

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

شركة القاهرة للإسكان و التعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦

المحتويات

الصفحة

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

تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

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

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

الاستنتاج

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 ٢٠١٦ وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في : ٢٩ مايو ٢٠١٦



زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
س. م. م. (١٧٥٥٣)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المجمع
في ٣١ مارس ٢٠١٦

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٣/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		الأصول
٤٣,٥٧٠,٥٦٦	٤٩,٥٩٢,٣٣٥	(٤)	أصول غير متداولة
٢٣٣,٩١٠,٧٤٥	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	(٥)	أصول ثابتة
١٠,٤١١,٨٨١	١٠,٤١٤,٣٩٥	(٦)	استثمارات عقارية
٩٨,٨٤٠,٤٧٤	١١٠,٣٥٢,٥٦٢	(٧)	مشاريع تحت التنفيذ
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤	(٨)	استثمارات في شركات شقيقة
٢٦,٤٠١,٨٣٥	٢٦,٤٠١,٨٣٥	(٨)	استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
٥٠٧,١٥٩,٧٣٥	٤٥٣,٣٤٨,٤٨٨		الشهرة
			إجمالي أصول غير متداولة
			أصول متداولة
٤٢٦,٥٠٢,١٠٣	٤١٩,٩٨١,٧٤٣	(٩)	مشاريع الإسكان والتعمير
٢٧,١٣٦,٣٣٦	٢٥,٥٤١,٥٨٣	(١٠)	مخزون
٦١٩,٧٤٥,٨٤٩	٦٩٨,١٠١,٢٦٧	(١١)	عملاء
٢٩٧,٦٩٣,٤٨٤	٣٣٢,٦٩٧,٧٥٢	(١٢)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٣٨٢,٨٢١,٠٦٣	٣٩٢,١٣٥,٦٧٧	(١٣)	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٧,٤٨٨,٠٢٢	٨,٠٦٠,٢٠٤	(١٤)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٦٧٩,٥١٥,٥٧٥	٧٠٧,٦٨٦,٦٦٦	(١٥)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٢,٤٤٠,٩٠٢,٤٣٢	٢,٥٨٤,٢٠٤,٨٩٢		إجمالي أصول متداولة
٢,٩٤٨,٠٦٢,١٦٧	٣,٠٣٧,٥٥٣,٣٨٠		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والإلتزامات
			حقوق الملكية
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	(٢٠)	رأس المال المصدر والمدفوع
٢٤,٤٨٥,١٠١	٢٨,٦٢٩,٩٨٥		احتياطي قانوني
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(٢١)	احتياطي عام
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(٢٢)	احتياطي رأسمالي
٢٦٢,٦٤٦,١٣٧	٣٤٩,٣٦٢,٦٣٦		أرباح مرحلة
٩٣,٢١٨,٧٧٤	١٢,٥٧٨,٢٢٧		أرباح الفترة / العام
٨٣٩,١٦٥,٣١٧	٨٤٩,٣٨٦,١٥٣		إجمالي حقوق مساهمي الشركة القابضة
٦٤٥,٥٩٣,٧١٧	٦٦٥,١٥٦,١٠٤		حقوق الأقلية
١,٤٨٤,٧٥٩,٠٣٤	١,٥١٤,٥٤٢,٢٥٧		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير متداولة
٥,٧٢٧,٣٤٥	٥,٧٢٧,٣٤٥	(٢٣)	قروض طويلة الأجل
٣,٠١٢,٤٣٤	٣,٠٦١,٤٣٤	(٢٥)	مستحق إلى طرف ذو علاقة - طويل الأجل
٤٧,٦٠٢,٩٥٤	٤٨,٠٥٠,٣٦٢	(٢٦)	الالتزامات ضريبية مؤجلة
٥٦,٣٤٢,٧٣٣	٥٦,٨٣٩,١٤١		إجمالي التزامات غير متداولة
			الالتزامات متداولة
٤,٩٨٣,٩٦٠	٤,٩٨٣,٩٦٠	(١٦)	مخصصات
٦٠٧,٤٠٢,٠٧١	٦٤٣,٠٤٦,٣٩٠	(١٧)	بنوك تسهيلات ائتمانية
٧٢٥,٦٩٩	٧٢٥,٦٩٩	(٢٣)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٣,١٣٨,٦٤٤	٢,٣٢٧,٨٤٥	(٢٤)	الجزء المتداول من دائنات شراء أراضي
٧٩,٦٦٤,٨٥١	٩٥,٢٨٧,٤٠٦		موردون ومقاولو مشروعات
١٥٤,٣٠٤,٥٠٧	١٠٧,٨٢٩,٦٥٥		عملاء - دفعات مقدمة
٢٤٣,٩١٩,٣٦١	٣١١,٠٨٧,١٤٤	(١٨)	أرباح مبيعات مؤجلة
٩٧,٨٨١,٧٦٨	٩٥,٧٩٩,٢٤٧	(ب) (١٢)	مستحق إلى الشركة القابضة وأطراف ذات علاقة
١٩٤,٢١٦,١٦٤	١٩٨,٦٥٣,٣٣٨	(١٩)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٤,٣٠٨,٩٠٤	١٦,٨٢٧	(٢٦)	مصلحة الضرائب - ضرائب دخل
٦,٤١٤,٤٧١	٦,٤١٤,٤٧١		دائنات توزيعات
١,٤٠٦,٩٦٠,٤٠٠	١,٤٦٦,١٧١,٩٨٢		إجمالي التزامات متداولة
١,٤٦٣,٣٠٣,١٣٣	١,٥٢٣,٠١١,١٢٣		إجمالي الالتزامات
٢,٩٤٨,٠٦٢,١٦٧	٣,٠٣٧,٥٥٣,٣٨٠		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد الطيب

مدير الإدارة المالية والإدارية

ليلى إسماعيل سيد

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل المجمعة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦

٢٠١٥/٣/٣١	٢٠١٦/٣/٣١	إيضاح	
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
١٨٠,٤٨٣,٠١٩	٣٥٥,٨٠٨,٠٤٤	(٢٧)	إيرادات النشاط
			يخصم :
(١٣٢,٩٦٧,٨٧٠)	(٢٣٥,٠٦٤,٢٨٦)	(٢٨)	تكلفة النشاط
٤٧,٥١٥,١٤٩	١٢٠,٧٤٣,٧٥٨		مجموع ربح النشاط
(١٠,٨٦٦,٨٩٦)	(١٦,٠٤٣,٧٥٢)		مصروفات عمومية وإدارية
٥٤٦,٠٢٠	٨٩,٢٠٤	(١١)	رد الإضمحلال فى قيمة العملاء
(٥٢٤,٨٠٧)	(٥٢٤,٨٠٧)		فوائد أقساط شراء أراضي
١٠,٩٥٨,٨٥٨	١,٧٩٣,٩١٢		إيرادات فوائد أقساط مستحقة
١,٢٤٢	-		أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١,٠٠١,٦٤٦	٥٧٢,١٨٢		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٨٢,٦٣٥	٢,٧٧٦		إيرادات اوراق مالية
(٨١١,٣٣٢)	(١,١٦١,٥٣٢)		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
(٢,٦٩٥,٧٠٠)	-		مصروفات تشغيل أخرى
٢,٨٨٦,٣١٤	١,٦٠٤,٥٥٩		إيرادات تشغيل أخرى
٣٨,٣٣٠,١٢٩	١٠٧,٠٧٦,٣٠٠		أرباح التشغيل
(١١,٩٤٢,٧٣٣)	(١٣,٦٢٠,٧٢٨)		فوائد تمويلية
(١٥,٨٥٤,٣٨٨)	(٧١,٨٣١,٦٢٧)	(٢٩)	مصروفات إيجار تمويلي
٣,٠٦٠,٧٨١	٣,٠١٢,٠٨٨	(٧)	حصة الشركة في أرباح شركات شقيقة
٥,٧٤٢,٦٥٨	١٦,١٨٣,٧٧٠	(٢٩)	أرباح بيع مع إعادة استئجار تمويلي مستحقة خلال الفترة
٨,٧٩٥,٠٠٧	١٢,٧٨١,٠٩٧		فوائد دائنة
٣,٤٦٧,٣٠٨	٤١٢,٣٨٩		إيرادات أخرى
٣١,٥٩٨,٧٦٢	٥٤,٠١٣,٢٨٩		أرباح الفترة قبل ضريبة الدخل
(٧,٤٣٢,٥٦٩)	(١١,٧٩٨,٩٦٢)	(٢٦)	ضرائب الدخل
٢٤,١٦٦,١٩٣	٤٢,٢١٤,٣٢٧		أرباح الفترة
١٧,١٨٦,٧٧٦	١٢,٥٧٨,٢٢٧		توزع كالتالي :
٦,٩٧٩,٤١٧	٢٩,٦٣٦,١٠٠		الشركة القابضة
٢٤,١٦٦,١٩٣	٤٢,٢١٤,٣٢٧		حقوق الأقلية
			أرباح الفترة

رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد الطيب

مدير الإدارة المالية والإدارية

ليلى إسماعيل سيد

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمعة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة

عن الثلاثة اشهر المتتالية في ٣١ مارس ٢٠١٦

إجمالي	حقوق الأقلية	إجمالي حقوق مساهمي التركة القائمة	أرباح الفترة	أرباح مرحلة احتياطي رأسلي	إحتياطي عام	إحتياطي قانوني	رأس المال	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٤٨٤,٧٥٩,٠٣٤	٦٤٥,٥٩٣,٧١٧	٨٣٩,١٦٥,٣١٧	٩٣٢,٢١٨,٧٧٤	٢٦٢,٦٤٦,١٣٧	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢٤,٤٨٥,١٠١	٤٥٠,١٤٠,٠١٠
-	-	-	(٩٣,٢١٨,٧٧٤)	٨٩,٠٧٣,٨٩٠	-	-	٤,١٤٤,٨٨٤	-
(١٧,٤٣١,١٠٤)	(١٠٠,٥٧٣,٧١٣)	(٢,٣٥٧,٣٩١)	-	(٢,٣٥٧,٣٩١)	-	-	-	-
٤٢,٢١٤,٣٢٧	٢٩,١٣٦,١٠٠	١٢,٥٧٨,٢٢٧	١٢,٥٧٨,٢٢٧	-	-	-	-	-
١,٥١٤,٥٤٢,٢٥٧	٦٦٥,١٥٦,١٠٤	٨٤٩,٣٨٦,١٥٣	١٧,٥٧٨,٢٢٧	٣٤٩,٣١٢,١٣٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢٨,٦٢٩,٩٨٥	٤٥٠,١٤٠,٠١٠
١,٣٥١,٤١٦,٤٥٢	٥٩١,٤٦٦,٨١٦	٧٥٩,٩٤٩,١٣٦	٩٠,٤٤٧٣,٣٥٨	١٨٩,٧٦٩,٧٣٣	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢٠,٨٩١,٢٤٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠
-	-	-	(٩٠,٤٤٧٣,٣٥٨)	٨٦,٨٧٩,٤٩٧	-	-	٣,٥٩٣,٨٦١	-
(٩٥٢,٢٤١)	-	(٩٥٢,٢٤١)	-	(٩٥٢,٢٤١)	-	-	-	-
٢٤,١٦٦,١٩٣	٦,٩٧٩,٤١٧	١٧,١٨٦,٧٧٦	١٧,١٨٦,٧٧٦	-	-	-	-	-
١,٣٧٤,٦٣٠,٤٠٤	٥٩٨,٤٤٦,٢٣٣	٧٧٦,١٨٤,١٧١	١٧,١٨٦,٧٧٦	٢٧٥,٦٩٦,٩٨٩	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢٤,٤٨٥,١٠١	٤٥٠,١٤٠,٠١٠

٢٠١٦ رصيد ١ يناير	محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة توزيعات أرباح عن عام ٢٠١٥	أرباح الفترة	٢٠١٦ رصيد ٣١ مارس
٢٠١٥ رصيد ١ يناير	محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة توزيعات أرباح عن عام ٢٠١٤	أرباح الفترة	٢٠١٥ رصيد ٣١ مارس

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦

٢٠١٥/٣/٣١	٢٠١٦/٣/٣١	إيضاح
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٣١,٥٩٨,٧٦٢	٥٤,٠١٣,٢٨٩	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٨١٧,٩١٢	١,١٥٢,٨٦٦	أرباح الفترة قبل ضريبة الدخل وحقوق الأقلية
(٥٤٦,٠٢٠)	(٨٩,٢٠٤)	أهلاك أصول ثابتة
٥٢٤,٨٠٧	٥٢٤,٨٠٧	رد الإضمحلال في قيمة العملاء
١١,٩٤٢,٧٣٣	١٣,٦٢٠,٧٢٨	فوائد أقساط شراء أراضي
(٨,٧٩٥,٠٠٧)	(١٢,٧٨١,٠٩٧)	فوائد تمويلية
(١,٠٠١,٦٤٦)	(٥٧٢,١٨٢)	فوائد دائنة
(٣,٠٦٠,٧٨١)	(٣,٠١٢,٠٨٨)	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣١,٤٨٠,٧٦٠	٥٢,٨٥٧,١١٩	حصة الشركة في أرباح شركات شقيقة
(٣١,٥١٨,٦٨٦)	٧٧,٨٩٠,٥٤٢	أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٣,٠٢,٣٦٩)	١,٥٩٤,٧٥٣	التغير في مشروعات الإسكان والتعمير *
(٣,٠٢١,٤٨٨)	(٧٨,٢٦٦,٢١٤)	التغير في المخزون
(١٢,٣٥٠,٠٠٠)	(٣٥,٠٠٤,٢٦٨)	التغير في عملاء
٨,٥٦٣,٩٣١	-	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(٢٨,٣٨١,٤٥٣)	(٩,٢٨٥,٥٤٠)	التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٥,٣٤٥,٢٩٧	١٥,٦٢٢,٥٥٥	التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(١١,٠٠٩,٨٣٢)	(٤٦,٤٧٤,٨٥٢)	التغير في موردين ومقاولو المشروعات
(٥,٧٤٢,٦٥٨)	٦٧,١٦٧,٧٨٣	التغير في عملاء - دفعات مقدمة
-	(٢,٠٨٢,٥٢١)	التغير في إيرادات فوائد أقساط مؤجلة
(٣,٣٢٩,٩٥٨)	٤,٣٤٥,٩٣٥	التغير في المستحق إلى الشركة القابضة وأطراف ذات علاقة
(٧٧,٤٥٥,٤٥٦)	٤٨,٣٦٥,٢٩٢	التغير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(١١,٩٤٢,٧٣٣)	(١٣,٥٢٩,٤٨٩)	التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(٣,٢٠٢,٥٥٠)	(٢٥,٦٤٣,٦٣١)	فوائد تمويلية مدفوعة
(٩٢,٦٠٠,٧٣٩)	٩,١٩٢,١٧٢	ضرائب دخل مدفوعة
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(٢,٢٣٨,٨٥٥)	(٦,٥٣٧,٢٨٥)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
-	٧٧٨,٨٤٢	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
-	(٢٥,٠٧٨)	متحصلات من بيع أصول ثابتة
-	(٨,٥٠٠,٠٠٠)	مدفوعات في مشروعات تحت التنفيذ
١,٨٥٥,٨٤٠	(٩,٩٨٧,٠٧٧)	مدفوعات في شراء استثمارات في شركات شقيقة
٨,٧٩٥,٠٠٧	١٢,٧٥٢,٠٢٣	التغير في ودائع (أكثر من ثلاثة أشهر)
٨,٤١١,٩٩٢	(١١,٥١٨,٥٧٥)	فوائد دائنة محصلة
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
٢٩,٧٣٨,٥١٩	٣٥,٦٤٤,٣١٩	التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
٣٧,٧٤٣,٤٦٠	-	التغير في بنوك تسهيلات ائتمانية
(١,٨٦٠,٤١٣)	(١,٣٣٥,٦٠٦)	مقبوضات من قروض طويلة الأجل
٩٨,٠٠٠	٤٩,٠٠٠	مدفوعات لدائن شراء أراضي طويلة الأجل
-	(١٢,٤٣١,١٠٤)	التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة طويل الأجل
٦٥,٧١٩,٥٦٦	٢١,٩٢٦,٦٠٩	توزيعات أرباح مدفوعة
(١٨,٤٦٩,١٨١)	١٩,٦٠٠,٢٠٦	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
-	(١,٤١٦,١٩٢)	صافي الزيادة (النقص) في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
٣٨,١٤٠,٨٦٨	١١٣,٣٣٦,٩٤٩	فروق ترجمة
١٩,٦٧١,٦٨٧	١٣١,٥٢٠,٩٦٣	النقدية وما في حكمها - أول الفترة
		النقدية وما في حكمها - آخر الفترة
٤٩٣,٠٥٣,٣٠٥	٧٠٧,٦٨٦,٦٦٦	النقدية وما في حكمها :
(١٤,١٦٦,٣٣٥)	-	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
(٤٥٩,٢١٥,٢٨٣)	(٥٧٦,١٦٥,٧٠٣)	يخصم :
١٩,٦٧١,٦٨٧	١٣١,٥٢٠,٩٦٣	بنوك - أرصدة دائنة
		ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر
		معاملات غير نقدية :

- تم استبعاد مبلغ ٧١,٣٧٠,١٨٢ جنيه مصري محول من بند استثمارات عقارية إلى بند مشروعات الإسكان والتعمير وذلك لاعتبارها معاملة غير نقدية.

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

١ - نبذة عن الشركة

١-١ معلومات عن الشركة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والمقيدة بالسجل التجارى رقم ١٣٩٨٤٣ مدينة القاهرة بتاريخ ١٩٦٩/١٢/٢١ هذا وقد تم توفيق أوضاع الشركة بموجب قرار الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ١٩٩٧/٤/٢٩ وخروجها من نطاق تطبيق أحكام قانون قطاع الأعمال العام رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ 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 للاستثمارات المالية (ش.م.م.).

٢-١ غرض الشركة

- مزاوله كافة الأنشطة المتعلقة بالتنمية العقارية للأراضى والمباني والمنشآت بما فى ذلك الحصول على كافة الأراضى والعقارات وبيعها وتأجيرها وكذا القيام بأعمال تخطيط المدن وتزويدها بالبنية الأساسية وذلك بكافة محافظات الجمهورية وشراء وإنشاء 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 التمويلي طبقاً للقانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٥ .

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

٣-١ القيد ببورصة الأوراق المالية

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية .

٤-١ اعتماد القوائم المالية

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٦

٢ - نطاق القوائم المالية المجمعة

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

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

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

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٣ أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

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

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي شركات تحت سيطرة المجموعة ، وذلك عندما يكون للمجموعة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية لتلك الشركات وذلك للحصول على منافع من 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 الإقتناء وحتى تاريخ فقد الشركة القابضة للسيطرة على الشركة التابعة .

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٣ أسس التجميع

- تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة :

- أ- يتم استبعاد القيمة الدفترية لاستثمار الشركة القابضة في كل شركة تابعة مع نصيب الشركة القابضة في حقوق الملكية في كل شركة تابعة.
- ب- يتم تحديد حقوق الأقلية في صافى ربح / خسارة الشركات التابعة المجمعة خلال العام التى تعد عنها القوائم المالية.
- ج- يتم تحديد حقوق الأقلية في صافى أصول الشركات التابعة المجمعة و تعرض فى القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة الأم و تتكون حقوق الأقلية فى صافى الأصول من:
(١) مبلغ حقوق الأقلية فى تاريخ التجميع الأصلى.
(٢) نصيب الأقلية فى التغير فى 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 التى تستخدم فى إعداد القوائم المالية المجمعة فى نفس التاريخ.

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

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

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

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

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

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٣ التغييرات في السياسات المحاسبية

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

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

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

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

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

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

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

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٤-٣ الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيراد إلى المدى 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 بالصافى 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 العقار المكتمل

يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقار عندما يتم تسليم الوحدات للعملاء تسليمًا فعليًا أو حكميًا و هي النقطة التي تنتقل عندها مخاطر ومنافع الملكية من الشركة للعملاء.

■ إيرادات إيجار الاستثمار العقاري

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

■ إيرادات تمويلية

تم إثبات إيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعالة . هو المعدل الذي يستخدم لخصم الدفعات النقدية المستقبلية المتوقع سدادها أو تحصيلها خلال العمر المتوقع للأداة المالية (أو فترة زمنية أقل إذا كان ذلك مناسباً) للتساوي تماماً القيمة الدفترية لأصل مالي أو التزام مالي.

■ البيع بالتقسيط

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

٥-٣ الاقتراض

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

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

تكلفة الاقتراض

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