

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٦
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة القاهرة للإسكان و التعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المستقلة
عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٦

المحتويات

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

تقرير فحص محدود 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 ٣٠ يونيو ٢٠١٦ وكذا القوائم المستقلة للدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن السنة 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، وتتحصر مسئوليتنا في إيداء 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.

الاستنتاج

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 ٣٠ يونيو ٢٠١٦ وعن أداؤها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن السنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

كما هو موضح بإيضاح (٥)، لدى الشركة استثمارات في شركات تابعة وقلمت إدارة الشركة بإعداد قوائم مالية مجمعة في ٣٠ يونيو ٢٠١٦ وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية. ولتفهم أشمل للمركز المالي المجمع للشركة في ٣٠ يونيو ٢٠١٦ وكذا أداؤها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة عن السنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، فإن الأمر يتطلب الرجوع إلى القوائم المالية المجمعة.

القاهرة في: ٢٠ أغسطس ٢٠١٦

مراقب الحسابات
محمد أحمد أبو القاسم
محاسب معتمد

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المستقل
في ٣٠ يونيو ٢٠١٦

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٦/٣٠	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		أصول غير متداولة
٥,٧٣٩,٤٩٥	٦,٠٤٧,٢٨٤	(٣)	أصول ثابتة
٢٣٣,٦١٠,٧٤٥	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	(٤)	استثمارات عقارية
١٧٣,٣٧٩,٧٤٩	١٨١,٨٧٩,٧٤٩	(٥)	استثمارات في شركات تابعة و شقيقة
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤	(٦)	استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
٤١٣,٣٤٧,٢٢٢	٣٥٠,٧٨٤,٨٣٠		إجمالي أصول غير متداولة
			أصول متداولة
٢٠٣,٥٧٩,٥٠٠	٢٢١,٤٣٠,٢١٧	(٧)	مشروعات الإسكان والتعمير
١٧٨,٣٩٤,٧٤٧	٢٠٨,١١٠,٤٧٠	(٨)	صلاء
٣٤٢,٣٠٠,٨١٢	٣٨٦,٠٠٠,٤٢١	(٩)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٢٧١,٤٠٥,٤١٦	٣٠٣,٠٠٠,٩٠٠	(١٠)	مصرفات متفوعة مقدما و أرصدة مدينة أخرى
١٥,٩٥٦	١٢,٠٣٤		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٤٩٨,٤١٧,٥٨٨	٥٠٦,٥٥١,٣٧٢	(١١)	لقدية بالصدوق ولدى البنوك
١,٤٩٤,١٦٤,٠١٩	١,٦٢٥,١٠٩,٢٠٣		إجمالي أصول متداولة
١,٩٠٧,٤٦١,٢٤٢	١,٩٧٥,٨٩٤,٠٣٣		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية و الإلتزامات
			حقوق الملكية
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	(١٦)	رأس المال المصدر والمنفوع
٢٤,٤٨٥,١٠١	٢٨,٦٢٩,٩٨٥		احتياطي قانوني
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(١٧)	احتياطي عام
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(١٨)	احتياطي رأسمالي
٢١٩,٨٩١,٤٩٥	٢٨٥,٩٣١,٩٥٣		أرباح مرحلة
٨٢,٨٩٧,٦٧٤	٥,٨١٠,٤٥٠		أرباح القارة / العلم
٧٨٦,٠٨٩,٥٧٥	٧٧٩,١٨٧,٦٩٣		إجمالي حقوق الملكية
			اللتزامات غير متداولة
٥,٧٢٧,٣٤٥	٥,٠٠١,١٦٤	(١٩)	قروض طويلة الأجل
٤٤,٤٥٩,٠٤٢	٤٤,٤٥٩,٠٤٢	(٢٠)	اللتزامات ضريبية مؤجلة
٥٠,١٨٦,٣٨٧	٤٩,٤٦٠,٦٨٨		إجمالي اللتزامات غير متداولة
			اللتزامات متداولة
٤,٥٨٠,٦٥٥	٤,٥٨٠,٦٥٥	(٢٢)	مخصصات
٥٦٠,٧٦٣,٣٠٦	٦٥٦,٣٥٨,١٥٧	(٢٣)	بنوك - تسهيلات ائتمانية
٧٢٥,٦٩٩	٧٢٥,٦٩٩	(٢٤)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٢,١٢٨,٦٤٤	١,٥١٧,٠٤٥	(٢٥)	الجزء المتداول من دانتو شراء أراضي طويلة الأجل
٢٦,٤٣٢,٢٧٢	٢٢,١٨٥,٤٩٢		موردون ومقاولو مشروعات
٥٦,١٢٨,٠٦٣	٣٩,٥٤٢,٨٢٣		صلاء - دفعات مقدمة
٢٤٣,٩٢٩,٣٦١	٢٩٢,٣٤٩,٤٥٨	(٢٦)	أرباح مبيعات مؤجلة
١٥٢,٥٣١,٤١٩	١٢٦,١٨٧,٢٩٤	(٢٧)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٧,٢٠٦,٨٩٥	١,٨٧٠,٢٧٤	(٢٨)	مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل
٥,٧٦٨,٩٦٦	٤,٤٢٨,٧٥٥		دانتو توزيعات
١,٠٧١,١٨٥,٢٨٠	١,١٤٧,٢٤٥,٦٥٢		إجمالي اللتزامات متداولة
١,١٢١,٣٧١,٦٦٧	١,١٩٦,٧٠٦,٣٤٠		إجمالي اللتزامات
١,٩٠٧,٤٦١,٢٤٢	١,٩٧٥,٨٩٤,٠٣٣		إجمالي حقوق الملكية و الإلتزامات

رئيس مجلس الإدارة

خلد محمد الطيب

مدير الإدارة المالية والإدارية

لولي إسماعيل سيد



- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.
- تقرير الفحص المحدود مرفق.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل المستقل

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٦

إيضاح	الستة أشهر المنتهية في ٢٠١٦/٦/٣٠	الستة أشهر المنتهية في ٢٠١٥/٦/٣٠	الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٠١٦/٦/٣٠	الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٠١٥/٦/٣٠
إيرادات النشاط	١٨٢,٢٧٨,٧٣٤	٨٢,٥٩٠,٩٦٠	٣٦,٧٥٨,٢٩٢	٣٣,٧٤٩,٨٩٤
يقسم:				
تكلفة النشاط	(٩٧,٨٩٠,٦٧٩)	(٤٤,١٩٧,٨٥٠)	(٧,٢٠٠,٩٦٤)	(١٨,٤٠٣,٨٢٨)
مجموع ربح النشاط	٨٤,٣٨٨,٠٥٥	٣٨,٣٩٣,١١٠	٢٩,٥٥٧,٣٢٨	١٥,٣٤٦,٠٦٦
مصروفات صومية وإدارية	(٥,٧٣٤,٨٧٧)	(٢,٩٧٧,٢٧٩)	(٢,٩٩٠,٣٤٥)	(١,٧٨٥,٣٩٢)
الإضمحلل في قيمة العملاء	(٤٠,٢٢٠)	(١٥٤,٥٧١)	(٤٠,٢٢٠)	(١٥٤,٥٧١)
رد الإضمحلل في قيمة العملاء	٨٩,٢٠٤	٥٤٦,٠٢١	-	-
فوائد القساطل شراء أراضي	(١,٠٤٩,٦١٣)	(١,٠٤٩,٦١٣)	(٥٢٤,٨٠٦)	(٥٢٤,٨٠٦)
أرباح بيع مع إعادة استئجار تمويل	٣٤,٩٣١,٤٥٧	١١,٤٨٥,٣١٦	١٨,٧٣٧,٦٨٧	٥,٧٤٢,٦٥٨
مستحقة خلال الفترة				
فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة	(٣,٩٢٢)	(٢,٤٣٦)	(٣,٤١٠)	(٣,٦٧٨)
من خلال الأرباح أو الخصائر	(١,٤٦٧,٩٤٠)	(٩٥٩,١٦٤)	(٨٨٦,٧٢٠)	(٥٦٠,٣٣٢)
بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة	١١١,١٠٢,١٤٤	٤٥,٢٨١,٣٨٤	٤٣,٨٤٩,٤٨٤	١٨,٠٥٩,٩٤٥
أرباح التشغيل				
فوائد تمويلية	(٢١,٧٦٥,٨٦٣)	(٢٠,٢٤٢,٤٤٠)	(١١,١٠٣,٥٦٠)	(١٠,٨٩٦,٥٤٠)
فوائد دائنة	٢١,٩٥٨,٩٢٨	١٧,٢٩٤,٠٠٠	١٢,٠٨٦,٦٤٨	٨,٧٦٣,٦٣٦
مصروفات إيجار تمويلي	(١٠٤,٩٨٩,٦٨١)	(٢٤,٤٦٥,٤٠٣)	(٤١,٩٩٢,٦٨٣)	(١٢,٥٤١,٩٩٦)
إيرادات أوراق مالية	٥,٧١٣	٥,٥٥٢	٢,٩٣٧	٢,٧٧٦
إيرادات أخرى	١,٣٦٩,٤٨٣	٣,٧٥٥,٨٠١	٨٤١,٩٣٦	٢٨٨,٤٩٣
أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل	٧,٦٨٠,٧٢٤	٢١,٦٢٨,٨٩٤	٣,٦٨٤,٧٦٢	٣,٦٧٦,٣١٤
ضريبة الدخل الجارية	(١,٨٧٠,٢٧٤)	(٨١٣,٧٨٩)	(٩٥٣,٤٧٠)	(٣,٥٧٣,٧٩٣)
أرباح الفترة	٥,٨١٠,٤٥٠	٢٠,٨١٥,١٠٥	٢,٧٣١,٢٩٢	٧,٢٥٠,١٠٧
نصيب السهم في الأرباح	٠,٠٦	٠,٢١	٠,٠٣	٠,٠٨

رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد الطيب

مدير الإدارة المالية والإدارية

ليلى إسماعيل سيد

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقل

عن المدة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٦

السنة أشهر المنتهية في ٢٠١٦/٦/٣٠ جنيه مصرى	السنة أشهر المنتهية في ٢٠١٥/٦/٣٠ جنيه مصرى	السنة أشهر المنتهية في ٢٠١٦/٦/٣٠ جنيه مصرى	السنة أشهر المنتهية في ٢٠١٥/٦/٣٠ جنيه مصرى
٥,٨١٠,٤٥٠	٢٠,٨١٥,١٠٥	٢,٧٣١,٢٩٢	٧,٢٥٠,١٠٧
أرباح الفترة			
-	-	-	-
٥,٨١٠,٤٥٠	٢٠,٨١٥,١٠٥	٢,٧٣١,٢٩٢	٧,٢٥٠,١٠٧
الدخل الشامل الآخر			
إجمالي الدخل الشامل			

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
عن السنة أشهر المائتين في ٣٠ يونيو ٢٠١٦

الإجمالي	أرباح للفترة	أرباح مرحلة	احتياطي رأسمالي	احتياطي علم	احتياطي قانوني	رأس المال
جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري
٧٨٦,٠٨٩,٥٧٥	٨٤,٨٩٧,٦٧٤	٢١٩,٨٩١,٤٩٥	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢٤,٤٨٥,١٠١	٤٥٠,١٤٠,٠٠١
-	(٨٢,٨٩٧,٦٧٤)	٧٨,٧٥٤,٧٩٠	-	-	٤,١٤٤,٨٨٤	-
(١٢,٧١٢,٣٣٢)	-	(١٢,٧١٢,٣٣٢)	-	-	-	-
٥,٨١٠,٠٤٥	٥,٨١٠,٠٤٥	-	-	-	-	-
٧٧٩,١٨٧,٦٩٣	٥,٨١٠,٠٤٥	٧٨٥,٩٣١,٩٥٣	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢٨,٦٢٩,٩٨٥	٤٥٠,١٤٠,٠٠١
٧١٣,٨٠٢,٤٢٢	٧١,٨٧٧,٢٢٠	١٦٢,٢١٨,٦٥٧	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢٠,٨٩١,٢٤٥	٤٥٠,١٤٠,٠٠١
-	(٧١,٨٧٧,٢٢٠)	٦٨,٢٨٣,٣٥١	-	-	٣,٥٩٣,٨٦١	-
(١٠,٠٦١,٠٥٢)	-	(١٠,٠٦١,٠٥٢)	-	-	-	-
٢,٨١٥,١٠٥	٢,٨١٥,١٠٥	-	-	-	-	-
٧٢٤,٠٠٧,٠٠٦	٢,٨١٥,١٠٥	٢١٩,٨٩١,٤٩٥	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢٤,٤٨٥,١٠١	٤٥٠,١٤٠,٠٠١

رصيد ١ يناير ٢٠١٦
محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة
توزيعت لأرباح عن عام ٢٠١٥
أرباح للفترة
رصيد ٣٠ يونيو ٢٠١٦

رصيد ١ يناير ٢٠١٥
محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة
توزيعت لأرباح عن عام ٢٠١٤
أرباح للفترة
رصيد ٣٠ يونيو ٢٠١٥

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٦

٢٠١٥/٦/٣٠	٢٠١٦/٦/٣٠	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٢١,٦٢٨,٨٩٤	٧,٦٨٠,٧٢٤		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٢٨٨,٩٤١	٣٥٣,٨٧٠	(٣)	أهلاك أصول ثابتة
١٥٤,٥٧١	٤٠,٢٢٠	(٨)	الاضمحلال في قيمة العملاء
(٥٤٦,٠٢١)	(٨٩,٢٠٤)	(٨)	رد الاضمحلال في قيمة العملاء
١,٠٤٩,٦١٣	١,٠٤٩,٦١٣		قوائد أقساط شراء أراضي
٢٠,٢٤٢,٤٤٠	٢١,٧٦٥,٨٦٣		قوائد تمويلية
(١٧,٢٩٤,٠٠٠)	(٢١,٩٥٨,٩٢٨)		قوائد دائنة
٢,٤٣٦	٣,٩٢٢		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٥,٥٢٦,٨٧٤	٨,٨٤٦,٠٨٠		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٧٩,٦١١,٣١٩)	٥٣,٥١٩,٤٦٥		التغير في مشروعات الإسكان والتعمير *
(٢٢,١٦٣,٧٦٥)	(٢٩,٦٦٦,٧٣٩)	(٨)	التغير في العملاء
(١٠,١٣٨,٦٥٤)	(٤٣,٧٠٣,٣٩٨)		التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(١٢,٥٠٣,٥٣٤)	(٢٩,٦١٦,٤٩٩)	(١٠)	التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(٢,٤٠٣,٩٣٠)	(٤,٢٤٦,٧٨٠)		التغير في الموردين ومقاولي المشروعات
٤,٥٩٤,٤٤٣	(١٩,٥٨٥,٢٤١)		التغير في صلاء - دفعت مقدمة
(١١,٤٨٥,٣١٦)	٤٨,٤٣٠,٠٩٧		التغير في أرباح مبيعات موجلة
٨٠,٥٢,٢٣٨	(٢٥,٧٣٩,٢١٩)	(١٥)	التغير في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
(١١,٦٩٢,٣٤٠)	(٢١,٨٦٠,٧٦٩)	(١٥)	قوائد تمويلية مدفوعة
(٩,٤٧٩,٩١١)	(١٧,٢٠٦,٨٩٥)	(٢١)	ضرائب دخل مدفوعة
(١٢١,٣٠٥,٢١٤)	(٨٠,٨٢٩,٨٩٧)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٢٥٠,٥٧٦)	(٦٦١,٦٥٩)	(٣)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
-	١٩,٩٧٩,٩٤٣	(١٠)	قوائد دائنة محصلة
١٧,٤١٩,٤٧٢	(٨,٥٠٠,٠٠٠)	(٥)	مدفوعات في استثمارات في شركات شقيقة
(٧,٩٤٥,١٠١)	(٦,٨٧٢,٥٦٢)		التغير في ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر
٩,٢٢٣,٧٩٥	٣,٩٤٥,٧٢٢		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
٦٨,٢٤٣,٢٧٥	٩٥,٥٩٤,٨٥١		مقبوضات من بنوك تسهيلات إئتمانية
(٢,٦٧١,٢١٢)	(٢,٦٧١,٢١٢)		مدفوعات لدائن شراء أراضي طويلة الأجل
٥٤,٣٦٧,٠٧٨	(٧٢٥,٦٩٩)		مقبوضات من قروض طويلة الأجل
(١٠,٢٢٨,١٢٨)	(١٤,٠٥٢,٥٤٣)		توزيعات أرباح مدفوعة
١٠,٩٧١,٠١٣	٧٨,١٤٥,٣٩٧		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
(٢,٣٧٠,٥٠٦)	١,٢٦١,٢٢٢		صافي الزيادة في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
١١,٦٣١,٨٧٧	١,١٥٣,٩٩٥		للنقدية وما في حكمها - أول الفترة
٩,٢٦١,٤٧١	٢,٤١٥,٢١٧	(١١)	للنقدية وما في حكمها - آخر الفترة
			النقدية وما في حكمها :
٤٥٦,٥٩٤,١١٧	٥٠٦,٥٥١,٣٧٢		نقدية بالبنوك وأدى البنوك
			بخضم :
(٤٤٧,٣٣٢,٦٤٦)	(٥٠٤,١٣٦,١٥٥)		ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر
٩,٢٦١,٤٧١	٢,٤١٥,٢١٧	(١١)	

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 (٣١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

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 التأسيس بالسجل التجارى لتوفيق أوضاع الشركة برقم ايداع 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 المستقلة للشركة عن السنة أشهر المنتهية فى ٣٠ يونيو ٢٠١٦ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٢٠ اغسطس ٢٠١٦ .

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.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٢ 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 للفترة المالية التي تبدأ في او بعد أول يناير ٢٠١٦ ، وفيما يلي اهم التعديلات و التي تنطبق على الشركة وتأثيرها على القوائم المالية ان وجد :

معيار المحاسبة المصري المعدل (١) عرض القوائم المالية : يتطلب من المنشأة أن تفصح عن كافة بنود الدخل والمصروفات التي تم الاعتراف بها خلال الفترة في قائمتين منفصلتين أحدهما تعرض مكونات الأرباح أو الخسائر (قائمة دخل) والثانية تبدأ بالأرباح أو الخسائر وتعرض عناصر الدخل الشامل الآخر (قائمة الدخل الشامل)، كما يتطلب إضافة قائمة الي قائمة المركز المالي تتضمن الأرصدة في بداية أول فترة مقارنة معروضة في حالة تأثرها نتيجة تطبيق المنشأة لسياسة محاسبية بلثر رجعي أو تعديل بلثر 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 بلثر 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 رسمة تلك التكلفة على الاصول المؤهلة و لا يوجد تأثير لذلك التعديل على القوائم المالية للشركة.

معيار المحاسبة المصري المعدل (٣٤) الاستثمار العقاري: الغى المعيار المعدل خيار نموذج القيمة العادلة للاستثمارات العقارية و اوجب المعيار استخدام القيمة العادلة لأغراض الإفصاح فقط و تم الأخذ في 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 بالقياس بالقيمة العادلة أو الإفصاح عن القيمة العادلة . ويهدف هذا المعيار الي تعريف القيمة العادلة و وضع إطار لقياس القيمة العادلة في معيار واحد و تحديد الإفصاح المطلوب لقياسات القيمة العادلة و قامت الشركة بالإفصاح عن الإفصاحات المطلوبة طبقا للمعايير.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ الاعتراف بالإيرادات

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

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

- إيرادات بيع الوحدات
تتحقق الواقعة المنشئة للإيراد الخاص ببيع وحدات مشروعات الإسكان والتعمير عند تحويل المخاطر والمنافع الأساسية للمشتري والتي تتحقق بإتمام التعاقد الفعلي للوحدة.
- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري
يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار بقائمة الدخل باستخدام القسط الثابت على مدة العقد وتدرج في بند الإيرادات الأرباح أو الخسائر.
- فوائد دائنة
يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة ضمن قائمة الدخل على أساس نسبة زمنية أخذاً 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 أخذاً في الاعتبار سعر الفائدة المستهدف .

٤-٢ 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 في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ الميزانية ، فيتم عرض رصيد القرض ضمن الالتزامات طويلة الأجل .

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

تكلفة الاقتراض

يتم رسلة 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 تتفقها الشركة لاقتراض الأموال.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٥-٢ 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 بضريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الالتزامات على الفروق المؤجلة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للأغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالميزانية (الأساس المحاسبي) وذلك باستخدام سعر الضريبة المطبق .

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك توقع بإمكانية الانقاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية ، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية .

يتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الدخل للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية .

٦-٢ 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 أية نفقات مباشرة متعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة. ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل.

٧-٢ الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك والخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة. وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما تتحقق تلك التكلفة واستيفاء شروط الاعتراف بها . وبالمثل ، عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة ، يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإحلال وذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف . ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الدخل عند تحققها .

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

العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)

٥٠ - ٥

٥

٥

١٠ - ١٦,٦٦٧

١٠

بيان

مباني وإنشاءات ومرافق

تحسينات في أماكن مستأجرة

وسائل نقل وإتقال

عدد وأدوات

أثاث ومعدات مكاتب

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٧-٢ 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 الدخل في الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل.

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

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

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 الاضمحلال 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 الدخل.

٨-٢ 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 اضمحل. ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل إذا، وإذا فقط، كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل وأثر 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 اضمحل. وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الاستردادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الاستردادية. وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الدخل.

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً، فقط إذا، كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الاضمحلال 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 الدخل.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٩-٢ 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 .

١٠-٢ الموردون والمصروفات المستحقة

يتم الاعتراف بالالتزامات بالقيم التي سيتم دفعها في المستقبل وذلك مقابل البضائع والخدمات التي تم استلامها سواء استلمت الشركة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

١١-٢ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكمي 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 .

١٢-٢ التأمينات الاجتماعية

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

١٣-٢ 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 الدخل.
- 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 .

١٤-٢ الالتزامات المحتملة والأصول 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 الداخل للمنفعة الاقتصادية متوقعاً.

١٥-٢ 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 أيضاً الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لميطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة ، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٦-٢ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية باتباع الطريقة الغير مباشرة .

١٧-٢ المصروفات

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

١٨-٢ 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 الدخل. ويتم الاعتراف برد خسائر الإضمحلال في الفترة التي حدث فيها .

١٩-٢ الاستثمارات

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 الدخل وذلك لكل استثمار على حدة .

ويتم رد قيمة الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة في قائمة الدخل في العام 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 نفوذا مؤثرا .

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 الدخل 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 الإضمحلال ونحويله على قائمة الدخل عن العام لكل إستثمار على حدة .

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٩-٢ الاستثمارات (تابع)

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

عند الاعتراف الأولي ، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
بالقيمة العادلة.

يتم إثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالميزانية بالقيمة العادلة
ويتم الاعتراف بفروق التقييم بقائمة الدخل .

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

٢٠-٢ إيجار تمويلي

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

يدرج ما يتكبده المستأجر من مصاريف صيانة وإصلاح الأموال المؤجرة - بما يتفق مع
الأغراض التي أعدت لها و وفقاً للتعليمات التي يسلمها إليه المؤجر بشأن الأسس الفنية
الواجب مراعاتها سواء كانت مقررّة بواسطة المورد أو المقاول - بقائمة الدخل
خلال كل فترة مالية .

إذا قام المستأجر في نهاية العقد باستخدام حق شراء المال المستأجر يثبت هذا المال كأصل
ثابت بالقيمة المدفوعة لممارسة حق شراء المال والمتفق عليها طبقاً للعقد و يتم إهلاكه على
مدار العمر الإنتاجي المتبقي المقدّر له وفقاً للطرق والمعدلات التي يتبعها المستأجر للأصول
المماثلة.

٢١-٢ 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 إهلاك هذا الفرق على مدار مدة عقد التأجير .

٢٢-٢ مشروعات الإسكان والتعمير (تحت التنفيذ - 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 الإنتام.

مشروعات تامة

تشتمل على تكلفة إقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتسميتها وتطويرها ومدها 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 الدخل بقيمة الإضمحلال عن التكلفة فى حالة وجوده .

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢٣-٢ الاحتياطي القانوني

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

٢٤-٢ التقديرات المحاسبية

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