

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الميزانية المجمعة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		أصول غير متداولة
٨,٧٩٧,١٦٥	٢٤,٥١٧,٠٨٠	(٤)	أصول ثابتة
٤٢,٧٠٨,٨١٧	١١,٢٢٩	(٥)	استثمارات عقارية
١٠٣,٦٦١,١٢٨	١٠٣,٧٢٠,٤٨٣	(٦)	مشروعات تحت التنفيذ
٢٠٠,٧١٤,٩١٧	٦٩,٨٨٨,٤٤٥	(٧)	استثمارات في شركات شقيقة
٣١٧,٢٣٤	-		استثمارات في سندات حكومية
٧٦٧,٦٠٠	٣١٧,٢٣٤		استثمارات متاحة للبيع
١٥٧,٢٩٥	٥٦٤,٠٨١		دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
٢٢,٦٤٣,٨٥٦	٣٩,٦٩٢,١٢١	(٨)	الشهرة
<u>٣٧٩,٧٦٨,٠١٢</u>	<u>٢٣٨,٧١٠,٦٧٣</u>		إجمالي أصول غير متداولة
			أصول متداولة
٣٠٣,١٣٥,٩٩٤	٥٤١,٥٠٥,٥٩٧	(٩)	مشروعات الإسكان والتعمير
٩٢,٩٥٠	١٥,٧٠٦,٧٣٠	(١٠)	مخزون
٦٢,٤٦٦,٠٧١	٤٠٤,٥٠٨,٣١٥	(١١)	عملاء
٩٦٥,٢٠٥	٢٦,٦٧٨,٦٨٩	(١٢)	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٦,٤١٤,٤٩٢	٨٥,٧٤١,٤٣٧	(١٣)	مصروفات مدفوعة مقدما و أرصدة مدينة أخرى
٧,٢١١	٢٠,٦٠٩,١٦٩	(١٤)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣٠٥,٧٨١,٦١٢	-		استثمارات في اذون خزانة
١٥,٨٥٤,٩٠٥	٣٤٩,٢٩٦,٨٩٦	(١٥)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
<u>٧٠٤,٧١٨,٤٤٠</u>	<u>١,٤٤٤,٠٤٦,٨٣٣</u>		إجمالي أصول متداولة
			التزامات متداولة
٦,٣٧٥,٤٨٩	٦,٤٣٢,٢٤٠	(١٦)	مخصصات
٢٨٣,٠١٤,٠٨١	٣٠٩,٣٠٤,٦٢١	(١٧)	بنوك تسهيلات ائتمانية
٥٨٨,٣٠٨	٦١٩,٩٥٧	(٢٤)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
١٥,٩٩٥,٣٤٨	١٠,٤٢٥,٠٥٦	(٢٥)	الجزء المتداول من دائنات شراء أراضي
٧,٢٣٨,٠٨٠	٢٤,٨٠٩,٧٠٨		موردون ومقاولو مشروعات
٢٣,٤٩٣,٤٤٢	١٣,٢٢٨,٩٥٦		عملاء - دفعات مقدمة
١٩,٥٥٧,٠٠٤	١٤٠,٤٣٧,٩٩٨	(١٨)	ايرادات فوائد أقساط مؤجلة
٧٦,٥١٣,٩٢٤	٩٢٣,١٧١	(١٢ب)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٦,١٠٣,٩٨٢	١٩,٧٧٠,٢١٠	(١٩)	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٣,٣٢٨,٥٩٦	٥٣,٦٠٥,٤٣١	(٢٧)	مصلحة الضرائب - ضرائب دخل
٤,٣٢٨,٥٦٥	٥,٩٣٧,١٤٨		دائنو توزيعات
<u>٤٦٦,٥٣٦,٨١٩</u>	<u>٥٨٥,٤٩٤,٤٩٦</u>		إجمالي التزامات متداولة
<u>٢٣٨,١٨١,٦٢١</u>	<u>٨٥٨,٥٥٢,٣٣٧</u>		رأس المال العامل
<u>٦١٧,٩٤٩,٦٣٣</u>	<u>١,٠٩٧,٢٦٣,٠١٠</u>		إجمالي الاستثمار
			يتم تمويله على النحو التالي
٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	(٢٠)	حقوق الملكية
٩,٠١٦,٦٨٢	١١,٢٨٤,٨١٢		رأس المال المصدر والمدفوع
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(٢١)	احتياطي قانوني
٥,٥٦٥,٨٦٥	٥,٥٦٥,٨٦٥	(٢٢)	احتياطي عام
(١٩,٦٨٢,١٩١)	(١٩,٦٨٢,١٩١)	(٢٣)	احتياطي رأسمالي
(٧٣,٦٤١)	-		أسهم خزينة
٢,٦٣٥,٨٩٦	٢٢,٩٥٣,٥٥٥		فروق تقييم غير محققة من استثمارات متاحة للبيع
٥٢,٦٧٦,٠٠٤	٧٠,٧٥٢,٩٣٤		أرباح مرحلة
٥٢٢,٤٤١,٥٥٦	٥٦٣,١٧٧,٩٢١		أرباح الفترة / العام
٤٨,٨٨٣,٤٣٦	٤٩٤,٨٣٢,٠٨٦		إجمالي حقوق مساهمي الشركة القابضة
٥٧١,٣٢٤,٩٩٢	١,٠٥٨,٠١٠,٠٠٧		حقوق الأقلية
			إجمالي حقوق الملكية
			التزامات غير متداولة
٨,٤١٤,٨٩٤	٧,٧٩٤,٩٣٧	(٢٤)	قروض طويلة الأجل
٣٤,٨٢٦,٦١١	٢٧,٣٦٧,٥١٤	(٢٥)	دائنو شراء أراضي طويلة الأجل
٢,١٧٩,٤٣٤	٢,١٧٩,٤٣٤	(٢٦)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة - طويل الأجل
١,٢٠٣,٧٠٢	١,٩١١,١١٨	(٢٧)	التزامات ضريبية مؤجلة
<u>٤٦,٦٢٤,٦٤١</u>	<u>٣٩,٢٥٣,٠٠٣</u>		إجمالي التزامات غير متداولة
<u>٦١٧,٩٤٩,٦٣٣</u>	<u>١,٠٩٧,٢٦٣,٠١٠</u>		إجمالي تمويل رأس المال العامل وأصول غير متداولة

رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد الطيب

مدير الإدارة المالية والإدارية

ليلى إسماعيل سيد

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة .
- تقرير الفحص المحدود "مرفق" .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢

الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١١	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١١	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢	ايضاح
١٩,٣٩٨,٠٣٦	٨٩,٧١٠,٣٣٠	٢٧,٢٥٥,٣٧٠	٤١٢,٣٧٩,٤٢٩	(٢٨) إيرادات النشاط يخصم :
(٦,٢٢٥,٨١٢)	(٥٠,٣٩٦,٢٦١)	(٧,٥٧٣,٠٢٠)	(٢٢٣,٠٧٧,٧٦٦)	(٢٩) تكاليف النشاط
(٢,٩٩٩,٣٩٣)	(٤,١٦٢,٩٤٠)	(٣,٢٩٧,٢٢٦)	(١٦,٩٥٨,٣٥٨)	فوائد أقساط مؤجلة
١٠,١٧٢,٨٣١	٣٥,١٥١,١٢٩	١٦,٣٨٥,١٢٤	١٧٢,٣٤٣,٣٠٥	مجموع ربح النشاط
(١,٠١٦,٧٤٧)	(٣,٧٧٣,٨٢٤)	(٢,٦٨٧,٩٣١)	(١٢,٤٠٠,٠٦٩)	مصروفات عمومية وإدارية
-	(٨٦٠,٨٣٦)	-	(٨٦٠,٨٣٦)	تكاليف إيجار تمويلي - معدات
-	(١,٠٠٠,٠٠٠)	٥,٧٢٦,٢٦٩	٢,٢٤٣,٢٤٨	(١٦) مخصصات انتفى الغرض منها
٢٣,٣١٤	(٥٣,١١٣)	(٩٨,٢٨٨)	(٢٣١,٣٥٨)	اضمحلال في قيمة العملاء
(٨٥٩,٩٧٠)	(٨٥٩,٩٦٩)	(٢,٥٧٩,٩١٠)	(٢,٥٧٩,٩١٠)	فوائد أقساط شراء أراضي
-	٢,٤٢٢,٥٤٥	-	٤,٠٣٧,٥٧٥	أرباح أقساط مؤجلة مستحقة
٥٩٦,٠٤٥	٩٤٣,٩٠٨	١,٦٥٤,٤٢٩	٢,٠٣٨,٤٧٣	إيرادات فوائد تقسيط مستحقة
(٢,٩٧٣)	٨٣٧,١٤٢	(١٢,٠٣٥)	٨٤٠,٣٧٦	أرباح (خسائر) تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (خسائر) بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(١٩٩,٢٦٩)	-	(٢٨٩,٢٩٠)	(خسائر) محققه من استثمارات متاحة للبيع
-	(٨٩٨,١٧٥)	-	(٩٣٥,١٧٥)	بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
(٢٢٣,٠٠٠)	(٥٧١,٦٠٤)	(٧٤٢,٠٦٧)	(١,٨٥٣,٩٤٥)	مصروفات تشغيل أخرى
-	(٢١٢,٧٥٨)	-	(٢٧٦,٥٣٧)	إيرادات تشغيل أخرى
-	١,٦٦٠,٦٩٧	-	٥,٥٥٦,٢٦١	أرباح التشغيل
٨,٦٩٩,٥٠٠	٣٢,٥٨٥,٨٧٣	١٧,٦٤٥,٥٩١	١٦٧,٦٣٢,١١٨	
٤,٦٦٠,٨٦١	١,٥٣٢,٥٦٨	٤,٦٦٠,٨٦١	٣,١٧٠,٤٢٧	(٧) حصة نسبية في صافي ارباح شركات شقيقة
(٧,٠٦٣,٢٧٣)	(٨,٤٣٢,١٢٩)	(١٤,٨٩٩,٥٨٢)	(٢٧,٩٠٩,٧٥٧)	فوائد تمويلية
٨,٠٤٢,٧١٠	٨,٢٩٤,٧٣٠	٢٤,١٠٩,٩٠٤	١١,٨٤٣,٧٥٧	فوائد دائنة
٢,٢٧٥	٣٧٤,٢٩٩	٨,٣٢٧	٣٧٤,٢٩٩	إيرادات أوراق مالية
-	(٧,٠٢٢,٥٩٦)	-	(١٢,٠٦٧,٥٦٠)	مصروفات إيجار تمويلي
-	-	-	٩,٨٢٣,٣٤٣	عائد أذون خزينة
-	(١٣٩,٩٢٠)	-	(٤٠,٤٦٥)	(خسائر) بيع أصول ثابتة
-	(١٠,٣٥٤)	-	(١٠,٣٥٤)	استهلاك خسائر بيع مع إعادة تأجير المعدات
-	١,٠٣٥,٠٥٧	-	١,٠٣٥,٠٥٧	استهلاك خسائر بيع مع إعادة تأجير المبني الإداري مدينة نصر
٢,٠٥٢,٩٣٠	٣٢٥,٩٦٧	٣,٩٦١,٥٦٥	١,٥٤٣,١٢٧	إيرادات أخرى
١٦,٣٩٥,٥٠٣	٢٨,٥٤٣,٤٩٥	٣٥,٤٨٦,٦٦٦	١٥٥,٣٩٣,٩٩٢	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل وحقوق الأقلية
(٣,٠٨٥,٤٩١)	(١١,٠٩٩,٦٢١)	(٦,٩٣٧,٤٥٢)	(٣٩,٥٢٦,٠٥٥)	(٢٧) ضرائب الدخل
١٣,٣١٠,٠١٢	١٧,٤٤٣,٨٧٤	٢٨,٥٤٩,٢١٤	١١٥,٨٦٧,٩٣٧	أرباح الفترة قبل حقوق الأقلية
(٣٠٩)	(١٠,٠٥٨,٣٥٢)	٣٤,٢٩٢	(٤٥,١١٥,٠٠٣)	حقوق الأقلية
١٣,٣٠٩,٧٠٣	٧,٣٨٥,٥٢٢	٢٨,٥٨٣,٥٠٦	٧٠,٧٥٢,٩٣٤	أرباح الفترة

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢

إجمالي	حقوق الأقلية	إجمالي حقوق مساهمي الشركة القائمة	أرباح الفترة	أرباح مرحلة	فروق تقييم غير محققة من استثمارات مساحة البيع	أسهم خزينة	احتياطي رأسمالي	احتياطي عام	احتياطي قانوني	رأس المال المصدر والمدفوع	جنيه مصري
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٥٧١,٣٢٤,٩٩٢	٤٨,٨٨٣,٤٣٦	٥٢٢,٤٤١,٥٥٦	٥٢,٦٧٦,٠٠٤	٢,١٣٥,٨٩٦	(٧٣,٦٤٦)	(١٩,٦٨٢,١٩١)	٥,٥٦٥,٨٦٥	٢,٥٥٢,٩٤٦	٩,٠١٦,٦٨٢	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	
-	-	-	(٥٢,١٧٨,٠٠٤)	٥٠,٤٠٧,٨٧٤	-	-	-	-	٢,٢٦٨,١٣٠	-	
(٢٨,٠٥٦,١٧٠)	-	(٢٨,٠٥٦,١٧٠)	-	(٢٨,٠٥٦,١٧٠)	-	-	-	-	-	-	
٢٩٨,٧٩٩,٦٠٢	٤٠٠,٨٣٣,٦٤٧	(٢,٠٣٤,٠٤٥)	-	(٢,٠٣٤,٠٤٥)	-	-	-	-	-	-	
٧٣,٦٤٦	-	٧٣,٦٤٦	-	-	٧٣,٦٤٦	-	-	-	-	-	
١١٥,٨٦٧,٩٣٧	٤٥,١١٥,٠٠٣	٧٠,٧٥٢,٩٣٤	٧٠,٧٥٢,٩٣٤	-	-	-	-	-	-	-	
١,٠٥٨,٠١٠,٠٠٧	٤٩٤,٨٣٢,٠٨٦	٥٦٣,١٧٧,٩٢١	٧٠,٧٥٢,٩٣٤	٢٢,٩٥٣,٥٥٥	-	(١٩,٦٨٢,١٩١)	٥,٥٦٥,٨٦٥	٢,٥٥٢,٩٤٦	١١,٢٨٤,٨١٢	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	
٥٧٩,٥٥٤,٢٤٣	٤٨,٨٠٦,٣٩٢	٥٣٠,٧٤٧,٨٥١	٤٠,٢١٠,٧١٠	٥,٦٦٣,٣٢٠	-	-	٥,٥٦٥,٨٦٥	٢,٥٥٢,٩٤٦	٧,٠٥٥,٠١٠	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	
-	-	-	(٤٠,٢١٠,٧١٠)	٣٨,١٩٩,٠٣٨	-	-	-	-	٢,٠١١,٦٧٢	-	
(٤١,٢٢٦,٤٦٢)	-	(٤١,٢٢٦,٤٦٢)	-	(٤١,٢٢٦,٤٦٢)	-	-	-	-	-	-	
(١٩,٠٥٣,٥٠٦)	-	(١٩,٠٥٣,٥٠٦)	-	-	-	(١٩,٠٥٣,٥٠٦)	-	-	-	-	
١٢٢,٦٠٠	١٢٢,٦٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
٧٨,٥٤٩,٢١٤	(٣٤,٢٩٢)	٧٨,٥٨٣,٥٠٦	٧٨,٥٨٣,٥٠٦	-	-	-	-	-	-	-	
٥٤٧,٩٤٦,٠٨٩	٤٨,٨٩٤,٧٠٠	٤٩٩,٠٥١,٣٨٩	٧٨,٥٨٣,٥٠٦	٢,٦٣٥,٨٩٦	-	(١٩,٠٥٣,٥٠٦)	٥,٥٦٥,٨٦٥	٢,٥٥٢,٩٤٦	٩,٠١٦,٦٨٢	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	

رصيد ١ يناير ٢٠١١
محول إلى احتياطي قانوني
وأرباح مرحلة
توزيعات أرباح عن عام ٢٠١٠
أسهم خزينة مشتراه
الاستحواذ على شركات تابعة
(إيضاح ٢)
أرباح الفترة
رصيد ٣٠ سبتمبر ٢٠١١

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢

التسعة أشهر المنتهية في ٢٠١١/٩/٣٠ جنيه مصرى	التسعة أشهر المنتهية في ٢٠١٢/٩/٣٠ جنيه مصرى	إيضاح	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٣٥,٤٨٦,٦٦٦	١٥٥,٣٩٣,٩٩٢		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٢٦٢,١٩٨	١,٢٥٨,٨٦٧	(٤)	أهلاك أصول ثابتة
٦٦١,٨٩٢	٣٤٨,٩٨٧	(٥)	إهلاك استثمارات عقارية
(٢٥١,٤٢٦)	-		رد الإضمحلال في مشروعات الإسكان والتعمير
-	(٧٦,٩٠٨,١١٦)		أرباح بيع استثمارات عقارية
-	٤٠,٤٦٥	(٤)	خسائر بيع أصول ثابتة
-	(٩,٨٢٣,٣٤٣)		عائد أدون خزانة
(٥,٧٢٦,٢٦٩)	(٢,٢٤٣,٢٤٨)	(١٦)	مخصصات انتفي الغرض منها
٩٨,٢٨٨	٢٣١,٣٥٨	(١١)	إضمحلال في قيمة العملاء
١٤,٨٩٩,٥٨٢	٢٧,٩٠٩,٧٥٧		فوائد تمويلية
(٢٤,١٠٩,٩٠٤)	(١١,٨٤٣,٧٥٧)		فوائد دائنة
١٢,٠٣٥	(٨٤٠,٣٧٦)		(أرباح) خسائر تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٤,٦٦٠,٨٦١)	(٣,١٧٠,٤٢٧)	(٧)	حصة نسبية في صافي ارباح شركات شقيقة
١٢٢,٦٠٠	٤٠٠,٨٣٣,٦٤٧		الزيادة في حقوق الأقلية الناتجة عن استحواذ شركات تابعة
١٦,٧٩٤,٨٠١	٤٨١,١٨٧,٨٠٦		التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
(٢٩,٠٥٦,٨٠٧)	(٢٣٨,٣٥٧,٢٤٦)		التغير في المخزون
-	(١٥,٦١٣,٧٨٠)		التغير في مستحق من أطراف ذات علاقة
-	(٢٥,٧١٣,٤٨٤)		التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
-	(١٩,٧٦١,٥٨٢)		التغير في العملاء
(٢,٥٦٤,٥٠٤)	(٣٤٢,٢٧٣,٦٠٢)		التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٣,٦٠٤,٦٢٤	(٦٩,٣٢٦,٩٤٥)		التغير في الموردون ومقاولو المشروعات
٣٣٤,٥٩٤	١٧,٥٧١,٦٢٨		التغير في عملاء - دفعات مقدمة
١٣,٨٥١,٨٠٥	(١٠,٢٦٤,٤٨٦)		التغير في فوائد أقساط مؤجلة
٨١٥,٦٧٩	١٢٠,٨٨٠,٩٩٤		التغير في مستحق لأطراف ذات علاقة
٨٤,٠٠٩,٧٩٠	(٧٥,٥٩٠,٧٥٣)		التغير في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
(١,٤٧٣,٤٧٧)	٣,٦٦٦,٢٢٨		التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
٨٦,٣١٦,٥٠٥	(١٧٣,٥٩٥,٢٢٢)	(١٦)	المستخدم من المخصصات
(٦٢,٦٧٣)	(٣٤٦,٥٥٥)		فوائد تمويلية مدفوعة
(١٤,٨٨٤,٢٢٠)	(٢٧,٩٠٩,٧٥٧)		ضرائب دخل مدفوعة
(١٠,٨٨٦,٦١٠)	(١٣,٣٢٨,٥٩٦)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
٦٠,٤٨٣,٠٠٢	(٢١٥,١٨٠,١٣٠)		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٨١,٣١٦)	(١١٤,٣٩٣)	(٤)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٤٣٥,١٨٥)	(٤٠٦,٧٨٦)		دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
-	١٩٤,١٧٥	(٤)	متحصلات من بيع أصول ثابتة
(٩٣,٥١٣)	(٥٩,٣٥٥)		مدفوعات في مشروعات تحت التنفيذ
(١٧٦,١٢٧,٨٥٤)	(٥٢,٠٣٠,٥٨٨)	(٧)	مدفوعات في شركات شقيقة
-	٣١٥,٦٠٤,٩٥٥		متحصلات من استرداد أدون خزانة
-	١٦٤,٥٥٣,٤٤٦		تكلفة اقتناء شركة تابعة
-	١١٩,٢٤٤,٣٦٠		متحصلات من بيع استثمارات عقارية
-	٨٤١,٢٤٦		متحصلات من بيع استثمارات متاحة للبيع
-	٢,٧٢٦,٠٤٨		توزيعات أرباح محصلة
٢٤,١٠٩,٩٠٤	١١,٨٤٣,٧٥٧		فوائد دائنة محصلة
(١٥٢,٦٢٧,٩٦٤)	٥٦٢,٣٩٦,٨٦٥		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
١٦٧,٢٥٠,٧٧٨	٢٦,٢٩٠,٥٤٠		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(١١,٣٩٩,٠٣٦)	(١٣,٠٢٩,٣٨٩)		مقبوضات من بنوك تسهيلات ائتمانية
(٥٥٨,٣٠١)	(٥٨٨,٣٠٨)		مدفوعات لدائنو شراء أراضي طويلة الأجل
٢٣٤,١١٨	-		مدفوعات في قروض طويلة الأجل
(١٩,٠٥٣,٥٠٦)	-		التغير في مستحق لأطراف ذات علاقة طويلة الأجل
(٣٨,٩١٤,٣٩٩)	(٢٦,٤٤٧,٥٨٧)		مدفوعات في أسهم خزينة
٩٧,٥٥٩,٦٥٤	(١٣,٧٧٤,٧٤٤)		توزيعات أرباح مدفوعة
٥,٤١٤,٦٩٢	٣٣٣,٤٤١,٩٩١		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
٣١١,٧٧٠,١١٧	١٥,٨٥٤,٩٠٥	(١٥)	صافي الزيادة في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
٣١٧,١٨٤,٨٠٩	٣٤٩,٢٩٦,٨٩٦	(١٥)	النقدية وما في حكمها - أول الفترة
٣١٧,١٨٤,٨٠٩	٣٤٩,٢٩٦,٨٩٦		النقدية وما في حكمها - آخر الفترة
(٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	-		النقدية وما في حكمها :
١٧,١٨٤,٨٠٩	٣٤٩,٢٩٦,٨٩٦		نقدية بالبنوك ولدى البنوك
			يخصم : شهادات ادخارية (أكثر من ثلاثة أشهر)

معاملات غير نقدية

- تم استبعاد مبلغ ١٢,٣٥٦ من بند مشروعات الإسكان والتعمير لاعتبارها معاملة غير نقدية حيث أنها محولة من مشروعات تحت التنفيذ .

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

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 ولائحته 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 و/أو القيام بتنفيذ عقود البناء والتشغيل والتمويل بنظام Build Operate Transfer (B.O.T) مع الشخصيات الاعتبارية .

٣-١ القيد ببورصة الأوراق المالية

شركة للإسكان والتعمير مقيدة بالبورصة المصرية.

٤-١ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن التسعة أشهر المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٢٩ نوفمبر ٢٠١٢ .

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
٢٠١١	٢٠١٢	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)
%٩٦	%٩٦	(١) شركة الصفوة للاستشارات (ش.م.م)
%٥٨,٥	%٥٨,٤٣	(٢) شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
%٨٩,٦٠	%٨٩,٦٠	(٣) شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)
%٧٣,٧٤	%٧٣,٧٤	(٤) شركة الصعيد العامة للمقاولات (ش.م.م)
-	% ٣٢,٥٠	(٥) شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م)
%٥١	% ٥١	

(١) خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بشراء عدد أسهم ١٤٦٢٥ سهم بمبلغ ١٤٦,٢٥٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) بنسبة مساهمة ٥٨,٥% من رأس مال شركة الصفوة للاستشارات (ش.م.م) ، خلال الفترة قامت شركة الصفوة بزيادة رأس المال المصدر والمدفوع ليبلغ ١٧٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري ، وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بسداد 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 بالاككتاب في شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) (تحت التأسيس) 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 . وقامت أيضاً شركة الصفوة للاستشارات (شركة تابعة بنسبة ٥٨,٤٣%) بشراء عدد ٦٢٤٠ سهم من أسهم شركة نمو للاستشارات بالقيمة الاسمية و بنسبة مساهمة ٢٤,٩٦% . وبذلك بلغت نسبة مساهمة المجموعة في شركة نمو للاستشارات ٨٩,٦٠% . و تنتهي السنة المالية للشركة في ٣١ ديسمبر من كل عام .

(٣) خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاككتاب في شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٥٥٠٠٠ سهم بالقيمة الاسمية و بنسبة مساهمة ٥٥% من رأس مال الشركة المصدر . وقامت أيضاً شركة نمو للاستشارات (شركة تابعة بنسبة ٧٥%) بشراء عدد ٢٤٩٠٠ سهم من أسهم القاهرة للتسويق العقاري بالقيمة الاسمية و بنسبة مساهمة ٢٤,٩٩% . وبذلك بلغت نسبة مساهمة المجموعة في القاهرة للتسويق العقاري ٧٣,٧٤% . و تنتهي السنة المالية للشركة في ٣١ ديسمبر من كل عام .

(٤) خلال عام ٢٠١١ قامت شركة الصفوة (شركة تابعة بنسبة ٥٨,٤٣%) بشراء عدد ١٢٢٦٨٤١٣٦ سهم من أسهم شركة الصعيد العامة للمقاولات (ش.م.م) بنسبة مساهمة ٣٢,٥% . وتم إدراجها كشركة شقيقة في القوائم المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ وذلك لوجود نفوذ مؤثر على السياسات المالية و التشغيلية للشركة . و تنتهي السنة المالية للشركة في ٣٠ يونيو من كل عام .

٢ - نطاق القوائم المالية المجمعة (تابع)

وخلال الفترة تم السيطرة على السياسات المالية و التشغيلية لشركة الصعيد العامة للمقاولات وتعيين أغلبية أعضاء مجلس الإدارة وتم ادراجها كشركة تابعة في القوائم المالية لهذه الفترة .

تنتهي السنة المالية لشركة الصعيد العامة للمقاولات (ش.م.م) في ٣٠ يونيو ٢٠١٢ ولغرض إعداد قوائم مالية مجمعة لشركة القاهرة للإسكان والتعمير ، يتم إدراج قوائم مالية مرحلية عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٢ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢ وذلك بغرض إدراجها ضمن القوائم المالية المجمعة فقط .

(٥) بموجب عقد اتفاق مؤرخ في ٢٠١٠/١٠/٥ وملحق عقد اتفاق مؤرخ في ٢٠١٠/١١/٢ فيما بين كلا من :

شركة الفوارس القابضة للاستثمارات المالية (ش.م.م) المالكة لشركة لوتس للفنادق والمنتجعات (البائع) .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (المشتري) .

شركة التجاري الدولي للسمسة في الأوراق المالية (شركة السمسة) .

لبيع ٥١% من رأس مال شركة لوتس للفنادق والمنتجعات .

تم شراء عدد ٥٠٧٩٢٢٢٦ سهم والذي يمثل ٥١% من أسهم شركة لوتس للفنادق والمنتجعات . و تنتهي السنة المالية للشركة في ٣١ ديسمبر من كل عام.

وبتاريخ ٢٠١٠/١١/٢ وافق مجلس إدارة الشركة على ما تم من إجراءات التعاقد وتعديلاتها التي تتعلق بملحق عقد اتفاق بيع ٥١% من رأس مال شركة لوتس للفنادق والمنتجعات وملحق عقد اتفاق مساهمين شركة لوتس للفنادق والمنتجعات وإبلاغ البورصة المصرية بهذا القرار .

وبتاريخ ٢٠١٠/١١/٨ ورد إخطار من البورصة المصرية يفيد نقل ملكية عدد ٥٠٧٩٢٢٢٦ سهم من أسهم شركة لوتس للفنادق والمنتجعات المملوكة لشركة الفوارس القابضة للاستثمارات المالية وذلك لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (المشتري) .

وإنه قد تم تنفيذ عملية نقل ملكية الأسهم بتاريخ ٢٠١٠/١١/١٨ عن طريق شركة التجاري الدولي للسمسة في الأوراق المالية بموجب فاتورة شراء عدد ٥٠٧٩٢٢٢٦ سهم .

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 والتشغيلية لتلك الشركات وذلك للحصول على منافع من أنشطتها وعند تقييم مدى وجود سيطرة فإنه يؤخذ في الاعتبار حقوق التصويت الحالية والمحتملة في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة . ويتم إدراج القوائم المالية للشركات التابعة في القوائم المالية المجمعة من تاريخ الإقتناء وحتى تاريخ فقد الشركة القابضة للسيطرة على الشركة التابعة .

٢-٣ أسس التجميع

• تتبع الخطوات 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 صافى ربح / خسارة الشركات التابعة المجمعة خلال الفترة التى تعد عنها القوائم المالية.
- ج- يتم تحديد حقوق الأقلية في صافى أصول الشركات التابعة المجمعة و تعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة الأم و تتكون حقوق الأقلية فى صافى الأصول من:
 - (١) مبلغ حقوق الأقلية فى تاريخ التجميع الأسمى.
 - (٢) نصيب الأقلية فى التغير فى 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 التى تستخدم فى إعداد القوائم المالية المجمعة فى نفس التاريخ.

• يتم إعداد القوائم المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتشابهة وللأحداث التى تتم فى نفس الظروف .

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

فى حالة زيادة حصة حقوق الأقلية من خسائر شركة تابعة عن حقوق ملكيتهم فى تلك الشركة فإن تلك الزيادة بالإضافة إلى أية خسائر أخرى خاصة بحقوق الأقلية يتم تحميلها على حقوق الأغلبية فيما عدا تلك الخسائر التى يوجد على الأقلية إلزام 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 الأغلبية إلى المدى الذى يتم معه تغطية الخسائر التى سبق و تحملتها حقوق الأغلبية نيابة عن الأقلية .

تتمثل حصة حقوق الأقلية فى الشركات التابعة بالقوائم المالية المجمعة فيما يلى :

النسبة	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.م.م)
٤ %	شركة الصفوة للاستشارات (ش.م.م)
٤١,٥٧ %	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
١٠,٤ %	شركة القاهرة للتسويق العقارى (ش.م.م)
٢٦,٢٦ %	شركة الصعيد العامة للمقاولات (ش.م.م)
٦٧,٥ %	شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م)
٤٩ %	

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 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 .

٤-٣ 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 قادرا على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة ، ويتم حساب الإهلاك باتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الافتراضى للأصل على النحو التالي :

العمر الإنتاجى المقدر (بالسنة)	بيــــــــــــــــان
٥ - ٥٠	مبانى وإنشاءات
٥	تحسينات فى أماكن مستأجرة
٥	وسائل نقل وإنتقال
١٠ - ١٦,٦٧	عدد وأدوات
١٠	أثاث ومعدات مكاتب
٥	أجهزة حاسب آلي

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 الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل .

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 على 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 اضمحلال بقائمة الدخل .

٤-٣ الأصول الثابتة (تابع)
ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط 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 (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 .

٥-٣ 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 لبند الأصول الثابتة ، ويتم تقييم المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة بعد خصم الإضمحلال .

٦-٣ الإستثمارات العقارية
هي الإستثمارات التي يحتفظ بها المالك لتحقيق إيجار أو إرتفاع في قيمتها أو كليهما وليست لتأدية الخدمات أو للأغراض الإدارية أو للبيع ضمن النشاط المعتاد للشركة، ويتم إثبات الإستثمار العقارى بتكلفته وتكون تكلفته هي المقابل لثمنه النقدي، وتشتمل تكلفة شراء الإستثمار العقارى على ثمن الشراء وأية نفقات مباشرة متعلقة به.

يتم إهلاك الاستثمارات العقارية بإتباع طريقة القسط الثابت وعلى مدى العمر الإنتاجي المقدر لكل أصل منها وفيما يلي بيان بالعمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من الإستثمارات العقارية لأغراض إحتساب الإهلاك :

العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)	بيان
٥٠	مبانى وانشاءات مباني
١٠	تجهيزات

٧-٣ الشهرة
تتمثل الشهرة في الزيادة في تكلفة الاقتناء عن حصة الشركة في القيمة العادلة لصافي أصول الشركة تابعة في تاريخ الاقتناء 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 الاضمحلال في قيمة الشهرة عندما تزيد القيمة الدفترية للشهرة عن تلك التي تم تقديرها وإدراج قيمة ذلك الاضمحلال في قائمة الدخل المجمعة عن العام .

٨-٣ الإقتراض

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

ويتم قياس القروض والإقتراض بفوائد بعد الإعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال . وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الإلتزامات بالإضافة إلى عملية الإستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الدخل . ويتم احتساب التكلفة المستهلكة مع الأخذ فى الإعتراف أى خصم أو علاوة عند الشراء والأتعاب أو التكاليف التى تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال . ويدرج الإستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل فى قائمة الدخل .

٩-٣ تكلفة الإقتراض

يتم إثبات تكلفة الإقتراض كمصروفات تحمل على الفترة التى تكبدت فيها المنشأة هذه التكلفة وإستثناءاً من ذلك يتم رسملة تكلفة الإقتراض التى تتعلق مباشرة بإقتناء أو إنشاء أصول مؤهلة لتحمل تكلفة الإقتراض (مشروعات الشركة) والتى تتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزها للإستخدام فى الأغراض المحددة لها أو لبيعها .

وتبدأ رسملة تكلفة الإقتراض كجزء من تكلفة المشروع المتعلق به عندما يبدأ الإنفاق الفعلى على المشروع وخلال الفترة التى تتحمل فيها الشركة تكلفة الإقتراض وتتوقف رسملة تكلفة الإقتراض فى الفترات التى 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 أراضى لإستخدامها فى مشروعات التعمير والإسكان مضافاً إليها كافة التكاليف المتعلقة بتنمية وتطوير تلك الأرض وكذلك تكلفة التشييد للوحدات والتى لم تصل إلى مرحلة الإتمام .

المشروعات التامة

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

وفى تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافى القيمة البيعية أيهما أقل وتحمل قائمة الدخل بقيمة الإضمحلال عن التكلفة فى حالة وجوده .

١١-٣ المخزون

يتم تقييم عناصر المخزون على النحو التالي :

- أ - مخزون قطع الغيار والمهمات : على أساس التكلفة (باتباع طريقة المتوسط المرجح) أو صافى القيمة البيعية أيهما أقل .
- ب - مخزون الخامات : على أساس التكلفة (باتباع طريقة المتوسط المرجح) أو صافى القيمة البيعية أيهما أقل .
- ج - مخزون الإنتاج التام : على أساس التكلفة الصناعية (طبقاً لقوائم التكاليف) باتباع طريقة المتوسط المرجح أو صافى القيمة البيعية أيهما أقل .

١٢-٣ الإستثمارات

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 الفترة لكل إستثمار على حدة.

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

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

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

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

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

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، ويفترض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها لنسبة ٢٠% أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذا مؤثرا.

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

١٣-٣ عملاء وأرصدة مدينة أخرى

يتم إثبات عملاء وأرصدة مدينة أخرى 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 .

١٤-٣ المخصصات

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

١٥-٣ الاضمحلال في قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

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

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد اضمحل . وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية ، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية . وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الدخل . ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً ، 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 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 .

١٦-٣ الأرباح المؤجلة / الفوائد المؤجلة

الأرباح المؤجلة

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

الفوائد المؤجلة

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

١٧-٣ 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 و إصلاح الأموال المؤجرة - بما يتفق مع الأغراض التي أعدت لها و وفقاً للتعليمات التي يسلمه إليه المؤجر بشأن الأسس الفنية الواجب مراعاتها سواء كانت مقررّة بواسطته أو بواسطة المورد أو المقاول - بقائمة الدخل خلال كل فترة مالية .

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

البيع مع إعادة 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 .

١٨-٣ تحقق الإيراد

- إيرادات مبيعات مشروعات الإسكان و التعمير
تتحقق الواقعة المنشئة للإيراد الخاص ببيع وحدات مشروعات التعمير و الإسكان عند تحويل المخاطر و المنافع الأساسية للمشتري والتي تتحقق بالتسليم الفعلي للوحدات المباعة .

- في حالة البيع النقدي

تثبت الإيرادات بإجمالي سعر البيع النقدي و يخفض رصيد حساب المشروعات التامة بتكلفة الوحدات المباعة .

- في حالة البيع بالتقسيط

اعتباراً من ٢٠٠٨/١/١ يتم إثبات إيرادات المبيعات بالتقسيط بإجمالي سعر البيع بعد تخفيضها بالفوائد المؤجلة عن الفترات التالية والتي يعترف بها كإيرادات عند تحققها خلال فترات استحقاقها، وذلك بدلاً مما كان متبعاً في السنوات السابقة وهو الاعتراف بالأرباح و الفوائد علي مدار فترة التقسيط .

- إيرادات المقاولات

تتضمن الإيرادات من عقود المقاولات القيمة المبدئية لكل عقد مقاولاة بالإضافة لأوامر التغيير أو الحوافز أو المطالبات اللاحقة على التعاقد بشرط توافر توقع كاف عن تحقيق تلك القيمة و إمكان تقديرها بشكل موثوق فيه .

٣-١٨ تحقق الإيراد (تابع)

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

▪ **أوامر الإسناد :** يتم الاعتراف بإيراد عقود الإنشاء - المسندة الى الشركة بأمر مباشر (أوامر إسناد) والتي يستغرق تنفيذها أكثر من فترة مالية وبأسعار مبدئية لحين تحديد الأسعار النهائية بمعرفة لجان أسعار حكومية - وفقاً للأسعار المبدئية للأعمال المنفذة مضافاً إليها مطالبات فروق الأسعار وفقاً لتقدير الإدارة وذلك بطريقة حصر الأعمال المنفذة ويتم الاعتراف بتكاليف العقد المتكبدة فعلاً لمقابلة هذا الإيراد .

▪ **العقود طويلة الأجل :** يتم تحديد نسبة الإتمام وفقاً لطريقة حصر الأعمال المنفذة ويتم الاعتراف بتكاليف العقد المتكبدة لمقابلة هذا الإيراد .

▪ **العقود قصيرة الأجل :** يتم الاعتراف بإيرادات العقود قصيرة الأجل وفقاً لطريقة حصر الأعمال المنفذة وبالتكاليف الفعلية المتكبدة لمقابلة هذا الإيراد .

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

يتم الاعتراف بالخسارة المتوقعة للعقد كمصروف في حالة احتمال زيادة تكلفة العقد الكلية المتوقعة عن الإيراد الكلي للعقد بغض النظر عن مرحلة إنجاز العقد .

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

- إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيراد الفوائد على أساس نسبة زمنية أخذاً في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل ، ويدرج إيراد الفوائد بقائمة الدخل ضمن فوائد دائنة.

- إيراد الإيجار

تتم المحاسبة عن إيراد الإيجار التشغيلي باستخدام القسط الفعلي طبقاً لعقد الإيجار.

١٩-٣ أسهم الخزينة

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

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

٢٠-٣ 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 باتباع طريقة الإلتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الإلتزام للإغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالميزانية (الأساس المحاسبي) وذلك بإستخدام سعر الضريبة المطبق .

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

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

٢١-٣ الاحتياطي القانوني

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

٢٢-٣ التقديرات المحاسبية

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية قيام الإدارة بعمل تقديرات وافتراضات تؤثر على قيم الأصول، الالتزامات، الإيرادات والمصروفات خلال السنوات المالية، هذا 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 أيضاً 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. وتتم المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة بشروط معادلة لتلك السائدة في المعاملات الحرة.

٢٤-٣ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقاً للطريقة الغير مباشرة.

٢٥-٣ 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 المجمعة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٢

٤ - أصول ثابتة

الإجمالي	أجهزة	أثاث ومعدات	الأخشاب	عدد وأدوات	وسائل نقل	تأمينات في أماكن مستأجرة	آلات ومعدات	مباني وإبناات	أراضي
جنيه مصري	حساب آلي	مكاتب	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١١,١٠٩,٨٧٤	٢٥,٤٤٢	١,٨٠٨,٨٠٦	-	٥٠,٢٨٩	١,٠٠٦,٢١٠	٥٨٥,٨٩٢	-	١,٦٦٢,٢٣٥	٥,٩٧٠,٠٠٠
٢٩,١٣٥,٣٣٤	-	١,١٣٠,٩٤٤	٣,٩٨٦,٧٢٨	٩٣٦,٣٥٨	٦,٧٥٨,٨٠٠	-	٨,٩٣٧,٩١١	٧,٣٨٤,٥٩٣	-
١١٤,٣٩٣	-	١١٢,١٥٣	-	١,٢٤٠	-	-	-	-	-
(٢٥١,٤٠٠)	-	-	-	-	(٢٥١,٤٠٠)	-	-	-	-
٤٠,١٠٨,٢٠١	٢٥,٤٤٢	٣,٠٥٢,٩٠٣	٣,٩٨٦,٧٢٨	٩٨٧,٨٨٧	٧,٥١٣,٦١٠	٥٨٥,٨٩٢	٨,٩٣٧,٩١١	٩,٠٤٧,٨٢٨	٥,٩٧٠,٠٠٠
(٢,٣١٢,٧٠٩)	(٧,٨٠٦)	(١,١١١,٦٩٦)	-	(٣٢,٦١٤)	(٤٩٤,١٧٧)	(٢٩,٢٩٥)	-	(٦٣٧,١٢١)	-
(١٢,٠٣٦,٣٠٥)	-	(٦٠٢,٤٦١)	(١,٥٣٦,٢٦٧)	(٥٠٤,٢٤٤)	(٣,٥٠٠,٤١١)	-	(٦٠,٦٤,٣٧٧)	(٢٧٨,٩٦٠)	-
(١,٢٥٨,٨٦٧)	(٣,٨١٧)	(١٢١,٤٣٤)	(٢١١,٨٩٧)	(٤١,٧٧٧)	(٣٩١,٧٤٦)	(٨٧,٨٨٤)	(٢٦٣,٠٨٣)	(١٣٧,٢٢٩)	-
١٦,٧٦٠	-	-	-	-	١٦,٧٦٠	-	-	-	-
(١٥,٥٩١,١٢١)	(١١,٦٢٣)	(١,٨٣٥,٥٩٦)	(١,٧٤٨,١٦٤)	(٥٧٨,٦٣٥)	(٣,٩١٩,٢٠٤)	(١١٧,١٧٩)	(٦,٣٢٧,٤١٠)	(١,٠٥٣,٣١٠)	-
٢٤,٥١٧,٠٨٠	١٣,٨١٩	١,٢١٧,٣٠٧	٢,٢٣٨,٥٦٤	٤٠٩,٢٥٢	٣,٥٩٤,٤٠١	٤٦٨,٧١٣	٢,٦١٠,٥٠١	٧,٩٩٤,٥١٨	٥,٩٧٠,٠٠٠
٨,٧٩٧,١٦٥	١٧,٦٣٦	٦٩٧,١١٠	-	١٧,٦٧٥	٥١٢,٠٣٣	٥٥٦,٥٩٧	-	١,٠٢٦,١١٤	٥,٩٧٠,٠٠٠

٢٠١٢
١ يناير
مجمع إهلاك أول المدة
لشركة المستوفز عليها
إهلاك الفترة
أهلاك استيعادات
رصيد ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢

٢٠١٢
٣٠ سبتمبر
صافي القيمة الدفترية
٢٠١٢
٣١ ديسمبر ٢٠١١

أرباح بيع أصول ثابتة

لا يوجد رهن على الأصول الثابتة .
لا يوجد قيود مفروضة على الموجودات من الأصول .
تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٧,٥٨٣,٧٥٥ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم .

مخصصات مبيعات أصول ثابتة

قيمة التكلفة للأصول المباعة
مجمع الإهلاك للأصول المباعة
صافي القيمة الدفترية للأصول المباعة
بيع أصول ثابتة (خسائر)

٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصري
٩٥١,٠٨٣
١٠٤,٢١٦
٢٠٣,٥٦٨

٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصري
٢٢٤,٢١٦
-
-
٢٢٤,٢١٦

٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصري
٧٢٦,٨٦٧
١٠٤,٢١٦
٢٠٣,٥٦٨

٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصري
٢٢٤,٢١٦
١,٠٢٤,٦٥١

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٢

٦ - مشروعات تحت التنفيذ

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
١٠٣,٥٣٣,٨٣٥	١٠٣,٥٣٣,٨٣٥
٤٢,٠٠٠	٤٢,٠٠٠
٨٥,٢٩٣	١٤٤,٦٤٨
<u>١٠٣,٦٦١,١٢٨</u>	<u>١٠٣,٧٢٠,٤٨٣</u>

تكلفة الأرض
استشارات ودراسات جدوى
تكاليف ورسوم أخرى

٧ - استثمارات في شركات شقيقة

رصيد ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢	توزيعات أرباح مدفوعة خلال الفترة	حصة نسبية في صافي أرباح الفترة	استثمارات محولة إلى شركة تابعة	تكلفة شراء استثمارات خلال الفترة	رصيد ١ يناير ٢٠١٢	حصة نسبية في صافي أرباح عام ٢٠١١	تكلفة الشراء	نسبة المساهمة	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		
٦٩٨,٢٧٢	-	٦١٠,٧٧٢	-	-	٨٧,٥٠٠	-	٨٧,٥٠٠	%٣٥	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م) (١)
٣٠,٩٧٢,٤٨٧	(١,٧٥٢,٨٢٣)	٢٨٦,٦٧٨	-	١٥,١١٢,٦٥٤	١٧,٣٢٥,٩٧٨	٢٦٨,٩٨١	١٧,٠٥٦,٩٩٧	%٦,٣٣	شركة الكابلات الكهربائية المصرية (ش.م.م) (٢)
٢٥,٣٦٢,٥٨٣	(٩٧٣,٢٢٥)	١,١٧٦,٠٠٢	-	٢٥,١٥٩,٨٠٦	-	-	-	%٥,٩٠	شركة المتحدة للإسكان والتعمير (٣)
١٢,٨٥٥,١٠٣	-	١,٠٩٦,٩٧٥	-	١١,٧٥٨,١٢٨	-	-	-	%٨,٩٠	شركة الجيزة العامة للمقاولات (ش.م.م) (٤)
-	-	-	(١٨٣,٣٠١,٤٣٩)	-	١٨٣,٣٠١,٤٣٩	٧,١٧٣,٥٨٥	١٧٦,١٢٧,٨٥٤	%٣٢,٥	شركة الصعيد العامة للمقاولات (ش.م.م) (٥)
<u>٦٩,٨٨٨,٤٤٥</u>	<u>(٢,٧٢٦,٠٤٨)</u>	<u>٣,١٧٠,٤٢٧</u>	<u>(١٨٣,٣٠١,٤٣٩)</u>	<u>٥٢,٠٣٠,٥٨٨</u>	<u>٢٠٠,٧١٤,٩١٧</u>	<u>٧,٤٤٢,٥٦٦</u>	<u>١٩٣,٢٧٢,٣٥١</u>		

(١) في 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.

(٢) خلال عام ٢٠١١ قامت شركة نمو للاستشارات (شركة تابعة بنسبة ٨٩,٦%) بشراء عدد ١٨٩٢٣٩٣٩ سهم من أسهم شركة الكابلات الكهربائية المصرية (ش.م.م) وبإجمالي تكلفة ١٧,٠٥٦,٩٩٧ جنيه مصري. كما قامت خلال الفترة بشراء عدد ١٦١٣٠٧٠٧ سهم من أسهم شركة الكابلات الكهربائية المصرية بإجمالي تكلفة ١٥,١١٢,٦٥٤ جنيه مصري وبذلك بلغت نسبة المجموعة ٦,٣٣% في تاريخ المركز المالي وتم اعتبارها شركة شقيقة نظرا لوجود نفوذ مؤثر على السياسات التشغيلية والمالية للشركة.

(٣) خلال الفترة قامت شركة نمو للاستشارات (شركة تابعة بنسبة ٨٩,٦%) بشراء عدد ٤٠٣٥١٨٩ سهم من أسهم شركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م) بمبلغ ٢٣,٠١٦,٥٨٨ جنيه مصري وبنسبة ٤,٦٤% وقامت شركة الحصن للاستشارات (شركة شقيقة بنسبة ٣٥%) خلال الفترة بشراء عدد ٤٣٢٥٠٨٦ سهم من أسهم شركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م) وبنسبة ٤,٩٨% وتم اعتبارها شركة شقيقة نظرا لوجود نفوذ مؤثر على السياسات التشغيلية والمالية للشركة. وبذلك بلغت نسبة المجموعة ٥,٩٠% في تاريخ الميزانية.

(٤) خلال الفترة قامت شركة نمو للاستشارات (شركة تابعة بنسبة ٨٦,٦%) بشراء عدد ٨٠٢٢٧٤ سهم من أسهم شركة الجيزة العامة للمقاولات (ش.م.م) بمبلغ ١١,٧٥٨,١٢٨ جنيه مصري وبنسبة ٨,٠٢%.

وقد قامت شركة الحصن للاستشارات (شركة شقيقة بنسبة ٣٥%) خلال الفترة بشراء عدد ٤٨٩٦١٣ سهم من أسهم شركة الجيزة العامة للمقاولات وبنسبة ٤,٩%. وبذلك بلغت نسبة المجموعة ٨,٩٠% في تاريخ الميزانية.

وتم اعتبارها شركة شقيقة نظرا لوجود نفوذ مؤثر على السياسات التشغيلية والمالية للشركة.

٧ - استثمارات في شركات شقيقة (تابع)

(٥) خلال عام ٢٠١١ قامت شركة الصفوة (شركة تابعة بنسبة ٥٨,٤٣%) بشراء عدد ١٢٢٦٨٤١٣٦ سهم من أسهم الصعيد العامة للمقاولات (ش.م.م) و بنسبة مساهمة ٣٢,٥%. وتم ادراجها كشركة شقيقة في القوائم المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ وذلك لوجود نفوذ مؤثر على السياسات المالية و التشغيلية للشركة.

وخلال الفترة تم السيطرة على السياسات المالية و التشغيلية لشركة الصعيد العامة للمقاولات وتعيين أغلبية أعضاء مجلس الإدارة وتم ادراجها كشركة تابعة في القوائم المالية لهذه الفترة .

تنتهي السنة المالية لشركة الصعيد العامة للمقاولات (ش.م.م) في ٣٠ يونيو ٢٠١٢ ولغرض إعداد قوائم مالية مجمعة لشركة القاهرة للإسكان و التعمير، يتم إدراج قوائم مالية مرحلية عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٢ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢ وذلك بغرض إدراجها ضمن القوائم المالية المجمعة فقط (إيضاح ٢-٤).

٨ - الشهرة

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٢,٦٤٣,٨٥٦	٢٢,٦٤٣,٨٥٦	شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)*
-	١٧,٠٤٨,٢٦٥	شركة الصعيد العامة للمقاولات(ش.م.م)**
٢٢,٦٤٣,٨٥٦	٣٩,٦٩٢,١٢١	

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

** تتمثل الشهرة البالغة ١٧,٠٤٨,٢٦٥ جنيه مصري بالفرق بين تكلفة اقتناء عدد ١٢٢٦٨٤١٣٦ سهم من أسهم شركة الصعيد العامة للمقاولات وحصة شركة الصفوة للاستشارات الذي تم خلال ٢٠١١ في حقوق الملكية للشركة في التاريخ الذي بدأت فيه الشركة التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٩) والخاص بتجميع الأعمال فقرة (٣٩). والشركة بصدد إعداد دراسة لتوزيع تكلفة الاقتناء على القيمة العادلة لصافي الأصول المحددة المقنتاة وذلك في خلال ١٢ شهر من تاريخ الاقتناء طبقاً للفقرة (٦٢) من المعيار المصري رقم (٢٩) الخاص بتجميع الأعمال و سيرا على تعديل القيم المعترف بها اولياً بتاريخ إعادة التقييم.

تم إضافة مبلغ الشهرة خلال الفترة ولكنها عن فترات سابقة نتيجة لتغير الاستثمار من شركة شقيقة الى شركة تابعة خلال نفس الفترة .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٢

٩ - مشروعات الإسكان والتعمير

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٠٣,١٣٥,٩٩٤	٢٦٧,١٢١,٧٩٤
-	٢٧٤,٣٨٣,٨٠٣
<u>٣٠٣,١٣٥,٩٩٤</u>	<u>٥٤١,٥٠٥,٥٩٧</u>

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

أولاً : شركة القاهرة للإسكان و التعمير

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٦٠,١٩٢,٧١	٢٤٢,٤٣٢,١٠١
٢	
٤٢,٩٤٣,٢٨٢	٢٤,٦٨٩,٦٩٣
<u>٣٠٣,١٣٥,٩٩</u>	<u>٢٦٧,١٢١,٧٩٤</u>
٤	

مشروعات إسكان وتعمير - تحت التنفيذ

مشروعات إسكان وتعمير - تامة

ثانياً : شركة الصعيد العامة للمقاولات

أ - وحدات تامة جاهزة للبيع

٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصري
١٤٣,١٥٧
١٥,٨٠٤,٩٨٢
١٠,٦٩٤,٩٦٢
<u>٢٦,٦٤٣,١٠١</u>

العبور مرحلة أولى
العبور مرحلة ثانية وثالثة
الريهام ٦ أكتوبر

ب - مشروعات تنمية عقارية وأراضي

١ - مشروعات الشركة

٢٠١٢/٩/٣٠	نوع التعاقد	المساحة بالمتر
جنيه مصري	تخصيص	٣٠٣٦
٣٠٣,٦٠٠		
١٩٢,٧٨٦		
<u>٤٩٦,٣٨٦</u>		
١٥,١٤٩,١٨٨		
<u>١٥,٦٤٥,٥٧٤</u>		
٤,٣٨٤,٩٨٥		
<u>٢٠,٠٣٠,٥٥٩</u>		

مشروع المركز التجارى بالعبور

قيمة الأرض

تكلفة اقتناء غير مباشرة

إجمالي تكلفة الأرض

تكلفة تنفيذ المركز التجارى

إجمالي رصيد تكلفة مشروع مدينة

العبور (١)

مشروع المبني الإدارى مدينة نصر

تكلفة تنفيذ المبني الإدارى

إجمالي (١)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٢

٩ - مشروعات الإسكان والتعمير (تابع)

٢ - مشاركات علي أراضي مملوكة للغير مقابل وحدات :

٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصري
١٠٠,٦١٢,٣٦٥
٢٨,٨٢٢,٣١٠
٣٢,٩٨٨,٨٢٨
٤٧,٨٩٦,٨٣٨
<u>٢١٠,٣٢٠,٣٤١</u>

مشروع (١٨) برج - دارنا
مشروع المحلات التجارية - دارنا
مشروع (٦) برج - دارنا
مشروع (٧٠) عمارة شركة الشمس
إجمالي (٢)

٣ - أراضي الشركة المخطط استخدامها

٢٠١٢/٩/٣٠	نوع التعاقد	المساحة بالمتر	
جنيه مصري			
٤,٠٧٤,٨٠٠	عقد ابتدائي	٨٤٠٦	أرض بمنطقة شبرا الخيمة تكلفة اقتناء غير مباشرة إجمالي قيمة أرض شبرا
١٢,٥٠١,٧٢٢			
<u>١٦,٥٧٦,٥٢٢</u>			
٢٦٥,٢٠٠	عقد ابتدائي	٨٨٤	أرض مشتراه من شركة مصر الجديدة
٢٩١,٧٢٠	عقد ابتدائي	٨٨٤	أرض مشتراه من شركة مصر الجديدة
٢٥٦,٣٦٠	عقد ابتدائي	٨٨٤	أرض مشتراه من شركة مصر الجديدة
<u>١٧,٣٨٩,٨٠٢</u>			إجمالي أراضي مخطط استخدامها (٣)
٢٤٧,٧٤٠,٧٠٢			إجمالي وحدات تامة ومشروعات تنمية عقارية وأراضي (٣+٢+١)
<u>٢٧٤,٣٨٣,٨٠٣</u>			إجمالي (أ + ب)

١٠ - مخزون

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
-	١٤,٣٠٩,٢٢٩
-	٥٤,٧٣٩
٩٢,٩٥٠	١,٣٤٢,٧٦٢
<u>٩٢,٩٥٠</u>	<u>١٥,٧٠٦,٧٣٠</u>

خامات رئيسية
وقود
قطع غيار

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٢

١١ - عملاء

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٦٢,٤٦٦,٠٧١	١١٧,٦١٣,١٥٣
-	٢٨٦,٨٩٥,١٦٢
<u>٦٢,٤٦٦,٠٧١</u>	<u>٤٠٤,٥٠٨,٣١٥</u>

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

أولاً : شركة القاهرة للإسكان و التعمير

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٦٤,٣٣١,٦٧٢	١١٨,٢٥٤,١٤٨
١,٩١١,٣٤٤	٣,٣٦٧,٣٠٨
<u>٦٦,٢٤٣,٠١٦</u>	<u>١٢١,٦٢١,٤٥٦</u>

عملاء - تملك

عملاء - إيجار

يخصم:

اضمحلال في قيمة العملاء خلال الفترة

(٣,٧٧٦,٩٤٥)	(٤,٠٠٨,٣٠٣)
<u>٦٢,٤٦٦,٠٧١</u>	<u>١١٧,٦١٣,١٥٣</u>

تتمثل حركة الاضمحلال في قيمة العملاء كما يلي :

جنيه مصري
(٣,٧٧٦,٩٤٥)
(٢٣١,٣٥٨)
<u>(٤,٠٠٨,٣٠٣)</u>

رصيد ١ يناير ٢٠١٢

اضمحلال في قيمة العملاء

رصيد ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢

ثانياً : شركة الصعيد العامة للمقاولات

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
-	٤١,٠٦٦,٦١٤
-	١٥٠,٨٣٢,٣٤٤
-	٢٠,٣١٩,٨٢٣
-	١,٤٧٨,٧٧٩
-	١٦,٩١٩,٨٨٣
-	<u>٢٣٠,٦١٧,٤٤٣</u>

أ - عملاء - مشروعات

عملاء مشروع الريهام - ٦ أكتوبر
عملاء مشروع دارنا - ١٨ برج
عملاء مشروع دارنا - ٦ أبراج
عملاء مشروع دارنا - الوحدات التجارية
عملاء مشروع مدينة العبور

ب - عملاء - مقاولات ومحاجر

-	٤٦,٤٩٦,١٤١
-	٣٥٦,١٢٣
-	٩,٤٢٥,٤٥٥
-	<u>٥٦,٢٧٧,٧١٩</u>
-	<u>٢٨٦,٨٩٥,١٦٢</u>

عملاء نشاط المقاولات

عملاء نشاط المحاجر

مستحق علي العملاء

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٢

١١ - عملاء

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٦٢,٤٦٦,٠٧١	١١٧,٦١٣,١٥٣
-	٢٨٦,٨٩٥,١٦٢
<u>٦٢,٤٦٦,٠٧١</u>	<u>٤٠٤,٥٠٨,٣١٥</u>

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

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٦٤,٣٣١,٦٧٢	١١٨,٢٥٤,١٤٨
١,٩١١,٣٤٤	٣,٣٦٧,٣٠٨
<u>٦٦,٢٤٣,٠١٦</u>	<u>١٢١,٦٢١,٤٥٦</u>
(٣,٧٧٦,٩٤٥)	(٤,٠٠٨,٣٠٣)
<u>٦٢,٤٦٦,٠٧١</u>	<u>١١٧,٦١٣,١٥٣</u>

أولاً : شركة القاهرة للإسكان و التعمير

عملاء - تملك

عملاء - إيجار

يخصم:

اضمحلال في قيمة العملاء خلال الفترة

تتمثل حركة الاضمحلال في قيمة العملاء كما يلي :

جنيه مصري
(٣,٧٧٦,٩٤٥)
(٢٣١,٣٥٨)
<u>(٤,٠٠٨,٣٠٣)</u>

رصيد ١ يناير ٢٠١٢

اضمحلال في قيمة العملاء

رصيد ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢

ثانياً : شركة الصعيد العامة للمقاولات

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
-	٤١,٠٦٦,٦١٤
-	١٥٠,٨٣٢,٣٤٤
-	٢٠,٣١٩,٨٢٣
-	١,٤٧٨,٧٧٩
-	١٦,٩١٩,٨٨٣
-	<u>٢٣٠,٦١٧,٤٤٣</u>

أ - عملاء - مشروعات

عملاء مشروع الريهام - ٦ أكتوبر
عملاء مشروع دارنا - ١٨ برج
عملاء مشروع دارنا - ٦ أبراج
عملاء مشروع دارنا - الوحدات التجارية
عملاء مشروع مدينة العبور

ب - عملاء - مقاولات ومحاجر

-	٤٦,٤٩٦,١٤١
-	٣٥٦,١٢٣
-	٩,٤٢٥,٤٥٥
-	<u>٥٦,٢٧٧,٧١٩</u>
-	<u>٢٨٦,٨٩٥,١٦٢</u>

عملاء نشاط المقاولات

عملاء نشاط المحاجر

مستحق علي العملاء

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٢

١٢ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ/ مستحق من أطراف ذات علاقة

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
-	٢٦,٤٩٣,٤٨٤
٩٦٥,٢٠٥	١٨٥,٢٠٥
٩٦٥,٢٠٥	٢٦,٦٧٨,٦٨٩

شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
شركة بايونيرز كابيتال للاستثمارات المالية (ش.م.م)

ب/ مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
١٨٨,٦٩٠	٦٩,٩١٩
٤٥,٩٥٥,٩٨٣	-
٣,٠٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠
٢٢,٥٩٠,٩١٣	٨٤٥,٧٥٢
٦٤٥,٨٠٨	-
٤,١٣٢,٥٣٠	-
٧٦,٥١٣,٩٢٤	٩٢٣,١٧١

شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (ش.م.م)
شركة كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (ش.م.م)
شركة بركة للتجارة والاستثمار (ش.م.م)
شركة المهيدب القابضة (ش.م.م)
شركة بنكرز جروب (ش.م.م)
شركة بريزما للوساطة في الأوراق المالية (ش.م.م)

١٣ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
-	٣٠٣,٢٧٦
٩٤٢,٢١٧	٤,٨٧٣,٣١٠
-	٣٩,٩٧٣,٦٩٥
٤١,١٦٠	١,٥١٧,٧٦٧
٨,٠٠٠	١,٢٧٩,١٥٤
١,٢٥٠,٠٠٠	٤,٢٠١,٥٨٠
١٩٤,٨٣٦	١٩٤,٨٣٦
-	٥٣٢,٢٠٠
-	٧٠٢,١٥١
-	٤٨٨,٧٣٧
-	٣,١١٨,١٠٥
١,٣٦٧,٧٦٣	٩,٢٤٢,٧٠٤
٧٥٥,١٤٠	٩,٧٤٧,١٥٥
٤,٥٥٩,١١٦	٧٦,١٧٤,٦٧٠
١٠٠,٢٥٧	٣٩١,٥٥٩
١١,٩٣٢,٠٤٥	٩,٣٥٢,١٣٤
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)
١٦,٤١٤,٤٩٢	٨٥,٧٤١,٤٣٧

مصروفات مدفوعة مقدماً
موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
إيجارات عقود تأجير تمويلي - دفعات مقدمة
سلف وعهد
تأمينات لدى الغير
غطاء خطابات ضمان (إيضاح ٣١)
مصلحة الضرائب - ضرائب مسددة للمحكمة
مصلحة الضرائب - خصم من المنبع
مصلحة الضرائب - المبيعات
الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
ضرائب أنون خزانة
مبالغ مدفوعة للعاملين تحت حساب توزيعات أرباح
أرصدة مدينة أخرى

إيرادات فوائد مستحقة
فوائد تقسيط أراضي مؤجلة
يخصم:

اضمحلال في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٢

١٤ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

١٤ - ١ استثمارات الأوراق المالية

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
-	٢٩٤,٥٢٣
-	٢,٢٥٩,٣٧٤
٧,٢١١	١٧٧,٥٣٨
<u>٧,٢١١</u>	<u>٢,٧٣١,٤٣٥</u>
-	١٤,٨٧٧,٨٩٠
-	٢,٩٩٩,٨٤٤
-	١٧,٨٧٧,٧٣٤
<u>٧,٢١١</u>	<u>٢٠,٦٠٩,١٦٩</u>

القاهرة الوطنية للاستثمار
القاهرة للاستثمارات والتنمية
أسهم أخرى

١٤ - ٢ الوثائق

وثائق الصندوق التراكمي الرابع
وثائق صندوق الرائد

١٥ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
-	٩٦٧,٩٧٣
٣,٦٣٩,٥٤٢	٧,١٤٢,٦٩٢
١٢,٢١٥,٣٦٣	٣٤٠,٠٢٠,٠٠٤
<u>١٥,٨٥٤,٩٠٥</u>	<u>٣٤٨,١٣٠,٦٦٩</u>
-	٨٢٤,٣٢٩
-	٣٤١,٨٩٨
<u>١٥,٨٥٤,٩٠٥</u>	<u>٣٤٩,٢٩٦,٨٩٦</u>

أ - عملة محلية

نقدية بالصندوق

بنوك - حسابات جارية

ودائع لأجل (أقل من ثلاثة أشهر) *

ب - عملة أجنبية

بنوك - حسابات جارية

ودائع لأجل (أقل من ثلاثة أشهر)

* هذه الودائع مرهونة لصالح البنك الاهلى المصري وذلك مقابل تسهيلات ائتمانية في تاريخ المركز المالي (إيضاح ١٧).

١٦ - مخصصات

رصيد ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢	المستخدم خلال الفترة	مخصصات انتفى الغرض منها	رصيد أول المدة المحول من الشركة المستحوذ عليها	رصيد ١ يناير ٢٠١٢	مخصص التزامات محتملة مخصص مطالبات ومنازعات
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٤٣٥,٤٢٤	(٣٤٦,٥٥٥)	-	٢٣٠,٠٠٠	٥,٥٥١,٩٧٩	
٩٩٦,٨١٦	-	(٢,٢٤٣,٢٤٨)	٢,٤١٦,٥٥٤	٨٢٣,٥١٠	
<u>٦,٤٣٢,٢٤٠</u>	<u>(٣٤٦,٥٥٥)</u>	<u>(٢,٢٤٣,٢٤٨)</u>	<u>٢,٦٤٦,٥٥٤</u>	<u>٦,٣٧٥,٤٨٩</u>	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٢

١٧ - بنوك تسهيلات ائتمانية

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصري ٢٨٣,٠١٤,٠٨١	جنيه مصري ٣٠٩,٣٠٤,٦٢١
<u>٢٨٣,٠١٤,٠٨١</u>	<u>٣٠٩,٣٠٤,٦٢١</u>

تسهيلات ائتمانية - عمله محليه

يتمثل رصيد التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك كالاتي :

أ - ٢٩٠,٠٦٩,٨٧٠ جنيه مصري تسهيلات ممنوحة من البنك الأهلي المصري بموجب عقد تسهيلات في حدود مبلغ ٢٩٢,٢٣٨,٥٨٦ جنيه مصري بمعدل فائدة ٨% سنوياً وبدون عمولة وبضمان ودائع لدى البنك متحفظ عليها بإجمالي مبلغ ٣٠٧,٦١٩,٥٦٤ جنيه مصري (ايضاح ١٥) .

ب - ٦,٦٠٧,٠٠٥ 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 - تسهيلات ممنوحة من بنك مصر بموجب عقود تسهيلات بمتوسط معدل فائدة ١١% بالإضافة إلى العمولة البنكية في حدود مبلغ ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري .

العقد الأول

١٠,٦١٣,٦٦٥ جنيه مصري تسهيل ائتماني بإجمالي مبلغ ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بضمان ودائع وأوراق مالية وشيكات بلغت قيمتها في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢ مبلغ ١٢,٧١٦,٢٦٨ جنيه مصري في تاريخ المركز.

العقد الثاني

٢,٠١٤,٠٨١ جنيه مصري تسهيل ائتماني بإجمالي مبلغ ٢,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بدون ضمان.

١٨ - إيرادات فوائد أقساط مؤجلة

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصري ١٩,٥٥٧,٠٠٤	جنيه مصري ٩٧,٥٢٧,٠٣٢
-	٤٢,٩١٠,٩٦٦
<u>١٩,٥٥٧,٠٠٤</u>	<u>١٤٠,٤٣٧,٩٩٨</u>

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

أولاً : شركة القاهرة للإسكان و التعمير

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصري ١٩,٥٥٧,٠٠٤	جنيه مصري ٣٣,٧٣٣,٣٣٨
-	٦٣,٧٩٣,٦٩٤
<u>١٩,٥٥٧,٠٠٤</u>	<u>٩٧,٥٢٧,٠٣٢</u>

إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء
إيجار تمويلي - ارباح مبيعات مؤجلة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٢

١٨ - إيرادات فوائد أقساط مؤجلة (تابع)

ثانياً : شركة الصعيد العامة للمقاولات

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	١,٤٢١,٩٩٧	مشروع مدينة العبور
-	٤,٢٠٠,٠٦٠	مشروع الريهام - ٦ أكتوبر
-	١٥,٥٥٢,٧٠٢	مشروع دارنا
-	٢١,٧٣٦,٢٠٧	أرباح بيع و إعادة التأجير التمويلي للمبنى الإداري
-	٤٢,٩١٠,٩٦٦	

١٩ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	١,٦٨٦,٩٠٤	مقاولين تحت التسوية
١,٣٨٣,٢٠٨	٢,٩٥٦,٨٥٦	مصروفات مستحقة
٨,٠٤٤,٠١٨	٦,٨٣٨,٠٠٣	تأمينات للغير
٢٣٠,٦٣١	٤٣٧,٣٩٢	مصلحة الضرائب
١٥,٠٤٢	١٨,٣٢٤	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
٣٠٨,٠٠٠	٣٠٨,٠٠٠	تكلفة أعمال تحت التنفيذ
٣,٢٥٤,٩٦٥	٤,٠٢٨,٧٧٨	مصروفات صيانة محصلة
١,٢٦٨,٤٠٦	٢,٠٦٠	إيرادات إيجار مؤجلة
١٨,٧٥٠	-	دائنو شراء استثمارات
٢٥١,١٧٥	٢٦١,١٨٦	فوائد مستحقة
١,٣٢٩,٧٨٧	٣,٢٣٢,٧٠٧	أرصدة دائنة أخرى
١٦,١٠٣,٩٨٢	١٩,٧٧٠,٢١٠	

٢٠ - رأس المال

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ ١٠٠٠ مليون جنيه مصري .

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠ جنيه مصري موزع على ٩٣٧٥٠٠٠٠ سهم قيمة كل سهم ٥ جنيهات مصرية ، جميعها أسهم نقدية مدفوعة بالكامل وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٠٠٨/٩/١٨ بما يفيد ذلك .

٢١ - احتياطي عام

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٢

٢٢- احتياطي رأسمالي

يتمثل الاحتياطي الرأسمالي البالغ ٥,٥٦٥,٨٦٥ جنيه مصري في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة .

٢٣- أسهم خزينة

خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بشراء عدد ٣٧٢١٩٨٨ سهم من الأسهم المصدرة للشركة كأسهم خزينة بإجمالي مبلغ ١٩,٠٥٣,٥٠٦ جنيه مصري. وتبلغ القيمة الاسمية لتلك الأسهم مبلغ ١٩,٢٨٨,٨٦٥ جنيه مصري.

وخلال عام ٢٠١١ قامت شركة نمو للاستشارات (شركة تابعة) بشراء عدد ١٣٥٧٨٥ سهم من الأسهم المصدرة لشركة القاهرة للإسكان والتعمير بمبلغ ٦٢٨,٦٨٥ جنيه مصري وتم تبويبها كأسهم خزينة في القوائم المالية المجمعة. ليصبح إجمالي الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢ مبلغ ١٩,٦٨٢,١٩١ جنيه مصري.

وطبقاً للمادة ٤٨ من قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ينبغي على الشركة التصرف في هذه الأسهم للغير في مدة أقصاها سنة من تاريخ نقل ملكيتها وإلا التزمت الشركة بتخفيض رأس مالها بمقدار القيمة الاسمية لتلك الأسهم .

٢٤- قروض طويلة الأجل

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد القروض
٩,٠٠٣,٢٠٢	٨,٤١٤,٨٩٤	يخصم:
(٥٨٨,٣٠٨)	(٦١٩,٩٥٧)	أقساط مستحقة السداد خلال العام
<u>٨,٤١٤,٨٩٤</u>	<u>٧,٧٩٤,٩٣٧</u>	

يتمثل الرصيد في القروض الممنوحة 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 تنتهي في عام ٢٠٢٦ .

٢٥- دائنو شراء أراضي

رصيد ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢		رصيد ١ يناير ٢٠١٢		
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
الجزء المتداول	الجزء طويل الاجل	الجزء المتداول	الجزء طويل الاجل	دائنو شراء أراضي
١٠,٤٢٥,٠٥٦	٢٧,٣٦٧,٥١٤	١٥,٩٩٥,٣٤٨	٣٤,٨٢٦,٦١١	
<u>١٠,٤٢٥,٠٥٦</u>	<u>٢٧,٣٦٧,٥١٤</u>	<u>١٥,٩٩٥,٣٤٨</u>	<u>٣٤,٨٢٦,٦١١</u>	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٢

٢٦ - مستحق إلى أطراف ذات علاقة - طويل الأجل

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠	طبيعة المعاملة
جنيه مصري ٢,١٧٩,٤٣٤	جنيه مصري ٢,١٧٩,٤٣٤	شركة الفوارس القابضة للاستثمارات المالية تمويل
<u>٢,١٧٩,٤٣٤</u>	<u>٢,١٧٩,٤٣٤</u>	

٢٧ - ضريبة الدخل

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١١	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢
جنيه مصري ٥,٥٧٢,٨٦١	جنيه مصري ٤١,١٠٤,٤٠٨
١,٣٦٤,٥٩١	(١,٥٧٨,٣٥٣)
<u>٦,٩٣٧,٤٥٢</u>	<u>٣٩,٥٢٦,٠٥٥</u>

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

ضريبة الدخل المؤجلة

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصري (٤٥١,٦٩٠)	جنيه مصري ١,٢٠٣,٧٠٢
-	٢,٢٨٥,٧٦٩
١,٦٥٥,٣٩٢	(١,٥٧٨,٣٥٣)
<u>١,٢٠٣,٧٠٢</u>	<u>١,٩١١,١١٨</u>

رصيد أول المدة - التزام / أصل
رصيد أول المدة المحول من الشركة المستحوذ عليها
ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - أصل/التزام
رصيد آخر المدة - التزام

مصلحة الضرائب - ضريبة الدخل

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصري ١٠,٨٨٦,٦١٠	جنيه مصري ١٣,٣٢٨,٥٩٦
-	١٢,٥٠١,٠٢٣
١٢,٧٢١,٥٩١	٤١,١٠٤,٤٠٨
(١٠,٢٧٩,٦٠٥)	(١٣,٣٢٨,٥٩٦)
<u>١٣,٣٢٨,٥٩٦</u>	<u>٥٣,٦٠٥,٤٣١</u>

رصيد أول الفترة / العام
رصيد أول المدة المحول من الشركة المستحوذ عليها
ضريبة الدخل الجارية خلال الفترة / العام
ضريبة دخل مدفوعة خلال الفترة / العام
رصيد آخر الفترة / العام

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٢

٢٨ - إيرادات النشاط

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١١	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
١٨,٨٤٨,٣٢٥	٢٢٨,٥٤٢,٥١٠	بيع استثمارات عقارية - مبنى إدارى السفارات
-	٦٣,٠٧٨,٠٠٠	بيع استثمارات عقارية - مبنى إدارى الملتقى
-	٩٨,٦٣٧,٤٠٠	إيرادات تشغيل الجراج
-	٢٣٧,٦٨٣	إيراد إيجارات استثمارات عقارية
٨,٤٠٧,٠٤٥	١٠,٢٣٩,١١٩	إيراد استغلال استثمارات عقارية
-	١,٤٤٠,٠٠٠	نشاط المقاولات
-	٧٤,٣٧١,٢٥٥	نشاط محاجر الزلط
-	١,٦٣٠,٧١٦	أرباح بيع من إعادة تأجير المبنى الإدارى - مدينة نصر (إيضاح ٣٠)
-	٢,٠٣٤,٠١٥	أرباح مبيعات مؤجلة مبنى إدارى الملتقى *
-	(٦٧,٨٣١,٢٦٩)	
<u>٢٧,٢٥٥,٣٧٠</u>	<u>٤١٢,٣٧٩,٤٢٩</u>	

* خلال الفترة قامت الشركة ببيع مبنى بحى الملتقى ببند استثمارات عقارية وقامت بإعادة تأجيره تمويلياً محققه أرباحاً بمبلغ ٦٧,٨٣١,٢٦٩ جنيه مصري يتم استهلاكها على مدار مدة العقد (إيضاح ٥).

٢٩ - تكاليف النشاط

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١١	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	تكلفة مشروعات مباحة
٧,٨٢٤,٤٤٦	١٠١,٣٩٨,٨٨٥	تكلفة مبيعات استثمارات عقارية
-	٤٢,٣٣٦,٢٤٤	تكلفة استغلال استثمارات عقارية
-	١,٤٣٧,٤٨٠	اهلاك استثمارات عقارية
-	٣٤٨,٩٨٧	مصرفات تسويقية
-	٣,٦٢١,٧٢٩	مصرفات أخرى
-	٦٦٠,٠٠٠	تكلفة مبيعات نشاط المقاولات
-	٦٤,٣١٧,٧٨٧	تكلفة مبيعات نشاط المحاجر
-	٢,٢٣٥,٥٥٨	تكلفة إيجار المبنى الإدارى - مدينة نصر
-	٦,٥١٢,٠٦٨	تكاليف تشغيل الجراج
-	٢٠٩,٠٢٨	رد الإنخفاض في قيمة مشروعات الإسكان والتعمير
(٢٥١,٤٢٦)	-	
<u>٧,٥٧٣,٠٢٠</u>	<u>٢٢٣,٠٧٧,٧٦٦</u>	

٣٠ - عقود تأجير تمويلي

أولاً : شركة القاهرة العامة للمقاولات

خلال الفترة قامت الشركة بإبرام عقود تأجير تمويلي بيانها كالتالي :

* العقد الأول :

بتاريخ ٣ ابريل ٢٠١٢ قامت الشركة بتأجير مبنى بحى السفارات من الشركة الدولية للتأجير التمويلي (إنكوليس) والذي قد تم بيعه الي ذات الشركة خلال الفترة السابقة بعقود منفصلة بإجمالي قيمة اجارية مقدارها ٩٥,٠٧٨,٦٦٠ جنيه مصري تدفع بواقع ١٣,٠٧٨,٠٠٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة والباقي يسدد وفقاً للجدول التالي :

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

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

ويقدر العمر الإنتاجي المتبقي للمبنى ٣٤ سنة .

٣٠ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

** العقد الثاني : (بيع مع إعادة استئجار)

قامت الشركة ببيع مبنى الملتنقى (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) . وقامت الشركة بإعادة استئجار المبنى بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٣٧,٩٠٢,٧٤٠ جنيه مصري تدفع بواقع ٢٩,٥٩١,٢٢٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة والباقي يسدد وفقاً للتالي :

- قيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الأولى مبلغ وقدرة ٣,٠١٠,٨٤٢ جنيه مصري (فقط ثلاثة مليون وعشرة آلاف وثمانمائة واثنين وأربعون جنيه مصري لا غير) عن الفترة من ٢٠١٢/٨/٢٠ حتى ٢٠١٣/٥/٢٠ .
 - وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الثانية مبلغ وقدرة ٣,١٦١,٣٨٥ جنيه مصري (فقط ثلاثة مليون ومائة وواحد وستون ألف وثلاثمائة وخمسة وثمانون جنيه مصري لا غير) عن الفترة من ٢٠١٣/٨/٢٠ حتى ٢٠١٤/٥/٢٠ .
 - وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الثالثة مبلغ وقدرة ٣,٥٩٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط ثلاثة مليون وخمسمائة وتسعون ألف جنيه مصري لا غير) عن الفترة من ٢٠١٤/٨/٢٠ حتى ٢٠١٥/٥/٢٠ .
 - وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الرابعة مبلغ وقدرة ٣,٩٤٦,٥٠٠ جنيه مصري (فقط ثلاثة مليون وتسعمائة وستة وأربعون ألف وخمسمائة جنيه مصري لا غير) عن الفترة من ٢٠١٥/٨/٢٠ حتى ٢٠١٦/٥/٢٠ .
 - وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الخامسة مبلغ وقدرة ٤,٣٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط أربعة مليون وثلاثمائة ألف جنيه مصري لا غير) عن الفترة من ٢٠١٦/٨/٢٠ حتى ٢٠١٧/٥/٢٠ .
 - وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) السادسة مبلغ وقدرة ٤,٦٥٥,٠٠٠ جنيه مصري (فقط أربعة مليون وستمائة وخمسة وخمسون ألف جنيه مصري لا غير) عن الفترة من ٢٠١٧/٨/٢٠ حتى ٢٠١٨/٥/٢٠ .
 - وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) السابعة مبلغ وقدرة ٤,٤١٤,١٥٣ جنيه مصري (فقط أربعة مليون وأربعمائة وأربعة عشر ألف ومائة وثلاثة وخمسون جنيه مصري لا غير) عن الفترة من ٢٠١٨/٨/٢٠ حتى ٢٠١٩/٥/٢٠ .
- وتبلغ مدة الإيجار ٧ سنوات تبدأ من ٣٠ إبريل ٢٠١٢ ويلتزم المستأجر بسداد القيمة الإيجارية مؤخراً بأقساط ربع سنوية (٢٨ قسط) .
- ويحق للمستأجر شراء المبنى المؤجر في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١٧,٢٦١,٥٤٥ جنيه مصري .
- يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للمبنى ٣٥ سنة .
- وبلغ إجمالي مصروفات الإيجار التمويلي عن العقدين والمحمل علي قائمة الدخل عن هذه الفترة مبلغ ٥,٠٤٤,٩٦٤ جنيه مصري .

٣٠ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

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

أ - 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 ١٥٢٠ م تقريباً وذلك في المنطقة التاسعة مدينة 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 المؤجر
٨,٥٧١,٩٩٢ جنيه مصري تسدد على أربع دفعات خلال الفترة مع الأخذ في الاعتبار تغير سعر الفائدة والذي بلغ ٨٣,٠٧٤ جنيه مصري ليبلغ إجمالي القسط ٨,٦٥٥,٠٦٦ جنيه مصري عن الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢	: القيمة الإيجارية السنوية
٦٠,٠٠٣,٩٤٤ جنيه مصري لا غير	: إجمالي القيمة الإيجارية
واحد جنيه مصري لا غير	: ثمن الشراء في نهاية عقد الإيجار
٢٥ عام	: العمر الإنتاجي المقدر
قسط سنوي بمبلغ ٨,٥٧١,٩٩٢ جنيه مصري يسدد على أربع دفعات متساوية قيمة كلا منها ٢,١٤٢,٩٩٨ جنيه مصري	: الالتزامات الإيجارية خلال الخمس سنوات القادمة
يتم سداد الدفعة الأولى في ٢٠ يناير	
الدفعة الثانية في ٢٠ إبريل	
الدفعة الثالثة في ٢٠ يوليو	
الدفعة الرابعة في ٢٠ أكتوبر	
من المتفق عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة الإيجار المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغير سعر العائد المرتبط بمتوسط سعر الكوريدور لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان .	: تغير سعر الفائدة

٣٠ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

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

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

٣١ - التزامات محتملة

بلغت خطابات الضمان المفتوحة للشركة القابضة و الشركات التابعة لصالح الغير مبلغ ٣٤,٥٦٩,٥٠٦ جنيه مصري وبلغ قيمة الجزء المغطى منها ٤,٢٠١,٥٨٠ جنيه مصري (إيضاح ١٣) .

٣٢ - الموقف الضريبي

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) وكذلك بعض الشركات التابعة لها تخضع لضريبة الدخل وقد تم احتساب ضريبة الدخل لكل شركة على حده ويمثل رصيد ضريبة الدخل الظاهر في قائمة الدخل المجمعة مجموع ضرائب الدخل عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢ .

٣٣ - دعاوى ومنازعات قضائية - الشركة القابضة

- بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ في ١٩٧٠/٣/١ قامت الشركة بشراء قطعة أرض فضاء من إدارة الأموال العامة التي آلت 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 بتثبيت ملكية المدعى لقطعة الأرض وإستلام المبانى المقامة على تلك الأرض (حكماً) مقابل إستلام الشركة مبلغ محدد بمعرفة المحكمة نظير تملكه مباني العقار وقد تسلمت الشركة هذا المبلغ.
- وبتاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٤ قام المدعى بتنفيذ حكم محكمة القيم بتثبيت ملكية قطعة الأرض وإستلام المبانى المقامة علي تلك الأرض (حكماً) دون التعرض لأي حائز بالعقار في حيازته ولم يتضمن الحكم إخلاء المبانى من حائزيها، وبناء عليه قام المدعى برفع دعاوى أمام المحاكم بطلب الحكم بطرد مستأجرى الأدوار التسعة 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 ابتدائية 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 ٢٠٠٨/٩/٣٠ حكمت المحكمة لصالح المدعى وعدم نفاذ عقود البيع الإبتدائية الصادرة من الشركة في مواجهة المدعى عن الأدوار الأربعة من الثاني وحتى الخامس وقد استأنفت الشركة هذا الحكم وحكمت المحكمة الإستئنافية بجلسة ٢٠٠٩/٦/٢٣ برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وقد تم الطعن على حكم الإستئناف المشار إليه بمحكمة النقض ولم يتم تحديد جلسة لنظر الطعن حتى تاريخه.
- أما دعاوى الطرد المقامة من المدعى ضد 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.
- وترى إدارة الشركة ومستشاريها القانونيين الخارجيين بأنه حتى الآن لا توجد دعاوى قضائية مرفوعة ضد الشركة عن طريق مشترو تلك الأدوار وأنه من غير المعلوم فى الوقت الحالي ما قد يسفر عنه نتيجة هذا النزاع من تعويضات كضمان استحقاق مقرر على الشركة كبائعة لمشتري الأدوار من الأرضي وحتى الخامس. هذا إضافة إلى أنه يحق للشركة الرجوع قضائياً على وزارة المالية (جهاز الحراسات) بدعوى قضائية تتضمن مطالبة الجهاز برد مبلغ شراء الأرض والتعويض الجابر للأضرار التي أصابت الشركة والفوائد القانونية منذ بداية الشراء وحتى الآن. هذا وقد كونت الشركة مخصص لمقابلة هذا النزاع وتم رد هذا المخصص خلال عام ٢٠١١ بناءً على رأى المستشار القانوني للشركة .

٣٤ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

القيمة العادلة للأدوات المالية

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

خطر سعر الفائدة

تقوم الشركة بمراقبة توافق تواريخ إستحقاقات الأصول والالتزامات المالية مع أسعار الفوائد المرتبطة بها .

خطر الائتمان

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

خطر العملات الأجنبية

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

خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في عدم قدرة الشركة على 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 . لاتوجد تغيرات حدثت في اهداف وسياسات الشركة خلال العام.

٣٥ - أحداث هامه

تعرضت جمهورية مصر العربية خلال عام ٢٠١١ لأحداث أثرت تأثيراً ملموساً على القطاعات الاقتصادية بوجه عام وأدت في معظم الأحوال إلى انخفاض ملموس للأنشطة الاقتصادية . ويعتمد حجم تأثير الأحداث المشار إليها على المدى المتوقع والفترة الزمنية التي ينتظر عندها انتهاء هذه الأحداث وما يترتب عليها من آثار .

تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

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

المقدمة
قمنا بأعمال الفحص المحدود للميزانية المجمعة المرفقة لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢ وكذا القوائم المجمعة للدخل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى . والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية ، وتتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المجمعة 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 . ويقبل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية ، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة ، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية المجمعة .

الاستنتاج
وفي ضوء فحصنا المحدود ، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المجمعة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المجمع للمنشأة في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢ وعن أداؤها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

وفيما لا يعد ذلك تحفظاً ، لدى الشركة أسهم خزينة تعدت الفترة القانونية للتصرف فيها وطبقاً للمادة ٤٨ من قانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وينبغي على الشركة التصرف في هذه الأسهم بتخفيض رأسمالها بمقدار تلك الأسهم البالغة ٣٧٢١٩٨٨ سهم تبلغ القيمة الاسمية لها مبلغ ١٩,٢٨٨,٨٦٥ جنيه مصري وبتاريخ ٨ نوفمبر ٢٠١٢ قرر مجلس إدارة الشركة إعدام تلك الأسهم تنفيذاً للقانون والعرض على الجمعية العامة غير العادية للشركة للموافقة على ذلك (إيضاح ٢٣) .

القاهرة في : ٢٩ نوفمبر ٢٠١٢

مراقب الحسابات

محمد أحمد أبو القاسم

عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

زميل جمعية الضرائب المصرية

س.م.م (١٧٥٥٣)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)

المتضامنون للمحاسبة والمراجعة E&Y