

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

المخاضمون للمحاسنة والراجحة
المدير مسودة إسماعيل، ناز الدين والكيلاش



EY

ليبي عالمنا
أفضل للعمل

المحتويات

الصفحة	
٢	تقرير الفحص المحدود 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
٨ - ٣٥	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

تقرير الفحص المحدود

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

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

نطاق الفحص المحدود

فما بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لهام 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. وبقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد باننا ننسحب على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في صنية مراجعة، وعليه فلنحس لا نبيدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية.

الاستنتاج

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

القاهرة في: ٢٣ مايو ٢٠١٨

مراقب الحسابات
A Member of
the Accounting & Auditing
Global
م.م. محمد الشيبين
رئيس جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
م.م. محمد الشيبين
م.م. (١٣٦٥)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠٣)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المجمع

في ٢١ مارس ٢٠١٨

٢٠١٧/١٢/٣١ جوليه مصري	٢٠١٨/٣/٣١ جوليه مصري	إيضاح	الأصول
٥٣,١٦١,٨٦٧	٥٢,٠٧٦,١٣٦	(٤)	أصول غير متداولة
١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	(٥)	أصول ثابتة
٢,٥٨٨,٣١٩	-	(٦)	استثمارات عقارية
١,٤٨٢,٣٥٩,٥٦١	١,٥٥٢,٥١٦,٧٠١	(٧)	مشروعات تحت التنفيذ
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤	(٨)	استثمارات في شركات شقيقة
٣,٧٥٧,٩٧٩	٣,٧٥٧,٩٧٩	(٩)	استثمارات في سندات حكومية
١,٧٠٤,٧٢٥,٥٦٢	١,٧٧١,٢٠٨,٦١٢	(١٠)	الشهرة
٧٨٢,٣٨٤,٢٨٢	٧٥٧,٨٦٩,١٢٦	(١١)	إجمالي أصول غير متداولة
٢٩,٠٨٢,٧٦٢	١٩,٢٤٤,٩٣٢	(١٢)	أصول متداولة
٧٤٠,٦٣٦,١٨٧	٧١٧,٨٩٤,٩٠٩	(١٣)	مشروعات الإسكان والتعمير
٨٧,٨٦٣,٦٠٩	٨٧,٩٤٤,٦٠٩	(١٤)	مخزون
٤٢٥,٦١٦,٢٤٠	٤٣٨,٥٨٢,٦٥٨	(١٥)	عقلاء
٦,٥٤٩,٥٤٤	٦,٨٧٣,٠٧٣	(١٦)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٥٨٥,٤٤٧,٠٦٩	٥١٩,٣٧١,٠٨٢	(١٧)	مصرفيات متفرقة متبقية وأرصدة مدينة أخرى
٢,٦٥٨,٦١٠,٦٩٤	٢,٥٤٧,٨٨٠,٣٩٠	(١٨)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٤,٣٦٣,٣٣٦,٢١٦	٤,٣١٩,٠٨٩,٠٠٣	(١٩)	شخصيات بالمتنوع ولدى البنوك
			إجمالي أصول متداولة
			إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والإلتزامات
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	(٢٠)	حقوق الملكية
٣١,٨٥٥,٢٦١	٣١,٨٥٥,٢٦١	(٢١)	رأس المال المصدر والمدفوع
٢,٥٥٢,٩٤٦	٢,٥٥٢,٩٤٦	(٢٢)	احتياطي قانوني
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(٢٣)	احتياطي عام
(٤,٤٨٨,٠٠٨)	(٤,٤٨٦,١٣٦)	(٢٤)	احتياطي رأسمالي
٥٤٧,٦٢٧,١٥٦	٥٩٠,٣٠٤,٩٨٦	(٢٥)	فروق ترجمة قوائم مالية
٥٠,٥٨٦,٨٢١	١٦,٠٧٣,٦٥١	(٢٦)	أرباح مرحلة
١,٠٨٤,٣٩٦,٥٣١	١,٠٩٢,٥٦٣,٠٦٧	(٢٧)	أرباح الفترة / تعام
٦١٧,٦٠٩,٢٨٥	٦١٦,٠١١,٠٧٤	(٢٨)	إجمالي حقوق مساهمي الشركة للقائمة
١,٧٠٢,٠٠٥,٨١٦	١,٧٠٨,٥٧٤,١٤١	(٢٩)	حقوق النقص غير المسيطرة
			إجمالي حقوق الملكية
٤,١٥٦,٢٣٨	٤,١٩٤,١٢٩	(٣٠)	الالتزامات غير متداولة
٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥	٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥	(٣١)	قروض طويلة الأجل
٤١,٠٩٢,٦٤٩	٣٧,٤٧٥,٠٦٥	(٣٢)	مستحق إلى طرف ذو علاقة - طويل الأجل
٦٥,٠٦٠,٩,٤٧٢	٧٨٥,١٣٠,٥٧٩	(٣٣)	الالتزامات ضريبة مؤجلة
			إجمالي التزامات غير متداولة
٤,٩٦٣,٩٦١	٤,٩٦٣,٩٦١	(٣٤)	الالتزامات متداولة
٧٥٩,٤٥٨,٤٨٨	٧٩٤,٤٨٠,٣٦٦	(٣٥)	مخصصات
٨٠,٦,٢١٢	٣٨,٩٦٧,٥٣٢	(٣٦)	بنوك تسهيلات للمالية
٤١,٥٣٤,٥٨٠	٤١,٥٣٤,٥٨٠	(٣٧)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
١٢٣,٥٠٦,٣٩١	١٠٦,١٣٨,٧١٩	(٣٨)	دائرتنا شراء أراضي
١٤٧,٠١٧,٩٤١	١٨٩,٨٣٨,٦٦٦	(٣٩)	موردين ومقاولي ومشروعات
٣٦٧,٦٩٠,٨١٨	٣٦٠,٢٠٤,٣٩٦	(٤٠)	عقلاء - تعامات مقبلة
٣٢٢,٥٨٠,٨٥٢	٩٢,٩٥٢,٨٠٢	(٤١)	أرباح مبيعات مؤجلة
٢٣٥,٩٢٦,٦٩٨	١٨٨,٥٢٩,٩٤٧	(٤٢)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٦,٩٣٤,٩٧٦	٧,٧٧٣,٢٥٤	(٤٣)	مصرفيات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢,٠١٠,٤٢٠,٩٢٨	١,٨٢٥,٣٨٤,٢٨٢	(٤٤)	دائرتنا توزيعات
٢,٦٦١,٣٣٠,٤٠٠	٢,٦١٠,٥١٤,٨٦٢	(٤٥)	إجمالي التزامات متداولة
٤,٣٦٣,٣٣٦,٢١٦	٤,٣١٩,٠٨٩,٠٠٣	(٤٦)	إجمالي الالتزامات
			إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

رئيس مجلس الإدارة

مدير الإدارة المالية والإدارية

إلى إسماعيل سيد

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

- تقرير الفحص المحدود مرفق.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

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

الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧	الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨	إيضاح	
٤٣٤,٨٤٨,٦٦٧	٣٠٠,١٨٤,١٧٠	(٢٧)	إيرادات النشاط
(٣٣٠,٦٠١,٢٨١)	(٢١٥,٣٨٢,٩٩١)	(٢٨)	يخصم : تكلفة النشاط
١٠٤,٢٤٧,٣٨٦	٨٤,٨٠١,١٧٩		مجموع ربح النشاط
(١٣,٢٣٤,٥٠٢)	(٦٩,٧٧٠,٣٠٢)		مصروفات صومية وإدارية
(١٧٧,٥٩٥)	-	(١١)	الاضمحلال في قيمة العملاء
-	٢٩٣,١٢٣	(١١)	رد الاضمحلال في قيمة العملاء
(٧٠٥,١٩٨)	٢٧٣,٥٢٩		فروق تقييم استثمارات بقيمة العائنة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢,٧٧٦	٢,٧٧٦		إيرادات أوراق مالية
(١,٢٨٨,٨٣٧)	(١,٣١٥,٥٥١)		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
١,٠٣٧,٦٧١	٦٣٤,٤٣٩		إيرادات تشغيل أخرى
٣٩,٨٨١,٧٠١	١٤,٩١٩,١٩٣		أرباح التشغيل
(١٥,٩١٦,٦٩٤)	(٢٢,٦٩١,٤٢٣)		فوائد تمويلية
١٥,٢٤٠,٦٨٦	١٤,٢١٩,١٠٣		فوائد دائنة
١,٥١٦,١٠٦	١٥,٨٥٧,١٤١		حصة الشركة في أرباح شركات شقيقة
(٥,١٤٨,٦٣٦)	٥,٠٢٠	(٤)	أرباح (خسائر) بيع أصول ثابتة
(١٩٩,٧٢٦)	١٥,٦٥٢		فروق تقييم عملة
٣,٦٨٤,٩٧١	١,٨١٨,٨٣٩		إيرادات أخرى
٣٩,٠٦٣,٤٠٨	٢٤,١٤٣,٥٢٢		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(٨,٨٩٨,٦٠٣)	(٤,٤٨١,٤٠٤)	(٢٦)	مخرائب الدخل
٣٠,١٦٤,٨٠٥	١٩,٦٥٧,١١٨		أرباح الفترة
١٣,٠٧٢,٣٦٣	١٦,٠٧٣,١٥١		توزيع كالتالي :
١٧,٠٦٢,٤٤٢	٣,٥٨٣,٤٦٧		الشركة القابضة
٣٠,١٦٤,٨٠٥	١٩,٦٥٧,١١٨		حقوق الحصص غير المسيطرة
			أرباح الفترة

رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد الطيب

مدير الإدارة المالية والإدارية

ليلى إسماعيل سيد

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمع

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧	لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨	أرباح الفترة
جنية مصري	جنية مصري	بنود متعلقة بالدخل الشامل :
٣٠,١٦٦,٨٠٥	١٩,٦٥٧,١١٨	الفروق المجمعة لترجمة التوائم المالية
٧٦,٨٣٣	٩,٥٥٨	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة
٣٠,٢٤١,٦٣٧	١٩,٦٦٦,٦٧٦	
١٦,٢٢٠,٩٠٠	١٦,٠٧٥,٥٢٣	توزع كالتالي :
١٤,٠٢٠,٧٣٧	٣,٥٩١,١٥٣	الشركة القابضة
٣٠,٢٤١,٦٣٧	١٩,٦٦٦,٦٧٦	حقوق الحصص غير المسيطرة
		إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
عن التلاتة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨

إجمالي	حقوق المصنفين غير المسيطرة	إجمالي حقوق مساهمي الشركة القائمة	أرباح التوزيع	أرباح مرحلة	فوائد ورجعة قوائم مالية	إجمالي رأسمال	إجمالي عمل	إجمالي الخزفي	رأس المال	
جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري
١,٧٠٢,٢١٠,٥٨١٦	٦١٧,٦٠٠,٢٨٥	١,٠٨٤,٣٩٩,٥٣١	٥,٥٥٨,٦,٨٢١	٥٤٧,٦٩٧,١٥٣	{١,٤٤٨,٨٠,٠٠٨}	٥,١٦٦,٣١٩	٣,٥٥٣,٦٤٦	٣١,٨٥٥,٣٦١	٤٥,٠١٤,٠٠١٠	رصيد ١ يناير ٢٠١٨
-	-	-	{٥,٥٥٨,٦,٨٢١}	٥,٥٥٨,٦,٨٢١	-	-	-	-	-	محول إلى أرباح مرحلة
{٧,٣٥١,٣٣١}	{٥,١٨٤,٣٠٤}	{٢,١٦٦,٠٢٧}	-	{٢,١٦٦,٠٢٧}	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح على عمل ٢٠١٧
{٥,٧٤٧,٠٢٠}	{٦٠}	{٥,٧٤٦,٩٦٠}	-	{٥,٧٤٦,٩٦٠}	-	-	-	-	-	توزيعات على أرباح مرحلة شركة تابعة
٩,٥٥٤	٧٦,٤٦٣	١,٨٧٣	-	-	١,٨٧٣	-	-	-	-	توزيعات للمجموعة لشركة تابعة
١٩,٢٥٧,١١٨	٣,٥٨٣,٤٦٧	١٦,٠٧٣,٦٥١	١٦,٠٧٣,٦٥١	-	-	-	-	-	-	أرباح التوزيع
١,٧٠٨,٥٧٤,١٤١	٦١٧,٦٠٠,١٦١	١,٠٩٤,٥٦٣,٠١٧	١٦,٠٧٣,٦٥١	٥٤٠,٣٠٤,٩٨٦	{٤,٤٤٨,٦,١٣٦}	٥,١٦٦,٣٢٩	٣,٥٥٣,٩٤٦	٣١,٨٥٥,٣٦١	٤٥,٠١٤,٠٠١٠	رصيد ٣١ مارس ٢٠١٨
١,٦٥٣,٥٧٩,٨٠٣	٦٤٤,١٩٤,٦٠٥	١,٠٠٩,٦٨٥,١١٨	٢٢١,٩٤٦,٣٦١	٢٢١,٩٤٦,٣٦١	{٧,٥٣٨,١٩٢}	٥,١٦٦,٣٦٩	٣,٥٥٣,٩٤٦	٣١,٨٥٥,٣٦١	٤٥,٠١٤,٠٠١٠	رصيد ١ يناير ٢٠١٧
-	-	-	{٢٢١,٩٤٦,٣٦١}	٢٢١,٩٤٦,٣٦١	-	-	-	-	-	محول إلى احتياطي الخزفي وأرباح مرحلة
٧٦,٨٢٤	{٢,٠٧١,٧١٥}	٢,١٤٨,٥٣٧	-	-	٢,١٤٨,٥٣٧	-	-	-	-	التوزيعات للمجموعة لشركة تابعة
٢,٠١٦,٤,٨٠٢	١٧,٠٩٦,٤٤٢	١٣,٠٧٢,٣٦٣	١٣,٠٧٢,٣٦٣	-	-	-	-	-	-	أرباح التوزيع
١,٦٨٣,١٢١,٤٣٠	٢٢٨,٧١٥,٣٣٩	١,٠٤٤,٦٠١,٠٩٨	١٣,٠٧٢,٣٦٣	٥٤٥,٥٥٢,٨٢٤	{٤,٣٨٦,٦٥٥}	٥,١٦٦,٣٦٩	٣,٥٥٣,٩٤٦	٣١,٨٥٥,٣٦١	٤٥,٠١٤,٠٠١٠	رصيد ٣١ مارس ٢٠١٧

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨

البيان	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ جنية مصري	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧ جنية مصري
التكاليف التشغيلية من أنشطة التشغيل		
أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل وحقوق الأقلية	٢٤,١٤٢,٥٩٢	٢٩,٦٣٢,٤٠٨
(٤)		
أهلاك أصول ثابتة	٢,١٠٥,١٣٠	٢,٠٣٦,٤٥٣
(١١)		
الإستحداث في قيمة العملاء	-	١٧٧,٥٩٥
(١١)		
رد الإضمحلال في قيمة العملاء	(٢٩٣,١٢٣)	-
(٤)		
أرباح خسائر بيع أصول ثابتة	(٥,٠١٠)	٥,١٤٨,٦٣٦
فوائد تمويلية	٢٢,٦٩١,٤٩٣	١٥,٩١٦,٦٩٤
فوائد دائنة	(١٤,٢١٩,١٠٣)	(١٥,٢٤٠,٦٨٩)
فروق تقييم استثمارات بالقيمة معادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	(٢٧٣,٥٢٩)	٧٠٥,١٩٨
حصة الشركة في أرباح شركات شقيقة	(١٥,٨٥٧,١٤١)	(١,٥١٦,١٠٦)
تصويت على أرباح مرحلة لشركة تابعة	(٥,٧٤٧,٠٢٠)	-
أرباح التشغيل قبل التغييرات في رأس المال العامل	١٢,٥٤٥,١٣٩	٤٦,٢٧٦,١٩٢
لتغيير في مشروعات الإسكان والتعمير	٢٨,١٠٢,٤٧٦	٦,٥٣٢,٠٠٨
التغير في مخزون	٩,٧٣٨,٨٢٩	١,٦٥٤,٥٧٠
التغير في عملاء	٢٣,٠٣٤,٤٠١	(٦٦٥,٨٧٥,٧٥٧)
التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة	(٥١,٠٠٠)	(٣٧٥,٧٤٤)
التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	(١٢,٦٣٧,٠٨٧)	(٢٥,٠٦٤,٢٦٥)
التغير في استثمارات بالقيمة المعادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	١,٥٩٦,٠٤٢
التغير في موردين ومطلوبين المشروعات	(١٧,٣٦٧,٦٧٢)	٢٣,٦٧٩,٥٤٣
التغير في عملاء - دفعات مقدمة	٤٢,٨٢٠,٦٨٥	(١٨,٥٥١,٢١٩)
التغير في إيرادات فوائد أقساط موقعة	(٧,٤٨٦,٤٢٢)	١٤,٢١١,٤٣٥
التغير في مستحق إلى أطراف ذات علاقة	(٢٢٩,٦٢٨,٠٥٠)	(٦٧٢,٠٠٨,٥٠٣)
التغير في مصروفات مستحقة و أرصدة دائنة أخرى	(٤٧,٤١٩,١٣٠)	٢١,٥٠٣,٧٩٥
ضرائب دخل مدفوعة	(١٣,١٨٣,٣٨٤)	(٢١,٢٦٠,٦٠٨)
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل	(٢١١,٥٣٠,٢١٥)	(١٥٧,٧١٢,٥١١)
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار		
مدفوعات لشراء أصول ثابتة	(١,٠٤٦,٥٣٠)	(٥,٩٠٥,٨٩٤)
(٤)		
مكتسبات من بيع أصول ثابتة	١٧,٦٠٠	٤,١٧١,٢٥٠
(٤)		
مدفوعات في مشروعات تحت التنفيذ	-	(٤٤,٧٦٤)
مكتسبات من بيع استثمارات في شركات شقيقة	١,١٥٠,٠٠٠	-
مدفوعات في شراء استثمارات في شركات شقيقة	(٥٥,٥٠٠,٠٠٠)	-
التغير في ودائع (أكثر من ثلاثة أشهر)	٥١,٦٤١,٩٧٢	(٤,٩٢٥,٨٩٤)
فوائد دائنة محصلة	١٣,٨٨٩,٧٧٢	١٤,٩٢٠,٧٨٧
(١٣)		
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار	١٠,١٥٦,٨١٤	٨,٣١٥,٤٨٥
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل		
التغير في بونوك سبيليات التمثالية	٣٥,٠٢١,٨٧٨	١٥,٥٧٢,٩٧٣
فوائد تمويلية مدفوعة	(١٧,٥٨٩,٦٤٨)	(١٧,٢٤٧,٦١٩)
(١١)		
مقبوضات من قروض طويلة الأجل	١٧٦,٠٠٠,٠٠٠	-
توزيعات أرباح مدفوعة	(١,٥١٢,٩٥٣)	-
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل	١٨٦,٨١٩,٢٧٧	١٢٣,٣٢٥,٣٥٤
صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة	(١٤,٤٥٨,١٢٤)	(١١,٠٧١,٦٧٢)
فروق ترجمة	٢٤,١٠٩	١٦٢,٤٤٥
النقدية وما في حكمها - أول الفترة	٥٧,٩٣٧,٥٢٥	١٤٨,٧٤٤,٣٦٢
النقدية وما في حكمها - آخر الفترة	٤٣,٤٠٣,٥١٠	١٢٦,٧٦٥,١٣٥
(١٥)		
النقدية وما في حكمها :		
نقدية بالمستودق ولدى البنوك	٢١٩,٣٧١,٠٨٢	٧٢٠,٣٠٨,١٦٣
بالخصم :		
ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر	(٤٧٥,٨٦٧,٥٧٢)	(٦٠٢,٥٤٧,٩٨٨)
	٤٣,٤٠٣,٥١٠	١٢٦,٧٦٥,١٣٥
(١٥)		

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

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 للشركات وتم التأسيس 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 والإستشارات الهندسية والإشراف على التنفيذ للغير.
- كما تتولى الشركة تأجير وحداتها السكنية طبقاً لنظام التأجير التمويلي طبقاً للقانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٥.
- وللشركة المشاركة أو القيام بتنفيذ عقود البناء والتشغيل والتمويل بنظام (B.O.T) Build Operate Transfer مع الشخصيات الاعتبارية.

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية .

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

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المجمعة 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 لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الإستثمارات بالقيمة للعادلة من خلال الأرباح والخسائر .

تم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنه المصري، وهي صلة التعامل للشركة.

السياسات المحاسبية المطبقة هذه الفترة هي تلك المطبقة في العام السابق

التوافق مع معايير المحاسبة

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٨

٢.٢ نطاق القوائم المالية المجمعة

تتضمن للقوائم المالية المجمعة الشركات التابعة والتي تسيطر عليها شركة القاهرة للإسكان والتعمير.

ولجما يلي بيان الشركات التابعة التي تم إدراجها بالقوائم المالية المجمعة :

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	اسم الشركة التابعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	
%٩٦	%٩٦	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.م.ذ.م)
%٥٨,٤٣	%٥٨,٤٣	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)
%٨٩,٥٨	%٨٩,٥٨	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
%٩٧,٣٩	%٩٧,٣٩	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)
%٣٣,٥١	%٣٣,٥١	شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)
%٩٩,٩٨	%٩٩,٩٨	شركة الميريلاند للاستثمار العقاري (ش.م.م)
%٩٩,٩٩	%٩٩,٩٩	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
%٩٩,٩٩	%٩٩,٩٩	شركة كليو بروبيزتي ليميتد (ش.م.ذ.م)

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي شركات تحت سيطرة المجموعة ، وذلك عندما يكون للمجموعة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية لتلك الشركات وذلك للحصول على منافع من أنشطتها وعند 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 الإقتناء وحتى تاريخ فقد الشركة للقبضة للسيطرة على الشركة التابعة .

أسس التجميع

تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة :

- يتم استبعاد القيمة الدفترية لاستثمار الشركة القابضة في كل شركة تابعة مع نصيب الشركة القابضة في حقوق الملكية في كل شركة تابعة.
- ب يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي ربح / خسارة الشركات التابعة المجمعة خلال الفترة التي تعد عنها القوائم المالية.
- ج يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي أصول الشركات التابعة المجمعة وتعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة الأم وتكون حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي الأصول من :

- مبلغ الحصة غير المسيطرة في تاريخ التجميع الأصلي .
- نصيب الحصة غير المسيطرة في التغير في حقوق الملكية من تاريخ التجميع .
- د يتم الاستبعاد الكامل لأرصدة المعاملات والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة .
- تعد القوائم المالية للشركة القابضة وكذا القوائم المالية للشركات التابعة التي تستخدم في إعداد القوائم المالية المجمعة في نفس التاريخ.
- يتم إعداد القوائم المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتشابهة والأحداث التي تتم في نفس الظروف .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٢٠١٨ مارس

٢-٢ نطاق القوائم المالية المجمعة (تابع)

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

على المنشأة أن تنسب الأرباح أو الخسائر وكل من عناصر الدخل الشامل الآخر إلى ملكي الشركة الأم و حقوق الحصة غير المسيطرة. وأن تنسب المنشأة كذلك إجمالي الدخل الشامل إلى ملكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى حصول رصيد عجز فيها.

تتمثل الحصة غير المسيطرة في الشركات التابعة بالقوائم المالية المجمعة فيما يلي :

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	
٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	
%٤,٠٠	%٤,٠٠	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.)
%٤١,٥٧	%٤١,٥٧	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.)
%١٠,٤٢	%١٠,٤٢	شركة نمو للاستشارات (ش.م.)
%٢,٦١	%٢,٦١	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.)
%٦٦,٤٩	%٦٦,٤٩	شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.)
%٠,٠٢	%٠,٠٢	شركة الميريلاند للاستثمار العقاري (ش.م.)
%٠,٠١	%٠,٠١	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.)
%٠,٠١	%٠,٠١	شركة كليرو بروويرتي ليميتد (ش.ذ.م.)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيراد

- إيرادات المقاولات

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

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

• العقود طويلة الأجل : يتم تحديد نسبة الإتمام وفقاً لطريقة حصر الأعمال المنفذة ويتم الاعتراف بتكاليف العقد المتكبدة لمقابلة هذا الإيراد.

• العقود قصيرة الأجل : يتم الاعتراف بإيرادات العقود قصيرة الأجل وفقاً لطريقة حصر الأعمال المنفذة وباتكاليف الفعلية المتكبدة لمقابلة هذا الإيراد.

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

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

يدرج الفرق المتمثل في الزيادة (النقص) في قيمة الإيرادات المحسوبة وفقاً لنسبة الإتمام عن قيمتها وفقاً للمستخلصات المصادرة ضمن المستحق من / على العملاء.

- إيرادات بيع الوحدات

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

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

- البيع بالتقسيط

يتم الاعتراف بسعر البيع بدون الفوائد كإيراد في تاريخ البيع . ويكون سعر البيع هو القيمة الحالية للمقابل ويتم تحديدها بخصم قيمة الأقساط المستحقة باستخدام سعر الفائدة المستهدف . ويتم الاعتراف بالفوائد المؤجلة كإيراد عندما تستحق وعلى أساس التناسب الزمني لأخذاً 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 .

الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض 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 والاقتراض 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 علاوة عند الحصول على الاقتراض والأتعاب أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال ، وتخرج الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

تكلفة الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض 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 الاقتراض الأخرى كمصروف في الفترة التي تحققت فيها ، وتتمثل تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض 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 امترداده أو سداده لمصلحة الضرائب.

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 الانتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية ، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية.

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

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك و الخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة، وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما تتحقق تلك التكلفة واستيفاء شروط الاعتراف بها، وبالمثل، عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة، يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيمة النظرية 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 حددتها الإدارة، ويتم حساب الإهلاك بقياس طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل على النحو التالي:

بيان	العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)
مباني وإنشاءات	٥ - ٥٠
آلات ومعدات	٥ - ٢٠
تحسينات في أماكن مستأجرة	٥
وسائل نقل ونقل	٥
عدد ودوات	١٠ - ١٦,٦٦٧
أخشاب	٢,٥ - ١٠
أثاث ومعدات مكاتب	١٠
أجهزة حسب ألي	٥

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل.

يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

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

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

مشاريع تحت التنفيذ

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

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 بقياس طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل وباعتبار أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل إذا، وإذا فقط، كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل واثراً على التدفقات النقدية في المستقبل المتوقعة 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 اضمحل وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للتدفق عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية، وتثبت خسائر الاضمحلال 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 الإستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية 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 بالصدوق، 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 إستلامها سواء استلمت الشركة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

المخصصات

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

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.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركة الأم و الشركات التابعة لها وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة ، وتمثل أيضا الشركات المسيطر عليها أو خاضعة 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 باتباع الطريقة الغير مباشرة.

المصروفات

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

المخزون

يتم تقييم عناصر المخزون على النحو التالي :

أ - المواد الخام ومواد التعبئة والتغليف : بالتكلفة (بإتباع طريقة المتوسط المرجح) أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

ب - قطع الغيار : بالتكلفة الفعلية (بإتباع طريقة المتوسط المرجح) أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

ج - وقود ومهمات : بالتكلفة (بإتباع طريقة المتوسط المرجح) أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل .

صافي القيمة البيعية هي سعر البيع التقديرى في سياق النشاط العادى ناقصاً التكلفة التقديرية اللازمة لإتمام البيع .

يتم الاعتراف بالإنخفاض في قيمة المخزون التي صافي القيمة ضمن تكلفة المبيعات بقائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي حدث فيها الإنخفاض أو الخسارة . ويتم الاعتراف برد الإنخفاض في المخزون الناتج من الارتفاع في صافي القيمة البيعية بقائمة الأرباح أو الخسائر كتخفيض من تكلفة المبيعات في الفترة التي حدث فيها الرد.

مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة)

- مشروعات غير تامة

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

- المشروعات التامة

تشمل على تكلفة إقتناء الأرض وتجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشيد عليها والتكاليف الأخرى التي تتحملها المنشأة للوصول بها إلى الحالة التي تجعلها صالحة للاستخدام.

وفي تاريخ المركز المالي يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحمل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الاضمحلال عن التكلفة في حالة وجوده .

العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الإضمحلال.

يتم قياس خسائر الإضمحلال بالفرق بين القيمة دفترية للعملاء والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ، ويتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر ، ويتم الاعتراف برد خسائر الإضمحلال في الفترة التي حدث فيها.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات

الاستثمارات في شركات شقيقة

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

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

استثمارات في سندات حكومية

يتم تقييم الاستثمارات في سندات حكومية بالتكلفة وفي حالة وجود إنخفاض في قيمتها يتم تعديل القيمة النظرية بقيمة هذا الإضمحلال وتحصيله على قائمة الأرباح أو الخسائر عن الفترة لكل استثمار على حدة.

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.

إيجار تمويلي

تدرج للقيمة 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 الأمتار الفنية الواجب مراعاتها سواء كانت مقررّة بواسطة المورد أو المقول - بقائمة الأرباح أو الخسائر خلال كل فترة مالية.

إذا قام المستأجر في نهاية العقد باستخدام حق شراء المال المستأجر بثبت هذا المال كأصل ثابت بالقيمة المدفوعة لممارسة حق شراء المال والمتفق عليها طبقاً للعقد ويتم إهلاكه على مدار العمر الإنتاجي المتبقي المقرر له وفقاً للطرق والمعدلات التي يقيّمها 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 ببيع بتأجيل أية أرباح أو خسائر تنتج عن الفرق بين ثمن البيع و صافي القيمة النظرية للأصل في ذمته ويتم استهلاك هذا الفرق على مدار مدة عقد التأجير.

٣.٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

التأمينات الاجتماعية

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

الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجب ٥٪ من أرباح العام لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة إلى الاقتطاع. ويستعمل الاحتياطي بناءً على قرار من الجمعية العامة وفقاً لاقتراح مجلس الإدارة.

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 ميعود 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 قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع 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 المعتمدة.

وتقدر القيمة العادلة للثبوت ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود 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 وتقلل استخدام المعطيات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى.

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

• المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول (غير المعطلة) لأصول أو التزامات مطابقة تماماً في أسواق نشطة.

• المستوى الثاني: باستخدام مخلات 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 مخلات 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 إفصاحات 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 بعمل تقديرات وافتراضات 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 العامة للقوائم المالية المجمعة

۳۱ مارچ ۲۰۱۸

- ٤ - اصول ثابتہ

[illegible]

1. $\frac{1}{2} \log 2$

1992-1993

המלך החדש

طريقاً آخر

مسلم، الأئمة والمؤلفين

[illegible]

1. *Journal of the American Medical Association*

1. *Chlorophyll a*

• *میں نے اپنے آپ کو*

لا يجوز بيعه ورجل على الأصول المتفق عليها

يتم تحميل إملاك الدولة بقلته الأربع أو الخمس و المركز السهي على النحو التالي :

الإجمالي	قائمة المركز المالي	قائمة الأرباح و المخسر
٢٠١٨/٢٣١	٢٠١٨/٢٣١	٢٠١٨/٢٣١
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري
١٧٦,٦٠٠	١٦٦,٦٥٤	١,٥٤٢,٣٤٨
(١٥,٦٢٥)	-	٢,١٤٠
٢٠١٤٥	-	٤٤٤,٦٨٨
(٢,٥٨١)	-	٢,١٠٥,١٣٠
٢٠١٢٠	-	١,٩٨٨,٧٧٦

ملاحظات من بين أصول الشركة
تلك المستحقة أصول الشركة
مجموع (ملاك أصول شركة مستغلة)
مصري القيمة المضافة الأصول المستحقة
أرباح بين أصول الشركة

تكاليف التشغيل وحلت
تكاليف تشغيل المراج
مصرفيات مصرفية وإدارية

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٢٠١٨ مارس

٥ - استثمارات عقارية

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣
١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣

أراضي

٦ - مشروعات تحت التنفيذ

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢,٥٨٨,٣١٩	-
٢,٥٨٨,٣١٩	-

مشروعات تحت التنفيذ

٧ - استثمارات في شركات شقيقة

٢٠١٧/١٢/٣١	نسبة المساهمة	٢٠١٨/٣/٣١	نسبة المساهمة	
جنيه مصري	%	جنيه مصري	%	
-	٣٥	-	٣٥	شركة الحسن للاستشارات (ش.م.م)
٢٨,٢٢١,١٥٠	٦,٨٤	٢٨,٩٢٥,٢١١	٦,٨٤	شركة الكابلات الكهربائية المصرية (ش.م.م)
٢٩,٥٢٤,١٢٣	٤,٤٧	٤١,٦٩٩,٢٧٢	٤,٤٧	شركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م)
٣٠,٤٠٤,٤١٠	٧,٤٦	٣١,٨٣٠,٧٩٢	٧,٤٦	شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)
٤١,٤٨٩	٠,٠٣	٤٤,٧٩١	٠,٠٣	شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق (يونيك) (ش.م.م)
٥,٤٦٣,٧٣٣	١,١٢	٥,٤٧٢,٩٨٠	١,١٢	شركة العربية لمنتجات الآليان - أرب توري (ش.م.م)
١٢٢,٠٤٠	١,٣٧	١٢٢,٥٠٩	١,٣٧	شركة رؤية بلازا للاستثمار العقاري (ش.م.م)
١,٣٠٠,٠٠٠	٢,٤	-	-	صندوق المصريين للاستثمار العقاري (ش.م.م) *
٢١٨,٥٨١,٤٠١	٥٦	٢١٨,٥١٧,٢٣٠	٥٦	شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م) **
١,١٥٨,٧٨١,٢١٤	١٧,٦٧	١,١٧٠,٣٦٣,٩١٦	١٧,٦٧	شركة رؤية القابضة للاستثمارات (ش.م.م) ***
-	-	٥٥,٥٠٠,٠٠٠	١٢,٥٩	شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م) ****
١,٤٨٢,٣٥٩,٥٦٠	-	١,٥٥٢,٥١٦,٧٠١	-	

* 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 ٧,٣٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لتصبح حصتها ٢,٤% من إجمالي رأس مال الصندوق بإجمالي قيمة ١,٣٠٠,٠٠٠ 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 للعائلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

** خلال عام ٢٠١٠ قامت الشركة بالاستثمار في شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م) بشراء عدد ٥٠٧٩٢٢٢٢٦ سهم بمبلغ ٧٢,٤٤٥,٥٥٩ جنيه مصري بنسبة ٥١% من إجمالي رأس مال الشركة. وقد تم اعتبار هذا الاستثمار استثمارات في شركات شقيقة نظرا لعدم وجود سيطرة مع وجود نفوذ مؤثر.

*** خلال عام ٢٠١٦ قامت شركة الصفوة للاستثمارات والتنمية بشراء عدد ١ سهم في شركة رؤية القابضة للاستثمارات بنسبة ٠,٠٠٢% من إجمالي رأس مال الشركة بمبلغ ٤٣,٤١٩ جنيه مصري. وخلال عام ٢٠١٧ قامت شركة الصفوة للاستثمارات والتنمية بالاكتتاب في زيادة رأس مال شركة رؤية القابضة للاستثمارات وذلك بشراء عدد ٢٥١٨٨ سهم، لتصبح حصة شركة الصفوة للاستثمارات والتنمية ٣٠,٢٤% من إجمالي رأس مال الشركة.

**** خلال الفترة قامت شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات بالاكتتاب في عدد ٢٦ مليون سهم من أسهم شركة مشارق للاستثمار العقاري بنسبة مساهمة ١٠,٤% من إجمالي رأس مال الشركة. وقامت شركة ميريلاند للاستثمار العقاري بالاكتتاب في عدد ٤٨ مليون سهم من أسهم شركة مشارق للاستثمار العقاري بنسبة مساهمة ١٩,٢% من إجمالي رأس مال الشركة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٨

٨ - الشهرة

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٧٥٧,٩٧٩	٣,٧٥٧,٩٧٩	شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)
٣,٧٥٧,٩٧٩	٣,٧٥٧,٩٧٩	

تتمثل الشهرة البالغة 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 المحاسبة المصري رقم (٢٩) والخاص بتجميع الأعمال فقرة (٣٩).

٩ - مشروعات الإسكان والتعمير

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٨٢,٠٣٩,١٣١	٧٥٦,٥٠٦,٢٩٧	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
١,٣٤٥,١٥٢	١,٣٦٢,٨٢٩	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
٧٨٣,٣٨٤,٢٨٣	٧٥٧,٨٦٩,١٢٦	

١٠ - مخزون

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٦,١٣٦,٩٤٥	١٧,٣٧١,٩٩٩	خامات رئيسية
١,١٦١,٦٤٢	٧٧٢,٠٨٩	وقود
١,٧٨٥,١٧٥	١,٢٠٠,٨٤٥	قطع غيار
٢٩,٠٨٣,٧٦٢	١٩,٣٤٤,٩٣٣	

١١ - عملاء

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٩٩,٩١٨,٦١٤	٣٦٨,٩٨٠,٢٤٤	عملاء - مشروعات إسكان وتعمير
٢٣,٢٤٥,٤١٤	٢٢,٠٩١,٢٥٠	عملاء - إيجار
٩,٩٦٥,٠٠٠	٦,١٥٨,٨٧٨	عملاء - إدارة
٣٤٤,٣٨٤,٢٧٠	٣٦٤,٦٩١,٣٢٩	عملاء - مقاولات ومخازن
(٣٩,٥٧٧,٥٢٥)	(٣٧,٠٢٠,٣٢٩)	يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مزجلة على العملاء
٧٤٧,٩٣٥,٧٧٣	٧٢٤,٩٠١,٣٧٢	يخصم:
(٧,٢٩٩,٥٨٦)	(٧,٠٠٦,٤٦٣)	الاضمحلال في قيمة العملاء
٧٤٠,٦٣٦,١٨٧	٧١٧,٨٩٤,٩٠٩	

نتمثل حركة الاضمحلال في قيمة العملاء خلال المدة كما يلي :

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(٦,٩٨٦,١٥٨)	(٧,٢٩٩,٥٨٦)	رصيد أول المدة
(٣١٣,٤٢٨)	-	الاضمحلال في قيمة العملاء خلال المدة
-	٢٩٣,١٢٣	رد الاضمحلال في قيمة العملاء خلال المدة
(٧,٢٩٩,٥٨٦)	(٧,٠٠٦,٤٦٣)	رصيد آخر المدة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٨

١٢ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ/ مستحق من أطراف ذات علاقة

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٤,٦٩٣,٤٨٤	٣٤,٦٩٣,٤٨٤
٧,٢٦٠	٧,٢٦٠
٤٩,٣٢٠,٠٠٠	٤٩,٣٢٠,٠٠٠
٣,٤٩٧,١٢١	٣,٥٤٨,١٢١
٣٧٥,٧٤٤	٣٧٥,٧٤٤
٨٧,٨٩٣,٦٠٩	٨٧,٩٤٤,٦٠٩

شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
شركة رؤية القابضة للاستثمارات (ش.م.م)
شركة رؤية بلازا للاستثمار العقاري (ش.م.م)
شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)
شركة العربية لمنتجات الألبان - أرب ديرى (ش.م.م)

ب/ مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣١٦,٨٠٧,٨٥٤	٨٧,١٧٩,٨٠٤
٥,٧٧٢,٩٩٨	٥,٧٧٢,٩٩٨
٣٢٢,٥٨٠,٨٥٢	٩٢,٩٥٢,٨٠٢

شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (ش.م.م)
شركة بايونيرز كابيتال للاستشارات المالية (ش.م.م)

١٣ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٦,٨٥٠,٤٨٧	٤٣,٩٥٣,٥٥٣
٦,٠٩٥,٦٥٢	٣,٢٨٩,٢٤٩
٢١,٠٦٨,٧٩٤	٢١,٧٠١,٨٧٧
٨٨٤,٧٥٠	٩١٣,٠٦٤
٢٧٩,١٣٥,٦٥٨	٢٦٨,٠٦٣,٦٨٦
١٠٥,٥٨٩	٩٤٩,٧٨٠
٩,٣٧٠,٠٠٠	١٠,٥١٠,٠٧٤
٦,٤٤٨,١٥٦	١٠,٢٩١,٢٧٥
٢,٣٣٠,٤٧٢	١,٢٦٦,٤٤٣
١٩,٣٩٤,٨٦١	١٤,٦٥١,٨٤٩
٦,٦٥٠,٠٠٠	٦,٦٥٠,٠٠٠
٢٩,٨٥١,٢٨١	٤٨,٥٧٨,٩٣٧
٤١٨,١٨٥,٧٠٠	٤٣٠,٨٢٢,٧٨٧
٧,٦٠٧,٤٦٦	٧,٩٣٦,٧٩٧
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)
٤٢٥,٦١٦,٢٤٠	٤٣٨,٥٨٢,٦٥٨

مصروفات مدفوعة مقدماً
موردين ومقاولون - دفعات مقدمة
تأمينات مقاولين
دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
إيجارات عقود تلجير تمويلي - دفعات مقدمة (إيضاح ٢٩)
سلف وهد
تأمينات لدى الغير
غطاء خطابات ضمان (إيضاح ٣٠)
مصلحة الضرائب - متنوعة
مبلغ مدفوعة للعاملين تحت حساب توزيعات أرباح
إيرادات مستحقة
أرصدة مدينة أخرى

إيرادات فوائد مستحقة

يخصم:

اضمحلال في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى

تتمثل حركة إيرادات الفوائد المستحقة خلال المدة كما يلي:

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٧,٢٠٧,٤٦٦	٧,٢٠٧,٤٦٦
٦٦,٣٩٠,٣٠٨	١٤,٢١٩,١٠٣
(٦٥,٩٨٥,١٨٤)	(١٣,٨٨٩,٧٧٢)
٧,٦٠٧,٤٦٦	٧,٩٣٦,٧٩٧

رصيد أول المدة
إيرادات فوائد مستحقة خلال المدة
إيرادات فوائد محصلة خلال المدة
رصيد آخر المدة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المنبثقة للقوائم المالية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٨

١٤ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	استثمارات مالية في أسهم
٦,٥٤٩,٥٤٤	٦,٨٢٣,٠٧٣	استثمارات مالية في وثائق استثمار
-	٥٠,٠٠٠	
٦,٥٤٩,٥٤٤	٦,٨٧٣,٠٧٣	

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

١٥ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	أ - عملة محلية
٤,٤٨٧,٩٩٧	٢,٨٥٦,١٥٥	نقدية بالصندوق
٥٢,٤٥٩,٥٩١	٣٩,٨٠٢,٢٧٨	بنوك - حسابات جارية
(١,٨٠٨,٦٨٢)	(٢٩٩,٨٢٨)	بنوك - حسابات جارية (أرصدة دائنة)
٥٢٧,٤٤٩,١٣١	٤٧٥,٩٩٢,٨٦٥	ودائع لأجل*
٥٨٢,٥٨٨,٠٣٧	٥١٨,٣٥١,٤٧٠	
٢٨	٧١,٨٨٢	ب - عملة أجنبية
٢,٧٣٠,٥٩١	٨١٩,٩٤١	نقدية بالصندوق
١٢٨,٤١٣	١٢٧,٧٨٩	بنوك - حسابات جارية
٢,٨٥٩,٠٣٢	١,٠١٩,٦١٢	ودائع لأجل*
٥٨٥,٤٤٧,٠٦٩	٥١٩,٣٧١,٠٨٢	إجمالي نقدية بالصندوق ولدى البنوك
(٥٢٧,٥٠٩,٥٤٤)	(٤٧٥,٨٦٧,٥٧٢)	يخصم:
٥٧,٩٣٧,٥٢٥	٤٣,٥٠٣,٥١٠	ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر) *
		النقدية وما في حكمها طبقاً لقائمة التدفقات النقدية

* هذه الودائع مبرورة لصالح البنوك وذلك كضمانات لأوراق مالية مودعة لدى البنك ومقابل تسهيلات ائتمانية وخطابات ضمان في تاريخ المركز المالي (إيضاحي ١٧ ، ٣٠).

١٦ - مخصصات

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص التزامات محتملة
٣,٥٨٥,٤٢٧	٣,٥٨٥,٤٢٧	مخصص مطالبات ومنازعات
١,٣٧٨,٥٣٤	١,٣٧٨,٥٣٤	
٤,٩٦٣,٩٦١	٤,٩٦٣,٩٦١	

١٧ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	تسهيلات ائتمانية - عملة محلية
٧٥٩,٤٥٨,٤٨٨	٧٩٤,٤٨٠,٣٦٦	
٧٥٩,٤٥٨,٤٨٨	٧٩٤,٤٨٠,٣٦٦	

- تقارح الفائدة على التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك بين ١ % - ٢ % فوق متوسط سعر الكوريتور بضمان ودائع متحفظ عليها لدى البنوك وبعض الأوراق التجارية المودعة لدى البنوك.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٨

١٨ - أرباح مبيعات مؤجلة

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٦٧,٦٩٠,٨١٨	٣٦٠,٢٠٤,٣٩٦
٣٦٧,٦٩٠,٨١٨	٣٦٠,٢٠٤,٣٩٦

إيجار تمويلي - أرباح مبيعات مؤجلة (إيضاح ٢٩)

١٩ - مصروفات مستحقة و أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٣,٠٧٧,٥١٩	٢٤,٣٢٩,١١٣
٢٠,٩٣٣,١٥٢	٢٠,٦٩١,٣٥٦
٧,١٥١,٩٠٣	٩,٣٥٩,٨٢٥
٣٣,٦٣٣,٤٥٢	٣٢,٣٠٥,٧٣٨
٦,٨٦١,٣١٤	٧,٠١٢,٥٦٩
٤٩,٧٣٣,٥٠٠	٤٥,٤٨٣,٥٠٠
٧٤,٣٩٣,٦٤٠	٤٣,١٠٣,٨٥٣
٢٣٥,٧٨٤,٤٨٠	١٨٣,٢٨٥,٩٥٤
١٤٢,٢١٨	٥,٢٤٣,٩٩٣
٢٣٥,٩٢٦,٦٩٨	١٨٨,٥٢٩,٩٤٧

مصروفات مستحقة

تأمينات للغير

مصروفات صيانة محصلة

إيرادات إيجارية مؤجلة

إتحدات الشاغلين

الشركة الدولية للتأجير التمويلي (إنكوليس)

أرصدة دائنة أخرى

قوائد مستحقة

تتمثل حركة القوائد المستحقة خلال المدة كما يلي :

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٥٧٥,٥٢٦	١٤٢,٢١٨
١٣٠,٣٧٤,٤٣٢	٢٢,٦٩١,٤٢٣
(١٣١,٧٠٧,٧٤٠)	(١٧,٥٨٩,٦٤٨)
١٤٢,٢١٨	٥,٢٤٣,٩٩٣

رصيد أول المدة

مصروفات تمويلية مستحقة خلال المدة

مصروفات تمويلية مدفوعة خلال المدة

رصيد آخر المدة

٢٠ - رأس المال

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصري .
بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٥٠,١٤٠,٠١٠ جنيه مصري موزع على
٩٠٠,٢٨٠,٠٢ سهم قيمة كل سهم ٥ جنيهات مصرية.

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي :

القيمة	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %
جنيه مصري		
٣٠١,٧١١,٦٧٠	٦٠٣٤٢٢٣٤	٦٧,٠٢
١٦,٥٧٧,٧٢٠	٩٣١٥٥٤٤	١٠,٣٥
١٥,٠١٣,٢٥٠	٩٠٠٢٦٥٠	١٠,٠٠
٥٦,٨٣٧,٣٧٠	١١٣٦٧٤٧٤	١٢,٦٢
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٩٠٠٣٨٠٠٢	١٠٠

شركة بلونيرز لاقبضة للاستثمارات المالية - ش.م.م.

شركة ليحي كلب للاستثمارات - ش.م.م.

شركة مصر للاستثمارات - ش.م.م.

مساهمون آخرون

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٨

٢١- 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 المتيقن 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 ٢٠١٨ (٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧) في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة.

٢٣- قروض طويلة الأجل

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد القروض
٤,٩٦٢,٤٦١	١٨٠,٩٦٢,٤٦١	يخصم:
(٨٠٦,٢٢٣)	(٣٨,٩٦٧,٥٣٢)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
<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.

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

٢٤- داننوا شراء أراضي

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	داننوا شراء أراضي
٤١,٥٣٤,٥٨٠	٤١,٥٣٤,٥٨٠	
<u>٤١,٥٣٤,٥٨٠</u>	<u>٤١,٥٣٤,٥٨٠</u>	

٢٥- مستحق إلى طرف ذو علاقة - طويل الأجل

شركة الصفوة للإستثمارات والتنمية (ش.م.م)

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	هشام علي شكري حفظ
٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥	٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥	
<u>٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥</u>	<u>٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥</u>	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٨

٢٦ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضريبة الدخل

الفترة المنتهية في	الفترة المنتهية في
٣١ مارس ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨
جنيه مصري	جنيه مصري
٩,٢٨٠,٧٦٥	٨,١٠٣,٩٨٨
(٣٨٢,١٦٢)	(٣,٦١٧,٥٨٤)
٨,٨٩٨,٦٠٣	٤,٤٨٦,٤٠٤

ضريبة الدخل الجارية

ضريبة الدخل المؤجلة - (أصل)

ضريبة الدخل المؤجلة

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٨,٣١١,٥٣٤	٤١,٠٩٢,٦٤٩
(٧,٢١٨,٨٨٥)	(٣,٦١٧,٥٨٤)
٤١,٠٩٢,٦٤٩	٣٧,٤٧٥,٠٦٥

رصيد أول المدة - التزام

ضريبة الدخل المؤجلة التي تتشأن - (أصل)

رصيد آخر المدة - التزام

٢٧ - إيرادات النشاط

الفترة المنتهية في	الفترة المنتهية في
٣١ مارس ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨
جنيه مصري	جنيه مصري
١٧٥,٧٦٨,٠٢٢	٧٥,١٩٣,٩٦٩
١,٦٠٠,٨٥٥	٣,٢٥٣,٣٧٠
٢٢,٣٢٩,٧٥٨	٢٣,٠٤٩,٨٢٠
٢١٢,١٥٦,٦٧٢	١٠٢,٣٦٤,٧٣٥
١,٤٥٨,١٠٦	١,٤٣٠,٨٥٤
٢١,٥٣٥,٢٤٤	٣٤,٨٩١,٤٢٢
٤٣٤,٨٤٨,٦٦٧	٣٠٠,١٨٤,١٧٠

مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير

إيرادات تشغيل الجراج

إيرادات إيجارات استثمارات عقارية

نشاط المقاولات و محاجر الرمل و محطات الخلط

فوائد أقساط مؤجلة

إستهلاك أرباح بيع مع إعادة إستثمار (البضاح ٢٩)

٢٨ - تكلفة النشاط

الفترة المنتهية في	الفترة المنتهية في
٣١ مارس ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨
جنيه مصري	جنيه مصري
١٤٥,٤٨٤,٢٨٢	٧٤,٨٣٨,٦٧٢
١,٠٠٤,٩٠٦	١,٠٨٦,٧٦٥
١٨٤,١١٢,٠٩٣	١٣٩,٤٥٧,٥٥٤
٣٣٠,٦٠١,٢٨١	٢١٥,٣٨٢,٩٩١

تكلفة مشروعات مبيعة

مصرفات تشغيل الجراج

تكلفة مبيعات نشاط المقاولات

٢٩ - عقود تأجير تمويلي

أولاً : شركة القاهرة للإسكان والتعمير

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

* العقد الأول :

بتاريخ ٣ إبريل ٢٠١٢ قامت الشركة بتأجير مبني بحي السفارات من الشركة الدولية للتأجير التمويلي (إنكوليس) بإجمالي قيمة إيجارية مقدارها ٩٥,٠٧٨,٦٦٠ جنيه مصري تنفع 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 ٢٠١٣/٣/٧ ٨٣٤,١١٠ جنيه مصري (فقط ثمانية وأربعة وثلاثون ألف ومائة وعشرة جنيه مصري لا غير)	
شهرياً بدءاً من ٢٠١٣/٤/٧ حتى ٢٠١٤/٣/٧ ٨٦٤,٣٢٠ جنيه مصري (فقط ثمانية وأربعة وستون ألف وثمانمائة وعشرون جنيه مصري لا غير)	
شهرياً بدءاً من ٢٠١٤/٤/٧ حتى ٢٠١٤/٨/٧ ٨٩٦,٠٤٥ جنيه مصري (فقط ثمانية وستة وتسعون ألف وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)	
شهرياً بدءاً من ٢٠١٤/٩/٢٠ حتى ٢٠١٤/٩/٢٠ ٢,٧٢٣,٥٤٥ جنيه مصري (فقط مليونان وسبعمائة وثلاثة وعشرون ألف وخمسمائة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)	
شهرياً بدءاً من ٢٠١٤/١٠/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧ ٨٩٦,٠٤٥ جنيه مصري (فقط ثمانية وستة وتسعون ألف وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)	
شهرياً بدءاً من ٢٠١٥/٤/٧ حتى ٢٠١٦/٢/٧ ٩٢٩,٣٤٥ جنيه مصري (فقط تسعمائة وتسعة وعشرون ألف وثمانمائة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)	
شهرياً بدءاً من ٢٠١٦/٣/٢٠ حتى ٢٠١٦/٣/٢٠ ٢,٧٥٦,٨٤٥ جنيه مصري (فقط مليونان وسبعمائة وستة وخمسون ألف وثمانمائة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)	
شهرياً بدءاً من ٢٠١٦/٤/٧ حتى ٢٠١٧/٣/٧ ٩١٤,٣٢٥ جنيه مصري (فقط تسعمائة وأربعة وستون ألف وثمانمائة وخمسة وعشرون جنيه مصري لا غير)	
شهرياً بدءاً من ٢٠١٧/٤/٧ حتى ٢٠١٨/٣/٧ ١,٠٠١,٠٥٠ جنيه مصري (فقط مليون والف وخمسون جنيه مصري لا غير)	
شهرياً بدءاً من ٢٠١٨/٤/٧ حتى ٢٠١٩/٣/٧ ١,٠٣٩,٦١٠ جنيه مصري (فقط مليون وتسعة وثلاثون ألف وستمئة وعشرة جنيه مصري لا غير)	
شهرياً بدءاً من ٢٠١٩/٣/٢٠ حتى ٢٠١٩/٣/٢٠ ٨٢,٠٠٠,٦٦٠ جنيه مصري (فقط اثنين وثمانون مليون وستمئة وستون جنيه مصري لا غير)	
الإجمالي	

وتبلغ مدة الإيجار ٨٤ شهراً ويلتزم المستأجر بسداد القيمة الإيجارية للمؤجر اعتباراً من إبريل ٢٠١٢ . ويحق للمستأجر شراء المبنى المؤجر في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١ جنيه مصري لا غير . ويقدر العمر الإنتاجي المتبقي للمبنى ٣١ سنة .

٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

أولاً : شركة القاهرة للإسكان والتعمير (تابع)

** العقد الثاني : (بيع مع إعادة استئجار)

بتاريخ إبريل ٢٠١٢ قامت الشركة ببيع مبنى الملتقى (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 المبيع مما أدى إلى زيادة قيمته. وحيث قد تلاقت 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 يسند وفقاً للثاني :

- قيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الأولى مبلغ وقدره ٣,١٦٦,٣٨٥ جنيه مصري (فقط ثلاثة ملايين ومائة وواحد وستون ألف وثلاثمائة وخمسة وثلاثون 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 .

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

يقرر العمر الإنتاجي المتبقي للمبنى ٣٢ سنة .

٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

أولاً : شركة القاهرة للإسكان و التعمير (تابع)

ملحق العقد الثاني :

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

* العقد الأول

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

ويحق للمستأجر شراء الوحدات المؤجرة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١ جنيه مصري لا غير.
يقدر العمر الإنتاجي للمبني 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 و تعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٦,٧٣٩ م^٢ لشركة العربي الإفريقي 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 ٤٦,٤٠١,٨١٢ 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 للمبني للوحدات ٥٠ سنة .

** العقد الثاني

بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٢٧ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان و تعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٥٤٨٥ م^٢ لشركتي الدولية للتأجير التمويلي (إنكوليس) و العربي الإفريقي 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 للمبني للوحدات ٥٠ سنة .

٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

أولاً : شركة القاهرة للإسكان والتعمير (تابع)

*** العقد الثالث

بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٣٢ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان و تعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ١٠٤١٠ م^٢ لشركات التعمير للتأجير التمويلي (الأولي) و التوفيق للتأجير التمويلي و العربي الإفريقي 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 و تعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ١١٤٩ م^٢ لشركتي جلوبال ليس للتأجير التمويلي و العربي الإفريقي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٥٧,٤٨٠,٠٠٠ جنيه مصري . 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 بيئتها كالتالي :

* العقد الأول

بتاريخ ١٢ يناير ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع عدد ٢ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان و تعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٦٦٤ م^٢ لشركة التعمير للتمويل العقاري وذلك بمبلغ ٣٤,٢٦٨,٠٠٠ جنيه مصري . 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 .

٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

أولاً : شركة القاهرة للإسكان والتعمير (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 ٢٣٦,٢٦٢,٢١٤ 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 ٦,٠٥٨,٠٠٠ 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 للوحدات 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 الشركة 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 مصري. كما قامت الشركة بإعادة استئجار للوحدات 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 .

٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

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

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

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

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

الأصول المستأجرة حفار كوماتسو بيللي ، مونتور جرينر كتريلر موديل ٢٠٠٦ ، ٤
لودر كتريلر ، لودر كوماتسو ، ٢ هراس تربة ١٢ طن ،
ونش شوكة ديزل موديل ٢٠٠٨
٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٤/٧/٢٠ وتنتهي في ٢٠١٩/٨/١٥
مدة العقد ١٤,٩١٠,٨٣٩ جنيه مصري لا غير
قيمة المال المؤجر
ثمن الشراء في نهاية واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)
عقد الإيجار
تغيير سعر الفائدة ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغيير سعر العائد المربوط بمتوسط سعر الكريونر لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان .

ج - قامت الشركة في سبتمبر عام ٢٠١٤ بتوقيع عقد إيجار تمويلي لأصول 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 كتريلر ٩ D / شاحنة خلط سينو
/ مضخة خرسانة شيفنج .
٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٤/٨/١٧ وتنتهي في ٢٠١٩/٩/٢٠
مدة العقد ٣١,٨٦٨,٩٢٠ جنيه مصري لا غير
قيمة المال المؤجر
ثمن الشراء في نهاية واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)
عقد الإيجار
تغيير سعر الفائدة ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغيير سعر العائد المربوط بمتوسط سعر الكريونر لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان .

٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

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

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

الأصول المستأجرة مبنى إداري و تجارى المقام على قطعة أرض مساحتها ١٥٢٠ م^٢ تقريباً.

مدة العقد ٧ سنوات تبدأ من يوليو ٢٠١٥ وتنتهي في يونيو ٢٠٢٢.

قيمة المال المؤجر ١٢٩,٨٦٣,٥١٢ جنيه مصري لا غير.

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

عقد الإيجار

تغيير سعر الفائدة

ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغيير سعر العائد المربوط بمتوسط سعر الكريونر لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان .

هـ - قامت الشركة في إبريل ٢٠١٦ بتوقيع عقد إيجار تمويلي لأصول ثابتة وذلك وفقاً لأحكام المعيار المصري رقم ٢٠ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية وأحكام الشريعة الإسلامية

الأصول المستأجرة عدد ٥ شاحنة سنير موديل ٢٠١٥ مزودة بخلاطة اسمنت ١٢ متر مكعب.

مدة العقد ٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٦/٠٤/١ وتنتهي في ٢٠٢٠/١٢/٢٠

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

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

عقد الإيجار

تغيير سعر الفائدة

ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغيير سعر العائد المربوط بمتوسط سعر الكريونر لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان .

و - قامت الشركة في يونيو ٢٠١٧ بتوقيع عقد إيجار تمويلي لأصول ثابتة وذلك وفقاً لأحكام المعيار المصري رقم ٢٠ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية وأحكام الشريعة الإسلامية

الأصول المستأجرة عدد واحد مضخة خرسانة شفينج ٤٧ طن محملة على شاحنة مرسيدس موديل ٢٠١٧

مدة العقد ٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٧/٠٦/٢٠ وتنتهي في ٢٠٢٢/٠٣/٢٠

قيمة المال المؤجر ١٥,٧٠٨,٩٥١ جنيه مصري لا غير

الدفعة المقدمة بلغت قيمة الدفعة المقدمة ٥٤٦,٦٨٠ يتم استهلاكها على ٢٠ قسط

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

عقد الإيجار

تغيير سعر الفائدة

ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغيير سعر العائد المربوط بمتوسط سعر الكريونر لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٨

٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

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

ز- قامت الشركة خلال شهر يناير ٢٠١٨ بتوقيع عقد بيع مع إعادة استئجار تمويلي للمبنى الإداري والتجاري بكارفور وذلك وفقاً لأحكام المعيار المصري رقم ٢٠ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية وأحكام الشريعة الإسلامية

الأصول المستأجرة
مدة العقد
قيمة المال المؤجر
ثمن الشراء في نهاية عقد الإيجار
تغيير سعر الفائدة

الأنوار السابع والتاسع والعاشر من المبني الإداري بكارفور.
٧ سنوات تبدأ من يناير ٢٠١٨ وتنتهي في أكتوبر ٢٠٢٤
١٢٣,٨١٩,٦٧٩ جنيه مصري لا غير
واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)
ومن المتفق عليه بين الطرفين أن يراعى في احتساب قيمة الإجارة المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي المبرم تغيير سعر العائد المرتبط بمتوسط سعر الكريديور لدى البنك المركزي المصري بالزيادة أو النقصان.

بلغت إجمالي الأرباح المستحقة خلال الفترة عن إجمالي عقود التأجير التمويلي مبلغ ٣٤,٨٩١,٤٢٢ جنيه مصري (٢١,٥٣٥,٢٤٤ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠١٧) وأصبح رصيد الأرباح المزملة مبلغ ٣٦٠,٢٠٤,٣٩٦ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠١٨ (٣٦٧,٦٩٠,٨١٨ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧) (إيضاح ١٨).

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

وبلغ إجمالي إيجار عقود تأجير تمويلي - نفعت مقدمة عن إجمالي عقود التأجير التمويلي مبلغ ٢٦٨,٠٦٣,٦٨٦ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠١٨ (٢٧٩,١٣٥,٦٥٨ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧) (إيضاح ١٣) .

٣٠ - التزامات محتملة

خطابات الضمان

بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من قبل البنوك لصالح أطراف ثلثة في ٣١ مارس ٢٠١٨ مبلغ ١٤٢,٨٣٣,٤٩٩ جنيه مصري، في حين بلغ الغطاء النقدي لهذه الخطابات ١٠,٢٩٤,٢٧٥ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ٦,٤٤٨,١٥٦ جنيه مصري) (إيضاح ١٣) ومقابل ودائع مبلغ ٤٤,٣١٨,٠٦٩ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠١٨ (في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ٤٥,٩٦٢,٤٨٢ جنيه مصري) (إيضاح ١٥) على النحو التالي:

المبلغ بالعملة	المعادل جنيه مصري	الغطاء النقدي جنيه مصري	مقابل ودائع جنيه مصري
١١٦,٥٦٠,٣٢٤	١١٦,٥٦٠,٣٢٤	٣,٩٣٩,٤٧٩	٢٨,٢٧٩,٥٣٥
٥,٢٧١,٩٨٨	٢٤,٨٧٥,٨٧٤	٦,٣٤٢,٨٥٢	١٥,٩١٠,٧٤٥
٧٨,٩٦٨	١,٣٩٧,٣٠١	١١,٩٤٤	١٢٧,٧٨٩
	١٤٢,٨٣٣,٤٩٩	١٠,٢٩٤,٢٧٥	٤٤,٣١٨,٠٦٩

٣١ - الموقف الضريبي

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) وكذلك الشركات التابعة لها تخضع لضريبة الدخل وقد تم احتساب ضريبة الدخل لكل شركة على حده ويمثل رصيد ضريبة الدخل الظاهر في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة مجروح ضرائب الدخل عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ .

٣٢ - دعاوى ومنازعات قضائية

- بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ في ١٩٧٠/٣/١ قامت الشركة بشراء قطعة أرض فضاء من إدارة الأموال العامة التي آلت إلى الدولة وقامت بإنشاء عقار على هذه الأرض مكون من جراج وإحدى عشر دوراً متكرراً خلال الأعوام من ١٩٨٠ حتى ١٩٨١، وتم بيع الأدوار من الأرضى وحتى الخامس وتأجير الأدوار من السادس حتى الحادى عشر وذلك إعتباراً من يناير ١٩٨٤.
- أقام المالك الأصلي للأرض (المدعى) دعاوى قضائية متعددة أمام المحاكم المختلفة وذلك بعد صدور القانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٧٤ والخاص بتسوية الأوضاع الناشئة عن فرض الحراسة وإنتهت هذه الدعاوى إلى صدور حكم محكمة القيم لصالح المدعى ورفض طعن الشركة بوقف تنفيذ الحكم بتثبيت ملكية المدعى لقطعة الأرض وإستلام المباني المقامة على تلك الأرض (حكماً) مقابل إستلام الشركة مبلغ محدد بمعرفة المحكمة نظير تملكه مباني العقار وقد تسلمت الشركة هذا المبلغ.
- وبتاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٤ قام المدعى بتنفيذ حكم محكمة القيم بتثبيت ملكية قطعة الأرض وإستلام المباني المقامة على تلك الأرض (حكماً) دون التعرض لأي حائز بالعقار في حين أنه ولم يتضمن الحكم إخلاء المباني من حائزيها، وبناء عليه قام المدعى برفع دعاوى أمام المحاكم بطلب الحكم بطرد مستأجرى الأدوار الستة من السادس حتى الحادى عشر المؤجرة بمعرفة الشركة وكذا دعاوى أخرى ضد الشركة وضد مشترى الأدوار من الأرضى وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود ابتدائية وذلك بطلب الحكم بطرد مشترى تلك الأدوار وتسليمها للمدعى خالية من الأشخاص والشواغل وعدم نفاذ أى تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشترى تلك الأدوار.
- وبتاريخ ٢٠٠٨/٦/٣٠ حكمت المحكمة لصالح المدعى وعدم نفاذ عقود البيع الابتدائية الصادرة من الشركة في مواجهة المدعى عن الأدوار الأربعة من الثاني وحتى الخامس وقد استأنفت الشركة هذا الحكم وحكمت المحكمة الاستئنافية بجلسة ٢٠٠٩/٦/٢٣ برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وقد تم 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 الأرضى والأول فما زالت متداولة أمام محكمة استئناف القاهرة ولم يتم الفصل فيها بحكم نهائى 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 الحالى ما قد يسفر عنه نتيجة هذا النزاع من تعويضات كضمان استحقاق مقرر على الشركة كبلتعة لمشتري الأدوار من الأرضى وحتى الخامس. هذا إضافة إلى أنه يحق للشركة الرجوع قضائياً على وزارة المالية (جهاز الحراسات) بدعوى قضائية تتضمن مطالبته الجهاز برد مبلغ شراء الأرض والتعويض الجائر للأضرار التي أصابت الشركة والفوائد القانونية منذ بداية الشراء وحتى الآن. هذا وقد كونت الشركة مخصص لمقابلة هذا النزاع وتم رد هذا المخصص خلال عام ٢٠١١ بنسبة على رأى المستشار القانوني للشركة.

٣٣ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية ، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدي البنوك والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وعملاء ومستحق من أطراف ذات علاقة وبعض المحصلات الأخرى ، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة بنوك - تسهيلات ائتمانية ، موردين ومقاولو مشروعات ومستحق إلى أطراف ذات علاقة ، الجزء المتداول من القروض ودائرو شراء ارضي ، عملاء دفعات مقنمة وبعض المدفوعات الأخرى .

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

القيمة العادلة للأدوات المالية

طبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والالتزامات الشركة الواردة بالإيضاح (٣) فإن القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ الميزانية .

خطر سعر العائد

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

خطر تقلبات العملات الأجنبية

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

خطر الائتمان

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

خطر السيولة

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

خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة

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

إدارة رأس المال

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

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال . لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ .

٣٤ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراضات خاصة بالمستقبل. نتائج التقديرات المحاسبية، طبقاً لتعريفها، نادراً ما تملوي النتائج الفعلية. التقديرات والافتراضات ذات المخاطر الهامة والتي قد تسبب في تعديل جوهري للقيم النظرية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية ثم الإشارة لها أسفل:

اضمحلال أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

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

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقارات بغرض التطوير للبيع

يتم قياس العقارات بغرض التطوير بالكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية)، أيهما أقل.

يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقار المكتمل بالرجوع إلى ظروف السوق وأسعاره في تاريخ القوائم المالية وتحدده الشركة استناداً إلى معاملات مشابهة.

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

الأعمال الإنتاجية للألات والمعدات

تحدد إدارة الشركة الأعمال 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 أسس سنوي بمراجعة القيمة المتبقية والأعمال الإنتاجية ويتم تعديل مخصص الإهلاك المستقبلي عندما تعتقد الإدارة بأن الأعمال 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 الموزعة في هذه الفترات.