

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣٠ سبتمبر ٢٠١٣

٢٠-٢ المعاملات مع الأطراف ذوى العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركات الشقيقة وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة ، وتمثل أيضا الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة ، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة .

٢١-٢ التقديرات المحاسبية

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

٢٢-٢ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقاً للطريقة الغير مباشرة .

٢٣-٢ النقدية وما في حكمها

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٣

٣ - أصول ثابتة

| التكلفة | أراضي | مباني وإنشاءات ومرافق | تحسينات في أماكن مستأجرة | وسائل نقل و انتقال | عدد وأدوات | أثاث ومعدات مكاتب | الإجمالي |
|------------------------|-----------|-----------------------|--------------------------|--------------------|------------|-------------------|-------------|
| | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري |
| ١ يناير ٢٠١٣ | ٥,٩٧٠,٠٠٠ | ١,٦٦٣,٢٣٥ | ٥٨٥,٨٩٢ | ١,٠٠٦,٢١٠ | ٥٠,٢٨٩ | ١,٩١٣,١٦٦ | ١١,١٨٨,٧٩٢ |
| إضافات | - | - | - | - | ٢,٥٨٥ | ٥٧,٨٦٢ | ٦٠,٤٤٧ |
| استبعادات | - | - | - | - | - | (٥,٩٤٨) | (٥,٩٤٨) |
| ٣٠ سبتمبر ٢٠١٣ | ٥,٩٧٠,٠٠٠ | ١,٦٦٣,٢٣٥ | ٥٨٥,٨٩٢ | ١,٠٠٦,٢١٠ | ٥٢,٨٧٤ | ١,٩٦٥,٠٨٠ | ١١,٢٤٣,٢٩١ |
| مجمع الإهلاك | - | (٦٦٩,٣٨٣) | (١٤٦,٤٧٣) | (٦٤٦,٦٦٣) | (٣٥,٦١٥) | (١,٢١٦,٧٤٤) | (٢,٧١٤,٨٧٨) |
| ١ يناير ٢٠١٣ | - | (٢٤,١٩٦) | (٨٧,٨٨٤) | (١٠٦,٧٤٠) | (٢,٢٩٩) | (٨٢,٨٧٣) | (٣٠٣,٩٩٢) |
| إهلاك الفترة | - | - | - | - | - | ٤,٨٧٢ | ٤,٨٧٢ |
| مجمع إهلاك الاستبعادات | - | (٦٩٣,٥٧٩) | (٢٣٤,٣٥٧) | (٧٥٣,٤٠٣) | (٣٧,٩١٤) | (١,٢٩٤,٧٤٥) | (٣,٠١٣,٩٩٨) |
| ٣٠ سبتمبر ٢٠١٣ | - | (٦٩٣,٥٧٩) | (٢٣٤,٣٥٧) | (٧٥٣,٤٠٣) | (٣٧,٩١٤) | (١,٢٩٤,٧٤٥) | (٣,٠١٣,٩٩٨) |
| صافي القيمة الدفترية | ٥,٩٧٠,٠٠٠ | ٩٦٩,٦٥٦ | ٣٥١,٥٣٥ | ٢٥٢,٨٠٧ | ١٤,٩٦٠ | ٦٧٠,٣٣٥ | ٨,٢٢٩,٢٩٣ |
| ٣٠ سبتمبر ٢٠١٣ | ٥,٩٧٠,٠٠٠ | ٩٩٣,٨٥٢ | ٤٣٩,٤١٩ | ٣٥٩,٥٤٧ | ١٤,٦٧٤ | ٦٩٦,٤٢٢ | ٨,٤٧٣,٩١٤ |
| ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ | ٥,٩٧٠,٠٠٠ | ٩٩٣,٨٥٢ | ٤٣٩,٤١٩ | ٣٥٩,٥٤٧ | ١٤,٦٧٤ | ٦٩٦,٤٢٢ | ٨,٤٧٣,٩١٤ |

- لا يوجد رهن علي الأصول الثابتة .
- لا يوجد قيود مفروضة علي الموجودات من الأصول .
- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ١,٠٢٥,٧٦٠ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم .
- يتم تحميل إهلاك الفترة بقائمة الدخل و الميزانية على النحو التالي :

| قائمة الدخل | الميزانية | الإجمالي | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| ٢٠١٣/٩/٣٠ | ٢٠١٣/٩/٣٠ | ٢٠١٣/٩/٣٠ | ٦٧,٤٥٣ | ٦٧,٤٥٣ | ٦٧,٤٥٣ |
| ٦٧,٤١٨ | - | ٦٧,٤١٨ | ٦٧,٤١٨ | - | ٦٧,٤١٨ |
| ١٦٩,١٢١ | - | ١٦٩,١٢١ | ١٦٩,١٢١ | - | ١٦٩,١٢١ |
| ٢٣٦,٥٣٩ | ٦٧,٤٥٣ | ٣٠٣,٩٩٢ | ٢٣٦,٥٣٩ | ٦٧,٤٥٣ | ٣٠٣,٩٩٢ |
| تكاليف مشروعات الإسكان والتعمير | | | | | |
| مصروفات تسويقية | | | | | |
| مصروفات عمومية وإدارية | | | | | |
| مقبوضات من بيع أصول ثابتة | | | | | |
| تكلفة أصول ثابتة مستبعدة | | | | | |
| مجمع إهلاك أصول ثابتة مستبعدة | | | | | |
| أرباح بيع أصول ثابتة | | | | | |
| ٢,٧٧٩ | | | | | |
| ١,٠٧٦ | | | | | |
| ١,٧٠٣ | | | | | |
| ٥,٩٤٨ | | | | | |
| (٤,٨٧٢) | | | | | |

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣٠ سبتمبر ٢٠١٣

٤ - استثمارات عقارية

| التكلفة | مباني وإنشاءات | أراضي * |
|--|----------------|------------|
| | إجمالي | جنيه مصري |
| ١ يناير ٢٠١٣ | ٣٤,٤٧٠ | - |
| محول من مشروعات الإسكان والتعمير | ١٠,٧٠٠,٦٢٦ | ١٠,٧٠٠,٦٢٦ |
| فروق تقييم استثمارات عقارية وفقاً للقيمة العادلة * | ١٢٧,٠٤٧,١٨٧ | - |
| محول الي مشروعات الاسكان والتعمير | (١٣,٥٤٢) | (١٣,٥٤٢) |
| ٣٠ سبتمبر ٢٠١٣ | ١٣٧,٧٦٨,٧٤١ | ٢٠,٩٢٨ |
| مجموع الإهلاك | (٢٣,٣١٥) | - |
| ١ يناير ٢٠١٣ | (١٠٩) | - |
| إهلاك الفترة | ٢,٦١٢ | ٢,٦١٢ |
| مجموع إهلاك المحول الي مشروعات الإسكان والتعمير | (٢٠,٨١٢) | - |
| ٣٠ سبتمبر ٢٠١٣ | ١٣٧,٧٤٧,٩٢٩ | ١١٦ |
| ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ | ١١,١٥٥ | - |

* بتاريخ ١ سبتمبر ٢٠١٣ تم تأجير قطعة أرض بشارع معروف البالغة ٣٦٧٣ متر مربع بإيجار شهري ٥٠ ألف جنيه وبالتالي تم تحويل تكلفة تلك القطعة من بند مشروعات الإسكان والتعمير (إيضاح ٨) إلى بند الاستثمارات العقارية وتم إعادة تقييم قطعة أرض من أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى هيئة الرقابة المالية ليلج تقييم قطعة الأرض مبلغ ١٣٧,٧٣٧,٥٠٠ جنيه مصري محققة أرباح تقييم بلغت ١٢٧,٠٤٧,١٨٧ جنيه مصري أدرجت بقائمة الدخل .

٥ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

| جنيه مصري | ٢٠١٣/٩/٣٠ | عدد الأسهم | نسبة المساهمة % |
|-------------|-------------|-------------|-----------------|
| ٢٠١٢/١٢/٣١ | ٧٣,٤٤٥,٥٥٩ | ٥٠٧٩٢٢٢٦ | % ٥١ |
| | ٤٨,٠٠٠ | ٤٨٠ | % ٩٦ |
| | ٩٩,٣٢٣,٧١٠ | ٩٩٣٢٣٧١ | % ٥٨,٤ |
| | ١٨٧,٥٠٠ | ١٨٧٥٠ | % ٧٥ |
| | ١٣٧,٥٠٠ | ٧٥٠٠٠ | % ٧٥ |
| | ١٧٣,١٤٢,٢٦٩ | ١٧٣,١٩٢,٢٦٩ | |
| ٨٧,٥٠٠ | ٨٧,٥٠٠ | ٨٧٥٠ | % ٣٥ |
| ١٧٣,٢٢٩,٧٦٩ | ١٧٣,٢٧٩,٧٦٩ | | |

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

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣٠ سبتمبر ٢٠١٣

٥ - استثمارات في شركات تابعة و شقيقة (تابع)

* خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكْتِتاب في شركة الصفوة للاستثمارات (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 الصفوة ١٤٦٢٥ سهم بنسبة ٥٨,٤% وبمبلغ ١٤٦,٢٥٠ جنيه مصري .

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

** خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكْتِتاب في شركة نمو للاستثمارات (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 للاستثمارات .

*** خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكْتِتاب 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 و قامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بسداد حصتها والبالغة ١٣٧,٥٠٠ جنيه مصري. وتاريخ ٢ يونيو ٢٠١٣ قامت الشركة بشراء عدد ٢٠٠٠٠ سهم من أحد المساهمين بمبلغ ٥٠,٠٠٠ جنيه مصري ، وبذلك بلغ إجمالي عدد الأسهم ٧٥٠٠٠ بنسبة ٧٥% من رأسال الشركة وإجمالي قيمة ١٨٧,٥٠٠ جنيه مصري في تاريخ المركز المالي .

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

٦ - استثمارات في سندات حكومية

| سندات حكومية | ٢٠١٢/١٢/٣١ | ٢٠١٣/٩/٣٠ |
|--------------|----------------|----------------|
| جنيه مصري | ٣١٧,٢٣٤ | ٣١٧,٢٣٤ |
| | <u>٣١٧,٢٣٤</u> | <u>٣١٧,٢٣٤</u> |

٧ - مدفوعات تحت حساب شراء استثمارات في شركة تابعة

يتمثل هذا البند البالغ قيمته ٢,٧٨٣,١٢١ جنيه مصري (مبلغ ٢,٢٧٣,١٢١ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢) في الرصيد الدائن المستحق للشركة في شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (شركة تابعة) وسوف يستخدم هذا المبلغ عند إتمام إجراءات زيادة رأس مال شركة لوتس للفنادق والمنتجعات طبقاً لاتفاق مساهمي شركة لوتس للفنادق والمنتجعات .

٨ - مشروعات الإسكان والتعمير

| | | |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| مشروعات إسكان وتعمير - تحت التنفيذ * | ٢٠١٢/١٢/٣١ | ٢٠١٣/٩/٣٠ |
| مشروعات إسكان وتعمير - تامة | ٢٦٥,١١٥,٨٠٨ | ٢٤٤,٢١٧,٣٠١ |
| | <u>١٩,٧٧٩,٢٩٨</u> | <u>٢٦,٨٧٨,٤٧٦</u> |
| | <u>٢٨٤,٨٩٥,١٠٦</u> | <u>٢٧١,٠٩٥,٧٧٧</u> |

* بتاريخ ١ سبتمبر ٢٠١٣ تم تأجير قطعة أرض بشارع معروف البالغة ٣٦٧٣ متر مربع بإيجار شهري ٥٠ ألف جنيه وبالتالي تم تحويل تكلفة تلك القطعة من بند مشروعات الإسكان والتعمير (إيضاح ٨) إلى بند الاستثمارات العقارية وتم إعادة تقييم قطعة أرض من أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى هيئة الرقابة المالية ليبلغ تقييم قطعة الأرض مبلغ ١٣٧,٧٣٧,٥٠٠ جنيه مصري محققة أرباح تقييم بلغت ٤٧,٠٤٧,٠٨٧ جنيه مصري أدرجت بقائمة الدخل .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣٠ سبتمبر ٢٠١٣

٩ - عملاء

| | |
|-------------|-------------|
| ٢٠١٢/١٢/٣١ | ٢٠١٣/٩/٣٠ |
| جنيه مصري | جنيه مصري |
| ١١٩,٢٤٦,٨١٣ | ١٥٠,٣٠٣,٥٦٤ |
| ٢,١٦٢,٦٢٥ | ٢,٧٨٢,٠٢٤ |
| ١٢١,٤٠٩,٤٣٨ | ١٥٣,٠٨٥,٥٨٨ |
| (٤,٠٢٨,٥٥٢) | (٣,٩٨٨,٧٤٥) |
| ١١٧,٣٨٠,٨٨٦ | ١٤٩,٠٩٦,٨٤٣ |

عملاء - تمليك
عملاء - إيجار

بخصم:
اضمحلال في قيمة العملاء

تتمثل حركة الاضمحلال في قيمة العملاء كما يلي :

| |
|-------------|
| جنيه مصري |
| (٤,٠٢٨,٥٥٢) |
| ٣٩,٨٠٧ |
| (٣,٩٨٨,٧٤٥) |

رصيد ١ يناير ٢٠١٣
رد الاضمحلال في قيمة العملاء
رصيد ٣٠ سبتمبر ٢٠١٣

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

١٠ - مستحق من / الى الشركه القابضه و أطراف ذات علاقة

| | | | |
|------------|------------|---------------|--------------------------------|
| ٢٠١٢/١٢/٣١ | ٢٠١٣/٩/٣٠ | طبيعة العلاقة | أ - مستحق من أطراف ذات علاقة |
| جنيه مصري | جنيه مصري | شركة شقيقة | شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م) |
| ٢٧,٦٩٣,٤٨٤ | ٢٧,٥٩٣,٤٨٤ | شركة تابعة | شركة الصفوة للاستشارات (ش.م.م) |
| - | ٨٤٥,٧٥٢ | شركة تابعة | شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) |
| ٦٧,٠٨٣,١١٤ | ٦٣,١٢٣,١١٤ | | |
| ٩٤,٧٧٦,٥٩٨ | ٩١,٥٦٢,٣٥٠ | | |

ب - مستحق إلى الشركه القابضه و أطراف ذات علاقة

| | | | |
|------------|-----------|---------------|--|
| ٢٠١٢/١٢/٣١ | ٢٠١٣/٩/٣٠ | طبيعة العلاقة | ب - مستحق إلى الشركه القابضه و أطراف ذات علاقة |
| جنيه مصري | جنيه مصري | شركة تابعة | شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة |
| ١٠٥,٨٠٤ | ٧٨,٩٠٨ | شركة قابضة | شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية |
| ٤,٠٠٠,٠٠٠ | - | | |
| ٤,١٠٥,٨٠٤ | ٧٨,٩٠٨ | | |

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣٠ سبتمبر ٢٠١٣

١١ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

| | | |
|------------|-------------|--|
| ٢٠١٢/١٢/٣١ | ٢٠١٣/٩/٣٠ | مصروفات مدفوعة مقدماً |
| جنيه مصري | جنيه مصري | إيجارات عقود تأجير نموي - دفعات مقدمة |
| ١٨٣,٠٤٢ | ٢٦٠,٨٩٣ | (إيضاح ٢٧) |
| ٤٠,٢٦٣,٥٤٨ | ٨٩,٧١٣,٦٩٩ | موردون ومقاولون - دفعات مقدمة |
| ١٣٦,٨١٩ | ١,١٥٧,٥٥٧ | سلف وعهد |
| - | ٩٥,٤٩٥ | مصلحة الضرائب - ضرائب مددة للمحكمة |
| ١٩٤,٨٣٦ | ١٩٤,٨٣٦ | مبالغ مدفوعة للعاملين تحت حساب توزيعات أرباح |
| ١,٦٠٢,٠٣٦ | ١,٣٧١,٥٥٥ | ضرائب أدون خزنة |
| ٣,١١٨,١٠٥ | - | إيرادات إيجار مستحقة (إيجار ٤) |
| - | ٥٠,٠٠٠ | أرصدة مدينة أخرى |
| ٦٢٧,٥٦٢ | ٦٨٢,٠١١ | |
| ٤٦,١٢٥,٩٤٨ | ٩٣,٥٢٦,٠٤٦ | إيرادات فوائد مستحقة |
| ٣٩٧,٥٣٩ | ٤٣١,٣٥٥ | فوائد تقسيط أراضي مؤجلة |
| ٨,٥٦٦,٦٣٥ | ٦,٩٢٧,٠٣٩ | يخصم: |
| (١٧٦,٩٢٦) | (١٧٦,٩٢٦) | اضمحلال في قيمة أرصدة مدينة أخرى |
| ٥٤,٩١٣,١٩٦ | ١٠٠,٧٠٧,٥١٤ | |

١٢ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

| | | |
|---------------|-------------|--|
| ٢٠١٢/١٢/٣١ | ٢٠١٣/٩/٣٠ | نقدية بالصندوق |
| جنيه مصري | جنيه مصري | بنوك - حسابات جارية |
| - | ٢٠١,٤٥٢ | ودائع لأجل (أقل من ثلاثة أشهر) * |
| ١١٧,٣٧٣ | ٦٣٦,٦٥٦ | شهادات ادخارية (أكثر من ثلاثة أشهر) * |
| ١٢,٩١٣,٨٧٤ | ٣٥٣,٩٠٢,١٧٧ | إجمالي نقدية بالصندوق ولدى البنوك |
| ٣١٩,٦٤٢,٤٧٤ | - | يخصم: |
| ٣٣٢,٦٧٣,٧٢١ | ٣٥٤,٧٤٠,٢٨٥ | شهادات ادخارية (أكثر من ثلاثة أشهر) |
| (٣١٩,٦٤٢,٤٧٤) | - | النقدية وما في حكمها طبقاً لقائمة التدفقات النقدية |
| ١٣,٠٣١,٢٤٧ | ٣٥٤,٧٤٠,٢٨٥ | |

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

١٣ - مخصصات

| رصيد | المستخدم خلال الفترة | رصيد |
|----------------|----------------------|--------------|
| ٣٠ سبتمبر ٢٠١٣ | ١ يناير ٢٠١٣ | ١ يناير ٢٠١٣ |
| جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري |
| ٤,٦٥٢,٤٤٨ | (٥٥٢,٩٧٥) | ٥,٢٠٥,٤٢٣ |
| ٧٤٠,٨٥٨ | (٦٤,٣٦٩) | ٨٠٥,٢٢٧ |
| ٥,٣٩٣,٣٠٦ | (٦١٧,٣٤٤) | ٦,٠١٠,٦٥٠ |

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣٠ سبتمبر ٢٠١٣

١٤ - بنوك تسهيلات ائتمانية

| | |
|-------------|-------------|
| ٢٠١٢/١٢/٣١ | ٢٠١٣/٩/٣٠ |
| جنيه مصري | جنيه مصري |
| ٣١٧,٥٨٩,١٨٢ | ٣٤٤,٥٦٢,٩٣١ |
| ٣١٧,٥٨٩,١٨٢ | ٣٤٤,٥٦٢,٩٣١ |

تسهيلات ائتمانية - عمله محلي

يتمثل رصيد التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك كالاتي :

أ - ٣٠٦,٠٧٢,٢٥٨ جنيه مصري تسهيلات ممنوحة من البنك الأهلي المصري بموجب عقد تسهيلات في حدود مبلغ ٣٠٦,٠٨١,٤٦٦ جنيه مصري بمعدل فائدة ٨% سنوياً وبدون عمولة وبضمان شهادات ادخارية لدى البنك متحفظ عليها بإجمالي مبلغ ٣٠٧,٦١٩,٥٦٤ (ايضاح ١٢).

ب - ١٧,٢٩٠,١٨٣ جنيه مصري تسهيلات ممنوحة من البنك الأهلي المصري بموجب عقد تسهيلات في حدود مبلغ ١٩,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بمعدل فائدة ٢% فوق متوسط سعر الكوربدور وبدون حد أدنى بضمان أوراق تجارية مودعة لدى البنك .

ج - ١٠,١٩٢,٨٤٧ جنيه مصري تسهيلات ممنوحة من بنك مصر بمتوسط معدل فائدة ١١% بالإضافة إلى العمولة البنكية في حدود مبلغ ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بضمان شهادات ادخارية بمبلغ ١٣,٥٣٧,٤٩٥ جنيه مصري (ايضاح ١٢) وأوراق مالية وشيكات بمبلغ ١,٥٠٩,٤٤٠ جنيه مصري في تاريخ الميزانية .

د - ١١,٠٠٧,٦٤٣ جنيه مصري تسهيلات ممنوحة من بنك HSBC بموجب عقد تسهيلات في حدود مبلغ ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بمعدل فائدة ٢,٧٥% فوق متوسط سعر الكوربدور وبضمان شهادات ادخارية لدى البنك متحفظ عليها بإجمالي مبلغ ١٢,٠٠٠,٠٠٠ (ايضاح ١٢).

١٥ - أرباح وإيرادات فوائد أقساط مؤجلة

| | |
|------------|-------------|
| ٢٠١٢/١٢/٣١ | ٢٠١٣/٩/٣٠ |
| جنيه مصري | جنيه مصري |
| ٣٤,٧٠٣,١٣٢ | ٤٥,١٧١,٢٦٤ |
| ٦١,٣٧١,١٤٩ | ١٢٩,٣٥٩,٤١٠ |
| ٩٦,٠٧٤,٢٨١ | ١٧٤,٥٣٠,٦٧٤ |

إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء
إيجار تمويلي - أرباح مبيعات مؤجلة (ايضاح ٢٧)

١٦ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

| | |
|------------|------------|
| ٢٠١٢/١٢/٣١ | ٢٠١٣/٩/٣٠ |
| جنيه مصري | جنيه مصري |
| ٢,٢٠١,٢٩٣ | ٢,٤٦٥,٥٣٣ |
| ٦,٣٩٢,٩٢٢ | ٤,٤٩١,١١٠ |
| ١٧٩,٧٥٧ | ٤٨٨,٩٨٢ |
| ١٨,٥٥٢ | ٢١,٥٨٦ |
| ٣٠٨,٠٠٠ | ٣٠٨,٠٠٠ |
| ٥,٢١١,٣٢٧ | ٥,٢٩٣,٠٦٨ |
| ١,٦٤١,٣٤٣ | ٩٧,٧٩٣ |
| ٢٣٥,٣٥٠ | ٢٣٩,٨١١ |
| ١,٢٤٦,٧٣٨ | ٢,٨٢٠,٣٢٤ |
| ١٧,٤٣٥,٢٨٣ | ١٦,٢٢٦,٢٠٧ |

مصروفات مستحقة
تأمينات للغير
مصلحة الضرائب
الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
تكلفة أعمال تحت التنفيذ
مصروفات صيانة محصلة
إيرادات إيجارية مؤجلة
فوائد مستحقة
أرصدة دائنة أخرى

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣٠ سبتمبر ٢٠١٣

١٧- رأس المال

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ ١٠٠٠ مليون جنيه مصري .
بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٦٨,٧٥٠,٠٠٠ جنيه مصري موزع على
٩٣٧٥,٠٠٠ سهم قيمة كل سهم ٥ جنيهات مصرية ، جميعها أسهم نقدية مدفوعة بالكامل وقد
تم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ٢٠٠٨/٩/١٨ . ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي :

| القيمة جنيه مصري | عدد الأسهم | نسبة المساهمة % |
|---------------------|------------|-----------------------|
| ١٥١,٧٧٧,٥١٠ | ٣٠,٣٥٥,٥٠٢ | ٣٢,٣٨ |
| ٢٠,٧٥٠,٠٠٠ | ٤١٥,٠٠٠ | ٤,٤٣ |
| ٢٩٦,٢٢٢,٤٩٠ | ٥٩٢,٤٤٤,٩٨ | ٦٣,١٩ |
| ٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠ | ٩٣٧٥,٠٠٠ | ١٠٠ |

١٨- احتياطي عام

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

١٩- احتياطي رأسمالي

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

٢٠- أسهم خزينة

خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بشراء عدد ٣٧٢١٩٨٨ سهم من الأسهم المصدرة للشركة
كأسهم خزينة بإجمالي مبلغ ١٩,٥٣,٥٠٦ 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.
وبتاريخ ٨ نوفمبر ٢٠١٢ قرر مجلس ادارة الشركة اعدام أسهم الخزينة خصماً من رأس المال
وجارى اتخاذ الاجراءات اللازمة.

٢١- قروض طويلة الأجل

| | |
|------------|-----------|
| ٢٠١٢/١٢/٣١ | ٢٠١٣/٩/٣٠ |
| جنيه مصري | جنيه مصري |
| ٨,٤١٤,٨٩٤ | ٧,٧٩٤,٩٣٧ |
| (٦١٩,٩٥٧) | (٦٥٣,٣٤٠) |
| ٧,٧٩٤,٩٣٧ | ٧,١٤١,٥٩٧ |

رصيد القروض

بخصم:

أقساط مستحقة السداد خلال عام

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٣

٢٢ - داتو شراء أراضي طويلة الأجل

| | |
|-------------|-------------|
| ٢٠١٢/١٢/٣١ | ٢٠١٣/٩/٣٠ |
| جنيه مصري | جنيه مصري |
| ٣٤,٨٢٦,٦١١ | ٢٧,٣٦٧,٥١٤ |
| (٨,٧٩٤,٧٠٣) | (٧,٨٤٣,٥٨٣) |
| ٢٦,٠٣١,٩٠٨ | ١٩,٥٢٣,٩٣١ |

داتو شراء أراضي

يخصم:

أقساط مستحقة السداد خلال عام

٢٣ - ضرائب الدخل

| | |
|--|--|
| التسعة أشهر المنتهية في ٢٠١٢ سبتمبر ٣٠ | التسعة أشهر المنتهية في ٢٠١٣ سبتمبر ٣٠ |
| جنيه مصري | جنيه مصري |
| ٢٠,٩٢٧,٨٩٣ | ٧,٩٨٠,٠٥٨ |
| (١,٢٠٨,٩٩٩) | ٣١,٦٤٧,١٦٦ |
| ١٩,٧١٨,٨٩٤ | ٣٩,٦٢٧,٢٢٤ |
| ٢٠١٢/١٢/٣١ | ٢٠١٣/٩/٣٠ |
| جنيه مصري | جنيه مصري |
| (١,٢٠٤,٤١١) | ١,٦٢٣ |
| ١,٢٠٦,٠٣٤ | (٣١,٦٤٧,١٦٦) |
| ١,٦٢٣ | (٣١,٦٤٥,٥٤٣) |

ضريبة الدخل الجارية

ضريبة الدخل المؤجلة - التزام / (أصل)

ضريبة الدخل المؤجلة

رصيد أول الفترة / العام - أصل / (التزام)

ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - (التزام) / أصل

رصيد آخر الفترة / العام - (التزام) / أصل

٢٤ - إيرادات النشاط

| | |
|--|--|
| التسعة أشهر المنتهية في ٢٠١٢ سبتمبر ٣٠ | التسعة أشهر المنتهية في ٢٠١٣ سبتمبر ٣٠ |
| جنيه مصري | جنيه مصري |
| ١٠١,٨٧٦,٨٨٦ | ١٠١,١٣٩,٥٣٤ |
| ٦٣,٠٧٨,٠٠٠ | - |
| ٩٨,٦٣٧,٤٠٠ | - |
| - | ٧٦,٣٦٢,٦٠٠ |
| ١٠,٢٣٩,١١٩ | ١١,٦٣١,٩٦٨ |
| (٦٧,٨٣١,٢٦٩) | (٧٦,٣٦٢,٦٠٠) |
| ٢٠٦,٠٠٠,١٣٦ | ١١٢,٧٧١,٥٠٢ |

مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير

مبيعات استثمارات عقارية مبني إداري السفارات

مبيعات استثمارات عقارية مبني إداري المنقني

أرباح إعادة تقييم عقد بيع مبنى إداري المنقني

إيرادات إيجارات

أرباح مبيعات مؤجلة مبني إداري المنقني

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣٠ سبتمبر ٢٠١٣

٢٥- تكلفة النشاط

| التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢ | التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٣ |
|--|--|
| جنيه مصري ٥٠,٨٥٣,٣٠٠ | جنيه مصري ٤٠,٢٦٢,٩٩٧ |
| ٤٢,٣٣٦,٢٤٤ | - |
| ٣٤٨,٩٨٧ | ١٠٩ |
| ٢,٧٠٨,٠٦٢ | ١,٧٣٥,٣١٣ |
| ٦٦٠,٠٠٠ | ٦٧٧,٠٨٥ |
| <u>٩٦,٩٠٦,٥٩٣</u> | <u>٤٢,٦٧٥,٥٠٤</u> |

٢٦- معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل أطراف ذات علاقة الشركات التابعة والشقيقة والمساهمون الرئيسيون وأعضاء مجلس
وأفراد إدارة رئيسيون بالشركة. يتم اعتماد سياسات الأسعار والشروط المتعلقة بهذه
المعاملات إن وجدت من قبل إدارة الشركة وقد بلغت المعاملات التي أدرجت ضمن قائمة
الدخل كما يلي:

| اسم الشركة | نوع العلاقة | طبيعة المعاملة |
|------------------------|-------------|--------------------------|
| القاهرة لإدارة المباني | تابعه | ايراد اجارات |
| القاهرة لإدارة المباني | تابعه | مصرف مقابل ادارة المباني |
| القاهرة لإدارة المباني | تابعه | مصرف ايجار |

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٣

٢٧ - عقود تأجير تمويلي

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

* العقد الأول :

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

قيمة الإيجار الشهري

شهرياً بدءاً من ٢٠١٣/٣/٧ حتى ٢٠١٢/٤/٣ ٨٣٤,١١٠ جنيه مصري (فقط ثمانمائة وأربعة وثلاثون ألف ومائة وعشرة جنيه مصري لا غير)

شهرياً بدءاً من ٢٠١٤/٣/٧ حتى ٢٠١٤/٣/٧ ٨٦٤,٣٢٠ جنيه مصري (فقط ثمانمائة وأربعة وستون ألف وثلاثمائة وعشرون جنيه مصري لا غير)

شهرياً بدءاً من ٢٠١٤/٨/٧ حتى ٢٠١٤/٨/٧ ٨٩٦,٠٤٥ جنيه مصري (فقط ثمانمائة وستة وتسعون ألف وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)

شهرياً بدءاً من ٢٠١٤/٩/٢٠ حتى ٢٠١٤/٩/٢٠ ٩٢٩,٣٤٥ جنيه مصري (فقط اثنين مليون وسبعمائة وثلاثة وعشرون ألف وخمسمائة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)

شهرياً بدءاً من ٢٠١٥/٣/٧ حتى ٢٠١٤/١٠/٧ ٩٩٦,٠٤٥ جنيه مصري (فقط ثمانمائة وستة وتسعون ألف وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)

شهرياً بدءاً من ٢٠١٥/٤/٧ حتى ٢٠١٦/٢/٧ ٩٢٩,٣٤٥ جنيه مصري (فقط تسعمائة وتسعة وعشرون ألف وثلاثمائة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)

شهرياً بدءاً من ٢٠١٦/٣/٢٠ حتى ٢٠١٦/٣/٢٠ ٩٦٤,٣٢٥ جنيه مصري (فقط تسعمائة وأربعة وستون ألف وثلاثمائة وخمسة وعشرون جنيه مصري لا غير)

شهرياً بدءاً من ٢٠١٧/٣/٧ حتى ٢٠١٨/٣/٧ ١,٠٠١,٠٥٠ جنيه مصري (فقط مليون ألف 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)

شهرياً بدءاً من ٢٠١٨/٤/٧ حتى ٢٠١٩/٣/٧ ٨٢,٠٠٠,٦٦٠ جنيه مصري (فقط اثنين وثمانون مليون وستمائة وستون جنيه مصري لا غير)

الإجمالي

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٣

٢٧ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

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

ويقدر العمر الإنتاجي المتبقي للمبنى ٣٤ سنة .

** العقد الثاني : (بيع مع إعادة استئجار)

بتاريخ إبريل ٢٠١٢ قامت الشركة ببيع مبنى الملتقى (بند استثمارات عقارية) لشركة التوفيق للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٩٨,٦٣٧,٤٠٠ جنيه مصري محققة أرباح بمبلغ ٦٦٩,٨٣١,٢٦٩ جنيه مصري يتم استهلاكها علي مدة العقد (٧ سنوات) . كما قامت الشركة بإعادة استئجار المبنى بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٣٧,٩٠٢,٧٤٠ جنيه مصري تدفع بواقع ٢٠,٥٩١,٢٢٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد .

ملحق العقد الثاني :

وبتاريخ ٢١ يوليو ٢٠١٣ قامت الشركة بإعادة تقييم مبنى الملتقى بموجب تقارير خبراء مثنين معتمدين لدى البنك المركزي نظراً لحدوث بعض التعديلات والتشطيبات على المبنى المبيع مما أدى إلى زيادة قيمته . وحيث قد توافقت إدارة الطرفان على تعديل ثمن البيع ليبلغ ١٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري محققة أرباح إضافية بمبلغ ٧٦,٣٦٢,٦٠٠ جنيه مصري ليصبح إجمالي الأرباح غير المحققة بمبلغ ١٣١,٢٧٣,٦٢٧ جنيه مصري في ١ سبتمبر ٢٠١٣ يتم استهلاكها على ما تبقى من مدة العقد (٦٩ شهراً) . بلغت إجمالي الأرباح المستحقة مبلغ ٨,٣٧٤,٣٣٩ جنيه مصري خلال الفترة وأصبح رصيد الأرباح المؤجلة مبلغ ١٢٩,٣٥٩,٤١٠ جنيه مصري (إيضاح ١٥) . وقامت الشركة بتعديل عقد التأجير التمويلي رقم (٦٤٧) المؤرخ في ٣٠ إبريل ٢٠١٢ ليصبح إجمالي القيمة التعاقدية مبلغ ٢٢٢,٧٤٨,٩٢١ جنيه مصري تدفع بواقع ٧٠,٥٩٢,٩٦٩ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد والباقي يسدد وفقاً للتالي :

- قيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الأولى مبلغ وقدره ٣,١٦١,٣٨٥ جنيه مصري (فقط ثلاثة مليون ومائة وواحد وستون ألف وثلاثمائة وخمسة وثمانون جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٤/٨/٢٠ حتى ٢٠١٤/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ٢٠١٤/٨/٢٠ حتى ٢٠١٤/٨/٢٠ .

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الثانية مبلغ وقدره ٣,٥٩٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط ثلاثة مليون وخمسمائة وتسعون ألف جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٤/٨/٢٠ حتى ٢٠١٥/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ٢٠١٥/٨/٢٠ حتى ٢٠١٥/٨/٢٠ .

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الثالثة مبلغ وقدره ٣,٩٤٦,٥٠٠ جنيه مصري (فقط ثلاثة مليون وتسعمائة وستة وأربعون ألف وخمسمائة جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٥/٨/٢٠ حتى ٢٠١٦/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ٢٠١٦/٨/٢٠ حتى ٢٠١٦/٨/٢٠ .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣٠ سبتمبر ٢٠١٣

٢٧ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الرابعة مبلغ وقدره ٤,٣٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط أربعة مليون وثلاثمائة ألف جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٦/٨/٢٠ حتى ٢٠١٧/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,٣٢٤,٦٤٣ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٦/١١/٢٠ حتى ٢٠١٧/٨/٢٠ .
- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الخامسة مبلغ وقدره ٤,٦٥٥,٠٠٠ جنيه مصري (فقط أربعة مليون وستمائة وخمسة وخمسون ألف جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٧/٨/٢٠ حتى ٢٠١٨/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,٣٢٤,٦٤٣ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٧/١١/٢٠ حتى ٢٠١٨/٨/٢٠ .
- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) السادسة مبلغ وقدره ٤,٤١٤,١٥٣ جنيه مصري (فقط أربعة مليون وأربعمائة وأربعة عشر ألف ومائة وثلاثة وخمسون جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٨/٨/٢٠ حتى ٢٠١٩/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٣ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,٣٢٤,٦٤٣ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٨/١١/٢٠ حتى ٢٠١٩/٥/٢٠ .

ويحق للمستأجر شراء المبنى المؤجر في نهاية مدة العقد بقيمة ٢٢١,٥٤٥,٢٦١,٢٢٠ جنيه مصري .

ويبلغ إجمالي مصروفات الإيجار التمويلي عن العقدين والمحمل علي قائمة الدخل عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٣ مبلغ ٢٢,٤١٦,١٥٤ جنيه مصري .

ويبلغ إجمالي إيجار عقود تأجير تمويلي - دفعات مقدمة عن العقدين مبلغ ٨٩,٧١٣,٦٩٩ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٣ (إيضاح ١١) .

يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للمبنى ٣٥ سنة .

٢٨ - نصيب السهم في الأرباح

تم حساب نصيب السهم في الأرباح بقسمة نصيب المساهمين في أرباح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة بعد خصم أسهم الخزينة كما يلي :

| التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢ | التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٣ |
|--|--|
| ٦٠,٧٦٩,٣٣٤ | ١٢١,١٣٧,٤١٥ |
| (٥,٤٣٠,١٥٣) | (١٠,٥٨٩,٩١٤) |
| (٣,٤٢٩,٣٣٧) | (٩,١٦٢,٤٠٤) |
| ٥١,٩٠٩,٨٤٤ | ١٠١,٣٨٥,٠٩٧ |
| ٩.٠٠٢٨.٠١٢ | ٩.٠٠٢٨.٠١٢ |
| ٠,٥٨ | ١,١٣ |

أرباح الفترة
يخصم :
حصة العاملين (مقدرة)
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مقدرة)

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
نصيب السهم في الأرباح

تم احتساب حصة العاملين ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة في التوزيع على أساس مشروع توزيع اقتراضي لصافي أرباح الفترة وذلك بغرض احتساب نصيب السهم في الأرباح .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣٠ سبتمبر ٢٠١٣

٢٩- التزامات محتملة وارتباطات رأسمالية

أ- التزامات محتملة

بلغت خطابات الضمان المفتوحة لصالح الغير وغير مغطاة بالكامل مبلغ ١,٣٣٦,٧٥٠ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٣ .

ب- ارتباطات رأسمالية

رأس مال غير
مستدعي
جنيه مصري
٥٦٢,٥٠٠

شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)

٣٠- الموقف الضريبي

الضريبة على أرباح شركات الأموال / الأشخاص الاعتبارية

- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨١/٨٠ حتى ٨٥/٨٤ وهناك أوجه خلاف محالة للمحاكم ولجان الطعن وقد كونت الشركة المخصصات اللازمة.
- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨٦/٨٥ حتى ٩٠/٨٩ وتم سدادها بالكامل ولا يوجد خلافات.
- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٩٢/٩١ حتى ٩٣/٩٢ وهناك أوجه خلاف محولة للمحاكم وقد كونت الشركة المخصصات اللازمة.
- تم سداد الضرائب عن الأعوام من ٩٤/٩٣ حتى ٩٦/٩٧/٦/٣٠ من واقع الإقرارات الضريبية المقدمة من الشركة وهي محولة إلي المحاكم وقامت الشركة بسداد الفروق المستحقة وتكوين المخصصات اللازمة.
- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٩٨/٩٧ حتى ٣١ ديسمبر ١٩٩٩ وهناك أوجه خلاف محالة إلي لجنة فض المنازعات وتم التوصل إلي اتفاق بين الضرائب والشركة وتم الحصول علي الحكم وسداد الفروق بالكامل.
- تم سداد الضرائب عن الأعوام من ٢٠٠٠ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٤ من واقع الإقرارات الضريبية المقدمة من الشركة وتم الفحص الضريبي لتلك الأعوام من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية ولم تنته هذه اللجان حتى الآن وقامت الشركة بتكوين المخصصات اللازمة.
- تم سداد الضرائب عن عام ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦ من واقع الإقرارات وتم الفحص الضريبي لهذا العام وقامت الشركة بسداد الفروق الناتجة عن الفحص.
- تم تقديم الإقرارات الضريبية عن الأعوام ٢٠٠٧ حتى ٢٠١٢ في المواعيد القانونية طبقاً لقانون الضرائب رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وسداد الضرائب المستحقة من واقع الإقرار الضريبي ولم يتم الفحص الضريبي لتلك الأعوام من قبل مصلحة الضرائب حتى تاريخ الميزانية.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المثمة للقوائم المالية المستقلة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٣

٣٠- الموقف الضريبي (تابع)

ضريبة كسب العمل

- تم الفحص الضريبي لسنوات من ٩٨/٩٧ حتى ١٩٩٩ وأسفر الفحص الضريبي عن فروق ضريبية تم سددها بالكامل.
- تم فحص السنوات من ٢٠٠٠ حتى ٢٠٠٤ و تم تحويل الخلف الى اللجنة الداخليه ولم تنتهي اللجنة من إنهاء الخلف حتى تاريخه .
- تلتزم الشركة بسداد ضرائب كسب العمل المستقطعة من العاملين في المواعيد القانونية.

٣١- دعاوى ومنازعات قضائية

- بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ في ١٩٧٠/٣/١ قامت الشركة بشراء قطعة أرض قضاء من إدارة الأموال العامة التي ألت 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 الأرضي وحتى الخامس وتأجير الأدوار من السادس حتى الحادي عشر وذلك باعتباراً 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 المباني المقامة على تلك الأرض (حكماً) مقابل إستلام الشركة مبلغ محدد بمعرفة المحكمة نظير تملكه مباني العقار وقد تسلمت الشركة هذا المبلغ.
- وبتاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٤ قام المدعى بتنفيذ حكم محكمة القيم بتثبيت ملكية قطعة الأرض وإستلام المباني المقامة علي تلك الأرض (حكماً) دون التعرض لأي حائز بالعقار في حيازته ولم يتضمن الحكم إخلاء المباني من حائزها، وبناء عليه قام المدعى برفع دعاوى أمام المحاكم يطلب الحكم بطرد مستأجرى الأدوار الستة من السادس حتى الحادي عشر المؤجرة بمعرفة الشركة وكذا دعاوى أخرى ضد الشركة و ضد مشترى الأدوار الأرضي وحتى الخامس السابق لها من الأدوار وتسليمها للمدعى خالية من الأشخاص والشواغل وعدم الحكم بطرد مشترى تلك الأدوار الأمام المدعى للمدعى خالية من الأشخاص والشواغل وعدم نفاذ أى تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشترى تلك الأدوار.
- وبتاريخ ٢٠٠٨/٦/٣٠ حكمت المحكمة لصالح المدعى وعدم نفاذ عقود البيع الإبتدائية الصادرة من الشركة في مواجهة المدعى عن الأدوار الأربعة من الثاني وحتى الخامس وقد استأنفت الشركة هذا الحكم وحكمت المحكمة الإستئنافية بجلسة ٢٠٠٩/٦/٢٣ برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وقد تم الطعن على حكم الإستئناف المشار إليه بمحكمة النقض ولم يتم تحديد جلسة لنظر الطعن حتى تاريخه.
- أما دعاوى الطرد المقامة من المدعى ضد مشترى الدورين الأرضي والأول فما زالت متداولة أمام محكمة استئناف القاهرة ولم يتم الفصل فيها بحكم نهائي حتى تاريخه ولم تقام دعوى قضائية ضد الشركة حتى تاريخه.

٣١ - دعاوى ومنازعات قضائية (تابع)

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

٣٢ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية لدي البنوك والاستثمارات في أوراق مالية قصيرة الأجل وبعض الأرصدة المدينة الأخرى، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة موردين ومقاولو مشروعات، عملاء دفعات مقدمة وبعض الأرصدة الدائنة الأخرى .

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

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

خطر سعر الفائدة

مخاطر معدل الفائدة هي مخاطر القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية التي سوف تتذبذب نتيجة للتغيرات في معدلات فائدة السوق، والشركة معرضة لمخاطر أسعار الفائدة على أصولها والالتزامات. تقوم الشركة بمراقبة توافق تواريخ استحقاقات الأصول والالتزامات المالية مع أسعار الفوائد المرتبطة بها .

خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في عدم قدرة العملاء الممنوح لهم الائتمان على سداد المستحق عليهم. ولحد 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. ولا يوجد خطر للعملات الأجنبية حيث أن جميع المعاملات تتم بعملة القيد (الجنبة المصري) .

٣٢- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في عدم قدرة الشركة علي سداد التزاماتها حسب الشروط التعاقدية مع الغير. وتقوم إدارة الشركة بصورة دورية بالتأكد من توافر السيولة اللازمة لسداد الإلتزامات في مواعيد استحقاقها 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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٣
وتقرير الفحص المحدود عليها

تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

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

المقدمة
قمنا بأعمال الفحص المحدود للميزانية المستقلة المرفقة لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٣ وكذا القوائم المستقلة 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 المستقلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية ، وتتنحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة في ضوء فحصنا المحدود لها .

نطاق الفحص المحدود
قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدي بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استقارير بصورة أساسية من أشخاص مسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية ، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود . ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية ، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة ، وعليه فنحن لا نبدى رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية المستقلة .

الاستنتاج
وفي ضوء فحصنا المحدود ، لم يتم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المستقلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المستقل للمنشأة في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٣ وعن أداؤها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

وفيما لا يعد ذلك تحفظاً ، لدى الشركة أسهم خزينة تعدت الفترة القانونية التصرف فيها وطبقاً للمادة ٤٨ من قانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ينبغي على الشركة التصرف في هذه الأسهم بتخفيض رأسمالها بمقدار تلك الأسهم البالغة ٣٧٢١٩٨٨ سهم تبلغ القيمة الاسمية ٥ جنيهات للسهم بأجمالى مبلغ ١٨,٦٠٩,٩٤٠ جنيه مصري. ويتاريخ ٨ نوفمبر ٢٠١٢ قرر مجلس إدارة الشركة إعدام تلك الأسهم لتنفيذ القانون والعرض على الجمعية العامة غير العادية للشركة للموافقة على ذلك وجارى اتخاذ الإجراءات القانونية لإنفاذ ذلك (إيضاح ٢٠) .

القاهرة في : ٢٧ نوفمبر ٢٠١٣

مركز الحسابات
Audit for Accounting

محمد أحمد أبو القاسم
رئيس جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
رئيس جمعية الضرب المصرى

س.م.م. (١٧٥٥٣)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الميزانية المستقلة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٣

| إيضاح | ٢٠١٣/٩/٣٠ جنيف مصري | ٢٠١٢/١٢/٣١ جنيف مصري |
|--|------------------------|-------------------------|
| أصول غير متداولة | | |
| أصول ثابتة | ٨,٢٢٩,٢٩٣ (٣) | ٨,٤٧٣,٩١٤ |
| استثمارات عقارية | ٣٣٧,٧٤٧,٩٧٩ (٤) | ١١,١٥٥ |
| استثمارات في شركات تابعة و شقيقة | ١٧٣,٢٧٩,٧١٩ (٥) | ١٧٣,٢٢٩,٧٦٩ |
| استثمارات في سندات حكومية | ٣١٧,٢٣٤ (٦) | ٣١٧,٢٣٤ |
| مدفوعات تحت حساب شراء استثمارات في شركة تابعة | ٢,٧٨٣,١٢١ (٧) | ٢,٢٧٣,١٢١ |
| دفعات مقدمه لشراء أصول ثابتة | ٥٦٤,٠٨٢ (٧) | ٥٦٤,٠٨٢ |
| أصول ضريبية مؤجلة | ١,٢٢٣ (٢٣) | ١,٢٢٣ |
| إجمالي أصول غير متداولة | ٣٢٢,٩٢١,٤٢٨ | ١٨٤,٨٧٠,٨٩٨ |
| أصول متداولة | | |
| مشروعات الإسكان والتعمير | ٢٧١,٠٩٥,٧٧٧ (٨) | ٢٨٤,٨٩٥,١٠٦ |
| علاء | ١٤٩,٠٩٦,٨٤٣ (٩) | ١١٧,٢٨٠,٨٨٦ |
| مستحق من أطراف ذات علاقة | ٩١,٥١٢,٣٥٠ (١٠) | ٩٤,٧٧٦,٥٩٨ |
| مصرفات مدفوعة مقدماً و أرصدة مدينة أخرى | ١,٠٠٧,٧٠٧,٥١٤ (١١) | ٥٤,٩١٣,١٩٦ |
| استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | ١٢,١٨٠ (١١) | ١٠,٧٩١ |
| تقنية بالصندوق و لدى البنوك | ٣٥٤,٧٤٠,٢٨٥ (١٢) | ٣٣٢,٦٧٣,٧٢١ |
| إجمالي أصول متداولة | ٩٢٧,٢١٤,٩٤٩ | ٨٨٤,٦٥٠,٢٩٨ |
| التزامات متداولة | | |
| مخصصات | ٥,٣٩٣,٣٠٦ (١٣) | ٦,٠١٠,٦٥٠ |
| بنوك تسهيلات التعمير | ٣٤٤,٥٦٢,٩٣١ (١٤) | ٣١٧,٥٨٩,١٨٢ |
| الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل | ٦٥٣,٣٤٠ (٢١) | ٦١٩,٩٥٧ |
| الجزء المتداول من دانتو شراء أراضي طويلة الأجل | ٧,٨٤٣,٥٨٣ (٢٢) | ٨,٧٩٤,٧٠٣ |
| موردون ومقاولو مشروعات | ٣,٠٩٦,٩٣٥ (٢٢) | ٢,٠٤١,٩٣٥ |
| مستحق الى الشركة القابضة و اطراف ذات علاقة | ٧٨,٩٠٨ (ب-١٠) | ٤,١٥٠,٨٠٤ |
| علاء - دفعات مقدمة | ٣,٢٢٩,٩٠٣ (١٥) | ٨,٠٤٨,٥٠٢ |
| أرباح وإيرادات فوائد أقساط مؤجلة | ١٧٤,٥٣٠,٦٧٤ (١٥) | ٩٦,٠٧٤,٢٨١ |
| مصرفات مستحقة و أرصدة دائنة أخرى | ١٦,٢٢٦,٢٠٧ (١٦) | ١٧,٤٣٥,٢٨٣ |
| مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل | ٧,٩٨٠,٠٥٨ (١٦) | ٢١,٣٣٠,١٠٢ |
| دانتو توزيعات | ٢٧,٨٧١,٥٤٢ | ٥,٣٣٧,١٤٨ |
| إجمالي التزامات متداولة | ٥٩١,٤٧٧,٣٨٧ | ٤٨٧,٣٨٧,٥٤٧ |
| راس المال العامل | ٣٧٥,٧٣٧,٥٦٢ | ٣٩٧,٢٦٢,٧٥١ |
| إجمالي الأستثمار | ٦٩٨,٦٥٨,٩٩٠ | ٥٨٢,١٣٣,٦٤٩ |
| يتم تمويله على النحو التالي | | |
| حقوق الملكية | ٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠ (١٧) | ٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠ |
| راس المال المصدر والمدفوع | ١٤,٣٠٩,٨٠٤ (١٨) | ١١,٢٧٩,٣٢٤ |
| احتياطي قانوني | ٣,٥٥٢,٩٤٦ (١٨) | ٣,٥٥٢,٩٤٦ |
| احتياطي عام | ٥,٥٦٥,٨٦٥ (١٩) | ٥,٥٦٥,٨٦٥ |
| احتياطي رأسمالي | (١٩,٠٥٣,٥٠٦) (٢٠) | (١٩,٠٥٣,٥٠٦) |
| أسهم خزينة | ٤٦,٠٨٥,٣٩٥ | ١٧,٦٠٢,٥٨١ |
| أرباح مرحلة | ١٢١,١٣٧,٤١٥ | ٦٠,٦٠٩,٥٩٤ |
| أرباح الفترة / العام | ٦٤٠,٣٤٧,٩١٩ | ٥٤٨,٣٠٦,٨٠٤ |
| إجمالي حقوق الملكية | ٧٠١,٤٦١,٥٩٧ | ٦٧٠,٤٦١,٥٩٧ |
| التزامات غير متداولة | ١٩,٥٢٣,٩٣١ (٢١) | ١٩,٥٢٣,٩٣١ |
| قروض طويلة الأجل | ٣١,٦٤٥,٥٤٣ (٢٢) | ٣١,٦٤٥,٥٤٣ |
| دانتو شراء أراضي طويلة الأجل | ٥٨,٣١١,٠٧١ (٢٣) | ٣٣,٨٢٦,٨٤٥ |
| التزامات ضريبية مؤجلة | ٦٩٨,٦٥٨,٩٩٠ | ٥٨٢,١٣٣,٦٤٩ |
| إجمالي التزامات غير متداولة | ١١٠,١٣٦,٥٠٥ | ١١٠,١٣٦,٥٠٥ |
| إجمالي تمويل راس المال العامل وأصول غير متداولة | ٦٩٠,٣٢٥,٠٩٢ | ٥٦٠,٣٢٥,٠٩٢ |

رئيس مجلس الإدارة
خالد محمد الطيب

مدبر الإدارة المالية والإدارية
ليلى إسماعيل سيد

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل المستقلة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٣

| التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٣ | التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢ | التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٣ | التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢ | التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٣ | التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢ |
|--|--|--|--|--|--|
| ٢٣,٤٩٨,٩٨٧ | ٢٣,٤٩٨,٩٨٧ | ٥١,٢٩٤,٢٣٨ | ٥١,٢٩٤,٢٣٨ | ٢٠٦,٠٠٠,١٣٦ | ١١٢,٧٧١,٥٠٢ |
| (٨,٤٧٤,٢١١) | (٨,٤٧٤,٢١١) | (٢١,٠٧٠,٤٥٥) | (٢١,٠٧٠,٤٥٥) | (٩٦,٩٠٦,٥٩٣) | (٤٢,٦٧٥,٥٠٤) |
| (٤,١٢٢,٩٤٥) | (٤,١٢٢,٩٤٥) | (٨,٢٥٠,١٩٤) | (٨,٢٥٠,١٩٤) | (١٦,٩٥٨,٣٥٨) | (١٥,٨٩٥,١١٧) |
| ١٠,٨٦١,٨٣٦ | ١٠,٨٦١,٨٣٦ | ٢١,٩٧٣,٥٨٩ | ٢١,٩٧٣,٥٨٩ | ٩٢,١٣٥,١٨٥ | ٥٤,٢٠٠,٨٨١ |
| (١,١٢٨,١٥٧) | (١,١٢٨,١٥٧) | (١,٢٠٣,٣٧٥) | (١,٢٠٣,٣٧٥) | (٣,٤٨٧,١٧٣) | (٣,٤٧٨,٣٢٣) |
| (٥٣,١١٣) | (٥٣,١١٣) | ٢٩,٣٩٥ | ٢٩,٣٩٥ | (٢٣١,٣٥٨) | - |
| (٨٥٩,٩٦٩) | (٨٥٩,٩٦٩) | (٥٢٤,٨٠٦) | (٥٢٤,٨٠٦) | (٢,٥٧٩,٩١٠) | (١,٦٣٩,٥٩٦) |
| ٩٤٣,٩٠٦ | ٩٤٣,٩٠٦ | ١,٢٥٧,٤٧٨ | ١,٢٥٧,٤٧٨ | ٢,٠٣٨,٤٧٣ | ٣,٣٣٨,٤٧٨ |
| ٢,٤٢٢,٥٤٥ | ٢,٤٢٢,٥٤٥ | ٣,٥٢٩,٢٤٩ | ٣,٥٢٩,٢٤٩ | ٤,٠٣٧,٥٧٥ | ٨,٣٧٤,٣٣٩ |
| - | - | ١٢٧,٠٤٧,١٨٧ | ١٢٧,٠٤٧,١٨٧ | - | ١٢٧,٠٤٧,١٨٧ |
| ٢,٦٠٧ | ٢,٦٠٧ | ٢,٣٦٣ | ٢,٣٦٣ | ٦,٠٦٦ | ١,٣٨٩ |
| (٣٣٢,٥٠٠) | (٣٣٢,٥٠٠) | (٣٤٧,٨٥٠) | (٣٤٧,٨٥٠) | (٩٥٢,٥٠٠) | (٩٩٦,٣٥٠) |
| ١١,٨١٧,١٥٥ | ١١,٨١٧,١٥٥ | ١٥١,٨٠٣,٠٣٧ | ١٥١,٨٠٣,٠٣٧ | ٩٠,٩٦٦,٣٥٨ | ١٨٦,٨٨٧,٨١٢ |
| (٦,٠٨٤,٧٧٧) | (٦,٠٨٤,٧٧٧) | (٧,٢٣٦,٠٥١) | (٧,٢٣٦,٠٥١) | (٢١,٥٨٦,٨٧٥) | (٢١,٢٧٧,٤٢٥) |
| (٧,٠٢٢,٥٩٦) | (٧,٠٢٢,٥٩٦) | (٨,١٩٩,٠٣٤) | (٨,١٩٩,٠٣٤) | (١٢,٠٦٧,٥٦٠) | (١٢,٤١٦,١٥٤) |
| ٢,٧٧٦ | ٢,٧٧٦ | - | - | ٩,٨٢٠,٥٦٨ | - |
| - | - | ٢,٧٧٥ | ٢,٧٧٥ | ٨,٣٢٧ | ٨,٣٢٧ |
| ٦,٠٤٢,٧٥٧ | ٦,٠٤٢,٧٥٧ | ٥,٣٧٥,١٨٢ | ٥,٣٧٥,١٨٢ | - | ١,٧٠٣ |
| ٣٢٥,٩٦٩ | ٣٢٥,٩٦٩ | ٢٧٢,٨٥٥ | ٢٧٢,٨٥٥ | ١١,٨٠٤,٢٨٣ | ١٦,٣١٤,٧٧٩ |
| ٥,٠٨١,٢٨٤ | ٥,٠٨١,٢٨٤ | ١٤٢,٠١٨,٧٦٤ | ١٤٢,٠١٨,٧٦٤ | ١,٥٤٣,١٢٧ | ١,٢٤٥,٥٩٧ |
| (١,٢٩٥,٨٧٨) | (١,٢٩٥,٨٧٨) | (٣,٧٤٨,١٧٧) | (٣,٧٤٨,١٧٧) | ٨٠,٤٨٨,٢٢٨ | ١٦٠,٧٦٤,٦٣٩ |
| (٤٥,١٢٨) | (٤٥,١٢٨) | (٣١,٧٥٨,١٠١) | (٣١,٧٥٨,١٠١) | (٢٠,٩٢١,٨٩٣) | (٧,٩٨٠,٠٥٨) |
| ٣,٧٤٠,٢٧٨ | ٣,٧٤٠,٢٧٨ | ١٠٦,٥١٢,٤٨٦ | ١٠٦,٥١٢,٤٨٦ | ١,٢٠٨,٩٩٩ | (٣١,٦٤٧,١٦٦) |
| ٥,٠٤ | ٥,٠٤ | ٥,٩٩ | ٥,٩٩ | ٦٠,٧٦٩,٣٣٤ | ١٢١,١٣٧,٤١٥ |
| ١,١٣ | ١,١٣ | ١,١٣ | ١,١٣ | ١,١٣ | ١,١٣ |

إيرادات النشاط

يخصم:

تكلفة النشاط

مصرف وفات عمومية وإدارية

إضمحلال في قيمة العملاء

رد الإضمحلال في قيمة العملاء

فوائد أقساط شراء أراضي

إيرادات فوائد تقسيط مستحقة

إرباح بيع مع إعادة استئجار تمويلي مستحقة

خلال الفترة

فرقوق تقييم إستثمارات عقارية وفقاً للقيمة

عادلة

فرقوق تقييم إستثمارات بالقيمة العادلة من

خلال الأرباح أو الخصائر

دلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة

ربح التشغيل

تواند تمويلية

مصرف وفات إيجار تمويلي

عائد آفون خزائنة

إيرادات أوراق مالية

ربح بيع أصول ثابتة

ولوات داتنة

إيرادات أخرى

ربح الفترة قبل ضريبة الدخل

ضريبة الدخل الجارية

ضريبة الدخل المؤجلة

ربح الفترة

صيب السهم في الأرباح

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٣

| الإجمالي | أرباح الفترة | أرباح مرحلة | أسهم خزينة | احتياطي رأسمالي | إحتياطي عام | احتياطي قانوني | رأس المال المدفوع | |
|--------------------|--------------------|-------------------|---------------------|------------------|------------------|-------------------|--------------------|--------------------------------------|
| جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | |
| ٥٤٨,٣٠٦,٨٠٤ | ٦٠,٦٠٩,٥٩٤ | ١٧,٦٠٢,٥٨١ | (١٩,٠٥٣,٥٠٦) | ٥,٥٦٥,٨٦٥ | ٣,٥٥٢,٩٤٦ | ١١,٢٧٩,٣٢٤ | ٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠ | رصيد ١ يناير ٢٠١٣ |
| - | (٦٠,٦٠٩,٥٩٤) | ٥٧,٥٧٩,١١٤ | - | - | - | ٣,٠٣٠,٤٨٠ | - | محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة |
| (٢٩,٠٩٦,٣٠٠) | - | (٢٩,٠٩٦,٣٠٠) | - | - | - | - | - | توزيعات أرباح عن عام ٢٠١٢ |
| ١٢١,١٣٧,٤١٥ | ١٢١,١٣٧,٤١٥ | - | - | - | - | - | - | أرباح الفترة |
| <u>٦٤٠,٣٤٧,٩١٩</u> | <u>١٢١,١٣٧,٤١٥</u> | <u>٤٦,٠٨٥,٣٩٥</u> | <u>(١٩,٠٥٣,٥٠٦)</u> | <u>٥,٥٦٥,٨٦٥</u> | <u>٣,٥٥٢,٩٤٦</u> | <u>١٤,٣٠٩,٨٠٤</u> | <u>٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠</u> | رصيد ٣٠ سبتمبر ٢٠١٣ |
| ٥١٥,٧٥٣,٣٨٠ | ٤٥,٣٦٢,٥٩٢ | ٢,٥٦٤,٢٨٩ | (١٩,٠٥٣,٥٠٦) | ٥,٥٦٥,٨٦٥ | ٣,٥٥٢,٩٤٦ | ٩,٠١١,١٩٤ | ٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠ | رصيد ١ يناير ٢٠١٢ |
| - | (٤٥,٣٦٢,٥٩٢) | ٤٣,٠٩٤,٤٦٢ | - | - | - | ٢,٢٦٨,١٣٠ | - | محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة |
| (٢٨,٠٥٦,١٧٠) | - | (٢٨,٠٥٦,١٧٠) | - | - | - | - | - | توزيعات أرباح عن عام ٢٠١١ |
| ٦٠,٧٦٩,٣٣٤ | ٦٠,٧٦٩,٣٣٤ | - | - | - | - | - | - | أرباح الفترة |
| <u>٥٤٨,٤٦٦,٥٤٤</u> | <u>٦٠,٧٦٩,٣٣٤</u> | <u>١٧,٦٠٢,٥٨١</u> | <u>(١٩,٠٥٣,٥٠٦)</u> | <u>٥,٥٦٥,٨٦٥</u> | <u>٣,٥٥٢,٩٤٦</u> | <u>١١,٢٧٩,٣٢٤</u> | <u>٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠</u> | رصيد ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢ |

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٣

| التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٣ | التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢ | إيضاح |
|--|--|-------|
| ٨٠,٤٨٨,٢٢٨ | ١٦٠,٧٦٤,٦٣٩ | (٣) |
| ٣١٢,٦٤٨ | ٣٠٣,٩٩٢ | (٤) |
| ٣٤٨,٩٨٧ | ١٠٩ | (٥) |
| ٢٣١,٣٥٨ | - | (٦) |
| - | (٣٩,٨٠٧) | (٧) |
| (٧٢,٦٦٠,٠٠٤) | (٨,٣٧٤,٣٣٩) | |
| (٤,٠٣٧,٥٧٥) | (١٢٧,٠٤٧,١٨٧) | (٣) |
| - | (١,٧٠٣) | |
| ٢١,٥٨٦,٨٧٥ | ٢١,٢٧٧,٤٢٥ | |
| (١١,٨٠٤,٢٨٣) | (١٦,٣١٤,٧٧٩) | |
| ١٢,٠٦٧,٥٦٠ | ٢٢,٤١٦,١٥٤ | |
| (٩,٨٢٠,٥٦٨) | - | |
| (٦,٠٦٦) | (١,٣٨٩) | |
| ١٦,٧٠٧,٦٠ | ٥٢,٩٨٣,١١٥ | |
| ٣٦,٠١٤,٢٠٠ | ٣,١٠٩,٦٣٣ | |
| (٥٥,٣٧٨,٤٤٠) | (٣١,٦٧٦,١٥٠) | (٩) |
| ٢٥,٣٢٦,٥٥٢ | ٣,٢١٤,٢٤٨ | |
| (٣٩,٩٢٩,٩٩٤) | ٩,٢٩٤,١١٧ | |
| (٣,٩٤٠,٧٨٩) | ١,٠٥٥,٠٠٠ | |
| ١٩٣,٦٤٨ | (٤,٠٢٦,٨٩٦) | |
| (١٧,٥٩٨,٢١٤) | (٤,٨٠٨,٥٩٩) | |
| ٧٧,٩٧٠,٠٢٨ | ١١,٣٤٢,٢٩٧ | |
| (٤٣٧,٤٢٩) | (١,٢٠٩,٠٧٦) | |
| ٣٨,٩٢١,٧٢٢ | ٣٩,٦٧٧,٦٨٩ | |
| (٣٤٦,٥٥٥) | (٦١٧,٣٤٤) | (١٣) |
| (٢١,٥٨٦,٨٧٥) | (٢١,٢٧٧,٤٢٥) | |
| (١٣,٣٢٨,٥٩٦) | (٢١,٣٣٠,١٠٢) | |
| ٣,٦٥٩,٦٩٦ | (٣,٥٤٧,١٨٢) | |
| (١٠٦,٦٧٠) | (٦٠,٤٤٧) | (٣) |
| - | ٢,٧٧٩ | (١) |
| (٤٠٦,٧٨٢) | - | |
| ١١٩,٠٤٦,١٨٠ | - | |
| - | ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ | |
| (٩٩,١٧٧,٤٦٠) | (٥٠,٠٠٠) | |
| ٣١٥,٦٠٢,١٨٠ | - | |
| - | (٥١٠,٠٠٠) | |
| ١١,٨٠٤,٢٨٣ | ١٦,٣١٤,٧٧٩ | |
| ٣٤٦,٧٦١,٧٢٧ | ٣٥,٦٩٧,١١١ | |
| ٢٦,٢٩٠,٥٤٠ | ٢٦,٩٧٣,٧٤٩ | |
| (١٣,٠٢٩,٣٨٩) | (٧,٤٥٩,٠٩٧) | |
| (٥٨٨,٣٠٨) | (٦١٩,٩٥٧) | |
| (١٢,٠٦٧,٥٦٠) | (٢٢,٤١٦,١٥٤) | |
| (٢٧,٠٤٧,٥٨٧) | (٦,٥٦١,٩٠٦) | |
| (٢٦,٤٤٢,٣٠٤) | (١٠,٠٨٣,٣٦٥) | |
| ٣٣٣,٩٧٩,١١٩ | ٢٢,٠٦٦,٥٦٤ | (١٢) |
| ١٥,٢٨١,٦٤١ | ٣٣٢,١٧٣,٧٢١ | (١٢) |
| ٣٣٩,٦٠,٧٦٠ | ٣٥٤,٧٤٠,٢٨٥ | |

معاملات غير نقدية:
 - تم استبعاد مبلغ ١٠,٩٣٠ جنيه مصري محول من بند استثمارات عقارية إلى بند مشروعات الإسكان والتعمير وذلك لإعتبارها معاملة غير نقدية.
 - تم استبعاد مبلغ ١٠,٧٠٠,٠٠٦ جنيه مصري محول من بند مشروعات الإسكان والتعمير إلى استثمارات عقارية وذلك لإعتبارها معاملة غير نقدية.
 - تم استبعاد مبلغ ٥٥,٤٨٨,٤٣٥ جنيه مصري أثر التغيير في بند مصروفات مدفوع مقدما وأرصدة مدينة أخرى و بند أرباح وإيرادات فوائد أقساط موجبة وذلك لإعتبارها معاملة غير نقدية.
 - تم استبعاد مبلغ ٨,٣٧٤,٣٣٩ جنيه مصري من بند أرباح وإيرادات فوائد أقساط موجبة 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)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣٠ سبتمبر ٢٠١٣

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 ايداع ١١٦١٩ لسنة ١٩٩٧ .

٢-١ غرض الشركة

- مزاوله كافة الأنشطة المتعلقة بالتنمية العقارية للأرضى 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 والأرضى .

- 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 مشاركة أو القيام بتنفيذ عقود البناء والتشغيل والتحويل 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 التسعة أشهر المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٣ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٢٧ نوفمبر ٢٠١٣ .

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الإستمرارية 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)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٣

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 الخصائر 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 كإحلال وذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف . ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الدخل عند تحققها .

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

| بيان | 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 |

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الدخل في العام التي تم فيها استبعاد الأصل .

٤-٢ الأصول الثابتة (تابع)

يتم مراجعة القيم المنبثقة 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 اضمحل . عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية ، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية . وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الدخل .

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسارة الناجمة عن الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة . ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الدخل .

٥-٢ الإستثمارات العقارية وإهلاكاتها

هي الإستثمارات التي يحتفظ بها المالك لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما وليست لتأدية الخدمات أو للأغراض الإدارية أو للبيع ضمن النشاط المعتاد للشركة، ويتم إثبات الإستثمار العقارى بالقيمة العادية من خلال الأرباح أو الخسائر .

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 وتتميتها وتطويرها ومدها 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 .

٧-٢ الإستثمارات

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

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

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

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

إستثمارات في سندات حكومية
يتم تقييم الإستثمارات في سندات حكومية بالتكلفة وفي حالة وجود إنخفاض في قيمتها يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال وتحمله على قائمة الدخل عن العام لكل استثمار على حدة .

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

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

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

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

٧-٢ الإستثمارات (تابع)

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

٨-٢ أدون الخزائنة

تعتبر أدون الخزائنة من الأدوات المالية التي تصدرها وزارة المالية وتستحق خلال فترة لا تزيد عن عام . يتم الاعتراف بالأدون بأدون الخزائنة بالقيمة العادلة في تاريخ الإقتناء . ويتم القياس لللاحق لأدون الخزائنة بالتكلفة مضافاً إليها الفوائد التي استحققت حتى تاريخ القوائم المالية . ونظراً لأن تواريخ استحقاق أدون الخزائنة لا تزيد عن عام لذا فإن قيمتها الدفترية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن القيمة العادلة .

٩-٢ العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

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

يتم قياس خسائر الإضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للعملاء والقيمة الحالية للندفقات النقدية المستقبلية المتوقعة . ويتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال بقائمة الدخل . وتم الاعتراف برد خسائر الإضمحلال في العام التي حدث فيها .

١٠-٢ المخصصات

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

١١-٢ الإضمحلال 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 واثراً على التدفقات النقدية المقررة 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 الإستراتيجية ، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستراتيجية . وتثبت خسارة الإضمحلال بقائمة الدخل .

١١-٢ الاضمحلال في قيمة الأصول (تابع)

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

١٢-٢ 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 .

١٣-٢ تحقق الإيراد

يتم الاعتراف بالإيراد إلى المدى الذي تتوفر فيه درجة كافية من التأكد بأن المنافع الاقتصادية المرتبطة بالمعاملة سوف تتدفق للشركة ويمكن قياس قيمة الإيراد بشكل موثوق به. يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق بالصافي بعد خصم أي خصم تجارى أو خصم كمية أو ضرائب مبيعات أو رسوم.

فيما يلي الاعتبارات الخاصة التي يجب أن تتحقق قبل الاعتراف بالإيراد :

- إيرادات مبيعات مشروعات الإسكان و التعمير تتحقق الواقعة المنشئة للإيراد الخاص ببيع وحدات مشروعات التعمير والإسكان عند تحويل المخاطر والمنافع الأساسية للمشتري والتي تتحقق بالتسليم الفعلي للوحدات المباعة .
- في حالة البيع النقدي تثبت الإيرادات بإجمالي سعر البيع النقدي ويخفض رصيد حساب المشروعات التامة بتكلفة الوحدات المباعة .
- إيرادات الفوائد يتم الاعتراف بإيراد الفوائد على أساس نسبة زمنية أخذاً في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل ، ويُدْرَج إيراد الفوائد بقائمة الدخل ضمن فوائد دائنة .
- توزيعات الأرباح يتم الاعتراف بالإيراد عند نشأة حق الشركة في تحصيل هذه التوزيعات.
- إيراد الإيجار تتم المحاسبة عن إيراد الإيجار التشغيلي باستخدام القسط الفعلي طبقاً لعقد الإيجار .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٣

١٤-٢ 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 الشركة بأعادة بيع اسهم الخزينة أو جزء منها خلال العام المسموح خلالها باعادة البيع أو بمنحها للعاملين ضمن نظم الإثابة، فتقوم الشركة بتخفيض حساب اسهم الخزينة بتكلفة الجزء الذي تم بيعه أو منحه للعاملين و يعالج الفرق بين تكلفة اسهم الخزينة المباعة أو المحولة لنظم إثابة العاملين وبين صافي القيمة البيعية أو قيمتها العادلة مضافا إليها عمولة نقل ملكيتها في حساب الأرباح المرحلة أو حساب الاحتياطيات و لا يجوز معالجة الفرق على قائمة الدخل عن العام.

١٥-٢ ضريبة الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري .

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

ضرائب الدخل المؤجلة
ويتم الإعتراف بضرريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الإلتزامات على الفروق المؤقّة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الإلتزام للإعراض الضريبيية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالميزانية (الأساس المحاسبي) وذلك بإستخدام سعر الضريبة المطبق .

ويتم الإعتراف بضرريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك إحتمال قوي بإمكانية الإنقاع 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 .

١٦-٢ الاحتياطي القانوني

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٣

١٧-٢ 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 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 القائمة 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 .

١٨-٢ تكلفة الإقتراض

يتم إثبات تكلفة الإقتراض كمصروفات تحمل على العام التي تكبدت فيها المنشأة هذه التكلفة وإستثناءاً من ذلك يتم رسمة 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 رسمة تكلفة الإقتراض كجزء من تكلفة المشروع المتعلق به عندما يبدأ الإنفاق الفعلي على المشروع وخلال العام التي تتحمل فيها الشركة تكلفة الإقتراض وتتوقف رسمة تكلفة الإقتراض في الفترات التي يتوقف فيها مؤقتاً لتجهيز 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 يثبت هذا المال كأصل ثابت بالقيمة المدفوعة لممارسة حق شراء المال والمتفق عليها طبقاً للعقد و يتم إهلاكه على مدار العمر الإنتاجي المتبقى المقدر له وفقاً للطرق و المعدلات التي يتبعها المستأجر للأصول المماثلة.

البيع مع إعادة الاستئجار
قد يقوم المؤجر بتأجير مال إلى مستأجر و يكون هذا المال قد آلت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف ففأذه 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 .