

شركة القاهرة للاستثمارات والتنمية
"شركة مساهمة مصرية"

تقرير مراقب الحسابات و القوائم
المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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

تقرير مراقب الحسابات عن القوائم المالية المجمعة

السادة مساهمي شركة القاهرة للإستثمارات والتنمية " شركة مساهمة مصرية "

تقرير عن القوائم المالية المجمعة

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

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

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

مسئولية مراقب الحسابات

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

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

الرأي

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

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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

.....

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



القاهرة في 1 مارس 2018

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصرى)
١,٧٢٦,٤٣٥	١,٥٣١,٢٩١	٥	الأصول غير المتداولة
٢,٧١٤,٢١٧	٢,٦٥٠,٣٧٣	٦	أصول ثابتة بالصافي
٥١,٠٦٧,٨٩٦	٥٧,٠٦٧,٨٩٦	٧	الاستثمار العقارى
٢,٣٠١,١٨٦	٢,٢٦٥,١٠٠	٨	استثمارات طويلة الأجل
١٧٦,١٥٤	١٦٤,٩٠٨	١٨	استثمارات متاحة للبيع
٥٧,٩٨٥,٨٨٨	٦٣,٦٧٩,٥٦٨		أصول ضريبية مؤجلة
			إجمالى الأصول غير المتداولة
٣٧٥,٠٥٥	٣٧٥,٠٥٥	٩	الأصول المتداولة
٨٤,٦٥١,٠٠٠	٨٩,٦٢٩,٧٨٤	١٠	وحدات ومشروعات تعمير واسكان جاهزة للبيع
٩,٢٥٩,٢٤٧	٤٧,٠٧٦,٥٣٩	١١	مشروعات تحت التنفيذ (عقارى)
١,١٣٤,٩٠٥	١٣٧,٩٦٦,٤٦٧	١٢	مشروعات تحت التنفيذ (مقاولات)
١,٦٣٤,١١١	٣٣,٣٠٠,٤٩٣	١٣	عملاء وأوراق قبض مبيعات عقارية
٢,١٩٣,٤٥٩	٨,٧٤٩,٦٦٥	١٤	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٢,٦٤٩,٤١٦	٥,٧٣٣,٤٣٧	١٥	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
١٠١,٨٩٧,١٩٣	٣٢٢,٨٣١,٤٤٠		نقدية بالصندوق ولدى البنوك
١٥٩,٨٨٣,٠٨١	٣٨٦,٥١١,٠٠٨		إجمالى الأصول المتداولة
			إجمالى الأصول
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٤,٠٠٠,٠٠٠	١٦	حقوق المساهمين
٨,٣٤٣,٣٤٥	٨,٥١٧,٣٢٦	١٧	رأس المال المدفوع
-	(٤,٩٩٧,١٢٢)		إحتياطيات
٥٤٩,٥١٨	-		خسائر تخفيض رأس المال بأسهم الخزينة
(١٠,٩٩٧,١٢٢)	-		مصاريف اصدار
(١٥٩,٩٦٢)	٣٨١,٤٠٣		أسهم خزينة
١٠,٦٥٠,٣٥٦	٩,٩٧١,٧٩٧		فروق تقييم استثمارات متاحة للبيع
٦٦٤,٨٤٢	٩٠١,٢٥٩		الأرباح (الخسائر) المرحلة
١٠٩,٠٥٠,٩٧٧	١٠٨,٧٧٤,٦٦٣		صافى ربح العام
٣١,٩٧٧,٦٠٨	٢٩,٩٤٩,٥٢٠		إجمالى حقوق الشركة الأم
١٤١,٠٢٨,٥٨٥	١٣٨,٧٢٤,١٨٣		الحقوق غير المسيطرة
-	-	١٨	اجملى حقوق المساهمين
-	-		الالتزامات غير المتداولة
-	-		التزامات ضريبية مؤجلة
٤٨٩,٠٢٠	١٤٠,٥٨٣		إجمالى الالتزامات غير المتداولة
١٨,٣٦٥,٤٧٦	٢٤٧,٦٤٦,٢٤٢	١٩	الالتزامات المتداولة
١٨,٨٥٤,٤٩٦	٢٤٧,٧٨٦,٨٢٥		ضريبة الدخل المستحقة
١٨,٨٥٤,٤٩٦	٢٤٧,٧٨٦,٨٢٥		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١٥٩,٨٨٣,٠٨١	٣٨٦,٥١١,٠٠٨		إجمالى الالتزامات المتداولة
			إجمالى الالتزامات
			إجمالى حقوق المساهمين والالتزامات

تقرير مراقب الحسابات صفحة (١)

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ الى صفحة ٣١ جزء متمم للقوائم المالية

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

عضو مجلس الإدارة المنتدب

مدير عام الشؤون المالية

الاستاذ / حسام محمد زكى ابراهيم

الاستاذ / محمد سعيد محمد كامل

الاستاذ / محمد مرتضى أبو زيد

شركة القاهرة للاستثمارات والتنمية - شركة مساهمة مصرية

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
١,٧٤١,١٧٤	١,٦٤٩,٩٣٣		إيرادات النشاط
(٢٢٧,٧٢٥)	(٣٨٦,٦٤٤)		تكاليف النشاط
١,٥١٣,٤٤٩	١,٢٦٣,٢٨٩	٢٠	مجمول ربح النشاط
(١,٧٠٢,٤٠٥)	(٢,٣٤٤,٥٧٩)	٢١	مصروفات إدارية وعمومية
٢٠٣,٥٠٠	١٦٨,٢٠٠	٢٢	إيرادات نشاط أخرى
٩٠,٧٥٠	(٣,٠٦٨)		فروق تقييم عملات أجنبية
١,٢٠٧,٦٧٩	٤٣١,٩٨٦		فوائد ودائع دائنة
٢٣٧,٠٩٩	(٣,٣١٦,٢١٦)		أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(٤٤٧,٣٠٤)	١٠١,٦٠٨		نتائج تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٣٤,٨٦٠	١٨٤,٤٤٠		توزيعات أرباح استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
١٧,٦٣٦	٣,٥٨٢,٣٦٨		أرباح بيع أصول ثابتة
-	٩٦٧,٣٥٠		إيرادات متنوعة
١,١٥٥,٢٦٤	١,٠٣٥,٣٧٨		صافي ربح العام قبل الضرائب
(٤٨٩,٠٢٠)	(١٤٠,٥٨٣)		ضرائب الدخل الجارية
(١٣,٥٧١)	(١١,٢٤٦)	١٨	ضرائب الدخل المؤجلة
٦٥٢,٦٧٣	٨٨٣,٥٤٩		صافي ربح العام بعد الضريبة
(١٢,١٦٩)	(١٧,٧١٠)		صافي أرباح (خسائر) الحقوق غير المسيطرة
٦٦٤,٨٤٢	٩٠١,٢٥٩		صافي أرباح (خسائر) الشركة الأم
٠.٠١٣	٠.٠١٩	٢٣	نصيب السهم في صافي ربح العام بعد خصم الضريبة

تقرير مراقب الحسابات صفحة (١)

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ الى صفحة ٣١ جزء متمم للقوائم المالية

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب



الاستاذ / حسام محمد زكى ابراهيم

عضو مجلس الإدارة المنتدب



الاستاذ / محمد سعيد محمد كامل

مدير عام الشؤون المالية



الاستاذ / محمد مرتضى أبو زيد

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصرى)
٦٥٢,٦٧٣	٨٨٣,٥٤٩		صافى أرباح العام بعد الضريبة
			بنود الدخل الشامل الأخر
(٢٦٢,٦٠٤)	٥٤١,٣٧٤		أرباح (خسائر) تقييم الإستثمارات المالية المتاحة للبيع
(٢٦٢,٦٠٤)	٥٤١,٣٧٤		مجموع بنود الدخل الشامل الأخر بعد ضريبة الدخل
٣٩٠,٠٦٩	١,٤٢٤,٩٢٣		إجمالي الدخل الشامل عن العام
(١٢,١٧٣)	(١٧,٧٠٢)		صافى أرباح (خسائر) الحقوق غير المسيطرة
٤٠٢,٢٤٢	١,٤٤٢,٦٢٤		صافى أرباح (خسائر) الشركة الأم

تقرير مراقب الحسابات صفحة (١)
الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ الى صفحة ٣١ جزء متمم للقوائم المالية

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب



الاستاذ / حسام محمد زكى ابراهيم

عضو مجلس الإدارة المنتدب



الاستاذ / محمد سعيد محمد كامل

مدير عام الشؤون المالية



الاستاذ / محمد مرتضى أبو زيد

الإجمالي	الحقوق غير المسيطرة الأم	إجمالي حقوق ملكية الشركة الأم	أرباح (خسائر) العام	أرباح (خسائر) مرحلة	أرباح (خسائر) متاحة للبيع	خسائر تخفيض رأس المال بأسهم الخزينة	أسهم خزينة	مصاريف إصدار	الاحتياطيات	رأس المال المدفوع	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٦
٧١,٩٣٣,٣٩٨	١,١٨٩,٤٣٦	٧,٥٢٣,٩٦٢	١,٩٥٥,٥٦٥	١٠,٨١٨,٩٦٨	١٠٢,٦٣٨	-	-	-	٧,٨٩٦,٧٩١	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١٦ في ١ يناير ٢٠١٦
-	-	-	٢٥,٦٢١	(٢٥,٦٢١)	-	-	-	-	-	-	إقتال أرباح (خسائر) عام ٢٠١٥ شركات تابعة
-	-	-	٢٩٠,١٠١	(٢٩٠,١٠١)	-	-	-	-	-	-	إقتال أرباح (خسائر) عام ٢٠١٥ - الشركة الأم
٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	٥,٠٠٠,٠٠٠	سداد زيادة رأس المال تقدي - الشركة الأم
١,٠٠٠,٠٠٠	-	١,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	١,٠٠٠,٠٠٠	-	-	مصاريف إصدار - الشركة الأم
(٤٥٠,٤٨٢)	-	(٤٥٠,٤٨٢)	-	-	-	-	-	(٤٥٠,٤٨٢)	-	-	مصاريف إصدار مدفوعة - الشركة الأم
١,٠٠,٩٩٧,١٢٢	-	(١,٠٠,٩٩٧,١٢٢)	-	(١,٩٦٣,١١٢)	-	-	(١,٠,٩٩٧,١٢٢)	-	-	-	شراء أسهم خزينة - الشركة الأم
(١,٦٢٧,٦٢٣)	-	(١,٦٢٧,٦٢٣)	-	(٢,١١٠,٢٢٢)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح الأم عام ٢٠١٥
(٣٠)	(٣٠)	-	(٢,٢٢١,٢٨٧)	-	-	-	-	٣٣٥,٤٨٩	-	-	توزيعات أرباح عام ٢٠١٥ - شركات تابعة
(٢٢٢,٦٠٤)	(٤)	(٢٢٢,٦٠٠)	-	(٢,١١٠,٢٢٢)	(٢٢٢,٦٠٠)	-	-	١١١,٠٩٥	-	-	فروق تقييم استثمارات متاحة للبيع - شركات تابعة
٣,٨٠٠,٣٧٥	٣,٨٠٠,٣٧٥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	سداد غير المسيطرة لرأس المال شركات تابعة
٦٥٢,٦٧٣	(١٢,١٦٩)	٦٦٤,٨٤٢	٦٦٤,٨٤٢	-	-	-	-	-	-	-	صافي ربح العام بعد خصم الضريبة
١٤١,٠٢٨,٥٨٥	٣١,٩٧٧,٦٠٨	١٠٩,٠٥٠,٩٧٧	٦٦٤,٨٤٢	١٠,٦٥٠,٣٥٦	(١٥٩,٩٦٢)	-	(١,٠,٩٩٧,١٢٢)	٥٤٩,٥١٨	٨,٣٤٣,٣٤٥	١٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
١٤١,٠٢٨,٥٨٥	٣١,٩٧٧,٦٠٨	١٠٩,٠٥٠,٩٧٧	٦٦٤,٨٤٢	١٠,٦٥٠,٣٥٦	(١٥٩,٩٦٢)	-	(١,٠,٩٩٧,١٢٢)	٥٤٩,٥١٨	٨,٣٤٣,٣٤٥	١٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧
(١,١٦٩,٤٢٠)	-	(١,١٦٩,٤٢٠)	(١,٤٧٩,٦٦٤)	١٣٦,٢٦٣	-	-	-	(٥٤٩,٥١٨)	١٧٣,٩٨١	-	توزيعات أرباح الأم عام ٢٠١٦
(٥٤٩,٥١٨)	-	(٥٤٩,٥١٨)	-	-	-	-	-	(٥٤٩,٥١٨)	-	-	مصاريف إصدار مدفوعة
(٤,٣٨٧)	(٤,٣٨٧)	-	-	-	-	(٤,٩٩٧,١٢٢)	١,٠,٩٩٧,١٢٢	-	-	(٦,٠٠٠,٠٠٠)	خسائر تخفيض رأس المال بأسهم الخزينة
٥٤١,٣٧٤	٨	٥٤١,٣٦٥	٢٨,٣٦٨	(٢٨,٣٦٨)	-	-	-	-	-	-	إقتال أرباح (خسائر) عام ٢٠١٦ شركات تابعة
(٢,٠٠٠,٠٠٠)	-	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	٧٨٦,٤٥٤	(٧٨٦,٤٥٤)	٥٤١,٣٦٥	-	-	-	-	-	إقتال أرباح (خسائر) عام ٢٠١٦ - الشركة الأم
٣,٦٥٦,٨٢٢	-	٣,٦٥٦,٨٢٢	-	-	-	-	-	-	-	-	فروق تقييم استثمارات متاحة للبيع - شركات تابعة
(٢,٧١٤,٣٧٦)	(٤١)	(٢,٧١٤,٣٣٥)	-	-	-	-	-	-	-	-	سداد غير المسيطرة تحت حساب زيادة رأس المال شركات تابعة
(٥٨,٨٨٧)	(١٧,٦٦٩)	(٤١,٢١٨)	(٤١,٢١٨)	-	-	-	-	-	-	-	صافي ربح العام بعد خصم الضريبة - الشركة التابعة
١٣٨,٧٢٤,١٨٣	٢٩,٩٤٩,٥٢٠	١٠٨,٧٧٤,٦٦٣	٩٠١,٢٥٩	٩,٩٧١,٧٩٧	٣٨١,٤٠٣	(٤,٩٩٧,١٢٢)	-	-	٨,٥١٧,٣٢٦	٩٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٣١ جزء متمم للقوائم المالية

مدير عام الشؤون المالية
 محمد مرتضى أبو زيد
 الأستاذ / محمد مرتضى أبو زيد

مدير مجلس الإدارة المنتدب
 محمد سعيد محمد كامل
 الأستاذ / محمد سعيد محمد كامل

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
 زكي إبراهيم
 الأستاذ / حسان محمد زكي إبراهيم

شركة القاهرة للاستثمارات والتنمية - شركة مساهمة مصرية
قائمة التدفقات النقدية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصرى)
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١,١٥٥,٢٦٤	١,٠٣٥,٣٧٨		صافى ربح العام قبل خصم الضريبة
			تعديلات:
٤٠٩,٦٤٥	٤٠٧,٢٨٨	٦ - ٥	اهلاكات
(١٧,٦٣٦)	(٣,٥٨٢,٣٦٨)		أرباح بيع أصول ثابتة
(١,٢٠٧,٦٧٩)	(٤٣١,٩٨٦)		فوائد ودائع دائنة
(٩٠,٧٥٠)	٣,٠٦٨		فروق تقييم عملات أجنبية
٤٤٧,٣٠٤	(١٠١,٦٠٨)		نتائج تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(٢٣٧,٠٩٩)	٣,٣١٦,٢١٦		أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(٣٤,٨٦٠)	(١٨٤,٤٤٠)		توزيعات أرباح استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٤٢٤,١٨٩	٤٦١,٥٤٨		أرباح التشغيل قبل التغيير فى رأس المال العامل
			التغيير فى رأس المال العامل
(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٤,٩٧٨,٧٨٤)	١٠	التغيير فى مشروعات تحت التنفيذ (عقارى)
(٨,١١٣,٩٤١)	(٣٧,٨١٧,٢٩٢)	١١	التغيير فى مشروعات تحت التنفيذ (مقاولات)
٦٠٠,٠٠٠	(١٣٦,٨٣١,٥٦٢)	١٢	التغيير فى العملاء وأوراق القبض
(١,٠٢٦,٠٧٨)	(٣١,٦٦٦,٣٨٢)	١٣	التغيير فى المدينون والأرصدة المدينة
(١,٦٥٦,٩٩٠)	٢٢٩,٢٨٠,٧٦٦	١٩	التغيير فى الدائنون والأرصدة الدائنة
(٦٠,١٩٧,٠٠٩)	١٧,٩٨٦,٧٤٦		التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة فى) الأنشطة التشغيلية
(١٠٢,٢٦٩)	(٤٨٩,٠٢٠)		ضريبة الدخل المسددة
(٥٩,٨٧٥,٠٨٩)	١٧,٩٥٩,٢٧٤		صافى التدفقات النقدية المستخدمة فى الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٥٢٧,٠٣٦)	(١٧٥,٩٣٢)		مدفوعات شراء أصول ثابتة
١٧,٦٤٠	٣,٦١٠,٠٠٠		مقبوضات من بيع أصول ثابتة
١,٢٠٧,٦٧٩	٤٣١,٩٨٦		فوائد ودائع دائنة محصلة
٢٣٧,٠٩٩	(٣,٣١٦,٢١٦)		أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر محصلة
٢,٨١٨,٠٦٨	(٦,٤٥٤,٥٩٨)		مدفوعات ومقبوضات من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٣٤,٨٦٠	١٨٤,٤٤٠		توزيعات أرباح استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(٥,٦٨٥,٤٢٩)	(٦,٠٠٠,٠٠٠)	٧	مدفوعات لشراء استثمارات طويلة الأجل
(٢,٠٠٦,٦٩٠)	٥٧٧,٤٦٠		مدفوعات و مقبوضات استثمارات متاحة للبيع
(٣,٩٠٣,٨٠٩)	(١١,١٤٢,٨٦٠)		صافى التدفقات النقدية (المستخدمة فى) الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٣٠,٨٠٠,٣٧٥	-		سداد الحقوق غير المسيطرة تحت حساب زيادة رأس المال شركات التابعة
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	(٦,٠٠٠,٠٠٠)		سداد زيادة رأس المال النقدي
٥٤٩,٥١٨	(٥٤٩,٥١٨)		مصاريف اصدار محصلة
(١٠,٩٩٧,١٢٢)	١٠,٩٩٧,١٢٢		أسهم خزينة
١٣٣,٩٣٨	-		تسويات علي الأرباح المرحلة
٩٠,٧٥٠	(٣,٠٦٨)		فروق تقييم عملات أجنبية
(٥,١٩٤,٦٣٩)	(١,١٧٣,٨٠٧)		توزيعات أرباح نقدية
-	(٢,٠٠٦,٠٠٠)		سداد الأقلية تحت حساب رأس المال شركات تابعة
-	(٤,٩٩٧,١٢٢)		خسائر تخفيض رأس المال بأسهم الخزينة
٦٥,٣٨٢,٨٢٠	(٣,٧٣٢,٣٩٣)		صافى التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة فى) الأنشطة التمويلية
١,٦٠٣,٩٢٢	٣,٠٨٤,٠٢١	١٥	صافى (النقص) الزيادة فى النقدية وما فى حكمها
١,٠٤٥,٤٩٤	٢,٦٤٩,٤١٦	١٥	النقدية وما فى حكمها أول العام
٢,٦٤٩,٤١٦	٥,٧٣٣,٤٣٧	١٥	النقدية وما فى حكمها آخر العام
(١٦٤,٨٨٩)	(٦٩,١٦١)	١٥	يخصم: ودائع مجمدة (أكثر من ثلاث شهور)
٢,٤٨٤,٥٢٧	٥,٦٦٤,٢٧٦		النقدية وما فى حكمها المتاحة للاستخدام

تقرير مراقب الحسابات صفحة (١)

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ الى صفحة ٣١ جزء متمم للقوائم المالية

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

الاستاذ / حسام محمد زكى ابراهيم

عضو مجلس الإدارة المنتدب

الاستاذ / محمد سعيد محمد كامل

مدير عام الشؤون المالية

الاستاذ / محمد مرتضى أبو زيد

١- مقدمة

١.١ – نشأة الشركة

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

٢.١ عنوان الشركة

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

٣.١- غرض الشركة

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

٤.١ – القيد ببورصة الاوراق المالية

الشركة مقيدة أسهمها فى جدول الاوراق المالية بالبورصة المصرية .

٥.١ – نبذة عن الشركات التابعة

أ- شركة أرتيج للاستثمار والتنمية العقارية (ش.م.م) تم تأسيسها بموجب عقد رقم ٣٣٥٨ سنة ٢٠١٣ وفقاً لأحكام قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وتم التأسيس فى السجل التجارى الاستثمار بالقاهرة فى ٢٠١٣/١١/٦ برقم ٩٤٦٠ برأس مال مصدر ١٠٠ مليون جنيه مصري وتبلغ نسبة مساهمة شركة القاهرة للاستثمارات والتنمية ٩٩,٩٩٩% وغرض الشركة هو إستصلاح و تجهيز الأراضى بالمرافق الأساسية التى تجعلها صالحة للاستزراع واستزراع الأراضى المستصلحة والاستثمار العقارى و يجوز للشركة ان تشترك مع الشركات التى تزاول أعمال شبيهه بأعمالها .

ب- شركة اسكوير للاستثمارات والتنمية (ش.م.م) تم تأسيسها وفقاً لأحكام قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وتم التأسيس بالسجل التجارى استثمار القاهرة فى ٢٠١٥/٥/٧ برقم ٨٢٦٢٣ برأس مال مصدر ٤٠ مليون جنيه مصري وتبلغ نسبة مساهمة شركة القاهرة للاستثمارات والتنمية ٧٠% وجرى السير فى إجراءات زيادة رأس المال .

٢ - السياسات المحاسبية

فيما يلي ملخص لأهم السياسات المحاسبية التي اتبعت في إعداد القوائم المالية :

أ- أسس إعداد القوائم المالية :

١. أسس التجميع

تتمثل الشركات التابعة في الشركات التي يكون للشركة الأم عليها تأثير جوهري ، هذا التأثير ينشأ عندما يكون للشركة الأم القدرة على السيطرة في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة وذلك سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة . عند تقييم مدى التأثير الجوهري يتم الأخذ في الاعتبار حقوق التصويت الحالية والمستقبلية وكذا السندات القابلة للتحويل لأسهم (إن وجدت) ، يتم تجميع القوائم المالية للشركات التابعة في تاريخ حدوث التأثير وحتى تاريخ توقف هذا التأثير.

المعاملات التي تم استبعادها عند التجميع.

- تم استبعاد القيمة الدفترية لاستثمار الشركة الأم في كل شركة تابعة مع نصيب الشركة الأم في حقوق الملكية في كل شركة تابعة.
- في حالة زيادة تكلفة الاقتناء للشركة التابعة عن القيمة العادلة للأصول والالتزامات الخاصة بالشركة التابعة في تاريخ الشراء فإنه يتم معاملة الفرق كشهرة موجبة ويتم تخفيضها بأى اضمحلال في قيمتها بصفة دورية أما في حالة زيادة القيمة العادلة للأصول والالتزامات بالشركة التابعة عن تكلفة الاقتناء يتم تحميلها بالكامل كشهرة سلبية على قائمة الدخل.
- عند إعداد القوائم المالية المجمعة تم استبعاد جميع الارصدة المتبادلة بين شركات المجموعة واستبعاد أى ربح أو خسارة غير محققة وايضا الإيرادات والمصروفات الناتجة عن العمليات المتبادلة بين شركات المجموعة.
- تم استبعاد الأرباح غير المحققة الناتجة من المعاملات مع الشركات التابعة في حدود نسبة مساهمة الشركة الأم في الشركة التابعة ، يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بذات الطريقة السابقة وذلك في حالة عدم وجود دليل على انخفاض القيمة.
- تم عرض حقوق غير المسيطرة بصورة منفصلة في المركز المالى المجمع ، كما يتم عرض نصيب الحقوق غير المسيطرة في صافي الربح في قائمة الدخل المجمعة قبل الوصول لصافي الربح المجمع بقائمة الدخل المجمعة.
- تم إعداد القوائم المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحده للمعاملات المتشابهة وللأحداث التي تتم في نفس الظروف.
- تعد القوائم المالية للشركة الأم وكذا القوائم المالية للشركات التابعة التي تستخدم في إعداد القوائم المالية المجمعة في نفس التاريخ.
- في حالة زيادة حصة حقوق الحصص غير المسيطرة من خسائر شركة تابعة عن حقوق ملكيتهم في تلك الشركة فإن تلك الزيادة بالإضافة الى أية خسائر أخرى خاصة بحقوق الحصص غير المسيطرة يتم تحميلها على حقوق الأغلبية فيما عدا تلك الخسائر التي يوجد على الحصص غير المسيطرة التزام تام على تحملها وبشرط أن تكون لديهم القدرة على استثمارات اضافية لتغطية تلك الخسائر واذا حققت الشركة التابعة أرباحا مستقبلا فإن هذه الأرباح تقيد على حقوق الأغلبية الى المدى الذى يتم معه تغطية الخسائر التي سبق وأن تحملتها حقوق الاغلبية نيابة عن الحصص غير المسيطرة.

٢. الإلتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين:

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

٣. استخدام التقديرات والحكم الشخصى

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

السياسات المحاسبية (تابع)

٤. التغيرات فى السياسات المحاسبية

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

ب- ترجمة العملات الأجنبية

(١) عملة التعامل والعرض

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

(٢) المعاملات والأرصدة بالعملات الأجنبية

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

ج - الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية ناقصا مجمع الاهلاك والخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة وتتضمن التكلفة التاريخية كافة المصروفات المرتبطة باقتناء الاصل وجعله صالحا للاستخدام فى الغرض المعد لاجله وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الاصول الثابتة عندما يكون من المتوقع ان تؤدي الى زيادة المنافع الاقتصادية المتوقعة للشركة عن المنافع الأصلية المقدرة عند اقتناء الاصل وعندما تتحقق تلك التكلفة بعد استبعاد القيمة الدفترية للجزء الذى تم إحلاله بها وبالمثل عند اجراء تحسينات جوهرية شاملة يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإحلال وتهلاك على مدار العمر الإنتاجى المتبقى للأصل او على مدار العمر الإنتاجى المتوقع لهذه التجديدات إيهما اقل . ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الصيانة والإصلاح الأخرى فى قائمة الدخل عند تحققها ، يبدأ اهلاك الاصل عندما يكون فى المكان والحالة التى يصبح عليها قادرا على التشغيل بالطريقة التى حددتها الإدارة ، يتم استخدام طريقة القسط الثابت للاهلاك بحيث يتم تخفيض قيمة الاصل الى قيمته التخريدية على مدار العمر الإنتاجى المقدر وفقا لمعدلات الاهلاك السنوية. عندما تتجاوز قيمة اصل القيمة المتوقع استردادها من التشغيل فانه يتم تخفيض هذه القيمة على الفور الى القيمة المتوقع استردادها ، يتم استبعاد الاصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول أى منافع اقتصادية من استخدامها أو بيعها فى المستقبل ، ارباح أو خسائر الاستبعادات يتم تحديدها بمقارنة القيمة البيعية بصافي القيمة الدفترية ويعترف بها ضمن ارباح النشاط فى قائمة الدخل فى الفترة التى تم فيها الاستبعاد. يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والاعمار الإنتاجية لها وطرق اهلاكها فى نهاية كل فترة مالية.

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

السياسات المحاسبية (تابع)

١. أصول ثابتة بالصافي

يتم استخدام طريقة القسط الثابت للاهلاك بحيث يتم تخفيض قيمة الاصل الى قيمته التخريدية على مدار العمر الانتاجي المقدر وفقاً لمعدلات الاهلاك السنوية التالية :

مياني وعقارات	٢%
سيارات	٢٠% - ٢٥%
اثاث ومعدات وادوات كهربائية وتشمل :	
اثاث وخزن حديدية	٢٠%
اجهزة كهربائية والآت حاسبة وكتابة	١٢.٥% - ٢٠%
معدات مكتبية	٢٠%
تركيبات كهربائية وخشبية ومفروشات	٥٠%
أجهزة تكييف	٢٥%

٢. الاستثمار العقاري

يتم القياس للاستثمارات العقارية والتي يحتفظ بها لتحقيق ايجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولياً بالتكلفة، تتضمن التكلفة ثمن الشراء واية نفقات مباشرة متعلقة بها ، بعد الاعتراف الاولى تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الاهلاك وأي اضمحلال في القيمة ولا تشمل تلك الاستثمارات العقارية اي عقارات محتفظ بها ومقتناه فقط بغرض التصرف اللاحق فيها في المستقبل القريب أو تطويرها أو اعادة بيعها ضمن النشاط المعتاد للشركة ويتم اهلاك الاستثمارات العقارية بطريقة القسط الثابت وفقاً لمعدلات الاهلاك السنوية.

عقارات	٢% ٥٠ سنة
--------	-----------

د - اضمحلال قيمة الاصول طويلة الاجل

يتم فحص الأصول الثابتة والأصول طويلة الأجل الأخرى بما فيها الأصول الغير ملموسة فيما عدا الاصول الضريبية المؤجلة في تاريخ كل مركز مالي لتحديد قيمة خسائر اضمحلال القيمة عندما يكون هناك أحداث أو تغير في الظروف قد تعطي مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا يتم استردادها. ويعترف بخسائر اضمحلال القيمة في قائمة الدخل بمبلغ الزيادة في القيمة الدفترية عن القيمة المتوقع استردادها، والتي تمثل القيمة العادلة مطروحاً منها تكلفة البيع للأصل أو القيمة المتوقع استردادها من استخدامه أيهما أعلى. ولأغراض تقدير قيمة الانخفاض في قيمة الأصل، فإنه يتم تجميع الأصول في أدنى مستوى يكون فيه تدفقات نقدية مستقلة.

يتم رد خسائر اضمحلال القيمة المعترف بها في السنوات السابقة فقط عندما يكون هناك مؤشر على أن هذه الخسائر لم تعد موجودة أو انخفضت بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل القيمة الاستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالصافي بعد الاهلاك مالم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة ويتم اثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الدخل

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

السياسات المحاسبية (تابع)

ه - استثمارات طويلة الاجل :

ترج الاستثمارات طويلة الأجل بالتكلفة ، ويتم تقييم الاستثمارات المالية طويلة الاجل والمحتفظ بها لاغراض طويلة الاجل بالتكلفة ويتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة التغيير في قيمتها إذا ما اعتبر هذا التغيير غير مؤقت ويتم تحميله علي قائمة الدخل وذلك لكل استثمار علي حده في حالة وجود التغيير .

و - استثمارات متاحة للبيع :

وتتمثل الاستثمارات متاحة للبيع في مساهمات الشركة في رأسمال شركات أخرى بنسبة لا تسمح لها بالتأثير القوى و تثبت هذه الاستثمارات بالقيمة العادلة ويتم تقييم الاستثمارات متاحة للبيع و التي لها سعر سوقى مسجل في البورصة في سوق نشط بالقيمة العادلة و ترحل فروق التقييم إلى حقوق الملكية عن طريق قائمة الدخل الشامل و في حالة وجود أدلة موضوعية على اضمحلال قيمة هذه الاستثمارات يتم الاعتراف بالخسائر الناتجة عن اضمحلال بقائمة الدخل .

يتم تقييم الاستثمارات متاحة للبيع والتي ليس لها سوق نشط بالبورصة و التي لا يمكن قياسها بطريقة يعتمد عليها بالتكلفة و في حالة حدوث تدهور في قيمتها فيتم تخفيض قيمتها الدفترية بقيمة هذا الانخفاض وتحميله على قائمة الدخل.

في حالة حدوث ارتفاع في قيمة الاستثمارات خلال الفترة اللاحقة للفترة التي تم الاعتراف فيها بخسائر اضمحلال بقوائم الدخل فانه يتم الاعتراف بهذه الارباح ضمن قائمة الدخل في حدود المبالغ السابق الاعتراف بها كخسائر مع ادراج أى زيادة تنشأ بعد ذلك في القيمة العادلة لهذه الاصول بحقوق الملكية.

و يتم اثبات الايراد المتعلق بتلك الاستثمارات في حدود ما تحصل عليه الشركة من توزيعات الارباح للشركات المستثمر فيها المحقق بعد تاريخ الاقتناء و ذلك اعتبارا من تاريخ صدور قرارات الجمعيات العامة للشركات المستثمر فيها و الخاصة بتوزيع الارباح .

ذ- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

ح - أعمال مشروعات تعميم واسكان تحت التنفيذ

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

السياسات المحاسبية (تابع)

ط - وحدات تعمیر وإسكان تامة جاهزة للبيع

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

ى - مشروعات تحت التنفيذ (استثمار عقارى) :

تتمثل فى قيمة المدفوع من عقود شراء عمارات عقارية (مشروعات عقارية) بالإضافة الى جميع التكاليف غير المباشرة المرتبطة بها ولحين الانتهاء من تحديد التكلفة النهائية لوحدات حسب مساحتها وإدراج تكلفة الوحدات المباعة بقائمة الدخل مقابل القيمة التعاقدية عند التسليم الفعلى لتلك الوحدات على أن يتم إعادة القياس لتلك الوحدات بالتكلفة أو صافى القيمة البيعية إيهما أقل وتحمل قائمة الدخل بقيمة الأضمحلال إن وجد .

ك- مشروعات تحت التنفيذ (مقاولات)

تشمل الأعمال الانشائية وأعمال المرافق وجميع التكاليف المباشرة وغير المباشرة المرتبطة بأعمال الانشاءات عن عقود المقاولات التى تم التعاقد على تنفيذها ولم تتحقق فيها نسبة الأتمام المحددة لإدراجها ضمن قائمة الدخل .

ل - العملاء والارصدة المدينة

يتم اثبات الأولى للعملاء والارصدة المدينة بالقيمة العادلة ويقاس لاحقا على أساس التكلفة المستهلكة باستخدام معدل الفائدة الفعلى ، ناقصا المخصص اللازم لمواجهة اضمحلال القيمة. يكون مخصص اضمحلال قيمة المدينون التجاريون عندما يكون هناك أدلة موضوعية على أن الشركة لن تتمكن من تحصيل كل المبالغ المستحقة طبقا لشروط التعاقد الأصلية ، ويؤخذ فى الاعتبار عند تحديد احتمالية اضمحلال المدينون التجاريون لكل من أو أى من العوامل التالية ، المصاعب المالية للمدين أو احتمالات التعثر والإفلاس أو إعادة الهيكلة المالية أو التقصير أو عدم الالتزام فى السداد لمدة تزيد عن فترات الائتمان الممنوحة. تتمثل قيمة المخصص فى الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع تحصيلها مخصومة باستخدام سعر الفائدة الفعلى الأصلى المطبق عند تحديد التكلفة المستهلكة ، ويتم تخفيض الأصل بقيمة المخصص وترحل الخسائر الى قائمة الدخل وتلغى الديون الغير متوقع تحصيلها خصما من المخصص المكون لها ويعترف بأى تحصيلات لاحقة كإيرادات فى قائمة الدخل

م - النقدية بالصندوق ولدى البنوك

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

السياسات المحاسبية (تابع)

و - رأس المال

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

ن - أسهم خزينة

يتم الاعتراف بالمبلغ المسدد مقابل إعادة شراء أسهم رأس المال المصدر والذي يتضمن كافة التكاليف المباشرة والمتعلقة بإعادة الشراء كتخفيض لحقوق المساهمين ويتم تبويبها كأسهم خزينة مخصصة من إجمالي حقوق المساهمين ، وعند إعادة بيع أسهم الخزينة يتم الاعتراف بالفائض أو العجز الناتج عن المعاملة ضمن علاوة الإصدار على أن تضاف صافى قيمة علاوة الإصدار الى الإحتياطي القانونى حتى يبلغ نصف رأس المال المصدر وما يزيد عن ذلك يرحد الى إحتياطي خاص .

ع - ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصرى و معيار المحاسبة المصرى رقم ٢٤ "ضرائب الدخل".

١. ضرائب الدخل الجارية:

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

٢. ضرائب الدخل المؤجلة :

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

غ - مزايا العاملين

١. نظام التأمينات والمعاشات:

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

٢. حصة العاملين فى الأرباح:

طبقا للنظام الاساسى للشركة فانه يتم تخصيص نسبة من صافى ارباح العام لتوزيعها على موظفى وعمال الشركة طبقا للقواعد التى يقترحها مجلس إدارة الشركة وتعتمدها الجمعية العامة ولا يتم تسجيل اية التزامات بحصة العاملين فى الأرباح قبل اعتماد الجمعية العامة .

السياسات المحاسبية (تابع)

ف - المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص عندما يكون هناك التزام قانونى أو استدلالى حالى كنتيجة لاحداث سابقة يكون من المرجح ان يتطلب ذلك استخدام للموارد لتسوية هذه الالتزامات ، مع امكانية اجراء تقدير قابل للاعتماد عليه لقيمة هذا الالتزام ، ويتم مراجعة المخصصات فى تاريخ كل مركز مالى وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالى وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهريا ، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصروفات المتوقعة المطلوبة لتسوية الالتزام - كما يتم اعادة النظر فى المخصصات بحيث تعكس افضل تقدير للنفقات المطلوبة لتسوية الالتزامات المالية فى تاريخ القوائم المالية.

ق - الموردون والارصدة الدائنة

تثبت الموردون والارصدة الدائنة بصفة عامة بقيمة التوريدات والخدمات المستلمة من الغير وانتقلت مخاطرها للشركة سواء وردت عنها فواتير أم لا بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية الخارجة المتوقعة ويظهر الموردون والارصدة الدائنة فيما بعد بالتكلفة المستهلكة.

ث - تحقق الإيراد

يتم الاعتراف بالإيراد الى المدى الذى تتوفر فيه درجة كافية من التأكد بان المنافع الاقتصادية المرتبطة بالمعاملة سوف تتدفق للشركة ويمكن قياس قيمة الإيراد بشكل موثوق به ويتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم او المستحق بالصادق بعد خصم أى خصم تجارى أو خصم كمية ويتم الاعتراف بالإيراد اذا تم استيفاء جميع الشروط التالية:

- ١- أن تقوم الشركة بتحويل المخاطر والعوائد الاساسية المشتري .
- ٢- ألا تحتفظ الشركة بحق التدخل الادارى المستمر التى ترتبط عادة بالملكية او الرقابة الفعالة على السلع المباعة.
- ٣- أن يمك قياس الإيراد بشكل دقيق .
- ٤- أن يتوافر توقع كاف عن تدفق المنافع الاقتصادية المصاحبة للمعاملة الى الشركة.
- ٥- إمكانية تحديد قيمة التكاليف التى تحملتها او ستحملها الشركة فيما يتعلق بالمعاملة بشكل دقيق .

١ - أرباح المشروع العقارى:

تتحقق الواقعة المنشئة للإيراد الخاص ببيع وحدات مشروعات التعمير والاسكان عند تحويل المخاطر والمنافع الاساسية للمشتري والتى تتحقق بالتسليم الفعلى للوحدات المباعة. تتمثل ارباح النشاط العقارى فى نسبة من صافى ارباح الوحدات المباعة تعادل نسبة المتحصلات الى القيمة البيعية بعد خصم ما تم تحميله على قائمة الدخل فى الاعوام السابقة ، وتحدد ارباح الوحدات المباعة على اساس القيمة البيعية ناقصا التكاليف الفعلية وبالنسبة لارباح الوحدات المباعة والتى تم تسليمها من اعمال ترميم واسكان تحت التنفيذ فانه يتم تحديدها على اساس القيمة البيعية للوحدات المباعة ناقصا التكلفة الفعلية لهذه الوحدات بالاضافة الى نسبتها من التكلفة التقديرية حتى الاتمام بالنسبة للمشروع بالكامل .

١.١ البيع النقدى:

فى حالة البيع النقدى يثبت الإيراد باجمالى سعر البيع النقدى ويخفض رصيد حساب الوحدات التامة بتكلفة الوحدات المباعة، يتم اثبات قيمة مبيعات الاراضى و العقارات عند التسليم للعميل طبقا لشروط التعاقد.

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

السياسات المحاسبية (تابع)

٢.١ البيع بالتقسيط :

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

٣.١ أرباح مشروعات عقارية مؤجلة

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

٢- إيرادات ايجارات الاستثمار العقارى

تثبت إيرادات الأيجارات من واقع عقود الأيجار فور استحقاقها.

٣ - توزيعات الأرباح

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

٤ - إيرادات الفوائد الدائنة

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

٥ - ايراد التوزيعات

تثبت إيرادات التوزيعات الأرباح عندما ينشأ الحق فى استلامها.

٦ - أرباح (خسائر) بيع استثمارات مالية

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

السياسات المحاسبية (تابع)

٧- إيرادات بيع استثمارات عقارية

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

٨ - ناتج تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

يتم اثبات التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أوراق مالية بغرض المتاجرة بقائمة الدخل كبيع أو خسارة عند القياس في تاريخ القوائم المالية.

خ - المصروفات

يتم الاعتراف بجميع مصروفات التشغيل بما في ذلك المصروفات الإدارية والعمومية مع تحميلها على قائمة الدخل في الفترة المالية التي حدثت فيها تلك المصروفات.

ر - نصيب السهم في الأرباح

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

ص- الاحتياطات

١.١ - الاحتياطي القانوني

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

٢.١ - الاحتياطي غير العادي - الاحتياطي العام

طبقاً للنظام الأساسي للشركة وبناء على قرارات الجمعية العامة العادية يكون احتياطي غير عادي (أو) و احتياطي عام بعد اجراء التوزيعات الخاصة بالاحتياطي القانوني ونصيب المساهمين والعاملين و قرارات مجلس الإدارة بغرض تدعيم المركز المالي للشركة .

ع - فروق تقييم استثمارات متاحة للبيع

يكون فروق تقييم الإستثمارات متاحة للبيع من خلال قائمة الدخل الشامل وذلك وصولاً إلى القيمة العادلة للإستثمارات المتاحة للبيع .

غ - الاطراف نوى العلاقة

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

ف - الأرقام المقارنة

يعاد تبويب الأرقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً لتتوافق مع التغيرات في العرض المستخدم في الفترة الحالية .

السياسات المحاسبية (تابع)

ق - قائمة التدفقات النقدية

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

٣- ادارة المخاطر المالية

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

١.٣.١ خطر معدل الفائدة

يتمثل خطر معدل الفائدة في التغيير المحتمل في اسعار الفائدة وأثرها على الالتزامات المالية الحالية والمستقبلية والمتمثلة في الفوائد والعمولات على ارصدة البنوك الدائنة (القروض - السحب على المكشوف) والتي يكون لها تأثير على نتائج الاعمال وتقوم الشركة باتباع سياسة ادارة اموالها المتاحة لتخفيض خطر التغيير في أسعار الفائدة ، وتبلغ قيمة الأصول المدرة للفوائد مبلغ ١٤,٤٣٨,٦٤٦ جنيه مصرى في تاريخ المركز المالي إيضاح (١٤-١٥) كما بلغت التزامات الشركة المعرضة لخطر التغيير في اسعار الفائدة بمبلغ صفر جنيه مصرى في تاريخ المركز المالي .

٢.١.٣ خطر العملات الاجنبية

يتمثل خطر العملات الاجنبية في التغيرات في اسعار صرف العملات الاجنبية والذي قد يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الاجنبية وكذلك تقييم الاصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الاجنبية بالاسعار السائدة في تاريخ القوائم المالية.

وتهدف ادارة الشركة الى تخفيض مراكز العملات الاجنبية الى المدى اللازم للقيام باعمالها وقد تم لغراض المحاسبة تقييم الاصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الاجنبية في تاريخ القوائم المالية بالجنية المصري باستخدام اسعار البنك المركزى المصري السائد في ذات التاريخ.

الجدول التالى يوضح مركز العملات في تاريخ المركز المالي .

	دولار أمريكي	يورو أوربي	الصافى
الأصول	١,٢٤١	-	١,٢٤١
الالتزامات	-	-	-
الصافى	١,٢٤١	-	١,٢٤١

٣.١.٣ خطر الائتمان

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

٣- ادارة المخاطر المالية (تابع)

٤.١.٣ خطر السيولة

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

٥.١.٣ القيمة العادلة للأدوات المالية

طبقا لأسس التقييم المتبعة في تقييم الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية للشركة لا تختلف اختلافا جوهريا عن قيمتها العادلة تاريخ القوائم المالية.

٢.٣ ادارة مخاطر رأس المال

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

٤ – التقديرات المحاسبية الهامة والأحكام الشخصية

١.٤ – التقديرات والفروض المحاسبية الهامة :

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

٢.٤ – ضرائب الدخل

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

٤ - التقديرات المحاسبية الهامة والأحكام الشخصية (تابع)

٣.٤ - تقدير القيمة العادلة

تعتمد القيمة العادلة للأوراق المالية المتداولة في الأسواق المالية على الأسعار السوقية في تاريخ المركز المالي ولتقدير القيمة العادلة للأدوات المالية غير المتداولة في الأسواق المالية ، فإن الشركة تستخدم العديد من الطرق وتضع الافتراضات المبنيّة على أحوال السوق في تاريخ كل مركز مالي ، وتستخدم أسعار السوق أو أسعار المتعاملين للأدوات المالية أو لأداة مشابهة وذلك للديون طويلة الأجل - وتستخدم الأساليب الأخرى مثل القيمة الحالية المقدرة للتدفقات النقدية المستقبلية وذلك لتحديد القيمة العادلة لباقي الأدوات المالية.

ويفترض ان تقارب القيمة العادلة القيمة الاسمية ناقصاً اي تسويات ائتمانية مقدرة للأصول المالية والالتزامات المالية ذات تواريخ الاستحقاق لأقل من سنة - ولأغراض الإفصاح يتم استخدام أسعار الفائدة المتاحة للشركة للأدوات المالية المشابهة وذلك لخصم التدفقات النقدية المستقبلية التعاقدية لتقدير القيمة العادلة للالتزامات المالية .

٤.٤ - الاحكام الشخصية الهامة في تطبيق السياسات المحاسبية للشركة :

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

شركة القاهرة للاستثمارات والتنمية - شركة مساهمة مصرية

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

٥ - أصول ثابتة بالصافي

الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	اثاث ومعدات وأدوات كهربائية	سيارات	مباني وعقارات
٢,٧٤٤,٥٩٣	٣,٢١٣,٧٨١	١,٢٧٧,٥٤٨	١,٠٩٠,٨٧١	٨٤٥,٣٦٢
٥٢٧,٠٣٦	١٧٥,٩٣٢	١٧٥,٩٣٢	-	-
(٥٧,٨٤٨)	(٤٠٣,٧١١)	(٢٩٥,٧١١)	-	(١٠٨,٠٠٠)
٣,٢١٣,٧٨١	٢,٩٨٦,٠٠٢	١,١٥٧,٧٦٩	١,٠٩٠,٨٧١	٧٣٧,٣٦٢
١,١٨٩,١٨٨	١,٤٨٧,٣٤٦	٨٢٣,٧٤٢	٥٣٩,٤٤٣	١٢٤,١٦١
٣٤٥,٩٩٢	٣٤٣,٤٤٤	١٨٣,٢١١	١٤٥,٠٣٥	١٥,١٩٨
(٤٧,٨٢٤)	(٣٧٦,٠٧٩)	(٢٩٥,٧٠٩)	-	(٨٠,٣٧٠)
١,٤٨٧,٣٤٦	١,٤٥٤,٧١١	٧١١,٢٤٤	٦٨٤,٤٧٨	٥٨,٩٨٩
١,٧٢٦,٤٣٥	١,٥٣١,٢٩١	٤٤٦,٥٢٥	٤٠٦,٣٩٣	٦٧٨,٣٧٣
	١,٧٢٦,٤٣٥	٤٥٣,٨٠٦	٥٥١,٤٢٨	٧٢١,٢٠١

أ - القيمة الدفترية للأصول المهلكة دفتريا في قترات سابقة ولا زالت تعمل ضمن أصول المقر وذلك طبقا للفقرة (٧٩) - ب - من المعيار المحاسبى المصرى رقم (١٠) وهى كمالى :

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

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

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

٦ - الإستثمار العقاري

الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	وحدات مؤجره سيدى بشر	وحدات مؤجره المقطم ب، ج	وحدات مؤجره عمارة المعادى	التكلفة
٣,١٩٢,٢٢٣	٣,١٩٢,٢٢٣	٢٢٥,٥٤٥	٦٦,١٨٢	٢,٩٠٠,٤٩٦	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧
-	-	-	-	-	الإضافات
-	-	-	-	-	الإستبعادات
٣,١٩٢,٢٢٣	٣,١٩٢,٢٢٣	٢٢٥,٥٤٥	٦٦,١٨٢	٢,٩٠٠,٤٩٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
٤١٤,٣٥٣	٤٧٨,٠٠٦	٦٠,٥٦٢	٤٥,٣٣٥	٣٧٢,١٠٩	مجموع الإهلاك
٦٣,٦٥٣	٦٣,٨٤٤	٤,٥١١	١,٣٢٤	٥٨,٠٠٩	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧
-	-	-	-	-	مصروف الإهلاك
٤٧٨,٠٠٦	٥٤١,٨٥٠	٦٥,٠٧٣	٤٦,٦٥٩	٤٣٠,١١٨	مجموع الإستبعادات
٢,٧١٤,٢١٧	٢,٦٥٠,٣٧٣	١٦٠,٤٧٢	١٩,٥٢٣	٢,٤٧٠,٣٧٨	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
	٢,٧١٤,٢١٧	١٦٤,٩٨٣	٢٠,٨٤٧	٢,٥٢٨,٣٨٧	صافى القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
					صافى القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

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

٧ - استثمارات طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	نسبة المساهمة	
٥١,٠٦٧,٨٩٦	٥١,٠٦٧,٨٩٦	% ٣٢,٨٩٦	شركة المصرية للدواجن
-	٦,٠٠٠,٠٠٠	% ٣٠	شركة نعد للاستثمارات والتنمية
<u>٥١,٠٦٧,٨٩٦</u>	<u>٥٧,٠٦٧,٨٩٦</u>		الإجمالي

٨ - استثمارات متاحة للبيع

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	نسبة المساهمة	
٥٠٤,٦٠٠	٥٠٤,٦٠٠	% ٠,٣٢	استثمارات في شركة الدلتا للسياحة والفنادق
٥٢,٥٠٠	٥٢,٥٠٠	% ٠,٣١	استثمارات في شركة الشباب الوطنية
١,٧٤٤,٠٨٦	١,٧٠٨,٠٠٠		استثمارات في اوراق مالية مقيدة بالبورصة المصرية
<u>٢,٣٠١,١٨٦</u>	<u>٢,٢٦٥,١٠٠</u>		الإجمالي

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

٩ - وحدات مشروعات تعميم واسكان تامة جاهزة للبيع

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٣٧٥,٠٥٥	٣٧٥,٠٥٥	الرصيد في ١ يناير
-	-	الاضافات خلال العام
<u>٣٧٥,٠٥٥</u>	<u>٣٧٥,٠٥٥</u>	يخصم منه :
-	-	المحول الى الاستثمار العقاري
-	-	المحول الى أصول ثابتة
-	-	استبعاد بالبيع
<u>٣٧٥,٠٥٥</u>	<u>٣٧٥,٠٥٥</u>	الرصيد

تتمثل المشروعات تعميم واسكان تامة والمساحات الخاليه والجاهزة للبيع بمشروعات الشركة العقارية بالمقطم القديم .

١٠ - مشروعات تحت التنفيذ (استثمار عقارى)

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٨٤,٦٥١,٠٠٠	٨٩,٦٢٩,٧٨٤	مشروعات تحت التنفيذ (استثمار عقارى)
<u>٨٤,٦٥١,٠٠٠</u>	<u>٨٩,٦٢٩,٧٨٤</u>	الإجمالي

تتمثل في قيمة المدفوع من عقد الشراء العقارى من شركة رؤية للاستثمار العقارى والعند (٤٤) عمارة سكنية بمشروع استون ريزيدنس - التجمع الخامس - القاهرة الجديدة و كذلك المصاريف التسويقية و الإدارية.

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

١١ - مشروعات تحت التنفيذ (مقاولات)

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٩,٢٥٩,٢٤٧	٤٧,٠٧٦,٥٣٩	مشروعات تحت التنفيذ (مقاولات)
٩,٢٥٩,٢٤٧	٤٧,٠٧٦,٥٣٩	الإجمالي

تتمثل في قيمة المنصرف لتنفيذ عقد المقاولات لتشييد عدد (٦٧) عمارة سكنية لشركة رؤية للاستثمار العقارى وهى عبارة عن ما تم صرفه من أعمال الحفر والأعمال الأعتيادية والمصروفات المباشرة وغير المباشرة المحملة على الشركة حتى تاريخ المركز المالي .

١٢ - عملاء وأوراق قبض مبيعات عقارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
١,١٣١,٢٥٥	١٣٧,٩٦٢,٨١٧	عملاء مبيعات عقارية
٣,٦٥٠	٣,٦٥٠	أوراق قبض
١,١٣٤,٩٠٥	١٣٧,٩٦٦,٤٦٧	الإجمالي

١٣ - مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٧٥٣,٠٠٠	٧٦٥,٣٧٥	ايرادات مستحقة
-	٣,٣٠٦	فوائد مستحقة
١٦٨,٥٢٨	١٦٢,٥٨٠	مصلحة الضرائب - الخصم
٢٩,١٦١	١٢٠,٧٢٦	أرصدة مدينة أخرى
١٦,٣٤١	١٦,٣٤١	غطاءات خطاب ضمان
١٨,١٦٩	١٤,٥٩٥	مصروفات مدفوعة مقدما
٧,٠٠٠	٢,١٧١,٦٨٩	تأمينات لدى الغير
٤١,٩١٢	٤٢,٠٤٩	عهد و سلف
٦٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	دفعات مقدمة موردين
-	٢٨,٨٥٩,١٩٧	مستحقات عن مقاولات تحت التنفيذ
-	٥٤٤,٦٣٥	مصلحة الضرائب - القيمة المضافة
١,٦٣٤,١١١	٣٣,٣٠٠,٤٩٣	الإجمالي

- لا يوجد لدى الشركة تركيز في المخاطر الائتمانية للمدينين نظراً لكبير عدد العملاء ولهذا فان الإدارة تعتقد انه لا يوجد خطر ائتماني في تحصيل أرصدة العملاء
- الارصدة المدينة الأخرى : تتمثل في أرصدة مدينة طرف الغير فى تاريخ المركز المالي تتعلق بمزاولة النشاط ويتم تسويتها بتقديم الاعمال

١٤ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٢,١٩٣,٤٥٩	٨,٧٤٩,٦٦٥	محفظه اوراق مالية مقيدة بالبورصة
٢,١٩٣,٤٥٩	٨,٧٤٩,٦٦٥	الإجمالي

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

١٥ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٢,٠٥٦,٦٥٨	٦٠١,٨٠٧	ودائع لأجل
٥٦٥,٣١٠	٥,٠٨٧,١٧٤	حسابات جارية بالبنوك
٢٧,٤٤٨	٤٤,٤٥٦	نقدية بالصندوق
٢,٦٤٩,٤١٦	٥,٧٣٣,٤٣٧	الإجمالي

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٢,٦٤٩,٤١٦	٥,٧٣٣,٤٣٧	نقدية وأرصدة لدى البنوك
(١٦٤,٨٨٩)	(٦٩,١٦١)	ودائع مجمدة
٢,٤٨٤,٥٢٧	٥,٦٦٤,٢٧٦	الإجمالي

يتضمن رصيد الودائع لأجل وديعه مجمده بمبلغ ٦٩,١٦١ جنيه مصرى كغطاء لخطاب ضمان وضمانات أخرى وهى معرضة للتحويل الى السيولة فى الاجل القصير حسب خطابات الضمان كما انه يحتسب عليها فوائد .

١٦ - رأس المال المدفوع

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

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

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

١٦- رأس المال المدفوع (تابع)

• أهداف وسياسات وأساليب إدارة رأس المال

يتم ذلك بناء على دراسات إقتصادية للمشروعات المزمع تنفيذها من مجلس إدارة الشركة ويتم اقرارها في ضوء غرض الشركة الموضح بالمادة (٣) من النظام الاساسى للشركة حيث ان شركتنا احدى شركات الإستثمار المنشأة وفقاً لأحكام قانون ٤٣ لسنة ١٩٧٤ وتعديلاته وتقوم الشركة بتطبيق قواعد الإفصاح والتي تتطلب اخطار الهيئة العامة للرقابة المالية (بنموذج الإفصاح) التي تقضى به قواعد الإفصاح – وذلك حفاظاً على الاستخدام الامثل لرأس المال.

• هيكل الملكية وفقاً لمطلبات معيار المحاسبة رقم (١)

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

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

١٧ - الاحتياطيات

الإجمالي	احتياطي عام	احتياطي قانوني	احتياطي غير عادي	التكلفة
٧,٨٩٦,٧٩١	٦١٦,٧١٧	٤,٠٢٦,٨٢٤	٣,٢٥٣,٢٥٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٦
٤٤٦,٥٥٣	-	٤٤٦,٥٥٣	-	الإضافات خلال العام
٨,٣٤٣,٣٤٥	٦١٦,٧١٧	٤,٤٧٣,٣٧٨	٣,٢٥٣,٢٥٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
٨,٣٤٣,٣٤٥	٦١٦,٧١٧	٤,٤٧٣,٣٧٨	٣,٢٥٣,٢٥٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧
١٧٣,٩٨١	-	١٧٣,٩٨١	-	الإضافات خلال الفترة
٨,٥١٧,٣٢٦	٦١٦,٧١٧	٤,٦٤٧,٣٥٩	٣,٢٥٣,٢٥٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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

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

١٨ - أصول (التزامات) ضريبية مؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٢٠٤,٨٠٩	٢١٧,٥٥٣	أصول ضريبية مؤجلة
(٢٨,٦٥٥)	(٥٢,٦٤٥)	يخصم : التزامات ضريبية مؤجلة
١٧٦,١٥٤	١٦٤,٩٠٨	الصافي

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

١٩ - دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
-	-	دائنون توزيعات
٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	مبيعات تحت التسوية
٢٢,٩٥٥	١١٥,٨٨٠	أرباح مشروعات عقارية مؤجلة
٥٠,٠٠٠	٤٢١,٨٦٣	مصروفات مستحقة
٧٠٧,٣٥٣	٧٤٤,٧٥٤	تأمينات للغير
٢٣٠,٢٢٩	٢١٢,١٩٤	إيجارات محصلة مقدما
٣٨,٦٥١	٥٥,٩٥٣	مصلحة الضرائب - ضريبة المرتبات والاجور
٧,١٥١	٢١٥,٤٠٦	مصلحة الضرائب - ضريبة الخصم
٢٠,٢١٧	١٩,٥٦٦	هيئة التأمينات الإجتماعية
٧,٧٢٦	١,١٦٣,٦٢٣	تأمينات اجتماعية مقاولات
١٢١,٧٨١	١,٩٤١,١٦٢	تأمين اعمال مقاولون باطن
٢٨,٢٦٧	١٨,٢٩٩,٣٠٩	دائنون متنوعون
١١,٠٠٠,٠٠٠	-	شركة الميدان للاستشارات
-	١٩,٢٠٦,٠٠٠	أجيكو للاستثمار و التنمية العقارية
٦,٠٧١,١٤٦	١٣,٠٦٠,٦٤١	ارصدة دائنة أخرى
-	٣٠,٠٩٣,٤٣١	إيرادات مؤجلة عن عمليات تحت التنفيذ
-	١٦٢,٠٣٦,٤٦٠	عملاء دائنو حجز وحدات
١٨,٣٦٥,٤٧٦	٢٤٧,٦٤٦,٢٤٢	الإجمالي

الارصدة الدائنه الأخرى : عبارة عن أرصده دائنه مستحقه للغير متعلقه بنشاط الشركة ويتم تسويتها تبعاً .
مبيعات تحت التسوية : تتمثل في القيمة البيعية لوحدات عقارية تم الارتباط على بيعها بمشروعات الشركة تحت التنفيذ
وسوف يتم تسويتها عند تحديد نسبه التكلفة والربحيه بعد استكمال نسبة الاتمام طبقاً لسياسة الربحية المطبقه .

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

٢٠ - مجمل ربح النشاط

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
١,٦٨٧,٩٤٨	١,٥٦٥,٨٥٨	إيرادات إيجار الأستثمار العقارى
(٢٢٧,٧٢٥)	(٣٨٦,٦٤٤)	تكلفة إيرادات إيجار الأستثمار العقارى
١,٤٦٠,٢٢٣	١,١٧٩,٢١٤	مجمل ربح إيجار الأستثمار العقارى
٥٣,٢٢٦	٨٤,٠٧٥	إرباح بيع المشروعات العقارية
١,٥١٣,٤٤٩	١,٢٦٣,٢٨٩	مجمل ربح النشاط

٢١ - المصروفات الادارية و العمومية

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
١,٠٠٠,١٨٣	١,٣٦٠,٧٢٢	مرتبات وأجور وما فى حكمها
٢٥,٨٣٠	٣٥,٩٣٦	مصروفات سيارات
٤٠,٣٠٢	٤٥,٧٨٣	حصة الشركة فى التامينات الاجتماعية
١٩,٢٢٢	٣٢,٤١٢	رسوم البورصة والرقابة المالية ومصر المقاصة والغرفة التجارية
٤٨,٦٢٥	١٢١,٥٦٣	اتعاب مراقب الحسابات واستشارات قانونية
٥٦,٠٣٦	٥٨,٤٦١	ادوات كتابية وتليفونات وإنارة
-	٢,٤٠٠	دعائيا و اعلان
٤٠,٢٥٠	١١٧,٠٢٧	إيجار المقر
٣٠٧,٦٠٠	٢٦٣,٨١٧	اهلاك ادارى
١٥,١٤٩	٨,٥٠٨	مصاريف بنكية
٩٧,٢٠٧	٢١٣,٩٠٥	مصاريف صيانه وضيافه وبوالص تأمين وضرائب عقارية وبريد ودمغه و أخرى
٥٢,٠٠٠	٧٩,٠٤٥	بدل حضور جلسات مجلس الاداره
-	٥,٠٠٠	تبرعات
١,٧٠٢,٤٠٥	٢,٣٤٤,٥٧٩	الإجمالى

٢٢ - إيرادات أنشطة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧	
٢٠٣,٥٠٠	١٦٨,٢٠٠	رسوم ادارية محصلة
٢٠٣,٥٠٠	١٦٨,٢٠٠	الإجمالى

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

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

٢٣- نصيب السهم فى صافى الأرباح

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٦٦٤,٨٤٢	٩٠١,٢٥٩	صافى ربح العام بعد خصم ضرائب الدخل
-	-	نصيب العاملين و مجلس الإدارة المقدر
٦٦٤,٨٤٢	٩٠١,٢٥٩	
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٧,٠٠٠,٠٠٠	عدد الأسهم العادية والمصدرة
٠.٠١٣	٠.٠١٩	نصيب السهم فى صافى الربح لكل سهم

لا يوجد لدى الشركة اسهم خافضة محتملة فى تاريخ المركز المالى لذا فان النصيب المخفض للسهم فى الأرباح يعادل النصيب الاساسى للسهم فى الأرباح .

٢٤- الموقف الضريبي لشركة القاهرة للاستثمارات والتنمية :

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

• ضرائب شركات الأموال والقيم المنقولة :

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

• ضريبة المرتبات والاجور :

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

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

• ضريبة شركات الاموال

- تقوم الشركة بسداد قيمة الضريبة على أرباح النشاط (ضريبة شركات الاموال) حسب ما يسفر عنه الاقرار

الضريبي السنوى الذى يتم اعداده فى ضوء احكام القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وحتى عام ٢٠١٦ .

تمت المحاسبة والتسوية حتى ٢٠٠٩/١٢/٣١ .

- أخطرت المأمورية الشركة لفحص السنوات من ٢٠١٠ حتى ٢٠١٤ وجرى الفحص مع مأمورية الضرائب .

• ضريبة المرتبات والاجور :

تقوم الشركة بتنفيذ احكام القانون المذكور بشأن ضريبة المرتبات وما فى حكمها من حيث الخصم والتوريد فى المواعيد

القانونية وكذلك إعداد الاقرارات السنوية حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و الربع سنوية حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وقد تمت

المحاسبة والسداد حتى نهاية عام ٢٠١٠ طبقاً للنماذج الواردة من جانب مصلحة الضرائب .

أخطرت المأمورية الشركة لفحص السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٤ وجرى الفحص مع مأمورية الضرائب .

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

• **ضرائب الخصم :**

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

• **ضريبة الدمغة :**

تمت المحاسبة والسداد حتى ٢٠١٠/١٢/٣١ .

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

الموقف الضريبي لشركة أرتيج للاستثمار و التنمية العقارية:

• **ضريبة شركات الاموال**

يتم سداد ضريبة النشاط حسب ما يسفر عنه الاقرار الضريبي السنوى الذى يتم اعداده فى ضوء احكام القانون
٩١ لسنة ٢٠٠٥ عن عام ٢٠١٦ .

• **ضريبة المرتبات والأجور :**

تقوم الشركة بتنفيذ أحكام قانون الضرائب رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ بشأن ضريبة المرتبات وما فى حكمها من حيث
الخصم وتوريد قيمة الضريبة فى المواعيد القانونية وكذلك إعداد الإقرارات الربع سنوية حتى ٣١ ديسمبر
٢٠١٧ والتسويات السنوية التى حددها القانون حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ .

• **ضرائب الخصم :**

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

الموقف الضريبي لشركة اسكوير للاستثمارات و التنمية:

• **ضريبة شركات الاموال**

تعتبر السنة هى السنة الاولى للشركة عن الفترة من ٢٠١٥/٥/٧ حتى ٢٠١٦/١٢/٣١ ويتم سداد ضريبة النشاط
حسب ما يسفر عنه الاقرار الضريبي السنوى الذى يتم اعداده فى ضوء احكام القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ عن عام
٢٠١٦ .

• **ضريبة المرتبات والأجور :**

تقوم الشركة بتنفيذ أحكام قانون الضرائب رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ بشأن ضريبة المرتبات وما فى حكمها من حيث
الخصم وتوريد قيمة الضريبة فى المواعيد القانونية وكذلك إعداد الإقرارات الربع سنوية حتى ٣٠ سبتمبر
٢٠١٧ والتسويات السنوية التى حددها القانون حتى ٢٠١٦/١٢/٣١ .

• **ضرائب الخصم :**

تقوم الشركة بتطبيق نظام الخصم مع المتعاملين مع الشركة وتقوم بتوريد ما تم خصمه إلى مصلحة الضرائب فى
المواعيد القانونية حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ .

٢٥- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة :

لا توجد اى تعاملات مع الاطراف ذات العلاقة تمت خلال الفترة لم يتم الإفصاح عنها.

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

٢٦- الالتزامات المحتملة

تتمثل الالتزامات العرضية فى الآتى:

- قيمة خطاب الضمان لصالح حى حلوان بغرض تسليم مرافق تقسيم مشروع ارض المعصرة على بنك بيروس مغطى بالكامل كوديعة مجمدة بقيمة ٦٩,١٦١ جنيه.

٢٧ - الاحداث الجوهرية التالية لتاريخ المركز المالى :

لا توجد أى احداث جوهرية تمت بعد تاريخ المركز المالى لم يتم الافصاح عنها

٢٨ - أرقام المقارنة :

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