

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المجمعة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة القاهرة للإسكان و التعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦

المحتويات

الصفحة	
٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة
٣	قائمة المركز المالي المجمع
٤	قائمة الدخل المجمع
٥	قائمة الدخل الشامل المجمع
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
٧	قائمة التدفقات النقدية المجمعة
٣٥ - ٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

تيلون: ٢٠٢٧٧٢٦٠١٦٠
فاكس: ٢٠٢٧٧٢٦٠١٦٠
Cairo.office@eg.ey.com
ey.com/eg/en

المقضاء، نون للمحاسبة والمراجعة
أحد أعضاء المجلس العالمي للمحاسبين
مستوفى بريد ٢٠ نظامية
بورج راما
الغزيريل، القاهرة، قنطرة رقم ١١٠
القطرية، القاهرة، مصر

EY
نيلني عالمنا
أفضل للعمل

تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

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

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المجمع المرفق لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ مارس ٢٠١٦ وكذا القوائم المجمعة للدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المجمعة 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 استفسارات بصورة أساسية من أشخاص 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 نبيد رأي مراجعة على هذه القوائم المالية.

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينع إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المجمعة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المجمع للشركة في ٣١ مارس ٢٠١٦ وعن أداؤها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في : ٢٩ مايو ٢٠١٦

مراقب الحسابات
Member of
EY & Young Global
محضر أحمد أبو القاسم
رئيس جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
رئيس جمعية الضرائب المصرية
س. م. م. (١٧٥٥٣)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المجمع
في ٣١ مارس ٢٠١٦

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٣/٣١	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
		الأصول
		أصول غير متداولة
		أصول ثابتة
٤٣,٥٧٠,٥٦٦	٤٩,٥٩٢,٣٣٥	(٤)
٢٣٣,٩١٠,٧٤٥	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	(٥)
١,٠٤,١١٨,٨٨١	١,٠٤,١٤٣,٩٥٩	(٦)
٩٨,٨٤٠,٤٧٤	١١٠,٣٥٢,٥٦٢	(٧)
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤	
٢٦,٤٠١,٨٣٥	٢٦,٤٠١,٨٣٥	(٨)
٥٠٧,١٥٩,٧٣٥	٤٥٣,٣٤٨,٤٨٨	
		إجمالي أصول غير متداولة
		أصول متداولة
		مشروعات الإسكان والتعمير
٤٢٦,٥٠٢,١٠٣	٤١٩,٩٨١,٧٤٣	(٩)
٢٧,١٣٦,٣٣٦	٢٥,٥٤١,٥٨٣	(١٠)
٦١٩,٧٤٥,٨٤٩	٦٩٨,١٠١,٢٦٧	(١١)
٢٩٧,٦٩٣,٤٨٤	٣٣٢,٦٩٧,٧٥٢	(١٢)
٣٨٢,٨٢١,٠٦٣	٣٩٢,١٣٥,٦٧٧	(١٣)
٧,٤٨٨,٠٢٢	٨,٠٦٠,٢٠٤	(١٤)
٦٧٩,٥١٥,٥٧٥	٧٠٧,٦٨٦,٦٦٦	(١٥)
٢,٤٤٠,٩٠٢,٤٣٢	٢,٥٨٤,٢٠٤,٨٩٢	
٢,٩٤٨,٠٦٢,١٦٧	٣,٠٣٧,٥٥٣,٣٨٠	
		إجمالي أصول
		حقوق الملكية و الإلتزامات
		حقوق الملكية
		رأس المال المصدر والمدفوع
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	(٢٠)
٢٤,٤٨٥,١٠١	٢٨,٦٢٩,٩٨٥	
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(٢١)
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(٢٢)
٢٦٢,٦٦٦,١٣٧	٣٤٩,٣٦٢,٦٣٦	
٩٢,٥٧٨,٧٧٤	١٢,٥٧٨,٢٢٧	
٨٢٩,١٦٥,٢١٧	٨٤٩,٣٨٦,١٥٣	
٦٤٥,٥٩٣,٧١٧	٦٦٥,١٥٦,١٠٤	
١,٤٨٤,٧٥٩,٠٣٤	١,٥١٤,٥٤٢,٢٥٧	
		إجمالي حقوق الملكية
		التزامات غير متداولة
		قروض طويلة الأجل
٥,٧٢٧,٣٤٥	٥,٧٢٧,٣٤٥	(٢٣)
٣,٠١٢,٤٣٤	٣,٠١٢,٤٣٤	(٢٥)
٤٧,٦٠٢,٩٥٤	٤٨,٠٥٠,٣٦٢	(٢٦)
٥٦,٣٤٢,٧٣٣	٥٦,٨٣٩,١٤١	
		إجمالي التزامات غير متداولة
		التزامات متداولة
		مخصصات
٤,٩٨٣,٩٦٠	٤,٩٨٣,٩٦٠	(٢٧)
٦٠٧,٤٠٢,٠٧١	٦٤٣,٠٤٦,٣٩٠	(٢٨)
٧٢٥,٦٩٩	٧٢٥,٦٩٩	(٢٩)
٣,١٣٨,٦٤٤	٢,٣٢٧,٨٤٥	(٣٠)
٧٩,٦٦٤,٨٥١	٩٥,٢٨٧,٤٠٦	
١٥٤,٣٠٤,٥٠٧	١٠٧,٨٢٩,٦٥٥	
٢٤٣,٩١٩,٣٦١	٣١١,٠٨٧,١٤٤	(٣١)
٩٧,٨٨١,٧٦٨	٩٥,٧٩٩,٢٤٧	(٣٢)
١٩٤,٢١٦,١٦٤	١٩٨,٦٥٣,٣٣٨	(٣٣)
١٤٣,٠٨٩,٩٠٤	١٦,٨٢٧	(٣٤)
٦,٤١٤,٤٧١	٦,٤١٤,٤٧١	
١,٤٠,٦٠٩,٦٠٤	١,٤٦٦,١٧١,٩٨٢	
١,٤٦٣,٣٠٣,١٣٣	١,٥٢٣,٠١١,١٢٣	
٢,٩٤٨,٠٦٢,١٦٧	٣,٠٣٧,٥٥٣,٣٨٠	
		إجمالي التزامات متداولة
		إجمالي الإلتزامات
		إجمالي حقوق الملكية و الإلتزامات

رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد الطيب

لعل

مدير الإدارة المالية والإدارية

ليلى إسماعيل سيد

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمع -
- تقرير الفحص المحدود مرفق -

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل المجمعة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦

٢٠١٥/٣/٣١	٢٠١٦/٣/٣١	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٨٠,٤٨٣,٠١٦	٣٥٥,٨٠٨,٠٤٤	(٢٧) إيرادات النشاط
(١٣٢,٩٦٧,٨٧٠)	(٢٣٥,٠٦٤,٢٨٦)	(٢٨) يخصم : تكلفة النشاط
٤٧,٥١٥,١٤٩	١٢٠,٧٤٣,٧٥٨	مجمّل ربح النشاط
(١٠,٨٦٦,٨٩٦)	(١٦,٠٤٣,٧٥٢)	(١١) مصروفات عمومية وإدارية
٥٤٦,٠٢٠	٨٩,٢٠٤	رد الإضمحلال في قيمة العملاء
(٥٢٤,٨٠٧)	(٥٢٤,٨٠٧)	فوائد أقساط شراء أراضي
١٠,٩٥٨,٨٥٨	١,٧٩٣,٩١٢	إيرادات فوائد أقساط مستحقة
١,٢٤٢	-	أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٠,٠١٠,٦٤٦	٥٧٢,١٨٢	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٨٢,٦٣٥	٢,٧٧٦	إيرادات أوراق مالية
(٨١١,٣٣٢)	(١,١٦١,٥٣٢)	بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
(٢,٦٩٥,٧٠٠)	-	مصروفات تشغيل أخرى
٢,٨٨٦,٣١٤	١,٦٠٤,٥٥٩	إيرادات تشغيل أخرى
٣٨,٣٣٠,١٢٩	١٠٧,٠٧٦,٣٠٠	أرباح التشغيل
(١١,٩٤٢,٧٣٣)	(١٣,٦٢٠,٧٢٨)	فوائد تمويلية
(١٥,٨٥٤,٣٨٨)	(٧١,٨٣١,٦٢٧)	(٢٩) مصروفات إيجار تمويلي
٣,٠٦٠,٧٨١	٣,٠١٢,٠٨٨	(٧) حصة الشركة في أرباح شركات شقيقة
٥,٧٤٢,٦٥٨	١٦,١٨٣,٧٧٠	(٢٩) أرباح بيع مع إعادة استئجار تمويلي مستحقة خلال الفترة
٨,٧٩٥,٠٠٧	١٢,٧٨١,٠٩٧	فوائد دائنة
٣,٤٦٧,٣٠٨	٤١٢,٣٨٩	إيرادات أخرى
٣١,٥٩٨,٧٦٢	٥٤,٠١٣,٢٨٩	أرباح الفترة قبل ضريبة الدخل
(٧,٤٣٢,٥٦٩)	(١١,٧٩٨,٩٦٢)	(٢٦) ضرائب الدخل
٢٤,١٦٦,١٩٣	٤٢,٢١٤,٣٢٧	أرباح الفترة
١٧,١٨٦,٧٧٦	١٢,٥٧٨,٢٢٧	توزع كالتالي :
٦,٩٧٩,٤١٧	٢٩,٦٣٦,١٠٠	الشركة القابضة
٢٤,١٦٦,١٩٣	٤٢,٢١٤,٣٢٧	حقوق الأقلية
		أرباح الفترة

رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد الطيب

مدير الإدارة المالية والإدارية

ليلى إسماعيل سيد

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمعة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦

٣١ مارس ٢٠١٥	٣١ مارس ٢٠١٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	ارباح الفترة
٢٤,١٦٦,١٩٣	٤٢,٢١٤,٣٢٧	
-	-	الدخل الشامل الأخر
<u>٢٤,١٦٦,١٩٣</u>	<u>٤٢,٢١٤,٣٢٧</u>	إجمالي الدخل الشامل
		توزع كالتالي :
١٧,١٨٦,٧٧٦	١٢,٥٧٨,٢٢٧	الشركة القابضة
٦,٩٧٩,٤١٧	٢٩,٦٣٦,١٠٠	حقوق الأقلية
<u>٢٤,١٦٦,١٩٣</u>	<u>٤٢,٢١٤,٣٢٧</u>	أرباح الفترة

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦

إجمالي	حقوق الأقلية	حقوق مساهمي الشركة القائمة	أرباح الفترة	أرباح مرحلة احتياطي رأسمالي	احتياطي عام	احتياطي قانوني	رأس المال	رصيد ١ يناير ٢٠١٦	
								جنيه مصري	جنيه مصري
١,٠٤٤,٥٤٢,٢٥٧	٦٤٥,٥٩٣,٧٨٧	٨٣٩,١٦٥,٣١٧	٩٣,٢١٨,٧٧٤	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢٤,٤٨٥,١٠١	٤٥,٠١٤,٠٠١	٢٠١٦	رصيد ١ يناير ٢٠١٦
(١٢,٤٣١,١٠٤)	(١,٠٠٠,٧٣,٧١٣)	(١,٣٥٧,٣٩١)	(٩٣,٢١٨,٧٧٤)	-	-	٤,١٤٤,٨٨٤	-	-	محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة توزيعات أرباح عن عام ٢٠١٥
٤٢,٢١٤,٣٢٧	٢٩,٦٣٦,١٠٠	١٢,٥٧٨,٢٢٧	١٢,٥٧٨,٢٢٧	-	-	-	-	-	أرباح الفترة
١,٠٤٤,٥٤٢,٢٥٧	٦٤٥,٥٩٣,٧٨٧	٨٤٩,٣٨١,١٥٣	١٢,٥٧٨,٢٢٧	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢٨,٦٢٩,٩٨٥	٤٥,٠١٤,٠٠١	٢٠١٦	رصيد ٣١ مارس ٢٠١٦
١,٣٥١,٤١٦,٤٥٢	٥٩١,٤٦٦,٨١٦	٧٥٩,٩٤٩,٦٦٦	٩٠,٤٧٣,٣٥٨	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢٠,٨٩١,٤٤٠	٤٥,٠١٤,٠٠١	٢٠١٥	رصيد ١ يناير ٢٠١٥
(٩٥٢,٢٤١)	-	(٩٥٢,٢٤١)	(٩٠,٤٧٣,٣٥٨)	-	-	٣,٥٩٣,٨٦١	-	-	محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة توزيعات أرباح عن عام ٢٠١٤
٢٤,١٦٦,١٩٣	٦,٩٧٩,٤١٧	١٧,١٨٦,٧٧٦	١٧,١٨٦,٧٧٦	-	-	-	-	-	أرباح الفترة
١,٣٧٤,٦٣٠,٤٠٤	٥٩٨,٤٤٦,٢٣٣	٧٧٦,١٨٤,١٧١	١٧,١٨٦,٧٧٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢٤,٤٨٥,١٠١	٤٥,٠١٤,٠٠١	٢٠١٥	رصيد ٣١ مارس ٢٠١٥

الإيضاحات المرتبطة من إيضاح (١) إلى (٣٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦

٢٠١٥/٣/٣١	٢٠١٦/٣/٣١	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣١,٥٩٨,٧٦٢	٥٤,٠١٣,٢٨٩	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٨١٧,٩١٢	١,١٥٢,٨٦٦	أرباح الفترة قبل ضريبة الدخل وحقوق الأقلية
(٥٤٦,٠٢٠)	(٨٩,٢٠٤)	(٤) أهلاك أصول ثابتة
٥٢٤,٨٠٧	٥٢٤,٨٠٧	(١١) رد الإضمحلال في قيمة العملاء
١١,٩٤٢,٧٣٣	١٣,٦٢٠,٧٢٨	فوائد أقساط شراء أراضي
(٨,٧٩٥,٠٠٧)	(١٢,٧٨١,٠٩٧)	فوائد تمويلية
(١,٠٠١,٦٤٦)	(٥٧٢,١٨٢)	فوائد دائنة
(٣,٠٦٠,٧٨١)	(٣,٠١٢,٠٨٨)	(٧) فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣١,٤٨٠,٧٦٠	٥٢,٨٥٧,١١٩	حصة الشركة في أرباح شركات شقيقة
(٣١,٥١٨,٦٨٦)	٧٧,٨٩٠,٥٤٢	أرباح التشغيل قبل التغييرات في رأس المال العامل
(٣,٠٢,٣٦٩)	١,٥٩٤,٧٥٣	التغير في مخزون
(٣,٠٢١,٠٤٨٨)	(٧٨,٢٦٦,٢١٤)	التغير في عملاء
(١٢,٣٥٠,٠٠٠)	(٣٥,٠٠٤,٢٦٨)	(١١) التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
٨,٥٦٣,٩٣١	-	التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٢٨,٣٨١,٤٥٣)	(٩,٢٨٥,٥٤٠)	(١٣) التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٥,٣٤٥,٢٩٧	١٥,٦٢٢,٥٥٥	التغير في موردين ومقاولو المشروعات
(١١,٠٠٩,٨٣٢)	(٤٦,٤٧٤,٨٥٢)	التغير في عملاء - دفعات مقدمة
(٥,٧٤٢,٦٥٨)	٦٧,١٦٧,٧٨٣	التغير في إيرادات فوائد أقساط موجلة
-	(٢,٠٨٢,٥٢١)	التغير في المستحق إلى الشركة القابضة وأطراف ذات علاقة
(٣,٣٢٩,٩٥٨)	٤,٣٤٥,٩٣٥	(١٩) التغير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(٧٧,٤٥٥,٤٥٦)	٤٨,٣٦٥,٢٩٢	التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(١١,٩٤٢,٧٣٣)	(١٣,٥٢٩,٤٨٩)	(١٩) فوائد تمويلية مدفوعة
(٣,٢٠٢,٥٥٠)	(٢٥,٦٤٣,٦٣١)	(١٩) ضرائب دخل مدفوعة
(٩٢,٦٠٠,٧٣٩)	٩,١٩٢,١٧٢	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٢,٣٣٨,٨٥٥)	(٦,٥٣٧,٢٨٥)	(٤) مدفوعات لشراء أصول ثابتة
-	٧٧٨,٨٤٢	(٤) متحصلات من بيع أصول ثابتة
-	(٢٥,٠٧٨)	مدفوعات في مشروعات تحت التنفيذ
-	(٨,٥٠٠,٠٠٠)	مدفوعات في شراء استثمارات في شركات شقيقة
١,٨٥٥,٨٤٠	(٩,٩٨٧,٠٧٧)	التغير في ودائع (أكثر من ثلاثة أشهر)
٨,٧٩٥,٠٠٧	١٢,٧٥٢,٠٢٣	(١٣) فوائد دائنة محصلة
٨,٤١١,٩٩٢	(١١,٥١٨,٥٧٥)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
٢٩,٧٣٨,٥١٩	٣٥,٦٤٤,٣١٩	التغير في بنوك تسهيلات ائتمانية
٣٧,٧٤٣,٤٦٠	-	مقبوضات من قروض طويلة الأجل
(١,٨٦٠,٤١٣)	(١,٣٣٥,٦٠٦)	مدفوعات لدائنة شراء أراضي طويلة الأجل
٩٨,٠٠٠	٤٩,٠٠٠	التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة طويل الأجل
-	(١٢,٤٣١,١٠٤)	توزيعات أرباح مدفوعة
٦٥,٧١٩,٥٦٦	٢١,٩٢٦,٦٠٩	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
(١٨,٤٦٩,١٨١)	١٩,٦٠٠,٢٠٦	صافي الزيادة (النقص) في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
-	(١,٤١٦,١٩٢)	فروق ترجمة
٣٨,١٤٠,٨٦٨	١١٣,٣٣٦,٩٤٩	النقدية وما في حكمها - أول الفترة
١٩,٦٧١,٦٨٧	١٣١,٥٢٠,٩٦٣	(١٥) النقدية وما في حكمها - آخر الفترة
		النقدية وما في حكمها :
٤٩٣,٠٥٣,٣٠٥	٧٠٧,٦٨٦,٦٦٦	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
(١٩,١٦٦,٣٣٥)	-	يخصم :
(٤٥٩,٢١٥,٢٨٣)	(٥٧٦,١٦٥,٧٠٣)	بنوك - أرصدة دائنة
١٩,٦٧١,٦٨٧	١٣١,٥٢٠,٩٦٣	(١٥) ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر
		معاملات غير نقدية :
		- تم استبعاد مبلغ ٧١,٣٧٠,١٨٢ جنيه مصري محول من بند استثمارات عقارية إلى بند مشروعات الإسكان والتعمير وذلك لاعتبارها معاملة غير نقدية
		- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة

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 ولانحته التنفيذية وتم التصديق على النظام الأساسي للشركة بموجب محضر تصديق رقم ٥٨٢ لسنة ١٩٩٧ -- توثيق الشركات وتم التأشير بالسجل التجارى لتوفيق أوضاع الشركة برقم إيداع ١١٦١٩ لسنة ١٩٩٧.

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

٢-١ غرض الشركة

- مزاوله كافة الأنشطة المتعلقة بالتنمية العقارية للأراضى والمباني والمنشآت بما فى ذلك الحصول على كافة الأراضى والعقارات وبيعها وتأجيرها وكذا القيام بأعمال تخطيط المدن وتزويدها بالبنية الأساسية وذلك بكافة محافظات الجمهورية وشراء وإنشاء واستغلال وتأجير وبيع جميع المباني والأراضى .

- وللشركة إنشاء وإدارة واستثمار 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 والاستشارات الهندسية والإشراف على التنفيذ للغير .

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

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

٣-١ القيد ببورصة الأوراق المالية

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية .

٤-١ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية المجمعة للشركة عن السنة المنتهية فى ٣١ مارس ٢٠١٦ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٢٩ مايو ٢٠١٦ .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
٣١ مارس ٢٠١٦

٢ - نطاق القوائم المالية المجمعة

تتضمن القوائم المالية المجمعة الشركات التابعة والتي تسيطر عليها شركة القاهرة للإسكان والتعمير.

وفيما يلي بيان الشركات التابعة التي تم إدراجها بالقوائم المالية المجمعة :

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	اسم الشركة التابعة
٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٣/٣١	
%٩٦	%٩٦	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)
%٥٨,٤٣	%٥٨,٤٣	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)
%٩٩,٩٦	%٩٩,٩٦	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
%٩٩,٩٩	%٩٩,٩٩	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)
%٣٢,٥	%٣٢,٥	شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)
%٥١	%٥١	شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م)
%٩٩,٩٨	%٩٩,٩٨	شركة الميريلاند للاستثمار العقاري (ش.م.م)
%٩٩,٩٨	%٩٩,٩٨	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)*

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٣ أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

يتم إعداد القوائم المالية المجمعة وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي شركات تحت سيطرة المجموعة ، وذلك عندما يكون للمجموعة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية لتلك الشركات وذلك للحصول على منافع من نشاطها وعند تقييم مدى وجود سيطرة فإنه يؤخذ في الاعتبار حقوق التصويت الحالية والمحتملة في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة . ويتم إدراج القوائم المالية للشركات التابعة في القوائم المالية المجمعة من تاريخ الإقتناء وحتى تاريخ فقد الشركة القابضة للسيطرة على الشركة التابعة .

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٣ أسس التجميع

- تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة :

- أ- يتم استبعاد القيمة الدفترية لاستثمار الشركة القابضة في كل شركة تابعة مع نصيب الشركة القابضة في حقوق الملكية في كل شركة تابعة.
- ب- يتم تحديد حقوق الأقلية في صافي ربح / خسارة الشركات التابعة المجمعة خلال العام التي تعد عنها القوائم المالية.
- ج- يتم تحديد حقوق الأقلية في صافي أصول الشركات التابعة المجمعة و تعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة الأم و تتكون حقوق الأقلية في صافي الأصول من:
 - (١) مبلغ حقوق الأقلية في تاريخ التجميع الأصلي.
 - (٢) نصيب الأقلية في التغيير في حقوق الملكية من تاريخ التجميع .
- د- يتم الاستبعاد الكامل لأرصدة المعاملات والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة .

- تعد القوائم المالية للشركة القابضة وكذا القوائم المالية للشركات التابعة التي تستخدم في إعداد القوائم المالية المجمعة في نفس التاريخ.

- يتم إعداد القوائم المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتشابهة وللأحداث التي تتم في نفس الظروف .

- تعرض حقوق الأقلية في الميزانية المجمعة ضمن حقوق الملكية في بند منفصل عن حقوق ملكية مساهمي الشركة القابضة . كما يعرض نصيب حقوق الأقلية في ربح أو خسارة المجموعة بشكل منفصل.

في حالة زيادة حصة حقوق الأقلية من خسائر شركة تابعة عن حقوق ملكيتهم في تلك الشركة فإن تلك الزيادة بالإضافة إلى أية خسائر أخرى خاصة بحقوق الأقلية يتم تحميلها على حقوق الأغلبية فيما عدا تلك الخسائر التي يوجد على الأقلية إلزام تام على تحملها و بشرط أن تكون لديهم القدرة على عمل استثمارات إضافية لتغطية الخسائر . وإذا حققت الشركة التابعة أرباحاً مستقبلاً فإن هذه الأرباح تقيد على حقوق الأغلبية إلى المدى الذي يتم معه تغطية الخسائر التي سبق و تحملتها حقوق الأغلبية نيابة عن الأقلية .

تتمثل حصة حقوق الأقلية في الشركات التابعة بالقوائم المالية المجمعة فيما يلي :

النسبة	
%٤	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)
%٤١,٥٧	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)
%٠,٠٤	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
%٠,٠١	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)
%٦٧,٥٠	شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)
%٤٩	شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م)
%٠,٠٢	شركة الميريلاند للاستثمار العقاري (ش.م.م)
%٠,٠٢	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٣ التغييرات في السياسات المحاسبية

السياسات المحاسبية المطبقة هذه الفترة هي تلك المطبقة في العام السابق ، فيما عدا التغييرات التي نتجت عن تطبيق المعايير المصرية الجديدة الصادرة خلال عام ٢٠١٥ و التي تم العمل بها للفترات المالية التي تبدأ في او بعد أول يناير ٢٠١٦ ، فيما يلي اهم التعديلات و التي تنطبق على الشركة وتأثيرها على القوائم المالية ان وجد :

معيار المحاسبة المصري المعدل (١) عرض القوائم المالية : يتطلب من المنشأة أن تفصح عن كافة بنود الدخل والمصروفات التي تم الاعتراف بها خلال الفترة في قائمتين منفصلتين أحدهما تعرض مكونات الأرباح أو الخسائر (قائمة دخل) والثانية تبدأ بالأرباح أو الخسائر وتعرض عناصر الدخل الشامل الآخر (قائمة الدخل الشامل)، كما يتطلب إضافة قائمة الي قائمة المركز المالي تتضمن الأرصدة في بداية أول فترة مقارنة معروضة في حالة تأثرها نتيجة تطبيق المنشأة لسياسة محاسبية بأثر رجعي أو تعديل بأثر رجعي أو إعادة تبويب .لا يتطلب المعيار المعدل عرض رأس المال العامل.

و قد قامت الشركة بأعداد قائمة الدخل الشامل و عرض القوائم طبقا لقواعد العرض المعدلة، ولا يوجد أي تعديلات بأثر رجعي تتطلب عرض قائمة المركز المالي التي تتضمن الأرصدة في بداية أول فترة مقارنة معروضة.

معيار المحاسبة المصري المعدل (١٤) تكاليف الاقتراض: الغى المعيار المعدل المعالجة القياسية السابقة والتي كانت تعترف بتكلفة الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل علي قائمة الدخل و يتطلب المعيار المعدل رسملة تلك التكلفة علي الأصول المؤهلة و لا يوجد تأثير لذلك التعديل على القوائم المالية للشركة.

معيار المحاسبة المصري المعدل (٣٤) الاستثمار العقاري: الغى المعيار المعدل خيار نموذج القيمة العادلة للاستثمارات العقارية و اوجب المعيار استخدام القيمة العادلة لأغراض الإفصاح فقط و تم الأخذ في الإعتبار اثر التغيير و ما يترتب عليه و تم التعديل على القوائم المالية للشركة.

معيار المحاسبة المصري الجديد (٤٠) الأدوات المالية "الإفصاحات": تم إصدار معيار محاسبة مصري جديد رقم (٤٠) "الأدوات المالية" الإفصاحات " ليتضمن جميع الإفصاحات المطلوبة للأدوات المالية و قد قامت الشركة بعرض الإفصاحات المطلوبة بالقوائم المالية.

معيار المحاسبة المصري الجديد (٤٥) قياس القيمة العادلة : تم إصدار معيار محاسبة مصري جديد رقم (٤٥) "قياس القيمة العادلة" ، و يطبق هذا المعيار عندما يتطلب معيار آخر أو يسمح بالقياس بالقيمة العادلة أو الإفصاح عن القيمة العادلة . ويهدف هذا المعيار الي تعريف القيمة العادلة و وضع إطار لقياس القيمة العادلة في معيار واحد و تحديد الإفصاح المطلوب لقياسات القيمة العادلة و قامت الشركة بالإفصاح عن الإفصاحات المطلوبة طبقا للمعايير.

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٤-٣ الاعتراف بالإيرادات

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

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

- إيرادات بيع العقار المكتمل
يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقار عندما يتم تسليم الوحدات للعملاء تسليمياً فعلياً أو حكماً و هي النقطة التي تنتقل عندها مخاطر ومنافع الملكية من الشركة للعملاء.
- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري
يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار بقائمة الدخل باستخدام القسط الثابت على مدة العقد وتدرج في بند الإيرادات الأرباح أو الخسائر.
- إيرادات تمويلية
تم إثبات إيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعال . هو المعدل الذي يستخدم لخصم الدفعات النقدية المستقبلية المتوقع سدادها أو تحصيلها خلال العمر المتوقع للأداة المالية (أو فترة زمنية أقل إذا كان ذلك مناسباً) للتساوي تماماً القيمة الدفترية لأصل مالي أو التزام مالي.
- البيع بالتقسيط
يتم الاعتراف بسعر البيع بدون الفوائد كإيراد في تاريخ البيع. ويكون سعر البيع هو القيمة الحالية للمقابل ويتم تحديدها بخصم قيمة الأقساط المستحقة باستخدام سعر الفائدة المستهدف. ويتم الاعتراف بالفوائد الموجلة كإيراد عندما تستحق وعلى أساس التناسب الزمني أخذاً في الاعتبار سعر الفائدة المستهدف.

٥-٣ الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض 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 والاقتراض بفوائد بعد الاعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال . وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الالتزامات بالإضافة إلى عملية الاستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الدخل . ويتم احتساب التكلفة المستهلكة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحصول على الاقتراض والأتعاب أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال. ويدرج الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الدخل.

تكلفة الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه، كجزء من تكلفة الأصل. ويتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في الفترة التي تحققت فيها . وتتمثل تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٦-٣ ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري .

ضرائب الدخل الجارية

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

ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة بإتباع 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 الدخل للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية .

٧-٣ الاستثمارات العقارية

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

٨-٣ 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 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 حدتها الإدارة ، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل على النحو التالي

بيان	العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)
مبانٍ وإنشاءات	٥ - ٥٠
آلات ومعدات	٥ - ٢٠
تحسينات في أماكن مستأجرة	٥
وسائل نقل وإنتقال	٥
عدد وأدوات	١٠ - ١٦,٦٧
أخشاب	٢,٥ - ١٠
أثاث ومعدات مكاتب	١٠
أجهزة حاسب آلي	٥

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٨-٣ الأصول الثابتة (تابع)

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 الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل .

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

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت، قد أضمحل. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الدخل .

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

٩-٣ اصول ثابتة تحت الانشاء

تتمثل الأصول الثابتة تحت الانشاء في المبالغ التي تم إنفاقها بغرض إنشاء أو شراء أصول ثابتة حتى تصبح جاهزة للإستخدام في التشغيل ، حينئذ تحول لبند الأصول الثابتة ، ويتم تقييم الأصول الثابتة تحت الانشاء بالتكلفة بعد خصم الأضمحلال في القيمة (إن وجد).

١٠-٣ اضمحلال 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 الاصول المالية قد أضمحل . ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الاصول المالية قد أضمحل إذا ، وإذا فقط ، كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الاولي بالأصل واثّر على التدفقات النقدية في المستقبل المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الاصول 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 أضمحل . وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية ، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الدخل.

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

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١١-٣ النقدية وما فى حكمها
بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية فإن النقدية وما فى حكمها تشمل النقدية بالصندوق، الحسابات الجارية بالبنوك والودائع لأجل التى تستحق خلال ثلاثة أشهر .

١٢-٣ الموردون والمصروفات المستحقة
يتم الاعتراف بالالتزامات بالقيم التى سيتم دفعها فى المستقبل وذلك مقابل البضائع والخدمات التى تم إستلامها سواء استلمت الشركة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

١٣-٣ المخصصات
يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالى قانونى أو حكمى 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 فى تاريخ الميزانية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالى . وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للانفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام .

وفى حالة استخدام الخصم (القيمة الحالية)، يتم الاعتراف بالزيادة فى المخصص نتيجة مرور الزمن بقائمة الدخل ضمن التكاليف التمويلية .

١٤-٣ التأمينات الإجتماعية
تقدم الشركة مساهمات للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الإجتماعية وتحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات الشركة على هذه المساهمات والتي تحمّل للمصاريف عند استحقاقها.

١٥-٣ ترجمة العملات الأجنبية
- يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد فى تاريخ المعاملات .
- يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد فى تاريخ الميزانية ، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة الدخل .
- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة فى تاريخ الاعتراف الأولى .
- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة فى التاريخ التى تحددت فيه القيمة العادلة .

١٦-٣ الالتزامات المحتملة و الأصول المحتملة
لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة فى الميزانية. يتم الإفصاح عنها إلا إذا كانت إمكانية التدفق للخارج للمصادر المجسدة للمنفعة الاقتصادية مستبعدة. لا يتم الاعتراف بالأصل المحتمل فى القوائم المالية و لكن يفصح عنه عندما يكون التدفق الداخلى للمنفعة الاقتصادية متوقعا .

١٧-٣ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة
تتمثل الأطراف ذات العلاقة فى كل من الشركة الأم و الشركات التابعة لها 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 .

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٨-٣ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية باتباع الطريقة الغير مباشرة .

١٩-٣ المصروفات

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

٢٠-٣ العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون 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 الدخل. ويتم الاعتراف برد خسائر الإضمحلال في الفترة التي حدثت فيها .

٢١-٣ الإستثمارات

الاستثمارات في شركات شقيقة

الاستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة في مشروع مشترك، ويفترض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها لنسبة ٢٠% أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذا مؤثرا.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية المجمعة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقا لطريقة حقوق الملكية يتم إثبات الاستثمار في أى شركة شقيقة مبدئياً بالتكلفة، ثم يتم زيادة أو تخفيض رصيد الاستثمار لإثبات نصيب الشركة من أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها بعد الاقتناء، و يتم إثبات نصيب الشركة في أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها ضمن أرباح أو خسائر الشركة، و يتم خفض رصيد الاستثمار بقيمة توزيعات الأرباح التي يتم الحصول عليها من الشركة المستثمر فيها.

إستثمارات في سندات حكومية

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

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي اصول مالية تم تبويبها طبقاً لنموذج القيمة العادلة إما كأصول محتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث تم اقتناؤها لغرض البيع في مدى زمني قصير أو اصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الأولي 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 بفروق التقييم بقائمة الدخل .

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

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢٢-٣ 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 و إصلاح الأموال المؤجرة - بما يتفق مع الأغراض التي أعدت لها و وفقاً للتعليمات التي يسلمها إليه المؤجر بشأن الأسس الفنية الواجب مراعاتها سواء كانت مقرررة بواسطة أو بواسطة المورد أو المقاول - بقائمة الدخل خلال كل فترة مالية .

إذا قام المستأجر في نهاية العقد باستخدام 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 المتبقي المقدر له وفقاً للطرق و المعدلات التي يتبناها المستأجر للأصول المماثلة.

٢٣-٣ البيع مع إعادة الاستئجار

قد يقوم المؤجر بتأجير مال إلى مستأجر و يكون هذا المال قد ألت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد تأجير تمويلي و في هذه الحالة يجب أن يقوم المستأجر كبائع بتأجيل أية أرباح أو خسائر تنتج عن الفرق بين ثمن البيع و صافي القيمة الدفترية للأصل في دفاتره و يتم إستهلاك هذا الفرق على مدار مدة عقد التأجير .

٢٤-٣ مشروعات الإسكان والتعمير (تحت التنفيذ - تامة)

مشروعات تحت التنفيذ

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

المشروعات التامة

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

وفي تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل و تحمیل قائمة الدخل بقيمة الأضمحلال عن التكلفة في حالة وجوده .

٢٥-٣ الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥% من صافي الربح لتكوين إحتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيز هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الإحتياطي ٥٠% من رأس مال الشركة المصدر ومتي نقص الإحتياطي تعين العودة إلى الإقتطاع ويتم استخدامه بناء على قرار من الجمعية العمومية .

٢٦-٣ التقديرات المحاسبية

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

شركة القاهرة للإنسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتعلقة للتقرير المالي للفترة الختامية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٦

٤ - أصول ثابتة

التكلفة	الإجمالي	أحذية	أثاث ومعدات	أثاث	عدد وأثاث	وسائل نقل	تصنيفات في	الات ومعدات	مبنى	أراضي
		حساب إلى	مكتوب	مصري	مصري	مصري	أماكن مستأجرة	مصري	والتأجير	مصري
٢٠١٦ يناير	٢٤١,٣٠٥,١٢٩	٣٢١,٧٩٢	٨١٢,٣٣٩٢	٨٩٤٧,٩٣٣	٨٠٠,١,٣٧٢	١٣,١٢٩,٥٩٢	٥٨٩,٧٨٧	١٢,١٣١,٣٨١	٩,١٦٨,٧٨٥	٢,٠٩٤,٥٩٠
٢٠١٦ يناير	٢,٥٣٧,٢٨٥	-	٥١٧,٧٢٤	-	٢٧,٠٠,٨١	٤٣٧,٩٠٠	-	٥,١٨٨,٩٧٥	٧٢,٦٠٠	-
٢٠١٦ يناير	(٨٥٠,٧٠٩)	-	(٨٢٤,١٠٤)	-	(٢١,٦٠٥)	-	-	-	-	-
٢٠١٦ يناير	١,٦١٠,٦٨٥	-	١٩٨,٨٤٠	٧٩١,٣٢٤	٦١٨,٣٠٥	-	-	٢,٤٨٦	-	-
٢٠١٦ مارس	٧١٢,٠٢٨٩٠	٣٢١,٧٩٢	٨١٤,٥٨٥٢	٩,٧٣٩,٢٥٧	٨,٨٦٢,٨٨٨	١٣,٥٦٧,٤٩٣	٥٨٩,٧٨٧	١٨,٨٢٧,٨٤٧	٩,٧٤١,٣٨٥	٢,٠٩٤,٥٩٠
٢٠١٦ يناير	(٢,٠٧٣,٥٠٦٣)	(٢,١٣٣٧)	(٢,٤٠٢,٧١٠)	(٢,١١٢,٣٣١)	(١,٢٥٤,٤٣٩)	(٦,١٣٦,٨٨٨)	(٤٩٩,٤٢٢)	(٦,٣٦٨,٠١٣)	(١,٨٩٠,٨٨٢)	-
٢٠١٦ يناير	(١,١٥٢,٨٦٦)	(٣٧٨)	(١,٥٤٣,٣٨٨)	(٢,٥٤,٨٨٤)	(١,٩٧٢,٦٦)	(٢,٤٩٤,٤١٨)	(٣٩٤,٤٩٠)	(١,٢٠٠,٧٧٦)	(١,٤٦,٢٥٦)	-
٢٠١٦ يناير	٧١,٨٦٧	-	٢٨,٩٧٣	(٨٠,٤٨٦)	٢,٨٩٤	-	-	-	-	-
٢٠١٦ يناير	(١,٩٤,٤٩٣)	-	(٣٤,٧٤٥)	(٨٠,٤٨٦)	(٧٩,٢٦٢)	-	-	-	-	-
٢٠١٦ مارس	(٢٢,٠١,٤٥٥)	(٢,٦٧١٠)	(٢,٥٢٢,٧٧٠)	(٢,٥٠١,٧٠١)	(١,٥٥٢,٨١٣)	(٦,٣٧١,٣٦٦)	(٥٢٨,٩٥٣)	(٦,٤٨٨,٧٨٩)	(٢,٠٢٧,١٣٩)	-
٢٠١٦ مارس	٤٩,٥٩٢,٣٣٥	٧٠,٠٧٧	٥,٢٢٣,٠٨٢	٧,٣٣٧,٥٥٦	٧,٣٤٤,٧١٥	٧,١٩١,١٧٦	٦,٠٨٣٥	١٢,٣٣٩,٠٥٨	٧,٧٠٤,٧٤٦	٢,٠٩٤,٥٩٠

لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.

لا يوجد قيود مفرضة على الموجودات من الأصول.

يتم تحميل إهلاك الفترة بقائمة الدخل والميزانية على النحو التالي :

الإجمالي	الميزانية	قائمة الدخل
٢٠١٦/٣/٣١	٢٠١٦/٣/٣١	٢٠١٦/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٧٧٨,٨٤٢	٩٨٣,١٦١	٨٦١,٢٢٧
(٨٥٠,٧٠٩)	١٢١,٩٣٤	٨٦١,٢٢٧
٧١,٨٦٧	-	٨٦١,٢٢٧
(٧٧٨,٨٤٢)	-	١,٦١,٥٨٨
-	١,١٥٢,٨٢٦	١,٠٣٠,٩٣٢

تكاليف التشغيل

تكاليف تشغيل الجراج

مصر وفات صومية وإدارية

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
٣١ مارس ٢٠١٦

٥ - استثمارات عقارية

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	إجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠١٦	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	٧١,٣٧٠,١٨٢	٢٣٣,٩١٠,٧٤٥
محول إلى مشروعات إسكان و تعميم	-	(٧١,٣٧٠,١٨٢)	(٧١,٣٧٠,١٨٢)
٣١ مارس ٢٠١٦	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	-	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣

٦ - مشروعات تحت التنفيذ

شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)	٢٠١٦/٣/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١
جنيه مصري	١٠٤,١٤٣,٩٥٩	جنيه مصري
	١٠٤,١٤٣,٩٥٩	١٠٤,١١٨,٨٨١
	١٠٤,١٤٣,٩٥٩	١٠٤,١١٨,٨٨١

٧ - استثمارات في شركات شقيقة

نسبة المساهمة	تكلفة الشراء	حصة الشركة في الأرباح المرحلة	رصيد ١ يناير ٢٠١٦	تكلفة الشراء خلال الفترة	حصة نسبية في صافي (خسائر) أرباح الفترة	رصيد ٣١ مارس ٢٠١٦
٣٥ %	٨٧,٥٠٠	٣,٠٨٤,٥٨٢	٣,١٧٢,٠٨٢	-	جنيه مصري (١٤٤,٢٥٢)	٣,١٥٧,٨٣٠
٦,٤٥	٢٦,٤٥٨,٩٢١	(٧٨١,٩٨٦)	٣٥,٦٧٦,٩٣٥	-	١٢٥,١٩٢	٣٥,٨٠٢,١٢٧
٤,٤٧	٢٨,٧٢٧,٣٥٠	٣,٣٢٤,٥٩١	٣٢,٠٥١,٩٤١	-	١,٧٣٧,٧٧٣	٣٣,٧٨٩,٧١٤
٧,٣١	١١,٧٥٨,١٢٨	٩,٨٤١,٥١٥	٢١,٥٩٩,٦٤٣	-	١,١٦١,١٥٨	٢٢,٧٦٠,٧٠١
٠,٠٣	١٨,٣٥٠	٣,٨٩١	٢٢,٢٤١	-	١٩٣	٢٢,٤٣٤
١,١٢	٦,٢٦١,٥٨٣	٥٦,٠٤٩	٦,٣١٧,٦٣٢	-	٢,١٢٤	٦,٣١٩,٧٥٦
١٧	-	-	-	٨,٥٠٠,٠٠٠	-	٨,٥٠٠,٠٠٠
	٨٣,٣١١,٨٣	١٥,٥٢٨,٦٤	٩٨,٨٤٠,٤٧	٨,٥٠٠,٠٠٠	٣,٠١٢,٠٨٨	١١٠,٣٥٢,٥٦٢
	٢	٢	٤			

وفيما يلي عرض لنسبة المساهمة في أصول ، التزامات ، حقوق الملكية ، إيرادات وصافي أرباح الفترة لهذه الشركات

(القيم بالألف جنيه مصري)

اسم الشركة	نسبة المساهمة %	أصول غير متداولة	أصول متداولة	التزامات متداولة	التزامات غير متداولة	رأس المال وحقوق المساهمين	الإيرادات	(خسائر) أرباح الفترة
شركة الحصن للاستشارات	٣٥	٣٥,٦١٩	١٨١	(٧,٠١٨)	(٢٨,٦٤٢)	(١٤٠)	-	(٧٤)
شركة الكابلات الكهربائية المصرية	٦,٤٥	٣٦,٣١٤	٢٨,٥٢٢	(١٩,٨٧١)	(٦,٥٨٦)	(٣٨,٣٧٩)	١٥,٢٥٧	١٢٥
شركة المتحدة للإسكان والتعمير	٤,٤٧	١,٣٠٤	١٤,١٩٣	(٣,٠٠٥)	(٤١٦)	(١٢,٠٧٦)	١٤٦	١,٧٣٧
شركة الجزيرة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	٧,٣١	١,٢٣٢	٤٦,٣٥٢	(٣٠,٧٩٢)	-	(١٦,٧٩٢)	١٤,٠١٨	١,١٦٢
شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق (يونيباك)	٠,٠٣	١٤	٣١	(١٩)	(٢)	(٢٤)	١٦	١
شركة العربية لمنتجات الألومنيوم - تيري (ش.م.م)	١,١٢	١,٣٣٩	٢,٦٤٢	(٢,٩٣١)	(١٢٦)	(٩٢٤)	١,٣٩٩	٢

* خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة بالاكتمال في صندوق المصريين للإستثمار العقاري (تحت التأسيس) بنسبة ١٧% من إجمالي رأس مال الصندوق بمبلغ ٨,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
٣١ مارس ٢٠١٦

٨ - الشهرة

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٢,٦٤٣,٨٥٦	٢٢,٦٤٣,٨٥٦
٣,٧٥٧,٩٧٩	٣,٧٥٧,٩٧٩
٢٦,٤٠١,٨٣٥	٢٦,٤٠١,٨٣٥

شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م)*
شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري
(ش.م.م)**

* يتمثل هذا الرصيد والبالغ ٢٢,٦٤٣,٨٥٦ جنيه مصري في الزيادة في تكلفة الاقتناء عن حصة الشركة في القيمة العادلة لاصول شركة لوتس للفنادق والمنتجات - شركة تابعة في تاريخ الاقتناء .

** تتمثل الشهرة البالغة ٣,٧٥٧,٩٧٩ جنيه مصري بالفرق بين تكلفة اقتناء عدد ١٢٢٦٨٤١٣٦ سهم من أسهم شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري وحصة الشركة في حقوق الملكية في التاريخ الذي بدأت فيه الشركة التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٩) والخاص بتجميع الأعمال فقرة (٣٩).

٩ - مشروعات الإسكان والتعمير

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤١٣,٤٦٧,٣٢٤	٣٦٦,٢٥٠,٨٣٢
١٣,٠٣٤,٧٧٩	٥٣,٧٣٠,٩١١
٤٢٦,٥٠٢,١٠٣	٤١٩,٩٨١,٧٤٣

مشروعات إسكان وتعمير - تحت التنفيذ
مشروعات إسكان وتعمير - تامة

١٠ - مخزون

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٤,٧١٤,٤٥٥	٢٢,٨٨١,٥٤٠
٣٢٢,٢٩٨	١٣٧,٨١٤
٢,٠٩٩,٥٨٣	٢,٥٢٢,٢٢٩
٢٧,١٣٦,٣٣٦	٢٥,٥٤١,٥٨٣

خامات رئيسية
وقود
قطع غيار

١١ - عملاء

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٦٢,٧١٣,٢٦٢	٥١٢,٦١٩,٦٧٨
٢٠٩,١١٤,٦٨٧	٢٤١,٢٦٦,٤٩٨
(٤٥,١٦٢,٩٤٢)	(٤٨,٩٥٤,٩٥٥)
٦٢٦,٦٦٥,٠٠٧	٧٠٤,٩٣١,٢٢١
(٦,٩١٩,١٥٨)	(٦,٨٢٩,٩٥٤)
٦١٩,٧٤٥,٨٤٩	٦٩٨,١٠١,٢٦٧

عملاء مشروعات تنمية عقارية
عملاء مقاولات و محاجر
يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء
يخصم: الإضمحلال في قيمة العملاء

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المنممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
٣١ مارس ٢٠١٦

تتمثل حركة الاضمحلال في قيمة العملاء كما يلي :

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام
(٧,٦٥٩,١٧٥)	(٦,٩١٩,١٥٨)	الاضمحلال في قيمة العملاء
(١٧٩,٤٥١)	-	رد الاضمحلال في قيمة العملاء
٩١٩,٤٦٨	٨٩,٢٠٤	رصيد آخر الفترة / العام
<u>(٦,٩١٩,١٥٨)</u>	<u>(٦,٨٢٩,٩٥٤)</u>	

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

١٢ - مستحق من / إلى الشركة القابضة و أطراف ذات علاقة

أ/ مستحق من أطراف ذات علاقة

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
٣٤,٦٩٣,٤٨٤	٣٤,٦٩٣,٤٨٤	روية القابضة للاستثمارات (ش.م.م)
٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٩٨,٠٠٠,٠٠٠	بايونيرز لتداول الأوراق المالية (ش.م.م)
-	٤,٢٦٨	
<u>٢٩٧,٦٩٣,٤٨٤</u>	<u>٣٣٢,٦٩٧,٧٥٢</u>	

ب/ مستحق إلى الشركة القابضة و أطراف ذات علاقة

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (ش.م.م)
٩٦,٦٢٦,٢٧٠	٩٤,٩١٣,٧٤٩	بايونيرز كابيتال للاستثمارات المالية (ش.م.م)
١,٢٤٧,٩٩٨	٨٨٥,٤٩٨	شركة بركة للتجارة والاستثمار (ش.م.م)
٧,٥٠٠	-	
<u>٩٧,٨٨١,٧٦٨</u>	<u>٩٥,٧٩٩,٢٤٧</u>	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
٣١ مارس ٢٠١٦

١٣ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢٤,١٦١,١٦٤	٢٤,٤٣٤,٢٠٥	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
٢٢,٥٥٢,٦٩٠	١٠,٠٥٨,٦٢٩	تشوينات مقاولين
٩,٧٣٩,٣٠٠	١١,٠٧٠,٩٦٢	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
٨٥٥,٥٤٤	٨٥٥,٥٤٤	إيجارات عقود تأجير تمويلي - دفعات مقدمة (إيضاح ٢٩)
٢٣٨,١٥٧,٣٤٢	٢٧٠,١٦٦,٩٧٨	سلف وعهد
١٢٤,٢٥٦	٨٩٩,٥٥٠	تأمينات لدى الغير
٢,٢٦٧,٠٣٩	٢,٣٥٢,١٥٠	غطاء خطابات ضمان (إيضاح ٣٠)
٢٥,٥٥٤,٨٩٤	٨,٧٤٦,٣٦٥	مصلحة الضرائب
١٠,٠٠٣,٤٨٩	١٧,٣٨٠,٠٥١	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
٣,١٩٨,٠٤١	٣,٦٩٨,٤٣٦	مبالغ مدفوعة للعاملين تحت حساب توزيعات أرباح
٢٣,٨٤٦,٦٤٥	١٢,٥٨٣,٩٧١	إيرادات مستحقة
٦,٦٥٠,٠٠٠	٧,٠٥٣,٤٧٥	أرصدة مدينة أخرى
١٣,٥٤٩,٧٤٣	٢٠,٦٤٥,٣٧١	
٣٨٠,٦٦٠,١٤٧	٣٨٩,٩٤٥,٦٨٧	إيرادات فوائد مستحقة
٢,٣٣٧,٨٤٢	٢,٣٦٦,٩١٦	يخصم:
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)	اضمحلال في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى
٣٨٢,٨٢١,٠٦٣	٣٩٢,١٣٥,٦٧٧	

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

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام
١,٤٢٧,٤٣٩	٢,٣٣٧,٨٤٢	فوائد مستحقة خلال الفترة / العام
٤٣,٤٤٣,٠٨٧	١٢,٧٨١,٠٩٧	فوائد محصلة خلال الفترة / العام
(٤٢,٥٣٢,٦٨٤)	(١٢,٧٥٢,٠٢٣)	رصيد آخر الفترة / العام
٢,٣٣٧,٨٤٢	٢,٣٦٦,٩١٦	

١٤ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	استثمارات مالية في أسهم
٦,٠٨٤,٦٩١	٦,٦٢٤,٩٠١	استثمارات مالية في وثائق استثمار
١,٤٠٣,٣٣١	١,٤٣٥,٣٠٣	
٧,٤٨٨,٠٢٢	٨,٠٦٠,٢٠٤	

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
٣١ مارس ٢٠١٦

١٥ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٨,١١١	٦٦٩,٠٢٢	أ - عملة محلية
١,٥٠٦,٦٦٢,٨٢٤	١٢٢,٢٨٥,٧٨٠	نقدية بالصندوق
٥٦٨,٧١١,٢٨٠	٥٧٨,٩٤٤,٣٩٥	بنوك - حسابات جارية
٢,٨٨٩,٦٧٨	-	ودائع لأجل
٦٧٧,٢٩١,٨٩٣	٧٠١,٨٩٩,١٩٧	شيكات تحت التحصيل
		ب - عملة أجنبية
٢٤٠,٩٦	٥٤٢,٥٧٦	نقدية بالصندوق
٢,٠٠٣,٨٣٦	٥,٠٢٢,٨٩٣	بنوك - حسابات جارية
١٩٥,٧٥٠	٢٢٢,٠٠٠	ودائع لأجل
٢,٢٢٣,٦٨٢	٥,٧٨٧,٤٦٩	
٦٧٩,٥١٥,٥٧٥	٧٠٧,٦٨٦,٦٦٦	إجمالي نقدية بالصندوق ولدى البنوك
		يخصم:
(٥٦٦,١٧٨,٦٢٦)	(٥٧٦,١٦٥,٧٠٣)	ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر) *
١١٣,٣٣٦,٩٤٩	١٣١,٥٢٠,٩٦٣	النقدية وما في حكمها طبقاً لقائمة التدفقات النقدية

* هذه الودائع مربوطة لصالح البنوك وذلك كضمانات لأوراق مالية مودعة لدى البنك و مقابل تسهيلات ائتمانية و خطابات ضمان في تاريخ المركز المالي (إيضاحات ١١ , ١٧ , ٣٠).

١٦ - مخصصات

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٥٨٥,٤٢٧	٣,٥٨٥,٤٢٧	مخصص التزامات محتملة
١,٣٩٨,٥٣٣	١,٣٩٨,٥٣٣	مخصص مطالبات ومنازعات
٤,٩٨٣,٩٦٠	٤,٩٨٣,٩٦٠	

١٧ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٦٣,٠٠٤,١٧٧	٣٨٩,١٦٩,٤٩٥	البنك الأهلي المصري
٦٣,٣٠٤,٢٣٦	٧٢,٠٧٨,٦٦٨	بنك مصر
١٦٤,٠٢٧,٨٩١	١٦٤,٧٨٠,٤٤١	بنك عودة
٩,٠٠٠,٠٠٠	٩,٠٠٠,٠٠٠	بنك التنمية الصناعية
٨,٠٦٥,٧٦٧	٨,٠١٧,٧٨٦	بنك البركة
٦٠٧,٤٠٢,٠٧١	٦٤٣,٠٤٦,٣٩٠	

تتراوح الفائدة على التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك بين ١% - ٢% فوق متوسط سعر الكوريدور بضمان ودائع بمبلغ ٥٥٣,٠٢٣,٠١٢ جنيه مصري (إيضاح ١٥) و بعض الأوراق التجارية السودعة لدى البنوك.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات السنوية للقوائم المالية الدورية المجمعة
٣١ مارس ٢٠١٦

١٨ - أرباح مبيعات مؤجلة

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	إيجار تمويلي - أرباح مبيعات مؤجلة (إيضاح ٢٩)
٢٤٣,٩١٩,٣٦١	٣١١,٠٨٧,١٤٤	
<u>٢٤٣,٩١٩,٣٦١</u>	<u>٣١١,٠٨٧,١٤٤</u>	

١٩ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
٧,٢٣٣,٩٦٠	٥,٢٣٠,٨٢٢	تأمينات للغير
٢٢,٤٤٣,٦٧٣	٢٧,٦٠٨,٠٠٤	مصلحة الضرائب
٢,٩٢٢,١٥١	٣,٥٧٤,٩٥٧	تكلفة مشروعات مستحقة
٥٠,٨٩٠,٦١٩	٤٩,٤١١,٦١٦	مصروفات صيانة محصلة
٢,١٦٩,٩٨١	٤,١١٠,٨٨٥	إيرادات إيجارية مزجلة
٧,١٧١,٨٠٤	٩,٦٣٠,٩٢١	شركة الاهلي للتمويل العقاري
٢,٦٤٠,٦٥٧	١,٦٣٥,٨٧٤	شركة القاهرة الجديدة للتنمية العقارية
١,٠٠٤,٩٠١	١,٠٠٤,٩٠١	شركة مصر الجديدة للإسكان و التعمير
٧,٥٠٣,٤٧٧	٧,٥٠٣,٤٧٧	إتحادات الشاغلين
٨,٦٦٦,١١٨	٩,١١٠,٥٢٣	الشركة الدولية للتأجير التمويلي (إنكوبيس)
٤٩,٧٣٣,٥٠٠	٤٦,٩٨٣,٥٠٠	أرصدة دائنة أخرى
٣١,٦٥٢,٨٤٣	٣٢,٥٧٤,١٣٩	
<u>١٩٤,٠٣٣,٦٨٤</u>	<u>١٩٨,٣٧٩,٦١٩</u>	فوائد مستحقة *
١٨٢,٤٨٠	٢٧٣,٧١٩	
<u>١٩٤,٢١٦,١٦٤</u>	<u>١٩٨,٦٥٣,٣٣٨</u>	

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

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام
٣٠٦,٥٨٩	١٨٢,٤٨٠	فوائد مستحقة خلال الفترة / العام
٤٨,٩٠٤,٦٧٢	١٣,٦٢٠,٧٢٨	فوائد مدفوعة خلال الفترة / العام
(٤٩,٠٢٨,٧٨١)	(١٣,٥٢٩,٤٨٩)	رصيد آخر الفترة / العام
<u>١٨٢,٤٨٠</u>	<u>٢٧٣,٧١٩</u>	

٢٠ - رأس المال

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ ١٠٠٠ مليون جنيه مصري .

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠ جنيه مصري موزع على ٩٣٧٥٠,٠٠٠ سهم بقيمة كل سهم ٥ جنيهات مصرية ، جميعها أسهم نقدية مدفوعة بالكامل وقد تم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ١٨ سبتمبر ٢٠٠٨ .

بتاريخ ٢٧ فبراير ٢٠١٤ قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة إعدام اسهم الخزينة التي تعدت الفترة القانونية للتصرف فيها والبالغة ٢٧٢١٩٩٨ سهم بإجمالي مبلغ ٩,٠٥٣,٥٠٦ جنيه مصري وتخفيض رأس المال المصدر بالقيمة الاسمية لذلك الأسهم والبالغة ١٨,٦٠٩,٩٩٠ جنيه مصري ليصبح إجمالي رأس المال المصدر بمبلغ ٤٥٠,١٤٠,٠١٠ جنيه مصري موزع على ٩٠,٢٨٠,١٢ سهم وتم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ١٩ مايو ٢٠١٤ .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٦

٢٠- رأس المال (تابع)

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي :

القيمة جنيه مصري	عدد الاسهم	نسبة المساهمة %	
٢٥٠,٦٩١,٤٤٠	٥,١٣٨٢٨٨	٦٥,٢٦	شركة بانونيرز القابضة للاستثمارات المالية - ش.م.م.
٤٤,٩٦٨,٩٨٥	٨٩٩٣٧٩٧	٩,٩٩	شركة إيجي كاب للاستثمارات - ذ.م.م.
٣٢,٤٦٨,٩٨٥	٦٤٩٣٧٩٧	٧,٢١	شركة كاسيل العقارية - ذ.م.م.
١٢٢,٠١٠,٦٠٠	٢٤٤٠,٢١٢٠	١٧,٥٤	مساهمون آخرون
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٩٠٠٢٨٠٠٢	١٠٠	

٢١- احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠١٦ (٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥) 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 .

٢٢- احتياطي رأسمالي

يتمثل الاحتياطي الرأسمالي البالغ ٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠١٦ (٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥) في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة .

٢٣- قروض طويلة الأجل

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد القروض
٦,٤٥٣,٠٤٤	٦,٤٥٣,٠٤٤	يخصم:
(٧٢٥,٦٩٩)	(٧٢٥,٦٩٩)	أقساط مستحقة السداد خلال عام
٥,٧٢٧,٣٤٥	٥,٧٢٧,٣٤٥	

يتمثل رصيد القروض الممنوح للشركة من بنك الاستثمار القومي بدون ضمان وبفائدة سنوية تتراوح ما بين ٤% - ٦% هذا ويتم سداد أقساط تلك القروض خلال مدة تتراوح من سنة إلى ٢٨ سنة تبدأ من عام ١٩٩٩ وتنتهي في عام ٢٠٢٦. وبلغ إجمالي رصيد القروض في ٣١ مارس ٢٠١٦ مبلغ ٦,٤٥٣,٠٤٤ جنيه مصري (مبلغ ٦,٤٥٣,٠٤٤ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥).

٢٤- داننو شراء أراضي طويلة الأجل

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	الجزء المتداول
٣,١٣٨,٦٤٤	٢,٣٢٧,٨٤٥	داننو شراء أراضي
٣,١٣٨,٦٤٤	٢,٣٢٧,٨٤٥	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
٣١ مارس ٢٠١٦

٢٥ - مستحق إلى طرف ذو علاقة - طويل الأجل

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٣/٣١	طبيعة المعاملة
جنيه مصري ٣,٠١٢,٤٣٤	جنيه مصري ٣,٠٦١,٤٣٤	شركة اللوتس القابضة للاستثمارات المالية
٣,٠١٢,٤٣٤	٣,٠٦١,٤٣٤	تمويل

٢٦ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضريبة الدخل

٢٠١٥/٣/٣١	٢٠١٦/٣/٣١	ضريبة الدخل الجارية
جنيه مصري ٧,٤٧١,٧١٤	جنيه مصري ١١,٣٥١,٥٥٤	ضريبة الدخل المؤجلة - التزام / (أصل)
(٣٩,١٤٥)	٤٤٧,٤٠٨	
٧,٤٣٢,٥٦٩	١١,٧٩٨,٩٦٢	

ضريبة الدخل الجارية

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٣/٣١	رصيد أول الفترة / العام
جنيه مصري ١٣,٥١٨,٠٤٣	جنيه مصري ١٤,٣٠٨,٩٠٤	ضريبة الدخل المقدرة عن الفترة / العام
٤١,١٨٤,٧٠٧	١١,٣٥١,٥٥٤	المسدد لمصلحة الضرائب خلال الفترة / العام
(٤٠,٣٩٣,٨٤٦)	(٢٥,٦٤٣,٦٣١)	رصيد آخر الفترة / العام
١٤,٣٠٨,٩٠٤	١٦,٨٢٧	

ضريبة الدخل المؤجلة

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٣/٣١	رصيد أول الفترة / العام - التزام
جنيه مصري ٤٨,٥١٨,٥٨٦	جنيه مصري ٤٧,٦٠٢,٩٥٤	ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - التزام / (أصل)
(٩١٥,٦٣٢)	٤٤٧,٤٠٨	رصيد آخر الفترة / العام - التزام
٤٧,٦٠٢,٩٥٤	٤٨,٠٥٠,٣٦٢	

٢٧ - إيرادات النشاط

٢٠١٥/٣/٣١	٢٠١٦/٣/٣١	مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
جنيه مصري ٦٩,٤٠٢,٠٧٦	جنيه مصري ٢٧٤,٦٤٤,٩٣٠	إيرادات تشغيل الجراج
١٠٨,٩٧٩	١١٤,٧٠٥	إيراد إيجارات استثمارات عقارية
٤,٣٧٤,١٦٩	٤,٧٤٤,٨٤٦	نشاط المقاولات
١,٠٢,٦٤٠,٦٢٥	١٦٣,٩٥٢,٠١٠	نشاط محاجر الزلط
٥,٧٩٨,٦٩٣	٥٦٧,٣٠٧	فوائد أقساط مؤجلة
(١,٨٤١,٥٢٣)	(٤,٨٥٧,٣٤٦)	أرباح المبيعات المؤجلة (إيضاح ٢٩)
-	(٨٣,٣٥٨,٤٠٨)	
١٨٠,٤٨٣,٠١٩	٣٥٥,٨٠٨,٠٤٤	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المنتمية للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٦

٢٨ - تكلفة النشاط

٢٠١٥/٣/٣١	٢٠١٦/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	تكلفة مشروعات مياحة
٢٣,١٦٥,٢٤٢	١١٨,٦٧١,٠٩٣	مصروفات تشغيل الجراج
١١٦,٣٣٠	٨٥,٧٧٥	تكلفة مبيعات نشاط المقاولات
٩٥,٥٧٨,١٠٨	١١٥,٦٩٣,١٤٢	تكلفة مبيعات نشاط المحاجر
٤,١٠٨,١٩٠	٦١٤,٢٧٦	
<u>١٣٢,٩٦٧,٨٧٠</u>	<u>٢٣٥,٠٦٤,٢٨٦</u>	

٢٩ - عقود تأجير تمويلي

أولاً : شركة القاهرة للإسكان و التعمير

خلال عام ٢٠١٢ قامت الشركة بإبرام عقود تأجير تمويلي بيانها 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	تاريخ السداد
٨٣٤,١١٠ جنيه مصري (فقط ثمانمائة وأربعة وثلاثون ألف ومائة وعشرة جنيه مصري لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٢/٤/٣ حتى ٢٠١٣/٣/٧
٨٦٤,٣٢٠ جنيه مصري (فقط ثمانمائة وأربعة وستون ألف وثلاثمائة وعشرون جنيه مصري لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٣/٤/٧ حتى ٢٠١٤/٣/٧
٨٩٦,٠٤٥ جنيه مصري (فقط ثمانمائة وستة وتسعون ألف وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٤/٤/٧ حتى ٢٠١٤/٨/٧
٢,٧٢٣,٥٤٥ جنيه مصري (فقط مليونان وسبعمائة وثلاثة وعشرون ألف وخمسمائة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)	قسط بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٠
٨٩٦,٠٤٥ جنيه مصري (فقط ثمانمائة وستة وتسعون ألف وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٤/١٠/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧
٩٢٩,٣٤٥ جنيه مصري (فقط تسعمائة وتسعة وعشرون ألف وثلاثمائة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٥/٤/٧ حتى ٢٠١٦/٢/٧
٢,٧٥٦,٨٤٥ جنيه مصري (فقط مليونان وسبعمائة وستة وخمسون ألف وثمانمائة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)	قسط بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٠
٩٦٤,٣٢٥ جنيه مصري (فقط تسعمائة وأربعة وستون ألف وثلاثمائة وخمسة وعشرون جنيه مصري لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٦/٤/٧ حتى ٢٠١٧/٣/٧
١,٠٠١,٠٥٠ جنيه مصري (فقط مليون وألف وخمسون جنيه مصري لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٧/٤/٧ حتى ٢٠١٨/٣/٧
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 الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٦

٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

أولاً : شركة القاهرة للإسكان و التعمير (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 ٣١ 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 محققه أرباح بمبلغ ٦٧,٨٣١,٢٦٩ جنيه مصري يتم استهلاكها على مدة العقد (٧ سنوات) . كما قامت الشركة بإعادة استئجار المبنى بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٣٧,٩٠٢,٧٤٠ جنيه مصري تدفع بواقع ٢٩,٥٩١,٢٢٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد .

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 تلاققت إدارة الطرفان على تعديل ثمن البيع ليبلغ ١٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري محققه 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) . 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 ملايين ومائة وواحد وستون ألف وثلاثمائة وخمسة وثمانون جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٣/٨/٢٠ حتى ٢٠١٤/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,٠٠١,٦٢١ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٣/١١/٢٠ حتى ٢٠١٤/٨/٢٠ .

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الثانية مبلغ وقدره ٣,٥٩٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط ثلاثة ملايين 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 ١,١٥١,٨٦٤ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٤/١١/٢٠ حتى ٢٠١٥/٨/٢٠ .

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الثالثة مبلغ وقدره ٣,٩٤٦,٥٠٠ جنيه مصري (فقط ثلاثة ملايين 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 ١,٣٢٤,٦٤٣ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٥/١١/٢٠ حتى ٢٠١٦/٨/٢٠ .

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الرابعة مبلغ وقدره ٤,٣٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط أربعة ملايين 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 .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٦

٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

أولاً : شركة القاهرة للإسكان و التعمير (تابع)

ملحق العقد الثاني :

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الخامسة مبلغ وقدره ٤,٦٥٥,٠٠٠ جنيه مصري (فقط أربعة ملايين 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 ملايين 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 ٢٢,٢٦١,٥٤٥ جنيه مصري .

يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للمبنى ٣٢ سنة .

- و خلال عام ٢٠١٥ قامت الشركة بإبرام عقود بيع مع إعادة استئجار بيانها كالتالي :

* العقد الأول

بتاريخ ١٥ سبتمبر ٢٠١٥ قامت الشركة ببيع عدد ٨٠ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان و تعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ١٨١٨١ م^٢ لشركات التوفيق للتأجير التمويلي و الدولية للتأجير التمويلي (إنكوليس) و العربي الإفريقي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٤٤٩,٨٤٥,٠٠٠ جنيه مصري محققه أرباح بمبلغ ١٧٦,٥٤٢,١٦٦ جنيه مصري يتم استهلاكها على مدة العقد (٥ سنوات). كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ٥٥٤,٢٦٢,٤٠٠ جنيه مصري تدفع بواقع ١٤٩,٨٤٥,٠٠٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد و باقي القيمة تدفع علي أقساط ربع سنويه بواقع ٢٠ قسط قيمة كل منها ٢٠,٢٢٠,٨٧٠ جنيه مصري.

** العقد الثاني

بتاريخ ١ نوفمبر ٢٠١٥ قامت الشركة ببيع عدد ١٦ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات استثمار عقاري) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٤٢٤٣ م^٢ لشركة العربي الإفريقي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٠٥,٨٢١,٢٥٠ جنيه مصري. كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٤٥,٨٤٢,١٩٠ جنيه مصري تدفع بواقع ٥,٨٢١,٢٥٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد (٥ سنوات) و باقي القيمة تدفع علي أقساط ربع سنويه بواقع ٢٠ قسط قيمة كل منها ٧,٠٠١,٤٧ جنيه مصري.

*** العقد الثالث

بتاريخ ٢٩ نوفمبر ٢٠١٥ قامت الشركة ببيع عدد ١٨ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات استثمار عقاري) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٣٩٧٤ م^٢ لشركتي العربي الإفريقي للتأجير التمويلي و الأهلي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٣٧,٨٢٣,٠٠٠ جنيه مصري. كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٧١,٣٦٨,٤٥٢ جنيه مصري تدفع بواقع ٣٩,٦٢٤,١١٢ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد (٥ سنوات) و باقي القيمة تدفع علي أقساط ربع سنويه بواقع ٢٠ قسط قيمة كل منها ٦,٥٨٧,٢١٧ جنيه مصري.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
٣١ مارس ٢٠١٦

٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

أولاً : شركة القاهرة للإسكان و التعمير (تابع)

ويحق للمستأجر شراء الوحدات المؤجرة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ٣ جنيه مصري لا غير .
يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة .

- و خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة بإبرام عقد بيع مع إعادة استئجار بيانه كالتالي :

بتاريخ فبراير ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٢ وحده من وحدات المول التجاري بالإضافة لكامل مساحة الروف (بند مشروعات إسكان و تعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٦,٧٣٩ م^٢ لشركة العربي الإفريقي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٢٦,١١٥,٠٠٠ جنيه مصري محققه أرباح بمبلغ ٨٣,٣٥٨,٤٠٨ جنيه مصري يتم استهلاكها علي مدة العقد (٥ سنوات). كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٥٢,٧٧٠,٠٢٢ جنيه مصري تدفع بواقع ٤٦,٤٠١,٨١٣ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد (٥ سنوات) و باقي القيمة تدفع علي أقساط ربع سنويه بواقع ٢٠ قسط قيمة كل منها ٥,٦١٨,٨٦٠ جنيه مصري.

ويحق للمستأجر شراء الوحدات المؤجرة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ٢ جنيه مصري لا غير .
يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة .

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

أ - قامت الشركة في سبتمبر ٢٠١١ بتوقيع عقد بيع مع إعادة استئجار لأصول ثابتة وذلك وفقاً لأحكام المعيار المصري رقم ٢٠ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولانحته التنفيذية وأحكام الشريعة الإسلامية

سعر بيع الأصول	١٣,٩١٤,٠٠٠ جنيه مصري لا غير
صافي التكلفة الدفترية	١٤,١٠٠,٠٠٠ جنيه مصري في ٢٠١١/٩/٣٠
صافي الخسارة	٢٠٧,٠٨٣ جنيه مصري و تم استهلاكه علي مدار عقد التأجير التمويلي
الأصول المستأجرة	محطة خلط خرسانة ، معدات تكسير ، لورد كتريلر ، بلدوزر كوماتسو ، جرار زراعي ، ماكينات صرف ستين برجن ٥ سنوات تبدأ من ٢٠١١/٦/٢٥ وتنتهي في ٢٠١٦/٤/١
مدة العقد	١٣,٩١٤,٠٠٠ جنيه مصري لا غير
قيمة المال المؤجر	٢,٦٠٨,٥٠٤ جنيه تسدد علي أربع دفعات متساوية قيمة كلا منها ٦٥٢,١٢٦ جنيه تبدأ من يوليو ٢٠١١
القيمة الإيجارية السنوية	١٣,٠٤٥,٥٢٠ جنيه مصري لا غير
إجمالي القيمة الإيجارية	واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)
ثمن الشراء في نهاية عقد الإيجار	١٠ أعوام
العمر الإنتاجي المقدر	ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعي 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 .
تغيير سعر الفائدة	

٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

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

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

الأصول المستأجرة
مدة العقد
قيمة المال المؤجر
ثمن الشراء في نهاية
عقد الإيجار
تغيير سعر الفائدة

١٠ سيارة نيسان بيك أب ، ٤ سيارات ميكروباس ٧ راكب،
٣ جولدن دراجون ، ٤سياره فيرنا ، سيارة ميتسوبيشي كانتر
٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٤/٥/١٤ وتنتهي في ٢٠١٩/٨/١٥
٣,٤٦٦,١٥٩ جنيه مصري لا غير
واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)

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

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

الأصول المستأجرة
مدة العقد
قيمة المال المؤجر
ثمن الشراء في نهاية
عقد الإيجار
تغيير سعر الفائدة

حفار كوماتسو ياباني ، موتور جريدر كتريلر موديل ٢٠٠٦ ، ٤ لودر
كتريلر ، لودر كوماتسو ، ٢ هراس تربة ١٢ طن ،
ونش شوكة ديزل موديل ٢٠٠٨
٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٤/٧/٢٠ وتنتهي في ٢٠١٩/٨/١٥
١٤,٩١٠,٨٣٩ جنيه مصري لا غير
واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)

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

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

الأصول المستأجرة
مدة العقد
قيمة المال المؤجر
ثمن الشراء في نهاية
عقد الإيجار
تغيير سعر الفائدة

٣ خلطة اسمنت / مضخة خرسانة / محطة خلط خرسانة متنقلة /
٤ شاحنة خلط اسمنت / بلدوزر كتريلر ٩ D / شاحنة خلط سينو /
مضخة خرسانة شيفنج .
٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٤/٨/١٧ وتنتهي في ٢٠١٩/٩/٢٠
٣١,٨٦٨,٩٢٠ جنيه مصري لا غير
واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٦

٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

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

- ٥ - 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 ولانتهه التنفيذيه 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 ٢٠٢٣
- 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 يراعي في احتساب قيمة الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغيير سعر العائد المربوط بمتوسط سعر الكريدر لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان .

بلغت إجمالي الأرباح المستحقة خلال الفترة عن إجمالي عقود التأجير التمويلي مبلغ ١٦,١٨٣,٧٧٠ جنيه مصري (٥,٧٤٢,٦٥٨ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠١٥) وأصبح رصيد الأرباح المؤجلة مبلغ ٣١١,٠٨٧,١٤٤ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠١٦ (٢٤٣,٩١٩,٣٦١ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥) (إيضاح ١٨).

وبلغ إجمالي مصروفات الإيجار التمويلي عن إجمالي عقود التأجير التمويلي والمحمل علي قائمة الدخل عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦ مبلغ ٧١,٨٣١,٦٢٧ جنيه مصري (١٥,٨٥٤,٣٨٨ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠١٥) .

وبلغ إجمالي إيجار عقود تأجير تمويلي - دفعات مقدمة عن إجمالي عقود التأجير التمويلي مبلغ ٢٧٠,١٦٦,٩٧٨ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠١٦ (٢٣٨,١٥٧,٣٤٢ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥) (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 ٢٠١٦ مبلغ ١٤٤,٩٣٠,٠١٠ جنيه مصري، في حين بلغ الغطاء النقدي لهذه الخطابات ٨,٧٤٦,٣٦٥ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ مبلغ ٢٥,٥٥٤,٨٩٤ جنيه مصري) (إيضاح ١٣) و مقابل ودائع مبلغ ٢٠,٨٦٦,٦٤٥ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ مبلغ ١٧,٥٦٩,١٣٨ جنيه مصري) (إيضاح ١٥) على النحو التالي:

المبلغ بالعملة	المعادل جنيه مصري	الغطاء النقدي جنيه مصري	مقابل ودائع جنيه مصري
١٢٧,٠٠١,٩٣٤	١٢٧,٠٠١,٩٣٤	٣,٥٨٢,٧٢٥	-
٩,٤٠١,١٥٢	١٧,٩٢٨,٠٧٦	٥,١٦٣,٦٤٠	٢٠,٨٦٦,٦٤٥
	١٤٤,٩٣٠,٠١٠	٨,٧٤٦,٣٦٥	٢٠,٨٦٦,٦٤٥

الالتزامات التعاقدية

تتمثل في التعاقد مع مقاولي الباطن لتنفيذ الأعمال وقد تم تحميل الالتزامات المستحقة لمقاولي الباطن طبقاً لمستوى الإتمام المعتمد من الشركة .

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 وبمثل رصيد ضريبة الدخل الظاهر في قائمة الدخل المجمعة مجموع ضرائب الدخل عن السنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦ .

٣٢ - دعاوى ومنازعات قضائية

- بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ في ١٩٧٠/٣/١ قامت الشركة بشراء قطعة أرض فضاء من إدارة الأموال العامة التي آلت 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 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 حيازته ولم يتضمن الحكم إخلاء المباني من حائزيها، وبناء عليه قام المدعى برفع دعاوى أمام المحاكم بطلب الحكم بطرد مستأجرى الأدوار الستة من السادس حتى الحادى عشر المؤجرة بمعرفة الشركة وكذا دعاوى أخرى ضد الشركة وضد مشترو الأدوار من الأرضى وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود ابتدائية وذلك بطلب الحكم بطرد مشترو تلك الأدوار وتسليمها للمدعى خالية من الأشخاص والشواغل وعدم نفاذ أى تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشترو تلك الأدوار .

- وبتاريخ ٢٠٠٨/٦/٣٠ حكمت المحكمة لصالح المدعى وعدم نفاذ عقود البيع الابتدائية 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 الاستئناف المشار إليه بمحكمة النقض ولم يتم تحديد جلسة لنظر الطعن حتى تاريخه.

- أما دعاوى 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 دعاوى قضائية مرفوعة ضد الشركة عن طريق مشترو تلك الأدوار وأنه من غير المعلوم فى الوقت الحالي ما قد يسفر عنه نتيجة هذا النزاع من تعويضات كضمان استحقاق مقرر على الشركة كبناعة لمشتري الأدوار من الأرضي 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 .

٣٣ - 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 الأرصدة المدينة الأخرى ، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة بنوك - تسهيلات ائتمانية ، موردين ومقاولو مشروعات ومستحق إلى الشركة القابضة ومستحق إلي أطراف ذات علاقة ، الجزء المتداول من قروض ودائنو شراء ارضى طويلة الأجل عملاء دفعات مقدمة وبعض الأرصدة الدائنة 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.

طبقا لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والالتزامات الشركة الواردة بالإيضاح (٣) فإن القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف إختلافا جوهريا عن قيمتها الدفترية في تاريخ الميزانية .

خطر سعر العائد

تقوم الشركة بمراقبة توافق 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 وعملاء 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 المديونية 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 الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال والاحتياطيات والأرباح المرحلة ويبلغ في ٣١ مارس ٢٠١٦ مبلغ ٨٣٦.٨٠٧.٩٢٦ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٥: مبلغ ٧٤٥.٩٤٦.٥٤٣ جنيه مصري).

٣٤ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراسات خاصة بالمستقبل. نتائج التقديرات المحاسبية ، طبقاً لتعريفها، نادراً ما تساوي النتائج الفعلية. التقديرات والافتراضات ذات المخاطر الهامة و التي 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 تحويل 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 لمدة انقضاء مواعيد الاستحقاق

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

يتم قياس العقارات بمرض 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، وتحدده 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.