

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة القاهرة للإسكان و التعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المجمعة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

المحتويات

الصفحة

٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة
٣	قائمة المركز المالي المجمع
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
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

تليفون: +٢٠٢ ٢٧٢٦ ٠٢٦٠
فاكس: +٢٠٢ ٢٧٢٦ ٠١٠٠
Cairo.office@eg.ey.com
ey.com/mena

المتضامنون للمحاسبة والمراجعة
والجب حموية، إيطولي، طاج الدين والكيلاني
صندوق بريد ٢٠ القطامية
برج راماد
الطريق الدائري، قطعة رقم ١٧٠
القطامية، القاهرة، مصر



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 ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ وكذا القوائم المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتحصر مسئوليتنا 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. ويقال 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 نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية.

الإستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ وعن أداؤها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في : ٢٠ نوفمبر ٢٠١٧

مراقب الحسابات


عمرو محمد الشعيبي

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
س.م.م (٩٣٦٥)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المجمع

في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الأصول
			أصول غير متداولة
٥٨,٧٥٤,٢٢٣	٥٢,٦٩٦,٦٤٤	(٤)	أصول ثابتة
١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	(٥)	استثمارات عقارية
٢,١٤٥,٢٢٨	٢,٥٣٥,٧٤٤	(٦)	مشروعات تحت التنفيذ
٣٢١,٣٥١,٥٥٩	١,٤٢٩,٠٥٦,٥٠١	(٧)	استثمارات في شركات شقيقة
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤		استثمارات في سندات حكومية
٣,٧٥٧,٩٧٩	٣,٧٥٧,٩٧٩	(٨)	الشهرة
<u>٥٤٨,٨٦٦,٧٨٦</u>	<u>١,٦٥٠,٩٠٤,٦٦٥</u>		إجمالي أصول غير متداولة
			أصول متداولة
٤٦٤,٠٣٠,٤٩١	٦٩٣,٦٢٣,٩٢٥	(٩)	مشروعات الإسكان والتعمير
٣٥,٩٢٨,٦٦٣	٣١,٥٤٤,٣٨٠	(١٠)	مخزون
٧٤٢,٢٠١,٠٣٣	٧٣٥,٥٧٨,٥٣٧	(١١)	عملاء
١,١٠٨,٧٩٨,١٩٠	٨٧,٨٤٢,٦٠٩	(١٢)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٤٤٩,٤٣٦,٢٠٨	٥٢٢,٥٥٢,٣٨٠	(١٣)	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٧,٨٢٢,٣٨٦	٥,٩٤٤,٥٤٧	(١٤)	استثمارات بالقيمة المعادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٧٤٦,٢٩١,٤٥٦	٧١٤,٤٥٩,١١٤	(١٥)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
<u>٣,٥٥٤,٥٠٨,٤٢٧</u>	<u>٢,٧٩١,٥٤٥,٤٩٢</u>		إجمالي أصول متداولة
<u>٤,١٠٣,٣٧٥,٢١٣</u>	<u>٤,٤٤٢,٤٥٠,١٥٧</u>		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية و الإلتزامات
			حقوق الملكية
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	(٢٠)	رأس المال المصدر والمدفوع
٢٨,٦٢٩,٩٨٥	٣١,٨٥٥,٢٦١		احتياطي قانوني
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(٢١)	احتياطي عام
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(٢٢)	احتياطي رأسمالي
(٧,٥٣٨,١٩٢)	(٤,٣٩٢,٦٠٠)		فروق ترجمة قوائم مالية
٣٢٦,٨٣٦,٧٠٤	٥٤٢,٢٠٥,٦٩٣		أرباح مرحلة
٢٢١,٩٤١,٣٩٦	١٥,٢٦٦,٠٦٨		أرباح الفترة / العام
<u>١,٠٢٨,٦٨٥,١٩٨</u>	<u>١,٠٤٣,٧٤٩,٧٢٧</u>		إجمالي حقوق مساهمي الشركة القابضة
٦٢٤,١٩٤,٦٠٥	٦٢٨,٢٢٦,٢٥٣		حقوق الأقلية
<u>١,٦٥٢,٨٧٩,٨٠٣</u>	<u>١,٦٧١,٩٧٥,٩٨٠</u>		إجمالي حقوق الملكية
			التزامات غير متداولة
٤,٩٦٢,٤٦١	٤,١٥٦,٢٣٨	(٢٣)	قروض طويلة الأجل
٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥	٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥	(٢٤)	مستحق إلى طرف ذو علاقة - طويل الأجل
٤٨,٣١١,٥٣٤	٣١,٦٢٦,٥٩٢	(٢٥)	التزامات ضريبية مؤجلة
<u>٦٥٨,٩٣٤,٥٨٠</u>	<u>٦٤١,٤٤٣,٤١٥</u>		إجمالي التزامات غير متداولة
			التزامات متداولة
٤,٩٩٧,٨٠٤	٤,٩٦٣,٩٦١	(١٦)	مخصصات
٦٨٧,٦٣٩,٢٠٨	٨٢٥,٤٨٠,٧٣٤	(١٧)	بنوك تسهيلات ائتمانية
٧٦٤,٨٨٤	٨٠٦,٢٢٣	(٢٣)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
١٢٦,٨٦٩,٨٤٢	١٥٩,٥٢٩,١٦٦		موردون ومقاولو مشروعات
١٦٥,٤٤٥,٥٨١	١٠٦,٧٣١,٥٠٨		عملاء - دفعات مقدمة
٤٢٨,٥٧٩,٩٦٤	٥٦٤,٥٢٩,٠٣٣	(١٨)	أرباح مبيعات مؤجلة
١٨٤,٤٢٢,٣١٦	٢٥٤,٤٩٣,٧٢٠	(ب) (١٢)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٨٧,٨٧٢,١١٨	٢٠٣,٠٦٣,٩٧٣	(١٩)	مصرفات مستحقة و أرصدة دائنة أخرى
٤,٩٦٩,١١٣	٩,٤٣٢,٤٤٤		دائنو توزيعات
<u>١,٧٩١,٥٦٠,٨٣٠</u>	<u>٢,١٢٩,٠٣٠,٧٦٢</u>		إجمالي التزامات متداولة
<u>٢,٤٥٠,٤٩٥,٤١٠</u>	<u>٢,٧٧٠,٤٧٤,١٧٧</u>		إجمالي الإلتزامات
<u>٤,١٠٣,٣٧٥,٢١٣</u>	<u>٤,٤٤٢,٤٥٠,١٥٧</u>		إجمالي حقوق الملكية و الإلتزامات

رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد الطيب

مدير الإدارة المالية والإدارية

نيلي إسماعيل سيد

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

- تقرير الفحص المحدود مرفق .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	إيضاح
٣٠ سبتمبر ٢٠١٦	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧	٣٠ سبتمبر ٢٠١٦	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦٦,٤٢٩,٣٦٢	١٧٠,١٣٧,٢٤٧	٧٦٥,٨٤٠,٢٤٨	٨٨٨,٠٧٤,٩٦٧	(٢٦) إيرادات النشاط
(١٢٥,٣٩٦,١٠٩)	(١٣١,٧٣٩,٤٤٤)	(٥١٢,٤٥٧,٨١٣)	(٦٦٨,٦٥٦,٨٦٢)	(٢٧) يخصم : تكلفة النشاط
٧١,٠٣٣,٢٥٣	٣٨,٣٩٧,٨٠٣	٢٥٣,٣٨٢,٤٣٥	٢١٩,٤١٨,١٠٥	مجموع ربح النشاط
(١٤,٦٧٤,٧٥٧)	(١٢,٨٨٤,٠٩٧)	(٣٨,٧٧٧,٩٣١)	(٤٢,٤٩٧,٣١٧)	مصروفات عمومية وإدارية
(٧٧,١٦٨)	(٣١,٦٨٠)	(٧٧,١٦٨)	(٣٧٠,٠٣٠)	(١١) الاضمحلال في قيمة العملاء
٤٠,٢٢٠	-	٨٩,٧٠٤	-	(١١) رد الاضمحلال في قيمة العملاء
(٥٢٤,٨٠٧)	-	(١,٥٧٤,٤٢٠)	-	فوائد أقساط شراء أراضي
١٠٧,٤٢٠	٦٧٣,١٩٦	(٢,٣٥٥,٨٨٤)	(٢٨١,٧٩٧)	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٢,٩٥٤)	٤,٥٦٧	(٧,٣٥٣)	٤,٥٦٧	أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢,٩٣٧	٢,٧٧٦	٨,٦٥٠	٨,٣٢٨	إيرادات أوراق مالية
(١,٢٦٦,٩٢٠)	(١,٤٨٥,٩٣٦)	(٣,٩٤٩,٤٨٤)	(٤,١١٩,١١٢)	بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
٢,٠٢٤,١٢١	١,٠٤٤,٠٢٧	٦,٤٦٩,٤٧٨	٣,١٩٧,٤٨٢	إيرادات تشغيل أخرى
٥٦,٦٦١,٣٤٥	٢٥,٧٢٠,٦٥٦	٢١٣,٢٠٧,٥٢٧	١٧٥,٣٦٠,٢٢٦	أرباح التشغيل
(١٧,٤٣٧,٤٤٢)	(٢٥,٣٩١,٧٦٩)	(٤٤,٢١٥,٥٩٣)	(٦٧,٢٧٢,٤٧٨)	فوائد تمويلية
(٨٢,٠٤٥,٦٢٠)	(١٢٤,٥٣٥,١٨٩)	(٢٠٥,٤٣٩,٩٢٢)	(٢٨٦,٥١٦,٣٠٣)	(٢٨) مصروفات إيجار تمويلي
١٤٦,١٨٢,٧٣٠	-	١٤٦,١٨٢,٧٣٠	-	أرباح من استثمارات محولة إلى شركات شقيقه بالقيمة العادلة
(١,٨٣٣,٤٠٤)	٤١,٣٠٧,٢٧٩	٣,٥٣١,٨٩٢	٧٨,٠٥١,٦١٧	حصة الشركة في أرباح (خسائر) شركات شقيقة
١٨,٧٣٧,٦٨٧	٣١,٩٦٥,١٧٢	٥٢,٦٥٩,١٤٤	٩٠,٦٠٧,١٦٢	(٢٨) أرباح بيع مع إعادة استئجار تمويلي مستحقة خلال الفترة
١٦,٨١٥,٠٦٦	١٢,٥٧٥,٦٩٣	٤٥,٠٢٤,٠٨٣	٤٥,٧٨٦,١٢٩	فوائد دائنة
(١,٢٢٠,٢٠٧)	-	(١,٣٢٠,٢٠٧)	(٥,١٤٨,٦٣٦)	(٤) خسائر بيع أصول ثابتة
(٣,٧٠٦)	(١٧٣,٤٢٢)	-	(٤٢٣,٧٤٠)	فروق تقييم عملة
١٦٣,٥٦١	١,٤٢٤,٠١٨	٥٧٣,٠٣٦	٩,٨٧٤,٢٤٥	إيرادات أخرى
١٣٥,٩٢٠,٠١٠	(٣٧,١٠٧,٥٩٢)	٢١١,٢٠٢,٦٩٠	٤٠,٣١٨,٢٢٢	أرباح (خسائر) الفترة قبل ضرائب الدخل
١,٦٢٥,٢٤٩	١٤,٨٢٥,٨٣٦	(١٥,٥٤٩,٥١٩)	٣,١٤١,٣٥٥	(٢٥) ضرائب الدخل
١٣٧,٥٤٥,٢٥٩	(٢٢,٢٨١,٧٢٦)	١٩٥,٦٥٣,١٧١	٤٣,٤٥٩,٥٧٧	أرباح (خسائر) الفترة
١٢٢,١٨٠,٤٠١	(٣٢,٥٤٣,٨٠٨)	١٤٠,٩٦٩,٧٨٤	١٥,٢٦٦,٠٦٨	توزع كالتالي :
١٥,٣٦٤,٨٥٨	١٠,٢٦٢,٠٨٢	٥٤,٦٨٣,٣٨٧	٢٨,١٩٣,٥٠٩	الشركة القابضة
١٣٧,٥٤٥,٢٥٩	(٢٢,٢٨١,٧٢٦)	١٩٥,٦٥٣,١٧١	٤٣,٤٥٩,٥٧٧	حقوق الأقلية
				أرباح (خسائر) الفترة

رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد الطيب

مدير الإدارة المالية والإدارية

نولي إسماعيل سيد

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة -

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمع

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٦	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٦	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧	
جنيه مصري ١٣٧,٥٤٥,٢٥٩	جنيه مصري (٢٢,٢٨١,٧٢٦)	جنيه مصري ١٩٥,٦٥٣,١٧١	جنيه مصري ٤٣,٤٥٩,٥٧٧	ارباح (خسائر) الفترة
-	١٠٩,٤٢٢	-	٢٠٦,٤١٩	الفروق المجمعَة لترجمة القوائم المالية
<u>١٣٧,٥٤٥,٢٥٩</u>	<u>(٢٢,١٧٢,٣٠٤)</u>	<u>١٩٥,٦٥٣,١٧١</u>	<u>٤٣,٦٦٥,٩٩٦</u>	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة
١٢٢,١٨٠,٤٠١	(٣٢,٥٥٠,٥٨٤)	١٤٠,٩٦٩,٧٨٤	١٨,٤١١,٦٦٠	توزع كالتالي :
١٥,٣٦٤,٨٥٨	١٠,٣٧٨,٢٨٠	٥٤,٦٨٣,٣٨٧	٢٥,٢٥٤,٣٣٦	الشركة القابضة
<u>١٣٧,٥٤٥,٢٥٩</u>	<u>(٢٢,١٧٢,٣٠٤)</u>	<u>١٩٥,٦٥٣,١٧١</u>	<u>٤٣,٦٦٥,٩٩٦</u>	حقوق الأقلية
				إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
عن التسمية أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

	رأس المال	حظية مصري	احتياطي قانوني	حظية مصري	احتياطي علم	حظية مصري	احتياطي رأسمالي	حظية مصري	أرباح مبرحلة	حظية مصري	أرباح الفترة	حظية مصري	حقوق الأقالية	حظية مصري	إجمالي
رصيد ١ يناير ٢٠١٧	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	-	٢٨,٦٢٩,٩٨٥	-	٣,٥٥٢,٩٤٦	-	٥,١٢٢,٣٤٩	-	٢٢١,٩٤١,٣٩٦	-	١,٠٢٨,٦٨٥,١٩٨	-	٢٢٤,١٩٤,٦٠٥	١,٦٥٢,٨٧٩,٨٠٣	
محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مبرحلة	-	-	٢,٢٢٥,٢٧٦	-	-	-	-	-	(٢٢١,٩٤١,٣٩٦)	-	-	-	-	-	
توزيعات أرباح عن عام ٢٠١٦	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
التغير في نسب المساهمة في شركة تابعة	-	-	-	-	-	-	-	-	(١٢,٢٨٣,٧٣٠)	-	-	-	-	-	
الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية	-	-	-	-	-	-	-	-	٨,٩٣٦,٥٩٩	-	-	-	-	-	
أرباح الفترة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
رصيد ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	-	٣١,٨٥٥,٢٦١	-	٣,٥٥٢,٩٤٦	-	٥,١٢٢,٣٤٩	-	٥٤٢,٢٠٥,٢٩٣	-	١٥,٢٢٦,٠٦٨	-	١,٠٤٣,٧٤٤,٧٢٧	١,٦٧١,٩٧٥,٩٨٠	
رصيد ١ يناير ٢٠١٦	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	-	٢٤,٤٨٥,١٠١	-	٣,٥٥٢,٩٤٦	-	٥,١٢٢,٣٤٩	-	٢٦٢,٦٤٦,١٣٧	-	٩٣,٢١٨,٧٧٤	-	٨٣٩,١٦٥,٣١٧	١,٤٨٤,٧٥٩,٠٣٤	
محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مبرحلة	-	-	٤,١٤٤,٨٨٤	-	-	-	-	-	٨٩,٠٧٣,٨٩٠	-	(٩٣,٢١٨,٧٧٤)	-	-	-	
توزيعات أرباح عن عام ٢٠١٥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
تسويات ناتجة من استبعاد شركة تابعة من	-	-	-	-	-	-	-	-	(١٤,١٣٠,٥٩٩)	-	-	-	-	-	
تجميع الأصول	-	-	-	-	-	-	-	-	(٥٣,٠٠٠)	-	-	-	-	-	
أرباح الفترة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
رصيد ٣٠ سبتمبر ٢٠١٦	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	-	٢٨,٦٢٩,٩٨٥	-	٣,٥٥٢,٩٤٦	-	٥,١٢٢,٣٤٩	-	٣٣٧,٥٣٦,٤٢٨	-	١٤٠,٩٦٩,٧٨٤	-	١٤٠,٩٦٩,٧٨٤	١,٦١٠,٢٢٨,٣٤٤	

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٦ جنيه مصرى	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ جنيه مصرى	إيضاح
٢١١,٢٠٢,٦٩٠	٤٠,٣١٨,٢٢٢	
٤,٠٥٢,٠٨١	٥,٨٨٥,٩٤٠	(٤)
٧٧,١٦٨	٣٧٠,٠٣٠	(١١)
(٨٩,٢٠٤)	-	(١١)
١,٥٧٤,٤٢٠	-	
١,٣٢٠,٢٠٧	٥,١٤٨,٦٣٦	(٤)
٤٤,٢١٥,٥٩٣	٦٧,٢٧٢,٤٧٨	
(٤٥,٠٢٤,٠٨٣)	(٤٥,٧٨٦,١٢٩)	
٢,٣٥٥,٨٨٤	٢٨١,٧٩٧	
(١٢٣,٥٣٨,٨٧٤)	-	
(٣,٥٣١,٨٩٢)	(٧٨,٠٥١,٦١٧)	
٩٢,٦١٣,٩٩٠	(٤,٥٦٠,٦٤٣)	
٨٧,٦٨١,٣٥٠	(٢٢٨,٨٢٥,٢١٦)	
(٤,٥٦١,٣٣٩)	٤,٣٨٤,٢٨٣	
(٩٨,٢٠٦,٦٧٠)	٦,٢٥٢,٤٦٦	(١١)
(٦٧,٩٨٢,٠٩٦)	(٨,٦٩٧,٧٤٤)	
٣١,١٩٦,٨٥٤	(٧٤,٣٥٩,٣٠٤)	(١٣)
(١,٦٩٧,٠٩٦)	١,٥٩٦,٠٤٢	
١٦,٥٠٦,٢٢٣	٣٢,٦٥٩,٣٢٤	
٥,٦٤٧,٠٤٦	(٥٨,٧١٤,٠٧٣)	
٢٩,٦٩٢,٤١٠	١٣٥,٩٤٩,٠٦٩	
٦,٩٣٥,٩٥١	٧٠,٠٧١,٤٠٤	
(٨,٢٣١,٥١٩)	٣٦,٧٨٩,١٢٢	(١٩)
-	(٣٣,٨٤٣)	
(٤٢,٨٣٧,٥٩٩)	(٦٨,٧٠٥,٠٠٠)	(١٩)
(٤٣,٧٥١,٤٦٠)	(٣٣,٧٠٨,٣٣٢)	
٣,٠٠٦,٠٤٥	(١٨٩,٩٠٢,٤٤٥)	
(٩,٨١٩,١٠٨)	(١٠,٣٠٦,١٣٧)	(٤)
٧٧٨,٨٤٢	٤,٢٧١,٢٥٠	(٤)
(٢,٠١٠,٦٤٤)	(٣٩٠,٥١٦)	
(٨,٦٢٠,٠٠٠)	-	
(٢٩,٩٥٨,٩٥٩)	(١٣,٠٣٩,١٠٧)	
٣٩,٩٧٦,٧٠٩	٤٦,٩٨٢,٥٧٤	(١٣)
(٩,٦٥٣,١٦٠)	٢٧,٥١٨,٠٦٤	
٧٣,٥٨٢,٢٩٧	١٣٧,٨٤١,٥٢٦	
(٧٢٥,٦٩٩)	(٧٦٤,٨٨٤)	
(٤,٠٠٦,٨١٨)	-	
(٢٨,٥٥٥,٥١٥)	(٢٠,٠٥٩,٨٠١)	
٤٠,٢٩٤,٢٦٥	١١٧,٠١٦,٨٤١	
٣٣,٦٤٧,١٥٠	(٤٥,٣٦٧,٥٤٠)	
(١,٥٣٧,٣٢١)	٤٩٦,٠٩١	
(١٣,٧٤٥)	-	
١١٣,٣٣٦,٩٤٩	١٤٨,٦٧٤,٣٦٢	
١٤٥,٤٣٣,٠٣٣	١٠٣,٨٠٢,٩١٣	(١٥)
٧٤١,٥٧٠,٦١٨	٧١٤,٤٥٩,١١٤	
(٥٩٦,١٣٧,٥٨٥)	(٦١٠,٦٥٦,٢٠١)	
١٤٥,٤٣٣,٠٣٣	١٠٣,٨٠٢,٩١٣	(١٥)

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل وحقوق الأقلية
اهلاك أصول ثابتة
الإضمحلل في قيمة العملاء
رد الإضمحلل في قيمة العملاء
فوائد أقساط شراء أراضي
خسائر بيع أصول ثابتة
فوائد تمويلية
فوائد دائنة
فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
أرباح من استثمارات محولة إلى شركات شقيقه بالقيمة العادلة
حصة الشركة في أرباح شركات شقيقة
(خسائر) أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
التغير في المخزون
التغير في عملاء
التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
التغير في موردين ومقاولو المشروعات
التغير في عملاء - دفعات مقدمة
التغير في إيرادات فوائد أقساط مؤجلة
التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
مخصصات مستخدمة
فوائد تمويلية مدفوعة
ضرائب دخل مدفوعة
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل

التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
مدفوعات لشراء أصول ثابتة
متحصلات من بيع أصول ثابتة
مدفوعات في مشروعات تحت التنفيذ
مدفوعات في شراء استثمارات في شركات شقيقة
التغير في ودائع (أكثر من ثلاثة أشهر)
فوائد دائنة محصلة
صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار

التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
التغير في بنوك تسهيلات ائتمانية
مدفوعات في قروض طويلة الأجل
مدفوعات لدائنو شراء أراضي
توزيعات أرباح مدفوعة
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
فروق ترجمة
النقدية وما في حكمها - أول الفترة (شركة تابعة مستبعدة)
النقدية وما في حكمها - أول الفترة
النقدية وما في حكمها - آخر الفترة
النقدية وما في حكمها :
نقدية بالصندوق ولدى البنوك
يخصم :
ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر

١ نبذة عامة عن الشركة وانشطتها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والمقيدة بالسجل التجارى رقم ١٣٩٨٤٣ مدينة القاهرة بتاريخ ١٩٦٩/١٢/٢١ هذا وقد تم توفيق أوضاع الشركة بموجب قرار الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ١٩٩٧/٤/٢٩ وخروجها من نطاق تطبيق أحكام قانون قطاع الأعمال العام رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ولائحته التنفيذية وتم التصديق على النظام الأساسي للشركة بموجب محضر تصديق رقم ٥٨٢ لسنة ١٩٩٧ - توثيق الشركات وتم التأشير بالسجل التجارى لتوفيق أوضاع الشركة برقم إيداع ١١٦١٩ لسنة ١٩٩٧.

يتمثل غرض الشركة في:

- 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 وإستغلال وتأجير وبيع جميع المباني والأراضى .
- وللشركة إنشاء وإدارة وإستثمار جميع المنشآت السكنية والإدارية والسياحية والترفيهية وكافة المشروعات اللازمة لتحقيق الأغراض وجميع العمليات العقارية والمالية والتجارية والسياحية والترفيهية المتصلة بهذه الأراضى وكذلك القيام بأعمال التصميمات والإستشارات الهندسية والإشراف على التنفيذ للغير .
- كما تتولى الشركة تأجير وحداتها السكنية طبقاً لنظام التأجير التمويلى طبقاً للقانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٥ .
- وللشركة المشاركة أو القيام بتنفيذ عقود البناء والتشغيل والتمويل بنظام (B.O.T) Build Operate Transfer مع الشخصيات الاعتبارية .

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية .

الشركة الأم هي شركة بابونيرز القابضة للإستثمارات المالية (ش.م.م.).

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المجمعة 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 التكلفة التاريخية فيما عدا الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر .

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

السياسات المحاسبية المطبقة هذه الفترة هي تلك المطبقة في العام السابق

التوافق مع معايير المحاسبة

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

٢-٢ 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
٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	
%٩٦	%٩٦	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)
%٥٨,٤٣	%٥٨,٤٣	شركة الصقوة 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	%٣٢,٧١	شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (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)
%٩٩,٩٨	%٩٩,٩٨	شركة كايرو وبروبيرتي ليميتيد (ش.ذ.م.م)

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 أنشطتها 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 الإقضاء وحتى تاريخ فقد الشركة القابضة للسيطرة على الشركة التابعة .

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 الحصة غير المسيطرة في صافي ربح / خسارة الشركات التابعة المجمعة خلال الفترة التي تعد عنها القوائم المالية .

ج يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي أصول الشركات التابعة المجمعة وتعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة الأم وتكون حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي الأصول من :

(١) مبلغ الحصة غير المسيطرة في تاريخ التجميع الأصلي .

(٢) نصيب الحصة غير المسيطرة في التغير 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 .

٢-٢ نطاق القوائم المالية المجمعة (تابع)

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

على المنشأة أن تنسب الأرباح أو الخسائر وكل من عناصر الدخل الشامل الآخر إلى مالكي الشركة الأم و حقوق الحصة غير المسيطرة. وأن تنسب المنشأة كذلك إجمالي الدخل الشامل إلى مالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى حصول رصيد عجز فيها.

تتمثل الحصة غير المسيطرة في الشركات التابعة بالقوائم المالية المجمعة فيما يلي :

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	
٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)
%٤,٠٠	%٤,٠٠	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)
%٤١,٥٧	%٤١,٥٧	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
%٠,٠٤	%٠,٠٤	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)
%٠,٠١	%٠,٠١	شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)
%٦٧,٥٠	%٦٧,٢٩	شركة الميريلاند للاستثمار العقاري (ش.م.م)
%٠,٠٢	%٠,٠٢	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
%٠,٠٢	%٠,٠٢	شركة كايرو بروبيرتي ليميتد (ش.ذ.م.م)
%٠,٠٢	%٠,٠٢	

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

- إيرادات المقاولات

تتضمن الإيرادات من عقود المقاولات القيمة المبدئية لكل عقد مقاوله بالإضافة لأوامر التغيير أو الحوافز أو المطالبات اللاحقة على التعاقد بشرط توافر توقع كاف عن تحقيق تلك القيمة وإمكان تقديرها بشكل موثوق فيه .

وحيثما يمكن تقدير نتائج المقاوله بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود المقاولات طبقاً لطريقة نسبة الإتمام وفقاً لطبيعة العقد كما يلي :

- العقود طويلة الأجل : يتم تحديد نسبة الإتمام وفقاً لطريقة حصر الأعمال المنفذة ويتم الاعتراف بتكاليف العقد المتكبدة لمقابلة هذا الإيراد .
- العقود قصيرة الأجل : يتم الاعتراف بإيرادات العقود قصيرة الأجل وفقاً لطريقة حصر الأعمال المنفذة وبالتكاليف الفعلية المتكبدة لمقابلة هذا الإيراد .

وفي حالة عدم إمكانية تقدير عقد المقاوله بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيراد في حدود ما تم إنفاقه من تكاليف على العقد ويكون من المتوقع استردادها .

يتم الاعتراف بالخسارة المتوقعة للعقد كمصروف في حالة احتمال زيادة تكلفة العقد الكلية المتوقعة عن الإيراد الكلي للعقد بغض النظر عن مرحلة إنجاز العقد .

يُدرج الفرق المتمثل في الزيادة (النقص) في قيمة الإيرادات المحسوبة وفقاً لنسبة الإتمام عن قيمتها وفقاً للمستخلصات الصادرة ضمن المستحق من / على العملاء .

- إيرادات بيع الوحدات

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

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

- 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 المؤجلة كإيراد عندما تستحق وعلى أساس التناسب الزمني أخذاً في الاعتبار سعر الفائدة المستهدف .

- فوائد دائنة

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

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 الأرباح أو الخسائر ، 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 الأرباح أو الخسائر .

تكلفة الاقتراض

يتم رسمة 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 ، وتمثل تكاليف الاقتراض 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 والفتترات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداده 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 الأرباح أو الخسائر للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية .

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 كإجلال وذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف ، ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر عند تحققها.

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

بيان	العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)
مبانى وإنشاءات	٥ - ٥٠
آلات ومعدات	٥ - ٢٠
تحسينات في أماكن مستأجرة	٥
وسائل نقل و إنتقال	٥
عدد وأدوات	١٠ - ١٦,٦٦٧
أخشاب	٢,٥ - ١٠
أثاث ومعدات مكاتب	١٠
أجهزة حاسب آلى	٥

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 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.

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

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الاستردادية 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 الأرباح أو الخسائر.

مشروعات تحت التنفيذ

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

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 وأي نفقات مباشرة متعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة. ويتم حساب الإهلاك باتباع طريقة القسط الثابت طبقا للعمر الإنتاجي للأصل.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً، فقط إذا، كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الاستردادية 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 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 بالالتزامات بالقيم التي سيتم دفعها في المستقبل وذلك مقابل البضائع والخدمات التي تم إستلامها سواء استلمت الشركة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

المخصصات

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

ترجمة العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً 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 والخسائر.

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.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 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.

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع 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 تحققت فيها تلك المصروفات.

المخزون

يتم تقييم عناصر المخزون على النحو التالي :

أ - المواد الخام ومواد التعبئة والتغليف : بالتكلفة (باتباع طريقة المتوسط المرجح) أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

ب - قطع الغيار: بالتكلفة الفعلية (باتباع طريقة المتوسط المرجح) أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

ج - وقود ومهمات : بالتكلفة (باتباع طريقة المتوسط المرجح) أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل .

صافي القيمة البيعية هي سعر البيع التقديرى في سياق النشاط العادى ناقصاً التكلفة التقديرية اللازمة لإتمام البيع .

يتم الاعتراف بالإنخفاض في قيمة المخزون الي صافي القيمة ضمن تكلفة المبيعات بقائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي حدث فيها الإنخفاض أو الخسارة . ويتم الاعتراف برد الإنخفاض في المخزون الناتج من الإرتفاع في صافي القيمة البيعية بقائمة الأرباح أو الخسائر كتخفيض من تكلفة المبيعات في الفترة التي حدث فيها الرد.

مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة)

- مشروعات غير تامة

تشتمل على تكلفة إقتناء أراضى لاستخدامها فى 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 ومدتها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشيد عليها والتكاليف الأخرى التي تتحملها المنشأة للوصول بها إلى الحالة التي تجعلها صالحة للاستخدام.

وفى تاريخ المركز المالي يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحميل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الأضمحلال عن التكلفة فى حالة وجوده .

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 الأرباح أو الخسائر ، ويتم الاعتراف برد خسائر الإضمحلال فى الفترة التي حدث فيها.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات

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 نفوذاً مؤثراً.

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

استثمارات في سندات حكومية

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

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

عند الاعتراف الأولي، 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 الأرباح أو الخسائر.

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

إيجار تمويلي

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

يدرج ما يتكبده المستأجر من مصاريف صيانة وإصلاح الأموال المؤجرة - بما يتفق مع الأغراض التي أعدت لها و وفقاً للتعليمات التي يسلمها إليه المؤجر بشأن الأسس الفنية الواجب مراعاتها سواء كانت مقررة بواسطة المورد أو المقاول - بقائمة الأرباح أو الخسائر 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 ويتم إهلاكه على مدار العمر الإنتاجي المتبقي المقدر له وفقاً للطرق والمعدلات التي يتبعها المستأجر للأصول المماثلة.

البيع مع إعادة الاستئجار

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

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

التأمينات الاجتماعية

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

الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥٪ من أرباح العام لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنّب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة إلي الاقتطاع. ويستعمل الاحتياطي بناء على قرار من الجمعية العامة وفقاً لاقتراح مجلس الإدارة.

قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي من شأن الشركة أن تتلقاه 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 ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو السوق الذي سيعود بأكثر فائدة علي 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.

ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار 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.

وتقدّر 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، فتُحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة.

وتستخدم الشركة أساليب التقييم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوفر 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 تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية في فئات جوهري على قياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول 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.

وفيما 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 للتسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف في نهاية فترة إعداد التقرير.

ولأغراض إفصاحات القيمة العادلة، وضعت الشركة فئات للأصول والالتزامات استناداً إلى طبيعتها، وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى التي 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 والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

٥ - استثمارات عقارية

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣
١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣

أراضي

٦ - مشروعات تحت التنفيذ

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٢,١٤٥,٢٢٨	٢,٥٣٥,٧٤٤
٢,١٤٥,٢٢٨	٢,٥٣٥,٧٤٤

مشروعات تحت التنفيذ

٧ - استثمارات في شركات شقيقة

٢٠١٦/١٢/٣١	نسبة المساهمة	٢٠١٧/٩/٣٠	نسبة المساهمة
جنيه مصري	%	جنيه مصري	%
-	٣٥	-	٣٥
٢٧,١١٤,١٥٣	٦,٨٤	٢٦,٢٨٣,٧٠٥	٦,٨٤
٣٥,٢٨٦,٠٢٧	٤,٤٧	٣٨,٧٤٨,٨٠٨	٤,٤٧
٢٥,٧٨٣,٠٠٠	٧,٣١	٢٩,٤٤١,٤٩٢	٧,٣١
٢٥,٣٤١	٠,٠٣	٣٨,٦٣٣	٠,٠٣
٥,٧٩٢,٨٢٣	١,١٢	٥,٦٦٦,٦٦٢	١,١٢
١٢٠,٢٧٠	٢,٢٨	١٢١,٧٩٧	١,٣٤
٨,٥٠٠,٠٠٠	١٧	٨,٥٠٠,٠٠٠	١٧
٢١٨,٦٧٩,٢٠٦	٥١	٢١٨,٥٨١,٤٠١	٥١
٥٠,٧٣٩	٠,٠٠١	١,١٠١,٦٧٤,٠٠٣	١٧,٦٧
٣٢١,٣٥١,٥٥٩		١,٤٢٩,٠٥٦,٥٠١	

شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
شركة الكابلات الكهربائية المصرية (ش.م.م)
شركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م)
شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)
شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق (يونيبالك) (ش.م.م)
شركة العربية لمنهجات الالبان - أرب دبيري (ش.م.م)
شركة رؤية بلازا للاستثمار العقاري (ش.م.م)*
صندوق المصريين للإستثمار العقاري (ش.م.م)**
شركة لوتس للفنادق والمنجعات (ش.م.م)***
شركة رؤية القابضة للاستثمارات (ش.م.م)****

* خلال عام ٢٠١٦ قامت شركة الصعيد العامة للمقاولات و الاستثمار العقاري بالاكتتاب في شركة رؤية بلازا للاستثمار العقاري بنسبة ١٢% من إجمالي رأس مال الشركة بمبلغ ١٢٠,٠٠٠ جنيه مصري.

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

*** خلال عام ٢٠١٠ قامت الشركة بالإستثمار في شركة لوتس للفنادق والمنجعات (ش.م.م) بشراء عدد ٥٠٧٩٢٢٢٦ سهم بمبلغ ٧٣,٤٤٥,٥٥٩ جنيه مصري بنسبة ٥١% من إجمالي رأس مال الشركة. وقد تم اعتبار هذا الاستثمار استثمارات في شركات شقيقة نظرا لعدم وجود سيطرة مع وجود نفوذ مؤثر.

**** خلال عام ٢٠١٦ قامت شركة الصفوة للإستثمارات والتنمية بشراء عدد ١ سهم في شركة رؤية القابضة للإستثمارات بنسبة ٠,٠٠٢% من إجمالي رأس مال الشركة بمبلغ ٤٣,٤١٩ جنيه مصري.

وخلال عام ٢٠١٧ قامت شركة الصفوة للإستثمارات والتنمية بالإكتتاب في زيادة رأس مال شركة رؤية القابضة للإستثمارات وذلك بشراء عدد ٢٥١٨٨ سهم، لتصبح حصة شركة الصفوة للإستثمارات والتنمية ٣٠,٢٤% من إجمالي رأس مال الشركة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

٨ - الشهرة

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)
٣,٧٥٧,٩٧٩	٣,٧٥٧,٩٧٩	
٣,٧٥٧,٩٧٩	٣,٧٥٧,٩٧٩	

تتمثل الشهرة البالغة ٣,٧٥٧,٩٧٩ جنيه مصري بالفرق بين تكلفة اقتناء عدد ١٢٢٦٨٤١٣٦ سهم من أسهم شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري وحصصة 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

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
٤٣٨,٢٥٧,٦٥٢	٦٨٩,٨٦٧,٨٨٧	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
٢٥,٧٧٢,٨٣٩	٣,٧٥٦,٠٣٨	
٤٦٤,٠٣٠,٤٩١	٦٩٣,٦٢٣,٩٢٥	

١٠ - مخزون

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	خامات رئيسية
٣٣,٥٧٢,٣٧٣	٢٨,٣٥١,٥٠١	وقود
٢٥٩,٤٤٢	١,٢٦٠,٠٦٧	قطع غيار
٢,٠٩٦,٨٤٨	١,٩٣٢,٨١٢	
٣٥,٩٢٨,٦٦٣	٣١,٥٤٤,٣٨٠	

١١ - عملاء

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء - مشروعات إسكان وتعمير
٤٨٧,٩٤٩,٧٨٥	٤٤٨,٤٨٦,٩٣٠	عملاء - إيجار
٣٠,٥٧٥,٤٦٢	٢٦,١٥٤,٤٩٧	عملاء - مقاولات ومحاجر
٢٧٨,٢٨٩,١٥٨	٣١١,٦٠٦,٧٨٥	يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء
(٤٧,٦٢٧,٢١٤)	(٤٣,٣١٣,٤٨٧)	يخصم:
٧٤٩,١٨٧,١٩١	٧٤٢,٩٣٤,٧٢٥	اضمحلال في قيمة العملاء
(٦,٩٨٦,١٥٨)	(٧,٣٥٦,١٨٨)	
٧٤٢,٢٠١,٠٣٣	٧٣٥,٥٧٨,٥٣٧	

تتمثل حركة الاضمحلال في قيمة العملاء خلال الفترة / العام كما يلي :

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام
(٦,٩٨٦,١٥٨)	(٦,٩٨٦,١٥٨)	الاضمحلال في قيمة العملاء خلال الفترة / العام
(١٥٦,٢٠٤)	(٣٧٠,٠٣٠)	رد الاضمحلال في قيمة العملاء خلال الفترة / العام
٨٩,٢٠٤	-	رصيد آخر الفترة / العام
(٦,٩٨٦,١٥٨)	(٧,٣٥٦,١٨٨)	

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

١٢ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ/ مستحق من أطراف ذات علاقة

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٤,٦٩٣,٤٨٤	٣٤,٦٩٣,٤٨٤
١,٠٢٩,٦٦٠,٥٨٥	٧,٢٦٠
٤١,١٠٠,٠٠٠	٤٩,٣٢٠,٠٠٠
٣,٣٤٤,١٢١	٣,٤٤٦,١٢١
-	٣٧٥,٧٤٤
<u>١,١٠٨,٧٩٨,١٩٠</u>	<u>٨٧,٨٤٢,٦٠٩</u>

شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
شركة رؤية القابضة للاستثمارات (ش.م.م)
شركة رؤية بلازا للاستثمار العقاري (ش.م.م)
شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م)
شركة العربية لمنتجات الالبان - أرب ديري (ش.م.م)

ب/ مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
١٨٢,٦١٧,٣١٨	٢٤٨,٦٧٨,٧٢٢
١,٨٠٤,٩٩٨	٥,٨١٤,٩٩٨
<u>١٨٤,٤٢٢,٣١٦</u>	<u>٢٥٤,٤٩٣,٧٢٠</u>

شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (ش.م.م)
شركة بايونيرز كابيتال للاستشارات المالية (ش.م.م)

١٣ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٧,٣٣٥,٧١١	١٠٤,٧٢٥,٢٤٦
٤,١٥٤,٠٥٦	٢,٤٤٠,٧٧٧
٢٢,٨٠١,٦٨٧	٢٨,٨٧٥,١٢٤
٨٧٥,٠٥٦	١,١٢٦,٣١٤
٣٢١,٠٢٢,٢١٨	٣٢٦,٩١٣,٦٦٥
٧٤,٩٤٠	١,٢١٥,٢٨٧
١,٠٥٢,٠٠٤	٢,١٢٤,٦٠٨
٧,٠٤٤,٦٢٠	٧,٠٥١,٨٨٣
٣٠,٥٢٤	٢,٥١٢,٢٩١
٢٠,٦٠٤,٥٦٨	١٣,٧١٢,٤٦٤
٦,٦٥٠,٠٠٠	٦,٦٥٠,٠٠٠
١٠,٧٦٥,٤٠٨	١٩,٣٧٥,٧٥٠
<u>٤٤٢,٤١٠,٧٩٢</u>	<u>٥١٦,٧٢٣,٤٠٩</u>
٧,٢٠٢,٣٤٢	٦,٠٠٥,٨٩٧
<u>(١٧٦,٩٢٦)</u>	<u>(١٧٦,٩٢٦)</u>
<u>٤٤٩,٤٣٦,٢٠٨</u>	<u>٥٢٢,٥٥٢,٤٨٠</u>

مصروفات مدفوعة مقدماً
موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
تشوينات مقاولين
دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
إيجارات عقود تأجير تمويلي - دفعات مقدمة (إيضاح ٢٨)
سلف وعهد
تأمينات لدى الغير
غطاء خطابات ضمان (إيضاح ٢٩)
مصلحة الضرائب - متنوعة
مبالغ مدفوعة للعاملين تحت حساب توزيعات أرباح
إيرادات مستحقة
أرصدة مدينة أخرى

إيرادات فوائد مستحقة
يخصم:

اضمحلال في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

١٣ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

تتمثل حركة إيرادات الفوائد المستحقة خلال الفترة / العام كما يلي :

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام
٢,٣٣٧,٨٤٢	٧,٢٠٢,٣٤٢	إيرادات فوائد مستحقة خلال الفترة / العام
٥٩,٨٥١,٥٩٩	٤٥,٧٨٦,١٢٩	إيرادات فوائد محصله خلال الفترة / العام
(٥٤,٩٨٧,٠٩٩)	(٤٦,٩٨٢,٥٧٤)	رصيد آخر الفترة / العام
٧,٢٠٢,٣٤٢	٦,٠٠٥,٨٩٧	

١٤ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	استثمارات مالية في أسهم
٦,٢٦٨,٥٤٧	٥,٩٤٤,٥٤٧	استثمارات مالية في وثائق استثمار
١,٥٥٣,٨٣٩	-	
٧,٨٢٢,٣٨٦	٥,٩٤٤,٥٤٧	

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

١٥ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	أ - عملة محلية
٢٥٨,٨٣٦	٤,٢٦٦,٥٩٢	نقدية بالصندوق
٦٩,١٣٧,٩٣٢	٢٣,٨٣١,٧١٨	بنوك - حسابات جارية
(٢٥,٣٠٠)	(١٩٤,٩٧٨)	بنوك - حسابات جارية (أرصدة دائنة)
٦٧٢,٥٥٢,٣٤١	٦٨٥,٨١٢,٥٩٣	ودائع لأجل*
٢٧٩,٩٨٧	-	شيكات تحت التحصيل
٧٤٢,٢٠٣,٧٩٦	٧١٣,٧١٥,٩٢٥	
		ب - عملة أجنبية
٧٨	٢,٧٨١	نقدية بالصندوق
٣,٩٥٤,٨٢٩	٦١٢,٥٣٦	بنوك - حسابات جارية
١٣٢,٧٥٣	١٢٧,٨٧٢	ودائع لأجل*
٤,٠٨٧,٦٦٠	٧٤٣,١٨٩	
٧٤٦,٢٩١,٤٥٦	٧١٤,٤٥٩,١١٤	إجمالي نقدية بالصندوق ولدى البنوك
		يخصم:
(٥٩٧,٦١٧,٠٩٤)	(٦١٠,٦٥٦,٢٠١)	ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر) *
١٤٨,٦٧٤,٣٦٢	١٠٣,٨٠٢,٩١٣	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 (إيضاحي ١٧ ، ٢٩).

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

١٦ - مخصصات

٢٠١٧/٩/٣٠	مستخدم جنيه مصري	٢٠١٧/١/١ جنيه مصري	مخصص التزامات محتملة مخصص مطالبات ومنازعات
٣,٥٨٥,٤٢٧	-	٣,٥٨٥,٤٢٧	
١,٣٧٨,٥٣٤	(٣٣,٨٤٣)	١,٤١٢,٣٧٧	
٤,٩٦٣,٩٦١	(٣٣,٨٤٣)	٤,٩٩٧,٨٠٤	

١٧ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	تسهيلات ائتمانية - عمله محلية
٦٨٧,٦٣٩,٢٠٨	٨٢٥,٤٨٠,٧٣٤	
٦٨٧,٦٣٩,٢٠٨	٨٢٥,٤٨٠,٧٣٤	

- تتراوح الفائدة على التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك بين ١% - ٢% فوق متوسط سعر الكوريدور بضمان ودائع متحفظ عليها لدى البنوك و بعض الأوراق التجارية المودعة لدى البنوك.

١٨ - أرباح مبيعات مؤجلة

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	إيجار تمويلي - أرباح مبيعات مؤجلة (إيضاح ٢٨)
٤٢٨,٥٧٩,٩٦٤	٥٦٤,٥٢٩,٠٣٣	
٤٢٨,٥٧٩,٩٦٤	٥٦٤,٥٢٩,٠٣٣	

١٩ - مصروفات مستحقة و أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	مصروفات مستحقة تأمينات للغير مصلحة الضرائب - متنوعة مصروفات صيانة محصلة إيرادات إيجارية مؤجلة إتحادات الشاغلين الشركة الدولية للتأجير التمويلي (إنكوليس) أرصدة دائنة أخرى
٥,٨٦٧,٦٤٨	١٠,٩٦٤,٩٣٨	
٢٤,١٧٢,٠٠٩	١٧,٥٨٣,٣٩٤	
٢٣,٢٧٨,٨١٢	٦٦٨,٠٦٣	
٦,٩٨٦,٣٣٤	١٤,٠٨٨,٧٤٩	
١٣,٤٦٦,٢٢٠	١٣,٥٨٦,٤٤٣	
٨,٥٠٤,٥٦٨	٧,١٨٥,١٢٣	
٦٦,٧٣٣,٥٠٠	٥٣,٩٨٣,٥٠٠	
٣٧,٢٨٧,٥٠١	٨٤,٨٦٠,٧٥٩	
١٨٦,٢٩٦,٥٩٢	٢٠٢,٩٢٠,٩٦٩	
١,٥٧٥,٥٢٦	١٤٣,٠٠٤	فوائد مستحقة
١٨٧,٨٧٢,١١٨	٢٠٣,٠٦٣,٩٧٣	

تتمثل حركة الفوائد المستحقة خلال الفترة / العام كما يلي :

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	رصيد أول الفترة / العام مصروفات تمويلية مستحقة خلال الفترة / العام مصروفات تمويلية مدفوعة خلال الفترة / العام رصيد آخر الفترة / العام
١٨٢,٤٨٠	١,٥٧٥,٥٢٦	
٦٠,٣٦١,٥١٠	٦٧,٢٧٢,٤٧٨	
(٥٨,٩٦٨,٤٦٤)	(٦٨,٧٠٥,٠٠٠)	
١,٥٧٥,٥٢٦	١٤٣,٠٠٤	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

٢٠- رأس المال

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصري .

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠ جنيه مصري موزع على ٩٣٧٥٠٠٠٠ سهم قيمة 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 ٣٧٢١٩٩٨ سهم بإجمالي مبلغ ١٩,٠٥٣,٥٠٦ جنيه مصري وتخفيض رأس المال المصدر بالقيمة الاسمية لتلك الأسهم والبالغة ١٨,٦٠٩,٩٩٠ جنيه مصري ليصبح إجمالي رأس المال المصدر بمبلغ ٤٥٠,١٤٠,٠١٠ جنيه مصري موزع على ٩٠٠٢٨٠٠٢ سهم وتم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ١٩ مايو ٢٠١٤ .

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي :

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

٢١- احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (٢,٥٥٢,٩٤٦) ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (٥,١٢٢,٣٤٩) ٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة .

٢٣- قروض طويلة الأجل

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد القروض
٥,٧٢٧,٣٤٥	٤,٩٦٢,٤٦١	بخصم:
(٧٦٤,٨٨٤)	(٨٠٦,٢٢٣)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٤,٩٦٢,٤٦١	٤,١٥٦,٢٣٨	

يتمثل رصيد القروض الممنوحة للشركة من بنك الاستثمار القومي بدون ضمان وبفائدة سنوية تتراوح ما بين ٤% - ٦% هذا ويتم سداد أقساط تلك القروض خلال مدة تتراوح من سنة إلى ٢٨ سنة تبدأ من عام ١٩٩٩ وتنتهى فى عام ٢٠٢٦ . وبلغ إجمالي رصيد القروض في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ مبلغ ٤,٩٦٢,٤٦١ جنيه مصري (مبلغ ٥,٧٢٧,٣٤٥ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

٢٤- مستحق إلى طرف ذو علاقة - طويل الأجل

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥	٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥
<u>٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥</u>	<u>٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥</u>

هشام علي شكري حافظ

٢٥- مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضريبة الدخل

٢٠١٦/٩/٣٠	٢٠١٧/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠,٦٠٨,٢٠٩	١٣,٥٤٣,٥٨٧
(٥,٠٥٨,٦٩٠)	(١٦,٦٨٤,٩٤٢)
<u>١٥,٥٤٩,٥١٩</u>	<u>(٣,١٤١,٣٥٥)</u>

ضريبة الدخل الجارية
ضريبة الدخل المؤجلة - (أصل)

ضريبة الدخل المؤجلة

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٧,٦٠٢,٩٥٤	٤٨,٣١١,٥٣٤
٧١٠,٦٣٤	(١٦,٦٨٤,٩٤٢)
(٢,٠٥٤)	-
<u>٤٨,٣١١,٥٣٤</u>	<u>٣١,٦٢٦,٥٩٢</u>

رصيد أول الفترة / العام - التزام
ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - (أصل) / التزام
تسويات

رصيد آخر الفترة / العام - التزام

٢٦- إيرادات النشاط

٢٠١٦/٩/٣٠	٢٠١٧/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٨٩,٥٢٤,٦٢٨	٥١٦,٠٣٩,٩٦٢
٧٦١,٣٨٩	٥,٧٩٢,٠٧٤
٣٦٦٧٥,٧٦٤	٥٢,٦٦٨,٦٠٧
٤١٦,٣٧٠,٤٣٠	٥٢٤,٦٥٢,٣٨٧
٥,٨٦٦,٤٤٥	٦,٧٣٧,٢١٠
(٨٣,٣٥٨,٤٠٨)	(٢١٧,٨١٥,٢٧٣)
<u>٧٦٥,٨٤٠,٢٤٨</u>	<u>٨٨٨,٠٧٤,٩٦٧</u>

مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
إيرادات تشغيل الجراج
إيراد إيجارات استثمارات عقارية
نشاط المقاولات و محاجر الزلط و محطات الخلط
فوائد أقساط مؤجلة
أرباح المبيعات المؤجلة (إيضاح ٢٨)

٢٧- تكلفة النشاط

٢٠١٦/٩/٣٠	٢٠١٧/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
١٦١,٥٥٦,٧٧٧	٢٠٨,٩٠٦,٤٦٠
٣٢٩,٥٥٦	٢,٧٠٠,٩٤٧
٣٥٠,٥٧١,٤٨٠	٤٥٧,٠٤٩,٤٥٥
<u>٥١٢,٤٥٧,٨١٣</u>	<u>٦٦٨,٦٥٦,٨٦٢</u>

تكلفة مشروعات مباحة
مصرفات تشغيل الجراج
تكلفة مبيعات نشاط المقاولات

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

٢٨ - 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 بحي 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 وثمانمائة وستون جنيه مصري لا غير)	الإجمالي

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 .

٢٨ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

أولاً : شركة القاهرة للإسكان و التعمير (تابع)

** 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 علي 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 تلاقى 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 مبلغ 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 وثلثمائة 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 وثلثمائة ألف جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٦/٨/٢٠ حتى ٢٠١٧/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,٣٢٤,٦٤٣ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٦/١١/٢٠ حتى ٢٠١٧/٨/٢٠ .

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

٢٨ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

أولاً : شركة القاهرة للإسكان و التعمير (تابع)

ملحق العقد الثاني :

- 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 عقد بيع مع إعادة استئجار بيانه كالتالي :

* العقد الأول

بتاريخ ٢٩ نوفمبر ٢٠١٥ قامت الشركة ببيع عدد ١٨ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إستثمار 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.

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

يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة .

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

* العقد الأول

بتاريخ فبراير ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٢ وحدة 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 (إيضاح ٢٢) يتم استهلاكها علي مدة العقد (٥ سنوات). كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٥٨,٧٧٠,٠٢٢ 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.

** العقد الثاني

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

٢٨ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

أولاً : شركة القاهرة للإسكان و التعمير (تابع)

*** العقد الثالث

بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٣٢ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان و تعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ١٠٤١٠ م^٢ لشركات التعمير للتأجير التمويلي (الأولي) و التوفيق للتأجير التمويلي و العربي الإفريقي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٤٦٢,١٣٠,٠٠٠ جنيه مصري محققه أرباح بمبلغ ٢٤٩,٥٤١,٢٥١ جنيه مصري يتم استهلاكها علي مدة العقد (٧ سنوات). كما قامت الشركة بإعادة استنجاز الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ٧٥١,٧٤٨,٠٠٥ جنيه مصري تدفع بواقع ١٣٧,٥٢٤,٩٤٣ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد و باقي القيمة تدفع علي أقساط ربع سنويه بواقع ٢٨ قسط قيمة كل منها ٢١,٩٣٦,٥٣٨ جنيه مصري.

**** العقد الرابع

بتاريخ ١٢ ديسمبر ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٩ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان و تعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ١١٤٩ م^٢ لشركتي جلوبال ليس للتأجير التمويلي و العربي الإفريقي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٥٧,٤٨٠,٠٠٠ جنيه مصري محققه أرباح بمبلغ ٣٤,٠١٣,٨٦٥ جنيه مصري يتم استهلاكها علي مدة العقد (٧ سنوات). كما قامت الشركة بإعادة استنجاز الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ٩٢,٨٦٢,٦٥٦ جنيه مصري تدفع بواقع ١٧,٨٢٢,٩٩٢ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد و باقي القيمة تدفع علي أقساط ربع سنويه بواقع ٢٨ قسط قيمة كل منها ٢,٦٧٩,٩٨٨ جنيه مصري.

ويحق للمستأجر شراء الوحدات المؤجرة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ٤ جنيه مصري لا غير.
يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة .

و خلال الفترة قامت الشركة بإبرام عقود بيع مع إعادة استنجاز بيانها كالتالي :

* العقد الأول

بتاريخ ١٢ يناير ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع عدد ٢ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان و تعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٦٦٤ م^٢ لشركة التعمير للتمويل العقاري وذلك بمبلغ ٣٤,٢٦٨,٠٠٠ جنيه مصري محققه أرباح بمبلغ ٢٠,٧٠٧,٩٩٧ جنيه مصري يتم استهلاكها علي مدة العقد (٧ سنوات). كما قامت الشركة بإعادة استنجاز الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ٦١,٣٥٣,٣٨٢ جنيه مصري تدفع بواقع ٣,٤٢٦,٨٠٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد و باقي القيمة تدفع علي أقساط ربع سنويه بواقع ٢٨ قسط قيمة كل منها ٢,٠٦٨,٨٠٦ جنيه مصري.

** العقد الثاني

بتاريخ ١٢ فبراير ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع ٥ قطع أراضي (بند مشروعات إسكان و تعمير) بمحافظة الإسكندرية بإجمالي مساحه ٢٢١٤ م^٢ لشركة جي بي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٣٦,٢٦٠,٦١٢ جنيه مصري محققه أرباح بمبلغ ١٢٥,٠٣٨,٦٨٢ جنيه مصري يتم استهلاكها علي مدة العقد (٧ سنوات). كما قامت الشركة بإعادة استنجاز قطع الأراضي بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ٢١٤,٢٦٢,٢٣٦ جنيه مصري تدفع بواقع ٤٦,٢٦٠,٦١٢ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد و باقي القيمة تدفع علي أقساط ربع سنويه بواقع ٢٨ قسط قيمة كل منها ٦,٠٠٠,٠٥٨ جنيه مصري.

٢٨ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

أولاً : شركة القاهرة للإسكان و التعمير (تابع)

** العقد الثالث

بتاريخ ١٢ ابريل ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع عدد ٧ وحدات من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان وتعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٢٠٩٧ م^٢ لشركة العربي الأفريقي الدولي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٧٨,٩٨٢,٥٠٠ جنيه مصري محققه أرباح بمبلغ ٣٦,٥٨٥,٩٨١ جنيه مصري يتم استهلاكها علي مدة العقد (٧ سنوات). كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٤٧,٥٧٩,٥٤٨ جنيه مصري تدفع بواقع ٣,٩٨٢,٥٠٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد و باقي القيمة تدفع علي أقساط ربع سنويه بواقع ٢٨ قسط قيمة كل منها ٥,١٢٨,٤٦٦ جنيه مصري.

** العقد الرابع

بتاريخ ١٢ ابريل ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع عدد ١٢ وحدات من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان وتعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٢٦١٩ م^٢ لشركة العربي الأفريقي الدولي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٨٨,٥٧٩,٥٠٠ جنيه مصري محققه أرباح بمبلغ ٣٥,٦٤٧,٣٤١ جنيه مصري يتم استهلاكها علي مدة العقد (٣,٧٥ سنوات). كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٢٥,٦١٦,٠٤٨ جنيه مصري تدفع بواقع ٧,١٣٠,٦٨٨ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد و باقي القيمة تدفع علي أقساط ربع سنويه بواقع ١٥ قسط قيمة كل منها ٧,٨٩٩,٠٢٤ جنيه مصري.

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

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

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

الأصول المستأجرة
١٠ سيارة نيسان بيك أب ، ٤ سيارات ميكروباص 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
مدة العقد
قيمة المال المؤجر
ثمن الشراء في نهاية
عقد الإيجار
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 الكريدور لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

٢٨ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

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

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

الأصول المستأجرة
حفار كوماتسو ياباني ، موتور جريدر كتريلر موديل ٢٠٠٦ ، ٤
لودر كتريلر ، لودر كوماتسو ، ٢ هراس تربة ١٢ طن ،
ونش شوكة ديزل موديل ٢٠٠٨

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

قيمة المال المؤجر
١٤,٩١٠,٨٣٩ جنيه مصري لا غير

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

تغيير سعر الفائدة
ومن المتفق عليه بين الطرفين أن 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 .

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

الأصول المستأجرة
٣ خلاطة اسمنت / مضخة خرسانة / محطة خلط خرسانة متنقلة /
٤ شاحنة خلط اسمنت / بلدوزر كاتربلر ٩ D / شاحنة خلط سينو
/ مضخة خرسانة شيفنج .

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

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

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

تغيير سعر الفائدة
ومن المتفق عليه بين الطرفين أن 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 .

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

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

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

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

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

تغيير سعر الفائدة
ومن المتفق عليه بين الطرفين أن 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 .

٢٨ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

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

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

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

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

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

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

تغيير سعر الفائدة ومن المتفق عليه بين الطرفين أن 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.

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

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

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

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

الدفعة المقدمة بلغت قيمة الدفعة المقدمة ٥٤٦,٦٨٠ يتم استهلاكها علي ٢٠ قسط

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 الكريدور لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان.

بلغت إجمالي الأرباح المستحقة خلال الفترة عن إجمالي عقود التأجير التمويلي مبلغ ٩٠,٦٠٧,١٦٢ جنيه مصري (٥٣,٦٥٩,١٤٤ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٦) وأصبح رصيد الأرباح المؤجلة مبلغ ٥٦٤,٥٢٩,٠٣٣ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (٤٢٨,٥٧٩,٩٦٤ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) (إيضاح ١٨).

وبلغ إجمالي مصروفات الإيجار التمويلي عن إجمالي عقود التأجير التمويلي والمحمل علي قائمة الأرباح أو الخسائر عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ مبلغ ٢٨٦,٠١٦,٣٠٣ جنيه مصري (٢٠٥,٤٣٩,٩٢٢ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٦).

وبلغ إجمالي إيجار عقود تأجير تمويلي - دفعات مقدمة عن إجمالي عقود التأجير التمويلي مبلغ ٣٢٦,٩١٣,٦٦٥ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (٣٢١,٠٢٢,٢١٨ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) (إيضاح ١٣).

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

٢٩- التزامات محتملة

خطابات الضمان

بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من قبل البنوك لصالح أطراف ثالثة في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ مبلغ ١٦٢,٤٠٨,٦٤٤ جنيه مصري، في حين بلغ الغطاء النقدي لهذه الخطابات ٧,٠٥١,٨٨٣ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مبلغ ٧,٠٤٤,٦٢٠ جنيه مصري) (إيضاح ١٣) ومقابل ودائع مبلغ ٤٥,٣٣٣,١٣٧ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مبلغ ٧٥,٢٩٥,٨٠٥ جنيه مصري) (إيضاح ١٥) على النحو التالي:

المبلغ بالعملة	المعادل جنيه مصري	الغطاء النقدي جنيه مصري	مقابل ودائع جنيه مصري
١٣٦,١١٩,٢٧٣	١٣٦,١١٩,٢٧٣	٦٩٢,٨٨٨	٢٧,٣٥٦,٤٧٤
٥,٢٧١,٩٨٧	٢٤,٨٩١,١٦٣	٦,٣٤٦,٧٤٩	١٧,٨٤٨,٧٩٠
٧٨,٩٦٨	١,٣٩٨,٢٠٨	١٢,٢٤٦	١٢٧,٨٧٣
	١٦٢,٤٠٨,٦٤٤	٧,٠٥١,٨٨٣	٤٥,٣٣٣,١٣٧

٣٠- الموقف الضريبي

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) وكذلك الشركات التابعة لها تخضع لضريبة الدخل وقد تم احتساب ضريبة الدخل لكل شركة على حده ويمثل رصيد ضريبة الدخل الظاهر في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة مجموع ضرائب الدخل عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ .

٣١- دعاوى ومنازعات قضائية

- بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ في ١٩٧٠/٣/١ قامت الشركة بشراء قطعة أرض فضاء من إدارة الأموال العامة التي آلت إلي الدولة وقامت بإنشاء عقار على هذه الأرض مكون من جراج وإحدى عشر دوراً متكرراً خلال الأعوام من ١٩٨٠ حتى ١٩٨١ ، وتم بيع الأدوار من 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 حائزها، 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 فإذ أى تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشترو تلك الأدوار.

٣١ - دعاوى ومنازعات قضائية (تابع)

- وبتاريخ ٢٠٠٨/٦/٣٠ حكمت المحكمة لصالح المدعى وعدم نفاذ عقود البيع الإبتدائية الصادرة من الشركة في مواجهة المدعى عن الأدوار الأربعة من الثاني وحتى الخامس وقد استأنفت الشركة هذا الحكم وحكمت المحكمة الإستئنافية بجلسة ٢٠٠٩/٦/٢٣ برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وقد تم الطعن على حكم الإستئناف المشار إليه بمحكمة النقض ولم يتم تحديد جلسة لنظر الطعن حتى تاريخه.
- أما دعاوى الطرد المقامة من المدعى ضد مشترى الدورين الأرضي والأول فما زالت متداولة أمام محكمة استئناف القاهرة ولم يتم الفصل فيها بحكم نهائي حتى تاريخه ولم تقام دعوى قضائية ضد الشركة حتى تاريخه.
- وترى إدارة الشركة ومستشاريها القانونيين الخارجيين بأنه حتى الآن لا توجد دعاوى قضائية مرفوعة ضد الشركة عن طريق مشترى تلك الأدوار وأنه من غير المعلوم في الوقت الحالي ما قد يسفر عنه نتيجة هذا النزاع من تعويضات كضمان استحقاق مقرر على الشركة كبائعة 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.

٣٢ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة فى الأصول والالتزامات المالية ، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر وعملاء ومستحق من أطراف ذات علاقة وبعض المتحصلات الأخرى ، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة بنوك - تسهيلات ائتمانية ، موردين ومقاولو مشروعات ومستحق إلى أطراف ذات علاقة ، الجزء المتداول من القروض ودائنو شراء ارضى ، عملاء دفعات مقدمة وبعض المدفوعات الأخرى .

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

القيمة العادلة للأدوات المالية

طبقاً لأسس التقييم المتبعة فى تقييم أصول والالتزامات الشركة الواردة بالإيضاح (٣) فإن القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف إختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية فى 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 فى التغيرات فى سعر الصرف الذى يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية.

٣٢ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في عدم التزام أحد أطراف الأداة المالية من الوفاء بالتزاماته، الأمر الذي ينتج عنه تحمل الطرف الآخر لخسائر مالية. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على أرصدها لدى البنوك والعملاء وبعض الأصول الأخرى كما هو موضح في الميزانية.

تسعى الشركة لتقليل المخاطر الائتمانية فيما يتعلق بالودائع البنكية عن طريق التعامل من بنوك حسنة السمعة ووضع حدود ائتمانية للعملاء ومراقبة أرصدة المديونية القائمة فيما يتعلق بالعملاء.

خطر السيولة

إن غرض الشركة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة خلال استخدام الأرباح المرحلة وأرصدة الشركة لدى 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 تغييرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

٣٣ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

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

اضمحلال أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

يتم عمل تقدير لأرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى القابلة للتحويل عندما يكون 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 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 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.

٣٣ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تابع)

الأعمار الإنتاجية للآلات 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 علي مخصص ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة في هذه الفترات.