

شركة القاهرة للإسكان والتعهير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧
وتقدير الفحص المحدود عليها

شركة القاهرة للإسكان و التعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المستقلة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

المحتويات

الصفحة

٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة
٣	قائمة المركز المالي المستقل
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة
٥	قائمة الدخل الشامل المستقل
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
٧	قائمة التدفقات النقدية المستقلة
٣٣ - ٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

تقرير الفحص المحدود لقوائم المالية الدورية المستقلة

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

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المستقل المرفق لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ وكذا القوائم المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، ولمخاضاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة هذه والعرض العادل الواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتحصر مسئوليتنا 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 و المؤدي بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود لقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أصحاب مسئولين 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 نبني رأي مراجعة على هذه القوائم المالية.

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم يتم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المستقلة المرفقة لا تعبر بعدلة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المستقل للشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ وعن أداؤها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

كما هو موضح بإيضاح (٥)، لدى الشركة استثمارات في شركات تابعة وقامت إدارة الشركة بإعداد قوائم مالية مجمعة في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية. ولنفهم أشمل للمركز المالي المجمع للشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ وكذا أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ ، فإن الأمر يتطلب الرجوع إلى القوائم المالية المجمعة.

القاهرة في : ٢٠١٧ نوفمبر

مراقب الحسابات



عمرو محمد الشعبي

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

زميل جمعية الضرائب المصرية

م. م. ن. (٩٣٦٥)

شركة القاهرة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المستقل
في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

إيضاح	٢٠١٧/٩/٣٠	٢٠١٦/١٢/٣١
الأصول	أصول غير متدولة	أصول ثابتة
استثمارات عقارية	استثمارات في شركات تابعة و شقيقة	استثمارات في سندات حكومية
إجمالي أصول غير متدولة	إجمالي أصول غير متدولة	إجمالي أصول غير متدولة
(٣)	(٤)	(٥)
(٦)	(٧)	(٨)

٢٨٤,٤٢٤,٨٥٣	٤٦٩,٨٧٠,٣٧٥	(٧)	أصول متداولة
٢١١,٨٤٨,٢٤٧	٢١٨,٢٢٣,٧٠٩	(٨)	مشروعات الإسكان والتعمير
٤٣١,٨٤٨,٦٠٢	٤٤٧,٠٠٤,٢١٧	(٩)	عملاء
٣٦٨,٩٦٦,٩٦٨	٣٩٦,٩٤٦,٤٧٣	(١٠)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٢٢,٥٢٣	٢٢,٢٨٩		مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٥٥٦,٤٣٤,٣٦٩	٥١٧,١٧٤,٦٦٣	(١١)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١,٨٥٣,٥٤٥,٥٧٢	٢,٠٤٩,٢٤١,١٢٦		نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٢,٢٠٣,٧٨٤,٠٠٤	٢,٤٠١,٦٥٦,٤٢٣		اجمالي أصول متداولة
			اجمالي الأصول

٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	(١٦)	رأس المال المصدر والمدفوع
٢٨,٧٢٩,٩٨٥	٣١,٨٥٥,٢٦١		احتياطي قانوني
٣,٠٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(١٧)	احتياطي عام
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(١٨)	احتياطي رأسمالي
٢٨٥,٩٣١,٩٥٣	٣٣٧,٨١٩,٦٥١		أرباح مرحلة
٦٤,٥٠٥,٥١٨	(٥٥,٧٧١,٨٦١)		(خسائر) الفترة / أرباح العام
٨٣٧,٨٨٢,٧٦١	٧٧٣,٧١٨,٣٥٦		اجمالي حقوق الملكية

٤,٩٦٢,٤٦١	٤,١٥٦,٢٣٨	(١٩)
٤٤,٩٨٥,٦٦٠	٢٨,٣٠٠,٧١٨	(٢٠)
٤٩,٩٤٨,١٢١	٣٢,٤٥٦,٩٥٦	

٤,٥٩٤,٤٩٨	٤,٥٦١,٦٥٥	(١٢)	مخصصات بنوك - تسهيلات التصديرية
٦٤١,٧١١,١١٧	٦٤٩,٣٧٧,٥٨٦	(١٣)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٧٦٤,٨٨٤	٨٠٦,٢٢٣	(١٩)	موردون ومقابلو مشروعات
٤٣,٦٨٢,٢٩٢	٣٧,٤٩٧,٨٣١		مستحق إلى أطراف ذات علاقة
-	١٥١,٨١٣,٠٧٤	(٢٩)	عملاء - دفعات مقدمة
٥١,١٨٤,٤٣٦	١٤,٠٧٥,٥٤٣		ربح بيعيات مؤجلة
٤٢٨,٥٧٩,٩٦٤	٥٦٤,٥٢٩,٠٤٣	(١٤)	مصرفوفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٢١,٨٦٦,٨٠٥	١٥٨,٣٣٨,٢٦٧	(١٥)	مصلحة الضرائب - شركات الأموال
١٩,١٥٢,١٦٤	٦,٧٠٤,٤٦٠	(٢٠)	أتو توزيعات
٤,٤١٣,١٠٨	٨,٨٧٦,٤٣٩		جمالي التزامات متداولة
<u>١,٣١٥,٩٤٩,١٦٨</u>	<u>١,٥٩٦,٤٧٩,١١١</u>		جمالي الالتزامات
<u>١,٣٦٥,٨٩٧,٢٨٩</u>	<u>١,٦٢٨,٩٣٦,٠٦٧</u>		جمالي حقوق الملكية والإلتزامات
<u>٢,٢٠٣,٧٨٠,٠٥٠</u>	<u>٢,٤٠١,٦٥٤,٤٢٣</u>		

رئيس مجلس الإدارة
خالد محمد الطباش

مدير الادارة المالية والإدارية
ليلي إسماعيل سيد

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.
- تقرير الفحص المحدود مرفق .

شركة القاهرة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٠١٦/٩/٣٠	الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٠١٧/٩/٣٠	التسعة أشهر المنتهية في ٢٠١٦/٩/٣٠	التسعة أشهر المنتهية في ٢٠١٧/٩/٣٠	ايضاح	
جنيه مصرى ٣٥,٥٤٠,٩٤٩	جنيه مصرى ٩,٠٩١,٤٧٧	جنيه مصرى ٢١٧,٨١٩,٦٨٣	جنيه مصرى ٣٠٨,٦٥١,٥٧٣	(٢١)	
(٧,١٤٩,٥٠٧)	(٧,٢٣٧,٤١١)	(١٠٥,٠٤٠,١٨٦)	(١٩٥,٧٧٧,٩٩١)	(٢٢)	
٢٨,٣٩١,٤٤٢	١,٨٥٤,٠٦٦	١١٢,٧٧٩,٤٩٧	١١٢,٨٧٣,٥٨٢		
(٢,٦٠١,٧٥٩)	(٣,١٧٦,٦٣٠)	(٨,٣٣٦,٦٣٦)	(١٢,٩٨٨,٥١٠)		مصاروفات عمومية وإدارية
(٣٦,٩٤٨)	(٣١,٦٨٠)	(٧٧,١٦٨)	(٣٧٠,٠٣٠)	(٨)	الإضمحلال في قيمة العملاء
-	-	٨٩,٢٠٤	-	(٨)	رد الإضمحلال في قيمة العملاء
(٥٢٤,٨٠٧)	-	(١,٥٧٤,٤٢٠)	-		فوائد أقساط شراء أراضي
١٨,٧٣٧,٦٨٧	٣١,٩٦٥,١٧٢	٥٣,٦٥٩,١٤٤	٩٠,٦٠٧,١٦٢	(٢٤)	أرباح بيع مع إعادة استئجار تمويلي مستحقة خلال الفترة
٩٥.	٣,٠٦٩	(٢,٩٧٢)	(٢٤٤)		فرق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٥٧٧,٢٢٠)	(٧٣٦,٣٥٠)	(٢,٠٤٥,١٦٠)	(٢,١٠١,٠٤٨)		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
٤٣,٣٨٩,٣٤٥	٢٩,٨٧٧,٦٤٧	١٥٤,٤٩١,٤٨٩	١٨٨,٠٢٠,٩١٢		أرباح التشغيل
(١٥,٦٠٤,١٤١)	(١٣,٣٧٢,١٣٤)	(٣٧,٣٧٠,٠٠٤)	(٣٩,٣٥٧,١٤٢)		فوائد تمويلية
٤١,٩٢٠,٢٦٨	٧,٦٧٦,٤٢٢	٦٣,٨٧٩,١٩٦	٣١,٧٩٨,٦٩٧		فوائد دائنة
(٧٢,٧٦٠,٥٩٣)	(١١٤,١٠٨,٩٨٣)	(١٧٧,٧٥٠,٢٧٤)	(٢٥٦,٠٦٠,٠٨١)	(٢٤)	مصاروفات إيجار تمويلي
٢,٩٣٧	٢,٧٧٦	٨,٦٥٠	٨,٣٢٨		إيرادات أوراق مالية
٧٩٠,٥٢٩	١,٠٤٤,٠٢٧	٢,١٦٠,٠١٢	٣,١٣٢,٤٨٣		إيرادات أخرى
(٢,٦٦١,٦٥٥)	(٨٨,٨٨٠,٢٤٥)	٥,٤١٩,٠٦٩	(٧٢,٤٥٦,٨٠٣)		(خسائر) / أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٦٥٠,٩٨٤	٢٠,٢٣٣,٧٦٤	(١,٢١٩,٢٩٠)	١٦,٦٨٤,٩٤٢	(٢٠)	ضرائب الدخل
(١,٦٦٠,٦٧١)	(٦٨,٦٤٦,٤٨١)	٤,١٩٩,٧٧٩	(٥٥,٧٧١,٨٦١)		(خسائر) / أرباح الفترة
(٠,٠٠٢)	(٠,٧٦)	٢,٠٤	(٠,٦٢)	(٢٥)	نصيب السهم في (الخسائر) / الأرباح

رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد الطيب

مدير الإدارة المالية والإدارية

ليلي إسماعيل سيد

- الإيضاحات المرفقة من ايضاح (١) إلى (٣٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

شركة القاهرة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقل
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٠١٦/٩/٣٠	الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٠١٧/٩/٣٠	التسعة أشهر المنتهية في ٢٠١٦/٩/٣٠	التسعة أشهر المنتهية في ٢٠١٧/٩/٣٠	(خسائر) / أرباح الفترة
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	الدخل الشامل الآخر
(١,٦١٠,٦٧١)	(٦٨,٦٤٦,٤٨١)	٤,١٩٩,٧٧٩	(٥٥,٧٧١,٨٦١)	إجمالي الدخل الشامل
<u>(١,٦١٠,٦٧١)</u>	<u>(٦٨,٦٤٦,٤٨١)</u>	<u>٤,١٩٩,٧٧٩</u>	<u>(٥٥,٧٧١,٨٦١)</u>	

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

شركة القاهرة للإسكان والمعمير (شركة مساهمة مصرية)

قانون التغير في حقوق الملكية المسماقة
عن التسعة أشهر المتدية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

الإجمالي	(خسائر) أرباح الفترة	أرباح مرحلة جنديه مصرى	احتياطي رأس المال جنديه مصرى	احتياطي قانوني جنديه مصرى	رأس المال جنديه مصرى
٦٤,٥٠٥,٥١٨	٢٨٥,٩٣١,٩٥٣	٥,١٢٢,٣٤٦	٣,٥٥٣,٩٦٦	٤٠٠,١٤٠,٠٠	٣٠١٧
٦١,٣٨٠,٢٤٢	-	-	-	٣,٣٣٥,٢٧٦	-
(٩,٣٩٧,٥٤٤)	(٩,٣٩٣,٥٤٤)	-	-	-	-
(٥٥,٧٧١,٨٦١)	(٥٥,٧٧١,٨٦١)	-	-	-	-
٧٧٤,٧١٨,٣٥٦	٥٥٥,٧٧١,٨٦١	٣٣٧,٨١٩,٥٥١	٣,٥٥٣,٩٤٦	٤٠٠,١٤٠,٠٠	٣٠١٧
٢١٩,٨٩١,٤٩٥	٢١٩,٨٩١,٤٩٥	٥,١٣٣,٣٤٩	٢٣,٣٤٧,٥١٠	٤٠٠,١٤٠,٠٠	٣٠١٧
٨٢,٨٩٧,٦٧٤	٨٢,٨٩٧,٦٧٤	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢٣,٣٤٧,٥١٠	٤٠٠,١٤٠,٠٠	٣٠١٧
٧٨,٧٥٢,٧٩٠	-	-	٣,١٣٣,٨٧٤	-	-
(١٢,٧١٢,٣٣٣)	(١٢,٧١٢,٣٣٣)	-	-	-	-
٤,١٩٩,٧٧٩	٤,١٩٩,٧٧٩	-	-	-	-
٣,١٩٩,٧٧٩	٣,١٩٩,٧٧٩	٣١,٨٥٥,٤٩١	٣,٥٥٣,٩٤٦	٤٠٠,١٤٠,٠٠	٣٠١٧
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	٤٠٠,١٤٠,٠٠	٣٠١٧
٢٨,٦٣٢,٩٨٥	٢٨,٦٣٢,٩٨٥	٢٨,٦٣٢,٩٨٥	٢٨,٦٣٢,٩٨٥	٤٠٠,١٤٠,٠٠	٣٠١٧
٣,٥٥٣,٩٦٦	٣,٥٥٣,٩٦٦	٣,٥٥٣,٩٦٦	٣,٥٥٣,٩٦٦	٤٠٠,١٤٠,٠٠	٣٠١٧
٢٨٥,٩٣١,٩٥٣	٢٨٥,٩٣١,٩٥٣	٢٨٥,٩٣١,٩٥٣	٢٨٥,٩٣١,٩٥٣	٤٠٠,١٤٠,٠٠	٣٠١٧
٥,١٢٢,٣٤٦	٥,١٢٢,٣٤٦	٥,١٢٢,٣٤٦	٥,١٢٢,٣٤٦	٤٠٠,١٤٠,٠٠	٣٠١٧
٨٣٧,٨٨٤,٧٦١	٨٣٧,٨٨٤,٧٦١	٨٣٧,٨٨٤,٧٦١	٨٣٧,٨٨٤,٧٦١	٤٠٠,١٤٠,٠٠	٣٠١٧

شركة القاهرة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

٢٠١٦/٩/٣٠	٢٠١٧/٩/٣٠	ايضاح	
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
٥,٤١٩,٠٦٩	(٧٢,٤٥٦,٨٠٣)		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٥٣٨,٠٨٩	٨٧٨,١٨٨	(٣)	(خسائر) / أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٧٧,١٦٨	٣٧٠,٠٣٠	(٨)	أهلاك أصول ثابتة
(٨٩,٢٠٤)	-	(٨)	الاضمحلال في قيمة العمالة
١,٥٧٤,٤٢٠	-	-	رد الأضمحلال في قيمة العمالة
٣٧,٣٧٠,٠٠٤	٣٩,٣٥٧,١٤٢		فوائد أقساط شراء أراضي
(٦٣,٨٧٩,١٩٦)	(٣١,٧٩٨,٦٩٧)		فوائد تمويلية
٢,٩٧٢	٢٤٤		فوائد دائنة
(١٨,٩٨٦,٦٧٨)	(٦٣,٦٤٩,٨٩٦)		فرق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٥١,٨١٧,٤٣٦	(١٨٤,٦٧٧,٣٠٤)		(خسائر) التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٣٨,٠٣٣,٨٩١)	(٦,٧٤٥,٤٩٢)	(٨)	التغير في مشروعات الإسكان والتعهير
(٨٠,٠٦٨,٧٨٤)	(١٥,١٥٤,٦١٥)		التغير في العمالة
٢,٢٩٨,٤١١	(٣٠,٠٩٥,٥١٦)	(١٠)	التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وارصدة أخرى
٢٢,٢٦٩,٣٧١	(٦,١٨٤,٤٦١)		التغير في الموردين ومقاولى المشروعات
١٢,٨٠٠,٠٠٠	١٥١,٨١٣,٠٧٤		التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
(١٢,٤١٤,٠٣٨)	(٣٧,١٠٨,٨٩٣)		التغير في عمالة - دفعات متقدمة
٢٩,٦٩٢,٤١٠	١٣٥,٩٤٩,٠٦٩		التغير في أرباح مبيعات مؤجلة
(٩,٣٨٦,٢٣٩)	٣٧,٨٠٣,٩٨٤	(١٥)	التغير في المصروفات المستحقة وأرصدة دائنة أخرى
-	(٣٣,٨٤٣)		مخصصات مستخدمة
(٣٥,٩٩٢,٠١٠)	(٤٠,٧٨٩,٦٦٤)	(١٥)	فوائد تمويلية مدفوعة
(١٧,٢٠٦,٨٩٥)	(١٢,٤٤٧,٦٠٤)		ضرائب دخل مدفوعة
(٩٣,٢١٠,٩٠٧)	(٧١,٣٢١,١٦١)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(٧٤٤,٥٣٤)	(٣,٨٢٦,٢٢٥)	(٣)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
٥٩,٩٢٤,٧٩٦	٣٣,٩١٤,٧٠٨	(١٠)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٨,٥٩٩,٩٨٠)	-	(٥)	فوائد دائنة محصلة
(٧,٢٩٦,٨٣٥)	(١,٨٧٩,٢٢٧)		مدفوعات في استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
٤٣,٢٨٣,٤٤٧	٢٨,٢٠٩,٢٥٦		التغير في و丹ع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر
٩١,١٧٢,٧١٨	٧,٦٦٦,٤٦٩		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
(٤,٠٠٦,٨١٨)	-		النقدية وما في حكمها :
(٧٢٥,٦٩٩)	(٧٦٤,٨٨٤)		نقدية بالصندوق ولدى البنك
(١٤٠,٥٢,٥٤٣)	(٤,٩٢٩,٢١٣)		يخصم :
٧٢,٣٨٧,٦٥٨	١,٩٧٢,٣٧٢		وDanع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر
٢٢,٤٦٠,١٩٨	(٤١,١٣٩,٥٣٣)		النقدية وما في حكمها - أول الفترة
١,١٥٣,٩٩٥	٥١,٤٠٣,٦٢٨		النقدية وما في حكمها - آخر الفترة
٢٣,٦١٤,١٩٣	١٠,٢٦٤,٠٩٥	(١١)	
٥٢٨,١٧٤,٦٢١	٥١٧,١٧٤,٠٦٣		
(٥٠٤,٥٦٠,٤٢٨)	(٥٠٦,٩٠٩,٩٦٨)		
٢٣,٦١٤,١٩٣	١٠,٢٦٤,٠٩٥	(١١)	

معاملات غير نقدية

- تم استبعاد بند أصول ثابتة محول إلى مشروعات الإسكان والتعهير بمبلغ ٧٦٨,٢١٨ جنيه مصرى وذلك لا اعتبارها معاملة غير نقدية.

- الإيضاحات المرفقة من ايضاح (١) إلى (٣٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

- ١ - نبذة عامة عن الشركة و انشطتها

شركة القاهرة للإسكان والتعهير - 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 توقيع 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 ولاته التنفيذية وتم التصديق على النظام الأساسي للشركة بموجب محضر تصديق رقم ٥٨٢ لسنة ١٩٩٧ - توقيع الشركات وتم التأشير بالسجل التجارى لتوقيع أوضاع الشركة برقم إيداع ١١٦١٩ لسنة ١٩٩٧.

يتمثل غرض الشركة في:

- مزاولة كافة الأنشطة المتعلقة بالتنمية العقارية للأراضي والمباني والمنشآت بما في ذلك الحصول على كافة الأراضي والعقارات وبيعها وتأجيرها وكذا القيام بأعمال تخطيط المدن وتزويدها بالبنية الأساسية وذلك بكلفة محافظات الجمهورية وشراء وإنشاء وإستغلال وتأجير وبيع جميع المباني والأراضي .
- ولشركة إنشاء وإدارة وإستثمار جميع المنشآت السكنية والإدارية والسياحية والترفيهية وكافة المشروعات الازمة لتحقيق الأغراض وجميع العمليات العقارية والمالية والتجارية والسياحية والترفيهية المتصلة بهذه الأرضى وكذلك القيام بأعمال التصميمات والإستشارات الهندسية والإشراف على التنفيذ للغير .
- كما تتولى الشركة تأجير وحداتها السكنية طبقاً لنظام التأجير التمويلي طبقاً لقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ .
- ولشركة المشاركة أو القيام بتنفيذ عقود البناء والتشغيل والتمويل بنظام (Build Operate Transfer) مع الشخصيات الإعتبارية .

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية .

الشركة الأم هي شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (ش.م.م).

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المستقلة للشركة عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧ .

- ١-٢ - أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكالفة التاريخية فيما عدا الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر .

تم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنيه المصري، وهي عملة التعامل للشركة.

التوافق مع معايير المحاسبة

يتم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

- إيرادات بيع الوحدات

تحقق الواقعة المنشأة للإيراد الخاص ببيع وحدات مشروعات الإسكان والتعهير عند تحويل المخاطر والمنافع الأساسية للمشتري والتي تتحقق بإتمام التعاقد الفعلي للوحدة.

- البيع بالتقسيط

يتم الاعتراف بسعر البيع بدون الفوائد كإيراد في تاريخ البيع . ويكون سعر البيع هو القيمة الحالية المقابل ويتم تحديدها بخصم قيمة الأقساط المستحقة باستخدام سعر الفائدة المستهدف. ويتم الاعتراف بالفوائد المؤجلة كإيراد عندما تستحق وعلى أساس التناوب الزمني أخذًا في الاعتبار سعر الفائدة المستهدف .

- فوائد دائنة

يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر على أساس نسبة زمنية أخذًا في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل .

- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار بقائمة الأرباح أو الخسائر باستخدام القسط الثابت على مدة العقد وتدرج في بند الإيرادات الأرباح أو الخسائر .

الاقراض

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

ويتم قياس القروض والاقراض بفوائد بعد الاعتراف المبدئي على أساس التكفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال ، وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الالتزامات بالإضافة إلى عملية الاستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الأرباح أو الخسائر ، ويتم احتساب التكفة المستهلكة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحصول على الاقراض والتأcup أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال، ويدرج الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

تكلفة الاقراض

يتم رسمة تكاليف الاقراض المتعلقة مباشرة باقتناه أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه، كجزء من تكفة الأصل، ويتم تحمل تكاليف الاقراض الأخرى كمصروف في الفترة التي تحققت فيها. وتمثل تكاليف الاقراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم الاعتراف بأصول والالتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداده لمصلحة الضرائب.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة باتباع طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للأغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالميزانية (الأساس المحاسبي) وذلك باستخدام سعر الضريبة المطبق.

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك توقع بإمكانية الانتفاع 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 الأرباح أو الخسائر للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

الاستثمارات العقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولياً بالتكلفة ، تتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الإنشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأى اضمحلال في القيمة. ويتم حساب الإهلاك باتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل.

الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك و الخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة، وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما تتحقق تلك التكلفة واستيفاء شروط الاعتراف بها ، وبالمثل ، عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة ، يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإحال و ذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف ، ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر عند تحقيقها.

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

العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)	بيان
٥ - ٥	مباني وإنشاءات ومرافق
٥	تحسينات في أماكن مستأجرة
٥	وسائل نقل وإنفاق
١٠ - ١٦,٦٦٧	عدد وأدوات
١٠	أثاث ومعدات مكاتب

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 بأى أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل.

يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول الثابتة (تابع)

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أض محل عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية ، فيعتبر أن هناك أض محل للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية وتثبت خسائر الأض محل بالقائمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسائر الناجمة عن أض محل القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن أض محل القيمة ، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الإض محل محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الإستردادية له أو تتعدي القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن أض محل القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة، ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن أض محل القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

اض محل قيمة الأصول

اض محل 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 أض محل ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد أض محل إذا ، وإذا فقط ، كان هناك دليل موضوعي على أض محل القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل واثر على التدفقات النقدية في المستقبل المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

اض محل قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد أض محل وعندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية ، فيعتبر أن الأصل قد أض محل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية ، وتثبت خسائر الأض محل بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسائر الناجمة عن أض محل القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً ، فقط إذا ، كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن أض محل القيمة ، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الإض محل محدود بحيث لا تتعدي القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الإستردادية له أو تتعدي القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن أض محل القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن أض محل القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر .

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.

الموردون والمصروفات المستحقة

يتم الاعتراف بالألتزامات بالقيم التي سيتم دفعها في المستقبل وذلك مقابل البضائع والخدمات التي تم إسلامها سواء استلمت الشركة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المخصصات

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

ترجمة العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولياً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات.

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

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.

الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في الميزانية. يتم الإفصاح عنها إلا إذا كانت إمكانية التدفق للخارج للمصادر المجددة للمنفعة الاقتصادية مستبعدة. لا يتم الاعتراف بالأصل المحتمل في القوائم المالية ولكن يفصح عنه عندما يكون التدفق الداخلي للمنفعة الاقتصادية متوقعاً.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركة الأم و الشركات التابعة لها وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة ، وتمثل أيضاً الشركات المسيطرة عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة ، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسويوية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة.

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية باتباع الطريقة الغير مباشرة.

المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل ، المصروفات الإدارية والعمومية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر في السنة المالية التي تحقت فيها تلك المصروفات.

العملاء والمدينون المتتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الإضمحلال.

يتم قياس خسائر الإضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للعملاء والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ، ويتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر، ويتم الاعتراف برد خسائر الإضمحلال في الفترة التي حدث فيها.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي أصول مالية تم تبويبها طبقاً
للموجز القيمة العادلة إما كأصول محتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث تم اقتناصها لغرض البيع
في مدى زمني قصير أو أصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الأولى بالقيمة العادلة من
خلال الأرباح أو الخسائر.

عند الاعتراف الأولى، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
بالقيمة العادلة.

يتم إثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالميزانية بالقيمة العادلة
ويتم الاعتراف بفارق التقييم بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

الاستثمارات في شركات تابعة

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

وتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة بالتكلفة متضمنة تكالفة الاقتناء، وفي حالة
حدوث أضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الأضمحلال
ويدرج بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة.

ويتم رد قيمة الخسارة الناجمة عن أضمحلال القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة
التي حدث فيها الرد.

الاستثمارات في شركات شقيقة

الاستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات تكون للشركة فيها نفوذ مؤثر
ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة في مشروع مشترك، ويفترض وجود النفوذ
المؤثر عندما تمتلك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها
لنسبة ٥٢٪ أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات
التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذاً مؤثراً.

تم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقواعد المالية المستقلة بالتكلفة متضمنة تكالفة
الاقتناء، وفي حالة حدوث أضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة
هذا الأضمحلال ويدرج بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة.

الاستثمارات في سندات حكومية

يتم تقييم الاستثمارات في سندات حكومية بالتكلفة وفي حالة وجود إنخفاض في قيمتها يتم تعديل
القيمة الدفترية بقيمة هذا الإضمحلال وتحميه على قائمة الأرباح أو الخسائر عن الفترة لكل
استثمار على حدة.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

إيجار تمويلي

تدرج القيمة الإيجارية المستحقة عن عقود التأجير التمويلي كمصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر الخاصة بالمستأجر خلال كل فترة مالية.

يدرج ما يتکبده المستأجر من مصاريف صيانة و إصلاح الأموال المؤجرة - بما يتفق مع الأغراض التي أعدت لها و وفقاً للتعليمات التي يسلّمها إليه المؤجر بشأن الأسس الفنية الواجب مراعاتها سواء كانت مقررة بواسطته أو بواسطة المورد أو المقاول - بقائمة الأرباح أو الخسائر 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 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 نفاذة على إبرام عقد تأجير تمويلي و في هذه الحالة يجب أن يقوم المستأجر بدفع بتأجيل آية أرباح أو خسائر تنتج عن الفرق بين ثمن البيع و صافي القيمة الدفترية للأصل في دفاتره و يتم استهلاك هذا الفرق على مدار مدة عقد التأجير.

التأمينات الاجتماعية

تقديم الشركة مساهمات للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحسب كنسبة من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات الشركة على هذه المساهمات والتي تحمل للمصاريف عند استحقاقها.

مشروعات الإسكان والتعهير (تحت التنفيذ - تامة)

مشروعات غير تامة

تشتمل على تكلفة إقتناء أراضي لاستخدامها في مشروعات التعمير والإسكان مضافاً إليها كافة التكاليف المتعلقة بتنمية وتطوير تلك الأرض وكذلك تكلفة التشييد للوحدات والتي لم تصل إلى مرحلة الإتمام.

مشروعات تامة

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

وفي تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعهير وفقاً لتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحمّل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الإضمحلال عن التكلفة في حالة وجوده.

الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥٪ من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٪ من رأس مال الشركة المصدر ومنذ نقص الاحتياطي تعين العودة إلى الإقطاع و يتم استخدامه بناء على قرار من الجمعية العمومية.

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي من شأن الشركة أن تتقاضاه مقابل بيع الأصل أو المقابل المدفوع نظير تحويل الالتزام في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحث في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو السوق الذي سيعود بأكبر فائدة على الأصل أو الالتزام.

وتُقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الاقتصادية.

ويوضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في اعتبار قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأقصى درجة مقبولة أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأقصى طاقة له.

بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء السوقية المعلنة.

وتنذر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة، فتحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية للأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة.

وتشتمل الشركة أساليب التقييم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي توفر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة، ومن ثم تعظم استخدام المعطيات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقلل استخدام المعطيات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى.

ويجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تُقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية في فئات جوهري على قياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) للأصل أو التزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة.
- المستوى الثاني: باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).
- المستوى الثالث: باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الالتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها.

وفيمَا يتعلق بالأصول والالتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد المنشأة إذا ما كان ثمة تحويلات قد حدثت بين المستويات الثلاث للسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف في نهاية فترة إعداد التقرير.

ولأغراض إصلاحات القيمة العادلة، وضعت الشركة فئات للأصول والالتزامات استناداً إلى طبيعتها، وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى الذي تصنف به في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

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

شركة القاهرة للإسكان والتعهيد (شركة مساهمة مصرية)

شريكه العاهره للإسكان و التعمير (شركه مساهمه
الإيجاصات المتممه للفوائم المدليه الدوريه المستقلة
٢٠١٧ سبتمبر ٣٠

أصول ثانية - ٣

شركة القاهرة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

٤ - استثمارات عقارية

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	أراضي
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	
<u>١٦٢,٥٤٠,٥٦٣</u>	<u>١٦٢,٥٤٠,٥٦٣</u>	

٥ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	نسبة المساهمة %	عدد الأسهم	
جنيه مصرى	جنيه مصرى			
٤٨,٠٠٠	٤٨,٠٠٠	٩٦	٤٨٠	استثمارات في شركات تابعة
٩٩,٣٢٣,٧١٠	٩٩,٣٢٣,٧١٠	٥٨,٤	٩٩٣٢٣٧١	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)
١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠	٧٥	١٨٧٥٠	أ / شركة الصفوة للاستشارات والتعميم (ش.م.م)
١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠	٧٥٠٠	٧٥٠٠	ب / شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨	٩٩٩٨٠	ج / شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)
٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨	٩٩٩٨	د / شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
<u>٩٩,٩٤٦,٧٢٠</u>	<u>٩٩,٩٤٦,٧٢٠</u>	<u>٩٩,٩٤٦,٧٢٠</u>	<u>٩٩,٩٤٦,٧٢٠</u>	ه / شركة كايرو بروبيerti ليمتد (ش.ذ.م.م)
استثمارات في شركات شقيقة				
٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٥٠٧٩٢٢٢٦	٥١	و / شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)
٨٧,٥٠٠	٨٧,٥٠٠	٨٧٥٠	٣٥	ز / شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
٨,٥٠٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠	١٧	٨,٥٠٠,٠٠٠	ح / صندوق المصريين للاستثمار العقاري (ش.م.م)
<u>٨٢,٠٣٣,٥٥٩</u>	<u>٨٢,٠٣٣,٥٥٩</u>	<u>٨٢,٠٣٣,٥٥٩</u>	<u>٨٢,٠٣٣,٥٥٩</u>	
<u>١٨١,٩٧٩,٧٢٩</u>	<u>١٨١,٩٧٩,٧٢٩</u>	<u>١٨١,٩٧٩,٧٢٩</u>	<u>١٨١,٩٧٩,٧٢٩</u>	

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

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

ب / خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ١٨٧٥٠ سهم بمبلغ ١٨٧,٥٠٠ جنيه مصرى (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) بنسبة ٢٥% من إجمالي رأس مال شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) .

ج / خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٥٥٠٠ سهم ونسبة مساهمة ٥٥% من رأس مال الشركة المصدر وبالبالغ ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى وبلغ رأس مال شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) المدفوع ٢٥٠,٠٠٠ جنيه مصرى و قامت شركة القاهرة للإسكان والتعهير بسداد حصتها وبالنسبة ١٣٧,٥٠٠ جنيه مصرى. وبتاريخ ٢ سبتمبر ٢٠١٣ قامت الشركة بشراء عدد ٢٠٠٠ سهم من أحد المساهمين بمبلغ ٥٠,٠٠٠ جنيه مصرى ، وبذلك بلغ إجمالي عدد الأسهم ٧٥٠٠ سهم بنسبة ٧٥% من رأس مال الشركة وإجمالي قيمة ١٨٧,٥٠٠ جنيه مصرى في تاريخ المركز المالي .

شركة القاهرة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٢٠١٧ سبتمبر ٣٠

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة (تابع)

- د/ خلال عام ٢٠١٥ قامت الشركة بالإكتتاب في شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩٩٨٠ سهم بمبلغ ٩٩٩,٨٠٠ جنيه مصرى (القيمة الأسمية للسهم عشرة جنيهات) بنسبة ٦٩٩,٩٨% من إجمالي رأس مال الشركة. وقامت الشركة بسداد ١٠% من قيمة رأس المال المصدر عند الإكتتاب على أن يتم إستكمال رأس المال المصدر لاحقا.
- هـ/ خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة بالإكتتاب في شركة كايرو بروبيرتي ليمتد (ش.ذ.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩٩٨ سهم بمبلغ ٩٩٩,٨٠٠ جنيه مصرى (القيمة الأسمية للسهم خمسة وعشرون جنيهاً) بنسبة ٦٩٩,٩٨% من إجمالي رأس مال الشركة. وقامت الشركة بسداد ٤٠% من قيمة رأس المال المصدر عند الإكتتاب على أن يتم إستكمال رأس المال المصدر لاحقا.
- و/ خلال عام ٢٠١٠ قامت الشركة بالاستثمار في شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م) بشراء عدد ٥٠٧٩٢٢٦ سهم بمبلغ ٧٣,٤٤٥,٥٥٩ جنيه مصرى بنسبة ٥١% من إجمالي رأس مال الشركة. وقد تم اعتبار هذا الاستثمار استثمارات في شركات شقيقة نظراً لعدم وجود سيطرة مع وجود نفوذ مؤثر.
- ز/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالإكتتاب في شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٨٧٥٠ سهم بمبلغ ٨٧,٥٠٠ جنيه مصرى (القيمة الأسمية للسهم عشرة جنيهات) بنسبة ٣٥% من إجمالي رأس مال الشركة.
- ح/ خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة بالإكتتاب في صندوق المصريين للإستثمار العقاري بنسبة ١٧% من إجمالي رأس مال الصندوق بمبلغ ٨,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى.

٦ - استثمارات في سندات حكومية

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	أكثر من عام سندات حكومية
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤	
<hr/>	<hr/>	
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤	

٧ - مشروعات الإسكان والتعهير

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	مشروعات إسكان وتعهير - غير تامة مشروعات إسكان وتعهير - تامة
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٢٥٩,٥٦٠,٦٤٩	٤٦٦,١١٤,٣٣٧	
٢٤,٨٦٤,٢٠٤	٣,٧٥٦,٠٣٨	
<hr/>	<hr/>	
٢٨٤,٤٢٤,٨٥٣	٤٦٩,٨٧٠,٣٧٥	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

- ٨ - علاء

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠
جنيه مصرى	جنيه مصرى
٢٢٠,٥٨٣,٤٦٢	٢٢٨,٩٦١,٤٩٤
٣٠,٥٧٥,٤٦٢	٢٦,١٥٤,٤٩٧
(٣٥,٤٢١,٥٤٩)	(٣٢,٦٣٣,١٢٤)
<u>٢١٥,٧٣٧,٣٧٥</u>	<u>٢٤٢,٤٨٤,٨٦٧</u>

يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء

علاء - تملك

علاء - إيجار

يخصم:

اضمحلال في قيمة العملاء

تتمثل حركة الأضمحلال في قيمة العملاء كما يلى :

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠
جنيه مصرى	جنيه مصرى
(٣,٨٢٢,١٢٨)	(٣,٨٨٩,١٢٨)
(١٥٦,٢٠٤)	(٣٧٠,٠٣٠)
٨٩,٢٠٤	-
<u>(٣,٨٨٩,١٢٨)</u>	<u>(٤,٢٥٩,١٥٨)</u>

رصيد أول الفترة / العام
الأضمحلال في قيمة العملاء
رد الأضمحلال في قيمة العملاء
رصيد آخر الفترة / العام

- يتم تحديد الأضمحلال في قيمة العملاء بناء على دراسة تعدتها إدارة الشركة بناء على موقف العملاء وإمكانية تحصيل تلك المديونيات .

- قامت الشركة بتوقيع عقد حواله حق بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٣ لمحفظة بعض العملاء إلى البنك العربي الأفريقي الدولي بقيمة ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصرى شاملة الفوائد .

وأ قامت الشركة بتحويل أوراق قبض بمبلغ ٣٠,٣٧٠,٧٨٧ جنية مصرى مقابل ذلك قام البنك بأداء مبلغ ١٨,٦٥٢,٩٨٠ جنية مصرى وربط ودائع لأجل بمبلغ ٢,٢٧٦,٠٤٦ جنية مصرى متحفظ عليه لصالح البنك كضمادات لأوراق مالية مودعة لدى البنك (إيضاح ١١) بعد خصم المصارييف الإدارية بمبلغ ٥٩٥,٠٠٠ جنية مصرى وفوائد بنكية بمبلغ ٨,٨٤٦,٧٦١ جنية مصرى .

بلغ رصيد أوراق القبض المحتجزة لدى البنك في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ مبلغ ١٢,٢٦٣,٠٩٨ جنية مصرى

- ٩ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	طبيعة العلاقة	
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
٣٤,٦٩٣,٤٨٤	٣٤,٦٩٣,٤٨٤	شركة شقيقة	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
٣,٣٤٤,١٢١	٣,٤٤٦,١٢١	شركة شقيقة	شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)
٣٢٠,٧٣١,٣١٩	٢٩٤,٤٣١,٣١٩	شركة تابعة	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)
٥٣,٢١٦,٨٨٧	٥٣,٢١٦,٨٨٧	شركة تابعة	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
٣٨٦,٩٧٦	١,٤١٤,٠١٣	شركة تابعة	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)
١٩,٢٩٥,٦٣٠	٥٩,٨٠١,٣٩٣	شركة تابعة	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
١٨٠,١٨٥	-	شركة تابعة	شركة كايلرو بروبيرتي ليمتد (ش.ذ.م.م)
<u>٤٣١,٨٤٨,٦٠٢</u>	<u>٤٤٧,٠٠٣,٣١٧</u>		

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

٩ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة (تابع)

ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	طبيعة العلاقة	٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	طبيعة العلاقة
جنيه مصرى	جنيه مصرى		-	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	شركة القابضة للاستثمارات المالية (ش.م.م)
-	١,٨١٣,٠٧٤	شركة تابعة	-	١,٨١٣,٠٧٤	شركة كايرو بروبيرتي ليمتد (ش.ذ.م.م)
	١٥١,٨١٣,٠٧٤				

١٠ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	مصروفات مدفوعة مقدماً
جنيه مصرى	جنيه مصرى	عقد تأجير تمويلي - دفعات مقدمة (إيضاح ٢٤)
٢٧,٨٤١,٨١٢	٤٣,٤٥٧,١٤٧	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
٣١٣,٩٤٥,٢١٨	٣٢٠,٣٢٨,٣١٩	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
٤,٠٨٠,٥٤٥	٢,٤٤٠,٧٧٧	مصلحة الضرائب - ضرائب مسددة للمحكمة
٨٧٥,٠٥٦	١,١٢٦,٣١٤	مبالغ مدفوعة للعاملين تحت حساب توزيعات أرباح
٢٥,١٩٨	١٤٥,٤٣٦	إيرادات مستحقة
٤,٩٢١,٣٩٠	٤,٣٣٥,٠٧٦	أرصدة مدينة أخرى
٦,٦٥٠,٠٠٠	٦,٦٥٠,٠٠٠	
٤,٣٩٠,٦٤٠	١٤,٣٤٢,٣٠٦	
٣٦٢,٧٢٩,٨٥٩	٣٩٢,٨٢٥,٣٧٥	
٦,٤١٤,٠٣٥	٤,٢٩٨,٠٢٤	
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)	
٣٦٨,٩٦٦,٩٦٨	٣٩٦,٩٤٦,٤٧٣	

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

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	رصيد أول الفترة / العام
جنيه مصرى	جنيه مصرى	فوائد مستحقة خلال الفترة / العام
٢,٢٥٢,٢٤٦	٦,٤١٤,٠٣٥	فوائد محصلة خلال الفترة / العام
٤٥,٠٣١,٢٤٥	٣١,٧٩٨,٦٩٧	رصيد آخر الفترة / العام
(٤٠,٨٦٩,٤٥٦)	(٣٣,٩١٤,٧٠٨)	
٦,٤١٤,٠٣٥	٤,٢٩٨,٠٢٤	

١١ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	نقدية بالصندوق
جنيه مصرى	جنيه مصرى	حسابات جارية
٩٠,٨٣٦	١,١٦٨,٦٣٠	حسابات جارية (أرصدة دائنة)
٥١,٣٣٨,٠٩٢	٩,٢٩٠,٤٤٣	
(٢٥,٣٠٠)	(١٩٤,٩٧٨)	
٥٠٥,٠٣٠,٧٤١	٥٠٦,٩٠٩,٩٦٨	
٥٥٦,٤٣٤,٣٦٩	٥١٧,١٧٤,٠٦٣	

شركة القاهرة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

١١ - نقدي بالصندوق ولدى البنوك (تابع)

النقدية وما في حكمها

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٥٥٦,٤٣٤,٣٦٩	٥١٧,١٧٤,٠٦٣	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
(٥٠٥,٠٣٠,٧٤١)	(٥٠٦,٩٠٩,٩٦٨)	يخصم :
<u>٥١,٤٠٣,٦٢٨</u>	<u>١٠,٢٦٤,٠٩٥</u>	ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر

* يتضمن بند ودائع لأجل مبلغ ٥٠٦,٩٠٩,٩٦٨ جنية مصرى متحفظ عليها لصالح البنوك وذلك مقابل تسهيلات انتمانية (ايضاح ١٣).

يتضمن بند ودائع لأجل مبلغ ٢,٢٧٦,٠٤٦ جنية مصرى متحفظ عليها لصالح البنك العربي الأفريقي الدولي كضمادات لأوراق مالية مودعة لدى البنك (ايضاح ٨).

١٢ - مخصصات

الرصيد في ٢٠١٧/٩/٣٠	المستخدم خلال الفترة	الرصيد في ٢٠١٧/١١	مخصص التزامات محتملة
جنيه مصرى ٣,٣٥٥,٤٢٨	جنيه مصرى -	٣,٣٥٥,٤٢٨	مخصص مطالبات ومنازعات
١,٢٠٥,٢٢٧	(٣٣,٨٤٣)	١,٢٣٩,٠٧٠	
<u>٤,٥٦٠,٦٥٥</u>	<u>(٣٣,٨٤٣)</u>	<u>٤,٥٩٤,٤٩٨</u>	

١٣ - بنوك - تسهيلات انتمانية

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	
جنيه مصرى ٦٤١,٧١١,١١٧	جنيه مصرى ٦٤٩,٣٧٧,٥٨٦	تسهيلات انتمانية - عمله محلية
<u>٦٤١,٧١١,١١٧</u>	<u>٦٤٩,٣٧٧,٥٨٦</u>	

- حصلت الشركة على تسهيلات انتمانية بمبلغ ٦٤٩,٣٧٧,٥٨٦ جنية مصرى و ذلك بمتوسط معدل فائدة ٦% فوق سعر الاقتراض من البنك المركزى بضمان أوراق مالية مودعة لدى البنك وبضمان ودائع متحفظ عليها لدى البنك (ايضاح ١١).

١٤ - أرباح مبيعات مؤجلة

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	
جنيه مصرى ٤٢٨,٥٧٩,٩٦٤	جنيه مصرى ٥٦٤,٥٢٩,٠٣٣	أيجار تمويلي - أرباح مبيعات مؤجلة (ايضاح ٢٤)
<u>٤٢٨,٥٧٩,٩٦٤</u>	<u>٥٦٤,٥٢٩,٠٣٣</u>	

شركة القاهرة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقواعد المالية الدورية المستقلة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

١٥ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	مصروفات مستحقة
جنيه مصرى	جنيه مصرى	تأمينات للغير
٢,٤٩٨,٤٠٦	٧,٩٣٤,٠٨٢	مصلحة الضرائب
٢٤,١٦٩,٤٣٤	١٧,٥٨٠,٨١٩	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
٩٧٢,٩٠٨	٨٧٦,٢٤٤	مصروفات صيانة محصلة
٤٩,٨٧٦	٥٢,١٣٩	إيرادات إيجاريه مؤجلة
٦,٩٨٦,٣٣٤	١٤,٠٨٨,٧٤٩	شركة إنكوليس للتأجير التمويلي
١٣,٤٦٦,٢٢٠	١٣,٥٨٦,٤٤٣	أرصدة دائنة أخرى
٦٦,٧٣٣,٥٠٠	٥٣,٩٨٣,٥٠٠	
٥,٤١٤,٦٠١	٤٩,٩٩٣,٢٨٧	
١٢٠,٢٩١,٢٧٩	١٥٨,٠٩٥,٢٦٣	
١,٥٧٥,٥٢٦	١٤٣,٠٠٤	* فوائد قروض مستحقة *
١٢١,٨٦٦,٨٠٥	١٥٨,٢٣٨,٣٦٧	

* لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تمثل حركة الفوائد المستحقة كما يلى :

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	رصيد أول الفترة / العام
جنيه مصرى	جنيه مصرى	فوائد مستحقة خلال الفترة / العام
١٨٢,٤٨٠	١,٥٧٥,٥٢٦	فوائد مدفوعة خلال الفترة / العام
٥١,٣٨٥,٨٣٠	٣٩,٣٥٧,١٤٢	رصيد آخر الفترة / العام
(٤٩,٩٩٢,٧٨٤)	(٤٠,٧٨٩,٦٦٤)	
١,٥٧٥,٥٢٦	١٤٣,٠٠٤	

١٦ - رأس المال

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصرى .

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠ جنيه مصرى موزع على ٩٣٧٥٠٠٠ سهم قيمة كل سهم ٥ جنيهات مصرية ، جمعها 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 تعدت الفترة القانونية للتصرف فيها وبالنسبة ٣٧٢١٩٩٨ سهم بإجمالي مبلغ ٦,٥٣,٥٠٦ جنيه مصرى وتخفيف رأس المال المصدر بالقيمة الأساسية لتلك الأسهم وبالنسبة ١٨,٦٠٩,٩٩٠ جنيه مصرى ليصبح إجمالي رأس المال المصدر بمبلغ ٤٥٠,١٤٠,٠١٠ جنيه مصرى موزع على ٩٠٠٢٨٠٠٢ سهم وتم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ١٩ مايو ٢٠١٤ .

يتمثل هيكل رأس المال فيما يلى :

القيمة جنيه مصرى	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	
٣٠١,٧١١,٦٧٠	٦٠٣٤٢٣٣٤	٦٧,٠٣	شركة بابونيرز القابضة للاستثمارات المالية - ش.م.م.
٤٦,٥٧٧,٧٢٠	٩٣١٥٥٤٤	١٠,٣٥	شركة إيجي كاب للاستثمارات - ش.ذ.م.م.
٤٥,٠١٣,٢٥٠	٩٠٠٢٦٥٠	١٠,٠٠	شركة سمو للاستشارات - ش.م.م.
٥٦,٨٣٧,٣٧٠	١١٣٦٧٤٧٤	١٢,٦٢	مساهمون آخرون
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٩٠٠٢٨٠٠٢	١٠٠	

١٧ - احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصرى في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) 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 رأسمالية جديدة.

١٨ - احتياطي رأسمالي

يتمثل الاحتياطي الرأسمالي البالغ ٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصرى في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة.

١٩ - قروض طويلة الأجل

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	رصيد القروض
جنيه مصرى	جنيه مصرى	يخصم:
٥,٧٢٧,٣٤٥	٤,٩٦٢,٤٦١	أقساط مستحقة السداد خلال عام
(٧٦٤,٨٨٤)	(٨٠٦,٢٢٣)	
<u>٤,٩٦٢,٤٦١</u>	<u>٤,١٥٦,٢٣٨</u>	

يتمثل رصيد قروض طويلة الأجل الممنوحة من البنوك في قروض ممنوحة لشركة من بنك الاستثمار القومى بدون ضمان وبفترة 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. وبلغ إجمالي رصيد القروض في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ مبلغ ٤,٩٦٢,٤٦١ جنيه مصرى (مبلغ ٥,٧٢٧,٣٤٥ جنيه مصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦).

٢٠ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

٢٠١٦/٩/٣٠	٢٠١٧/٩/٣٠	ضريبة الدخل
جنيه مصرى	جنيه مصرى	ضريبة الدخل الجارية
١,٢١٩,٢٩٠	-	ضريبة الدخل المؤجلة - (إيراد)
-	(١٦,٦٨٤,٩٤٢)	
<u>١,٢١٩,٢٩٠</u>	<u>(١٦,٦٨٤,٩٤٢)</u>	

ضريبة الدخل الجارية

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	رصيد أول الفترة / العام
جنيه مصرى	جنيه مصرى	ضريبة الدخل المقدرة عن الفترة / العام
١٧,٢٠٦,٨٩٥	١٩,١٥٢,٠٦٤	المحدد لمصلحة الضرائب خلال الفترة / العام
١٩,١٥٢,٠٦٤	-	رصيد آخر الفترة / العام
(١٧,٢٠٦,٨٩٥)	(١٢,٤٤٧,٦٠٤)	
<u>١٩,١٥٢,٠٦٤</u>	<u>٦,٧٠٤,٤٦٠</u>	

شركة القاهرة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٢٠١٧ سبتمبر ٣٠

- ٢٠ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل (تابع)

ضريبة الدخل المؤجلة

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	٢٠١٧/٩/٣٠	٢٠١٧/٩/٣٠
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
٤٤,٤٥٩,٠٤٢	٤٤,٩٨٥,٦٦٠	٤٤,٩٨٥,٦٦٠	٤٤,٩٨٥,٦٦٠
٥٢٦,٦١٨	(١٦,٦٨٤,٩٤٢)	٢٨,٣٠٠,٧١٨	٢٨,٣٠٠,٧١٨
<u>٤٤,٩٨٥,٦٦٠</u>	<u>٤٤,٩٨٥,٦٦٠</u>	<u>٢٨,٣٠٠,٧١٨</u>	<u>٢٨,٣٠٠,٧١٨</u>

رصيد أول الفترة / العام - إلتزام
ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - (أصل) إلتزام
رصيد آخر الفترة / العام - إلتزام

- ٢١ - إيرادات النشاط

٢٠١٦/٩/٣٠	٢٠١٧/٩/٣٠	٢٠١٧/٩/٣٠	٢٠١٧/٩/٣٠
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
٢٥٨,٦٣٥,٨٨٢	٤٦٤,٩٧٧,٩٠٦	٤٦٤,٩٧٧,٩٠٦	٤٦٤,٩٧٧,٩٠٦
٣٦,٦٧٥,٧٦٤	٥٤,٧٥١,٧٣٠	٥٤,٧٥١,٧٣٠	٥٤,٧٥١,٧٣٠
٥,٨٦٦,٤٤٥	٦,٧٣٧,٢١٠	٦,٧٣٧,٢١٠	٦,٧٣٧,٢١٠
(٨٣,٣٥٨,٤٠٨)	(٢١٧,٨١٥,٢٧٣)	(٢١٧,٨١٥,٢٧٣)	(٢١٧,٨١٥,٢٧٣)
<u>٢١٧,٨١٩,٦٨٣</u>	<u>٣٠٨,٦٥١,٥٧٣</u>	<u>٣٠٨,٦٥١,٥٧٣</u>	<u>٣٠٨,٦٥١,٥٧٣</u>

مبيعات مشروعات الإسكان والتعهير
إيرادات ايجارات استثمارات عقارية
إيرادات فوائد تقسيط مستحقة
ارباح المبيعات المؤجلة (ايصال ٢٤)

- ٢٢ - تكلفة النشاط

٢٠١٦/٩/٣٠	٢٠١٧/٩/٣٠	٢٠١٧/٩/٣٠	٢٠١٧/٩/٣٠
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
٩٨,٩٤٠,٠٤٠	١٨١,٧٠٧,٣٥٤	١٨١,٧٠٧,٣٥٤	١٨١,٧٠٧,٣٥٤
١٧٩,٣٦٣	٢٩٢,٧٢٩	٢٩٢,٧٢٩	٢٩٢,٧٢٩
١,٧٧٩,٢٥٤	٣,٩٦٥,٨٢٤	٣,٩٦٥,٨٢٤	٣,٩٦٥,٨٢٤
٤,١٤١,٥٢٩	٩,٨١٢,٠٨٤	٩,٨١٢,٠٨٤	٩,٨١٢,٠٨٤
<u>١٠٥,٠٤٠,١٨٦</u>	<u>١٩٥,٧٧٧,٩٩١</u>	<u>١٩٥,٧٧٧,٩٩١</u>	<u>١٩٥,٧٧٧,٩٩١</u>

- ٢٣ - معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة الشركات التابعة والشقيقة والمساهمون الرئيسيون وأعضاء مجلس الإدارة 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 الأرباح أو الخسائر كما يلي:

نوع العلاقة	طبيعة المعاملة	اسم الشركة
جنيه مصرى	٢٠١٦/٩/٣٠	٢٠١٧/٩/٣٠
جنيه مصرى	١٣,٥٠٠	١٣,٥٠٠
مصرف مقابل		شركة تابعة
ادارة المباني		القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)

٤٦ - عقود تأجير تمويلي

خلال عام ٢٠١٢ قامت الشركة بابرام عقود تأجير تمويلي ببيانها كالتالي :

* العقد الأول :

بتاريخ ٣ إبريل ٢٠١٢ قامت الشركة بتأجير مبنى بحي السفارات من الشركة الدولية للتاجير التمويلي (إنكوليس) بأجمالي قيمة ايجارية مقدارها ٩٥,٠٧٨,٦٦٠ جنيه مصرى تدفع بواقع ١٣,٠٧٨,٠٠٠ جنيه مصرى كدفعة ايجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد والباقي يسدد وفقاً للجدول التالي :

قيمة الإيجار الشهري	تاريخ السداد
٨٣٤,١١٠ جنيه مصرى (قطط ثمانمائة وأربعة وثلاثون ألف ومائة وعشرة جنيه مصرى لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٢/٤/٣ حتى ٢٠١٣/٣/٧
٨٦٤,٣٢٠ جنيه مصرى (قطط ثمانمائة وأربعة وستون ألف وثلاثمائة وعشرون جنيه مصرى لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٤/٣/٧ حتى ٢٠١٤/٤/٧
٨٩٦,٠٤٥ جنيه مصرى (قطط ثمانمائة وستة وتسعون ألف وخمسة وأربعون جنيه مصرى لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٤/٤/٧ حتى ٢٠١٤/٨/٧
٢,٧٢٣,٥٤٥ جنيه مصرى (قطط مليونان وسبعمائة وثلاثة وعشرون ألف وخمسمائة وخمسة وأربعون جنيه مصرى لا غير)	قطط بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٠
٨٩٦,٠٤٥ جنيه مصرى (قطط ثمانمائة وستة وتسعون ألف وخمسة وأربعون جنيه مصرى لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٤/١٠/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧
٩٢٩,٣٤٥ جنيه مصرى (قطط تسعمائة وتسعة عشرة ألف وثلاثمائة وخمسة وأربعون جنيه مصرى لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٥/٤/٧ حتى ٢٠١٦/٢/٧
٢,٧٥٦,٨٤٥ جنيه مصرى (قطط مليونان وسبعمائة وستة وخمسون ألف وثمانمائة وخمسة وأربعون جنيه مصرى لا غير)	قطط بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٠
٩٦٤,٣٢٥ جنيه مصرى (قطط تسعمائة واربعة وستون ألف وثلاثمائة وخمسة وعشرون جنيه مصرى لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٦/٤/٧ حتى ٢٠١٧/٣/٧
١,٠٠١,٥٥٠ جنيه مصرى (قطط مليون وalf وخمسون جنيه مصرى لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٧/٤/٧ حتى ٢٠١٨/٣/٧
١,٠٣٩,٦١٠ جنيه مصرى (قطط مليون وتسعة وثلاثون ألف وستمائة وعشرة جنيه مصرى لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٨/٤/٧ حتى ٢٠١٩/٣/٧
٨٢,٠٠٠,٦٦٠ جنيه مصرى (قطط اثنين وثمانون مليون وستمائة وستون جنيه مصرى لا غير)	الاجمالي

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

ويقدر العمر الإنتاجي المتبقى للمبني ٣١ سنة .

٤٤ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

** العقد الثاني : (بيع مع إعادة استئجار)

بتاريخ ٢٠١٢ قامت الشركة ببيع مبني المانقى (بند استثمارات عقارية) لشركة التوفيق للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٩٨,٦٣٧,٤٠٠ جنيه مصرى محققه أرباح بمبلغ ٦٧,٨٣١,٢٦٩ جنيه مصرى يتم استهلاكها على مدة العقد (٧ سنوات). كما قامت الشركة بإعادة استئجار المبنى بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٣٧,٩٠٢,٧٤٠ جنيه مصرى تدفع بواقع ٢٩,٥٩١,٢٢٠ جنيه مصرى كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد.

ملحق العقد الثاني :

وبتاريخ ٢١ يوليو ٢٠١٣ قامت الشركة بإعادة تقييم مبني المانقى بموجب تقارير خبراء مثمنين معتمدين لدى البنك المركزي نظراً لحدوث بعض التعديلات والتشطيبات على المبني المباع مما أدى إلى زيادة قيمته . وحيث قد تلاقت إدارة الطرفان على تعديل ثمن البيع ليبلغ ١٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى محققه أرباح إضافية بمبلغ ٧٦,٣٦٢,٦٠٠ جنيه مصرى ليصبح إجمالي الأرباح غير المحققة مبلغ ١٣١,٢٧٣,٦٢٧ جنيه مصرى في ١ سبتمبر ٢٠١٣ يتم استهلاكها على ما تبقى من مدة العقد (٦٩ شهرا). وقامت الشركة بتعديل عقد التأجير التمويلي رقم (٦٤٧) المؤرخ في ٣٠ إبريل ٢٠١٢ ليصبح إجمالي القيمة التعاقدية مبلغ ٢٢٢,٧٤٨,٩٢١ جنيه مصرى تدفع بواقع ٧٠,٥٩٢,٩٦٩ جنيه مصرى كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد والباقي يسدد وفقاً للتالي :

- قيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الأولى مبلغ وقدرة ٣,١٦١,٣٨٥ جنيه مصرى (فقط ثلاثة ملايين ومانة وواحد وستون ألف وثلاثمائة 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 ربع سنوية قيمة كل قسط الـ (٤) تبدأ من ٢٠١٣/١١/٢٠ حتى ٢٠١٤/٨/٢٠.

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الثانية مبلغ وقدرة ٣,٥٩٠,٠٠٠ جنيه مصرى (فقط ثلاثة ملايين وخمسمائة وتسعون ألف جنيه مصرى لا غير) عن العام من ٢٠١٤/٨/٢٠ حتى ٢٠١٤/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ربع سنوية قيمة كل قسط الـ (٤) تبدأ من ٢٠١٤/١١/٢٠ حتى ٢٠١٥/٨/٢٠.

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الثالثة مبلغ وقدرة ٣,٩٤٦,٥٠٠ جنيه مصرى (فقط ثلاثة ملايين وتسعمائة وستة وأربعون 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 ربع سنوية قيمة كل قسط الـ (٤) تبدأ من ٢٠١٥/١١/٢٠ حتى ٢٠١٦/٨/٢٠.

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الرابعة مبلغ وقدرة ٤,٣٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى (فقط 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 ربع سنوية قيمة كل قسط الـ (٤) تبدأ من ٢٠١٦/١١/٢٠ حتى ٢٠١٧/٨/٢٠.

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الخامسة مبلغ وقدرة ٤,٦٥٥,٠٠٠ جنيه مصرى (فقط 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 ربع سنوية قيمة كل قسط الـ (٤) تبدأ من ٢٠١٧/١١/٢٠ حتى ٢٠١٨/٨/٢٠.

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) السادسة مبلغ وقدرة ٤,٤١٤,١٥٣ جنيه مصرى (فقط أربعة ملايين وأربعمائة وأربعة عشر ألف ومانة وثلاثة وخمسون جنيه مصرى لا غير) عن العام من ٢٠١٨/٨/٢٠ حتى ٢٠١٩/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٣ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ربع سنوية قيمة كل قسط ربع سنوية قيمة كل قسط الـ (٤) تبدأ من ٢٠١٨/١١/٢٠ حتى ٢٠١٩/٥/٢٠.

٢٤ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

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

يقدر العمر الإنتاجي المتبقى للمبنى ٣٢ سنة.

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

بتاريخ ٢٩ نوفمبر ٢٠١٥ قامت الشركة ببيع عدد ١٨ وحدة من وحدات المول التجارى (بند مشروعات إستثمار عقاري) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحة ٣٩٧٤ م^٢ لشريكى العربى الإفريقي الدولى للتأجير التمويلي والأهلى 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 ١١٢ جنيه مصرى كل منهما ٣٩,٦٢٤,١١٢ جنيه مصرى كدفعة 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 للمستأجر شراء الوحدات المؤجرة 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 التجارى بالإضافة لكامل مساحة الروف (بند مشروعات إسكان وتعهير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحة ٦,٧٣٩ م^٢ لشركة العربى الإفريقي الدولى للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٢٦,١١٥,٠٠٠ جنيه مصرى محققه أرباح بمبلغ ٨٣,٣٥٨,٤٠٨ جنيه مصرى (ايضاح ٢٢) يتم استهلاكها على مدة العقد (٥ سنوات). كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٥٨,٧٧٠,٠٢٢ جنيه مصرى تدفع بواقع ٤٦,٤٠١,٨١٣ جنيه مصرى كدفعة 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.

** العقد الثاني

بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٢٧ وحدة من وحدات المول التجارى (بند مشروعات إسكان وتعهير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحة ٥٤٨٥ م^٢ لشريكى الدولية للتأجير التمويلي (إنكوليس) و العربى الإفريقي الدولى للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٥٠,٣٩٥,٠٠٠ جنيه مصرى محققه أرباح بمبلغ ٣٨,٣٨٢,٥٨١ جنيه مصرى يتم استهلاكها على مدة العقد (٣,٧٥ سنوات). كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٨٠,٧٠٦,٤٠٧ جنيه مصرى تدفع بواقع ٦٨,٠٠٣,٠٥٢ جنيه مصرى كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد وباقى القيمة تدفع على أقساط ربع سنوية بواقع ١٥ قسط قيمة كل منها ٧,٥١٣,٥٥٧ جنيه مصرى.

٤٤ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

***** العقد الثالث**

بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٣٢ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان وتعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحة ١٠٤١٠ م٢ لشركات التعمير للتأجير التمويلي (الأولي) والتوفيق للتأجير التمويلي و العربي الإفريقي الدولي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٤٦٢,١٣٠,٠٠٠ جنية مصرى محققه أرباح بمبلغ ٢٤٩,٥٤١,٢٥١ جنية مصرى يتم استهلاكها على مدة العقد (٧ سنوات). كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ٧٥١,٧٤٨,٠٠٥ جنية مصرى تدفع بواقع ١٣٧,٥٢٤,٩٤٣ جنية مصرى كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد وبقى القيمة تدفع على أقساط ربع سنوية بواقع ٢٨ قسط قيمة كل منها ٢١,٩٣٦,٥٣٨ جنية مصرى.

****** العقد الرابع**

بتاريخ ١٢ ديسمبر ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٩ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان وتعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحة ١١٤٩ م٢ لشركتي جلوبال ليس للتأجير التمويلي و العربي الإفريقي الدولي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٥٧,٤٨٠,٠٠٠ جنية مصرى محققه أرباح بمبلغ ٣٤,٠١٣,٨٦٥ جنية مصرى يتم استهلاكها على مدة العقد (٧ سنوات). كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ٩٢,٨٦٢,٦٥٦ جنية مصرى تدفع بواقع ١٧,٨٢٢,٩٩٢ جنية مصرى كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد وبقى القيمة تدفع على أقساط ربع سنوية بواقع ٢٨ قسط قيمة كل منها ٢,٦٧٩,٩٨٨ جنية مصرى. ويحق للمستأجر شراء الوحدات المؤجرة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ٤ جنية مصرى لا غير. يقدر العمر الإنتاجي المتبقى للوحدات ٥٠ سنة.

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

*** العقد الأول**

بتاريخ ١٢ يناير ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع عدد ٢ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان وتعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحة ٦٦٤ م٢ لشركة التعمير للتمويل العقاري وذلك بمبلغ ٣٤,٢٦٨,٠٠٠ جنية مصرى محققه أرباح بمبلغ ٢٠,٧٠٧,٩٩٧ جنية مصرى يتم استهلاكها على مدة العقد (٧ سنوات). كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ٦١,٣٥٣,٣٨٢ جنية مصرى تدفع بواقع ٣,٤٢٦,٨٠٠ جنية مصرى كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد وبقى القيمة تدفع على أقساط ربع سنوية بواقع ٢٨ قسط قيمة كل منها ٢,٠٦٨,٨٠٦ جنية مصرى.

**** العقد الثاني**

بتاريخ ١٢ فبراير ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع ٥ قطع أراضي (بند مشروعات إسكان وتعمير) بمحافظة الإسكندرية بإجمالي مساحة ٢٢١٤ م٢ لشركة جي بي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٣٦,٢٦٠,٦١٢ جنية مصرى محققه أرباح بمبلغ ١٢٥,٠٣٨,٦٨٢ جنية مصرى يتم استهلاكها على مدة العقد (٧ سنوات). كما قامت الشركة بإعادة استئجار قطع الأرضي بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ٢١٤,٢٦٢,٢٣٦ جنية مصرى تدفع بواقع ٤٦,٢٦٠,٦١٢ جنية مصرى كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد وبقى القيمة تدفع على أقساط ربع سنوية بواقع ٢٨ قسط قيمة كل منها ٦,٠٠٠,٥٨ جنية مصرى.

٤٤ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

** العقد الثالث

بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع عدد ٧ وحدات من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان وتعهير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحة ٢٠٩٧ م٢ لشركة العربي الأفريقي الدولي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٧٨,٩٨٢,٥٠٠ جنيه مصرى محققه أرباح بمبلغ ٣٦,٥٨٥,٩٨١ جنيه مصرى يتم استهلاكها على مدة العقد ٧ سنوات). كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٤٧,٥٧٩,٥٤٨ جنيه مصرى تدفع بواقع ٣,٩٨٢,٥٠٠ جنيه مصرى كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد و باقي القيمة تدفع علي أقساط ربع سنوية بواقع ٢٨ قسط قيمة كل منها ٥,١٢٨,٤٦٦ جنيه مصرى.

** العقد الرابع

بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع عدد ١٢ وحدات من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان وتعهير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحة ٢٦١٩ م٢ لشركة العربي الأفريقي الدولي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٨٨,٥٧٩,٥٠٠ جنيه مصرى محققه أرباح بمبلغ ٣٥,٦٤٧,٣٤١ جنيه مصرى يتم استهلاكها على مدة العقد ٣,٧٥٠ سنوات). كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٢٥,٦١٦,٠٤٨ جنيه مصرى تدفع بواقع ٧,١٣٠,٦٨٨ جنيه مصرى كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد و باقي القيمة تدفع علي أقساط ربع سنوية بواقع ١٥ قسط قيمة كل منها ٧,٨٩٩,٠٢٤ جنيه مصرى.

ويحق للمستأجر شراء المال المؤجر في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ٤ جنيه مصرى لا غير.

بلغت إجمالي الأرباح المستحقة خلال الفترة عن إجمالي عقود التأجير التمويلي بمبلغ ٩٠,٦٠٧,١٦٢ جنيه مصرى (٤٤,١٤٤ جنيه مصرى في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٦) وأصبح رصيد الأرباح المؤجلة بمبلغ ٥٦٤,٥٢٩,٠٣٣ جنيه مصرى في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (٤٢٨,٥٢٩,٩٦٤ جنيه مصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) (إيضاح ١٤).

وبلغ إجمالي مصروفات الإيجار التمويلي عن إجمالي عقود التأجير التمويلي والمحمول على قائمة الأرباح أو الخسائر عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ بمبلغ ٢٥٦,٠٦٠,٠٨١ جنيه مصرى (١٧٧,٧٥٠,٢٧٤ جنيه مصرى في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٦).

وبلغ إجمالي إيجار عقود تأجير تمويلي - دفعات مقدمة عن إجمالي عقود التأجير التمويلي بمبلغ ٣٢٨,٣١٩ جنيه مصرى في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (٣١٣,٩٤٥,٢١٨ جنيه مصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) (إيضاح ١٠).

٤٥ - نصيب السهم في (الخسائر) / الأرباح

يتم حساب نصيب السهم في (الخسائر) الأرباح بقسمة نصيب المساهمين في (خسائر) أرباح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة كما يلى :

٢٠١٦/٩/٣٠	٢٠١٧/٩/٣٠	(خسائر) / أرباح الفترة
جنيه مصرى	جنيه مصرى	يخصم :
٤,١٩٩,٧٧٩	(٥٥,٧٧١,٨٦١)	حصة العاملين
(٣٩٨,٩٧٩)	-	
٣,٨٠٠,٨٠٠	(٥٥,٧٧١,٨٦١)	
٩٠٠٢٨٠٠٢	٩٠٠٢٨٠٠٢	
<u>٥٠٤</u>	<u>(٥٠,٦٢)</u>	

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
نصيب السهم في (الخسائر) / الأرباح

- ٢٦ - ارتباطات رأسمالية

رأس مال غير مستدعي

جنيه مصرى

٥٦٢,٥٠٠

شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)

- ٢٧ - الموقف الضريبي

الضريبة على أرباح شركات الأموال / الأشخاص الإعتبارية

- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨١/٨٠ حتى ٨٥/٨٤ وهناك أوجه خلاف محللة للمحاكم ولجان الطعن وقد كونت الشركة المخصصات الازمة.
- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨٦/٨٥ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١١ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية وتمت التسوية وقامت الشركة بسداد الفروق الناتجة عن الفحص بالكامل.
- تم الفحص الضريبي عن عام ٢٠١٢ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية ولم تنتهي هذه اللجان حتى الأن.
- تم تقديم الإقرارات الضريبية عن الأعوام من ٢٠١٣ وحتى ٢٠١٦ 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.

ضريبة كسب العمل

- تم فحص السنوات من ٢٠٠٤ حتى ٢٠٠٤ وتم الفحص الضريبي لتلك الأعوام من قبل مصلحة الضرائب وتم سداد الفروق الضريبية الناتجة عن الفحص .
- جاري فحص السنوات من ٢٠٠٥ حتى ٢٠١٣ من قبل مصلحة الضرائب .
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٤ وحتى ٢٠١٦ .
- تلتزم الشركة بسداد ضرائب كسب العمل المستقطعة من العاملين في المواعيد القانونية.

- ٢٨ - دعاوى ومنازعات قضائية

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

- أقام المالك الأصلي للأرض (المدعى) دعاوى قضائية متعددة أمام المحاكم المختلفة وذلك بعد صدور القانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٧٤ والخاص بتسوية الأوضاع الناشئة عن فرض الحراسة وإنتهت هذه الدعاوى إلى صدور حكم محكمة القيم لصالح المدعى ورفض طعن الشركة بوقف تنفيذ الحكم بتثبيت ملكية المدعى لقطعة الأرض وإسلام المبنى المقامة على تلك الأرض (حكماً) مقابل إسلام الشركة مبلغ محدد بمعرفة المحكمة نظير تملكه مبني العقار وقد تسلمت الشركة هذا المبلغ.

٢٨ - دعوى ومنازعات قضائية (تابع)

- وبتاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٤ قام المدعى بتنفيذ حكم محكمة القسم بتثبيت ملكية قطعة الأرض وإسلام المبني المقام على تلك الأرض (حکماً) دون التعرض لأي حائز بالعقار في حيازته ولم يتضمن الحكم إخلاء المبني من حائزها، وبناء عليه قام المدعى برفع دعوى أمام المحاكم بطلب الحكم بطرد مستأجرى الأدوار السنة من السادس حتى الحادى عشر المؤجرة بمعرفة الشركة وكذا دعوى أخرى ضد الشركة ضد مشترو الأدوار من الأرضى وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود إيجارية وذلك بطلب الحكم بطرد مشترو تلك الأدوار وتسلیمها للمدعى خالية من الأشخاص وال Shawqal 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 الإيجارية 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 المقامة من المدعى ضد مشترو الدورين الأرضي والأول فما زالت متداولة أمام محكمة استئناف القاهرة ولم يتم الفصل فيها بحكم نهائي حتى تاريخه ولم تقام دعوى قضائية ضد الشركة حتى تاريخه.

- وترى إدارة الشركة ومستشاريها القانونيين الخارجيين بأنه حتى الآن لا توجد 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 كفائدة لمشتري الأدوار من الأرضي وحتى الخامس. هذا إضافة إلى أنه يتحقق للشركة الرجوع قضائياً على وزارة المالية (جهاز الحراسات) بدعوى قضائية تتضمن مطالبة الجهاز برد مبلغ شراء الأرض والتعمير الجابر للأضرار التي أصابت الشركة والفوائد القانونية منذ بداية الشراء وحتى الآن. هذا وقد كونت الشركة مخصصاً لمقابلة هذا النزاع وتم رد هذا المخصص خلال عام ٢٠١١ بناءً على رأى المستشار القانوني للشركة.

٢٩ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

إدارة المخاطر

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

- أ) مخاطر سعر الفائدة
- ب) مخاطر الائتمان
- ج) مخاطر العملة
- د) مخاطر إدارة رأس المال
- هـ) مخاطر السيولة.

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الشركة و سياساتها و عملياتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها وكذلك كيفية إدارة الشركة لرأس المال.

يتتحمل مجلس إدارة الشركة الأم بالكامل مسؤولية وضع إطار لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه. وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع و تتبع سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى الشركة الأم تتناول أنشطتها على أساس منتظم.

٢٩ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

إدارة المخاطر (تابع)

والإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة المخاطر الموثقة رسمياً في مجالات محددة ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسمياً تستخدم في مجالات أخرى.

أ - مخاطر سعر الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة عن تبذيب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة بالسوق. وينتقل تعرض الشركة لمخاطر التغير في أسعار الفائدة بالسوق من عدمه بشكل رئيسي بالالتزامات الشركة بسعر فائدة معoom وودائع ذات فائدة.

ويعاد تسعير الفائدة على الأدوات المالية ذات سعر الفائدة المعoom من فترة إلى أخرى على أن لا تتعدي المدة الفاصلة عام واحد.

ب - خطر الائتمان

هي خسائر مالية تتکبدتها الشركة في حال تعثر العميل أو الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التي ينظمها عقد الأداة المالية. ومن ثم تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من العملاء وأوراق القبض ومصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متتنوعون وأرصدة مدينة أخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة وكذلك من أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

ج - مخاطر العملة

تتمثل مخاطر العملة في تغير محتمل مقبول في أسعار صرف الدولار الأمريكي واليورو، في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة. ويرجع الأثر الذي وقع على أرباح الشركة قبل الخضوع للضررية إلى التغيرات في قيمة الأصول والالتزامات النقدية. ويجب الإشارة إلى أن التغيرات في أسعار صرف جميع العملات الأجنبية الأخرى ليست جوهرية.

د - مخاطر إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال هو التأكيد من أن الشركة تحافظ على نسب رأس مال صحية من أجل دعم أعمالها وتحقق 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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال والاحتياطيات والأرباح المرحلية ويبلغ في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ مبلغ ٢١٧,٤٩٠,٨٢٨ جنيه مصرى (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مبلغ ٧٧٣,٣٧٧,٢٤٣ جنيه مصرى).

هـ - مخاطر السيولة

ترصد إدارة الشركة المحلية بدعم من الشركة الأم التدفقات النقدية، ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة. ويتلخص هدف الشركة في تحقيق توازن بين استمرارية التمويل وبين المرونة عن طريق الحصول على قروض من البنوك. وتدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتياطي كافي وعن طريق الحصول على تسهيلات على القروض، وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعالية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

الشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصروفات التشغيلية المتوقعة وتتضمن المصروفات الالتزامات المالية.

٣٠ - 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 و التي قد تسبب في تعديل جوهري لقيمة الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية تم الإشارة لها أسفل :

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 وتحده 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 للآلات والمعدات

تحدد إدارة الشركة الأعمار الإنتاجية المتوقعة للعقارات والمعدات لحساب الإهلاك ويتم حساب هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقع فيها استخدام الأصل وطبيعة التأكيل والتقادم التجاري. تقوم الإدارة على أساس سنوي بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية ويتبع 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.