

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

المحتويات

الصفحة	
٣ - ٢	تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المجمعة
٤	قائمة المركز المالي المجمع
٥	قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
٦	قائمة الدخل الشامل المجمع
٧	قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
٨	قائمة التدفقات النقدية المجمعة
٣٦ - ٩	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

## تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي شركة القاهرة للإسكان و التعمير  
(شركة مساهمة مصرية)

### المقدمة

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لشركة القاهرة للإسكان و التعمير (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في قائمة المركز المالي المجموع في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وكذا القوائم المجمعة للأرباح او الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

### مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

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

### مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها ، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتطلب هذه المعايير 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 والإفصاحات في القوائم المالية، وتعتمد الإجراءات التي تم إختيارها 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 بغرض 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 قدمت به القوائم المالية.

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

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

القاهرة في : ١٢ مارس ٢٠١٨



عمر محمد الشاذلي ،  
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية  
زميل جمعية الضرائب المصرية  
س.م.م (٩٣٦٥)  
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠٣)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المجمع

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الأصول
			أصول غير متداولة
٥٨,٧٥٤,٢٢٣	٥٣,١٦١,٨٦٧	(٤)	أصول ثابتة
١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	(٥)	استثمارات عقارية
٢,١٤٥,٢٢٨	٢,٥٨٨,٣١٩	(٦)	مشروعات تحت التنفيذ
٣٢١,٣٥١,٥٥٩	١,٤٨٢,٣٥٩,٥٦٠	(٧)	استثمارات في شركات شقيقة
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤		استثمارات في سندات حكومية
٣,٧٥٧,٩٧٩	٣,٧٥٧,٩٧٩	(٨)	الشهرة
٥٤٨,٨٦٦,٧٨٦	١,٧٠٤,٧٢٥,٥٢٢		إجمالي أصول غير متداولة
			أصول متداولة
٥٩٥,٨٧٠,١١١	٧٨٣,٣٨٤,٢٨٣	(٩)	مشروعات الإسكان والتعمير
٣٥,٩٢٨,٦٦٣	٢٩,٠٨٣,٧٦٢	(١٠)	مخزون
٧٨٠,٨٩٥,٩٩٣	٧٤٠,٦٣٦,١٨٧	(١١)	عملاء
١,١٠٨,٧٩٨,١٩٠	٨٧,٨٩٣,٦٠٩	(١٢)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٤٤٩,٤٣٦,٢٠٨	٤٢٥,٦١٦,٢٤٠	(١٣)	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٧,٨٢٢,٣٨٦	٦,٥٤٩,٥٤٤	(١٤)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٧٤٦,٢٩١,٤٥٦	٥٨٥,٤٤٧,٠٦٩	(١٥)	تقديرة بالصندوق ولدى البنوك
٣,٧٢٥,٠٤٣,٠٠٧	٢,٦٥٨,٦١٠,٦٩٤		إجمالي أصول متداولة
٤,٢٧٣,٩٠٩,٧٩٣	٤,٣٦٣,٣٣٦,٢١٦		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية و الإلتزامات
			حقوق الملكية
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	(٢٠)	رأس المال المصدر والمدفوع
٢٨,٦٢٩,٩٨٥	٣١,٨٥٥,٢٦١		احتياطي قانوني
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(٢١)	احتياطي عام
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(٢٢)	احتياطي رأسمالي
(٧,٥٢٨,١٩٢)	(٤,٤٨٨,٠٠٨)		فروق ترجمة قوائم مالية
٣٢٦,٨٣٦,٧٠٤	٥٤٧,٦٢٧,١٥٢		أرباح مرحلة
٢٢١,٩٤١,٣٩٦	٥٠,٥٨٦,٨٢١		أرباح العام
١,٠٢٨,٦٨٥,١٩٨	١,٠٨٤,٣٩٦,٥٢١		إجمالي حقوق مساهمي الشركة القابضة
٦٢٤,١٩٤,٦٠٥	٦١٧,٦٠٩,٢٨٥		حقوق الأقلية
١,٦٥٢,٨٧٩,٨٠٣	١,٧٠٢,٠٠٥,٨١٦		إجمالي حقوق الملكية
			التزامات غير متداولة
٤,٩٦٢,٤٦١	٤,١٥٦,٢٣٨	(٢٣)	قروض طويلة الأجل
٤١,٥٢٤,٥٨٠	-	(٢٤)	دانثوا شراء أراضي طويل الأجل
٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥	٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥	(٢٥)	مستحق إلى طرف ذو علاقة - طويل الأجل
٤٨,٣١١,٥٣٤	٤١,٠٩٢,٦٤٩	(٢٦)	التزامات ضريبية مؤجلة
٧٠٠,٤٦٩,١٦٠	٦٥٠,٩٠٩,٤٧٢		إجمالي التزامات غير متداولة
			التزامات متداولة
٤,٩٩٧,٨٠٤	٤,٩٦٣,٩٦١	(١٦)	مخصصات
٦٨٧,٦٢٩,٢٠٨	٧٥٩,٤٥٨,٤٨٨	(١٧)	بنوك تسهيلات ائتمانية
٧٦٤,٨٨٤	٨٠٦,٢٢٣	(٢٣)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
١٤٤,٠٠٠,٠٠٠	٤١,٥٣٤,٥٨٠	(٢٤)	الجزء المتداول من دانثوا شراء أراضي
١١١,٨٦٩,٨٤٢	١٢٣,٥٠٦,٣٩١		موردون ومقاولو مشروعات
١٦٥,٤٤٥,٥٨١	١٤٧,٠١٧,٩٤١		عملاء - دفعات مقدمة
٤٢٨,٥٧٩,٩٦٤	٣٦٧,٦٩٠,٨١٨	(١٨)	أرباح مبيعات مؤجلة
١٨٤,٤٢٢,٣١٦	٣٢٢,٥٨٠,٨٥٢	(١٢ب)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٨٧,٨٧٢,١١٨	٢٣٥,٩٢٦,٦٩٨	(١٩)	مصروفات مستحقة و أرصدة دانثة أخرى
٤,٩٦٩,١١٣	٦,٩٣٤,٩٧٦		دانثو توزيعات
١,٩٢٠,٥٦٠,٨٣٠	٢,٠١٠,٤٢٠,٩٢٨		إجمالي التزامات متداولة
٢,٦٢١,٠٢٩,٩٩٠	٢,٦٦١,٣٣٠,٤٠٠		إجمالي الإلتزامات
٤,٢٧٣,٩٠٩,٧٩٣	٤,٣٦٣,٣٣٦,٢١٦		إجمالي حقوق الملكية و الإلتزامات

رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد الطيب

مدير الإدارة المالية والإدارية

ليلى إسماعيل سيد

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

- تقرير مراقب الحسابات مرفق .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

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

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاح	
جنيه مصري ١,٥٢٤,٠٩٩,٥٨٢	جنيه مصري ١,٤٢٥,١٢٧,٤٣٨	(٢٧)	إيرادات النشاط
(١,٠٥٠,٨٤١,٨٧٢)	(١,٠٦٦,٤٤٥,٩٤٨)	(٢٨)	يخصم : تكلفة النشاط
٤٧٣,٢٥٧,٧١٠	٣٥٨,٦٨١,٤٩٠		مجمول ربح النشاط
(٥١,٧٨٥,٩٦٨)	(٦٦,٠٣٣,٣٥٠)		مصروفات عمومية وإدارية
(١٥٦,٢٠٤)	(٣١٣,٤٢٨)	(١١)	الاضمحلال في قيمة العملاء
٨٩,٢٠٤	-	(١١)	رد الاضمحلال في قيمة العملاء
(١٣,٨٤٤)	-		مخصصات
(١,٨٣١,٥٥٦)	-		فوائد أقساط شراء أراضي
(١,٣١٩,٢٢٠)	٣٢٣,٢٠٠		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١٧,٩٨٤)	٤,٥٦٧		أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١١,٤٢٦	١١,١٠٣		إيرادات اوراق مالية
(٥,٤٠٥,٥٣٤)	(٥,٦٥٧,٥٤٨)		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
٩,٠٠٠,٥٨٨	٤,١٠٥,٨٤٤		إيرادات تشغيل أخرى
٤٢١,٨٢٨,٦١٨	٢٩١,١٢١,٨٧٨		أرباح التشغيل
(٦٠,٣٦١,٥١٠)	(١٣٠,٢٧٤,٤٣٢)		فوائد تمويلية
(٣٠٩,٨١٨,١٤٢)	(٤٤٥,٨٠٦,٩٨٦)	(٢٩)	مصروفات إيجار تمويلي
١٤٦,١٨٢,٧٣٠	-		أرباح من إستثمارات محولة إلى شركات شقيقه بالقيمة العادلة
٤٩١,٧٠٥	١٣٨,٦٥٤,٦٧٦		حصة الشركة في أرباح شركات شقيقة
٧٠,٥٦٧,٨٠٦	١٦٢,٤٠٦,٦٩٥	(٢٩)	أرباح بيع مع إعادة استئجار تمويلي مستحقة خلال العام
٥٩,٨٥١,٥٩٩	٦٦,٣٩٠,٣٠٨		فوائد دائنة
(١,٠٠٧,٣٠٠)	(٦,٢٠٠,٤٠٢)	(٤)	خسائر بيع أصول ثابتة
٤,٣١٢,٢٠٥	(٣٤٤,١٧٠)		فروق تقييم عملة
٥٧٣,١٨٤	٦,٩٠٤,٥١٤		إيرادات أخرى
٣٣٢,٦٢٠,٨٩٥	٨٢,٨٥٢,٠٨١		أرباح العام قبل ضرائب الدخل
(٤٤,٣٧٧,٧٥٣)	(٩,٤٢٦,٠١٨)	(٢٦)	ضرائب الدخل
٢٨٨,٢٤٣,١٤٢	٧٣,٤٢٦,٠٦٣		أرباح العام
٢٢١,٩٤١,٣٩٦	٥٠,٥٨٦,٨٢١		توزع كالتالي :
٦٦,٣٠١,٧٤٦	٢٢,٨٣٩,٢٤٢		الشركة القابضة
٢٨٨,٢٤٣,١٤٢	٧٣,٤٢٦,٠٦٣		حقوق الأقلية
			أرباح العام

رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد الطيب

مدير الإدارة المالية والإدارية

ليلي إسماعيل سيد

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمع  
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	ارباح العام
٢٨٨,٢٤٣,١٤٢	٧٣,٤٢٦,٠٦٣	بنود متعلقة بالدخل الشامل :
(٥,٣٨٢,٠٧٤)	-	حصة الشركة في خسائر فروق العملة الناتجة عن ترجمة البنود ذات الطبيعة
(٢٣,١٩٤,٤٣٧)	٢٦٩,٧٦٩	النقدية للشركات الشقيقة في تاريخ تحرير سعر الصرف
		الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
٥,٣٨٢,٠٧٤	-	يخصم:
٢٦٥,٠٤٨,٧٠٥	٧٣,٦٩٥,٨٣٢	المحول منها الى الارباح المرحله خلال نفس العام
		إجمالي الدخل الشامل عن العام
		توزع كالتالي :
٢١٤,٤٠٣,٢٠٤	٥٣,٦٣٧,٠٠٥	الشركة القابضة
٥٠,٦٤٥,٥٠١	٢٠,٠٥٨,٨٢٧	حقوق الحصص غير المسيطره
٢٦٥,٠٤٨,٧٠٥	٧٣,٦٩٥,٨٣٢	إجمالي الدخل الشامل عن العام

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

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

إجمالي	حقوق الحصص غير المسبقة	حقوق مساهمي الشركة القائمة	إجمالي حقوق مساهمي الشركة القائمة	أرباح العام	أرباح مرحلة	أرباح مرحلة مصرية	فروق ترجمة قوائم مالية	احتياطي رأسالي	احتياطي علم	احتياطي قانوني	رأس المال	رصيد ٣١ يناير ٢٠١٧
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١,٦٥٢,٨٧٩,٨٠٣	٦٢٤,١٩٤,٦٠٥	١,٠٢٨,٦٨٥,١٩٨	٢٢١,٩٤١,٣٩٦	٢٢١,٩٤١,٣٩٦	٢٢١,٩٤١,٣٩٦	٢٢١,٩٤١,٣٩٦	(٢٢١,٩٤١,٣٩٦)	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢٨,٦٢٩,٩٨٥	٤٥,١٤٠,١٠٠	٤٥,١٤٠,١٠٠
(٧٤,٥٢٢,١٢٧)	(١٢,١٦٨,٤٤٣)	(١٦,٢٥٤,٦٨٩)	(١٦,٢٥٤,٦٨٩)	(١٦,٢٥٤,٦٨٩)	(١٦,٢٥٤,٦٨٩)	(١٦,٢٥٤,٦٨٩)	-	-	-	-	-	-
(٤٦,٦٨٧)	(١٤,٤٧٥,٧٠٤)	١٤,٤٢٩,٠١٧	١٤,٤٢٩,٠١٧	١٤,٤٢٩,٠١٧	١٤,٤٢٩,٠١٧	١٤,٤٢٩,٠١٧	-	-	-	-	-	-
٢٦٩,٧٦٩	(٢,٧٨٠,٤١٥)	٣,٥٠٠,١٨٤	٣,٥٠٠,١٨٤	٣,٥٠٠,١٨٤	٣,٥٠٠,١٨٤	٣,٥٠٠,١٨٤	-	-	-	-	-	-
٧٣,٤٢٦,٦٢٣	٢٢,٨٣٩,٢٤٢	٥٠,٥٨٦,٨٦١	٥٠,٥٨٦,٨٦١	٥٠,٥٨٦,٨٦١	٥٠,٥٨٦,٨٦١	٥٠,٥٨٦,٨٦١	-	-	-	-	-	-
١,٧٠٢,٠٠٥,٨١٦	٦١٧,٦٠٩,٢٨٥	١,٠٨٤,٣٩٦,٥٢١	١,٠٨٤,٣٩٦,٥٢١	١,٠٨٤,٣٩٦,٥٢١	١,٠٨٤,٣٩٦,٥٢١	١,٠٨٤,٣٩٦,٥٢١	(٤,٤٨٨,٠٠٨)	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣١,٨٥٥,٢٦١	٤٥,١٤٠,١٠٠	٤٥,١٤٠,١٠٠
١,٤٨٤,٧٥٩,٦٩٤	٦٤٥,٥٩٣,٧١٧	٨٣٩,١٦٥,٣١٧	٨٣٩,١٦٥,٣١٧	٩٣,٢١٨,٧٧٤	٩٣,٢١٨,٧٧٤	٩٣,٢١٨,٧٧٤	-	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢٤,٤٨٥,١٠١	٤٥,١٤٠,١٠٠	٤٥,١٤٠,١٠٠
(٢٧,١٢٥,٨٠٥)	(١٢,٩٩٥,٢٠٦)	(١٤,١٣٠,٥٩٩)	(١٤,١٣٠,٥٩٩)	(١٤,١٣٠,٥٩٩)	(١٤,١٣٠,٥٩٩)	(١٤,١٣٠,٥٩٩)	-	-	-	-	-	-
(١٦,٣٦٨,٠٠٠)	(١١,٠٤٤,٣٥٠)	(٥,٣١٧,٦٥٠)	(٥,٣١٧,٦٥٠)	(٥,٣١٧,٦٥٠)	(٥,٣١٧,٦٥٠)	(٥,٣١٧,٦٥٠)	-	-	-	-	-	-
(٢٢,١٩٤,٤٣٧)	(١٥,٦٥٦,٢٤٥)	(٧,٥٢٨,١٩٢)	(٧,٥٢٨,١٩٢)	-	-	-	(٧,٥٢٨,١٩٢)	-	-	-	-	-
(٥,٣٨٢,٠٧٤)	-	(٥,٣٨٢,٠٧٤)	(٥,٣٨٢,٠٧٤)	(٥,٣٨٢,٠٧٤)	(٥,٣٨٢,٠٧٤)	(٥,٣٨٢,٠٧٤)	-	-	-	-	-	-
(٤٨,٠٥٨,٠٥٧)	(٤٨,٠٥٥,٥٥٧)	(٥٣,٠٠٠)	(٥٣,٠٠٠)	(٥٣,٠٠٠)	(٥٣,٠٠٠)	(٥٣,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-
٢٨٨,٤٢٣,١٤٢	٦٦,٣٠١,٧٤٦	٢٢١,٩٤١,٣٩٦	٢٢١,٩٤١,٣٩٦	٢٢١,٩٤١,٣٩٦	٢٢١,٩٤١,٣٩٦	٢٢١,٩٤١,٣٩٦	(٧,٥٢٨,١٩٢)	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢٨,٦٢٩,٩٨٥	٤٥,١٤٠,١٠٠	٤٥,١٤٠,١٠٠
١,٦٥٢,٨٧٩,٨٠٣	٦٢٤,١٩٤,٦٠٥	١,٠٢٨,٦٨٥,١٩٨	٢٢١,٩٤١,٣٩٦	٢٢١,٩٤١,٣٩٦	٢٢١,٩٤١,٣٩٦	٢٢١,٩٤١,٣٩٦	(٧,٥٢٨,١٩٢)	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢٨,٦٢٩,٩٨٥	٤٥,١٤٠,١٠٠	٤٥,١٤٠,١٠٠

رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

رصيد ٣١ يناير ٢٠١٦

رصيد ٣١ يناير ٢٠١٥

رصيد ٣١ يناير ٢٠١٤

رصيد ٣١ يناير ٢٠١٣

رصيد ٣١ يناير ٢٠١٢

رصيد ٣١ يناير ٢٠١١

رصيد ٣١ يناير ٢٠١٠

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاح
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٣٣٢,٦٢٠,٨٩٥	٨٢,٨٥٢,٠٨١	
٦,٥٢١,٨١١	٩,٣٤٣,٧٤٧	(٤)
١٥٦,٢٠٤	٣١٣,٤٢٨	(١)
(٨٩,٢٠٤)	-	(١)
١٣,٨٤٤	-	
١,٨٣١,٥٥٦	-	
١,٠٠٧,٣٠٠	٦,٢٠٠,٤٠٢	(٤)
٦,٣٦١,٥١٠	١٣٠,٢٧٤,٤٣٢	
(٥٩,٨٥١,٥٩٩)	(٦٦,٣٩٠,٣٠٨)	
١,٣١٩,٢٢٠	(٣٢٣,٢٠٠)	
(١٤٦,١٨٢,٧٣٠)	-	
(٤٩١,٧٠٥)	(١٣٨,٦٥٤,٦٧٦)	
١٩٧,٢١٧,١٠٢	٢٣,٦١٥,٩٠٦	
٣٥,٩٩٣,١٣٤	(١٨٦,٧٤٥,٩٥٤)	
(٨,٧٩٢,٣٢٧)	٦,٨٤٤,٩٠١	
(١٢٢,٥٢٢,١٨٤)	٣٩,٩٤٦,٣٧٨	
(٨٠٧,٩١٣,٥٨٥)	(٨,٧٤٨,٧٤٤)	
(٦١,٧٦٦,٢٤١)	٢٤,١٧٨,٤٠٥	(١٣)
(١,٦٥٣,٥٨٤)	١,٥٩٦,٠٤٢	
٤٧,٢٠٤,٩٩١	١١,٦٣٦,٥٤٩	
١١,١٤١,٠٧٤	(١٨,٤٢٧,٦٤٠)	
١٨٤,٦٦٠,٦٠٣	(٦٠,٨٨٩,١٤٦)	
٨٦,٥٤٠,٥٤٨	١٣٨,١٥٨,٥٣٦	
(١٨,٦٨٤,٦٢٩)	٧٦,٤٤٨,٠٨٠	(١٩)
-	(٣٣,٨٤٣)	(١٦)
(٤٦,٩٩٣,٢٣١)	(٤٣,٦٠٥,٠٩٥)	
(٥٠٥,٥٦٨,٣٢٩)	٣,٩٧٤,٣٧٥	
		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
		أرباح العام قبل ضرائب الدخل وحقوق الأقلية
		أهلاك أصول ثابتة
		الإضمحلال في قيمة العملاء
		رد الإضمحلال في قيمة العملاء
		مخصصات
		فوائد أقساط شراء أراضي
		خسائر بيع أصول ثابتة
		فوائد تمويلية
		فوائد دائنة
		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		أرباح من استثمارات محولة إلى شركات شقيقه بالقيمة العادلة
		حصة الشركة في أرباح شركات شقيقة
		أرباح التشغيل قبل التغييرات في رأس المال العامل
		التغيير في مشروعات الإسكان والتعمير
		التغيير في المخزون
		التغيير في عملاء
		التغيير في المستحق من أطراف ذات علاقة
		التغيير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
		التغيير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		التغيير في موردين ومقاولو المشروعات
		التغيير في عملاء - دفعات مقدمة
		التغيير في إيرادات فوائد أقساط مؤجلة
		التغيير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
		التغيير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
		مخصصات مستخدمة
		ضرائب دخل مدفوعة
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
		متحصلات من بيع أصول ثابتة
		مدفوعات في مشروعات تحت التنفيذ
		مدفوعات في شراء استثمارات في شركات شقيقة
		التغير في ودائع (أكثر من ثلاثة أشهر)
		فوائد دائنة محصلة
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
		التغير في بنوك تسهيلات ائتمانية
		فوائد تمويلية مدفوعة
		مدفوعات في قروض طويلة الأجل
		مدفوعات لدائنو شراء أراضي
		التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة طويل الأجل
		توزيعات أرباح مدفوعة
		أسهم خزينة لشركة تابعة
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
		صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال العام
		فروق ترجمة
		النقدية وما في حكمها - أول العام (شركة تابعة مستبعدة)
		النقدية وما في حكمها - أول العام
		النقدية وما في حكمها - آخر العام
		النقدية وما في حكمها :
		نقدية بالصندوق ولدى البنوك
		بخصم :
		ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر
		(١٥)

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

١ نبذة عامة عن الشركة وانشطتها

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

يتمثل غرض الشركة في:

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

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية .

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

تم اعتماد القوائم المالية المجمعة 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 والخسائر .

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

السياسات المحاسبية المطبقة هذه الفترة هي تلك المطبقة في العام السابق

التوافق مع معايير المحاسبة

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

٢-٢ نطاق القوائم المالية المجمعة

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

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

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	اسم الشركة التابعة
٢٠١٦	٢٠١٧	
%٩٦	%٩٦	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)
%٥٨,٤٣	%٥٨,٤٣	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)
%٩٩,٩٦	%٩٩,٩٦	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
%٩٩,٩٩	%٩٩,٩٩	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)
%٣٢,٥	%٣٣,٥١	شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)
%٩٩,٩٨	%٩٩,٩٨	شركة الميريلاند للاستثمار العقاري (ش.م.م)
%٩٩,٩٨	%٩٩,٩٨	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
%٩٩,٩٨	%٩٩,٩٨	شركة كايرو بروبيرتي ليميتد (ش.ذ.م.م)

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي شركات تحت سيطرة المجموعة ، وذلك عندما يكون للمجموعة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية لتلك الشركات وذلك للحصول على منافع من أنشطتها وعند تقييم مدى وجود سيطرة فإنه يؤخذ في الاعتبار حقوق التصويت الحالية والمحتملة في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة . ويتم إدراج القوائم المالية للشركات التابعة في القوائم المالية المجمعة من تاريخ الإقتناء وحتى تاريخ فقد الشركة القابضة للسيطرة على الشركة التابعة .

أسس التجميع

تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة :

أ يتم استبعاد القيمة الدفترية لاستثمار الشركة القابضة في كل شركة تابعة مع نصيب الشركة القابضة في حقوق الملكية في كل شركة تابعة.

ب يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي ربح / خسارة الشركات التابعة المجمعة خلال الفترة التي تعد عنها القوائم المالية.

ج يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي أصول الشركات التابعة المجمعة وتعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة الأم وتكون حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي الأصول من :

(١) مبلغ الحصة غير المسيطرة في تاريخ التجميع الأصلي .

(٢) نصيب الحصة غير المسيطرة في التغيير في حقوق الملكية من تاريخ التجميع .

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

تعد القوائم المالية للشركة القابضة وكذا القوائم المالية للشركات التابعة التي تستخدم في إعداد القوائم المالية المجمعة في نفس التاريخ.

يتم إعداد القوائم المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتشابهة والأحداث التي تتم في نفس الظروف .

٢-٢ نطاق القوائم المالية المجمعة (تابع)

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

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

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

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	
٢٠١٦	٢٠١٧	
%٤,٠٠	%٤,٠٠	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.)
%٤١,٥٧	%٤١,٥٧	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م.)
%٠,٠٤	%٠,٠٤	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م.)
%٠,٠١	%٠,٠١	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م.)
%٦٧,٥٠	%٦٦,٤٩	شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م.)
%٠,٠٢	%٠,٠٢	شركة الميريلاند للاستثمار العقاري (ش.م.م.)
%٠,٠٢	%٠,٠٢	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م.)
%٠,٠٢	%٠,٠٢	شركة كايرو بروبيرتي ليميتد (ش.ذ.م.)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيراد

- إيرادات المقاولات

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

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

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

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

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

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

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

- إيرادات بيع الوحدات

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

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

- البيع بالتقسيط

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

- فوائد دائنة

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

الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئياً 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 القرض ضمن الالتزامات طويلة الأجل.

ويتم قياس القروض والاقتراض بفوائد 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 ، وتتمثل تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

ضرائب الدخل المؤجلة

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

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

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

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

**اضمحلال قيمة الأصول**

**اضمحلال قيمة الأصول المالية**

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

**اضمحلال قيمة الأصول غير المالية**

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد اضمحل وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية ، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية ، وتثبت خسائر الاضمحلال 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 الإستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الإستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة 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 بالقيم التي سيتم دفعها في المستقبل وذلك مقابل البضائع والخدمات التي تم إستلامها سواء استلمت الشركة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

**المخصصات**

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

**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 والخسائر.

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

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

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير 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.

المخزون

يتم تقييم عناصر المخزون على النحو التالي :

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

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

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

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

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

مشروعات الإسكان والتعمير ( غير تامة - تامة )

- مشروعات غير تامة

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

- المشروعات التامة

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

وفى تاريخ المركز المالي يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحميل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الأضمحلال عن التكلفة فى حالة وجوده .

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 فى الفترة التي حدث فيها.

## ٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

### الاستثمارات

#### الاستثمارات في شركات شقيقة

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

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

#### إستثمارات في سندات حكومية

يتم تقييم الإستثمارات في سندات حكومية بالتكلفة وفي حالة وجود إنخفاض في قيمتها يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الإضمحلال وتحمله على قائمة الأرباح أو الخسائر عن العام لكل إستثمار على حدة .

#### استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

عند الاعتراف الأولى ، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة. يتم إثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالميزانية بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بفروق التقييم بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

#### إيجار تمويلي

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

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

#### البيع مع إعادة الاستئجار

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

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

التأمينات الاجتماعية

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

الاحتياطي القانوني

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

قياس القيمة العادلة

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

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

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

بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء السوقية 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 وتقلل 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 جوهرية على قياس القيمة العادلة ككل:

• المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً 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 المجمعة  
٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٤ - أصول ثابتة

التكلفة في	أرضي	مباني وإنشاءات	آلات ومعدات	تسجيلات في أماكن مستأجرة	وسائل نقل وانتقال	عدد سيارات	أثاث ومعدات مكاتب	أجهزة حاسب الي	الإجمالي
١ يناير ٢٠١٧	٧,٠٠٠	٩,٥٢١,٦٨٠	١٩,٧١١,١٤١	١,٢١٥,٩٧٠	١٤,٦٧٤,٩٩٢	١٤,٠١٨,٧٥٩	١٠,٣٧٤,٧١٩	١٢,٢٠٠	٨٨,٢٨٧,٥٩٧
إضافات العام	-	١٢٥,٠٧٢	٣,٥٨٨,٥٩٤	٢,٢٦٦,٥٩١	٦,٠٠٠	٥,٢٤٤,٩٢٣	٢,٨٢٥,٨٠٥	٥,٩٥٨	١٧,٧٦٦,٦٦١
استهلاكات العام	-	-	(٤,٩٠٠)	-	(٢٩,٠٤٢٥)	(٥,٧٥٩,٥٧٠)	-	-	(١٩,٠٠٢,٢٩٦)
محول إلى مشروعات الإسكان والتعمير	-	-	-	(٤٠١,٥٩٩)	-	(١٠٨,٩٧٦)	(٣٦٦,٦١٩)	-	(٧٦٨,٢١٨)
فروق ترجمة	-	-	-	-	-	(١٠٨,٩٧٦)	(٨٣,٢٤٩)	-	(١٩٢,٢٢٥)
٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٧,٠٠٠	٩,٦٤٦,٧٥٢	٢٣,٢٤٤,٨٣٥	٣,٤٩٠,٩٦٢	١٤,٤٤٤,٥٦٧	١٣,٧٨٥,١٢٦	١٢,٧٥٠,٦٥٦	٦٣,١٥٨	٨٦,٠٩١,٢١٩
مجموع الإهلاك في	-	-	-	-	-	-	-	-	-
١ يناير ٢٠١٧	-	(٢,١٦٨,٠٠٦)	(٧,٧٣٢,٥١٤)	(٥٨٨,١٢٥)	(٧,٠٢٢,٣٧٧)	(٢,٤١٢,١٣٩)	(٢,٣٢٢,٧٤٩)	(٦,٢٧١)	(١٩,٥٣٢,٢٧٤)
إهلاك العام	-	(٢٢٦,٦٨٩)	(١,٧٥٥,٠١٨)	(٤٧٦,٦١٠)	(١,١٠٦,٨١٧)	(٣,٢٤٤,٩٤١)	(١,١٢٠,٠٧٧)	(٢١,٣٩٠)	(٩,٣٤٢,٧٤٧)
مجموع الإهلاك المستبد	-	-	٤,٩٠٠	-	٢٩,٠٤٢٥	٢,٠٨٦,٨٧٤	-	-	٥,٩٠٥,٦٧٥
فروق ترجمة	-	-	-	-	-	٩,٢٤٦	٣٢,٨٤٨	-	٤٢,٠٩٤
٣١ ديسمبر ٢٠١٧	-	(٢,٣٩٤,٦٩٥)	(٩,٤٨٣,٦٤٢)	(١,٠٦٤,٧٣٥)	(٧,٨٨٨,٧٦٩)	(٤,٥٦٠,٤٦٠)	(٤,٤٢٠,٩٧٨)	(٦٧,٦٦١)	(٣٢,٩٢٩,٢٥٢)
صافي القيمة التقديرية	٧,٠٠٠	٧,٢٤٩,٠٥٧	١٣,٨٦١,١٩٣	٢,٤٢٦,٢٢٧	٦,٥٥٥,٧٤٨	٩,٢٢٤,٦٧٦	٨,٣٢٩,٦٧٨	٣٥,٤٩٧	٥٣,١٦١,٨٦٧
٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٧,٠٠٠	٧,٣٩٢,٦٧٤	١٢,٠٢٧,٦١٧	١,٣٦٢,٨٤٥	٧,٦٦٢,٦١٥	١٠,٦٥٠,١٢٠	٧,٠٤٠,٩٧٠	٥,٩٢٩	٥٨,٧٥٤,٢٢٣

لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.  
يتم تحميل إهلاك العام بقائمة الأرباح أو الخسائر والمركز المالي على النحو التالي:

٢٠١٧	٢٠١٧	٢٠١٧	٢٠١٧	٢٠١٧	٢٠١٧	٢٠١٧	٢٠١٧	٢٠١٧
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٦,٨٩٦,٢١٩	٦,١٠٢,٢٤٧	٤١٦,٨٧٢	٤١٦,٨٧٢	١٠,٣٧٠,١١٩	١٠,٣٧٠,١١٩	٨,٥٥٨	٨,٥٥٨	(١٩,٠٠٢,٢٩٦)
-	-	-	-	٢,٨١٥,٠٧٠	٢,٨١٥,٠٧٠	-	-	٥,٩٠٥,٦٧٥
(١٢,٠٩٦,٢٢١)	٢,٨١٥,٠٧٠	٤١٦,٨٧٢	٤١٦,٨٧٢	٩,٣٤٢,٧٤٧	٩,٣٤٢,٧٤٧	-	-	(١٣,٠٩٦,٢٢١)
(٦,٢٠٠,٤٠٧)	٨,٩٢٦,٨٧٥	-	-	-	-	-	-	(٦,٢٠٠,٤٠٧)

تكاليف المشروعات المبيعة  
تكاليف تشغيل الجراج  
مصرفيات عمومية وإدارية

متصلات من بيع أصول ثابتة  
تكلفة استبعاد أصول ثابتة  
مجموع إهلاك أصول ثابتة مستبعدة  
صافي القيمة التقديرية للأصول المستبعدة  
(خسائر) بيع أصول ثابتة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٢٠١٧ ديسمبر

٥ - استثمارات عقارية

٢٠١٦	٢٠١٧
جنيه مصري	جنيه مصري
١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣
١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣

أراضي

٦ - مشروعات تحت التنفيذ

٢٠١٦	٢٠١٧
جنيه مصري	جنيه مصري
٢,١٤٥,٢٢٨	٢,٥٨٨,٣١٩
٢,١٤٥,٢٢٨	٢,٥٨٨,٣١٩

مشروعات تحت التنفيذ

٧ - استثمارات في شركات شقيقة

٢٠١٦	نسبة المساهمة	٢٠١٧	نسبة المساهمة	
جنيه مصري	%	جنيه مصري	%	
-	٣٥	-	٣٥	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
٢٧,١١٤,١٥٣	٦,٨٤	٢٨,٢٣١,١٥٠	٦,٨٤	شركة الكابلات الكهربائية المصرية (ش.م.م)
٣٥,٢٨٦,٠٢٧	٤,٤٧	٣٩,٥٣٤,١٢٣	٤,٤٧	شركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م)
٢٥,٧٨٣,٠٠٠	٧,٣١	٣٠,٤٠٤,٤١٠	٧,٤٦	شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)
٢٥,٣٤١	٠,٠٣	٤١,٤٨٩	٠,٠٣	شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق (يونيباك) (ش.م.م)
٥,٧٩٢,٨٢٣	١,١٢	٥,٤٦٣,٧٣٣	١,١٢	شركة العربية لمنتجات الألبان - أرب ديرى (ش.م.م)
١٢٠,٢٧٠	٢,٢٨	١٢٢,٠٤٠	١,٣٧	شركة روية بلازا للاستثمار العقاري (ش.م.م)*
٨,٥٠٠,٠٠٠	١٧	١,٢٠٠,٠٠٠	٢,٤	صندوق المصريين للإستثمار العقاري (ش.م.م)**
٢١٨,٦٧٩,٢٠٦	٥١	٢١٨,٥٨١,٤٠١	٥١	شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)***
٥٠,٧٣٩	٠,٠٠١	١,١٥٨,٧٨١,٢١٤	١٧,٦٧	شركة روية القابضة للاستثمارات (ش.م.م)****
٢٢١,٣٥١,٥٥٩		١,٤٨٢,٣٥٩,٥٦٠		

\* خلال عام ٢٠١٦ قامت شركة الصعيد العامة للمقاولات و الاستثمار العقاري بالاكتتاب في شركة روية بلازا للاستثمار العقاري بنسبة ١٢% من إجمالي رأس مال الشركة بمبلغ ١٢٠,٠٠٠ جنيه مصري.

\*\* خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة بالاكتتاب 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.

\*\*\* خلال عام ٢٠١٠ قامت الشركة بالإستثمار في شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م) بشراء عدد ٥٠٧٩٢٢٢٢٦ سهم بمبلغ ٧٣,٤٤٥,٥٥٩ جنيه مصري بنسبة ٥١% من إجمالي رأس مال الشركة. وقد تم اعتبار هذا الاستثمار استثمارات في شركات شقيقة نظرا لعدم وجود سيطرة مع وجود نفوذ مؤثر.

\*\*\*\* خلال عام ٢٠١٦ قامت شركة الصفوة للإستشارات والتنمية بشراء عدد ١ سهم في شركة روية القابضة للإستثمارات بنسبة ٠,٠٠٢% من إجمالي رأس مال الشركة بمبلغ ٤٣,٤١٩ جنيه مصري.

وخلال عام ٢٠١٧ قامت شركة الصفوة للإستشارات والتنمية بالاكتتاب في زيادة رأس مال شركة روية القابضة للإستثمارات وذلك بشراء عدد ٢٥١٨٨ سهم، لتصبح حصة شركة الصفوة للإستشارات والتنمية ٣٠,٢٤% من إجمالي رأس مال الشركة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٨ - الشهرة

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)
٣,٧٥٧,٩٧٩	٣,٧٥٧,٩٧٩	
<u>٣,٧٥٧,٩٧٩</u>	<u>٣,٧٥٧,٩٧٩</u>	

تتمثل الشهرة البالغة ٣,٧٥٧,٩٧٩ جنيه مصري بالفرق بين تكلفة اقتناء عدد ١٢٢٦٨٤١٣٦ سهم من أسهم شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري وحصة الشركة في حقوق الملكية في التاريخ الذي بدأت فيه الشركة التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٩) والخاص بتجميع الأعمال فقرة (٣٩).

٩ - مشروعات الإسكان والتعمير

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
٥٧٠,٠٩٧,٢٧٢	٧٨٢,٠٣٩,١٣١	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
٢٥,٧٧٢,٨٣٩	١,٣٤٥,١٥٢	
<u>٥٩٥,٨٧٠,١١١</u>	<u>٧٨٣,٣٨٤,٢٨٣</u>	

١٠ - مخزون

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	خامات رئيسية
٣٣,٥٧٢,٣٧٣	٢٦,١٣٦,٩٤٥	وقود
٢٥٩,٤٤٢	١,١٦١,٦٤٢	قطع غير
٢,٠٩٦,٨٤٨	١,٧٨٥,١٧٥	
<u>٣٥,٩٢٨,٦٦٣</u>	<u>٢٩,٠٨٣,٧٦٢</u>	

١١ - عملاء

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء - مشروعات إسكان و تعميم
٤٨٧,٩٤٩,٧٨٥	٣٩٩,٩١٨,٦١٤	عملاء - إيجار
٣٠,٥٧٥,٤٦٢	٣٣,٢٤٥,٤١٤	عملاء - إدارة
-	٩,٩٦٥,٠٠٠	عملاء - مقاولات و محاجر
٣١٦,٩٨٤,١١٨	٣٤٤,٣٨٤,٢٧٠	يخصم: إيرادات فوائد تقسيط موجلة على العملاء
<u>(٤٧,٦٢٧,٢١٤)</u>	<u>(٣٩,٥٧٧,٥٢٥)</u>	يخصم:
٧٨٧,٨٨٢,١٥١	٧٤٧,٩٣٥,٧٧٣	الاضمحلال في قيمة العملاء
<u>(٦,٩٨٦,١٥٨)</u>	<u>(٧,٢٩٩,٥٨٦)</u>	
٧٨٠,٨٩٥,٩٩٣	٧٤٠,٦٣٦,١٨٧	

تتمثل حركة الاضمحلال في قيمة العملاء خلال العام كما يلي :

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
(٦,٩١٩,١٥٨)	(٦,٩٨٦,١٥٨)	الاضمحلال في قيمة العملاء خلال العام
(١٥٦,٢٠٤)	(٣١٣,٤٢٨)	رد الاضمحلال في قيمة العملاء خلال العام
٨٩,٢٠٤	-	رصيد آخر العام
<u>(٦,٩٨٦,١٥٨)</u>	<u>(٧,٢٩٩,٥٨٦)</u>	

- يتم تحديد الاضمحلال في قيمة العملاء بناء علي دراسة تعدها إدارة الشركة بناء علي موقف العملاء وإمكانية تحصيل تلك المديونيات .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١٢ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ/ مستحق من أطراف ذات علاقة

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٤,٦٩٣,٤٨٤	٣٤,٦٩٣,٤٨٤	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
١,٠٢٩,٦٦٠,٥٨٥	٧,٢٦٠	شركة رؤية القابضة للاستثمارات (ش.م.م)
٤١,١٠٠,٠٠٠	٤٩,٣٢٠,٠٠٠	شركة رؤية بلازا للاستثمار العقاري (ش.م.م)
٣,٣٤٤,١٢١	٣,٤٩٧,١٢١	شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م)
-	٣٧٥,٧٤٤	شركة العربية لمنتجات الالبان - أرب نيري (ش.م.م)
١,١٠٨,٧٩٨,١٩٠	٨٧,٨٩٣,٦٠٩	

ب/ مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٨٢,٦١٧,٣١٨	٣١٦,٨٠٧,٨٥٤	شركة بایونیرز القابضة للاستثمارات المالية (ش.م.م)
١,٨٠٤,٩٩٨	٥,٧٧٢,٩٩٨	شركة بایونیرز كابیتال للاستشارات المالية (ش.م.م)
١٨٤,٤٢٢,٣١٦	٣٢٢,٥٨٠,٨٥٢	

١٣ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٧,٣٣٥,٧١١	٣٦,٨٥٠,٤٨٧	مصروفات مدفوعة مقدماً
٤,١٥٤,٠٥٦	٦,٠٩٥,٦٥٢	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
٢٢,٨٠١,٦٨٧	٢١,٠٦٨,٧٩٤	تشوينات مقاولين
٨٧٥,٠٥٦	٨٨٤,٧٥٠	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
٣٢١,٠٢٢,٢١٨	٢٧٩,١٣٥,٦٥٨	إيجارات عقود تأجير تمويلي - دفعات مقدمة (إيضاح ٢٩)
٧٤,٩٤٠	١٠٥,٥٨٩	سلف وعهد
١,٠٥٢,٠٠٤	٩,٣٧٠,٠٠٠	تأمينات لدى الغير
٧,٠٤٤,٦٢٠	٦,٤٤٨,١٥٦	غطاء خطابات ضمان (إيضاح ٣٠)
٣٠,٥٢٤	٢,٣٣٠,٤٧٢	مصلحة الضرائب - متنوعة
٢٠,٦٠٤,٥٦٨	١٩,٣٩٤,٨٦١	مبالغ مدفوعة للعاملين تحت حساب توزيعات أرباح
٦,٦٥٠,٠٠٠	٦,٦٥٠,٠٠٠	إيرادات مستحقة
١٠,٧٦٥,٤٠٨	٢٩,٨٥١,٢٨١	أرصدة مدينة أخرى
٤٤٢,٤١٠,٧٩٢	٤١٨,١٨٥,٧٠٠	
٧,٢٠٢,٣٤٢	٧,٦٠٧,٤٦٦	إيرادات فوائد مستحقة
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)	يخصم:
٤٤٩,٤٣٦,٢٠٨	٤٢٥,٦١٦,٢٤٠	اضمحلال في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١٣ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

تتمثل حركة إيرادات الفوائد المستحقة خلال العام كما يلي :

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
٢,٣٣٧,٨٤٢	٧,٢٠٢,٣٤٢	إيرادات فوائد مستحقة خلال العام
٥٩,٨٥١,٥٩٩	٦٦,٣٩٠,٣٠٨	إيرادات فوائد محصلة خلال العام
(٥٤,٩٨٧,٠٩٩)	(٦٥,٩٨٥,١٨٤)	رصيد آخر العام
<u>٧,٢٠٢,٣٤٢</u>	<u>٧,٦٠٧,٤٦٦</u>	

١٤ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	استثمارات مالية في أسهم
٦,٢٦٨,٥٤٧	٦,٥٤٩,٥٤٤	استثمارات مالية في وثائق استثمار
١,٥٥٣,٨٣٩	-	
<u>٧,٨٢٢,٣٨٦</u>	<u>٦,٥٤٩,٥٤٤</u>	

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

١٥ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	أ - عملة محلية
٢٥٨,٨٣٦	٤,٤٨٧,٩٩٧	نقدية بالصندوق
٦٩,١٣٧,٩٣٢	٥٢,٤٥٩,٥٩١	بنوك - حسابات جارية
(٢٥,٣٠٠)	(١,٨٠٨,٦٨٢)	بنوك - حسابات جارية (أرصدة دائنة)
٦٧٢,٥٥٢,٣٤١	٥٢٧,٤٤٩,١٣١	ودائع لأجل*
٢٧٩,٩٨٧	-	شيكات تحت التحصيل
<u>٧٤٢,٢٠٣,٧٩٦</u>	<u>٥٨٢,٥٨٨,٠٣٧</u>	
٧٨	٢٨	ب - عملة أجنبية
٣,٩٥٤,٨٢٩	٢,٧٣٠,٥٩١	نقدية بالصندوق
١٣٢,٧٥٣	١٢٨,٤١٣	بنوك - حسابات جارية
٤,٠٨٧,٦٦٠	٢,٨٥٩,٠٣٢	ودائع لأجل*
<u>٧٤٦,٢٩١,٤٥٦</u>	<u>٥٨٥,٤٤٧,٠٦٩</u>	
(٦٧٢,٦١٧,٠٩٤)	(٥٢٧,٥٠٩,٥٤٤)	إجمالي نقدية بالصندوق ولدى البنوك
<u>٧٣,٦٧٤,٣٦٢</u>	<u>٥٧,٩٣٧,٥٢٥</u>	يخصم:
		ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر) *
		النقدية وما في حكمها طبقاً لقائمة التدفقات النقدية

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١٦ - مخصصات

٢٠١٧/١٢/٣١	مستخدم	٢٠١٧/١/١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص التزامات محتملة
٣,٥٨٥,٤٢٧	-	٣,٥٨٥,٤٢٧	
١,٣٧٨,٥٣٤	(٢٣,٨٤٣)	١,٤١٢,٣٧٧	مخصص مطالبات ومنازعات
٤,٩٦٣,٩٦١	(٢٣,٨٤٣)	٤,٩٩٧,٨٠٤	

١٧ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	تسهيلات ائتمانية - عمله محلية
٦٨٧,٦٣٩,٢٠٨	٧٥٩,٤٥٨,٤٨٨	
٦٨٧,٦٣٩,٢٠٨	٧٥٩,٤٥٨,٤٨٨	

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

١٨ - أرباح مبيعات مؤجلة

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	إيجار تمويلي - أرباح مبيعات مؤجلة (إيضاح ٢٩)
٤٢٨,٥٧٩,٩٦٤	٣٦٧,٦٩٠,٨١٨	
٤٢٨,٥٧٩,٩٦٤	٣٦٧,٦٩٠,٨١٨	

١٩ - مصروفات مستحقة و أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
٥,٨٦٧,٦٤٨	٤٣,٠٧٧,٥١٩	تأمينات للغير
٢٤,١٧٢,٠٠٩	٢٠,٩٣٣,١٥٢	مصروفات صيانة محصلة
٦,٩٨٦,٣٣٤	٧,١٥١,٩٠٣	إيرادات إيجارية مؤجلة
١٣,٤٦٦,٢٢٠	٣٣,٦٣٣,٤٥٢	إتحادات الشاغلين
٨,٥٠٤,٥٦٨	٦,٨٦١,٣١٤	الشركة الدولية للتأجير التمويلي (إنكوليس)
٦٦,٧٣٣,٥٠٠	٤٩,٧٣٣,٥٠٠	أرصدة دائنة أخرى
٦٠,٥٦٦,٣١٣	٧٤,٣٩٣,٦٤٠	
١٨٦,٢٩٦,٥٩٢	٢٣٥,٧٨٤,٤٨٠	فوائد مستحقة
١,٥٧٥,٥٢٦	١٤٢,٢١٨	
١٨٧,٨٧٢,١١٨	٢٣٥,٩٢٦,٦٩٨	

تتمثل حركة الفوائد المستحقة خلال العام كما يلي :

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
١٨٢,٤٨٠	١,٥٧٥,٥٢٦	مصروفات تمويلية مستحقة خلال العام
٦٠,٣٦١,٥١٠	١٣٠,٢٧٤,٤٣٢	مصروفات تمويلية مدفوعه خلال العام
(٥٨,٩٦٨,٤٦٤)	(١٣١,٧٠٧,٧٤٠)	رصيد آخر العام
١,٥٧٥,٥٢٦	١٤٢,٢١٨	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٠- رأس المال

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصري .

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠ جنيه مصري موزع على ٩٣٧٥٠٠٠٠ سهم قيمة كل سهم ٥ جنيهات مصرية ، جميعها أسهم نقدية مدفوعة بالكامل وقد تم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ١٨ سبتمبر ٢٠٠٨ .

بتاريخ ٢٧ فبراير ٢٠١٤ قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة إعدام أسهم الخزينة التي تعدت الفترة القانونية للتصرف فيها والبالغة ٣٧٢١٩٩٨ سهم بإجمالي مبلغ ١٩,٠٥٣,٥٠٦ جنيه مصري وتخفيض رأس المال المصدر بالقيمة الاسمية لتلك الأسهم والبالغة ١٨,٦٠٩,٩٩٠ جنيه مصري ليصبح إجمالي رأس المال المصدر بمبلغ ٤٥٠,١٤٠,٠١٠ جنيه مصري موزع على ٩٠٠٢٨٠٠٢ سهم وتم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ١٩ مايو ٢٠١٤ .

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي :

القيمة جنيه مصري	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	
٣٠١,٧١١,٦٧٠	٦٠٣٤٢٣٣٤	٦٧,٠٣	شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - ش.م.م.
٤٦,٥٧٧,٧٢٠	٩٣١٥٥٤٤	١٠,٣٥	شركة إيجي كاب للاستثمارات - ش.ذ.م.
٤٥,٠١٣,٢٥٠	٩٠٠٢٦٥٠	١٠,٠٠	شركة سمو للاستشارات - ش.م.م.
٥٦,٨٣٧,٣٧٠	١١٣٦٧٤٧٤	١٢,٦٢	مساهمون آخرون
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٩٠٠٢٨٠٠٢	١٠٠	

٢١- 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 استخدامه في ذات الغرض في حالة عدم كفاية أي مصروفات إصدار يتم تحصيلها مستقبلاً لمقابلة إصدار أي أسهم رأسمالية جديدة .

٢٢- احتياطي رأسمالي

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

٢٣- قروض طويلة الأجل

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد القروض
٥,٧٢٧,٣٤٥	٤,٩٦٢,٤٦١	بخصم:
(٧٦٤,٨٨٤)	(٨٠٦,٢٢٣)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٤,٩٦٢,٤٦١	٤,١٥٦,٢٣٨	

يتمثل رصيد القروض الممنوحة 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 وتنتهى في عام ٢٠٢٦ .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٠- رأس المال

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصري .

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٦٨,٧٥٠,٠٠٠ جنيه مصري موزع على ٩٣٧٥٠٠٠٠ سهم قيمة كل سهم ٥ جنيهات مصرية ، جميعها أسهم نقدية مدفوعة بالكامل وقد تم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ١٨ سبتمبر ٢٠٠٨ .

بتاريخ ٢٧ فبراير ٢٠١٤ قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة إعدام اسهم الخزينة التي تعدت الفترة القانونية للتصرف فيها والبالغة ٣٧٢١٩٩٨ سهم بإجمالي مبلغ ١٩,٠٥٣,٥٠٦ جنيه مصري وتخفيض رأس المال المصدر بالقيمة الاسمية لتلك الأسهم والبالغة ١٨,٦٠٩,٩٩٠ جنيه مصري ليصبح إجمالي رأس المال المصدر بمبلغ ٤٥٠,١٤٠,٠١٠ جنيه مصري موزع على ٩٠٠٢٨٠٠٢ سهم وتم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ١٩ مايو ٢٠١٤ .

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي :

القيمة جنيه مصري	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	
٣٠١,٧١١,٦٧٠	٦٠٣٤٢٣٣٤	٦٧,٠٣	شركة بانيونيرز القابضة للاستثمارات المالية - ش.م.م.
٤٦,٥٧٧,٧٢٠	٩٣١٥٥٤٤	١٠,٣٥	شركة إيجي كاب للاستثمارات - ش.ذ.م.م.
٤٥,٠١٣,٢٥٠	٩٠٠٢٦٥٠	١٠,٠٠	شركة سمو للاستشارات - ش.م.م.
٥٦,٨٣٧,٣٧٠	١١٣٦٧٤٧٤	١٢,٦٢	مساهمون آخرون
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٩٠٠٢٨٠٠٢	١٠٠	

٢١- 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 استخدامه في ذات الغرض في حالة عدم كفاية أي مصروفات إصدار يتم تحصيلها مستقبلاً لمقابلة إصدار أي أسهم رأسمالية جديدة .

٢٢- احتياطي رأسمالي

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

٢٣- قروض طويلة الأجل

٢٠١٦	٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد القروض
٥,٧٢٧,٣٤٥	٤,٩٦٢,٤٦١	يخصم:
(٧٦٤,٨٨٤)	(٨٠٦,٢٢٣)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٤,٩٦٢,٤٦١	٤,١٥٦,٢٣٨	

يتمثل رصيد القروض الممنوحة 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 .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٤- داننوا شراء أراضي

٢٠١٦	٢٠١٧
جنيه مصري	جنيه مصري
١٨٥,٥٣٤,٥٨٠	٤١,٥٣٤,٥٨٠
(١٤٤,٠٠٠,٠٠٠)	(٤١,٥٣٤,٥٨٠)
٤١,٥٣٤,٥٨٠	-

داننوا شراء أراضي

بخصم:

أقساط مستحقة السداد خلال العام

٢٥- مستحق إلى طرف ذو علاقة - طويل الأجل

شركة الصفوة للإستشارات والتنمية (ش.م.م)

٢٠١٦	٢٠١٧
جنيه مصري	جنيه مصري
٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥	٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥
٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥	٦٠٥,٦٦٠,٥٨٥

هشام علي شكري حافظ

٢٦- مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضريبة الدخل

٢٠١٦	٢٠١٧
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٣,٦٦٧,١١٩	١٦,٦٤٤,٩٠٣
٧١٠,٦٣٤	(٧,٢١٨,٨٨٥)
٤٤,٣٧٧,٧٥٣	٩,٤٢٦,٠١٨

ضريبة الدخل الجارية

ضريبة الدخل المؤجلة - (أصل) / إلتزام

ضريبة الدخل المؤجلة

٢٠١٦	٢٠١٧
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٧,٦٠٢,٩٥٤	٤٨,٣١١,٥٣٤
٧١٠,٦٣٤	(٧,٢١٨,٨٨٥)
(٢,٠٥٤)	-
٤٨,٣١١,٥٣٤	٤١,٠٩٢,٦٤٩

رصيد أول العام - إلتزام

ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - (أصل) / إلتزام

تسويات

رصيد آخر العام - إلتزام

٢٧- إيرادات النشاط

٢٠١٦	٢٠١٧
جنيه مصري	جنيه مصري
٨٥٢,٣٣٤,٩٢٤	٤٣٢,١٩١,٦٣٨
١,٨٤٩,١٣٢	٨,٣١٣,٩٠٩
-	١٤,٧٠٠,٠٠٠
٦٠,٦٨٠,٧٣٤	٦٥,٤٠٥,٩١٦
٦٠١,٦٧٥,٨١٨	٨٩٥,٨٧٨,٤٦٢
٧,٥٥٨,٩٧٤	٨,٦٣٧,٥١٣
١,٥٢٤,٠٩٩,٥٨٢	١,٤٣٥,١٢٧,٤٣٨

مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير

إيرادات تشغيل الجراج

إيرادات إدارة

إيراد إيجارات استثمارات عقارية

نشاط المقاولات و محاجر الزلط و محطات الخلط

فوائد أقساط مؤجلة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٨ - تكلفة النشاط

٢٠١٦	٢٠١٧
جنيه مصري	جنيه مصري
٥١٠,٦٣٦,٨٠٦	٢٣٥,٥٩٨,٦٨٠
١,٧٦٣,١٧٨	٤,٠٧٧,٤٨٩
-	٦,١٤٥,٦٧٠
٥٣٨,٤٤١,٨٨٨	٨٢٠,٦٢٤,١٠٩
١,٠٥٠,٨٤١,٨٧٢	١,٠٦٦,٤٤٥,٩٤٨

تكلفة مشروعات مباحة  
مصروفات تشغيل الجراج  
مصروفات إدارة  
تكلفة مبيعات نشاط المقاولات

٢٩ - عقود تأجير تمويلي

أولاً: شركة القاهرة للإسكان والتعمير

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

\* العقد الأول:

بتاريخ ٣ إبريل ٢٠١٢ قامت الشركة بتأجير مبنى بحي 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:

قيمة الإيجار الشهري	تاريخ السداد
٨٣٤,١١٠ جنيه مصري (فقط ثمانمائة وأربعة وثلاثون ألف ومائة وعشرة جنيه مصري لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٢/٤/٣ حتى ٢٠١٣/٣/٧
٨٦٤,٣٢٠ جنيه مصري (فقط ثمانمائة وأربعة وستون ألف وثلاثمائة وعشرون جنيه مصري لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٣/٤/٧ حتى ٢٠١٤/٣/٧
٨٩٦,٠٤٥ جنيه مصري (فقط ثمانمائة وستة وتسعون ألف وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٤/٤/٧ حتى ٢٠١٤/٨/٧
٢,٧٢٣,٥٤٥ جنيه مصري (فقط مليونان وسبعمائة وثلاثة وعشرون ألف وخمسمائة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)	قسط بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٠
٨٩٦,٠٤٥ جنيه مصري (فقط ثمانمائة وستة وتسعون ألف وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٤/١٠/٧ حتى ٢٠١٥/٣/٧
٩٢٩,٣٤٥ جنيه مصري (فقط تسعمائة وتسعة وعشرون ألف وثلاثمائة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٥/٤/٧ حتى ٢٠١٦/٢/٧
٢,٧٥٦,٨٤٥ جنيه مصري (فقط مليونان وسبعمائة وستة وخمسون ألف وثمانمائة وخمسة وأربعون جنيه مصري لا غير)	قسط بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٠
٩٦٤,٣٢٥ جنيه مصري (فقط تسعمائة وأربعة وستون ألف وثلاثمائة وخمسة وعشرون جنيه مصري لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٦/٤/٧ حتى ٢٠١٧/٣/٧
١,٠٠١,٠٥٠ جنيه مصري (فقط مليون وألف وخمسون جنيه مصري لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٧/٤/٧ حتى ٢٠١٨/٣/٧
١,٠٣٩,٦١٠ جنيه مصري (فقط مليون وتسعة وثلاثون ألف وستمائة وعشرة جنيه مصري لا غير)	شهرياً بدءاً من ٢٠١٨/٤/٧ حتى ٢٠١٩/٣/٧
٨٢,٠٠٠,٦٦٠ جنيه مصري (فقط اثنين وثمانون مليون وستمائة وستون جنيه مصري لا غير)	الإجمالي

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

ويقدر العمر الإنتاجي المتبقي للمبنى ٣١ سنة.

٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

أولاً : شركة القاهرة للإسكان و التعمير (تابع)

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

بتاريخ إبريل ٢٠١٢ قامت الشركة ببيع مبنى الملتقى (بند استثمارات عقارية) لشركة التوفيق للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٩٨,٦٣٧,٤٠٠ جنيه مصري. كما قامت الشركة بإعادة استئجار المبنى بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٣٧,٩٠٢,٧٤٠ جنيه مصري تدفع بواقع ٢٩,٥٩١,٢٢٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد (٧ سنوات).

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 تلاقى إدارة الطرفان على تعديل ثمن البيع ليبلغ ١٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري. وقامت الشركة بتعديل عقد التأجير التمويلي رقم (٦٤٧) المؤرخ في ٣٠ إبريل ٢٠١٢ ليصبح إجمالي القيمة التعاقدية مبلغ ٢٢٢,٧٤٨,٩٢١ جنيه مصري تدفع بواقع ٧٠,٥٩٢,٩٦٩ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد (٦٩ شهراً) والباقي يسدد وفقاً للتالي :

- قيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الأولى مبلغ وقدره ٣,١٦١,٣٨٥ جنيه مصري (فقط ثلاثة ملايين ومائة وواحد وستون ألفاً 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 ٣,٥٩٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط ثلاثة ملايين وخمسمائة وتسعون ألف جنيه مصري لا غير) عن العام من ٢٠١٤/٨/٢٠ حتى ٢٠١٥/٥/٢٠ ، بالإضافة إلى ٤ أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ١,١٥١,٨٦٤ جنيه مصري تبدأ من ٢٠١٤/١١/٢٠ حتى ٢٠١٥/٨/٢٠ .

- وقيمة كل قسط من الأقساط الـ (٤) الثالثة مبلغ وقدره ٣,٩٤٦,٥٠٠ جنيه مصري (فقط ثلاثة ملايين وتسعمائة وستة وأربعون ألفاً 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 ألفاً 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 المؤجر في نهاية مدة العقد بقيمة ٢٢,٢٦١,٥٤٥ جنيه مصري .

يقتدر العمر الإنتاجي المتبقي للمبنى ٣٢ سنة .

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

### ٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

أولاً : شركة القاهرة للإسكان و التعمير (تابع)

ملحق العقد الثاني :

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

#### \* العقد الأول

بتاريخ ٢٩ نوفمبر ٢٠١٥ قامت الشركة ببيع عدد ١٨ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إستثمار عقاري) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٣٩٧٤ م<sup>٢</sup> لشركتي العربي الإفريقي للتأجير التمويلي و الأهلي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٣٧,٨٢٣,٠٠٠ جنيه مصري. كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٧١,٣٦٨,٤٥٢ جنيه مصري تدفع بواقع ١١٢,٦٢٤,١١٢ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد (٥ سنوات) و باقي القيمة تدفع علي 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 و تعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٦,٧٣٩ م<sup>٢</sup> لشركة العربي الإفريقي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٢٦,١١٥,٠٠٠ جنيه مصري. كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٥٨,٧٧٠,٠٢٢ جنيه مصري تدفع بواقع ٨١٣,٤٠١,٤٦٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد (٥ سنوات) و باقي القيمة تدفع علي 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 و تعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٥٤٨٥ م<sup>٢</sup> لشركتي الدولية للتأجير التمويلي (إنكوليس) و العربي الإفريقي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٥٠,٣٩٥,٠٠٠ جنيه مصري . كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٨٠,٧٠٦,٤٠٧ جنيه مصري تدفع بواقع ٦٨,٠٠٣,٠٥٢ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد و باقي القيمة تدفع علي 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 .

٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

أولاً : شركة القاهرة للإسكان و التعمير (تابع)

\*\*\* العقد الثالث

بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٣٢ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان و تعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ١٠٤١٠ م<sup>٢</sup> لشركات التعمير للتأجير التمويلي (الأولي) و التوفيق للتأجير التمويلي و العربي الإفريقي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٤٦٢,١٣٠,٠٠٠ جنيه مصري . كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ٧٥١,٧٤٨,٠٠٥ جنيه مصري تدفع بواقع ١٣٧,٥٢٤,٩٤٣ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد و باقي القيمة تدفع علي أقساط ربع سنويه بواقع ٢٨ قسط قيمة كل منها ٢١,٩٣٦,٥٣٨ جنيه مصري.

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

يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة .

\*\*\*\* العقد الرابع

بتاريخ ١٢ ديسمبر ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٩ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان و تعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ١١٤٩ م<sup>٢</sup> لشركتي جلوبال ليس للتأجير التمويلي و العربي الإفريقي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٥٧,٤٨٠,٠٠٠ 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 علي 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 بيانها كالتالي :

\* العقد الأول

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

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

يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة .

٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

أولاً : شركة القاهرة للإسكان و التعمير (تابع)

\*\* العقد الثاني

بتاريخ ١٢ فبراير ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع ٥ قطع أراضي (بند مشروعات إسكان وتعمير) بمحافظة الإسكندرية بإجمالي مساحه ٢٢١٤ م<sup>٢</sup> لشركة جي بي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١٣٦,٢٦٠,٦١٢ 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 علي 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 ابريل ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع عدد ٧ وحدات من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان وتعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٢٠٩٧ م<sup>٢</sup> لشركة العربي الأفريقي الدولي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٧٨,٩٨٢,٥٠٠ جنيه مصري. كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٤٧,٥٧٩,٥٤٨ جنيه مصري تدفع بواقع ٣,٩٨٢,٥٠٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة تستهلك على مدار مدة العقد و باقي القيمة تدفع علي 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 ابريل ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع عدد ١٢ وحدات من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان وتعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٢٦١٩ م<sup>٢</sup> لشركة العربي الأفريقي الدولي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٨٨,٥٧٩,٥٠٠ جنيه مصري. 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 علي أقساط ربع سنويه بواقع ١٥ قسط قيمة كل منها ٧,٨٩٩,٠٢٤ جنيه مصري.

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

يقدر العمر الإنتاجي المتبقي للوحدات ٥٠ سنة .

٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

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

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

الأصول المستأجرة ١٠ سيارة نيسان بيك أب ، ٤ سيارات ميكروباص ٧ راكب ،

٣ جولدن دراجون ، ٤سياره فيرنا ، سيارة ميتسوبيشي كانتر

٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٤/٥/١٤ وتنتهي في ٢٠١٩/٨/١٥

٣,٤٦٦,١٥٩ جنيه مصري لا غير

واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)

مدة العقد

قيمة المال المؤجر

ثمن الشراء في نهاية

عقد الإيجار

تغيير سعر الفائدة

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

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

الأصول المستأجرة حفار كوماتسو ياباني ، موتور جريدن كتريلر موديل ٢٠٠٦ ، ٤

لودر كتريلر ، لودر كوماتسو ، ٢ هراس تربة ١٢ طن ،

ونش شوكة ديزل موديل ٢٠٠٨

٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٤/٧/٢٠ وتنتهي في ٢٠١٩/٨/١٥

١٤,٩١٠,٨٣٩ جنيه مصري لا غير

واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)

مدة العقد

قيمة المال المؤجر

ثمن الشراء في نهاية

عقد الإيجار

تغيير سعر الفائدة

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

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

الأصول المستأجرة ٣ خلطة اسمنت / مضخة خرسانة / محطة خلط خرسانة متنقلة/

٤ شاحنة خلط اسمنت / بلدوزر كاتربلر ٩ D / شاحنة خلط سينو

/ مضخة خرسانة شيفنج .

٥ سنوات تبدأ من ٢٠١٤/٨/١٧ وتنتهي في ٢٠١٩/٩/٢٠

٣١,٨٦٨,٩٢٠ جنيه مصري لا غير

واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)

مدة العقد

قيمة المال المؤجر

ثمن الشراء في نهاية

عقد الإيجار

تغيير سعر الفائدة

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

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

### ٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

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

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

الأصول المستأجرة مبنى ادارى و تجارى المقام على قطعة ارض مساحتها ١٥٢٠ م<sup>٢</sup> تقريباً.

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

قيمة المال المؤجر

١٣٩,٨٦٣,٥١٢ جنيه مصري لا غير.

ثمن الشراء في نهاية

عقد الإيجار واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)

تغيير سعر الفائدة

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

تغيير سعر الفائدة

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

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

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

قيمة المال المؤجر

٣١,٨٦٨,٩٢٠ جنيه مصري لا غير

ثمن الشراء في نهاية

عقد الإيجار واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)

تغيير سعر الفائدة

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

تغيير سعر الفائدة

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

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

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

قيمة المال المؤجر

١٥,٧٠٨,٩٥١ جنيه مصري لا غير

الدفعة المقدمة

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

ثمن الشراء في نهاية

عقد الإيجار واحد جنيه مصري لا غير ، والقيمة المتبقية (إن وجدت)

تغيير سعر الفائدة

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

تغيير سعر الفائدة

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

### ٢٩ - عقود تأجير تمويلي (تابع)

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 ١٨).

وبلغ إجمالي مصروفات الإيجار التمويلي عن إجمالي عقود التأجير التمويلي والمحمل علي قائمة الأرباح أو الخسائر عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ٤٤٥,٨٠٦,٩٨٦ جنيه مصري (٣٠٩,٨١٨,١٤٢ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦).

وبلغ إجمالي إيجار عقود تأجير تمويلي - دفعات مقدمة عن إجمالي عقود التأجير التمويلي مبلغ ٢٧٩,١٣٥,٦٥٨ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٣٢١,٠٢٢,٢١٨ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) (إيضاح ١٣).

### ٣٠ - التزامات محتملة

#### خطابات الضمان

بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من قبل البنوك لصالح أطراف ثالثة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ٢٠٢,٠٣٩,٤٠٠ جنيه مصري، في حين بلغ الغطاء النقدي لهذه الخطابات ٦,٤٤٨,١٥٦ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مبلغ ٧,٠٤٤,٦٢٠ جنيه مصري) (إيضاح ١٣) ومقابل ودائع مبلغ ٤٥,٩٦٢,٤٨٢ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مبلغ ٧٥,٢٩٥,٨٠٥ جنيه مصري) (إيضاح ١٥) على النحو التالي:

المبلغ بالعملة	المعادل جنيه مصري	الغطاء النقدي جنيه مصري	مقابل ودائع جنيه مصري
١٧٥,٦٣٨,٦٧٤	١٧٥,٦٣٨,٦٧٤	٦٢,٥١٩	٢٧,٩٠١,٤٢١
٥,٢٧١,٩٨٨	٢٤,٩٩٦,٦٠٣	٦,٣٧٣,٦٣٥	١٧,٩٣٢,٦٤٨
٧٨,٩٦٨	١,٤٠٤,١٢٣	١٢,٠٠٢	١٢٨,٤١٣
	٢٠٢,٠٣٩,٤٠٠	٦,٤٤٨,١٥٦	٤٥,٩٦٢,٤٨٢

### ٣١ - الموقف الضريبي

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) وكذلك الشركات التابعة لها تخضع لضريبة الدخل وقد تم احتساب ضريبة الدخل لكل شركة على حده ويمثل رصيد ضريبة الدخل الظاهر في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة مجموع ضرائب الدخل عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

### ٣٢ - دعاوى ومنازعات قضائية

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

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

٣٢ - دعاوى ومنازعات قضائية (تابع)

- وبتاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٤ قام المدعى بتنفيذ حكم محكمة القيم بتثبيت ملكية قطعة الأرض وإستلام المباني المقامة علي تلك الأرض (حكماً) دون التعرض لأي حائز بالعقار في حيازته ولم يتضمن الحكم إخلاء المباني من حائزيها، وبناء عليه قام المدعى برفع دعاوى أمام المحاكم بطلب الحكم بطرد مستأجرى الأديوار الستة من السادس حتى الحادى عشر المؤجرة بمعرفة الشركة وكذا دعاوى أخرى ضد الشركة وضد مشترو الأديوار من الأرضى وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود إبتدائية وذلك بطلب الحكم بطرد مشترو تلك الأديوار وتسليمها للمدعى خالية من الأشخاص والشواغل وعدم نفاذ أى تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشترو تلك الأديوار.
- وبتاريخ ٢٠٠٨/٦/٣٠ حكمت المحكمة لصالح المدعى وعدم نفاذ عقود البيع الإبتدائية الصادرة من الشركة في مواجهة المدعى عن الأديوار الأربعة من الثانى 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 مشترو الأديوارين 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 مشترو تلك الأديوار وأنه من غير المعلوم فى الوقت الحالى ما قد يسفر عنه نتيجة هذا النزاع من تعويضات كضمان استحقاق مقرر على الشركة كبانعة لمشتري الأديوار 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 والفوائد 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.

٣٣ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة فى الأصول والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وعملاء ومستحق من أطراف ذات علاقة وبعض المتحصلات الأخرى، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة بنوك - تسهيلات ائتمانية، موردون ومقاولو مشروعات ومستحق إلى أطراف ذات علاقة، الجزء المتداول من القروض ودائنو شراء ارضى، عملاء دفعات مقدمة وبعض المدفوعات الأخرى.

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

القيمة العادلة للأدوات المالية

طبقاً لأسس التقييم المتبعة فى تقييم أصول وإلتزامات الشركة الواردة بالإيضاح (٣) فإن القيمة العادلة للأصول والإلتزامات المالية لا تختلف إختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية فى تاريخ الميزانية.

خطر سعر العائد

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

٣٣ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

خطر تقلبات العملات الأجنبية

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

خطر الائتمان

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

خطر السيولة

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

خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة

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

إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال هو التأكد من أن الشركة تحافظ على نسب رأس مال صحية من أجل دعم أعمالها وتحقيق أقصى زيادة للمساهمين. تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

٣٤ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراضات خاصة بالمستقبل. نتائج التقديرات المحاسبية، طبقاً لتعريفها، نادراً ما تساوي 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:

اضمحلال أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

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

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

يتم قياس العقارات بغرض التطوير 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 وتحدده الشركة استناداً إلى معاملات مشابهة.

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

٣٤ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تابع)

**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 المتبقية 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 علي مخصص ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة في هذه الفترات.