

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المجمعة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
وتقرير مراقب الحسابات عليها

شركة القاهرة للإسكان و التعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المجمعة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

المحتويات

الصفحة	
٢	تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المجمعة
٣	قائمة المركز المالي المجمع
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
٥	قائمة الدخل الشامل المجمع
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
٧	قائمة التدفقات النقدية المجمعة
٨ - ٣٧	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات

إلى المصادرة / مساهمي شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تقرير عن القوائم المالية المجمعة

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وكذا قوائم الأرباح أو الخسائر والنخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

هذه القوائم المالية مسؤولية إدارة الشركة، والإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تتجسد مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإيضاحات في القوائم المالية، وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف انهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

وبناءً على أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية وملائمة وثبتت أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية.

الرأي
ومن رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي المجمع لشركة القاهرة للإسكان و التعجير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ، وعن أدائها المالي المجمع وتنقلاتها النقدية المجمعة عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

القاهرة في : ٢٩ مارس ٢٠١٧

مراقب الحسابات



رئيس جمعية المحاسبين والمراقبين المصريين
رئيس الجمعية المصرية للمحاسبين
من. م. م. (١٧٥٥٣)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المجموع

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٠١٥/١١/٣١ جنيه مصري	٢٠١٦/١٢/٣١ جنيه مصري	إيضاح	الأصول
٤٣,٥٧٠,٥٦٦	٥٨,٧٥٤,٢٢٢	(١)	أصول غير متداولة
٢٢٣,٩١٠,٧٤٥	١٦٢,٥٤٠,٥٦٢	(٥)	أصول دائنة
١٠٤,١١٨,٨٨١	٢,١٤٥,٢٢٨	(٦)	استثمارات عقارية
٩٨,٨٤٠,٤٧٤	٣٢١,٣٥١,٥٥٩	(٧)	مستوفيات تحت التكلفة
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤		استثمارات في شركات شقيقة
٢٦,١٠١,٨٣٥	٣,٧٥٧,٩٧٩	(٨)	استثمارات محظوظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
٥٠٧,١٥٩,٧٢٥	٩٨٨,٨٦٦,٧٨٦		الشهرة
			إجمالي أصول غير متداولة
			أصول متداولة
٤٢٦,٥٠٢,١٠٣	٤٦٤,٥٣٠,٤٩١	(٩)	مستوفيات الإسكان والتعمير
٢٧,١٣٦,٣٢٦	٣٥,٩٢٨,٦٦٢	(١٠)	مخزون
٦١٩,٧٤٥,٨٤٩	٧٤١,٩٠١,٥٣٢	(١١)	صلاحيات
٢٦٧,٦٩٣,٤٨٤	١,١٠٨,٧٩٨,١٩٠	(١٢)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٣٨٦,٨٢١,٠٦٣	٤٤٩,٤٣٦,٢٠٨	(١٣)	مستوفيات مدفوعة مقدماً وأرصدة منبذلة أخرى
٧,٤٨٨,٠٢٧	٧,٨٢٢,٣٨٦	(١٤)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٦٧٩,٥١٥,٥٧٥	٧٤٦,٢٩١,٤٥٦	(١٥)	تلبية بالعمود ولدى البنوك
٧,٤٤٠,٩٠٦,٤٢٢	٣,٥٥١,٥٠٨,٤٢٧		إجمالي أصول متداولة
٧,٩٤٨,٠٦٦,١٦٧	٤,١٠٣,٣٧٥,٢١٣		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية و الإلتزامات
			حقوق الملكية
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	(٢٠)	رأس المال المصدر والسفر
٢٤,١٨٥,١٠١	٢٨,٦٢٩,٩٨٥		احتياطي قانوني
٣,٥٥٦,٩٤٩	٣,٥٥٦,٩٤٩	(٢١)	احتياطي عام
٥,١٢٦,٣٤٩	٥,١٢٦,٣٤٩	(٢٢)	احتياطي رأسمالي
	(٧,٥٣٨,١١٢)		أرباح ترجحة لوائم مالية
٢٦٦,٦٤٦,١٣٧	٣٢٦,٨٣٦,٧٠٤		أرباح مؤجلة
٩٢,٢١٨,٧٧٤	٢٢١,٩٤١,٣٩٦		أرباح العام
٨٢٩,١٦٥,٢١٧	١,٠٢٨,١٨٥,١٦٨		إجمالي حقوق مساهمي الشركة للقبضة
٦١٥,٥٩٣,٧١٧	٦٢٤,١٩٤,٦٠٥		حقوق الأقلية
١,٤٤٤,٧٥٩,٠٣٤	١,٦٥٢,٨٧٩,٨٠٣		إجمالي حقوق الملكية
			اللتزامات غير متداولة
٥,٧٢٧,٢٤٥	٤,٩٦٤,٤٦١	(٢٣)	قروض طويلة الأجل
٢,٠١٢,٤٢٤	٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥	(٢٥)	مستحق إلى طرف ذو علاقة - تمويل الأجل
١٧,٦٠٩,١٥٤	٤٨,٢١٩,٥٣٤	(٢٦)	اللتزامات شريطة مؤجلة
٥٦,٣٤٣,٧٢٢	٦٥٨,٩٣٤,٥٨٠		إجمالي اللتزامات غير متداولة
			اللتزامات متداولة
٤,٩٨٣,٩٦٠	٤,٩٩٧,٨٠٤	(٢٧)	مخصصات
٦٠٧,٤٠٢,٠٧٢	٦٨٧,٦٣٩,٢٠٨	(٢٨)	بنوك تمهيلات التغطية
٧٢٥,٦٩٩	٧٦٤,٨٨٤	(٢٩)	القروض المتداولة من قروض طويلة الأجل
٣,١٣٨,٦٤٤	-	(٣٠)	تأجيل شراء أراضي
٧٩,٦٦٤,٨٥١	١٢٦,٨٦٩,٨٤٤		موردون ومطلو ومشتروجات
١٥٤,٣٠٤,٥٠٧	١٦٥,٤٤٥,٥٨١		صلاحيات - دفعات مقدمة
٩٤٣,٩١٩,٣٩١	٤٢٨,٥٧٩,٩٦٤	(٣١)	أرباح مبيعات مؤجلة
٩٧,٨٨١,٧٦٨	١٨٤,٤٢٢,٣١٦	(٣٢)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٩٤,٢١٦,١٦٤	١٧٦,٨٧٩,١٧١	(٣٣)	مستوفيات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٤,٣٠٨,٩٠٤	١٠,١٩٢,١٤٧	(٣٤)	مستحقة الضرائب - ضرائب دخل
٦,٤١٤,٤٧١	٤,٩٦٩,١١٣		تأجيل توزيعات
١,٤٠٦,٩٦٠,٤٠٠	١,٧٩١,٥٦٠,٨٣٠		إجمالي اللتزامات متداولة
١,٤٦٣,٣٠٤,١٣٣	٦,٤٥٠,٤٩٥,٤١٠		إجمالي اللتزامات
٢,٩٤٨,٠٦٦,١٦٧	٤,١٠٣,٣٧٥,٢١٣		إجمالي حقوق الملكية و الإلتزامات

رئيس مجلس الإدارة

د. محمد الطيبي

مدير الإدارة المالية والإدارية

نبلى إسماعيل سيد

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

- تقرير مراقبي الحسابات مرفق.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
عن المدة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٥
إيرادات النشاط	١,٥٦٤,٠٩٩,٥٨٢	١,٣١٩,٢٢١,٩٥٠
بطخص:		
تكلفة أنشطة	(١,٠٥٠,٨٤١,٨٧٦)	(١,٠٠٩,٨٩٦,٧٣١)
مجموع ربح النشاط	٥١٣,٢٥٧,٧١٠	٣٠٩,٣٢٥,٢١٩
مصاريفات عمومية وإدارية	(٥١,٧٨٥,٦٦٨)	(٤٨,٨٦٤,٧٨٦)
الإستعمال في قيمة العملاء	(١٥٦,٢٠٤)	(١٧٩,٤٥١)
رد الإستعمال في قيمة العملاء	٨٩,٢٠٤	٩١٩,٤٦٨
مخصصات	(١٣,٨٤٤)	(٤٢٠,٠٠٠)
فوائد أقساط تزام أو أمان	(١,٨٣١,٥٥٦)	(٢,٠٩٦,٢٢٦)
خروج تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	(١,٣١٩,٢٢٠)	(٤,٢٤٤,٠٥٢)
(مستمر) أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	(١٧,٩٨٤)	٢٧٥,٥٣٦
خروج تقييم استثمارات عقارية	-	١٥,٦١٠,٢٥٠
إيرادات أرباح مالية	١١,٤٢٦	١١,٢٦٤
بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة	(٢,٤٠٥,٥٣٤)	(٣,٢٧٠,٦٢٨)
إيرادات تشغيل أخرى	٩,٠٠٠,٥٨٨	١٥,١٨٩,٥٤٨
أرباح التشغيل	٤١,٨٢٨,٦١٨	٢٨١,٥٥٠,١٤٢
فوائد تمويلية	(٦٠,٣٦١,٥١٠)	(٤٨,٩٠٤,٦٧٢)
مصاريفات إيجار تمويلي	(٣٠٩,٨١٨,١٤٢)	(١١٧,٣٥٦,٠٦٤)
حصة الشركة في أرباح شركات شقيقة	٤٩١,٧٠٥	٥١,٩٧٥,٢٥٨
أرباح من استثمارات محولة إلى شركات شقيقة بالقيمة العادلة	١٤٦,١٨٢,٧٣٠	-
أرباح بيع مع إعانة استثمار تمويلي مستحقة خلال العام	٧٠,٥٦٧,٨٠٦	٣٢,٢٦٨,٩٢٥
فوائد وثيقة	٥٩,٨٥١,٥٩٩	٤٢,٤٤٣,٠٨٧
(خسائر) بيع أصول ثابتة	(١,٠٠٧,٣٠٠)	(٢٧,٢١٤)
خروج تقييم صلة	٤,٣١٢,٢٠٥	-
إيرادات أخرى	٥٧٣,١٨٤	١٠١,٥٠٠
أرباح العام قبل ضرائب الدخل	٣٣٢,٦٢٠,٨٩٥	١٩٨,٠٢٩,٤٦٢
ضرائب الدخل	(٤١,٣٧٧,٧٤٣)	(٤٠,٢٦٩,٠٧٥)
أرباح العام	٢٨٨,٢٤٣,١٤٢	١٥٧,٧٦٠,٣٨٧
توزيع مكافآت:		
الشركة القابضة	٦٦١,٩٤١,٣٩٦	٩٢,٢١٨,٧٧٤
مفرق الأقلية	٩٦,٣٠١,٧١٩	٦٤,٥٥١,٦٤٢
أرباح العام	٢٨٨,٢٤٣,١٤٢	١٥٧,٧٦٠,٣٨٧

رئيس مجلس الإدارة

خليل محمد الطيب

مدير الإدارة المالية والإدارية

لهي إسماعيل سيد

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمع

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥٧,٧٧٠,٣٨٧	٢٨٨,٢٤٣,١٤٢	أرباح العام
-	(٥,٢٨٢,٠٧٤)	حصة الشركة في خسائر فروق العملة الناتجة عن ترجمة البترووات ذات الطبيعة النقدية للشركات الشقيقة في تاريخ تحرير سعر الصرف
-	(٢٣,١٩٤,٤٣٧)	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
-	٥,٣٨٢,٠٧٤	بخصم:
١٥٧,٧٧٠,٣٨٧	٢٦٥,٠٤٨,٧٠٥	المحول منها إلى الأرباح المرحلة خلال نفس العام
		(إجمالي الدخل الشامل عن العام)
٩٣,٢١٨,٧٧٤	٢١٤,٤٠٢,٢٠٤	توزع كالآتي :
٦٤,٥٥١,٦١٣	٥٠,٦٤٥,٥٠١	الشركة الغابضة
١٥٧,٧٧٠,٣٨٧	٢٦٥,٠٤٨,٧٠٥	حقوق الأقلية
		أرباح العام

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة

عن السنة الثمانية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

[illegible]

- الإيضاحات الصريحة من إصحاح (١) إلى (٢٤) جزء لا يتجزأ من التوراة النبوية الجامعة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	إيضاح
جنية مصري	جنية مصري	
١٩٨٢,٢٩,٤٦٦	٣٣٢,٦٢٠,٨٩٥	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٤,٠٠٠,٠٠٠	٦,٥٢١,٥٦١	(١) أرباح العام قبل خصائب الدخل وحقوق الأقلية
١٧٩,٤٨٦	١٨٦,٢٠١	(١١) احتساب أصول ثابتة
(١١٩,٤٦٨)	(٨٩,٢٠٤)	(١١) الإستمعالات في قيمة السداد
٤٦,٠٠٠	١٢,٨٤٤	(١١) رد الإستمعالات في قيمة السداد
٢,٠٩٩,٢٢٦	١,٨٣١,٥٥٦	مخصصات
٢٣,٢٦٤	١,٠٠٧,٣٠٠	(٤) فوائد القساطل شراء أراضي
١٨,٩٠٤,٦٧٣	٦,٠٣٩,٨١٠	مصاريف بيع أصول ثابتة
(١٢,٤١٣,٠٨٧)	(٥٩,٨٢١,٥٩٩)	فوائد تمويلية
٤,٤٤١,٠٥٢	١,٣١٤,٢٢٠	فوائد دائنة
(١٤,٦١,٢٥٠)	-	فروق تقييم استثمارات بقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(١٤٦,١٨٢,٧٢٠)	(٧) فروق تقييم استثمارات نظائرية
(٨,٩٧٥,٢٨٨)	(١٩١,٧٠٥)	(٧) أرباح من استثمارات محولة إلى شركات شقيقة بقيمة العادلة
-	(٢٣,١٩٤,٤٧٧)	(٧) حصة الشركة في أرباح شركات شقيقة
١٩١,٥٧٨,٠٥٠	١٧٤,٢٢٩,٦٦٥	الفروق المجمعة للقوائم المالية
٣٦٦,٤٨٨,٦٦٠	٣٥,٩٩٣,١٣١	أرباح التشغيل قبل التغييرات في رأس المال العامل
(١٨,١٨٧,٧٦٦)	(٨,٧٩٤,٣٢٧)	التغير في مشروعات الإسكان والتعمير *
(٧١,٧٦٦,٦٢٣)	(١٢٦,٥٢٢,١٨٤)	(١١) التغير في المخزون
(٢٧٣,٠٠٠,٠٠٠)	(٨٠٩,٩١٣,٨٨٥)	(١١) التغير في سداد
٢٠,٧٥١,٨٨٣	(٦١,٧٦٦,٢٢١)	(١٣) التغير في السهميات من أطراف ذات علاقة
(١٩٧,٦٨١,١٦٢)	(١,٦٤٣,٥٨١)	(١٣) التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٢٧,٧٦٦,٥٠٦	٤٧,٢٠٤,٩٩١	التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٥٦,٢٢٠,١٨٤	١١,١٤١,١٧٤	التغير في مخزون ومقارنات الشروعات
١٤٣,٢٧٢,٢٤١	١٨٤,٦٦٠,١٠٣	التغير في سداد - دفعات مقدمة
٩٧,٨٧٤,٦٦٨	٨٩,٥٤٠,٥٤٨	التغير في إيرادات فوائد القساطل مودعة
٦٦,٠٤٨,٢٧٢	(١٨,٦٨٤,٦٢١)	(١٩) التغير في السهميات إلى أطراف ذات علاقة
(١,٠٦٠,١١١)	-	(١٦) التغير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(١٩,٠٢٨,٧٨١)	(٥٨,٦٦٨,٤٦١)	(١٦) مخصصات مستحقة
(٤٠,٣٩٢,٨٤٦)	(٤٥,٩٥٣,٢٢١)	(١٦) فوائد تمويلية مدفوعة
١٨٨,٥٨٦,٧٧٢	(٥٨٧,٧٣١,٢٢٠)	(٢٦) خصائب دخل مدفوعة
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(٢٠,٦٠٤,٧٢٨)	(١٥,٠٥٤,٦٤٨)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
-	١,٠٠٦,٧٥٦	(٤) مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٦٩,٥٨٦)	(٩,١٤٥,٢٢٨)	(٤) مخصصات من بيع أصول ثابتة
(٤,٢٨١,٢٧٠)	(٨,٦٦٢,٤١٩)	(٧) مدفوعات في مشروعات تحت التنفيذ
(١٠٥,١٠٧,٥٠٢)	(٣١,٤٣٨,١٦٨)	(٧) مدفوعات في شراء استثمارات في شركات شقيقة
٤٢,٥٣٩,٦٨٤	٥٤,٩٨٧,٠٦٩	(١٣) التغير في ودائع (أكثر من ثلاثة أشهر)
(٨٧,٨٦٦,٤٠٢)	(١,٣٠٧,٤٠٨)	(١٣) فوائد دائنة مستحقة
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
١٠,٩,٤٨٥,٩٠٥	٨٠,٢٣٧,١٣٧	التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(١٠٥,٦٣٩,٩٢٢)	(٧٢٥,٦٦٩)	التغير في موارده تمويلات التأسيس
(٥,٣٤٢,٣٤٤)	(٤,٩٧٠,٢٠٠)	مدفوعات في فروع طويلة الأجل
١٤٧,٠٠٠	٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥	مدفوعات دائنة شراء أراضي
(٢٢,٨٦٥,٠٩٧)	(٢٨,٥٧١,١٦٣)	التغير في السهميات إلى أطراف ذات علاقة طويلة الأجل
-	(١٦,٣٦٢,٠٠٠)	توزيعات أرباح مدفوعة
(٢٨,٤٠٧,٥٤٨)	١٢٨,٢٦٨,٦٦٠	سداد عينة شركة ذبابة
٧٥,٥١٩,٨٣١	٤٦,٢٢٩,٥٢٢	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(٣٢٢,٧٥٠)	(١٠,٨٧٨,٢٦٤)	صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال العام
-	(١٣,٧٤٨)	فروق ترجمة
٢٨,١٤٠,٨٦٨	١١٣,٣٣٦,٩٤٩	النقدية وما في حكمها - أول العام (شركة ذبابة مستوحدة)
١١٣,٧٣٦,٩٤٩	١٤٨,٢٧٤,٣٦٢	(١٥) النقدية وما في حكمها - أول العام
		النقدية وما في حكمها - آخر العام
٢٧٩,٥١٥,٥٧٥	٧٤٦,٢٩١,٤٤٦	النقدية وما في حكمها :
(٥١٩,١٧٨,٢٢٩)	(٥٩٧,٦١٧,٠٩٤)	نقدية بالبنوك ولدى البنوك
١١٢,٢٢٦,٩٤٩	١٤٨,٦٧٤,٣٦٢	بمصرف
		ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر
		معلومات غير نقدية :

* تم استبعاد مبلغ ٧١,٣٧٠,١٨٢ جنية مصري محول من بند استثمارات طارية إلى بند مشروعات الإسكان والتعمير وذلك لأخبارها بمعاملة غير نقدية
* تم استبعاد مبلغ ٩,١٨١,٢٤٠ جنية مصري محول من بند الأصول الثابتة إلى بند مشروعات الإسكان والتعمير وذلك لأخبارها بمعاملة غير نقدية

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

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 توثيق 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 لتوثيق أوضاع الشركة برقم إيداع ١١٦١٩ لسنة ١٩٩٧.

الشركة الأم هي شركة بابونيرز القابضة للاستثمارات المالية (ش.م.م).

٢-١ غرض الشركة

- مراولة كافة الأنشطة المتعلقة بالتنمية العقارية للأراضي والمباني والمنشآت بما فى ذلك الحصول على كافة الأراضي 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 المجمعة للشركة عن السنة المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المتخذ بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠١٧ .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ ديسمبر 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	اسم الشركة التابعة
٢٠١٦/١٢/٣١	
%٩٦	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م)
%٥٨,٤٣	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)
%٩٩,٩٦	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
%٩٩,٩٩	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)
%٣٢,٥	شركة الصعيد العامة للمقارلات والاستثمار العقاري (ش.م.م)
%٩٩,٩٨	شركة الميريلاند للاستثمار العقاري (ش.م.م)
%٩٩,٩٨	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
%٩٩,٩٨	شركة كابرو بروبورتى أيمتيد (ش.ذ.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 الاستثمارات 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 وعقد تقييم مدى وجود سيطرة فائز 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 الإكتفاء وحتى تاريخ فقد الشركة القابضة للسيطرة على الشركة التابعة .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٣ أسس التجميع

• تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة :

أ- يتم استبعاد القيمة النظرية لاستثمار الشركة القابضة في كل شركة تابعة مع نصيب الشركة القابضة في حقوق الملكية في كل شركة تابعة.

ب- يتم تحديد حقوق الأقلية في صافي ربح / خسارة الشركات التابعة المجمعة خلال العام التي تعد عنها القوائم المالية.

ج- يتم تحديد حقوق الأقلية في صافي أصول الشركات التابعة المجمعة و تعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة الأم و تتكون حقوق الأقلية في صافي الأصول من:

(١) مبلغ حقوق الأقلية في تاريخ التجميع الأصلي.

(٢) نصيب الأقلية في التغير في حقوق الملكية من تاريخ التجميع.

د- يتم الاستبعاد الكامل لأرصدة المعاملات والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة.

• تعد القوائم المالية للشركة القابضة وكذا القوائم المالية للشركات التابعة التي تستخدم في إعداد القوائم المالية المجمعة في نفس التاريخ.

• يتم إعداد القوائم المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتشابهة وللأحداث التي تتم في نفس الظروف.

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

• الشركة الأم وحقوق الأقلية / الحقوق غير المسيطرة. وأن تكسب المنشأة كذلك إجمالي الدخل الشامل إلى مالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى حصول ومديد عجز فيها.

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

النسبة	
%٤,٠٠	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م)
%١١,٥٧	شركة الصفوة للاستشارات والتلمية (ش.م.م)
%٠,٠٤	شركة لمو للاستشارات (ش.م.م)
%٠,٠١	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)
%٦٧,٥٠	شركة الصعيد العامة للمقاولات و الاستثمار العقاري (ش.م.م)
%٠,٠٢	شركة الميريلاند للاستثمار العقاري (ش.م.م)
%٠,٠٢	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
%٠,٠٢	شركة كابرو بروبورتى ليميتد (ش.ذ.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 للفترة المالية التي تبدأ في أو بعد أول يناير ٢٠١٦ ، و فيما يلي أهم التعديلات و التي تنطبق على الشركة و تأثيرها على القوائم المالية ان وجد :

معيار المحاسبة المصري المعدل (١) عرض القوائم المالية : يتطلب من المنشأة أن تفسح عن كافة بنود الدخل والمصروفات التي تم الاعتراف بها خلال الفترة في قائمتين منفصلتين أحدهما تعرض مكونات الأرباح أو الخسائر (قائمة الأرباح أو الخسائر) 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 تأثيرها نتيجة تطبيق المنشأة لسياسة محاسبية بائر رجعي أو تعديل بائر رجعي أو إعادة توييب. لا يتطلب المعيار المعدل عرض رأس المال المعدل.

و قد قامت الشركة بأعداد قائمة الدخل الشامل و عرض القوائم طبقا لقواعد العرض المعدلة، ولا يوجد أي تعديلات بائر رجعي يتطلب 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 بالإنشاء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل علي قائمة الأرباح أو الخسائر و يتطلب المعيار المعدل رسمة 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 خيار نموذج القيمة العادلة للاستثمارات العقارية و أوجب المعيار استخدام القيمة العادلة لأغراض الإفصاح فقط و تم الأخذ في الاعتبار أثر التغير و ما يترتب عليه و تم التعديل على القوائم المالية للشركة.

معيار المحاسبة المصري الجديد (٤٠) الأدوات المالية "الإفصاحات": تم إصدار معيار محاسبية 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 محاسبية 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.

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٤-٣ الاعتراف بالإيراد

- إيرادات المقاولات

تتضمن الإيرادات من عقود المقاولات القيمة المبدئية لكل عقد مقاول بالإضافة لأوامر التغيير أو الحوافز أو المطالبات اللاحقة على التعاقد بشرط توافر توقع كاف عن تحقيق تلك القيمة وإمكان تقديرها بشكل موثوق فيه .

وحيثما يمكن تقدير نتائج المقاول بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود المقاولات طبقاً لطريقة نسبة الإنجاز وفقاً لطبيعة العقد كما يلي :

- العقود طويلة الأجل : يتم تحديد نسبة الإنجاز وفقاً لطريقة حصر الأعمال المنفذة ويتم الاعتراف بتكاليف العقد المتكبدة لمقابلة هذا الإيراد .
- العقود قصيرة الأجل : يتم الاعتراف بإيرادات العقود قصيرة الأجل وفقاً لطريقة حصر الأعمال المنفذة وبالتكاليف الفعلية المتكبدة لمقابلة هذا الإيراد .

وفي حالة عدم إمكانية تقدير عقد المقاول بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيراد في حدود ما تم إنفاقه من تكاليف على العقد ويكون من المتوقع استردادها .

يتم الاعتراف بالخسارة المتوقعة للعقد كمصروف في حالة احتمال زيادة تكلفة العقد الكلية المتوقعة عن الإيراد الكلي للعقد بغض النظر عن مرحلة إنجاز العقد .

يُدرج الفرق المتمثل في الزيادة (النقص) في قيمة الإيرادات المحسوبة وفقاً لنسبة الإنجاز عن قيمتها وفقاً للمستخلصات الصادرة ضمن المستحق من / على العملاء .

- إيرادات بيع الوحدات

تتحقق الواقعة المنشئة للإيراد الخاص ببيع وحدات مشروعات الإسكان والتعمير عند تحويل المخاطر والمخاطر الأساسية للمشتري والتي تتحقق بإتمام التعاقد الفعلي للوحدة .

- البيع بالتقسيط

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

- فوائد دائنة

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

٥-٣ الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها . ويتم تدوين المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة ، إلا إذا كان لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصود 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 أي خصم أو علاوة عند الحصول على الاقتراض والأتعاب أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال . ويُدْرَج الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر .

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٥-٣ الاقتراض (تابع)

تكلفة الاقتراض

يتم رسلة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل الموهل 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. وتتضمن تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

٦-٣ ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضرريبة الدخل المؤجلة بالتابع 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 بضرريبة 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 الأرباح أو الخسائر للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

٧-٣ الاستثمارات العقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولاً بالتكلفة، وتتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الإنشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة. ويتم حساب الإهلاك بالتابع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل.

٨-٣ الأصول الثابتة

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

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٨٠٣

الأصول الثابتة (تابع)

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

بيان	العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)
مباني وإنشاءات	٥ - ٥٠
الآلات ومعدات	٥ - ٢٠
تجهيزات في أماكن مستأجرة	٥
وسائل نقل وإتقال	٥
عند أدوات	١٠ - ١٦,٦٦٧
أخشاب	٥ - ٢٠
أثاث ومعدات مكاتب	١٠
أجهزة حاسب آلي	٥

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر لنشأ 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 اضمحل. عندما تزيد القيمة النظرية للأصل عن قيمته الاستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الاستردادية. وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن 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 الأرباح أو الخسائر.

٩٠٣

أصول ثلثية تحت الإنشاء

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

١٠٠٣

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 معتمد عليه .

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٠-٣ اضمحلال قيمة الأصول (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد اضمحل . وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الاستردادية ، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الاستردادية. وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً، فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الاستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

١١-٣ النقدية وما في حكمها

بغرض إعداد قائمة التشفقات النقدية فإن النقدية وما في حكمها تشمل النقدية بالصندوق، الحسابات الجارية بالبنوك والودائع لأجل التي تستحق خلال ثلاثة أشهر.

١٢-٣ 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.

١٣-٣ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكمي نتيجة لحدث سابق ، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجاً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام ، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام . ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ الميزانية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي . وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإلتزام المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام .

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

١٤-٣ 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.

١٥-٣ ترجمة العملات الأجنبية

- يتم تسجيل المعاملات بالعملية الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات.
- يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملية 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 سعر صرف السائد في التاريخ التي تحنت فيه القيمة للعلة.

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٦-٣ الالتزامات المحتملة و الأصول المحتملة
لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في الميزانية، يتم الإفصاح عنها إلا إذا كانت إمكانية التدفق للخارج للمصادر المسندة للمنفعة الاقتصادية مستبعدة، لا يتم الاعتراف بالأصل المحتمل في القوائم المالية و لكن يفصح عنه عندما يكون التدفق الداخلى للمنفعة الاقتصادية متوقعا.

١٧-٣ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة
تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركة الأم و الشركات التابعة لها وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة ، وتمثل أيضا الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة ، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة.

١٨-٣ قائمة التدفقات النقدية
يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية باتباع الطريقة الغير مباشرة .

١٩-٣ 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 .

٢٠-٣ العملاء والمدينون المتنوعون
يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المسبلة 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 .

٢١-٣ الاستثمارات
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 المجمعة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقا لطريقة حقوق الملكية يتم إثبات الاستثمار في أى شركة شقيقة مبدئياً بالتكلفة، ثم يتم زيادة أو تخفيض رصيد الاستثمار لإثبات نصيب الشركة من أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها بعد الاقتناء، و يتم إثبات نصيب الشركة في أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها ضمن أرباح أو خسائر الشركة، و يتم خفض رصيد الاستثمار بقيمة توزيعات الأرباح التي يتم الحصول عليها من الشركة المستثمر فيها.

استثمارات في سندات حكومية
يتم تقييم الاستثمارات في سندات حكومية بالتكلفة وفي حالة وجود انخفاض في قيمتها يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الإضمحلال وتحمله على قائمة الأرباح أو الخسائر عن العام لكل استثمار على حدة .

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢١-٣ الإستثمارات (تابع)

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي أصول مالية تم توبييها 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 الأرباح أو الخسائر .

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

٢٢-٣ إيجار تمويلي

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

يدرج ما يتكبده المستأجر من مصاريف صيانة و إصلاح الأموال المؤجرة - بما يتفق مع
الأغراض التي أعنت لها و وفقاً للتعليمات التي يسلمها إليه المؤجر بشأن الأسس الفنية
الواجب مراعاتها سواء كانت مقرررة بواسطة 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 المتبقى المقدر له وفقاً للطرق و المعدلات التي يتبعها المستأجر
للأصول المماثلة.

٢٣-٣ البيع مع إعادة الاستئجار

قد يقوم المؤجر بتأجير مال إلى مستأجر و يكون هذا المال قد ألت 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 استهلاك هذا الفرق على مدار مدة عقد التأجير .

٢٤-٣ مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة)

مشروعات غير تامة

تشتمل على تكلفة إكتناء 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 إكتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتلميتها وتطويرها ومدها 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 .

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢٥-٣ الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجب $\geq 5\%$ من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيد هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي 50% من رأس مال الشركة المحصن وحتى تقصر الاحتياطي تعين العودة إلى الإقتطاع ويتم استخدامه بناء على قرار من الجمعية العمومية.

٢٦-٣ التقديرات المحاسبية

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية قيام الإدارة بعمل تقديرات وافتراسات 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 المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٥ - 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 و تعمير	-	(٧١,٣٧٠,١٨٢)	(٧١,٣٧٠,١٨٢)
٣١ ديسمبر ٢٠١٦	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	-	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣

٦ - مشروعات تحت التنفيذ

مشروعات تحت التنفيذ	٢٠١٦/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠١٥/١٢/٣١ جنيه مصري
	٢,١٤٥,٢٢٨	١٠٤,١١٨,٨٨١
	٢,١٤٥,٢٢٨	١٠٤,١١٨,٨٨١

٧ - استثمارات في شركات شقيقة

نسبة المساهمة	نسبة التفرغ	نسبة التفرغ في الأرباح المرتبطة	رصيد ١ يناير ٢٠١٦	التكلفة التفرغ خارج العام	إضافة التفرغ خلال العام	نسبة التفرغ في الأرباح المرتبطة	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
%	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٥	٨٧,٥٠٠	٣,١٩١,٥٨٢	٢,١٧٩,٠٨١	-	-	(٢,١٩١,١٣٠)	-
١,٨١	٣١,١٥٨,٩٦١	(٧٨١,٢٨١)	٢٨,٣٧٩,٦٣٥	-	-	(٢,٨٧٩,٤١٥)	٢٧,٥٠٠,٢٢٠
٤,١٧	٢٨,٧٧٧,٣٥٠	٢,٢٣٩,٥٩١	٣٠,٠١٦,٩٤١	-	-	-	٢٨,٠٢٧,١٣٩
٧,٣١	١١,٧٥٨,١٦٥	٥,٤٤١,٥١٥	١٦,١٩٩,٦٨٠	-	-	١,١٥٢,٣٥٧	٢٠,٧٨٢,١٠٠
١,٠٢	١٨,٢٥٠	٢,٥٥١	٢٠,٨٠١	-	-	٢,١٠٠	٢٢,٣٥١
١,١٨	١,٢٩١,٥٨٩	٤٩,٠٤٩	١,٣٤٠,٦٣٨	-	-	(٥٢٢,٤٢٩)	٨٧٨,٢٠٩
٢,٢٤	-	-	-	١٢,٥٠٠	-	٢٧٠	١٢,٥٠٠
١,٧	-	-	-	٥,٥١٥,١٠١	-	-	٥,٥١٥,١٠٠
٥٩	-	-	-	-	٩١٥,٧٢٥,٠٢٨	(٥٩,٨٢٩)	٩١٥,٦٦٥,١٩٩
١٠٠,٠١	-	-	-	١٢,٥١٩	-	٧,٢٩١	١٢,٥٢٦
	٢٨,٢١١,٢٢٩	١٥,٥٨٥,٦١٥	٤٣,٧٩٦,٨٤٤	٤,٦٦٢,١١٩	٩١٥,٧٢٥,٠٢٨	(٥,٢٨٢,٥٧٤)	٣١١,٢٨١,٥٩٩

وفيما يلي عرض لنسبة المساهمة في أصول، التزامات، حقوق الملكية، إيرادات وصافي أرباح العام لهذه الشركات (القيم بالألف جنيه مصري)

نسبة المساهمة	أصول غير مقدرة	أصول غير مقدرة	أصول غير مقدرة	التزامات مقدرة	التزامات غير مقدرة	رأس المال و حقوق المساهمين	إيرادات	إيرادات العام	صافي الأرباح العام
%	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٥	٣٥,١٣٩	٣٩	٣٩	٢٢,١٣٢	١١,١٤٥	(١٠٧)	-	(١,٣٠٨)	(١,٩١١)
١,٨١	٣٢,١٣٩	٣٠,٥٨٥	٣٠,٥٨٥	٢٧,٠٠٢	٥,٤٧٢	٣١,٢٧٩	٥٩,١٣٠	(٢,١٨٧)	(٢,٨٧١)
٤,١٧	١,٣٥٨	١٥,٦١٤	١٥,٦١٤	٣,٨١٨	-	١٣,٠٢٧	٤,١١٤	٣,٢٠٤	-
٧,٣١	١,٢٧٩	٤٩,٥٠٣	٤٩,٥٠٣	٢٢,٢١٧	-	١٤,٧٥٥	٥٣,١٦٥	٤,١٨٢	-
١,٠٢	١٥	٤٩	٤٩	٢٧	٢	٢٥	٧٩	٢	-
١,١٨	١,٢٧٩	٤,٥٢١	٤,٥٢١	٢٣	٢١١	٢٨١	٧,٢١٣	١٥	(٥٢٢)
٢,٢٤	٧,٨١٥	٣٩	٣٩	٧,٥١٥	-	٢٣	-	-	-
٥٩	٥٢,٢٨٩	٤٩	٤٩	٢٣	٣,٣١٩	١٥,٥٥٢	-	(٥٩)	-
١٠٠,٠١	١	١٢٢	١٢٢	٥٠	١١	٤٨	٢٦	٧	-

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات الممنعة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٧ - استثمارات في شركات شقيقة (تابع)

- * خلال العام قامت شركة الصعيد العامة للمقاولات و الاستثمار العقاري بالاككتاب في شركة رؤية بلازا للاستثمار العقاري بنسبة ١٢% من إجمالي رأس مال الشركة بمبلغ ١٢٠,٠٠٠ جنيه مصري.
- ** خلال العام قامت الشركة بالاككتاب في صندوق المصريين للاستثمار العقاري بنسبة ١٧% من إجمالي رأس مال الصندوق بمبلغ ٨,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري.
- *** خلال العام تم تحويل الاستثمار في شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (شركة تابعة) إلى بند استثمارات في شركات شقيقة مما نتج عن ذلك فروق تقييم بمبلغ ١٤٦,١٨٢,٧٣٠ جنيه مصري ادرجت بقائمة الأرباح أو الخسائر.
- **** خلال العام قامت الشركة الصفوة للاستشارات والتنمية بشراء عدد ١ سهم في شركة رؤية للاستثمارات المالية بنسبة ٠.٠٠٢% من إجمالي رأس مال الشركة بمبلغ ٤٣,٤١٩ جنيه مصري.

٨ - الشهرة

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٢,٦٤٣,٨٥٦	-	شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)*
		شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار
		العقاري (ش.م.م)**
٣,٧٥٧,٩٧٩	٣,٧٥٧,٩٧٩	
٢٦,٤٠١,٨٣٥	٣,٧٥٧,٩٧٩	

- * يتأهل هذا الرصيد والبالغ ٢٢,٦٤٣,٨٥٦ جنيه مصري في الزيادة في تكلفة الاقتناء عن حصة الشركة في القيمة العادلة لصالفي أصول شركة لوتس للفنادق والمنتجعات - شركة تابعة في تاريخ الاقتناء.
- و خلال العام تم تحويل الاستثمار في شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (شركة تابعة) إلى بند استثمارات في شركات شقيقة.
- ** تتمثل الشهرة البالغة ٣,٧٥٧,٩٧٩ جنيه مصري بالفرق بين تكلفة اقتناء عدد ١٢٢٦٨٤١٣٦ سهم من أسهم شركة الصعيد العامة للمقاولات و الاستثمار العقاري وحصة الشركة في حقوق الملكية في التاريخ الذي بدأت فيه الشركة التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٩) والخاص بتجميع الأعمال لفرة (٢٩).

٩ - مشروعات الإسكان والتعمير

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠٣,٥٧٩,٥٠٠	٤٣٨,٢٥٧,٦٥٢	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
٢٢٢,٩٢٢,٦٠٣	٢٥,٧٧٢,٨٣٩	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
٤٢٦,٥٠٢,١٠٣	٤٦٤,٠٣٠,٤٩١	

١٠ - مخزون

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٤,٧١٤,٤٥٥	٣٣,٥٧٢,٣٧٣	خامات رئيسية
٣٢٢,٢٩٨	٢٥٩,٤٤٢	رقود
٢,٠٩٩,٥٨٣	٢,٠٩٦,٨٤٨	قطع غيار
٢٧,١٣٦,٣٣٦	٣٥,٩٢٨,٦٦٣	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١١ - عملاء

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء - مشروعات إسكان و تعمير
٤٥٧,٧٧٠,٨٧١	٤٨٧,٩٤٩,٧٨٥	عملاء - إيجار
٤,٩٤٢,٣٩١	٣٠,٥٧٥,٤٦٢	عملاء - مقاولات و محاجر
٢٠٩,١١٤,٦٨٧	٢٧٨,٢٨٩,١٥٨	بخصم: إيرادات فوائد تقييد مؤقتة على العملاء
(٤٥,١٦٢,٩٤٢)	(٤٧,٦٢٧,٢١٤)	
٦٣٦,٦٦٥,٠٠٧	٧٤٩,١٨٧,١٩١	
		بخصم:
(٦,٩١٩,١٥٨)	(٦,٩٨٦,١٥٨)	الاضمحلال في قيمة العملاء
٦٢٩,٧٤٥,٨٤٩	٧٤٢,٢٠١,٠٣٣	

تتمثل حركة الاضمحلال في قيمة العملاء خلال العام كما يلي:

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
(٧,٦٥٩,١٧٥)	(٦,٩١٩,١٥٨)	الاضمحلال في قيمة العملاء خلال العام
(١٧٩,٤٥١)	(١٥٦,٢٠٤)	رد الاضمحلال في قيمة العملاء خلال العام
٩١٩,٤٦٨	٨٩,٢٠٤	رصيد آخر العام
(٦,٩١٩,١٥٨)	(٦,٩٨٦,١٥٨)	

- يتم تحديد الإضمحلال في قيمة العملاء بناء على دراسة تعدها إدارة الشركة بناء على موقف العملاء وإمكانية تحصيل تلك المدفوعات .

١٢ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ/ مستحق من أطراف ذات علاقة

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة الحصن للاستثمارات (ش.م.م)
٣٤,٦٩٣,٤٨٤	٣٤,٦٩٣,٤٨٤	شركة رؤية القابضة للاستثمارات (ش.م.م)
٢٦٣,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٢٩,٦٦٠,٥٨٥	شركة رؤية بلازا للاستثمار العقاري (ش.م.م)
-	٤١,١٠٠,٠٠٠	شركة لوتس للفنادق والمطاعم (ش.م.م)
-	٣,٣٤٤,١٢١	
٢٩٧,٦٩٣,٤٨٤	١,١٠٨,٧٩٨,١٩٠	

ب/ مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (ش.م.م)
٩٦,٦٢٦,٢٧٠	١٨٢,٦١٧,٣١٨	شركة بايونيرز كينيغال للاستثمارات المالية (ش.م.م)
١,٢٤٧,٩٩٨	١,٨٠٤,٩٩٨	شركة بركة للتجارة والاستثمار (ش.م.م)
٧,٥٠٠	-	
٩٧,٨٨١,٧٦٨	١٨٤,٤٢٢,٣١٦	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١٣ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	
جنية مصري	جنية مصري	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢٤,١٦١,١٦٤	٤٧,٣٣٥,٧١١	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
٢٢,٥٥٢,٦٩٠	٤,١٥٤,٠٥٦	تشييدات مقاولين
٩,٧٣٩,٣٠٠	٢٢,٨٠١,٦٨٧	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
٨٥٥,٥٤٤	٨٧٥,٠٥٦	إيجارات عقود تأجير لمربى - (إيضاح ٢٩)
٢٣٨,١٥٧,٣٤٢	٣٢١,٠٢٢,٢١٨	سلف وعهد
١٢٤,٢٥٦	٧٤,٩٤٠	تأمينات لدى الغير
٢,٢٦٧,٠٣٩	١,٠٥٢,٠٠٤	تطام خطابات ضمان (إيضاح ٣٠)
٢٥,٥٥٤,٨٩٤	٧,٠٤٤,٦٢٠	مصلحة الضرائب - متنوعة
١٠,٠٠٣,٤٨٩	٣٠,٥٢٤	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
٢,١٩٨,٠٤١	-	مبالغ مدفوعة للعاملين تحت حساب توزيعات أرباح
٢٣,٨٤٦,٦٤٥	٢٠,٦٠٤,٥٦٨	إيرادات مستحقة
٦,٦٥٠,٠٠٠	٦,٦٥٠,٠٠٠	أرصدة مدينة أخرى
١٢,٥٤٩,٧٤٣	١٠,٧٦٥,٤٠٨	
٣٨٠,٦٦٠,١٤٧	٤٤٢,٤١٠,٧٩٢	إيرادات فوائد مستحقة
٢,٢٣٧,٨٤٢	٧,٢٠٢,٣٤٢	يخصم :
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)	استحقاق في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى
٣٨٢,٨٢١,٠٦٣	٤٤٩,٤٣٦,٢٠٨	

تتمثل حركة إيرادات الفوائد المستحقة خلال العام كما يلي :

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	
جنية مصري	جنية مصري	رصيد أول العام
١,٤٢٧,٤٣٩	٢,٢٣٧,٨٤٢	إيرادات فوائد مستحقة خلال العام
٤٣,٤٤٣,٠٨٧	٥٩,٨٥١,٥٩٩	إيرادات فوائد محصلة خلال العام
(٤٢,٥٣٢,٦٨٤)	(٥٤,٩٨٧,٠٩٩)	رصيد آخر العام
٢,٢٣٧,٨٤٢	٧,٢٠٢,٣٤٢	

١٤ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	
جنية مصري	جنية مصري	استثمارات مالية في أسهم
٦,٠٨٤,٦٩١	٦,٢٦٨,٥٤٧	استثمارات مالية في وثائق استثمار
١,٤٠٣,٣٣١	١,٥٥٣,٨٢٩	
٧,٤٨٨,٠٢٢	٧,٨٢٢,٣٨٦	

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١٥ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	
جنية مصري	جنية مصري	
		أ - عملة محلية
٢٨,١١١	٢٥٨,٨٣٦	نقدية بالصندوق
١٠٥,٦٦٢,٨٢٤	٦٩,١١٩,٦٣٢	بنوك - حسابات جارية
٥٦٨,٧١١,٢٨٠	٦٧٢,٥٥٢,٣٤١	ودائع لأجل*
٢,٨٨٩,٦٧٨	٢٧٩,٩٨٧	شيكات تحت التحصيل
<u>٦٧٧,٢٩١,٨٩٣</u>	<u>٧٤٢,٢٠٣,٧٩٦</u>	
		ب - عملة أجنبية
٢٤,٠٩٦	٧٨	نقدية بالصندوق
٢,٠٠٣,٨٣٦	٣,٩٥٤,٨٢٩	بنوك - حسابات جارية
١٩٥,٧٥٠	١٣٢,٧٥٣	ودائع لأجل*
<u>٢,٢٢٣,٦٨٢</u>	<u>٤,٠٨٧,٦٦٠</u>	
<u>٦٧٩,٥١٥,٥٧٥</u>	<u>٧٤٦,٢٩١,٤٥٦</u>	إجمالي نقدية بالصندوق ولدى البنوك
		بخصم:
(٥٦٦,١٧٨,٦٢٦)	(٥٩٧,٦١٧,٠٩٤)	ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر) *
<u>١١٣,٣٣٦,٩٤٩</u>	<u>١٤٨,٦٧٤,٣٦٢</u>	النقدية وما في حكمها طبقاً لقائمة التدفقات النقدية

* هذه الودائع مربوطة لصالح البنوك وذلك كضمانات لأوراق مالية مودعة لدى البنك و مقابل تسهيلات ائتمانية و خطابات ضمان في تاريخ المركز المالي (إيضاحي ١٧ ، ٣٠) .

١٦ - مخصصات

٢٠١٥/١٢/٣١	مكون خلال العام	٢٠١٦/١٢/٣١	
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	
٣,٥٨٥,٤٢٧	-	٣,٥٨٥,٤٢٧	مخصص التزامات محتملة
١,٤١٢,٣٧٧	١٣,٨٤٤	١,٣٩٨,٥٣٣	مخصص مطالبات ومنازعات
<u>٤,٩٩٧,٨٠٤</u>	<u>١٣,٨٤٤</u>	<u>٤,٩٨٣,٩٦٠</u>	

١٧ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	
جنية مصري	جنية مصري	
٦٠٧,٤٠٢,٠٧١	٦٨٧,٦٣٩,٢٠٨	تسهيلات ائتمانية - عملة محلية
<u>٦٠٧,٤٠٢,٠٧١</u>	<u>٦٨٧,٦٣٩,٢٠٨</u>	

- تتراوح الفائدة على التسهيلات الائتمانية المملوكة من البنوك بين ١ % - ٢ % فوق متوسط سعر الكوريدور بضمان ودائع متحفظة عليها لدى البنك و بعض الأوراق التجارية المودعة لدى البنوك.

١٨ - أرباح مبيعات مؤجلة

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	
جنية مصري	جنية مصري	
٢٤٣,٩١٩,٣٦١	٤٢٨,٥٧٩,٩٦٤	إيجار تمويلي - أرباح مبيعات مؤجلة (إيضاح ٢٩)
<u>٢٤٣,٩١٩,٣٦١</u>	<u>٤٢٨,٥٧٩,٩٦٤</u>	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١٩- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
٧,٢٣٣,٩٦٠	٥,٨٦٧,٦٤٨	تأمينات الغير
١٢,٤٤٣,٦٧٣	٢٤,١٧٢,٠٠٩	مصلحة الضرائب - متنوعة
٢,٩٢٢,١٥١	١٢,٢٨٦,٦٦٥	تكلفة مشروعات مستحقة
٥٠,٨٩٠,٦١٩	-	مصروفات صيانة محصلة
٢,١٦٩,٩٨١	٦,٩٨٦,٣٣٤	إيرادات إيجارية مؤجلة
٧,١٧١,٨٠٤	١٣,٤٦٦,٢٢٠	إحادات الشاغلين
٨,٦٦٦,١١٨	٨,٥٠٤,٥٦٨	الشركة الدولية للتأجير التمويلي (إنكوليس)
٤٩,٧٣٣,٥٠٠	٦٦,٧٣٣,٥٠٠	أرصدة دائنة أخرى
٤٢,٨٠١,٨٧٨	٣٧,٢٨٧,٥٠١	
١٩٤,٠٣٣,٦٨٤	١٧٥,٣٠٤,٤٤٥	
١٨٢,٤٨٠	١,٥٧٥,٥٢٦	فوائد مستحقة
١٩٤,٢١٦,١٦٤	١٧٦,٨٧٩,٩٧١	

تتمثل حركة الفوائد المستحقة خلال العام كما يلي :

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
٣٠٦,٥٨٩	١٨٢,٤٨٠	مصروفات تمويلية مستحقة خلال العام
٤٨,٩٠٤,٦٧٢	٦٠,٣٦١,٥١٠	مصروفات تمويلية مدفوعة خلال العام
(٤٩,٠٢٨,٧٨١)	(٥٨,٩٦٨,٤٦٤)	رصيد آخر العام
١٨٢,٤٨٠	١,٥٧٥,٥٢٦	

٢٠- رأس المال

حدد رأس المال المخصص به بمبلغ مليار جنيه مصري .

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠ جنيه مصري موزع على ٩٣٧٥٠,٠٠٠ سهم بقيمة كل سهم ٥ جنيهات مصرية ، جميعها أسهم نقدية مدفوعة بالكامل وقد تم التأسيس 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 بقيمة الاسمية لتلك الاسهم والبالغة ١٨,٦٠٩,٩٩٠ جنيه مصري ليصبح إجمالي رأس المال المصدر بمبلغ ٤٥٠,١٤٠,٠١٠ جنيه مصري موزع على ٩٠,٢٨٠,٠٢٠ سهم وتم التأسيس في السجل التجاري بتاريخ ١٩ مايو ٢٠١٤ .

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي :

نسبة المساهمة %	عدد الأسهم	القيمة جنيه مصري
٦٧,٠٣	٦٠,٣٤٢,٣٣٤	٣,١,٧١١,٦٧٠
١٠,٢١	٩١٩٤٦٤٧	٤٥,٩٧٣,٢٣٥
١٠,٠٠	٩٠,٢٢٥٠٠	٤٥,٠١٣,٢٥٠
١٢,٧٦	١١٤٨٨٣٧١	٥٧,٤٤١,٨٥٥
١٠٠	٩٠,٠٢٨,٠١٢	٤٥٠,١٤٠,٠١٠

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢١- احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (٣,٥٥٢,٩٤٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥) في المئتي من مصروفات الإصدار المحصلة من المساهمين من الاكتتابات في زيادة رأس مال الشركة وسيتم استخدامه في ذات الغرض في حالة عدم كفاية أي مصروفات إصدار يتم تحصيلها مستقبلاً لمقابلة إصدار أي أسهم رأسمالية جديدة.

٢٢- احتياطي رأسمالي

يتمثل الاحتياطي الرأسمالي البالغ ٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥) في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة.

٢٣- قروض طويلة الأجل

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد القروض
٦,٤٥٣,٠٤٤	٥,٧٢٧,٣٤٥	بخصم:
(٧٢٥,٦٩٩)	(٧٦٤,٨٨٤)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٥,٧٢٧,٣٤٥	٤,٩٦٢,٤٦١	

يتمثل رصيد القروض المعنوح 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 ديسمبر ٢٠١٦ مبلغ ٥,٧٢٧,٣٤٥ جنيه مصري (مبلغ ٦,٤٥٣,٠٤٤ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥).

٢٤- داللو شراء أراضي

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	داللو شراء أراضي
٣,١٣٨,٦٤٤	-	
٣,١٣٨,٦٤٤	-	

٢٥- مستحق إلى طرف ذو علاقة - طويل الأجل

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	طبيعة المعاملة	
جنيه مصري	جنيه مصري	تمويل	شركة اللوتس القابضة للاستثمارات المالية
٣,٠١٢,٤٣٤	-		هشام علي شكري حافظ
-	٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥		
٣,٠١٢,٤٣٤	٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥		

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٦- مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضريبة الدخل

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤١,١٨٤,٧٠٧	٤٣,٦٦٧,١١٩
(٩١٥,٦٣٢)	٧١٠,٦٣٤
٤٠,٢٦٩,٠٧٥	٤٤,٣٧٧,٧٥٣

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

ضريبة الدخل المؤجلة

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٨,٥١٨,٥٨٦	٤٧,٦٠٢,٩٥٤
(٩١٥,٦٣٢)	٧١٠,٦٣٤
-	(٢,٠٥٤)
٤٧,٦٠٢,٩٥٤	٤٨,٣١١,٥٣٤

رصيد أول العام - إلتزام
ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - إلتزام / (أصل)
للسنوات
رصيد آخر العام - إلتزام

مصلحة الضرائب - ضريبة الدخل

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٣,٥١٨,٠٤٣	١٤,٣٠٨,٩٠٤
٤١,١٨٤,٧٠٧	٤٣,٦٦٧,١١٩
(٤٠,٣٩٣,٨٤٦)	(٤٦,٩٨٣,٨٧٦)
١٤,٣٠٨,٩٠٤	١٠,٩٩٢,١٤٧

رصيد أول العام
ضريبة الدخل الجارية خلال العام
ضريبة دخل منقوعة خلال العام
رصيد آخر العام

٢٧- إيرادات النشاط

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٧٨٦,٦٣٥,٣٢٥	٩,٢٥٧,١٨٦,٣١٦
٤٠٩,٥٢٢	٩,٨٤٩,١٣٢
-	٤٤١,٧١٣
١٨,١٤٤,٨٣٢	٦٠,٦٨٠,٧٣٤
٥٠٨,٧١٧,٨٩٦	٦٠١,٦٧٥,٨١٨
٥,٣١٤,٣٧٤	٧,٥٥٨,٩٧٤
-	(٤٠٥,٢٩٦,١٠٥)
١,٣١٩,٢٢١,٩٥٠	١,٥٢٤,٠٩٩,٥٨٢

مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
إيرادات تشغيل الجراج
إيرادات صيانة
إيراد إيجارات استثمارات عقارية
نشاط المقاولات ومحاجر الزلط ومحطات الخطط
فوائد ألساط مؤجلة
أرباح المبيعات المؤجلة (إيضاح ٢٩)

٢٨- تكلفة النشاط

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٥٤٣,٥٥٠,٢٨٥	٥١٠,٦٣٦,٨٠٦
٤١٣,٢٨٣	١,٧٦٣,١٧٨
٤٦٥,٩٣٦,١٦٣	٥٣٨,٤٤١,٨٨٨
١,٠٠٩,٨٩٩,٧٣١	٦,٠٥٠,٨٤١,٨٧٢

تكلفة مشروعات مبادعة
مصرفات تشغيل الجراج
تكلفة مبيعات نشاط المقاولات

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٩ - عقود تأجير تمويلي

أولاً : شركة القاهرة للإسكان والتعمير

خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة بإبرام عقود تأجير تمويلي بيالها كالتالي :

* العقد الأول :

بتاريخ ٣ إبريل ٢٠١٢ قامت الشركة بتأجير مبنى بحى السفارات من الشركة الدولية للتأجير التمويلي (الكنوليس) بإجمالي قيمة إيجارية مقداره 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)
وسط 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 ٢٠١٦/٣/٧	٩٢٩,٣٤٥ جنيه مصري (فقط تسعمائة وتسعة وعشرون ألف وثلاثمائة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)
وسط 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 وألف 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 وستمئة وعشرة جنيه مصري لا غير)
الإجمالي	٨٢,٠٠٠,٦٦٠ جنيه مصري (فقط اثنين وثمانون مليون وثمانمائة 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 .

٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

أولاً : شركة القاهرة للإسكان والتعمير (تابع)

** العقد الثاني : (بيع مع إعادة استئجار)

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

وبتاريخ ٢١ يونيو ٢٠١٣ قامت الشركة بإعادة تقييم مبنى الملتقى بموجب تقارير خبراء معتمدين لدى البنك المركزي نظراً لحدوث بعض التعديلات والتشطيبات على المبنى المبني مما أدى إلى زيادة قيمته . وحيث قد توافقت إدارة الطرفين على تعديل ثمن البيع ليبلغ ١٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري محققه 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) المزمع 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 وتسعون 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 .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

أولاً : شركة القاهرة للإسكان والتعمير (تابع)

ملحق العقد الثاني :

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) السانسة مبلغ وقدره ٤,٤١٤,١٥٣ جنيه مصري (لأربعة 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 المبلى المؤجر في نهاية مدة العقد بقيمة ٢٢,٦٦١,٥٤٥ جنيه مصري .

يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للمبلى ٣٢ سنة .

- و خلال عام ٢٠١٥ قامت الشركة بإبرام عقود بيع مع إعادة استئجار بيائها 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^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 سنوية 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^٢ لشركة العربي الإفريقي للتأجير التمويلي و الأهلي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٣٧,٨٢٣,٠٠٠ جنيه مصري. كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٧١,٣٦٨,٤٥٢ جنيه مصري تدفع بواقع ٣٩,٦٢٤,١١٢ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد (٥ سنوات) و باقي القيمة تدفع على أقساط ربع سنوية بواقع ٢٠ قسط قيمة كل منها ٦,٥٨٧,٢١٧ جنيه مصري.

ويحق للمستأجر شراء الوحدات المؤجرة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ٣ جنيه مصري لا غير.

يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

أولاً : شركة القاهرة للإسكان و التعمير (تابع)

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

* العقد الأول

بتاريخ فبراير ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٢ وحدة من وحدات المول التجاري بالإضافة لكامل مساحة الروف (بند مشروعات إسكان و تعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٦,٧٣٩ م^٢ لشركة العربي الإفريقي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٢٦,١١٥,٠٠٠ جنيه مصري محققه أرباح بمبلغ ٨٣,٣٥٨,٤٠٨ جنيه مصري (إيضاح ٢٢) يتم استهلاكها على 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 على أقساط ربع سنويه بواقع ٢٠ قسط قيمة كل منها ٥,٦١٨,٨٦٠ جنيه مصري.

** العقد الثاني

بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٢٧ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان و تعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٥٤٨٥ م^٢ لشركتي الدولية للتأجير التمويلي (إيكوليس) و العربي الإفريقي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٥٠,٣٩٥,٠٠٠ جنيه مصري محققه أرباح بمبلغ ٣٨,٣٨٢,٥٨١ جنيه مصري يتم استهلاكها على 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 على أقساط ربع سنويه بواقع ١٥ قسط قيمة كل منها ٧,٥١٣,٥٥٧ جنيه مصري.

*** العقد الثالث

بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٣٢ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان و تعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ١٠٤١٠ م^٢ لشركات التعمير للتأجير التمويلي (الأولى) 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 على 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 على أقساط ربع سنويه بواقع ٢٨ قسط قيمة كل منها ٢١,٩٣٦,٥٣٨ جنيه مصري.

**** العقد الرابع

بتاريخ ١٢ ديسمبر ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٩ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان و تعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ١١٤٩ م^٢ لشركتي جلوبال ليس للتأجير التمويلي و العربي الإفريقي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٥٧,٤٨٠,٠٠٠ جنيه مصري محققه أرباح بمبلغ ٢٤,٠١٣,٨٦٥ جنيه مصري يتم استهلاكها على 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 على 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.

يقرر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

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

أ - قامت الشركة في سبتمبر ٢٠١١ بتوقيع عقد بيع مع إعادة استئجار لأصول ثابتة وذلك وفقاً لأحكام المعيار المصري رقم ٢٠ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولانتهت التنفيذ وأحكام الشريعة الإسلامية

سعر بيع الأصول	١٣,٩١٤,٠٠٠ جنيه مصري لا غير
صافي التكلفة الدفترية	١٤,١٠٠,٠٠٠ جنيه مصري في ٢٠١١/٩/٣٠
صافي الخسارة	٢٠٧,٠٨٣ جنيه مصري وتم استهلاكه على مدار عقد التأجير التمويلي
الأصول المستأجرة	محطة خلط خرسانة ، معدات تكسير ، مورد كونيولر ، بلتوزر كوماتسو ، جرار زراعي ، ماكينات صرف ستين بروج ٥ سنوات تبدأ من ٢٠١١/٦/٢٥ وتنتهي في ٢٠١٦/٤/١
مدة العقد	٥ سنوات تبدأ من ٢٠١١/٦/٢٥ وتنتهي في ٢٠١٦/٤/١
قيمة المال المؤجر	١٣,٩١٤,٠٠٠ جنيه مصري لا غير
القيمة الإيجارية	٢,٦٠٨,٥٠٤ جنيه تسدد على أربع دفعات متساوية قيمة كلاً منها
المسوية	٦٥٢,١٢٦ جنيه تبدأ من يوليو ٢٠١١
إجمالي القيمة الإيجارية	١٣,٠٤٥,٥٢٠ جنيه مصري لا غير
ثمن الشراء في نهاية عقد الإيجار	واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)
العمر الانتاجي المقدر	١٠ أعوام
تغيير سعر الفائدة	ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغيير سعر العائد المرتبط بمتوسط سعر الكريدر لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان .

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

الأصول المستأجرة	١٠ سيارة نيسان بيك أب ، ٤ سيارات ميكروباس ٧ راكب ، ٣ جولدن دراغون ، ٤ سيارة فيرلا ، سيارة ميتسوبيشي كلنتر ٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٤/٥/١٤ وتنتهي في ٢٠١٩/٨/١٥
مدة العقد	٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٤/٥/١٤ وتنتهي في ٢٠١٩/٨/١٥
قيمة المال المؤجر	٣,٤٦٦,١٥٩ جنيه مصري لا غير
ثمن الشراء في نهاية عقد الإيجار	واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)
تغيير سعر الفائدة	ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغيير سعر العائد المرتبط بمتوسط سعر الكريدر لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

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

ج - قامت الشركة في يوليو عام ٢٠١٤ بتوقيع عقد إيجار تمويلي لأصول ثابتة وذلك وفقاً لأحكام المعيار المصري رقم ٢٠ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولانحته التنفيذية وأحكام الشريعة الإسلامية

الأصول المستأجرة حفار كوماتسو ياباني ، مولور جرينر كتريلر موديل ٢٠٠٦ ، ٤

لودر كتريلر ، لودر كوماتسو ، ٢ هراس تربة ١٢ طن ،

ونش شوكة ديزل موديل ٢٠٠٨

مدة العقد ٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٤/٧/٢٠ وتنتهي في ٢٠١٩/٨/١٥

قيمة المال المؤجر ١٤,٩١٠,٨٣٩ جنيه مصري لا غير

تمن الشراء في نهاية واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)

عقد الإيجار

تغيير سعر الفائدة

ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة

الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغيير

سعر العائد المربوط بمتوسط سعر الكريدور لدى البنك المركزي

المصري بالزيادة أو النقصان .

د - قامت الشركة في سبتمبر عام ٢٠١٤ بتوقيع عقد إيجار تمويلي لأصول ثابتة وذلك وفقاً لأحكام المعيار المصري رقم ٢٠ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولانحته التنفيذية وأحكام الشريعة الإسلامية

الأصول المستأجرة ٣ خلاطة اسمنت / مضخة خرسانة / محطة خلط خرسانة مثقلنة/

٤ شاحنة خلط اسمنت / بلدوزر كاتريلر ٩ D / شاحنة خلط سبيلو

/ مضخة خرسانة شيفنج

مدة العقد ٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٤/٨/١٧ وتنتهي في ٢٠١٩/٩/٢٠

قيمة المال المؤجر ٣١,٨٦٨,٩٢٠ جنيه مصري لا غير

تمن الشراء في نهاية واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)

عقد الإيجار

تغيير سعر الفائدة

ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة

الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغيير

سعر العائد المربوط بمتوسط سعر الكريدور لدى البنك المركزي

المصري بالزيادة أو النقصان .

هـ - قامت الشركة خلال شهر يوليو ٢٠١٥ بتوقيع عقد إيجار تمويلي لمبنى إداري بمدينة نصر وذلك وفقاً لأحكام المعيار المصري رقم ٢٠ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولانحته التنفيذية وأحكام الشريعة الإسلامية

الأصول المستأجرة مبنى إداري و كنجاري المقام على قطعة أرض مساحتها ١٥٢٠

م تقريباً .

مدة العقد ٧ سنوات تبدأ من يوليو ٢٠١٥ وتنتهي في يونيو ٢٠٢٣ .

قيمة المال المؤجر ١٣٩,٨٦٣,٥١٢ جنيه مصري لا غير .

تمن الشراء في نهاية واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)

عقد الإيجار

تغيير سعر الفائدة

ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة

الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغيير

سعر العائد المربوط بمتوسط سعر الكريدور لدى البنك المركزي

المصري بالزيادة أو النقصان .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات الملتزمة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

- ثانياً : شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (بيع مع إعادة استئجار) (تابع)
- و - قامت الشركة في أبريل ٢٠١٦ بتوقيع عقد إيجار تمويلي لأصول ثبته وذلك وفقاً لأحكام المعيار المصري رقم ٢٠ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولأنه التفيذية وأحكام الشريعة الإسلامية
- الأصول المستأجرة عدد ٥ شاحنة سنوي موديل ٢٠١٥ مزودة بخلاطة اسمنت ١٢ متر مكعب
- مدة العقد ٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٦/٠٤/١ وتنتهي في ٢٠٢٠/١٢/٣٠
- قيمة المال المؤجر ٣١,٨٦٨,٩٢٠ جنيه مصري لا غير
- أسس الشراء في نهاية واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت) عقد الإيجار
- تغيير سعر الفائدة ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغيير سعر العائد المربوط بمتوسط سعر الكريدور لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان.

بلغت إجمالي الأرباح المستحقة خلال العام عن إجمالي عقود التأجير التمويلي مبلغ ٧٠,٥٦٧,٨٠٦ جنيه مصري (٣٣,٢٦٨,٩٢٥ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥) وأصبح رصيد الأرباح المؤجلة مبلغ ٤٧٨,٥٧٩,٩٦٤ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (٢٤٣,٩١٩,٣٦١ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥) (إيضاح ١٨).

وبلغ إجمالي مصروفات الإيجار التمويلي عن إجمالي عقود التأجير التمويلي والمحمل على قائمة الأرباح أو الخصائر عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مبلغ ٣٠٩,٨١٨,١٤٢ جنيه مصري (١١٧,٣٥٦,٠٦٤ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥).

وبلغ إجمالي إيجار عقود تأجير تمويلي - دفعات مقدمة عن إجمالي عقود التأجير التمويلي مبلغ ٣٢١,٠٢٢,٢١٨ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (٢٢٨,٩١١,٤٤٧ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥) (إيضاح ١٣).

٣٠ - التزامات محتملة

خطابات الضمان

بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من قبل البنوك لصالح أطراف ثالثة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مبلغ ١٦٧,٦٧٠,٩٤٦ جنيه مصري، في حين بلغ الغطاء النقدي لهذه الخطابات ٧,٠٤٤,٦٢٠ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ مبلغ ٢٥,٥٥٤,٨٩٤ جنيه مصري) (إيضاح ١٣) ومقابل ودائع مبلغ ٧٥,٦٩٥,٨٠٥ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ مبلغ ١٧,٥٦٩,١٣٨ جنيه مصري) (إيضاح ١٥) على النحو التالي:

المبلغ بالعملة	المقابل	الغطاء النقدي	مقابل ودائع
خطاب ضمان جنيه مصري	١٣٣,٩٨٦,٥٢٢	٥٢٥,٧٥٦	٦٢,٨٥١,٢٥٣
خطاب ضمان ريال سعودي	٣٢,٣٥٦,٩٢٥	٦,٥١٨,٨٦٤	١٢,٣١١,٧٩٩
خطاب ضمان دولار أمريكي	٧٢,٢١٨	-	١٣٢,٧٥٣
	١٦٧,٦٧٠,٩٤٦	٧,٠٤٤,٦٢٠	٧٥,٢٩٥,٨٠٥

٣١ - الموقف الضريبي

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) وكذلك الشركات التابعة لها تخضع لضريبة الدخل وقد تم احتساب ضريبة الدخل لكل شركة على حدة وبمقتضى رصد ضريبة الدخل الظاهر في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة مجموع ضرائب الدخل عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ .

٣٢ - دعاوى ومنازعات قضائية

- بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ في ١٩٧٠/٣/١ قامت الشركة بشراء قطعة أرض فضاء من إدارة الأموال العامة التي ألت إلى الدولة وقامت بإنشاء عقار على هذه الأرض مكون من جراج واحد عشر دوراً متكرراً خلال الأعوام من ١٩٨٠ حتى ١٩٨١ ، وتم بيع الأدوار من الأرضي وحتى الخامس وتأجير الأدوار من السادس حتى الحادي عشر وذلك (باعتباراً 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 ملعن الشركة بوقف تنفيذ الحكم بتثبيت ملكية المدعى لقطعة الأرض وإستلام المباني المقامة على تلك الأرض (حكماً) مقابل إستلام الشركة مبلغ محدد بمعرفة المحكمة لتظهير تملكه بمباني 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 حيازته 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 مشترى الأدوار من الأرضي وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود ابتدائية وذلك بطلب الحكم بطرد مشترى تلك الأدوار وتسليمها للمدعى خالية من الأشخاص والشواغل وعدم لغاى أى تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشترى تلك الأدوار.

- وبتاريخ ٢٠٠٨/٦/٣٠ حكمت المحكمة لصالح المدعى وعدم لغاى عقود البيع الابتدائية الصادرة من الشركة في مراجعة المدعى عن الأدوار الأربعة من الثاني وحتى الخامس وقد استأنفت الشركة هذا الحكم وحكمت المحكمة الاستئنافية بجلسة ٢٠٠٩/٦/٢٣ برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وقد تم الطعن على حكم الاستئناف المقدم إليه بمحكمة النقض ولم يتم تحديد جلسة لتنظر الطعن حتى تاريخه.

- أما دعاوى الطرد المقامة من المدعى ضد مشترى الدورين الأرضيين الأول فما زالت متداولة أمام محكمة استئناف القاهرة ولم يتم الفصل فيها بحكم نهائي حتى تاريخه ولم تقام دعوى قضائية ضد الشركة حتى تاريخه.

- وتبقى إدارة الشركة ومستشاريها القانونيين الخارجيين بأنه حتى الآن لا توجد دعاوى قضائية مرفوعة ضد الشركة عن طريق مشترى تلك الأدوار وأنه من غير المعروف في الوقت الحالي ما قد يسفر عنه نتيجة هذا النزاع من تعويضات كضمان استحقاق مقرر على الشركة كبائعة لمشتري الأدوار من الأرضي وحتى الخامس. هذا إضافة إلى أنه يحق للشركة الرجوع قضائياً على وزارة المالية (جهاز الحراسات) بدعوى قضائية تتضمن مطالبات الجهاز برد مبلغ شراء الأرض والتعويض الجابر للأضرار التي أصابت الشركة والفوائد القانونية منذ بداية الشراء وحتى الآن. هذا وقد كومت الشركة مخصص لمقابلة هذا النزاع وتم رد هذا المخصص خلال عام ٢٠١١ بناءً على رأى المستشار القانوني للشركة.

٣٣ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية ، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالمستودق ولدى البنوك والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وعملاء ومستحق من أطراف ذات علاقة وبعض الأرصدة المدفوعة الأخرى ، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة بنوك - تسهيلات ائتمانية ، موردين ومقاولو مشروعات ومستحق إلى أطراف ذات علاقة ، الجزء المتداول من القروض ودائنو شراء أرضى ، عملاء دفعات مقدمة وبعض الأرصدة الدائنة الأخرى .

ويتضمن الإيضاح رقم (٣) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات .

القيمة العادلة للأدوات المالية

طبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والالتزامات الشركة الواردة بالإيضاح (٣) فإن القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف 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 .

خطر الائتمان

يشكل 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 المرحلية 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 في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ .

٣٤ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

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

اضمحلال أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

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

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقارات بغرض التطوير للبيع يتم قياس العقارات بغرض التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية)، أيهما أقل.

يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقار المكتمل بالرجوع إلى ظروف السوق وأسعاره في تاريخ القوائم المالية وتحدد 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 لإستكمال 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.