

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
وتقرير مراقب الحسابات عليها

شركة القاهرة للإسكان و التعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المستقلة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

المحتويات

الصفحة	
٣ - ٢	تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المستقلة
٤	قائمة المركز المالي المستقل
٥	قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة
٦	قائمة الدخل الشامل المستقل
٧	قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
٨	قائمة التدفقات النقدية المستقلة
٣٤ - ٩	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

تقرير مراقب الحسابات

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

المقدمة

راجعنا القوائم المالية المستقلة المرفقة لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في قائمة المركز المالي المستقل في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وكذا القوائم المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

ممنولة الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسنولة إدارة الشركة، فالإدارة مسنولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسنولة 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 المسنولة اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسنولة مراقب الحسابات

نتحصر مسنولتنا 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 تخطيط 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 والإيضاحات في القوائم المالية، وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي 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 الشركة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس يفرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في الشركة، وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قمت به القوائم المالية.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية.

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المستقل لشركة القاهرة للإسكان و التعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، وعن أدائها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

نمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بذلك الحسابات، كما تطبق الشركة نظام تكاليف يفي بالغرض منه وقد تم جرد المخزون بمعرفة إدارة الشركة طبقاً للأصول المرعية.

كما هو موضح بإيضاح (٥)، لدى الشركة استثمارات في شركات تابعة وتقوم إدارة الشركة بإعداد قوائم مالية مجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية. ولتفهم أشمل للمركز المالي المجمع للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وكذا أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ ، فإن الأمر يتطلب الرجوع إلى القوائم المالية المجمعة.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

القاهرة في ١٢ مارس ٢٠١٨



زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصريين
زميل جمعية المحاسبين المصريين

ع.م.م (٩٣٦٥)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠٣)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المستقل

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الأصول
			أصول غير متداولة
		(٣)	أصول ثابتة
٥,٣٩٦,٩٥٢	٧,٨٤٤,٠١٥		استثمارات عقارية
١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	(٤)	استثمارات في شركات تابعة و شقيقة
١٨١,٩٧٩,٧٢٩	١٧٤,٦٧٩,٧٢٩	(٥)	استثمارات في منظمات حكومية
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤	(٦)	إجمالي أصول غير متداولة
٣٥٠,٢٣٤,٤٧٨	٣٤٥,٣٨١,٥٤١		
			أصول متداولة
٣٦٤,٠٦٨,٥٩٣	٥٣٠,٠٧٩,٤٤٠	(٧)	مشتريات الإسكان والتعمير
٢١١,٨٤٨,٢٤٢	٢٠٧,٩٣١,٧٨٩	(٨)	عقلاء
٤٧٠,٥٤٣,٥٦٢	٥٠٣,٤٢٠,٩٥٨	(٩)	مستحق من أشرف ذات علاقة
٣٦٨,٩٦٦,٩٦٨	٣٤٣,١٨٢,٧٤١	(١٠)	مصرفيات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٢,٥٣٣	٢٣,٦٥٤		استثمارات بالقيمة العادلة عن خلال الأرباح أو الخسائر
٥٥٦,٤٣٤,٣٦٩	٣٦٩,٨٤٦,٧٧٢	(١١)	تقنية بالصفوف ولدى البنوك
١,٩٧١,٨٨٤,٢٧٢	١,٩٥٤,٤٨٥,٣٥٤		إجمالي أصول متداولة
٢,٣٢٧,١١٨,٧٥٠	٢,٢٩٩,٨٦٦,٨٩٥		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية و الإلتزامات
			حقوق الملكية
٤٥٠,١٤٠,٠٦٠	٤٥٠,١٤٠,٠٦٠	(١٦)	رأس المال المصدر والمدفوع
٢٨,٦٢٩,١٨٥	٣١,٨٥٥,٢٦١		احتياطي قانوني
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(١٧)	احتياطي عام
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(١٨)	احتياطي رأسمالي
٢٨٥,٩٢١,٩٥٣	٣٣٧,٨١٩,٦٥١		أرباح مرحلة
٦٤,٥٠٥,٥١٨	(٢٦,٥٤٥,١٤٩)		(خسائر) أرباح العلم
٨٣٧,٨٨٢,٧٦١	٨٠١,٩٤٥,٠٦٨		إجمالي حقوق الملكية
			اللتزامات غير متداولة
٤,٩٦٢,٤٦١	٤,١٥٦,٢٣٨	(١٩)	قروض طويلة الأجل
١٩,٣٢٨,٧٠٠	-	(٢٠)	دائرو شراء أراضي طويلة الأجل
٤٤,٩٨٥,٦٦٠	٣٦,٧٨٥,٨٩١	(٢١)	اللتزامات ضريبية مؤجلة
٦٩,٢٨٦,٨٢١	٤٠,٩٤٢,١٢٩		إجمالي اللتزامات غير متداولة
			اللتزامات متداولة
٤,٥٩٤,٤٩٨	٤,٥٦٠,٦٥٥	(٢٢)	مخصصات
٦٤١,٧١١,١١٧	٥٦٩,٣٨٠,١٠٣	(٢٣)	بنوك - تسهيلات ائتمانية
٧٦٤,٨٨٤	٨٠٦,٢٢٣	(٢٤)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٩٩,٠٠٠,٠٠٠	١٩,٣٣٨,٧٠٠	(٢٥)	الجزء المتداول من دائرو شراء أراضي
٤٣,٦٨٢,٢٩٢	٣٦,٨٧٩,٦٤٢		موردون ومقاولو مشروعات
-	٢١١,١٠٠,٠٠٠	(٢٦)	مستحق إلى طرف ذو علاقة
٥١,١٨٤,٤٣٦	٤٧,٣٠٨,٣٨٩		صلاء - دفعات مقدمة
٤٢٨,٥٧٩,٦٦٤	٣٦٧,٦٩٠,٨١٨	(٢٧)	أرباح مبيعات مؤجلة
١٢١,٨٦٦,٨٠٥	١٩٣,٥٣٦,١٩٧	(٢٨)	مصرفيات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٩,١٥٢,٠٦٤	-	(٢٩)	مصلحة الضرائب - شركات الأموال
٤,٤١٣,١٠٨	٢,٣٧٨,٩٧١		دائرو توزيعات
١,٤١٤,٩٤٩,١٦٨	١,٤٥٦,٩٧٩,٦٩٨		إجمالي اللتزامات متداولة
١,٤٨٤,٢٣٥,٩٨٩	١,٤٩٧,٩٢١,٨٢٧		إجمالي اللتزامات
٢,٣٢٢,١١٨,٧٥٠	٢,٢٩٩,٨٦٦,٨٩٥		إجمالي حقوق الملكية و الإلتزامات

رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد الطيب

مدير الإدارة المالية والإدارية

نبلي إسماعيل سيد

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.
- تقرير مراقب الحسابات مرفق .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		إيرادات النشاط
٧٤٦,٨٥٦,٧٥٢	٤٥٣,٥٤٣,٢٥٣	(٢٢)	يخصم :
(٤٤٠,٨٣٦,٧٨٣)	(٢٢٠,٨٢٠,٧٩٢)	(٢٣)	تكلفة النشاط
٣٠٦,٠١٩,٩٦٩	٢٣٢,٧٢٢,٤٦١		مجموع ربح النشاط
(١١,٤٤٦,٦٥٢)	(١٧,٦٥٨,٦٩٧)		مصرفات عمومية وإدارية
(١٥٦,٢٠٤)	(٣١٣,٤٢٨)	(٨)	الإضمحلال في قيمة العملاء
٨٩,٢٠٤	-	(٨)	رد الإضمحلال في قيمة العملاء
(١٣,٨٤٣)	-		مخصصات
(١,٨٣١,٥٥٦)	-		فوائد أقساط شراء أراضي
٦,٥٧٧	١,١٢١		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٢,٦٣٥,٨٨٠)	(٢,٨٤٩,٣٩٨)		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
٢٩٠,٠٢٦,٦١٥	٢١١,٩٠٢,٠٥٩		أرباح التشغيل
(٥١,٣٨٥,٨٣٠)	(٥٣,٧٥٦,٤٥٣)		فوائد تمويلية
٤٥,٠٣١,٢٤٥	٤٧,٠٦٤,٣٢٠		فوائد دائنة
(٢٧٣,٤٤٨,١٧٢)	(٤٠٦,٤١٣,٤٨٧)	(٢٥)	مصرفات إيجار تمويلي
٧٠,٥٦٧,٨٠٦	١٦٢,٤٠٦,٦٩٥	(٢٥)	أرباح بيع مع إعادة استئجار تمويلي مستحقة خلال العام
١١,٤٣٦	١١,١٠٣		إيرادات أوراق مالية
٧٤,٢٤٩	-		أرباح بيع أصول ثابتة
٣,٣٠٦,٨٦١	٤,٠٤٠,٨٤٥		إيرادات أخرى
٨٤,١٨٤,٢٠٠	(٣٤,٧١٤,٩١٨)		(خسائر) أرباح العام قبل ضرائب الدخل
(١٩,٦٧٨,٦٨٢)	٨,١٩٩,٧٦٩	(٢١)	ضرائب الدخل
٦٤,٥٠٥,٥١٨	(٢٦,٥١٥,١٤٩)		(خسائر) أرباح العام
٠,٦١	(٠,٢٩)	(٢١)	نصيب السهم في (الخسائر) الأرباح

رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد الطيب

مدير الإدارة المالية والإدارية

ليلى إسماعيل سيد

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقل

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	
جنية مصرى	جنية مصرى	
٦٤,٥٠٥,٥١٨	(٢٦,٥٤٥,١٤٩)	(خسائر) أرباح العام
		بنود متعلقة بالدخل الشامل :
		الدخل الشامل الآخر
<u>٦٤,٥٠٥,٥١٨</u>	<u>(٢٦,٥٤٥,١٤٩)</u>	إجمالي الدخل الشامل

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

رأس المال	احتياطي قانوني	احتياطي علم	احتياطي رأسمالي	أرباح مرحلة	أرباح العلم	الأجمالي
جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٢٨,١٢٩,٩٨٥	٢,٥٥٩,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٢٨٥,٩٣١,٩٥٣	٦٤,٥٠٥,٥٠١	٨٣٧,٨٨٢,٧١١
-	٢,٢٢٥,١٧٦	-	-	٦١,٢٨٠,٢٤٤	(٦٤,٥٠٥,٥٠١)	-
-	-	-	-	(٩,٣٩٢,٥٤٤)	-	(٩,٣٩٢,٥٤٤)
-	-	-	-	-	(٢٦,٥٤٥,١٤٩)	(٢٦,٥٤٥,١٤٩)
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٣١,٨٥٥,٢٦١	٢,٥٥٩,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٣٣٧,٨١٩,٦٥١	(٢٦,٥٤٥,١٤٩)	٨٠١,٩٤٥,٠١٨
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٣٤,٤٨٥,١٠١	٢,٥٥٩,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٣١٩,٨٩١,٤٩٥	٨٢,٨٩٧,٦٧٤	٧٨٦,٠٨٩,٥٧٥
-	٤,١٤٤,٨٨٤	-	-	٧٨,٧٥٢,٧٩٠	(٨٢,٨٩٧,٦٧٤)	-
-	-	-	-	(١٢,٧١٢,٣٣٦)	-	(١٢,٧١٢,٣٣٦)
-	-	-	-	-	٦٤,٥٠٥,٥٠١	٦٤,٥٠٥,٥٠١
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٣٨,٦٢٩,٩٨٥	٢,٥٥٩,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٢٨٥,٩٣١,٩٥٣	٦٤,٥٠٥,٥٠١	٨٣٧,٨٨٢,٧١١

رصيد ١ يناير ٢٠١٧
محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة
توزعت لأرباح عن علم ٢٠١٦
(خسائر) العلم
رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

رصيد ١ يناير ٢٠١٦
محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة
توزعت لأرباح عن علم ٢٠١٥
أرباح العلم
رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

إيضاح	٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل		
(خصائر) أرباح العام قبل ضرائب الدخل	(٣٤,٧٤٤,٩١٨)	٨٤,١٨٤,٢٠٠
أهلاك أصول ثابتة	١,٢٥٠,٦١٤	٦٩٦,٤٩٩
أرباح بيع أصول ثابتة	-	(٧٤,٢٤٩)
الاضمحلال في قيمة العملاء	٣٩٣,٤٢٨	١٥٦,٢٠٤
رد الاضمحلال في قيمة العملاء	-	(٨٩,٢٠٤)
مخصصات	-	١٣,٨٤٢
قوائد اقساء شراء أراضي	-	١,٨٣١,٥٥٦
قوائد تمويلية	٥٣,٧٥٦,٤٥٣	٥١,٣٨٥,٨٣٠
قوائد دائنة	(٤٧,٠١٤,٣٢٠)	(٤٥,٠٣١,٢٤٥)
فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	(١,١٢١)	(٦,٥٧٧)
(خصائر) أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل	(٢٦,٤٨٩,٨٦٤)	١٣,٠٦٦,٨٥٧
التغير في مشروعات الإسكان والتعمير	(١٦٥,٢١٢,٦٢٩)	(٧,٣٢٣,٨٣١)
التغير في العملاء	٣,٦٠٣,٠٣٠	(٣٣,٥٢٠,٥٠٠)
التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة	(٣٢,٨٧٧,٣٩٦)	(٨٩,٥٤٧,٨٠٠)
التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة متبناة أخرى	٢٥,٣٥٨,١٩٣	(٩٣,٣٩٩,٧٥٣)
التغير في الموردين ومقاولي المشروعات	(٦,٨٠٢,٦٥٠)	١٧,٢٥٠,٠٢٠
التغير في المستحق إلى أطراف ذو علاقة	٢١١,١٠٠,٠٠٠	-
التغير في عملاء - دفعات مقدمة	(٣,٨٧٦,٠٤٧)	(٤,٩٤٣,٦٢٧)
التغير في أرباح مبيعات مؤجلة	(٦٠,٨٨٩,١٤٦)	١٨٤,٦٦٠,٦٠٣
التغير في المصروفات المستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٧٣,١٠٢,٧٠٠	(٣٢,٠٤٧,٦٦٠)
مخصصات مستخدمة	(٣٣,٨٤٣)	-
ضرائب دخل مدفوعة	(١٩,١٥٢,٠٦٤)	(١٧,٢٠٦,٨٩٥)
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل	(٢,١٩٩,٧١٦)	١٦,٩٨٧,٤١٤
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار		
مدفوعات لشراء أصول ثابتة	(٤,٤٦٥,٨٩٥)	(٢,٦٥٨,٩٦٠)
مخصصات من بيع أصول ثابتة	-	٢٢٧,١١٣
قوائد دائنة محصلة	٤٧,٤٩٠,٣٥٤	٤٠,٨٦٩,٤٥٦
مقبوضات من (مدفوعات في) استثمارات في شركات تابعة وشقيقة	٧,٣٠٠,٠٠٠	(٨,٥٩٩,٩٨٠)
التغير في ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر	١٥٩,٢١٧,٥٢٠	(٧,٧٦٧,١٤٨)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار	٢٠٩,٥٤١,٩٧٩	٢٢,٠٧١,٢٨١
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل		
(مدفوعات في) مقبوضات من بنوك - تسهيلات إئتمانية	(٧٢,٣٢١,٠١٤)	٨٠,٩٤٧,٨١١
قوائد تمويلية مدفوعة	(٥٥,١٨٩,٧٦١)	(٤٩,٩٩٢,٧٨٤)
مدفوعات لدائن شراء أراضي	(٩٩,٠٠٠,٠٠٠)	(٤,٩٧٠,٢٠٠)
مدفوعات في قروض طويلة الأجل	(٧١٤,٨٨٤)	(٧٢٥,٦٦٩)
توزيعات أرباح مدفوعة	(٧,٤١٦,٦٨١)	(١٤,٠٦٨,١٦٠)
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل	(٢٣٤,٧١٤,٣٤٠)	١١,١٩٠,٩٣٨
صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال العام	(٢٧,٣٧٠,٠٧٧)	٥٠,٢٤٩,١٣٢
النقدية وما في حكمها - أول العام	٥١,٤٠٣,٦٢٨	١,١٥٣,٩٩٥
النقدية وما في حكمها - آخر العام	٢٤,٠٣٣,٥٥١	٥١,٤٠٣,٦٢٨
النقدية وما في حكمها :		
نقدية بالصندوق ولدى البنوك	٣٦٩,٨٤٦,٧٧٢	٥٥٦,٤٣٤,٣٦٩
يخضم :		
ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر	(٣٤٥,٨١٣,٢٢١)	(٥٠٥,٠٣٠,٧٤١)
	٢٤,٠٣٣,٥٥١	٥١,٤٠٣,٦٢٨

معاملات غير نقدية

- تم استبعاد بند اصول ثابتة محول إلى مشروعات الإسكان والتعمير بمبلغ ٧٦٨,٢١٨ جنيه مصري وذلك لاعتبارها معاملة غير نقدية.

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١- نبذة عامة عن الشركة و أنشطتها

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

يتمثل غرض الشركة في:

- مزاوله كافة الأنشطة المتعلقة بالتنمية العقارية للأراضي والمباني والمنشآت بما في ذلك الحصول على كافة الأراضي والعقارات وبيعها وتأجيرها وكذا القيام بأعمال تخطيط المدن وتزويدها بالبنية الأساسية وذلك بكافة محافظات الجمهورية وشراء وإنشاء وإستغلال وتأجير وبيع جميع المباني والأراضي .
- وللشركة إنشاء وإدارة وإستثمار جميع المنشآت السكنية والإدارية والسياحية والترفيهية وكافة المشروعات اللازمة لتحقيق الأغراض وجميع العمليات العقارية والمالية والتجارية والسياحية والترفيهية المنصلة بهذه الأراضي وكذلك القيام بأعمال التصميمات والإستشارات الهندسية والإشراف على التنفيذ للغير .
- كما تتولى الشركة تأجير وحداتها السكنية طبقاً لنظام التأجير التمويلي طبقاً للقانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٥ .
- وللشركة المشاركة أو القيام بتنفيذ عقود البناء والتشغيل والتمويل بنظام Build (B.O.T) Operate Transfer مع الشخصيات الاعتبارية .

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية .

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

تم اعتماد القوائم المالية المستقلة للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٢ مارس ٢٠١٨.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

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

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

التوافق مع معايير المحاسبة

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

- إيرادات بيع الوحدات

تتحقق الواقعة المنشئة للإيراد للخاص ببيع وحدات مشروعات الإسكان والتعمير عند تحويل المخاطر والمنافع الأساسية للمشتري والتي تتحقق بتمام التعاقد الفعلي للوحدة.

- البيع بالتقسيط

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

- فوائد دائنة

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

- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري

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

الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئياً بالقيم 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 القروض ضمن الالتزامات طويلة الأجل.

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

تكلفة الاقتراض

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

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ضرائب الدخل المؤجلة

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

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

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

الاستثمارات العقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولاً بالتكلفة ، تتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الانشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة. ويتم حساب الإهلاك باتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل.

الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك والخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة. وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما تتحقق تلك التكلفة واستيفاء شروط الاعتراف بها ، 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 الأرباح أو الخسائر عند تحققها.

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

بيان	العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)
مباني وإنشاءات ومرافق	٥ - ٥٠
تحسينات في أماكن مستأجرة	٥
وسائل نقل وإنتقال	٥
عدد وأدوات	١٠ - ١٦,٦٦٧
أثاث ومعدات مكاتب	١٠

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

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول الثابتة (تابع)

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

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

اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

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

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد أضمحل وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الاستردادية ، فيعتبر أن الأصل قد أضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الاستردادية ، وتثبت خسائر اضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

النقدية وما في حكمها

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

الموردون والمصروفات المستحقة

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المخصصات

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

ترجمة العملات الأجنبية

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

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

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

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

الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في الميزانية. يتم الإفصاح عنها إلا إذا كانت إمكانية التدفق للخارج للمصادر المجردة للمنفعة الاقتصادية مستبعدة. لا يتم الاعتراف بالأصل المحتمل في القوائم المالية ولكن يفصح عنه عندما يكون التدفق الداخل للمنفعة الاقتصادية متوقعاً.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركة الأم والشركات التابعة لها وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة ، وتمثل أيضاً الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو تقوؤ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة ، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة.

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بطريقة غير مباشرة.

المصروفات

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

العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الإضمحلال.

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

٢.٦ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات

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

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

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

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

الاستثمارات في شركات تابعة

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.

وتتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة بالكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الإضمحلال ودرج بقيمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة.

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

الاستثمارات في شركات شقيقة

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

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية المستقلة بالكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الإضمحلال ودرج بقيمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة.

استثمارات في سندات حكومية

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

إيجار تمويلي

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

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

إذا قام المستأجر في نهاية العقد باستخدام حق شراء المال المستأجر يثبت هذا المال كأصل ثابت بالقيمة المدفوعة لممارسة حق شراء المال والمتفق عليها طبقاً للعقد 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 ألت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد تأجير تمويلي و في هذه الحالة يجب أن يقوم المستأجر كيان بتأجيل أية أرباح أو خسائر تنتج عن الفرق بين ثمن البيع و صفى القيمة النظرية للأصل في دفاتره و يتم إستهلاك هذا الفرق على مدار مدة عقد التأجير.

التأمينات الاجتماعية

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

مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة)

مشروعات غير تامة

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

مشروعات تامة

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

وفى تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافى القيمة البيعية أيهما أقل وتحميل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الإضمحلال عن التكلفة فى حالة وجوده .

الاحتياطي القانوني

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢ - أصول ثابتة

الإجمالي	اثاث ومعدات مكتوب	عدد وأدوات	وسائل نقل والنقل	تصنيفات في أماكن مستأجرة	مباني وإنشآت وإملاق	أراضي	التكلفة في
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	١ يناير ٢٠١٧
٨,٨٢١,٥٢٠	٣,٩٣٧,٣١٨	١١٢,٥٥٧	٢,٤٤٦,٥٠٠	١,٦٢٢,٠٧٥	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	٢٠١٧
٤,٤٦٥,٨٩٥	٢,٠٦٤,١٩٠	٧٥,١١٤	٦٠,٠٠٠	٢,٢٦٦,٥٩١	-	-	إضافات العام
(٧٦٨,٢١٨)	(٣٦٦,٦١٩)	-	-	(٤٠١,٥٩٩)	-	-	محول الي مشروعات
١٢,٥١٩,١٩٧	٥,٦٣٤,٨٨٩	١٨٧,٦٧١	٢,٥٠٦,٥٠٠	٣,٤٨٧,٠٦٧	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	الإسكان و التعمير
							٣١ ديسمبر ٢٠١٧

مجموع الإهلاك في

١ يناير ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٦
(٣,٤٢٤,٥٦٨)	(١,٢٥٧,١٨٩)	(٥١,٨٦٤)	(١٦٦,٧٢٣)
(١,٢٥٠,٦١٤)	(٤٥١,٨٥٣)	(١٥,٢٥٥)	(٧,٦١٧)
(٤,٦٧٥,١٨٢)	(١,٧٠٩,٠٤٢)	(٦٧,١١٩)	(١٧٤,٣٤٠)
٧,٨٤٤,٠١٥	٣,٩٢٥,٨٤٧	١٢٠,٥٥٢	٤٥٨,٧٣٠
٥,٣٩٦,٩٥٢	٢,١٨٠,١٢٩	١٠,٦٩٣	٤٦٦,٣٤٧
			٧٠,٠٠٠

- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.
- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ١,٠٩٠,٠٦٣ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم.
- يتم تحميل إهلاك العام بتكلفة الأرباح أو الخسائر والمركز المالي على النحو التالي :

الإجمالي	المركز المالي	قائمة الأرباح أو الخسائر	تكلفة مشروعات الإسكان والتعمير
٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤١٦,٨٧٢	٤١٦,٨٧٢	-	-
٤١٦,٨٧١	-	-	٤١٦,٨٧١
٤١٦,٨٧١	-	-	٤١٦,٨٧١
١,٢٥٠,٦١٤	٤١٦,٨٧٢	-	٨٣٣,٧٤٢

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٢٠١٧ ديسمبر

٤ - استثمارات عقارية

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣
١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣

أراضي

٥ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	نسبة المساهمة %	عدد الأسهم
جنيه مصري	جنيه مصري		
استثمارات في شركات تابعة			
٤٨,٠٠٠	٤٨,٠٠٠	٩٦	١٨٠
٩٩,٣٢٣,٧١٠	٩٩,٣٢٣,٧١٠	٥٨,٤	٩٩٣٢٣٧١
١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠	٧٥	١٨٧٥٠
١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠	٧٥	٧٥٠٠٠
٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨	٩٩٩٨٠
٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨	٩٩٩٨
٩٩,٩٤٦,٦٧٠	٩٩,٩٤٦,٦٧٠		
استثمارات في شركات شقيقة			
٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٥١	٥٠٧٩٢٢٢٦
٨٧,٥٠٠	٨٧,٥٠٠	٣٥	٨٧٥٠
٨,٥٠٠,٠٠٠	١,٦٠٠,٠٠٠	٢,٤	
٨٢,٠٣٣,٠٥٩	٧٤,٧٣٣,٠٥٩		
١٨١,٩٧٩,٧٢٩	١٧٤,٦٧٩,٧٢٩		

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

أ / شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)

ب / شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)

ج / شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)

د / شركة القاهرة الجندية لإدارة المشروعات (ش.م.م)

هـ / شركة كايرو بروويرتي ليمتد (ش.ذ.م.م)

استثمارات في شركات شقيقة

و / شركة لوتس للفنادق والمجمعات (ش.م.م)

ز / شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)

ح / صندوق المصريين للإستثمار العقاري (ش.م.م)

أ/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م) من خلال شراء عدد ١٢٧٥٠ سهم بمبلغ ١٢٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية عشرة جنيهات للسهم) ونسبة مساهمة ٥١% من رأس مال الشركة. وقامت أيضاً بشراء عدد ١٨٧٥ سهم بالقيمة الاسمية بمبلغ ١٨,٧٥٠ جنيه مصري من أحد المساهمين وبذلك يبلغ إجمالي عدد الأسهم في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية ١٤٦٢٥ سهم بنسبة ٥٨,٤% وبمبلغ ١٤٦,٢٥٠ جنيه مصري.

وخلال عام ٢٠١٢ قامت شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م) بزيادة رأس المال المصدر وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بسداد حصتها بمبلغ ٩٩,١٧٧,٤٦٠ جنيه مصري موزع على عدد ٩٩١٧٧٤٦ سهم. وبذلك بلغ إجمالي الاستثمار في شركة الصفوة مبلغ ٩٩,٣٢٣,٧١٠ جنيه مصري في تاريخ المركز المالي موزعة على عدد ٩٩٣٢٣٧١ سهم.

ب/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) 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 (ش.م.م).

ج/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٥٥٠٠٠ سهم ونسبة مساهمة ٥٥% من رأس مال الشركة المصدر والبالغ ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري وبلغ رأس مال شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) المنفوع ٢٥٠,٠٠٠ جنيه مصري وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بسداد حصتها و البالغة ١٢٧,٥٠٠ جنيه مصري. وبتاريخ ٦ سبتمبر ٢٠١٢ قامت الشركة بشراء عدد ٢٠٠٠٠ سهم من أحد المساهمين بمبلغ ٥٠,٠٠٠ جنيه مصري، وبذلك بلغ إجمالي عدد الأسهم ٧٥٠٠٠ سهم بنسبة ٧٥% من رأس مال الشركة وإجمالي قيمة ١٨٧,٥٠٠ جنيه مصري في تاريخ المركز المالي.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٥ - استثمارات في شركات تابعة و شقيقة (تابع)

- د/ خلال عام ٢٠١٥ قامت الشركة بالإكتتاب في شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩٩٨٠ سهم بمبلغ ٩٩٩,٨٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) بنسبة ٩٩,٩٨% من إجمالي رأس مال الشركة. وقامت الشركة بسداد ١٠% من قيمة رأس المال المصدر عند الإكتتاب علي أن يتم إستكمال رأس المال المصدر لاحقاً.
- هـ/ خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة بالإكتتاب في شركة كايرو بروويرتى ليمتد (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩٩٨ سهم بمبلغ ٩٩٩,٨٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم خمسة وعشرون جنيهات) بنسبة ٩٩,٩٨% من إجمالي رأس مال الشركة. وقامت الشركة بسداد ٤٠% من قيمة رأس المال المصدر عند الإكتتاب علي أن يتم إستكمال رأس المال المصدر لاحقاً.
- و/ خلال عام ٢٠١٠ قامت الشركة بالإستثمار في شركة لويس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م) بشراء عدد ٥٠٧٩٢٢٢٦ سهم بمبلغ ٧٣,٤٤٥,٥٥٩ جنيه مصري بنسبة ٥١% من إجمالي رأس مال الشركة. وقد تم اعتبار هذا الاستثمار استثمارات في شركات شقيقة نظراً لعدم وجود سيطرة مع وجود نفوذ مؤثر.
- ز/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالإكتتاب في شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٨٧٥٠ سهم بمبلغ ٨٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) بنسبة ٣٥% من إجمالي رأس مال الشركة.
- ح/ خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة بالإكتتاب في صندوق المصريين للإستثمار العقاري بنسبة ١٧% من إجمالي رأس مال الصندوق بمبلغ ٨,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري.
- وخلال عام ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع جزء من حصتها بإجمالي قيمة ٧,٣٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لتصبح حصتها ٢,٤% من إجمالي رأس مال الصندوق بإجمالي قيمة ١,٢٠٠,٠٠٠ جنيه مصري.

٦ - استثمارات في سندات حكومية

أكثر من عام	٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١
سندات حكومية	جنيه مصري	جنيه مصري
	٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤
	٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤

٧ - مشروعات الإسكان والتعمير

مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة	٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١
مشروعات إسكان وتعمير - تامة	جنيه مصري	جنيه مصري
	٥٢٨,٧٣٤,٢٨٨	٣٣٩,٢٠٤,٣٨٩
	١,٣٤٥,١٥٢	٢٤,٨٦٤,٢٠٤
	٥٣٠,٠٧٩,٤٤٠	٣٦٤,٠٦٨,٥٩٣

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٨ - عملاء

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء - تملك
٢٢٠,٥٨٣,٤٦٢	٢٠٩,٦٢٤,٩٠٦	عملاء - إيجار
٣٠,٥٧٥,٤٦٢	٣٣,٢٤٥,٤١٤	يخصم: إيرادات فواتر تقسيط مؤجلة على العملاء
(٣٥,٤٢١,٥٤٩)	(٣٠,٧٣٥,٩٧٥)	
٢١٥,٧٣٧,٣٧٥	٢١٢,١٣٤,٣٤٥	
		يخصم:
(٢,٨٨٩,١٢٨)	(٤,٢٠٢,٥٥٦)	الاضمحلال في قيمة العملاء
٢١١,٨٤٨,٢٤٧	٢٠٧,٩٣١,٧٨٩	

تتمثل حركة الاضمحلال في قيمة العملاء كما يلي :

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
(٣,٨٢٢,١٢٨)	(٣,٨٨٩,١٢٨)	الاضمحلال في قيمة العملاء
(١٥٦,٢٠٤)	(٣١٣,٤٢٨)	رد الاضمحلال في قيمة العملاء
٨٩,٢٠٤	-	رصيد آخر العام
(٣,٨٨٩,١٢٨)	(٤,٢٠٢,٥٥٦)	

- يتم تحديد الاضمحلال في قيمة العملاء بناء على دراسة تعدها إدارة الشركة بناء على موقف العملاء وإمكانية تحصيل تلك المديونيات .
- قامت الشركة بتوقيع عقد حوالة حق بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٣ لمحفظه بعض العملاء الى البنك العربي الأفريقي الدولي بقيمة ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري شاملة الفوائد .
- وقامت الشركة بتحويل أوراق قبض بمبلغ ٣٠,٣٧٠,٧٨٧ جنيه مصري مقابل ذلك قام البنك بأداء مبلغ ١٨,٦٥٢,٩٨٠ جنيه مصري وربط ودائع لأجل بمبلغ ٢,٢٧٦,٠٤٦ جنيه مصري متحفظ عليه لصالح البنك كضمانات لأوراق مالية مودعة لدى البنك (إيضاح ١١) بعد خصم المصاريف الإدارية بمبلغ ٥٩٥,٠٠٠ جنيه مصري وفوائد بنكية بمبلغ ٨,٨٤٦,٧٦١ جنيه مصري .
- بلغ رصيد أوراق القبض المحتجزة لدى البنك في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ٨,٤٠٦,٥٣٨ جنيه مصري .

٩ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة الحسن للاستشارات (ش.م.م)	
٣٤,٦٩٣,٤٨٤	٢٤,٦٩٣,١٨١	شركة شقيقة	شركة لويس للتقاني والمنشآت (ش.م.م)
٣,٣٤٤,١٢١	٣,٤٩٧,١٢١	شركة شقيقة	شركة الصفوة للاستشارات والتكسية (ش.م.م)
٢٢٠,٧٣١,٣١٩	٢٩١,٩٣١,٣١٩	شركة تابعة	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
٥٣,٢١٦,٨٨٧	٥٣,٢١٦,٨٨٧	شركة تابعة	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.م.م)
٣٨٦,٩٧٦	٢,٣٠٥,٨٣٩	شركة تابعة	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
٥٧,٩٩٠,٥٩٠	١١٧,٤٩٩,٤٦٧	شركة تابعة	شركة كابرو ديويرتي ليمتد (ش.م.م)
١٨٠,١٨٥	٢٧٦,٣٤٨	شركة تابعة	
٤٧٠,٥٤٣,٥٦٢	٥٠٣,٤٢٠,٩٥٨		

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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

ب - مستحق إلى طرف ذو علاقة

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	طبيعة العلاقة
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٢١١,١٠٠,٠٠٠	شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (ش.م.م)
-	٢١١,١٠٠,٠٠٠	الشركة القابضة

١٠ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٧,٨٤١,٨١٢	٣٦,٥٢٩,٧١٢	مصروفات مدفوعة مقدماً
٣١٣,٩٤٥,٢١٨	٢٧٢,٩١٤,٦٤٦	عقود تأجير تمويلي - دفعات مقدمة (إيضاح ٢٥)
٤,٠٨٠,٥٤٥	٢,٧٧٢,٦٨٣	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
٨٧٥,٠٥٦	٨٨٤,٧٥٠	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
٢٥,١٩٨	١٤٥,٤٣٦	مصلحة الضرائب - ضرائب مدددة للمحكمة
-	١,٦٢٢,٤٠٥	مصلحة الضرائب - متنوعة
٤,٩٢١,٣٩٠	٧,٥٧٧,٩٧٠	مبالغ مدفوعة للعاملين تحت حساب توزيعات أرباح
١,٦٥٠,٠٠٠	١,٦٥٠,٠٠٠	إيرادات مستحقة
٤,٣٩٠,٦٤٠	٨,٢٧٤,٠٦٤	أرصدة مدينة أخرى
٣٦٢,٧٢٩,٨٥٩	٣٣٧,٣٧١,٦٦٦	
١,٤١٤,٠٣٥	٥,٩٨٨,٠٠١	إيرادات فوائد مستحقة *
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)	يخصم:
٣٦٨,٩٦٦,٩٦٨	٣٤٣,١٨٢,٧٤١	اضمحلال في قيمة أرصدة مدينة أخرى

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

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٢٥٢,٢٤٦	١,٤١٤,٠٣٥	رصيد أول العام
٤٥,٠٣١,٢٤٥	٤٧,٠٦٤,٣٢٠	فوائد مستحقة خلال العام
(٤٠,٨٦٩,٤٥٦)	(٤٧,٤٩٠,٣٥٤)	فوائد محصلة خلال العام
١,٤١٤,٠٣٥	٥,٩٨٨,٠٠١	رصيد آخر العام

١١ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٠,٨٣٦	١٧٥,١٣٥	نقدية بالصندوق
٥١,٢٣٨,٠٩٢	٢٥,٨٠٦,٨١٠	حسابات جارية
(٢٥,٣٠٠)	(١,٩١٨,٣٩٤)	حسابات جارية (الأرصدة دائنة)
٥٠٥,٠٣٠,٧٤١	٣٤٥,٨١٣,٢٢١	ودائع لأجل *
٥٥٦,٤٣٤,٣٦٩	٣٦٩,٨٤٦,٧٧٢	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٢٠١٧ ديسمبر

١١ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك (تابع)

النقدية وما في حكمها

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٥٥٦,٤٣٤,٣٦٩	٣٦٩,٨٤٦,٧٧٢	بخصم:
(٥٠٥,٠٣٠,٧٤١)	(٣٤٥,٨١٣,٢٢١)	ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر
٥١,٤٠٣,٦٢٨	٢٤,٠٣٣,٥٥١	

* يتضمن بند ودائع لأجل مبلغ ٣٤٣,٥٣٧,١٧٥ جنيه مصري متحفظ عليها لصالح البنوك وذلك مقابل تسهيلات ائتمانية (إيضاح ١٣).
يتضمن بند ودائع لأجل مبلغ ٢,٢٧٦,٠٤٦ جنيه مصري متحفظ عليها لصالح البنك العربي الأفريقي الدولي كضمانات لأوراق مالية مودعة لدى البنك (إيضاح ٨).

١٢ - مخصصات

الرصيد في	المستخدم	الرصيد في	
٢٠١٧/١٢/٣١	خلال العام	٢٠١٧/١/١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص التزامات محتملة
٣,٣٥٥,٤٢٨	-	٣,٣٥٥,٤٢٨	مخصص مطالبات ومنازعات
١,٢٠٥,٢٢٧	(٣٣,٨٤٣)	١,٢٣٩,٠٧٠	
٤,٥٦٠,٦٥٥	(٣٣,٨٤٣)	٤,٥٩٤,٤٩٨	

١٣ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	تسهيلات ائتمانية - عمله محليه
٦٤١,٧١١,١١٧	٥٦٩,٣٨٠,١٠٣	
٦٤١,٧١١,١١٧	٥٦٩,٣٨٠,١٠٣	

- حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية بمبلغ ٥٦٩,٣٨٠,١٠٣ جنيه مصري و ذلك بمتوسط معدل فائدة ١% - ٢% فوق سعر الاقتراض من البنك المركزي بضمن أوراق مالية مودعة لدى البنك وبضمن ودائع متحفظ عليها لدى البنك (إيضاح ١١).

١٤ - أرباح مبيعات مؤجلة

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	إيجار تمويلي - أرباح مبيعات مؤجلة (إيضاح ٢٥)
٤٢٨,٥٧٩,٩٦٤	٣٦٧,٦٩٠,٨١٨	
٤٢٨,٥٧٩,٩٦٤	٣٦٧,٦٩٠,٨١٨	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١٥- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
٢,٤٩٨,٤٠٦	٤١,٨٣٦,٦٢١	تأمينات للغير
٢٤,١٦٩,٤٣٤	١٨,٢٠٠,٨٧٤	مصلحة الضرائب
٩٧٢,٩٠٨	١,١١٣,٧١١	الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية
٤٩,٨٧٦	٥٠,٤٤٢	مصروفات صيانة محصلة
٦,٩٨٦,٣٣٤	٧,١٥١,٩٠٣	إيرادات إيجارية مؤجلة
١٣,٤٦٦,٢٢٠	٣٣,٦٣٢,٤٥٢	شركة إنكوليس للتأجير التمويلي
٦٦,٧٣٣,٥٠٠	٤٩,٧٣٣,٥٠٠	أرصدة دائنة أخرى
٥,٤١٤,٦٠١	٤١,٦٧٣,٤٧٦	
١٢٠,٢٩١,٢٧٩	١٩٣,٣٩٣,٩٧٩	فوائد قروض مستحقة *
١,٥٧٥,٥٢٦	١٤٢,٢١٨	
١٢١,٨٦٦,٨٠٥	١٩٣,٥٣٦,١٩٧	

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

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
١٨٢,٤٨٠	١,٥٧٥,٥٢٦	فوائد مستحقة خلال العام
٥١,٣٨٥,٨٣٠	٥٣,٧٥٦,٤٥٣	فوائد مدفوعة خلال العام
(٤٩,٩٩٢,٧٨٤)	(٥٥,١٨٩,٧٦١)	رصيد آخر العام
١,٥٧٥,٥٢٦	١٤٢,٢١٨	

١٦- رأس المال

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصري .

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠ جنيه مصري موزع على ٩٣٧٥٠,٠٠٠ سهم قيمة كل سهم ٥ جنيهات مصرية ، جميعها أسهم نقدية مدفوعة بالكامل وقد تم التأسيس في السجل التجاري بتاريخ ١٨ سبتمبر ٢٠٠٨ .

بتاريخ ٢٧ فبراير ٢٠١٤ قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة إعدام أسهم الخزينة البالغة ٣٧٢١٩٩٨ سهم بإجمالي مبلغ ١٩,٠٥٣,٥٠٦ جنيه مصري وتخفيض رأس المال المصدر بقيمة الأسهم لتلك الأسهم والبالغة ١٨,٦٠٩,٩٩٠ جنيه مصري ليصبح إجمالي رأس المال المصدر بمبلغ ٤٥٠,١٤٠,٠١٠ جنيه مصري موزع على ٩٠٠٢٨٠٠٢ سهم وتم التأسيس في السجل التجاري بتاريخ ١٩ مايو ٢٠١٤ .

يتمثل هيكل رأس المال فيما يلي :

نسبة المساهمة	عدد الأسهم	قيمة
%		جنيه مصري
٦٧,٠٣	٦٠٣٤٢٣٣٤	٣٠١,٧١١,٦٧٠
١٠,٣٥	٩٣١٥٥٤٤	٤٦,٥٧٧,٧٢٠
١٠,٠٠	٩٠٠٢٦٥٠	٤٥,٠١٣,٢٥٠
١٢,٦٢	١١٣٦٧٤٧٤	٥٩,٨٣٧,٣٧٠
١٠٠	٩٠٠٢٨٠٠٢	٤٥٠,١٤٠,٠١٠

شركة باورليز القابضة للاستثمارات المالية - ش.م.م.

شركة إيجي كاب للاستثمارات - ش.م.م.

شركة سمو للاستثمارات - ش.م.م.

مساهمون آخرون

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١٧- احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) في المتبقي من مصروفات الإصدار المحصلة من المساهمين من الاكتتابات في زيادة رأس مال الشركة وسيتم استخدامها في ذات الغرض في حالة عدم كفاية أي مصروفات إصدار يتم تحصيلها مستقبلاً لمقابلة إصدار أي أسهم رأسمالية جديدة .

١٨- احتياطي رأسمالي

يتمثل الاحتياطي الرأسمالي البالغ ٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة .

١٩- قروض طويلة الأجل

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد القروض
٥,٧٢٧,٣٤٥	٤,٩٦٢,٤٦١	بخصم:
(٧٦٤,٨٨٤)	(٨٠٦,٢٢٣)	أقساط مستحقة السداد خلال عام
<u>٤,٩٦٢,٤٦١</u>	<u>٤,١٥٦,٢٣٨</u>	

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

٢٠- دائنوا شراء اراضي

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	دائنوا شراء اراضي
١١٨,٣٣٨,٧٠٠	١٩,٣٣٨,٧٠٠	بخصم:
(٩٩,٠٠٠,٠٠٠)	(١٩,٣٣٨,٧٠٠)	أقساط مستحقة السداد خلال عام
<u>١٩,٣٣٨,٧٠٠</u>	<u>-</u>	

٢١- مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضريبة الدخل

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	ضريبة الدخل الجارية
١٩,١٥٢,٠٦٤	-	ضريبة الدخل المؤجلة - (إيراد)
٥٢٦,٦١٨	(٨,١٩٩,٧٦٩)	
<u>١٩,٦٧٨,٦٨٢</u>	<u>(٨,١٩٩,٧٦٩)</u>	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢١- مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل (تابع)

ضريبة الدخل الجارية

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
١٧,٢٠٦,٨٩٥	١٩,١٥٢,٠٦٤	ضريبة الدخل المقدرة عن العام
١٩,١٥٢,٠٦٤	-	المسدد لمصلحة الضرائب خلال العام
(١٧,٢٠٦,٨٩٥)	(١٩,١٥٢,٠٦٤)	رصيد آخر العام
١٩,١٥٢,٠٦٤	-	

ضريبة الدخل المؤجلة

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام - التزام
٤٤,٤٥٩,٠٤٢	٤٤,٩٨٥,٦٦٠	ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - (أصل) التزام
٥٢٦,٦١٨	(٨,١٩٩,٧٦٩)	رصيد آخر العام - التزام
٤٤,٩٨٥,٦٦٠	٣٦,٧٨٥,٨٩١	

٢٢- إيرادات النشاط

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
٦٧٨,٦١٢,٠٤٤	٣٧٦,٦٩٧,٤٨٥	إيرادات إيجارات استثمارات عقارية
٦٠,٦٨٠,٧٣٤	٦٨,٢٠٨,٢٥٥	إيرادات فوائد تسييط مستحقة
٧,٥٥٨,٩٧٤	٨,٦٣٧,٥١٣	
٧٤٦,٨٥١,٧٥٢	٤٥٣,٥٤٣,٢٥٣	

٢٣- تكلفة النشاط

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	تكلفة مشروعات مبيعة
٤٣٢,٩٧٤,٧٣٠	١٨٤,١١٨,٢٣٩	إهلاكات (إيضاح ٣)
٢٣٢,١٦٦	٤١٦,٨٧١	مصروفات تسويقية
١,٧٨٦,٨٧٠	١١,٠١٨,٨٣٠	مصروفات أخرى
٥,٨٤٣,٠١٧	٢٥,٢٦٦,٨٥٢	
٤٤٠,٨٣٦,٧٨٣	٢٢٠,٨٢٠,٧٩٢	

٢٤- معاملات مع أطراف ذات علاقة

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

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	طبيعة المعاملة	نوع العلاقة	اسم الشركة
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروف مقابل إدارة المباني	شركة تابعة	القاهرة لإدارة المباني والمباني (ش.ذ.م.م)
١٨,٠٠٠	١٨,٠٠٠			

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٢

٢٥ - عقود تأجير تمويلي

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

* العقد الأول :

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

تاريخ السداد	قيمة الإيجار الشهري
شهرياً بدءاً من ٢٠١٢/٤/٣ حتى ٢٠١٣/٣/٧	٨٣٤,١١٠ جنيه مصري (فقط ثمانية وأربعة وثلاثون ألف ومائة وعشرة جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من ٢٠١٣/٤/٧ حتى ٢٠١٤/٣/٧	٨٦٤,٣٢٠ جنيه مصري (فقط ثمانية وأربعة وستون ألف وثلاثمائة وعشرون جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من ٢٠١٤/٤/٧ حتى ٢٠١٤/٨/٧	٨٦٦,٠٤٥ جنيه مصري (فقط ثمانية وستة وتسعون ألف وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)
قسط بتاريخ ٢٠١٤/٦/٢٠	٢,٧٢٣,٥٤٥ جنيه مصري (فقط مليونان وسبعمائة وثلاثة وعشرون ألف وخمسمائة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من ٢٠١٤/٩/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧	٨٦٦,٠٤٥ جنيه مصري (فقط ثمانية وستة وتسعون ألف وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من ٢٠١٥/٤/٧ حتى ٢٠١٦/٣/٧	٩٢٩,٣٤٥ جنيه مصري (فقط تسعمائة وتسعة وعشرون ألف وثلاثمائة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)
قسط بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٠	٢,٧٥٦,٨٤٥ جنيه مصري (فقط مليونان وسبعمائة وستة وخمسون ألف وثمانمائة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من ٢٠١٦/٤/٧ حتى ٢٠١٧/٣/٧	٩٦٤,٣٢٥ جنيه مصري (فقط تسعمائة وأربعة وستون ألف وثلاثمائة وخمسة وعشرون جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من ٢٠١٧/٤/٧ حتى ٢٠١٨/٣/٧	١,٠٠١,٠٥٠ جنيه مصري (فقط مليون ألف وخمسون جنيه مصري لا غير)
شهرياً بدءاً من ٢٠١٨/٤/٧ حتى ٢٠١٩/٣/٧	١,٠٣٩,٦١٠ جنيه مصري (فقط مليون وتسعة وثلاثون ألف وثمانمائة وعشرة جنيه مصري لا غير)
الإجمالي	٨٢,٠٠٠,٦٦٠ جنيه مصري (فقط اثنين وثلاثون مليون وثمانمائة وستون جنيه مصري لا غير)

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

ويقدر العمر الإنتاجي المتبقى للمبنى ٣١ سنة.

٢٥ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

** العقد الثاني : (بيع مع إعادة استئجار)

بتاريخ إبريل ٢٠١٢ قامت الشركة ببيع مبنى الملتقى (بند استثمارات عقارية) لشركة التوفيق للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٩٨,٦٣٧,٤٠٠ جنيه مصري. كما قامت الشركة بإعادة استئجار المبنى بإجمالي قيمة تعاقبية مقدارها ١٣٧,٩٠٢,٢٤٠ جنيه مصري تدفع بواقع ٢٩,٥٩١,٢٢٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد (٧ سنوات).

ملحق العقد الثاني :

وبتاريخ ٢١ يوليو ٢٠١٣ قامت الشركة بإعادة تقييم مبنى الملتقى بموجب تقارير خبراء مثنين معتمدين لدى البنك المركزي نظراً لحدوث بعض التعديلات والتشطيبات على المبنى المبيع مما أدى إلى زيادة قيمته. وحيث قد توافقت إدارة الطرفان على تعديل ثمن البيع ليبلغ ١٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري. وقامت الشركة بتعديل عقد التأجير التمويلي رقم (٦٤٧) الموزع في ٣٠ إبريل ٢٠١٢ ليصبح إجمالي القيمة التعاقدية مبلغ ٢٢٢,٧٤٨,٩٢١ جنيه مصري تدفع بواقع ٧٠,٥٩٢,٩٦٩ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد (٦٩ شهراً) والباقي يسدد وفقاً للعقد الثاني :

- قيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الأولى مبلغ وقدره ٢,١٦١,٣٨٥ جنيه مصري (فقط ثلاثة ملايين ومائة وواحد وستون ألف وثلاثمائة وخمسة وثمانون جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٣/٨/٢٠ حتى ٢٠١٤/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,٠٠١,٦٢١ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٣/١١/٢٠ حتى ٢٠١٤/٨/٢٠.

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الثانية مبلغ وقدره ٢,٥٩٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط ثلاثة ملايين وخمسمائة وتسعون ألف جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٤/٨/٢٠ حتى ٢٠١٥/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,١٥١,٨٦٤ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٤/١١/٢٠ حتى ٢٠١٥/٨/٢٠.

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الثالثة مبلغ وقدره ٣,٩٤٦,٥٠٠ جنيه مصري (فقط ثلاثة ملايين وتسعمائة وستة وأربعون ألف وخمسمائة جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٥/٨/٢٠ حتى ٢٠١٦/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,٣٢٤,٦٤٣ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٥/١١/٢٠ حتى ٢٠١٦/٨/٢٠.

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الرابعة مبلغ وقدره ٤,٣٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط أربعة ملايين وثلاثمائة ألف جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٦/٨/٢٠ حتى ٢٠١٧/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,٣٢٤,٦٤٣ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٦/١١/٢٠ حتى ٢٠١٧/٨/٢٠.

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الخامسة مبلغ وقدره ٤,٦٥٥,٠٠٠ جنيه مصري (فقط أربعة ملايين وستمائة وخمسة وخمسون ألف جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٧/٨/٢٠ حتى ٢٠١٨/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,٣٢٤,٦٤٣ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٧/١١/٢٠ حتى ٢٠١٨/٨/٢٠.

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) السادسة مبلغ وقدره ٤,٤١٤,١٥٣ جنيه مصري (فقط أربعة ملايين وأربعمائة وأربعة عشر ألف ومائة وثلاثة وخمسون جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٨/٨/٢٠ حتى ٢٠١٩/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٣ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,٣٢٤,٦٤٣ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٨/١١/٢٠ حتى ٢٠١٩/٥/٢٠.

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

يقدّر العمر الإنتاجي للمبنى ٣٢ سنة.

٢٥ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

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

بتاريخ ٢٩ نوفمبر ٢٠١٥ قامت الشركة ببيع عدد ١٨ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات استثمار عقاري) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٣٩٧٤ م^٢ لشركة العربي الإفريقي الدولي للتأجير التمويلي والأهلي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٢٧,٨٢٣,٠٠٠ جنيه مصري. كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٧١,٣٦٨,٤٥٢ جنيه مصري تدفع بواقع ٣٩,٦٢٤,١١٢ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد (٥ سنوات) و باقي القيمة تدفع على أقساط ربع سنويه بواقع ٢٠ قسط قيمة كل منها ٦,٥٨٧,٢١٧ جنيه مصري.

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

يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة .

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

* العقد الأول

بتاريخ فبراير ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٢ وحدة من وحدات المول التجاري بالإضافة لكامل مساحة الروف (بند مشروعات إسكان وتعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٦,٧٣٩ م^٢ لشركة العربي الإفريقي الدولي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٢٦,١١٥,٠٠٠ جنيه مصري. كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٥٨,٧٧٠,٠٢٢ جنيه مصري تدفع بواقع ٤٦,٤٠١,٨١٣ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد (٥ سنوات) و باقي القيمة تدفع على أقساط ربع سنويه بواقع ٢٠ قسط قيمة كل منها ٥,٦١٨,٨٦٠ جنيه مصري.

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

يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة .

** العقد الثاني

بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٢٧ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان وتعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٥٤٨٥ م^٢ لشركة الدولية للتأجير التمويلي (إنكوليس) و العربي الإفريقي الدولي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٥٠,٣٩٥,٠٠٠ جنيه مصري. كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٨٠,٧٠٦,٤٠٧ جنيه مصري تدفع بواقع ٦٨,٠٠٣,٠٥٢ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد و باقي القيمة تدفع على أقساط ربع سنويه بواقع ١٥ قسط قيمة كل منها ٧,٥١٣,٥٥٧ جنيه مصري.

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

يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة .

٢٥ - عقود لتأجير تمويلي (تابع)

*** العقد الثالث

بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٣٢ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان وتعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ١٠,٤١٠ م^٢ لشركات التعمير للتأجير التمويلي (الأولي) و التوفيق للتأجير التمويلي والعربي الإفريقي الدولي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٤٦٢,١٣٠,٠٠٠ جنيه مصري. كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ٧٥١,٧٤٨,٠٠٥ جنيه مصري تدفع بواقع ١٣٧,٥٢٤,٩٤٣ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد و باقي القيمة تدفع على أقساط ربع سنويه بواقع ٢٨ قسط قيمة كل منها ٢١,٩٣٦,٥٣٨ جنيه مصري.

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

يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة .

****العقد الرابع

بتاريخ ١٢ ديسمبر ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٩ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان وتعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ١١٤٩ م^٢ لشركتي جلوبال ليس للتأجير التمويلي والعربي الإفريقي الدولي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٥٧,٤٨٠,٠٠٠ جنيه مصري. كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ٩٢,٨٦٢,٦٥٦ جنيه مصري تدفع بواقع ١٧,٨٢٢,٩٩٢ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد و باقي القيمة تدفع على أقساط ربع سنويه بواقع ٢٨ قسط قيمة كل منها ٢,٦٧٩,٩٨٨ جنيه مصري.

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

يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة .

و خلال العام قامت الشركة بإبرام عقود بيع مع إعادة استئجار بيائها كالتالي :

* العقد الأول

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

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

يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة .

٢٥ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

** العقد الثاني

بتاريخ ١٢ فبراير ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع ٥ قطع أراضي (بند مشروعات إسكان وتعمير) بمحافظة الإسكندرية بإجمالي مساحه ٢٢١٤ م^٢ لشركة جي بي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٢٦,٢٦٠,٦١٢ جنيه مصري. كما قامت الشركة بإعادة استئجار قطع الأراضي بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ٢١٤,٢٦٢,٢٣٦ جنيه مصري تدفع بواقع ٤٦,٢٦٠,٦١٢ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد و باقي القيمة تدفع على أقساط ربع سنويه بواقع ٢٨ قسط قيمة كل منها ٦,٠٠٠,٠٥٨ جنيه مصري.

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

يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة.

*** العقد الثالث

بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع عدد ٧ وحدات من وحدات الممول التجاري (بند مشروعات إسكان وتعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٢٠٩٧ م^٢ لشركة العربي الأفريقي الدولي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٧٨,٩٨٢,٥٠٠ جنيه مصري. كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٤٧,٥٢٩,٥٤٨ جنيه مصري تدفع بواقع ٣,٩٨٢,٥٠٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد و باقي القيمة تدفع على أقساط ربع سنويه بواقع ٢٨ قسط قيمة كل منها ٥,١٢٨,٤٦٦ جنيه مصري.

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

يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة.

**** العقد الرابع

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

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

يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة.

بلغت إجمالي الأرباح المستحقة خلال العام عن إجمالي عقود التأجير التمويلي مبلغ ١٦٢,٤٠٦,٦٩٥ جنيه مصري (٧٠,٥٦٧,٨٠٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) وأصبح رصيد الأرباح المؤجلة مبلغ ٣٦٧,٦٩٠,٨١٨ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٤٢٨,٥٧٩,٩٦٤ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) (إيضاح ١٤).

٢٥ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

وبلغ إجمالي مصروفات الإيجار التمويلي عن إجمالي عقود التأجير التمويلي والمحمل علي قائمة الأرباح أو الخسائر عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ٤٠٦,٤١٣,٤٨٧ جنيه مصري (٢٧٣,٤٤٨,١٢٢ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦).

وبلغ إجمالي إيجار عقود تأجير تمويلي - دفعت مقدمة عن إجمالي عقود التأجير التمويلي مبلغ ٢٧٢,٩١٤,٦٤٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٣١٣,٩٤٥,٢١٨ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) (إيضاح ١٠).

٢٦ - نصيب السهم في (الخسائر) الأرباح

يتم حساب نصيب السهم في (الخسائر) الأرباح بقسمة نصيب المساهمين في (خسائر) أرباح العام على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة كما يلي:

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٤,٥٠٥,٥١٨	(٢٦,٥٤٥,١٤٩)	(خسائر) أرباح العام
		يخصم:
(٥,٧٤٠,٢٩٢)	-	حصة العاملين
(٣,٨٧٧,٣٢٤)	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٥٤,٨٨٧,٩٠٢	(٢٦,٥٤٥,١٤٩)	
٩٠٠,٢٨٠,٠٢	٩٠٠,٢٨٠,٠٢	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام
٠,٦١	(٠,٢٩)	نصيب السهم في (الخسائر) الأرباح

٢٧ - ارتباطات رأسمالية

رأس مال غير مستدعي

جنيه مصري

٥٦٢,٥٠٠

شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)

٢٨ - الموقف الضريبي

الضريبة على أرباح شركات الأموال / الأشخاص الاعتبارية

- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨١/٨٠ حتى ٨٥/٨٤ وهناك أوجه خلاف محالة للمحاكم ولجان الطعن وقد كونت الشركة المخصصات اللازمة.
- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨٦/٨٥ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١١ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية وتمت التسوية وقامت الشركة بسداد الفروق الناتجة عن الفحص بالكامل.
- تم الفحص الضريبي عن عام ٢٠١٢ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية ولم تنتهي هذه اللجان حتى الآن.
- تم تقديم الإقرارات الضريبية عن الأعوام من ٢٠١٣ وحتى ٢٠١٦ في المواعيد القانونية طبقاً لتقانون الضرائب رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وسداد الضرائب المستحقة من واقع الإقرار الضريبي ولم يتم الفحص الضريبي لتلك الأعوام من قبل مصلحة الضرائب حتى تاريخ الميزانية.

٢٨- الموقف الضريبي (تابع)

ضريبة كسب العمل

- تم فحص السنوات من ٢٠٠٠ حتى ٢٠٠٤ وتم الفحص الضريبي لتلك الأعوام من قبل مصلحة الضرائب وتم سداد الفروق الضريبية الناتجة عن الفحص .
- جاري فحص السنوات من ٢٠٠٥ حتى ٢٠١٣ من قبل مصلحة الضرائب .
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٤ وحتى ٢٠١٦ .
- تلتزم الشركة بسداد ضرائب كسب العمل المستقطعة من العاملين في المواعيد القانونية.

٢٩- دعاوى ومنازعات قضائية

- بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ في ١٩٧٠/٣/١ قامت الشركة بشراء قطعة أرض قضاء من إدارة الأموال العامة التي آلت إلى الدولة وقامت بانشاء عقار على هذه الأرض مكون من جراج وإحدى عشر دوراً متكرراً خلال الأعوام من ١٩٨٠ حتى ١٩٨١ ، وتم بيع الأدوار من الأرضى وحتى الخامس وتأجير الأدوار من السادس حتى الحادى عشر وذلك إعتباراً من يناير ١٩٨٤ .

- أقام المالك الأصلي للأرض (المدعى) دعاوى قضائية متعددة أمام المحاكم المختلفة وذلك بعد صدور القانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٧٤ والخاص بشسوية الأوضاع الناشئة عن فرض الحراسة وانتهت هذه الدعاوى إلى صدور حكم محكمة القيم لصالح المدعى ورفض طعن الشركة بوقف تنفيذ الحكم بتثبيت ملكية المدعى لقطعة الأرض وإستلام المبنى المقامة على تلك الأرض (حكماً) مقابل إستلام الشركة مبلغ محدد بمعرفة المحكمة نظير تملكه مباني العقار وقد تسلمت الشركة هذا المبلغ.

- بتاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٤ قام المدعى بتنفيذ حكم محكمة القيم بتثبيت ملكية قطعة الأرض وإستلام المبنى المقامة على تلك الأرض (حكماً) دون التعرض لأي حائل بالعقار في حين أنه ولم يتضمن الحكم إخلاء المبنى من حائزيها وبناء عليه قام المدعى برفع دعاوى أمام المحاكم بطلب الحكم بطرد مسأجرى الأدوار الستة من السادس حتى الحادى عشر المؤجرة بمعرفة الشركة وكذا دعاوى أخرى ضد الشركة وضد مشترى الأدوار من الأرضى وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود ابتدائية وذلك بطلب الحكم بطرد مشترى تلك الأدوار وتسليمها للمدعى خالية من الأشخاص والتسواخل وعدم نفاذ أى تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشترى تلك الأدوار.

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

- أما دعاوى الطرد المقامة من المدعى ضد مشترى الدورين الأرضى والأول فما زالت متداولة أمام محكمة استئناف القاهرة ولم يتم الفصل فيها بحكم نهائى حتى تاريخه ولم تقام دعوى قضائية ضد الشركة حتى تاريخه.

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

٣٠ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

إدارة المخاطر

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

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

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

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

أ - مخاطر سعر الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة عن تنذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة بالسوق. ويتصل تعرض الشركة لمخاطر للتغير في أسعار الفائدة بالسوق من عدمه بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بسعر فائدة معوم وودائع ذات فائدة. ويعد تسعير الفائدة على الأدوات المالية ذات سعر الفائدة المعوم من فترة إلى أخرى على أن لا تتعدى المدة الفاصلة عام واحد.

ب - خطر الائتمان

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

ج - مخاطر العملة

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

د - مخاطر إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال هو التأكد من أن الشركة تحافظ على نسب رأس مال صحية من أجل دعم أعمالها وتحقيق أقصى زيادة للمساهمين. تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال والاحتياطيات والأرباح المرحطة ويبلغ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ٨٢٨,٤٩٠,٢١٧ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مبلغ ٧٧٣,٣٧٧,٢٤٣ جنيه مصري).

شركة القاهرة للإسكان والتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٣٠ - الأموال المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

إدارة المخاطر (تابع)

ه - مخاطر السيولة

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

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

٣١ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

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

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

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

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

الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات

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

ضريبة الدخل

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