

**شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)**

الإيصالات المتممة لقوائم المالية المجمعة

٢١ ديسمبر ٢٠١٧

**١٢ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة**

**أ) مستحق من أطراف ذات علاقة**

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٣٤,٦٩٣,٣٨٤	٣٤,٦٩٣,٤٨٤	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
١,٠٩٦,٦٦٠,٥٨٥	٧,٢٩٠	شركة رؤية القابضة للاستشارات (ش.م.م)
٤١,١٠٠,٠٠٠	٤٩,٣٢٠,٠٠٠	شركة رؤية بلازا للاستشارات الفقري (ش.م.م)
٣,٣٤٤,١٢١	٣,٤٩٧,١٢١	شركة لوتس للنفاذ والمجتمعات (ش.م.م)
-	٣٧٥,٧٤٤	شركة العربية لمنتجات الآلات - أرب نوري (ش.م.م)
<b>١,١٠٨,٧٩٨,١٩٠</b>	<b>٨٧,٨٩٣,٩٠٩</b>	

**ب) مستحق إلى أطراف ذات علاقة**

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
١,٨٢,٦١٧,٣١٨	٣١٦,٨٠٧,٨٥٤	شركة بارونيز القابضة للاستثمارات المالية (ش.م.م)
١,٨٠٤,٩٩٨	٥,٧٧٢,٩٩٨	شركة بارونيز كابيتال للاستثمارات المالية (ش.م.م)
<b>١,٨٤,٤٢٢,٣١٦</b>	<b>٣٢٢,٥٨٠,٨٥٢</b>	

**١٣ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى**

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٤٧,٣٣٥,٧١١	٣٦,٨٥٠,٤٨٧	مصروفات مدفوعة مقدماً
٤,٣٥٤,٠٥٦	٦,٠٩٥,٦٤٢	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
٢٢,٨٠١,٦٨٧	٢١,٠٩٨,٧٩٤	لتزويدات مقاولين
٨٧٥,٠٥٦	٨٨٤,٧٥٠	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
٣٢١,٠٢٢,٢١٨	٤٧٩,١٣٥,٦٥٨	سيارات عقود تأجير عمومي - تغطيات مقدمة (إيضاح ٢٩)
٧٤,٩٤٠	١٠,٥,٥٨٩	سلف وعهد
١,٠٥٢,٠٠٤	٩,٣٧٠,٠٠٠	تأشيرات لدى الغير
٧,٠٤٤,٦٢٠	٦,٤٤٨,١٥٦	خطاء خطابات ضمان (إيضاح ٢٠)
٣٠,٥٢٤	٢,٣٣٠,٤٧٢	مصلحة للضرائب - متنوعة
٢٠,٦٠٤,٥٦٨	١٩,٣٩٤,٨٦١	مبالغ مدفوعة للعاملين تحت حساب توزيعات أرباح
٦,٦٥٠,٠٠٠	٦,٦٥٠,٠٠٠	إيرادات مستحقة
١٠,٧٦٥,٤٠٨	٢٩,٨٥١,٤٨١	أرصدة مدينة أخرى
<b>٤٤٧,٤١٠,٧٩٢</b>	<b>٤١٨,١٨٥,٧٠٠</b>	
٧,٢٠٢,٣٤٢	٧,٥٠٧,٤٦٩	إيرادات فوائد مستحقة
<b>(١٧٦,٩٢٦)</b>	<b>(١٧٦,٩٢٦)</b>	بخصم :
<b>٤٤٩,٤٣٦,٢٠٨</b>	<b>٤٢٥,٦١٦,٤٤٠</b>	اضمحلال في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى

**شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)**

الإراضيات المتنمية للقائم المالية المجمعة

٢١ ديسمبر ٢٠١٧

**١٣ - مصروفات مدفوعة مقدماً وارصدة مدينة أخرى (تابع)**

تتمثل حركة إيرادات قواعد المستحقة خلال العام كما يلى :

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٢,٣٣٧,٨٤٢	٧,٢٠٢,٣٤٢	رصيد أول العام
٥٩,٨٥١,٥٩٩	٦٦,٣٩٠,٣٠٨	إيرادات قواعد مستحقة خلال العام
<u>(٥٤,٩٨٧,٠٩٩)</u>	<u>(٦٥,٩٨٥,١٨٤)</u>	إيرادات قواعد محصلة خلال العام
<u>٧,٢٠٢,٣٤٢</u>	<u>٧,٦٠٧,٤٦٦</u>	رصيد آخر العام

**١٤ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر**

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٦,٢٦٨,٥٤٧	٦,٥٤٩,٥٤٤	استثمارات مالية في أسهم
١,٥٥٣,٨٣٩	-	استثمارات مالية في وثائق استثمار
<u>٧,٨٢٢,٣٨٦</u>	<u>٦,٥٤٩,٥٤٤</u>	

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

**١٥ - نقدية بالصندوق ولدى البنك**

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٢٥٨,٨٣٦	٤,٤٨٧,٩٩٧	أ - عملة محلية
١٩,١٣٧,٩٣٢	٥٢,٤٥٩,٥٩١	نقدية بالصندوق
<u>(٢٥,٣٠٠)</u>	<u>(١,٨٠٨,٦٨٤)</u>	بنك - حسابات جارية
٦٢٢,٥٥٢,٣٤١	٥٢٧,٤٤٩,١٣١	بنك - حسابات جارية (ارصدة دائنة)
٢٢٩,٩٨٧	-	ودائع لأجل *
<u>٧٤٢,٢٠٣,٧٩٦</u>	<u>٥٨٢,٥٨٨,٠٢٧</u>	شيكات تحت التحصيل
٧٨	٢٨	
٣,٩٥٤,٨٢٩	٤,٧٣٠,٥٩١	
١٣٢,٧٥٣	١٢٨,٤١٣	
<u>٤,٠٨٧,٦٦٠</u>	<u>٣,٨٥٩,٠٣٢</u>	
<u>٧٤٦,٢٩١,٤٥٦</u>	<u>٥٨٥,٤٤٧,٠٦٩</u>	إجمالي نقدية بالصندوق ولدى البنك
<u>(٦٧٢,٦٦٧,٠٩٤)</u>	<u>(٥٢٧,٥٠٩,٥٤٤)</u>	وخصم:
<u>٧٣,٦٧٤,٣٦٢</u>	<u>٥٧,٩٣٧,٥٢٥</u>	ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر) *
		النقدية وما في حكمها طبقاً لنتائج التدفقات النقدية

\* هذه لودائع مرتبطة لصالح البنك وذلك كضمانات لأوراق مالية مودعة لدى البنك ومتبلل تسهيلات التمويلية وخطابات ضمان في تاريخ المركز المالي (إضافي ١٧ ، ٣٠).

**شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)**

الإيصالات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

**١٦ - مخصصات**

٢٠١٧/١٢/٣١	مستخدم	٢٠١٧/١/١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	مخصص للالتزامات مستحقة
٢,٥٨٥,٤٢٧	-	٢,٥٨٥,٤٢٧	مخصص مطالبات ومنازعات
١,٣٧٨,٥٣٤	(٣٣,٨٤٣)	١,٤١٢,٣٧٧	
<b>١,٩٦٣,٩٦١</b>	<b>(٣٣,٨٤٣)</b>	<b>٤,٩٩٧,٨٠٤</b>	

**١٧ - بنوك - تسهيلات التecomالية**

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	تسهيلات التecomالية - عملة محلية
٦٨٧,٦٣٩,٢٠٨	٧٥٩,٤٥٨,٤٨٨	
<b>٦٨٧,٦٣٩,٢٠٨</b>	<b>٧٥٩,٤٥٨,٤٨٨</b>	

- تراوحت الفائدة على التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك بين ١% - ٦% فوق متوسط سعر الكوريدور بضمان ودائع متحفظ عليها لدى البنوك وبعض الأوراق التجارية المودعة لدى البنوك.

**١٨ - أرباح مبيعات مجلة**

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	إيجار تمويلي - أرباح مبيعات مجلة (إيضاح ٢٩)
٤٢٨,٥٧٩,٩٦٤	٣٦٧,٦٩٠,٨١٨	
<b>٤٢٨,٥٧٩,٩٦٤</b>	<b>٣٦٧,٦٩٠,٨١٨</b>	

**١٩ - مصروفات مستحقة وارصدة دائنة أخرى**

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	مصروفات مستحقة
٥,٨٦٧,٦٤٨	٤٣,٠٧٧,٥١٩	تأمينات لغير
٢٤,١٧٢,٠٠٩	٢٠,٩٣٣,١٥٢	مصروفات نهاية محصلة
٦,٩٨٦,٣٣٤	٧,١٥١,٩٣	إيرادات إيجارية مجلة
١٣,٤٦٦,٢٢٠	٣٣,٦٣٣,٤٥٢	إنحادات الشاغلين
٨,٥٠٤,٥٦٨	٦,٨٦١,٣١٤	الشركة الدولية للتاجير التمويلي (إيكوبس)
٦٦,٢٣٣,٥٠٠	٤٩,٧٣٢,٥٠٠	ارصدة دائنة أخرى
٦٠,٥٦٦,٣١٣	٧٤,٣٩٣,٦٤٠	
<b>١٨٦,٢٩٦,٥٩٢</b>	<b>٢٣٥,٧٨٤,٤٨٠</b>	
١,٥٧٥,٥٢٦	١٤٢,٢١٨	
<b>١٨٧,٨٧٣,١١٨</b>	<b>٢٣٥,٩٢٦,٦٩٨</b>	

تتمثل حركة الفوائد المستحقة خلال العام كما يلى :

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	رصيد أول العام
١٨٢,٤٨٠	١,٥٧٥,٥٢٦	مصروفات تمويلية مستحقة خلال العام
٦٠,٣٦١,٥١٠	١٣٠,٣٧٤,٤٤٢	مصروفات تمويلية مدفوعة خلال العام
(٥٨,٩٦٨,٤٦٤)	(١٣١,٧٠٧,٧٤٠)	رصيد آخر العام
<b>١,٥٧٥,٥٢٦</b>	<b>١٤٢,٢١٨</b>	

#### ٤٠ - رأس المال

حد رأس المال المرخص به بمبلغ مليون جنيه مصرى .

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠ جنية مصرى موزع على ٩٣٧٥ سهم فحمة كل سهم ٥ جنيه مصرية ، جميعها أسهم نقدية مدفوعة بالكامل وقد تم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ١٨ سبتمبر ٢٠٠٨ .

بتاريخ ٢٧ فبراير ٢٠١٤ قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة إعدام أسهم الخزينة التي تعدد الفنرة القانونية للتصرف فيها وبالبالغة ٣٧٢١٩٩٨ سهم بمحامى مبلغ ١٩,٠٥٣,٥٠٦ جنية مصرى وتخلص رأس المال المصدر بالقيمة الأسمية لذك الأسهم وبالبالغة ١٨,٦٠٩,٩٩٠ جنية مصرى ليصبح إجمالي رأس المال المصدر بمبلغ ٤٥٠,١٤٠,٠١٠ جنية مصرى موزع على ٩٠٠٢٨٠٠٢ سهم وتم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ١٩ مايو ٢٠١٤ .

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلى :

النوعية جنية مصرى	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	النوعية جنية مصرى	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %
٣٠١,٧١١,٦٧٠	٦٠٢٤٢٢٢٤	٦٧,٠٢	٣٠١,٤٠٠,١١٠	٩٠٠٤٨٠٠٢	١٠٠
٤٦,٥٧٧,٧٢٠	٩٣١٥٥٤٤	١٠,٣٥			
٤٥,٠١٣,٢٥٠	٩٠٠٢٦٥٠	١٠,٠٠			
٥٦,٨٢٧,٣٧٠	١٢٣٩٧٤٧٤	١٢,٦٦			

#### ٤١ - احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنية مصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٣,٥٥٢,٩٤٦ جنية مصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) في المتبقى من مصروفات الإصدار المحصلة من المساهمين من الاكتتاب في زيادة رأس المال الشركة وسيتم استخدامه في ذات الغرض في حالة عدم كفاية أي مصروفات إصدار يتم تحصيلها مستقبلاً لمقابلة إصدار أي أسهم رأسمالية جديدة .

#### ٤٢ - احتياطي رأس المال

يتمثل الاحتياطي الرأسمالي البالغ ٥,١٢٢,٣٤٩ جنية مصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٥,١٢٢,٣٤٩ جنية مصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة .

#### ٤٣ - قروض طويلة الأجل

٢٠١٦	٢٠١٧	رصيد القروض بخصوص:
٥,٧٢٧,٣٤٥	٤,٩٦٢,٤٦١	
(٧٦٤,٨٨٤)	(٨٠٦,٢٢٣)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٤,٩٦٢,٤٦١	٤,١٥٦,٢٣٨	

يتمثل رصيد 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 وتنتهي في عام ٢٠٢٦ .

#### -٤٠ رأس المال

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصرى .

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠ جنيه مصرى موزع على ٩٣٧٥,٠٠٠ سهم قيمة كل سهم ٥ جنيهات مصرية ، جمجمها أسمهم نقية مدفوعة بالكامل وقد تم التأثير في السجل التجارى بتاريخ ١٨ سبتمبر ٢٠٠٨ .

بتاريخ ٢٧ فبراير ٢٠١٤ قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة إعدام اسمه الخزينة التي تعدد الفترة القانونية للتصرف فيها وبالبالغة ٣٧٢١٩٩٨ سهم بإجمالي مبلغ ١٩,٥٣,٥٠٦ جنيه مصرى وتخفيض رأس المال المصدر بالقيمة الأساسية لتلك الأسهم وبالبالغة ١٨,٦٠٩,٩٩٠ جنيه مصرى ليصبح إجمالي رأس المال المصدر بمبلغ ٤٥٠,١٤٠,٠١٠ جنيه مصرى موزع على ٩٠٠٢٨٠٠٢ سهم وتم التأثير في السجل التجارى بتاريخ ١٩ مايو ٢٠١٤ .

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلى :

نسبة المساهمة %	عدد الأئمهم	القيمة جنيه مصرى
٦٧,٠٣	٦٠٣٤٢٣٣٤	٣٠١,٧١١,٦٧٠
١٠,٣٥	٩٣٩٥٥٦٤	٤٦,٥٧٧,٧٢٠
١٠,٠٠	٩٠٠٢٦٥٠	٤٥,٠١٣,٢٥٠
١٢,٦٢	١١٢٦٧٤٧٤	٥٦,٨٣٧,٣٧٠
١٠٠	٩٠٠٢٨٠٠٢	٤٥٠,١٤٠,٠١٠

#### -٤١ احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٣,٥٥٢,٩٤٦) جنيه مصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (٣١,١٢٢,٣٤٩) في المتبقى 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 مقابلة إصدار أي أسهم رأسالية جديدة .

#### -٤٢ احتياطي رأسمال

يتمثل الاحتياطي الرأسمالي البالغ ٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٥,١٢٢,٣٤٩) جنيه مصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة .

#### -٤٣ قروض طويلة الأجل

٢٠١٦	٢٠١٧	رصيد القروض بخصم:
٥,٧٢٧,٣٤٥	٤,٩٦٢,٤٦١	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
(٧٦٤,٨٨٤)	(٨٠٦,٢٢٣)	
٤,٩٦٢,٤٦١	٤,١٥٦,٢٣٨	

يتمثل رصيد القروض الممنوحة للشركة من بنك الاستثمار القومى بدون ضمان وبفائدة سنوية تتراوح ما بين ٤% - ٦% هذا ويتم سداد أقساط تلك القروض خلال مدة تتراوح من سنة إلى ٢٨ سنة تبدأ من عام ١٩٩٩ وتنتهي في عام ٢٠٢٦ .

**شركة القاهرة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)**

الإدارات المتممة لقوى المالية المجمعة

٢٠١٧ ديسمبر ٢١

-٤- داتنا شراء أراضي

٢٠١٦	٢٠١٧	داتنا شراء أراضي بخصم: أقساط مستحقة للسداد خلال العام
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
١٨٥,٥٣٤,٥٨٠	٤١,٥٣٤,٥٨٠	
<u>(١٤٤,٠٠٠,٠٠٠)</u>	<u>(٤١,٥٣٤,٥٨٠)</u>	
<u>٤١,٥٣٤,٥٨٠</u>	<u>-</u>	

-٥- مستحق إلى طرف ذو علاقة - طوبل الأجل

شركة الصلوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)

٢٠١٦	٢٠١٧	هشام علي شكري حافظ
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥	٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥	
<u>٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥</u>	<u>٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥</u>	

-٦- مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضريبة الدخل

٢٠١٦	٢٠١٧	ضريبة الدخل الجارية ضريبة الدخل الموجلة - (أصل) / التزام
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٤٣,٦٦٧,١١٩	١٩,٦٤٤,٩٠٣	
٧١٠,٦٣٤	<u>(٧,٢١٨,٨٨٥)</u>	
<u>٤٤,٣٧٧,٧٥٣</u>	<u>٩,٤٢٦,٠١٨</u>	

ضريبة الدخل الموجلة

٢٠١٦	٢٠١٧	رصيد أول العام - التزام ضريبة الدخل الموجلة التي تنشأ عن - (أصل) / التزام تسوية رصيد آخر العام - التزام
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٤٧,٦٠٢,٩٤٤	٤٨,٣١٩,٥٣٤	
٧١٠,٦٣٤	<u>(٧,٢١٨,٨٨٥)</u>	
<u>(٢,٠٥٤)</u>	<u>-</u>	
<u>٤٨,٣١١,٥٣٤</u>	<u>٤١,٠٩٢,٩٤٩</u>	

-٧- إيرادات النشاط

٢٠١٦	٢٠١٧	مبيعات مشروعات الإسكان والتعهير إيرادات تشغيل الجراج إيرادات إدارة إيراد لمجارات استثمارات طارمية نشاط المقاولات ومحاجر الرمل ومحطات الخلط فواند أقفال موجلة
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٨٥٢,٣٣٤,٩٢٤	٤٣٩,١٩١,٦٣٨	
١,٨٤٩,١٣٢	٨,٣١٣,٩٩	
-	١٤,٧٠٠,٠٠	
٦٠,٦٨٠,٧٣٤	٩٥,٤٠٥,٩١٩	
٦٠,٦٧٥,٨١٨	٨٩٥,٨٧٨,٤٦٢	
٧,٥٥٨,٩٧٤	٨,٦٣٧,٥١٣	
<u>١,٥٢٤,٠٩٩,٥٨٢</u>	<u>١,٤٢٥,١٢٧,٤٣٨</u>	

- ٢٨ - تكلفة النشاط

٢٠١٦	٢٠١٧
جنيه مصرى	جنيه مصرى
٥١٠,٦٣٦,٨٠٦	٤٣٥,٥٩٨,٦٨٠
١,٧٦٣,١٢٨	٤,٠٧٧,٤٨٩
-	٩,١٤٥,٦٧٠
٥٣٨,٤٤١,٨٨٨	٨٢٠,٦٢٤,١٠٩
<u>١,٠٥٠,٨٤١,٨٧٢</u>	<u>١,٠٦٦,٤٤٥,٩٤٨</u>

تكلفة مشروعات مباعة  
مصروفات تشغيل الجراج  
مصروفات إدارة  
تكلفة مبيعات نشاط المقاولات

- ٢٩ - عقود تأجير تمويلي

أولاً : شركة القاهرة للإسكان و التعهير

خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة بإبرام عقود تأجير تمويلي ببيانها كالتالي :

\* العقد الأول :

بتاريخ ٣ إبريل ٢٠١٦ قامت الشركة بتأجير مبنى بحي السفارات من الشركة الدولية للتاجير التمويلي (إنكولس) بـأجمالي قيمة إيجارية مقدارها ٩٥,٠٧٨,٦٦٠ جنية مصرى تدفع بواقع ١٣,٠٧٨,٠٠٠ جنية مصرى كل ثلاثة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد والباقي يسدد وفقاً للجدول التالي :

قيمة الإيجار الشهري	تاريخ السداد
٨٣٤,١١٠ جنية مصرى (فقط شهتمانة ولربعة ثلاثون ألف ومائة وعشرون جنيه مصرى لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٢/٤/٣ حتى ٢٠١٣/٣/٧
٨٦٤,٣٢٠ جنية مصرى (فقط شهتمانة وأربعة وستون الف وثلاثة وعشرون جنيه مصرى لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٣/٤/٧ حتى ٢٠١٤/٣/٧
٨٩٦,٠٤٥ جنية مصرى (فقط شهتمانة وستة وتسعون الف وخمسة وأربعون جنيه مصرى لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٤/٤/٧ حتى ٢٠١٤/٨/٧
٢,٧٢٢,٥٤٥ جنية مصرى (فقط مليونان وسبعين وثلاثة وعشرون ألف وخمسمائة وخمسة وأربعون جنية مصرى لا غير)	فقط بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٠
٨٩٦,٠٤٥ جنية مصرى (فقط شهتمانة وستة وتسعون الف وخمسة وأربعون جنيه مصرى لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٤/١٠/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧
٩٢٩,٣٤٥ جنية مصرى (فقط سبعين وعشرون ألف وتل三天ة وخمسة وأربعون جنيه مصرى لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٥/٤/٧ حتى ٢٠١٦/٢/٧
٢,٧٥٦,٨٤٥ جنية مصرى (فقط مليونان وسبعين وستة وخمسون ألف وثمانمائة وخمسة وأربعون جنيه مصرى لا غير)	فقط بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٠
٩٤٤,٢٢٥ جنية مصرى (فقط شهتمانة واربعة وستون الف وثلاثة وخمسة وعشرون جنيه مصرى لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٦/٤/٧ حتى ٢٠١٧/٣/٧
١,٠٠١,٠٥٠ جنية مصرى (فقط مليونان وألف وخمسون جنيه مصرى لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٧/٤/٧ حتى ٢٠١٨/٣/٧
١,٠٣٩,٦١٠ جنية مصرى (فقط مليون وسبعين وثلاثون ألف وستمائة وعشرون جنيه مصرى لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٨/٤/٧ حتى ٢٠١٩/٣/٧
٨٢,٠٠٠,٦٦٠ مليون وستمائة وستون جنيه مصرى لا غير	الإجمالي

وتبلغ مدة الإيجار ٨٤ شهراً ولتلزم المستأجر بسداد القيمة الإيجارية للجزء اعتباراً من  
أبريل ٢٠١٦ . ويحق للمستأجر شراء العيني المزبور في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١  
جنيه مصرى لا غير .

ويقدر العمر الإنذاجي المتبقى لتمبي ٣١ سنة .

## ٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

## أولاً : شركة القاهرة للإسكان و التعمير (تابع)

## \*\* العقد الثاني : (بيع مع إعادة استئجار)

بتاريخ ٢٠١٢ قامت الشركة ببيع مبني المتنقى (بند استثمارات عقارية) لشركة التوفيق للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٩٨,٦٣٧,٤٠٠ جنيه مصرى. كما قامت الشركة بإعادة استئجار المبني بإجمالي قيمة تعاقديه مقدارها ١٣٧,٩٠٢,٧٤٠ جنيه مصرى تدفع بواقع ٢٩,٥٩١,٢٢٠ جنيه مصرى كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد (٧ سنوات).

وبتاريخ ٢١ يوليو ٢٠١٣ قامت الشركة بإعادة تقييم مبني المتنقى بمرجع تقارير خبراء ملتمين معتمدين لدى البنك المركزي نظراً لحدوث بعض التعديلات والتشطيبات على المبني المبيع مما أدى إلى زيادة قيمته . وحيث قد تلقت إدارة الطرفان على تعديل ثمن البيع لبالغ ١٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى . وقامت الشركة بتعديل عقد التأجير التمويلي رقم (٦٤٧) الموزرخ في ٣٠ إبريل ٢٠١٢ ليصبح إجمالى القيمة التعاقدية بمبلغ ٢٢٢,٧٤٨,٩٢١ جنيه مصرى تدفع بواقع ٧٠,٥٩٢,٩٦٩ جنيه مصرى كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد (٦٩ شهراً) والباقي يسد وفقاً لل التالي :

- قيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الأولى مبلغ وقدرة ٣,١٦١,٢٨٥ جنية مصرى (قطط ثلاثة ملايين ومائة وواحد وستون ألف وثلاثة وخمسة وثمانون جنيه مصرى لا غير) عن العام من ٢٠١٣/٨/٢٠ حتى ٢٠١٤/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,٠٠١,٦٢١ جنية مصرى كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد (٦٩ شهراً) والباقي يسد وفقاً لل التالي :

- قيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الثانية مبلغ وقدرة ٣,٥٩٠,٠٠٠ جنية مصرى (قطط ثلاثة ملايين وخمسة وسبعين ألف جنيه مصرى لا غير) عن العام من ٢٠١٤/٨/٢٠ حتى ٢٠١٥/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,١٥١,٨٦٤ جنية مصرى تبدأ من ٢٠١٤/١١/٢٠ حتى ٢٠١٥/٨/٢٠ .

- قيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الثالثة مبلغ وقدرة ٣,٩٤٦,٥٠٠ جنية مصرى (قطط ثلاثة ملايين وكسعمائة وستة وأربعين ألف وخمسمائة جنيه مصرى لا غير) عن العام من ٢٠١٥/٨/٢٠ حتى ٢٠١٦/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,٣٢٤,٦٤٣ جنية مصرى تبدأ من ٢٠١٥/١١/٢٠ حتى ٢٠١٦/٨/٢٠ .

- قيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الرابعة مبلغ وقدرة ٤,٣٠٠,٠٠٠ جنية مصرى (قطط أربعة ملايين وثلاثمائة ألف جنيه مصرى لا غير) عن العام من ٢٠١٦/٨/٢٠ حتى ٢٠١٧/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,٣٢٤,٦٤٣ جنية مصرى تبدأ من ٢٠١٦/١١/٢٠ حتى ٢٠١٧/٨/٢٠ .

- قيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الخامسة مبلغ وقدرة ٤,٦٥٥,٠٠٠ جنية مصرى (قطط أربعة ملايين وستمائة وخمسة وخمسون ألف جنيه مصرى لا غير) عن العام من ٢٠١٧/٨/٢٠ حتى ٢٠١٨/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,٣٢٤,٦٤٣ جنية مصرى تبدأ من ٢٠١٧/١١/٢٠ حتى ٢٠١٨/٨/٢٠ .

- قيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) السادسة مبلغ وقدرة ٤,٤١٤,١٥٣ جنية مصرى (قطط أربعة ملايين وأربعمائة وأربعين عشر ألف ومائة وثلاثة وخمسون جنيه مصرى لا غير) عن العام من ٢٠١٨/٨/٢٠ حتى ٢٠١٩/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,٣٢٤,٦٤٣ جنية مصرى تبدأ من ٢٠١٨/١١/٢٠ حتى ٢٠١٩/٥/٢٠ .

ويحق للمستأجر شراء المبني المؤجر في نهاية مدة العقد بقيمة ٢٢,٢٦١,٥٤٥ جنيه مصرى .

يقدر العمر الانساجي المتبقي للمبني ٣٢ سنة .

٤٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

أولاً : شركة القاهرة للإسكان و التعهير (تابع)

ملحق العقد الثاني :

و خلال عام ٢٠١٥ قامت الشركة بابرام عقد بيع مع إعادة استئجار بيانه كالتالي :

\* العقد الأول

بتاريخ ٢٩ نوفمبر ٢٠١٥ قامت الشركة ببيع عدد ١٨ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات استثمار عقاري) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحة ٣٩٧٤ م<sup>٢</sup> لشركة العربي الإفريقي للتأجير التمويلي والأهلي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٣٧,٨٢٣,٠٠٠ جنيه مصرى . كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٧١,٣٦٨,٤٥٢ جنيه مصرى تدفع بواقع مدار مدة العقد (٥ سنوات) وباقى القيمة تدفع مصرى كنفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد (٥ سنوات) وباقى القيمة تدفع على أقساط ربع سنوية بواقع ٢٠ قسط قيمة كل منها ٦,٥٨٧,٢١٧ جنيه مصرى .

ويحق للستأجر شراء الوحدات المزوجة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١ جنيه مصرى لا غير .

يقدر العمر الإنتاجي المتبقى للوحدات ٥٠ سنة .

و خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة بابرام عقود بيع مع إعادة استئجار بيانها كالتالي :

\* العقد الأول

بتاريخ فبراير ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٢ وحدة من وحدات المول التجاري بالإضافة ل كامل مساحة الروف (بند مشروعات إسكان و تعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحة ٦,٧٣٩ م<sup>٢</sup> لشركة العربي الإفريقي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٢٦,١١٥,٠٠٠ جنيه مصرى . كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٥٨,٧٧٠,٠٢٢ جنيه مصرى تدفع بواقع ١٤٠,١,٨١٣ جنيه مصرى كنفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد (٥ سنوات) وباقى القيمة تدفع على أقساط ربع سنوية بواقع ٢٠ قسط قيمة كل منها ٥,٦١٨,٨٦٠ جنيه مصرى .

ويحق للستأجر شراء الوحدات المزوجة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١ جنيه مصرى لا غير .

يقدر العمر الإنتاجي المتبقى للوحدات ٥٠ سنة .

\*\* العقد الثاني

بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٢٧ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان و تعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحة ٥٤٨٥ م<sup>٢</sup> لشركة الدولية للتأجير التمويلي (إنكروليس) و العربي الإفريقي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٥٠,٣٩٥,٠٠٠ جنيه مصرى . كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٨٠,٧٠٦,٤٠٧ جنيه مصرى تدفع بواقع ١٨٠,٠٣,٠٥٢ جنيه مصرى كنفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد و باقى القيمة تدفع على أقساط ربع سنوية بواقع ١٥ قسط قيمة كل منها ٥١٣,٥٥٧,٧ جنيه مصرى .

ويحق للستأجر شراء الوحدات المزوجة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١ جنيه مصرى لا غير .

يقدر العمر الإنتاجي المتبقى للوحدات ٥٠ سنة .

٤٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

أولاً : شركة القاهرة للإسكان والتعهير (تابع)

\*\*\* العقد الثالث

بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٣٢ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان و تعهير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحة ٢م ١٠٤١٠ لشركات التعهير للتأجير التمويلي (الأولي) والتوفيق للتأجير التمويلي و العرب الإفريقي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٤٦٢,١٣٠,٠٠٠ جنيه مصرى . كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقديه مقدارها ٧٥١,٧٤٨,٠٠٥ جنيه مصرى تدفع بواقع ١٣٧,٥٢٤,٩٤٣ جنيه مصرى كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد و باقي القيمة تدفع على أقساط ربع سنوية بواقع ٢٨ قسط قيمة كل منها ٢١,٩٣٦,٥٣٨ جنيه مصرى.

ويحق للمستأجر شراء الوحدات الموزجة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١ جنيه مصرى لا غير.

يقدر العمر الإنلاجي المتبقى للوحدات ٥٠ سنة .

\*\*\* العقد الرابع

بتاريخ ١٢ ديسمبر ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٩ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان و تعهير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحة ٢م ١١٤٩ لشركة جلوبال ليس للتأجير التمويلي و العرب الإفريقي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٥٧,٤٨٠,٠٠٠ قيمة تعاقديه مقدارها ٩٢,٨٦٢,٦٥٦ جنيه مصرى تدفع بواقع ١٧,٨٢٢,٩٩٢ جنيه مصرى كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد و باقي القيمة تدفع على أقساط ربع سنوية بواقع ٢٨ قسط قيمة كل منها ٢,٧٧٩,٩٨٨ جنيه مصرى.

ويحق للمستأجر شراء الوحدات الموزجة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١ جنيه مصرى لا غير.

يقدر العمر الإنلاجي المتبقى للوحدات ٥٠ سنة .

و خلال العام قامت الشركة ببرام عقود بيع مع إعادة استئجار بياتها كالتالى :

\* العقد الأول

بتاريخ ٢ يناير ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع عدد ٢ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان و تعهير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحة ٢م ٦٦٤ لشركة التعهير للتمويل العقاري وذلك بمبلغ ٣٤,٢٦٨,٠٠٠ جنيه مصرى . كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقديه مقدارها ٦١,٣٥٣,٣٨٢ جنيه مصرى تدفع بواقع ٣,٤٢٦,٨٠٠ جنيه مصرى كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد و باقي القيمة تدفع على أقساط ربع سنوية بواقع ٢٨ قسط قيمة كل منها ٢,٠٦٨,٨٠٦ جنيه مصرى.

ويحق للمستأجر شراء الوحدات الموزجة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١ جنيه مصرى لا غير.

يقدر العمر الإنلاجي المتبقى للوحدات ٥٠ سنة .

٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

أولاً : شركة القاهرة للإسكان و التعمير (تابع)

\*\* العقد الثاني

بتاريخ ١٢ فبراير ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع ٥ قطع أراضي (بند مشروعات إسكان و تعمير) بمحافظة الإسكندرية باجمالي مساحة ٢٢١٤ م٢ لشركة جي بي للتاجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٣٦,٢٦٠,٦١٢ جنيه مصرى . كما قامت الشركة بإعادة استئجار قطع الأرضي باجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ٢١٤,٢٦٢,٢٢٦ جنيه مصرى تدفع بواقع ٤٦,٢٦٠,٦١٢ جنيه مصرى كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد و باقى القيمة تدفع على أقساط ربع سنوية بواقع ٢٨ قسط قيمة كل منها ٦,٠٠٠,٥٨ جنيه مصرى .

ويحق للمستأجر شراء الوحدات المؤجرة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١ جنيه مصرى لا غير.

يقدر العمر الافتراضي المتبقى للوحدات ٥٠ سنة .

\*\* العقد الثالث

بتاريخ ١٢ ابريل ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع عدد ٧ وحدات من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان و تعمير) بالتجمع الخامس باجمالي مساحة ٢٠٩٧ م٢ لشركة العربي الأفريقي الدولي للتاجير التمويلي وذلك بمبلغ ٧٨,٩٨٢,٥٠٠ جنيه مصرى . كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات باجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٤٧,٥٧٩,٥٤٨ جنيه مصرى تدفع بواقع ٣,٩٨٢,٥٠٠ جنيه مصرى كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد و باقى القيمة تدفع على أقساط ربع سنوية بواقع ٢٨ قسط قيمة كل منها ١٢٨,٤٦٦ جنيه مصرى .

ويحق للمستأجر شراء الوحدات المؤجرة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١ جنيه مصرى لا غير.

يقدر العمر الافتراضي المتبقى للوحدات ٥٠ سنة .

\*\* العقد الرابع

بتاريخ ١٢ ابريل ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع عدد ١٢ وحدات من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان و تعمير) بالتجمع الخامس باجمالي مساحة ٢٦١٩ م٢ لشركة العربي الأفريقي الدولي للتاجير التمويلي وذلك بمبلغ ٨٨,٥٧٩,٥٠٠ جنيه مصرى . كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات باجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٢٥,٦١٦,٠٤٨ جنيه مصرى تدفع بواقع ٧,١٣٠,٦٨٨ جنيه مصرى كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد و باقى القيمة تدفع على أقساط ربع سنوية بواقع ١٥ قسط قيمة كل منها ٧,٠٩٩,٠٢٤ جنيه مصرى .

ويحق للمستأجر شراء الوحدات المؤجرة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١ جنيه مصرى لا غير.

يقدر العمر الافتراضي المتبقى للوحدات ٥٠ سنة .

٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

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

- أ - قامت الشركة خلال عام ٢٠١٤ بتوقيع عقد إيجار تمويلي لأصول ثانية وذلك وفقاً لأحكام العيار المصري رقم ٢٠ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية وأحكام الشريعة الإسلامية

الأصول المستأجرة ١٠ سيارة نيسان بيك آب ، ٤ سيارات ميكروباص ٧ راكب،

٣ جولدن دراجون ، ٤ سيارة فيرنا ، سيارة ميتسوبishi كاتر

٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٤/٥/١٤ وتنتهي في ٢٠١٩/٨/١٥

٢,٤٦٦,١٥٩ جنيه مصرى لا غير

عقد الإيجار ثمن الشراء في نهاية واحد جنيه مصرى لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)

تغير سعر الفائدة

ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغير سعر العائد المرивوط بمتوسط سعر الكريدور لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان .

- ب - قامت الشركة في يوليو عام ٢٠١٤ بتوقيع عقد إيجار تمويلي لأصول ثانية وذلك وفقاً لأحكام العيار المصري رقم ٢٠ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية وأحكام الشريعة الإسلامية

الأصول المستأجرة حفار كوماتسو ياباني ، موتوور جريدر كتربيلر موديل ٢٠٠٦ ، ٤

لودر كتربيلر ، لودر كوماتسو ، هرماش قرية ١٢ طن ،

ونش شوكة ديزل موديل ٢٠٠٨

٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٤/٧/٢٠ وتنتهي في ٢٠١٩/٨/١٥

١٤,٩١٠,٨٣٩ جنيه مصرى لا غير

عقد الإيجار ثمن الشراء في نهاية واحد جنيه مصرى لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)

تغير سعر الفائدة

ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغير سعر العائد المرивوط بمتوسط سعر الكريدور لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان .

- ج - قامت الشركة في سبتمبر عام ٢٠١٤ بتوقيع عقد إيجار تمويلي لأصول ثانية وذلك وفقاً لأحكام العيار المصري رقم ٢٠ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية وأحكام الشريعة الإسلامية

الأصول المستأجرة ٣ خلاطة أسمنت / مضخة خرسانة / محطة خلط خرسانة متنقلة/

٤ شاحنة خلط أسمنت / بلدوزر كاتربيلر ٩ D / شاحنة خلط سينو

/ مضخة خرسانة شيفنج .

٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٤/٨/١٧ وتنتهي في ٢٠١٩/٩/٢٠

٣١,٨٦٨,٩٢٠ جنيه مصرى لا غير

عقد الإيجار ثمن الشراء في نهاية واحد جنيه مصرى لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)

تغير سعر الفائدة

ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغير سعر العائد المرивوط بمتوسط سعر الكريدور لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان .

٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

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

د - قالت الشركة خلال شهر يوليو ٢٠١٥ بتوقيع عقد إيجار تمويلي لمبني ادارى بمدينة نصر وذلك وفقاً لأحكام المعهار المصري رقم ٢٠ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية وأحكام الشريعة الإسلامية الأصول المستأجرة مبني ادارى وتجاري المقام على قطعة ارض مساحتها ١٥٢٠ متر مربع تقريباً.

مدة العقد ٧ سنوات تبدأ من يوليو ٢٠١٥ وتنتهي في يونيو ٢٠٢٢.

قيمة المال المؤجر ١٣٩,٨٦٣,٥١٢ جنية مصرى لا غير.

ثمن الشراء في نهاية واحد جنيه مصرى لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)

عقد الإيجار

تغير سعر الفائدة

ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغير سعر العائد المرивوط بمتوسط سعر الكريدور لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان .

قامت الشركة في أبريل ٢٠١٦ بتوقيع عقد إيجار تمويلي للأصول ثانية وذلك وفقاً لأحكام المعهار المصري رقم ٢٠ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية وأحكام الشريعة الإسلامية

الأصول المستأجرة عدد ٥ شاحنة سنو موديل ٢٠١٥ مزودة بخلاطة اسمنت ١٢ متر مكعب.

مدة العقد ٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٦/٤/١ وتنتهي في ٢٠٢٠/١٢/٢٠.

قيمة المال المؤجر ٣١,٨٦٨,٩٢٠ جنية مصرى لا غير

ثمن الشراء في نهاية واحد جنيه مصرى لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)

عقد الإيجار

تغير سعر الفائدة

ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغير سعر العائد المرивوط بمتوسط سعر الكريدور لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان .

قامت الشركة في يونيو ٢٠١٧ بتوقيع عقد إيجار تمويلي للأصول ثانية وذلك وفقاً لأحكام المعهار المصري رقم ٢٠ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية وأحكام الشريعة الإسلامية

الأصول المستأجرة عدد واحد مضخة خرسانة سفينة ٤٧طن محملة على شاسية مرسيدس موديل ٢٠١٧

مدة العقد ٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٧/٦/٢٠ وتنتهي في ٢٠٢٢/٠٣/٢٠

قيمة المال المؤجر ١٥,٧٠٨,٩٥١ جنية مصرى لا غير

الدفعـةـ المـقـدـمـةـ بلغت قيمة الدفعـةـ المـقـدـمـةـ ٥٤٦,٦٨٠ يتم استهلاكـهاـ عـلـىـ ٢٠ـ قـسـطـ

ثمن الشراء في نهاية واحد جنيه مصرى لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)

عقد الإيجار

تغير سعر الفائدة

ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغير سعر العائد المرивوط بمتوسط سعر الكريدور لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان .

## ٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

بلغت إجمالي الأرباح المستحقة خلال العام عن إجمالي عقود التأجير التمويلي مبلغ ١٦٢,٤٠٦,٦٩٥ جنيه مصرى (٢٠٥٦٧,٨٠٦ جنيه مصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) وأصبح رصيد الأرباح المؤجلة مبلغ ٣٩٢,٦١٠,٨١٨ جنيه مصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٤٢٨,٥٧٩,٩٦٤ جنيه مصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) (إيضاح ١٨).

وبلغ إجمالي مصروفات الإيجار التمويلي عن إجمالي عقود التأجير التمويلي والمحمول على قائمة الأرباح أو الخسائر عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ٤٤٥,٨٠٦,٩٨٦ جنيه مصرى (٣٠٩,٨١٨,١٤٢ جنيه مصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) (إيضاح ٢٠١٦).

وبلغ إجمالي إيجار عقود تأجير تمويلي - دفعات متقدمة عن إجمالي عقود التأجير التمويلي مبلغ ٢٧٩,١٣٥,٦٥٨ جنيه مصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٢٢١,٠٢٢,٢١٨ جنيه مصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) (إيضاح ١٢).

## ٣٠ - التزامات محتملة

### خطابات الضمان

بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من قبل البنوك لصالح أطراف ثالثة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ٢٠٢,٠٣٩,٤٠٠ جنيه مصرى، في حين بلغ الغطاء النقدي لهذه الخطابات ٦,٤٤٨,١٥٦ جنيه مصرى (في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مبلغ ٧,٠٤٤,٦٢٠ جنيه مصرى) (إيضاح ١٣) ومقابل ودائع مبلغ ٤٥,٩٦٢,٤٨٢ جنيه مصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مبلغ ٧٥,٢٩٥,٨٠٥ جنيه مصرى) (إيضاح ١٥) على النحو التالي:

خطاب ضمان جنيه مصرى	خطاب ضمان ريال سعودي	خطاب ضمان دولار أمريكي	المبلغ بالعملة	المعدل	الغطاء النقدي مقابل ودائع جنيه مصرى
١٧٥,٦٣٨,٦٧٤	٥,٢٧١,٩٨٨	٧٨,٩٦٨	١٧٥,٦٣٨,٦٧٤	٦,٤٤٨,١٥٦	٦٢,٥١٩
٢٤,٩٩٦,٦٠٣			٥,٢٧١,٩٨٨		٦,٣٧٣,٦٣٥
			٧٨,٩٦٨		١٧,٩٣٢,٦٤٨
					١٢٨,٤١٣
					٤٥,٩٦٢,٤٨٢

## ٣١ - الموقف الضريبي

شركة القاهرة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية) وكذلك الشركات التابعة لها تخضع لضريبة الدخل وقد تم احتساب ضريبة الدخل لكل شركة على حده ويمثل رصيد ضريبة الدخل الظاهر في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة مجموع ضرائب الدخل عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

## ٣٢ - دعوى ومنازعات قضائية

- بموجب عقد بيع يندائي مورخ في ١٩٧٠/٣/١ قامت الشركة بشراء قطعة أرض فضاء من إدارة الأموال العامة التي أتت إلى الدولة وقامت بإنشاء عقار على هذه الأرض مكون من جراج واحدى عشر دوراً متكرراً خلال الأعوام من ١٩٨٠ حتى ١٩٨١ ، وتم بيع الأدوار من الأرضى وحتى الخامس وتأجير الأدوار من السادس حتى الحادى عشر وذلك اعتباراً من يناير ١٩٨٤.

- أقام المالك الأصلي للأرض (المدعى) دعوى قضائية متعددة أمام المحاكم المختلفة وذلك بعد صدور القانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٧٤ والخاص بتسوية الأوضاع الناشئة عن فرض الحراسة وانتهت هذه الدعوى إلى صدور حكم محكمة القسم لصالح المدعى ورفض طعن الشركة بوقف تنفيذ الحكم بتثبيت ملكية المدعى لقطعة الأرض وإسلام المباني المقامة على تلك الأرض (حکماً) مقابل إسلام الشركة مبلغ محدد بمعرفة المحكمة نظير تلك مبانى العقار وقد سلمت الشركة هذا المبلغ.

٢٢ - دعوى ومتزاعات قضائية (تابع)

- وبتاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٤ قام المدعى بتنفيذ حكم محكمة القسم بتثبيت ملكية قطعة الأرض وإسلام العين المقابلة على تلك الأرض (حکماً) دون التعرض لأي حلز بالعقار في حيازته ولم يتضمن الحكم إخلاء العين من حلزها، وبناء عليه قام المدعى برفع دعوى أمام المحاكم بطلب الحكم بطرد مستأجرى الأدوار السنة من السادس حتى الحادى عشر المزجدة بمعرفة الشركة وكذا دعوى أخرى ضد الشركة وضد مشترو الأدوار من الأرضى وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود إيجابية وذلك بطلب الحكم بطرد مشترو تلك الأدوار وتسليمها للمدعى خالية من الأشخاص والشواغل وعدم نفاذ أي تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشترو تلك الأدوار.
- وبتاريخ ٢٠٠٨/٦/٣ حكمت المحكمة لصالح المدعى وعدم نفاذ عقود البيع الابتدائية الصادرة من الشركة في مواجهة المدعى عن الأدوار الأربع من الثاني وحتى الخامس وقد استأنفت الشركة هذا الحكم وحكمت المحكمة الاستئنافية بجلسة ٢٠٠٩/٦/٢٣ برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وقد تم الطعن على حكم الاستئناف المشار إليه بمحكمة النقض ولم يتم تحديد جلسة لنظر الطعن حتى تاريخه.
- أما دعوى الطرد المقابلة من المدعى ضد مشترو الدورين الأرضي والأول فـما 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 الان لا توجد دعوى قضائية مرفوعة ضد الشركة عن طريق مشترو تلك الأدوار وأنه من غير المعلوم في الوقت الحالي ما قد يسفر عنه نتيجة هذا النزاع من تعويضات كضمان استحقاق مقرر على الشركة كباقيه لمشتري الأدوار من الأرضي وحتى الخامس. هذا إضافة إلى أنه بحق الشركة الرجوع قضائياً على وزارة المالية (جهاز العروض) بدعوى قضائية تتضمن مطالبة الجهاز برد مبلغ شراء الأرض والتغريم الجائر للأضرار التي أصابت الشركة والقواعد القانونية منذ بداية الشراء وحتى الان. هنا وقد كونت الشركة مخصص لمقابلة هذا النزاع وتم رد هذا المخصص خلال عام ٢٠١١ بناءً على رأى المستشار القانوني للشركة.

٢٣ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تشمل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية ، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدي البنوك والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارتفاع أو الخسائر وعملاء ومستحق من أطراف ذات علاقة وبعض المتصلات الأخرى ، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة بنوك - تسهيلات انتقائية ، موردون ومقاولو مشروعات ومستحق إلى أطراف ذات علاقة ، الجزء المتداول من القروض ودائن شراء أرضي ، عملاء دفعات مقدمة وبعض المدفوعات الأخرى .

وتحتمل الإيضاح رقم (٣) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسعار إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات .

القيمة العادلة للأدوات المالية

طبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة الواردة بالإيضاح (٣) فإن القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف إختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ الميزانية .

خطر سعر العائد تقوم الشركة بمراقبة توافق تواريخ استحقاقات الأصول والالتزامات المالية مع أسعار القوائد المرتبطة بها.

٤٢ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

خطر تقلبات العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في سعر الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقبولات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية.

خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في عدم التزام أحد أطراف الأداة المالية من الوفاء بالتزاماته، الأمر الذي ينبع عنه تحمل الطرف الآخر خسائر مالية، تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على أرصتها لدى البنك والعملاء وبعض الأصول الأخرى كما هو موضح في الميزانية. تسعى الشركة لتقليل المخاطر الائتمانية فيما يتعلق بالودائع البنكية عن طريق التعامل من بنوك حسنة السمعة ووضع حدود لائتمانية للعملاء ومراقبة أرصدة المديونية القائمة فيما يتعلق بالعملاء.

خطر السيولة

إن عرض الشركة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة خلال استخدام الأرباح المرحلة وأرصدة الشركة لدى البنك لضمان سداد التزامات الشركة في مواعيدها استحقاقها.

خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة

يتمثل خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة في خطر التغيرات في التدفقات النقدية المستتبأة بسبب التغيرات في سعر الفائدة، وتسعى الشركة لتقليل ذلك الخطر من خلال الاعتماد على التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل.

إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال هو التأكيد من أن الشركة تحافظ على نسب رأس مال صحية من أجل دعم أعمالها وتحقيق أقصى زيادة للمساهمين. تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال السنة المنتهية في ٢٠١٧ ديسمبر.

٤٣ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وأفتراضات خاصة بالمستقبل. تنتائج التقديرات المحاسبية ، طبقاً لتعريفها، نذراً ما تسلوي النتائج الفعلية. التقديرات والأفتراضات ذات المخاطر الهامة و التي قد تسبب في تعديل جوهري لتقدير القيمة للأصول والالتزامات خلال السنة المالية النازلة تم الإشارة لها أعلاه :

اضمحلال أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

يتم عمل تقدير لأرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى القابلة للتحصيل عندما يكون تحصيل تلك الأرصدة بالكامل غير محتمل. يتم عمل هذا التقدير بشكل فردي على المبالغ الهامة. أما المبالغ غير الهامة بشكل فردي والتي انتصبت مواعيدها استحقاقها، فوتم تقييمها بشكل جماعي ويتم عمل مخصص وفقاً لمدة انتصانه مواعيده الاستحقاق.

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة ال碧عية) للعقارات بغرض التطوير للبيع

يتم قياس العقارات بغرض التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة ال碧عية)، أيهما أقل.

يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة ال碧عية) للعقار المكتمل بالرجوع إلى ظروف السوق وأسعاره في تاريخ القوائم المالية وتحدد الشركة استناداً إلى معاملات مشابهة.

يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة ال碧عية) للعقار تحت الإنشاء بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ القوائم المالية لعقار مكتمل معالل نقص الكلفة التقديرية لاستكمال الإنشاء.

٤٤ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المركبة (تابع)

الأعمر الإنتاجية للآلات والمعدات

تحدد إدارة الشركة الأعمر الإنتاجية المتوقعة للعتارات والمعدات لحساب الإهلاك ويتم حساب هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقعة فيها استخدام الأصل وطبيعة التأكل والتقادم التجاري. تقوم الإدارة على أساس سنوي بمراجعة القيمة المتبقية والأعمر الإنتاجية ويتم تعديل مخصص الإهلاك المستقبلي عندما تعتقد الإدارة بأن الأعمر الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

ضريبة الدخل

الشركة خاضعة لضريبة شركات الأموال. تقدر الشركة مخصص ضريبة الدخل باستخدام رأي خبير وعند وجود أي اختلافات بين النتائج الفعلية والأولية تؤثر هذه الاختلافات على مخصص ضريبة الدخل والضريبة الموجلة في هذه الفترات.