

**شركة القاهرة للإسكان والتعهير**  
**(شركة مساهمة مصرية)**  
**القوائم المالية الدورية المستقلة**  
**عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢**  
**وتقدير الفحص المحدود عليها**

# الراجح ولينغ

المتحاصرون للمحاسبة والراجحة  
راغب، حمودة إيمانويلس، ناج الحور والكيلان  
الطريق الدائري، قطعة رقم ١٠  
سرج وأصوات  
ص ٢، الفطامنة، القاهرة، مصر  
+٩٦٣٧٦٦٣٣٣٣  
تلفون: +٩٦٣٧٦٦٣٣٣٣  
فاكس: +٩٦٣٧٦٦٣٣٣٣  
[www.ey.com/me](http://www.ey.com/me)

## تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

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

**المقدمة**  
قمنا بأعمال الفحص المحدود للميزانية المستقلة المرفقة لشركة القاهرة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢ وكذا القوائم المستقلة للدخل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصاً لسياسات المحاسبة الهامة وغيرها من الإيضاحات المتتمة الأخرى . والإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة هذه والعرض العادل الواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية ، وتحصر 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 والمحاسبة وتطبيق الدوري عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبة عن 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 نبني رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية المستقلة .

**الاستنتاج**  
في ضوء فحصنا المحدود ، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المستقلة المرفقة لا تعبر بعدلة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المستقل لمنشأة في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢ وعن أداؤها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

وفيما لا يعد ذلك تحفظاً ، لدى الشركة أسهم خزينة تعد الفترة القانونية للتصرف فيها وطبقاً لل المادة ٤٨ من قانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وينبغي على الشركة التصرف في هذه الأسهم بتخفيض رأس المالها بمقدار تلك الأسهم البالغة ٣٧٢١٩٨٨ سهم تبلغ القيمة الاسمية لها مبلغ ١٨,٦٩,٩٤٠ جنيه مصرى وبتاريخ ٨ نوفمبر ٢٠١٢ قرر مجلس إدارة الشركة إعدام تلك الأسهم تنفيذاً لقانون والعرض على الجمعية العامة غير العادية للشركة لموافقة على ذلك (ايصال ٢٢) .

القاهرة في : ١٥ : نوفمبر ٢٠١٢



محمد أحمد أبو القاسم  
عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية  
زميل جمعية الضرائب المصرية  
س. م. م. (١٧٥٥٣)  
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)

**شركة القاهرة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)**

**الميزانية المستقلة  
في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢**

إيضاح	٢٠١٢/٩/٣٠	٢٠١١/١٢/٣١
أصول غير متداولة	جنيه مصرى	جنيه مصرى
أصول ثابتة		
استثمارات عقارية		
استثمارات في شركات تابعة وشقيقة		
استثمارات في سندات حكومية		
مدفوعات تحت حساب شراء استثمارات في شركة تابعة		
مدفوعات مقدمة لشراء أصول ثابتة		
أصول ضريبية مجلة		
إجمالي أصول غير متداولة		
أصول متداولة		
مشروعات الإسكان والتعهير		
عملاء		
مستحق من أطراف ذات علاقة		
مصرفوفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى		
استثمارات في أدون خزانة		
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		
نقدية بالصندوق ولدي البنوك		
إجمالي أصول متداولة		
التزامات متداولة		
مخصصات		
بنوك تسهيلات انتصانية		
الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل		
الجزء المتداول من دانتو شراء أراضي طويلة الأجل		
موددون ومقابلو مشروعات		
مستحق إلى أطراف ذات علاقة		
عملاء - مدفوعات مقدمة		
أرباح وإيرادات فوائد أقساط مؤجلة		
مصرفوفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى		
مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل		
данتو توزيعات		
إجمالي التزامات متداولة		
رأس المال العامل		
إجمالي الاستثمار		
يتم تمويله على النحو التالي		
حقوق الملكية		
رأس المال المصدر والمدفوع		
احتياطي قانوني		
احتياطي عام		
احتياطي رأسمالي		
أسهم خزينة		
أرباح مرحلة		
أرباح الفترة / العام		
إجمالي حقوق الملكية		
التزامات غير متداولة		
قروض طويلة الأجل		
دانتو شراء أراضي طويلة الأجل		
التزامات ضريبية مؤجلة		
إجمالي التزامات غير متداولة		
إجمالي تمويل رأس المال العامل وأصول غير متداولة		

/ رئيس مجلس الإدارة

لـ /  
خالد محمد الطيب

مدير الإدارة المالية والإدارية

لـ /  
ليلى اسماعيل سيد

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

- تقرير الفحص المحدود مرفق .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل المستقلة  
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢

الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١١	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١١	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢	إيضاح
١٩,٥٣٨,٩٧١	٢٣,٤٩٨,٩٨٧	٢٧,٣١١,٨٤٤	٢٠٦,٠٠٠,١٣٦	(٢٥)
(٦,٢٥٥,٨١٢)	(٨,٤٧٤,٢١١)	(٧,٥٧٣,٠٢٠)	(٩٦,٩٠٦,٥٩٣)	(٢٦)
(٢,٩٩٩,٣٩٣)	(٤,١٦٢,٩٤٠)	(٣,٢٩٧,٢٢٦)	(١٦,٩٥٨,٣٥٨)	
<u>١٠,٢٨٣,٧٦٦</u>	<u>١٠,٨٦١,٨٣٦</u>	<u>١٦,٤٤١,٥٩٨</u>	<u>٩٢,١٣٥,١٨٥</u>	
(٨٥٢,٨٠١)	(١,١٦٨,١٥٧)	(٢,٤٤٨,٢٤٥)	(٣,٤٨٧,١٧٣)	
٣٣,٣١٤	(٥٣,١١٣)	(٩٨,٢٨٨)	(٢٣١,٣٥٨)	
(٨٥٩,٩٦٩)	(٨٥٩,٩٦٩)	(٢,٥٧٩,٩١٠)	(٢,٥٧٩,٩١٠)	
٥٩٦,٠٤٥	٩٤٣,٩٠٦	١,٦٥٤,٤٢٩	٢,٠٣٨,٤٧٣	
-	٢,٤٢٢,٥٤٥	-	٤,٠٣٧,٥٧٥	
(٢,٩٧٣)	٢,٦٠٧	(١٢,٠٣٥)	٦,٠٦٦	
<u>(٢٢٣,٠٠٠)</u>	<u>(٣٣٢,٥٠٠)</u>	<u>٥,٧٢٦,٢٦٩</u>	<u>-</u>	
<u>٨,٩٧٤,٣٨٢</u>	<u>١١,٨١٧,١٥٥</u>	<u>(٧٤٢,٠٦٧)</u>	<u>(٩٥٢,٥٠٠)</u>	
<u>٩٠,٩٦٦,٣٥٨</u>	<u>١٧,٩٤١,٧٥١</u>			
(٧,٠٦٣,٢٧٣)	(٦,٠٨٤,٧٧٧)	(١٤,٨٩٩,٥٨٢)	(٢١,٥٨٦,٨٧٥)	
-	(٧,٠٢٢,٥٩٦)	-	(١٢,٠٦٧,٥٦٠)	(٢٨)
-	-	-	٩,٨٢٠,٥٦٨	(١٢)
٢,٧٧٥	٢,٧٧٦	٨,٣٢٧	٨,٣٢٧	
٨,٠٤٢,٧١٠	٦,٠٤٢,٧٥٧	٢٤,١٠٩,٩٠٤	١١,٨٠٤,٢٨٣	
١,٨٦٩,٤٣٣	٣٢٥,٩٦٩	٣,٧٧٨,٠٦٨	١,٥٤٣,١٢٧	
١١,٨٢٦,٠٢٧	٥,٠٨١,٢٨٤	٣٠,٩٣٨,٤٦٨	٨٠,٤٨٨,٢٢٨	
(٣,٠٦٢,٧٩٦)	(١,٣٤١,٠٠٦)	(٦,٩٠٥,١٣١)	(١٩,٧١٨,٨٩٤)	(٢٤)
٨,٧٦٣,٢٣١	٣,٧٤٠,٢٧٨	٢٤,٠٣٣,٣٣٧	٦٠,٧٦٩,٣٣٤	
٠,١	٠,٠٤	٠,٢٤	٠,٥٨	(٢٩)

إيرادات النشاط

يخص :

تكلفة النشاط

فوائد أقساط مجلة

مجمل ربح النشاط

مصروفات عمومية وإدارية

إضمحلال في قيمة العملاء

فوائد أقساط شراء أراضي

إيرادات فوائد تقسيط مستحقة

أرباح مبيعات مستحقة خلال الفترة

أرباح (خسائر) تقييم استثمارات بالقيمة

العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

مخصصات أنتفي الغرض منها

بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة

أرباح التشغيل

فوائد تمويلية

مصروفات إيجار تمويلي

عائد أذون خزانة

إيرادات أوراق مالية

فوائد دائنة

إيرادات أخرى

أرباح الفترة قبل ضريبة الدخل

ضريبة الدخل

أرباح الفترة

نسبة السهم في الأرباح

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

**شركة القاهرة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)**

قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة  
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢

الإجمالي	أرباح الفترة	أرباح مرحلة	أرباح مرحلة	أسهم خزينة	احتياطي رأسمالي	احتياطي عام	احتياطي قانوني	رأس المال المدفوع	احتياطي قانوني	جنيه مصرى	رصيد ١ يناير ٢٠١٢	محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة	توزيعات أرباح عام ٢٠١١	أرباح الفترة	رصيد ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢								
٥١٥,٧٥٣,٣٨٠	٤٥,٣٦٢,٥٩٢	٢,٥٦٤,٢٨٩	(٤٥,٣٦٢,٥٩٢)	(١٩,٠٥٣,٥٠٦)	٥,٥٦٥,٨٦٥	٣,٥٥٢,٩٤٦	٩,٠١١,١٩٤	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠		
(٢٨,٠٥٦,١٧٠)	-	٤٣,٠٩٤,٤٦٢	(٢٨,٠٥٦,١٧٠)	-	-	-	٢,٢٦٨,١٣٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٢,٢٦٨,١٣٠	٢,٢٦٨,١٣٠	٢,٢٦٨,١٣٠	٢,٢٦٨,١٣٠		
٦٠,٧٦٩,٣٣٤	٦٠,٧٦٩,٣٣٤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
٥٤٨,٤٦٦,٥٤٤	٦٠,٧٦٩,٣٣٤	١٧,٦٠٢,٥٨١	(١٩,٠٥٣,٥٠٦)	٥,٥٦٥,٨٦٥	٣,٥٥٢,٩٤٦	١١,٧٨٩,٣٢٤	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠		
٥٣٠,٦٧٠,٧٥٦	٤٠,٢٣٣,٤٣٥	٥,٥٦٨,٩٨٨	-	٥,٥٦٥,٨٦٥	٣,٥٥٢,٩٤٦	٦,٩٩٩,٥٢٢	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠		
(٤١,٢٢٦,٤٦٢)	(٤٠,٢٣٣,٤٣٥)	٣٨,٢٢١,٧٦٣	-	-	-	-	٢,٠١١,٦٧٢	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٢,٠١١,٦٧٢	٢,٠١١,٦٧٢	٢,٠١١,٦٧٢	٢,٠١١,٦٧٢		
(١٩,٠٥٣,٥٠٦)	-	(٤١,٢٢٦,٤٦٢)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٢,٠١١,٦٧٢	٢,٠١١,٦٧٢	٢,٠١١,٦٧٢	٢,٠١١,٦٧٢	
٢٤,٠٣٣,٣٣٧	٢٤,٠٣٣,٣٣٧	-	(١٩,٠٥٣,٥٠٦)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٢,٠١١,٦٧٢	٢,٠١١,٦٧٢	٢,٠١١,٦٧٢	٢,٠١١,٦٧٢	
٤٩٤,٤٢٤,١٢٥	٢٤,٠٣٣,٣٣٧	٢,٥٦٤,٢٨٩	(١٩,٠٥٣,٥٠٦)	٥,٥٦٥,٨٦٥	٣,٥٥٢,٩٤٦	٩,٠١١,١٩٤	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠		

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

**شركة القاهرة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)**

**قائمة التدفقات النقدية المستقلة**

**عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢**

التسعه أشهر المنتهية في ٢٠١١ ٣٠ سبتمبر جنيه مصرى	التسعه أشهر المنتهية في ٢٠١٢ ٣٠ سبتمبر جنيه مصرى	إيضاح
٣٠,٩٣٨,٤٦٨	٨٠,٤٨٨,٢٢٨	
٢٥٨,٢٩٦	٣١٢,٦٤٨	(٣)
٦٦١,٨٩٢	٣٤٨,٩٨٧	(٤)
(٢٥١,٤٢٦)	-	
٩٨,٢٨٨	٢٣١,٣٥٨	(٩)
(٥,٧٢٦,٢٦٩)	-	
	(٧٦,٦٩٧,٥٧٩)	
١٤,٨٩٩,٥٨٢	٢١,٥٨٦,٨٧٥	
(٢٤,١٠٩,٩٠٤)	(١١,٨٠٤,٢٨٣)	
-	(٩,٨٢٠,٥٦٨)	
١٢,٠٣٥	(٦,٠٦٦)	
١٦,٧٨٠,٩٦٢	٤,٦٣٩,٦٠٠	
(٢٨,٩٦٣,٨٥٨)	٣٦,٠١٤,٢٠٠	
(٢,٥٦٤,٥٠٤)	(٥٥,٣٧٨,٤٤٠)	(٩)
(٩٢,٠٠٠,٠٠٠)	٢٥,٣٢٦,٥٥٢	
٣,٥٢٢,٦٧٦	(٣٩,٩٢٩,٩٩٤)	
٣٣٤,٥٩٤	(٣,٩٤٥,٧٨٩)	
(١٨١,١٢٣)	١٩٣,٦٤٨	
١٣,٨٧٨,٨٠٥	(١٧,٥٩٨,٢١٤)	
٨١٥,٦٧٩	٧٧,٩٧٠,٠٢٨	
(١,٤٥٠,٠٩٨)	(٤٣٧,٤٢٩)	
(٨٩,٨٢٦,٨٦٧)	٢٦,٨٥٤,١٦٢	
(٦٢,٦٧٢)	(٣٤٦,٥٥٥)	(١٤)
(١٤,٨٨٤,٢٢٠)	(٢١,٥٨٦,٨٧٥)	
(١٠,٨٦٥,٦١٧)	(١٣,٣٢٨,٥٩٦)	
(١١٥,٦٣٩,٣٧٦)	(٨,٤٠٧,٨٦٤)	
(٧٧,٤٦٦)	(١٠٦,٦٧٠)	(٣)
(٤٣٥,١٨٥)	(٤٠٦,٧٨٦)	
-	١١٩,٠٤٦,١٨٠	
(٣١٥,٠٠٠)	(٩٩,١٧٧,٤٦٠)	
-	٣١٥,٦٠٢,١٨١	
(٢٥٥,٠٠٠)	-	
٢٤,١٠٩,٩٠٤	١١,٨٠٤,٢٨٣	
٢٣,٠٢٧,٢٥٣	٣٤٦,٧٦١,٧٧٧	
١٦٧,٢٥٠,٧٧٨	٢٦,٢٩٠,٥٤٠	
(١١,٣٩٩,٠٣٦)	(١٣,٠٢٩,٣٨٩)	
(٥٥٨,٣٠١)	(٥٨٨,٣٠٨)	
(١٩,٥٥٣,٥٠٦)	-	
(٣٨,٩١٤,٣٩٩)	(٢٧,١٤٧,٥٨٧)	
٩٧,٣٢٥,٥٣٦	(١٤,٣٧٤,٧٤٤)	
٤,٧١٣,٤١٣	٣٢٣,٩٧٩,١١٩	
٣١١,٦٠٩,٩٣٣	١٥,٢٨١,٦٤١	(١٣)
٣١٦,٣٢٣,٣٤٦	٣٣٩,٢٦٠,٧٦٠	(١٣)
٣١٦,٣٢٣,٣٤٦	٣٣٩,٢٦٠,٧٦٠	
(٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	
١٦,٣٢٣,٣٤٦	٣٣٩,٢٦٠,٧٦٠	

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل  
أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل  
أهلاك أصول ثابتة  
إملاك استثمارات عقارية  
رد الإضمحلال في مشروعات الإسكان والتعهير  
إضمحلال في قيمة العمال  
مخصصات انتظاري الفرض منها  
أرباح بيع استثمارات عقارية  
فوائد تمويلية  
فوائد دائنة  
عائد أذون خزانة  
(أرباح) خسائر تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر  
التغير في مشروعات الإسكان والتعهير  
التغير في العمالة  
التغير في مستحق من أطراف ذات علاقة  
التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى  
التغير في الموردون ومقاولو المشروعات  
التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة  
التغير في علاء - دفعات مقدمة  
التغير في أرباح وإيرادات وفوائد أساطيل مجلة  
التغير في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى  
التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدم في) أنشطة التشغيل  
المستخدم من المخصصات  
فوائد تمويلية مدفوعة  
ضرائب دخل مدفوعة  
صافي التدفقات النقدية (المستخدم في) أنشطة التشغيل

التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار  
مدفوعات لشراء أصول ثابتة  
دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة  
مقوضات من بيع استثمارات عقارية  
مدفوعات في استثمارات في شركات تابعة وشقيقة  
متحصلات من استرداد أذون خزانة  
مدفوعات تحت حساب شراء استثمارات  
فوائد دائنة محصلة  
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار  
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل  
مقوضات من بنوك تسهيلات إئتمانية  
مدفوعات لادانتو شراء أراضي طويلة الأجل  
مدفوعات في ترخيص طويلة الأجل  
مدفوعات في أسهم خزانة  
توزيعات أرباح مدفوعة  
صافي التدفقات النقدية (المستخدم في) الناتجة من أنشطة التمويل  
صافي الزيادة في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة  
النقدية وما في حكمها - أول الفترة  
النقدية وما في حكمها - آخر الفترة  
النقدية وما في حكمها :  
نقدية بالصندوق ولدى البنوك  
يخصم : شهادات ادخارية (أكثر من ثلاثة أشهر)

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

**شركة القاهرة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)**

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٢٠١٢ سبتمبر ٣٠

**١ - نبذة عن الشركة**

**١-١ معلومات عن الشركة**

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

**٢-١ غرض الشركة**

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

- للشركة إنشاء وإدارة وإستثمار جميع المنشآت السكنية والإدارية والسياحية والترفيهية وكافة المشروعات الازمة لتحقيق الأغراض وجميع العمليات العقارية والمالية والتجارية والسياحية والترفيهية المتصلة بهذه الأرضى 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 .

- للشركة المشاركة و/أو القيام بتنفيذ عقود البناء والتشغيل والتمويل بنظام Build Operate Transfer (B.O.T)

**٣-١ القيد ببورصة الأوراق المالية**  
الشركة مقيدة ببورصة مصرية .

**٤-١ اعتماد القوائم المالية**

تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٤ نوفمبر ٢٠١٢ .

**٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة**

**١-٢ أساس إعداد القوائم المالية**

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكالفة التاريخية فيما عدا استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تم قياسها بالقيمة العادلة .

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٢ التغيرات في السياسات المحاسبية

السياسات المحاسبية المطبقة هذا العام هي تلك المطبقة في العام السابق .

٣-٢ ترجمة العملات الأجنبية

- تم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنيه المصري وهي عملة التعامل للشركة .

- يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولياً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة .

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

- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولي .

- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ الذي تحددت فيه القيمة العادلة .

٤-٢ الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك و الخسائر المتراكمة لاصحاح 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 بتكليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإحالل وذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف . ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الدخل عند تحققتها .

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في المكان والحالة التي يصبح عليها قادراً على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة ، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإفتراضي للأصل على النحو التالي :

العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)

٥٠ - ٥	٥	٥	١٠
١٦,٦٦٧ - ١٠			

ان

مباني وإنشاءات ومرافق  
تحسينات في أماكن مستأجرة  
وسائل نقل وإنفاق  
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 الدخل في العام التي تم فيها استبعاد الأصل .

#### ٤-٢ الأصول الثابتة (تابع)

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 أضمحل . عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية ، فيعتبر أن هناك أضمحل للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية . وتثبت خسارة الأضمحل بقائمة الدخل .

ويتم رد الخسارة الناجمة عن أضمحل القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناجمة عن أضمحل القيمة ، ويكون رد الخسارة الناجمة عن الإضمحل محدود بحيث لا تتعدي القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن أضمحل القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة . ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن أضمحل القيمة بقائمة الدخل .

#### ٥-٢ الاستثمارات العقارية وإهلاكتها

هي الاستثمارات التي يحتفظ بها المالك لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما ولنست لنادية الخدمات أو للأغراض الإدارية أو للبيع ضمن النشاط المعتمد للشركة، ويتم إثبات الاستثمار العقاري بتكلفته وتكون تكلفته هي المقابل لثمنه النقدي، وتشتمل تكلفة شراء الاستثمار العقاري على ثمن الشراء وأية نفقات مباشرة متعلقة به .

يتم إهلاك الاستثمارات العقارية باتباع طريقة القسط الثابت وعلى مدى العمر الإنتاجي المقدر لكل أصل منها وفيما يلي بيان بالعمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من الاستثمارات العقارية لأغراض إحتساب الإهلاك :

العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)	بيان
٥٠	مباني وإنشاءات مباني
١٠	تجهيزات

#### ٦-٢ مشروعات الإسكان والتعهير (تحت التنفيذ - تامة)

##### - مشروعات تحت التنفيذ

تشتمل على تكلفة إقتداء أراضي لإستخدامها في مشروعات التعمير والإسكان مضافاً إليها كافة التكاليف المتعلقة بتنمية وتطوير تلك الأرض وكذلك تكلفة التشيد للوحدات والتي لم تصل إلى مرحلة الإتمام .

##### - المشروعات التامة

تشتمل على تكلفة إقتداء الأرض وتكلفة تجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدتها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشييد عليها والتكاليف الأخرى التي تتحملها المنشأة للوصول بها إلى الحالة التي تجعلها صالحة للاستخدام . وفي تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعهير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحميل قائمة الدخل بقيمة الإضمحل عن التكلفة في حالة وجوده .

## شركة القاهرة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٢٠١٢ سبتمبر ٣٠

### ٧-٢ الإستثمارات

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

وتقى المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء ، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات ، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الأضمحلال ويدرج بقائمة الدخل وذلك لكل استثمار على حدة .

ويتم رد قيمة الخسارة الناجمة عن إضمحلال القيمة في قائمة الدخل في العام الذى حدث فيها الرد .

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 .

تقى 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 الأضمحلال ويدرج بقائمة الدخل وذلك لكل استثمار على حدة ، ولا يجوز رد الخسارة الناجمة عن إضمحلال القيمة .

استثمارات في سندات حكومية  
يتم تقدير الإستثمارات في سندات حكومية بالتكلفة وفي حالة وجود إنخفاض فى قيمتها يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الإضمحلال وتحميه على قائمة الدخل عن العام 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 إما كأصول محفظة بها لأغراض المتاجرة حيث تم اقتاؤها لغرض البيع في مدى زمني قصير أو أصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الأولى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر .

عند الاعتراف الأولى ، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة متضمنة المصاريف المباشرة المتعلقة بها .

يتم إثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالميزانية بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بأرباحها وخسائرها بقائمة الدخل .

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

تدرج الإستثمارات المالية بغرض المتاجرة عند الإثبات الأولى بالتكلفة ، على أن يعاد تقييمها في نهاية كل فترة مالية بالقيمة العادلة لها (القيمة السوقية) ، وتدرج فروق التقييم بقائمة الدخل عن العام .

#### ٨-٢ أذون الخزانة

تعتبر أذون الخزانة من الأدوات المالية التي تصدرها وزارة المالية وتستحق خلال فترة لا تزيد عن عام . يتم الاعتراف الأولى بأذون الخزانة بالقيمة العادلة في تاريخ الإقتداء . ويتم القياس اللاحق لأذون الخزانة بالتكلفة مضافة إليها الفوائد التي استحقت حتى تاريخ القوائم المالية . ونظراً لأن تواريخ استحقاق أذون الخزانة لا تزيد عن عام لذا فإن قيمتها الدفترية لا تختلف جوهرياً عن القيمة العادلة .

#### ٩-٢ العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

يتم إثبات العملاء والأرصدة المدينة الأخرى بالقيمة الأصلية للفاتورة ناقصاً خسائر الإضمحلال .

يتم قياس خسائر الإضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للعملاء والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة . ويتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال بقائمة الدخل . وتم الاعتراف برد خسائر الإضمحلال في العام الذي حدث فيها .

#### ١٠-٢ المخصصات

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

#### ١١-٢ الإضمحلال في 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 . ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد أضمحل إذا كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولى بالأصل وأثر على التدفقات النقدية 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 الإستردادية ، فيعتبر أن الأصل قد إضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية . وثبتت خسارة الإضمحلال بقائمة الدخل .

# شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقواعد المالية المستقلة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٢

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

## ١٢-٢ الفوائد المؤجلة

تتمثل في الفرق بين إجمالي سعر البيع بالتقسيط وسعر البيع النقدي والذي يتم استهلاكه على مدار مدة التقسيط بما يخص العام من نصيبها من الفوائد المحسوبة على أساس الأقساط غير المستحقة .

## ١٣-٢ تحقق الإيراد

يتم الاعتراف بالإيراد إلى المدى الذي توفر فيه درجة كافية من التأكيد بأن المنافع الاقتصادية المرتبطة بالمعاملة سوف تتدفق للشركة ويمكن قياس قيمة الإيراد بشكل موثوق به . يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق بالصافي بعد خصم أي خصم تجاري أو خصم كمية أو ضرائب مبيعات أو رسوم .

فيما يلي الاعتبارات الخاصة التي يجب أن تتحقق قبل الاعتراف بالإيراد :

### - إيرادات مبيعات مشروعات الإسكان و التعمير

تحتفق الواقعة المنشئة للإيراد الخاص ببيع وحدات مشروعات التعمير والإسكان عند تحويل المخاطر والمنافع الأساسية للمشتري والتي تتحقق بالتسليم الفعلي للوحدات المباعة .

### في حالة البيع النقدي

تشتت الإيرادات بإجمالي سعر البيع النقدي ويخفض رصيد حساب المشروعات التامة بتكلفة الوحدات المباعة .

### في حالة البيع بالتقسيط

يتم إثبات إيرادات المبيعات بالتقسيط بإجمالي سعر البيع بعد تخفيضها بالفوائد المؤجلة عن الفترات التالية والتي يعترف بها كإيرادات عند تتحققها خلال فترات استحقاقها .

### - إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيراد الفوائد على أساس نسبة زمنية أخذًا في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل ، ويدرج إيراد الفوائد بقائمة الدخل ضمن فوائد دائنة .

### - توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بالإيراد عند نشأة حق الشركة في تحصيل هذه التوزيعات .

### - إيراد الإيجار

تم المحاسبة عن إيراد الإيجار التشغيلي باستخدام القسط الفعلي طبقاً لعقد الإيجار .

#### ١٤-٢ أسهم الخزينة

تدرج أسهم الخزينة (أسهم الشركة) بتكلفة اقتنائها وتنظر تكلفة أسهم الخزينة مخصوصة من حقوق الملكية بالميزانية، وتثبت الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التصرف في أسهم الخزينة ضمن حقوق الملكية بالميزانية، وطبقاً لنص المادة ٤٨ من قانون ١٥٩ لسنة ١٩٩٨ ينبغي على الشركة التصرف في هذه الأسهم للغير في مدة اقصاها سنة من تاريخ اقتناءها و إلا التزمت الشركة بتخفيض رأس مالها بمقدار القيمة الاسمية لتلك الأسهم.

عندما تقوم الشركة بأعادة بيع أسهم الخزينة أو جزء منها خلال العام المسموح خلالها باعادة البيع او بمنحها للعاملين ضمن نظم الائمة ، فتقوم الشركة بتخفيض حساب أسهم الخزينة بتكلفة الجزء الذي تم بيعه او منحه للعاملين و يعالج الفرق بين تكلفة أسهم الخزينة المباعة او المحولة لنظم ائمة العاملين وبين صافي القيمة البيعية او قيمتها العادلة مضافة اليها عمولة نقل ملكيتها في حساب الارباح المرحله او حساب الاحتياطيات و لا يجوز معالجة الفرق على قائمة الدخل عن العام.

#### ١٥-٢ ضريبة الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري .

##### ضرائب الدخل الجارية

يتم تقييم أصول وإلتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع إسترداده أو سداده لمصلحة الضرائب .

##### ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الإعتراف بضريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الإلتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الإلتزام للإغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالميزانية (الأساس المحاسبي) وذلك باستخدام سعر الضريبة المطبق .

ويتم الإعتراف بضريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك إحتمال قوي بإمكانية الإنفاق بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية ، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية .

يتم إدراج الضريبة الجارية والموجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الدخل للفترة ، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس العام أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية .

#### ١٦-٢ الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجب ٥٪ من صافي الربح لتكوين إحتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الإحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتي نقص الإحتياطي تعين العودة إلى الإقطاع .

## ١٧-٢ الإقراض

يتم الإعتراف بالإقراض 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 والإقراض بفوائد بعد الإعتراف المبدئي على أساس التكفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال . ودرج الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الالتزامات بالإضافة إلى عملية الاستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الدخل .

ويتم إحتساب التكفة المستهلكة مع الأخذ في الإعتبار أي خصم أو علاوة عند الشراء والأتعاب أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال . ودرج الإستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الدخل .

## ١٨-٢ تكلفة الإقراض

يتم إثبات تكلفة الإقراض كمصاروفات تحمل على العام التي تكبدت فيها المنشأة هذه التكلفة وإستثناءً من ذلك يتم رسملة تكلفة الإقراض التي تتعلق مباشرة بإقتداء أو إنشاء أصول مؤهلة لتحمل تكلفة الإقراض (مشروعات الشركة) والتي تتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزها للاستخدام في الأغراض المحددة لها أو لبيعها.

وتبدأ رسملة تكلفة الإقراض كجزء من تكلفة المشروع المتعلق به عندما يبدأ الإنفاق الفعلى على المشروع وخلال العام الذي تتحمل فيها الشركة تكلفة الإقراض وتتوقف رسملة تكلفة الإقراض في الفترات التي يتوقف فيها مؤقتاً تجهيز المشروع أو عندما يكون قابلاً للاستخدام.

## ١٩-٢ إيجار تمويلي

تدرج القيمة الإيجارية المستحقة عن عقود التأجير التمويلي كمصاروف في قائمة الدخل الخاصة بالمستأجر خلال كل فترة مالية.

يدرج ما يتكبده المستأجر من مصاريف صيانة و إصلاح الأموال المؤجرة - بما يتفق مع الأغراض التي أعدت لها و وفقاً للتعليمات التي يسلمه إليه المؤجر بشأن الأسس الفنية الواجب مراعاتها سواء كانت مقررة بواسطته أو بواسطة المورد أو المقاول - بقائمة الدخل 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 والمتافق عليها طبقاً للعقد و يتم إهلاكه على مدار العمر الإنتاجي المتبقى المقدر له وفقاً للطرق و المعدلات التي يتبعها المستأجر للأصول المماثلة.

### البيع مع إعادة الاستئجار

قد يقوم المؤجر بتأجير مال إلى مستأجر و يكون هذا المال قد ألت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاده على إبرام عقد تأجير تمويلي و في هذه الحالة يجب أن يقوم المستأجر كبائع بتأجيل آية أرباح أو خسائر تنتج عن الفرق بين ثمن البيع و صافي القيمة الدفترية للأصل في دفاتره و يتم إستهلاك هذا الفرق على مدار مدة عقد التأجير .

**شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)**

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٢٠١٢ سبتمبر ٣٠

**٢٠-٢ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة**

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركات الشقيقة وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة ، وتمثل أيضا الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة ، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة .

**٢١-٢ التقديرات المحاسبية**

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 .

**٢٢-٢ قائمة التدفقات النقدية**

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقاً للطريقة غير المباشرة .

**٢٣-٢ 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 وتخصم البنوك أرصدة دائنة .

**شركة القاهرة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)**

**الإيجارات المتمنمة لقوائم المالية المستقلة**

**٢٠١٢ سبتمبر ٣٠**

**٣ - أصول ثابتة**

الإجمالي	أثاث ومعدات	عدد أدوات	وسائل نقل وانتقال	تحسينات في أماكن مستأجرة	مباني وإنشاءات	أراضي	التكلفة
جنيه مصرى	مكاتب جنية مصرى	جنية مصرى	جنية مصرى	جنية مصرى	جنية مصرى	جنية مصرى	٢٠١٢ ١ يناير إضافات ٢٠١٢ سبتمبر ٣٠
١١,٠٧٧,٥٥٢	١,٧٩٦,٩٢٦	٥٠,٢٨٩	١,٠٠٦,٢١٠	٥٨٥,٨٩٢	١,٦٦٣,٢٣٥	٥,٩٧٠,٠٠٠	
١٠٦,٦٧٠	١٠٦,٦٧٠	-	-	-	-	-	
<u>١١,١٧٩,٢٢٢</u>	<u>١,٩٠٣,٥٩٦</u>	<u>٥٠,٢٨٩</u>	<u>١,٠٠٦,٢١٠</u>	<u>٥٨٥,٨٩٢</u>	<u>١,٦٦٣,٢٣٥</u>	<u>٥,٩٧٠,٠٠٠</u>	
(٢,٣٠٠,٩٨٢)	(١,١٠٧,٧٧٥)	(٣٢,٦١٤)	(٤٩٤,١٧٧)	(٢٩,٢٩٥)	(٦٣٧,١٢١)	-	مجمع الإهلاك ٢٠١٢ ١ يناير إضافات ٢٠١٢ سبتمبر ٣٠
(٣١٢,٦٤٨)	(٨١,٤١١)	(٢,٢٥٢)	(١١٦,٩٥٠)	(٨٧,٨٨٤)	(٢٤,١٩٦)	-	
<u>(٢,١١٣,٦٣٠)</u>	<u>(١,١٨٩,١٨٦)</u>	<u>(٣٤,٨٦٦)</u>	<u>(٦١١,٠٨٢)</u>	<u>(١١٧,١٧٩)</u>	<u>(٦٦١,٣١٧)</u>	<u>-</u>	
<u>٨,٥٦٥,٥٩٢</u>	<u>٧١٤,٤١٠</u>	<u>١٥,٤٢٣</u>	<u>٣٩٥,١٢٨</u>	<u>٤٦٨,٧١٣</u>	<u>١,٠٠١,٩١٨</u>	<u>٥,٩٧٠,٠٠٠</u>	
<u>٨,٧٧١,٥٧٠</u>	<u>٦٨٩,١٥١</u>	<u>١٧,٦٧٥</u>	<u>٥١٢,٠٣٣</u>	<u>٥٥٦,٥٩٧</u>	<u>١,٠٢٦,١١٤</u>	<u>٥,٩٧٠,٠٠٠</u>	
							٢٠١١ ديسمبر ٣١

لا يوجد رهن على الأصول الثابتة .

لا يوجد قيد مفروضة على الموجودات من الأصول .

تضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ١,٠٠١,٩١٨ جنيه مصرى أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم .

يتم تحويل إهلاك الفترة بقيمه الدخل والميزانية على النحو التالي :

الإجمالي	الميزانية	قائمة الدخل
٢٠١٢/٩/٣٠	٢٠١٢/٩/٣٠	٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
١٠٤,٢١٦	١٠٤,٢١٦	-
١٠٤,٢١٦	-	١٠٤,٢١٦
١٠٤,٢١٦	-	١٠٤,٢١٦
<u>٣١٢,٦٤٨</u>	<u>١٠٤,٢١٦</u>	<u>٢٠٨,٤٣٢</u>

تكليف مشروعات الإسكان والتعهير

مصروفات تسويقية

مصروفات عمومية وإدارية

**شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)**

**الإضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة**

**٢٠١٢ سبتمبر ٣٠**

**٤ - استثمارات عقارية**

المبالغ	مباني وإنشاءات مشروعات متعددة	تجهيزات جراج الملحق	مباني وإنشاءات جراج التجاري	تجهيزات إداري	مباني وإنشاءات السفارات	مباني وإنشاءات إداري الملحق	مباني وإنشاءات إداري
الإجمالي	مباني وإنشاءات مشروعات متعددة	تجهيزات جراج الملحق	مباني وإنشاءات جراج التجاري	تجهيزات إداري	مباني وإنشاءات السفارات	مباني وإنشاءات إداري الملحق	مباني وإنشاءات إداري
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
٤٦,١٠٩,٩٩٨	٤٨,٣١٤	٦٣,٩٥٣	٢,٢٠٠,٦٦٥	١٨,٤٧٥,٠٨٣	٨١,٦٩٢	٢٣,١٥٤,٨٠٢	٢,٠٨٥,٤٨٩
(١٣,٨٤٤)	(١٣,٨٤٤)	-	-	-	-	-	-
(٤٦,٦١,٦٨٤)	-	(٦٣,٩٥٣)	(٢,٢٠٠,٦٦٥)	(١٨,٤٧٥,٠٨٣)	(٨١,٦٩٢)	(٢٣,١٥٤,٨٠٢)	(٢,٠٨٥,٤٨٩)
<b>٣٤,٤٧٠</b>	<b>٣٤,٤٧٠</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>(٣,٤٠١,١٨١)</b>	<b>(٢٤,٣٦٨)</b>	<b>(٤٢,٦٣٦)</b>	<b>(٢٩٣,٤٢٢)</b>	<b>(٧٨٣,٠٠٩)</b>	<b>(٤٣,٣٧٥)</b>	<b>(٢٠٠٨,٩٦٩)</b>	<b>(٢٠٥,٤٠٢)</b>
<b>(٣٤٨,٩٨٧)</b>	<b>(٣٦٠)</b>	<b>(٣١٨)</b>	<b>(٢٢,٠٠٧)</b>	<b>(١٨٤,٧٥١)</b>	<b>(٢٠,٤٢)</b>	<b>(١١٥,٧٧٤)</b>	<b>(٢٠,٨٥٥)</b>
<b>١,٤٨٧</b>	<b>١,٤٨٧</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>٣,٧٢٥,٤٤٠</b>	<b>-</b>	<b>٤٥,٨٣٤</b>	<b>٣١٥,٤٢٩</b>	<b>٩٦٧,٧٦٠</b>	<b>٤٥,٤١٧</b>	<b>٢,١٢٤,٧٤٣</b>	<b>٢٢٦,٢٥٧</b>
<b>(٢٣,٢٤١)</b>	<b>(٢٢,٢٤١)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>١١,٢٢٩</b>	<b>١١,٢٢٩</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>٤٢,٧٠٨,٨١٧</b>	<b>٢٢,٩٤٦</b>	<b>٢١,٣٨٧</b>	<b>١,٩٧,٢٤٣</b>	<b>١٧,٦٩٢,٠٧٤</b>	<b>٣٨,٣١٧</b>	<b>٢١,١٤٥,٨٣٣</b>	<b>١,٨٨٠,٠٨٧</b>

- يتم تحويل إهلاك الفترة على بند تكاليف المشروعات بقائمة الدخل (ايضاح ٢٦).

\* بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٢ قامت الشركة ببيع مبني إداري بحى السفارات للشركة الدولية للتاجير التمويلي (إنكوليس) بـإجمالي مبلغ ١٣,٠٧٨,٠٠٠ جنيه مصرى وصافي قيمة دفترية بمبلغ ١١,٠٦٦,٣٣٤ جنيه مصرى محققه أرباح بمبلغ ٤٢,٠١١,٦٦٦ جنيه مصرى أدرجت بقائمة الدخل ضمن بند ايرادات النشاط (ايضاح ٢٥).

\*\* بتاريخ ٢٩ ابريل ٢٠١٢ قامت الشركة ببيع مبني بحى الملحق لشركة التوفيق للتاجير التمويلي بمبلغ ٩٨,٦٣٧,٤٠٠ جنيه مصرى محققه أرباح بمبلغ ٦٧,٨٣١,٢٦٩ وقام بادارة تاجيره تمويلاً ويتم استهلاك هذا الربح على مدار مدة العقد (ايضاح ٢٨).

**الكلفة**  
١. بناء ٢٠١٢  
استبعادات محولة إلى مشروعات  
الإسكان والتعمير خلال الفترة  
بيع استثمارات عقارية ٢٠١٢  
٣. سبتمبر ٢٠١٢

**مجمع الإهلاك**  
١. بناء ٢٠١٢  
إهلاك الفترة  
مجمع إهلاك استبعادات محولة إلى  
مشروعات الإسكان والتعمير

مجمع إهلاك الاستشارات المباعة  
٢٠١٢ ٣. سبتمبر  
صافي القيمة الدفترية ٢٠١٢  
٣١. ديسمبر ٢٠١١

**شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)**

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٢٠١٢ سبتمبر ٣٠

**٥ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة**

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٥٧٩٢٢٦	% ٥١
٤٨,٠٠٠	٤٨,٠٠٠	٤٨٠	% ٩٦
١٤٦,٢٥٠	٩٩,٣٢٣,٧١٠	٩٩٣٢٣٧١	% ٥٨,٤
١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠	١٨٧٥٠	% ٧٥
١٣٧,٥٠٠	١٣٧,٥٠٠	٥٥٠٠	% ٥٥
<b>٧٣,٩٦٤,٨٠٩</b>	<b>١٧٣,١٤٢,٢٦٩</b>		
<b>٨٧,٥٠٠</b>	<b>٨٧,٥٠٠</b>	<b>٨٧٥٠</b>	<b>% ٣٥</b>
<b>٧٤,٥٥٢,٣٠٩</b>	<b>١٧٣,٢٢٩,٧٦٩</b>		

- أ - استثمارات في شركات تابعة
  - شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م.)
  - شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة(ش.ذ.م)
  - شركة الصفوة للاستشارات (ش.م.م)\*
  - شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)\*\*
  - شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) \*\*\*

**ب - استثمارات في شركات شقيقة**

شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م) \*\*\*\*

\* خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة الصفوة للاستثمارات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ١٢٧٥٠ سهم بمبلغ ١٢٢,٥٠٠ جنيه مصرى (القيمة الاسمية عشرة جنيهات للسهم) وبنسبة مساهمة ٥١% من رأس مال الشركة . و قامت أيضاً بشراء عدد ١٨٧٥٠ سهم بالقيمة الاسمية بمبلغ ١٨,٧٥٠ جنيه مصرى من أحد المساهمين وبذلك يبلغ إجمالي عدد الأسهم في شركة الصفوة ١٤٦٢٥ سهم بنسبة ٥٨,٥% وبمبلغ ١٤٦,٢٥٠ جنيه مصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ .

وخلال الفترة قامت شركة الصفوة بزيادة رأس المال المصدر وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بسداد حصتها بمبلغ ٩٩,١٧٧,٤٦٠ جنيه مصرى موزع على عدد أسهم ٩٩٣٢٣٧١٠ . وبذلك بلغ إجمالي الاستثمار في شركة الصفوة مبلغ ٩٩,٣٢٣,٧١٠ جنيه مصرى في تاريخ المركز المالي موزعة على عدد ٩٩٣٢٣٧١ سهم .

\*\* خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ١٨٧٥٠ سهم بمبلغ ١٨٧,٥٠٠ جنيه مصرى (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات جنيهات) بنسبة ٧٥% من إجمالي رأس مال شركة نمو للاستشارات .

\*\*\* خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٥٥٠٠ سهم ونسبة مساهمة ٥٥% من رأس مال الشركة المصدر و البالغ ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى ويبلغ رأس مال شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) المدفوع ٢٥٠,٠٠٠ جنيه مصرى و قامت شركة القاهرة للإسكان و التعمير بسداد حصتها و البالغة ١٣٧,٥٠٠ جنيه مصرى .

\*\*\*\* خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٨٧٥٠ سهم بمبلغ ٨٧,٥٠٠ جنيه مصرى (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات للسهم) بنسبة ٣٥% من إجمالي رأس مال الشركة .

**٦ - استثمارات في سندات حكومية**

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصرى	جنيه مصرى
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤
<b>٣١٧,٢٣٤</b>	<b>٣١٧,٢٣٤</b>

سندات حكومية

شركة القاهرة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٢

٧ - مدفوعات تحت حساب شراء استثمارات في شركة تابعة

يتمثل هذا البند البالغ قيمته ٢,٢٧٣,١٢١ جنيه مصرى في حصة الشركة بنسبة (٥١٪) من الرصيد الدائى المستحق للشركة فى شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (شركة تابعة) وسوف يستخدم هذا المبلغ عند إتمام إجراءات زيادة رأس مال شركة لوتس للفنادق والمنتجعات طبقاً لاتفاق مساهمي شركة لوتس للفنادق والمنتجعات.

٨ - مشروعات الإسكان والتعهير

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصرى	جنيه مصرى
٢٦٠,١٩٢,٧١٢	٢٤٢,٤٣٢,١٠١
٤٢,٩٤٣,٢٨٢	٢٤,٦٨٩,٦٩٢
<u>٣٠٣,١٣٥,٩٩٤</u>	<u>٢٦٧,١٢١,٧٩٤</u>

مشروعات إسكان وتعهير - تحت التنفيذ

مشروعات إسكان وتعهير - تامة

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصرى	جنيه مصرى
٦٤,٣٣١,٦٧٢	١١٨,٢٥٤,١٤٨
١,٩١١,٣٤٤	٣,٣٦٧,٣٠٨
<u>٦٦,٢٤٣,٠١٦</u>	<u>١٢١,٦٢١,٤٥٦</u>
(٣,٧٧٦,٩٤٥)	(٤,٠٠٨,٣٠٣)
<u>٦٢,٤٦٦,٠٧١</u>	<u>١١٧,٦١٣,١٥٣</u>

٩ - عملاء

عملاء - تملك  
عملاء - إيجار

يخصم:  
اضمحلال في قيمة العملاء

تتمثل حركة الأضمحلال في قيمة العملاء كما يلى :

جنيه مصرى
(٣,٧٧٦,٩٤٥)
(٢٣١,٣٥٨)
<u>(٤,٠٠٨,٣٠٣)</u>

رصيد ١ يناير ٢٠١٢  
مكون خلال الفترة  
رصيد ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢

١٠ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠	طبيعة العلاقة	١ - مستحق من أطراف ذات علاقة
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
٥٣,١٥٠	-	شركة تابعة	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة(ش.ذ.م)
-	٢٦,٤٩٣,٤٨٤	شركة شقيقة	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
١٠٤,٠٠٠,٠٠٠	-	شركة تابعة	شركة الصفوة للاستشارات (ش.م.م)
١٤,٦٠٠,٠٠	٦٦,٨٣٣,١١٤	شركة تابعة	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
<u>١١٨,٦٥٣,١٥٠</u>	<u>٩٣,٣٢٦,٥٩٨</u>		

شركة القاهرة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة لقوائم المالية المستقلة

٢٠١٢ سبتمبر ٣٠

ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠	العلاقة
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
-	١٩٣,٦٤٨	
-	١٩٣,٦٤٨	

شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة شركة تابعة

١١ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠	مصروفات مدفوعة مقدماً
جنيه مصرى	جنيه مصرى	إيجارات عقود تأجير تمويلي - دفعات مقدمة
١٢٤,٦٢٥	١٨٩,٣٠٤	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
-	٣٩,٩٧٣,٦٩٥	سلف وعهد
٩٤٢,٢١٧	١١٢,٧٠٩	خطاء خطابات ضمان (ايضاح ٣٠)
٤١,٦٦٠	١٣٣,٦٩١	مصلحة الضرائب - ضرائب مسددة للمحكمة
١,٢٥٠,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠	مبالغ مدفوعة للعاملين تحت حساب توزيعات أرباح
١٩٤,٨٣٦	١٩٤,٨٣٦	ضرائب أذون خزانة
١,٣٦٧,٧٦٣	١,١٩٧,٠٦٤	أرصدة مدينة أخرى
-	٣,١١٨,١٠٥	
٥٢١,٧٨٥	٤٩١,٥٨٥	
٤,٤٤٢,٣٨٦	٤٦,٦٦٠,٩٨٩	
١٠٠,٢٥٧	٣٩١,٥٥٩	
١١,٩٣٢,٠٤٥	٩,٣٥٢,١٣٤	
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)	
<u>١٦,٢٩٧,٧٦٢</u>	<u>٥٦,٢٢٧,٧٥٦</u>	

ايرادات فوائد مستحقة  
فوائد تقسيط أراضي مؤجلة  
يخصم :  
اض محلال في قيمة أرصدة مدينة أخرى

١٢ - استثمارات في أذون خزانة

قامت الشركة خلال عام ٢٠١١ بشراء أذون خزانة في نوفمبر ٢٠١١ بمبلغ ٣٠٠,٠١١,٦٥٤ جنيه مصرى وتستحق في ٣ يناير ٢٠١٢ وبلغ إجمالي القيمة الاستردادية في ٣ يناير ٢٠١٢ مبلغ ٢٠١٢ جنيه مصرى ، وبلغ إجمالي العائد المستحق عن الفترة المنتهية من ١ يناير ٢٠١٢ حتى ٣ يناير ٢٠١٢ مبلغ ٢٩٣,٣٨٨ جنيه مصرى.

وخلال الفترة قامت الشركة بشراء أذون خزانة في ٤ يناير ٢٠١٢ بمبلغ ٢٩٩,٩٩٧,٨٢١ جنيه مصرى وتستحق في ٢٧ مارس ٢٠١٢ بلغ إجمالي القيمة الاستردادية مبلغ ٣٠٩,٥٢٥,٠٠٠ جنيه مصرى ، وبلغ إجمالي العائد المستحق عن الفترة مبلغ ٩,٥٢٧,١٨٠ جنيه مصرى .

وبذلك بلغ إجمالي عائد أذون الخزانة عن الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢ مبلغ ٩,٨٢٠,٥٦٨ جنيه مصرى .

شركة القاهرة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٢

- ١٣ - نقدية بالصندوق ولدى البنك

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصرى	جنيه مصرى
-	٥٦,٨٠٤
٣,١٣٤,٢٧٨	٢٨٦,٩٥٢
١٢,١٤٧,٣٦٣	٣٣٨,٩١٧,٠٠٤
<hr/>	<hr/>
١٥,٢٨١,٦٤١	٣٣٩,٢٦٠,٧٦٠
<hr/>	<hr/>
٣٠٠,٠١١,٦٥٤	-
(١٥٦,٢٠١,٦٠٨)	-
<hr/>	<hr/>
١٥٩,٠٩١,٦٨٧	٣٣٩,٢٦٠,٧٦٠

نقدية بالصندوق

بنوك - حسابات جارية

ودائع لأجل (أقل من ثلاثة أشهر)

إجمالي نقدية بالصندوق ولدى البنك لأغراض

قائمة التدفقات النقدية

إضاف / يخصم :

استثمارات في أذون خزانة (أقل من ثلاثة أشهر)

شهادات إيداعية (أكثر من ثلاثة أشهر)

النقدية وما في حكمها طبقاً لقائمة التدفقات النقدية

بلغ رصيد الودائع المتحفظ عليها لصالح البنك الأهلي المصري في تاريخ المركز مبلغ ٣٠٧,٦١٩,٥٦٤ جنيه مصرى و ذلك مقابل تسهيلات ائتمانية (ايضاح ١٥) .

- ١٤ - مخصصات

رصيد ٢٠١٢ ٣٠ سبتمبر	المستخدم خلال الفترة	رصيد ٢٠١٢ ١ يناير
جنيه مصرى ٥,٢٠٥,٤٢٤	جنيه مصرى (٣٤٦,٥٥٠)	جنيه مصرى ٥,٥٥١,٩٧٩
٨٢٣,٥١٠	-	٨٢٣,٥١٠
<hr/>	<hr/>	<hr/>
٦,٠٢٨,٩٣٤	(٣٤٦,٥٥٠)	٦,٣٧٥,٤٨٩

مخصص التزامات محتملة

مخصص مطالبات ومنازعات

- ١٥ - بنوك تسهيلات ائتمانية

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصرى ٢٨٣,٠١٤,٠٨١	جنيه مصرى ٣٠٩,٣٠٤,٦٢١
<hr/>	<hr/>
٢٨٣,٠١٤,٠٨١	٣٠٩,٣٠٤,٦٢١

تسهيلات ائتمانية - عمله محلية

يتمثل رصيد التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنك كالتالي :

أ - ٢٩٠,٠٦٩,٨٧٠ جنيه مصرى تسهيلات ممنوحة من البنك الأهلي المصري بموجب عقد تسهيلات في حدود مبلغ ٢٩٢,٢٣٨,٥٨٦ جنيه مصرى بمعدل فائدة ٨% سنوياً وبدون عمولة وبضمانته ودائع لدى البنك متحفظ عليها بإجمالي مبلغ ٣٠٧,٦١٩,٥٦٤ جنيه مصرى (ايضاح ١٣) .

ب - ٦,٦٠٧,٠٠٥ جنيه مصرى تسهيلات ممنوحة من البنك الأهلي المصري بموجب عقد تسهيلات في حدود مبلغ ١٦,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى بمعدل فائدة ٢% فوق متوسط سعر الكوريدور وبدون حد أدنى بضمانته ووراق تجاري مودعة لدى البنك .

**شركة القاهرة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)**

الإيضاحات المتممة لقوائم المالية المستقلة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٢

ج - تسهيلات منسوجة من بنك مصر بموجب عقود تسهيلات بمتوسط معدل فائدة ١١ % بالإضافة إلى العمولة البنكية في حدود مبلغ ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى .

**العقد الأول**

١٠,٦١٣,٦٦٥ جنيه مصرى تسهيل ائتمانى بإجمالي مبلغ ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى بضمان ودائع وأوراق مالية وشيكات بلغت قيمتها في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢ مبلغ ١٢,٧١٦,٢٦٨ جنيه مصرى في تاريخ المركز .

**العقد الثاني**

٢,٠١٤,٠٨١ جنيه مصرى تسهيل ائتمانى بإجمالي مبلغ ٢,٥٠٠,٠٠٠ بدون ضمان .

**١٦ - أرباح وإيرادات فوائد أقساط مؤجلة**

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصرى	جنيه مصرى
١٩,٥٥٧,٠٠٤	٣٣,٧٣٣,٣٣٨
-	٦٣,٧٩٣,٦٩٤
<u>١٩,٥٥٧,٠٠٤</u>	<u>٩٧,٥٢٧,٠٣٢</u>

إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء  
إيجار تمويلي - أرباح مبيعات مؤجلة

**١٧ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى**

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠
جنيه مصرى	جنيه مصرى
١,٢٠٨,٨٩٧	٢,٥٦١,٩٠٧
٨,٠٤٤,٠١٨	٦,٧٥١,٤٢٩
١٧٨,٨٩٥	١٧٣,٣٠٢
١٥,٠٤٢	١٨,٢٦٠
٣٠٨,٠٠٠	٣٠٨,٠٠٠
٣,٢٥٤,٩٦٥	٤,٠٢٨,٧٧٨
١,٢٦٨,٤٠٦	٢,٠٦٠
١,٢٣٧,٤٣٠	١,٢٤٣,٢٢٧
<u>١٥,٥١٥,٦٥٣</u>	<u>١٥,٠٨٦,٩٦٣</u>
١٨,٧٥٠	-
<u>٢٥١,١٧٥</u>	<u>٢٦١,١٨٦</u>
<u>١٥,٧٨٥,٥٧٨</u>	<u>١٥,٣٤٨,١٤٩</u>

مصروفات مستحقة  
تأمينات للغير  
مصلحة الضرائب  
الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي  
تكلفة أعمال تحت التنفيذ  
مصروفات صيانة محصلة  
إيرادات إيجارية مؤجلة  
أرصدة دائنة أخرى

دائنو شراء استثمارات  
فوائد مستحقة

**شركة القاهرة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)**

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٢

**- ١٨ - رأس المال**

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ ١٠٠٠ مليون جنيه مصرى .

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠ جنيه مصرى موزع على ٩٣٧٥,٠٠٠ سهم قيمة كل سهم ٥ جنيهات مصرية، جميعها أسهم نقدية مدفوعة بالكامل وقد تم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ٢٠٠٨/٩/١٨ على النحو التالي :

القيمة جنيه مصرى	نسبة المساهمة %	عدد الأسهم ٣٢,٣٨	شركة بايونيرز القابضة للاستثمار
١٥١,٧٧٧,٥١	٣٠,٣٥٥٥,٢	٤١٥٠٠٠	٤,٤٣
٢٠,٧٥٠,٠٠		٥٩٢٤٤٤٩٨	٦٣,١٩
٢٩٦,٢٢٢,٤٩			
<b>٤٦٨,٧٥٠,٠٠</b>	<b>٩٣٧٥,٠٠٠</b>	<b>١٠٠</b>	<b>بنك مصر</b> <b>مساهمون آخرون</b>

**- ١٩ - احتياطي عام**

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصرى في المتبقى 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 مقابلة إصدار أي أسهم رأسمال جديدة .

**- ٢٠ - احتياطي رأسمالي**

يتمثل الاحتياطي الرأسمالي البالغ ٥,٥٦٥,٨٦٥ جنيه مصرى في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة .

**- ٢١ - أسهم خزينة**

خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بشراء عدد ٣٧٢١٩٨٨ سهم من الأسهم المصدرة للشركة كأسهم خزينة بإجمالي مبلغ ١٩,٠٥٣,٥٠٦ جنيه مصرى .

وطبقاً للمادة ٤٨ من قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ينبغي على الشركة التصرف في هذه الأسهم للغير في مدة أقصاها سنة من تاريخ نقل ملكيتها وإلا التزمت الشركة بتخفيض رأس مالها بمقدار القيمة الأسمية لتلك الأسهم .

**- ٢٢ - قروض طويلة الأجل**

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠	رصيد القروض
جنيه مصرى	جنيه مصرى	يخصم:
٩,٠٠٣,٢٠٢	٨,٤١٤,٨٩٤	أقساط مستحقة السداد خلال عام
(٥٨٨,٣٠٨)	(٦١٩,٩٥٧)	
<b>٨,٤١٤,٨٩٤</b>	<b>٧,٧٩٤,٩٣٧</b>	

يتمثل الرصيد في القروض المنوحة للشركة من بنك الاستثمار القومى 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 تنتهي في عام ٢٠٢٦ .

شركة القاهرة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٢

- ٢٣ - دائنون شراء أراضي طويلة الأجل

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/٩/٣٠	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٥٠,٨٢١,٩٥٩	٣٧,٧٩٢,٥٧٠	دائنون شراء أراضي
(١٥,٩٩٥,٣٤٨)	(١٠,٤٢٥,٠٥٦)	يخصم:
<u>٣٤,٨٢٦,٦١١</u>	<u>٢٧,٣٦٧,٥١٤</u>	أقساط مستحقة السداد خلال عام

- ٢٤ - ضرائب الدخل

التسعه أشهر المنتهية في ٢٠١١ سبتمبر ٣٠	التسعه أشهر المنتهية في ٢٠١٢ سبتمبر ٣٠	ضريبة الدخل الجارية
جنيه مصرى	جنيه مصرى	ضريبة الدخل المؤجلة (أصل) التزام
٥,٥٤٠,٥٤٠	٢٠,٩٢٧,٨٩٣	
١,٣٦٤,٥٩١	(١,٢٠٨,٩٩٩)	
<u>٦,٩٠٥,١٣١</u>	<u>١٩,٧١٨,٨٩٤</u>	

٢٠١١ ديسمبر ٣١	٢٠١٢ سبتمبر ٣٠	ضريبة الدخل المؤجلة
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٤٥٣,٠٥٧	(١,٢٠٤,٤١١)	رصيد أول الفترة / العام - التزام / أصل
(١,٦٥٧,٤٦٨)	<u>١,٢٠٨,٩٩٩</u>	ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن الفترة / العام -
(١,٢٠٤,٤١١)	<u>٤,٥٨٨</u>	أصل / التزام

- ٢٥ - إيرادات النشاط

التسعه أشهر المنتهية في ٢٠١١ سبتمبر ٣٠	التسعه أشهر المنتهية في ٢٠١٢ سبتمبر ٣٠	مبيعات مشروعات الإسكان والتعهير
جنيه مصرى	جنيه مصرى	مبيعات استثمارات عقارية مبني إداري السفارات
١٨,٩٠٤,٧٩٩	١٠١,٨٧٦,٨٨٦	مبيعات استثمارات عقارية مبني إداري الملتقى
-	٦٣,٠٧٨,٠٠٠	إيرادات ايجارات استثمارات عقارية
-	٩٨,٦٣٧,٤٠٠	أرباح مبيعات مؤجلة مبني إداري الملتقى *
٨,٤٠٧,٠٤٥	١٠,٢٣٩,١١٩	
-	(٦٧,٨٣١,٢٦٩)	
<u>٢٧,٣١١,٨٤٤</u>	<u>٢٠٦,٠٠٠,١٣٦</u>	

\* خلال الفترة قامت الشركة ببيع مبني بحي الملتقى ببند استثمارات عقارية وقامت بإعادة تأجيره تمويلاً محقق أرباحاً بمبلغ ٦٧,٨٣١,٢٦٩ جنيه مصرى يتم استهلاكها على مدار مدة العقد (ايضاح ٢٨).

**شركة القاهرة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)**

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٢

**- ٢٦ - تكلفة النشاط**

التسعه أشهر المنتهية في ٢٠١١ ٣٠ سبتمبر	التسعه أشهر المنتهية في ٢٠١٢ سبتمبر ٣٠	تكميل
جنيه مصرى ٦,٥٧٩,١٧٤	جنيه مصرى ٥٠,٨٥٣,٣٠٠	تكلفة مشروعات مباعة
-	٤٢,٣٣٦,٢٤٤	تكلفة مبيعات استثمارات عقارية
٦٦١,٨٩٢	٣٤٨,٩٨٧	اهمال استثمارات عقارية
٥٨٣,٣٨٠	٢,٧٠٨,٠٦٢	مشروعات تسويقية
-	٦٦٠,٠٠٠	مشروعات أخرى
(٢٥١,٤٢٦)	-	رد الانخفاض في قيمة مشروعات الإسكان والتعهير
<u>٧,٥٧٣,٠٢٠</u>	<u>٩٦,٩٠٦,٥٩٣</u>	

**- ٢٧ - معاملات مع أطراف ذات علاقة**

تمثل أطراف ذات علاقة الشركات التابعة والشقيقة والمساهمون الرئيسيون وأعضاء مجلس وأفراد إدارة رئيسيون بالشركة . يتم اعتماد سياسات الأسعار والشروط المتعلقة بهذه المعاملات إن وجدت من قبل إدارة الشركة وقد بلغت المعاملات التي أدرجت ضمن قائمة

الدخل كما يلي :

التسعه أشهر المنتهية في ٢٠١١/٩/٣٠	التسعه أشهر المنتهية في ٢٠١٢/٩/٣٠	نوع العلاقة	طبيعة المعاملة	اسم الشركه
جنيه مصرى ٣٠٢,٥٨٠	جنيه مصرى ٧٧٢,٧٤٠	غير ايجارات		القاهرة لإدارة المباني
١٣,٥٠٠	١٣,٥٠٠	مصرح مقابل اداره المباني	تابعه	القاهرة لإدارة المباني
٨٠,٠٠٠	٧٢٠,٠٠٠	مصرح ايجار	تابعه	القاهرة لإدارة المباني

شركة القاهرة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)

الإيصالات المتتممة للقوائم المالية المستقلة

٢٠١٢ سبتمبر ٣٠

٢٨ - عقود تأجير تمويلي

خلال الفترة قامت الشركة بإبرام عقود تأجير تمويلي ببيانها كالتالي :

\* العقد الأول :

بتاريخ ٣ إبريل ٢٠١٢ قامت الشركة بتأجير مبني بحي السفارات من الشركة الدولية للتأجير التمويلي (إنكوليس) بإجمالي قيمة إيجارية مقدارها ٩٥,٧٨,٦٦٠ جنيه مصرى تدفع بواقع ١٣,٠٧٨,٠٠٠ جنيه مصرى كدفعة إيجار مقدمة والباقي يسدد وفقاً للجدول التالي :

قيمة الإيجار الشهري	تاريخ السداد
شهرياً بدءاً من ٢٠١٢/٤/٣ حتى ٢٠١٣/٣/٧ ٨٣٤,١١٠ جنيه مصرى (فقط ثمانمائة وأربعة وثلاثون ألف ومائة وعشرة جنيه مصرى لا غير)	٢٠١٣/٣/٧
شهرياً بدءاً من ٢٠١٣/٤/٧ حتى ٢٠١٤/٣/٧ ٨٦٤,٣٢٠ جنيه مصرى (فقط ثمانمائة وأربعة وستون ألف وثلاثمائة وعشرون جنيه مصرى لا غير)	٢٠١٤/٣/٧
شهرياً بدءاً من ٢٠١٤/٤/٧ حتى ٢٠١٤/٨/٧ ٨٩٦,٠٤٥ جنيه مصرى (فقط ثمانمائة وستة وتسعون ألف وخمسة وأربعون جنيه مصرى لا غير)	٢٠١٤/٨/٧
شهرياً بدءاً من ٢٠١٤/١٠/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧ ٩٢٩,٣٤٥ جنيه مصرى (فقط تسعمائة وتسعة وعشرون ألف وثلاثمائة وخمسة وأربعون جنيه مصرى لا غير)	٢٠١٥/٣/٧
شهرياً بدءاً من ٢٠١٥/٤/٧ حتى ٢٠١٦/٢/٧ ٩٦٤,٣٢٥ جنيه مصرى (فقط تسعمائة وأربعة وستون ألف وثلاثمائة وخمسة وأربعون جنيه مصرى لا غير)	٢٠١٦/٢/٧
شهرياً بدءاً من ٢٠١٦/٤/٧ حتى ٢٠١٧/٣/٧ ١,٠٠١,٥٥ جنيه مصرى (فقط مليون وألف وخمسون جنيه مصرى لا غير)	٢٠١٧/٣/٧
شهرياً بدءاً من ٢٠١٧/٤/٧ حتى ٢٠١٨/٣/٧ ١,٠٣٩,٦١٠ جنيه مصرى (فقط مليون وتسعة وثلاثون ألف وستمائة وعشرة جنيه مصرى لا غير)	٢٠١٨/٣/٧
شهرياً بدءاً من ٢٠١٨/٤/٧ حتى ٢٠١٩/٣/٧ ٨٢,٠٠٠,٦٦٠ جنيه مصرى (فقط اثنين وثمانون مليون وستمائة وستون جنيه مصرى لا غير)	٢٠١٩/٣/٧

الإجمالي

٢٨ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

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

ويقدر العمر الإنتاجي المتبقى للمبني ٣٤ سنة .

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

قامت الشركة ببيع مبني الملتقى (بند استثمارات عقارية) لشركة التوفيق للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٦٧,٨٣١,٢٦٩ جنيه مصرى محققه أرباح بمبلغ ٦٧,٨٣١,٤٠٠ جنيه مصرى يتم استهلاكها على مدة العقد (٧ سنوات) . وقامت الشركة بإعادة استئجار المبني بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٣٧,٩٠٢,٧٤٠ جنيه مصرى تدفع بواقع ٢٩,٥٩١,٢٢٠ جنيه مصرى كدفعة إيجار مقدمة والباقي يسدد وفقاً لل التالي :

- قيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الأولى مبلغ وقدرة ٣,٠١٠,٨٤٢ جنيه مصرى (فقط ثلاثة مليون وعشرة آلاف وثمانمائة واثنين وأربعين جنيه مصرى لا غير) عن الفترة من ٢٠١٢/٨/٢٠ حتى ٢٠١٣/٥/٢٠ .

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الثانية مبلغ وقدرة ٣,١٦١,٣٨٥ جنيه مصرى (فقط ثلاثة مليون ومائة وواحد وستون ألف وتلثمانمائة وخمسة وثمانون جنيه مصرى لا غير) عن الفترة من ٢٠١٣/٨/٢٠ حتى ٢٠١٤/٥/٢٠ .

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الثالثة مبلغ وقدرة ٣,٥٩٠,٠٠٠ جنيه مصرى (فقط ثلاثة مليون وخمسمائة وتسعون ألف جنيه مصرى لا غير) عن الفترة من ٢٠١٤/٨/٢٠ حتى ٢٠١٥/٥/٢٠ .

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الرابعة مبلغ وقدرة ٣,٩٤٦,٥٠٠ جنيه مصرى (فقط ثلاثة مليون وتسعمائة وستة وأربعون ألف وخمسمائة جنيه مصرى لا غير) عن الفترة من ٢٠١٥/٨/٢٠ حتى ٢٠١٦/٥/٢٠ .

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الخامسة مبلغ وقدرة ٤,٣٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى (فقط أربعة مليون وثلاثمائة ألف جنيه مصرى لا غير) عن الفترة من ٢٠١٦/٨/٢٠ حتى ٢٠١٧/٥/٢٠ .

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) السادسة مبلغ وقدرة ٤,٦٥٥,٠٠٠ جنيه مصرى (فقط أربعة مليون وستمائة وخمسة وخمسون ألف جنيه مصرى لا غير) عن الفترة من ٢٠١٧/٨/٢٠ حتى ٢٠١٨/٥/٢٠ .

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) السابعة مبلغ وقدرة ٤,٤١٤,١٥٣ جنيه مصرى (فقط أربعة مليون وأربعمائة وأربعة عشر ألف ومائة وثلاثة وخمسون جنيه مصرى لا غير) عن الفترة من ٢٠١٨/٨/٢٠ حتى ٢٠١٩/٥/٢٠ .

وتبلغ مدة الإيجار ٧ سنوات تبدأ من ٣٠ إبريل ٢٠١٢ ويلتزم المستأجر بسداد القيمة الإيجارية مؤخراً بأقساط ربع سنوية (٢٨ قسط) .

ويحق للمستأجر شراء المبني المؤجر في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١٧,٢٦١,٥٤٥ جنيه مصرى .

يقدر العمر الإنتاجي المتبقى للمبني ٣٥ سنة .

وبلغ إجمالي مصروفات الإيجار التمويلي عن العقدين والمحمول على قائمة الدخل عن الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٢ مبلغ ٢٠١٢,٦٧,٥٦٠ جنيه مصرى .

**شركة القاهرة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)**

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٢

**- ٢٩ - نصيب السهم في الأرباح**

تم حساب نصيب السهم في الأرباح بقسمة صافي أرباح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة بعد خصم أسهم الخزينة كما يلى :

التسعه أشهر	التسعه أشهر	أرباح الفترة
المنتهية في	المنتهية في	يخصم :
٢٠١١ ٣٠ سبتمبر	٢٠١٢ ٣٠ سبتمبر	حصة العاملين (مقدرة)
جنيه مصرى	جنيه مصرى	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مقدرة)
٢٤,٠٣٣,٣٣٧	٦٠,٧٦٩,٣٣٤	
(٢,٣٤٣,٧٥٠)	(٥,٤٣٠,١٥٣)	
-	(٣,٤٢٩,٣٣٧)	
٢١,٦٨٩,٥٨٧	٥١,٩٠٩,٨٤٤	
٩١٦٣٧٩٦٨	٩٠٠٢٨٠١٢	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
٠,٢٤	٠,٥٨	نصيب السهم في الأرباح

تم احتساب حصة العاملين في التوزيع على أساس مشروع توزيع افتراضي لصافي أرباح الفترة وذلك بغرض احتساب نصيب السهم في الأرباح ، علماً بأن الشركة لا توجد لديها نية بإجراء أية توزيعات دورية للأرباح عن تلك الفترة .

**- ٣٠ - التزامات محتملة وارتباطات رأسمالية**

**أ - التزامات محتملة**

بلغت خطابات الضمان المفتوحة لصالح الغير مبلغ ٢,٥٨٦,٧٥٠ جنيه مصرى مغطى منها مبلغ ١,٢٥٠,٠٠٠ جنيه مصرى (إيضاح ١١) وغير مغطى منها مبلغ ١,٣٣٦,٧٥٠ .

**ب - ارتباطات رأسمالية**

رأس مال غير مستدعي	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)
جيئه مصرى	
٤١٢,٥٠٠	

### - ٣١ الموقف الضريبي

#### الضريبة على أرباح شركات الأموال / الأشخاص الاعتبارية

- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨١/٨٠ حتى ٨٥/٨٤ وهناك أوجه خلاف محالة للمحاكم ولجان الطعن وقد كونت الشركة المخصصات اللازمة.
- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨٦/٨٥ حتى ٩٠/٨٩ وتم سدادها بالكامل ولا يوجد خلافات.
- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٩٢/٩١ حتى ٩٣/٩٢ وهناك أوجه خلاف محولة للمحاكم وقد كونت الشركة المخصصات اللازمة.
- تم سداد الضرائب عن الأعوام من ٩٤/٩٣ حتى ١٩٩٧/٦/٣٠ من واقع الإقرارات الضريبية المقدمة من الشركة وهي محولة إلى المحاكم وقامت الشركة بسداد الفروق المستحقة وتكون المخصصات اللازمة.
- تم سداد الضرائب عن الأعوام من ٩٨/٩٧ حتى ١٩٩٩ وتم ذلك في لجنة فض المنازعات وتم التوصل إلى اتفاق بين الضرائب والشركة وتم الحصول على الحكم وسداد الفروق بالكامل.
- تم سداد الضرائب عن الأعوام من ٢٠٠٠ حتى ٢٠٠٤ من واقع الإقرارات الضريبية المقدمة من الشركة وتم الفحص الضريبي لتلك الأعوام من قبل مصلحة الضرائب وتم إحاله نقاط الخلاف للجان الداخلية ولم تنته هذه اللجان حتى الآن وقامت الشركة بتكون المخصصات اللازمة.
- تم سداد الضرائب عن عام ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦ من واقع الإقرارات وتم الفحص الضريبي لهذا العام وقامت الشركة بسداد الفروق الناتجة عن الفحص.
- تم تقديم الإقرارات الضريبية عن الأعوام ٢٠٠٧ حتى ٢٠١١ في المواعيد القانونية طبقاً لقانون الضرائب رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وسداد الضرائب المستحقة من واقع الإقرار الضريبي ولم يتم الفحص الضريبي لتلك الأعوام من قبل مصلحة الضرائب حتى تاريخ الميزانية.

#### ضريبة كسب العمل

- تم الفحص الضريبي لسنوات من ٩٨/٩٧ حتى ١٩٩٩ وأسفر الفحص الضريبي عن فروق ضريبية تم سدادها بالكامل.
- تم فحص السنوات من ٢٠٠٤ حتى ٢٠٠٤ وتم تحويل الخلاف إلى اللجنة الداخلية ولم تنتهي اللجنة من إنهاء الخلاف حتى تاريخه.
- تلتزم الشركة بسداد ضرائب كسب العمل المستقطعة من العاملين في المواعيد القانونية.

٣٢ - دعاوى ومنازعات قضائية

- بموجب عقد بيع إبتدائي مورخ في ١٩٧٠/٣/١ قامت الشركة بشراء قطعة أرض فضاء من إدارة الأموال العامة التي ألت إلى الدولة وقامت بإنشاء عقار على هذه الأرض مكون من جراج وإحدى عشر دوراً متكرراً خلال الأعوام من ١٩٨٠ حتى ١٩٨١ ، وتم بيع الأدوار من الأرضي وحتى الخامس وتأجير الأدوار من السادس حتى الحادى عشر وذلك اعتباراً 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 واستلام المباني المقاومة على تلك الأرض (حكماً) مقابل استلام 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 وإسلام المباني المقاومة على تلك الأرض (حكماً) دون التعرض لأى حائز بالعقار في حيازته ولم يتضمن الحكم إخلاء المباني من حائزها، 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 مشترو الأدوار من الأرضي وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود إبتدائية وذلك بطلب الحكم بطرد مشترو تلك الأدوار وتسليمها للمدعى خالية من الأشخاص والشواغل وعدم نفاذ أى تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشترو تلك الأدوار .

- وبتاريخ ٢٠٠٨/٦/٣٠ حكمت المحكمة لصالح المدعى وعدم نفاذ عقود البيع الإبتدائية الصادرة من الشركة في مواجهة المدعى عن الأدوار الأربع من الثاني وحتى الخامس وقد استأنفت الشركة هذا الحكم وحكمت المحكمة الإستئنافية بجلسة ٢٠٠٩/٦/٢٣ برفض الاستئناف وتاييد الحكم المستأنف وقد تم الطعن على حكم الإستئناف المشار إليه بمحكمة النقض ولم يتم تحديد جلسة لنظر الطعن حتى تاريخه .

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

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

### - ٣٣ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية ، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدي البنوك والاستثمارات في أوراق مالية قصيرة الأجل وبعض الأرصدة المدينة الأخرى ، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة موردون ومقاولو مشروعات ، علماً بـ دفعات مقدمة وبعض الأرصدة الدائنة الأخرى .

ويتضمن الإيضاح رقم (٢) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المتبعـة بشأن أسس إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات .

#### القيمة العادلة للأدوات المالية

طبقاً لأسس التقييم المتبعـة في تقييم أصول وإلتزامات الشركة الواردة بالإيضاح (٢) فإن القيمة العادلة للأصول والإلتزامات المالية لا تختلف إختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ الميزانية .

#### خطر سعر الفائدة

مخاطر معدل الفائدة هي مخاطر القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية التي سوف تتذبذب نتيجة للتغيرات في معدلات فائدة السوق، والشركة معرضة لمخاطر أسعار الفائدة على أصولها والتزاماتها . تقوم الشركة بمراقبة توافق تواريخ استحقاقات الأصول والإلتزامات المالية مع أسعار الفوائد المرتبطة بها .

#### خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في عدم قدرة العملاء الممنوح لهم الائتمان على سداد المستحق عليهم. وللحـد من خطر الائتمان تقوم الشركة بتوزيع الائتمان الممنوح على عدد كبير من العملاء ويتحقق للشركة وفقاً لشروط التعاقد مع عملائها بإستعادة الوحدات المباعة لهم في حالة توقفهم عن السداد مقابل إعادة المسدد منهم، كما تحصل الشركة على ضمانات مناسبة لخفض خطر الائتمان للحد الأدنى .

#### خطر العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في أسعار العملات الأجنبية والذي يؤثر على المدفوعات والمقبولـات بالعملـات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والإلتزامـات بالعملـات الأجنبية . ولا يوجد خطر للعملـات الأجنبية حيث أن جميع المعاملـات تتم بعملـة القيد (الجنيـه المصريـيـ) .

#### خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في عدم قدرة الشركة على سداد التزامـاتـها حسب الشروط التعاقدية مع الغـير . وتقوم إدارة الشركة بصورة دورـية بالتأكد من توافـرـ السيولةـ الـلاـزـمـةـ لـسدـادـ الإـلتـزـامـاتـ في مواعـيدـ إـسـتـحـقـاقـهاـ بـدونـ تحـمـلـ خـسـائـرـ أوـ المـخـاطـرـ بـسـمعـةـ الشـرـكـةـ .

#### إدارة رأس المال

الغرض الرئيسي من إدارة رأس مال الشركة هو التأكـدـ من وجودـ مـعـدـلاتـ رـأـسـ مـالـ جـيـدةـ لـدعـمـ النـشـاطـ وـتعـظـيمـ منـافـعـ حـامـليـ الأـسـهـمـ . تـقـومـ الشـرـكـةـ بـإـدـارـةـ هيـكلـ رـأـسـ مـالـهاـ فـيـ ضـوءـ التـغـيـراتـ فـيـ شـرـوطـ النـشـاطـ . لـاتـوـجـدـ تـغـيـراتـ حدـثـتـ فـيـ اـهـدـافـ وـسـيـاسـاتـ الشـرـكـةـ خـلالـ العامـ .

شركة القاهرة للإسكان والتعهير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٢٠١٢ سبتمبر ٣٠

- ٣٤ - أحداث الهامة

تعرضت جمهورية مصر العربية خلال عام ٢٠١١ لأحداث أثرت تأثيراً ملمساً على القطاعات الاقتصادية بوجه عام وأدت في معظم الأحوال إلى انخفاض ملحوظ للأنشطة الاقتصادية . ويعتمد حجم تأثير الأحداث المشار إليها على المدى المتوقع والفترة الزمنية التي ينبع منها انتهاء هذه الأحداث وما يتربّع عليها من آثار .