

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨
وتقرير الفحص المحدود عليها

المختصون للمحاسبة والمراجعة
رأىهم محمود إسماعيل، تاج الدين والكياتي



EY

لبنى عالمنا
أفضل للعمل

شركة القاهرة للإسكان و التعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المستقلة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨

المحتويات

الصفحة	
٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية 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
٨ - ٣٤	الإيضاحات المكملة للقوائم المالية الدورية المستقلة

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

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

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المستقل المرفق لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ مارس ٢٠١٨ وكذا القوائم المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتلخص مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدي بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود. ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدى رأي مراجعة على هذه القوائم المالية.

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم يتم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المستقلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المستقل للشركة في ٣١ مارس ٢٠١٨ وعن أداؤها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

كما هو موضح بإيضاح (٥)، لدى الشركة استثمارات في شركات تابعة وقامت إدارة الشركة بإعداد قوائم مالية مجمعة في ٣١ مارس ٢٠١٨ وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية. وتلهم أئتمل للمركز المالي المجموع للشركة في ٣١ مارس ٢٠١٨ وكذا أداؤها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، فإن الأمر يتطلب الرجوع إلى القوائم المالية الدورية المجمعة.

القاهرة في: ٢٣ مايو ٢٠١٨



رئيس جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
رئيس جمعية الضرائب المصرية
س. م. م (٩٣٦٥)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠٣)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المستقل

في ٣١ مارس ٢٠١٨

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		أصول غير متداولة
٧,٨٤٤,٠١٥	٧,٧١٧,٤٥٤	(٣)	أصول ثابتة
١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	(٤)	استثمارات عقارية
١٧٤,٦٧٩,٧٢٩	١٧٣,٤٧٩,٧٢٩	(٥)	استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤	(٦)	استثمارات في سندات حكومية
٣٤٥,٣٨١,٥٤١	٣٤٤,٠٥٤,٩٨٠		إجمالي أصول غير متداولة
			أصول متداولة
٥٣٠,٠٧٩,٤٤٠	٥٤١,٠٨٢,٠٤٤	(٧)	مشتريات الإسكان والتعمير
٢٠٧,٩٣٦,٧٨٩	١٨١,١٧٢,٦٥٤	(٨)	صلاء
٥٠٣,٤٢٠,٩٥٨	٥٤١,٥٤٩,٣٨٧	(٩)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٣٤٣,١٨٢,٧٤١	٣٢٨,٣٢١,٦٤٥	(١٠)	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٢٣,٦٥٤	٧٨,١١١		استثمارات بقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣٦٩,٨٤٦,٧٧٢	٣٢٠,٢٠٩,٣١٧	(١١)	أقسمة بالمستحق ولدى البنوك
١,١٥٤,٤٨٥,٣٥٤	١,٩١٢,٤١٨,١٥٨		إجمالي أصول متداولة
٢,٢٩٩,٨٦٦,٨٩٥	٢,٣٠٦,٤٧٣,١٣٨		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والإلتزامات
			حقوق الملكية
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	(١٦)	رأس المال المصدر والمنفوع
٣١,٨٥٥,٢٦١	٣١,٨٥٥,٢٦١		احتياطي قانوني
٢,٥٥٢,٩٤٦	٢,٥٥٢,٩٤٦	(١٧)	احتياطي عام
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(١٨)	احتياطي رأسمالي
٣٣٧,٨١٩,٦٥١	٣١١,٢٧٤,٥٠٢		أرباح مرحلة
(٢٦,٥٤٥,١٤٩)	١٣,٦٠٣,٥٠٠		أرباح الفترة / (خسائر) لعام
٨٠٦,٩٤٥,٠٦٨	٨١٥,٥٤٨,٥٦٨		إجمالي حقوق الملكية
			إلتزامات غير متداولة
٤,١٥٦,٢٣٨	٤,١٥٦,٢٣٨	(١٩)	قروض طويلة الأجل
٣٦,٧٨٥,٨٩١	٣٦,٧٨٥,٨٩١	(٢٠)	إلتزامات ضريبية مؤجلة
٤٠,٩٤٢,١٢٩	٤٧٨,٧٨٠,٨٢٠		إجمالي إلتزامات غير متداولة
			إلتزامات متداولة
٤,٥٦٠,٦٥٥	٤,٥٦٠,٦٥٥	(٢١)	مخصصات
٥٦٩,٣٨٠,١٠٢	٥٧٧,٧٢٩,٨١٣	(٢٢)	بنوك - تسهيلات ائتمانية
٨٠٦,٦٦٣	٣٨,٩٦٧,٥٣٢	(٢٣)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
١٩,٣٣٨,٧٠٠	١٩,٣٣٨,٧٠٠	(٢٤)	دائرو شراء أراضي
٣٦,٨٧٩,٦٤٢	٣٦,١٤٢,١١٧		موردين ومقاولو مشروعات
٢١١,١٠٠,٠٠٠	٣٩,٩٥٤,٦٢٠	(٢٥)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٤٧,٢٠٨,٢٨٩	١٠٢,٠٧٠,٥٥٥		صلاء - دفعات مقدّمة
٣٦٧,٦٩٠,٨١٨	٣٣٣,٧٧٨,١١٦	(٢٦)	أرباح مبيعات مؤجلة
١٩٣,٥٣٦,١٩٧	١٤٩,٣٥٩,٥٢٥	(٢٧)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
-	٢,٨٨٧,٢٦٦		مصلحة الضريبة - ضريبة الدخل
٦,٣٧٨,٩٧١	٦,٣٥٤,٧٧١		دائرو توزيعات
١,٤٥٦,٩٧٩,٦٩٨	١,٣١٢,١٤٣,٧٤٠		إجمالي إلتزامات متداولة
١,٤٩٧,٩٢١,٨٢٧	١,٤٩٠,٩٢٤,٥٧٠		إجمالي الإلتزامات
٢,٢٩٩,٨٦٦,٨٩٥	٢,٣٠٦,٤٧٣,١٣٨		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد الطيب

مدير الإدارة المالية والإدارية

ليلى إسماعيل سيد

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

- تقرير الفحص المحدود مرفق.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨

الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧	الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨	إيضاح	
٢٩٦,٧٧٨,٠٣٥	٨١,٧١٥,٩٣٣	(٢٢)	إيرادات النشاط
(١٣٩,٠٠١,٦٨٩)	(٢٨,١٧٤,٧٧٤)	(٢٣)	بخصم : تكلفة النشاط
٥٧,٧٧٦,٣٤٦	٥٣,٥٤١,١٥٨		مجموع ربح النشاط
(٤٥,٣٣١,٥٨١)	(٤٥,٩٨٥,٢٢٥)		مصرفات عمومية وإدارية
(١٧٧,٥٩٥)	-	(٨)	الإضمحلل في قيمة العملاء
-	٢٩٣,١٢٣	(٨)	رد الإضمحلل في قيمة العملاء
(١٧١)	٤,٤٥٧		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٦٧٣,٣٤٨)	(٥٩٦,٤٣١)		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
١١,٥٩٣,٦٥١	٧,٢٥٧,٠٨٢		أرباح التشغيل
(١١,٨٣٠,٤٥٦)	(٦,٥٠٨,١٤٧)		فوائد تمويلية
١٠,٩٣٨,٦٦٩	١٦,١٠٣,٤٠٤		فوائد دائنة
٢,٧٧٦	٢,٧٧٦		إيرادات أوراق مالية
-	٢,٣٩٥		أرباح بيع أصول ثابتة
١,٠٠٣,٣٥١	٦٣٣,٢٥٦		إيرادات أخرى
١١,٧٠٧,٩٩١	١٧,٤٩٠,٧٦٦		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(٢,٤٩٤,٣٣٦)	(٣,٨٨٧,١٦٦)	(٢١)	ضرائب الدخل
٩,٢١٣,٦٥٥	١٣,٦٠٣,٥٠٠		أرباح الفترة
٠,٠٠٩	٠,٠٠٤	(٢٦)	تصيب المسهم في الأرباح

رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد الطوب

مدير الإدارة المالية والإدارية

ليلى إسماعيل سيد

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقل

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨

الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧ جنية مصري	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ جنية مصري	أرباح لفترة بنود متعلقة بالدخل الشامل : الدخل الشامل الآخر إجمالي الدخل الشامل
9,212,600	13,103,000	
-	-	
<u>9,212,600</u>	<u>13,103,000</u>	

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨

الإجمالي	أرباح الفترة	أرباح مرحلة	احتياطي رأسمالي	احتياطي عمل	احتياطي قانوني	رأس المال	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٠١,٩٤٥,٠٦٨	(٣٦,٥٤٥,١٤٩)	٣٣٧,٨١٩,٦٥١	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣١,٨٥٥,٢٦١	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	رصيد ١ يناير ٢٠١٨
-	٢٦,٥٤٥,١٤٩	(٢٦,٥٤٥,١٤٩)	-	-	-	-	محول إلى أرباح مرحلة
١٣,٦٠٣,٥٠٠	١٣,٦٠٣,٥٠٠	-	-	-	-	-	لأرباح الفترة
٨١٥,٥٤٨,٥٦٨	١٣,٦٠٣,٥٠٠	٣١١,٢٧٤,٥٠٢	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣١,٨٥٥,٢٦١	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	رصيد ٣١ مارس ٢٠١٨
٨٣٧,٨٨٢,٧٦١	٦٤,٥٠٥,٥١٨	٢٨٥,٩٣١,٦٥٣	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢٨,٦٢٩,٦٨٥	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	رصيد ١ يناير ٢٠١٧
-	(١٤,٥٠٥,٥١٨)	٦١,٢٨٠,٢٤٢	-	-	٣,٦٢٥,٢٧٩	-	محول إلى احتياطي كفرنسي وأرباح مرحلة
٩,٢١٣,٦٥٥	٩,٢١٣,٦٥٥	-	-	-	-	-	لأرباح الفترة
٨٤٧,٠٩٦,٤١٦	٩,٢١٣,٦٥٥	٣٤٧,٢١٦,١٦٥	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣١,٨٥٥,٢٦١	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	رصيد ٣١ مارس ٢٠١٧

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨

الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧ جنيه مصري	الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ جنيه مصري	إيضاح	
١١,٧٠٧,٩٩١	١٧,٤٩٠,٧٦٦		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٢٣,٠٠٢,٨٤٤	٣٤٩,٠٦٤	(٣)	أرباح الفترة قبل ضرائب لدخل
-	(٢,٣٩٥)		أهلاك أصول ثابتة
١٧٧,٥٩٥	-	(٨)	أرباح بيع أصول ثابتة
-	(٢٩٣,١٢٣)	(٨)	الاضمحلال في قيمة العملاء
١١,٨٣٠,٤٥٦	١,٥٠٨,١٤٧		رد الاضمحلال في قيمة العملاء
(١٠,٩٣٨,٦٦٩)	(١٦,١٠٣,٤٠٤)		فوائد تمويلية
١٧١	(٤,٤٥٧)		فوائد دائنة
١٣,٠٠٧,٨٢٨	٧,٩٤٤,٥٩٨		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العائنة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٤,٩٦٨,٧٤٩	(١١,٠٠٢,٦٠٤)		أرباح التشغيل قبل التخيرات في رأس المال العامل
(٦٩,٥١٦,٥٤٧)	٢٧,٠٥٢,٢٥٨		التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
(٥٠,٣٢٧,٢٠٧)	(٣٨,١٢٨,٤٢٩)		التغير في العملاء
(٣٧,٦٥١,٧٤٨)	١٤,٨٦٣,٥٤٧		التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(٢,٥٨٩,٧٨٥)	(٧٢٧,٤٧٥)		التغير في مصروفات مدفوعة متعمداً وأرصدة مدينة أخرى
٨,١٠٠,٠٠٠	(١٧١,١٤٥,٣٨٠)		التغير في الموردين ومقاولي المشروعات
(٥٠,٣٢٧,٢٨٦)	٥٤,٧٦٢,١٦٦		التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٢٤,٢١١,٤٣٥	(٣٣,٩١٢,٦٧٢)		التغير في عملاء - دفعات مقدمة
٣٣,٤١٨,٣٧٠	(٤٩,٢٧٨,٤٤٧)		التغير في أرباح مبيعات مؤجلة
(١٠,٧٤٣,٢٩١)	(١٩٩,٥٨٢,٤٣٨)		التغير في المصروفات المستحقة وأرصدة دائنة أخرى
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(١,٧٤٦,٠٠٨)	(٢٣٠,٢٠٨)	(٣)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
-	١٠,١٠٠		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
١٠,٩٣١,٥١٤	١٦,٠٩٥,٩٥٣	(١٠)	محصلات من بيع أصول ثابتة
-	١,١٥٠,٠٠٠		فوائد دائنة محصلة
(٥٢٢,٣٠٢)	(٧٢٦,٨٧٩)		محصلات من بيع استثمارات في شركات تابعة
٨,٦٦٣,١٥٤	١٦,٢٩٨,٩٦٦		التغير في ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
(٨,٢٧٩,٤١٩)	٨,٣٤٩,٧١٠		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(١٢,١٦١,٦٥٢)	(١,٤٠٦,٣٧٢)	(١٥)	مقبوضات من (مدفوعات في) بنوك - تسهيلات إئتمانية
-	١٧٦,٠٠٠,٠٠٠		فوائد تمويلية مدفوعة
-	(٢٤,٢٠٠)		مقبوضات من قروض تمويلية الأجل
(٢١,٤٤١,٠٧١)	١٨٢,٩١٩,١٣٨		توزيعات أرباح مدفوعة
(٢٣,٥٢١,٢٠٨)	(٢٦٤,٣٣٤)		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
٥١,٤٠٣,٦٢٨	٢٤,٠٣٣,٥٥١		صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
٢٧,٨٨٢,٤٢٠	٢٣,٦٦٩,٢١٧	(١١)	لنقدية وما في حكمها - أول الفترة
			النقدية وما في حكمها - آخر الفترة
٥٢٢,٤٣٥,٤٦٣	٣٧٠,٢٠٩,٣١٧		النقدية وما في حكمها :
(٥٠٥,٥٥٣,٠٤٣)	(٣٤٦,٥٤٠,١٠٠)		نقدية بالصلوات ولدى البنوك
٢٧,٨٨٢,٤٢٠	٢٣,٦٦٩,٢١٧	(١١)	بخصم :
			ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر

معاملات غير نقدية :

- تم إستبعاد أثر مبلغ ٥٠,٠٠٠ جنيه مصري كمثل قيمة المحول من بند استثمارات في شركات شقيقة إلى بند استثمارات بقيمة المعاملة من خلال الأرباح أو الخسائر لإعتبارها معاملة غير نقدية.

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

١- نبذة عامة عن الشركة و أنشطتها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - منشأة وفقاً لأحكام القانون 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 إيداع ١١٦١٩ لسنة ١٩٩٧.

يتمثل غرض الشركة في:

- 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 وإستغلال 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 المتصلة بهذه الأراضي وكذلك القيام بأعمال التصميمات والإستثمارات 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 Build (B.O.T) Operate Transfer مع الشخصيات الاعتبارية .

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية .

الشركة الأم هي شركة بليونيرز القابضة للإستثمارات المالية (ش.م.م).

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المستقلة للشركة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٢٣ مايو ٢٠١٨ .

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

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

تم إعداد وعرض القوائم المالية بلجنه المصري، وهي عملة التعامل للشركة.

التوافق مع معايير المحاسبة

يتم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.

٢.٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

- إيرادات بيع الوحدات

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

- البيع بالتقسيط

يتم الاعتراف بسعر البيع بدون القوائد كإيراد في تاريخ البيع ، ويكون سعر البيع هو القيمة الحالية للمقابل ويتم تحديدها بخضم قيمة الأقساط المستحقة باستخدام سعر الفائدة المستهدف. ويتم الاعتراف بالقوائد المؤجلة كإيراد عندما تستحق وعلى أساس التناسب الزمني أخذاً في الاعتبار سعر الفائدة المستهدف .

- فوائد دائنة

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

- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار بقائمة الأرباح أو الخسائر باستخدام القسط الثابت على مدة العقد وتدرج في بند الإيرادات الأرباح أو الخسائر.

الافتراض

يتم الاعتراف بالافتراض مبدئياً بالقيمة التي تم استلامها ، ويتم تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة ، إلا إذا كان لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ الميزانية ، فيتم عرض رصيد القرض ضمن الالتزامات طويلة الأجل.

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

تكلفة الافتراض

يتم رسلة تكاليف الافتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه، كجزء من تكلفة الأصل. ويتم تحميل تكاليف الافتراض الأخرى كمصروف في الفترة التي تحققت فيها. وتتمثل تكاليف الافتراض في القوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لافتراض الأموال.

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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ضرائب الدخل المؤجلة

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

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

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

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 بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل.

الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك والخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة. وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما تتحقق تلك التكلفة واستيفاء شروط الاعتراف بها ، وبالعكس ، 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 بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل على النحو التالي:

للعمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)

٥٠ - ٥

٥

٥

١٠ - ١٦,٦٦٧

١٠

بيان

مباني وإنشاءات ومرافق

تحسينات في أماكن مسأجرة

وسائل نقل وإنتقال

عدد وأدوات

أثاث ومعدات مكاتب

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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول الثابتة (تابع)

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أضمحل عندما تزيد القيمة 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 الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الاستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالتصافي 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 .

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 أضمحل وبعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد أضمحل إذا ، وإذا فقط ، كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل واثّر 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 أضمحل وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الاستردادية ، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الاستردادية ، وتثبت خسائر 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 الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الاستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقيمة الأرباح أو الخسائر .

النقدية وما في حكمها

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

الموردون والمصروفات المستحقة

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

٢-٦ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المخصصات

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

ترجمة العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات.

يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ الميزانية ، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة 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.

الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في الميزانية. يتم الإفصاح عنها إذا كانت إمكانية التدفق للخارج للمصدر المجسدة للمنفعة الاقتصادية مستبعدة. لا يتم الاعتراف بالأصل المحتمل في القوائم المالية ولكن يفصح عنه عندما يكون التدفق الداخلى للمنفعة الاقتصادية متوقفاً.

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 لميطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة ، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة.

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بالطريقة الغير مباشرة.

المصروفات

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

العلاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العلاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة نقصاً خسائر الإضمحلال.

يتم قياس خسائر الإضمحلال بالتفرق بين القيمة الدفترية للعلاء والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ، ويتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر. ويتم الاعتراف ببرد خسائر الإضمحلال في الفترة التي حدث فيها.

٢.٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات

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

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

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

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

الاستثمارات في شركات تابعة

الاستثمارات في شركات تابعة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها سيطرة، ويفترض وجود السيطرة عندما تسيطر الشركة القابضة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة على الشركة المستثمر فيها بما لها من القدرة على التحكم في السياسات المالية و التشغيلية للشركة وذلك للحصول على منافع من أنشطتها، فيما عدا تلك الحالات الاستثنائية التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل سيطرة.

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

ويتم رد قيمة الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة 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.

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

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

استثمارات في سندات حكومية

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

٢.٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

إيجار تمويلي

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

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

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

البيع مع إعادة الاستئجار

قد يقوم المؤجر بتأجير مال إلى مستأجر ويكون هذا المال قد ألت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد تأجير تمويلي وفي هذه الحالة يجب أن يقوم المستأجر كبائع بتأجيل أية أرباح أو خسائر تنتج عن الفرق بين ثمن البيع و صافي القيمة النظرية للأصل في دفاتره ويتم إهلاك هذا الفرق على مدار مدة عقد التأجير.

التأمينات الاجتماعية

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

مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة)

مشروعات غير تامة

تشتمل على تكلفة إقتناء أراضى لإستخدامها في مشروعات التعمير والإسكان مضاعفاً إليها كلفة التكاليف المتعلقة بتنمية وتطوير تلك الأرض وكذلك تكلفة التشييد للوحدات والتي لم تصل إلى مرحلة الإنتمام.

مشروعات تامة

تشتمل على تكلفة إقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتنميتها 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 ونحمل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الإضمحلال عن التكلفة في حالة وجوده.

الاحتياطي القانوني

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

٢.٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي من شأن الشركة أن تتلقاه مقابل بيع الأصل أو المقابل المدفوع نظير تحويل الالتزام في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو السوق الذي سيعود بأكبر فائدة على الأصل أو الالتزام.

وتُقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الاقتصادية.

ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار فترة للمشارك بالسوق على توليد مدافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأقصى درجة مقبولة أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأقصى طاقة له.

بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء السوقية المعلنة.

وتقدر القيمة العادلة للبيود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بيود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة، فتحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة.

وتستخدم الشركة أساليب التقييم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوفر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة، ومن ثم تعظم استخدام المعطيات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقتل استخدام المعطيات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى.

ويجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية في فئات جوهرية على قياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطبقاً تماماً في أسواق نشطة.
- المستوى الثاني: باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).
- المستوى الثالث: باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الالتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها.

وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد المنشأة إذا ما كان ثمة تحويلات قد حدثت بين المستويات الثلاث للتسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف في نهاية فترة إعداد التقرير.

ولأغراض الإفصاحات القيمة العادلة، وضعت الشركة فئات للأصول والالتزامات استناداً إلى طبيعتها، وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى التي تصنف به في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٢٠١٨ مارس

٥ - استثمارات في شركات تابعة و شقيقة (تابع)

- د/ خلال عام ٢٠١٥ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة القاهرة للحنيدي لإدارة المشروعات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩٩٨٠ سهم بمبلغ ٩٩٩,٨٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) بنسبة ٩٩,٩٨% من إجمالي رأس مال الشركة. وقامت الشركة بسداد ١٠% من قيمة رأس المال المصدر عند الاكتتاب علي أن يتم استكمال رأس المال المصدر لاحقاً.
- هـ/ خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة كايرو بروبيرتي ليميتد (ش.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 بسداد ٤٠% من قيمة رأس المال المصدر عند الاكتتاب علي أن يتم استكمال رأس المال المصدر لاحقاً.
- و/ خلال عام ٢٠١٠ قامت الشركة بالاستثمار في شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م) بشراء عدد ٥٠٧٩٢٢٢٦ سهم بمبلغ ٧٣,٤٤٥,٥٥٩ جنيه مصري بنسبة ٥١% من إجمالي رأس مال الشركة. وقد تم اعتبار هذا الاستثمار استثمارات في شركات شقيقة نظراً لعدم وجود سيطرة مع وجود نفوذ مؤثر.
- ز/ 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.
- ح/ خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة بالاكتتاب في صندوق المصريين للاستثمار العقاري بنسبة ١٧% من إجمالي رأس مال الصندوق بمبلغ ٨,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري. وخلال عام ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع جزء من حصتها بإجمالي قيمة ٢,٣٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لتصبح حصتها ٢,٤% من إجمالي رأس مال الصندوق بإجمالي قيمة ١,٢٠٠,٠٠٠ جنيه مصري. وخلال الفترة قامت الشركة ببيع جزء من حصتها بإجمالي قيمة ١,١٥٠,٠٠٠ جنيه مصري لتصبح حصتها ٠,١% من إجمالي رأس مال الصندوق بإجمالي قيمة ٥٠,٠٠٠ جنيه مصري وتم تحويل الاستثمار إلى بند استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

٦ - استثمارات في سندات حكومية

أكثر من عام	٢٠١٨/٣/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١
سندات حكومية	٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤
	٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤

٧ - مشروعات الإسكان والتعمير

مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة	٢٠١٨/٣/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١
مشروعات إسكان وتعمير - تامة	٥٣٩,٧١٩,٢١٥	٥٢٨,٧٣٤,٢٨٨
	١,٣٦٢,٨٢٩	١,٣٤٥,١٥٢
	٥٤١,٠٨٢,٠٤٤	٥٣٠,٠٧٩,٤٤٠

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠١٨

٨ - عملاء

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	صلاء - تملوك
٢٠٩,٦٢٤,٩٠٦	١٩١,٩٦٣,٣١٧	صلاء - إيجار
٣٣,٢٤٥,٤١٤	٢٢,٠٩١,٢٥٠	يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء
(٣٠,٧٣٥,٩٧٥)	(٢٨,٩٧٢,٤٨٠)	
٢١٢,١٣٤,٣٤٥	١٨٥,٠٨٢,٠٨٧	
		يخصم:
(٤,٢٠٢,٥٥٦)	(٣,٩٠٩,٤٣٣)	الاضمحلال في قيمة العملاء
٢٠٧,٩٣١,٧٨٩	١٨١,١٧٢,٦٥٤	

تتمثل حركة الاضمحلال في قيمة العملاء كما يلي :

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام
(٣,٨٨٩,١٢٨)	(٤,٢٠٢,٥٥٦)	الاضمحلال في قيمة العملاء
(٣١٣,٤٢٨)	-	رد الاضمحلال في قيمة العملاء
-	٢٩٣,١٢٣	رصيد آخر الفترة / العام
(٤,٢٠٢,٥٥٦)	(٣,٩٠٩,٤٣٣)	

- يتم تحديد الإضمحلال في قيمة العملاء بناءً على دراسة تعدّها إدارة الشركة بناءً على موقف العملاء وإمكانية تحصيل تلك المديونيات .
- قامت الشركة بتوقيع عقد حوالة حق بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٣ لمحفظه بعض العملاء إلى البنك العربي الأفريقي الدولي بقيمة ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري شاملة الفوائد .
- وقامت الشركة بتحويل أوراق قبض بمبلغ ٣٠,٣٧٠,٧٨٧ جنيه مصري مقابل ذلك قام البنك بأداء مبلغ ١٨,٦٥٢,٩٨٠ جنيه مصري 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 .
- بلغ رصيد أوراق القبض المحتجزة لدى البنك في ٣١ مارس ٢٠١٨ مبلغ ٧,٢٤٩,٥٦٤ جنيه مصري .

٩ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

١ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)	
٣٤,١٩٢,٤٨٤	٣٤,١٩٣,٤٨٤	شركة شقيقة	
٣,٤٩٧,١٢١	٣,٥٤٨,١٢١	شركة شقيقة	
٢٩١,٩٣١,٣١٩	٢٩١,٢٢٩,٦٠٢	شركة تابعة	
٥٣,٢١٦,٨٨٧	٥٣,٢١٦,٨٨٧	شركة تابعة	
٢,٣٠٥,٨٣٢	-	شركة تابعة	
١١٧,٤٩١,٩٦٧	١٤٥,٩٥٤,٩٣٦	شركة تابعة	
٢٧٦,٣٤٨	٤,٩٠٦,٣٥٧	شركة تابعة	
٥٠٣,٤٢٠,٩٥٨	٥٤١,٥٤٩,٣٨٧		

شركة القاهرة لإدارة الميثاق والصيانة (ش.ذ.م.م)

شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)

شركة كايرو بروجيكتس ليمتد (ش.ذ.م.م)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠١٨

٩ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة (تابع)

ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١	طبيعة العلاقة
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢١١,١٠٠,٠٠٠	٣٧,٣٥٠,٠٠٠	شركة بايوليرز القابضة للاستثمارات المالية (ش.م.م)
-	٢,٦٠٤,١٢٠	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.م.م)
٢١١,١٠٠,٠٠٠	٣٩,٩٥٤,١٢٠	للشركة القابضة شركة تابعة

١٠ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٦,٥٢٩,٧١٢	٤١,١٠٨,٤٤٥	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢٧٢,٩١٤,٦٤٦	٢٥٥,٣٣٦,١٨٣	عقود تأجير تمويلي - نفقات مقدمة (إيضاح ٢٥)
٢,٧٧٢,٦٨٣	٢,٣٤٠,٦٧٣	موردون ومقاولون - نفقات مقدمة
٨٨٤,٧٥٠	٩١٣,٠٦٤	نفقات مقدمة لشراء أصول ثابتة
١٤٥,٤٣٦	١٤٥,٤٣٦	مصلحة الضرائب - ضرائب مسددة للمحكمة
١,٦٢٢,٤٠٥	٧٧,٣٤٩	مصلحة الضرائب - متنوعة
٧,٥٧٧,٩٧٠	٨,٩٤٧,٣٧٧	مدافع مدفوعة للعاملين تحت حساب توزيعات أرباح
٦,٦٥٠,٠٠٠	٦,٦٥٠,٠٠٠	إيرادات مستحقة
٨,٢٧٤,٠٦٤	٦,٩٨٩,٥٩٢	أرصدة مدينة أخرى
٣٣٧,٣٧١,٦٦٦	٣٢٢,٥٠٨,١١٩	
٥,٩٨٨,٠٠١	٥,٩٩٥,٤٥٢	إيرادات فوائد مستحقة *
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)	يخصم :
٣٤٣,١٨٢,٧٤١	٣٢٨,٣٢٦,٦٤٥	لضمحلل في قيمة أرصدة مدينة أخرى

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

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٤١٤,٠٣٥	٥,٩٨٨,٠٠١	رصيد أول الفترة / العام
٤٧,٠٦٤,٣٢٠	١٦,١٠٣,٤٠٤	فوائد مستحقة خلال الفترة / العام
(٤٧,٤٩٠,٢٥٤)	(١٦,٠٩٥,٩٥٣)	فوائد محصلة خلال الفترة / العام
٥,٩٨٨,٠٠١	٥,٩٩٥,٤٥٢	رصيد آخر الفترة / العام

١١ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧٥,١٣٥	٥٣٥,٥٦٨	نقدية بالصندوق
٢٥,٨٠٦,٨١٠	٢٣,٤٣٣,٤٧٧	حسابات جارية
(١,٩٤٨,٣٩٤)	(٢٩٩,٨٢٨)	حسابات جارية (أرصدة دائنة)
٣٤٥,٨١٣,٢٢١	٣٤٦,٥٤٠,١٠٠	ودائع لأجل *
٣٦٩,٨٤٦,٧٧٢	٣٧٠,٢٠٩,٣١٧	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠١٨

١١- نقدية بالصندوق ولدى البنوك (تابع)

النقدية وما في حكمها

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٣٦٩,٨٤٦,٧٧٢	٣٧٠,٢٠٩,٣١٧	يخصم :
(٣٤٥,٨١٣,٢٢١)	(٣٤٦,٥٤٠,١٠٠)	ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر
٢٤,٠٣٣,٥٥١	٢٣,٦٦٩,٢١٧	

* يتضمن بند ودائع لأجل مبلغ ٣٤٣,٥٣٧,١٧٥ جنيه مصري متحفظ عليها لصالح البنوك وذلك مقابل تسهيلات ائتمانية (إيضاح ١٣).
يتضمن بند ودائع لأجل مبلغ ٣,٠٠٢,٩٢٥ جنيه مصري متحفظ عليها لصالح البنك العربي الأفريقي الدولي كضمانات لأوراق مالية مودعة لدى البنك (إيضاح ٨).

١٢- مخصصات

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص التزامات محتملة
٣,٣٥٥,٤٢٨	٣,٣٥٥,٤٢٨	مخصص مطالبات ومنازعات
١,٢٠٥,٢٢٧	١,٢٠٥,٢٢٧	
٤,٥٦٠,٦٥٥	٤,٥٦٠,٦٥٥	

١٣- بنوك - تسهيلات ائتمانية

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	تسهيلات ائتمانية - عمله محله
٥٦٩,٣٨٠,١٠٣	٥٧٧,٧٢٩,٨١٣	
٥٦٩,٣٨٠,١٠٣	٥٧٧,٧٢٩,٨١٣	

- حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية بمبلغ ٥٧٧,٧٢٩,٨١٣ جنيه مصري وذلك بمتوسط معدل فائدة ١% - ٢% فوق سعر الاقتراض من البنك المركزي بضمن أوراق مالية مودعة لدى البنك وبضمن ودائع متحفظ عليها لدى البنك (إيضاح ١١).

١٤- أرباح مبيعات مؤجلة

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	لإيجار تمويلي - أرباح مبيعات مؤجلة (إيضاح ٢٥)
٣٦٧,٦٩٠,٨١٨	٣٣٣,٧٧٨,١٤٦	
٣٦٧,٦٩٠,٨١٨	٣٣٣,٧٧٨,١٤٦	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠١٨

١٥- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
٤١,٨٣٦,٦٢١	٢٢,٥٤٧,٧١٥	تأمينات للغير
١٨,٢٠٠,٨٧٤	١٧,٩٥٧,٥٨٧	مصلحة الضرائب
١,١١٣,٧١١	٢,١١٧,٨٠٠	الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية
٥٠,٤٤٢	٥٥,٠٨٦	مصروفات صيانة محصلة
٧,١٥١,٩٠٣	٩,٣٥٩,٨٢٥	إيرادات إيجارية مزجلة
٢٣,٦٣٢,٤٥٢	٢٣,٣٠٥,٧٣٨	شركة إنكوليس للتأجير التمويلي
٤٩,٧٣٢,٥٠٠	٤٥,٤٨٣,٥٠٠	أرصدة دائنة أخرى
٤١,٦٧٣,٤٧٦	١٣,٢٨٨,٢٨١	
١٩٣,٣٩٣,٩٧٩	١٤٤,١١٥,٥٣٢	فوائد قروض مستحقة *
١٤٢,٢١٨	٥,٢٤٣,٩٩٣	
١٩٣,٥٣٦,١٩٧	١٤٩,٣٥٩,٥٢٥	

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

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام
١,٥٧٥,٥٢٦	١٤٢,٢١٨	فوائد مستحقة خلال الفترة / العام
٥٣,٧٥٦,٤٥٣	٦,٥٠٨,١٤٧	فوائد مدفوعة خلال الفترة / العام
(٥٥,١٨٩,٧٦١)	(١,٤٠٦,٣٧٢)	رصيد آخر الفترة / العام
١٤٢,٢١٨	٥,٢٤٣,٩٩٣	

١٦- رأس المال

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصري .

بلغ رأس المال المصنر والمدفوع مبلغ ٤٥٠,١٤٠,٠١٠ جنيه مصري موزع على ٩٠٠,٢٨٠,٠٢٢ سهم قيمة كل سهم ٥ جنيهات مصرية.

يتمثل هيكل رأس المال فيما يلي :

القيمة	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	
جنيه مصري			شركة بايوليز القابضة للاستثمارات المالية - ش.م.م.
٣٠١,٧١١,٦٧٠	٦٠٣,٤٢٣٢٤	٦٧,٠٣	شركة إيجي كاب للاستثمارات - ش.ذ.م.م.
٤٦,٥٧٧,٧٢٠	٩٣,١٥٥٤٤	١٠,٣٥	شركة سمو للاستثمارات - ش.م.م.
٤٥,١١٢,٢٥٠	٩٠,٢٦٥٠	١٠,٠٠	مساهمون آخرون
٥٦,٨٣٧,٣٧٠	١١٣,٦٧١٧٤	١٢,٦٢	
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٩٠٠,٢٨٠,٠٢٢	١٠٠	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠١٨

١٧- احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠١٨ (٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧) في المتبقي من مصروفات الإصدار المحصلة من المساهمين من الاكتتابات في زيادة رأس مال الشركة وسيتم استخدامه في ذات الغرض في حالة عدم كفاية أي مصروفات إصدار يتم تحصيلها مستقبلاً لمقابلة إصدار أي أسهم رأسمالية جديدة.

١٨- احتياطي رأسمالي

يتمثل الاحتياطي الرأسمالي البالغ ٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠١٨ (٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧) في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة.

١٩- قروض طويلة الأجل

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٩٦٢,٤٦١	١٨٠,٩٦٢,٤٦١	رصيد القروض
		يقسم:
(٨٠٦,٢٢٣)	(٣٨,٩٦٧,٥٣٢)	أقساط مستحقة السداد خلال عام
<u>٤,١٥٦,٢٣٨</u>	<u>١٤١,٩٩٤,٩٢٩</u>	

يتمثل رصيد قروض طويلة الأجل الممنوحة من البنوك في:

قروض ممنوحة للشركة من بنك الاستثمار القومي بدون ضمان وبفائدة سنوية تتراوح ما بين ٤% - ٦% هذا ويتم سداد أقساط تلك القروض خلال مدة تتراوح من سنة إلى ٢٨ سنة تبدأ من عام ١٩٩٩ وتنتهي في عام ٢٠٢٦.

وخلال الفترة حصلت الشركة على قرض ممنوح من البنك العربي الإفريقي الدولي بفائدة سنوية ١,٢٥% فوق سعر الكوربدور ، هذا ويتم سداد أقساط القرض خلال ٥ سنوات تبدأ من ٣١ مارس ٢٠١٨ وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وبضمان شيكات مودعة لدى البنك.

٢٠- دائنو شراء أراضي

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩,٣٣٨,٧٠٠	١٩,٣٣٨,٧٠٠	دائنو شراء أراضي
<u>١٩,٣٣٨,٧٠٠</u>	<u>١٩,٣٣٨,٧٠٠</u>	

٢١- مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضريبة الدخل

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٨٧٦,٤٩٨	٣,٨٨٧,٢٦٦	ضريبة الدخل الجارية
(٣٨٢,١٦٢)	-	ضريبة الدخل المؤجلة - (أصل)
<u>٢,٤٩٤,٣٣٦</u>	<u>٣,٨٨٧,٢٦٦</u>	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠١٨

٢١- مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل (تابع)

ضريبة الدخل الجارية

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٩,١٥٢,٠٦٤	-
-	٣,٨٨٧,٢٦٦
(١٩,١٥٢,٠٦٤)	-
-	٣,٨٨٧,٢٦٦

رصيد أول الفترة / العام
ضريبة الدخل الجارية عن الفترة / العام
المسدد لمصلحة الضرائب خلال الفترة / العام
رصيد آخر الفترة / العام

ضريبة الدخل المؤجلة

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٤,٩٨٥,٦٦٠	٣٦,٧٨٥,٨٩١
(٨,١٩٩,٧٦٩)	-
٣٦,٧٨٥,٨٩١	٣٦,٧٨٥,٨٩١

رصيد أول الفترة / العام - التزام
ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - (اصل)
رصيد آخر الفترة / العام - التزام

٢٢- إيرادات النشاط

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨
جنيه مصري	جنيه مصري
١٥١,٤٥٤,٩٢٧	٢٢,٤٥٦,٤٤٠
٢٢,٣٢٩,٧٥٨	٢٣,٩١٥,٩٦٧
١,٤٥٨,١٠٦	١,٤٣٠,٨٥٤
٢١,٥٣٥,٢٤٤	٢٣,٩١٢,٦٧٢
١٩٦,٧٧٨,٠٣٥	٨١,٧١٥,٩٣٣

مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
إيرادات إيجارات استثمارات عقارية
إيرادات فوائد تقسيط مستحقة
إستهلاك أرباح بيع مع إعادة استثمار (إيضاح ٢٥)

٢٣- تكلفة النشاط

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨
جنيه مصري	جنيه مصري
١٣٦,٣٦٠,٦٧٧	١٥,١١٢,٤١٢
٧٦,٧٦١	١١٦,٣٥٥
٤٧٦,٧٢٠	٨,٧٧٠,٨٦٤
٢,٠٨٧,٥٣١	٤,١٧٥,١٤٤
١٣٩,٠٠١,٦٨٩	٢٨,١٧٤,٧٧٥

تكلفة مشروعات مبيعة
اهلاكات (إيضاح ٣)
مصرفات تسويقية
مصرفات أخرى

٢٤- معاملات مع أطراف ذات علاقة

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

اسم الشركة	نوع العلاقة	طبيعة المعاملة	٢٠١٨/٣/٣١	٢٠١٧/٣/٣١
القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)	شركة تابعة	مصرفات مقابل إدارة لمباني	٤.٥٠٠	٤.٥٠٠

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠١٨

٢٥ - عقود تأجير تمويلي

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

* العقد الأول :

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

قيمة الإيجار الشهري	تاريخ السداد
شهرياً بدءاً من ٢٠١٢/٤/٣ حتى ٢٠١٢/٣/٧	٨٣٤,١١٠ جنيه مصري (فقط ثمانية وأربعة وثلاثون ألف ومئة وعشرة جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من ٢٠١٣/٤/٧ حتى ٢٠١٤/٣/٧	٨٦٤,٣٢٠ جنيه مصري (فقط ثمانية وأربعة وستون ألف وثلثمائة وعشرون جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من ٢٠١٤/٤/٧ حتى ٢٠١٤/٨/٧	٨٦٦,٠٤٥ جنيه مصري (فقط ثمانية وستة وتسعون ألف وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)
قسط بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٠	٢,٧٢٣,٥٤٥ جنيه مصري (فقط مليونان وسبعمئة وثلاثة وعشرون ألف وخمسمئة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من ٢٠١٤/١٠/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧	٨٦٦,٠٤٥ جنيه مصري (فقط ثمانية وستة وتسعون ألف وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من ٢٠١٥/٤/٧ حتى ٢٠١٦/٣/٧	٩٢٩,٣٤٥ جنيه مصري (فقط ثمانية وتسعة وعشرون ألف وثلثمائة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)
قسط بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٠	٢,٧٥٦,٨٤٥ جنيه مصري (فقط مليونان وسبعمئة وستة وخمسون ألف وثمانمائة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من ٢٠١٦/٤/٧ حتى ٢٠١٧/٣/٧	٩٦٤,٣٢٥ جنيه مصري (فقط ثمانية وأربعة وستون ألف وثلثمائة وخمسة وعشرون جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من ٢٠١٧/٤/٧ حتى ٢٠١٨/٣/٧	١,٠٠١,٠٥٠ جنيه مصري (فقط مليون وألف وخمسون جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من ٢٠١٨/٤/٧ حتى ٢٠١٩/٣/٧	١,٠٣٩,٦١٠ جنيه مصري (فقط مليون وتسعة وثلاثون ألف وستمائة وعشرة جنيه مصري لا غير)
الإجمالي	٨٢,٠٠٠,٦٦٠ جنيه مصري (فقط اثنين وستون مليون وستمئة وستون جنيه مصري لا غير)

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

ويقدر العمر الإنتاجي المتبقي 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. كما قامت الشركة بإعادة استئجار المبنى بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٣٧,٩٠٢,٧٤٠ جنيه مصري تدفع بواقع ٢٩,٥٩١,٢٢٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد (٧ سنوات).

ملحق العقد الثاني :

وبتاريخ ٢١ يوليو ٢٠١٣ قامت الشركة بإعادة تقييم مبنى الملتقى بموجب تقارير خبراء مشتمين معتمدين لدى البنك المركزي نظراً لحدوث بعض التعديلات والتشطيبات على المبنى المبني للبيع مما أدى إلى زيادة قيمته. وحيث قد توافقت إدارة الطرفان على تعديل ثمن البيع ليبلغ ١٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري. 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 (٦٩ شهراً) والباقي يسدد وفقاً للتالي :

- قيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الأولى مبلغ وقدره ٣,١٦١,٣٨٥ جنيه مصري (فقط ثلاثة ملايين ومائة وواحد وستون ألف وثلاثمائة وخمسة وثمانون جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٣/٨/٢٠ حتى ٢٠١٤/٥/٢٠، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,٠٠١,٦٢١ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٣/١١/٢٠ حتى ٢٠١٤/٨/٢٠.
- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الثانية مبلغ وقدره ٣,٥٩٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط ثلاثة ملايين وخمسمائة وتسعون ألف جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٤/٨/٢٠ حتى ٢٠١٥/٥/٢٠، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,١٥١,٨٦٤ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٤/١١/٢٠ حتى ٢٠١٥/٨/٢٠.
- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الثالثة مبلغ وقدره ٣,٩٤٦,٥٠٠ جنيه مصري (فقط ثلاثة ملايين وتسعمائة وستة وأربعون ألف وخمسمائة جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٥/٨/٢٠ حتى ٢٠١٦/٥/٢٠، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,٣٢٤,٦٤٣ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٥/١١/٢٠ حتى ٢٠١٦/٨/٢٠.
- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الرابعة مبلغ وقدره ٤,٣٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط أربعة ملايين وثلاثمائة ألف جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٦/٨/٢٠ حتى ٢٠١٧/٥/٢٠، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,٣٢٤,٦٤٣ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٦/١١/٢٠ حتى ٢٠١٧/٨/٢٠.
- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الخامسة مبلغ وقدره ٤,٦٥٥,٠٠٠ جنيه مصري (فقط أربعة ملايين وستمائة وخمسة وخمسون ألف جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٧/٨/٢٠ حتى ٢٠١٨/٥/٢٠، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,٣٢٤,٦٤٣ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٧/١١/٢٠ حتى ٢٠١٨/٨/٢٠.
- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) السادسة مبلغ وقدره ٤,٤١٤,١٥٣ جنيه مصري (فقط أربعة ملايين وأربعمائة وأربعة عشر ألف ومائة وثلاثة وخمسون جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٨/٨/٢٠ حتى ٢٠١٩/٥/٢٠، بالإضافة إلى ٣ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,٣٢٤,٦٤٣ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٨/١١/٢٠ حتى ٢٠١٩/٥/٢٠.

ويحق للمستأجر شراء المبنى المؤجر في نهاية مدة العقد بقيمة ٢٢,٢٦١,٥٤٥ جنيه مصري.

يقدر العمر الإنتاجي للمبنى ٣٢ سنة.

٢٥ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

و خلال عام ٢٠١٥ قامت الشركة بإبرام عقد بيع مع إعادة استئجار بيئته كالتالي :

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

ويحق للمستأجر شراء الوحدات المؤجرة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١ جنيه مصري لا غير.

يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة .

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

* العقد الأول

بتاريخ فبراير ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٢ وحدة من وحدات المول التجاري بالإضافة لكامل مساحة الروف (بند مشروعات إسكان وتعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٦,٧٣٩ م^٢ لشركة العربي الإفريقي الدولي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٢٦,١١٥,٠٠٠ جنيه مصري. 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.

ويحق للمستأجر شراء الوحدات المؤجرة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١ جنيه مصري لا غير.

يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة .

** العقد الثاني

بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٢٧ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان وتعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٥٤٨٥ م^٢ لشركتي الدولية للتأجير التمويلي (إنكوليس) و العربي الإفريقي الدولي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٥٠,٣٩٥,٠٠٠ جنيه مصري. 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.

ويحق للمستأجر شراء الوحدات المؤجرة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١ جنيه مصري لا غير.

يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة .

٢٥ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

*** العقد الثالث

بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٣٢ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان وتعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ١٠٤١٠ م^٢ لشركات التعمير للتأجير التمويلي (الأولى) و التوفيق للتأجير التمويلي و العربي الإفريقي الدولي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٤٦٢,١٣٠,٠٠٠ جنيه مصري. 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.

ويحق للمستأجر شراء الوحدات المؤجرة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١ جنيه مصري لا غير.

يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة.

****العقد الرابع

بتاريخ ١٢ ديسمبر ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٩ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان وتعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ١١٤٩ م^٢ لشركتي جلوبل ليس للتأجير التمويلي و العربي الإفريقي الدولي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٥٧,٤٨٠,٠٠٠ جنيه مصري. 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 ١ جنيه مصري لا غير.

يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة.

و خلال عام ٢٠١٧ قامت الشركة بإبرام عقود بيع مع إعادة استئجار كالتالي :

* العقد الأول

بتاريخ ١٢ يناير ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع عدد ٢ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان وتعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٦٦٤ م^٢ لشركة التعمير للتمويل العقاري وذلك بمبلغ ٣٤,٢٦٨,٠٠٠ جنيه. كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ٦١,٣٥٣,٣٨٢ جنيه مصري تدفع بواقع ٣,٤٢٦,٨٠٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد و باقي القيمة تدفع على أقساط ربع سنويه بواقع ٢٨ قسط قيمة كل منها ٢,٠٦٨,٨٠٦ جنيه مصري.

ويحق للمستأجر شراء الوحدات المؤجرة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١ جنيه مصري لا غير.

يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة.

٢٥ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

** العقد الثاني

بتاريخ ١٢ فبراير ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع ٥ قطع أراضي (بند مشروعات إسكان وتعمير) بمحافظة الإسكندرية بإجمالي مساحه ٢٢١٤ م^٢ لشركة جي بي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٣٦,٢٦٠,٦١٢ جنيه مصري. 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 سنويه بواقع ٢٨ قسط قيمة كل منها ٦,٠٠٠,٠٥٨ جنيه مصري.

ويحق للمستأجر شراء الوحدات المؤجرة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١ جنيه مصري لا غير.

يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة.

*** العقد الثالث

بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع عدد ٧ وحدات من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان وتعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٢٠٩٧ م^٢ لشركة العربي الأفريقي الدولي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٧٨,٩٨٢,٥٠٠ جنيه مصري. كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٤٧,٥٧٩,٥٤٨ جنيه مصري تدفع بواقع ٣,٩٨٢,٥٠٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد و باقي القيمة تدفع على أقساط ربع سنويه بواقع ٢٨ قسط قيمة كل منها ٥,١٢٨,٤٦٦ جنيه مصري.

ويحق للمستأجر شراء الوحدات المؤجرة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١ جنيه مصري لا غير.

يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة.

**** العقد الرابع

بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠١٧ قامت للشركة ببيع عدد ١٢ وحدات من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان وتعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٢٦١٩ م^٢ لشركة العربي الأفريقي الدولي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٨٨,٥٧٩,٥٠٠ جنيه. كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٢٥,٦١٦,٠٤٨ جنيه مصري تدفع بواقع ٧,١٣٠,٦٨٨ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد و باقي القيمة تدفع على أقساط ربع سنويه بواقع ١٥ قسط قيمة كل منها ٧,٨٩٩,٠٢٤ جنيه مصري.

ويحق للمستأجر شراء الوحدات المؤجرة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١ جنيه مصري لا غير.

يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة.

بلغت إجمالي الأرباح المستحقة عن إجمالي عقود التأجير التمويلي والمحمل على قائمة الأرباح أو الخسائر خلال الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ مبلغ ٢٣,٩١٢,٦٧٢ جنيه مصري (٢١,٥٣٥,٢٤٤ جنيه مصري خلال الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧) وأصبح رصيد الأرباح المؤجلة مبلغ ٣٣٣,٧٧٨,١٤٦ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠١٨ (٢٦٧,٦٩٠,٨١٨ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧) (إيضاح ١٤).

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠١٨

٢٥ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

تم تحميل مصروفات الإيجار التمويلي عن إجمالي عقود التأجير التمويلي بقيمة الأرباح أو الخسائر ضمن مصروفات عمومية وإدارية.

وبلغ إجمالي إيجار عقود تأجير تمويلي - نفقات مقدمة عن إجمالي عقود التأجير التمويلي مبلغ ٢٥٥,٣٣٦,١٨٣ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠١٨ (٢٧٢,٩١٤,٦٤٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧) (إيضاح ١٠).

٢٦ - نصيب السهم في الأرباح

يتم حساب نصيب السهم في الأرباح بدسمة نصيب المساهمين في أرباح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة كما يلي:

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	أرباح الفترة
٩,٢١٣,٦٥٥	١٣,٦٠٣,٥٠٠	يخصم:
(٨٧٥,٢٩٧)	(١,٢٩٢,٣٣٣)	حصة العاملين
٨,٣٣٨,٣٥٨	١٢,٣١١,١٦٧	
٩٠٠,٢٨٠,٠٠٢	٩٠٠,٢٨٠,٠٠٢	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
٠,٠٩	٠,١٤	نصيب السهم في الأرباح

٢٧ - ارتباطات رأسمالية

رأس مال غير مستدعي

جنيه مصري

٥٦٢,٥٠٠

شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)

٢٨ - الموقف الضريبي

الضريبة على أرباح شركات الأموال / الأشخاص الاعتبارية

- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨١/٨٠ حتى ٨٥/٨٤ وذلك أوجه خلاف محالة للمحاكم ولجان الطعن وقد كونت الشركة المخصصات اللازمة.
- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨٦/٨٥ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١١ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية وتمت التسوية وقامت الشركة بسداد الفروق الناتجة عن الفحص بالكامل.
- تم الفحص الضريبي عن عام ٢٠١٢ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية ولم تنتهي هذه اللجان حتى الآن.
- تم تقديم الإقرارات الضريبية عن الأعوام من ٢٠١٣ وحتى ٢٠١٧ 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.

٢٨- الموقف الضريبي (تابع)

ضريبة كسب العمل

- تم فحص السنوات من ٢٠٠٠ حتى ٢٠٠٤ وتم الفحص الضريبي لتلك الأعوام من قبل مصلحة الضرائب وتم مبداد الفروق الضريبية الناتجة عن الفحص .
- جاري فحص السنوات من ٢٠٠٥ حتى ٢٠١٣ من قبل مصلحة الضرائب .
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٤ وحتى ٢٠١٧ .
- تلتزم الشركة بمسداد ضرائب كسب العمل المستقطعة من العاملين في المواعيد القانونية.

٢٩- دعاوى ومنازعات قضائية

- بموجب عقد بيع ابتدائي مزرع في ١٩٧٠/٣/١ قامت الشركة بشراء قطعة أرض فضاء من إدارة الأموال العامة التي آلت إلى الدولة وقامت بإنشاء عقار على هذه الأرض مكون من جراج وإحدى عشر دوراً متكرراً خلال الأعوام من ١٩٨٠ حتى ١٩٨١ ، وتم بيع الأدوار من الأرضي وحتى الخامس وتلجير الأدوار من السادس حتى الحادي عشر وذلك إعتباراً من يناير ١٩٨٤ .
- أقام الملك الأصلي للأرض (المدعى) دعاوى قضائية متعددة أمام المحاكم المختلفة وذلك بعد صدور القانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٧٤ والخاص بتسوية الأوضاع الناشئة عن فرض الحراسة وإنتهت هذه الدعاوى إلى صدور حكم محكمة القيم لصالح المدعى ورفض طعن الشركة بوقف تنفيذ الحكم بتثبيت ملكية المدعى لقطعة الأرض وإستلام المبنى المقامة على تلك الأرض (حكماً) مقابل إستلام الشركة مبلغ محدد بمعرفة المحكمة نظير تملكه مباني العقار وقد تسلمت الشركة هذا المبلغ.
- بتاريخ 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 مستأجرى الأدوار الستة من السادس حتى الحادي عشر المؤجرة بمعرفة للشركة وكذا دعاوى أخرى ضد الشركة وضد مشترى الأدوار من الأرضي وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود ابتدائية وذلك بطلب الحكم بطرد مشترى تلك الأدوار وتسليمها للمدعى خالية من الأشخاص والشراغل وعدم نقلاً أى تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشترى تلك الأدوار.
- بتاريخ 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 الطعن على حكم الاستئناف المشار إليه بمحكمة النقض ولم يتم تحديد جلسة لنظر الطعن حتى تاريخه.
- أما دعاوى الطرد المقامة من المدعى ضد مشترى الدورين الأرضي والأول فما زالت متداولة أمام محكمة استئناف القاهرة ولم يتم الفصل فيها بحكم نهائي حتى تاريخه ولم تقام دعوى قضائية ضد الشركة حتى تاريخه.
- وترى إدارة الشركة ومستشاريها القانونيين الخارجيين بأنه حتى الآن لا توجد دعاوى قضائية مرفوعة ضد الشركة عن طريق مشترى تلك الأدوار وأنه من غير المعلوم في الوقت الحالي ما قد يسفر عنه نتيجة هذا النزاع من تعويضات كضمان استحقاق مقرر على الشركة كبادرة لمشتري الأدوار من الأرضي وحتى الخامس. هذا إضافة إلى أنه يحق للشركة الرجوع قضائياً على وزارة المالية (جهاز الحراسات) بدعوى قضائية تتضمن مطالبة الجهاز برد مبلغ شراء الأرض والتعويض الجابر للأضرار التي أصابت الشركة والقوائد 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

إدارة المخاطر

الشركة عرضة للمخاطر المالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

- أ) مخاطر سعر الفائدة
- ب) مخاطر الائتمان
- ج) مخاطر العملة
- د) مخاطر إدارة رأس المال
- هـ) مخاطر السيولة

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض الشركة لكن من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها وكذلك كيفية إدارة الشركة لرأس المال.

يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم بالكامل مسؤولية وضع إطار لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه، وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع وتبني سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى الشركة الأم تتناول أنشطتها على أساس منظم والإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة المخاطر الموثقة رسمياً في مجالات محددة ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسمياً تستخدم في مجالات أخرى.

أ - مخاطر سعر الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة بالسوق. ويتصل تعرض الشركة لمخاطر التغير في أسعار الفائدة بالسوق من عدمه بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بسعر فائدة معوم وودائع ذات فائدة.

وبعد تسعير الفائدة على الأدوات المالية ذات سعر الفائدة المعوم من فترة إلى أخرى على أن لا تتعدى المدة الفاصلة عام واحد.

ب - خطر الائتمان

هي خسائر مالية تكبدها الشركة في حال تعثر العميل أو الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التي ينظمها عقد الأداة المالية، ومن ثم تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من العملاء وأوراق القبض ومصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة وكذا من أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

ج - مخاطر العملة

تتمثل مخاطر العملة في تغير محتمل مقبول في أسعار صرف الدولار الأمريكي واليورو، في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة. ويرجع الأثر الذي وقع على أرباح الشركة قبل الخصوع للضريبة إلى التغيرات في قيمة الأصول والالتزامات النقدية، ويجب الإشارة إلى أن التغيرات في أسعار صرف جميع العملات الأجنبية الأخرى ليست جوهرية.

د - مخاطر إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال هو التأكد من أن الشركة تحافظ على نسب رأس مال صحية من أجل دعم أعمالها وتحقيق أقصى زيادة للمساهمين. تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال والاحتياطيات والأرباح المرحلة ويبلغ في ٣١ مارس ٢٠١٨ مبلغ ٨٠١,٩٤٥,٠٦٨ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ٨٢٨,٤٩٠,٢١٧ جنيه مصري).

٣٠ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

إدارة المخاطر (تابع)

٥ - مخاطر السيولة

ترصد إدارة الشركة المحلية بدعم من الشركة الأم التدفقات النقدية، ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة. ويُلخص هدف الشركة في تحقيق توازن بين استمرارية التمويل وبين المرونة عن طريق الحصول على قروض من البنوك، وتدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطي كافي وعن طريق الحصول على تسهيلات على القروض، وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعالية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

الشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصروفات التشغيلية المتوقعة وتتضمن مصروفات الالتزامات المالية.

٣١ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

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

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 للألات والمعدات

تحدد إدارة الشركة الأعمار الإنتاجية المتوقعة للعقارات والمعدات لحساب الإهلاك ويتم حساب هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقعة فيها استخدام الأصل وطبيعة التآكل والتقدم التجاري. تقوم الإدارة على أساس سنوي بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية ويتم تعديل مخصص الإهلاك المستقبلي عندما تعتقد الإدارة بأن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

ضريبة الدخل

الشركة خاضعة لضريبة شركات الأموال. تقدر الشركة مخصص ضريبة الدخل باستخدام رأي خبير وعند وجود أي اختلافات بين النتائج الفعلية والأولية تؤثر هذه الاختلافات على مخصص ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة في هذه الفترات.

