

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
وتقرير مراقب الحسابات عليها

شركة القاهرة للإسكان و التعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

المحتويات

الصفحة	
٣-٢	تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المستقلة
٤	قائمة المركز المالي المستقل
٥	قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة
٦	قائمة الدخل الشامل المستقل
٧	قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
٨	قائمة التدفقات النقدية المستقلة
٣٩ - ٩	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المستقلة

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

تقرير عن القوائم المالية المستقلة

راجعنا القوائم المالية المستقلة المرفقة لشركة القاهرة للإسكان و التعمير (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في قائمة المركز المالي المستقل في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وكذا القوائم المستقلة للأرباح أو 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 المستقلة

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

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المستقلة 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 المستقلة خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية المستقلة، وتعتمد الإجراءات التي تم إختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية المستقلة سواء الناتج عن الغش أو الخطأ، ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام الشركة بإعداد القوائم المالية المستقلة 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 المستقلة.

تم مراجعة القوائم المالية المستقلة للشركة عن العام المنتهى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بواسطة مراقب حسابات آخر و الذي أصدر تقريراً غير متحفظ بتاريخ ٢٣ مارس ٢٠١٩ .

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

الرأى

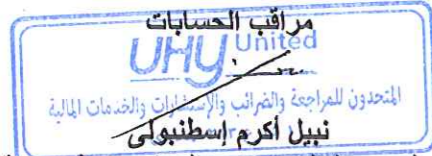
ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالى المستقل لشركة القاهرة للإسكان و التعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وعن أدائها المالى المستقل وتدققاتها النقدية المستقلة عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات.

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

القاهرة في : ١٨ أبريل ٢٠٢٠



مراقب الحسابات
UHY United
المتحدون للمراجعة والضرائب والإستشارات والخدمات المالية
نبيل أكرم إسطنبولى
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
س.م.م (٥٩٤٧)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٧١)
المتحدون للمراجعة والضرائب
UHY-United

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المستقل
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ جنيه مصري	إيضاح	
			الأصول
			أصول غير متداولة
٧,٩٤٥,٢٤٩	٧,٠٧٦,١٠١	(٣)	أصول ثابتة
٢١٣,٧٣٥,٩٢٣	٨٩٦,٠١٦,٧٣٠	(٤)	استثمارات عقارية
-	١,٠٠١,٠٧٢	(٥)	حق إستخدام أصل
١٧٣,٤٧٩,٧٢٩	١٧٣,٦٢٩,٦٩٩	(٦)	استثمارات في شركات تابعة و شقيقة
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤		استثمارات في سندات حكومية
٣٩٥,٤٧٨,١٣٥	١,٠٧٨,٠٤٠,٨٣٦		إجمالي أصول غير متداولة
			أصول متداولة
١٨١,٧٤١,٣٨٩	٣٠٠,٥٤٨,٧٣٧	(٧)	مشروعات الإسكان والتعمير
١٤٧,٩٧٩,١٠٠	١٤٧,٩٧٩,١٠٠		دفعة تحت حساب شراء وحدات عقارية
٥٩٩,٧٨٤,٤٢٧	٢٠٩,٧٤٨,٩٢٤	(٨)	عملاء
٦٢٢,٧٨٢,٥٥٤	٥٦٧,٥٠٦,٤٨٣	(٩)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٢٥٨,٨٠٣,٧٣٢	٦٣,٠٤٦,٥٠٧	(١٠)	مصرفات مدفوعة متقماً وأرصدة مدينة أخرى
٧٤,١٦٥	٦٩,٧٠٧		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٨,١٣٦,١٠٩	١٩,٦١٠,٣٢٥	(١١)	نقدية بالبنوك ولدى البنوك
١,٨٤٠,٣٠١,٤٧٦	١,٣٠٨,٥٠٩,٧٨٣		إجمالي أصول متداولة
٢,٢٣٥,٧٧٩,٦١١	٢,٣٨٦,٥٥٠,٦١٩		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والإلتزامات
			حقوق الملكية
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	(١٥)	رأس المال المصدر والمدفوع
٣١,٨٥٥,٢٦١	٣٤,٤٠١,٦٦٢		احتياطي قانوني
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(١٦)	احتياطي عام
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(١٧)	احتياطي رأسمالي
٣١١,٢٧٤,٥٠٢	٣٣٤,١٤٢,٢٦٨		أرباح مرحلة
٥٠,٩٢٨,٠١٤	(٦٤,٣٤٣,٦٨١)		(خسائر) أرباح العام
٨٥٢,٨٧٣,٠٨٢	٧٦٣,٠١٥,٥٥٤		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير متداولة
١٧١,٨٢٨,٦٢٨	٣٣٢,٧١٧,٥٧٣	(١٨)	قروض طويلة الأجل
-	٤٠٨,٧٠٩,٨٤٦	(٢٠)	إلتزام تأجير تمويلي طويل الأجل
٣٦,٨١٨,٥٤٤	٨,٧٧٤,١٢٩	(١٩)	الالتزامات ضريبية مؤجلة
٢٠٨,٦٤٧,١٧٢	٧٥٠,٢٠١,٥٤٨		إجمالي التزامات غير متداولة
			الالتزامات متداولة
٤,٤٧٢,٠٨١	٤,٤٧٢,٠٨١	(١٢)	مخصصات
٤٦٥,٥٢٤,٩١٠	١١٨,٧٠٠,٣٦٦	(١٣)	بنوك - تسهيلات ائتمانية
٥٥,٩٧٩,٦١٠	١٤٥,٠٧٠,٦٢٧	(١٨)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
١١٣,٩١٢,٦٧٠	-		الجزء المتداول من دائنات شراء أراضي
-	٢٢١,٤٥٨,٥٨٤	(٢٠)	إلتزام تأجير تمويلي قصير الأجل
١١٤,٤٨١,٨٩١	٢١١,٤٠٨,٧٧١		موردون ومقاولو مشروعات و اوراق دفع
٥٣,٢٦٨,٥٥٦	٥٢,٦٢٧,٦٩٥	(٩-ب)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٣,٨٣٨,٣٢٩	٥٤,٥٦١,٠٣٦		عملاء - دفعات مقدمة
٢٣٧,٤١٤,٦٥٠	-		أرباح مبيعات مؤجلة
٩٣,٧٢١,١٣٤	٥٢,١٦٦,٤٧٩	(١٤)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٥,٣١٠,١٢٠	٧,٦٠٢,٤٧٢	(١٩)	مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل
٦,٣٣٥,٤٠٦	٥,٧٦٥,٤٠٦		دائنو توزيعات
١,١٧٤,٢٥٩,٣٥٧	٨٧٣,٣٣٣,٥١٧		إجمالي التزامات متداولة
١,٣٨٢,٩٠٦,٥٢٩	١,٦٢٣,٥٣٥,٠٦٥		إجمالي اللتزامات
٢,٢٣٥,٧٧٩,٦١١	٢,٣٨٦,٥٥٠,٦١٩		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

رئيس مجلس الإدارة و العضو المنتدب

أحمد مصطفى عبد الحليم

رئيس القطاع المالي

وائل يوسف عامر

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

- تقرير مراقب الحسابات مرفق .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	إيضاح
٦٣٠,٢٢٢,٢٠٠	١٥٥,٨١٣,١٧٣	(٢١)
(٥٧٣,٣٤١,١٥٨)	(٥٧,٣٧١,٠٢٥)	(٢٢)
٣٥٦,٨٨١,٠٤٢	٩٨,٤٤٢,١٤٨	
(١٥,١٠١,٨٢٠)	(١٧,٢٢١,٤٢٥)	
(٨٠٠,٠٠٠)	-	(٨)
٢٣٦,٥٢٢	-	(٨)
٥١١	(٤,٤٥٨)	
(١,٧٦٧,٦٢٥)	(٢,٢٠٠,٤١٠)	
٣٣٩,٤٤٨,٦٣٠	٧٩,٠١٥,٨٥٥	
(١٠٤,٢١٢,٠٠٠)	(١٩١,٥٢٣,٦٠٦)	
٢٩,٩٦٠,٢١٠	٢,٣٧٥,٢٩٠	
١١,١٠٣	١١,١٠٣	
-	١٩٧	
(٣٣٦,٧٨٤,٨٨٥)	-	
٢,٨٤٥	٤٠٧,٥٦٤	(٣)
١٣٠,٢٧٦,١٦٩	-	
٧,٥٦٨,٧١٥	١٣,٧٢٠,٥٤١	
٦٦,٢٧٠,٧٨٧	(٩٥,٩٩٣,٠٥٦)	
(١٥,٣٤٢,٧٧٣)	٣١,٦٤٩,٣٧٥	(١٩)
٥٠,٩٢٨,٠١٤	(٦٤,٣٤٣,٦٨١)	
٠,٤٩	(٠,٧١)	(٢٥)

إيرادات النشاط

يخصم:

تكلفة النشاط

مجموع ربح النشاط

مصروفات عمومية وإدارية

الإضمحلال في قيمة العملاء

رد الإضمحلال في قيمة العملاء

فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة

أرباح التشغيل

فوائد تمويلية

فوائد دائنة

إيرادات أوراق مالية

كوبونات

مصروفات إيجار تمويلي

أرباح بيع أصول ثابتة

أرباح بيع مع إعادة إستثمار تمويلي مستحقة خلال العام

إيرادات أخرى

(خسائر) أرباح العام قبل ضرائب الدخل

ضرائب الدخل

(خسائر) أرباح العام

نصيب السهم في (الخسائر) الأرباح

رئيس مجلس الإدارة و العضو المنتدب

أحمد مصطفى عبد الحليم

رئيس القطاع المالي

وائل يوسف عامر

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقل
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٥٠,٩٢٨,٠١٤	(٦٤,٣٤٣,٦٨١)	(خسائر) أرباح العام
-	-	بنود متعلقة بالدخل الشامل :
٥٠,٩٢٨,٠١٤	(٦٤,٣٤٣,٦٨١)	الدخل الشامل الأخر
		إجمالي الدخل الشامل

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الإجمالي	(خسائر) أرباح العام	أرباح مرحلة	احتياطي رأسمالي	احتياطي عام	احتياطي قانوني	رأس المال	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٥٢,٨٧٣,٠٨٢	٥٠,٩٢٨,٠١٤	٣١١,٢٧٤,٥٠٢	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣١,٨٥٥,٢٦١	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	رصيد ١ يناير ٢٠١٩
(٢٥,٥١٣,٨٤٧)	-	(٢٥,٥١٣,٨٤٧)	-	-	-	-	تسويت على أرباح مرحلة
(٦٤,٣٤٣,٦٨١)	(٥٠,٩٢٨,٠١٤)	٤٨,٣٨١,٦١٣	-	-	٢,٥٤٦,٤٠١	-	محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة (خسائر) العام
٧١٣,٠١٥,٥٥٤	(٦٤,٣٤٣,٦٨١)	-	-	-	-	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
	(٦٤,٣٤٣,٦٨١)	٣٣٤,١٤٢,٢٦٨	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٤٠١,٦٦٢	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	
٨٠١,٩٤٥,٠٦٨	(٢٦,٥٤٥,١٤٩)	٣٣٧,٨١٩,٦٥١	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣١,٨٥٥,٢٦١	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	رصيد ١ يناير ٢٠١٨
-	٢٦,٥٤٥,١٤٩	(٢٦,٥٤٥,١٤٩)	-	-	-	-	محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة
٥٠,٩٢٨,٠١٤	٥٠,٩٢٨,٠١٤	-	-	-	-	-	أرباح العام
٨٥٢,٨٧٣,٠٨٢	٥٠,٩٢٨,٠١٤	٣١١,٢٧٤,٥٠٢	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣١,٨٥٥,٢٦١	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٦٦,٢٧٠,٧٨٧	(٩٥,٩٩٣,٠٥٦)	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١,٥٢٦,٦٠٠	١,٥٥٩,٦٠٢	(٣) خسائر) أرباح العام قبل ضرائب الدخل
(٢,٨٤٥)	(٤٠٧,٥٦٤)	(٣) اهلاك أصول ثابتة
٢٥٧,٠١١	١٠,٦٣٣,٨٦٦	(٤) أرباح بيع أصول ثابتة
-	١,٢٠١,٢٨٥	(٥) اهلاك إستثمارات عقارية
٨٠٠,٠٠٠	-	(٥) إستهلاك حق إستخدام أصل
(٢٣٦,٥٢٢)	-	(٨) الاضمحلال فى قيمة العملاء
١٠٤,٢١٢,٠٠٠	١٩١,٥٢٣,٦٠٦	(٨) رد الاضمحلال فى قيمة العملاء
(٢٩,٩٦٠,٢١٠)	(٢,٣٧٥,٢٩٠)	فوائد تمويلية
(٥١١)	٤,٤٥٨	فوائد دائنة
١٤٢,٨٦٦,٣١٠	١٠٦,١٤٦,٩٠٧	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٤٨,٩٠٦,٥٨٠	(١١٢,٨٣٨,٩٥٧)	أرباح التشغيل قبل التغييرات فى رأس المال العامل
(٧٢٠,٧٩١,٩٦٠)	٣٧٥,٧٧٧,٥٨٣	(٨) التغيير فى مشروعات الإسكان والتعمير
(١٢٣,٧٩٦,٤٠٥)	٥٦,٢٧٦,٠٧١	التغيير فى العملاء
٨٦,١٩٤,٨٤٤	(١٦,٤٤٧,٨٨٤)	(١٠) التغيير فى المستحق من أطراف ذات علاقة
(١,٣٢٢,٧١٧)	٩٦,٩٢٦,٨٨٠	(١٠) التغيير فى مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(١٥٧,٨٣١,٤٤٤)	(٦٤٠,٨٦١)	التغيير فى الموردین ومقاولي المشروعات
(٣٣,٤٧٠,٠٦٠)	٤٠,٧٢٢,٧٠٧	التغيير فى المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٨٣,٢٢٣,٧٩٢	-	التغيير فى عملاء - دفعات مقدمة
(١٤,٨٣٩,٤٠٤)	٣,٢٥٦,٨٠٣	(١٤) التغيير فى أرباح مبيعات مؤجلة
(٨٨,٥٧٤)	-	التغيير فى المصروفات المستحقة وأرصدة دائنة أخرى
-	(٧,٧٠٧,٦٤٨)	(١٩) مخصصات مستخدمة
(٤٩٠,٩٤٩,٠٣٨)	٥٤١,٤٧١,٦٠١	ضرائب دخل مدفوعة
(١,٦٣٥,٥٣٩)	(٨١٢,٨٩٠)	(٣) صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة فى) أنشطة التشغيل
١٠,٥٥٠	٥٣٠,٠٠٠	(٣) التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
٣١,٥٧٩,١٨٤	٢,٦١٨,١٨٧	(١٠) مدفوعات لشراء أصول ثابتة
١,١٥٠,٠٠٠	(١٤٩,٩٧٠)	متحصلات من بيع أصول ثابتة
٣٢٨,٥٨١,٦٦١	١٦,٩٧٥,٧٢٩	(١١) فوائد دائنة محصلة
٣٥٩,٦٨٥,٨٥٦	١٩,١٦١,٠٥٦	مدفوعات فى متحصلات من إستثمارات فى شركات تابعة وشقيقة
(١٠٣,٨٥٥,١٩٣)	(٣٤٧,٣٢٤,٥٤٤)	(١٤) صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
(٩٥,٣٨٦,٨٠٩)	(٢٠٠,٢٦٨,٢٣١)	(١٤) مدفوعات بنوك - تسهيلات إئتمانية
٩٤,٥٧٣,٩٧٠	(١١٣,٩١٢,٦٧٠)	فوائد تمويلية مدفوعة
-	(١٤٠,٠٨٧,٢٢٩)	التغيير فى دائن شراء أراضي
٢٢٢,٨٤٥,٧٧٧	٢٤٩,٩٧٩,٩٦٢	إلتزامات تأجير تمويلي مدفوعة
(٤٣,٥٦٥)	(٥٧٠,٠٠٠)	مقبوضات من قروض طويلة الأجل
١١٨,١٣٤,١٨٠	(٥٥٢,١٨٢,٧١٢)	توزيعات أرباح مدفوعة
(١٣,١٢٩,٠٠٢)	٨,٤٤٩,٩٤٥	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة فى) الناتجة من أنشطة التمويل
٢٤,٠٣٣,٥٥١	١٠,٩٠٤,٥٤٩	صافي التغيير فى النقدية وما فى حكمها - خلال العام
١٠,٩٠٤,٥٤٩	١٩,٣٥٤,٤٩٤	(١١) النقدية وما فى حكمها - أول العام
٢٨,١٣٦,١٠٩	١٩,٦١٠,٣٢٥	النقدية وما فى حكمها :
(١٧,٢٣١,٥٦٠)	(٢٥٥,٨٣١)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
١٠,٩٠٤,٥٤٩	١٩,٣٥٤,٤٩٤	(١١) يخصم : ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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 ١٩٦٩/١٢/٢١ هذا وقد تم توفيق أوضاع الشركة بموجب قرار الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ١٩٩٧/٤/٢٩ وخروجها من نطاق تطبيق أحكام قانون قطاع الأعمال العام رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ولائحته التنفيذية وتم التصديق على النظام الأساسي للشركة بموجب محضر تصديق رقم ٥٨٢ لسنة ١٩٩٧ - توثيق الشركات وتم التأشير بالسجل التجارى لتوفيق أوضاع الشركة برقم إيداع ١١٦١٩ لسنة ١٩٩٧.

يتمثل غرض الشركة في:

- مزاوله كافة الأنشطة المتعلقة بالتنمية العقارية للأراضى والمباني والمنشآت بما فى ذلك الحصول على كافة الأراضى والعقارات وبيعها وتأجيرها وكذا القيام بأعمال تخطيط المدن وتزويدها بالبنية الأساسية وذلك بكافة محافظات الجمهورية وشراء وإنشاء وإستغلال وتأجير وبيع جميع المباني والأراضى .
- وللشركة إنشاء وإدارة وإستثمار جميع المنشآت السكنية والإدارية والسياحية والترفيهية وكافة المشروعات 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 Build (B.O.T) Operate Transfer مع الشخصيات الاعتبارية .

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية .

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

تم اعتماد القوائم المالية المستقلة للشركة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٨ أبريل ٢٠٢٠.

١-٢

أسس إعداد القوائم المالية

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

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

التوافق مع معايير المحاسبة

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

التغيرات فى السياسات المحاسبية

السياسات المحاسبية المطبقة هذا العام هي تلك فى المطبقة فى العام السابق ، وفى ٢٨ مارس ٢٠١٩ صدر قرار من وزير الإستثمار بتعديل بعض معايير المحاسبة المصرية وإصدار بعض المعايير الجديدة والتي يبدأ العمل بها للفترات المالية من ١ يناير ٢٠٢٠ ويسمح بالتطبيق المبكر قبل ذلك وفيما يلى اهم التعديلات وتأثيرها على القوائم المالية إن وجد:

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

معيار المحاسبة المصري (٤٧) الخاص بالأدوات المالية يحل محل بعض الموضوعات التي يتضمنها معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) "الأدوات المالية الإعراف والقياس" : ويهدف هذا المعيار إلى وضع مبادئ التقرير المالي عن الأصول المالية والإلتزامات المالية وأن تعترف الشركة بأصولها المالية أو الإلتزامات المالية عندما تصبح طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة وتقاس الأصول أو الإلتزامات المالية بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل عند القياس اللاحق ووفقاً لنموذج أعمال الشركة ، كما تم إستبدال نموذج الخسائر المحققة عند قياس الإضمحلال بنموذج الخسائر الإلتزامية المتوقعة وذلك منذ لحظة الإعراف الأولى ، ويبدأ سريان هذا المعيار في ١ يناير ٢٠٢٠ ويسمح بالتطبيق المبكر ، وجرى دراسة الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق المعيار .

معيار المحاسبة المصري (٤٨) الخاص بالإيراد من العقود مع العملاء ليحل محل معيار المحاسبة المصري رقم (١١) المرتبط بالإيراد ومعيار المحاسبة المصري رقم (٨) عقود الإنشاءات : ويتطلب من المنشأة أن تعترف بالإيراد بصورة تعكس إنتقال السلع أو أداء الخدمات المتعهد بها إلى ومن ثم يتطلب هذا المعيار استخدام مدخل السيطرة عند الإعراف بالإيراد لكي يكون بديلاً عن مدخل إنتقال المنافع والمخاطر ، كما يتطلب المعيار تحديد العقد (مكتوب أو شفهي) وأن يكون له مضمون تجارى ومحدد للإلتزامات الأداء وسعر المعاملة مع الأخذ في الإعتبار شروط العقد وجميع الحقائق والظروف ذات الصلة، ويبدأ سريان هذا المعيار في ١ يناير ٢٠٢٠ ويسمح بالتطبيق المبكر ، وقد قامت الشركة بتطبيق المعيار خلال العام.

معيار المحاسبة المصري (٤٩) والخاص بعقود التأجير تنفيذاً لقانون التأجير التمويلي رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ ليحل محل معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) التأجير التمويلي : ويتطلب هذا المعيار أن يقوم المستأجر عند نشأة عقد الإيجار الإعراف " بحق الإنتفاع بأصل" ضمن أصوله يقابل ذلك الإلتزام مالى ضمن الإلتزامات المالية يتمثل في القيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المسدد ، وعلى أن يستهلك الأصل أو " حق الإنتفاع " من تاريخ بداية عقد التأجير وحتى نهاية العمر الإنتاجى للأصل أو إنتهاء العقد أيهما أقرب وذلك بعد تقييم ما إذا كان العقد عقد تأجير ينقل حق السيطرة على استخدام أصل " حق الإنتفاع" محدد لفترة من الزمن لقاء مقابل، ويبدأ سريان هذا المعيار في ١ يناير ٢٠٢٠ وقد قامت الشركة بتطبيق المعيار خلال العام .

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

- 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.

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 .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري
يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار بقائمة الأرباح أو الخسائر باستخدام القسط الثابت علي مدة العقد وتدرج في بند الإيرادات الأرباح أو الخسائر.

الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها ، ويتم تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة ، إلا إذا كان لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ الميزانية ، فيتم عرض رصيد 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 والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداده لمصلحة الضرائب.

ضرائب الدخل المؤجلة

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

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

الاستثمارات العقارية

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول الثابتة

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

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

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

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

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

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

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

اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد 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 المقدر لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية (تابع)

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 للإفناق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام.

ترجمة العملات الأجنبية

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

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

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

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الالتزامات المحتملة و الأصول المحتملة

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

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 باتباع 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.

العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الإضمحلال.

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات

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

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

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

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

الاستثمارات في شركات تابعة

الاستثمارات في شركات تابعة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها سيطرة، ويفترض
وجود السيطرة عندما تسيطر الشركة القابضة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال
الشركات التابعة على الشركة المستثمر فيها بما لها من القدرة على التحكم في السياسات المالية و
التشغيلية للشركة وذلك للحصول على منافع من أنشطتها، فيما عدا تلك الحالات الاستثنائية التي
تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل سيطرة.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة بالقوائم المالية المستقلة بالتكلفة متضمنة تكلفة
الافتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة
هذا الاضمحلال ويُدْرَج بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة.

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

الاستثمارات في شركات شقيقة

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

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية المستقلة بالتكلفة متضمنة تكلفة
الافتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة
هذا الاضمحلال ويُدْرَج بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة .

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

استثمارات في سندات حكومية

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢-٢ 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 تحمّل للمصاريف عند استحقاقها .

مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة)

مشروعات غير تامة

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

مشروعات تامة

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

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

الاحتياطي القانوني

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

قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي من شأن الشركة أن تتلقاه مقابل بيع الأصل أو المقابل المدفوع نظير تحويل الالتزام فى معاملة نظامية بين المشاركين فى السوق فى تاريخ القياس. ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث فى 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 فى السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الاقتصادية.

ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي فى 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 فى سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء السوقية المعلنة.

وتُقدر 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، فتُحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

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 وافتراسات تؤثر على قيم الأصول، الالتزامات، الإيرادات والمصروفات خلال السنوات المالية، هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣ - أصول ثابتة

الإجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	عدد زوارات	وسائط نقل وانتقال	تجهيزات في أماكن مستأجرة	مباني وإنشاءات ومرافق	أراضي	التكلفة في
١٤,١٤٣,٠٢٦	٧,٢٢٠,٥٠٦	٢٢٥,٨٨٣	٢,٥٠٦,٥٠٠	٣,٤٨٧,٠٦٧	٢٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	٢٠١٩ يناير
٨١٢,٨٩٠	٣٢٢,٥٣٦	٣٧٧,٩٠٧	٧٢,٤٤٧	-	-	-	١ يناير ٢٠١٩
(٣٥٠,٠٠٠)	-	-	(٣٥٠,٠٠٠)	-	-	-	إضافات العلم
١٤,١٢٠,٩١٦	٧,٥٨٣,٠٤٢	٦٠٣,٧٩٠	٢,٢٤٣,٩٤٧	٣,٤٨٧,٠٦٧	٢٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	استيعادات
(٦,١٩٧,٧٧٧)	(٢,٣٢١,١٦٥)	(٨٢,٩٧٧)	(١,٩٢٣,٨٢١)	(١,٦٤٣,٠٤٧)	(١٨٦,٧٦٧)	-	مجموع الإهلاك في
(١,٥٥٩,٦٠٢)	(٦٨٣,٥٤٦)	(٣٣,٥٨٤)	(٢٤٩,٥٧٦)	(٥٨٠,٣٣٥)	(١٢,٦٦١)	-	١ يناير ٢٠١٩
٢١٢,٥٦٤	-	-	٢١٢,٥٦٤	-	-	-	إهلاك الاستيعادات
(٧,٥٤٤,٨١٥)	(٣,٠٠٤,٧١١)	(١١٦,٥٦١)	(٢,٠٠٠,٨٣٣)	(٢,٢٢٣,٢٨٢)	(١٩٩,٤٢٨)	-	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٧,٠٧٦,١٠١	٤,٥٧٨,٣٣١	٤٨٧,٢٢٩	٢٤٣,١١٤	١,٢٦٣,٧٨٥	٤٣٣,٦٤٢	٧٠,٠٠٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٧,٩٤٥,٢٤٩	٤,٨٩٩,٣٤١	١٤٢,٩٠٦	٥٤٢,٦٧٩	١,٨٤٤,٠٢٠	٤٤٦,٣٠٣	٧٠,٠٠٠	صافي القيمة التقديرية
							٢٠١٩ ديسمبر
							٣١ ديسمبر ٢٠١٨

- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.
- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٢,٧٥٧,٤٨٩ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم.
- يتم تحميل إهلاك العلم بقيمة الأرباح أو العسائر و المركز المالي على النحو التالي:

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
الإجمالي	قائمة المركز المالي	قائمة الأرباح أو العسائر	قائمة الأرباح أو العسائر	قائمة الأرباح أو العسائر	قائمة الأرباح أو العسائر
٥٣,٠٠٠	٥٣,٠٠٠	-	-	-	-
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٣٥,٠٠٠	٢٣٥,٠٠٠	٥١٩,٨٦٧	٥١٩,٨٦٧	٥١٩,٨٦٧	٥١٩,٨٦٧
مقروضات من بيع أصول ثابتة	مقروضات من بيع أصول ثابتة	مقروضات من بيع أصول ثابتة	مقروضات من بيع أصول ثابتة	مقروضات من بيع أصول ثابتة	مقروضات من بيع أصول ثابتة
٢١٢,٥٦٤	٢١٢,٥٦٤	٥١٩,٨٦٧	٥١٩,٨٦٧	٥١٩,٨٦٧	٥١٩,٨٦٧
تكلفة أصول ثابتة مستخدمة	تكلفة أصول ثابتة مستخدمة	تكلفة أصول ثابتة مستخدمة	تكلفة أصول ثابتة مستخدمة	تكلفة أصول ثابتة مستخدمة	تكلفة أصول ثابتة مستخدمة
(١٢٢,٤٣٦)	(١٢٢,٤٣٦)	٥١٩,٨٦٨	٥١٩,٨٦٨	٥١٩,٨٦٨	٥١٩,٨٦٨
صافي القيمة التقديرية للأصول المستعمدة	صافي القيمة التقديرية للأصول المستعمدة	صافي القيمة التقديرية للأصول المستعمدة	صافي القيمة التقديرية للأصول المستعمدة	صافي القيمة التقديرية للأصول المستعمدة	صافي القيمة التقديرية للأصول المستعمدة
٤٠٧,٥٦٤	٤٠٧,٥٦٤	١,٥٥٩,٦٠٢	١,٥٥٩,٦٠٢	١,٥٥٩,٦٠٢	١,٥٥٩,٦٠٢
أرباح بيع أصول ثابتة	أرباح بيع أصول ثابتة	أرباح بيع أصول ثابتة	أرباح بيع أصول ثابتة	أرباح بيع أصول ثابتة	أرباح بيع أصول ثابتة
		١,٠٣٩,٧٣٥	١,٠٣٩,٧٣٥	١,٠٣٩,٧٣٥	١,٠٣٩,٧٣٥
		مسرورات صوملية وإدارية	مسرورات صوملية وإدارية	مسرورات صوملية وإدارية	مسرورات صوملية وإدارية
		مكاتب مشروعات الإسكان والتعمير	مكاتب مشروعات الإسكان والتعمير	مكاتب مشروعات الإسكان والتعمير	مكاتب مشروعات الإسكان والتعمير
		تكلفة النشاط (البصاح ٢٢)	تكلفة النشاط (البصاح ٢٢)	تكلفة النشاط (البصاح ٢٢)	تكلفة النشاط (البصاح ٢٢)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤ - استثمارات عقارية

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	إجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠١٩	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	٥١,٤٥٢,٣٧١	٢١٣,٩٩٢,٩٣٤
تسويات (إيضاح ٢٤)	٢٣٦,٧٥١,٣٣٧	٤٨٠,٦٧٦,٩٥٧	٧١٧,٤٢٨,٢٩٤
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣٩٩,٢٩١,٩٠٠	٥٣٢,١٢٩,٣٢٨	٩٣١,٤٢١,٢٢٨
مجمع الإستهلاك	-	-	-
١ يناير ٢٠١٩	-	(٢٥٧,٠١١)	(٢٥٧,٠١١)
تسويات (إيضاح ٢٤)	-	(٢٤,٥١٣,٦٢١)	(٢٤,٥١٣,٦٢١)
إهلاك العام (إيضاح ٢٢)	-	(١٠,٦٣٣,٨٦٦)	(١٠,٦٣٣,٨٦٦)
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	-	(٣٥,٤٠٤,٤٩٨)	(٣٥,٤٠٤,٤٩٨)
صافي القيمة في	٣٩٩,٢٩١,٩٠٠	٤٩٦,٧٢٤,٨٣٠	٨٩٦,٠١٦,٧٣٠
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	٥١,١٩٥,٣٦٠	٢١٣,٧٣٥,٩٢٣
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	٥١,١٩٥,٣٦٠	٢١٣,٧٣٥,٩٢٣

٥ - حق استخدام اصل

التكلفة	مباني وإنشاءات جنيه مصري	إجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠١٩	-	-
تسويات	٤,٥٧٠,٢٢١	٤,٥٧٠,٢٢١
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٤,٥٧٠,٢٢١	٤,٥٧٠,٢٢١
مجمع الإستهلاك	-	-
١ يناير ٢٠١٩	-	-
تسويات	(٢,٣٦٧,٨٦٤)	(٢,٣٦٧,٨٦٤)
إستهلاك العام	(١,٢٠١,٢٨٥)	(١,٢٠١,٢٨٥)
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	(٣,٥٦٩,١٤٩)	(٣,٥٦٩,١٤٩)
صافي القيمة في	١,٠٠١,٠٧٢	١,٠٠١,٠٧٢
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	١,٠٠١,٠٧٢	١,٠٠١,٠٧٢

*يتم تحميل استهلاك العام على بند مصروفات عمومية و ادارية بقائمة الارباح او الخسائر.

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

نسبة المساهمة %	عدد الأسهم	٢٠١٩/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠١٨/١٢/٣١ جنيه مصري
٩٦	٤٨٠	٤٨,٠٠٠	٤٨,٠٠٠
٥٨,٤	٩٩٣٢٣٧١	٩٩,٣٢٣,٧١٠	٩٩,٣٢٣,٧١٠
٧٥	١٨٧٥٠	١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠
٧٥	٧٥٠٠٠	١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠
٩٩,٩٨	٩٩٩٨٠	٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠
٩٩,٩٨	٩٩٩٨	٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠
٥١	٥٠٧٩٢٢٢٦	٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٧٣,٤٤٥,٥٥٩
		١٧٣,٣٩٢,٢٢٩	١٧٣,٣٩٢,٢٢٩
٣٥	٨٧٥٠	٨٧,٥٠٠	٨٧,٥٠٠
		١٧٣,٤٧٩,٧٢٩	١٧٣,٤٧٩,٧٢٩

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة (تابعة)

- أ/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م) من خلال شراء عدد ١٢٧٥٠ سهم بمبلغ ١٢٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية عشرة جنيهات للسهم) ونسبة مساهمة ٥١% من رأس مال الشركة. وقامت أيضاً بشراء عدد ١٨٧٥ سهم بالقيمة الاسمية بمبلغ ١٨,٧٥٠ جنيه مصري من أحد المساهمين وبذلك يبلغ إجمالي عدد الاسهم في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية ١٤٦٢٥ سهم بنسبة ٥٨,٤% وبمبلغ ١٤٦,٢٥٠ جنيه مصري .
- وخلال عام ٢٠١٢ قامت شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م) بزيادة رأس المال المصدر وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بسداد حصتها بمبلغ ٩٩,١٧٧,٤٦٠ جنيه مصري موزع على عدد ٩٩١٧٧٤٦ سهم. وبذلك بلغ إجمالي الاستثمار في شركة الصفوة مبلغ ٩٩,٣٢٣,٧١٠ جنيه مصري في تاريخ المركز المالي موزعة على عدد ٩٩٣٢٣٧١ سهم.
- ب/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ١٨٧٥٠ سهم بمبلغ ١٨٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) بنسبة ٧٥% من إجمالي رأس مال شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) .
- ج/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٥٥٠٠٠ سهم ونسبة مساهمة ٥٥% من رأس مال الشركة المصدر والبالغ ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري وبلغ رأس مال شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) المدفوع ٢٥٠,٠٠٠ جنيه مصري وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بسداد حصتها و البالغة ١٣٧,٥٠٠ جنيه مصري. وتاريخ ٢ ديسمبر ٢٠١٣ قامت الشركة بشراء عدد ٢٠٠٠٠ سهم من أحد المساهمين بمبلغ ٥٠,٠٠٠ جنيه مصري ، وبذلك بلغ إجمالي عدد الأسهم ٧٥٠٠٠ سهم بنسبة ٧٥% من رأس مال الشركة وإجمالي قيمة ١٨٧,٥٠٠ جنيه مصري في تاريخ المركز المالي .
- د/ خلال عام ٢٠١٥ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩٩٨٠ سهم بمبلغ ٩٩,٩٨٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) بنسبة ٩٨,٩٩% من إجمالي رأس مال الشركة. وقامت الشركة بسداد ١٠% من قيمة رأس المال المصدر عند الإكتتاب.
- قامت الشركة خلال عام ٢٠١٩ بسداد المتبقى من حصتها من قيمة رأس المال المصدر ليصبح المدفوع مبلغ ٢٤٩,٩٥٠ جنيه مصري
- هـ/ خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة كايرو وبرويرتى ليمتد (ش.ذ.م) من خلال شراء عدد ٩٩٩٨ سهم بمبلغ ٩٩٩,٨٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم خمسة و عشرون جنيهاً) بنسبة ٩٩,٩٨% من إجمالي رأس مال الشركة. وقامت الشركة بسداد ٤٠% من قيمة رأس المال المصدر عند الإكتتاب علي أن يتم إستكمال رأس المال المصدر لاحقاً.
- و/ خلال عام ٢٠١٠ قامت الشركة بالإستثمار في شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م) بشراء عدد ٥٠٧٩٢٢٢٦ سهم بمبلغ ٧٣,٤٤٥,٥٥٩ جنيه مصري بنسبة ٥١% من إجمالي رأس مال الشركة.
- ز/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٨٧٥٠ سهم بمبلغ ٨٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) بنسبة ٣٥% من إجمالي رأس مال الشركة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٧ - مشروعات الإسكان والتعمير

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٨٠,٤٦٤,٤٣٢	٢٩٩,٣٣٩,٠٠١
١,٢٧٦,٩٥٧	١,٢٠٩,٧٣٦
<u>١٨١,٧٤١,٣٨٩</u>	<u>٣٠٠,٥٤٨,٧٣٧</u>

مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
مشروعات إسكان وتعمير - تامة

٨ - عملاء

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٦١٦,٠٩٨,٨٥٠	٢٢٠,٠١٤,٤٤٧
١٠,٣٧٧,٨٢٤	١٠,١١٤,٠٧٥
(٢١,٩٢٦,٢١٣)	(١٥,٦١٣,٥٦٤)
<u>٦٠٤,٥٥٠,٤٦١</u>	<u>٢١٤,٥١٤,٩٥٨</u>
(٤,٧٦٦,٠٣٤)	(٤,٧٦٦,٠٣٤)
<u>٥٩٩,٧٨٤,٤٢٧</u>	<u>٢٠٩,٧٤٨,٩٢٤</u>

عملاء - تملك
عملاء - إيجار
يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء

يخصم:
الاضمحلال في قيمة العملاء

تتمثل حركة الاضمحلال في قيمة العملاء كما يلي:

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
(٤,٢٠٢,٥٥٦)	(٤,٧٦٦,٠٣٤)
(٨٠٠,٠٠٠)	-
٢٣٦,٥٢٢	-
<u>(٤,٧٦٦,٠٣٤)</u>	<u>(٤,٧٦٦,٠٣٤)</u>

رصيد أول العام
الاضمحلال في قيمة العملاء
رد الاضمحلال في قيمة العملاء
رصيد آخر العام

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

- قامت الشركة بتوقيع عقد حوالة حق بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٣ لمحفظه بعض العملاء الى البنك العربي الأفريقي الدولي بقيمة ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري شاملة الفوائد .

وقامت الشركة بتحويل أوراق قبض بمبلغ ٣١,٣٧٠,٧٨٧ جنيه مصري مقابل ذلك قام البنك بأداء مبلغ ١٨,٦٥٢,٩٨٠ جنيه مصري و ربط ودائع لأجل بمبلغ ٢,٢٧٦,٠٤٦ جنيه مصري (رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٢٥٥,٨٣١ جنيه مصري) متحفظ عليها لصالح البنك كضمانات لأوراق مالية مودعة لدى البنك (إيضاح ١١) بعد خصم المصاريف الإدارية بمبلغ ٥٩٥,٠٠٠ جنيه مصري وفوائد بنكية بمبلغ ٨,٨٤٦,٧٦١ جنيه مصري .

بلغ رصيد أوراق القبض المحتجزة لدى البنك في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ١,٥٣٢,٢٥٥ جنيه مصري .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٩ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	طبيعة العلاقة
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٥,٦٩٣,٤٨٤	٨٥,٦٩٣,٤٨٤	شركة شقيقة
٣,٦٥٠,١٢١	٣,٨٦٣,١٦٥	شركة تابعة
٣٥١,٥٣١,٣١٩	١٨٦,٤٢٣,٨١٩	شركة تابعة
١١٢,٣١٦,٨٨٧	٥١,٠٦٧,٠٤٤	شركة تابعة
٦٦,٥٦٦,٣٠٢	١٠٩,٨٥٧,٧٩٠	شركة تابعة
-	١٢٠,١٦٧,٦٢١	شركة شقيقة
٤,٠٢٤,٤٤١	١٠,٤٣٣,٥٦٠	شركة تابعة
<u>٦٢٣,٧٨٢,٥٥٤</u>	<u>٥٦٧,٥٠٦,٤٨٣</u>	

ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	طبيعة العلاقة
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٠,٨٦١,١١٩	-	شركة بابونيرز القابضة للاستثمارات المالية (ش.م.م)
-	٥٠,٣٩٦,٨٦٦	شركة تابعة
٢,٤٠٧,٤٣٧	٢,٢٣٠,٨٢٩	شركة وادى للاستشارات (ش.م.م)
٥٣,٢٦٨,٥٥٦	٥٢,٦٢٧,٦٩٥	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.م.ذ.م)

١٠ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	مصفوفات مدفوعة مقدماً
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٠٤٣,٢٩٣	١,٤٤٣,٤١٥	عقود تأجير تمويلي - دفعات مقدمة (إيضاح ٢٤)
٢٠٧,٩٠٧,٤٨٨	-	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
٦,٨٣٨,٩٢٤	٩,٣٤١,١٣٢	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
٨٩٢,٧٤٩	١,٣١٨,٢٠٨	مصلحة الضرائب - ضرائب مسددة للمحكمة
٣٦٢,٥٩٢	٣٦٢,٥٩٢	مصلحة الضرائب - متنوعة
١,٧٠٧,٦٤٨	٢,٦٥٥,٣٧٧	مبالغ مدفوعة للعاملين تحت حساب توزيعات أرباح
١٣,٥٥٥,٧٣٢	٢٠,٣٣٦,٨٤١	إيرادات مستحقة
٦,٦٥٠,٠٠٠	٩,٥٢٧,٨١٦	أرصدة مدينة أخرى
١٠,٦٥٣,٢٠٥	١٨,١٦٦,٦٤٦	
<u>٢٥٤,٦١١,٦٣١</u>	<u>٦٣,١٥٢,٠٢٧</u>	
٤,٣٦٩,٠٢٧	٧١,٤٠٦	إيرادات فوائد مستحقة *
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)	بخصم:
<u>٢٥٨,٨٠٣,٧٣٢</u>	<u>٦٣,٠٤٦,٥٠٧</u>	اضمحلال في قيمة أرصدة مدينة أخرى

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٠ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

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

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
٥,٩٨٨,٠٠١	٤,٣٦٩,٠٢٧	تسويات
-	(٤,٠٥٤,٧٢٤)	فوائد مستحقة خلال العام
٢٩,٩٦٠,٢١٠	٢,٣٧٥,٢٩٠	فوائد محصلة خلال العام
(٣١,٥٧٩,١٨٤)	(٢,٦١٨,١٨٧)	رصيد آخر العام
٤,٣٦٩,٠٢٧	٧١,٤٠٦	

١١ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق
٦٣٠,٠٤٢	٤٢٥,٥٦٢	حسابات جارية
١٠,٢٧٤,٥٠٧	١٨,٩٢٨,٩٣٢	ودائع لأجل *
١٧,٢٣١,٥٦٠	٢٥٥,٨٣١	
٢٨,١٣٦,١٠٩	١٩,٦١٠,٣٢٥	

النقدية وما في حكمها

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٢٨,١٣٦,١٠٩	١٩,٦١٠,٣٢٥	يخصم :
(١٧,٢٣١,٥٦٠)	(٢٥٥,٨٣١)	ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر
١٠,٩٠٤,٥٤٩	١٩,٣٥٤,٤٩٤	

* يتضمن بند ودائع لأجل مبلغ ٢٥٥,٨٣١ جنيه مصري متحفظ عليها لصالح البنك العربي الأفريقي الدولي كضمانات لأوراق مالية مودعة لدى البنك (إيضاح ٨).

١٢ - مخصصات

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص التزامات محتملة
٣,٢٦٦,٨٥٤	٣,٢٦٦,٨٥٤	مخصص مطالبات ومنازعات
١,٢٠٥,٢٢٧	١,٢٠٥,٢٢٧	
٤,٤٧٢,٠٨١	٤,٤٧٢,٠٨١	

١٣ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	تسهيلات ائتمانية - عمله محليه
٤٦٥,٥٢٤,٩١٠	١١٨,٢٠٠,٣٦٦	
٤٦٥,٥٢٤,٩١٠	١١٨,٢٠٠,٣٦٦	

- حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية بمبلغ ١١٨,٢٠٠,٣٦٦ جنيه مصري و ذلك بمتوسط معدل فائدة ١% - ١,٧٥% فوق سعر الاقتراض من البنك المركزي بضمان أوراق مالية مودعة لدى البنك.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٤ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
٢,١٤١,٠٢٠	٢,٢٤١,٤٢٠	تأمينات للغير
١٦,٧٤٩,٧١١	١٦,٢٢٤,٨٧٣	مصلحة الضرائب
٣,١٦١,٣٤١	٥,٨١٤,٠٣٣	الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية
٥٥,٥٥٦	٦٠,٨٩٠	مصروفات صيانة محصلة
٨,٤٩١,٩٤٩	٢,٤٢١,٤٦٦	إيرادات إيجارية مؤجلة
١٢,٧٦٤,٠٧٥	١٩,٧٤٩,٥٣١	شركة إنكوليس للتأجير التمويلي
٣٥,٥٦٦,٨٣٣	-	أرصدة دائنة أخرى
٥,٨٢٣,٢٤٠	٥,٤٣١,٤٨٢	
٨٤,٧٥٣,٧٢٥	٥١,٩٤٣,٦٩٥	فوائد قروض مستحقة *
٨,٩٦٧,٤٠٩	٢٢٢,٧٨٤	
٩٣,٧٢١,١٣٤	٥٢,١٦٦,٤٧٩	

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

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
١٤٢,٢١٨	٨,٩٦٧,٤٠٩	فوائد مستحقة خلال العام
١٠٤,٢١٢,٠٠٠	١٩١,٥٢٣,٦٠٦	فوائد مدفوعة خلال العام
(٩٥,٣٨٦,٨٠٩)	(٢٠٠,٢٦٨,٢٣١)	رصيد آخر العام
٨,٩٦٧,٤٠٩	٢٢٢,٧٨٤	

١٥ - رأس المال

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصري .

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٥٠,١٤٠,٠١٠ جنيه مصري موزع على ٩٠٠,٢٨٠,٠٢٠ سهم قيمة كل سهم ٥ جنيهات مصرية.

يتمثل هيكل رأس المال فيما يلي :

القيمة جنيه مصري	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	
٢٤١,٧١١,٦٧٠	٤٨٣٤٢٣٣٤	٥٣,٧٠	شركة بابونيرز القابضة للاستثمارات المالية - ش.م.م.
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٣,٣٣	شركة وادي للإستثمارات
٤٦,٤٩٧,٠٩٠	٩٢٩٩٤١٨	١٠,٣٣	شركة إيجي كاب للإستثمارات - ش.ذ.م.م.
٤٥,٠١٣,٢٥٠	٩٠,٠٢٦,٥٠٠	١٠,٠٠	شركة سمو للإستثمارات - ش.م.م.
٥٦,٩١٨,٠٠٠	١١٣٨٣٦٠٠	١٢,٦٤	مساهمون آخرون
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٩٠٠,٢٨٠,٠٢٠	١٠٠	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٦- احتياطي عام
يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨) 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.

١٧- احتياطي رأسمالي
يتمثل الاحتياطي الرأسمالي البالغ ٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨) في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة.

١٨- قروض طويلة الأجل

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد القروض
٢٢٧,٨٠٨,٢٣٨	٤٧٧,٧٨٨,٢٠٠	بخصم:
(٥٥,٩٧٩,٦١٠)	(١٤٥,٠٧٠,٦٢٧)	أقساط مستحقة السداد خلال عام
<u>١٧١,٨٢٨,٦٢٨</u>	<u>٣٣٢,٧١٧,٥٧٣</u>	

يتمثل رصيد قروض طويلة الأجل الممنوحة من البنوك في:

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

وخلال العام حصلت الشركة على قرض ممنوح من البنك العربي الإفريقي الدولي بفائدة سنوية ١,٢٥% فوق سعر الكوريدور ، هذا ويتم سداد أقساط القرض خلال ٦ سنوات تبدأ من ١٤ مارس ٢٠١٩ وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وبضمان شيكات مودعة لدى البنك.

١٩- مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضريبة الدخل

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩ /١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	ضريبة الدخل الجارية
١٥,٣١٠,١٢٠	-	ضريبة الدخل الموجلة - (أصل) / التزام
٣٢,٦٥٣	(٣١,٦٤٩,٣٧٥)	
<u>١٥,٣٤٢,٧٧٣</u>	<u>(٣١,٦٤٩,٣٧٥)</u>	

ضريبة الدخل الجارية

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
-	١٥,٣١٠,١٢٠	ضريبة الدخل الجارية عن العام
١٥,٣١٠,١٢٠	-	المسدد لمصلحة الضرائب خلال العام
-	(٧,٧٠٧,٦٤٨)	رصيد آخر العام
<u>١٥,٣١٠,١٢٠</u>	<u>٧,٦٠٢,٤٧٢</u>	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٩ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل (تابع)

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٦,٧٨٥,٨٩١	٣٦,٨١٨,٥٤٤	رصيد أول العام - التزام
-	٣,٦٠٤,٩٦٠	تسويات
٣٢,٦٥٣	(٣١,٦٤٩,٣٧٥)	ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - (أصل) / التزام
٣٦,٨١٨,٥٤٤	٨,٧٧٤,١٢٩	رصيد آخر العام - التزام

٢٠ - التزام تأجير تمويلي

٢٠١٩/١٢/٣١	تأجير تمويلي	تأجير تشغيلي	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٣٠,١٦٨,٤٣٠	٦٢٩,٠١٤,٢٥٥	١,١٥٤,١٧٦	رصيد التزام عقود التأجير
(٢٢١,٤٥٨,٥٨٤)	(٢٢٠,٣٠٤,٤٠٩)	(١,١٥٤,١٧٦)	يخصم:
٤٠٨,٧٠٩,٨٤٦	٤٠٨,٧٠٩,٨٤٦	-	أقساط مستحقة السداد خلال عام

٢١ - إيرادات النشاط

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٢٤,٩٩٠,٢٠٨	٧,٣٤٤,٨٦٥	مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
٩٧,٠٠٨,٥١٩	١٤٢,٤٠٣,٦٠٥	إيرادات إيجارات استثمارات عقارية
٨,٢٢٣,٤٧٣	٦,٠٦٤,٧٠٣	إيرادات فوائد تقسيط مستحقة
٩٣٠,٢٢٢,٢٠٠	١٥٥,٨١٣,١٧٣	

٢٢ - تكلفة النشاط

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٢١,٥٩٩,٣٩٣	٣,٣٥٩,٤٥٥	تكلفة مشروعات مبيعة
٥٠٨,٨٦٧	٥١٩,٨٦٧	اهلاكات (إيضاح ٣)
-	١٠,٦٣٣,٨٦٦	اهلاكات استثمارات عقارية (إيضاح ٤)
٤٥,٤٠٠	٨,٠٩١,٠٧٣	مصروفات تسويقية
٥١,١٨٧,٤٩٨	٣٤,٧٦٦,٧٦٤	مصروفات أخرى
٥٧٣,٣٤١,١٥٨	٥٧,٣٧١,٠٢٥	

٢٣ - معاملات مع أطراف ذات علاقة

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

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	طبيعة المعاملة	نوع العلاقة	اسم الشركة
جنيه مصري	جنيه مصري	مصرف مقابل	شركة تابعة	القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)
١٨,٠٠٠	٢٠,٥٢٠	ادارة المباني		

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٤- عقود التأجير

* الاصل الأول : تأجير تمويلي

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

بعد بتطبيق المعيار المحاسبي المصري الجديد رقم (٤٩) عقود التأجير فقد نشأ ما يلي:

الأصول	المبلغ
استثمارات عقارية	١٩,٠٩٠,٣١٢
دفعة إيجار مقدمة	(٢,٤٤٣,٢٣٧)
اجمالي الأصول	١٦,٦٤٧,٠٧٥
حقوق الملكية	١٦,٦٤٧,٠٧٥
الأرباح المرحلة	١٦,٦٤٧,٠٧٥
اجمالي حقوق الملكية	١٦,٦٤٧,٠٧٥

** الاصل 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).

ملحق العقد:

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 تلاققت إدارة الطرفان على تعديل ثمن البيع ليبلغ ١٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري. وقامت الشركة بتعديل عقد التأجير التمويلي رقم (٦٤٧) المؤرخ في ٣١ 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 على أقساط مختلفة حتى ٢٠ مايو ٢٠١٩.

ويحق للمستأجر شراء المبنى المؤجر في نهاية مدة العقد بقيمة ٢٧,٢٦١,٥٤٥ جنيه مصري.

بعد بتطبيق المعيار المحاسبي المصري الجديد رقم (٤٩) عقود التأجير فقد نشأ ما يلي:

البند	المبلغ
الأصول	
استثمارات عقارية	٥٥,١٧٨,٠٥٦
دفعة إيجار مقدمة	(٧,٦٩٩,٩٤٣)
اجمالي الأصول	٤٧,٤٧٨,١١٣
الالتزامات	
حقوق الملكية	١٣,٩٦٧,٦٦٠
الأرباح المرحلة	١٣,٩٦٧,٦٦٠
اجمالي حقوق الملكية	(٨,٧٦٣,٨٩١)
إيرادات مؤجلة	٤٢,٢٧٤,٣٤٤
التزام عقود ترتيب	٣٣,٥١٠,٤٥٣
اجمالي الالتزامات	٤٧,٤٧٨,١١٣
اجمالي الالتزامات وحقوق الملكية	٤٧,٤٧٨,١١٣

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٤- عقود التأجير (تابع)

بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠١٩ قامت الشركة ببيع مبنى الملتقى (بند استثمارات عقارية) لشركة التوفيق للتأجير التمويلي، كما قامت الشركة بإعادة استئجار المبنى بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ٣٨١,٤٥٦,٥٦٧ جنيه مصري تدفع بواقع ١٩٦,٨٧٠,٠٧٩ جنيه مصري كشريحة أولى والباقي يسدد على ٨٤ شهراً، مدة العقد ٧ سنوات وتلتزم الشركة بسداد القيمة الإيجارية للمؤجر اعتباراً من ٢٥ نوفمبر ٢٠١٩ ويحق للمستأجر شراء المبنى المؤجر في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١ جنيه مصري لا غير.

البند	المبلغ
الاصول	
استثمارات عقارية	٥٧٥,٩٨٠
الالتزامات	
التزام عقود ترتيب	١٠٥,١٩٥,٩٢١

*** الاصل الثالث : (بيع مع إعادة استئجار)

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

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

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٤- عقود التأجير (تابع)

بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠١٦ قامت الشركة ببيع عدد ٣٢ وحدة من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان وتعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ١٠٤١٠ م^٢ لشركات التعمير للتأجير التمويلي (الأولي) و التوفيق للتأجير التمويلي و العربي الإفريقي الدولي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٤٦٢,١٣١,٠٠٠ 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.

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

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

بتاريخ ١٢ ابريل ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع عدد ٧ وحدات من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان وتعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٢٠٩٧ م^٢ لشركة العربي الإفريقي 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.

بتاريخ ١٢ ابريل ٢٠١٧ قامت الشركة ببيع عدد ١٢ وحدات من وحدات المول التجاري (بند مشروعات إسكان وتعمير) بالتجمع الخامس بإجمالي مساحه ٢٦١٩ م^٢ لشركة العربي الإفريقي الدولي للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٨٨,٥٧٩,٥٠٠ جنيه، كما قامت الشركة بإعادة استئجار الوحدات بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ١٢٥,٦١٦,٠٤٨ جنيه مصري تدفع بواقع ٧,١٣١,٦٨٨ 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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٤ - عقود التأجير (تابع)

بعد بتطبيق المعيار المحاسبي المصري الجديد رقم (٤٩) عقود التأجير فقد نشأ ما يلي:

المبلغ	البند
٦٢٠,٦٢٧,٤٥٣	الاصول
(١٩٧,٧٦٤,٣٠٩)	استثمارات عقارية
٤٢٢,٨٦٣,١٤٤	دفعة ايجار مقدمة
	اجمالي الاصول
(٢٢٨,٦٥٠,٧٥٨)	الالتزامات
٥٩٩,٥٠٦,٧٧٤	إيرادات مؤجلة
٣٧٠,٨٥٦,٠١٦	التزام عقود ترتيب
	اجمالي الالتزامات
٥٢,٠٠٧,١٢٨	حقوق الملكية
٥٢,٠٠٧,١٢٨	الأرباح المرحلة
٤٢٢,٨٦٣,١٤٤	اجمالي حقوق الملكية
	اجمالي حقوق الملكية والالتزامات

٢٥ - نصيب السهم في (الخسائر) الأرباح

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

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٥٠,٩٢٨,٠١٤	(٦٤,٣٤٣,٦٨١)	جنيه مصري
(٤,٥٨٢,٢٠٧)	-	(خسائر) أرباح العام
(٢,٥٩٠,٥٦٣)	-	يخصم:
٤٣,٧٥٥,٢٤٤	(٦٤,٣٤٣,٦٨١)	حصة العاملين
٩٠٠,٢٨٠,٠٠٢	٩٠٠,٢٨٠,٠٠٢	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٠,٤٩	(٠,٧١)	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام
		نصيب السهم في (الخسائر) الأرباح

٢٦ - ارتباطات رأسمالية

رأس مال غير مستدعي

جنيه مصري

٥٦٢,٥٠٠

شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٧ - الموقف الضريبي

الضريبة على أرباح شركات الأموال / الأشخاص الاعتبارية

- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨١/٨٠ حتى ٨٥/٨٤ وهناك أوجه خلاف محالة للمحاكم ولجان الطعن وقد كونت الشركة المخصصات اللازمة.
- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨٦/٨٥ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١١ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية وتمت التسوية وقامت الشركة بسداد الفروق الناتجة عن الفحص بالكامل.
- تم الفحص الضريبي عن عام ٢٠١٢ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية ولم تنتهي هذه اللجان حتي الآن.
- جرى الفحص الضريبي لسنوات ٢٠١٥/٢٠١٨ مع مصلحة الضرائب .
- تم تقديم الإقرارات الضريبية عن الأعوام من ٢٠١٥ وحتى ٢٠١٨ في المواعيد القانونية طبقاً لقانون الضرائب رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وسداد الضرائب المستحقة من واقع الإقرار الضريبي وجرى الفحص الضريبي لتلك الأعوام من قبل مصلحة الضرائب حتى تاريخ الميزانية.

ضريبة الدمغة

- تقوم الشركة بسداد الضريبة المستحقة في المواعيد المقررة قانوناً ولا يوجد أي مستحقات على الشركة .

ضريبة القيمة المضافة

- تقوم الشركة بسداد الضريبة المستحقة مع الإقرارات في المواعيد المقررة قانوناً ولا يوجد أي مستحقات على الشركة .

ضريبة كسب العمل

- جاري فحص السنوات من ٢٠٠٨ حتى ٢٠١٣ من قبل مصلحة الضرائب .
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٤ وحتى ٢٠١٨ .
- تلتزم الشركة بسداد ضرائب كسب العمل المستقطعة من العاملين في المواعيد القانونية.

٢٨ - 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 المباني المقامة على تلك الأرض (حكماً) مقابل إستلام الشركة مبلغ محدد بمعرفة المحكمة نظير تملكه مباني العقار وقد تسلمت الشركة هذا المبلغ.

٢٨ - دعاوى ومنازعات قضائية (تابع)

- وبتاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٤ قام المدعى بتنفيذ حكم محكمة القيم بتثبيت ملكية قطعة الأرض وإستلام المبنى المقامة علي تلك الأرض (حكماً) دون التعرض لأي حائز بالعقار في حيازته ولم يتضمن الحكم إخلاء المبنى من حائزها، وبناء عليه قام المدعى برفع دعاوى أمام المحاكم بطلب الحكم بطرد مستأجرى الأدوار التسعة من السادس حتى الحادى عشر المؤجرة بمعرفة الشركة وكذا دعاوى أخرى ضد الشركة وضد مشترو الأدوار من الأرضى وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود إبتدائية وذلك بطلب الحكم بطرد مشترو تلك الأدوار وتسليمها للمدعى خالية من الأشخاص والشواغل وعدم نفاذ أى تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشترو تلك الأدوار.
- وبتاريخ ٢٠٠٨/١٢/٣١ حكمت المحكمة لصالح المدعى وعدم نفاذ عقود البيع الإبتدائية الصادرة من الشركة في مواجهة المدعى عن الأدوار الأربعة من الثاني وحتى الخامس وقد استأنفت الشركة هذا الحكم وحكمت المحكمة الإستئنافية بجلسة ٢٠٠٩/٦/٢٣ برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وقد تم الطعن على حكم الاستئناف المشار إليه بمحكمة النقض وصدر الحكم النقضى لصالح البنك المركزى المصرى وثبوت ملكيته الأدوار الأربعة ورفض طلبات المدعى بالإخلاء.
- أما دعاوى الطرد المقامة من المدعى ضد مشترو الدورين الأرضى والأول فما زالت متداولة أمام محكمة استئناف القاهرة ولم يتم الفصل فيها بحكم نهائي 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 الأدوار وأنه من غير المعلوم فى الوقت الحالى ما قد يسفر عنه نتيجة هذا النزاع من تعويضات كضمان استحقاق مقرر على الشركة كباثة لمشتري الأدوار من الأرضى وحتى الخامس. هذا إضافة إلى أنه يحق للشركة الرجوع قضائياً على وزارة المالية (جهاز الحراسات) بدعوى قضائية تتضمن مطالبة الجهاز برد مبلغ شراء الأرض والتعويض الجابر للأضرار التى أصابت الشركة 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.

٢٩ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

إدارة المخاطر

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

(أ) مخاطر سعر الفائدة

(ب) مخاطر الائتمان

(ج) مخاطر العملة

(د) مخاطر اداره رأس المال

(هـ) مخاطر السيولة.

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

يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم بالكامل مسؤولية وضع إطار لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه. وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع وتتبع سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى الشركة الأم تتناول أنشطتها على أساس منظم.

والإطار الحالى لإدارة المخاطر المالية فى الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة المخاطر الموثقة رسمياً فى مجالات محددة ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسمياً تستخدم فى مجالات أخرى.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٩ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

أ - مخاطر سعر الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة بالسوق. ويتصل تعرض الشركة لمخاطر التغير في أسعار الفائدة بالسوق من عدمه بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بسعر فائدة معوم وودائع ذات فائدة.

ويعاد تسعير الفائدة على الأدوات المالية ذات سعر الفائدة المعوم من فترة إلى أخرى على أن لا تتعدى المدة الفاصلة عام واحد.

ب - خطر الائتمان

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

ج - مخاطر العملة

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

د - مخاطر إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال هو التأكد من أن الشركة تحافظ على نسب رأس مال صحية من أجل دعم أعمالها وتحقيق أقصى زيادة للمساهمين. تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال والاحتياطيات والأرباح المرحلة ويبلغ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٨٢٧,٣٥٩,٢٣٥ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مبلغ ٨٠١,٩٤٥,٠٦٨ جنيه مصري).

هـ - مخاطر السيولة

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

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٠- 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 جوهري للقيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية تم الإشارة لها أسفل:

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

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

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

الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات

تحدد إدارة الشركة الأعمار الإنتاجية المتوقعة للعقارات والمعدات لحساب الإهلاك ويتم حساب هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقعة فيها استخدام الأصل وطبيعة التآكل والتقدم التجاري. تقوم الإدارة على أساس سنوي بمراجعة القيمة 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 على مخصص ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة في هذه الفترات.

٣١- أحداث هامة

أ- مع إنتشار (فيروس كورونا) على مستوى العالم وإعلان منظمه الصحة العالمي أنه (وباء عالمي) وأثر ذلك على التباطؤ الاقتصادي العالمي المتوقع لذا تری الشركة أنه ضمن الأثر السلبي المحتمل قد يحدث تباطؤ في التحصيلات من العملاء وكذلك تباطؤ في المبيعات.

وبناء على ماسبق قامت إدارة الشركة بإتخاذ التدابير والإجراءات الإستباقية الإحترازية خلال الربع الأول من العام الحالي يتمشى مع الظروف الراهنة التي تمر بها الأسواق العالمي بالإضافة الي إتخاذ الشركة لإجراءات التعقيم والتطهير المستمرة والتباعد المطلوب بما يساهم في الحفاظ على العاملين بالشركة واستمرار العملية الإنتاجية ومع صعوبه تحديد الأثر الكلي في الوقت الحالي وإرتباط ذلك بالفترة الزمنية المتوقعه لإنهاء الأحداث الراهنة فإن الشركة ستراقب عن كثب مجمل الأثر الناتج خلال الفترات الماليه القادمه.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

ب- أصدرت وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي القرار رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ بتاريخ ١٨ مارس ٢٠١٩ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية الصادره بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ والتي تتضمن بعض معايير المحاسبة الجديده وتعديلات علي بعض المعايير القائمة والتي تم نشرها بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٥ ابريل ٢٠١٩ وفيما يلي أهم التعديلات :

تم إضافة المعايير الآتية:

- معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الأدوات المالية
- معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الإيراد من العقود مع العملاء
- معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) الأعقود التأجير
- كما أضيف تفسير محاسبي رقم (١) ترتيبات امتيازات الخدمات العامة

تلغى المعايير الآتية:

- معيار المحاسبة المصري رقم (١١) الإيراد
- معيار المحاسبة المصري رقم (٨) عقود الإنشاء
- معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي

تم إستبدال المعايير الآتية:

- معيار المحاسبة المصري رقم (١) عرض القوائم المالية
- معيار المحاسبة المصري رقم (٤) قائمة التدفقات النقدية
- معيار المحاسبة المصري رقم (٢٥) الأدوات المالية - العرض
- معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) الأدوات المالية - الاعتراف والقياس
- معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) الإستثمار العقاري
- معيار المحاسبة المصري رقم (٣٨) مزايا العاملين
- معيار المحاسبة المصري رقم (٤٠) الأدوات المالية - الإفصاحات
- معيار المحاسبة المصري رقم (٤٢) القوائم المالية المجمعة

تم تعديل المعايير الآتية:

- معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) الإفصاح عن الأطراف ذات العلاقة
- معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) القوائم المالية المستقلة
- معيار المحاسبة المصري رقم (١٨) الإستثمار في شركات شقيقة
- معيار المحاسبة المصري رقم (٢٢) نصيب السهم في الأرباح
- معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) ضرائب الدخل
- معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩) تجميع الأعمال
- معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) القوائم المالية الدورية
- معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) إضمحلال قيمة الأصول
- معيار المحاسبة المصري رقم (٣٢) الأصول غير المتداولة المحتفظ بيها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة
- معيار المحاسبة المصري رقم (٤٤) الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١ - أحداث هامة (تابع)

التأثير المحتمل على القوائم المالية	معايير محاسبية مصري جديد رقم (٤٧) "الادوات المالية"	ملخص لاهم التعديلات
تقوم الاداره بتقييم الاثر المحتمل علي القوائم المالية عند تطبيق المعيار.	يسري المعيار رقم (٤٧) علي الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠ ويسمح بالتطبيق المبكر.	يحل معيار المحاسبية المصري الجديد رقم (٤٧) "الادوات المالية" محل الموضوعات المقابلة في معيار المحاسبية المصري رقم (٢٦) "الادوات المالية : الاعتراف والقياس"، وبالتالي تم تعديل واعاده اصدار معيار المحاسبية المصري رقم (٢٦) بعد سحب الفقرات الخاصة بالموضوعات التي تناولها معيار رقم (٤٧) الجديد وتحديد نطاق معيار رقم (٢٦) المعدل للتعامل فقط مع حالات محدودة من محاسبية التغطية وفقا لاختيار المنشأه. طبقا لمتطلبات المعيار يتم تبويب الاصول الماليه علي اساس قياسها لاحقا اما بالتكلفه المستهلكه، أو بالقيمه العادله من خلال الارباح أو الخسائر أو بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الأخر، وذلك طبقا لنموذج أعمال المنشأه لإدارة الاصول الماليه وخصائص التدفق النقدي التعاقدية للأصل المالي. تم استبدال نموذج الخسائر المحققه في قياس الاضمحلال للأصول الماليه بنماذج الخسائر الائتمانيه المتوقعه والذي يتطلب قياس الاضمحلال لكل الاصول الماليه المقاسه بالتكلفه المستهلكه والادوات الماليه التي يتم قياسها بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الأخر منذ لحظه الاعتراف الاولي لتلك الاصول الماليه بغض النظر عند وجود مؤشر لحدث الخساره.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١ - أحداث هامة (تابع)

ملخص لاهم التعديلات	معيار محاسبه مصري جديد رقم (٤٨) " الايراد من العقود مع العملاء	التأثير المحتمل علي القوائم الماليه
بحل معيار المحاسبه المصري الجديد رقم (٤٨) " ايرادات من العقود مع العملاء" محل المعايير التاليه: معيار المحاسبه المصري رقم (١١) " الايراد " المعدل ٢٠١٥	يسري المعيار رقم (٤٨) علي الفترات الماليه التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠ ويسمح بالتطبيق المبكر.	قامت الشركة بتطبيق المعيار خلال العام.
تم تحديد خمس خطوات أساسية للاعتراف بالإيراد	تحديد العقد	
تحديد التزامات الأداء	تحديد سعر المعاملة	
توزيع سعر المعاملة علي التزامات الأداء	الإعتراف بالإيراد عند الوفاء بالتزامات الأداء	
تم استخدام نموذج السيطرة للاعتراف بالإيراد بدلا من نموذج المنافع والمخاطر.	يتم الاعتراف بالتكاليف الإضافيه للحصول علي عقد مع عميل كأصل إذا كانت المنشأه تتوقع استرداد تلك التكاليف وكذا الاعتراف بتكاليف الوفاء بعقد كأصل عند توافر شروط محدد.	
يتطلب المعيار أن يتوافر للعقد مضمون تجاري لكي يتم الاعتراف بالإيراد.	التوسع في متطلبات الإفصاح والعرض.	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١ - أحداث هامة (تابع)

ملخص لاهم التعديلات	معيار محاسبه مصري جديد (٤٩) "عقود التأجير" التأجير التمويلي والتخصيم	التأثير المحتمل على القوائم الماليه
يحل معيار المحاسبه المصري الجديد رقم (٤٩) "عقود التأجير" محل معيار المحاسبه المصري رقم (٢٠) "القواعد والمعايير المحاسبه المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي" ٢٠١٥ ويلغيه.	يسري المعيار رقم (٤٩) علي الفترات الماليه التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠ ويسمح بالتطبيق المبكر إذا تم تطبيق معيار المحاسبه المصري رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء" ٢٠١٩ في نفس التوقيت.	قامت الشركة بتطبيق المعيار خلال العام (إيضاح ٢٣)
يقدم المعيار نموذج محاسبي واحد بالنسبه للمؤجر والمستأجر حيث يقوم المستأجر بالاعتراف بحق إنقضاء الأصل المؤجر ضمن أصول الشركه كما يعترف بالتزام والذي يمثل القيمة الحاليه لدفعات الإيجار غير المدفوعه ضمن التزامات الشركه، مع الأخذ في الاعتبار انه لا يتم تصنيف عقود الإيجار بالنسبه للمستأجر عقد تأجير تشغيلي أو انه عقد تأجير تمويلي .	بالاستثناء من تاريخ السريان اعلاه، يسري المعيار رقم (٤٩) ٢٠١٩ علي عقود التأجير التي كانت تخضع لقانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ وتعديلاته وكن يتم معالجتها وفقا لمعيار المحاسبه المصري رقم (٢٠) "القواعد والمعايير المحاسبه المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي"، وكذلك عقود التأجير التمويلي التي تنشأ في ظل وتخضع لقانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ وذلك من بدايه فتره التقرير السنوي التي تم فيها الغاء قانون رقم ٩٥ لسنة ٩٥ وصدور قانون رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ .	
بالنسبه للمؤجر يجب علي المؤجر تصنيف كل عقد من عقود إيجارته أما علي أنه عقد تأجير تشغيلي أو انه عقد تأجير تمويلي .	بالنسبه للمؤجر يجب علي المؤجر تصنيف كل عقد من عقود إيجارته أما علي أنه عقد تأجير تشغيلي أو انه عقد تأجير تمويلي .	
بالنسبه للإيجار التمويلي فيجب علي المؤجر الاعتراف بالاصول المحفوظ بها بموجب عقد تأجير تمويلي في قائمه المركز المالي وعرضها علي انها مبالغ مستحقه التحصيل بمبلغ مساوي لصافي الاستثمار في عقد التأجير .	بالنسبه للإيجار التشغيلي يجب علي المؤجر الاعتراف بدفعات عقود التأجير من عقود التأجير التشغيليه علي انها دخل إما بطريقه القسط الثابت أو أي اساس منتظم آخر .	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١ - أحداث هامة (تابع)

التأثير المحتمل علي القوائم المالية	تاريخ التطبيق	ملخص لاهم التعديلات
لا يوجد أثر محتمل على دفاتر الشركة.	يسري المعيار رقم (٤٢) المعدل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر. كما يتم تطبيق الفقرات الجديدة أو المعدلة بالنسبة للمعايير التي تم تعديلها بموضوع المنشآت الاستثمارية في تاريخ سريان معيار المحاسبة المصري رقم (٤٢) " القوائم المالية المجمعة " المعدل ٢٠١٩	تم اضافة بعض الفقرات الخاصة باستثناء المنشآت الاستثمارية من التجميع وقد ترتب علي هذا التعديل تعديل لبعض المعايير المرتبطة بموضوع المنشآت الاستثمارية وفيما يلي المعايير التي تم تعديلها: معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) " الإفصاح عن الاطراف ذو علاقة " معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) " القوائم المالية المستقلة " معيار المحاسبة المصري رقم (١٨) " الاستثمار في شركات شقيقه " معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) " ضرائب الدخل " معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩) " تجميع الاعمال " معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) " القوائم المالية الدورية " معيار المحاسبة المصري رقم (٤٤) " الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى "

التأثير المحتمل علي القوائم المالية	تاريخ التطبيق	ملخص لاهم التعديلات
لا يوجد تأثير.	يتم تطبيق هذا التعديل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.	تم الغاء استخدام خيار نموذج القيمة العادلة لجميع المنشآت عند القياس اللاحق لاستثماراتها العقارية والالتزام فقط بنموذج التكلفة ، مع إلزام صناديق الاستثمار العقاري فقط باستخدام القيمة العادلة عند القياس اللاحق لجميع أصولها العقارية ، وبناءً على هذا التعديل فقد تم تعديل كلا من: معيار المحاسبة المصري رقم (٣٢) " الأصول غير المتداوله المحتفظ لغرض البيع والعمليات غير المستمرة ". معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) " اضمحلال قيمة الأصول "

ج- قررت الهيئة العامة للرقابة المالية في بيانها الصادر بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٢٠ تأجيل تطبيق معايير المحاسبة المصرية الجديدة والتعديلات المصاحبة لها الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ علي القوائم المالية الدورية (الربع سنوية) التي ستصدر خلال عام ٢٠٢٠ علي أن تقوم الشركات بتطبيق هذه المعايير وهذه التعديلات علي القوائم المالية السنوية لهذه الشركات في نهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وإدراج الأثر المجمع بالكامل بنهاية العام، مع التزام الشركات بالإفصاح الكافي في قوائمها الدورية خلال عام ٢٠٢٠ عن هذه الحقيقة واثارها المحاسبية إن وجدت.

علما بأن الشركة قد قامت بالتطبيق المبكر لكل من معيار المحاسبة مصري جديد رقم (٤٨) " الإيراد من العقود مع العملاء و معيار المحاسبة مصري جديد (٤٩) " عقود التأجير " التأجير التمويلي والتخصيم، وجاري دراسة الأثر المحتمل علي القوائم المالية للشركة فيما يخص المعايير الأخرى والتي تم تعديلها.