

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

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 .

تتعامل الشركة مع الأطراف ذات العلاقة بنفس أسس التعامل مع الغير .

٢١-٢ 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 .

٢٢-٢ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقاً للطريقة الغير مباشرة .

٢٣-٢ النقدية وما في حكمها

يغرض 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

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٦-٢ 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 في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ الميزانية ، فيتم عرض رصيد القرض ضمن الإلتزامات طويلة الأجل .

ويتم قياس القروض والإقتراض بغوائد 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 في الإعتبار أي خصم أو علاوة عند الشراء والأتعاب أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال . ويخرج الإستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الدخل .

١٧-٢ المصروفات

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

١٨-٢ تكلفة الإقتراض

يتم إثبات تكلفة الإقتراض كمصروفات تحمل على العام التي تكبدت فيها المنشأة هذه التكلفة وإستثناءً من ذلك يتم رسملة تكلفة الإقتراض التي تتعلق مباشرة بإقتناء 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 مقررة بواسطة المورد أو المقاول - بقائمة الدخل خلال كل فترة مالية .

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

البيع مع إعادة الإستهجار

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 .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٣-٢ أسهم الخزينة

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

عندما تقوم شركة 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 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 سداداه لمصلحة الضرائب .

ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الإعراف بضرريبة الدخل المؤجلة باتباع طريقة الإنترامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الإنترام لإغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالميزانية (الأساس المحاسبي) وذلك بإستخدام سعر الضريبة المطبق .

ويتم الإعراف بضرريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك إحتمال قوي بإمكانية الإنتقاع 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 لشركة، يجب ٥٠% من صافي الربح لتكوين إحتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيد 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 .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١١-٢ الفوائد المؤجلة

تتمثل في الفرق بين إجمالي سعر البيع بالتقسيط وسعر البيع النقدي والذي يتم استهلاكه 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 للمشترى والتي تتحقق بإتمام التعاقد الفعلي للوحدة .

في حالة البيع النقدي
تثبت الإيرادات بإجمالي سعر البيع النقدي ويخفض رصيد حساب المشروعات التامة بتكلفة الوحدات المباعة .

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

- إيرادات الفوائد
يتم الاعتراف بإيراد الفوائد على أساس نسبة زمنية أخذاً في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل ، ويدرج 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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٧-٢ الإستثمارات (تابع)

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

٨-٢ العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

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

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

٩-٢ المخصصات

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

١٠-٢ 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 كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل وأثر 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 الإضمحلال بقائمة الدخل .

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً 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 .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٧-٢ الاستثمارات

الاستثمارات في شركات تابعة

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

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

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

الاستثمارات في شركات شقيقة

الاستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة في مشروع مشترك، ويفترض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها نسبة 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 .

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 .

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

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

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

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٤-٢ الأصول الثابتة (تابع)

التكاليف اللاحقة على الإقتناء

يتم إثبات قيمة تكلفة التجديدات الجوهرية علي تكلفة الأصول الثابتة بتكلفة استبدال أحد مكونات ذلك البند عندما يكون من المحتمل أن يحقق منافع إقتصادية مستقبلية للشركة مع إمكانية قياس التكلفة بصورة موثوقة وتهاك علي مدار العمر الإنتاجي المتبقي للأصل أو مدار العمر الإنتاجي المتوقع لتلك التجديدات أيهما 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 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 الإضمحلال 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 الاعتراض 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 و تدرج فروق التقييم في قائمة الدخل .

٦-٢ 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 والتي لم تصل إلى مرحلة الإتمام.

- المشروعات التامة

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

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية

السياسات المحاسبية المطبقة هذا العام 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 في تاريخ المعاملة .

- يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ الميزانية ، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة الدخل .

- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولى .

- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ التي تحددت فيه القيمة العادلة .

٤-٢ الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك و الخسائر المترتبة 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 كإجالات 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 حددها الإدارة ، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الافتراضي للأصل على النحو التالي :

العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)

مباني وإنشاءات ومرافق	٥٠ - ٥
تحسينات في أماكن مستأجرة	٥
وسائل نقل وانتقال	٥
عدد وأدوات	١٠ - ١٦,٦٦٧
أثاث ومعدات مكاتب	١٠

بيان

مباني وإنشاءات ومرافق	٥٠ - ٥
تحسينات في أماكن مستأجرة	٥
وسائل نقل وانتقال	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 .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

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 - توفيق 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 واستغلال 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 والإستثمارات الهندسية والإشراف على التنفيذ للغير .

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

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

٣-١ القيد ببورصة الأوراق المالية

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية .

٤-١ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ طبقاً لقرار مجلس الإدارة الملتقذ بتاريخ ١٣ مارس ٢٠١٦ .

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 .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٤
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
	٩٤,٨٤٢,٥١٦	٩٨,٧٣٩,٩١٤
	٤٦٢,٤٨٥	٥٥٠,٦٥١
(٣)	(٩,٠٠٠)	(٩,٠٠٠)
(٨)	١٧٩,٤٥١	١٧٩,٤٥١
(٨)	(٩١٩,٤٦٨)	(٩١٩,٤٦٨)
(١٢)	٤٢٠,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠
	٢,٠٩٩,٢٢٦	٢,٠٩٩,٢٢٦
	٣٢,٩٤٣,١٧١	٣٩,٠٦٦,٣٩٦
(٤)	(٣٧,٨٠٤,٨٤٩)	(٣٧,٦٩٠,٥٠٠)
	(٩,٢٣٢,٤٧٤)	(١٥,٦١٠,٢٥٠)
	(٩,١٦٠)	٨,٢٥٨
	٩١,٦٤٩,٨٧٨	٨٦,٨٣٤,٦٧٨
(٧)	(٥٥,٩٤٤,١٩٢)	١٩٧,٩٣٨,٤٨٣
(٨)	(٥٠,٢٢٦,٨٥٢)	(٧,٠٤٤,٩٨٠)
(١٠)	(٣,٢٦٣,٤٦٣)	(٢٥٧,٥٤١,٨٧٨)
	٩,٩٨٤,٨٠٦	(١٧٩,٢٤٠,٢١٣)
	١,٥٢٦,٠٣٣	٢٢,١٥٩,٦٨٣
	(١٦١,٠٢٢)	-
	١٧,٧٩٨,٩٧٤	٢٦,٤٨٠,٥٣٠
(١٥)	(٢٢,٩٧٠,٦٣٢)	١٤٣,٢٧٣,٢٤١
	٣٤,٦٥٨,٨٤٦	٨٦,٥٨١,١٧٣
	٢٣,٠٥٢,٣٧٦	١١٩,٤٤٠,٧١٧
(١٢)	-	(١,٠٦٠,١١٠)
(١٥)	(٣٢,٨٥٥,٢٤١)	(٣٩,١٩٠,٥٠٥)
(٢٢)	(١٢٠,٩٦,٢٥٧)	(٩,٤١٩,٤٢٤)
	(٢١,٨٩٩,١٢٢)	٦٩,٧٧٠,٦٧٨
	(١,٢٢٧,٩٨٩)	(١,٥٦١,٣١٤)
	٥٠٠	٩,٠٠٠
(١٠)	٢٨,٥٨٨,٠٤١	٣٦,٨٦٥,٦٩٣
(٥)	-	(٩٩,٩٨٠)
	(٧٢,٦٧٨,٩٣٠)	(٥٤,٨٣٧,٣٠٦)
	(٤٥,٣١٨,٣٧٨)	(١٩,٦٢٣,٩٠٧)
	٢٠,٠٣٩,٢٢٤	١٦٣,٦٨٢,٧٤٣
	٧٧,٠٨١,٠٢٩	(٢٠٥,٦٣٢,٩٢٢)
	(٩,٩٤٢,٨٠٩)	(٥,٣٤٢,٤٢٤)
	(٨,٨٥٣,١١٠)	(١٠,٢٩٣,٣٠٨)
	٧٨,٣٢٤,٣٣٤	(٥٧,٥٨٥,٩١١)
	١١,١٠٦,٨٣٤	(٧,٤٣٩,١٤٠)
	١٤٦,٧٠٥	١١,٢٥٣,٥٣٩
	١١,٢٥٣,٥٣٩	٣,٨١٤,٣٩٩
	٤٥١,٠١٩,٤٢٢	٤٩٨,٤١٧,٥٨٨
	(٤٣٩,٧٦٥,٨٨٣)	(٤٩٤,٦٠٣,١٨٩)
	١١,٢٥٣,٥٣٩	٣,٨١٤,٣٩٩

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل

أرباح العام قبل ضرائب الدخل

أهلاك أصول ثابتة

أرباح بيع أصول ثابتة

الإضعلال في قيمة العملاء

رد الإضعلال في قيمة العملاء

مخصصات

فوائد أقساط شراء أراضي

فوائد تمويلية

فوائد دائنة

فروق تقييم استثمارات عقارية

فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل

التغير في مشروعات الإسكان والتعمير

التغير في العملاء

التغير في مستحق من أطراف ذات علاقة

التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

التغير في الموردين ومقاولي المشروعات

التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة

التغير في عملاء - دفعات مقدمة

التغير في أرباح مبيعات مؤجلة

التغير في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى

التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل

مخصصات مستخدمة

فوائد تمويلية مدفوعة

ضرائب دخل مدفوعة

صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل

التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار

مدفوعات لشراء أصول ثابتة

مخصصات من بيع أصول ثابتة

فوائد دائنة محصلة

مدفوعات في إستثمارات في شركات تابعة

التغير في ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار

التدفقات النقدية من أنشطة التمويل

مقبوضات من بنوك تسهيلات تمويلية

(مدفوعات) مقبوضات في قروض طويلة الأجل

مدفوعات لدائنو شراء أراضي طويلة الأجل

توزيعات أرباح مدفوعة

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل

صافي (النقص) الزيادة في النقدية وما في حكمها - خلال العام

النقدية وما في حكمها - أول العام

النقدية وما في حكمها - آخر العام

النقدية وما في حكمها :

نقدية بالصندوق ولدى البنوك

يخصم

شهادات ادخارية (أكثر من ثلاثة شهور)

معاملات غير نقدية :

- تم استبعاد أثر مبلغ ١,٠١٤,٠٠٨ جنيه مصري تمثل قيمة المحول من بند الأصول الثابتة إلى بند مشروعات الإسكان والتعمير وذلك لإعتبارها معاملة غير نقدية .
- تم استبعاد مبلغ ٧١,٣٢٠,٠٩٩ جنيه مصري تمثل قيمة المحول من بند مشروعات الإسكان والتعمير إلى بند استثمارات عقارية وذلك لإعتبارها معاملة غير نقدية .

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

رصيد ١ يناير ٢٠١٥	رأس المال المدفوع	أسهم خزينة	احتياطي قانوني	احتياطي عام	احتياطي رأسمالي	أرباح مرحلة	أرباح العام	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	-	-	٢٠,٨٩١,٢٤٠	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	١٦٢,٢١٨,٦٥٧	٧١,٨٧٧,٢٢٠	٧١٣,٨٠٢,٤٢٢
-	-	-	٣,٥٩٣,٨٦١	-	-	٦٨,٢٨٣,٣٥٩	(٧١,٨٧٧,٢٢٠)	-
-	-	-	-	-	-	(١٠,٦١٠,٥٢١)	-	(١٠,٦١٠,٥٢١)
-	-	-	-	-	-	-	٨٢,٨٩٧,٦٧٤	٨٢,٨٩٧,٦٧٤
رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	-	٢٤,٤٨٥,١٠١	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٢١٩,٨٩١,٤٩٥	٨٢,٨٩٧,٦٧٤	٧٨٦,٠٨٩,٥٧٥
رصيد ١ يناير ٢٠١٤	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	(١٩,٠٥٣,٥٠٦)	١٤,٣٠٩,٨٠٤	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,٥٦٥,٨٦٥	٤٦,٠٨٥,٣٩٥	١٣١,٦٢٨,٧٢٧	٦٥٠,٨٣٩,٢٣١
إعدام أسهم خزينة (إيضاح ١٧)	(١٨,٦٠٩,٩٩٠)	١٩,٠٥٣,٥٠٦	-	-	(٤٤٣,٥١٦)	-	-	-
محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة	-	-	٦,٥٨١,٤٣٦	-	-	١٢٥,٠٤٧,٢٩١	(١٣١,٦٢٨,٧٢٧)	-
توزيعات أرباح عن عام ٢٠١٣	-	-	-	-	-	(٨,٩١٤,٠٢٩)	-	(٨,٩١٤,٠٢٩)
أرباح العام	-	-	-	-	-	-	٧١,٨٧٧,٢٢٠	٧١,٨٧٧,٢٢٠
رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠١٤	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	-	٢٠,٨٩١,٢٤٠	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	١٦٢,٢١٨,٦٥٧	٧١,٨٧٧,٢٢٠	٧١٣,٨٠٢,٤٢٢

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

الرأي
ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة،
عن المركز المالي المستقل لشركة القاهرة للإسكان و التعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر
٢٠١٥ ، وعن أدائها المالي المستقل وتدفعاتها النقدية المستقلة عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك
طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .

كما هو موضح بإيضاح (٥) ، لدى الشركة إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة وتقوم الشركة بإعداد
قوائم مالية مجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية . ولتفهم أشمل للمركز المالي
للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وكذا أدائها المالي وتدفعاتها النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ ،
فإن الأمر يتطلب الرجوع إلى القوائم المالية المجمعة .

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى
تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها
وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات .

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولانحته
التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .

القاهرة في : ١٣ مارس ٢٠١٦

مراقب الحسابات



زميل جمعية المحاسبين والتدقيقين المصريين
م.م.م (١٧٥٥٣)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي شركة القاهرة للإسكان و التعمير (شركة مساهمة مصرية)

تقرير عن القوائم المالية المستقلة
راجعنا القوائم المالية المستقلة المرفقة لشركة القاهرة للإسكان و التعمير (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في الميزانية المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وكذا القوائم المستقلة للدخل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغير ها من الإيضاحات .

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

مسئولية مراقب الحسابات
تتخصص مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المستقلة في ضوء مراجعتنا لها ، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة .

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية ، وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ ، ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة ، وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمته به القوائم المالية .

وبإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية المستقلة .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١٠- مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	مصر وفات مدفوعة مقدماً
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,١٨٢,٧٠٧	٢١,٧٣٢,٧١٣	إيجارات عقود تأجير تمويلي - دفعات مقدمة (إيضاح ٢٦)
٥٥,٥٥١,٣٤٢	٢٢٨,٩١١,٤٤٧	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
٢٧,٤٠٤,٤٥٢	٤,٩٩٧,٩٠٤	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
٥٧٨,٢٦٦	٨٥٥,٥٤٤	مصلحة الضرائب - ضرائب مسددة للمحكمة
٢٥,١٩٨	٢٥,١٩٨	غطاء خطابات الضمان
٦٥٥,٠٩٢	-	مبالغ مدفوعة للعاملين تحت حساب توزيعات أرباح
٢,٧٢٩,٦١٣	٤,٠٤٤,١٠٤	إيرادات مستحقة
-	٦,٦٥٠,٠٠٠	أرصدة مدينة أخرى
١,٩٦٣,٢١٣	٢,١١٣,١٨٦	
٩٠,٠٨٩,٨٨٣	٢٦٩,٣٣٠,٠٩٦	
١,٤٢٧,٤٣٩	٢,٢٥٢,٢٤٦	
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)	
٩١,٣٤٠,٣٩٦	٢٧١,٤٥٥,٤١٦	

* لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تتمثل حركة إيرادات الفوائد المستحقة كما يلي :

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	جنيه مصري
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢١٠,٦٣١	١,٤٢٧,٤٣٩	
٢٩,٨٠٤,٨٤٩	٣٧,٦٩٠,٥٠٠	
(٢٨,٥٨٨,٠٤١)	(٣٦,٨٦٥,٦٩٣)	
١,٤٢٧,٤٣٩	٢,٢٥٢,٢٤٦	

رصيد أول العام
فوائد مستحقة خلال العام
فوائد محصلة خلال العام
رصيد آخر العام

١١- نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	جنيه مصري
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١,٢٥٣,٥٣٩	١,١٥٣,٩٩٥	
٤٣٩,٧٦٥,٨٨٣	٤٩٧,٢٦٣,٥٩٣	
٤٥١,٠١٩,٤٢٢	٤٩٨,٤١٧,٥٨٨	
٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	جنيه مصري
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٥١,٠١٩,٤٢٢	٤٩٨,٤١٧,٥٨٨	
(٤٣٩,٧٦٥,٨٨٣)	(٤٩٤,٦٠٣,١٨٩)	
١١,٢٥٣,٥٣٩	٣,٨١٤,٣٩٩	

النقدية وما في حكمها

نقدية لدى البنوك
يخصم :
ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر

* يتضمن بند ودائع لأجل مبلغ ٤٩٢,٣٢٧,١٤٣ جنيه مصري متحفظ عليها لصالح البنوك وذلك مقابل تسهيلات ائتمانية (إيضاح ١٣).

يتضمن بند ودائع لأجل مبلغ ٢,٢٧٦,٠٤٦ جنيه مصري متحفظ عليها لصالح البنك العربي الأفريقي كضمانات لأوراق مالية مودعة لدى البنك (إيضاح ٨).

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٨ - عملاء (تابع)

تتمثل حركة الإضمحلال في قيمة العملاء كما يلي :

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
(٤,٢١٢,٦٨٢)	(٤,٥٦٢,١٤٥)
(٤٨٩,٧٥٤)	(١٧٩,٤٥١)
١٤٠,٢٩١	٩١٩,٤٦٨
(٤,٥٦٢,١٤٥)	(٣,٨٢٢,١٢٨)

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

* قامت الشركة بتوقيع عقد حوالة حق بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٣ لمحافظة بعض العملاء الى البنك العربي الأفريقي الدولي بقيمة ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري شاملة الفوائد .

وقامت الشركة بتحويل أوراق قبض بمبلغ ٣٠,٣٧٠,٧٨٧ جنيه مصري مقابل ذلك قام البنك بأداء مبلغ ١٨,٦٥٢,٩٨٠ جنيه مصري و ربط ودائع لأجل بمبلغ ٢٦,٠٤٦ جنيه مصري ٢,٢٧٦,٠٤٦ جنيه مصري متحفظ عليه لصالح البنك كضمانات لأوراق مالية مودعة لدى البنك (إيضاح ١١) بعد خصم المصاريف الإدارية بمبلغ ٥٩٥,٠٠٠ جنيه مصري وفوائد بنكية بمبلغ ٨,٨٤٦,٧٦١ جنيه مصري .

٩ - مستحق من أطراف ذات علاقة

طبيعة العلاقة	٢٠١٥/١٢/٣١	جنيه مصري	٢٠١٤/١٢/٣١	جنيه مصري
شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)	٣٤,٦٩٣,٤٨٤	٣٤,٦٩٣,٤٨٤	٢٤,٦٩٣,٤٨٤	٢٤,٦٩٣,٤٨٤
شركة الصفوة للاستشارات (ش.م.م)	٢٤٨,٧٣١,٣١٩	٢٤٨,٧٣١,٣١٩	٣,٧٣١,٣١٩	٣,٧٣١,٣١٩
شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)	٥٣,٢١٦,٨٩٧	٥٣,٢١٦,٨٩٧	٥٣,٢١٦,٨٨٧	٥٣,٢١٦,٨٨٧
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م)	٦٣,٤٧٦	٦٣,٤٧٦	١٣٠,١٢٣	١٣٠,١٢٣
شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م) *	٣,١٩١,١٢١	٣,١٩١,١٢١	٢,٩٨٧,١٢١	٢,٩٨٧,١٢١
شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)	٢,٤٠٤,٥١٥	٢,٤٠٤,٥١٥	-	-
	٣٤٢,٣٠٠,٨١٢	٣٤٢,٣٠٠,٨١٢	٨٤,٧٥٨,٩٣٤	٨٤,٧٥٨,٩٣٤

* يتضمن هذا الرصيد مبلغ ٢,٠١٨,١٢١ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ (مبلغ ٢,٠١٨,١٢١ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤) يتمثل في الرصيد الدائن المستحق للشركة وسوف يستخدم هذا المبلغ عند اتمام إجراءات زيادة رأس مال شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م) طبقاً لاتفاق مساهمي شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م) .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

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 والبالغ ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري وبلغ رأس مال شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) المدفوع ٢٥٠,٠٠٠ جنيه مصري وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بسداد حصتها و البالغة ١٣٧,٥٠٠ جنيه مصري. ويتأريخ ٢ سبتمبر ٢٠١٣ قامت الشركة بشراء عدد ٢٠,٠٠٠ سهم من أحد المساهمين ببلغ ٥٠,٠٠٠ جنيه مصري ، وبذلك بلغ إجمالي عدد الأسهم ٧٥٠٠٠ سهم بنسبة ٧٥% من رأس مال الشركة وإجمالي قيمة ١٨٧,٥٠٠ جنيه مصري في تاريخ المركز المالي .

خلال عام ٢٠١٥ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩٨٠٠ سهم ببلغ ٩٩٩,٨٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) بنسبة ٩٨,٩٨% من إجمالي رأس مال الشركة. وقامت الشركة بسداد ١٠% من قيمة رأس المال المصدر عند الإكتتاب علي أن يتم إستكمال رأس المال المصدر لاحقاً.

خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٨٧٥٠٠ سهم ببلغ ٨٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) بنسبة ٣٥% من إجمالي رأس مال الشركة.

٦ - استثمارات في سندات حكومية

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤

سندات حكومية

٧ - مشروعات الإسكان والتعمير

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٣٧,٩٠٦,٤٦٣	١٩٥,٠٩٩,٠٧٦
٣٣,٩١٧,٦١١	٨,٤٨٠,٤٢٤
٤٧١,٨٢٤,٠٧٤	٢٠٣,٥٧٩,٥٠٠

مشروعات إسكان وتعمير - تحت التنفيذ
مشروعات إسكان وتعمير - تأمة

٨ - عملاء

٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠٩,٩٢٧,٧٣١	٢١٢,٧٣٥,٥٩٧
٣,٧٧٠,٥١٣	٤,٩٤٢,٣٩١
(٣٨,٥٢٦,٣٤٩)	(٣٥,٤٦١,١١٣)
١٧٥,١٧١,٨٩٥	١٨٢,٢١٦,٨٧٥
(٤,٥٦٢,١٤٥)	(٣,٨٢٢,١٢٨)
١٧٠,٦٠٩,٧٥٠	١٧٨,٣٩٤,٧٤٧

عملاء - تملك
عملاء - إيجار
يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء

يخصم:
اضمحلال في قيمة العملاء

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٤ - استثمارات عقارية

إجمالي	مباني وإنشاءات	أراضي	جنيه مصري
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٤٦,٩٨٠,٣٩٦	٥٠,٠٨٣	١٤٦,٩٣٠,٣١٣	٢٠١٥ يناير
١٥,٦١٠,٢٥٠	-	١٥,٦١٠,٢٥٠	فروق تقييم استثمارات عقارية *
٧١,٣٢٠,٠٩٩	٧١,٣٢٠,٠٩٩	-	محول من مشروعات إسكان و تعمير
٢٣٣,٩١٠,٧٤٥	٧١,٣٧٠,١٨٢	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	٣١ ديسمبر ٢٠١٥

* تم إعادة تقييم قطعة الأرض المملوكة للشركة بمنطقة معروف بوسط البلد من قبل أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى هيئة الرقابة المالية .

٥ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

٢٠١٤/٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	نسبة المساهمة %	عدد الأسهم	جنيه مصري	جنيه مصري
جنيه مصري	جنيه مصري	%			
٧٣,٤٥٥,٥٥٩	٧٣,٤٥٥,٥٥٩	٥١ %	٥٠,٧٢٢,٢٢٦	٥٠,٧٢٢,٢٢٦	٧٣,٤٥٥,٥٥٩
٤٨,٠٠٠	٤٨,٠٠٠	٩٦ %	٤٨٠	٤٨٠	٤٨,٠٠٠
٩٩,٣٢٣,٧١٠	٩٩,٣٢٣,٧١٠	٥٨,٤ %	٩٩٣٢٣٧١	٩٩٣٢٣٧١	٩٩,٣٢٣,٧١٠
١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠	٧٥ %	١٨٧٥٠	١٨٧٥٠	١٨٧,٥٠٠
١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠	٧٥ %	٧٥٠٠٠	٧٥٠٠٠	١٨٧,٥٠٠
-	٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠ %	٩٩٩٨٠	٩٩٩٨٠	-
١٧٣,١٩٢,٢٦٩	١٧٣,٢٩٢,٢٤٩				١٧٣,١٩٢,٢٦٩
٨٧,٥٠٠	٨٧,٥٠٠	٣٥ %	٨٧٥٠	٨٧٥٠	٨٧,٥٠٠
١٧٣,٢٧٩,٧٦٩	١٧٣,٣٧٩,٧٤٩				١٧٣,٢٧٩,٧٦٩

أ - استثمارات في شركات تابعة
شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م)
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م)
شركة الصفاة للاستشارات (ش.م.م)*
شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)**
شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)***
شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)****

ب - استثمارات في شركات شقيقة
شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)*****

* خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة الصفاة للاستشارات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ١٢٧٥٠ سهم بمبلغ ١٢٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية عشرة جنيهات للسهم) ونسبة مساهمة ٥١% من رأس مال الشركة. و قامت أيضاً بشراء عدد ١٨٧٥ سهم بالقيمة الاسمية بمبلغ ١٨,٧٥٠ جنيه مصري من أحد المساهمين وبذلك يبلغ إجمالي عدد الاسهم في شركة الصفاة ١٤٦٢٥ سهم بنسبة ٥٨,٤% وبمبلغ ١٤٦,٢٥٠ جنيه مصري .

وخلال عام ٢٠١٢ قامت شركة الصفاة للاستشارات (ش.م.م) 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 الصفاة 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 (ش.م.م) .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

۳۱ دسمبر ۲۰۱۵

٣ - أصول ثابتة

الإجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	تأمينات في أماكن مستأجرة	مباني وإنشاءات ومرافق	أراضي	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	التكلفة
٩,٠٣٧,٨٢٢	٢,٥١٨,١٨٣	٥٧,٧١٥	١,٦٨٩,٧٠٠	٥٨٥,٨٩٢	١,١٥٠,٨٥٤	٣,٠٣٥,٤٧٨	١ يناير ٢٠١٥
١,٥٦١,٣١٤	٧٠٢,٧٤٢	٦١,٧٧٢	٧٩٦,٨٠٠	-	-	-	إضافات
(٥١٦,٩٦١)	(٥١٠,٠٣١)	(٦,٩٣٠)	-	-	-	-	إستيعادات
(١,١٠٥,١٧١)	-	-	-	-	(١٦٤,٢٨٣)	(٩٤٠,٨٨٨)	محول إلى مشروعات الإسكان والتعمير
٨,٩٧٧,٠٠٤	٢,٧١٠,٨٩٤	١١٢,٥٥٧	٢,٤٨٦,٥٠٠	٥٨٥,٨٩٢	٩٨٦,٥٧١	٢,٠٩٤,٥٩٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٥
							مجموع الإهلاك
(٣,٢٩٤,٩٨٢)	(١,٤٦٠,٢٨٥)	(٤٢,٢٧١)	(٩٦٥,١٥٢)	(٣٨٠,٨٣٠)	(٤٤٦,٤٤٤)	-	١ يناير ٢٠١٥
(٥٥٠,٦٥١)	(١٨٩,٧٣٧)	(٦,٦٥٥)	(٢١٦,٥٩٤)	(١١٧,١٧٨)	(٢٠,٤٨٧)	-	إهلاك العام
٥١٦,٩٦١	٥١٠,٠٣١	٦,٩٣٠	-	-	-	-	مجموع إهلاك الإستيعادات
٩١,١٦٣	-	-	-	-	٩١,١٦٣	-	مجموع إهلاك المحول إلى مشروعات الإسكان والتعمير
(٣,٢٣٧,٥٠٩)	(١,١٣٩,٩٩١)	(٤١,٩٩٦)	(١,١٨١,٧٤٦)	(٤٩٨,٠٠٨)	(٣٧٥,٧٦٨)	-	٣١ ديسمبر ٢٠١٥
							صافي القيمة الدفترية
٥,٧٣٩,٤٩٥	١,٥٧٠,٩٠٣	٧٠,٥٦١	١,٣٠٤,٧٥٤	٨٧,٨٨٤	٦١٠,٨٠٣	٢,٠٩٤,٥٩٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٥
٥,٧٤٢,٨٤٠	١,٥٥٧,٨٩٨	١٥,٤٤٤	٧٢٤,٥٤٨	٢٠٥,٠٦٢	٧٠٤,٤١٠	٣,٠٣٥,٤٧٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٤

- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة .
- لا يوجد قيود مفروضة على الموجودات من الأصول .
- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ١,٤٥٤,٣٨٣ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم .
- تم تحميل إهلاك العام ببقائه الدخل و الميزانية على النحو التالي :

قائمة الدخل	الميزانية	الإجمالي
٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٩,٠٠٠	١٨٣,٥٥١	١٨٣,٥٥١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
(٥١٦,٩٦١)	-	-
٥١٦,٩٦١	١٨٣,٥٥٠	١٨٣,٥٥٠
-	-	-
٩,٠٠٠	١٨٣,٥٥٠	١٨٣,٥٥٠
	١٨٣,٥٥١	٥٥٠,٦٥١