

شركة القاهرة للإسكان والتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣٠ يونيو ٢٠١٨

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 ثابتة وذلك وفقاً لأحكام المعيار المصري رقم ٢٠ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية وأحكام الشريعة الإسلامية

الأصول المستأجرة ١٠ سيارة نيسان بيك أب ، ٤ سيارات ميكرو باص ٧ راكب ،
٣ جولدن تراجون ، ٤ سيارة فيرنا ، سيارة ميتسوبيشي كانتر
مدة العقد ٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٤/٥/١٤ وتنتهي في ٢٠١٩/٨/١٥
قيمة المال المؤجر ٣,٤٦٦,١٥٩ جنيه مصري لا غير
ثمن الشراء في نهاية عقد الإيجار واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)
تغيير سعر الفائدة ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغيير سعر العائد المربوط بمتوسط سعر الكريدور لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان .

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

الأصول المستأجرة حفار كوماتسو ياباني ، موتور جرينر كتريلر موديل ٢٠٠٦ ، ٤
لودر كتريلر ، لودر كوماتسو ، ٢ هراس تربة ١٢ طن ،
ونش شوكة نيزل موديل ٢٠٠٨
مدة العقد ٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٤/٧/٢٠ وتنتهي في ٢٠١٩/٨/١٥
قيمة المال المؤجر ١٤,٩١٠,٨٣٩ جنيه مصري لا غير
ثمن الشراء في نهاية عقد الإيجار واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)
تغيير سعر الفائدة ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغيير سعر العائد المربوط بمتوسط سعر الكريدور لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان .

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

الأصول المستأجرة ٣ خلاطة اسمنت / مضخة خرسانة / محطة خلط خرسانة متنقلة/
٤ شاحنة خلط اسمنت / بلدوزر كاتربيلر ٩ D / شاحنة خلاط سينو
/ مضخة خرسانة شيفنج .
مدة العقد ٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٤/٨/١٧ وتنتهي في ٢٠١٩/٩/٢٠
قيمة المال المؤجر ٣١,٨٦٨,٩٢٠ جنيه مصري لا غير
ثمن الشراء في نهاية عقد الإيجار واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)
تغيير سعر الفائدة ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغيير سعر العائد المربوط بمتوسط سعر الكريدور لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣٠ يونيو ٢٠١٨

٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

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

د - قامت الشركة خلال شهر يوليو ٢٠١٥ بتوقيع عقد إيجار تمويلي لمبنى إداري بمدينة نصر وذلك وفقاً لأحكام المعيار المصري رقم ٢٠ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية وأحكام الشريعة الإسلامية

الأصول المستأجرة مبنى إداري و تجارى المقام على قطعة ارض مساحتها ١٥٢٠ م^٢ تقريباً.

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

قيمة المال المؤجر ١٣٩,٨٦٣,٥١٢ جنيه مصري لا غير.

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

تغيير سعر الفائدة ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة الإجارة

المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغيير سعر العائد المربوط بمتوسط سعر الكريدينور لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان .

هـ - قامت الشركة في ابريل ٢٠١٦ بتوقيع عقد إيجار تمويلي لأصول ثابتة وذلك وفقاً لأحكام المعيار المصري رقم ٢٠ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية وأحكام الشريعة الإسلامية

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

مدة العقد ٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٦/٠٤/١ وتنتهي في ٢٠٢٠/١٢/٢٠

قيمة المال المؤجر ٣١,٨٦٨,٩٢٠ جنيه مصري لا غير

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

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

و - قامت الشركة في يونيو ٢٠١٧ بتوقيع عقد إيجار تمويلي لأصول ثابتة وذلك وفقاً لأحكام المعيار المصري رقم ٢٠ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية وأحكام الشريعة الإسلامية

الأصول المستأجرة عدد واحد مضخة خرسانة شفينج ٤٧ طن محملة على شاسية مرسينس موديل ٢٠١٧

مدة العقد ٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٧/٠٦/٢٠ و تنتهي في ٢٠٢٢/٠٣/٢٠

قيمة المال المؤجر ١٥,٧٠٨,٩٥١ جنيه مصري لا غير

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

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣٠ يونيو ٢٠١٨

٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

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

ز- قامت الشركة خلال شهر يناير ٢٠١٨ بتوقيع عقد بيع مع إعادة استئجار تمويلي للمبنى الإداري والتجاري بكارفور وذلك وفقاً لأحكام المعيار المصري رقم ٢٠ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولانتهى التنفيذ وأحكام الشريعة الإسلامية

الأصول المستأجرة	الأدوار السابع والتسع والعاشر من المبنى الإداري بكارفور.
مدة العقد	٧ سنوات تبدأ من يناير ٢٠١٨ وتنتهي في أكتوبر ٢٠٢٤
قيمة المال المؤجر	١٢٣,٨١٩,٦٧٩ جنيه مصري لا غير.
ثمن الشراء في نهاية عقد الإيجار	واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)
تغيير سعر الفائدة	ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغيير سعر العائد المربوط بمتوسط سعر الكريديت لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان.

بلغت إجمالي الأرباح المستحقة خلال الفترة عن إجمالي عقود التأجير التمويلي مبلغ ٣٤,٨٩١,٤٢٢ جنيه مصري (٢١,٥٣٥,٢٤٤ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠١٧) وأصبح رصيد الأرباح المؤجلة مبلغ ٣٦٠,٢٠٤,٣٩٦ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠١٨ (٣٦٧,٦٩٠,٨١٨ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧) (إيضاح ١٨).

تم تحميل مصروفات الإيجار التمويلي عن إجمالي عقود التأجير التمويلي بقائمة الأرباح أو الخسائر ضمن بند مصروفات عمومية وإدارية .

وبلغ إجمالي إيجار عقود تأجير تمويلي - دفعات مقدمة عن إجمالي عقود التأجير التمويلي مبلغ ٢٦٨,٠٦٣,٦٨٦ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠١٨ (٢٧٩,١٣٥,٦٥٨ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧) (إيضاح ١٣) .

٣٠ - التزامات محتملة

خطابات الضمان

بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من قبل البنوك لصالح أطراف ثالثة في ٣١ مارس ٢٠١٨ مبلغ ١٤٢,٨٣٣,٤٩٩ جنيه مصري، في حين بلغ الغطاء النقدي لهذه الخطابات ١٠,٢٩٤,٢٧٥ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ٦,٤٤٨,١٥٦ جنيه مصري) (إيضاح ١٣) ومقابل ودائع مبلغ ٤٤,٣١٨,٠٦٩ جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ (في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ٤٥,٩٦٢,٤٨٢ جنيه مصري) (إيضاح ١٥) على النحو التالي:

المبلغ بالعملة	المعادل جنيه مصري	الغطاء النقدي جنيه مصري	مقابل ودائع جنيه مصري	خطاب ضمان جنيه مصري
١١٦,٥٦٠,٣٢٤	١١٦,٥٦٠,٣٢٤	٣,٩٣٩,٤٧٩	٢٨,٢٧٩,٥٣٥	خطاب ضمان ريال سعودي
٥,٢٧١,٩٨٨	٢٤,٨٧٥,٨٧٤	٦,٣٤٢,٨٥٢	١٥,٩١٠,٧٤٥	خطاب ضمان دولار امريكي
٧٨,٩٦٨	١,٣٩٧,٣٠١	١١,٩٤٤	١٢٧,٧٨٩	
	١٤٢,٨٣٣,٤٩٩	١٠,٢٩٤,٢٧٥	٤٤,٣١٨,٠٦٩	

٣١ - الموقف الضريبي

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (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 أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ .

٣٢ - دعاوى ومنازعات قضائية

- بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ في ١٩٧٠/٣/١ قامت الشركة بشراء قطعة أرض فضاء 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 إعتباراً من يناير ١٩٨٤ .

- أقام المالك الأصلي للأرض (المدعى) دعاوى قضائية متعددة أمام المحاكم المختلفة وذلك بعد صدور القانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٧٤ والخاص بتسوية الأوضاع الناشئة عن فرض الحراسة وإنتهت هذه الدعاوى إلى صدور حكم محكمة القيم لصالح المدعى ورفض طعن الشركة بوقف تنفيذ الحكم بتثبيت ملكية المدعى لقطعة الأرض وإستلام 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 على تلك الأرض (حكماً) دون التعرض لأي حائز بالعقار في حياته ولم يتضمن الحكم إخلاء المباني من حيازتها، وبناء عليه قام المدعى برفع دعاوى أمام المحاكم بطلب الحكم بطرد مستأجري الأدوار الستة من السادس حتى الحادي عشر المؤجرة بمعرفة الشركة وكذا دعاوى أخرى ضد الشركة وضد مشترى الأدوار من الأرضي وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود ابتدائية وذلك بطلب الحكم بطرد مشترى تلك الأدوار وتسليمها 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 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 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.

- وتقرى إدارة الشركة ومستشاريها القانونيين الخارجيين بأنه حتى الآن لا توجد دعاوى قضائية مرفوعة ضد الشركة عن طريق مشترى تلك الأدوار وأنه من غير المعلوم في الوقت الحالي ما قد يسفر عنه نتيجة هذا النزاع من تعويضات كضمان استحقاق مقرر على الشركة كبايعة لمشتري الأدوار من الأرضي وحتى الخامس. هذا إضافة إلى أنه يحق للشركة الرجوع قضائياً على وزارة المالية (جهاز الحراسات) بدعوى قضائية تتضمن مطالبته الجاهز 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 بالصندوق ولدي البنوك والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وعملاء ومستحق من أطراف ذات علاقة وبعض المتحصلات الأخرى ، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة بنوك - تسهيلات ائتمانية ، موردين ومقاولو مشروعات ومستحق إلى أطراف ذات علاقة ، الجزء المتداول من القروض ودائنو شراء ارضي ، عملاء دفعات مقدمة وبعض المدفوعات الأخرى .

ويتضمن الإيضاح رقم (٣) 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 (٣) فإن القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف إختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ الميزانية .

خطر سعر العائد

تقوم الشركة بمراقبة توافيق تواريخ استحقاقات الأصول والالتزامات المالية مع أسعار الفوائد المرتبطة بها.

خطر تقلبات العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في سعر الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات 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 ينتج عنه تحمل الطرف الآخر لخسائر مالية. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على أرصدها لدى البنوك 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 ائتمانية للعملاء ومراقبة أرصدة المدينونية القائمة فيما يتعلق بالعملاء.

خطر السيولة

إن غرض الشركة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة خلال استخدام الأرباح المرحلة وأرصدة الشركة لدي البنوك لضمان سداد التزامات الشركة في مواعيد استحقاقها.

خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة

يتمثل خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة في خطر التغيرات في التدفقات النقدية المستقبلية 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 التأكد من أن الشركة تحافظ على نسب رأس مال صحية من أجل دعم أعمالها وتحقيق أقصى زيادة للمساهمين.

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨.

٣٤ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراضات خاصة بالمستقبل. نتائج التقديرات المحاسبية ، طبقاً لتعريفها، نادراً ما تساوي النتائج الفعلية. التقديرات والافتراضات ذات المخاطر الهامة والتي قد تتسبب في تعديل جوهرى للقيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية تم الإشارة لها أسفل :

اضمحلال أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

يتم عمل تقدير لأرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى القابلة للتحويل عندما يكون تحصيل تلك الأرصدة بالكامل غير محتمل. يتم عمل هذا التقدير بشكل فردي على المبالغ الهامة. أما المبالغ غير الهامة بشكل فردي والتي انقضت مواعيد استحقاقها، فيتم تقييمها بشكل جماعي ويتم عمل مخصص وفقاً لمدى انقضاء مواعيد الاستحقاق

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقارات بغرض التطوير للبيع

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

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

يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقار تحت الإنشاء بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ القوائم المالية لعقار مكتمل مماثل ناقص التكلفة التقديرية لاستكمال الإنشاء.

الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات

تحدد إدارة الشركة الأعمار الإنتاجية المتوقعة للعقارات والمعدات لحساب الإهلاك ويتم حساب هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقعة فيها استخدام الأصل وطبيعة التآكل والتقدم التجاري. تقوم الإدارة على أساس سنوي بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية ويتم تعديل مخصص الإهلاك المستقبلي عندما تعتقد الإدارة بأن الأعمار 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 المؤجلة في هذه الفترات.