

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

شركة القاهرة للإسكان و التعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

المحتويات

الصفحة	
٢	تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المستقلة
٣	قائمة المركز المالي المستقل
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة
٥	قائمة الدخل الشامل المستقل
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
٧	قائمة التدفقات النقدية المستقلة
٢٣ = ٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي شركة القاهرة للإسكان و التعمير (شركة مساهمة مصرية)

تقرير عن القوائم المالية المصنّقة

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

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المستقلة

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

مسئولية مراقب الحسابات

تلتزم مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المستقلة في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقا لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية. وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمقتضيات السلوك المهني وتخطيط وإداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية المستقلة خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإنصاحات في القوائم المالية المستقلة. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية المستقلة سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بتقييم الشركة بإعداد القوائم المالية المستقلة 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 سلامة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية المستقلة.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية المستقلة.

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي المستقل لشركة القاهرة للإسكان و القعير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وعن أدائها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

نمك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات ، وقد تم جرد المازون بمعرفة إدارة الشركة طبقاً للأصول المرعية .

كما هو موضح بإيضاح (٥) لدى الشركة استثمارات في شركات تابعة وتقوم الشركة بإعداد قوائم مالية مجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية ولتقيم أشمل للمركز المالي للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وكذا أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ فإن الأمر يتطلب الرجوع الى القوائم المالية المجمعة .

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بنفاذ الشركة وذلك في الحدود التي تتي بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .

القاهرة في : ٢٩ مارس ٢٠١٧



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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المستقل
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/١٢/٣١	إيضاح	الأصول
جلبه مصري	جلبه مصري		أصول غير متداولة
٥,٧٣٩,٤٩٥	٥,٧٩٦,٩٥٢	(٧)	أصول ثابتة
٢٣٣,٩١٠,٧٤٥	١١٢,٥٤٠,٥٦٣	(٨)	استثمارات عقارية
١٧٣,٣٧٩,٧٤٩	١٨١,٩٧٩,٧٧٩	(٩)	استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤	(١٠)	استثمارات مملوكة لها حتى تاريخ الإقفال
٤١٣,٣١٧,١٢٣	٣٥٠,٢٣٤,٤٧٨		إجمالي أصول غير متداولة
			أصول متداولة
٢٠٣,٥٧٩,٥٠٠	٢٨٤,٤٢٤,٨٥٣	(٧)	مشتريات الإسكان والتعمير
١٧٨,٣٩٤,٧٤٧	٢١١,٨٤٨,٢١٧	(٨)	حسابات
٣٤٢,٣٠٠,٨٠٢	٤٣١,٨٤٨,٦٠٤	(٩)	مستحق من الأطراف ذات علاقة
٢٧١,٤٠٥,٤٢٦	٣٦٨,٩٦٦,٩٦٨	(١٠)	مصرفات متروكة مضمنا أو أرصدة مدينة أخرى
١٥,٩٥٥	٢٢,٥٣٣		استثمارات بقيمة العائلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٤٦٨,٤١٧,٥٨٨	٥٥٦,٤٣٤,٣٦٩	(١١)	تقنية بالمستوفى ولدى البنوك
١,٤٩٤,١١٤,٠١٦	١,٨٥٢,٥٥٥,٥٧٢		إجمالي أصول متداولة
١,٩٠٧,٤٦١,٩٤٦	٢,٩٠٣,٧٨٠,٠٥٠		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية و الإلتزامات
			حقوق الملكية
٤٥٠,١١٤,٠١٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	(١٦)	رأس المال المصرر والمنفوع
٢٤,٤٨٥,١٠١	٢٨,٦٢٩,٩٨٥		احتياطي قانوني
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(١٧)	احتياطي عام
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(١٨)	احتياطي رأسمالي
٣١٩,٨٩١,٤٩٥	٢٨٥,٩٣١,٩٥٣		أرباح مرحلة
٨٢,٨٩٧,٦٧٤	٤٤,٥٠٥,٥١٨		أرباح العام
٧٨٦,٠٨٩,٥٧٥	٨٢٧,٨٨٢,٧٦١		إجمالي حقوق الملكية
			اللتزامات غير متداولة
٥,٧١٧,٣٤٥	٤,٩٦٢,٤٦١	(١٩)	قروض طويلة الأجل
٤٤,٤٥٩,٠٤٢	٤٤,٩٨٥,٦٦٠	(٢٠)	اللتزامات متروكة مرحلة
٥٠,١٨٦,٣٨٧	٤٩,٩٤٨,١٢١		إجمالي اللتزامات غير متداولة
			اللتزامات متداولة
٤,٥٨٠,٩٥٥	٤,٥٩٤,٤٩٨	(٢٢)	مستحقات
٥٦٠,٧٦٣,٣٠٦	٦٤١,٧١١,١١٧	(٢٣)	بنوك - تسهيلات ائتمانية
٧٢٥,٦٩٩	٧٦٤,٨٨٤	(٢٤)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٣,١٣٨,٦٤٤	-	(٢٥)	دائنو شراء أراضي
٢٦,٤٣٢,٢٧٢	٤٢,٦٨٢,٢٩٢		موردون ومقاولو مشروعات
٥٦,١٢٨,٠٦٣	٥١,١٨٤,٤٣٦		حسابات - نفقات مقدمة
٢٤٣,٩١٩,٣٩١	٤٣٨,٥٧٩,٥٦٤	(٢٦)	أرباح موزعة مرحلة
١٥٢,٥٩١,٤١٩	١٢١,٨٦٦,٨٠٥	(٢٧)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٧,٢٠٦,٨٩٥	١٩,١٥٢,٠٦٤	(٢٨)	مصلحة الضرائب - ضريبة الدخل الجارية
٥,٧٦٨,٦٦٦	٤,٤١٣,١٠٨		دائنو توزيعات
١,٠٧١,١٨٥,٢٨٠	١,٣١٥,٩٤٩,١٦٨		إجمالي اللتزامات متداولة
١,١٢١,٣٧١,٦٦٧	١,٣١٥,٨٩٧,٢٨٩		إجمالي اللتزامات
١,٩٠٧,٤٦١,٩٤٦	٢,٩٠٣,٧٨٠,٠٥٠		إجمالي حقوق الملكية و الإلتزامات

رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد الطيب

مدير الإدارة المالية والإدارية

إلهي إسماعيل سيد

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.
- تقرير مراقبي الحسابات مرفق.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٠١٥/١٦/٢١	٢٠١٦/١٦/٢١	إيضاح	
جنية مصري	جنية مصري		إيرادات النشاط
٦٢٣,٦٤٩,٩٤٩	٧٤٦,٨٥١,٧٥٢	(٢٢)	يخصم :
(٤٨٨,٦٧٠,٦١٩)	(٤٤٠,٨٣٦,٧٨٣)	(٢٣)	تكلفة النشاط
١٤٤,٩٧٩,٣٣٠	٣٠٦,٠١٤,٩٦٩		مجموع ربح النشاط
(١٢,٧١٧,٣٣٦)	(١١,٤٤٦,٦٥٢)		مصاريف عمومية وإدارية
(١٧٩,٤٥١)	(١٥٦,٢٠٤)	(٨)	الإستغلال في قيمة العملاء
٦١٩,٤٦٨	٨٩,٢٠٤	(٨)	رد الإستغلال في قيمة العملاء
(٤٢٠,٠٠٠)	(١٣,٨٤٣)	(١٧)	مخصصات
(٢,٠٩٩,٢٢٦)	(١,٨٣١,٥٥٦)		فوائد القسط شراء أراضي
٢٣,٢٦٨,٩٢٥	٧٠,٥٦٧,٨٠٦	(٢٥)	أرباح بيع مع إعادة استئجار تمويل مستحقة خلال العام
(٨,٢٥٨)	٦,٥٧٧		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٥,٦١٠,٢٥٠	-		فروق تقييم استثمارات عقارية
(٦,٠٥٩,٥٣٩)	(٢,٦٣٥,٨٨٠)		بدلات ختمين ومكافآت مجلس الإدارة
١٧٧,٢٦٤,١٦٣	٣٦٠,٥٩٤,٤٢١		أرباح التشغيل
(٣٩,٠٦٦,٣٦٦)	(٥١,٣٨٥,٨٣٠)		فوائد تمويلية
٣٧,٦٦٠,٥٠٠	٤٥,٠٣٦,٢٤٥		فوائد دائنة
(٨٨,٥٦٩,٢٩٧)	(٢٧٣,٤٤٨,١٧٢)	(٣٥)	مصاريف إيجار تمويلي
١١,٢٦٤	١٦,٤٢٦		إيرادات أوراق مالية
٦,٦٥٠,٠٠٠	-		إيرادات توزيعات أرباح من شركات تابعة و شقيقة
٩,٠٠٠	٧٤,٢٤٩	(٣)	أرباح بيع أصول ثابتة
٤,٧٢٠,٦٨٠	٣,٣٠٦,٨٦١		إيرادات أخرى
٩٨,٧٢٩,٩١٤	٨٤,١٨٤,٢٠٠		أرباح العام قبل ضرائب الدخل
(١٥,٨٤٢,٢٤٠)	(١٩,٦٧٨,٦٨٢)	(٢١)	مصاريف الدخل
٨٢,٨٨٧,٦٧٤	٦٤,٥٠٥,٥١٨		أرباح العام
٠,٧٥	٠,٦١	(٢٦)	تخصيب السهم في الأرباح

رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد الطيب

مدير الإدارة المالية والإدارية

ليلى إسماعيل سيد

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقل

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٢,٨٩٧,٦٧٤	٦٤,٥٠٥,٥١٨	أرباح العام
<u>٨٢,٨٩٧,٦٧٤</u>	<u>٦٤,٥٠٥,٥١٨</u>	الدخل الشامل الآخر
		إجمالي الدخل الشامل

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تقدمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

الإجمالي	لرباح العم	لرباح مرحلة	اختطفي ورسمي	اختطفي علم	اختطفي فكري	رأس المال
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري
٧٨٢,٠٨٩,٥٧٥	٨٢,٨٩٧,١٧٤	٣١٩,٨٩١,٤٤٥	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٩,٩٤٦	٢٤,٤٨٥,١٠١	٤٥٠,١٤٠,٠١٠
-	(٨٢,٨٩٧,١٧٤)	٧٨,٧٥٦,٧٩٠	-	-	٤,١٤٤,٨٨٤	-
(١٢,٧١٢,٣٣٩)	-	(١٢,٧١٢,٣٣٩)	-	-	-	-
٩٤,٥٠٥,٥١٨	٩٤,٥٠٥,٥١٨	-	-	-	-	-
٨٣٧,٨٨٢,٧٦١	٩٤,٥٠٥,٥١٨	٢٨٥,٩٣٦,٩٥٣	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٩,٩٤٦	٢٨,٩٢٩,٩٨٥	٤٥٠,١٤٠,٠١٠
٧١٢,٨٠٢,٤٤٢	٧١,٨٧٧,٣٢٠	١٩٢,٣١٨,٦٥٧	٢,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٩,٩٤٦	٢٠,٨٩١,٧٤٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠
-	(٧١,٨٧٧,٣٢٠)	٢٨,٢٨٣,٣٥٩	-	-	٣,٥٩٣,٨٦٢	-
(١٠,٦١٠,٥٣١)	-	(١٠,٦١٠,٥٣١)	-	-	-	-
٨٢,٨٩٧,١٧٤	٨٢,٨٩٧,١٧٤	-	-	-	-	-
٧٨٢,٠٨٩,٥٧٥	٨٢,٨٩٧,١٧٤	٢١٩,٨٩١,٤٤٥	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٩,٩٤٦	٢٤,٤٨٥,١٠١	٤٥٠,١٤٠,٠١٠

رصيد ١ يناير ٢٠١٦
محول إلى اختطفي فكري ولرباح مرحلة
توزيعات لرباح من علم ٢٠١٥
لرباح العم
رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

رصيد ١ يناير ٢٠١٥
محول إلى اختطفي فكري ولرباح مرحلة
توزيعات لرباح من علم ٢٠١٤
لرباح العم
رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

الإجمالي المرفقة من إصاح (١) إلى (٣١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٩٨,٧٣٦,٩١٤	٨٤,١٨٤,٢٠٠		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٥٥,٠٦٥١	٦٩٦,٤٩٩	(٣)	أرباح العام قبل مشرأ لب ليعمل
(٩,٠٠٠)	(٧٤,٢٤٩)	(٣)	أرباح مع أصول ثابتة
١٧٩,٤٥١	١٥٦,٢٠٤	(٨)	أرباح مع أصول ثابتة
(٩١٩,٤٦٨)	(٨٩,٢٠٤)	(٨)	الاستهلاك في قيمة العملاء
٤٢٠,٠٠٠	١٣,٨٤٣		رد الاستهلاك في قيمة العملاء
٢,٠٦٩,٢٣٦	١,٨٣١,٥٥٦		مخصصات
٣٩,٠٦٦,٣٩٦	٥١,٣٨٥,٨٣٠		إوائد البساط شراء أراضي
(٣٧,٦٩٠,٥٠٠)	(٤٥,٠٣١,٢٤٥)		إوائد تمويلية
٨,٢٥٨	(٦,٥٧٧)		إوائد دائنة
(١٥,٦١٠,٢٥٠)	-		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٨٦,٨٣١,٦٧٨	٩٣,٠٦٦,٨٥٧		فروق تقييم استثمارات عقارية
١١٧,١٣٨,٤٨٣	(٧,٣٢٣,٨٣١)		أرباح التشغيل قبل التغييرات في رأس المال العامل
(٧,٠٤٤,٩٨٠)	(٣٣,٥٢٠,٥٠٠)	(٨)	التغير في مشروعات الإسكان والتعمير *
(٢٥٧,٥٩١,٨٧٨)	(٨٩,٥١٧,٨٠٠)		التغير في العملاء
(١٧٩,٦٤٠,١١٣)	(٩٣,٣٩٩,٧٥٣)	(١٠)	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
٢٤,١٥٩,٢٨٣	١٧,٢٥٠,٠٢٠		التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٦٦,٤٨٠,٥٢٠	(٤,٩٤٣,٦٢٧)		التغير في الموردين ومقاولي المشروعات
١٤٣,٢٧٢,٢٤١	١٨٤,٦٦٠,٦٠٣		التغير في عملاء - دفعات مقدمة
٨٦,٨٨١,١٧٣	(٣٧,٠١٧,٦٦٠)	(١٥)	التغير في أرباح مبيعات مؤجلة
(١,٠٦٠,١١٠)	-	(١٢)	التغير في المصروفات المسجلة والأرصدة الدائنة الأخرى
(٣٩,١٩٠,٥٠٥)	(١٩,٩٩٤,٧٨٤)	(١٥)	مخصصات مستخدمة
(٩,٤١٩,٤٢٤)	(١٧,٢٠٩,٨٩٥)	(٢١)	إوائد تمويلية مدفوعة
٩١,٧٧٠,١٧٨	(٣٣,٠٠٥,٣٧٠)		مشرأب محل مدفوعة
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(١,٥٦١,٣١٤)	(٢,٦٥٨,٩٦٠)	(٣)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
٩,٠٠٠	٢٢٧,٩١٢	(٣)	مخصصات من بيع أصول ثابتة
٣٦,٨٦٥,٦٩٣	٤٠,٨٦٩,٤٥٦	(١٠)	إوائد دائنة محصلة
(٩٩,٩٨٠)	(٨,٥٩٩,٩٨٠)	(٥)	مدفوعات في استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
(٥٧,٤٩٧,٧١٠)	(٧,٧٦٧,١٤٨)		التغير في ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر
(٢٢,٢٨٤,٣١١)	٢٢,٠٧١,٢٨١		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
١٦٣,٦٨٩,٧٤٣	٨٠,٩١٧,٨١١		مقبوضات من بنوك تسهيلات ائتمانية
(٥,٣٤٢,١٢٤)	(٤,٩٧٠,٢٠٠)		مدفوعات لاداءات شراء أراضي
(٢٠٥,١٣٧,٩٢٧)	(٧٢٥,٦٩٩)		مدفوعات في فروض طويلة الأجل
(١٠,٢٩٣,٣٠٨)	(١٤,٠٦٨,١٦٠)		توزيعات أرباح مدفوعة
(٥٧,٥٨٥,٩١١)	٦١,٩٨٣,٧٢٣		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(١٠,٠٦٦,٥٤٤)	٥٠,٩٤٩,٩٣٣		صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال العام
١١,٢٥٣,٥٢٩	١,١٥٣,٩٩٥		النقدية وما في حكمها - أول العام
١,١٥٣,٩٩٥	٥١,٤٠٢,٦٢٨	(١١)	النقدية وما في حكمها - آخر العام
			النقدية وما في حكمها :
١٩٨,٤١٧,٥٨٨	٥٥٦,٤٣٤,٣٦٩		نقدية بالبنوك و لدى البنوك
(١٩٧,٢٦٣,٥٩٣)	(٥٠٥,٠٣٠,٧٤١)		يخصم :
١,١٥٣,٩٩٥	٥١,٤٠٣,٦٢٨	(١١)	ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر

* معاملات غير نقدية :

- تم استبعاد مبلغ ٧١,٣٧٠,١٨٢ جنيه مصري محوّل من بند استثمارات عقارية إلى بند مشروعات الإسكان والتعمير وذلك لاعتبارها معاملة غير نقدية
- تم استبعاد مبلغ ٢,١٥١,٣٤٠ جنيه مصري محوّل من بند الأصول الثابتة إلى بند مشروعات الإسكان والتعمير وذلك لاعتبارها معاملة غير نقدية

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

١ - نبذة عن الشركة

١-١ معلومات عن الشركة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - منشأة وفقاً لأحكام قانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والمقيدة بالسجل التجاري رقم ١٣٩٨٤٣ مدينة القاهرة بتاريخ ١٩٦٩/١٢/٢١ هذا وقد تم توفيق أوضاع الشركة بموجب قرار الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ١٩٩٧/٤/٢٩ وخروجها من نطاق تطبيق أحكام قانون قطاع الأعمال العام رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ولائحته التنفيذية وتم التصديق على النظام الأساسي للشركة بموجب محضر تصديق رقم ٥٨٢ لسنة ١٩٩٧ - توثيق الشركات وتم التأشير بالسجل التجاري لتوفيق أوضاع الشركة برقم ايداع ١١٦١٩ لسنة ١٩٩٧.

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

٢-١ غرض الشركة

- مزاوله كافة الأنشطة المتعلقة بالتنمية العقارية للأراضي والمباني والمنشآت بما في ذلك الحصول على كافة الأراضي والعقارات وبيعها وتأجيرها وكذا القيام بأعمال تخطيط المدن وتزويدها بالبنية الأساسية وذلك بكافة محافظات الجمهورية وشراء وإنشاء واستغلال وتأجير وبيع جميع المباني والأراضي .

- وللشركة إنشاء وإدارة وإستثمار جميع المنشآت السكنية والإدارية والسياحية والترفيهية وكافة المشروعات اللازمة لتحقيق الأغراض وجميع العمليات العقارية والمالية والتجارية والسياحية والترفيهية المتعلقة بهذه الأراضي وكذلك القيام بأعمال التصميمات والإستشارات الهندسية والإشراف على التنفيذ للغير .

- كما تتولى الشركة تأجير وحداتها السكنية طبقاً لنظام التأجير التمويلي طبقاً للقانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٥

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

٣-١ القيد ببورصة الأوراق المالية

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية .

٤-١ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية المستقلة للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ طبقاً لقرار مجلس الإدارة الملتزم بتاريخ ٣٩ مارس ٢٠١٧ .

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

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

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية

السياسات المحاسبية المطبقة هذه الفترة هي تلك المطبقة في العام السابق ، فيما عدا التغييرات التي نتجت عن تطبيق المعايير المصرية الحديثة 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 تفصح 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 تأثرها نتيجة تطبيق المنشأة لسياسة محاسبية بأثر رجعي أو تعديل بأثر رجعي أو إعادة تقييم . لا يتطلب المعيار المعدل عرض رأس المال العامل.

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

معيار المحاسبة المصري المعدل (١٤) تكاليف الاقتراض: الغى المعيار المعدل المعالجة القياسية السابقة والتي كانت تعترف بتكلفة الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل علي قائمة الأرباح أو الخسائر و يتطلب المعيار المعدل رسملة تلك التكلفة علي 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 اوجب المعيار استخدام القيمة العادلة لأغراض الإفصاح فقط و تم الأخذ في الاعتبار أثر التغيير و ما يترتب عليه و تم التعديل على القوائم المالية للشركة.

معيار المحاسبة المصري الجديد (١٠) الأدوات المالية "الإفصاحات": تم إصدار معيار محاسبة مصري جديد رقم (١٠) "الأدوات المالية" الإفصاحات " ليتضمن جميع الإفصاحات المطلوبة للأدوات المالية و قد قامت الشركة بعرض الإفصاحات المطلوبة بالقوائم المالية.

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

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ الاعتراف بالإيرادات

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

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

- إيرادات بيع الوحدات
تتحقق الواقعة المنشئة للإيراد الخاص ببيع وحدات مشروعات الإسكان والتعمير عند تحويل المخاطر والمنافع الأساسية للمشتري والتي تتحقق بالتزام التعاقد الفعلي للوحدة.
- إيرادات ايجار الاستثمار العقاري
يتم الاعتراف بإيرادات ايجار بقائمة الأرباح أو الخسائر باستخدام القسط الثابت على مدة العقد وتدرج في بند الإيرادات الأرباح أو الخسائر.
- فوائد دائنة
يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر على أساس نسبة زمنية أخذاً في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل.
- البيع بالتقسيط
يتم الاعتراف بسعر البيع بدون الفوائد كإيراد في تاريخ البيع. ويكون سعر البيع هو القيمة الحالية للمقابل ويتم تحديدها بخصم قيمة الأقساط المستحقة باستخدام سعر الفائدة المستهدف. ويتم الاعتراف بالفوائد المؤجلة كإيراد عندما تستحق وعلى أساس التكتاسب الزمنى أخذاً في الاعتبار سعر الفائدة المستهدف.

٤-٢ الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها. ويتم تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة، إلا إذا كان لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ الميزانية، فيتم عرض رصيد 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 صلية 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. ويدير الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

تكلفة الاقتراض

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

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

- ٥-٢ **ضرائب الدخل**
يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري .
- ضرائب الدخل الجارية**
يتم الاعتراف بأصول والالتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداده لمصلحة الضرائب .
- ضرائب الدخل المؤجلة**
ويتم الاعتراف بضرريبة الدخل المؤجلة باتباع 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 الانتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية ، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية .
- يتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية .
- ٦-٢ **الاستثمارات العقارية**
يتم قياس الاستثمارات العقارية والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولاً بالتكلفة ، تتضمن 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 باتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل .
- ٧-٢ **الأصول الثابتة**
تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك و الخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة . وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما تتحقق تلك التكلفة واستيفاء شروط الاعتراف بها . وبالمثل ، عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة ، يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإحلال وذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف . ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر عند تحققها .
- يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في المكان والحالة التي يصبح عليها قادراً على التشغيل بالطريقة التي حدتها الإدارة ، ويتم حساب الإهلاك باتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل على النحو التالي

العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)

٥ - ٥٠

٥

٥

١٠ - ١٦,٦٦٧

١٠

بيان

مباني وإنشاءات ومرافق

تحسينات في أماكن مستأجرة

وسائل نقل وإتقال

عدد وأدوات

أثاث ومعدات مكاتب

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٧-٢ الأصول الثابتة (تابع)

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة 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 أصبح غير ذي قيمة الدفترية للأصل عن قيمته الاستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الاستردادية. وتثبت خسائر اضمحلال بقيمة 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 اضمحلال 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 بقيمة الأرباح أو الخسائر.

٨-٢ اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد أصبح غير ذي قيمة أو مجموعة من الأصول المالية قد أصبح غير ذي قيمة ، وإذا فقط ، كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل وأثر على التدفقات النقدية في المستقبل المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

- ٩-٢ **النقدية وما في حكمها**
بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية فإن النقدية وما في حكمها تشمل النقدية بالصدوق، الحسابات الجارية بالبلوك والودائع لأجل التي تستحق خلال ثلاثة أشهر.
- ١٠-٢ **الموردون والمصروفات المستحقة**
يتم الاعتراف بالالتزامات بالتقييم التي سيتم دفعها في المستقبل وذلك مقابل البضائع والخدمات التي تم استلامها سواء استلمت الشركة فواتير من الموردون أو لم تستلم.
- ١١-٢ **المخصصات**
يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكمي نتيجة لحدث سابق، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجياً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موقوف لتبليغ 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.
- ١٢-٢ **التأمينات الاجتماعية**
تدفع الشركة مساهمات للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحسب كنسبة من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات الشركة على هذه المساهمات والتي تحتمل للمصاريف عند استحقاقها.
- ١٣-٢ **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 أسعار الصرف السائدة في التاريخ التي تحددت فيه القيمة العادلة.
- ١٤-٢ **الالتزامات المحتملة و الأصول المحتملة**
لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في الميزانية. يتم الإفصاح عنها إلا إذا كانت إمكانية التدفق للخارج للمصادر المجسدة للمنفعة الاقتصادية مستبعدة. لا يتم الاعتراف بالأصل المحتمل في القوائم المالية ولكن يوضح عنه عندما يكون التدفق الداخل للمنفعة الاقتصادية متوقعاً.
- ١٥-٢ **المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة**
تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركة الأم والشركات التابعة لها وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتمثل أيضاً 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.
- ١٦-٢ **قائمة التدفقات النقدية**
يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بالطريقة الغير مباشرة.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٧-٢ المصروفات

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

١٨-٢ العملاء والمدينون المتوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتوعون بالتكلفة المستهلكة بالصا 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 .

١٩-٢ الإستثمارات

الاستثمارات في شركات تابعة

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

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

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

الاستثمارات في شركات شقيقة

الاستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة في مشروع مشترك، ويفترض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها نسبة ٢٠% أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذاً مؤثراً .

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

إستثمارات في سندات حكومية

يتم تقييم الإستثمارات 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 .

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٩-٢ الاستثمارات (تابع)

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي أصول مالية تم ثبوته طبقاً
للمودج القيمة العادلة إما كأصول محنقظ بها لأغراض المعالجة 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 .

٢٠-٢ إيجار تمويلي

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

يُدرج ما يتكبده المستأجر من مصاريف صيانة و إصلاح الأموال المزجزة - بما يتفق مع
الأغراض التي أعدت لها و وفقاً للتعليمات التي يسلحها إليه المؤجر بشأن الأسس الفنية
الواجب مراعاتها سواء كانت مفعرة 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 والمفق عليها طبقاً للعقد و يتم إهلاكه على
مدار العمر الإنتاجي المتبقي المقدّر له وفقاً للطرق و المعدلات التي يتبعها المستأجر لأصول
المماثلة .

٢١-٢ 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 لغاذه على إبرام عقد تأجير تمويلي و في هذه الحالة يجب أن
يقوم المستأجر كبائع بتأجيل أية أرباح أو خسائر تنتج عن الفرق بين ثمن البيع و صافي القيمة
الدفترية للأصل في دفاتره و يتم إستهلاك هذا الفرق على مدار مدة عقد التأجير .

٢٢-٢ مشروعات الإسكان والتعمير (تحت التنفيذ - تأمة)

مشروعات غير تأمة

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

مشروعات تأمة

تشمل على تكلفة إقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتعميتها 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 وتحصيل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الإضمحلال عن التكلفة في حالة وجوده .

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢٣-٢ الاحتياطي القانوني

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

٢٤-٢ 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 التامة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢ - أصول ثابتة

الإجمالي	كلاهما وممتلكات مكتبة	عدد وثائق	وسيل نظر وتحتل	تجهيزات في أماكن مستقلة	مبنى وشقق	أرض
٨,٩٧٧,٠٠٤	٢,٧٧٠,٨٩٤	١١٢,٥٥٧	٢,٤٨٩,٥٠٠	٥٨٥,٨٩٣	٩٨٩,٥٧١	٢,٠٤٤,٥١٠
٢,٦٥٨,٦١٠	١,٣٩٧,٧٧٧	-	٢٢٥,٠٠٠	١,٠٣٦,١٨٣	-	-
(٤٣١,٣٥٣)	(١٧١,٣٥٣)	-	(٢١٥,٠٠٠)	-	-	-
(٢,٣٧٨,٠٩١)	-	-	-	-	(٣٥٣,٥٠١)	(٢,٠٢٤,٥٩٠)
٨,٨٤٦,٥٢٠	٢,٦٢٧,٣١٨	١١٢,٥٥٧	٢,٤٤٦,٥٠٠	١,٦٦٦,٠٧٥	٦٢٧,٥٧٠	٧,٠٠٠

التكلفة في

١ يناير ٢٠١٦

إضافات

إستحقاقات

محول إلى مشروعات الإسكان و التعمير

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

مجموع الإهلاك في

١ يناير ٢٠١٦

إهلاك للم

مجموع إهلاك الاستحقاقات

مجموع الإهلاك المحول إلى مشروعات الإسكان و التعمير

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

مطابق القيمة النظرية

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

(٣,٢٣٧,٥٠٩)	(١,١٢٩,٥٩١)	(٤١,٩٩١)	(١,١٨٠,٧٤٩)	(٤٩٨,٠٠٨)	(٣٧٥,٧٦٨)	-
(٦٦٦,٢٩١)	(٣٨٨,٥٥١)	(١,٨٦٨)	(٢٩٧,٤٩٠)	(٨٧,٨٨٤)	(١٧,٧٠٦)	-
٢٨٢,٦٨٤	١٧١,٣٥٣	-	١١١,٣٢٦	-	-	-
٢٢١,٧٥١	-	-	-	-	٢٢٦,٢٥١	-
(٣,٤٩٤,٥٦٨)	(١,٢٥٧,١٨٩)	(٥١,٨٦٤)	(١,٣٦٧,٩٠٠)	(٥٨٥,٨٩٣)	(١٦٦,٧٢٣)	-
٥,٢٩١,٩٥٢	٩,٦٨٠,١٢٩	٦٠,٦٩٣	١,٠٨٣,٦٠٠	١,٠٣٦,١٨٣	٤٢٦,٣٤٧	٩,٠٠٠
٥,٢٣٩,٤٩٥	١,٥٧٠,٩٠٣	٧٠,٥٦١	١,٢٠٤,٧٥٤	٨٧,٨٨٤	٦١٠,٨٠٣	٢,٠٤٤,٥٩٠

لا يوجد زهر على الأصول الثابتة

لا يوجد قيد مفرضة على الموجودات من الأصول

تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ١,٠٩٠,٠١٣ جنيه مصري لسوئل ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم.

يتم تحميل إهلاك الملم بقيمة الأرباح للخصم والشركة على الملم.

تتمثل الأرباح بين الأصول الثابتة على الملم.

٢٠١٦/١٢/٣١	الإجمالي	البنية	البنية	البنية
جنيه مصري	٢٢٧,٩١٣	جنيه مصري	٢٢٧,٩١٣	٢٠١٦/١٢/٣١
جنيه مصري	(٤٣١,٣٥٣)	جنيه مصري	(٤٣١,٣٥٣)	٢٠١٦/١٢/٣١
٢٨٢,٦٨٤		٢٢٦,١٦٧		٢٠١٦/١٢/٣١
		-		-
(١٥٢,٦٦٤)		-		-
٧٢,٣٤٩		٢٢٦,١٦٧		٢٢٦,١٦٧

مطابق من بيع لسوئل ثابتة

تكلفة أصول ثابتة مستخدمة

مجموع إهلاك أصول ثابتة مستخدمة

مطابق القيمة النظرية للأصول المستخدمة

الأرباح بين أصول ثابتة

تكلفة مشروعات الإسكان والتعمير

تكلفة للمنظلة (إنتاج ٢٣)

مصرفات عمومية وإدارية

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٤ - استثمارات عقارية

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

٥ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

نسبة المساهمة %	عدد الأسهم	٢٠١٦/١٢/٣١ جنية مصري	٢٠١٥/١٢/٣١ جنية مصري
استثمارات في شركات تابعة			
٥١ %	٥٠,٧٩٢,٢٢٦	-	٧٣,١٤٥,٥٥٩
٩٦ %	٤٨٠	٤٨,٠٠٠	٤٨,٠٠٠
٥٨,٤ %	٩٩٣,٢٣٧١	٩٩,٣٢٣,٧١٠	٩٩,٣٢٣,٧١٠
٧٥ %	١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠
٧٥ %	٧٥,٠٠٠	١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠
٩٩,٩٨ %	٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠
٩٩,٩٨ %	٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠	-
		١٧٣,٢٩٢,٦٤٩	١٩٩,٩٤٦,٦٧١
استثمارات في شركات شقيقة			
٥١ %	٥٠,٧٩٢,٢٢٦	٧٣,١٤٥,٥٥٩	-
٣٥ %	٨٧٥٠	٨٧,٥٠٠	٨٧,٥٠٠
١٧ %	-	٨,٥٠٠,٠٠٠	-
		١٨١,٩٧٩,٧٢٩	١٧٣,٢٧٩,٧٢٩

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

وب خلال عام ٢٠١٢ قامت شركة الصفوة للاستثمارات (ش.م.م) بزيادة رأس المال المصدر وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بسداد حصتها بمبلغ ٩٩,١٧٧,٤٦٠ جنية مصري موزع على عدد أسهم ٩٩,١٧٧,٤٦. وبذلك بلغ إجمالي الاستثمار في شركة الصفوة مبلغ ٩٩,٣٢٣,٧١٠ جنية مصري في تاريخ المركز المالي مورعة على عدد ٩٩٣,٢٣٧١ سهم.

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

ج/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٥٥,٠٠٠ سهم ونسبة مساهمة ٥٥% من رأس مال الشركة المصدر والبالغ ١,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري وبلغ رأس مال شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) المدفوع ٢٥٠,٠٠٠ جنية مصري. وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بسداد حصتها والبالغة ١٣٧,٥٠٠ جنية مصري. وتاريخ ٢ سبتمبر ٢٠١٣ قامت الشركة بشراء عدد ٢٠,٠٠٠ سهم من أحد المساهمين بمبلغ ٥٠,٠٠٠ جنية مصري، وبذلك بلغ إجمالي عدد الأسهم ٧٥,٠٠٠ سهم بنسبة ٧٥% من رأس مال الشركة وإجمالي قيمة ١٨٧,٥٠٠ جنية مصري في تاريخ المركز المالي.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات الملحقة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٥ - استثمارات في شركات تابعة و شقيقة (تابع)

- د/ خلال عام ٢٠١٥ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩٩٨٠ سهم بمبلغ ٩٩٩,٨٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) بنسبة ٩٩,٩٨% من إجمالي رأس مال الشركة. وقامت الشركة بمسداد ١٠% من قيمة رأس المال المصدر عند الاكتتاب على أن يتم إكمال رأس المال المصدر لاحقاً.
- هـ/ خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة كايرو بروبورتى ليميتد (ذ.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩٩٨ سهم بمبلغ ٩٩٩,٨٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم خمسة و عشرون جنيهاً) بنسبة ٩٩,٩٨% من إجمالي رأس مال الشركة. وقامت الشركة بمسداد ٤٠% من قيمة رأس المال المصدر عند الاكتتاب على أن يتم إكمال رأس المال المصدر لاحقاً.
- و/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٨٧٥٠ سهم بمبلغ ٨٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) بنسبة ٣٥% من إجمالي رأس مال الشركة.
- ز/ خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة بالاكتتاب في صندوق المصريين للاستثمار العقاري بنسبة ١٧% من إجمالي رأس مال الصندوق بمبلغ ٨,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري.
- ح/ تم اعادة تبويب الاستثمار في شركة لوتس للفنادق و المنتجعات من استثمارات في شركات تابعة الى استثمارات في شركات شقيقة نتيجة فقد الشركة السيطرة على الشركة المستثمر فيها وبقاء نفوذ مؤثر لها.

٦ - استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	أكثر من عام
جنيه مصري	جنيه مصري	سندات حكومية
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤	
<u>٣١٧,٢٣٤</u>	<u>٣١٧,٢٣٤</u>	

٧ - مشروعات الإسكان والتعمير

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
جنيه مصري	جنيه مصري	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
١٩٥,٠٩٩,٠٧٦	٢٥٩,٥٦٠,٦٤٩	
٨,٤٨٠,٤٢٤	٢٤,٨٦٤,٢٠٤	
<u>٢٠٣,٥٧٩,٥٠٠</u>	<u>٢٨٤,٤٢٤,٨٥٣</u>	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتعلقة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٨ - عملاء

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء - تعليق
٢١٢,٧٣٥,٥٩٧	٢٢٠,٥٨٣,٤٦٢	عملاء - إيجار
٤,٩٤٢,٣٩١	٣٠,٥٧٥,٤٦٢	يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء
(٣٥,٤٦١,١١٣)	(٣٥,٤٢١,٥٤٩)	
١٨٢,٢١٦,٨٧٥	٢١٥,٧٣٧,٣٧٥	
		يخصم:
(٣,٨٢٦,١٢٨)	(٣,٨٨٩,١٢٨)	اضمحلال في قيمة العملاء
١٧٨,٣٩٠,٧٤٧	٢١١,٨٤٨,٢٤٧	

تتمثل حركة الاضمحلال في قيمة العملاء كما يلي :

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
(٤,٥٦٢,١٤٥)	(٣,٨٢٢,١٢٨)	الاضمحلال في قيمة العملاء
(١٧٩,٤٥١)	(١٥٦,٢٠٤)	رد الاضمحلال في قيمة العملاء
٩١٩,٤٦٨	٨٩,٢٠٤	رصيد آخر العام
(٣,٨٢٢,١٢٨)	(٣,٨٨٩,١٢٨)	

- يتم تحديد الإضمحلال في قيمة العملاء بناء على دراسة تعدها إدارة الشركة بناء على موقف العملاء وإمكانية تحصيل تلك المديونيات .
- قامت الشركة بتوقيع عقد حوالة حتى بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٣ لحفظه بعض العملاء إلى البنك العربي الأفريقي الدولي بقيمة ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري شاملة القوائد .
- وقامت الشركة بتحويل أوراق قبض بمبلغ ٣٠,٣٧٠,٧٨٧ جنيه مصري مقابل ذلك قام البنك بإداء مبلغ ١٨,٦٥٢,٩٨٠ جنيه مصري وربط 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	٢٠١٦/١٢/٣١	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة المحسن للاستثمارات (ش.م.م)	
٣٤,٦٩٣,٤٨٤	٣٤,٦٩٣,٤٨٤	شركة لوتس للفنادق والمتجعات (ش.م.م)	
٣,١٩١,١٢١	٣,٢٤٤,١٢١	شركة الصفوة للاستثمارات والتنمية (ش.م.م)	
٢١٨,٧٣١,٣١٩	٣٢٠,٧٣١,٣١٩	شركة نمو للاستثمارات (ش.م.م)	
٥٣,٢١٦,٨٨٧	٥٣,٢١٦,٨٨٧	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.م.م)	
٦٣,٤٧٦	٢٨٦,٩٧٦	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)	
٢,٤٠٤,٥١٥	١٩,٢٩٥,٦٣٠	شركة كابرو بروبيترتي لمبتد (ش.م.م)	
-	١٨٠,١٨٥		
٣٤٢,٤٠٠,٨٠٢	٤٣١,٨٤٨,٦٠٢		

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات الملحقة للتوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١٠- مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢١,٧٣٢,٧١٣	٢٧,٨٤١,٨١٢	عقود تأجير تمويلى - دفعات مقدمة (إيضاح ٢٥)
٢٢٨,٩١١,٤٤٧	٣١٣,٩٤٥,٢١٨	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
٤,٩٩٧,٩٠٤	٤,٠٨٠,٥٤٥	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
٨٥٥,٥٤٤	٨٧٥,٠٥٦	مصلحة الضرائب - ضرائب مستدة للمحكمة
٢٥,١٩٨	٢٥,١٩٨	مبالغ مدفوعة للعاملين تحت حساب توزيعات أرباح
٤,٠٤٤,١٠٤	٤,٩٢١,٣٩٠	إيرادات مستحقة
٦,٦٥٠,٠٠٠	٦,٦٥٠,٠٠٠	أرصدة مدينة أخرى
٢,١١٣,١٩٦	٤,٣٩٠,٦٤٠	
٢٦٩,٣٣٠,١٠٦	٣٦٢,٧٢٩,٨٥٩	إيرادات فوائد مستحقة *
٢,٢٥٢,٢٤٦	٦,٤١٤,٠٣٥	يخصم :
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)	اضمحلال فى قيمة أرصدة مدينة أخرى
٢٧١,٤٠٥,٤٢٦	٣٦٨,٩٦٦,٩٦٨	

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

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
١,٤٢٧,٤٣٩	٢,٢٥٢,٢٤٦	فوائد مستحقة خلال العام
٣٧,٦٩٠,٥٠٠	٤٥,١٣١,٢٤٥	فوائد محصلة خلال العام
(٣٦,٨٦٥,٦٩٣)	(٤٠,٨٦٩,٤٥٦)	رصيد آخر العام
٢,٢٥٢,٢٤٦	٦,٤١٤,٠٣٥	

١١- نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق
-	٩٠,٨٣٦	حسابات جارية
١,١٥٣,٩٩٥	٥١,٣١٢,٧٩٢	ودائع لأجل *
٤٩٧,٢٦٣,٥٩٣	٥٠٥,٠٣٠,٧٤١	
٤٩٨,٤١٧,٥٨٨	٥٥٦,٤٣٤,٣٦٩	

النقدية وما فى حكمها

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٤٩٨,٤١٧,٥٨٨	٥٥٦,٤٣٤,٣٦٩	يخصم :
(٤٩٧,٢٦٣,٥٩٣)	(٥٠٥,٠٣٠,٧٤١)	ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر
١,١٥٣,٩٩٥	٥١,٤٠٣,٦٢٨	

* يتضمن بند ودائع لأجل مبلغ ٥٠٢,٧٥٤,٦٩٥ جنيه مصري متحفظة عليها لصالح البنوك وذلك مقابل تسهيلات ائتمانية (إيضاح ١٣).

يتضمن بند ودائع لأجل مبلغ ٢,٢٧٦,٠٤٦ جنيه مصري متحفظة عليها لصالح البنوك العربى الأئتمنى الدولى كضمانات لأوراق مالية مودعة لدى البنك (إيضاح ٨).

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١٢ - مخصصات

٢٠١٦/١٢/٣١	مكون خلال العام	٢٠١٥/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص التزامات محتملة
٣,٣٥٥,٤٢٨	-	٣,٣٥٥,٤٢٨	مخصص مطالبات ومزايا
١,٢٣٩,٠٧٠	١٣,٨٤٣	١,٢٢٥,٢٢٧	
٤,٥٩٤,٤٩٨	١٣,٨٤٣	٤,٥٨٠,٦٥٥	

١٣ - بنوك - تسهيلات انتمائية

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	تسهيلات انتمائية - عمله محلي
٥٦٠,٧٦٣,٣٠٦	٦٤١,٧١١,١١٧	
٥٦٠,٧٦٣,٣٠٦	٦٤١,٧١١,١١٧	

- حصلت الشركة على تسهيلات انتمائية بمبلغ ٦٤١,٧١١,١١٧ 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 (إيضاح ١١).

١٤ - أرباح مبيعات مؤجلة

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	إيجار تمويلي - أرباح مبيعات مؤجلة (إيضاح ٢٥)
٢٤٣,٩١٩,٣٦١	٤٢٨,٥٧٩,٩٦٤	
٢٤٣,٩١٩,٣٦١	٤٢٨,٥٧٩,٩٦٤	

١٥ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
٥,٦٠٠,٥٨٣	٢,٤٩٨,٤٠٦	تأمينات للتغير
٢٢,٤٤١,٠٩٨	٢٤,١٦٩,٤٣٤	مصلحة الضرائب
٧,٥٠,١٧٧	٩٧٢,٩٠٨	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
١٥,٤٤٤	٤٩,٨٧٦	تكلفة أعمال تحت التنفيذ
٥٠,٨٩٠,٦١٩	-	مصروفات سيالة محصلة
٢,١٦٩,٩٨١	٦,٩٨٦,٣٣٤	إيرادات إيجارية مؤجلة
٧,١٧١,٨٠٤	١٣,٤٦٦,٢٢٠	شركة إنكوليس للتأجير التمويلي
٤٩,٧٣٣,٥٠٠	٦٦,٧٣٣,٥٠٠	أرصدة دائنة أخرى
١٣,٦١٠,٧٣٣	٥,٤١٤,٦٠١	
١٥٢,٣٢٨,٩٣٩	١٢٠,٢٩١,٢٧٩	
١٨٢,٤٨٠	١,٥٧٥,٥٢٦	
١٥٢,٥٢١,٤١٩	١٢١,٨٦٦,٨٠٥	

قوائد قروض مستحقة *

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١٥- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى (تابع)

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

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
٣٠٦,٥٨٩	١٨٢,٤٨٠	قوائد مستحقة خلال العام
٣٩,٠٦٦,٣٩٦	٥١,٣٨٥,٨٣٠	قوائد مدفوعة خلال العام
(٣٩,١٩٠,٥٠٥)	(٤٩,٩٩٢,٧٨٤)	رصيد آخر العام
١٨٢,٤٨٠	١,٥٧٥,٥٢٦	

١٦- رأس المال

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصري .

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠ جنيه مصري موزع على ٩٣٧٥٠,٠٠٠ 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 بالقبعة الاسمية لتلك الأسهم والبالغة ١٨,٦٠٩,٩٩٠ جنيه مصري ليصبح إجمالي رأس المال المصدر بمبلغ ٤٥٠,١٤٠,٠١٠ جنيه مصري موزع على ٩٠,٢٨٠,٠٠٢ سهم وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ١٩ مايو ٢٠١٤ .

يتمثل هيكل رأس المال فيما يلي :

نسبة المساهمة %	عدد الأسهم	القيمة جنيه مصري	
٦٧,٠٣	٦٠,٣١٢,٣٣٤	٣٠١,٧١١,٦٧٠	شركة بانونيرز القابضة للاستثمارات المالية - ش.م.م.
١٠,٢١	٩١٩,٦٤٧	٤٥,٩٧٣,٢٣٥	شركة إيجي كاب للامستثمارات - ذ.م.م.
١٠,٠٠	٩٠٠,٢٦٥	٤٥,٠١٣,٢٥٠	شركة منور للامستثمارات - ش.م.م.
١٢,٧٦	١١٤,٨٨٣,٧١	٥٧,٤٤١,٨٥٥	مساهمون آخرون
١٠٠	٩٠,٢٨٠,٠٠٢	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	

١٧- احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر 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 تخصيصها مستقبلاً لمقابلة إصدار أي أسهم رأسمالية جديدة .

١٨- 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 .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١٩- قروض طويلة الأجل

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	رصيد القروض
جنيه مصري	جنيه مصري	بخصم:
٦,٤٥٣,٠٤٤	٥,٧٢٧,٣٤٥	أقساط مستحقة السداد خلال عام
(٧٢٥,٦١٩)	(٧٦٤,٨٨٤)	
<u>٥,٧٢٧,٣٤٥</u>	<u>٤,٩٦٢,٤٦١</u>	

يتمثل رصيد قروض طويلة الأجل الممنوحة من البنوك في قروض مملوكة للشركة من تلك الاستثمار القوي بنون 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).

٢٠- دائلو شراء أراضي

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	دائلو شراء أراضي
جنيه مصري	جنيه مصري	بخصم:
٥,٣٤٢,٤٢٤	-	قوائد تسويق أراضي لم تستحق بعد
(٣,٢٠٣,٧٨٠)	-	أقساط مستحقة السداد خلال عام
<u>٢,١٣٨,٦٤٤</u>	<u>-</u>	

٢١- مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضريبة الدخل

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	ضريبة الدخل الجارية
جنيه مصري	جنيه مصري	ضريبة الدخل المؤجلة
١٧,٢٠٦,٨٩٥	١٩,١٥٢,٠٦٤	
(١,٣٦٤,٦٥٥)	٥٢٦,٦١٨	
<u>١٥,٨٤٢,٢٤٠</u>	<u>١٩,٦٧٨,٦٨٢</u>	

ضريبة الدخل الجارية

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	رصيد أول العام
جنيه مصري	جنيه مصري	ضريبة الدخل المقدرة عن العام
٩,٤١٩,٤٢٤	١٧,٢٠٦,٨٩٥	المسدد لمصلحة الضرائب خلال العام
١٧,٢٠٦,٨٩٥	١٩,١٥٢,٠٦٤	رصيد آخر العام
(٩,٤١٩,٤٢٤)	(١٧,٢٠٦,٨٩٥)	
<u>١٧,٢٠٦,٨٩٥</u>	<u>١٩,١٥٢,٠٦٤</u>	

ضريبة الدخل المؤجلة

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	رصيد أول العام - (إلزام)
جنيه مصري	جنيه مصري	ضريبة الدخل المؤجلة التي نشأ عن - أصل
(٤٥,٨٢٣,٦٩٧)	(٤٤,٤٥٩,٠٤٢)	رصيد آخر العام - (إلزام)
١,٣٦٤,٦٥٥	(٥٢٦,٦١٨)	
<u>(٤٤,٤٥٩,٠٤٢)</u>	<u>(٤٤,٩٨٥,٦٦٠)</u>	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٢- إيرادات النشاط

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
٧٨٦,٧٣٢,٩٠٨	١,٠٨٣,٩٠٨,١٤٩	إيرادات إيجارات استثمارات عقارية
١٨,١٤٤,٨٣٣	٦٠,٦٨٠,٧٣٤	إيرادات فوائد تسعير مستحقة
٥,٣١٤,٣٧٤	٧,٥٥٨,٩٧٤	إرباح المبيعات المؤجلة (إيضاح ٢٥)
(١٧٦,٥٤٢,١٦٦)	(١٠٥,٢٩٦,١٠٥)	
٦٣٢,٦٤٩,٩٤٩	٧٤٦,٨٥١,٧٥٢	

٢٣- تكلفة النشاط

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	تكلفة مشروعات مباحة
٤٨٠,٨٣٠,٠٧٦	٤٣٢,٩٧٤,٧٣٠	إهلاكات (إيضاح ٣)
١٨٣,٥٥٠	٢٣٢,١٦٦	مصرفات تسويقية
٣,٢٨٢,٣٢٣	١,٧٨٦,٨٧٠	مصرفات أخرى
٤,٣٧٤,٦٧٠	٥,٨٤٣,٠١٧	
٤٨٨,٦٧٠,٦١٩	٤٤٠,٨٣٦,٧٨٣	

٢٤- معاملات مع أطراف ذات علاقة

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

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	طبيعة المعاملة	نوع العلاقة	اسم الشركة
جنيه مصري	جنيه مصري	مصرفات مقابل إدارة المعالي	شركة تابعة	القاهرة لإدارة المعالي والصيانة (ش.م.م)
١٨,٠٠٠	١٨,٠٠٠	توزيعات أرباح	شركة شقيقة	شركة العصور للاستثمارات (ش.م.م)
٦,٦٥٠,٠٠٠	-			

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٥ - عقود تأجير تمويلي

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

* العقد الأول :

بتاريخ ٣ إبريل ٢٠١٢ قامت الشركة بتأجير مبنى بحى السفارات من الشركة الدولية للتأجير التمويلي (الكوليس) 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 يستد وفقاً للجدول التالي :

قيمة الإيجار الشهري	تاريخ السداد
٨٣٤,١١٠ جنيه مصري (فقط ثمانمائة وأربعة وثلاثون ألف ومائة وعشرة جنيه مصري لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٢/٤/٣ حتى ٢٠١٣/٣/٧
٨٦٤,٣٢٠ جنيه مصري (فقط ثمانمائة وأربعة وستون ألف وثلاثمائة وعشرون جنيه مصري لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٣/٤/٧ حتى ٢٠١٤/٣/٧
٨٩٦,٠٤٥ جنيه مصري (فقط ثمانمائة 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)	نصف بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٠
٨٩٦,٠٤٥ جنيه مصري (فقط ثمانمائة 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 ٢٠١٦/٣/٧
٢,٧٥٦,٨٤٥ جنيه مصري (فقط مليونان وسبعمائة ومائة وخمسون ألف وثمانمائة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)	نصف 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 وتسعمائة 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 وثلاثون مليوناً 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.

٢٥ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

** العقد الثاني : (بيع مع إعادة استئجار)

بتاريخ إبريل ٢٠١٢ قامت الشركة ببيع مبنى الملتقى (بند استثمارات عقارية) لشركة التوفيق للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٩٨,٦٣٧,٤٠٠ جنيه مصري محققة 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 ٢٩,٥٩١,٢٦٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد .

ملحق العقد الثاني :

وبتاريخ ٢١ يوليو ٢٠١٣ قامت الشركة بإعادة تقييم مبنى الملتقى بموجب تقارير خبراء ممثلين معتمدين لدى البنك المركزي نظراً لحدوث بعض التعديلات والتشطيبات على المبنى المبيع مما أدى إلى زيادة قيمته . وحيث قد توافقت إدارة الطوفان 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 بسند 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 .

٢٥ - عقود تأجير تمويني (تابع)

ويحق للمستأجر شراء المبني المزجر في نهاية مدة العقد بقيمة ٢٢,٢٦١,٥٤٥ جنيه مصري .

يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للمبني 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) بالتجميع الخامس بإجمالي مساحه ٤٢٤٣ م^٢ لشركة العربي الإفريقي للتأجير التمويني 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 الثاني

بتاريخ ٢٩ نوفمبر ٢٠١٥ قامت الشركة ببيع عدد ١٨ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات استثمار عقاري) بالتجميع الخامس بإجمالي مساحه ٣٩٧٤ م^٢ لشركة العربي الإفريقي للتأجير التمويني و الأهلي للتأجير التمويني 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 ٢ جنيه مصري لا غير.

يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة .

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

* العقد الأول

بتاريخ فبراير ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٢ وحدة من وحدات المول التجاري بالإضافة لكامل مساحة الزوف (بند مشروعات إسكان و تعمير) بالتجميع الخامس بإجمالي مساحه ٦,٧٣٩ م^٢ لشركة العربي الإفريقي للتأجير التمويني 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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٥ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

** العقد الثاني

بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠١٦ قامت الشركة ببیع عدد ٢٧ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان و تعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحة ٥٤٨٥ م^٢ لشركتي الدولية للتأجير التمويلي (إنكوليس) و العربي الإفريقي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٥٠,٣٩٥,٠٠٠ جنيه مصري محققه أرباح بمبلغ ٣٨,٣٨٢,٥٨١ جنيه مصري يتم استهلاكها 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 ببیع عدد ٣٢ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان و تعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحة ١٠٤١٠ م^٢ لشركات التعمير للقأجير 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 ببیع عدد ٩ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان و تعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحة ١١٤٩ م^٢ لشركتي جلوبال ليس للتأجير التمويلي و العربي الإفريقي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٥٧,٤٨٠,٠٠٠ جنيه مصري محققه أرباح بمبلغ ٣٤,٠١٣,٨٦٥ جنيه مصري يتم استهلاكها 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.

يقدر العمر الإقتصادي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة .

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 ٤٢٨,٥٧٩,٩٦٤ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر 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 الأرباح أو الخسائر عن العام المنتهى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مبلغ ٢٧٣,٤٤٨,١٧٢ جنيه مصري (٨٨,٥٦٩,٢٩٧ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥) .

وبلغ إجمالي إيجار عقود تأجير تمويلي - نفقات مقدمة عن إجمالي عقود التأجير التمويلي مبلغ ٣١٣,٩٤٥,٢١٨ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (٢٢٨,٩١١,٤٤٧ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥) (إيضاح ١٥) .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٦ - نصيب السهم في الأرباح

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

٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	أرباح العام
٨٢,٨٩٧,٦٧٤	٦٤,٥٠٥,٥١٨	
(٧,٣١٢,٨٢١)	(٥,٧٤٠,٢٩٢)	يخصم:
(٥,٦٣٤,٥٧٩)	(٣,٨٧٧,٣٢٤)	حصة العاملين
٦٩,٩٦٠,٢٧٤	٥٤,٨٨٧,٩٠٢	حصة مجلس الإدارة
٩٠٠,٢٨٠,٠٠٢	٩٠٠,٢٨٠,٠٠٢	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام
٠,٧٨	٠,٦١	نصيب السهم في الأرباح

تم حساب حصة العاملين في التوزيع و مكافأة مجلس الإدارة على أساس مشروع توزيع افتراضي لأرباح العام وذلك بغرض احتساب نصيب السهم في الأرباح.

٢٧ - ارتباطات رأسمالية

رأسمال 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 وأجان 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 قضاء من إدارة الأموال العامة التي ألقت 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 المباني 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 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 مشترري الأدوار من الأرضي وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود ابتدائية وذلك بطلب الحكم بطرد مشترري تلك الأدوار وتمليها للمدعى خالية من الأشخاص والشواغل وعدم إفاد أي تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشترري تلك الأدوار.

- وبتاريخ ٢٠٠٨/٦/٣٠ حكمت المحكمة لصالح المدعى وعدم نفاذ عقود البيع الابتدائية الصادرة من الشركة في مواجهة 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 انطعن على حكم الاستئناف المشار إليه بمحكمة النقض ولم يتم تحديد جلسة لنظر الطعن حتى تاريخه.

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

- وترى إدارة الشركة ومستشاريها القانونيين الخارجيين بأنه حتى الآن لا توجد دعاوى قضائية مرفوعة ضد الشركة عن طريق مشترري تلك الأدوار وأنه من غير المعروف في الوقت الحالي ما قد يسفر عنه نتيجة هذا النزاع من تعويضات كضمان استحقاق مقرر على الشركة كتبائعة 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 للأسرار 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 المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدى 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 القروض ودائنو شراء أرضى 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 النظرية 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 المنفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية.

٣١ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في عدم التزام أحد أطراف الأداة المالية من الوفاء بالتزاماته، الأمر الذي ينتج عنه تحمل الطرف الآخر لخسائر مالية. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على أرصدها لدى البنوك والعملاء وبعض الأصول الأخرى كما هو موضح في الميزانية. تسعى الشركة لتقليل المخاطر الائتمانية فيما يتعلق بالودائع البنكية عن طريق التعامل من بنوك حسنة السمعة ووضع حدود ائتمانية للعملاء ومراقبة أرصدة المديونية القائمة فيما يتعلق بالعملاء.

خطر السيولة

إن غرض الشركة هو الحفاظ على التوازن بين استثمارية 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 رأس مالها 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، يتكون رأس المال من أسهم رأس المال والاحتياطيات والأرباح المرحلة ويبلغ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مبلغ ٧٧٣,٣٧٧,٢٤٣ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٥ مبلغ ٩٠١,٩١١,٩٠١ جنيه مصري).

٣١ - 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 المخاطر الهامة والتي قد تسبب في تعديل جوهري للقيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية ثم 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.

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 لاستكمال الإنشاء.

الأعمار الإنتاجية للآلات 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 والتقادم 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.