

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة القاهرة للإسكان و التعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس 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
٨ - ٣٧	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

تليفون: +٢٠٢ ٢٧٢٦ ٠٣٦٠
فاكس: +٢٠٢ ٢٧٢٦ ٠١٠٠
Cairo.office@eg.ey.com
ey.com/mena

المتخصصون للمحاسبة والمراجعة
رابع، عمارة إيليتي، تاج المين والكلاب
صندوق بريد ٢٠ القطامية
برج راما
الطريق الدائري، قطعة رقم ١٠
القطامية، القاهرة، مصر

EY
نبني 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 ٢٠١٧ وكذا القوائم المجمعة للأرباح أو الخسائر 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 المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتنحصر 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. ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدى رأي مراجعة على هذه القوائم المالية.

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 ٣١ مارس ٢٠١٧ وعن أداؤها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في : ١٧ مايو ٢٠١٧



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 ٣١ مارس ٢٠١٧

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الأصول
			أصول غير متداولة
			أصول ثابتة
٥٨,٧٥٤,٢٢٣	٥٣,١٢٨,١٥٥	(٤)	استثمارات عقارية
١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	(٥)	مشروعات تحت التنفيذ
٢,١٤٥,٢٢٨	٢,١٨٩,٩٩٢	(٦)	استثمارات في شركات شقيقة
٣٢١,٣٥١,٥٥٩	٣٢٢,٨٦٧,٦٦٥	(٧)	استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤		الشهرة
٣,٧٥٧,٩٧٩	٣,٧٥٧,٩٧٩	(٨)	إجمالي أصول غير متداولة
٥٤٨,٨٦٦,٧٨٦	٥٤٤,٨٠١,٥٨٨		أصول متداولة
			مشروعات الإسكان والتعمير
٤٦٤,٠٣٠,٤٩١	٤٥٧,٤٩٨,٤٨٣	(٩)	مخزون
٣٥,٩٢٨,٦٦٣	٣٤,٢٧٤,٠٩٣	(١٠)	عملاء
٧٤٢,٢٠١,٠٣٣	٩٠٧,٨٩٩,١٩٥	(١١)	مستحق من أطراف ذات علاقة
١,١٠٨,٧٩٨,١٩٠	١,١٠٩,١٧٣,٩٣٤	(١٢)	مصروفات مدفوعة مقدماً ومتحصلات أخرى
٤٤٩,٤٣٦,٢٠٨	٤٧٤,٨٥٠,٣٧٢	(١٣)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٧,٨٢٢,٣٨٦	٥,٥٢١,١٤٦	(١٤)	تقديرة بالصندوق ولدى البنوك
٧٤٦,٢٩١,٤٥٦	٧٣٥,٣٠٨,١٢٣	(١٥)	إجمالي أصول متداولة
٣,٥٥٤,٥٠٨,٤٢٧	٣,٧٢٤,٥٢٥,٣٤٦		إجمالي الأصول
٤,١٠٣,٣٧٥,٢١٣	٤,٢٦٩,٣٢٦,٩٣٤		
			حقوق الملكية و الإلتزامات
			حقوق الملكية
			رأس المال المصدر والمدفوع
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	(٢٠)	احتياطي قانوني
٢٨,٦٢٩,٩٨٥	٣١,٨٥٥,٢٦١		احتياطي عام
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(٢١)	احتياطي رأسمالي
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(٢٢)	فروق ترجمة قوائم مالية
(٧,٥٣٨,١٩٢)	(٤,٣٨٩,٦٥٥)		أرباح مرحلة
٣٢٦,٨٣٦,٧٠٤	٥٤٥,٥٥٢,٨٢٤		أرباح الفترة / العام
٢٢١,٩٤١,٣٩٦	١٣,٠٧٢,٣٦٣		إجمالي حقوق مساهمي الشركة القابضة
١,٠٢٨,٦٨٥,١٩٨	١,٠٤٤,٩٠٦,٠٩٨		حقوق الأقلية
٦٢٤,١٩٤,٦٠٥	٦٣٨,٢١٥,٣٣٢		إجمالي حقوق الملكية
١,٦٥٢,٨٧٩,٨٠٣	١,٦٨٣,١٢١,٤٣٠		التزامات غير متداولة
			قروض طويلة الأجل
٤,٩٦٢,٤٦١	٤,٩٦٢,٤٦١	(٢٣)	مستحق إلى طرف ذو علاقة - طويل الأجل
٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥	٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥	(٢٤)	التزامات ضريبية مؤجلة
٤٨,٣١١,٥٣٤	٤٧,٩٢٩,٣٧٢	(٢٥)	إجمالي التزامات غير متداولة
٦٥٨,٩٣٤,٥٨٠	٦٥٨,٥٥٢,٤١٨		التزامات متداولة
			مخصصات
٤,٩٩٧,٨٠٤	٤,٩٩٧,٨٠٤	(١٦)	بنوك تسهيلات ائتمانية
٦٨٧,٦٣٩,٢٠٨	٨٣٨,٢١٢,١٨١	(١٧)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٧٦٤,٨٨٤	٧٦٤,٨٨٤	(٢٣)	موردون ومقاولو مشروعات
١٣٦,٨٦٩,٨٤٢	١٦٠,٥٤٩,٣٨٥		عملاء - دفعات مقدمة
١٦٥,٤٤٥,٥٨١	١٤٦,٨٩٤,٣٦٢		أرباح مبيعات مؤجلة
٤٢٨,٥٧٩,٩٦٤	٥٥٢,٧٩١,٣٩٩	(١٨)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٨٤,٤٢٢,٣١٦	١٢,٤١٣,٨١٣	(١٢ب)	مصروفات مستحقة ومدفوعات أخرى
١٨٧,٨٧٢,١١٨	٢٠٦,٠٦٠,١٤٥	(١٩)	داننو توزيعات
٤,٩٦٩,١١٣	٤,٩٦٩,١١٣		إجمالي التزامات متداولة
١,٧٩١,٥٦٠,٨٣٠	١,٩٢٧,٦٥٣,٠٨٦		إجمالي الإلتزامات
٢,٤٥٠,٤٩٥,٤١٠	٢,٥٨٦,٢٠٥,٥٠٤		إجمالي حقوق الملكية و الإلتزامات
٤,١٠٣,٣٧٥,٢١٣	٤,٢٦٩,٣٢٦,٩٣٤		

رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد الطيب

مدير الإدارة المالية والإدارية

ليلى 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 الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧

٢٠١٦ مارس ٣١	٢٠١٧ مارس ٣١	إيضاح	
جنيه مصري ٣٥٧,٦٠١,٩٥٦	جنيه مصري ٤١٣,٣١٣,٤٢٣	(٢٦)	إيرادات النشاط
(٢٣٥,٠٦٤,٢٨٦)	(٢٨٠,٦٠١,٢٨١)	(٢٧)	يخصم : تكلفة النشاط
١٢٢,٥٣٧,٦٧٠	١٣٢,٧١٢,١٤٢		مجموع ربح النشاط
(١٦,٠٤٣,٧٥٢)	(١٣,٧٤٧,١٣٠)		مصروفات عمومية وإدارية
-	(١٧٧,٥٩٥)	(١١)	الاضمحلال في قيمة العملاء
٨٩,٢٠٤	-	(١١)	رد الاضمحلال في قيمة العملاء
(٥٢٤,٨٠٧)	-		فوائد أقساط شراء أراضي
٥٧٢,١٨٢	(٧٠٥,١٩٨)		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢,٧٧٦	٢,٧٧٦		إيرادات اوراق مالية
(١,١٦١,٥٣٢)	(١,٢٨٨,٨٣٧)		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
١,٦٠٤,٥٥٩	١,٠٣٧,٦٧١		إيرادات تشغيل أخرى
١٠٧,٠٧٦,٣٠٠	١١٧,٨٣٣,٨٢٩		أرباح التشغيل
(١٣,٦٢٠,٧٢٨)	(١٥,٩١١,٦٩٤)		فوائد تمويلية
(٧١,٨٣١,٦٢٧)	(٩٩,٤٨٧,٣٧٢)	(٢٨)	مصروفات إيجار تمويلي
٣,٠١٢,٠٨٨	١,٥١٦,١٠٦	(٧)	حصة الشركة في أرباح شركات شقيقة
١٦,١٨٣,٧٧٠	٢١,٥٣٥,٢٤٤	(٢٨)	أرباح بيع مع إعادة استئجار تمويلي مستحقة خلال الفترة
١٢,٧٨١,٠٩٧	١٥,٢٤٠,٦٨٦		فوائد دائنة
-	(٥,١٤٨,٦٣٦)	(٤)	خسائر بيع أصول ثابتة
-	(١٩٩,٧٢٦)		فروق تقييم عملة
٤١٢,٣٨٩	٣,٦٨٤,٩٧١		إيرادات أخرى
٥٤,٠١٣,٢٨٩	٣٩,٠٦٣,٤٠٨		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(١١,٧٩٨,٩٦٢)	(٨,٨٩٨,٦٠٣)	(٢٥)	ضرائب الدخل
٤٢,٢١٤,٣٢٧	٣٠,١٦٤,٨٠٥		أرباح الفترة
١٢,٥٧٨,٢٢٧	١٣,٠٧٢,٣٦٣		توزع كالتالي :
٢٩,٦٣٦,١٠٠	١٧,٠٩٢,٤٤٢		الشركة القابضة
٤٢,٢١٤,٣٢٧	٣٠,١٦٤,٨٠٥		حقوق الأقلية
			أرباح الفترة

رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد الطيب

مدير الإدارة المالية والإدارية

إليي إسماعيل سيد

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمع
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧

٣١ مارس ٢٠١٦	٣١ مارس ٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصرى	
٤٢,٢١٤,٣٢٧	٣٠,١٦٤,٨٠٥	ارباح الفترة
-	٧٦,٨٢٢	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
<u>٤٢,٢١٤,٣٢٧</u>	<u>٣٠,٢٤١,٦٢٧</u>	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة
١٢,٥٧٨,٢٢٧	١٦,٢٢٠,٩٠٠	توزع كالتالي :
٢٩,٦٣٦,١٠٠	١٤,٠٢٠,٧٢٧	الشركة القابضة
<u>٤٢,٢١٤,٣٢٧</u>	<u>٣٠,٢٤١,٦٢٧</u>	حقوق الأقلية
		أرباح الفترة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المحصنة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧

	رأس المال	حظية مصري	احتياطي قانوني	حظية مصري	احتياطي عام	حظية مصري	احتياطي رسالي	حظية مصري	الفروق المحصنة لترجمة القوائم المالية	حظية مصري	أرباح مرحلة	حظية مصري	أرباح الفترة	حظية مصري	حقوق الأقلية	إجمالي حقوق مساهمي الشركة القائضة	إجمالي
رصيد ١ يناير ٢٠١٧	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	-	٢٨,٦٧٩,٩٨٥	-	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٧,٥٣٨,١٩٢	٣٢٦,٨٣٦,٧٠٤	٢٢٦,٩٤٦,٣٩٦	٢٢١,٩٤٦,٣٩٦	٢٢١,٩٤٦,٣٩٦	٢٢١,٩٤٦,٣٩٦	٢٢١,٩٤٦,٣٩٦	٢٢٤,١٩٤,٦٠٥	١,٠٢٨,٦٨٥,١٩٨	١,٦٥٢,٨٧٩,٨٠٣	
محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة	-	٣,٢٢٥,١٧٦	-	-	-	-	-	٢١٨,٧١٦,١٢٠	(٢٢١,٩٤٦,٣٩٦)	-	-	-	-	-	-	-	
أرباح الفترة	-	-	-	-	-	-	-	-	٣,١٤٨,٥٣٧	-	-	-	-	-	-	-	
رصيد ٣١ مارس ٢٠١٧	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	-	٣١,٨٥٥,٢٦١	-	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	(٤,٣٨٩,٦٥٥)	٥٥٥,٥٥٢,٨٧٤	١٣,٠٧٢,٣٦٣	١٣,٠٧٢,٣٦٣	١٣,٠٧٢,٣٦٣	١٣,٠٧٢,٣٦٣	١٣,٠٧٢,٣٦٣	١٧,٠٩٢,٤٤٢	١,٠٤٤,٩٠٦,٠٩٨	١,٦٨٣,١٢١,٤٣٠	
رصيد ١ يناير ٢٠١٦	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	-	٤,١٤٤,٨٨٤	-	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	-	٢٦٧,٦٤٦,١٣٧	٨٩,٠٧٣,٨٩٠	٩٣,٢١٨,٧٧٤	٩٣,٢١٨,٧٧٤	٩٣,٢١٨,٧٧٤	٩٣,٢١٨,٧٧٤	١٣,٠٧٢,٣٦٣	٨٣٩,١٦٥,٣١٧	١,٤٨٤,٧٥٩,٠٣٤	
محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة	-	٤,١٤٤,٨٨٤	-	-	-	-	-	٨٩,٠٧٣,٨٩٠	(٩٣,٢١٨,٧٧٤)	-	-	-	-	-	-	-	
أرباح الفترة	-	-	-	-	-	-	-	(٢,٣٥٧,٣٩١)	١٢,٥٧٨,٢٢٧	-	-	-	-	-	-	-	
رصيد ٣١ مارس ٢٠١٦	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	-	٢٨,٦٧٩,٩٨٥	-	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	-	٢٤٩,٣١٢,٣٣٦	١٢,٥٧٨,٢٢٧	١٢,٥٧٨,٢٢٧	١٢,٥٧٨,٢٢٧	١٢,٥٧٨,٢٢٧	١٢,٥٧٨,٢٢٧	١٦٥,١٥٦,١٠٤	٨٤٩,٣٨٦,١٥٣	١,٥١٤,٥٤٢,٢٥٧	

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 الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧

٢٠١٦/٣/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	إيضاح
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٥٤,٠١٣,٢٨٩	٣٩,٠٦٣,٤٠٨	
١,١٥٢,٨٦٦	٢,٠٢٦,٤٥٣	(٤)
-	١٧٧,٥٩٥	(١١)
(٨٩,٢٠٤)	-	(١١)
٥٢٤,٨٠٧	-	
-	٥,١٤٨,٦٣٦	(٤)
١٣,٦٢٥,٧٢٨	١٥,٩١١,٦٩٤	
(١٢,٧٨١,٠٩٧)	(١٥,٢٤٠,٦٨٦)	
(٥٧٢,١٨٢)	٧٠٥,١٩٨	
(٣,٠١٢,٠٨٨)	(١,٥١٦,١٠٦)	(٧)
٥٢,٨٥٧,١١٩	٤٦,٢٧٦,١٩٢	
٧٧,٨٩٠,٥٤٢	٦,٥٣٢,٠٠٨	
١,٥٩٤,٧٥٣	١,٦٥٤,٥٧٠	
(٧٨,٢٦٦,٢١٤)	(١٦٥,٨٧٥,٧٥٧)	(١١)
(٣٥,٠٠٤,٢٦٨)	(٣٧٥,٧٤٤)	(١٣)
(٩,٢٨٥,٥٤٠)	(٢٥,٠٩٤,٢٦٥)	(١٣)
-	١,٥٩٦,٠٤٢	
١٥,٦٢٢,٥٥٥	٣٣,٦٧٩,٥٤٣	
(٤٦,٤٧٤,٨٥٢)	(١٨,٥٥١,٢١٩)	
٦٧,١٦٧,٧٨٣	١٢٤,٢١١,٤٣٥	
(٢,٠٨٢,٥٢١)	(١٧٢,٠٠٨,٥٠٣)	
٤,٣٤٥,٩٣٥	٣١,٥٠٣,٧٩٥	(١٩)
(١٣,٥٢٩,٤٨٩)	(١٧,٢٤٢,٨٩٠)	(١٩)
(٢٥,٦٤٢,٦٣١)	(٢١,٢٦٠,٦٠٨)	
٩,١٩٢,١٧٢	(١٧٤,٩٦٠,١٣٠)	
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٦,٥٣٧,٢٨٥)	(٥,٩٠٥,٨٩٤)	(٤)
٧٧٨,٨٤٢	٤,٢٧١,٢٥٠	(٤)
(٢٥,٠٧٨)	(٤٤,٧٦٤)	
(٨,٥٠٠,٠٠٠)	-	(٧)
(٩,٩٨٧,٠٧٧)	(٤,٩٢٥,٨٩٤)	
١٢,٧٥٢,٠٢٣	١٤,٩٢٠,٧٨٧	(١٣)
(١١,٥١٨,٥٧٥)	٨,٣١٥,٤٨٥	
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
٣٥,٦٤٤,٣١٩	١٥٠,٥٧٢,٩٧٣	
(١,٣٣٥,٦٠٦)	-	
٤٩,٠٠٠	-	
(١٢,٤٣١,١٠٤)	-	
٢١,٩٢٦,٦٠٩	١٥٠,٥٧٢,٩٧٣	
١٩,٦٠٠,٢٠٦	(١٦,٠٧١,٦٧٢)	
(١,٤١٦,١٩٢)	١٦٢,٤٤٥	
١١٣,٣٣٦,٩٤٩	١٤٨,٦٧٤,٣٦٢	
١٣١,٥٢٠,٩٦٣	١٣٢,٧٦٥,١٣٥	(١٥)
		النقدية وما في حكمها :
٧٠٧,٦٨٦,٦٦٦	٧٣٥,٣٠٨,١٢٣	
(٥٧٦,١٦٥,٧٠٣)	(٦٠٢,٥٤٢,٩٨٨)	
١٣١,٥٢٠,٩٦٣	١٣٢,٧٦٥,١٣٥	(١٥)
		نقدية بالصندوق ولدى البنوك يخصم : ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٧

١ - نبذة عن الشركة

١-١ معلومات عن الشركة

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

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

٢-١ غرض الشركة

- مزاولة 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 .

٣-١ القيد ببورصة الأوراق المالية

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية .

٤-١ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المجمعة للشركة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٧ مايو ٢٠١٧ .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٧

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	اسم الشركة التابعة
٢٠١٧/٣/٣١	
%٩٦	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)
%٥٨,٤٣	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)
%٩٩,٩٦	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
%٩٩,٩٩	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)
%٣٢,٥	شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)
%٩٩,٩٨	شركة الميريلاند للاستثمار العقاري (ش.م.م)
%٩٩,٩٨	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
%٩٩,٩٨	شركة كايرو بروبيرتي ليمتيد (ش.ذ.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.

السياسات المحاسبية المطبقة هذه الفترة هي تلك المطبقة في العام السابق

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 .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٧

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 صافى ربح / خسارة الشركات التابعة المجمعة خلال الفترة / العام التي تعد عنها القوائم المالية.

ج- يتم تحديد حقوق الأقلية في صافى أصول الشركات التابعة المجمعة وتعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة الأم وتكون حقوق الأقلية في صافى الأصول من:

(١) مبلغ حقوق الأقلية في تاريخ التجميع الأصلي.

(٢) نصيب الأقلية 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 .

• 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.

• الشركة الأم و حقوق الأقلية / الحقوق 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 حصة حقوق الأقلية في الشركات التابعة بالقوائم المالية المجمعة فيما يلي :

النسبة	
%٤,٠٠	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.)
%٤١,٥٧	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.)
%٠,٠٤	شركة نمو للاستشارات (ش.م.)
%٠,٠١	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.)
%٦٧,٥٠	شركة الصعيد العامة للمقاولات و الاستثمار العقاري (ش.م.)
%٠,٠٢	شركة الميريلاند للاستثمار العقاري (ش.م.)
%٠,٠٢	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.)
%٠,٠٢	شركة كايرو وبرويرتي ليمتيد (ش.ذ.م.)

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٣ الاعتراف بالإيراد

- 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 .

يدرج 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 .

- 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 .

٤-٣ 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 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 .

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٤-٣ الاقتراض (تابع)

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. وتتمثل تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

٥-٣ ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري .

ضرائب الدخل الجارية

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

ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضرريبة 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 بضرريبة 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 .

٦-٣ 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 وأية 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.

٧-٣ 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 الأرباح أو الخسائر عند تحققها .

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٧-٣ الأصول الثابتة (تابع)

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في المكان والحالة التي يصبح عليها قادرا على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة ، ويتم حساب الإهلاك بإتباع 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 وانتقال	٥
عدد وأدوات	١٠ - ١٦,٦٦٧
أخشاب	٥,٢ - 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 أضحل. 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 .

٨-٣ مشروعات تحت التنفيذ

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

٩-٣ 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 الأصول المالية قد أضحل . ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد أضحل إذا ، وإذا فقط ، كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الاولي بالأصل واثر على التدفقات النقدية في المستقبل المقدره لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه .

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٩-٣ اضمحلال قيمة الأصول (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد اضمحل . وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية ، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل 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.

١٠-٣ 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 .

١١-٣ 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.

١٢-٣ 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 للإنفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام .

وفي حالة استخدام الخصم (القيمة الحالية)، يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الزمن بقائمة الأرباح أو الخسائر ضمن التكاليف التمويلية .

١٣-٣ التأمينات الإجتماعية

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

١٤-٣ 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 أو الخسائر.

- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولى .

- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ التي تحددت فيه القيمة العادلة .

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٥-٣ الالتزامات المحتملة و الأصول المحتملة

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

١٦-٣ 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.

١٧-٣ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية باتباع الطريقة الغير مباشرة .

١٨-٣ المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل ، المصروفات الإدارية والعمومية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر فى السنة المالية التى تحققت فيها تلك المصروفات .

١٩-٣ 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 الأرباح أو الخسائر . ويتم الاعتراف برد خسائر الإضمحلال فى الفترة التى حدث فيها .

٢٠-٣ الإستثمارات

الإستثمارات فى شركات شقيقة

الإستثمارات فى شركات شقيقة هي إستثمارات فى شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة فى 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 فى الشركة المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات التى تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذا مؤثرا.

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

إستثمارات فى سندات حكومية

يتم تقييم الإستثمارات فى سندات حكومية بالتكلفة وفى حالة وجود إنخفاض فى قيمتها يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الإضمحلال وتحمله على قائمة الأرباح أو الخسائر عن الفترة / العام لكل إستثمار على حدة .

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢٠-٣ الإستثمارات (تابع)

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 الاولي بالقيمة العادلة
من خلال الأرباح أو الخسائر .

عند الاعتراف الاولي ، 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 .

٢١-٣ 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 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 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 والمنتق عليها طبقاً للعقد و يتم إهلاكه على
مدار العمر الإنتاجي المتبقي المقدر له وفقاً للطرق و المعدلات التي يتبعها المستأجر
للأصول المماثلة.

٢٢-٣ البيع مع إعادة الاستئجار

قد يقوم المؤجر بتأجير مال إلى مستأجر و يكون هذا المال قد آلت ملكيته إلى المؤجر من
المستأجر بموجب عقد يتوقف 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 .

٢٣-٣ مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة)

مشروعات غير تامة

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

مشروعات تامة

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

وفى تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافى القيمة
البيعية أيهما أقل وتحميل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الإضمحلال عن التكلفة فى حالة
وجوده .

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢٤-٣ الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجب ٥% من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الإحتياطي ٥٠% من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الإحتياطي تعين العودة إلي الإقتطاع ويتم استخدامه بناء على قرار من الجمعية العمومية .

٢٥-٣ التقديرات المحاسبية

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

شركة القاهرة الإسكان والتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٧

٤ - أصول ثابتة

	التكلفة في		أراضي		مطلبي وإنشاءات		آلات ومعدات		أماكن مستأجرة		وسائل نقل ووسائل		معد وأثاث		إجمالي	
	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٦
الإجمالي	٨٨,٢٨٧,٥٩٧	٨٨,٢٨٧,٥٩٧	٧٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠	٩,٥٦٠,٦٨٠	٩,٥٦٠,٦٨٠	١٩,٧٦١,١٤١	١٩,٧٦١,١٤١	١,٢٢٥,٩٧٠	١,٢٢٥,٩٧٠	١٤,٦٧٤,٩٩٢	١٤,٦٧٤,٩٩٢	١٤,٠١٨,٧٥٩	١٤,٠١٨,٧٥٩	١٨,١٨٩,١٣٦	١٨,١٨٩,١٣٦
جنيته مصري	٥,٩٠٥,٨٩٤	٥,٩٠٥,٨٩٤	-	-	-	-	٣,١٧٩,٦٦١	٣,١٧٩,٦٦١	١,٢٩٣,٨٦٤	١,٢٩٣,٨٦٤	-	-	١٧٢,٨٦٣	١٧٢,٨٦٣	٧٢٤,٦٥٥	٧٢٤,٦٥٥
جنيته مصري	(١٢,٩٤٧,٤٠١)	(١٢,٩٤٧,٤٠١)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٩٤,٠٠٩)	(٩٤,٠٠٩)	(١٢,٩٤٧,٤٠١)	(١٢,٩٤٧,٤٠١)
جنيته مصري	٨١,١٢٥,٥٣١	٨١,١٢٥,٥٣١	٧٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠	٩,٥٦٠,٦٨٠	٩,٥٦٠,٦٨٠	٢٢,٩٤٠,٤٠٢	٢٢,٩٤٠,٤٠٢	٣,٠١٩,٨٣٤	٣,٠١٩,٨٣٤	١٤,٦٧٤,٩٩٢	١٤,٦٧٤,٩٩٢	١٤,٠٩٧,٦١٣	١٤,٠٩٧,٦١٣	٥,٩٢٦,٦٩٠	٥,٩٢٦,٦٩٠
جنيته مصري	١٢,٢٠٠	١٢,٢٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
جنيته مصري	١٠,٣٧٤,٧١٩	١٠,٣٧٤,٧١٩	٧٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠	٩,٥٦٠,٦٨٠	٩,٥٦٠,٦٨٠	١٩,٧٦١,١٤١	١٩,٧٦١,١٤١	١,٢٢٥,٩٧٠	١,٢٢٥,٩٧٠	١٤,٦٧٤,٩٩٢	١٤,٦٧٤,٩٩٢	١٤,٠١٨,٧٥٩	١٤,٠١٨,٧٥٩	١٨,١٨٩,١٣٦	١٨,١٨٩,١٣٦
جنيته مصري	٤٣٥,٢٥١	٤٣٥,٢٥١	-	-	-	-	٣,١٧٩,٦٦١	٣,١٧٩,٦٦١	١,٢٩٣,٨٦٤	١,٢٩٣,٨٦٤	-	-	١٧٢,٨٦٣	١٧٢,٨٦٣	٧٢٤,٦٥٥	٧٢٤,٦٥٥
جنيته مصري	(٣٦,٥٥٠)	(٣٦,٥٥٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٩٤,٠٠٩)	(٩٤,٠٠٩)	(١٢,٩٤٧,٤٠١)	(١٢,٩٤٧,٤٠١)
جنيته مصري	١٠,٧٧٨,٤٢٠	١٠,٧٧٨,٤٢٠	٧٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠	٩,٥٦٠,٦٨٠	٩,٥٦٠,٦٨٠	٢٢,٩٤٠,٤٠٢	٢٢,٩٤٠,٤٠٢	٣,٠١٩,٨٣٤	٣,٠١٩,٨٣٤	١٤,٦٧٤,٩٩٢	١٤,٦٧٤,٩٩٢	١٤,٠٩٧,٦١٣	١٤,٠٩٧,٦١٣	٥,٩٢٦,٦٩٠	٥,٩٢٦,٦٩٠
جنيته مصري	٣,٢٣٣,٧٤٩	٣,٢٣٣,٧٤٩	-	-	(٢,١٦٨,٠٠٦)	(٢,١٦٨,٠٠٦)	(٣٨٤,٩٤٧)	(٣٨٤,٩٤٧)	(٥٨٨,١٢٥)	(٥٨٨,١٢٥)	(٧,٠٦٢,٣٧٧)	(٧,٠٦٢,٣٧٧)	(٣,٤١٢,٦٢٩)	(٣,٤١٢,٦٢٩)	(٥,٢٢٧,٦٨٦)	(٥,٢٢٧,٦٨٦)
جنيته مصري	(٣٧٨١)	(٣٧٨١)	-	-	(٥٧,٩٣٤)	(٥٧,٩٣٤)	-	-	(٦١,٦١٠)	(٦١,٦١٠)	(١٧٨,٤٦٠)	(١٧٨,٤٦٠)	(٤٠٩,٤٧٥)	(٤٠٩,٤٧٥)	(٥٧٤,٨٩٦)	(٥٧٤,٨٩٦)
جنيته مصري	٢,٥٢٧,٥١٥	٢,٥٢٧,٥١٥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٢,٥٢٧,٥١٥	٢,٥٢٧,٥١٥
جنيته مصري	٢٤,٩٣٦	٢٤,٩٣٦	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٢٥,٨١٩	٢٥,٨١٩	-	-
جنيته مصري	(١٦,٦٥٦)	(١٦,٦٥٦)	-	-	(٢,٢٢٥,٩٤٠)	(٢,٢٢٥,٩٤٠)	(٨,١١٨,٤٧١)	(٨,١١٨,٤٧١)	(١٤,٨٢١,٩٣١)	(١٤,٨٢١,٩٣١)	(٧,٣٤٠,٨٣٧)	(٧,٣٤٠,٨٣٧)	(٣,٧٩٧,٦١٥)	(٣,٧٩٧,٦١٥)	(٢,٣٧٥,٠٦١)	(٢,٣٧٥,٠٦١)
جنيته مصري	٥,٤٤٨	٥,٤٤٨	-	-	٧,٣٣٤,٧٤٥	٧,٣٣٤,٧٤٥	١٤,٨٢١,٩٣١	١٤,٨٢١,٩٣١	٤,٣٧٠,٠٩٩	٤,٣٧٠,٠٩٩	٧,٣٣٤,١٥٥	٧,٣٣٤,١٥٥	٧,٣٣٤,١٥٥	٧,٣٣٤,١٥٥	٣,٦٩١,٣٧٩	٣,٦٩١,٣٧٩
جنيته مصري	٥٨,٧٥٤,٦٢٣	٥٨,٧٥٤,٦٢٣	٧٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠	٩,٥٦٠,٦٨٠	٩,٥٦٠,٦٨٠	٢٢,٩٤٠,٤٠٢	٢٢,٩٤٠,٤٠٢	٣,٠١٩,٨٣٤	٣,٠١٩,٨٣٤	١٤,٦٧٤,٩٩٢	١٤,٦٧٤,٩٩٢	١٤,٠٩٧,٦١٣	١٤,٠٩٧,٦١٣	١٢,٩٢١,٤٥٣	١٢,٩٢١,٤٥٣

- تشمل حركة بيع الأصول الثابتة في ٣١ مارس ٢٠١٧ على النحو التالي:

	الإجمالي		الميزانية		قائمة الأرباح أو الخسائر	
	٢٠١٧/٣/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	٢٠١٧/٣/٣١
جنيته مصري	٤,٢٧١,٢٥٠	٤,٢٧١,٢٥٠	٤,٢٧١,٢٥٠	٤,٢٧١,٢٥٠	٤,٢٧١,٢٥٠	٤,٢٧١,٢٥٠
جنيته مصري	(١٢,٩٤٧,٤٠١)	(١٢,٩٤٧,٤٠١)	(١,٧٣٢,١٤١)	(١,٧٣٢,١٤١)	(١,٦٥٥,٣٧٩)	(١,٦٥٥,٣٧٩)
جنيته مصري	٣,٥٢٧,٥١٥	٣,٥٢٧,٥١٥	٢,٥٢٧,١٧٣	٢,٥٢٧,١٧٣	٢,٥٢٧,١٧٣	٢,٥٢٧,١٧٣
جنيته مصري	(٩,٤١٩,٨٨٦)	(٩,٤١٩,٨٨٦)	(٢,٥١٤,٦٣٦)	(٢,٥١٤,٦٣٦)	(٢,٥١٤,٦٣٦)	(٢,٥١٤,٦٣٦)

لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.
لا توجد قود مفروضة على الموجودات من الأصول.
يتم تحميل إهلاك الفترة بقيمة الأرباح أو الخسائر و المركز المالي على النحو التالي:

١ يناير ٢٠١٧
٣١ مارس ٢٠١٧
٣١ ديسمبر ٢٠١٦

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٧

٥ - استثمارات عقارية

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣
١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣

أراضي

٦ - مشروعات تحت التنفيذ

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢,١٤٥,٢٢٨	٢,١٨٩,٩٩٢
٢,١٤٥,٢٢٨	٢,١٨٩,٩٩٢

مشروعات تحت التنفيذ

٧ - استثمارات في شركات شقيقة

رصيد ٣١ مارس ٢٠١٧	حصة نسبية في صافي (خسائر) أرباح الفترة	رصيد ١ يناير ٢٠١٧	حصة الشركة في الأرباح المرحلة	فروق تقييم من إعادة ترميز	تكلفة الشراء	نسبة المساهمة	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	%	
-	-	-	(٨٧,٥٠٠)	-	٨٧,٥٠٠	٣٥	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
٢٥,٥٩٥,٤٤١	(١,٥١٨,٧١٢)	٢٧,١١٤,١٥٣	(٩,٣٤٤,٧٦٨)	-	٣٦,٤٥٨,٩٢١	٦,٨٤	شركة الكابلات الكهربائية المصرية (ش.م.م)
٣٧,٠٣٢,٠٢٥	١,٧٤٥,٩٩٨	٣٥,٢٨٦,٠٢٧	٦,٥٥٨,٦٧٧	-	٢٨,٧٢٧,٣٥٠	٤,٤٧	شركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م)
٢٧,٠٧٤,٨٠٢	١,٢٩١,٨٠٢	٢٥,٧٨٣,٠٠٠	١٤,٠٢٤,٨٧٢	-	١١,٧٥٨,١٢٨	٧,٣١	شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)
٢٩,٩٢١	٤,٥٨٠	٢٥,٣٤١	٦,٩٩١	-	١٨,٣٥٠	٠,٠٣	شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق (يونيباك) (ش.م.م)
٥,٨١٢,٠٩٨	١٩,٢٧٥	٥,٧٩٢,٨٢٣	(٤٦٨,٧٦٠)	-	٦,٢٦١,٥٨٣	١,١٢	شركة العربية لمنتجات الألبان - أرب ديرى (ش.م.م)
١٢١,٠٣٠	٧٦٠	١٢٠,٢٧٠	٢٧٠	-	١٢٠,٠٠٠	٢,٢٨	شركة روية بلازا للاستثمار العقاري (ش.م.م)*
٨,٥٠٠,٠٠٠	-	٨,٥٠٠,٠٠٠	-	-	٨,٥٠٠,٠٠٠	١٧	صندوق المصريين للإستثمار العقاري (ش.م.م)**
٢١٨,٦٥١,٦٠٩	(٢٧,٥٩٧)	٢١٨,٦٢٩,٠١٢	(٥٨,٨٢٩)	١٤٥,٢٩٢,٤٧٦	٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٥١	شركة لوتس للفنادق والمنشآت (ش.م.م)***
٥٠,٧٣٩	-	٥٠,٧٣٩	٧,٣٢٠	-	٤٣,٤١٩	٠,٠٠١	شركة روية القابضة للاستثمارات (ش.م.م)****
٣٢٢,٨٦٧,٦٦٥	١,٥١٦,١٠٦	٣٢١,٣٥١,٥٥٩	١٠,٦٣٨,٢٧٣	١٤٥,٢٩٢,٤٧٦	١٦٥,٤٢٠,٨١٠		

وفيما يلي عرض لنسبة المساهمة في أصول ، التزامات ، حقوق الملكية ، إيرادات و صافي (خسائر) 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	٣٥,٦٣١	٤١٦	٢٤,٧١٠	١٢,١٤٥	(٨٠٩)	-	(٤٠٢)
شركة الكابلات الكهربائية المصرية	٦,٨٤	٣٣,٢٧٠	٢٩,٤٢٤	٢٨,٠٧٢	٤,٩٢٤	٢٩,٧٤٦	١٨,٤٦٠	(١,٥١٩)
شركة المتحدة للإسكان والتعمير	٤,٤٧	١,٣٦٨	١٨,٠٧٥	٤,٦٢٢	-	١٤,٨٢١	٢,٥٥٥	١,٧٤٦
شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	٧,٣١	١,٣٠٠	٥١,٠٣١	٣٢,٢٨٨	-	٢٠,٠٤٣	١٤,٦٧٦	١,٢٩٢
شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق (يونيباك)	٠,٠٣	١٢	٥٤	٣٦	٢	٢٨	٣٢	٥
شركة العربية لمنتجات الألبان - أرب ديرى	١,١٢	١,٣٧٤	٥,١٢٣	٥,٦٧١	٤١٠	٤٠٥	٢,٨٧٣	١٩
شركة روية بلازا للاستثمار العقاري	٢,٢٨	-	٧,٨٤٤	٧,٨٢٠	-	٢٤	-	١
شركة لوتس للفنادق والمنشآت	٥١	٥٣,١٩٤	١٠	٢٢	٣,٣٥٦	٤٩,٨٢٥	-	(٢٨)
شركة روية القابضة للاستثمارات	٠,٠٠١	١	١١٨	٢٢	٤٤	٥٢	-	-

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٧

٧ - استثمارات في شركات شقيقة (تابع)

- * 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 ٢٠١٦ تم تحويل الإستثمار في شركة لوتس للفنادق والمنتجات (شركة تابعة) إلي بند إستثمارات في شركات شقيقة نتيجة لفقد الشركة السيطرة علي الشركة المستثمر فيها وبقاء نفوذ مؤثر لها مما نتج عن ذلك فروق تقييم بمبلغ ١٤٦,١٨٢,٧٣٠ جنيه مصري.
- **** خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة 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.

٨ - الشهرة

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

تتمثل الشهرة البالغة ٣,٧٥٧,٩٧٩ جنيه مصري بالفرق بين تكلفة اقتناء عدد ١٢٢٦٨٤١٣٦ سهم من أسهم شركة الصعيد العامة للمقاولات و الاستثمار 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	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
٤٣٨,٢٥٧,٦٥٢	٤٤٤,٠٨٢,٩٨٥	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
٢٥,٧٧٢,٨٣٩	١٣,٤١٥,٤٩٨	
<u>٤٦٤,٠٣٠,٤٩١</u>	<u>٤٥٧,٤٩٨,٤٨٣</u>	

١٠ - مخزون

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	خامات رئيسية
٣٣,٥٧٢,٣٧٣	٣٠,٨٠٨,٢٤٢	وقود
٢٥٩,٤٤٢	١,٣٦٩,٢٥٥	قطع غيار
٢,٠٩٦,٨٤٨	٢,٠٩٦,٥٩٦	
<u>٣٥,٩٢٨,٦٦٣</u>	<u>٣٤,٢٧٤,٠٩٣</u>	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٧

١١ - عملاء

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٨٧,٩٤٩,٧٨٥	٥٣٠,١١٩,٩٠٤	عملاء - مشروعات إسكان و تعميم
٣٠,٥٧٥,٤٦٢	٤٣,٨٦٥,١٤٦	عملاء - إيجار
٢٧٨,٢٨٩,١٥٨	٣٩٠,٧٣٢,٣٥٩	عملاء - مقاولات و محاجر
(٤٧,٦٢٧,٢١٤)	(٤٩,٦٥٤,٤٦١)	يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء
٧٤٩,١٨٧,١٩١	٩١٥,٠٦٢,٩٤٨	
		يخصم:
(٦,٩٨٦,١٥٨)	(٧,١٦٣,٧٥٣)	اضمحلال في قيمة العملاء
٧٤٢,٢٠١,٠٣٣	٩٠٧,٨٩٩,١٩٥	

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

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(٦,٩١٩,١٥٨)	(٦,٩٨٦,١٥٨)	رصيد أول الفترة / العام
(١٥٦,٢٠٤)	(١٧٧,٥٩٥)	الاضمحلال في قيمة العملاء خلال الفترة / العام
٨٩,٢٠٤	-	رد الاضمحلال في قيمة العملاء خلال الفترة / العام
(٦,٩٨٦,١٥٨)	(٧,١٦٣,٧٥٣)	رصيد آخر الفترة / العام

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

١٢ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ/ مستحق من أطراف ذات علاقة

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٤,٦٩٣,٤٨٤	٣٤,٦٩٣,٤٨٤	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
١,٠٢٩,٦٦٠,٥٨٥	١,٠٢٩,٦٦٠,٥٨٥	شركة رؤية القابضة للاستثمارات (ش.م.م)
٤١,١٠٠,٠٠٠	٤١,١٠٠,٠٠٠	شركة رؤية بلازا للاستثمار العقاري (ش.م.م)
٣,٣٤٤,١٢١	٣,٣٤٤,١٢١	شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)
-	٣٧٥,٧٤٤	شركة العربية لمنتجات الالبان - أرب ديري (ش.م.م)
١,١٠٨,٧٩٨,١٩٠	١,١٠٩,١٧٣,٩٣٤	

ب/ مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٨٢,٦١٧,٣١٨	١٠,٦٠٨,٨١٥	شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (ش.م.م)
١,٨٠٤,٩٩٨	١,٨٠٤,٩٩٨	شركة بايونيرز كابيتال للاستشارات المالية (ش.م.م)
١٨٤,٤٢٢,٣١٦	١٢,٤١٣,٨١٣	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٧

١٣ - مصروفات مدفوعة مقدماً ومتحصلات أخرى

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مدفوعة مقدماً
٤٧,٣٣٥,٧١١	٤٨,١١٦,٠٢٠	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
٤,١٥٤,٠٥٦	٢,٢٢٧,٣٩١	تشويينات مقاولين
٢٢,٨٠١,٦٨٧	٢٢,٩١٧,١٢١	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
٨٧٥,٠٥٦	٨٧٥,٠٥٦	إيجارات عقود تأجير تمويلي - دفعات مقدمة (إيضاح ٢٨)
٣٢١,٠٢٢,٢١٨	٣٥١,٠٧٥,٤٤٩	سلف وعهد
٧٤,٩٤٠	١٠٨,٣٤٨	تأمينات لدى الغير
١,٠٥٢,٠٠٤	١,٣٧٢,٦٢٤	غطاء خطابات ضمان (إيضاح ٢٩)
٧,٠٤٤,٦٢٠	٤٣٠,٧٠٧	مصلحة الضرائب - متنوعة
٣٠,٥٢٤	١,٠٠٦,٠٠٧	مبالغ مدفوعة للعاملين تحت حساب توزيعات أرباح
٢٠,٦٠٤,٥٦٨	٢٢,٠٩٦,٦٦٨	إيرادات مستحقة
٦,٦٥٠,٠٠٠	٦,٦٥٠,٠٠٠	أرصدة مدينة أخرى
١٠,٧٦٥,٤٠٨	١٠,٦٢٩,٦٦٦	
٤٤٢,٤١٠,٧٩٢	٤٦٧,٥٠٥,٠٥٧	إيرادات فوائد مستحقة
٧,٢٠٢,٣٤٢	٧,٥٢٢,٢٤١	يخصم :
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)	اضمحلال في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى
٤٤٩,٤٣٦,٢٠٨	٤٧٤,٨٥٠,٣٧٢	

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

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام
٢,٣٣٧,٨٤٢	٧,٢٠٢,٣٤٢	إيرادات فوائد مستحقة خلال الفترة / العام
٥٩,٨٥١,٥٩٩	١٥,٢٤٠,٦٨٦	إيرادات فوائد محصلة خلال الفترة / العام
(٥٤,٩٨٧,٠٩٩)	(١٤,٩٢٠,٧٨٧)	رصيد آخر الفترة / العام
٧,٢٠٢,٣٤٢	٧,٥٢٢,٢٤١	

١٤ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	استثمارات مالية في أسهم
٦,٢٦٨,٥٤٧	٥,٥٢١,١٤٦	استثمارات مالية في وثائق استثمار
١,٥٥٣,٨٣٩	-	
٧,٨٢٢,٣٨٦	٥,٥٢١,١٤٦	

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٧

١٥ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٥٨,٨٣٦	١,٣٤٥,٠١٦	أ - عملة محلية
٦٩,١١٢,٦٣٢	٤٦,٣٠٨,٩٨٦	نقدية بالصندوق
٦٧٢,٥٥٢,٣٤١	٦٧٧,٩٧٤,٧٤٦	بنوك - حسابات جارية
٢٧٩,٩٨٧	-	ودائع لأجل*
٧٤٢,٢٠٣,٧٩٦	٧٢٥,٦٢٨,٧٤٨	شيكات تحت التحصيل
٧٨	١٠٦	ب - عملة أجنبية
٣,٩٥٤,٨٢٩	٩,٥٤٧,٩١٤	نقدية بالصندوق
١٣٢,٧٥٣	١٣١,٣٥٥	بنوك - حسابات جارية
٤,٠٨٧,٦٦٠	٩,٦٧٩,٣٧٥	ودائع لأجل*
٧٤٦,٢٩١,٤٥٦	٧٣٥,٣٠٨,١٢٣	إجمالي نقدية بالصندوق ولدى البنوك
(٥٩٧,٦١٧,٠٩٤)	(٦٠٢,٥٤٢,٩٨٨)	بخصم:
١٤٨,٦٧٤,٣٦٢	١٣٢,٧٦٥,١٣٥	ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر) *
		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).

١٦ - مخصصات

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٥٨٥,٤٢٧	٣,٥٨٥,٤٢٧	مخصص التزامات محتملة
١,٤١٢,٣٧٧	١,٤١٢,٣٧٧	مخصص مطالبات ومنازعات
٤,٩٩٧,٨٠٤	٤,٩٩٧,٨٠٤	

١٧ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٨٧,٦٣٩,٢٠٨	٨٣٨,٢١٢,١٨١	تسهيلات ائتمانية - عمله محلية
٦٨٧,٦٣٩,٢٠٨	٨٣٨,٢١٢,١٨١	

- 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	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٢٨,٥٧٩,٩٦٤	٥٥٢,٧٩١,٣٩٩	إيجار تمويلي - أرباح مبيعات مؤجلة (إيضاح ٢٨)
٤٢٨,٥٧٩,٩٦٤	٥٥٢,٧٩١,٣٩٩	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٧

١٩- مصروفات مستحقة ومدفوعات أخرى

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
٥,٨٦٧,٦٤٨	٢١,٤١٤,٤٩٢	تأمينات للغير
٢٤,١٧٢,٠٠٩	٢١,٠١١,١٧٤	مصلحة الضرائب - متنوعة
٢٣,٢٧٨,٨١٢	١٠,٤٣٥,٢٨٦	مصروفات صيانة محصلة
٦,٩٨٦,٣٣٤	٧,٨٤٤,٧٩١	إيرادات إيجارية مؤجلة
١٣,٤٦٦,٢٢٠	١٧,٠٢٦,٤٤٢	إتحادات الشاغلين
٨,٥٠٤,٥٦٨	٨,٢٢١,٧٩٨	الشركة الدولية للتأجير التمويلي (إنكوليس)
٦٦,٧٣٣,٥٠٠	٦٢,٤٨٣,٥٠٠	أرصدة دائنة أخرى
٣٧,٢٨٧,٥٠١	٥٧,٣٧٨,٣٣٢	
١٨٦,٢٩٦,٥٩٢	٢٠٥,٨١٥,٨١٥	فوائد مستحقة
١,٥٧٥,٥٢٦	٢٤٤,٣٣٠	
١٨٧,٨٧٢,١١٨	٢٠٦,٠٦٠,١٤٥	

تتمثل حركة الفوائد المستحقة خلال الفترة / العام كما يلي :

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام
١٨٢,٤٨٠	١,٥٧٥,٥٢٦	مصروفات تمويلية مستحقة خلال الفترة / العام
٦٠,٣٦١,٥١٠	١٥,٩١١,٦٩٤	مصروفات تمويلية مدفوعة خلال الفترة / العام
(٥٨,٩٦٨,٤٦٤)	(١٧,٢٤٢,٨٩٠)	رصيد آخر الفترة / العام
١,٥٧٥,٥٢٦	٢٤٤,٣٣٠	

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 ٩٣٧٥٠٠٠٠٠ 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	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	
جنيه مصري			
٣٠١,٧١١,٦٧٠	٦٠٣٤٢٣٣٤	٦٧,٠٣	شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - ش.م.م.
٤٥,٩٧٣,٢٣٥	٩١٩٤٦٤٧	١٠,٢١	شركة إيجي كاب للاستثمارات - ش.ذ.م.م.
٤٥,٠١٣,٢٥٠	٩٠٠٢٦٥٠	١٠,٠٠	شركة سمو للاستثمارات - ش.م.م.
٥٧,٤٤١,٨٥٥	١١٤٨٨٣٧١	١٢,٧٦	مساهمون آخرون
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٩٠٠٢٨٠٠٢	١٠٠	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٧

٢١- احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠١٧ (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 ٣١ مارس ٢٠١٧ (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	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد القروض
٥,٧٢٧,٣٤٥	٥,٧٢٧,٣٤٥	يخصم:
(٧٦٤,٨٨٤)	(٧٦٤,٨٨٤)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
<u>٤,٩٦٢,٤٦١</u>	<u>٤,٩٦٢,٤٦١</u>	

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 وتنتهي في عام ٢٠٢٦. وبلغ إجمالي رصيد القروض في ٣١ مارس ٢٠١٧ مبلغ ٥,٧٢٧,٣٤٥ جنيه مصري (مبلغ ٥,٧٢٧,٣٤٥ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦).

٢٤- مستحق إلى طرف ذو علاقة - طويل الأجل

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	هشام علي شكري حافظ
٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥	٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥	
<u>٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥</u>	<u>٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥</u>	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٧

٢٥- مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضريبة الدخل

٢٠١٦/٣/٣١	٢٠١٧/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١١,٣٥١,٥٥٤	٩,٢٨٠,٧٦٥
٤٤٧,٤٠٨	(٣٨٢,١٦٢)
<u>١١,٧٩٨,٩٦٢</u>	<u>٨,٨٩٨,٦٠٣</u>

ضريبة الدخل الجارية
ضريبة الدخل المؤجلة - التزام / (أصل)

ضريبة الدخل المؤجلة

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٧,٦٠٢,٩٥٤	٤٨,٣١١,٥٣٤
٧١٠,٦٣٤	(٣٨٢,١٦٢)
(٢,٠٥٤)	-
<u>٤٨,٣١١,٥٣٤</u>	<u>٤٧,٩٢٩,٣٧٢</u>

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

٢٦- إيرادات النشاط

٢٠١٦/٣/٣١	٢٠١٧/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٦٩,٧٨٧,٥٨٤	٣٢١,٥١٤,٧١١
١١٤,٧٠٥	١,٦٠٠,٨٥٥
٤,٧٤٤,٨٤٦	٢٢,٣٢٩,٧٥٨
١٦٤,٥١٩,٣١٧	٢١٢,١٥٦,٦٧٢
١,٧٩٣,٩١٢	١,٤٥٨,١٠٦
(٨٣,٣٥٨,٤٠٨)	(١٤٥,٧٤٦,٦٧٩)
<u>٣٥٧,٦٠١,٩٥٦</u>	<u>٤١٣,٣١٣,٤٢٣</u>

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

٢٧- تكلفة النشاط

٢٠١٦/٣/٣١	٢٠١٧/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١١٨,٦٧١,٠٩٣	٩٥,٤٨٤,٢٨٢
٨٥,٧٧٥	١,٠٠٤,٩٠٦
١١٦,٣٠٧,٤١٨	١٨٤,١١٢,٠٩٣
<u>٢٣٥,٠٦٤,٢٨٦</u>	<u>٢٨٠,٦٠١,٢٨١</u>

تكلفة مشروعات مباحة
مصروفات تشغيل الجراج
تكلفة مبيعات نشاط المقاولات

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس 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 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 وثمانمائة 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 وثلثمائة 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 وثلثمائة 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

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 للمبني 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 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 مئمنين معتمدين لدى البنك المركزي نظراً لحدوث بعض التعديلات والتشطيبات على المبنى المبيع مما أدى إلى زيادة قيمته . وحيث قد توافقت إدارة الطرفان على تعديل ثمن البيع ليبلغ ١٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري ليصبح إجمالي الأرباح غير المحققة بمبلغ ٧٦,٣٦٢,٦٠٠ 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 وقدرة 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 وقدرة 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 وقدرة 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 وقدرة 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 .

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الخامسة مبلغ وقدرة 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 وقدرة 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 ١ نوفمبر ٢٠١٥ قامت الشركة ببيع عدد ١٦ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إستثمار 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 الثاني

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 لشركة 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 ٣ جنيه مصري لا غير.

يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٧

٢٨ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

أولاً : شركة القاهرة للإسكان و التعمير (تابع)

و خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة بإبرام عقود بيع مع إعادة استئجار بيائها 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 (ايضاح 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.

*** 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 استئجار 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 استئجار 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 .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٧

٢٨ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

أولاً : شركة القاهرة للإسكان و التعمير (تابع)

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

* العقد الأول

بتاريخ ١٢ يناير ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع عدد ٢ وحده من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان وتعمير) 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 استئجار 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 وتعمير) 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 استئجار 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.

ويحق للمستأجر شراء المال المؤجر في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١ جنيه مصري لا غير.

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 كتربيلر ، 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	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٧

٢٨ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

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

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

الأصول المستأجرة ١٠ سيارة نيسان بيك أب ، ٤ سيارات ميكروباص ٧ راكب ،

٣ جولدن دراجون ، ٤سياره فيرنا ، سيارة ميتسويشي 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)

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 .

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 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

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)

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 .

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 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 .

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)

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

٣١ مارس ٢٠١٧

٢٨ - 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 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 واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)

عقد الإيجار

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

الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغيير

سعر العائد المربوط بمتوسط سعر الكريدور لدى البنك المركزي

المصري بالزيادة أو النقصان .

و - 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 ١.٢ 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 واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)

عقد الإيجار

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

الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغيير

سعر العائد المربوط بمتوسط سعر الكريدور لدى البنك المركزي

المصري بالزيادة أو النقصان.

بلغت إجمالي الأرباح المستحقة خلال الفترة عن إجمالي عقود التأجير التمويلي مبلغ ٢١,٥٣٥,٢٤٤ جنيه مصري (١٦,١٨٣,٧٧٠ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠١٦) وأصبح رصيد الأرباح المؤجلة مبلغ ٥٥٢,٧٩١,٣٩٩ جنيه مصري في ٣١ مارس 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 الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧ مبلغ ٩٩,٤٨٧,٣٧٢ جنيه مصري (٧١,٨٣١,٦٢٧ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠١٦) .

وبلغ إجمالي إيجار عقود تأجير تمويلي - دفعات مقدمة عن إجمالي عقود التأجير التمويلي مبلغ ٣٥١,٠٧٥,٤٤٩ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠١٧ (٢٠١٧,٠٢٢,٢١٨) ٣٢١ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) (إيضاح ١٣) .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٧

٢٩- التزامات محتملة

خطابات الضمان

بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من قبل البنوك لصالح أطراف ثالثة في ٣١ مارس ٢٠١٧ مبلغ ١٦٨,١٦٤,٧٦٢ جنيه مصري، في حين بلغ الغطاء النقدي لهذه الخطابات ٤٣٠,٧٠٧ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مبلغ ٧,٠٤٤,٦٢٠ جنيه مصري) (إيضاح ١٣) ومقابل ودائع مبلغ ٧٥,٧٩٨,٠٩٠ جنيه مصري في ٣١ مارس 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
١٤١,٢٨١,٥٦٩	١٤١,٢٨١,٥٦٩	٤٣٠,٧٠٧	٦١,٥٠٣,٢٥٤
٥,٢٧١,٩٨٧	٢٥,٥٦٩,٦٦٨	-	١٤,١٦٣,٤٨١
٧٢,٢١٨	١,٣١٣,٥٢٥	-	١٣١,٣٥٥
	<u>١٦٨,١٦٤,٧٦٢</u>	<u>٤٣٠,٧٠٧</u>	<u>٧٥,٧٩٨,٠٩٠</u>

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 الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس 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 علي 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.

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 مشتري 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 مشتري تلك الأدوار وأنه من غير المعروف 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 في الأصول والالتزامات المالية ، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدي 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 في تقييم أصول والالتزامات الشركة الواردة بالإيضاح (٣) فإن القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف إختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ الميزانية .

خطر سعر العائد

تقوم الشركة بمراقبة 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.

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 تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس 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 جوهري 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 وتحديد الشركة استناداً إلى معاملات مشابهة.

يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقار تحت الإنشاء بالرجوع إلي 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.