

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
وتقرير مراقب الحسابات عليها

تقرير مراقب الحسابات

الى السادة / مساهمي شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تقرير عن القوائم المالية المجمعة
راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) والمتصلة في الميزانية المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وكذا القوائم المجمعة للدخل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المجمعة
هذه القوائم المالية مسئولية إدارة الشركة ، فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ ، كما تتضمن هذه المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف .

مسئولية مراقب الحسابات
تتخصص مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة .

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.
وبإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها عليها كافية ومناسبة ونعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية .

الرأي
ومن رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة ،
عن المركز المالي المجمع لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في
٣١ ديسمبر ٢٠١٥ ، وعن أدائها المالي المجمع وتدقيقاتها النقدية المجمعة عن السنة المنتهية في ذلك
التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .

القاهرة في : ١٣ مارس ٢٠١٦

مراقب الحسابات
محمد أحمد أبو القاسم
رئيس جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
رئيس جمعية الصناعات المصرفية
م. ٥٥٢
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل المجمعة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

إيرادات النشاط	إيضاح	٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١
يخصم:			
تكاليف النشاط	(٢٧)	١,٣١٣,٩٠٧,٥٧٦	٦٣٥,٩١٢,٦٩٩
مجمول ربح النشاط	(٢٨)	٣٠٤,٠٠٧,٨٤٥	(٤١٨,٤٣٣,٤٢٠)
مصرفوات صومية وإدارية			٢١٧,٤٧٩,٢٧٩
الإضمحلل في قيمة العملاء	(١١)	(٤٨,٨٦٤,٧٨٦)	(٣٨,١٩٨,٣٦١)
رد الإضمحلل في قيمة العملاء	(١١)	(١٧٩,٤٥١)	(٤٨٩,٧٥٤)
مخصصات مكرونة	(١٦)	٩١٩,٤٦٨	١٤٠,٢٩١
فوائد أقساط شراء أراضي		(٤٢٠,٠٠٠)	-
إيرادات فوائد تسييط مستحقة		(٢,٠٩٩,٢٢٦)	(٢,٠٩٩,٢٢٦)
أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		٥,٣١٤,٣٧٤	٦,٣٣٤,٥١٩
فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		٢٧٥,٥٣٦	٣٥٣,٤٢٣
فروق تقييم استثمارات عقارية وفقاً للقيمة العادلة	(٥)	(٤,٢٤٤,٠٥٢)	٨,٨٨٠,٣١٠
إيرادات أوراق مالية		١٥,٦١٠,٢٥٠	٩,٢٣٢,٤٧٤
بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة		١١,٢٦٤	١٩٢,١٨٣
مصرفوات تشغيل أخرى		(٣,٩٧٠,٦٢٨)	(٢,٠٨٧,٣٤١)
إيرادات تشغيل أخرى		-	(٦٧٩,٨٦٥)
أرباح التشغيل		١٥,١٨٩,٥٤٨	١٨,٨٦٦,١٥٠
فوائد تمويلية		٢٨١,٥٥٠,١٤٢	٢١٧,٩٢٤,٠٨٢
مصرفوات إيجار تمويلي	(٢٩)	(٤٨,٩٠٤,٦٧٢)	(٤٠,٩٢٠,٨٦٦)
حصة الشركة في أرباح شركات شقيقة	(٧)	(١١٧,٢٩٣,٨٤٨)	(٥٢,٩٢٨,٤٠٧)
أرباح بيع مع إعادة استئجار تمويلي مستحقة خلال العام	(٢٩)	٥,٩٧٥,٢٥٨	١٤,٤٦٠,٩٧١
استهلاك خسائر بيع مع إعادة تأجير المعدات		٣٣,٢٦٨,٩٢٥	٢٤,٠٠٥,٦٨٩
فوائد دائنة		(٦٢,٢١٦)	(١٠,٣٥٤)
(خسائر) أرباح بيع أصول ثابتة	(٤)	٤٣,٤٤٣,٠٨٧	٣٣,٥٧٢,٨١١
إيرادات أخرى		(٣٧,٢١٤)	٦٨١,٧٩٨
أرباح العام قبل ضرائب الدخل	(٢١)	١٠٠,٠٠٠	٩,٥٥٩,٦٤٤
ضرائب الدخل		١٩٨,٠٣٩,٤٦٢	٢٠٦,٣٤٥,٣٦٨
أرباح العام		(٤٠,٢٦٩,٠٧٥)	(٢٧,٣٩٩,٩٠٦)
توزيع كالتالي:		١٥٧,٧٧٠,٣٨٧	١٧٨,٩٤٥,٤٦٢
الشركة القابضة		٩٣,٢١٨,٧٧٤	٩٠,٤٧٣,٣٥٨
حقوق الأقلية		٦٤,٥٥١,٦١٣	٨٨,٤٧٢,١٠٤
أرباح العام		١٥٧,٧٧٠,٣٨٧	١٧٨,٩٤٥,٤٦٢

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 السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

رصيد ١ يناير ٢٠١٥	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	أرباح العام	أرباح مرحلة	أسهم خزينة	احتياطي رأسمالي	احتياطي عام	احتياطي قانوني	رأس المال المصدر والمنفوع	جنيه مصري
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٩٠,٤٧٣,٣٥٨	١٨٩,٧٦٩,٧٣٣	-	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢٠,٨٩١,٢٤٠	جنيه مصري	٤٥٠,١٤٠,٠١٠
محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة									
٣,٥٩٣,٨٦١	-	(٩٠,٤٧٣,٣٥٨)	٨٦,٨٧٩,٤٩٧	-	-	-	-	جنيه مصري	٣,٥٩٣,٨٦١
توزيعات أرباح عن عام ٢٠١٤									
حصة حقوق الأقلية من الاستحواذ على شركة تابعة									
أرباح العام									
٢٤,٤٨٥,١٠١	٢٤,٤٨٥,١٠١	٩٣,٢١٨,٧٧٤	٢٦٢,٦٤٦,١٣٧	-	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢٠,٨٩١,٢٤٠	جنيه مصري	٤٥٠,١٤٠,٠١٠
رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠١٥									
٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠	١٤٨,٦١٤,٠٨٣	٥٨,٠٧٧,٥١١	(١٩,٠٥٣,٥٠٦)	٥,٥٦٥,٨٦٥	٣,٥٥٢,٩٤٦	١٤,٣٠٩,٨٠٤	جنيه مصري	٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠
محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة									
٦,٥٨١,٤٣٦	-	(١٤٨,٦١٤,٠٨٣)	١٤٢,٠٣٢,٦٤٧	-	-	-	-	جنيه مصري	٦,٥٨١,٤٣٦
إعدام أسهم خزينة (إيضاح ٢٠)									
توزيعات أرباح عن عام ٢٠١٣									
توزيعات أرباح دورية									
حصة حقوق الأقلية من الاستحواذ على شركة تابعة									
أرباح العام									
٢٠,٨٩١,٢٤٠	٢٠,٨٩١,٢٤٠	٩٠,٤٧٣,٣٥٨	١٨٩,٧٦٩,٧٣٣	-	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢٠,٨٩١,٢٤٠	جنيه مصري	٤٥٠,١٤٠,٠١٠
رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠١٤									
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٩٠,٤٧٣,٣٥٨	١٨٩,٧٦٩,٧٣٣	-	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢٠,٨٩١,٢٤٠	جنيه مصري	٤٥٠,١٤٠,٠١٠
١٨٩,٧٦٩,٧٣٣	١٨٩,٧٦٩,٧٣٣	٩٠,٤٧٣,٣٥٨	١٨٩,٧٦٩,٧٣٣	-	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢٠,٨٩١,٢٤٠	جنيه مصري	٤٥٠,١٤٠,٠١٠

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

إيضاح	٢٠١٥/١٢/٣١	٢٠١٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
	١٩٨,٠٣٩,٤٦٢	٢٠٦,٣٤٥,٣٦٨
(٤)	٤,٠٠٢,٠٦٦	٢,٦١٠,٩٨٢
(١١)	١٧٩,٤٥١	٤٨٩,٧٥٤
(١١)	(٩١٩,٤٦٨)	(١٤٠,٢٩١)
(١٦)	٤٢٠,٠٠٠	-
	٢,٠٩٩,٢٢٦	٢,٠٩٩,٢٢٦
(٤)	٣٧,٢١٤	(٦٨١,٧٩٨)
(٩)	٤٨,٩٠٤,٦٧٢	٤,٩٢٠,٨٦٦
(١٣)	(٤٣,٤٤٣,٠٨٧)	(٣٣,٥٧٢,٨١١)
(٥)	٤,٢٤٤,٠٥٢	(٨,٨٨٠,٣١٠)
(٧)	(١٥,٦١٠,٢٥٠)	(٩,٣٢٢,٤٧٤)
	(٥,٩٧٥,٢٥٨)	(١٤,٤٦٠,٩٧١)
	١٩١,٩٧٨,٠٨٠	١٨٥,٤٩٧,٥٤١
	٢٢٩,٤٨٨,٦٩٠	(٥٩,٠١٧,٥٢٩)
	(١٥,١٥٧,٧٩٩)	(٢,٢٠٥,٣٢٤)
(١١)	(٧١,٧٦١,٦٢٢)	(١٠٨,٥٨٥,٩٨٢)
	(٢٧٣,٠٠٠,٠٠٠)	١٨٥,٢٠٥
	١,٠٧٥١,٨٨٣	٢٢,٧٦٠,٥٢١
(١٣)	(١٩٧,٦٥٢,١٦١)	(١٥,٤٦٨,٤١٨)
	٣٧,٧٩٩,٠٥٦	٢٤,٩٤٤,٧٣٦
	٥٩,٣٣٠,١٥٤	٢٠,٢١٥,٩٦٦
	١٤٣,٢٧٣,٢٤١	(٤١,٤٧٩,٣٠٤)
	٩٧,٨٧٤,٢٦٨	(١,٦٧٥,٤٢٠)
(١٩)	٦٦,١٤٨,٧٧٢	٥٠,٦٨٤,٣٠٥
	٢٧٩,٠٧٢,٥١٠	٧٥,٨٠٦,٢٨٣
(١٦)	(١,٠٦٠,١١١)	-
(١٩)	(٤٩,٠٢٨,٧٨١)	(٤٠,٨٣٢,٩٣٦)
(٢٦)	(٤٠,٣٩٣,٨٤٦)	(٣٥,٠١١,٤١٦)
	١٨٨,٥٨٩,٧٧٢	(٣٨,٠٦٩)
(٤)	(٢٠,٩٠٥,٧٢٨)	(٥,٩٩٠,٦١٥)
(٤)	-	٢,٥٨٦,٢٦٦
(٦)	(٩٢,٥٨٦)	(١٥٢,٢٧٦)
	-	١,٠٠٠,٠٠٠
(٧)	(٤,٢٨٩,٢٧٠)	(٦,٢٦١,٥٨٣)
	(١٠,٥٠١,٧٠٣)	(٦٤,٨٤٨,٥٩٦)
(١٣)	٤٢,٥٣٢,٦٨٤	٣٢,٥٦٠,٠٠٣
	١,٧٥٢,٧٣٢	١,٧٥٢,٧٣٢
	(٨٧,٨٦٢,٤٠٣)	(٣٩,٥٥٨,٠٦٩)
	٢٠٩,٤٨٥,٩٠٥	١٢,٣٤٦,٤٢٠
	(٢٠٥,٦٣٢,٩٢٢)	٧٧,٠٨١,٠٢٩
	(٥,٣٤٢,٤٢٤)	(١٧,٤٤٦,٢٨١)
	١٤٧,٠٠٠	١٩٦,٠٠٠
	(٢٣,٨٦٥,٠٩٧)	(٥٠,٠٧٣,٤١٤)
	(٢٥,٢٠٧,٥٣٨)	٢٢,١٠٣,٧٤٩
	٧٥,٥١٩,٨٣١	(١٧,٤٩٢,٣٨٩)
	(٣٢٣,٧٥٠)	-
(١٥)	٣٨,١٤٠,٨٦٨	٥٥,٦٣٣,٢٥٧
(١٥)	١١٣,٣٣٦,٩٤٩	٣٨,١٤٠,٨٦٨
(١٥)	٦٧٩,٥١٥,٥٧٥	٤٩٩,٢١١,٩٩١
(١٥)	(٥٦٦,١٧٨,٦٢٦)	(٤٦١,٠٧١,١٢٣)
(١٥)	١١٣,٣٣٦,٩٤٩	٣٨,١٤٠,٨٦٨

معاملات غير نقدية :
 - تم استبعاد أثر مبلغ ١,٠١٤,٠٠٨ جنيه مصري تمثل قيمة المحول من بند الأصول الثابتة إلى بند مشروعات الإسكان والتعمير وذلك لإعتبارها معاملة غير نقدية.
 - تم استبعاد مبلغ ٧١,٣٢٠,٠٩٩ جنيه مصري تمثل قيمة المحول من بند مشروعات الإسكان والتعمير إلى بند استثمارات عقارية وذلك لإعتبارها معاملة غير نقدية.
 - تم استبعاد مبلغ ٦,٦٥٠,٠٠٠ جنيه مصري من بند مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى تمثل توزيعات أرباح مستحقة من شركات شقيقة وذلك لإعتبارها معاملة غير نقدية.
 - الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١ - نبذة عن الشركة

١-١ معلومات عن الشركة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير - 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 العادية للشركة بتاريخ ١٩٩٧/٤/٢٩ وخروجها من نطاق تطبيق أحكام قانون قطاع الأعمال العام رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ولانتهت التنفيذية وتم التصديق على النظام الأساسي للشركة بموجب محضر تصديق رقم ٥٨٢ لسنة ١٩٩٧ - توفيق الشركات وتم التأشير بالسجل التجارى لتوفيق أوضاع الشركة برقم إيداع ١١٦١٩ لسنة ١٩٩٧.

٢-١ غرض الشركة

- مزاوله كافة الأنشطة المتعلقة بالتنمية العقارية للأراضى والمباني والمنشآت بما فى ذلك الحصول على كافة الأراضى والعقارات وبيعها وتأجيرها وكذا القيام بأعمال تخطيط المدن وتزويدها بالبنية الأساسية وذلك بكافة محافظات الجمهورية وشراء وإنشاء وإستغلال وتأجير وبيع جميع المباني والأراضى .

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

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

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

٣-١ القيد ببورصة الأوراق المالية

شركة القاهرة للإسكان والتعمير مقيدة بالبورصة المصرية.

٤-١ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية المجمعة للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٣ مارس ٢٠١٦ .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢ - نطاق القوائم المالية المجمعة

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

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

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	اسم الشركة التابعة
٢٠١٤/١٢/٣١	٢٠١٥/١٢/٣١	
%٩٦	%٩٦	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)
%٥٨,٤٣	%٥٨,٤٣	(١) شركة الصفة للاستشارات (ش.م.م)
%٨٩,٦٠	%٨٩,٦٠	(٢) شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
%٩٧,٣٩	%٩٧,٣٩	(٣) شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)
%١٨,٩٩	%١٨,٩٩	(٤) شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)
%٥١	%٥١	(٥) شركة لوتس للفنادق والمتجمعات (ش.م.م)
%١٨,٩٨	%١٨,٩٨	(٦) شركة الميريلاند للاستثمار العقاري (ش.م.م)
-	%٩٩,٩٨	(٧) شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)

(١) خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بشراء عدد أسهم ١٤٦٢٥ سهم بمبلغ ١٤٦,٢٥٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) بنسبة مساهمة ٥٨,٥% من رأس مال شركة الصفة للاستشارات (ش.م.م)، خلال عام ٢٠١٢ قامت شركة الصفة

بزيادة رأس المال المصدر والمدفوع ليبلغ ١٧٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري، وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بسداد مبلغ ٩٩,١٧٧,٤٦٠ جنيه مصري موزع على عدد أسهم ٩٩١٧٧٤٦ وبذلك بلغت نسبة المساهمة في شركة الصفة ٥٨,٤٣% في تاريخ المركز المالي. و تنتهي السنة المالية للشركة في ٣١ ديسمبر من كل عام.

(٢)

خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) (تحت التأسيس) من خلال شراء عدد ١٨٧٥٠ سهم بمبلغ ١٨٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) بنسبة ٧٥% من إجمالي رأس مال شركة نمو للاستشارات. وقامت أيضاً شركة الصفة للاستشارات (شركة تابعة بنسبة ٥٨,٤٣%) بشراء عدد ٦٢٤٠ سهم من أسهم شركة نمو للاستشارات بالقيمة الاسمية و بنسبة مساهمة ٢٤,٩٦%. وبذلك بلغت نسبة مساهمة المجموعة في شركة نمو للاستشارات ٨٩,٦٠%. و تنتهي السنة المالية للشركة في ٣١ ديسمبر من كل عام.

(٣)

خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٥٥٠٠٠ سهم بالقيمة الاسمية وبنسبة مساهمة ٥٥% من رأس مال الشركة المصدر. وبتاريخ ٢ سبتمبر ٢٠١٣ قامت الشركة بشراء عدد ٢٠٠٠٠ سهم من أحد المساهمين وبنسبة مساهمة ٢٠% وبذلك بلغت إجمالي المساهمة المباشرة ٧٥% من رأس مال شركة القاهرة للتسويق العقاري. وقامت أيضاً شركة نمو للاستشارات (شركة تابعة بنسبة ٨٩,٦٠%) في عام ٢٠١١ بشراء عدد ٢٤٩٠٠ سهم من أسهم القاهرة للتسويق العقاري بالقيمة الاسمية و بنسبة مساهمة ٢٤,٩٩%. وبذلك بلغت نسبة مساهمة المجموعة في شركة القاهرة للتسويق العقاري ٩٧,٣٩%. وتنتهي السنة المالية للشركة في ٣١ ديسمبر من كل عام.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢ - نطاق القوائم المالية المجمعة (تابع)

(٤)

خلال عام ٢٠١١ قامت شركة الصفاة (شركة تابعة بنسبة ٥٨,٤٣%) بشراء عدد ١٣٦٨٤١٣٦ سهم من أسهم شركة الصعيد العامة للمقاولات (ش.م.م) بنسبة مساهمة ٣٢,٥% وبذلك بلغت نسبة مساهمة المجموعة ١٨,٩٩% في تاريخ الميزانية.

وفي بداية عام ٢٠١٢ تم السيطرة على السياسات المالية و التشغيلية لشركة الصعيد العامة للمقاولات وتعيين أغلبية أعضاء مجلس الإدارة وتم ادراجها كشركة تابعة في القوائم المالية لهذا العام .

قررت الجمعية العامة غير العادية لشركة الصعيد العامة للمقاولات (ش.م.م) في ١٩ فبراير ٢٠١٣ تغيير اسم شركة الصعيد العامة للمقاولات ليصبح شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري وتغيير السنة المالية للشركة لتبدأ في شهر يناير وتنتهي في آخر شهر ديسمبر من كل عام .

(٥)

بموجب عقد اتفاق مؤرخ في ٥ أكتوبر ٢٠١٠ وملحق عقد اتفاق مؤرخ في ٢ نوفمبر ٢٠١٠ تم شراء عدد ٥٠٧٩٢٢٦٦ سهم والذي يمثل ٥١% من أسهم شركة لوتس للفنادق والمنتجعات .

وبتاريخ ٨ نوفمبر ٢٠١٠ ورد إخطار من البورصة المصرية يفيد نقل ملكية أسهم شركة لوتس للفنادق والمنتجعات المملوكة لشركة الفوارس القابضة للاستثمارات المالية (البايع) وذلك لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (المشتري) وتنتهي السنة المالية للشركة في ٣١ ديسمبر من كل عام .

(٦)

خلال عام ٢٠١٣ قامت شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري بالاكتتاب في شركة الميريلاند للاستثمار العقاري (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩٩٨٠ سهم بمبلغ ٩٩٩,٩٨٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات للسهم بنسبة ٩٩,٩٨% من إجمالي رأس مال الشركة و تم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ ١٤ فبراير ٢٠١٣ .

(٧)

خلال عام ٢٠١٥ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩٨٠ سهم بمبلغ ٩٩٩,٨٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) بنسبة ٩٩,٩٨% من إجمالي رأس مال الشركة. وقامت الشركة بسداد ١٠% من قيمة رأس المال المصدر عند الاكتتاب علي أن يتم استكمال رأس المال المصدر لاحقاً.

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٣ أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

تم إعداد القوائم المالية المجمعة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية و وفقاً للقوانين واللوائح المصرية السارية.

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي شركات تحت سيطرة المجموعة ، وذلك عندما يكون للمجموعة القدرة على التحكم في السياسات المالية و التشغيلية 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 القابضة للسيطرة على الشركة التابعة .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢-٣ أسس التجميع

• تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة :

أ- 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 الأقلية في صافي ربح / خسارة الشركات التابعة المجمعة خلال العام التي تعد عنها القوائم المالية.

ج- يتم تحديد حقوق الأقلية في صافي أصول الشركات التابعة المجمعة و تعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة الأم و تتكون حقوق الأقلية في صافي الأصول من:

(١) مبلغ حقوق الأقلية في تاريخ التجميع الأصلي.

(٢) نصيب الأقلية في التغير في حقوق الملكية من تاريخ التجميع .

د- يتم الاستبعاد الكامل لأرصدة المعاملات والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة .

• تعد القوائم المالية 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 وللأحداث التي تتم في نفس الظروف .

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

في حالة زيادة حصة حقوق الأقلية من خسائر شركة تابعة عن حقوق ملكيتهم في تلك الشركة فإن تلك الزيادة بالإضافة إلى أية خسائر أخرى خاصة بحقوق الأقلية يتم تحميلها على حقوق الأغلبية فيما عدا تلك الخسائر التي يوجد على الأقلية إلزام تام على تحملها و بشرط أن تكون لديهم القدرة على عمل استثمارات إضافية لتغطية الخسائر . وإذا حققت الشركة التابعة أرباحاً مستقبلاً فإن هذه الأرباح تقيد على حقوق الأغلبية إلى المدى الذي يتم معه تغطية الخسائر التي سبق و تحملتها حقوق الأغلبية نيابة عن الأقلية .

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

النسبة	
%٤	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)
%٤١,٥٧	شركة الصفوة للاستشارات (ش.م.م)
%١٠,٤	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
%٢,٦١	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)
%٨١,٠١	شركة الصعيد العامة للمقاولات و الاستثمار العقاري (ش.م.م)
%٤٩	شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)
%٨١,٠٢	شركة الميريلاند للاستثمار العقاري (ش.م.م)
%٠,٠٢	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٣-٣ ترجمة العملات الأجنبية

- تم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنبة المصرى وهى عملة التعامل للشركة .
- يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد فى تاريخ المعاملة .
- يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد فى تاريخ الميزانية ، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة الدخل.
- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة فى تاريخ الاعتراف الأولى .
- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة فى التاريخ التى تحددت فيه القيمة العادلة .

٤-٣ الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك و الخسائر المتركمة لاضمحلال القيمة. وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما تتحقق تلك التكلفة واستيفاء شروط الاعتراف بها. وبالمثل ، عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة ، يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإحلال وذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف. ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الدخل عند تحققها .

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

العمر الإنتاجى المقدر (بالسنة)

مباني وإنشاءات	٥٠ - ٥
آلات ومعدات	٢٠ - ٥
تحسينات في أماكن مستأجرة	٥
وسائل نقل وانتقال	٥
عدد وأدوات	١٠ - ١٦,٦٧
أخشاب	١٠ - ٢,٥
أثاث ومعدات مكاتب	١٠
أجهزة حاسب آلي	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 الدخل في الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل .

التكاليف اللاحقة على للإقتناء

يتم إثبات قيمة تكلفة التجديدات الجوهرية علي تكلفة الأصول الثابتة بتكلفة استبدال أحد مكونات ذلك البند عندما يكون من المحتمل أن يحقق منافع إقتصادية مستقبلية للشركة مع إمكانية قياس التكلفة بصورة موثوقة وتهلك علي مدار العمر الإنتاجي المتبقي للأصل أو مدار العمر الإنتاجي المتوقع لتلك التجديدات أيهما أقل ، هذا ويتم الاعتراف بالتكاليف الأخرى بقائمة الدخل كمصروفات عند تكبدها .

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٤-٣ الأصول الثابتة (تابع)

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد اضمحل . عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية ، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية . وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الدخل .

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسارة الناجمة عن الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) 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 .

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 الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية ، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية . وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الدخل .

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسارة الناجمة عن الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) 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 .

٥-٣ المشروعات تحت التنفيذ

تتمثل مشروعات 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 المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة بعد خصم الإضمحلال .

٦-٣ الإستثمارات العقارية وإهلاكاتها

هي الإستثمارات التي يحتفظ بها المالك لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما وليست لتأدية الخدمات أو لأغراض إدارية أو للبيع ضمن النشاط المعتاد للشركة، ويتم إثبات الإستثمار العقارى بالقيمة العادلة و تدرج فروق التقييم في قائمة الدخل للفترة .

٧-٣ الشهرة

تتمثل الشهرة في الزيادة في تكلفة الاقتناء عن حصة الشركة في القيمة العادلة لصافي أصول الشركة تابعة في تاريخ الاقتناء هذا ويتم مراجعة رصيد الشهرة المتبقي في تاريخ الميزانية المجمعة وذلك لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر عن اضمحلال رصيد الشهرة وفي حالة وجود ذلك تقوم الشركة بتقدير القيمة التي يمكن استردادها من الشهرة ويتم إثبات اضمحلال في قيمة الشهرة عندما تزيد القيمة الدفترية للشهرة عن تلك التي تم تقديرها وإدراج قيمة ذلك الاضمحلال في قائمة الدخل المجمعة عن العام .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٨-٣ الإقتراض

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

ويتم قياس القروض والإقتراض بفوائد بعد الإعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال . وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الإلتزامات بالإضافة إلى عملية الاستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الدخل.

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

٩-٣ تكلفة الإقتراض

يتم إثبات تكلفة الإقتراض كمصروفات تحمل على الفترة التي تكبدت فيها المنشأة هذه التكلفة وإستثناءً من ذلك يتم رسملة تكلفة الإقتراض التي تتعلق مباشرة بإقتناء أو إنشاء أصول مؤهلة لتحمل تكلفة الإقتراض (مشروعات الشركة) والتي تتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزها للإستخدام في الأغراض المحددة لها أو لبيعها.

وتبدأ رسملة تكلفة الإقتراض كجزء من تكلفة المشروع المتعلق به عندما يبدأ الإنفاق الفعلي على المشروع وخلال الفترة التي تتحمل فيها الشركة تكلفة الإقتراض وتتوقف رسملة تكلفة الإقتراض في الفترات التي يتوقف فيها مؤقتاً تجهيز المشروع أو عندما يكون قابلاً للإستخدام.

١٠-٣ مشروعات الإسكان والتعمير (تحت التنفيذ - تامة)

- مشروعات تحت التنفيذ

تشتمل على تكلفة إقتناء أراضي لإستخدامها 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

تشتمل على تكلفة إقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشيد عليها والتكاليف الأخرى التي تتحملها المنشأة للوصول بها إلى الحالة التي تجعلها صالحة للإستخدام.

وفي تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافى القيمة البيعية أيهما أقل وتحميل قائمة الدخل بقيمة الإضمحلال عن التكلفة في حالة وجوده .

١١-٣ المخزون

يتم تقييم عناصر المخزون على النحو التالي :

- أ - مخزون قطع الغيار والمهمات : على أساس التكلفة (بإتباع طريقة المتوسط المرجح) أو صافى القيمة البيعية أيهما أقل .
- ب - مخزون الخامات : على أساس التكلفة (بإتباع طريقة المتوسط المرجح) أو صافى القيمة البيعية أيهما أقل .
- ج - مخزون الإنتاج التام : على أساس التكلفة الصناعية (طبقاً لقوائم التكاليف) بإتباع طريقة المتوسط المرجح أو صافى القيمة البيعية أيهما أقل.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١٢-٣ الاستثمارات

استثمارات في سندات حكومية

يتم تقييم الاستثمارات في سندات حكومية بالتكلفة وفي حالة وجود إنخفاض في قيمتها يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الإضمحلال وتحمله على قائمة الدخل 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 إما كأصول محفظة 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 .

تدرج الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند الإثبات الأولي بالتكلفة ، على أن يعاد تقييمها في نهاية كل فترة مالية بالقيمة العادلة لها (القيمة السوقية) ، وتدرج فروق التقييم بقائمة الدخل عن الفترة.

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

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.

استثمارات في شركات شقيقة

الاستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة في مشروع مشترك، ويفترض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها 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 المستقلة بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الإضمحلال ويدرج بقائمة الدخل وذلك لكل استثمار على حدة.

١٣-٣ عملاء وأرصدة مدينة أخرى

يتم إثبات عملاء وأرصدة مدينة أخرى 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. ويتم الاعتراف برد خسائر الإضمحلال في الفترة التي حدث فيها.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١٤-٣ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكمي نتيجة لحدث سابق ، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجاً 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 للإنفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام .

١٥-٣ الاضمحلال 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 اضمحل . ويعتبر 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 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 اضمحل . وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية ، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية . وتثبت خسارة الاضمحلال بقيمة الدخل . ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً ، فقط إذا ، كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الإستردادية 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 بقيمة الدخل .

١٦-٣ الأرباح المؤجلة / الفوائد المؤجلة

الأرباح المؤجلة

تتمثل في الفرق بين تكلفة العقار المباع بالتقسيط وسعر البيع النقدي له ويتم إستهلاكه على مدار مدة التقسيط بما يخص كل فترة من نصيبها من الأقساط التي تستحق خلال الفترة . واعتباراً من ٢٠٠٨/١/١ يتم إثبات الفرق بين تكلفة العقار المباع بالتقسيط وسعر البيع النقدي في تاريخ البيع (سعر البيع بخلاف الفوائد) بقيمة الدخل مباشرة وذلك بدلاً من الإعتراف بتلك الأرباح علي مدار فترة التقسيط .

الفوائد المؤجلة

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١٧-٣ إيجار تمويلي

تدرج القيمة الإيجارية المستحقة عن عقود التأجير التمويلي كمصروف في قائمة الدخل 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 يسلمه إليه المؤجر بشأن الأسس الفنية الواجب مراعاتها سواء كانت مقررّة 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 والمتفق عليها طبقاً للعقد و يتم إهلاكه على مدار العمر الإنتاجي المتبقي المقرر 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 آلت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد تأجير تمويلي و في هذه الحالة يجب أن يقوم المستأجر كياناً بتأجيل أية أرباح أو خسائر تنتج عن الفرق بين ثمن البيع و صافي القيمة الدفترية للأصل في دفاتره و يتم إستهلاك هذا الفرق على مدار مدة عقد التأجير .

١٨-٣ تحقق الإيراد

- إيرادات مبيعات مشروعات الإسكان و التعمير

تتحقق الواقعة المنشئة للإيراد الخاص ببيع وحدات مشروعات التعمير والإسكان عند تحويل المخاطر و المنافع الأساسية للمشتري و التي تتحقق بإتمام التعاقد الفعلي للوحدة.

- في حالة البيع النقدي

تثبت 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 بالقوائد المؤجلة عن الفترات التالية و التي يعترف بها كإيرادات عند تحققها خلال فترات استحقاقها .

- إيرادات المقاولات

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١٨-٣ تحقق الإيراد (تابع)

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

- أوامر الإسناد : يتم الاعتراف بإيراد عقود الإنشاء – المسندة الى الشركة بأمر مباشر (أوامر إسناد) والتي يستغرق تنفيذها أكثر من فترة مالية وبأسعار مبدئية لحين تحديد الأسعار النهائية بمعرفة لجان أسعار حكومية – وفقاً للأسعار المبدئية للأعمال المنفذة مضافاً إليها مطالبات فروق الأسعار وفقاً لتقدير الإدارة وذلك بطريقة حصر الأعمال المنفذة ويتم الاعتراف بتكاليف العقد المتكبدة فعلاً لمقابلة هذا الإيراد .
- 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 وبالتكاليف الفعلية المتكبدة لمقابلة هذا الإيراد .

وفي حالة عدم إمكانية تقدير عقد المقاوله 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 الصادرة ضمن المستحق من / على العملاء .

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

- إيراد الإيجار
تتم المحاسبة عن إيراد الإيجار التشغيلي باستخدام القسط المستحق عن كل فترة مالية طبقاً لعقد الإيجار .

١٩-٣ ضريبة الدخل
يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري .

ضرائب الدخل الجارية
يتم تقييم أصول والتزامات الضرائب الدخل للفترة الجارية والفترة السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداده لمصلحة الضرائب .

ضرائب الدخل المؤجلة
ويتم الاعتراف بضرريبة الدخل المؤجلة باتباع طريقة الائتمانات على الفروق المؤجلة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للإغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالميزانية (الأساس المحاسبي) وذلك باستخدام سعر الضريبة المطبق .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١٩-٣ ضريبة الدخل (تابع)

ويتم الاعتراف بضرريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية الإنتقاع 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 الدخل للفترة ، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

٢٠-٣ الاحتياطي القانوني

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

٢١-٣ التقديرات المحاسبية

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

٢٢-٣ المعاملات مع الأطراف ذوي 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 . و تتم المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة بشروط معادلة لتلك السائدة في المعاملات الحرة.

تتعامل الشركة مع الأطراف ذات العلاقة بنفس أسس التعامل مع الغير .

٢٣-٣ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقاً للطريقة الغير مباشرة .

٢٤-٣ 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 .