

شركة القاهرة للإسكان والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية الدورية المجمعة  
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧  
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة القاهرة للإسكان و التعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المجمعة  
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧

المحتويات

| الصفحة |                                                     |
|--------|-----------------------------------------------------|
| ٢      | تقرير الفحص المعمود للقوائم المالية الدورية 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                      |
| ٢٧ = ٨ | الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة   |

## تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

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

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز السالي المجموع المرفق لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ مارس ٢٠١٧ وكذا القوائم المسجعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، ومنحصرًا للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتعلقة الأخرى، والإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المسجعة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتختصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المسجعة في ضوء فحصنا المحدود لها.

### نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري إهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود القوائم المالية الدورية لمشاة والمؤدي بصرفة مرافق حساباتها"، ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استدلالات بصورة أساسية من أشخاص مسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية ونمط إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود. ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة نظم مطبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا المسئول على تأكيد بأننا نستطيع على درجة يجمع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عبارة مراجعة، وغاية فحص لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية.

### الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم يتم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المجمعة لمرافق لا أثار بحالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز السالي المجموع للشركة في ٣١ مارس ٢٠١٧ وعن أدائها السالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في: ١٧ مايو ٢٠١٧



زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصريين  
زميل جمعية المراقبين المصريين  
د. م. م. (٩٣٦٥)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المجمع

في ٣١ مارس ٢٠١٧

| ٢٠١٦/٢٧/٢٦    | ٢٠١٧/٣/٣١     | المساح | الأصول                                               |
|---------------|---------------|--------|------------------------------------------------------|
| جولة مصري     | جولة مصري     |        | أصول غير متداولة                                     |
| ٥٨,٧٥١,٦٦٢    | ٥٢,١٢٨,١٥٥    | (٤)    | أصول ثابتة                                           |
| ١٦٦,٥٤٠,٥٦٣   | ١٦٢,٥٤٠,٥٦٣   | (٥)    | استثمارات عقارية                                     |
| ٢,١٥٥,٢٢٨     | ٢,١٨٩,٩٩٢     | (٦)    | مخزون مواد تعبئة وتغليف                              |
| ٣٢١,٢٥١,٥٥٩   | ٣٢٢,٨١٧,٦٦٥   | (٧)    | استثمارات في شركات تابعة                             |
| ٢١٢,٦٣١       | ٣١٧,٢٣٤       |        | استثمارات مستطيدة حتى تاريخ الاستحقاق                |
| ٢,٧٥٧,٩٧٩     | ٢,٧٥٧,٩٧٩     | (٨)    | التأجير                                              |
| ٥٤٨,٤٦٦,٧٥٦   | ٥٤٤,٨٠١,٥٨٨   |        | إجمالي أصول غير متداولة                              |
|               |               |        | أصول متداولة                                         |
| ١٦٤,٠٣٠,٤٦١   | ١٥٧,٤٩٨,٤٨٣   | (٩)    | مخزون مواد الإسكان والتعمير                          |
| ٢٥,٩٢٨,٦٦٦    | ٢٤,٧٧٤,٠٢٣    | (١٠)   | مخزون                                                |
| ٧٤٢,٢٠١,٠٢٣   | ٩٠٧,٨٩٩,١٩٥   | (١١)   | مخزون                                                |
| ١,١٠٨,٧٩٨,١٥٠ | ١,١٠٩,١٧٣,٩٣٤ | (١٢)   | مخزون من أجل أداء ذات حصة                            |
| ١٤٦,١٢٦,٦٠٨   | ١٧٤,٨٥١,٣٧١   | (١٣)   | مخزون مواد مستخدمة ومتخصصة أخرى                      |
| ٧,٨٢٢,٣٨٦     | ٥,٨٢١,١٤٦     | (١٤)   | مخزون مواد مستخدمة العائد من خلال الأرباح أو المصارف |
| ٧٤٦,٢٩١,٥٥٦   | ٧٢٥,٢٠٨,١٢٣   | (١٥)   | مخزون المواد والبنية التحتية                         |
| ٢,٥٥٤,٥٠٨,٤٢٧ | ٢,٧٢٤,٥٣٥,٣٤٦ |        | إجمالي أصول متداولة                                  |
| ١,١٠٢,٢٧٨,٦١٣ | ٢,٦٦٩,٣٦٦,٩٣٤ |        | إجمالي الأصول                                        |
|               |               |        | حقوق الملكية والإلتزامات                             |
|               |               |        | حقوق الملكية                                         |
| ١٥٠,١٤٠,٠١٠   | ١٥٠,١٤٠,٠١٠   | (٢٠)   | رأس المال المسجل                                     |
| ٢٨,٦٢٩,٩٨٥    | ٣١,٨٥٥,٢٦١    |        | إجمالي قانوني                                        |
| ٣,٥٥٢,٠٤٦     | ٣,٥٥٢,٠٤٦     | (٢١)   | إجمالي عام                                           |
| ٥,١٢٦,٣٤٩     | ٥,١٢٦,٣٤٩     | (٢٢)   | إجمالي رأسمالي                                       |
| ١٧,٤٣٨,١٤٢    | (٤,٣٨٩,١٥٥)   |        | مخزون، ترخيص، قوائم مالية                            |
| ٣٢٦,٨٣٦,٧٠٤   | ٣٤٥,٥٥٢,٨٢٤   |        | أرباح من حصة                                         |
| ٢٢١,٩٤١,٣٦٦   | ١٣,٠٧٢,٣٩٣    |        | أرباح الفوائد / الأرباح                              |
| ١,٠٢٨,٦٨٥,١٩٨ | ١,٠٢٤,٩٠٦,٠٩٨ |        | إجمالي حقوق مساهمي الشركة التابعة                    |
| ١٢٥,١٦٤,٠٠٠   | ١٣٨,٢١٥,٣٧٧   |        | مخزون الأرباح                                        |
| ١,١٥٣,٨٧٩,٨٠٣ | ١,١٦٣,١٢١,٤٣٠ |        | إجمالي حقوق الملكية                                  |
|               |               |        | إلتزامات غير متداولة                                 |
| ٤,٩٦٢,٤٦١     | ٤,٩٦٢,٤٦١     | (٢٣)   | إلتزامات غير متداولة                                 |
| ٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥   | ٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥   | (٢٤)   | إلتزامات غير متداولة - موزعة                         |
| ٤٨,٣١١,٥٣٤    | ٤٧,٩٢٩,٣٧٣    | (٢٥)   | إلتزامات غير متداولة - موزعة                         |
| ٦٨٨,٩٣٤,٥٨٠   | ٦٥٨,٥٥٢,٤١٨   |        | إجمالي إلتزامات غير متداولة                          |
|               |               |        | إلتزامات متداولة                                     |
| ٤,٩٦٢,٤٦١     | ٤,٩٦٢,٤٦١     | (٢٦)   | مخصصات                                               |
| ١٨٧,٦٣١,٩٠٨   | ٨٣٨,٢١٢,١٨١   | (٢٧)   | مخزون نسبة ذات التداولة                              |
| ٧٦٤,٨٨٤       | ٧٦٤,٨٨٤       | (٢٨)   | إلتزامات المتداول من فروض طويرة الأرباح              |
| ١٢٥,٨٩١,٥١٢   | ١٢٥,٨٩١,٥١٢   |        | مخزون ومخزون مشروعيات                                |
| ١٢٥,٤٤٥,٥٨١   | ١٤٦,٨٩١,٣٦٢   |        | مخزون - إلتزامات متداولة                             |
| ٢٢٨,٥٧٦,٥١٤   | ٢٢٢,٧٩١,٢٩٩   | (٢٩)   | أرباح مبيعات موزعة                                   |
| ١٩٤,٤٢٩,٣١٦   | ١٩,٤١٣,٨١٣    | (٣٠)   | مخزون غير أطراف ذات حصة                              |
| ١٨٧,٨٧٢,١١٨   | ٣٠٩,٠٩٠,١٤٥   | (٣١)   | مخزون وفات مستحقة ومخزون أخرى                        |
| ٤,٩٦٢,١١٣     | ٤,٩٦٢,١١٣     |        | إجمالي إلتزامات متداولة                              |
| ١,٧٩١,٥٦٤,٨٣٠ | ١,٩٢٧,٩٥٣,٠٨٦ |        | إجمالي الإلتزامات                                    |
| ٢,١٥٠,٤٩٠,٤١٠ | ٢,٨٨٦,٢٠٥,٥٠٤ |        | إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات                      |
| ٤,٠٠٢,٣٧٥,٢١٣ | ٤,٣٦٦,٣٢٦,٩٣٤ |        |                                                      |

رئيس مجلس الإدارة

محمد سعيد العلي

مدير الإدارة المالية والإدارية

إلياس إسماعيل سعيد

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية النورية المجمعة  
تقرير الفحص المستورد سرفيس

# شركة القاهرة للإسكان والتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة  
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧

| ٢٠١٦ مارس     | ٢٠١٧ مارس     | إيضاح | إيرادات التشغيل                                                 |
|---------------|---------------|-------|-----------------------------------------------------------------|
| ٣٥٧,٥٠١,٩٥٦   | ٤١٣,٢١٣,٤٢٣   | (٢٩)  | بخصم :                                                          |
| (٢٢٥,٠٩٤,٦٨٥) | (١٨٠,٦٠١,٢٨١) | (٢٧)  | الائتمانات                                                      |
| ١٢٦,٥٣٧,٦٧٠   | ١٣٢,٧١٢,١٤٢   |       | صافي ربح التشغيل                                                |
| (٢٦,٠٤٣,٧٥٣)  | (١٣,٧٤٧,١٣٠)  |       | خسائر وفيات جبرية وإدارية                                       |
| -             | (١٧٧,٥٩٥)     | (١١)  | الائتمانات في قيمة العملاء                                      |
| ٨٩,٣٠٤        | -             | (١٢)  | و الأقساط في قيمة العملاء                                       |
| (٥٢٤,٨٠٧)     | -             |       | فوائد الخصم شراء أراضي                                          |
| ٥٧٢,١٨٢       | (٧٠٥,١٩٨)     |       | فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| ٢,٧٧٦         | ٢,٧٧٦         |       | إيرادات إرفاق عالية                                             |
| (١,١٦١,٥٣٢)   | (١,٢٨٨,٥٣٢)   |       | بدلات حضور وسفقات مجلس الإدارة                                  |
| ١,٦٠٤,٥٥٦     | ١,٠٢٧,٦٧١     |       | إيرادات أخرى                                                    |
| ١٠٧,٠٧٦,٢٠٠   | ١١٧,٨٢٣,٨٢٩   |       | أرباح التشغيل                                                   |
| (١٣,٦٣٠,٧٢٨)  | (١٥,٩١١,٦٩٤)  |       | فوائد تمويلية                                                   |
| (٧١,٨٢١,٦٢٧)  | (٩٩,٤٨٧,٣٧٢)  | (٢٨)  | خسائر وفيات إيجار تمويلي                                        |
| ٢,٠١٢,٠٨٨     | ١,٥١٦,١٠٦     | (٧)   | حصة الشركة في أرباح شركة تابعة                                  |
| ١٦,١٨٣,٧٧٠    | ٢١,٥٣٥,٢٤٤    | (٢٨)  | أرباح بيع مع وحدة استغلال تمويلي مستحقة خلال الفترة             |
| ١٢,٧٨١,٠٦٧    | ١٥,٢٤١,٦٨٦    |       | فوائد دائمة                                                     |
| -             | (٥,١٤٨,٩٣٦)   | (٤)   | خسائر بيع أصول ثابتة                                            |
| -             | (١٩٩,٧٢٦)     |       | فروق تكريم حصة                                                  |
| ٤١٢,٢٨٩       | ٣,٦٨٤,٩٧١     |       | إيرادات أخرى                                                    |
| ٥٤,٠١٣,٢٨٩    | ٢٩,٠٩٣,٤٠٨    |       | أرباح الفترة قبل طرأ الخسائر                                    |
| (١١,٧٩٨,٩٦٢)  | (٨,٨٩٨,٩٠٣)   | (٢٥)  | مصاريف النقل                                                    |
| ٤٢,٢١٤,٣٢٧    | ٢٠,١٦٤,٨٠٥    |       | أرباح الفترة                                                    |
| ١٣,٥٧٨,٢٢٧    | ١٢,٠٧٢,٣٦٣    |       | توزيع عائدات                                                    |
| ٢٩,٦٣٦,١٠٠    | ١٧,٠٩٢,٤٤٢    |       | الشركة القابضة                                                  |
| ٤٢,٢١٤,٣٢٧    | ٣٠,١٦٤,٨٠٥    |       | حقوق الأقلية                                                    |
|               |               |       | أرباح الفترة                                                    |

رئيس مجلس الإدارة

عبدالله محمد الطوبى

مدير الإدارة المالية والإدارية

إلى إسحاق سيد

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

كائمة الدخل الشامل المجمع

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧

| ٣٠ مارس ٢٠١٦<br>جنية مصري | ٣١ مارس ٢٠١٧<br>جنية مصري |                                      |
|---------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| ٤٢,٢١٤,٣٢٧                | ٣١,١٦٤,٨٠٥                | ارباح الفترة                         |
| -                         | ٧٩,٨٢٢                    | الفروق المجمعة لفرجة الفوائض المالية |
| <u>٤٢,٢١٤,٣٢٧</u>         | <u>٣١,٢٤٤,٦٢٧</u>         | إجمالي الدخل الشامل من الفترة        |
| ١٧,٥٧٨,٢٢٧                | ١٦,٢٢٠,٩٠٠                | توزيع مكافآت :                       |
| ٢٩,٦٣٦,١٠٠                | ١٤,٠٢١,٧٢٧                | المشاركة القابضة                     |
| <u>٤٢,٢١٤,٣٢٧</u>         | <u>٣٠,٢٤١,٦٢٧</u>         | حقوق الأقلية                         |
|                           |                           | أرباح الفترة                         |



# شركة القاهرة للإسكان والتنمية (شركة مساهمة مصرية)

البيانات المالية المجمعة

عن ثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧

| ٢٠١٦/٣/٣١     | ٢٠١٧/٣/٣١     | إيضاح                                                             |
|---------------|---------------|-------------------------------------------------------------------|
| مالية مصرية   | مالية مصرية   |                                                                   |
| ٥٤,٠١٢,٢٨٩    | ٣١,٠٦٣,٤٠٨    | التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية                             |
| ١,١٥٢,٨٦٤     | ٢,٠٦٥,٤٥٣     | أرباح الفوائد (أرباح خضراء) الشغل، وحقوق الإيجار                  |
| -             | ١٧٧,٥٩٥       | أرباح أصول ثابتة                                                  |
| (٨٩,٣٠٤)      | -             | الامتيازات، في قيمة الامتياز                                      |
| ٦٢٤,٨٠٧       | -             | رأس المال المكتسب في قيمة الامتياز                                |
|               | -             | فوائد كساحته شراء أو مضي                                          |
|               | ٥,١٤٨,٦٣٦     | خسائر بيع أصول ثابتة                                              |
| ١٧,٠٣٠,٧٢٨    | ١٥,٩١١,٦٩٤    | فوائد تمويلية                                                     |
| (١٢,٧٨١,٠٩٧)  | (١٥,٢٠٠,٩٨٩)  | فوائد دائمة                                                       |
| (٥٧٢,١٨٧)     | ٧٠٨,١٦٨       | فروق تغيير استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر   |
| (٣,٠١٢,٠٨٨)   | (١,٥١٦,١٠٩)   | حصة الشركة في أرباح شركات شقيقة                                   |
| ٥٢,٨٥٧,١١٩    | ٤١,٢٧٦,١١٢    | أرباح التشغيل قبل الضرائب في رأس المال العامل                     |
| ٧٧,٨٩١,٥٤٣    | ٦,٥٣٢,٠٠٨     | التغير في الأصول غير الملموسة والتغير                             |
| ١,٥٩٤,٧٥٢     | ١,٦٥٤,٥٧٠     | التغير في المخزون                                                 |
| (٧٨,٢٦٦,٢١٤)  | (١٦٥,٨٧٥,٧٥٧) | التغير في حصة                                                     |
| (٢٤,٠٠٤,٧٦٤)  | (٣٧٥,٧٤٤)     | التغير في المستحقات من أطراف ذات علاقة                            |
| (٩,٢٨٥,٥٤٠)   | (٢٥,٠٠٤,٧٩٥)  | التغير في مسؤوليات مدفوعة مقدماً ومتحصلات أخرى                    |
| -             | ١,٥٩٦,٠٤٢     | التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر    |
| ١٨,٦٢٢,٥٥٥    | ٣٣,٦٧٩,٥٤٢    | التغير في مؤسسون ومشاركون ومشروعات                                |
| (٤١,٤٧٤,٨٦٦)  | (١٨,٥٥١,٢١٩)  | التغير في حصة - ٢٠١٥ - ٢٠١٦                                       |
| ٦٧,١٦٧,٧٨٣    | ١٢٤,٢١١,٤٣٥   | التغير في إيرادات فائدة فائدة معلقة                               |
| (٢,٠١٢,٠٦١)   | (١٧٢,٠٠٠,٥٠٣) | التغير في المصاريف (أرباح خضراء) فائدة فائدة                      |
| ٤,٣٤٥,٩٣٥     | ٢١,٥٠٣,٧٩٥    | التغير في مصروفات مستحقة ومفوضات أخرى                             |
| (١٣,٠٢٦,٤٨٩)  | (١٧,٤٩٢,٨٩٠)  | فوائد تمويلية مدفوعة                                              |
| (٢٥,٦٤٢,١١١)  | (٢١,٢٦٥,٦٠٨)  | مصاريف دخل مدفوعة                                                 |
| ٤,١٩٦,١٧٧     | (٢٧٨,٩٦٨,١٣٠) | مصاريف التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنفائها من أنشطة التشغيل   |
|               |               | التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية                           |
| (٢,٥٣٧,٢٨٥)   | (٥,٩٠٥,٨٩٤)   | مشاريع شراء أصول ثابتة                                            |
| ٧٧٨,٨٤٢       | ٨,٧٧١,٢٥٠     | مستحقات من بيع أصول ثابتة                                         |
| (٧٥,٠٧٨)      | (٤٤,٧٦٤)      | مدفوعات من مشروعات تحت التنفيذ                                    |
| (٨,٥٠٠,٠٠٠)   | -             | حسابات حصة في شركات استثمارية (أرباح خضراء) فائدة فائدة           |
| (٩,٩٨٧,٠٧٧)   | (٨,٩٢٥,٨٩٤)   | التغير في ودائع (أرباح خضراء) فائدة فائدة                         |
| ١٣,٧٥٢,٠٢٢    | ١٤,٩٢٠,٧٨٧    | فوائد دائمة محسنة                                                 |
| (١١,٥١٨,٥٧٤)  | ٨,٢١٥,٤٨٥     | مصاريف التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار |
|               |               | التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية                             |
| ٣٥,٤٤٤,١٢٩    | ١٨,٠٠٧,٢٧٢    | التغير في ديون (أرباح خضراء) فائدة فائدة                          |
| (١,٣٣٥,٦٠٦)   | -             | مدفوعات كساحته شراء أو مضي                                        |
| ٤٩,٠٠٠        | -             | التغير في فائدة فائدة (أرباح خضراء) فائدة فائدة                   |
| (١٧,٤٣١,١٠٤)  | -             | فوائد إيرادات مدفوعة                                              |
| ٢١,٢٢٩,٠٠٩    | ١٥,٠٥٢,٩٥٣    | مصاريف التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية              |
| ١٩,٦٠٠,٣٠٦    | (١٦,٠٧١,٩٧٢)  | مصاريف التغير في التدفقات وما في حكمها - خلال الفترة              |
| (١,٠١٦,١٩٢)   | ١٦٦,٤٤٥       | فوائد إيرادات                                                     |
| ١٣,٣٣٦,٩٤٩    | ١٤٨,٦٧٤,٣٩٢   | التغير وما في حكمها - أول فترة                                    |
| ١٣١,٥٢٠,٦٦٢   | ١٣٢,٧٦٥,١٣٥   | التغير وما في حكمها - آخر فترة                                    |
|               |               | التغير وما في حكمها :                                             |
| ٧٠٧,٦٨٦,٦٦٦   | ٧٣٥,٣٠٨,١٢٣   | نقدية بالبنوك والبنوك                                             |
| (٥٧٢,١١٤,٧٠٣) | (٢٠٢,٥٤٩,٩٨٨) | بشخص :                                                            |
| ١٣١,٥٢٠,٩٦٧   | ١٣٢,٧٦٥,١٣٥   | ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر                                   |

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٣) جزء لا يتجزأ من الغوائم المالية المجمعة.

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإعدادات المالية القوائم المالية الدورية المجمعة

٢٠١٧ مارس

### ١ - نبذة عن الشركة

#### ١-١ معلومات عن الشركة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٦ لسنة ١٩٨١ والمقيدة بالسجل التجاري رقم ١٢٦٨٤٣ 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 - توفيق الشركات وتم التأسيس بالسجل التجاري لتوفيق أوضاع الشركة برقم إيداع ١١٦١٩ لسنة ١٩٩٧.

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

#### ٢-١ فرض الشركة

- مزولة 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 وشبه جزيرة سيناء واستغلال وتأجير وبيع جميع المباني والأراضي.
- وإدارة وإنشاء وإستثمار جميع المنشآت السكنية والإدارية والميادية والترفيهية وكافة المشروعات اللازمة لتحقيق الأغراض وجميع العمليات العقارية وإدارة وتجارية وتشيادية والترفيهية المنصلة بهذه الأراضي وكذلك القيام بأعمال التعميرات والإشارات الهندسية والإشراف على التنفيذ للغير.
- كما تتولى الشركة تأجير وحداتها السكنية إدارة ألتزام التأجير اتمويلي طبقاً للقانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٥.
- وللشركة أمثلة لاركة أو القيام بتنفيذ عقود البناء والتشغيل والتحويل 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 من الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المتخذ بتاريخ ١٧ مايو ٢٠١٧.

## شركة القاهرة للإسكان والتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المرفقة بالتوائم المالية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٧

### ٢ - نطاق القوائم المالية المجمعة

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

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

| نسبة المساهمة | اسم الشركة التابعة                                     |
|---------------|--------------------------------------------------------|
| ٢٠١٧/٣/٣٩     |                                                        |
| %٩٦           | شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.م.م)           |
| %٨٠,٤٣        | شركة انصودة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)                |
| %٩٩,٩٦        | شركة نمر للاستشارات (ش.م.م)                            |
| %٩٩,٩٩        | شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)                   |
| %٣٢,٥         | شركة المسعد الحسة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م) |
| %٩٩,٩٨        | شركة السويلاند للاستثمار العقاري (ش.م.م)               |
| %٩٩,٩٨        | شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)          |
| %٩٩,٩٨        | شركة كايرو بروجيكتس أيمتيد (ش.م.م)                     |

### ٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٣ أسس إعداد القوائم المالية المجمعة  
يتم إعداد القوائم المالية المجمعة وفقاً لمفردات الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

السياسات المحاسبية المطبقة هذه الفترة هي كالتالي المطبقة في أعوام السابق

#### الشركات التابعة

الشركات التابعة هي شركات تحت سيطرة المجموعة ، وذلك عندما يكون للمجموعة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات وذلك للمصالح على منافع من أنشطتها وبعد تقييم مدى وجود سيطرة فإنه يؤخذ في الاعتبار حقوق التصويت الحالية والمحتملة في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة . ويتم إدراج القوائم المالية للشركات التابعة في القوائم المالية المجمعة من تاريخ الإقضاء وحتى تاريخ فناء الشركة التابعة للسيطرة على الشركة التابعة .

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الابصاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٢٠١٧ مارس

### ٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

#### ٢-٤ اسم التجميع

• تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة :

أ- يتم استبعاد القيمة الدفترية لاستثمار الشركة التابعة في كل شركة تابعة مع نسبب الشركة التابعة في حقوق الملكية في كل شركة تابعة.

ب- يتم تحديد حقوق الأقلية في صافي ربح / خسارة الشركات التابعة المجمعة خلال الفترة / 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 تكون 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 لشركة القاهرة 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 التابعة. كما يعرض نصيب حقوق الأقلية في ربح أو خسارة المجموعة كذلك بمفصل.

• الشركة الأم وحقوق الأقلية / الحقوق غير المسيطرة وأن نسب المصروفات إجمالي اندخل لحساب إلى مالكي الشركة الأم والمخصص غير المسيطره على وإن أدى ذلك إلى حصول رصيد عجز فيها.

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

| النسبة  | شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.م.م)            |
|---------|---------------------------------------------------------|
| ٤١,٠٠ % | شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)                 |
| ١٩,٥٧ % | شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)                             |
| ٠,٠٤ %  | شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)                    |
| ٠,٠١ %  | شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م) |
| ٦٧,٥٠ % | شركة الميريبلاند للاستثمار العقاري (ش.م.م)              |
| ٠,٠٢ %  | شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)           |
| ٠,٠٢ %  | شركة كايرو بروويرى ليعقود (ش.م.م)                       |
| ٠,٠٢ %  |                                                         |

### ٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

#### ٣-٢ الاعتراف بالإيراد

##### - إيرادات المقاولات

تضمن الإيرادات من عقود المقاولات القيمة المبدئية لكل عقد مقولة بالإضافة لأوامر التغيير أو الإضافات أو المطالبات الناتجة عن التعاقد. بشرط توافر توقع كافٍ عن تحقيق تلك القيمة وإمكان تقديرها بشكل موثوق فيه.

وحيثما يمكن تقدير نتائج المقاولات 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 حساب الأعمال المنفذة ويتم الاعتراف بتكاليف العقد المتكبدة لمقابلة هذا الإيراد.
- العقود قصيرة الأجل: يتم الاعتراف بإيرادات العقود قصيرة الأجل وفقاً لطريقة حساب الأعمال المنفذة وبالتكاليف الفعلية المتكبدة لمقابلة هذا الإيراد.

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

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

يدرج الفرق السنوي في الريادة (المفصل) في قيمة الإيرادات المحسوبة وفقاً لنسبة الإنجاز عن قيمتها وفقاً للمستخلصات المالية من المصروفات من / على العملاء.

##### - إيرادات بيع الوحدات

تتحقق الواقعة السنوية للإيراد المخصص ببيع وحدات مشروعات الإسكان والتعمير عند تحويل المخاطر والسماح الأساسية للمشتري والتي تتحقق بإتمام التعاقد النهائي للوحدة.

##### - البيع بالتقسيط

يتم الاعتراف بسعر البيع بدون الفوائد كإيراد في تاريخ البيع. ويكون سعر البيع هو القيمة الحالية للمقابل ويتم تحديدها بحسب قيمة الأقساط المستحقة باستخدام سعر الفائدة المستهدف ويتم الاعتراف بالفوائد المرحلة كإيراد عندما تستحق وعلى أساس التناقص الزمني. أحداً 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.

#### ٣-٣ الاقراض

يتم الاعتراف بالاقراض مبنياً بالقيم التي تم استلامها. ويتم تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة، إلا إذا كان لدى الشركة الحق في تأجيل سدادها. وحسب القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ الميزانية، فيتم عرضها ضمن القروض ضمن الالتزامات طويلة الأجل.

ويتم قياس القروض والاقراض بفوائد بعد الاعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال. وتخرج 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 عناية عند الحصول على الاقراض والالتحاق أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال. ويخرج الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

### ٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

#### ٤-٢ الأقرض (تابع)

##### تكلفة الأقرض

يتم رسلة تكاليف الأقرض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتضمن فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في الأقرض المحددة له أو لبيعها كجزء من تكلفة الأصل. ويتم تحميل تكاليف الأقرض الأخرى كمصروف في الفترة التي تحققت فيها. وتتسأل تكاليف الأقرض في العوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لأقرض الأموال.

#### ٥-٣ ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

##### ضرائب الدخل الجارية

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

##### ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضرريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الالتزامات على الفروق المؤجلة بين القيسة المعترف بها للأصل أو الالتزام للأقرض الضريبية (الأساس الضريبي) وقبعتها السدرة بالميزانية (الأساس المحاسبي) وذلك باستخدام سعر الضريبة المطبق.

ويتم الاعتراف بضرريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك توقع بإمكانية الانتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح لضريبة المستقبلية، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتبقى منه سبعة سنوات.

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

#### ٦-٣ الاستثمارات العقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية والتي يحتفظ بها لتقريب لإيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أو أياً من التكلفة، 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 استهلاك في القيمة. ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً لتعمر الإنتاجي للأصل.

#### ٧-٣ الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك و المصاريف المماثلة لأصالح القيمة. وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما لا تكون تلك التكلفة واستيفاء شروط الاعتراف بها. وبالمثل، عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة، يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيسة الدفترية للأصول الثابتة كإهلاك وذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف. ويتم الاعتراف بخصم تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر عند تحفيها.

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٧-٢ الأصول الثابتة (تابع)

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في المكان والحالة التي يصبح عليها قادرا على التشغيل والخدمة التي حددتها الإدارة ، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت مطبقا للتعمر الإنتاجي للأصل على العمر الآتي

| بيان                      | العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة) |
|---------------------------|--------------------------------|
| مباني وإنشاءات            | ٥ - ٥٠                         |
| الآلات ومعدات             | ٥ - ٢٠                         |
| مستلزمات في أماكن مستأجرة | ٥                              |
| وسائل نقل وإتقال          | ٥                              |
| عدد وأدوات                | ١٠ - ١٦,٦٦٧                    |
| أختصاص                    | ٢,٥ - ١٠                       |
| أثاث ومعدات مكتاتب        | ١٠                             |
| أجهزة حاسب الى            | ٥                              |

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبالية من استخدامها أو بيعها في المستقبل. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قسمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل. يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وتفرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان حالة مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أصبح. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الاستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تعفيته إلى قيمته الاستردادية وتثبت خسائر اضمحلال بقيمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تعبير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال مصدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الاستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (إحصافى بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة والمدة الأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقيمة الأرباح أو الخسائر.

٨-٣ مشروعات تحت التنفيذ

تتمثل المشروعات تحت التنفيذ في المبالغ التي تم إنفاقها بغرض إنشاء أو شراء أصول ثابتة حتى تصبح جاهزة للاستخدام في التشغيل ، حينئذ تحول تلك الأصول الثابتة ، ويتم إقرار المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة بعد خصم الأضمحلال في القيمة (إن وجد).

٩-٣ اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٩-٣ اضمحلال قيمة الأصول (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول غير المادية  
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. وتنتج خسائر الانسحلال بفائضة 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 ، النسبة 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 بفائضة الأرباح أو الخسائر

١٠-٣ النقدية وما في حكمها

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

١١-٣ الموردون والمصروفات المستحقة

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

١٢-٣ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام مالي قانوني أو حكمي نتيجة لحدث سبق ، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجياً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام ، مع إمكانية إجراء تقدير سوقي لتبلغ الالتزام . ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ الميزانية وتعدّلها لإظهار أفضل تقدير حالي . وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص في القيمة العالية للإلتزام المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام .

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

١٣-٣ التزامات الإجماعية

تقدم الشركة مساهمات للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات الشركة على هذه المساهمات والتي تحل للمساهمين من أجلها.

١٤-٣ ترجمة العملات الأجنبية

- يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات .
- يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ الميزانية ، يتم إدراج جميع الفروق بفائضة الأرباح أو الخسائر .
- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف ، الأرباح .
- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ التي أحدثت فيه قيمة العادلة .

### ٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٥-٣ **الالتزامات المحتملة و الأصول المحتملة**  
لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في الميزانية. يتم الإفصاح عنها إلا إذا كانت إمكانية التدفق الناتج للمصارف المحسنة المدفوعة الاقتصادية مستعدة. لا يتم الاعتراف بالأصل المحتمل في القوائم المالية و لكن ينصح به. عندما يكون التدفق الداخل للمدفع الاقتصادية متوقعة.

١٦-٣ **المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة**  
تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركة الأم و الشركات التابعة لها و كبار 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 المعمورة للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة.

١٧-٣ **قائمة التدفقات النقدية**  
يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإحدى الطرق الغير مباشرة .

١٨-٣ **المصروفات**  
يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل ، المسؤوليات الإدارية والعمومية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر في السنة المالية التي تحدثت فيها تلك المصروفات .

١٩-٣ **العلاء والمدبئون المتنوعون**  
يتم إثبات العلاء والمدبئون المتنوعون بالتكلفة المساهمة القسما حسابر الإضمحلال .  
يتم قياس خسائر الإضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للعلاء والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة . ويتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر . ويتم الاعتراف بحد خسائر الإضمحلال في الفترة التي حدثت فيها .

### ٢٠-٣ **الاستثمارات**

**الاستثمارات في شركات شقيقة**  
الاستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات يكون لشركة فيها نفوذ مؤثر ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست مصلحة في مشروع مشترك، وبفرض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها كنسبة ٢٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تعال نفوذ مؤثر.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية السخمة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقا لطريقة حقوق الملكية يتم إثبات الاستثمار في أي شركة شقيقة سديا بالتكلفة، ثم يتم زيادة أو خفض رصيد الاستثمار لإثبات نصيب الشركة من أرباح أو خسائر الشركة الممكتمر فيها بعد الاقتناء، ويتم إثبات نصيب الشركة من أرباح أو خسائر الشركة الممكتمر فيها ضمن أرباح أو خسائر الشركة، ويتم خفض رصيد الاستثمار بقيمة أو زيادة الأرباح التي يتم الحصول عليها من الشركة المستثمر فيها.

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

### ٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

#### ٢٠-٣ الاستثمارات (تابع)

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر  
الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي أصول مالية تم إزولها لمدة  
تسودج القبة العادلة إما كأصول مستغذ بها لأغراض المشاعة حيث تم اقتنؤها 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 .

#### ٢١-٣ إيجار تمويلي

تدرج القبة الإيجارية المستحقة عن عقود التأجير التمويلي كمسحوبات في قائمة الأرباح أو  
الخسائر الخسنة بالمستأجر خلال كل فترة مالية .

أرباح ما يتكبد المستأجر من مصاريف صيانة وإصلاح الأصول المؤجرة - بما يتفق مع  
الأغراض التي أعدت لها و وفقاً للتعليمات التي يسمها إليه المؤجر بشأن الأسس الفنية  
الواجب مراعاتها سواء كانت مقدرة بواحدة أو بواسطة المورد أو الساقول - بقائمة  
الأرباح أو الخسائر خلال كل فترة مالية .

إذا قام المستأجر في نهاية العقد باستخدام حق شراء المال المستأجر بآلية ، هذا المال كأصل  
ثبت بالقيمة المدفوعة لمسارسة حق شراء المال وأمتق عليها حليفاً للعقد و يتم إهلاكه على  
مدار العمر الإنتاجي المبقى المتبقي له وفقاً للطرق و المعدلات التي يسمها المستأجر  
للأصول المماثلة .

#### ٢١-٣ أبيع مع إعادة الاستئجار

قد يقوم المؤجر بتأجير مال إلى مستأجر و يكون هذا المال قد آلت ملكيته إلى المؤجر من  
المستأجر بمرحبة عقد بتوقف نغاده على إبرام عقد تأجير تمويلي و في هذه الحالة يجب أن  
يتم المستأجر كبايع بتأجير أية أرباح أو خسائر تلحق عن الفرق بين ثمن لبيع و صفاء  
القيمة الدفترية لتصل في تفاظه و يتم إستهلاك هذا الفرق على مدار مدة عقد التاجير .

### ٢٣-٣ مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة)

#### مشروعات غير تامة

تشمل على تكلفة إقتناء أو احسن للاستخدام في مشروعات التعمير والإسكان مشاعاً إليها  
تكلفة التكاليف المتعلقة بتسبة وتطوير تلك الأرض وكذلك تكلفة التشييد للوحدات ، والتي لم  
تصل إلى مرحلة الإنعام .

#### مشروعات تامة

تشمل على تكلفة إقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتسيتها وتطويرها ومنها بالمرفق وكذلك  
تكلفة الإنشاءات التي قد تشيد عليها والتكاليف الأخرى التي تشملها أنمشاء للوصول بها إلى  
الحالة التي تجعلها صالحة للاستخدام .

وفي توزيع السيزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفق للتكلفة أو صفاء القيمة  
البيعية أيها أقل ، وتحسب قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الإصمحلل عن التكلفة في حالة  
وجوده .

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢٤-٣ الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجب ٥% من صافي الربح للتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الإجمالي ٥٠% من رأس مال الشركة المسند، وفي نفس الاحتياطي تعين العودة إلى الإكتطاع ويتم استخدامه إذا على قرار من الجمعية المسوية .

٢٥-٣ التقديرات المحاسبية

يتم طلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية فيما الإدارة بعمل تقديرات والفراسات تؤثر على قيم الأصول ، الإلتزامات ، الإيرادات والمصروفات خلال السنوات المالية ، هذا ، قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات .



شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٢٠١٧ مارس ٢٩

• استثمارات عقارية

|             |             |
|-------------|-------------|
| ٢٠١٦/١٢/٢١  | ٢٠١٧/٣/٣١   |
| چالیه مصرفی | چالیه مصرفی |
| ١٦٢,٥٤٠,٥٦٢ | ١٦٢,٥٤٠,٥٦٣ |
| ١٦٢,٥٤٠,٥٦٢ | ١٦٢,٥٤٠,٥٦٣ |

أراضى

٦ = مشروعات كحدث التنمية

|            |           |
|------------|-----------|
| ٢٠١٦/١٢/٣١ | ٢٠١٧/٣/٣١ |
| جنيه مصري  | جنيه مصري |
| ٢.١٥,٢٣٨   | ٢.١٨٩,٩٩٢ |
| ٢.١٤٥,٢٧٨  | ٢.١٨٩,٩٩٢ |

٧ - استثمارات في شركات شقيقة

[illegible]

وقدما يلي عرضاً لنسبة المعاشقة في أصول، والأزاد، والتأليف الملكية، والإزادات وساقى (خسائر) أرباح الفترة لهذه الشركات (لقدم بالآلاف جنيه مصري):

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المضمنة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٧

### ٧ - استثمارات في شركات شقيقة (تابع)

- \* خلال عام ٢٠١٦ قامت شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري بالاشتراك في شركة روية للإسكان العقاري (أسرة ١٢٪ من إجمالي رأس مال الشركة بسجل ١٧٠,٠٠٠ جنيه مصري).
- \*\* خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة بالاشتراك في صندوق المصري للتأمينات العقارية بسجل ١٧٪ من إجمالي رأس مال الصندوق بمبلغ ٨,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري.
- \*\*\* خلال عام ٢٠١٦ تم تحويل الإستثمار في شركة لرئيس للفنادق والمنشآت (شركة تابعة) إلى شركة إمارات في شركات شقيقة نتيجة لفقد الشركة السيطرة على الشركة لاستثمار فيها وبناء نفوذ مؤثر لها مما نتج عن ذلك فروق تقييم مبلغ ١٤٦,١٨٢,٧٣٠ جنيه مصري.
- \*\*\*\* خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة الصفوة للإستثمارات والتنمية بشراء حصة ١ سهم في شركة روية القابضة للإستثمارات بنسبة ٠,٠٠٢٪ من إجمالي رأس مال الشركة بمبلغ ٤٣,٤١٩ جنيه مصري.

### ٨ - الشهرة

| ٢٠١٦/١٢/٣١       | ٢٠١٧/٣/٣١        |                                                          |
|------------------|------------------|----------------------------------------------------------|
| جنيه مصري        | جنيه مصري        | شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (نس.م.م) |
| ٣,٧٥٧,٩٧٩        | ٣,٧٥٧,٩٧٩        |                                                          |
| <u>٣,٧٥٧,٩٧٩</u> | <u>٣,٧٥٧,٩٧٩</u> |                                                          |

تتمثل الشهرة بأرصدة ٣,٧٥٧,٩٧٩ جنيه مصري بالفرق بين تكلفة اقتناء عدد ١٢٢٦٨٤١٣٦ سهم من أسهم شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري وحصة الشركة في حقوق الملكية في التاريخ الذي بدأت فيه الشركة التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة وفقاً لمعيار الساسية المصري رقم (٢٩) والخاص بتجميع الأصول فقرة (٣٩)

### ٩ - مشروعات الإسكان والتعمير

| ٢٠١٦/١٢/٣١         | ٢٠١٧/٣/٣١          |                                     |
|--------------------|--------------------|-------------------------------------|
| جنيه مصري          | جنيه مصري          | مشروعات إسكان والتعمير - أور. قائمة |
| ٤٢٨,٢٥٧,٦٥٢        | ٤٤٤,٠٨٢,٩٨٥        | مشروعات إسكان والتعمير - مائة       |
| ٢٥,٧٧٢,٨٣٩         | ١٣,٤١٥,٤٩٨         |                                     |
| <u>٤٦٤,٠٣٠,٤٩١</u> | <u>٤٥٧,٤٩٨,٤٨٣</u> |                                     |

### ١٠ - مخزون

| ٢٠١٦/١٢/٣١        | ٢٠١٧/٣/٣١         |              |
|-------------------|-------------------|--------------|
| جنيه مصري         | جنيه مصري         | خصائص رئيسية |
| ٣٣,٥٧٢,٣٧٣        | ٣٠,٨٠٨,٢٤٢        | ولرد         |
| ٧٥٦,٤٤٢           | ١,٣٦٩,٢٥٥         | تخليع خيار   |
| ٢,٠٩٦,٨٤٨         | ٢,٠٩٦,٥٩٦         |              |
| <u>٣٥,٩٢٨,٦٦٢</u> | <u>٣٤,٢٧٤,٠٩٣</u> |              |

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات النسبة لتقوائم السالبة التوريق المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٧

١١ - عملاء

| ٢٠١٦/١٢/٣١   | ٢٠١٧/٣/٣١    |                                             |
|--------------|--------------|---------------------------------------------|
| جنية مصري    | جنية مصري    | عملاء - مشروعات إسكان و تعمير               |
| ٤٨٧,٩٤٩,٧٨٥  | ٥٣٠,١١٩,٩١٤  | عملاء - ايجار                               |
| ٣٠,٥٧٥,٤٦٢   | ٤٣,٨٦٥,١٤٦   | عملاء - مقاولات و محاجر                     |
| ٢٧٨,٢٨٩,١٥٨  | ٣٩٠,٧٣٢,٣٥٩  | يخصم: إيرادات فوائد تسويق موجلة على العملاء |
| (٤٧,٦٧٧,٩١٤) | (٤٩,٦٥٤,٤٦١) |                                             |
| ٧٤٩,١٨٧,١٩١  | ٩١٥,٠١٢,٩٥٨  |                                             |
|              |              | يخصم:                                       |
| (٦,٩٨٦,١٥٨)  | (٧,١٦٣,٧٥٣)  | الاضمحلال في قيمة العملاء                   |
| ٧٤٢,٢٠١,٠٣٣  | ٩٠٧,٨٩٩,٢٠٥  |                                             |

تتمثل حركة الإضمحلال في قيمة العملاء خلال الفترة / العام كما يلي :

| ٢٠١٦/١٢/٣١  | ٢٠١٧/٣/٣١   |                                                  |
|-------------|-------------|--------------------------------------------------|
| جنية مصري   | جنية مصري   | رصيد أول الفترة / العام                          |
| (٦,٩٨٦,١٥٨) | (٦,٩٨٦,١٥٨) | الاضمحلال في قيمة العملاء خلال الفترة / العام    |
| (١٥٦,٢٠٤)   | (١٧٧,٥٩٤)   | رد الإضمحلال في قيمة العملاء خلال الفترة / العام |
| ٨٩,٢٠٤      | -           | رصيد آخر الفترة / العام                          |
| (٦,٩٨٦,١٥٨) | (٧,١٦٣,٧٥٣) |                                                  |

يتم تحديد الإضمحلال في قيمة العملاء بناءً على دراسة استشارية لإدارة الشركة بناءً على مواقف العملاء وإمكانية تحصيل تلك السديونيات .

١٢ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ/ مستحق من أطراف ذات علاقة

| ٢٠١٦/١٢/٣١    | ٢٠١٧/٣/٣١     |                                                 |
|---------------|---------------|-------------------------------------------------|
| جنية مصري     | جنية مصري     | شركة المعين للتأمينات (ش.م.م)                   |
| ٣٤,٩٩٣,٤٨٤    | ٣٤,٩٩٣,٤٨٤    | شركة روية القابضة للاستثمارات (ش.م.م)           |
| ١,٠٣٩,٦٦٠,٥٨٥ | ١,٠٣٩,٦٦٠,٥٨٥ | شركة روية بلازا للاستثمار العقاري (ش.م.م)       |
| ٤١,١٠٠,٠٠٠    | ٤١,١٠٠,٠٠٠    | شركة لولس للنادي والمنتجات (ش.م.م)              |
| ٣,٣٤٤,١٢١     | ٣,٣٤٤,١٢١     | شركة العربية لمنتجات الألبان - ارب ديري (ش.م.م) |
| -             | ٣٧٥,٧٤٤       |                                                 |
| ١,٠٨٠,٧٩٨,١٩٠ | ١,٠٨٠,١٧٣,٩٣٤ |                                                 |

ب/ مستحق إلى أطراف ذات علاقة

| ٢٠١٦/١٢/٣١  | ٢٠١٧/٣/٣١  |                                                   |
|-------------|------------|---------------------------------------------------|
| جنية مصري   | جنية مصري  | شركة بايو ليز القابضة للاستثمارات المالية (ش.م.م) |
| ١٨٢,١١٧,٣١٨ | ١٠,٦٠٨,٨١٥ | شركة بايو ليز كابيتال للاستثمارات المالية (ش.م.م) |
| ١,٨٠٤,٩٩٨   | ١,٨٠٤,٩٩٨  |                                                   |
| ١٨٤,٩٢٢,٣١٦ | ١٢,٤١٣,٨١٣ |                                                   |

## شركة القاهرة للإسكان والتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإحصائيات المتممة للقوائم المالية الذورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٧

### ١٣ - مصروفات مدفوعة مقدماً ومتحصلات أخرى

| ٢٠١٦/١٢/٣١  | ٢٠١٧/٣/٣١   |                                                     |
|-------------|-------------|-----------------------------------------------------|
| جنية مصري   | جنية مصري   | مصرفيات مدفوعة مقدماً                               |
| ٤٧,١٣٥,٧١١  | ٤٨,١١٦,٠٢١  | موردين ومشاوون - دفعات مقدمة                        |
| ١,١٥٥,٠٥٦   | ٢,٢٢٧,٣٩١   | تأمينات عقاريين                                     |
| ٢٢,٨٠١,٦٨٧  | ٢٢,٩١٧,١٢١  | تقنيات مقدمة لشراء أصول المدة                       |
| ٨٧٥,٠٥٦     | ٨٧٥,٠٥٦     | إيجارات عقود تأجير تسويلي - دفعات مقدمة (إيضاح ٢/أ) |
| ٣٢١,٠٢٢,٦١٨ | ٣٥١,٠٧٥,٤٤٩ | سلف وعهد                                            |
| ٧٤,٩٤٠      | ١٠٨,٣٤٨     | تأمينات لدى الغير                                   |
| ١,٠٥٦,٠٠٤   | ١,٣٧٢,٦٢٤   | عطاءات خطابات ضمان (إيضاح ٢/ب)                      |
| ٧,٠٤٤,٩٢٠   | ٤٣٠,٧٠٧     | مصلحة الضرائب - متنوعة                              |
| ٣,٠٥٢,٤     | ١,٠٠٦,٠٠٧   | مبالغ مدفوعة للعاملين كحساب توزيعات أرباح           |
| ٢٠,٠٠٥,٥٩٨  | ٢٢,٠٩٩,٦٦٨  | إيرادات مستحقة                                      |
| ٦,٦٥٠,٠٠٠   | ٦,٦٥٠,٠٠٠   | أرصدة متبعية أخرى                                   |
| ١٠,٧٦٥,٤٠٨  | ١٠,٦٢٩,٦٦٩  |                                                     |
| ٤٤٧,٤١٠,٧٩٢ | ٤٦٧,٥١٥,٠٥٧ | إيرادات فوائد مستحقة                                |
| ٧,٢٠٢,٣٤٢   | ٧,٥٢٢,٢٤١   | يخصم :                                              |
| (١٧٦,٩٢٦)   | (١٧٦,٩٢٦)   | اضمحلال في قيمة الأرصدة المتبعية الأخرى             |
| ٤٤٩,٤٣٦,٢٠٨ | ٤٧٤,٨٥٠,٣٧٢ |                                                     |

تكمّل حركة إيرادات الفوائد المستحقة خلال الفترة / العام كما يلي :

| ٢٠١٦/١٢/٣١   | ٢٠١٧/٣/٣١    |                                          |
|--------------|--------------|------------------------------------------|
| جنية مصري    | جنية مصري    | رصيد أول الفترة / العام                  |
| ٢,٣٣٧,٨٤٢    | ٧,٢٠٢,٣٤٢    | إيرادات فوائد مستحقة خلال الفترة / العام |
| ٥٩,٨٥١,٥٩٩   | ١٥,٢٤٠,٦٨٦   | إيرادات فوائد محصلة خلال الفترة / العام  |
| (٥٤,٢٨٧,٠٩٩) | (١٤,٩٢٠,٧٨٧) | رصيد آخر الفترة / العام                  |
| ٧,٢٠٢,٣٤٢    | ٧,٥٢٢,٢٤١    |                                          |

### ١٤ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

| ٢٠١٦/١٢/٣١ | ٢٠١٧/٣/٣١ |                                  |
|------------|-----------|----------------------------------|
| جنية مصري  | جنية مصري | استثمارات مالية في أسهم          |
| ٦,٢٦٨,٥٤٧  | ٥,٥٢١,١٤٦ | استثمارات مالية في وثائق استثمار |
| ١,٥٥٣,٨٣٩  | -         |                                  |
| ٧,٨٢٢,٣٨٦  | ٥,٥٢١,١٤٦ |                                  |

جميع استثمارات الأوراق المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر مفيدة بيور سنة الأوراق المالية.

شركة القاهرة للإسكان والتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيصالات المستعانة بتقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٧

١٥ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

| ٢٠١٦/١٢/٣١    | ٢٠١٧/٣/٣١     |                                                    |
|---------------|---------------|----------------------------------------------------|
| جنيه مصري     | جنيه مصري     |                                                    |
| ٢٥٨,٨٣٦       | ١,٣٤٥,٠١٦     | أ - عملة محلية                                     |
| ٦٩,١١٢,٦٣٢    | ٤٩,٢٠٨,٩٨٦    | نقدية بالصندوق                                     |
| ٦٧٢,٥٥٢,٣٤١   | ٩٧٢,٩٧٤,٢٤٦   | بنوك - حسابات جارية                                |
| ٢٧٩,٩٨٧       | -             | ودائع لأجل                                         |
| ٧٤٢,٢٠٣,٧٩٦   | ٧٢٥,٢٢٨,٢٤٨   | شيكات تحت التحصيل                                  |
| ٧٨            | ١٠٩           | ب - عملة أجنبية                                    |
| ٣,٩٥٤,٨٢٩     | ٩,٥٤٧,٩١٤     | نقدية بالصندوق                                     |
| ١٣٢,٧٥٣       | ١٣١,٢٥٥       | بنوك - حسابات جارية                                |
| ٤,٠٨٧,٦٦٠     | ٩,٦٧٩,٣٧٥     | ودائع لأجل                                         |
| ٧٤٦,٢٦١,٤٥٦   | ٧٣٥,٣٠٨,١٢٣   | إجمالي نقدية بالصندوق ولدى البنوك                  |
| (٥٩٧,٦١٧,٠٩٢) | (٦٠٢,٥٤٢,٩٨٨) | يلخص:                                              |
| ١٤٨,٦٧٤,٣٦٢   | ١٣٢,٧٦٥,١٣٥   | ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر) *                  |
|               |               | النقدية وما في حكمها طبقاً لقائمة التدفقات النقدية |

\* هذه الودائع مربوطة لصالح البنوك ولها ضمانات لاداء في مائة مودعة لدى البنك ومقابل تسهيلات ائتمانية و ضمانات ضمان في تاريخ الأمر المالى (الإيضاح ١٧ ، ١٦).

١٦ - مخصصات

| ٢٠١٦/١٢/٣١ | ٢٠١٧/٣/٣١ |                       |
|------------|-----------|-----------------------|
| جنيه مصري  | جنيه مصري |                       |
| ٣,٥٨٥,٤٣٧  | ٣,٥٨٥,٤٣٧ | مخصص التزامات محتملة  |
| ١,٤١٢,٣٧٧  | ١,٤١٢,٣٧٧ | مخصص مطالبات ومنازعات |
| ٤,٩٩٧,٨٠٤  | ٤,٩٩٧,٨٠٤ |                       |

١٧ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

| ٢٠١٦/١٢/٣١  | ٢٠١٧/٣/٣١   |                               |
|-------------|-------------|-------------------------------|
| جنيه مصري   | جنيه مصري   |                               |
| ٦٨٧,٦٢٩,٢٠٨ | ٨٣٨,٢١٢,١٨١ | تسهيلات ائتمانية - صماء محزنة |
| ٦٨٧,٦٣٩,٢٠٨ | ٨٣٨,٢١٢,١٨١ |                               |

- تتراوح الفائدة على التسهيلات الائتمانية السنوية من ١% - ٢% فوق متوسط سعر الكوربدور بضمن ودائع منعطف عالية لدى البنوك وبعض الأوراق التجارية المودعة لدى البنوك.

١٨ - أرباح مبيعات مزجلة

| ٢٠١٦/١٢/٣١  | ٢٠١٧/٣/٣١   |                                                |
|-------------|-------------|------------------------------------------------|
| جنيه مصري   | جنيه مصري   |                                                |
| ٤٢٨,٥٧٩,٩٦٤ | ٥٥٢,٧٩١,٣٩٩ | إيجار تمويلي - أرباح مبيعات مزجلة (الإيضاح ٢٨) |
| ٤٢٨,٥٧٩,٩٦٤ | ٥٥٢,٧٩١,٣٩٩ |                                                |

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المنسمة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٢٠١٧ مارس

### ١٩- مصروفات مستحقة ومدفوعات أخرى

| ٢٠١٦/١٢/٣١  | ٢٠١٧/٣/٣١   |                                         |
|-------------|-------------|-----------------------------------------|
| جنيه مصري   | جنيه مصري   | مصروفات مستحقة                          |
| ٥,٨٦٧,٦٤٨   | ٢١,٤١٤,٤٩٢  | تأمينات التأمين                         |
| ٢٤,١٧٧,٠٠٩  | ٢١,٠١١,١٧٤  | مصلحة التأمين - متروكة                  |
| ٢٣,٢٧٨,٨١٢  | ١٠,٤٣٥,٢٨٦  | مصروفات صيانة محصلة                     |
| ٦,٩٨٦,٣٣٤   | ٧,٨٤٤,٧٩١   | إيرادات إيجارية مؤجلة                   |
| ١٣,٤٦٦,٢٢١  | ١٧,٠٢٦,٤٤٢  | التخالفات التأمينية                     |
| ٨,٥٠٤,٥٦٨   | ٨,٢٢١,٧٦٨   | الشركة الدولية للتأمين التوطين (الكويت) |
| ٩٦,٧٣٣,٥٠٠  | ٦٢,٤٨٣,٥٠٠  | رصيد دائنة أخرى                         |
| ٣٧,٢٨٧,٥٠١  | ٥٧,٣٧٨,٣٣٢  |                                         |
| ١٨٦,٢٩٦,٥٩٢ | ٢٠٥,٨١٥,٨١٥ | موائد مستحقة                            |
| ١,٨٧٥,٥٣٩   | ٢٤٤,٣٣٠     |                                         |
| ١٨٧,٨٧٢,١١٨ | ٢٠٦,٠٦٠,١٤٥ |                                         |

تتمثل حركة الموائد المستحقة خلال الفترة ٥ / العام كما يلي :

| ٢٠١٦/١٢/٣١   | ٢٠١٧/٣/٣١    |                                          |
|--------------|--------------|------------------------------------------|
| جنيه مصري    | جنيه مصري    | رصيد أول الفترة / العام                  |
| ١٨٢,٤٨٠      | ١,٥٧٥,٥٢٦    | مصروفات تسوية مستحقة خلال الفترة / العام |
| ٦٠,١٦١,٥١٠   | ١٥,٩١١,٦٩٤   | مصروفات تسوية مدفوعة خلال الفترة / العام |
| (٥٨,٩٦٨,٤٦٤) | (١٧,٢٤٧,٨٩٠) | رصيد آخر الفترة / العام                  |
| ١,٨٧٥,٥٣٩    | ٢٤٤,٣٣٠      |                                          |

### ٢٠- رأس المال

١٠- رأس المال المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصري

بلغ رأس المال المسدود والمدفوع بمبلغ ٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠ جنيه مصري، موزع على ٦٣٧٥٠,٠٠٠ سهم قيمة كل سهم ٥ جنيهات مصرية، جميعها أسهم نقدية مدفوعة بالكامل وقد تم النشر في السجل التجاري بتاريخ ١٨ سبتمبر ٢٠٠٨.

بتاريخ ٢٧ فبراير ٢٠١٤ قررت الجمعية العامة غير العادية (الشاركة) إصدار أسهم الخزينة التي تعثرت الفترة القانونية للتصرف فيها والبالغة ٣٧٢١٩٩٨ سهم بإجمالي مبلغ ١٩,٠٥٣,٥٠٦ جنيه مصري، وتنفذ، رأس المال المسدود بالتقسيط الأسمدة ١٨,٦٠٩,٦٩٠ جنيه مصري ليصبح إجمالي رأس المال المسدود بمبلغ ٤٥٠,١٤٠,١١٠ جنيه مصري، موزع على ٩٠٠,٢٨٠,٠٠٢ سهم وتم النشر في السجل التجاري بتاريخ ١٦ مايو ٢٠١٤.

ويشكل، فيل، رأس المال فيما يلي :

| نسبة المساهمة | عدد الأسهم  | القيمة      |                                                  |
|---------------|-------------|-------------|--------------------------------------------------|
| %             |             | جنيه مصري   |                                                  |
| ٦٧,٠٢         | ٦٠,٣٤٢,٣٣٤  | ٣٠١,٧١١,٦٧٠ | شركة بايونور القابضة للاستثمارات المالية - ش.م.م |
| ١٠,٢١         | ٩١٦,٦٤٧     | ٤٥,٥٧٢,٢٣٥  | شركة إيجي كاب للاستثمارات - ش.م.م                |
| ١٠,٠٠         | ٩٠,٢٦٥      | ٤٥,٠١٣,٢٨٠  | شركة سمر للاستشارات - ش.م.م                      |
| ١٢,٧٦         | ١١٤,٨٣٧١    | ٥٧,٤٤١,٨٥٥  | مساهمون آخرون                                    |
| ١٠٠           | ٩٠٠,٢٨٠,٠٠٢ | ٤٥٠,١٤٠,١١٠ |                                                  |

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات الستمة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٧

### ٢١- احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام النافع ٣,٥٢٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠١٧ (٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) في المقتضى 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 مارس ٢٠١٧ (٥,١١٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم عريضة

### ٢٣- قروض طويلة الأجل

| ٢٠١٦/١٢/٣١       | ٢٠١٧/٣/٣١        |                                   |
|------------------|------------------|-----------------------------------|
| جنيه مصري        | جنيه مصري        | رصيد القروض                       |
| ٥,٧٢٧,٣٤٥        | ٥,٧٢٧,٣٤٥        | يفصل:                             |
| (٧٦٤,٨٨٤)        | (٧٦٤,٨٨٤)        | المزمع السداد من قروض موزعة الأجل |
| <u>٤,٩٦٢,٤٦١</u> | <u>٤,٩٦٢,٤٦١</u> |                                   |

يتمثل رصيد القروض الممنوحة للشركة من بنك الاستثمار القومي بخون ضمان وبفائدة سنوية ٤% - ٦% هذا ويتم سداد أقساط تلك القروض خلال مدة تتراوح من سنة إلى ٢٨ سنة لهذا من عام ١٩٩٩ وتنتهي في عام ٢٠٢٦. وبلغ إجمالي رصيد القروض في ٣١ مارس ٢٠١٧ مبلغ ٥,٧٢٧,٣٤٥ جنيه مصري (مبلغ ٥,٧٢٧,٣٤٥ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦).

### ٢٤- مستحق إلى طرف ذو علاقة - طويل الأجل

| ٢٠١٦/١٢/٣١         | ٢٠١٧/٣/٣١          |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| جنيه مصري          | جنيه مصري          | مدينه ماني شكري حافظ |
| ٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥        | ٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥        |                      |
| <u>٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥</u> | <u>٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥</u> |                      |

شركة القاهرة للإنسان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المرفقة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٧

٢٥- مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضريبة الدخل

| ٢٠١٦/٣/٣١  | ٢٠١٧/٣/٣١ |
|------------|-----------|
| جنيه مصري  | جنيه مصري |
| ١١,٢٥١,٥٥٤ | ٩,٢٨٠,٧٦٥ |
| ٤٤٧,٤٠٨    | (٢٨٢,١٦٢) |
| ١١,٧٩٨,٩٦٢ | ٨,٩٩٨,٦٠٣ |

ضريبة الدخل الجارية

ضريبة الدخل المؤجلة - التزام / أصل

ضريبة الدخل المؤجلة

| ٢٠١٦/١٢/٣١ | ٢٠١٧/٣/٣١  |
|------------|------------|
| جنيه مصري  | جنيه مصري  |
| ٥٧,٦٠٢,٩٥١ | ٤٨,٣١١,٥٣٤ |
| ٧١٠,٦٣٤    | (٣٨٢,١٦٢)  |
| (٢٠,٠٥٠)   | -          |
| ٤٨,٣١١,٥٣٤ | ٤٧,٩٢٩,٣٧٢ |

رصيد أول الفترة / العام - التزام

ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن (أصل) / التزام

السويات

رصيد آخر الفترة / العام - التزام

٢٦- إيرادات النشاط

| ٢٠١٦/٣/٣١    | ٢٠١٧/٣/٣١     |
|--------------|---------------|
| جنيه مصري    | جنيه مصري     |
| ٧٦٩,٢٨٧,٥٨٤  | ٣٢١,٥١٤,٧١١   |
| ١١٤,٧٠٥      | ١,٦٠٠,٨٥٥     |
| ٤,٧٤٤,٨٤٦    | ٢٢,٣٢٩,٧٥٨    |
| ١٦٦,٥١٩,٣١٧  | ٢١٢,١٥٦,٦٧٢   |
| ١,٧٦٣,٩١٣    | ١,٤٥٨,١٠٦     |
| (٨٣,٣٥٨,٤٠٨) | (١٤٥,٧٤٦,٩٧٩) |
| ٣٥٧,٦٠١,٩٥٦  | ٤١٣,٣١٣,٤٢٣   |

مبيعات وشروط الإنشاء والتعمير

إيرادات تشغيل الجراج

إيراد إيرادات استثمارات عقارية

نشاطات أعمال لائحة ومصادر الزائد ومعدات الخلل

لوائح المساحات المؤجلة

أرباح المبيعات المؤجلة (إيضاح ٧٨)

٢٧- تكلفة النشاط

| ٢٠١٦/٣/٣١   | ٢٠١٧/٣/٣١   |
|-------------|-------------|
| جنيه مصري   | جنيه مصري   |
| ١١٨,٦٧١,٠٩٣ | ٩٥,٤٨٤,٢٨٢  |
| ٨٥,٧٧٥      | ١,٠٠٤,٩٠٦   |
| ١١٦,٣٠٧,٤١٨ | ١٨٤,١١٢,٠٩٣ |
| ٢٣٥,٠٦٤,٧٨٦ | ٢٨٠,٦٠١,٢٨١ |

تكلفة مشروعيات سبابة

مصاريف تشغيل الجراج

لتكلفة مبيعات أعمال لائحة



## شركة القاهرة للإنسان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتصلة للقوائم المالية السنوية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٧

### ٢٨ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

#### أولاً : شركة القاهرة للإنسان والتعمير (تابع)

##### \*\* العقد الثاني : (بيع مع إعادة استئجار)

بتاريخ إبريل ٢٠١٢ قامت الشركة ببيع مبنى الملتقى (بند استثمار استعماري) لشركة التوفيق للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٩٨,٦٣٧,٤٠٠ جنيه مصري محققه أرباح بمبلغ ٦٧,٨٣١,٢٦٩ جنيه مصري يتم استهلاكها على مدة المدة (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 لتسوية على مدار مدة العقد

وبتاريخ ١١ يوليو ٢٠١٣ قامت الشركة بإعادة تقييم مبنى الملتقى بموجب تقارير خبراء مشننين معتمدين لدى البنك المركزي نظراً لحدوث بعض التعديلات والتشطيبات على السبيل المبني مما أدى إلى زيادة قيمته . وحيث قد توافقت إدارة الطرفان على تعديل ثمن البيع لمبلغ ١٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري محققه أرباح إضافية بمبلغ ٧٦,٣٦٢,٦٠٠ جنيه مصري ليصبح إجمالي الأرباح غير المحققة بمبلغ ١٣١,٢٧٣,٦٢٧ جنيه مصري في ١٠ مارس ٢٠١٣ يتم استهلاكها على ما تبقى من مدة العقد (٦٩ شهراً) . وقامت الشركة بتعديل عقد التأجير التمويلي رقم (٦٤٧) السورخ في ٣٠ إبريل ٢٠١٢ ليصبح إجمالي القيمة التعاقدية مبلغ ٢٢٧,٧٤٨,٩٢١ جنيه مصري تدفع بواقع ٧٠,٥٩٦,٦٦٩ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة لتسوية 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 وستون 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 ١,٠٥١,٨٦٤ 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 ١,٣٢٤,٩٤٣ 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 ١,٣٢٤,٩٤٣ 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 ١,٣٢٤,٩٤٣ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٧/١١/٢٠ حتى ٢٠١٨/٨/٢٠ .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإبصاحات المنسوبة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٧

٢٨ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

أولاً : شركة القاهرة للإسكان والتعمير (تابع)

ملحق العقد الثاني :

- وقصة كل قسط من الأقساط الـ (٤) السادسة مبلغ وقدره ٤,٤٠٤,١٥٣ جنيه مصري (فقط أربعة ملايين وأربعمائة وأربعة عشر ألف وسائة وثلاثة وخمسون جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٨/٨/٢٠٠ حتى ٢٠١٦/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٣ أقساط ربع - أووة قيمة كل قسط ١,٣٢٤,٦٤٣ جاري مصري تبدأ من ٢٠١٨/١١/٢٠ حتى ٢٠١٩/٥/٢٠ .  
ويحق للمستأجر شراء العرسان المؤجر في نهاية مدة العقد بقيمة ٢٢,٢٦١,٥٤٥ جنيه مصري .

يقدر العمر الإنتاجي المتبقى للسني ٣٧ سنة .

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

العقد الأول

بتاريخ ١ نوفمبر ٢٠١٥ قامت الشركة ببيع عدد ١٦ وحدة من وحدات المزل التجاري (بند مشروعات استثمار عقاري) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحة ٤٢٤٣ م<sup>٢</sup> لشركة العربي الإفريقي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٠٥,٨٢١,٢٥٠ جنيه مصري . كما كانت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة اتفاقية مقدارها ١٤٥,٨٤٢,١٩٠ جنيه مصري تدفع بواقع ٥,٨٢١,٢٥٠ جاري مصري كدفعة إيجار مقدمة لتسليمها 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 المزل التجاري (بند مشروعات استثمار عقاري) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحة ٣١٧٤ م<sup>٢</sup> لشركة العربي الإفريقي للتأجير التمويلي و الأهلي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٢٧,٨٢٢,٠٠٠ جنيه مصري . كما قامت الشركة بإعادة استئجار ٢ وحدة بإجمالي قيمة اتفاقية مقدارها ١٧١,٣٦٨,٤٥٢ جنيه مصري تدفع بواقع ٣٦,٦٢٤,١١٢ جاري مصري كدفعة إيجار مقدمة لتسليمها 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 المتبقى للوحدات ٥٠ سنة .

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإحصاءات المتعلقة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٢٠١٧ - ٢٠١٦

### ٢٨ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

أولاً : شركة القاهرة للإسكان والتعمير (تابع)

و خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة بإبرام عقود بيع مع عدة استئجار بيانيا كالتالي :

#### \* العقد الأول

بتاريخ فبراير ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٢ وحدة من وحدات المول التجاري بالإضافة لتكامل مساحة الزوف (بند مشروعات إسكان و تعمير) بالتجميع الخامس بإجمالي مساحه ٦,٧٣٩ م<sup>٢</sup> لشركة العربي الأفريقي 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) بالتجميع الخامس بإجمالي مساحه ٥٤٨٥ م<sup>٢</sup> لشركة الوزارة للتأجير التمويلي (إنكوليد) و العربي الأفريقي 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 ١٨٠,٢٠٦,٤٠٧ 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 ٢٢ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان و تعمير) بالتجميع الخامس بإجمالي مساحه ١٠٤١٠ م<sup>٢</sup> لشركات التعمير للتأجير التمويلي (الأولي) و التوفيق للتأجير التمويلي و العربي الأفريقي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٤٦٢,١٣٠,٠٠٠ جنيه مصري، محققه أرباح بمبلغ ٧٤٩,٥٤١,٢٥١ جنيه مصري يتم استهلاكها على مدة العقد (٧ سنوات). كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ٧٥١,٧٤٨,٠٠٠ 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) بالتجميع الخامس بإجمالي مساحه ١١٤٩ م<sup>٢</sup> لشركتي أطوبال ليس للتأجير التمويلي و العربي الأفريقي 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.

ويبقى للمستأجر شراء الوحدات الموزعة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ٤ جنيه مصري لا غير.

يقدر العسر الإجمالي المتبقي للوحدات ٥٠,٠٠٠ جنيه مصري.

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات السنوية للقوائم المالية المجمعة

٢٠١٧ مارس

### ٢٨ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

أولاً : شركة القاهرة للإسكان والتعمير (تابع)

و خلال الفترة قامت الشركة بإبرام عقود بيع مع إعادة استئجار ديونها كالتالي :

\* العقد الأول

بتاريخ ١٢ يناير ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع عدد ٢ وحدة من وحدات المول التجاري (بند سطر وعات إسكان وتعمير) بالتجميع الخامس بإجمالي مساحته ٦٦٤ م<sup>٢</sup> لشركة التعمير التمويلي العقاري وذلك بمبلغ ٢٤,٢٦٨,٠٠٠ جنيه مصري محققة أرباح بمبلغ ٢٠,٧٠٧,٩٩٧ جنيه مصري يتم استهلاكها على مدة العقد (٧ سنوات) كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ٦١,٣٥٣,٣٨٢ جنيه مصري تدفع بواقع ٣,٤٧٦,٨٠٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد و يبقى القيمة تدفع على أقساط ربع سنوية بواقع ٢٨ قسط قيمة كل منها ٢٠,٩٨,٨٠٦ جنيه مصري.

\*\* العقد الثاني

بتاريخ ١٢ فبراير ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع ٨ قطع أراضي (بند ١ مشروعات إسكان وتعمير) بمساحة الإجمالية ٢٢١٤ م<sup>٢</sup> لشركة جي بي التاجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٢٦,٢٦٠,٦١٢ جنيه مصري محققة أرباح بمبلغ ١٢٥,٠٢٨,٦٨٢ جنيه مصري يتم استهلاكها على مدة العقد (٧ سنوات). كما قامت الشركة بإعادة استئجار قطع الأراضي بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ٢١٤,٢٦٢,٢٣٦ جنيه مصري تدفع بواقع ٤٦,٢٦٠,٦١٢ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد و باقي القيمة تدفع على أقساط ربع سنوية بواقع ٢٨ قسط قيمة كل منها ٦,٠٠٠,٠٥٨ جنيه مصري.

ويحق للمستأجر شراء المال المزجر في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١ جنيه مصري لا غير.

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

قامت الشركة في سبتمبر ٢٠١١ بترقيم عقد بيع مع إعادة استئجار لأصول ثابتة وذلك وفقاً لأحكام المعيار المصري رقم ٢٠ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولأنظمة التنفيذية وأحكام الشريعة الإسلامية

|                         |                                                               |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------|
| سعر بيع الأصول          | ١٣,٩١٤,٠٠٠ جنيه مصري لا غير                                   |
| مصاريف التكلفة المفترية | ١٤,١٠٠,٠٠٠ جنيه مصري في ٢٠١١/٩/٣٠                             |
| مصاريف التسارة          | ٢٠٧,٠٨٣ جنيه مصري وتم استهلاكها على مدار عقد التأجير          |
| الأصول المستأجرة        | التمويلي                                                      |
| مدة العقد               | محطة خلط خرسانة ، معدات تكسير ، لورد كتريلر ، بلدوزر          |
| قيمة المال المزجر       | كروماتسو ، جرر زراعي ، ماكينات مصرف سكين برجن                 |
| القيمة الإيجارية        | ٥ سنوات تبدأ من ٢٠١١/٩/٢٥ وتنتهي في ٢٠١٦/٤/١                  |
| السنوية                 | ١٣,٩١٤,٠٠٠ جنيه مصري لا غير                                   |
| إجمالي القيمة الإيجارية | ٢,٦٠٨,٥٠٤ جنيه مصري أربع دفعات متساوية قيمة كلا منها          |
| تسليم الشراء في نهاية   | ٦٥٢,١٢٦ جنيه تبدأ من يوليو ٢٠١١                               |
| عقد الإيجار             | ١٣,٠٤٥,٥٢٠ جنيه مصري لا غير                                   |
| المسح الإجمالي المقدر   | واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)            |
| تغيير سعر الفائدة       | ١٠ أعوام                                                      |
|                         | ومن المثلث عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة           |
|                         | الإيجارة المتساوية عندها في مدة التأجير التمويلي للميزم تغيير |
|                         | سعر الماد المزجوط ومتوسط سعر الكريديور لدى البنك المركزي      |
|                         | المصري بالزيادة أو النقصان .                                  |

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإبصحات السنوية للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٧

### ٢٨ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

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

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

الأصول المستأجرة ١٠ سيارة نيسان برامو آر ، ٤ سيارات ميكروباس ٧ راكب ،

٣ جولدن دراغون ، ٤ سيارة فيرفا ، سيارة ميتسوبيشي كانتو

مدة العقد ٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٤/٥/١٤ وتنتهي في ٢٠١٩/٨/١٥

قيمة المال المؤجر ٢.٤٦٦.١٥٩ جنيه مصري لا غير

تمثل 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 الفائدة المربوط بمتوسط سعر الكريشور لدى البنك المركزي

المصري بالزيادة أو النقصان .

ج - قامت الشركة في يوليو عام ٢٠١٤ بتوقيع عقد إيجار تمويلي لأسطول ثابتة وذلك وفقاً لأحكام المعيار المصري رقم ٢٠ ولة الورن رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية وأحكام الشريعة الإسلامية

الأصول المستأجرة حفار كوماتسو باداتي ، مونور جرينر كتريلار موديل ٢٠٠٦ ، ٤

لودر كاتريلار ، لودر كوماتسو ، ٢ هواس تربية ١٢ طن ،

ونك شوكة : بزل 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

تمثل 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 الفائدة المربوط بمتوسط سعر الكريشور لدى البنك المركزي

المصري بالزيادة أو النقصان .

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

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

٤ شاحنة خلط اسمنت / بلدوزر كاتريلار ٩ / شاحنة خلط سنو

/ مضخة خرسانة شيلنج .

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

قيمة المال المؤجر ٣١.٨٦٨.٩٢٠ جنيه مصري لا غير

تمثل 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 الفائدة المربوط بمتوسط سعر الكريشور لدى البنك المركزي

المصري بالزيادة أو النقصان .

٢٨ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

- ثانياً : شركة الصعيد العامة للمقارلات والاستثمار العقاري (بيع مع إعادة استئجار) (تابع)
- قامت الشركة خلال شهر يوليو ٢٠١٥ بتوقيع عقد إيجار تمويلي لمبنى إداري بمدينة نصر وذلك وفقاً لأحكام السجل العقاري رقم ٢٠ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحة التنفيذية أحكام الشريعة الإسلامية
- الأصول المستأجرة مبنى إداري وتجاري المقام على قطعة أرض مساحتها ١٥٢٠ م<sup>٢</sup> تقريباً
- مدة العقد ٧ سنوات تبدأ من يوليو ٢٠١٥ وتنتهي في يونيو ٢٠٢٢
- قيمة المثل الموزع ١٣٩.٨١٣.٥١٢ جنيه مصري لا غير
- نحو الشراء في نهاية واحد جنيه مصري لا غير ، والغرامة المتبقية (إن وجدت)
- عقد الإيجار
- تقرير سعر الفائدة ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التسويقي السرم تغيير سعر الفائدة المربوط بمؤشر سعر الكريديور لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان
- قامت الشركة في إبريل ٢٠١٦ بتوقيع عقد إيجار تمويلي لأصول ثابتة وذلك وفقاً لأحكام السجل العقاري رقم ٢٠ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحة التنفيذية أحكام الشريعة الإسلامية
- الأصول المستأجرة عدد = شاحنة سنيو موديل ٢٠١٥ مزودة بخلاطة استنت ١٢ متر سكيب
- مدة العقد ٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٦/٠٤/٠١ وتنتهي في ٢٠٢٠/١٢/٢٠
- قيمة المثل الموزع ٣١.٨٦٨.٩٢٠ جنيه مصري لا غير
- نحو الشراء في نهاية واحد جنيه مصري لا غير ، والغرامة المتبقية (إن وجدت)
- عقد الإيجار
- تقرير سعر الفائدة ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التسويقي السرم تغيير سعر الفائدة المربوط بمؤشر سعر الكريديور لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان
- بلغ إجمالي الأرباح المستحقة خلال الفترة من إجمالي عقود التأجير التمويلي مبلغ ٢١,٥٣٥,٢٤٤ جنيه مصري، (١٦,١٨٣,٧٧٠ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠١٦) وأصبح رصيد الأرباح المؤجلة مبلغ ٥٥٢,٢٩١,٣٩٩ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠١٧ (٤٢٨,٥٧٩,٩٦٤ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) (إيضاح ١٨).
- وبلغ إجمالي مصروفات الإيجار التمويلي من إجمالي عقود التأجير التمويلي والمحصل على ثمانية الأرباح أو الخسائر عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧ مبلغ ١٦,٤٨٧,٣٧٢ جنيه مصري (٧١,٨٣٠,٦٣٧ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠١٦).
- وبلغ إجمالي إيجار عقود تأجير تمويلي - دفعت مقدمة عن إجمالي عقود التأجير التمويلي مبلغ ٣٥١,٠٧٥,٤٤٦ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠١٧ (٢٠١,٠٢٢,٢١٨ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) (إيضاح ١٣).

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

البيانات المتممة لتقرير المراجعة التورية المبسطة

٣١ مارس ٢٠١٧

### ٢٩- التزامات محتملة

#### خطابات الضمان

بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من قبل البنوك لصالح أطراف ثالثة في ٣١ مارس ٢٠١٧ مبلغ ١٦٨,١٦٤,٧٦٢ جنيه مصري، في حين بلغ الغطاء النقدي لهذه الخطابات ٤٣٠,٧٠٧ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مبلغ ٧,٠٤٢,٦٢٠ جنيه مصري) (إيفتاج ١٣) ومقابل ودائع مبلغ ٧٥,٧٩٨,٠٩٠ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠١٧ (في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مبلغ ٧٥,٢٩٥,٨٠٥ جنيه مصري) (إيفتاج ١٥) على النحو التالي:

| الضمان النقدي | المقابل     | المبلغ بالعملة | خطاب ضمان |
|---------------|-------------|----------------|-----------|
| جنيه مصري     | جنيه مصري   | جنيه مصري      | جنيه مصري |
| ٤٣٠,٧٠٧       | ١٤١,٢٨١,٥٦٩ | ١٤١,٢٨١,٥٦٩    | خطاب ضمان |
| -             | ٢٥,٥٦٦,٦٦٨  | ٥,٢٧١,٩٨٧      | خطاب ضمان |
| -             | ١,٣١٣,٥٢٥   | ٧٢,٢١٨         | خطاب ضمان |
| ٤٣٠,٧٠٧       | ١٦٨,١٦٤,٧٦٢ |                |           |

### ٣٠- 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 ويمثل رصيد ضريبة الدخل الظاهر في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة مجموع صرائف الدخل من الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧.

### ٣١- دعاوى ومطالب قضائية

- بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ في ١٩٧٠/٣/١ قامت الشركة بشراء قطعة أرض فضاء من إدارة الأموال العامة التي ألت إلي الدولة وناست بإقتسام عقار على هذه الأرض مكون من ١٠ حيازات وحينئذ تم توزيع الأرض على ١٠ حيازات خلال الأعوام من ١٩٨٠ حتى ١٩٨٩، وتم بيع الأجزاء من الأرض من ١٩٨٥ وحتى الخامس وتاجير الأجزاء 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 ٩٩ لسنة ١٩٧٤ والخاص بتسوية الأراضى الناسنة عن فرض الحراسة وإثبات هذه الدعاوى إلى صدور حكم محكمة التمييز لصالح المدعى بإرضى المعلن الشركة بوقف تنفيذ الحكم بتثبيت ملكية المدعى لقطعة الأرض وإستلام المبني السقامة على تلك الأرض (حكم) مقابل إستلام الشركة مبلغ محدد كمعرفة المحكمة لتعويض تلكه بياني الأجزاء وقد سمعت الشركة هذا المبلغ.

وبتاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٩ قام المدعى بتنفيذ حكم محكمة التمييز بتثبيت ملكية قطعة الأرض وإستلام المباني السقامة على تلك الأرض (حكم) من المعلنين لأى - أنزل بالهنا في حيازته ولم يتخمس الحكم بإلزام المعلنين من حيازته، وبناء على ذلك تم رفع دعاوى أمام المحاكم بطلب الحكم بطرد مستأجرى الأجزاء الستة من السادس حتى الحادي عشر السوخرة بمعرفة الشركة وكذا دعاوى أخرى ضد الشركة وطرد مستأجرى الأجزاء الأرضى وحتى الخامس السابق شراءها من الشركة بموجب عقود ابتدائية وذلك بطلب الحكم بطرد مستأجرى تلك الأجزاء وتسليمها للمدعى خالية من الأشخاص والشواغل وعدم نفاذ أى تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مستأجرى تلك الأجزاء.

### ٣١ - دعاوى ومطالب قضائية (تابع)

- وبأريخ ٢٠٠٨/٦/٣٠ حكمت المحكمة لصالح المدعى، وصم نفاذ عقود البيع الإبتدائية الصادرة من الشركة في مواجهة المدعى عن الأدوار الأربعة من الثاني وحتى الخامس وقد استأنفت الشركة هذا الحكم وحكمت المحكمة الإبتدائية بجلسة ٢٠٠٩/٦/٢٣ برفض الاستئناف وتأييد الحكم المصانف وقد تم الطعن على حكم الاستئناف المشار إليه بمحكمة النقض ولم يتم تعيد جلسة لنظر الطعن حتى تاريخه.
- أما دعاوى الطرد السقاية من المدعى ضد مشترى الدورين الأرضي والأول فما زالت متداولة أمام محكمة استئناف القاهرة ولم يتم الفصل فيها بحكم نهائي حتى تأويله ولم تقام دعوى قضائية ضد الشركة حتى تاريخه.
- وبأريخ ٢٠٠٩/١٢/٢٤ ومباشرة بها القانونين الخارجيين بأنه حتى الآن لا توجد دعاوى قضائية مرفوعة ضد الشركة عن طريق مشترى تلك الأدوار وأنه من غير المعلوم في الوقت الحالي ما قد يسفر عنه نتيجة هذا النزاع من تعويضات كضمان استحقاق مقرر على الشركة كباية لمشتري الأدوار من الأراضي وحتى الخامس. هذا إضافة إلى أنه بحق لشركة الرجوع قضائياً على وزارة المالية (جهاز انحراسات) بدعوى قضائية تقسمين مطالبته الجهاز برؤ مبلغ شراء الأرض والتعويض الجائر للأضرار التي أصابت الشركة وأفرادها القانونية منذ بداية الشراء وحتى الآن. هذا وقد كوت الشركة شخص من قبل هذا النزاع وتم رد هذا المخصص خلال عام ٢٠١١ بناءً على رأي المستشار القانوني لشركة.

### ٣٢ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول، والالتزامات المالية، وتضمن الأصول المالية أرصدة نقدية بالعنق ولدي البنوك والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وحسابات ومستحق من أطراف ذات علاقة وبعض السحوبات الأخرى، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة بنوك، تسهيلات ائتمانية، ودون ومقاولو مشروعات ومستحق من أطراف ذات علاقة، الجزء المتداول من القروض والذخائر شراء أرضي، عملاء دفعات مائة وبعض المدفوعات الأخرى.

وتتضمن الإيضاح رقم (٣) من الإيضاحات المتممة القوائم المالية المواصفات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات.

#### القيمة العادلة للأدوات المالية

طبقاً للأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات 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 تقلبات العملات الأجنبية في التغيرات في سعر الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية.

٣٢ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

خطر الائتمان

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

تسعى الشركة لتقليل المخاطر الائتمانية فيما يتعلق بالودائع البنكية عن طريق التعامل مع بنوك حصة المساهمة بوضع حدود الائتمانية للعملاء ومراقبة أرصدة المدينين القائمة فيما يتعلق بالعملاء.

خطر السيولة

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

خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة

يشتمل 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 عمليات مالية في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يكن هناك تغيرات في الأرباح والمساهمات والعمليات خلال الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

٣٣ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

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

اضمحلال أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

يتم عمل تقدير لأرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى القائمة للتخصيص عندما يكون تعبير تلك الأرصدة بالتكامل 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 لعدة افتراضات موحدة للاستحقاق.

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

يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقارات المتكامل بالرجوع إلى ظروف السوق وأسعاره في تاريخ القوائم المالية ونموذج الشركة استناداً إلى معاملات مشابهة.

يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقارات تحت الإنشاء بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ القوائم المالية لعقار متكامل سائل ناقص التكلفة التقديرية لاستكمال الإنشاء.

٣٣ - المصادر الرئيسية للتقديرات لمخر المؤكدة (تابع)

الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات

تحدد إدارة الشركة الأعمار الإنتاجية المتوقعة للمعدات والمعدات لحساب الإهلاك ويتم حساب هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقعة فيها استخدام الأصل وطبيعة التآكل والتقدم التكنولوجي. 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.