

شركة القاهرة للاستثمارات والتنمية
"شركة مساهمة مصرية"

تقرير مراقب الحسابات والقوائم
المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١	تقرير مراقب الحسابات على القوائم المالية المستقلة
٢	قائمة المركز المالي المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
٣	قائمة الدخل المستقلة
٤	قائمة الدخل الشامل المستقلة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة
٦	قائمة التدفقات النقدية المستقلة
٢٨-٧	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

تقرير مراقب الحسابات

السادة مساهمي شركة القاهرة للاستثمارات والتنمية "شركة مساهمة مصرية"

تقرير عن القوائم المالية المستقلة
راجعنا القوائم المالية المستقلة المرفقة لشركة القاهرة للاستثمارات والتنمية "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في قائمة المركز المالي المستقلة في 31 ديسمبر 2017 وكذلك قوائم الدخل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات الأخرى.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية
إن إدارة الشركة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة: تصميم وتنفيذ والحفاظ على الرقابة الداخلية المتعلقة بالإعداد والعرض العادل لقوائم مالية خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ واختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها؛ وكذلك عمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات
تتمثل 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 الالتزام بقواعد السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من الأخطاء الهامة والمؤثرة. وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني لمراقب الحسابات ويشمل ذلك تقييم مخاطر وجود تحريف هام ومؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. وعند القيام بتقييم تلك المخاطر، يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية المتعلقة بالإعداد والعرض العادل للقوائم المالية بمعرفة المنشأة وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا تقييم سلامة العرض العام للقوائم المالية.

ونرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتوفر أساساً مناسباً لرأينا.

الرأي
من رأينا أن القوائم المالية المستقلة المرفقة تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي للشركة في 31 ديسمبر 2017، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى
تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون والنظام الأساسي للشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية المستقلة متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات كما تطبق الشركة نظام تكاليف يفي بالغرض منه. وقد تم جرد المخزون بمعرفة إدارة الشركة. البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم 159 لسنة 1981 ولانحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

مراقب الحسابات
على مصطفى حزين
عضو جمعية المحاسبين والمراجعين
سجل محاسبين و مراجعين

على مصطفى حزين
محاسب قانوني
Ali M. Hozaien
CPA

القاهرة في 1 مارس 2018

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنه المصري)
١,٣١٩,٧٢٧	١,١١٧,٢٥٢	٥	الأصول غير متداولة
٢,٧١٤,٢١٧	٢,٦٥٠,٣٧٣	٦	أصول ثابتة بالصافي
١١٣,٢٧٦,٦٢٢	١١٤,١٦٥,٠٩٣	٧	الاستثمار العقاري
٥٥٧,١٠٠	٥٥٧,١٠٠	٨	استثمارات في شركات تابعة
١٨٨,٣٧٣	١٨٩,٣٣١	١٦	استثمارات متاحة للبيع
١١٨,٠٥٦,٠٣٩	١١٨,٦٧٩,١٤٩		أصول ضريبية مؤجلة
			إجمالي الأصول غير المتداولة
٣٧٥,٠٥٥	٣٧٥,٠٥٥	٩	الأصول المتداولة
١,١٣٤,٩٠٥	٦٩٣,٦٩٣	١٠	وحدات مشروعات تعميم وإسكان جاهزة للبيع
٩٨١,٨٥٤	٩١٩,٠٠٦	١١	عملاء وأوراق قبض مبيعات عقارية
٢٠,٨٠٠	٢٢,٤٠٠	١٢	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٢,٥٦٨,٤٢٣	١,٥٥٩,٥٣٩	١٣	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٥,٠٨١,٠٣٧	٣,٥٦٩,٦٩٣		نقدية بالصندوق ولدى البنوك
١٢٣,١٣٧,٠٧٦	١٢٢,٢٤٨,٨٤٢		إجمالي الأصول المتداولة
			إجمالي الأصول
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٤,٠٠٠,٠٠٠	١٤	حقوق المساهمين
٧,٨٥٤,٥٣٨	٨,٠٢٨,٥١٩	١٥	رأس المال المنفوع
٥٤٩,٥١٨	-		إحتياطيات
(١٠,٩٩٧,١٢٢)	-		مصاريف إصدار
	(٤,٩٩٧,١٢٢)		أسهم خزينة
١٠٢,٦٣٨	١٠٢,٦٣٨		خسائر تخفيض رأس المال بأسهم الخزينة
٨,٣٨٨,٥٣٥	١٠,٥٢٤,٧٦٧		فروق تقييم استثمارات متاحة للبيع
٣,٤٧٩,٦٣٣	٣,٦٥٦,٨٢٢		الأرباح (الخسائر) المرحلة
١٠٩,٣٧٧,٧٤٠	١١١,٣١٥,٦٢٤		صافي ربح العام
			إجمالي حقوق المساهمين
-	-	١٦	الالتزامات غير المتداولة
-	-		التزامات ضريبية مؤجلة
			إجمالي الالتزامات غير المتداولة
٤٨٩,٠٢٠	٣٧,٠٥٩		الالتزامات المتداولة
١٣,٢٧٠,٣١٦	٢,٠١٠,٦٤٥	١٧	ضريبة الدخل المستحقة
-	٨,٨٨٥,٥١٤	١٨	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١٣,٧٥٩,٣٣٦	١٠,٩٣٣,٢١٨		مستحق الي أطراف ذات علاقة
١٣,٧٥٩,٣٣٦	١٠,٩٣٣,٢١٨		إجمالي الالتزامات المتداولة
١٢٣,١٣٧,٠٧٦	١٢٢,٢٤٨,٨٤٢		إجمالي الالتزامات
			إجمالي حقوق المساهمين والالتزامات

تقرير مراقب الحسابات صفحة (١)

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ الى صفحة ٢٨ جزء متمم للقوائم المالية

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

عضو مجلس الإدارة المنتدب

مدير عام الشؤون المالية

الأستاذ / حسام محمد زكى ابراهيم

الأستاذ / محمد سعيد محمد كامل

الأستاذ / محمد مرتضى أبو زيد

شركة القاهرة للاستثمارات والتنمية - شركة مساهمة مصرية

قائمة الدخل المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
١,٨٠٥,٧١١	١,٦٤٩,٩٣٣		إيرادات النشاط
(٢٢٧,٧٢٥)	(٣٨٦,٦٤٤)		تكاليف النشاط
١,٥٧٧,٩٨٦	١,٢٦٣,٢٨٩	١٩	مجمول ربح النشاط
(١,١٠٣,٠١١)	(١,٥٢٣,١٩٨)	٢٠	مصروفات إدارية
١,٩٩٩,٩٧٠	-		عائد توزيعات أرباح شركات تابعة
٢٠٣,٥٠٠	١٦٨,٢٠٠	٢١	إيرادات النشاط الأخرى
٩٠,٧٥٠	(٣,٠٦٨)		فروق تقييم عملات أجنبية
١,١٧٧,٥١٨	٢٠٣,٧٣٢		فوائد ودائع دائنة
٧,٣٠٠	١,٦٠٠		ناتج تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
١٧,٦٣٦	٣,٥٨٢,٣٦٨		أرباح بيع أصول ثابتة
٣,٩٧١,٦٤٩	٣,٦٩٢,٩٢٣		صافي ربح العام قبل الضرائب
(٤٨٩,٠٢٠)	(٣٧,٠٥٩)		ضرائب الدخل
(٢,٩٩٦)	٩٥٨	١٦	ضرائب مؤجلة
٣,٤٧٩,٦٣٣	٣,٦٥٦,٨٢٢		صافي ربح العام بعد الضريبة
٠.٠٧٠	٠.٠٧٨	٢٢	نصيب السهم في صافي ربح العام بعد خصم الضريبة

تقرير مراقب الحسابات صفحة (١)

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ الى صفحة ٢٨ جزء متمم للقوائم المالية

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

.....

الأستاذ / حسام محمد زكى ابراهيم

عضو مجلس الإدارة المنتدب

.....

الأستاذ / محمد سعيد محمد كامل

مدير عام الشؤون المالية

.....

الأستاذ / محمد مرتضى أبو زيد

قائمة الدخل الشامل المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٣,٤٧٩,٦٣٣	٣,٦٥٦,٨٢٢		صافي أرباح (خسائر) العام بعد الضريبة
-	-		مجموع بنود الدخل الشامل الاخر عن العام بعد خصم الضريبة
٣,٤٧٩,٦٣٣	٣,٦٥٦,٨٢٢		إجمالي الدخل الشامل عن العام

تقرير مراقب الحسابات صفحة (١)

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ الى صفحة ٢٨ جزء متمم للقوائم المالية

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

الأستاذ / حسام محمد زكى ابراهيم

عضو مجلس الإدارة المنتدب

الأستاذ / محمد سعيد محمد كامل

مدير عام الشؤون المالية

الأستاذ / محمد مرتضى أبو زيد

شركة القاهرة للاستثمارات والتنمية - شركة مساهمة مصرية

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

الإجمالي	أرباح (الخسائر) العام	أرباح (خسائر) مرحلة	فروق تقييم استثمارات متاحة للبيع	خسائر تخفيض رأس المال	بأسهم الخزينة	أشهم خزينة	مصاريف إصدار	الاحتياطيات	رأس المال المدفوع	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٦٧,٩٧٣,٣٣٤	٦,٧٠٩,٧٩٤	٣,٦٤١,٨٥٣	١٠٢,٦٣٨	-	-	-	-	٧,٥١٩,٠٤٩	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧
(١,٦٢٧,٦٢٣)	(٦,٧٠٩,٧٩٤)	٤,٧٤٦,٦٨٢	-	-	-	-	-	٣٣٥,٤٨٩	-	توزيعات أرباح عام ٢٠١٦
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	زيادة رأس المال (زيادة نقدية)
١,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	١,٠٠٠,٠٠٠	-	-	مصاريف إصدار محصلة
(٤٥٠,٤٨٢)	-	-	-	-	-	-	(٤٥٠,٤٨٢)	-	-	مصاريف إصدار مدفوعة
(١٠,٩٩٧,١٢٢)	-	-	-	-	-	(١٠,٩٩٧,١٢٢)	-	-	-	صافي ربح العام بعد خصم الضريبة
٣,٤٧٩,٦٣٣	٣,٤٧٩,٦٣٣	-	-	-	-	-	-	-	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
١٠٩,٣٧٧,٧٤٠	٣,٤٧٩,٦٣٣	٨,٣٨٨,٥٣٥	١٠٢,٦٣٨	-	(١٠,٩٩٧,١٢٢)	٥٤٩,٥١٨	-	٧,٨٥٤,٥٣٨	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
١٠٩,٣٧٧,٧٤٠	٣,٤٧٩,٦٣٣	٨,٣٨٨,٥٣٥	١٠٢,٦٣٨	-	(١٠,٩٩٧,١٢٢)	٥٤٩,٥١٨	-	٧,٨٥٤,٥٣٨	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧
(١,١٦٩,٤٢٠)	(٣,٤٧٩,٦٣٣)	٢,١٣٦,٢٣٢	-	-	-	-	-	١٧٣,٩٨١	-	توزيعات أرباح عام ٢٠١٧
(٥٤٩,٥١٨)	-	-	-	(٤,٩٩٧,١٢٢)	١٠,٩٩٧,١٢٢	-	-	-	(٦,٠٠٠,٠٠٠)	خسائر تخفيض رأس المال بأسهم الخزينة
٣,٦٥٦,٨٢٢	-	-	-	-	-	(٥٤٩,٥١٨)	-	-	-	مصاريف إصدار مدفوعة
١١١,٣١٥,٦٢٤	٣,٦٥٦,٨٢٢	١٠,٥٢٤,٧٦٧	١٠٢,٦٣٨	(٤,٩٩٧,١٢٢)	-	-	-	٨,٠٢٨,٥١٩	٩٤,٠٠٠,٠٠٠	صافي ربح العام
										الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

تقرير مراقب الحسابات صفحة (١)
الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٢٨ جزء متمم للقوائم المالية

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
الأستاذ / حسام محمد زكي إبراهيم

عضو مجلس الإدارة المنتدب
الأستاذ / محمد سعيد محمد كامل

مدير عام الشؤون المالية
الأستاذ / محمد مرتضى أبو زيد

شركة القاهرة للاستثمارات والتنمية - شركة مساهمة مصرية

قائمة التدفقات النقدية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٣,٩٧١,٦٤٩	٣,٦٩٢,٩٢٣		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
			صافي ربح العام قبل خصم الضريبة
			<u>تعديلات:</u>
			اهلاكات
٣١٧,٤٥٤	٢٧٨,٦٠٧	٦ - ٥	أرباح بيع أصول ثابتة
(١٧,٦٣٦)	(٣,٥٨٢,٣٦٨)		فوائد ودائع دائنة
(١,١٧٧,٥١٨)	(٢٠٣,٧٣٢)		فروق تقييم عملات أجنبية
(٩٠,٧٥٠)	٣,٠٦٨		عائد توزيعات أرباح شركات تابعة
(١,٩٩٩,٩٧٠)	-		ناتج تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(٧,٣٠٠)	(١,٦٠٠)		أرباح (خسائر) التشغيل قبل التغير في رأس المال العامل
٩٩٥,٩٢٩	١٨٦,٨٩٨		التغير في رأس المال العامل
٦٠٠,٠٠٠	٤٤١,٢١٢	١٠	التغير في العملاء وأوراق القبض
(٣٧٥,٨٣٢)	٦٢,٨٤٨	١١	التغير في المدينون والأرصدة المدينة
٢٢,٥١٥,٨٩٥	-		التغير في مستحق من أطراف ذات علاقة
١٠,٤٩٢,٠٣١	(١١,٢٥٩,٦٧١)	١٧	التغير في الدائنون والأرصدة الدائنة
-	٨,٨٨٥,٥١٤	١٨	التغير في مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣٣,٢٣٢,٠٨٤	(١,٨٧٠,٠٩٧)		<u>التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية</u>
(١٠٢,٢٦٩)	(٤٨٩,٠٢٠)		ضريبة الدخل المسددة
٣٤,١٢٥,٧٤٤	(٢,١٧٢,٢١٩)		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
			<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>
(٢٢٦,٩٧٤)	(٣٩,٩٢٠)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
١٧,٦٤٠	٣,٦١٠,٠٠٠		مقبوضات من بيع أصول ثابتة
١,١٧٧,٥١٨	٢٠٣,٧٣٢		فوائد ودائع دائنة محصلة
١,٩٩٩,٩٧٠	-		إيرادات توزيعات أرباح شركات تابعة
(٦٩,٩٦٤,١١٠)	(٨٨٨,٤٧١)	٧	مدفوعات لشراء استثمارات في شركات تابعه
(٦٦,٩٩٥,٩٥٦)	٢,٨٨٥,٣٤١		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
			<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</u>
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	(٦,٠٠٠,٠٠٠)		سداد زيادة رأس المال
(٥,١٩٧,٥٠٤)	(١,١٦٩,٤٢٠)		توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
١٣٣,٩٣٨	-		تسويات على الأرباح المرحلة
٥٤٩,٥١٨	(٥٤٩,٥١٨)		مصاريف إصدار محصلة
(١٠,٩٩٧,١٢٢)	١٠,٩٩٧,١٢٢		أسهم خزينة
-	(٤,٩٩٧,١٢٢)		خسائر تخفيض رأس المال بأسهم الخزينة
٩٠,٧٥٠	(٣,٠٦٨)		فروق تقييم عملات أجنبية
٣٤,٥٨٢,٥٨٠	(١,٧٧٢,٠٠٦)		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
١,٧١٢,٣٦٨	(١,٠٠٨,٨٨٤)	١٣	صافي الزيادة (النقص) في النقدية وما في حكمها
٨٥٦,٠٥٥	٢,٥٦٨,٤٢٣	١٣	النقدية وما في حكمها أول العام
٢,٥٦٨,٤٢٣	١,٥٥٩,٥٣٩	١٣	النقدية وما في حكمها آخر العام
(١٦٤,٨٨٩)	(٦٩,١٦١)	١٣	يخصم : ودائع مجمدة (أكثر من ثلاث شهور)
٢,٤٠٣,٥٣٤	١,٤٩٠,٣٧٨	١٣	النقدية وما في حكمها المتاحة للاستخدام

تقرير مراقب الحسابات صفحة (١)

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ الى صفحة ٢٨ جزء متمم للقوائم المالية

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

الأستاذ / حسام محمد زكى ابراهيم

عضو مجلس الإدارة المنتدب

الأستاذ / محمد سعيد محمد كامل

مدير عام الشؤون المالية

الأستاذ / محمد مرتضى أبو زيد

١ - مقدمة

١.١ - نشأة الشركة

تأسست شركة القاهرة للاستثمارات والتنمية " شركة مساهمة مصرية " في ٢٨ نوفمبر ١٩٧٦ طبقاً لأحكام قانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ وتعديلاته وبمقتضى قرار السيد الدكتور / وزير الاقتصاد والتعاون الإقتصادي رقم ٣١٨ لسنة ١٩٧٦ والقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته وتم تسجيلها بالسجل التجارى تحت رقم ٦٧٨١٦ استثمرت القاهرة وقد تم مد أجل الشركة الي مدة ٢٥ سنة أخرى تبدأ من ١٥ ديسمبر ٢٠٠١ بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة في ٣١ مارس ٢٠٠١ وتم نشر قرار السيد الدكتور / رئيس الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم ٢٨٤٩ لسنة ٢٠٠١ بالتعديل في صحيفة الإستثمار بالعدد رقم ٤٩٦٣ في ٥ ديسمبر ٢٠٠١ طبقاً للقانون .

٢.١ عنوان الشركة

يقع مركز الشركة الرئيسى في ٢١ شارع مصر حلوان الزراعى - المعادى - محافظة القاهرة وذلك تنفيذاً لقرار الجمعية العمومية غير العادية المنعقدة في ٨ / ٥ / ٢٠١٣

٣.١ غرض الشركة

غرض الشركة كما هو وارد بالمادة (٣) من النظام الاساسى للشركة هو الاستثمار في مجالات الإسكان ومشروعات الامتداد العمرانى واستصلاح الاراضى البور والصحراوية وتنمية الانتاج الحيوانى والثروة المائية والتصنيع والتعدين والطاقة السياحية والنقل وغيرها من المجالات - نشاط التعمير في المناطق الخارجة عن الرقعة الزراعية ونطاق المدن الحالية - وتزاوّل الشركة انشطتها في جمهورية مصر العربية ، وقد بلغ عدد موظفى الشركة ٢٣ موظف في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٢٤ موظفاً في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) .

٤.١ - القيد ببورصة الاوراق المالية

الشركة مقيدة أسهمها فى جدول الاوراق المالية بالبورصة المصرية .

٥.١ - القوائم المالية المجمعة

يوجد لدى الشركة شركات تابعة وطبقاً لمعايير المحاسبة المصرية تعد الشركة قوائم مالية مجمعة للمجموعة حيث يستوجب الامر الرجوع اليها للحصول على تفهم للمركز المالى ونتائج الاعمال والتدفقات النقدية للمجموعة ككل.

٦.١ القوائم المالية الدورية

تعد الشركة قوائم مالية ربع سنوية وفقاً لمتطلبات القيد بالبورصة المصرية، ويتم إتباع نفس السياسات و الأسس المحاسبية عند إعداد القوائم المالية الدورية التي تم إستخدامها فى أحدث قوائم مالية سنوية.

السياسات المحاسبية (تابع)

٢ - السياسات المحاسبية

فيما يلي ملخص لأهم السياسات المحاسبية التى اتبعت فى إعداد القوائم المالية :

أ- أسس إعداد القوائم المالية :

١. الإلتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين:

أعدت القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين ذات العلاقة ، وعلى أساس التكلفة التاريخية فيما عدا الأصول والالتزامات التى يتم إثباتها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر وتتطلب معايير المحاسبة المصرية الرجوع الى المعايير الدولية للتقارير المالية عندما لا يكون هناك معيار محاسبة مصري او متطلبات قانونية توضح كيفية معالجة أرصدة ومعاملات معينة .

٢. استخدام التقديرات والحكم الشخصى:

ان إعداد القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية يتطلب استخدام تقديرات وفروض تؤثر على قيم الأصول والالتزامات الواردة بالقوائم المالية وعلى الإفصاح عن الأصول والالتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية، وكذلك على الإيرادات والمصروفات خلال الفترة المالية ، وعلى الرغم من أن هذه التقديرات يتم إعدادها طبقاً لأفضل المعلومات المتاحة للإدارة عن الظروف والأحداث الجارية إلا أن الناتج النهائي قد يختلف عن هذه التقديرات .

٣. التغيرات فى السياسات المحاسبية

يتمثل التغير فى المبادئ والاسس والقواعد والممارسات التى تقوم الشركة بتطبيقها عند اعداد القوائم المالية وذلك بالتحول من سياسة محاسبية مقبولة الى سياسة محاسبية اخرى مقبولة وفى اطار معايير المحاسبة المصرية حيث يكون التطبيق التطوعى للسياسة الجديدة له الاثر الايجابى على مدى تعبير نتائج تطبيق تلك السياسة على جوهر معاملات وعمليات الشركة وبما يترتب عليه من اثار على حقيقة المركز المالى ونتائج الاعمال للشركة ويتم اثبات اثار ذلك التغير فى السياسات بأثر رجعى واثبات تلك الاثار بالأرباح المرحلة ضمن حقوق الملكية ، تقوم الشركة بتطبيق السياسات المحاسبية التالية بثبات خلال الفترات المالية المعروضة بالقوائم المالية كما تقوم الشركة بالإفصاح عن اية تغيير فى السياسات المحاسبية المطبقة او اية تغيير فى عرض القوائم المالية.

ب- ترجمة العملات الأجنبية

(١) عملة التعامل والعرض

يتم قياس بنود القوائم المالية للشركة بالعملة التى يتم استخدامها داخل البيئة الاقتصادية الأساسية التى تمارس فيها المنشأة أنشطتها (عملة التعامل) ويتم عرض القوائم المالية للشركة بالجنيه المصرى والذى يمثل عملة التعامل والعرض للشركة.

(٢) المعاملات والأرصدة بالعملات الأجنبية

يتم ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية إلى عملة التعامل باستخدام أسعار الصرف السائدة فى تاريخ المعاملات. ويدرج فى قائمة الدخل أرباح وخسائر فروق العملة الناتجة عن تسوية هذه المعاملات وكذلك الناتجة عن إعادة تقييم الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية فى تاريخ القوائم المالية . يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتى يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة فى تاريخ الاعتراف الاولى.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصرى إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

السياسات المحاسبية (تابع)

ج - الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية ناقصا مجمع الإهلاك والخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة وتتضمن التكلفة التاريخية كافة المصروفات المرتبطة باقتناء الأصل وجعله صالحا للاستخدام في العرض المعد لأجله وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما يكون من المتوقع أن تؤدي إلى زيادة المنافع الاقتصادية المتوقعة للشركة عن المنافع الأصلية المقدرة عند اقتناء الأصل وعندما تتحقق تلك التكلفة بعد استبعاد القيمة الدفترية للجزء الذى تم إحلاله بها وبالمثل عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإحلال وتهلك على مدار العمر الإنتاجى المتبقى للأصل أو على مدار العمر الإنتاجى المتوقع لهذه التجديدات إيهما أقل . ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الصيانة والإصلاح الأخرى فى قائمة الدخل عند تحققها ، يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون فى المكان والحالة التى يصبح عليها قادرا على التشغيل بالطريقة التى حددتها الإدارة ، يتم استخدام طريقة القسط الثابت للإهلاك بحيث يتم تخفيض قيمة الأصل إلى قيمته التخريدية على مدار العمر الإنتاجى المقدر وفقا لمعدلات الإهلاك السنوية. عندما تتجاوز قيمة أصل القيمة المتوقع استردادها من التشغيل فإنه يتم تخفيض هذه القيمة على الفور إلى القيمة المتوقع استردادها ، يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول أى منافع اقتصادية من استخدامها أو بيعها فى المستقبل ، أرباح أو خسائر الاستبعادات يتم تحديدها بمقارنة القيمة البيعية بصافي القيمة الدفترية ويعترف بها ضمن أرباح النشاط فى قائمة الدخل فى الفترة التى تم فيها الاستبعاد. يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها فى نهاية كل سنة مالية.

١. أصول ثابتة بالصافي

يتم استخدام طريقة القسط الثابت للإهلاك بحيث يتم تخفيض قيمة الأصل إلى قيمته التخريدية على مدار العمر الإنتاجى المقدر وفقا لمعدلات الإهلاك السنوية التالية :

٢%	مباني وعقارات
٢٠% - ٢٥%	سيارات
	أثاث ومعدات وادوات كهربائية وتشمل :
٢٠%	أثاث وخزن حديدية
١٢.٥% - ٢٠%	أجهزة كهربائية وآلات حاسبة وكتابة
٢٠%	معدات مكتبية
٥٠%	تركيبات كهربائية وخشبية ومفروشات

٢. الاستثمار العقارى

يتم القياس للاستثمارات العقارية التى يحتفظ بها لتحقيق أرباح أو ارتفاع فى قيمتها أو كليهما أوليا بالتكلفة، تتضمن التكلفة ثمن الشراء واية نفقات مباشرة متعلقة بها ، بعد الاعتراف الأولى تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وإى اضمحلال فى القيمة ولا تشمل تلك الاستثمارات العقارية أى عقارات محتفظ بها ومقتناه فقط بغرض التصرف اللاحق فيها فى المستقبل القريب أو تطويرها أو إعادة بيعها ضمن النشاط المعتاد للشركة ويتم إهلاك الاستثمارات العقارية بطريقة القسط الثابت وفقا لمعدلات الإهلاك السنوية.

٢%	عقارات
٥٠ سنة	

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصرى إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

السياسات المحاسبية (تابع)

د - اضمحلال قيمة الأصول طويلة الأجل
يتم فحص الأصول الثابتة والأصول طويلة الأجل الأخرى بما فيها الأصول الغير ملموسة فيما عدا الأصول الضريبية المؤجلة في تاريخ كل مركز مالى لتحديد قيمة خسائر اضمحلال القيمة عندما يكون هناك أحداث أو تغير في الظروف قد تعطي مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا يتم استردادها. ويعترف بخسائر اضمحلال القيمة في قائمة الدخل بمبلغ الزيادة في القيمة الدفترية عن القيمة المتوقعة استردادها، والتي تمثل القيمة العادلة مطروحاً منها تكلفة البيع للأصل أو القيمة المتوقعة استردادها من استخدامه أيهما أعلى. ولأغراض تقدير قيمة الانخفاض في قيمة الأصل، فإنه يتم تجميع الأصول في أدنى مستوى يكون فيه تدفقات نقدية مستقلة. يتم رد خسائر اضمحلال القيمة المعترف بها في السنوات السابقة فقط عندما يكون هناك مؤشر على أن هذه الخسائر لم تعد موجودة أو انخفضت بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل القيمة الاستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالصافي بعد الإهلاك مالم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الدخل

هـ - الإستثمارات فى شركات تابعة :

الإستثمارات فى شركات تابعة هى إستثمارات فى شركات يكون فيها سيطرة ويفترض وجود السيطرة عندما تمتلك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها بما يزيد عن نصف حقوق التصويت فى الشركة المستثمر فيها ، فيماعدت تلك الحالات الإستثنائية التى تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل سيطرة . تتم المحاسبة على الإستثمارات فى شركات تابعة بالقوائم المالية بالتكلفة متضمناً تكلفة الإقتناء ، وفى حالة حدوث إضمحلال فى قيمة تلك الإستثمارات يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الإضمحلال ويدرج بقائمة الدخل وذلك لكل إستثمار على حده . يتم إثبات إيراد الإستثمارات فى شركات تابعة فى حدود ما تحصل عليه الشركة من توزيعات الأرباح للشركات المستثمر فيها والمحقة بعد تاريخ الإقتناء وذلك اعتباراً من صدور قرار التوزيع بالجمعيات العامة للشركات المستثمر فيها والتي أعتمدت توزيعات الأرباح .

و - استثمارات متاحة للبيع :

وتتمثل الاستثمارات متاحة للبيع فى مساهمات الشركة فى رأسمال شركات أخرى بنسبة لا تسمح لها بالتأثير القوى و تثبت هذه الاستثمارات بالقيمة العادلة ويتم تقييم الاستثمارات متاحة للبيع و التى لها سعر سوقى مسجل فى البورصة فى سوق نشط بالقيمة العادلة و ترحل فروق التقييم مباشرة ضمن حقوق الملكية و فى حالة وجود أدلة موضوعية على اضمحلال قيمة هذه الاستثمارات يتم الاعتراف بالخسائر الناتجة عن الاضمحلال بقائمة الدخل . يتم تقييم الاستثمارات متاحة للبيع والتي ليس لها سوق نشط بالبورصة و التى لا يمكن قياسها بطريقة يعتمد عليها بالتكلفة و فى حالة حدوث تدهور فى قيمتها فيتم تخفيض قيمتها الدفترية بقيمة هذا الانخفاض وتحميله على قائمة الدخل. فى حالة حدوث ارتفاع فى قيمة الاستثمارات خلال الفترة اللاحقة للفترة التى تم الاعتراف فيها بخسائر الاضمحلال بقوائم الدخل فإنه يتم الاعتراف بهذه الأرباح ضمن قائمة الدخل فى حدود المبالغ السابق الاعتراف بها كخسائر مع. إدراج أى زيادة تنشأ بعد ذلك فى القيمة العادلة لهذه الأصول بحقوق الملكية.

و يتم إثبات الأيراد المتعلق بتلك الاستثمارات فى حدود ما تحصل عليه الشركة من توزيعات للشركات المستثمر فيها والمحقق بعد تاريخ الإقتناء و ذلك اعتباراً من تاريخ صدور قرارات الجمعيات العامة للشركات المستثمر فيها و الخاصة بتوزيع الأرباح .

السياسات المحاسبية (تابع)

ح- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي أصول مالية تم تبويبها إما كأصول محتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث تم اقتناؤها لغرض البيع فى مدى زمنى قصير أو أصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الأولى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر . عند الاعتراف الأولى ، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة متضمنة المصروفات المباشرة المتعلقة بها ، يتم اثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقوائم المالية بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بأرباحها وخسائرها بقائمة الدخل ، ويتم الاعتراف بأرباح أو خسائر بيع الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقائمة الدخل.

ك - أعمال مشروعات تعمير وإسكان تحت التنفيذ

تتمثل الاعمال تحت التنفيذ فى القيمة والتكلفة المباشرة والغير مباشرة للأراضى المخصصة للشركة لمباشرة النشاط المعتاد والرئيسى للشركة والمتمثل فى البناء والتشييد واقامة المجتمعات العمرانية وسواء تم البدء فى اجراءات تسويقها ام لم يتم كما تشمل الاعمال الانشائية وأعمال المرافق والتكاليف الغير مباشرة الأخرى المرتبطة بأعمال الانشاءات عن الوحدات المتعاقد علي تنفيذها ولم تتحقق فيها نسبة الاتمام المحددة لادراجها ضمن قائمة الدخل.

ل - وحدات تعمير وإسكان تامة جاهزة للبيع

تتمثل الوحدات التامة جاهزة للبيع فى الوحدات التى تقوم الشركة بإنشائها قبل البدء فى أعمال تسويقها أو البدء فى انشائها طبقا للمخطط العام وبالتوازي مع إجراءات تسويقها حيث يتم إثبات الوحدات التامة المعدة للبيع بالتكلفة حيث يتم تحميل كافة التكاليف المرتبطة بتلك الوحدات من تكاليف الاراضى وتكاليف انشائية وتكاليف غير مباشرة على بند أعمال تحت التنفيذ لحين الانتهاء من كافة الأعمال بتلك المرحلة حيث يتم تحديد نصيب المتر مربع من اجمالى التكاليف وبالتالى يتم تحديد تكلفة الوحدات حسب مساحتها وادراج تكلفة الوحدة بقائمة الدخل مقابل القيمة التعاقدية عند التسليم الفعلى لتلك الوحدات على أن يتم اعادة قياس تلك الوحدات بالتكلفة أو صافى القيمة البيعية أيهما أقل وتحمل قائمة الدخل بقيمة الاضمحلال ان وجد.

م - العملاء والأرصدة المدينة

يتم الاثبات الأولى للعملاء والأرصدة المدينة بالقيمة العادلة ويقاس لاحقا على أساس التكلفة المستهلكة باستخدام معدل الفائدة الفعلى ، ناقصا المخصص اللازم لمواجهة اضمحلال القيمة. يكون مخصص اضمحلال قيمة المدينون التجاريون عندما يكون هناك أدلة موضوعية على أن الشركة لن تتمكن من تحصيل كل المبالغ المستحقة طبقا لشروط التعاقد الأصلية ، ويؤخذ فى الاعتبار عند تحديد احتمالية اضمحلال المدينون التجاريون لكل من أو أى من العوامل التالية ، المصاعب المالية للمدين أو احتمالات التعثر والإفلاس أو إعادة الهيكلة المالية أو التقصير أو عدم الالتزام فى السداد لمدة تزيد عن فترات الائتمان الممنوحة.

تتمثل قيمة المخصص فى الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع تحصيلها مخصصة باستخدام سعر الفائدة الفعلى الأصلى المطبق عند تحديد التكلفة المستهلكة ، ويتم تخفيض الأصل بقيمة المخصص وترحل الخسائر الى قائمة الدخل وتلغى الديون الغير متوقع تحصيلها خصما من المخصص المكون لها ويعترف بأى تحصيلات لاحقة كإيرادات فى قائمة الدخل

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصرى إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

السياسات المحاسبية (تابع)

ن - النقدية بالصندوق ولدى البنوك

يتم عرض أرصدة بنوك سحب على المكشوف ضمن الالتزامات المتداولة في المركز المالى .
لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية ، تتضمن النقدية وما في حكمها النقدية بالصندوق ولدى البنوك والودائع تحت الطلب لدى البنوك

س - رأس المال

يتم تصنيف الأسهم العادية ضمن حقوق الملكية ، ويتم إضافة مصاريف الإصدار إن وجدت الى الاحتياطي القانونى وترحل مصاريف إصدار الأسهم والمبالغ المحصلة من المساهمين لتغطية تلك المصاريف الى حساب الاحتياطيات .

ش - ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصرى.

١. ضرائب الدخل الجارية:

تقوم الإدارة سنوياً بتقييم الموقف الضريبي من خلال الإقرارات الضريبية مع الأخذ في الاعتبار الاختلافات التى قد تنشأ عن بعض التفسيرات الصادرة من الجهات الإدارية أو التنظيمية ويكون المخصص المناسب لها على أساس المبالغ المتوقع أن تسدد لمصلحة الضرائب.

٢. ضرائب الدخل المؤجلة :

يتم تسجيل ضرائب الدخل المؤجلة بالكامل باستخدام طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين كل من القيمة الضريبية للأصول والالتزامات وبين قيمتها الدفترية فى القوائم المالية . لا يتم الاعتراف بالضرائب المؤجلة الناتجة عن الاعتراف الأولى لأصل أو التزام بخلاف الناتجة عن اندماج الأعمال والتي فى تاريخ المعاملة لا تؤثر على الربح المحاسبى أو الربح الضريبي .
يتم تحديد ضرائب الدخل المؤجلة باستخدام السعر الضريبي وطبقاً للقانون السائد فى تاريخ الميزانية والمتوقع أن يكون مساوياً عند استخدام الأصول الضريبية المؤجلة أو تسوية الالتزامات الضريبية المؤجلة . يتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة الى المدى الذى من المتوقع أن يكون هناك أرباح ضريبية مستقبلية يمكن معها استخدام الفروق المؤقتة التى نشأت عنها الأصول الضريبية المؤجلة

ع - مزايا العاملين

١. نظام التأمينات والمعاشات:

تقوم الشركة بسداد اشتراكاتها الى نظم الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية لصالح العاملين بالشركة طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ وتعديلاته ولا يوجد على الشركة اى التزامات اخرى بمجرد سدادها لالتزاماتها ويعترف بالاشتراكات الاعتيادية كتكلفة دورية فى سنة استحقاقها وتدرج ضمن تكلفة العمالة .

٢. حصة العاملين في الارباح:

طبقاً للنظام الاساسي للشركة فإنه يتم تخصيص نسبة من صافي ارباح العام لتوزيعها على موظفى وعمال الشركة طبقاً للقواعد التى يقترحها مجلس إدارة الشركة وتعتمدها الجمعية العامة ولا يتم تسجيل اية التزامات بحصة العاملين في الارباح قبل اعتماد الجمعية العامة .

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصرى إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

السياسات المحاسبية (تابع)

ن - النقدية بالصندوق ولدى البنوك

يتم عرض أرصدة بنوك سحب على المكشوف ضمن الالتزامات المتداولة في المركز المالى .
لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية ، تتضمن النقدية وما في حكمها النقدية بالصندوق ولدى البنوك والودائع تحت الطلب لدى البنوك

س - رأس المال

يتم تصنيف الأسهم العادية ضمن حقوق الملكية ، ويتم إضافة مصاريف الإصدار إن وجدت الى الاحتياطي القانونى وترحل مصاريف إصدار الأسهم والمبالغ المحصلة من المساهمين لتغطية تلك المصاريف الى حساب الاحتياطيات .

ش - ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصرى.

١. ضرائب الدخل الجارية:

تقوم الإدارة سنوياً بتقييم الموقف الضريبي من خلال الإقرارات الضريبية مع الأخذ في الاعتبار الاختلافات التى قد تنشأ عن بعض التفسيرات الصادرة من الجهات الإدارية أو التنظيمية ويكون المخصص المناسب لها على أساس المبالغ المتوقع أن تسدد لمصلحة الضرائب.

٢. ضرائب الدخل المؤجلة :

يتم تسجيل ضرائب الدخل المؤجلة بالكامل باستخدام طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين كل من القيمة الضريبية للأصول والالتزامات وبين قيمتها الدفترية فى القوائم المالية . لا يتم الاعتراف بالضرائب المؤجلة الناتجة عن الاعتراف الأولى لأصل أو التزام بخلاف الناتجة عن اندماج الأعمال والتي فى تاريخ المعاملة لا تؤثر على الربح المحاسبى أو الربح الضريبي .
يتم تحديد ضرائب الدخل المؤجلة باستخدام السعر الضريبي وطبقاً للقانون السائد فى تاريخ الميزانية والمتوقع أن يكون مساوياً عند استخدام الأصول الضريبية المؤجلة أو تسوية الالتزامات الضريبية المؤجلة . يتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة الى المدى الذى من المتوقع أن يكون هناك أرباح ضريبية مستقبلية يمكن معها استخدام الفروق المؤقتة التى نشأت عنها الأصول الضريبية المؤجلة

ع - مزايا العاملين

١. نظام التأمينات والمعاشات:

تقوم الشركة بسداد اشتراكاتها الى نظم الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية لصالح العاملين بالشركة طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ وتعديلاته ولا يوجد على الشركة اى التزامات اخرى بمجرد سدادها لالتزاماتها ويعترف بالاشتراكات الاعتيادية كتكلفة دورية فى سنة استحقاقها وتدرج ضمن تكلفة العمالة .

٢. حصة العاملين في الارباح:

طبقاً للنظام الاساسي للشركة فإنه يتم تخصيص نسبة من صافي ارباح العام لتوزيعها على موظفى وعمال الشركة طبقاً للقواعد التى يقترحها مجلس إدارة الشركة وتعتمدها الجمعية العامة ولا يتم تسجيل اية التزامات بحصة العاملين في الارباح قبل اعتماد الجمعية العامة .

السياسات المحاسبية (تابع)

٢.١ البيع بالتقسيط :

- فى حالة البيع بالتقسيط يثبت الإيراد بإجمالى سعر البيع بعد تخفيضها بالفوائد والأرباح المؤجلة عن الفترات التالية والتي يعترف بها كإيرادات عند تحققها خلال فترات استحقاقها حيث:
- يتم إثبات ما يخص الفترة المالية من إيرادات و فوائد تقسيط متعلقة بمبيعات الاراضى و العقارات عند تسليمها فعلا أو طبقا لشروط التعاقد وفقا لما يلى:
- جميع المخاطر و المنافع و العوائد الأساسية لملكية الوحدات المباعة لا تنتقل الى المشتري الا بتمام سداد كافة الاقساط المستحقة و نقل الملكية الى المشتري
 - تحتفظ الشركة بحق التدخل الإدارى و الرقابة على الوحدات المباعة لضمان التزام المشتري بالشروط التعاقدية.
 - طبقا للعقود المحررة مع العملاء يحق للشركة فسخ التعاقد فى حالة عدم اكتمال سداد كافة الاقساط المستحقة.
 - يتم إثبات فوائد التقسيط عند استحقاقها.

٣.١ أرباح مشروعات عقارية مؤجلة

- أرباح الاقساط المؤجلة الخاصة بتلك المبيعات يتم إثباتها كأرباح مشروعات عقارية مؤجلة بينما تثبت فوائد التقسيط المؤجلة وهى الفرق بين قيمة البيع النقدى والقيمة بالتقسيط عند استحقاقها.
- يتم إثبات ارباح الاقساط المؤجلة و فوائد التقسيط المؤجلة و الخاصة بمبيعات الاراضى و العقارات خلال السنوات السابقة خلال الفترة المالية التى تخصها و ذلك بعد تعديل نسبة الربح بما يتم انفاقه خلال فترة المشروع.

٢- إيرادات ايجارات الاستثمار العقارى

تثبت إيرادات الايجارات من واقع عقود الايجار فور استحقاقها.

٣ - توزيعات الأرباح

تثبت توزيعات الأرباح فى القوائم المالية فى الفترة التى تقر فيها الجمعية العامة للمساهمين هذه التوزيعات .

٤ - إيرادات الفوائد الدائنة

تثبت إيرادات الفوائد على اساس التوزيع الزمنى النسبى مع الاخذ فى الاعتبار اصل المبلغ القائم ومعدل الفائدة الفعلي على مدار الفترة حتى تاريخ الاستحقاق عندما يكون من المؤكد تحقق هذا الإيراد للشركة ويتم احتساب هذه الفوائد حتى تاريخ إعداد القوائم المالية وتدرج بقائمة الدخل.

٥- إيراد التوزيعات

تثبت إيرادات التوزيعات الأرباح عندما ينشأ الحق فى استلامها.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنية المصرى إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

السياسات المحاسبية (تابع)

٦ - أرباح (خسائر) بيع استثمارات مالية

يتم تحقق الإيراد الناتج عن بيع أوراق مالية كإرباح (خسائر) بيع أوراق مالية عند اكتمال عملية البيع بنقل الملكية للغير وذلك على أساس الفرق بين التكلفة الدفترية والقيمة البيعية للاستثمارات المباعة وتدرج صافى تلك الأرباح (الخسائر) بقائمة الدخل.

٧ - إيرادات بيع استثمارات عقارية

يتم تحقيق الإيراد الناتج من الاستثمار فى استثمارات عقارية عند اتمام واكتمال عملية بيع تلك الاستثمارات ونقل الملكية مبدئياً الى المشتري وتثبت تلك الإيرادات كإرباح بيع بقيمة الفرق بين صافى تكلفة الاستثمارات وبين سعر البيع.

٨ - ناتج تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

يتم إثبات التغير فى القيمة العادلة للاستثمارات فى أوراق مالية بغرض المتاجرة بقائمة الدخل كإرباح أو خسارة عند القياس فى تاريخ القوائم المالية.

ث - المصروفات

يتم الاعتراف بجميع مصروفات التشغيل بما فى ذلك المصروفات الادارية والعمومية مع تحميلها على قائمة الدخل فى الفترة المالية التى حدثت فيها تلك المصروفات.

خ - نصيب السهم فى الأرباح

يتمثل نصيب السهم فى الأرباح فى قيمة نصيب كل سهم من الأسهم العادية للشركة من صافى الأرباح الناتجة عن الأنشطة العادية والمستمرة بعد استبعاد نصيب العاملين وحصة مجلس الإدارة وذلك على أساس متوسط عدد الأسهم القائمة خلال الفترة المالية مرجحاً بعامل الوقت.

ر - الاحتياطات

١.١ - الاحتياطى القانونى

طبقاً لقانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ المعدل والنظام الأساسى للشركة يتم تجنيب نسبة ٥% من صافى ربح العام لحساب الاحتياطى القانونى ويجوز بناء على اقتراح مجلس الإدارة وقف تجنيب جزء من الأرباح لحساب الاحتياطى القانونى إذا بلغ الاحتياطى القانونى ٥٠% من رأس المال المصدر - ومتى نقص هذا الاحتياطى تعيين العودة الي الاقتطاع - الاحتياطى غير قابل للتوزيع على المساهمين .

٢.١ - الاحتياطى غير العادى - الاحتياطى العام

طبقاً للنظام الاساسى للشركة وبناءا على قرارات الجمعية العامة العادية يكون احتياطى غير عادى (أو) و احتياطى عام بعد اجراء التوزيعات الخاصة بالاحتياطى القانونى ونصيب المساهمين والعاملين و قرارات مجلس الادارة بغرض تدعيم المركز المالى للشركة .

ص - فروق تقييم استثمارات متاحة للبيع

يكون فروق تقييم الإستثمارات متاحة للبيع وذلك وصولاً إلى القيمة العادلة للإستثمارات المتاحة للبيع .

السياسات المحاسبية (تابع)

ع - الاطراف ذوى العلاقة

تتمثل الاطراف ذات العلاقة في كل من الشركات الشقيقة والتابعة وكبار المساهمين والمديرين والادارة العليا للشركة ، وتمثل ايضا الشركات المسيطر عليها او الخاضعة لسيطرة مشتركة او نفوذ مؤثر من قبل تلك الاطراف ذات العلاقة ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الاطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الادارة بذات الشروط السانده في المعاملات الحرة.

غ - الارقام المقارنة

يعاد تبويب الأرقام المقارنة كلما كان ذلك ضروريا لتتوافق مع التغيرات في العرض المستخدم في العام الحالى .

ف - قائمة التدفقات النقدية

الطريقة المتبعة في اعداد قائمة التدفقات النقدية هي الطريقة الغير مباشرة ولغرض اعداد قائمة التدفقات النقدية تتضمن النقدية وما في حكمها ارصدة النقدية بالصندوق والحسابات الجارية لدى البنوك وودائع الاجل التى لا تتجاوز ٣ شهور .

٣- ادارة المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة لأنشطتها المعتادة الى مخاطر مالية متنوعة وتتضمن هذه المخاطر مخاطر السوق (بما فى ذلك مخاطر العملات الاجنبية ومخاطر الأسعار ، ومخاطر تأثير أسعار الفائدة على التدفقات النقدية والقيمة العادلة) وأيضا مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة وتهدف إدارة الشركة الى تقليل الآثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالى للشركة ، لا تستخدم الشركة أى من الأدوات المالية المشتقة لتغطية أخطار محددة .

١.١.٣ خطر معدل الفائدة

يتمثل خطر معدل الفائدة فى التغير المحتمل فى اسعار الفائدة وأثرها على الالتزامات المالية الحالية والمستقبلية والمتمثلة فى الفوائد والعمولات على ارصدة البنوك الدائنة (القروض - السحب على المكشوف) والتي يكون لها تأثير على نتائج الاعمال وتقوم الشركة باتباع سياسة ادارة اموالها المتاحة لتخفيض خطر التغير فى أسعار الفائدة ، وتبلغ قيمة الأصول المدرة للفوائد مبلغ ١,٥٤٨,٨٥٨ جنيه مصرى في تاريخ المركز المالى إيضاح (١٢-١٣) كما بلغت التزامات الشركة المعرضة لخطر التغير فى اسعار الفائدة بمبلغ صفر جنيه مصرى في تاريخ المركز المالى .

٢.١.٣ خطر العملات الاجنبية

يتمثل خطر العملات الاجنبية فى التغيرات فى اسعار صرف العملات الاجنبية والذى قد يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الاجنبية وكذلك تقييم الاصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الاجنبية بالاسعار الساندة فى تاريخ القوائم المالية. وتهدف ادارة الشركة الى تخفيض مراكز العملات الاجنبية الى المدى اللازم للقيام باعمالها وقد تم لغراض المحاسبة تقييم الاصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الاجنبية فى تاريخ القوائم المالية بالجنية المصرى باستخدام اسعار البنك المركزى المصرى السائد فى ذات التاريخ.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصرى إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٣- إدارة المخاطر المالية (تابع)

الجدول التالى يوضح مركز العملات فى تاريخ المركز المالي .

الاصول	دولار أمريكى	يورو أوروبى	الصافى
١,٢٤١	-	١,٢٤١	-
الالتزامات	-	-	-
الصافى	١,٢٤١	-	١,٢٤١

٣.١.٣ خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان الممنوح للعملاء وعدم قدرة هؤلاء العملاء على سداد المستحق عليهم وتقوم الشركة بانتقاء العملاء ذو سمعة طيبة وجدارة عالية ولديهم القدرة على سداد التزاماتهم بالإضافة الى الحصول على الضمانات الكافية للحد من هذا الخطر ومن الترتيبات القانونية والمستندات وعند تنفيذ المعاملة تقلل خطر الائتمان الى الحد الأدنى ويتم تكوين المخصصات اللازمة لمواجهة خطر التعثر فى السداد من قبل العملاء لكل حالة على حدة ..
النسبة للبنوك فإنه يتم التعامل مع البنوك ذات التصنيف الائتماني العالى ذات الملازمة الائتمانية العالية

٤.١.٣ خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة فى العوامل التى قد تؤثر على قدرة الشركة فى سداد جزء أو كل التزاماتها، وطبقا لسياسة الشركة يتم الاحتفاظ بالسيولة المناسبة لمواجهة التزامات الشركة الجارية بما يؤثر على تخفيض ذلك الخطر الى الحد الأدنى.

٥.١.٣ القيمة العادلة للأدوات المالية

طبقا لأسس التقييم المتبعة فى تقييم الاصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية للشركة لاختلاف اختلافها جوهريا عن قيمتها العادلة فى تاريخ القوائم المالية.

٢.٣ إدارة مخاطر رأس المال

إن سياسة مجلس إدارة الشركة هو الاحتفاظ برأس مال قوى بغرض المحافظة على قدرة الشركة على الاستمرار بما يحقق عائد للمساهمين وتقديم المنافع لأصحاب المصالح الأخرى التى تستخدم القوائم المالية والحفاظ على أفضل هيكل لرأس المال بغرض خفض تكلفة رأس المال ، تتولى إدارة الشركة متابعة العائد على رأس المال والتى تحدده الشركة بأنه صافى إيرادات التشغيل مقسوماً على اجمالي حقوق المساهمين كما تتولى متابعة هيكل رأس المال باستخدام نسبة صافى القروض والسلفيات الى اجمالى رأس المال ويتمثل صافى القروض والسلفيات اجمالى القروض والسلفيات مخصوما منها النقدية ويتمثل اجمالى رأس المال فى اجمالى حقوق الملكية بالإضافة ، كما يراقب مجلس الإدارة مستوى توزيعات الارباح.

٤ – التقديرات المحاسبية الهامة والأحكام الشخصية

١.٤ – التقديرات والفروض المحاسبية الهامة :

التقديرات والفروض دائما ما يتم تقييمها وذلك بناءا على الخبرة السابقة وبعض العناصر الأخرى بما فيها الأحداث المستقبلية المنتظر حدوثها والتي تتلائم مع تلك الظروف .
تقوم الشركة بعمل تقديرات وفروض تتعلق بالمستقبل نتائج التقديرات المحاسبية بالتعريف قد لا تتساوى مع النتائج الفعلية .
وفيما يلى أهم التقديرات والفروض التى تستخدمها المنشأة .

٢.٤ – ضرائب الدخل

تخضع الشركة لضرائب الدخل على شركات الأموال وتقوم الشركة بإجراء التقديرات لمخصص ضرائب الدخل يوجد العديد من المعاملات الحسابية والذي يجعل من تحديد الناتج النهائي للضريبة غير مؤكد من خلال النشاط الاعتيادي للشركة قامت الشركة بتقدير التزامات ضريبية للفروق الضريبية المحتملة والتي قد تؤدي الي استحقاق ضرائب اضافية لتلك الفروق .
وفي حالة اختلاف الناتج النهائي للضرائب عن المبالغ الاولية التي تم تسجيلها مثل تلك الفروق ستؤثر علي ضرائب الدخل ومخصص الضرائب المؤجلة في الفترة التي حدثت فيها تلك الفروق .

٣.٤ – تقدير القيمة العادلة

تعتمد القيمة العادلة للأوراق المالية المتداولة في الأسواق المالية على الأسعار السوقية في تاريخ المركز المالي ولتقدير القيمة العادلة للأدوات المالية غير المتداولة في الأسواق المالية ، فان الشركة تستخدم العديد من الطرق وتضع الافتراضات المبينة على أحوال السوق في تاريخ كل مركز مالي ، وتستخدم أسعار السوق أو أسعار المتعاملين للأدوات المالية أو لأداة مشابهة وذلك للديون طويلة الأجل – وتستخدم الأساليب الأخرى مثل القيمة الحالية المقدرة للتدفقات النقدية المستقبلية وذلك لتحديد القيمة العادلة لباقي الأدوات المالية.
ويقترض ان تقارب القيمة العادلة القيمة الاسمية ناقصا اى تسويات ائتمانية مقدرة للأصول المالية والالتزامات المالية ذات تواريخ الاستحقاق لأقل من سنة – ولأغراض الإفصاح يتم استخدام أسعار الفائدة المتاحة للشركة للأدوات المالية المشابهة وذلك لخصم التدفقات النقدية المستقبلية التعاقدية لتقدير القيمة العادلة للالتزامات المالية .

٤.٤ – الاحكام الشخصية الهامة في تطبيق السياسات المحاسبية للشركة :

بصفة عامة فإن تطبيق السياسات المحاسبية للشركة لا تتطلب من الادارة استخدام الحكم الشخصي بخلاف المتعلق بالتقديرات والفروض المحاسبية والذي من الممكن أن يكون له تأثير جوهري علي القيم المعترف بها في القوائم المالية المستقلة .

شركة القاهرة للاستثمارات والتنمية - شركة مساهمة مصرية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصرى إلا إذا نكر خلاف ذلك)

٥ - أصول ثابتة بالصافي

الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	اثاث ومعدات والوات كهربائية	سيارات	مباني وعقارات	التكلفة
٢,٤٨٤,٢٦٠	٢,٦٦٣,٣٩٦	١,٠٢٢,٩٦٥	٧٩٥,٠٦٩	٨٤٥,٣٦٢	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧
٢٢٦,٩٧٤	٣٩,٩٢٠	٣٩,٩٢٠	-	-	الإضافات
(٤٧,٨٣٨)	(٤٠٣,٧١١)	(٢٩٥,٧١١)	-	(١٠٨,٠٠٠)	الاستبعادات
٢,٦٦٣,٣٩٦	٢,٢٩٩,٦٠٥	٧٦٧,١٧٤	٧٩٥,٠٦٩	٧٣٧,٣٦٢	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
١,١٣٧,٧٠٢	١,٣٤٣,٦٦٩	٧١٨,١٧٣	٥٠١,٣٣٥	١٢٤,١٦١	مجمع الإهلاك
٢٥٣,٨٠١	٢١٤,٧٦٣	١٢٨,٤٨١	٧١,٠٨٤	١٥,١٩٨	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧
(٤٧,٨٣٤)	(٣٧٦,٠٧٩)	(٢٩٥,٧٠٩)	-	(٨٠,٣٧٠)	مصرف الإهلاك
١,٣٤٣,٦٦٩	١,١٨٢,٣٥٣	٥٥٠,٩٤٥	٥٧٢,٤١٩	٥٨,٩٨٩	مجمع الاستبعادات
١,٣١٩,٧٢٧	١,١١٧,٢٥٢	٢١٦,٢٢٩	٢٢٢,٦٥٠	٦٧٨,٣٧٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
	١,٣١٩,٧٢٧	٣٠٤,٧٩٢	٢٩٣,٧٣٤	٧٢١,٢٠١	صافى القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
					صافى القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

أ - القيمة الدفترية للأصول المملوكة دفترية في فترات سابقة ولا زالت تعمل ضمن أصول المقر وذلك طبقا للقره (٧٩) - ب - من المعيار المحاسبى المصرى رقم (١٠) وهى كمايلى :

١ - يتضمن بند اثاث ومعدات وأدوات كهربائية أصول اهلكت دفترية تكلفتها ٢٣٠,٢٤٤ جنيه مصرى .

ب - طبقا للمتطلبات القره رقم ٥١ فى المعيار المحاسبى رقم (١٠) تم إعادة النظر فى الاعمار الانتاجيه للأصول الثابته التى لم تستهلك قيمتها بالكامل وتم احتساب اهلاك الفترة على هذا الاساس.

شركة القاهرة للاستثمارات والتنمية - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٦ - الاستثمار العقاري

التكلفة

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧

الإضافات

الاستبعادات

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

مجمع الإهلاك

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧

مصرف الإهلاك

مجمع الاستبعادات

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	وحدات مؤجره سيدة بشر	وحدات مؤجره مقطر ب، ج	وحدات مؤجره عمارة المعادى
٣,١٩٢,٢٢٣	٣,١٩٢,٢٢٣	٢٢٥,٥٤٥	٦٦,١٨٢	٢,٩٠٠,٤٩٦
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
٣,١٩٢,٢٢٣	٣,١٩٢,٢٢٣	٢٢٥,٥٤٥	٦٦,١٨٢	٢,٩٠٠,٤٩٦
٤١٤,٣٥٣	٤٧٨,٠٠٦	٦٠,٥٦٢	٤٥,٣٣٥	٣٧٢,١٠٩
٦٣,٦٥٣	٦٣,٨٤٤	٤,٥١١	١,٣٢٤	٥٨,٠٠٩
-	-	-	-	-
٤٧٨,٠٠٦	٥٤١,٨٥٠	٦٥,٠٧٤	٤٦,٦٥٩	٤٣٠,١١٧
٢,٧١٤,٢١٧	٢,٦٥٠,٣٧٣	١٦٠,٤٧١	١٩,٥٢٣	٢,٤٧٠,٣٧٩
-	٢,٧١٤,٢١٧	١٦٤,٩٨٣	٢٠,٨٤٧	٢,٥٢٨,٣٨٧

شركة القاهرة للاستثمارات والتنمية – شركة مساهمة مصرية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة – عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصرى إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٧ - استثمارات فى شركات تابعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	نسبة المساهمة	
٥١,١٢٣,٥٢٧	٥٨,٩٣٦,٤٤١	%٩٩,٩٩٩	شركة أرتيج للاستثمار والتنمية العقارية
٦٢,١٥٣,٠٩٥	٥٥,٢٢٨,٦٥٢	%٧٠	شركة أسكوير للاستثمارات والتنمية
١١٣,٢٧٦,٦٢٢	١١٤,١٦٥,٠٩٣		الإجمالي

أ- شركة أرتيج للاستثمار والتنمية العقارية (ش.م.م) تم تأسيسها بموجب عقد رقم ٣٣٥٨ سنة ٢٠١٣ وفقا لأرقام قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته و تم التأشير فى السجل التجارى الاستثمار بالقاهرة فى ٢٠١٣/١١/٦ برقم ٩٤٦٠ برأس مال مصدر ١٠٠ مليون جنيه.

ب- شركة أسكوير للاستثمارات والتنمية (ش.م.م) تم تأسيسها وفقا لأحكام قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وتم التأشير فى السجل التجارى الاستثمار بالقاهرة فى ٢٠١٦/٥/٧ برقم ٨٢٦٢٣ برأس مال مصدر ٤٠ مليون جنيه مصري وقد قرر مجلس الادارة زيادة رأس المال وجارى السير فى الإجراءات ولم يتم التأشير بالسجل التجارى حتى تاريخه .

٨ - استثمارات متاحة للبيع

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	نسبة المساهمة	
٥٠٤,٦٠٠	٥٠٤,٦٠٠	%٠.٣٢	استثمارات فى شركة الدلتا للسياحة والفنادق
٥٢,٥٠٠	٥٢,٥٠٠	%٠.٣١	استثمارات فى شركة الشباب الوطنية
٥٥٧,١٠٠	٥٥٧,١٠٠		الإجمالي

يتم تقييم الاستثمارات المتاحة للبيع و التى ليس لها سوق نشط بالبورصة و التى لا يمكن قياسها بطريقة يعتمد عليها بالتكلفة و فى حالة حدوث تدهور فى قيمتها فيتم تخفيض قيمتها الدفترية بقيمة هذا الانخفاض وتحمله على قائمة الدخل بعد استهلاك فروق تقييم الاستثمارات بحقوق الملكية و ينتظر مجلس الاداره لحين تحسن الاسعار للتصرف فيها بالبيع.

٩ - وحدات مشروعات تعميم واسكان تامة جاهزة للبيع

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٣٧٥,٠٥٥	٣٧٥,٠٥٥	الرصيد فى ١ يناير
-	-	الاضافات خلال العام
-	-	المحول من الاستثمار العقارى (بالضافى)
٣٧٥,٠٥٥	٣٧٥,٠٥٥	
-	-	المحول الى الاستثمار العقارى
-	-	المحول الى أصول ثابتة
-	-	استبعاد بالبيع
٣٧٥,٠٥٥	٣٧٥,٠٥٥	الرصيد

تتمثل المشروعات تعميم واسكان تامة فى المساحات الخالية والجاهزة للبيع بمشروعات الشركة العقارية بالمقطم القديم.

شركة القاهرة للاستثمارات والتنمية - شركة مساهمة مصرية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصرى إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

١٠ - عملاء وأوراق قبض مبيعات عقارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
١,١٣١,٢٥٥	٦٩٠,٠٤٣	عملاء مبيعات عقارية
٣,٦٥٠	٣,٦٥٠	أوراق قبض
١,١٣١,٩٠٥	٦٩٣,٦٩٣	الإجمالي

١١ - مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٧٥٣,٠٠٠	٧٦٥,٣٧٥	إيرادات مستحقة
-	٣,٣٠٦	فوائد مستحقة
١٤٧,٠٦٨	١٢,١١٣	مصلحة الضرائب
٢٧,٢٧٦	١٠٧,٢٧٦	أرصدة مدينة أخرى
١٦,٣٤١	١٦,٣٤١	غطاءات خطاب ضمان
١٨,١٦٩	١٤,٥٩٥	مصرفات مدفوعة مقدما
٢٠,٠٠٠	-	عهد وسلف
٩٨١,٨٥٤	٩١٩,٠٠٦	الإجمالي

- لا يوجد لدى الشركة تركيز في المخاطر الائتمانية للمدينين نظراً لكبر عدد العملاء ولهذا فإن الإدارة تعتقد أنه لا يوجد خطر ائتماني في تحصيل أرصدة العملاء
- الأرصدة المدينة الأخرى : تتمثل في أرصدة مدينة طرف الغير في تاريخ المركز المالي تتعلق بمزاولة النشاط ويتم تسويتها بتقديم الأعمال .

١٢ - إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح و الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٢٠,٨٠٠	٢٢,٤٠٠	إستثمارات في أسهم شركات مقيدة بالبورصة
٢٠,٨٠٠	٢٢,٤٠٠	الإجمالي

١٣ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٢,٠٥٦,٦٥٨	٦٠١,٨٠٧	ودائع لأجل
٤٨٩,٨٠٨	٩٢٤,٦٥١	حسابات جارية بالبنوك
٢١,٩٥٧	٣٣,٠٨١	نقدية بالصندوق
٢,٥٦٨,٤٢٣	١,٥٥٩,٥٣٩	الإجمالي

شركة القاهرة للاستثمارات والتنمية - شركة مساهمة مصرية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصرى إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

(أ) ولاغراض اعداد قائمة التدفقات النقدية وما فى حكمها تتكون من :

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	نقدية وأرصدة لدى البنوك ودائع مجمدة الإجمالي
٢,٥٦٨,٤٢٣	١,٥٥٩,٥٣٩	
(١٦٤,٨٨٩)	(٦٩,١٦١)	
٢,٤٠٣,٥٣٤	١,٤٩٠,٣٧٨	

يتضمن رصيد الودائع لأجل وديعه مجمده بمبلغ ٦٩,١٦١ جنيه مصرى كخطأ لخطاب ضمان وضمانات أخرى وهى معرضة للتحويل الى السيولة فى الاجل القصير حسب خطابات الضمان كما انه يحتسب عليها فوائد كما يتم ابرام ودائع شهرية بنسبة ١٤,٥٠ % .

١٤ - رأس المال المصدر والمدفوع

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	رأس المال المرخص به رأس المال المصدر (عدد ٤٧.٠٠٠.٠٠٠ سهم بقيمة اسمية ٢ جنيه للسهم) رأس المال المدفوع
٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٤,٠٠٠,٠٠٠	
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٤,٠٠٠,٠٠٠	

أ - قامت الشركة بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠١٧ بشراء أسهم خزينة بنسبة ٦% من أسهم الشركة نظراً لهبوط أسعار الأسهم فى البورصة المصرية .

ب- بناء على قرار الجمعية العامة غير العادية فى ٢١ نوفمبر ٢٠١٧ تم اعدام اسهم الخزينة بعدد ٣ مليون سهم بقيمة اسمية ٢ جنيه للسهم بقيمة ٦ مليون جنيه مصرى وقد تم التأشير بالسجل التجارى للشركة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بما يفيد التخفيض وكذا تم ادراج التخفيض بالبورصة المصرية ومصر المقاصة والايادع والحفظ المركزى اعتباراً من جلسة تداول ١٥ يناير ٢٠١٨

• أهداف وسياسات وأساليب إدارة رأس المال

يتم ذلك بناء على دراسات اقتصادية للمشروعات المزمع تنفيذها من مجلس إدارة الشركة ويتم اقرارها فى ضوء غرض الشركة الموضح بالمادة (٣) من النظام الاساسى للشركة حيث ان الشركة احدى شركات الاستثمار و منشأة وفقاً لأحكام قانون ٤٣ لسنة ١٩٧٤ وتعديلاته وتقوم الشركة بتطبيق قواعد الافصاح والتى تتطلب اخطار الهيئة العامة للرقابة المالية (بنموذج الافصاح) التى تقضى به قواعد الافصاح ، وذلك حفاظاً على الاستخدام الامثل لرأس المال.

• هيكل الملكية وفقاً لمطبات معيار المحاسبة رقم (١)

أسهم الشركة مقيدة فى البورصة المصرية ومسجلة بنظام الحفظ المركزى لدى شركة مصر للمقاصة والايادع والقيد المركزى وأنه يتم جميع التداولات والتعاملات على أسهم الشركة بالبورصة المصرية ولا دخل لإدارة الشركة فى ذلك حسب قواعد القيد واستمرار قيد وشطب الاوراق المالية بالبورصة وأن عدد مساهمى الشركة هو ١٤٥٩ مساهم فى تاريخ المركز المالي حسب ما هو وارد من شركة مصر للمقاصة والقيد والايادع المركزى عن الاسهم المودعة بالحفظ المركزى بالإضافة الى المساهمين الذين لم يقوموا بحفظ أسهمهم بالحفظ المركزى كما تقوم الشركة بموافاة كل من الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية بنموذج الافصاح طبقاً لما تقضى به المادة (١٨) من قواعد قيد واستمرار قيد وشطب الاوراق المالية حيث يتم نشره على الموقع الالكترونى للبورصة المصرية.

شركة القاهرة للاستثمارات والتنمية – شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة – عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا نكر خلاف ذلك)

١٥ - الاحتياطات

احتياطي غير عادي

احتياطي قانوني

احتياطي عام

الإجمالي

التكلفة				
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٦	٣,٢٥٣,٢٥٠	٣,٦٤٩,٠٨٢	٦١٦,٧١٧	٧,٥١٩,٠٤٩
الإضافات خلال العام	-	٣٣٥,٤٨٩	-	٣٣٥,٤٨٩
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣,٢٥٣,٢٥٠	٣,٩٨٤,٥٧١	٦١٦,٧١٧	٧,٨٥٤,٥٣٨
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧	٣,٢٥٣,٢٥٠	٣,٩٨٤,٥٧١	٦١٦,٧١٧	٧,٨٥٤,٥٣٨
الإضافات خلال العام	-	١٧٣,٩٨١	-	١٧٣,٩٨١
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣,٢٥٣,٢٥٠	٤,١٥٨,٥٥٢	٦١٦,٧١٧	٨,٠٢٨,٥١٩

- ١- طبقاً لقانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والنظام الأساسي لشركة يتم تجنيب نسبة ٥ % من صافي أرباح العام لحساب الاحتياطي القانوني ويجوز بناء على اقتراح مجلس الإدارة وقف تجنيب جزء من الأرباح لحساب الاحتياطي القانوني إذا ما بلغ الاحتياطي القانوني ٥٠ % من رأس المال المصدر ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة الى الاقتطاع (الاحتياطي غير قابل للتوزيع على المساهمين)
- ٢- الاحتياطي غير العادي : كون طبقاً لقرارات الجمعيات العامة عن السنوات الماضية وذلك في ضوء النظام الأساسي للشركة وطبقاً لإقتراح مجلس الإدارة بعد اجراء التوزيعات الخاصة بالاحتياطي القانوني ونصيب المساهمين والعاملين ومجلس الإدارة بغرض تدعيم المركز المالي للشركة .
- ٣- الاحتياطي العام : كون طبقاً لقرارات الجمعيات العامة عن السنوات الماضية وذلك طبقاً لأقتراح مجلس الإدارة وذلك بغرض تدعيم المركز المالي للشركة.

شركة القاهرة للاستثمارات والتنمية – شركة مساهمة مصرية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة – عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصرى إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

١٦ - أصول (التزامات) ضريبية مؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
١٩٢,٠٢١	١٩٥,٧٥٣
(٣,٦٤٨)	(٦,٤٢٢)
١٨٨,٣٧٣	١٨٩,٣٣١

أصول ضريبية مؤجلة
يخصم : التزامات ضريبية مؤجلة
الإجمالى

تم عمل المقاصة بين الأصول الضريبية المؤجلة والالتزامات الضريبية المؤجلة طبقاً لمتطلبات الفقرة رقم (٧٥) من معيار المحاسبة المصرى رقم (٢٤) – تتعلق الالتزامات الضريبية المؤجلة في الالتزامات الضريبية المؤجلة الناتجة عن فروق زمنية بين مصروف الإهلاك المحسوب لأغراض تحديد الربح / الخسارة الضريبية وبين الإهلاك المحسوب عند إعداد القوائم المالية – كما تتعلق الأصول الضريبية المؤجلة عن وجود فروق زمنية بين تكوين مخصص الالتزامات الطارئة واستخدامه

١٧ - دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠
٢٢,٩٥٥	١١٥,٨٨٠
٣٠,٠٠٠	١٣,٥٠٠
٧١٧,١٥٣	٧٤٤,٧٥٤
٢٣٠,٢٢٩	٢١٢,١٩٤
٣٠,٣٦١	٣٥,٦٠٩
٧٧٥	٢,٣٠٧
٢٠,٢١٧	١٩,٥٦٦
١١,٠٠٠,٠٠٠	-
١,١٥٨,٦٢٦	٨٠٦,٨٣٥
١٣,٢٧٠,٣١٦	٢,٠١٠,٦٤٥

مبيعات تحت التسوية
أرباح مشروعات عقارية مؤجلة
مصروفات مستحقة
تأمينات للغير
إيجارات محصله مقدما
مصلحة الضرائب – ضريبة المرتبات والاجور
مصلحة الضرائب – ضريبة الخصم
هيئة التأمينات الإجتماعية
شركة الميدان للاستشارات
ارصدة دائنة أخرى
الإجمالى

مبيعات تحت التسوية : تتمثل في القيمة البيعية لوحدات عقارية تم الارتباط على بيعها بمشروعات الشركة تحت التنفيذ وسوف يتم تسويتها عند تحديد نسبة التكلفة والربحية بعد استكمال نسبة الاتمام طبقاً لسياسة الربحية المطبقة .
الارصدة الدائنة الأخرى : عبارة عن أرصده دائنه مستحقة للغير متعلقه بنشاط الشركة ويتم تسويتها تباعاً .

١٨ - مستحق إلي أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
-	٨,٨٨٥,٥١٤
-	٨,٨٨٥,٥١٤

شركة اسكوير للاستثمارات والتنمية – شركة تابعة
الإجمالى

شركة القاهرة للاستثمارات والتنمية - شركة مساهمة مصرية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصرى إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

١٩ - مجمل ربح النشاط

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
١,٧٥٢,٤٨٥	١,٥٦٥,٨٥٨	إيرادات إيجار الاستثمار العقارى
(٢٢٧,٧٢٥)	(٣٨٦,٦٤٤)	تكلفة إيرادات إيجار الاستثمار العقارى
١,٥٢٤,٧٦٠	١,١٧٩,٢١٤	مجمل ربح إيجار الاستثمار العقارى
٥٣,٢٢٦	٨٤,٠٧٥	ارباح بيع المشروعات العقارية
١,٥٧٧,٩٨٦	١,٢٦٣,٢٨٩	مجمل ربح النشاط

٢٠ - المصروفات الادارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٥٩١,٠٤٤	٨٢٥,٤٣٩	مرتبات وأجور وما فى حكمها
٢٥,٨٣٠	٣٥,٩٣٦	مصروفات سيارات
٤٠,٣٠٢	٤٣,٧١١	حصة الشركة فى التامينات الاجتماعية
٢,٧٠٠	١٥,٥٩٢	رسوم البورصة والرقابة المالية ومصر المقاصة والغرفة التجارية
٢٨,٦٢٥	٨٦,٥٦٣	اتعاب مراقب الحسابات واستشارات قانونية
٣٣,٦٣٢	٢٨,٩٦٠	ادوات كتابية وتليفونات وإنارة
-	٢,٤٠٠	الدعاية والاعلان
٢٥٣,٨٠١	٢١٤,٧٦٣	اهلاك ادارى
١٠,٩٢٠	٣,٦٠٧	مصاريف بنكية
٧٦,١٥٧	١٩٥,١٨٢	مصاريف صيانه وضيافه وبوالص تأمين وضرائب عقارية وبريد ودمغه واخرى
٤٠,٠٠٠	٦٦,٠٤٥	بدل حضور جلسات مجلس الاداره
-	٥,٠٠٠	تبرعات
١,١٠٣,٠١١	١,٥٢٣,١٩٨	الإجمالى

٢١ - إيرادات أنشطة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٢٠٣,٥٠٠	١٦٨,٢٠٠	رسوم ادارية محصلة
٢٠٣,٥٠٠	١٦٨,٢٠٠	الإجمالى

وهى عبارة عن مقابل ما تحصله الشركة من مصاريف ادارية عن تنازلات بعض الوحدات العقارية من مشتريها الى اخرين والتي تتم داخل الشركة وقبل اتمام عقد البيع النهائى .

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصرى إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٢٢ - نصيب السهم فى صافى الارباح :

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٣,٤٧٩,٦٣٣	٣,٦٥٦,٨٢٢	صافى ربح العام بعد خصم ضرائب الدخل
-	-	نصيب العاملين و مجلس الإدارة المقدر
٣,٤٧٩,٦٣٣	٣,٦٥٦,٨٢٢	
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٧,٠٠٠,٠٠٠	عدد الأسهم العادية والمصدرة
٠.٠٧٠	٠.٠٧٨	نصيب السهم فى صافى الربح لكل سهم

- لا يوجد لدى الشركة اسهم خافضة محتملة فى تاريخ الميزانية لذا فان النصيب المخفض للسهم فى الارباح يعادل النصيب الاساسى للسهم فى الارباح .
- يتم احتساب نصيب السهم بعد إستقطاع نصيب العاملين و مجلس الادارة تحت اعتمادها بقرار الجمعية العمومية العادية .

٢٣ - الموقف الضريبي :

أولاً: فى ضوء احكام القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ المعدل - مع خصم الاعفاءات التى نص عليها القانون المذكور تقوم الشركة بسداد الالتزامات الضريبية من واقع الاقرار الضريبي السنوى .

• ضرائب شركات الأموال والقيم المنقولة :

تمت المحاسبة والسداد والحصول على شهادة تفيد سداد مستحقات مصلحة الضرائب حتى ٢٠٠٤/١٢/٣١.

• ضريبة المراتب والاجور :

السنوات من ١٩٨١ حتى ١٩٨٦ اتم السداد والتسليم مع مصلحة الضرائب فى ضوء احكام المادة رقم ٦ من مواد القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ ومن عام ١٩٨٧ حتى عام ٢٠٠٥ تمت المحاسبة والسداد طبقاً للنماذج الواردة من مأمورية ضرائب الاستثمار .

ثانياً : فى ضوء احكام قانون الضرائب على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥

• ضريبة شركات الاموال :

تقوم الشركة بسداد قيمة الضريبة على أرباح النشاط (ضريبة شركات الاموال) حسب ما يسفر عنه الاقرار الضريبي السنوى الذى يتم اعداده فى ضوء احكام القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وحتى عام ٢٠١٦ .
تمت المحاسبة والتسوية حتى ٢٠٠٩/١٢/٣١ .
أخطرت المأمورية الشركة بفحص الحسابات عن السنوات ٢٠١٠ حتى ٢٠١٤ وجارى الفحص مع مأمورية الضرائب .

• ضريبة المراتب والاجور :

تقوم الشركة بتنفيذ احكام القانون المذكور بشأن ضريبة المراتب وما فى حكمها من حيث الخصم والتوريد فى المواعيد القانونية وكذلك إعداد الاقرارات الربع سنوية والسنوية حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وقد تمت المحاسبة والسداد حتى نهاية عام ٢٠١٠ طبقاً للنماذج الواردة من جانب مصلحة الضرائب .
أخطرت المأمورية الشركة بفحص السنوات ٢٠١١ حتى ٢٠١٤ وجارى الفحص مع مأمورية الضرائب .

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصرى إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

الموقف الضريبي : (تابع)

• ضرائب الخصم :

تقوم الشركة بتطبيق نظام الخصم مع المتعاملين مع الشركة وتقوم بتوريد ما تم خصمه الى مصلحة الضرائب في المواعيد القانونية حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

• ضريبة الدمغة :

تمت المحاسبة والسداد حتى ٢٠١٠/١٢/٣١.

لا يوجد اى خلاف بين الشركة ومصلحة الضرائب ولا توجد اى مستحقات لمصلحة الضرائب طرف الشركة .

٢٤- المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة :

تم الإفصاح عن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة حسب الموضح بالقوائم المالية، و لا توجد اى معاملات أخرى خلال العام لم يتم الإفصاح عنها.

٢٥- الالتزامات المحتملة :

تتمثل الالتزامات العرضية فى الاتى :

- قيمة خطاب الضمان لصالح حى حلوان بغرض تسليم مرافق تقسيم مشروع ارض المعصرة على البنك الاهلى الكويتى (بنك بيروت سابقاً) مغطى بالكامل كوديعة مجمدة بقيمة ٦٩.١٦١ جنيه.

٢٦ - الاحداث الجوهرية التالية لتاريخ المركز المالى :

لا توجد اى أحداث جوهرية تمت بعد تاريخ المركز المالى لم يتم الافصاح عنها .

٢٧ - أرقام المقارنة :

يتم تعديل أرقام المقارنة بالنسبة لعدد أسهم رأس المال من ٥٠ مليون إلي ٤٧ مليون سهم بما يتفق مع العرض هذا العام.