٧,٢٢٧,٨٢١	(٣)	أصول غير متداولة
١٣٧,٧٤٧,٩٢٢	١٣٧,٧٤٧,٩٠٩	(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	٣٢٢,٠٢١,٩٣٦		دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
			إجمالي أصول غير متداولة
			أصول متداولة
٤١٢,٧١٦,٥٨٨	٤٤٢,٣٠٣,٩١٤	(٨)	مشروعات الإسكان والتعمير
١٦٧,٤٧٦,١٠٤	١٢٨,٣٨٤,٢٧٨	(٩)	عملاء
٧٨,٧١٢,٣٥٠	٨١,٦٤١,٦٩٠	(١٠)	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٠٣,٨٢٠,٥٥٥	٩٥,١١٣,٢٦٠	(١١)	مصرفوات مدفوعة مقدماً و أرصدة مدينة أخرى
١٥,٠٥٤	٢٠,٨٠٣		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣٦٧,٢٣٣,٦٥٨	٤١٤,٣٤٢,٣٢٩	(١٢)	نقدية بالبنوك و لدى البنوك
١,١٢٩,٩٧٤,٣٠٩	١,١٦١,٨٠٦,٢٧٤		إجمالي أصول متداولة
			التزامات متداولة
٥,٢٢٠,٧٦٥	٥,٢٢٠,٧٦٥	(١٣)	مخصصات
٣٧٧,٠٤١,٣٣٩	٤٠٩,٦٩١,١٤٢	(١٤)	بنوك تسهيلات ائتمانية
٦٥٣,٣٤٠	٦٥٣,٣٤٠	(٢١)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٧,٨٤٣,٥٨٣	٧,٨٤٣,٥٨٣	(٢٢)	الجزء المتداول من دائنوا شراء أراضي طويلة الأجل
٢,٧٤٦,٥٥٦	٤,٤٦٨,٣٢٥		موردون ومقاولو مشروعات
١٦١,٠٢٢	١٨١,٦٤٨	(١٠ ب)	مستحق الى أطراف ذات علاقة
١١,٨٤٨,٥٥٩	١٩,١٦٧,١٩٨		عملاء - دفعات مقدمة
١٧٠,٣٦٠,٤٩٥	١٤٥,٩٣٨,٩٨٩	(١٥)	أرباح وإيرادات فوائد أقساط مؤجلة
٢٣,٧٨٧,٣٣٩	٢٨,٠٢٣,٧٣٤	(١٦)	مصرفوات مستحقة و أرصدة دائنة أخرى
١٢,٣٦٢,٠٤١	٨,٥٢٧,٧٧٧		مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل
٥,٣٩٠,٨٣٤	٥,٤٥١,٧٥٣		دائنوا توزيعات
٦١٧,٤١٥,٨٧٣	٦٣٥,١٦٨,٢٥٤		إجمالي التزامات متداولة
٥١٢,٥٥٨,٤٣٦	٥٢٦,٦٣٨,٠٢٠		راس المال العامل
٨٣٥,٣٩١,١٩٤	٨٤٨,٦٥٩,٩٥٦		إجمالي الاستثمار
			يتم تمويله على النحو التالي
			حقوق الملكية
٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	٤٥٠,١٤٠,٠٦٠	(١٧)	راس المال المصدر والمدفوع
(١٩,٠٥٣,٥٠٦)	-	(١٨)	أسهم خزينة
١٤,٣٠٩,٨٠٤	٢٠,٨٩١,٢٤٠		احتياطي قانوني
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(١٩)	احتياطي عام
٥,٥٦٥,٨٦٥	٥,١٢٢,٢٩٩	(٢٠)	احتياطي رأسمالي
٤٦,٠٨٥,٣٩٥	١٦٢,٢١٨,٦٥٧		أرباح مرحلة
١٣١,٦٢٨,٧٢٧	٢٥,٥٠٧,٣٤٣		أرباح الفترة / العام
٦٥٠,٨٣٩,٢٣١	٦٦٧,٤٣٢,٥٤٥		إجمالي حقوق الملكية
			التزامات غير متداولة
١٣٤,٣٥١,٥٩٧	١٣٣,٦٩٨,٢٥٧	(٢١)	قروض طويلة الأجل
١٨,١٨٨,٣٢٥	١٥,٥١٧,١١٣	(٢٢)	دائنوا شراء أراضي طويلة الأجل
٣٢,٠١٢,٠٤١	٣٢,٠١٢,٠٤١	(٢٣)	التزامات ضريبية مؤجلة
١٨٤,٥٥١,٩٦٣	١٨١,٢٢٧,٤١١		إجمالي التزامات غير متداولة
٨٣٥,٣٩١,١٩٤	٨٤٨,٦٥٩,٩٥٦		إجمالي تمويل رأس المال العامل وأصول غير متداولة

مراقب الحسابات  
محمد احمد ابو القاسم

مدير الإدارة المالية والإدارية  
ليلى إسماعيل سيد

رئيس مجلس الإدارة  
خالد محمد الطيب

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

# شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل المستقلة

عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤

الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٣	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤	السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٣	السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤	إيضاح	
جنيه مصرى 41,314,142	جنيه مصرى ١٦,٧٢٢,٨٧٠	جنيه مصرى ٦١,٤٧٧,٢٦٤	جنيه مصرى ٧١,٦٢٦,٩٣١	(٢٤)	إيرادات النشاط
(17,006,267)	(٢,٩٠٢,٥١٠)	(٢١,٦٠٥,٠٤٩)	(٢٢,٣٧٥,٣٣٥)	(٢٥)	يخصم : تكلفة النشاط
(6,107,043)	(١,١٤٧,٤٤٠)	(٧,٦٤٤,٩٢٣)	(٤,٤١٨,٠٥٨)		فوائد أقساط موجلة
18,200,832	١٢,٦٧٢,٩٢٠	٣٢,٢٢٧,٢٩٢	٤٤,٨٣٣,٥٣٨		مجمل ربح النشاط
(1,248,745)	(١,٥٠٩,٢٧٧)	(٢,٢٧٤,٩٤٨)	(٢,٧٣٧,٢٩٨)		مصروفات عمومية وإدارية
(29,395)	-	(٢٩,٣٩٥)	-		إضمحلال في قيمة العملاء
(15,187)	٩٤,٨٥٦	-	١٤٠,٢٩٢		رد الإضمحلال في قيمة العملاء
(524,807)	(٥٢٤,٨٠٥)	(١,١١٤,٧٩٠)	(١,٠٤٩,٦١٢)		فوائد أقساط شراء أراضي
1,130,552	٥,٦٨١,٠٧٣	٢,٠٨١,٠٠٠	٦,٥٧٧,٥٩٨		إيرادات فوائد تقسيط مستحقة
2,422,545	٥,٧٤٢,٦٥٨	٤,٨٤٥,٠٩٠	١١,٤٨٥,٣١٦	(٢٧)	أرباح بيع مع إعادة استئجار تمويلي مستحقة خلال الفترة
852	٢,١٦٨	(٩٧٤)	٥,٧٤٩		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(328,500)	(٤٤٧,٩٩٩)	(٦٤٨,٥٠٠)	(٧٦٩,٥٥٥)		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
19,608,147	٢١,٧١١,٥٩٤	٣٥,٠٨٤,٧٧٥	٥٨,٤٨٦,٠٢٨		أرباح التشغيل
(7,261,464)	(٩,٥١٥,١٨٥)	(١٤,٠٤١,٣٧٤)	(١٨,٤٩٥,٢٢٩)	(٢٧)	فوائد تمويلية
(7,180,047)	(١٠,٤٢١,٦٩٣)	(١٤,٢١٧,١٢٠)	(٢٠,٢٨٢,٥٤٢)		مصروفات إيجار تمويلي
-	-	-	-		عائد أدون خزائنة
2,776	٢,٧٧٦	٥,٥٥٢	٥,٥٥٢		إيرادات أوراق مالية
-	(٢٩٧,٦٦٩)	١,٧٠٣	٥٠٠		أرباح بيع أصول ثابتة
5,395,975	٧,٥٠٠,٥٦٩	١٠,٩٣٩,٥٩٧	١٣,٢٧٦,٣٧٩		فوائد دائنة
453,108	٣١٥,٤٧٥	٩٧٢,٧٤١	١,٠٤٤,٤٣٢		إيرادات أخرى
11,018,495	٩,٢٩٥,٨٦٧	١٨,٧٤٥,٨٧٤	٣٤,٠٣٥,١٢٠	(٢٣)	أرباح الفترة قبل ضريبة الدخل
(2,671,214)	(٢,٣٣١,٣٢٦)	(٤,١٢٠,٩٤٦)	(٨,٥٢٧,٧٧٧)		ضريبة الدخل
8,347,281	٦,٩٦٤,٥٤١	١٤,٦٢٤,٩٢٨	٢٥,٥٠٧,٣٤٣	(٢٨)	أرباح الفترة
٠,٠٨	٠,٠٦	٠,١٤	٠,٢٥		نصيب السهم في الأرباح

رئيس مجلس الإدارة  
خالد محمد الطيب

مدير الإدارة المالية والإدارية  
ليلى إسماعيل سيد

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة  
عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو 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	
٢٥٠,٨٣٩,٢٣١	١٣١,٢٢٨,٧٢٧	٤٦١,٠٨٥,٣٩٥	٥,٥٦٥,٨٦٥	٢,٥٥٢,٩٤٦	١٤,٣٠٩,٨٠٤	(١٩,٠٥٣,٥٠٦)	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	رصيد ١ يناير ٢٠١٤ إصدار اسهم خزينة
-	-	-	(٤٤٣,٥٦٦)	-	-	١٩,٠٥٣,٥٠٦	(١٨,٦٠٩,٩٤٠)	محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة
(٨,٩١٤,٠٢٩)	(١٣١,٦٢٨,٧٢٧)	١٢٥,٠٤٧,٢٩١	-	-	٦,٥٨١,٤٣٦	-	-	توزيعات أرباح عن عام ٢٠١٣
٢٥,٥٠٧,٣٤٣	٢٥,٥٠٧,٣٤٣	-	-	-	-	-	-	أرباح الفترة
٢٦٧,٤٣٢,٥٤٥	٢٥,٥٠٧,٣٤٣	١٦٢,٢١٨,٦٥٧	٥,١٢٢,٢٩٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢٠,٨٩١,٢٤٠	-	٤٥٠,١٤٠,٠٦٠	رصيد ٣٠ يونيو ٢٠١٤
٥٤٨,٣٠٦,٨٠٤	٦٠,٦٠٩,٥٩٤	١٧٠,٦٠٢,٥٨١	(١٩,٠٥٣,٥٠٦)	٥,٥٦٥,٨٦٥	٢,٥٥٢,٩٤٦	١١,٢٧٩,٣٢٤	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	رصيد ١ يناير ٢٠١٣
-	(٦٠,٦٠٩,٥٩٤)	٥٧,٥٧٩,١١٤	-	-	-	٣,٠٣٠,٤٨٠	-	محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة
(٢٩,٠٩٦,٣٠٠)	-	(٢٩,٠٩٦,٣٠٠)	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح عن عام ٢٠١٢
١٤,٦٢٤,٩٢٨	١٤,٦٢٤,٩٢٨	-	-	-	-	-	-	أرباح الفترة
٥٣٣,٨٣٥,٤٣٢	١٤,٦٢٤,٩٢٨	٤٦,٠٨٥,٣٩٥	(١٩,٠٥٣,٥٠٦)	٥,٥٦٥,٨٦٥	٢,٥٥٢,٩٤٦	١٤,٣٠٩,٨٠٤	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	رصيد ٣٠ يونيو ٢٠١٣

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

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٣ جنيه مصرى	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤ جنيه مصرى	إيضاح	
١٨,٧٤٥,٨٧٤	٣٤,٠٣٥,١٢٠		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٢٠٢,٣٣٠	٢٠٨,٠١٦	(٣)	أرباح الفترة قبل ضريبة الدخل
١٠٣	١٣	(٤)	أهلاك أصول ثابتة
(١,٧٠٣)	(٥٠٠)	(٣)	إهلاك استثمارات عقارية
٢٩,٣٩٥	-	(٩)	أرباح بيع أصول ثابتة
-	(١٤٠,٢٩٢)		إضمحلال في قيمة العملاء
-	١٨,٤٩٥,٢٢٩		رد إضمحلال في قيمة العملاء
-	(١٣,٢٧٦,٣٧٩)		فوائد تمويلية
٩٧٣	(٥,٧٤٩)		فوائد دائنة
١٨,٩٧٦,٩٧٢	٣٩,٣١٥,٤٥٨		(أرباح) خسائر تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٤,٦٩٤,٥١٨	(٢٨,٥٨٩,٤٩٥)	(٨)	التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
(٩,١٤٠,٥٥٤)	٣٩,٢٣٢,١١٨	(٩)	التغير في العملاء
٣,١٤٤,٢٤٨	(٢,٩٢٩,٣٤٠)		التغير في مستحق من أطراف ذات علاقة
٥,٥٠٩,٧٢١	٩,٢٧٠,٢٩٤		التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(٢٦,٦٩٣)	١,٧٢١,٧٦٩		التغير في الموردون ومقاولو المشروعات
(٣,٩٩٤,١٠٦)	٢٠,٦٢٦		التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣,٩١٠,٢٢٣	٧,٣١٨,٦٣٩		التغير في عملاء - دفعات مقدمة
(١,١٢٤,٥٨٧)	(٢٤,٤٢١,٥٠٦)		التغير في أرباح وإيرادات فوائد أقساط موجلة
(٣,١٠٨,٤٤٧)	٤,٣٣٨,٢١٨		التغير في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
١٨,٨٤١,٢٩٥	٤٥,٢٧٦,٧٨١		التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(٦١٧,٣٤٤)	-	(١٣)	المستخدم من المخصصات
-	(١٨,٥٩٧,٠٥٢)		فوائد تمويلية مدفوعة
(٢١,٣٣٠,١٠٢)	(١٢,٣٦٢,٠٤١)		ضرائب دخل مدفوعة
(٣,١٠٦,١٥١)	١٤,٣١٧,٦٨٨		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(١٧,٣٤٢)	(٢٩٣,٠٣٨)	(٣)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
٢,٧٧٩	٥٠٠	(٣)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٥٠,٠٠٠)	-		متحصلات من بيع أصول ثابتة
(٥١٠,٠٠٠)	(١٠٢,٠٠٠)		مدفوعات في استثمارات في شركات تابعة
(١٣,٩٣٦,٤٤١)	(٤٢,٩٩٨,٧٩١)		مدفوعات تحت حساب شراء استثمارات في شركة تابعة
-	١٢,٧١٣,٣٨٠		مدفوعات في شهادات ادخارية (أكثر من ثلاثة أشهر)
(١٤,٥١١,٠٠٤)	(٣٠,٦٧٩,٩٤٩)		فوائد دائنة محصلة
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
١٥,٥٩٠,٥٢١	٣٢,٦٤٩,٨٠٣		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٦١٩,٩٥٧)	(٦٥٣,٣٤٠)	(٢١)	مقبوضات من بنوك تسهيلات إئتمانية
(٣,٦٢٢,٣٣٢)	(٢,٦٧١,٢١٢)	(٢٢)	مدفوعات في قروض طويلة الأجل
(٦,٥٥٤,٦٥٦)	(٨,٨٥٣,١١٠)		مدفوعات لدائنو شراء أراضي طويلة الأجل
٤,٧٩٣,٥٧٦	٢٠,٤٧٢,١٤١		توزيعات أرباح مدفوعة
(١٢,٨٢٣,٥٧٩)	٤,١٠٩,٨٨٠		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
١٣,٠٣١,٢٤٧	٥٢٤,٩٨٤	(١٢)	الزيادة (النقص) في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
٢٠٧,٦٦٨	٤,٦٣٤,٨٦٤	(١٢)	النقدية وما في حكمها - أول الفترة
			النقدية وما في حكمها - آخر الفترة
٣٣٣,٧٨٦,٥٨٣	٤١٤,٣٤٢,٣٢٩		النقدية وما في حكمها :
(٣٣٣,٥٧٨,٩١٥)	(٤٠٩,٧٠٧,٤٦٥)		نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٢٠٧,٦٦٨	٤,٦٣٤,٨٦٤		بخضم :
			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 الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٩ أغسطس 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 في 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 المتراكمة لاضمحلال القيمة. وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما تتحقق تلك التكلفة واستيفاء شروط الاعتراف بها . وبالمثل ، عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة ، يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإحلال وذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف . ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الدخل عند تحققها .

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

بيان	العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)
مبانى وإنشاءات ومرافق	٥ - ٥٠
تحسينات فى أماكن مستأجرة	٥
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 في المستقبل. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الدخل في العام التي تم فيها استبعاد الأصل .



٤-٢ الأصول الثابتة (تابع)

التكاليف اللاحقة علي الإفتناء

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 .

٥-٢ الإستثمارات العقارية وإهلاكاتها

هي الإستثمارات التي يحتفظ بها المالك لتحقيق إيجار أو ارتفاع 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 إفتناء أراضي 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 إفتناء 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 أيهما أقل وتحميل قائمة الدخل بقيمة الإضمحلال عن التكلفة في حالة وجوده .

## ٧-٢ الإستثمارات

### الإستثمارات في شركات تابعة

الإستثمارات في شركات تابعة هي إستثمارات 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 الإستثمارات في شركات تابعة بالقوائم المالية المستقلة بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء ، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الإستثمارات ، 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 .

### الإستثمارات في شركات شقيقة

الإستثمارات في شركات شقيقة هي إستثمارات 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 الإستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية المستقلة بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الإستثمارات، 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 استثمار على حدة .

### إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

الإستثمارات 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 الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة متضمنة المصروفات المباشرة المتعلقة بها .

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

يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر بيع الإستثمارات 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 للفاتورة 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 للإلتزام المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام .

١٠-٢ الإضمحلال في قيمة الأصول

إضمحلال 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 .

إضمحلال 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 ، ويُدْرَج إيراد 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 اقصاها 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 الأثابة ، فتقوم الشركة بتخفيض حساب اسهم الخزينة بتكلفة الجزء الذى تم بيعه او منحه للعاملين و يعالج الفرق بين تكلفة اسهم الخزينة المباعة او المحولة لنظم اثابة العاملين وبين صافى القيمة البيعية او قيمتها العادلة مضافا اليها عمولة نقل ملكيتها فى 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 والفترات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع إسترداده أو سداه لمصلحة الضرائب .

### ضرائب الدخل المؤجلة

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

ويتم الاعتراف بضرريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك إحتمال 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 إحتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الإحتياطي ٥٠% من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الإحتياطي تعين العودة إلي الإقتطاع ويتم استخدامه بناء على قرار من الجمعية العمومية .

## ١٦-٢ الإقتراض

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

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

ويتم احتساب التكلفة المستهلكة مع الأخذ في 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 الاعتراف 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.

يدرج 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 مقرررة 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 المتبقى المقدر له وفقاً للطرق و المعدلات التي يتبعها المستأجر للأصول المماثلة.

## البيع مع إعادة الاستئجار

قد يقوم المؤجر بتأجير مال إلى مستأجر و يكون هذا المال قد آلت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد تأجير تمويلي و في هذه الحالة يجب أن يقوم المستأجر كبائع 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

٣٠ يونيو ٢٠١٤

٤ - استثمارات عقارية

التكلفة	أراضي * جنيه مصري	مباني وإنشاءات مشروعات متنوعة جنيه مصري	إجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠١٤	١٣٧,٧٤٧,٨١٣	٢٠,٩٢٨	١٣٧,٧٦٨,٧٤١
٣٠ يونيو ٢٠١٤	١٣٧,٧٤٧,٨١٣	٢٠,٩٢٨	١٣٧,٧٦٨,٧٤١
مجمع الإهلاك	-	(٢٠,٨١٩)	(٢٠,٨١٩)
١ يناير ٢٠١٤	-	(١٣)	(١٣)
إهلاك الفترة	-	(٢٠,٨٣٢)	(٢٠,٨٣٢)
٣٠ يونيو ٢٠١٤	-	٩٦	٩٦
صافي القيمة الدفترية	١٣٧,٧٤٧,٨١٣	٩٦	١٣٧,٧٤٧,٩٠٩
٣٠ يونيو ٢٠١٤	١٣٧,٧٤٧,٨١٣	١٠٩	١٣٧,٧٤٧,٩٢٢
٣١ ديسمبر ٢٠١٣	١٣٧,٧٤٧,٨١٣	١٠٩	١٣٧,٧٤٧,٩٢٢

\* يتم تقييم الأراضي بالقيمة العادلة.

٥ - استثمارات في شركات تابعة و شقيقة

نسبة المساهمة %	عدد الأسهم	٢٠١٤/٦/٣٠ 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 ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة الصفوة للاستثمارات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ١٢٧٥٠ سهم بمبلغ ١٢٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية عشرة جنيهات للسهم) وبنسبة مساهمة ٥١% من رأس مال الشركة. وقامت أيضاً بشراء عدد ١٨٧٥ سهم بالقيمة الاسمية بمبلغ ١٨,٧٥٠ جنيه مصري من أحد المساهمين وبذلك يبلغ إجمالي عدد الاسهم في شركة الصفوة ١٤٦٢٥ سهم بنسبة ٥٨,٤% وبمبلغ ١٤٦,٢٥٠ جنيه مصري.

وخلال عام ٢٠١٢ قامت شركة الصفوة بزيادة رأس المال المصدر وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بسداد حصتها بمبلغ ٩٩,١٧٧,٤٦٠ جنيه مصري موزع على عدد أسهم ٩٩١٧٧٤٦. وبذلك بلغ إجمالي الاستثمار في شركة الصفوة مبلغ ٩٩,٣٢٣,٧١٠ جنيه مصري في تاريخ المركز المالي موزعة على عدد ٩٩٣٢٣٧١ سهم.

\*\* خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ١٨٧٥٠ سهم بمبلغ ١٨٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) بنسبة ٧٥% من إجمالي رأس مال شركة نمو للاستشارات.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣٠ يونيو 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 والتعمير 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	٢٠١٤/٦/٣٠	
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 والمنتجعات (شركة تابعة) وسوف يستخدم هذا المبلغ عند إتمام إجراءات زيادة رأس مال شركة لوتس للفنادق والمنتجعات طبقاً لاتفاق مساهمي شركة لوتس للفنادق والمنتجعات .

٨ - مشروعات الإسكان والتعمير

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٩٤,٣٢٩,٣١١	٤٣٢,٩٢٢,٩٧٣	مشروعات إسكان وتعمير - تحت التنفيذ
١٨,٣٨٧,٢٧٧	٩,٣٨٠,٩٤١	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
<u>٤١٢,٧١٦,٥٨٨</u>	<u>٤٤٢,٣٠٣,٩١٤</u>	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣٠ يونيو ٢٠١٤

٩ - عملاء

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦٩,٠٢٦,٠٠٢	١٢٨,٩٤٣,٨١٨	عملاء - تمليك *
٢,٦٦٢,٧٨٤	٣,٥١٢,٨٥٠	عملاء - إيجار
<u>١٧١,٦٨٨,٧٨٦</u>	<u>١٣٢,٤٥٦,٦٦٨</u>	
		يخصم:
(٤,٢١٢,٦٨٢)	(٤,٠٧٢,٣٩٠)	اضمحلال في قيمة العملاء
<u>١٦٧,٤٧٦,١٠٤</u>	<u>١٢٨,٣٨٤,٢٧٨</u>	

تتمثل حركة الاضمحلال في قيمة العملاء كما يلي :

جنيه مصري	
(٤,٢١٢,٦٨٢)	رصيد ١ يناير ٢٠١٤
١٤٠,٢٩٢	رد الاضمحلال في قيمة العملاء
<u>(٤,٠٧٢,٣٩٠)</u>	رصيد ٣٠ يونيو ٢٠١٤

- 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	٢٠١٤/٦/٣٠	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	٥٣,٢١٦,٨٨٧		
<u>٧٨,٧١٢,٣٥٠</u>	<u>٨١,٦٤١,٦٩٠</u>		

ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/٦/٣٠	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة تابعة	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة
١٦١,٠٢٢	١٨١,٦٤٨		
<u>١٦١,٠٢٢</u>	<u>١٨١,٦٤٨</u>		

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣٠ يونيو ٢٠١٤

١١- مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/٦/٣٠	
جنيه مصري ٢٩٢,٦٨٩	جنيه مصري ٩٦٨,٠٦٧	مصروفات مدفوعة مقدماً
٨٧,٩٧٠,٨٧٤	٨١,٧٦١,١٠٨	إيجارات عقود تأجير تمويلي - دفعات مقدمة (إيضاح ٢٧)
٥,٣٣٣,٩٦٤	٣,٦٦٨,٦٤٤	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
٦,٤٠٢,٢٣٣	٥,٣٥٢,٦٢٠	فوائد تقسيط أراضي مؤجلة
١٩٤,٨٣٦	٢٥,١٩٨	مصلحة الضرائب - ضرائب مسددة للمحكمة
-	٥٠,٠٩٢	تأمينات لدى الغير
٨٥٠,٠٠٠	-	غطاء خطابات الضمان
١,٨٦٣,٨٠٩	١,٢٥٩,٣٢١	مبالغ مدفوعة للعاملين تحت حساب توزيعات أرباح
-	٢٠٣,٧٨٠	سلف وعهد
٨٧٨,٤٤٥	١,٢٢٧,٧٢٦	أرصدة مدينة أخرى
١٠٣,٧٨٦,٨٥٠	٩٤,٥١٦,٥٥٦	إيرادات فوائد مستحقة
٢١٠,٦٣١	٧٧٣,٦٣٠	يخصم:
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)	اضمحلال في قيمة أرصدة مدينة أخرى
١٠٣,٨٢٠,٥٥٥	٩٥,١١٣,٢٦٠	

١٢- نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/٦/٣٠	
جنيه مصري -	جنيه مصري ١٦٦,٦٤٨	نقدية بالصندوق
٥٢٤,٩٨٤	٤,٤٦٨,٢١٦	بنوك - حسابات جارية
٣٦٦,٧٠٨,٦٧٤	٤٠٩,٧٠٧,٤٦٥	شهادات ادخارية (أكثر من ثلاثة اشهر) *
٣٦٧,٢٣٣,٦٥٨	٤١٤,٣٤٢,٣٢٩	إجمالي نقدية بالصندوق ولدى البنوك
(٣٦٦,٧٠٨,٦٧٤)	(٤٠٩,٧٠٧,٤٦٥)	يخصم:
٥٢٤,٩٨٤	٤,٦٣٤,٨٦٤	شهادات ادخارية (أكثر من ثلاثة اشهر) *
		النقدية وما في حكمها طبقاً لقائمة التدفقات النقدية

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

١٣- مخصصات

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/٦/٣٠	
جنيه مصري ٤,٤١٥,٥٣٨	جنيه مصري ٤,٤١٥,٥٣٨	مخصص التزامات محتملة
٨٠٥,٢٢٧	٨٠٥,٢٢٧	مخصص مطالبات ومنازعات
٥,٢٢٠,٧٦٥	٥,٢٢٠,٧٦٥	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣٠ يونيو ٢٠١٤

١٤- بنوك تسهيلات ائتمانية

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/٦/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٧٧,٠٤١,٣٣٩	٤٠٩,٦٩١,١٤٢
<u>٣٧٧,٠٤١,٣٣٩</u>	<u>٤٠٩,٦٩١,١٤٢</u>

تسهيلات ائتمانية - عمله محليه

يتمثل رصيد التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك كالاتى :

- أ - ٢٠٧,٩١٥,٨٢٦ جنيه مصري تسهيلات ممنوحة من البنك الأهلي 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 ١٦٧,٦١٩,٦٥٤ جنيه مصري (ايضاح ١٢) .
- ب - ١٦,٧٥١,٨٣٦ جنيه مصري تسهيلات ممنوحة من البنك الأهلي 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 - ١٧,٤٠٧,١٠٩ 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 ١٠,٢٩٦,١١٨ جنيه مصري (ايضاح ١٢) وأوراق مالية وشيكات بمبلغ ٧,١١٠,٩٩١ جنيه مصري فى تاريخ الميزانيه .
- د - ١١,٦٢٩,٣٤٤ 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 ١٣,٧٧٣,٣٨٤ جنيه مصري (ايضاح ١٢) .
- هـ - ١٥١,٧٢٦,٣٧٥ 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 ٢١٢,٠٢٧,٣٨٨ جنيه مصري (ايضاح ١٢) .
- ز - ٤,٢٦٠,٦٥٢ جنيه مصري تسهيل ممنوح من البنك العربي الافريقي - فوائد القرض المستحقة (خدمة الدين).

١٥- ارباح وإيرادات فوائد أقساط مؤجلة

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/٦/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٦,٧٤٣,٧٤٣	٣٧,١٥٧,٦١٩
١٢٣,٦١٦,٧٥٢	١١٢,١٣١,٤٣٦
-	(٣,٣٥٠,٠٦٦)
<u>١٧٠,٣٦٠,٤٩٥</u>	<u>١٤٥,٩٣٨,٩٨٩</u>

إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء  
إيجار تمويلي - ارباح مبيعات مؤجلة (ايضاح ٢٧)  
تكاليف افتراض مؤجلة - البنك العربي الأفريقي \*

\* 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

٣٠ يونيو ٢٠١٤

١٦- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
٢,٦٤٥,٧٧٨	-	تأمينات للغير
٤,٨٢٦,٧٢٩	٥,٦٣٤,٠٢٠	مصلحة الضرائب - متنوعة
٤٨٠,٧٤٧	٥١٢,٧٧٧	الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية
٢٢,٢٧٧	٢٦,٠٣٨	شركة القاهرة الجديدة للتنمية العقارية (ش.م.م)
٦,٠٠٤,٩٠١	٩,١١٢,٥٠٧	تكلفة مشروعات مستحقة
٣٠٨,٠٠٠	٥,٨٩٠,٦١٩	مصروفات صيانة محصلة
٦,٢٧٤,٢٠٣	٣,٠٥٣,٣٠٣	إيرادات إيجاريه مؤجلة
١,٤١٠,٧١٥	١,٣٤٧,٠١١	أرصدة دائنة أخرى
١,٥٩٥,٣٣٠	٢,٣٣٠,٦٢٣	
٢٣,٥٦٨,٦٨٠	٢٧,٩٠٦,٨٩٨	فوائد قروض مستحقة
٢١٨,٦٥٩	١١٦,٨٣٦	
٢٣,٧٨٧,٣٣٩	٢٨,٠٢٣,٧٣٤	

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 ٣٧٢١٩٩٨ 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 :

القيمة	عدد الأسهم	نسبة المساهمة	
جنيه مصري		%	
١٥١,٧٧٧,٥١٠	٣٠٣٥٥٥٠٢	٣٢,٣٨	شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية
٢٠,٧٥٠,٠٠٠	٤١٥٠٠٠٠	٤,٤٣	بنك مصر
٢٧٧,٦١٢,٥٥٠	٥٥٥٢٢٥٠٠	٦٣,١٩	مساهمون آخرون
٤٥٠,١٤٠,٠٦٠	٩٠٠٢٨٠٠٢	١٠٠	

١٨- أسهم خزينة

خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بشراء عدد ٣٧٢١٩٨٨ سهم من الأسهم المصدر 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 شرائها 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

٣٠ يونيو ٢٠١٤

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 ٢٠١٣ في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة . بتاريخ ٢٧ فبراير ٢٠١٤ 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	٢٠١٤/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد القروض
١٣٥,٠٠٤,٩٣٧	١٣٤,٣٥١,٥٩٧	
		يخصم:
		أقساط مستحقة السداد خلال عام
(٦٥٣,٣٤٠)	(٦٥٣,٣٤٠)	
<u>١٣٤,٣٥١,٥٩٧</u>	<u>١٣٣,٦٩٨,٢٥٧</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 ٣٠ يونيو ٢٠١٤ مبلغ ٧,١٤١,٥٩٧ جنيه مصري (مبلغ ٧,٧٩٤,٩٣٧ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣) .

ب- قرض ممنوح من البنك العربي الافريقي الدولي بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٣ بمبلغ ٢٦٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بضمان إبرام عقد رهن عقاري لمول التجمع الخامس بكامل الأرض والمباني وعقد رهن لحساب إيرادات ذات المول وبفائدة ٢,٧٥% سنوياً مضافاً الى سعر اقراض الكوريدور وبعده أدنى ١٣,٢٥% سنوياً هذا ويتم سداد أقساط ذلك القرض خلال ٦ سنوات تبدأ من عام ٢٠١٥ وتنتهي في عام ٢٠٢٠ . وبلغ إجمالي رصيد القرض في ٣٠ يونيو ٢٠١٤ مبلغ ١٢٧,٢١٠,٠٠٠ جنيه مصري .

٢٢- داننو شراء أراضي طويلة الأجل

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	داننو شراء أراضي
٢٦,٠٣١,٩٠٨	٢٣,٣٦٠,٦٩٦	
		يخصم:
		أقساط مستحقة السداد خلال عام
(٧,٨٤٣,٥٨٣)	(٧,٨٤٣,٥٨٣)	
<u>١٨,١٨٨,٣٢٥</u>	<u>١٥,٥١٧,١١٣</u>	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣٠ يونيو ٢٠١٤

٢٣- ضرائب الدخل

٢٠١٣/٦/٣٠	٢٠١٤/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	ضريبة الدخل الجارية
٤,٢٣١,٨٨١	٨,٥٢٧,٧٧٧	ضريبة الدخل المؤجلة - (أصل)
(١١٠,٩٣٥)	-	
٤,١٢٠,٩٤٦	٨,٥٢٧,٧٧٧	
		ضريبة الدخل المؤجلة
٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام - (التزام) / أصل
١,٦٢٣	(٣٢,٠١٢,٠٤١)	ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - (التزام)
(٣٢,٠١٣,٦٦٤)	-	رصيد آخر الفترة / العام - (التزام)
(٣٢,٠١٢,٠٤١)	(٣٢,٠١٢,٠٤١)	

٢٤- إيرادات النشاط

٢٠١٣/٦/٣٠	٢٠١٤/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
٥٣,٩٦٤,٤١٧	٥٩,٢٦١,٠٥٦	إيرادات إيجارات استثمارات عقارية
٧,٥١٢,٨٤٧	٨,٦٧٤,٨٥٤	إيرادات تشغيل أخرى
-	٣,٦٩١,٠٢١	
٦١,٤٧٧,٢٦٤	٧١,٦٢٦,٩٣١	

٢٥- تكلفة النشاط

٢٠١٣/٦/٣٠	٢٠١٤/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	تكلفة مشروعات مياحة
١٩,٩٤٠,٦٣٥	٢١,٢٥٩,٦٨٦	اهلاكات (إيضاح ٣ ، ٤)
١٠٣	٦٩,٣٥٢	مصرفات تسويقية
١,٠١١,٧١١	٣٧٩,١٢٩	مصرفات أخرى
٦٥٢,٦٠٠	٦٦٧,١٦٨	
٢١,٦٠٥,٠٤٩	٢٢,٣٧٥,٣٣٥	

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:

٢٠١٣/٦/٣٠	٢٠١٤/٦/٣٠	نوع العلاقة	طبيعة المعاملة	اسم الشركة
جنيه مصري	جنيه مصري	تابعه	مصرف مقابل إدارة المباني	القاهرة لإدارة المباني
٤,٥٠٠	٤,٥٠٠			



٢٧ - عقود تأجير تمويلي

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

\* العقد الأول :

بتاريخ ٣ إبريل ٢٠١٢ قامت الشركة بتأجير مبنى بحى السفارات من الشركة الدولية للتأجير التمويلي (إنكوليس) بإجمالي قيمة إيجارية مقدارها ٩٥,٠٧٨,٦٦٠ جنيه مصري تدفع بواقع ١٣,٠٧٨,٠٠٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد والباقي يسدد وفقاً للجدول التالي :

قيمة الإيجار الشهري	تاريخ السداد
٨٣٤,١١٠ جنيه مصري (فقط ثمانمائة وأربعة وثلاثون ألف ومائة وعشرة جنيه مصري لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٢/٤/٣ حتى ٢٠١٣/٣/٧
٨٦٤,٣٢٠ جنيه مصري (فقط ثمانمائة وأربعة وستون ألف وثلاثمائة وعشرون جنيه مصري لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٣/٤/٧ حتى ٢٠١٤/٣/٧
٨٩٦,٠٤٥ جنيه مصري (فقط ثمانمائة وستة وتسعون ألف وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٤/٤/٧ حتى ٢٠١٤/٨/٧
٢,٧٢٣,٥٤٥ جنيه مصري (فقط اثنين مليون وسبعمائة وثلاثة وعشرون ألف وخمسمائة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)	قسط بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٠
٨٩٦,٠٤٥ جنيه مصري (فقط ثمانمائة وستة وتسعون ألف وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٤/١٠/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧
٩٢٩,٣٤٥ جنيه مصري (فقط تسعمائة وتسعة وعشرون ألف وثلاثمائة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٥/٤/٧ حتى ٢٠١٦/٢/٧
٢,٧٥٦,٨٤٥ جنيه مصري (فقط اثنين مليون وسبعمائة وستة وخمسون ألف وثمانمائة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)	قسط بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٠
٩٦٤,٣٢٥ جنيه مصري (فقط تسعمائة وأربعة وستون ألف وثلاثمائة وخمسة وعشرون جنيه مصري لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٦/٤/٧ حتى ٢٠١٧/٣/٧
١,٠٠١,٠٥٠ جنيه مصري (فقط مليون وألف وخمسون جنيه مصري لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٧/٤/٧ حتى ٢٠١٨/٣/٧
١,٠٣٩,٦١٠ جنيه مصري (فقط مليون وتسعة وثلاثون ألف وستمائة وعشرة جنيه مصري لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٨/٤/٧ حتى ٢٠١٩/٣/٧
٨٢,٠٠٠,٦٦٠ جنيه مصري (فقط اثنين وثمانون مليون وستمائة وستون جنيه مصري لا غير)	الإجمالي

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 .

٢٧ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

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

**ملحق العقد الثاني :**

وبتاريخ ٢١ يوليو ٢٠١٣ قامت الشركة بإعادة تقييم مبنى الملتقى بموجب تقارير خبراء مثنين معتمدين لدى البنك المركزي نظراً لحدوث بعض التعديلات والتشطيبات على المبنى المبيع مما أدى إلى زيادة قيمته . وحيث قد تلاقى 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 ١١,٤٨٥,٣١٦ مصري خلال الفترة وأصبح رصيد الأرباح المؤجلة مبلغ ١١٢,١٣١,٤٣٦ جنيه مصري في ٣٠ يونيو 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

٣٠ يونيو 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 الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤ مبلغ ٢٠,٢٨٢,٥٤٢ جنيه مصري.

وبلغ إجمالي إيجار عقود تأجير تمويلي - دفعات مقدمة عن العقدين مبلغ ٨١,٧٦١,١٠٨ جنيه مصري في ٣٠ يونيو 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 :

٢٠١٣/٦/٣٠	٢٠١٤/٦/٣٠	أرباح الفترة
جنيه مصرى	جنيه مصرى	يخصم:
١٤,٦٢٤,٩٢٨	٢٥,٥٠٧,٣٤٣	حصة العاملين (مقدرة)
(٢,٣٤٣,٧٥٠)	(٢,٤٠٥,٩٤٨)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مقدرة)
-	(١٧٢,٤٩٧)	
١٢,٢٨١,١٧٨	٢٢,٩٢٨,٨٩٨	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
٩٠٠٢٨٠١٢	٩٠٠٢٨٠١٢	نصيب السهم في الأرباح
٠,١٤	٠,٢٥	

٢٩- التزامات محتملة وارتباطات رأسمالية

أ - 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 الاعتبارية

- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨١/٨٠ حتى ٨٥/٨٤ 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 ٢٠٠٤ 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 الى 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.

٣٠- الموقف الضريبي (تابع)

ضريبة كسب العمل

- تم فحص السنوات من ٢٠٠٠ حتى ٢٠٠٤ وتم الفحص الضريبي لتلك الأعوام من قبل مصلحة الضرائب وتم سداد الفروق الضريبية الناتجة عن الفحص .
- جاري فحص السنوات من ٢٠٠٥ حتى ٢٠٠٧ من قبل مصلحة الضرائب .
- تلتزم الشركة بسداد ضرائب كسب العمل المستقطعة من العاملين في المواعيد القانونية.

٣١- دعاوى ومنازعات قضائية

- بموجب عقد بيع إبتدائي مؤرخ في ١٩٧٠/٣/١ قامت الشركة بشراء قطعة أرض فضاء من إدارة الأموال العامة التي آلت إلي الدولة وقامت بإنشاء عقار على هذه الأرض مكون من جراج وإحدى عشر دوراً متكرراً خلال الأعوام من ١٩٨٠ حتى ١٩٨١ ، وتم بيع الأدوار من الأرضى وحتى الخامس وتأجير الأدوار من السادس حتى الحادى عشر وذلك إعتباراً من يناير ١٩٨٤ .
- أقام المالك الأصلي للأرض (المدعى) دعاوى قضائية متعددة أمام المحاكم المختلفة وذلك بعد صدور القانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٧٤ والخاص بتسوية الأوضاع الناشئة عن فرض الحراسة وإنتهت هذه الدعاوى إلى صدور حكم محكمة القيم لصالح المدعى ورفض طعن الشركة بوقف تنفيذ الحكم بثبوت ملكية المدعى لقطعة الأرض وإستلام المباني 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 بثبوت ملكية قطعة الأرض وإستلام المباني المقامة علي تلك الأرض (حكماً) دون التعرض لأي حائز بالعقار في حيازته ولم يتضمن الحكم إخلاء المباني من حائزيها، وبناء عليه قام المدعى برفع دعاوى أمام المحاكم بطلب الحكم بطرد مستأجرى الأدوار الستة من السادس حتى الحادى عشر المؤجرة بمعرفة الشركة وكذا دعاوى أخرى ضد الشركة وضد مشترو الأدوار من الأرضى وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود إبتدائية وذلك بطلب الحكم بطرد مشترو تلك الأدوار وتسليمها للمدعى خالية من الأشخاص والشواغل وعدم نفاذ أى تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشترو تلك الأدوار .
- وبتاريخ ٢٠٠٨/٦/٣٠ حكمت المحكمة لصالح المدعى وعدم نفاذ عقود البيع الإبتدائية الصادرة من الشركة في مواجهة المدعى عن الأدوار الأربعة من الثاني وحتى الخامس وقد استأنفت الشركة هذا الحكم وحكمت المحكمة الإستئنافية بجلسة ٢٠٠٩/٦/٢٣ برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وقد تم الطعن على حكم الإستئناف المشار إليه بمحكمة النقض ولم يتم تحديد جلسة لنظر الطعن حتى تاريخه.
- أما دعاوى الطرد المقامة من المدعى ضد 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.

### ٣١ - دعاوى ومنازعات قضائية (تابع)

- وترى إدارة الشركة ومستشاريها القانونيين الخارجيين بأنه حتى الآن لا توجد دعاوى قضائية مرفوعة ضد الشركة عن طريق مشتري تلك الأدوار وأنه من غير المعروف في الوقت الحالي ما قد يسفر عنه نتيجة هذا النزاع من تعويضات كضمان استحقاق مقرر على الشركة كبائعة لمشتري الأدوار من الأراضي وحتى الخامس. هذا إضافة إلى أنه يحق للشركة الرجوع قضائياً على وزارة المالية (جهاز الحراسات) بدعوى قضائية تتضمن مطالبة الجهاز برد مبلغ شراء الأرض والتعويض الجابر للأضرار التي أصابت الشركة والفوائد القانونية منذ بداية الشراء وحتى الآن. هذا وقد كونت الشركة مخصص لمقابلة هذا النزاع وتم رد هذا المخصص خلال عام ٢٠١١ بناءً على رأى المستشار القانوني للشركة .

### ٣٢ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة فى الأصول والالتزامات المالية ، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك والاستثمارات فى شركة تابعة وشقيقة وعملاء ومستحق من أطراف ذات علاقة وبعض الأرصدة المدينة الأخرى ، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة موردين ومقاولو مشروعات ومستحق إلى أطراف ذات علاقة ، عملاء دفعات مقدمة وبعض الأرصدة الدائنة الأخرى .

ويتضمن الإيضاح رقم (٢) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات .

#### القيمة العادلة للأدوات المالية

طبقاً لأسس التقييم المتبعة فى تقييم أصول وإلتزامات الشركة الواردة بالإيضاح (٢) فإن القيمة العادلة للأصول والإلتزامات المالية لا تختلف إختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية فى تاريخ الميزانية .

#### خطر سعر الفائدة

مخاطر معدل الفائدة هى مخاطر القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية التى سوف تتذبذب نتيجة للتغيرات فى معدلات فائدة السوق، والشركة معرضة لمخاطر أسعار الفائدة على أصولها والتزاماتها . تقوم الشركة بمراقبة توافق تواريخ إستحقاقات الأصول والإلتزامات المالية مع أسعار الفوائد المرتبطة بها .

#### خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان فى 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 فى حالة توقفهم عن السداد مقابل إعادة المسدد منهم، كما تحصل الشركة على ضمانات مناسبة لخفض خطر الائتمان للحد الأدنى.

#### خطر العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية فى التغيرات فى أسعار العملات الأجنبية والذى يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والإلتزامات بالعملات الأجنبية. ولا يوجد خطر للعملات الأجنبية حيث أن جميع المعاملات تتم بعملة القيد (الجنيه المصري) .

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.