

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣٠ يونيو ٢٠١٦

٣- أصول ثابتة

الإجمالي	أثاث ومعدات مكتبية	معدات وأدوات	وسائط نقل وتكاليف	تجهيزات في أماكن مستأجرة	مباني وإنشاءات ومرفق	أراضي
جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري
٨,٩٧٧,٠٠٤	٧,٧١٠,٨٩٤	١١٤,٥٥٧	٢,٤٤٨,٦٠٠	٥٨٥,٨٩٢	٩٨٦,٥٧١	٢,٠٩٤,٥٩٠
١١١,٦٥٩	١١١,٦٥٩	-	-	-	-	-
٩,١٢٨,٦٦٣	٢,٢٧٢,٥٥٣	١١٤,٥٥٧	٢,٤٤٨,٦٠٠	٥٨٥,٨٩٢	٩٨٦,٥٧١	٢,٠٩٤,٥٩٠

التكلفة

١ يناير ٢٠١٦

إضافات

٣٠ يونيو ٢٠١٦

مجموع الإهلاك

١ يناير ٢٠١٦

إهلاك الفترة

٣٠ يونيو ٢٠١٦

صافي القيمة المتبقية

٣٠ يونيو ٢٠١٦

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

(٣,٢٣٧,٥٠٩)	(١,١٣٩,٩٩١)	(٤١,٩٩٦)	(١,١٨٦,٥٧٤)	(٤٩٨,٠٠٨)	(٣٧٥,٧٦٨)	-
(٢٥٢,٨٧٠)	(١٣٢,٥٩٧)	(٤,٩٦١)	(١٤٨,٠٢٩)	(٥٨,٥٨٩)	(٩,٦٩٤)	-
(٢,٥٩١,٦٣٩)	(١,٢٧٢,٥٨٨)	(٤٦,٩٥٧)	(١,٣٣٤,٥٧٥)	(٥٥٦,٥٩٧)	(٣٨٥,٤٦٢)	-
٦,٠٤٧,٩٨٤	٦,٠٩٩,٩٦٥	٦٥,٦٠٠	١,١٥٦,٠٢٥	٢٩,٢٩٥	٦٠١,١٠٩	٢,٠٩٤,٥٩٠
٥,٧٢٣,٤٩٥	١,٥٧٠,٩٠٣	٧٠,٥٦١	١,٣٠٤,٧٥٤	٨٧,٨٨٤	٦١٠,٨٠٣	٢,٠٩٤,٥٩٠

لا يوجد رهن على الأصول الثابتة

لا يوجد قيود مفرضة على الموجودات من الأصول

تضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ١,٠٩٠,٠٦٣ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت مستخدم.

يتم تحميل إهلاك الفترة بقيمة الدخل والميزانية على النحو التالي:

الإجمالي	الميزانية	كافة الدخل
٢٠١٦/٢٠١٧	٢٠١٦/٢٠١٧	٢٠١٦/٢٠١٧
جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري
١١٧,٩٥٦	١١٧,٩٥٦	-
١١٧,٩٥٧	-	١١٧,٩٥٧
١١٧,٩٥٧	-	١١٧,٩٥٧
٢٥٢,٨٧٠	١١٧,٩٥٦	٢٥٢,٨١٤

تكاليف مشروع الإسكان والتعمير

تكلفة التشغيل (إنتاج ٢٣)

مسر وقت صورية وإدارية

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣٠ يونيو ٢٠١٦

٤ - استثمارات عقارية

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	إجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠١٦	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	٧١,٣٧٠,١٨٢	٢٣٣,٩١٠,٧٤٥
محول إلى مشروعات إسكان وتعمير	-	(٧١,٣٧٠,١٨٢)	(٧١,٣٧٠,١٨٢)
٣٠ يونيو ٢٠١٦	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	-	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣

٥ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

نسبة المساهمة %	عدد الأسهم	٢٠١٦/٦/٣٠ جنيه مصري	٢٠١٥/١٢/٣١ جنيه مصري
أ - استثمارات في شركات تابعة			
٥١ %	٥٠٧٩٢٢٢٦	٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٧٣,٤٤٥,٥٥٩
٩٦ %	٤٨٠	٤٨,٠٠٠	٤٨,٠٠٠
٥٨,٤ %	٩٩٣٢٣٧١	٩٩,٣٢٣,٧١٠	٩٩,٣٢٣,٧١٠
٧٥ %	١٨٧٥٠	١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠
٧٥ %	٧٥٠٠٠	١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠
٩٩,٩٨ %	٩٩٩٨٠	٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠
		١٧٣,٢٩٢,٧٤٩	١٧٣,٢٩٢,٧٤٩
ب - استثمارات في شركات شقيقة			
٣٥ %	٨٧٥٠	٨٧,٥٠٠	٨٧,٥٠٠
١٧ %		٨,٥٠٠,٠٠٠	-
		٨٧,٥٠٠	٨٧,٥٠٠
		١٨١,٨٧٩,٧٤٩	١٧٣,٣٧٩,٧٤٩

* خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة الصفوة للاستشارات والتتمة (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 ١٤٦٢٥ سهم بنسبة ٥٨,٤% وبمبلغ ١٤٦,٢٥٠ جنيه مصري.

وخلال عام ٢٠١٢ قامت شركة الصفوة للاستشارات (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.

** 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).

*** 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) المنفوع ٢٥٠,٠٠٠ جنيه مصري وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بسداد حصتها والبالغة 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

٣٠ يونيو ٢٠١٦

٥ - استثمارات في شركات تابعة و شقيقة (تابع)

**** 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.

***** 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.

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

٦ - استثمارات محتفظ بها حتي تاريخ الإستحقاق

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٦/٣٠	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

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٦/٣٠	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة مشروعات إسكان وتعمير - تامة
جنيه مصري ١٩٥,٠٩٩,٠٧٦	جنيه مصري ٢١١,٢٤٧,٦٦٤	
٨,٤٨٠,٤٢٤	١٠,١٨٢,٥٥٣	
<u>٢٠٣,٥٧٩,٥٠٠</u>	<u>٢٢١,٤٣٠,٢١٧</u>	

٨ - عملاء

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٦/٣٠	عملاء - تمليك عملاء - إيجار بخصم: إيرادات فوائد تسييط موزجة على العملاء بخصم: اضمحلال في قيمة العملاء
جنيه مصري ٢١٢,٧٣٥,٥٩٧	جنيه مصري ٢٣٨,٢٨٧,٧٨٣	
٤,٩٤٢,٣٦١	١٠,٤٧١,١٩٢	
(٣٥,٤٦١,١١٣)	(٣٦,٨٧٥,٣٦١)	
<u>١٨٢,٢١٦,٨٧٥</u>	<u>٢١١,٨٨٣,٦١٤</u>	
(٣,٨٢٢,١٢٨)	(٣,٧٧٣,١٤٤)	
<u>١٧٨,٣٩٤,٧٤٧</u>	<u>٢٠٨,١١٠,٤٧٠</u>	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣٠ يونيو ٢٠١٦

٨ - عملاء (تابع)

تتمثل حركة الاضمحلال في قيمة العملاء كما يلي :

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام
(٤,٥٦٢,١٤٥)	(٣,٨٢٢,١٢٨)	الاضمحلال في قيمة العملاء
(١٧٩,٤٥١)	(٤٠,٢٢٠)	رد الاضمحلال في قيمة العملاء
٩١٩,٤٦٨	٨٩,٢٠٤	رصيد آخر الفترة / العام
(٣,٨٢٢,١٢٨)	(٣,٧٧٣,١٤٤)	

- يتم تحديد الإضمحلال في قيمة العملاء بناءً على دراسة تعدها إدارة الشركة بناءً على 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 أطراف ذات علاقة

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٦/٣٠	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)	
٣٤,٦٩٣,٤٨٤	٣٤,٦٩٣,٤٨٤	شركة شقيقة	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)
٢٤٨,٧٣١,٣١٩	٢٨٣,٧٣١,٣١٩	شركة تابعة	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
٥٣,٢١٦,٨٩٧	٥٣,٢١٦,٨٨٧	شركة تابعة	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م)
٦٣,٤٧٦	٤٨,٨٣٢	شركة تابعة	شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م) *
٣,١٩١,١٢١	٣,٢٤٢,١٢١	شركة تابعة	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
٢,٤٠٤,٥١٥	١١,٠٧١,٥٦٧	شركة تابعة	
٣٤٢,٣٠٠,٨١٢	٣٨٦,٠٠٤,٢١٠		

* يتضمن هذا الرصيد مبلغ ٢,٠١٨,١٢١ جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠١٦ (مبلغ ٢,٠١٨,١٢١ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥) يتمثل في الرصيد الدائن المستحق للشركة وسوف يستخدم هذا المبلغ عند اتمام إجراءات زيادة رأس مال شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م) طبقاً لاتفاق مساهمي شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م) .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣٠ يونيو ٢٠١٦

١٠- مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢١,٧٣٢,٧١٣	٢٢,٣١٦,٠٠٠	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢٢٨,٩١١,٤٤٧	٢٤٦,٦١٩,٩١٤	عقود تأجير تمويلي - مدفوعات مقدمة (إيضاح ٢٥)
٤,٩٩٧,٩٠٤	٣,٣١٤,٥٨٣	موردون ومقاولون - مدفوعات مقدمة
٨٥٥,٥٤٤	٨٥٥,٥٤٤	مدفوعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
٢٥,١٩٨	٢٥,١٩٨	مصلحة الضرائب - ضرائب مسددة للمحكمة
٤,٠٤٤,١٠٤	٢,٤٤٣,٥٢٠	مبالغ مدفوعة للعاملين تحت حساب توزيعات أرباح
٦,٦٥٠,٠٠٠	٦,٦٥٠,٠٠٠	إيرادات مستحقة
٢,١١٣,١٨٦	١٦,٧٢١,٨٣٦	أرصدة مدينة أخرى
٢٦٩,٣٣٠,٠٩٦	٢٩٨,٩٤٦,٥٩٥	
٢,٢٥٢,٢٤٦	٤,٢٣١,٢٣١	إيرادات فوائد مستحقة *
		يخصم :
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)	اضمحلال في قيمة أرصدة مدينة أخرى
٢٧١,٤٠٥,٤١٦	٣٠٣,٠٠٠,٩٠٠	

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

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٤٢٧,٤٣٩	٢,٢٥٢,٢٤٦	رصيد أول الفترة / العام
٣٧,٦٩٠,٥٠٠	٢١,٩٥٨,٩٢٨	فوائد مستحقة خلال الفترة / العام
(٣٦,٨٦٥,٦٩٣)	(١٩,٩٧٩,٩٤٣)	فوائد محصلة خلال الفترة / العام
٢,٢٥٢,٢٤٦	٤,٢٣١,٢٣١	رصيد آخر الفترة / العام

١١- نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٣١٢,٢٣٧	نقدية بالصندوق
١,١٥٣,٩٩٥	٢,١٠٢,٩٨٠	حسابات جارية
٤٩٧,٢٦٣,٥٩٣	٥٠٤,١٣٦,١٥٥	ودائع لأجل *
٤٩٨,٤١٧,٥٨٨	٥٠٦,٥٥١,٣٧٢	

النقدية وما في حكمها

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٩٨,٤١٧,٥٨٨	٥٠٦,٥٥١,٣٧٢	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
		يخصم :
(٤٩٧,٢٦٣,٥٩٣)	(٥٠٤,١٣٦,١٥٥)	ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر
١,١٥٣,٩٩٥	٢,٤١٥,٢١٧	

* يتضمن بند ودائع لأجل مبلغ ٤٩٨,٥٦٦,٦٥١ جنيه مصري متحفظ عليها لصالح البنوك وذلك مقابل تسهيلات ائتمانية (إيضاح ١٣).

يتضمن بند ودائع لأجل مبلغ ٢,٢٧٦,٠٤٦ جنيه مصري متحفظ عليها لصالح البنك العربي الأفريقي الدولي كضمانات لأوراق مالية مودعة لدى البنك (إيضاح ٨).

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣٠ يونيو ٢٠١٦

١٢ - مخصصات

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٣٥٥,٤٢٨	٣,٣٥٥,٤٢٨	مخصص التزامات محتملة
١,٢٢٥,٢٢٧	١,٢٢٥,٢٢٧	مخصص مطالبات ومنازعات
<u>٤,٥٨٠,٦٥٥</u>	<u>٤,٥٨٠,٦٥٥</u>	

١٣ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٦٠,٧٦٣,٣٠٦	٦٥٦,٣٥٨,١٥٧	تسهيلات ائتمانية - عمله محليه
<u>٥٦٠,٧٦٣,٣٠٦</u>	<u>٦٥٦,٣٥٨,١٥٧</u>	

حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية بمبلغ ٦٥٦,٣٥٨,١٥٧ جنيه مصري و ذلك بمتوسط معدل فائدة ١% - ٢% فوق سعر الاقتراض من البنك المركزي بضمان أوراق مالية مودعة لدى البنك وبضمان ودائع متحفظ عليها لدى البنك.

١٤ - أرباح مبيعات مؤجلة

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٤٣,٩١٩,٣٦١	٢٩٢,٣٤٩,٤٥٨	إيجار تمويلي - أرباح مبيعات مؤجلة (إيضاح ٢٥)
<u>٢٤٣,٩١٩,٣٦١</u>	<u>٢٩٢,٣٤٩,٤٥٨</u>	

١٥ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٦٠٠,٥٨٣	٣,٠٩٢,٢٠٣	مصروفات مستحقة
٢٢,٤٤١,٠٩٨	٢٤,٥٥٤,٧٣٨	تأمينات للغير
٧٠,٥١٧٧	٩٧٨,٣٨١	مصلحة الضرائب
١٥,٤٤٤	٤٥,٣٤٧	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
١,٠٠٤,٩٠١	-	شركة القاهرة الجديدة للتنمية العقارية (ش.م.م)
٧,٥٠٣,٤٧٧	-	شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
٥٠,٨٩٠,٦١٩	٢٨,٢٧٣,١٨٣	تكلفة أعمال تحت التنفيذ
٢,١٦٩,٩٨١	٤,١١٠,٨٨٥	مصروفات صيانة محصلة
٧,١٧١,٨٠٤	٩,٦٣٠,٩٢١	إيرادات إيجارية مؤجلة
٤٩,٧٣٣,٥٠٠	٤٦,٩٨٣,٥٠٠	شركة إنكوبس للتأجير التمويلي
٥,١٠٢,٣٥٥	٨,٩٣٠,٥٦٢	أرصدة دائنة أخرى
<u>١٥٢,٣٣٨,٩٣٩</u>	<u>١٢٦,٥٩٩,٧٢٠</u>	
١٨٢,٤٨٠	٨٧,٥٧٤	قوائد قروض مستحقة *
<u>١٥٢,٥٢١,٤١٩</u>	<u>١٢٦,٦٨٧,٢٩٤</u>	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣٠ يونيو ٢٠١٦

١٥- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى (تابع)

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

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام
٣٠٦,٥٨٩	١٨٢,٤٨٠	فوائد مستحقة خلال الفترة / العام
٣٩,٠٦٦,٣٩٦	٢١,٧٦٥,٨٦٣	فوائد مدفوعة خلال الفترة / العام
(٣٩,١٩٠,٥٠٥)	(٢١,٨٦٠,٧٦٩)	رصيد آخر الفترة / العام
١٨٢,٤٨٠	٨٧,٥٧٤	

١٦- رأس المال

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ ١٠٠٠ مليون جنيه مصري .

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠ جنيه مصري موزع على ٩٣٧٥٠٠٠٠ سهم قيمة كل سهم ٥ جنيهات مصرية ، جميعها أسهم نقدية مدفوعة بالكامل وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ١٨ سبتمبر ٢٠٠٨ .

بتاريخ ٢٧ فبراير ٢٠١٤ قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة إعدام أسهم 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 . ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي :

القيمة	نسبة المساهمة	
جنيه مصري	عدد الأسهم	%
٢٥٠,٦٩١,٤٤٠	٥٠١٣٨٢٨٨	٦٥,٢٦
٤٤,٩٦٨,٩٨٥	٨٩٩٣٧٩٧	٩,٩٩
٣٢,٤٦٨,٩٨٥	٦٤٩٣٧٩٧	٧,٢١
١٢٢,٠١٠,٦٠٠	٢٤٤٠٢١٢٠	١٧,٥٤
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٩٠٠٢٨٠٠٢	١٠٠

شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - ش.م.م.

شركة إيجي كاب للاستثمارات - ذ.م.م.

شركة كاسيل العقارية - ذ.م.م.

مساهمون آخرون

١٧- احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠١٦ (٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥) 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 ٣٠ يونيو ٢٠١٦ (٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥) في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣٠ يونيو ٢٠١٦

١٩- قروض طويلة الأجل

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد القروض
٦,٤٥٣,٠٤٤	٥,٧٢٧,٣٤٥	بخصم:
(٧٢٥,٦٩٩)	(٧٢٥,٦٩٩)	أقساط مستحقة السداد خلال عام
<u>٥,٧٢٧,٣٤٥</u>	<u>٥,٠٠١,٦٤٦</u>	

يتمثل رصيد قروض طويلة الأجل الممنوحة من البنوك كالتالي :

أ- قروض ممنوحة للشركة من بنك الاستثمار القومي بدون ضمان و بفائدة سنوية تتراوح ما بين ٤% - ٦% هذا ويتم مسداد أقساط تلك القروض خلال مدة تتراوح من سنة إلى ٢٨ سنة تبدأ من عام ١٩٩٩ وتنتهي في عام ٢٠٢٦. وبلغ إجمالي رصيد القروض في ٣٠ يونيو ٢٠١٦ مبلغ ٥,٧٢٧,٣٤٥ جنيه مصري (مبلغ ٦,٤٥٣,٠٤٤ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥).

٢٠- دائنو شراء أراضي طويلة الأجل

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	دائنو شراء أراضي
٥,٣٤٢,٤٢٤	٢,٦٧١,٢١٢	بخصم :
(٢,٢٠٣,٧٨٠)	(١,١٥٤,١٦٧)	قوائد تقسيط أراضي لم تستحق بعد
<u>٣,١٣٨,٦٤٤</u>	<u>١,٥١٧,٠٤٥</u>	
(٣,١٣٨,٦٤٤)	(١,٥١٧,٠٤٥)	بخصم :
<u>-</u>	<u>-</u>	أقساط مستحقة السداد خلال عام

٢١- مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضريبة الدخل

٢٠١٥/٦/٣٠	٢٠١٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	ضريبة الدخل الجارية
٥,٣٩٦,١٥٩	١,٨٧٠,٢٧٤	ضريبة الدخل المؤجلة
(٤,٥٨٢,٣٧٠)	-	
<u>٨١٣,٧٨٩</u>	<u>١,٨٧٠,٢٧٤</u>	

ضريبة الدخل الجارية

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام
٩,٤١٩,٤٢٤	١٧,٢٠٦,٨٩٥	ضريبة الدخل المقدرة عن الفترة / العام
١٧,٢٠٦,٨٩٥	١,٨٧٠,٢٧٤	المسدد لمصلحة الضرائب خلال الفترة / العام
(٩,٤١٩,٤٢٤)	(١٧,٢٠٦,٨٩٥)	رصيد آخر الفترة / العام
<u>١٧,٢٠٦,٨٩٥</u>	<u>١,٨٧٠,٢٧٤</u>	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣٠ يونيو ٢٠١٦

٢١- مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل (تابع)

ضريبة الدخل المؤجلة

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/٦/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
(٤٥,٨٢٣,٦٩٧)	(٤٤,٤٥٩,٠٤٢)
١,٣٦٤,٦٥٥	-
(٤٤,٤٥٩,٠٤٢)	(٤٤,٤٥٩,٠٤٢)

رصيد أول الفترة / العام - (إلزام)

ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - أصل

رصيد آخر الفترة / العام - (إلزام)

٢٢- إيرادات النشاط

٢٠١٥/٦/٣٠	٢٠١٦/٦/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٧١,٢٤٨,٣٣٦	٢٤٢,٩٦٨,٢٢٨
٨,٧٤٨,٣٥٩	١٨,٦٦٧,٤٢٧
٢,٥٩٤,٢٦٥	٤,٠٠١,٤٨٧
-	(٨٣,٣٥٨,٤٠٨)
٨٢,٥٩٠,٩٦٠	١٨٢,٢٧٨,٧٣٤

مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير

إيرادات إيجارات استثمارات عقارية

إيرادات فوائد تسييط مستحقة

أرباح المبيعات المؤجلة (إيضاح ٢٥)

٢٣- تكلفة النشاط

٢٠١٥/٦/٣٠	٢٠١٦/٦/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٠,٩٣٣,٧٩٧	٩٣,٢١٨,٢٧١
٩٦,٣١٤	١١٧,٩٥٧
١,٦٥٤,٨٥٧	١,٧٧٩,٢٥٤
١,٥١٢,٨٨٢	٢,٧٧٥,١٩٧
٤٤,١٩٧,٨٥٠	٩٧,٨٩٠,٦٧٩

تكلفة مشروعات مبيعة

أهلاكات (إيضاح ٣)

مصروفات تسويقية

مصروفات أخرى

٢٤- معاملات مع أطراف ذات علاقة

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

٢٠١٥/٦/٣٠	٢٠١٦/٦/٣٠	طبيعة المعاملة	نوع العلاقة	اسم الشركة
جنيه مصري	جنيه مصري			
٩,٠٠٠	٩,٠٠٠	مصرف مقابل إدارة المباني	تابعه	القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣٠ يونيو ٢٠١٦

٢٥ - عقود تأجير تمويلي

خلال عام ٢٠١٢ قامت الشركة بإبرام عقود تأجير تمويلي بيانيها كالتالي :

* العقد الأول :

بتاريخ ٣ إبريل ٢٠١٢ قامت الشركة بتأجير مبنى يحي السفارات من الشركة الدولية للتأجير التمويلي (إنكوليس) بإجمالي قيمة إيجارية مقدارها ٩٥,٠٧٨,٦٦٠ جنيه مصري تدفع بواقع ١٣,٠٧٨,٠٠٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد والباقي يسدد وفقاً للجدول التالي :

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

وتبلغ مدة الإيجار ٨٤ شهراً ويلتزم المستأجر بسداد القيمة الإيجارية للمؤجر اعتباراً من إبريل ٢٠١٢. ويحق للمستأجر شراء المبنى المؤجر في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١ جنيه مصري لا غير.

ويقدر العمر الإنتاجي للمبنى ٣١ سنة.

** العقد الثاني : (بيع مع إعادة استئجار)

بتاريخ إبريل ٢٠١٢ قامت الشركة ببيع مبنى الملتقى (بند استثمارات عقارية) لشركة التوفيق للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٩٨,٦٣٧,٤٠٠ جنيه مصري محققه أرباح بمبلغ ٦٧,٨٣١,٢٦٩ جنيه مصري يتم استهلاكها على مدة العقد (٧ سنوات). كما قامت الشركة بإعادة استئجار المبنى بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٣٧,٩٠٢,٧٤٠ جنيه مصري تدفع بواقع ٢٩,٥٩١,٢٢٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد.

٢٥ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

ملحق العقد الثاني :

وبتاريخ ٢١ يوليو ٢٠١٣ قامت الشركة بإعادة تقييم مبنى الملتقى بموجب تقارير خبراء
ممثلين 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 .

ويحق للمستأجر شراء المبنى المؤجر في نهاية مدة العقد بقيمة ٢٢,٣٦١,٥٤٥ جنيه
مصري .

يقدر العمر الإنتاجي للمبني ٣٢ سنة .

٢٥ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

و خلال عام ٢٠١٥ قامت الشركة بإبرام عقود بيع مع إعادة استئجار بيئاتها كالتالي :

* العقد الأول

بتاريخ ١٥ سبتمبر ٢٠١٥ قامت الشركة ببيع عدد ٨٠ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان و تعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ١٨١٨١ م^٢ لشركات التوفيق للتأجير التمويلي و الدولية للتأجير التمويلي (إنكوليس) و العربي الإفريقي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٤٤٩,٨٤٥,٠٠٠ جنيه مصري محققه أرباح بمبلغ ١٧٦,٥٤٢,١٦٦ جنيه مصري يتم استهلاكها على مدة العقد (٥ سنوات). كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ٥٥٤,٢٦٢,٤٠٠ جنيه مصري تدفع بواقع ١٤٩,٨٤٥,٠٠٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد و باقي القيمة تدفع على أقساط ربع سنويه بواقع ٢٠ قسط قيمة كل منها ٢٠,٢٢٠,٨٧٠ جنيه مصري.

** العقد الثاني

بتاريخ ١ نوفمبر ٢٠١٥ قامت الشركة ببيع عدد ١٦ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات استثمار عقاري) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٤٢٤٣ م^٢ لشركة العربي الإفريقي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٠٥,٨٢١,٢٥٠ جنيه مصري. كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٤٥,٨٤٢,١٩٠ جنيه مصري تدفع بواقع ٥,٨٢١,٢٥٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد (٥ سنوات) و باقي القيمة تدفع على أقساط ربع سنويه بواقع ٢٠ قسط قيمة كل منها ٧,٠٠١,٤٧ جنيه مصري.

*** العقد الثالث

بتاريخ ٢٩ نوفمبر ٢٠١٥ قامت الشركة ببيع عدد ١٨ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات استثمار عقاري) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٣٩٧٤ م^٢ لشركتي العربي الإفريقي للتأجير التمويلي و الأهلي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٣٧,٨٢٣,٠٠٠ جنيه مصري. كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٧١,٣٦٨,٤٥٢ جنيه مصري تدفع بواقع ٣٩,٦٢٤,١١٢ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد (٥ سنوات) و باقي القيمة تدفع على أقساط ربع سنويه بواقع ٢٠ قسط قيمة كل منها ٦,٥٨٧,٢١٧ جنيه مصري.

ويحق للمستأجر شراء الوحدات المؤجرة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ٣ جنيه مصري لا غير.
يقرر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة .

و خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة بإبرام عقد بيع مع إعادة استئجار بيئاته كالتالي :

بتاريخ فبراير ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٢ وحدة من وحدات المول التجاري بالإضافة لكامل مساحة الروف (بند مشروعات إسكان و تعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٦,٧٣٩ م^٢ لشركة العربي الإفريقي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٢٦,١١٥,٠٠٠ جنيه مصري محققه أرباح بمبلغ ٨٣,٣٥٨,٤٠٨ جنيه مصري (إيضاح ٢٢) يتم استهلاكها على مدة العقد (٥ سنوات). كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٥٢,٧٧٠,٠٢٢ جنيه مصري تدفع بواقع ٤٦,٤٠١,٨١٣ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد (٥ سنوات) و باقي القيمة تدفع على أقساط ربع سنويه بواقع ٢٠ قسط قيمة كل منها ٥,٦١٨,٨٦٠ جنيه مصري.

ويحق للمستأجر شراء الوحدات المؤجرة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ٢ جنيه مصري لا غير.
يقرر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣٠ يونيو ٢٠١٦

٢٥ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

بلغت إجمالي الأرباح المستحقة خلال الفترة عن إجمالي عقود التأجير التمويلي مبلغ ٣٤,٩٢١,٤٥٧ جنيه مصري (١١,٤٨٥,٣١٦ جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠١٥) وأصبح رصيد الأرباح المؤجلة مبلغ ٢٩٢,٣٤٩,٤٥٨ جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠١٦ (٢٤٣,٩١٩,٣٦١ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥) (إيضاح ١٤).

وبلغ إجمالي مصروفات الإيجار التمويلي عن إجمالي عقود التأجير التمويلي والمحمل على قائمة الدخل عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٦ مبلغ ١٠٤,٩٨٩,٦٨١ جنيه مصري (٢٤,٤٦٥,٤٠٣ جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠١٥).

وبلغ إجمالي إيجار عقود تأجير تمويلي - دفعات مقدمة عن إجمالي عقود التأجير التمويلي مبلغ ٢٤٦,٦١٩,٩١٤ جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠١٦ (٢٢٨,٩١١,٤٤٧ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥) (إيضاح ١٥).

٢٦ - نصيب المسهم في الأرباح

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

٢٠١٥/٦/٣٠	٢٠١٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	أرباح الفترة
٢٠,٨١٥,١٠٥	٥,٨١٠,٤٥٠	يخصم:
(١,٩٧٧,٤٣٥)	(٥٥١,٩٩٣)	حصة العاملين
١٨,٨٣٧,٦٧٠	٥,٢٥٨,٤٥٧	
٩٠٠,٢٨٠,٠٢	٩٠٠,٢٨٠,٠٢	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
٠,٢١	٠,٠٦	نصيب المسهم في الأرباح

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

٢٧ - ارتباطات رأسمالية

رأس مال غير
مستدعي
جنيه مصري
٥٦٢,٥٠٠

شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)

٢٨- 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 حتى الآن.
- تم تقديم الإقرارات الضريبية عن عامي ٢٠١٣ و ٢٠١٥ 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 ٢٠١٤ و ٢٠١٥ .
- تلتزم الشركة بسداد ضرائب كسب العمل المستقطعة من العاملين في المواعيد القانونية.

٢٩- دعاوى ومنازعات قضائية

- بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ في ١٩٧٠/٣/١ قامت الشركة بشراء قطعة أرض فضاء من إدارة الأموال العامة التي آلت إلى الدولة وقامت بإنشاء عقار على هذه الأرض مكون من جراج وإحدى عشر دوراً متكرراً خلال الأعوام من ١٩٨٠ حتى ١٩٨١ ، وتم بيع الأدوار من الأرضي وحتى الخامس وتأجير الأدوار من السادس حتى الحادي 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.
- وبتاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٤ قام المدعى بتنفيذ حكم محكمة القيم بتثبيت ملكية قطعة الأرض وإستلام المباني المقامة على تلك الأرض (حكماً) دون التعرض لأي حائز بالعقار في حياته ولم يتضمن الحكم إخلاء المباني من حائزيها، وبناء عليه قام المدعى برفع دعاوى أمام المحاكم بطلب الحكم بطرد مستأجري الأدوار الستة من السادس حتى الحادي عشر المؤجرة بمعرفة الشركة وكذا دعاوى أخرى ضد الشركة وضد مشتري الأدوار من الأرضي وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود ابتدائية وذلك بطلب الحكم بطرد مشتري تلك الأدوار وتسليمها للمدعى خالية من الأشخاص والشواغل وعدم نفاذ أى تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشتري تلك الأدوار.

٢٩ - دعاوى ومنازعات قضائية (تابع)

- وبتاريخ ٢٠٠٨/٦/٣٠ حكمت المحكمة لصالح المدعى وعدم نفاذ عقود البيع الإبتدائية الصادرة من الشركة في مواجهة المدعى عن الأدوار الأربعة من الثاني وحتى الخامس وقد استأنفت الشركة هذا الحكم وحكمت المحكمة الإستئنافية بجلسة ٢٠٠٩/٦/٢٣ برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وقد تم الطعن على حكم الاستئناف المشار إليه بمحكمة النقض ولم يتم تحديد جلسة لنظر الطعن حتى تاريخه.
- أما دعاوى الطرد المقامة من المدعى ضد مشترى الدورين الأرضي والأول فما زالت متداولة أمام محكمة استئناف القاهرة ولم يتم الفصل فيها بحكم نهائي حتى تاريخه ولم تقام دعوى قضائية ضد الشركة حتى تاريخه.
- وترى إدارة الشركة ومستشاريها القانونيين الخارجيين بأنه حتى الآن لا توجد دعاوى قضائية مرفوعة ضد الشركة عن طريق مشترى تلك الأدوار وأنه من غير المعطوم في 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 التي أصابت الشركة والفوائد القانونية منذ بداية الشراء وحتى الآن. هذا وقد كونت الشركة مخصص لمقابلة هذا النزاع وتم رد هذا المخصص خلال عام ٢٠١١ بناءً على رأى المستشار القانوني للشركة.

٣٠ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتوقعة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية ، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدي البنوك والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وعملاء ومستحق من أطراف ذات علاقة وبعض الأرصدة المدينة الأخرى ، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة بنوك - تسهيلات ائتمانية ، موردين ومقاولو مشروعات ومستحق إلى أطراف ذات علاقة ، الجزء المتداول من قروض ودائنو شراء أرضى طويلة الاجل و عملاء دفعات مقدمة وبعض الأرصدة الدائنة 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 في تقييم أصول والالتزامات الشركة الواردة بالإيضاح (٢) فإن القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ الميزانية .

خطر سعر العائد

تقوم الشركة بمراقبة توافق تواريخ استحقاقات الأصول والالتزامات المالية مع أسعار الفوائد المرتبطة بها.

خطر تقلبات العملات الأجنبية

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

٣٠ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

خطر الائتمان

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

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

خطر السيولة

إن غرض الشركة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة خلال استخدام الأرباح المرحلة وأرصدة الشركة لدى البنوك لضمان سداد التزامات الشركة في مواعيد استحقاقها.

خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة

يتمثل خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة في خطر التغيرات في التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغيرات في سعر الفائدة، وتسعى الشركة لتقليل ذلك الخطر من خلال الاعتماد على التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل.

إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال هو التأكد من أن الشركة تحافظ على نسب رأس مال صحية من أجل دعم أعمالها وتحقيق أقصى زيادة للمساهمين.

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال السنة المنتهية بـ ٣٠ يونيو ٢٠١٦ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال والاحتياطيات والأرباح المرحلة ويبلغ في ٣٠ يونيو ٢٠١٦ مبلغ ٧٧٣,٢٧٧,٢٤٣ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٥ مبلغ ٧٠٣,١٩١,٩٠١ جنيه مصري).

٣١ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

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

اضمحلال أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

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

٣١ - 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.