

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

شركة القاهرة للإسكان و التعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المستقلة  
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧

المحتويات

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

تليفون: +٢٠٢ ٢٧٧٢٦٠٢٦٠  
فاكس: +٢٠٢ ٢٧٧٢٦٠١٠٠  
Cairo.office@eg.ey.com  
ey.com/mena

المتضامنون للحاسبة والمراجعة  
راقب حويدة، إستنبول، تاج المن والكلاني  
صندوق بريد ٢٠ القطامية  
برج راما  
الطريق الدائري، قطعة رقم ١٠ أ  
القطامية، القاهرة، مصر

EY

نبني عالمنا  
أفضل للعمل

## تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

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

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المستقل المرفق لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ مارس ٢٠١٧ وكذا القوائم المستقلة 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 المستقلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة في ضوء فحصنا المحدود لها.

### نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة 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 المستقلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المستقل للشركة في ٣١ مارس ٢٠١٧ وعن أداؤها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

كما هو موضح بإيضاح (٥)، لدى الشركة استثمارات في شركات تابعة وقامت إدارة الشركة بإعداد قوائم مالية مجمعة في ٣١ مارس ٢٠١٧ وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية. ولتفهم أشمل للمركز المالي المجمع للشركة في ٣١ مارس ٢٠١٧ وكذا أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمع عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، فإن الأمر يتطلب الرجوع إلى القوائم المالية المجمع.

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 المستقل

في ٣١ مارس ٢٠١٧

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الأصول
			أصول غير متداولة
٥,٣٩٦,٩٥٢	٦,٩١٢,٧٧٦	(٣)	أصول ثابتة
١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	(٤)	استثمارات عقارية
١٨١,٩٧٩,٧٢٩	١٨١,٩٧٩,٧٢٩	(٥)	استثمارات في شركات تابعة و شقيقة
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤	(٦)	استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الإستحقاق
<u>٣٥٠,٢٣٤,٤٧٨</u>	<u>٣٥١,٧٥٠,٢٥٢</u>		إجمالي أصول غير متداولة
			أصول متداولة
٢٨٤,٤٢٤,٨٥٣	٢٥٩,٤٥٦,١٠٤	(٧)	مشروعات الإسكان والتعمير
٢١١,٨٤٨,٢٤٧	٢٨١,١٨٧,١٩٩	(٨)	عملاء
٤٣١,٨٤٨,٦٠٢	٤٨٦,١٧٥,٨٠٩	(٩)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٣٦٨,٩٦٦,٩٦٨	٤٠٦,٦٢٥,٨٧١	(١٠)	مصرفات مدفوعة مقدماً و متحصلات أخرى
٢٢,٥٣٣	٢٢,٣٦٢		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٥٥٦,٤٣٤,٣٦٩	٥٣٣,٤٣٥,٤٦٣	(١١)	تقديرة بالصندوق ولدى البنوك
<u>١,٨٥٣,٥٤٥,٥٧٢</u>	<u>١,٩٦٦,٩٠٢,٨٠٨</u>		إجمالي أصول متداولة
<u>٢,٢٠٣,٧٨٠,٠٥٠</u>	<u>٢,٣١٨,٦٥٣,٠٦٠</u>		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية و الإلتزامات
			حقوق الملكية
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	(١٦)	رأس المال المصدر والمنفوع
٢٨,٦٢٩,٩٨٥	٣١,٨٥٥,٢٦١		احتياطي قانوني
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(١٧)	احتياطي عام
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(١٨)	احتياطي رأسمالي
٢٨٥,٩٣١,٩٥٣	٣٤٧,٢١٢,١٩٥		أرباح مرحلة
٦٤,٥٠٥,٥١٨	٩,٢١٣,٦٥٥		أرباح الفترة / العام
٨٣٧,٨٨٢,٧٦١	٨٤٧,٠٩٦,٤١٦		إجمالي حقوق الملكية
			التزامات غير متداولة
٤,٩٦٢,٤٦١	٤,٩٦٢,٤٦١	(١٩)	قروض طويلة الأجل
٤٤,٩٨٥,٦٦٠	٤٤,٦٠٣,٤٩٨	(٢٠)	التزامات ضريبية مؤجلة
<u>٤٩,٩٤٨,١٢١</u>	<u>٤٩,٥٦٥,٩٥٩</u>		إجمالي التزامات غير متداولة
			التزامات متداولة
٤,٥٩٤,٤٩٨	٤,٥٩٤,٤٩٨	(٢٢)	مخصصات
٦٤١,٧١١,١١٧	٦٣٣,٤٣١,٦٩٨	(٢٣)	بنوك - تسهيلات ائتمانية
٧٦٤,٨٨٤	٧٦٤,٨٨٤	(٢٩)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٤٣,٦٨٢,٢٩٢	٤١,٠٩٥,٥٠٧		موردون ومقاولو مشروعات
-	٨,١٠٠,٠٠٠	(ب-٩)	مستحق إلي طرف ذو علاقة
٥١,١٨٤,٤٣٦	٨١٧,٠٥٠		عملاء - دفعات مقدمة
٤٢٨,٥٧٩,٩٦٤	٥٥٢,٧٩١,٣٩٩	(١٤)	أرباح مبيعات مؤجلة
١٢١,٨٦٦,٨٠٥	١٥٣,٩٥٣,٩٧٩	(١٥)	مصرفات مستحقة ومدفوعات أخرى
١٩,١٥٢,٠٦٤	٢٢,٠٢٨,٥٦٢	(٢٠)	مصلحة الضرائب - ضريبة الدخل الجارية
٤,٤١٣,١٠٨	٤,٤١٣,١٠٨		داننو توزيعات
<u>١,٣١٥,٩٤٩,١٦٨</u>	<u>١,٤٢١,٩٩٠,٦٨٥</u>		إجمالي التزامات متداولة
<u>١,٣٦٥,٨٩٧,٢٨٩</u>	<u>١,٤٧١,٥٥٦,٦٤٤</u>		إجمالي الإلتزامات
<u>٢,٢٠٣,٧٨٠,٠٥٠</u>	<u>٢,٣١٨,٦٥٣,٠٦٠</u>		إجمالي حقوق الملكية و الإلتزامات

رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد الطيب



مدير الإدارة المالية والإدارية

ليلى إسماعيل سيد



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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة  
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧

٢٠١٦/٣/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	إيضاح	
جنيه مصرى ١٤٥,٥٢٠,٤٧٢	جنيه مصرى ١٧٥,٢٤٢,٧٩١	(٢١)	إيرادات النشاط
(٩٠,٦٨٩,٧١٥)	(٨٩,٠٠١,٦٨٩)	(٢٢)	يخصم : تكلفة النشاط
٥٤,٨٣٠,٧٥٧	٨٦,٢٤١,١٠٢		مجمل ربح النشاط
(٢,٧٤٤,٥٣٢)	(٤,٦٧٩,٠٥٨)		مصروفات عمومية وإدارية
-	(١٧٧,٥٩٥)	(٨)	الإضمحلال في قيمة العملاء
٨٩,٢٠٤	-	(٨)	رد الإضمحلال في قيمة العملاء
(٥٢٤,٨٠٧)	-		فوائد أقساط شراء أراضي
١٦,١٨٣,٧٧٠	٢١,٥٣٥,٢٤٤	(٢٤)	أرباح بيع مع إعادة استئجار تمويل مستحقة خلال الفترة
(٥١٢)	(١٧١)		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٥٨١,٢٢٠)	(٦٧٣,٣٤٨)		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
٦٧,٢٥٢,٦٦٠	١٠٢,٢٤٦,١٧٤		أرباح التشغيل
(١٠,٦٦٢,٣٠٣)	(١١,٨٣٠,٤٥٦)		فوائد تمويلية
٩,٨٧٢,٢٨٠	١٠,٩٣٨,٦٦٩		فوائد دائنة
(٦٢,٩٩٦,٩٩٨)	(٩٠,٦٥٢,٥٢٣)	(٢٤)	مصروفات إيجار تمويلي
٢,٧٧٦	٢,٧٧٦		إيرادات أوراق مالية
٥٢٧,٥٤٧	١,٠٠٣,٣٥١		إيرادات أخرى
٣,٩٩٥,٩٦٢	١١,٧٠٧,٩٩١		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(٩١٦,٨٠٤)	(٢,٤٩٤,٣٣٦)	(٢٠)	ضرائب الدخل
٣,٠٧٩,١٥٨	٩,٢١٣,٦٥٥		أرباح الفترة
٠,٠٣	٠,٠٩	(٢٥)	نصيب السهم في الأرباح

رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد الطيب

مدير الإدارة المالية والإدارية

نبلي إسماعيل سيد

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقل

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧

٢٠١٦/٣/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٣,٠٧٩,١٥٨	٩,٢١٣,٦٥٥	أرباح الفترة
-	-	الدخل الشامل الأخر
<u>٣,٠٧٩,١٥٨</u>	<u>٩,٢١٣,٦٥٥</u>	إجمالي الدخل الشامل

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

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

الإجمالي	أرباح الفترة / العام	أرباح مرحلة	احتياطي رأسمالي	احتياطي علم	احتياطي قانوني	رأس المال	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٣٧,٨٨٢,٧٦١	٦٤,٥٠٥,٥١٨	٢٨٥,٩٣١,٩٥٣	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٧٨,٦٢٩,٩٨٥	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	رصيد ١ يناير ٢٠١٧
-	(٦٤,٥٠٥,٥١٨)	٦١,٢٨٠,٧٤٢	-	-	٣,٢٢٥,٢٧٦	-	محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة
٩,٢١٣,٦٥٥	٩,٢١٣,٦٥٥	-	-	-	-	-	أرباح الفترة
٨٤٧,٠٩٦,٤١٦	٩,٢١٣,٦٥٥	٣٤٧,٢١٢,١٩٥	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣١,٨٥٥,٢٦١	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	رصيد ٣١ مارس ٢٠١٧
٧٨٦,٠٨٩,٥٧٥	٨٢,٨٩٧,٦٧٤	٢١٩,٨٩١,٤٩٥	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢٤,٤٨٥,١٠١	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	رصيد ١ يناير ٢٠١٦
-	(٨٢,٨٩٧,٦٧٤)	٧٨,٧٥٢,٧٩٠	-	-	٤,١٤٤,٨٨٤	-	محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة
٣,٠٧٩,١٥٨	٣,٠٧٩,١٥٨	-	-	-	-	-	أرباح الفترة
٧٨٩,١٦٨,٧٣٣	٣,٠٧٩,١٥٨	٢٩٨,٦٤٤,٢٨٥	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢٨,٦٢٩,٩٨٥	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	رصيد ٣١ مارس ٢٠١٦

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧

٢٠١٦/٣/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	إيضاح
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٣,٩٩٥,٩٦٢	١١,٧٠٧,٩٩١	
١٧٣,٧٠٥	٢٣٠,٢٨٤	(٣)
-	١٧٧,٥٩٥	(٨)
(٨٩,٢٠٤)	-	(٨)
٥٢٤,٨٠٧	-	
١٠,٦٦٢,٣٠٣	١١,٨٣٠,٤٥٦	
(٩,٨٧٢,٢٨٠)	(١٠,٩٣٨,٦٦٩)	
٥١٢	١٧١	
٥,٣٩٥,٨٠٥	١٣,٠٠٧,٨٢٨	
٥١,٢٣٩,٣٠٩	٢٤,٩٦٨,٧٤٩	
(٣٢,٢٨٤,٨٢٩)	(٦٩,٥١٦,٥٤٧)	(٨)
(٣٨,٤٧٤,٩٠٧)	(٥٤,٣٢٧,٢٠٧)	
(٣٦,٢٣٠,٩١٥)	(٣٧,٦٥١,٧٤٨)	(١٠)
١٦,٠٠٣,٥٣٢	(٢,٥٨٦,٧٨٥)	
-	٨,١٠٠,٠٠٠	
(٢٦,٨٣٧,٣٢٩)	(٥٠,٣٦٧,٣٨٦)	
٦٧,١٦٧,٧٨٣	١٢٤,٢١١,٤٣٥	
(٧٢,٩٥٨)	٣٣,٤١٨,٣٧٠	(١٥)
(١٠,٥٧١,٠٦٤)	(١٣,١٦١,٦٥٢)	(١٥)
(٤,٦٦٥,٥٧٣)	(٢٣,٩٠٤,٩٤٣)	
		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
		أهلاك أصول ثابتة
		الإضمحلال في قيمة العملاء
		رد الإضمحلال في قيمة العملاء
		فوائد أقساط شراء أراضي
		فوائد تمويلية
		فوائد دائنة
		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
		التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
		التغير في العملاء
		التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
		التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً والمتحصلات الأخرى
		التغير في الموردين ومقاولي المشروعات
		التغير في المستحق إلى طرف ذو علاقة
		التغير في عملاء - دفعات مقدمة
		التغير في أرباح مبيعات مؤجلة
		التغير في المصروفات المستحقة والمدفوعات الأخرى
		فوائد تمويلية مدفوعة
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
		فوائد دائنة محصلة
		مدفوعات في إستثمارات في شركات تابعة و شقيقة
		التغير في ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
		(مدفوعات) مقبوضات من بنوك تسهيلات إئتمانية
		مدفوعات لدائن شراء أراضي
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
		صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
		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
٥١٩,٤٣٦,٦٨٩	٥٢٣,٤٣٥,٤٦٣	
(٥٠٠,٨٤٢,٦٩٧)	(٥٠٥,٥٥٣,٠٤٣)	
١٨,٥٩٣,٩٩٢	٢٧,٨٨٢,٤٢٠	(١١)



## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

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

- 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 .

#### ٣-١ القيد ببورصة الأوراق المالية

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية .

#### ٤-١ اعتماد القوائم المالية

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

### ٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة

#### ١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

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

السياسات المحاسبية المطبقة هذه الفترة هي تلك المطبقة فى العام السابق .

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٢ الاعتراف بالإيرادات

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

فيما يلى الاعتبارات الخاصة التى يجب أن تتحقق قبل الاعتراف بالإيراد :

■ 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.

■ إيرادات ايجار الاستثمار العقاري

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

■ فوائد دائنة

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

■ 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 آخذاً في الاعتبار سعر الفائدة المستهدف .

٣-٢ 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 فى تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ الميزانية ، فيتم عرض رصيد القروض 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 أى خصم أو علاوة عند الحصول على الاقتراض والأنعاب 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 رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه، كجزء من تكلفة الأصل. ويتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في الفترة التي تحققت فيها . وتتمثل تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٤-٢ ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري .

ضرائب الدخل الجارية

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

ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضرريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الائتمانات 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 .

٥-٢ 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.

٦-٢ 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 .

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

العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)

٥ - ٥٠

٥

٥

١٠ - ١٦,٦٦٧

١٠

بيان

مباني وإنشاءات ومرافق

تحسينات في أماكن مستأجرة

وسائل نقل وانتقال

عدد وأدوات

أثاث ومعدات مكاتب

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٦-٢ الأصول الثابتة (تابع)

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة 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 أضمحل. 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 الإستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (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 .

٧-٢ 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 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 الإستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الإستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٨-٢ 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 .

٩-٢ 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.

١٠-٢ المخصصات  
يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكومي نتيجة لحدث سابق ، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجياً 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 .

١١-٢ التأمينات الإجتماعية  
تقدم الشركة مساهمات للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات الشركة على هذه المساهمات والتي تحمّل للمصاريف عند استحقاقها.

١٢-٢ 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 .

١٣-٢ 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.

١٤-٢ 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.

١٥-٢ قائمة التدفقات النقدية  
يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة .

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٦-٢ 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 .

١٧-٢ 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 في الفترة التي حدث فيها .

١٨-٢ الإستثمارات

الاستثمارات في شركات تابعة

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

وتتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة بالقوائم المالية المستقلة بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء ، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات ، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة .

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

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 المستقلة بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة .

إستثمارات في سندات حكومية

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

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٨-٢ 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 .

١٩-٢ 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 بواسطته أو 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 و يتم إهلاكه على  
مدار العمر الإنتاجي المتبقي المقدر له وفقاً للطرق و المعدلات التي يتبعها المستأجر  
للأصول المماثلة.

٢٠-٢ 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 .

٢١-٢ مشروعات الإسكان والتعمير ( تحت التنفيذ - تامة )

مشروعات غير تامة

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

مشروعات تامة

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

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

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢٢-٢ الاحتياطي القانوني

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

٢٣-٢ التقديرات المحاسبية

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 المستقلة

٣١ مارس ٢٠١٧

٣ - أصول ثابتة

التكلفة في	أرضي	مباني وإنشاءات ومرافق	تجهيزات في أماكن مستأجرة	وسائل نقل وانتقال	عدد وأدوات	أثاث ومعدات مكاتب	الإجمالي
١ يناير ٢٠١٦	٧٠,٠٠٠	٦٣٣,٠٧٠	١,٦٢٢,٠٧٥	٢,٤٤٦,٥٠٠	١١٢,٥٥٧	٢,٩٣٧,٣١٨	٨,٨٢١,٥٢٠
إضافات الفترة	-	-	١,٣٩٣,٨٦٤	-	٣٢,٠٠٦	٣٢٠,١٨٨	١,٧٤٦,٠٥٨
٣١ مارس ٢٠١٧	٧٠,٠٠٠	٦٣٣,٠٧٠	٣,٠١٥,٩٣٩	٢,٤٤٦,٥٠٠	١٤٤,٥٦٣	٤,٢٥٧,٥٠٦	١٠,٥٦٧,٥٧٨
مجمع الإهلاك في	-	-	(٥٨٥,٨٩٧)	(١,٣٦٢,٩٠٠)	(٥١,٨٦٤)	(١,٢٥٧,١٨٩)	(٣,٤٢٤,٥٦٨)
١ يناير ٢٠١٦	-	(٣,١٦٦)	(٦١,٤١٥)	(٧٥,٠١٥)	(٢,٥٣٦)	(٨٨,١٥٢)	(٢٣٠,٢٨٤)
إهلاك الفترة	-	(١٦٩,٨٨٩)	(٦٤٧,٣٠٧)	(١,٤٣٧,٩١٥)	(٥٤,٤٠٠)	(١,٣٤٥,٣٤١)	(٣,٦٥٤,٨٥٢)
٣١ مارس ٢٠١٧	٧٠,٠٠٠	٤٦٣,١٨١	٢,٣٦٨,٦٣٢	١,٠٠٨,٥٨٥	٩٠,١٦٣	٢,٩١٢,١٦٥	٦,٩١٢,٧٢٦
صافي القيمة الدفترية	٧٠,٠٠٠	٤٦٣,١٨١	٢,٣٦٨,٦٣٢	١,٠٠٨,٥٨٥	٩٠,١٦٣	٢,٩١٢,١٦٥	٦,٩١٢,٧٢٦
٣١ مارس ٢٠١٧	٧٠,٠٠٠	٤٦٦,٣٤٧	١,٠٣٦,١٨٣	١,٠٨٣,٦٠٠	٦٠,٦٩٢	٢,٦٨٠,١٢٩	٥,٣٩١,٩٥٧

- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.
- لا يوجد قيود مفروضة على الموجودات من الأصول.
- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ١,٠٠٩,٠٠٦ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم.
- يتم تحميل إهلاك الفترة بقيامه الأرباح أو الخسائر و الميزانية على النحو التالي :

قائمة الأرباح أو الخسائر	الميزانية	الإجمالي
٢٠١٧/٣/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	٢٠١٧/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٧٦,٧٦١	٧٦,٧٦٢	٧٦,٧٦٣
-	-	-
٧٦,٧٦١	-	٧٦,٧٦١
١٥٣,٥٢٢	٧٦,٧٦٢	٢٣٠,٢٨٤

تكاليف مشروع سكن والتعمير  
تكلفة النشاط (إيضاح ٢٢)  
مصرفات عمومية وإدارية

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠١٧

٤ - 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

٥ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	
جنيه مصري	جنيه مصري			
٤٨,٠٠٠	٤٨,٠٠٠	٤٨٠	٩٦	استثمارات في شركات تابعة
٩٩,٣٢٣,٧١٠	٩٩,٣٢٣,٧١٠	٩٩٣٢٣٧١	٥٨,٤	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.)
١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠	١٨٧٥٠	٧٥	أ / شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م.)
١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠	٧٥٠٠٠	٧٥	ب/ شركة نمو للاستشارات (ش.م.م.)
٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠	٩٩٩٨٠	٩٩,٩٨	ج/ شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م.)
٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠	٩٩٩٨	٩٩,٩٨	د / شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م.)
٩٩,٩٤٦,٦٧٠	٩٩,٩٤٦,٦٧٠			هـ/ شركة كابرو وبرويرتى ليمتد (ش.ذ.م.)
				استثمارات في شركات شقيقة
٨٧,٥٠٠	٨٧,٥٠٠	٨٧٥٠	٣٥	و/ شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م.)
٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٥٠٧٩٢٢٢٦	٥١	ز/ شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م.)
٨,٥٠٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠		١٧	ح/ صندوق المصريين للاستثمار العقاري (ش.م.م.)
٨٢,٠٣٣,٠٥٩	٨٢,٠٣٣,٠٥٩			
١٨١,٩٧٩,٧٢٩	١٨١,٩٧٩,٧٢٩			

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

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

ب/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة نمو للاستشارات (ش.م.م.) من خلال شراء عدد ١٨٧٥٠ سهم بمبلغ ١٨٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) بنسبة ٧٥% من إجمالي رأس مال شركة نمو للاستشارات (ش.م.م.).

ج/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م.) من خلال شراء عدد ٥٥٠٠٠ سهم ونسبة مساهمة ٥٥% من رأس مال الشركة المصدر والبالغ ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري وبلغ رأس مال شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م.) المدفوع ٢٥٠,٠٠٠ جنيه مصري وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بسداد حصتها و البالغة ١٣٧,٥٠٠ جنيه مصري. وبتاريخ ٢ سبتمبر ٢٠١٣ قامت الشركة بشراء عدد ٢٠٠٠٠ سهم من أحد المساهمين بمبلغ ٥٠,٠٠٠ جنيه مصري، وبذلك بلغ إجمالي عدد الأسهم ٧٥٠٠٠ سهم بنسبة ٧٥% من رأس مال الشركة وإجمالي قيمة ١٨٧,٥٠٠ جنيه مصري في تاريخ المركز المالي.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠١٧

٥ - استثمارات في شركات تابعة و شقيقة (تابع)

د/ خلال عام ٢٠١٥ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩٩٨٠ سهم بمبلغ ٩٩٩,٨٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) بنسبة ٩٩,٩٨% من إجمالي رأس مال الشركة. وقامت الشركة بسداد ١٠% من قيمة رأس المال المصدر عند الإكتتاب علي أن يتم إستكمال رأس المال المصدر لاحقاً.

هـ/ خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة كايرو بروبيرتي ليمتد (ش.ذ.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩٩٨ سهم بمبلغ ٩٩٩,٨٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم خمسة و عشرون جنيهها) بنسبة ٩٩,٩٨% من إجمالي رأس مال الشركة. وقامت الشركة بسداد ٤٠% من قيمة رأس المال المصدر عند الإكتتاب علي أن يتم إستكمال رأس المال المصدر لاحقاً.

و/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٨٧٥٠ سهم بمبلغ ٨٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) بنسبة ٣٥% من إجمالي رأس مال الشركة.

ز/ خلال عام ٢٠١٦ تم تحويل الإستثمار في شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م) (شركة تابعة) إلي بند إستثمارات في شركات شقيقة نتيجة لفقد الشركة السيطرة علي الشركة المستثمر فيها وبقاء نفوذ مؤثر لها.

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

٦ - استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الإستحقاق

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	أكثر من عام سندات حكومية
جنيه مصري ٣١٧,٢٣٤	جنيه مصري ٣١٧,٢٣٤	
<u>٣١٧,٢٣٤</u>	<u>٣١٧,٢٣٤</u>	

٧ - مشروعات الإسكان والتعمير

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة مشروعات إسكان وتعمير - تامة
جنيه مصري ٢٥٩,٥٦٠,٦٤٩	جنيه مصري ٢٤٦,٠٤٠,٦٠٦	
٢٤,٨٦٤,٢٠٤	١٣,٤١٥,٤٩٨	
<u>٢٨٤,٤٢٤,٨٥٣</u>	<u>٢٥٩,٤٥٦,١٠٤</u>	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠١٧

٨ - عملاء

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء - تملك
٢٢٠,٥٨٣,٤٦٢	٢٧٩,٣٣٢,٤٨٠	عملاء - إيجار
٣٠,٥٧٥,٤٦٢	٤٣,٨٦٥,١٤٦	يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء
(٣٥,٤٢١,٥٤٩)	(٣٧,٩٤٣,٧٠٤)	
٢١٥,٧٣٧,٣٧٥	٢٨٥,٢٥٣,٩٢٢	
		يخصم:
(٣,٨٨٩,١٢٨)	(٤,٠٦٦,٧٢٣)	اضمحلال في قيمة العملاء
٢١١,٨٤٨,٢٤٧	٢٨١,١٨٧,١٩٩	

تتمثل حركة الاضمحلال في قيمة العملاء كما يلي :

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام
(٣,٨٨٩,١٢٨)	(٣,٨٨٩,١٢٨)	الاضمحلال في قيمة العملاء
(١٥٦,٢٠٤)	(١٧٧,٥٩٥)	رد الاضمحلال في قيمة العملاء
٨٩,٢٠٤	-	رصيد آخر الفترة / العام
(٣,٨٨٩,١٢٨)	(٤,٠٦٦,٧٢٣)	

- يتم تحديد الإضمحلال في قيمة العملاء بناء علي دراسة تعدها إدارة الشركة بناءً علي موقف العملاء وإمكانية تحصيل تلك المديونيات .
- قامت الشركة بتوقيع عقد حوالة حق بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٣ لمحفظه بعض العملاء الى البنك العربي الأفريقي الدولي بقيمة ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري شاملة الفوائد .
- وقامت الشركة بتحويل أوراق قبض بمبلغ ٣٠,٣٧٠,٧٨٧ جنيه مصري مقابل ذلك قام البنك بأداء مبلغ ١٨,٦٥٢,٩٨٠ جنيه مصري و ربط ودائع لأجل بمبلغ ٢,٢٧٦,٠٤٦ جنيه مصري متحفظ عليه لصالح البنك كضمانات لأوراق مالية مودعة لدى البنك (إيضاح ١١) بعد خصم المصاريف الإدارية بمبلغ ٥٩٥,٠٠٠ جنيه مصري وفوائد بنكية بمبلغ ٨,٨٤٦,٧٦١ جنيه مصري .

٩ - مستحق من / الي أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	طبيعة العلاقة
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة الحصن للاستثمارات (ش.م.م)
٣٤,٦٩٣,٤٨٤	٣٤,٦٩٣,٤٨٤	شركة شقيقة
٣,٣٤٤,١٢١	٣,٣٤٤,١٢١	شركة شقيقة
٣٢٠,٧٣١,٣١٩	٣٨٦,٠٣١,٣١٩	شركة تابعة
٥٣,٢١٦,٨٨٧	٥٣,٢١٦,٨٨٧	شركة تابعة
٣٨٦,٩٧٦	٤٥١,٠١٦	شركة تابعة
١٩,٢٩٥,٦٣٠	٧,٦٤٠,٨٧٤	شركة تابعة
١٨٠,١٨٥	٧٩٨,١٠٨	شركة تابعة
٤٣١,٨٤٨,٦٠٢	٤٨٦,١٧٥,٨٠٩	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠١٧

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

ب - مستحق إلي طرف ذو علاقة

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	طبيعة العلاقة
جنيه مصري	جنيه مصري	الشركة
-	٨,١٠٠,٠٠٠	القابضة
-	٨,١٠٠,٠٠٠	شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (ش.م.م)

١٠ - مصروفات مدفوعة مقدماً ومتحصلات أخرى

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢٧,٨٤١,٨١٢	٣٦,١٨٤,٠٩٦	عقود تأجير تمويلي - دفعات مقدمة (إيضاح ٢٤)
٣١٣,٩٤٥,٢١٨	٣٤٤,٣٣٥,٤٤٩	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
٤,٠٨٠,٥٤٥	٢,٢٢٧,٣٩١	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
٨٧٥,٠٥٦	٨٧٥,٠٥٦	مصلحة الضرائب - ضرائب مسددة للمحكمة
٢٥,١٩٨	٢٥,١٩٨	مبالغ مدفوعة للعاملين تحت حساب توزيعات أرباح
٤,٩٢١,٣٩٠	٦,٣٨٣,٣٤١	إيرادات مستحقة
٦,٦٥٠,٠٠٠	٦,٦٥٠,٠٠٠	أرصدة مدينة أخرى
٤,٣٩٠,٦٤٠	٣,٧٠١,٠٧٦	
٣٦٢,٧٢٩,٨٥٩	٤٠٠,٣٨١,٦٠٧	إيرادات فوائد مستحقة *
٦,٤١٤,٠٣٥	٦,٤٢١,١٩٠	يخصم:
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)	اضمحلال في قيمة أرصدة مدينة أخرى
٣٦٨,٩٦٦,٩٦٨	٤٠٦,٦٢٥,٨٧١	

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

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام
٢,٢٥٢,٢٤٦	٦,٤١٤,٠٣٥	فوائد مستحقة خلال الفترة / العام
٤٥,٠٣١,٢٤٥	١٠,٩٣٨,٦٦٩	فوائد محصلة خلال الفترة / العام
(٤٠,٨٦٩,٤٥٦)	(١٠,٩٣١,٥١٤)	رصيد آخر الفترة / العام
٦,٤١٤,٠٣٥	٦,٤٢١,١٩٠	

١١ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق
٩٠,٨٣٦	٥٥٠,٦٦٧	حسابات جارية
٥١,٣١٢,٧٩٢	٢٧,٣٣١,٧٥٣	ودائع لأجل *
٥٠٥,٠٣٠,٧٤١	٥٠٥,٥٥٣,٠٤٣	
٥٥٦,٤٣٤,٣٦٩	٥٣٣,٤٣٥,٤٦٣	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠١٧

١١- نقدية بالصندوق ولدى البنوك (تابع)

النقدية وما في حكمها

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٥٥٦,٤٣٤,٣٦٩	٥٣٣,٤٣٥,٤٦٣	يخصم:
(٥٠٥,٠٣٠,٧٤١)	(٥٠٥,٥٥٣,٠٤٣)	ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر
٥١,٤٠٣,٦٢٨	٢٧,٨٨٢,٤٢٠	

\* يتضمن بند ودائع لأجل مبلغ ٥٠٣,٢٧٦,٩٩٧ جنيه مصري متحفظ عليها لصالح البنوك وذلك مقابل تسهيلات ائتمانية (ايضاح ١٣).  
يتضمن بند ودائع لأجل مبلغ ٢,٢٧٦,٠٤٦ جنيه مصري متحفظ عليها لصالح البنك العربي الأفريقي الدولي كضمانات لأوراق مالية مودعة لدى البنك (ايضاح ٨).

١٢- مخصصات

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص التزامات محتملة
٣,٣٥٥,٤٢٨	٣,٣٥٥,٤٢٨	مخصص مطالبات ومنازعات
١,٢٣٩,٠٧٠	١,٢٣٩,٠٧٠	
٤,٥٩٤,٤٩٨	٤,٥٩٤,٤٩٨	

١٣- بنوك - تسهيلات ائتمانية

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	تسهيلات ائتمانية - عمله محليه
٦٤١,٧١١,١١٧	٦٣٣,٤٣١,٦٩٨	
٦٤١,٧١١,١١٧	٦٣٣,٤٣١,٦٩٨	

- حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية بمبلغ ٦٣٣,٤٣١,٦٩٨ جنيه مصري و ذلك بمتوسط معدل فائدة ١% - ٢% فوق سعر الاقتراض من البنك المركزي بضمن أوراق مالية مودعة لدى البنك وبضمن ودائع متحفظ عليها لدى البنك (ايضاح ١١).

١٤- أرباح مبيعات مؤجلة

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	إيجار تمويلي - أرباح مبيعات مؤجلة (ايضاح ٢٤)
٤٢٨,٥٧٩,٩٦٤	٥٥٢,٧٩١,٣٩٩	
٤٢٨,٥٧٩,٩٦٤	٥٥٢,٧٩١,٣٩٩	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠١٧

١٥ - مصروفات مستحقة ومدفوعات أخرى

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
٢,٤٩٨,٤٠٦	١٩,٦٩٠,٥٢١	تأمينات للغير
٢٤,١٦٩,٤٣٤	٢١,٠٠٨,٥٩٩	مصلحة الضرائب
٩٧٢,٩٠٨	٨٦١,٩٧٦	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
٤٩,٨٧٦	٥٤,١٤٩	مصروفات صيانة محصلة
٦,٩٨٦,٣٣٤	٧,٨٤٤,٧٩١	إيرادات إيجاريه مؤجلة
١٣,٤٦٦,٢٢٠	١٧,٠٢٦,٤٤٢	شركة إنكوليس للتأجير التمويلي
٦٦,٧٣٣,٥٠٠	٦٢,٤٨٣,٥٠٠	أرصدة دائنة أخرى
٥,٤١٤,٦٠١	٢٤,٧٣٩,٦٧١	
١٢٠,٢٩١,٢٧٩	١٥٣,٧٠٩,٦٤٩	فوائد قروض مستحقة *
١,٥٧٥,٥٢٦	٢٤٤,٣٣٠	
١٢١,٨٦٦,٨٠٥	١٥٣,٩٥٣,٩٧٩	

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

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام
١٨٢,٤٨٠	١,٥٧٥,٥٢٦	فوائد مستحقة خلال الفترة / العام
٥١,٣٨٥,٨٣٠	١١,٨٣٠,٤٥٦	فوائد مدفوعة خلال الفترة / العام
(٤٩,٩٩٢,٧٨٤)	(١٣,١٦١,٦٥٢)	رصيد آخر الفترة / العام
١,٥٧٥,٥٢٦	٢٤٤,٣٣٠	

١٦ - 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 التجاري 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 التجاري بتاريخ ١٩ مايو ٢٠١٤ .

يتمثل هيكل رأس المال فيما يلي :

القيمة جنيه مصري	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	
٣٠١,٧١١,٦٧٠	٦٠٣٤٢٣٣٤	٦٧,٠٣	شركة بانوينيرز القابضة للاستثمارات المالية - ش.م.م.
٤٥,٩٧٣,٢٣٥	٩١٩٤٦٤٧	١٠,٢١	شركة إيحي كاب للاستثمارات - ش.ذ.م.م.
٤٥,٠١٣,٢٥٠	٩٠٠٢٦٥٠	١٠,٠٠	شركة سمو للاستشارات - 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 المستقلة

٣١ مارس ٢٠١٧

١٧- 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 .

١٨- 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 .

١٩- قروض طويلة الأجل

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٥,٧٢٧,٣٤٥	٥,٧٢٧,٣٤٥
(٧٦٤,٨٨٤)	(٧٦٤,٨٨٤)
٤,٩٦٢,٤٦١	٤,٩٦٢,٤٦١

رصيد القروض

يخصم:

أقساط مستحقة السداد خلال عام

يتمثل رصيد قروض طويلة الأجل الممنوحة من البنوك في قروض ممنوحة 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).

٢٠- مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضريبة الدخل

٢٠١٦/٣/٣١	٢٠١٧/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٩١٦,٨٠٤	٢,٨٧٦,٤٩٨
-	(٣٨٢,١٦٢)
٩١٦,٨٠٤	٢,٤٩٤,٣٣٦

ضريبة الدخل الجارية

ضريبة الدخل المؤجلة

ضريبة الدخل الجارية

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٧,٢٠٦,٨٩٥	١٩,١٥٢,٠٦٤
١٩,١٥٢,٠٦٤	٢,٨٧٦,٤٩٨
(١٧,٢٠٦,٨٩٥)	-
١٩,١٥٢,٠٦٤	٢٢,٠٢٨,٥٦٢

رصيد أول الفترة / العام

ضريبة الدخل المقدرة عن الفترة / العام

المسدد لمصلحة الضرائب خلال الفترة / العام

رصيد آخر الفترة / العام



شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠١٧

٢٠ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل (تابع)

ضريبة الدخل المؤجلة

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٤,٤٥٩,٠٤٢	٤٤,٩٨٥,٦٦٠	رصيد أول الفترة / العام - إلتزام
٥٢٦,٦١٨	(٣٨٢,١٦٢)	ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - (أصل) إلتزام
٤٤,٩٨٥,٦٦٠	٤٤,٦٠٣,٤٩٨	رصيد آخر الفترة / العام - إلتزام

٢١ - إيرادات النشاط

٢٠١٦/٣/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٢٢,٣٤٠,١٢٢	٢٩٧,٢٠١,٦٠٦	مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
٤,٧٤٤,٨٤٦	٢٢,٣٢٩,٧٥٨	إيرادات إيجارات استثمارات عقارية
١,٧٩٣,٩١٢	١,٤٥٨,١٠٦	إيرادات فوائد تقسيط مستحقة
(٨٣,٣٥٨,٤٠٨)	(١٤٥,٧٤٦,٦٧٩)	أرباح المبيعات المؤجلة (إيضاح ٢٤)
١٤٥,٥٢٠,٤٧٢	١٧٥,٢٤٢,٧٩١	

٢٢ - تكلفة النشاط

٢٠١٦/٣/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٨,٦٧٢,٣١٥	٨٦,٣٦٠,٦٧٧	تكلفة مشروعات مبيعة
٥٧,٩٠٢	٧٦,٧٦١	أهلاكات (إيضاح ٣)
٧٧٥,٢١٤	٤٧٦,٧٢٠	مصروفات تسويقية
١,١٨٤,٢٨٤	٢,٠٨٧,٥٣١	مصروفات أخرى
٩٠,٦٨٩,٧١٥	٨٩,٠٠١,٦٨٩	

٢٣ - معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة الشركات التابعة والشقيقة والمساهمون الرئيسيون وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد إدارة رئيسيون بالشركة. يتم اعتماد سياسات الأسعار والشروط المتعلقة بهذه المعاملات إن وجدت من قبل إدارة الشركة وقد بلغت المعاملات التي أدرجت ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر كما يلي:

٢٠١٦/٣/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	طبيعة المعاملة	نوع العلاقة	اسم الشركة
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروف مقابل إدارة المباني	شركة تابعه	القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)
٤,٥٠٠	٤,٥٠٠			

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠١٧

٢٤ - عقود تأجير تمويلي

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 ايجارية 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 :

تاريخ السداد	قيمة الإيجار الشهري
شهرياً بدءاً من ٢٠١٢/٤/٣ حتى ٢٠١٣/٣/٧	٨٣٤,١١٠ جنيه مصري (فقط ثمانمائة وأربعة وثلاثون ألف ومائة وعشرة جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من ٢٠١٣/٤/٧ حتى ٢٠١٤/٣/٧	٨٦٤,٣٢٠ جنيه مصري (فقط ثمانمائة وأربعة وستون ألف وثلاثمائة وعشرون جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من ٢٠١٤/٤/٧ حتى ٢٠١٤/٨/٧	٨٩٦,٠٤٥ جنيه مصري (فقط ثمانمائة وستة وتسعون ألف وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)
قسط بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٠	٢,٧٢٣,٥٤٥ جنيه مصري (فقط مليونان وسبعمائة وثلاثة وعشرون ألف وخمسمائة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من ٢٠١٤/١٠/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧	٨٩٦,٠٤٥ جنيه مصري (فقط ثمانمائة وستة وتسعون ألف وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من ٢٠١٥/٤/٧ حتى ٢٠١٦/٢/٧	٩٢٩,٣٤٥ جنيه مصري (فقط تسعمائة وتسعة وعشرون ألف وثلاثمائة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)
قسط بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٠	٢,٧٥٦,٨٤٥ جنيه مصري (فقط مليونان وسبعمائة وستة وخمسون ألف وثمانمائة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من ٢٠١٦/٤/٧ حتى ٢٠١٧/٣/٧	٩٦٤,٣٢٥ جنيه مصري (فقط تسعمائة وأربعة وستون ألف وثلاثمائة وخمسة وعشرون جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من ٢٠١٧/٤/٧ حتى ٢٠١٨/٣/٧	١,٠٠١,٠٥٠ جنيه مصري (فقط مليون ألف وخمسون جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من ٢٠١٨/٤/٧ حتى ٢٠١٩/٣/٧	١,٠٣٩,٦١٠ جنيه مصري (فقط مليون وتسعة وثلاثون ألف وستمائة وعشرة جنيه مصري لا غير)
الإجمالي	٨٢,٠٠٠,٦٦٠ جنيه مصري (فقط اثنين وثمانون مليون وستمائة وستون جنيه مصري لا غير)

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 .

٢٤ - عقود تأجير تمويلي (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 .

ملحق العقد الثاني :

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 توافقت إدارة الطرفان على تعديل ثمن البيع ليبلغ ١٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري محققة 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 وثلاثمائة وخمسة وثمانون جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٣/٨/٢٠ حتى ٢٠١٤/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,٠٠١,٦٢١ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٣/١١/٢٠ حتى ٢٠١٤/٨/٢٠ .
- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الثانية مبلغ وقدره ٣,٥٩٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط ثلاثة ملايين وخمسمائة وتسعون ألف جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٤/٨/٢٠ حتى ٢٠١٥/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,١٥١,٨٦٤ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٤/١١/٢٠ حتى ٢٠١٥/٨/٢٠ .
- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الثالثة مبلغ وقدره ٣,٩٤٦,٥٠٠ جنيه مصري (فقط ثلاثة ملايين وتسعمائة وستة وأربعون ألف وخمسمائة جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٥/٨/٢٠ حتى ٢٠١٦/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,٣٢٤,٦٤٣ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٥/١١/٢٠ حتى ٢٠١٦/٨/٢٠ .
- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الرابعة مبلغ وقدره ٤,٣٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط أربعة ملايين وثلاثمائة ألف جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٦/٨/٢٠ حتى ٢٠١٧/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,٣٢٤,٦٤٣ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٦/١١/٢٠ حتى ٢٠١٧/٨/٢٠ .
- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الخامسة مبلغ وقدره ٤,٦٥٥,٠٠٠ جنيه مصري (فقط أربعة ملايين وستمائة وخمسة وخمسون ألف جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٧/٨/٢٠ حتى ٢٠١٨/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,٣٢٤,٦٤٣ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٧/١١/٢٠ حتى ٢٠١٨/٨/٢٠ .
- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) السادسة مبلغ وقدره ٤,٤١٤,١٥٣ جنيه مصري (فقط أربعة ملايين وأربعمائة وأربعة عشر ألف ومائة وثلاثة وخمسون جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٨/٨/٢٠ حتى ٢٠١٩/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٣ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,٣٢٤,٦٤٣ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٨/١١/٢٠ حتى ٢٠١٩/٥/٢٠ .

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠١٧

### ٢٤ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

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 استثمار عقاري) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٤٢٤٣ م<sup>٢</sup> 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 استثمار عقاري) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٣٩٧٤ م<sup>٢</sup> 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 ٢ جنيه مصري لا غير.

يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة .

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

#### \* العقد الأول

بتاريخ فبراير ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٢ وحدة من وحدات المول التجاري بالإضافة لكامل مساحة الروف (بند مشروعات إسكان وتعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٦,٧٣٩ م<sup>٢</sup> 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.

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠١٧

### ٢٤ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

#### \*\* العقد الثاني

بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٢٧ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان وتعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٥٤٨٥ م<sup>٢</sup> 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 وتعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ١٠٤١٠ م<sup>٢</sup> 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 وتعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ١١٤٩ م<sup>٢</sup> 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 .

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

#### \* العقد الأول

بتاريخ ١٢ يناير ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع عدد ٢ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان وتعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٦٦٤ م<sup>٢</sup> 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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠١٧

٢٤ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

\*\* العقد الثاني

بتاريخ ١٢ فبراير ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع ٥ قطع أراضي (بند مشروعات إسكان وتعمير) بمحافظة الإسكندرية بإجمالي مساحه ٢٢١٤ م<sup>٢</sup> لشركة جي بي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٣٦,٢٦٠,٦١٢ جنيه مصري محققه أرباح بمبلغ ١٢٥,٠٣٨,٦٨٢ جنيه مصري يتم استهلاكها على 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 على 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.

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 ١٤).

وبلغ إجمالي مصروفات الإيجار التمويلي عن إجمالي عقود التأجير التمويلي والمحمل على قائمة الأرباح أو الخسائر عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧ مبلغ ٩٠,٦٥٢,٥٢٣ جنيه مصري (٦٢,٩٩٦,٩٩٨ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠١٦).

وبلغ إجمالي إيجار عقود تأجير تمويلي - دفعات مقدمة عن إجمالي عقود التأجير التمويلي مبلغ ٣٤٤,٣٣٥,٤٤٩ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠١٧ (٣١٣,٩٤٥,٢١٨ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) (إيضاح ١٠).

٢٥ - نصيب السهم في الأرباح

تم حساب نصيب السهم في الأرباح بقسمة نصيب المساهمين في أرباح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة كما يلي :

٢٠١٦/٣/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	أرباح الفترة
٣,٠٧٩,١٥٨	٩,٢١٣,٦٥٥	يخصم :
(٢٩٢,٥٢٠)	(٨٧٥,٢٩٧)	حصة العاملين
٢,٧٨٦,٦٣٨	٨,٣٣٨,٣٥٨	
٩٠٠٢٨٠٠٢	٩٠٠٢٨٠٠٢	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
<u>٠,٠٣</u>	<u>٠,٠٩</u>	نصيب السهم في الأرباح

تم حساب حصة العاملين في التوزيع على أساس مشروع توزيع افتراضى لأرباح الفترة وذلك بغرض احتساب نصيب السهم في الأرباح . ولم يتم احتساب نصيب مجلس الإدارة حيث أن الأرباح المحققة تقل عن ٥% من رأس المال المصدر والمدفوع مما يعني عدم وجود حصة لمجلس الإدارة .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠١٧

٢٦- ارتباطات رأسمالية

رأس مال غير مستدعي

جنيه مصري

٥٦٢,٥٠٠

شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)

٢٧- الموقف الضريبي

الضريبة على أرباح شركات الأموال / الأشخاص الاعتبارية

- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨١/٨٠ حتى ٨٥/٨٤ وهناك أوجه خلاف محالة للمحاكم ولجان الطعن وقد كونت الشركة المخصصات اللازمة.
- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨٦/٨٥ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١١ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية وتمت التسوية وقامت الشركة بسداد الفروق الناتجة عن الفحص بالكامل.
- تم الفحص الضريبي عن عام ٢٠١٢ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية ولم تنتهي هذه اللجان حتي الآن.
- تم تقديم الإقرارات الضريبية عن الأعوام من ٢٠١٣ وحتى ٢٠١٦ في المواعيد القانونية طبقاً لقانون الضرائب رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وسداد الضرائب المستحقة من واقع الإقرار الضريبي ولم يتم الفحص الضريبي لتلك الأعوام من قبل مصلحة الضرائب حتى تاريخ الميزانية.

ضريبة كسب العمل

- تم فحص السنوات من ٢٠٠٠ حتى ٢٠٠٤ وتم الفحص الضريبي لتلك الأعوام من قبل مصلحة الضرائب وتم سداد الفروق الضريبية الناتجة عن الفحص .
- جاري فحص السنوات من ٢٠٠٥ حتى ٢٠١٣ من قبل مصلحة الضرائب .
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٤ وحتى ٢٠١٦ .
- تلتزم الشركة بسداد ضرائب كسب العمل المستقطعة من العاملين في المواعيد القانونية.

٢٨- دعاوى ومنازعات قضائية

- بموجب عقد بيع 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 المبنى المقامة على تلك الأرض (حكماً) مقابل إستلام الشركة مبلغ محدد بمعرفة المحكمة نظير تملكه مباني العقار وقد تسلمت الشركة هذا المبلغ.

٢٨ - دعاوى ومنازعات قضائية (تابع)

- وبتاريخ ٢٤/٧/٢٠٠٧ 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 المبانى 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 إبتدائية وذلك بطلب الحكم بطرد مشترو تلك الأدوار وتسليمها للمدعى خالية من الأشخاص والشواغل وعدم نفاذ أى تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشترو تلك الأدوار.

- وبتاريخ ٣٠/٦/٢٠٠٨ 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 ٢٣/٦/٢٠٠٩ 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 مشترو الدورين الأرضي والأول فما زالت متداولة أمام محكمة استئناف القاهرة ولم يتم الفصل فيها بحكم نهائي حتى تاريخه ولم تقام دعوى قضائية ضد الشركة حتى تاريخه.

- وترى إدارة الشركة ومستشاريها القانونيين الخارجيين بأنه حتى الآن لا توجد دعاوى قضائية مرفوعة ضد الشركة عن طريق مشترو تلك الأدوار وأنه من غير المعلوم فى الوقت الحالي ما قد يسفر عنه نتيجة هذا النزاع من تعويضات كضمان استحقاق مقرر على الشركة كبناعة لمشتري الأدوار من الأرضي وحتى الخامس. هذا إضافة إلى أنه يحق للشركة الرجوع قضائياً على وزارة المالية (جهاز الحراسات) بدعوى قضائية تتضمن مطالبة الجهاز برد مبلغ شراء الأرض والتعويض الجابر للأضرار التى 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.

٢٩ - 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 ، موردون ومقاولو مشروعات ومستحق إلى أطراف ذات علاقة ، الجزء المتداول من القروض ودائنو شراء ارضى وبعض المدفوعات الأخرى .

ويتضمن الإيضاح رقم (٢) 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 وإلتزامات الشركة الواردة بالإيضاح (٢) فإن القيمة العادلة للأصول والإلتزامات 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.



٢٩ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

خطر تقلبات العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في سعر الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية.

خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في عدم التزام أحد أطراف الأداة المالية من الوفاء بالتزاماته، الأمر الذي ينتج عنه تحمل الطرف الآخر لخسائر مالية. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على أرصدها لدى البنوك والعملاء وبعض الأصول الأخرى كما هو موضح في الميزانية. تسعى الشركة لتقليل المخاطر الائتمانية فيما يتعلق بالودائع البنكية عن طريق التعامل من بنوك حسنة السمعة ووضع حدود ائتمانية للعملاء ومراقبة أرصدة 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 إلتزامات 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. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال والاحتياطيات والأرباح المرحلة ويبلغ في ٣١ مارس ٢٠١٧ مبلغ ٨٣٧,٨٨٢,٧٦١ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مبلغ ٧٧٣,٣٧٧,٢٤٣ جنيه مصري).

٣٠ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

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

اضمحلال أرصدة العملاء والمتحصلات الأخرى

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

٣٠ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تابع)

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.

الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات

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

ضريبة الدخل

الشركة خاضعة لضريبة شركات الأموال. تقدر الشركة مخصص ضريبة الدخل باستخدام رأي خبير وعند وجود أي اختلافات بين النتائج الفعلية والأولية تؤثر هذه الاختلافات على مخصص ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة في هذه الفترات.