

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
وتقرير مراقب الحسابات عليها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

المحتويات

الصفحة	
٢-١	تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المجمعة
٣	قائمة المركز المالي المجمعة
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
٥	قائمة الدخل الشامل المجمعة
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
٧	قائمة التدفقات النقدية المجمعة
٨ - ٣٠	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

اسطنبولي ، أبو القاسم ، حجازي و فهمي

ش ٣٧ دجلة المعادي، القاهرة، مصر

ص.ب: ٢٥٠ المعادي

+٢٠٢ ٢٥١٩٣٤٨٥

تليفون:

info@uhy-united.com : بريد الكتروني

www.uhy-united.com : موقع الكتروني

تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المجمعة

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

تقرير عن القوائم المالية المجمعة

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في قائمة المركز المالي المجموع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وكذا القوائم المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

هذه القوائم المالية مسؤولية إدارة الشركة، فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المجمعة 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 مجمعة عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تنحصر مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المجمعة 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 المجمعة خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية المجمعة، وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ، ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام الشركة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في الشركة، وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

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

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المجمع لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وعن أدائها المالي المجمع وتدفعاتها النقدية المجمعة عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

القاهرة في: ١٥ مارس ٢٠٢٦



محمد أحمد أبو القاسم
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
س. م. م رقم (١٧٥٥٣)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)
المتحدون للمراجعة والضرائب

UHY-United

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	إيضاح	
			الأصول
			أصول غير متداولة
			أصول ثابتة
١٧,٧٨٥,٢٤٨	٤٥,٩٧٢,٩٩١	(٤)	استثمارات عقارية
٥,٤٩٩,٢٩٧,٩٢٠	٦,١٦٧,٢٣١,١٦٩	(٥)	أصول حق انتفاع
١٥,٩٩٣,٦٨٤	١٣,١٢٩,١٤٣	(١-٧)	استثمارات في شركات شقيقة
١,٩٧٣,٧٦٢,١٣٠	١,٩٤٢,٨٧١,٩٥٦	(٦)	استثمارات في سندات حكومية
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤		إجمالي أصول غير متداولة
٧,٥٠٧,١٥٦,٢١٦	٨,١٦٩,٥٢٢,٤٩٣		
			أصول متداولة
			مشروعات الإسكان والتعمير
٢٦٥,٠٧١,٠٨٠	١٧٧,٩١٠,١٣٧	(٨)	دفعات مقدمة تحت شراء وحدات عقارية
-	١٧٠,٠٠٠,٠٠٠	(٣١)	عملاء وأوراق قبض
٣٠٤,٦٥٤,٢٣٣	٢٧٤,٢٠٥,٥٩٥	(٩)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٨,٧٤٩,٤١٣	٩,٠٧٩,٩٢٨	(١٠-١)	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٤١,٣٩٢,٢٧٢	١٨٣,٦٤٠,١٩٢	(١١)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٦,٢٧٣,٢٢٨	١٣,٥٥٤,٠٤٠	(١٢)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٤,٩٠٦,٤٥٣	٣٧,٠٥٢,٢٩٢	(١٣)	إجمالي أصول متداولة
٧٤١,٠٤٦,٦٧٩	٨٦٥,٤٤٢,١٨٤		إجمالي الأصول
٨,٢٤٨,٢٠٢,٨٩٥	٩,٠٣٤,٩٦٤,٦٧٧		
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٥٣٠,٥٠٤,١٥٩	(١٦)	رأس المال المصدر والمدفوع
٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	-	(١٧)	مسدد تحت حساب زيادة رأس مال
-	٤١٦,٥٥٠,٢٦٦	(١٦)	علاوة الإصدار
٣٧,٠٨٤,١٩٧	٨٨,٤٣٦,١٨٨		احتياطي قانوني
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(١٨)	احتياطي عام
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(١٩)	احتياطي رأسمالي
٣,٠٣٥,٦٩٠,٧٣٤	٤,١١٥,٩٠٨,٦٧٢		أرباح مرحلة
١,١٧٦,٢٧٦,٧٠٣	٥٩٨,٦٩٦,٢٥٧		أرباح العام
٥,٢٠٤,٧٨١,٣٥٤	٥,٧٥٨,٧٧٠,٨٣٧		إجمالي حقوق مساهمي الشركة القابضة
٢٦٠,٠٩٨	٢٨١,٢٨٩		حقوق الحصص غير المسيطرة
٥,٢٠٥,٠٤١,٤٥٢	٥,٧٥٩,٠٥٢,١٢٦		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			التزامات غير متداولة
١١٠,٠٩٧	-	(٢٠)	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل
٦٤٩,٥٤٨,٣٣٥	٥٥٧,٩٨٨,٤٧٣	(٢-٧)	الجزء غير المتداول من التزام عقود تأجير وترتيب
٢٥,٧٨٤,٥٨١	١٢,٨٩٢,٢٩١		أوراق دفع - غير متداولة
١,٠٧٤,٥٣٦,٦٦٧	١,٢٢٦,٥٩٣,٤٢١	(٢١)	التزامات ضريبية مؤجلة
١,٧٤٩,٩٧٩,٦٨٠	١,٧٩٧,٤٧٤,١٨٥		إجمالي التزامات غير متداولة
			التزامات متداولة
٤,٦٢٢,٥٨٥	٤,٠٠٢,٠٥٩	(١٤)	مخصصات
٢٠٢,٩٦٥,٧٧٢	١٥١,١٤٧,٩٨٤	(٢١)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
١١١,١٠٥,٦٢٥	٧٢,٤٧٨,٧٣١	(٢-٧)	الجزء المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب
١٠١,٩٦٠,٤١٩	٩٢,٢٢٨,١٩٣		موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
٣٤١,٠٣٦,٠٥١	٦١٩,٧٣٢,٥٣٠	(١٠-ب)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣٥٥,٣٩٢,٠٠٥	٣٤٩,١٦٥,٦٦٧		عملاء - دفعات مقدمة
١٦١,٤٣٦,٦٣٥	١٦٣,٣٥٥,٤٣٢	(١٥)	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١١,٣٠٦,٧٤٢	٢٣,٥٨٣,٧٧١	(٢١)	مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل
٣,٣٥٥,٩٢٩	٢,٧٤٣,٩٩٩		دائنو توزيعات
١,٢٩٣,١٨١,٧٦٣	١,٤٧٨,٤٣٨,٣٦٦		إجمالي التزامات متداولة
٣,٠٤٣,١٦١,٤٤٣	٣,٢٧٥,٩١٢,٥٥١		إجمالي الالتزامات
٨,٢٤٨,٢٠٢,٨٩٥	٩,٠٣٤,٩٦٤,٦٧٧		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي
أحمد مصطفى القدري

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية
أحمد مجاهد زكي

رئيس الحسابات
محمد صلاح عمران

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

- تقرير مراقب الحسابات "مرفق"

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		إيرادات النشاط
٤٦١,٥٨٣,٤٣٨	٥٥٣,٥٩٨,٧٥٣	(٢٢)	تكاليف النشاط
(١٥٦,١١٧,٨٥٧)	(٢١٩,٣٤٢,٢٤٦)	(٢٣)	مجموع ربح النشاط
٣٠٥,٤٦٥,٥٨١	٣٣٤,٢٥٦,٥٠٧		
(٥٢,٦٧١,٧١٦)	(٥١,٠٩١,٠٠٤)		مصرفات عمومية وإدارية
(١٨,٦٧٣,٥٧٥)	(٥,٦٧٦,٨٤٠)	(٩)	الخسائر الانتمائية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق قبض
(٣,٥١٠)	٢٤,٥١٥	(١٠)	رد الخسائر / (الخسائر) الانتمائية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
(٣,٠٩٦,٢٥٣)	-		الخسائر الانتمائية المتوقعة في قيمة مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(٥,٦٦٣,٧٤٠)	(٨,١٧٩,٣٤٩)		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
١,٥٤٩,٤١١,٠٧٥	٦٧٥,٥١٨,٠٧٦		فروق إعادة تقييم استثمارات عقارية
٣,٣٩٧,١١٨	٢,٤١٩,٠٦١		إيرادات تشغيل أخرى
١,٧٧٨,١٦٤,٩٨٠	٩٤٧,٢٧٠,٩٦٦		أرباح التشغيل
(٢٥٤,٠٧٥,٧٦٩)	(٢٣٣,١٥٤,٨٨١)	(١٥)	فوائد تمويلية
١,٣٣٧,٣١٨	١,٨٦٦,٥٧٣	(١١)	فوائد دائنة
-	٣,١٦٤,٥٣٨	(٦)	خسائر محققة من بيع إستثمارات في شركات شقيقة
-	(٤٣,٩٢٣)		خسائر محققة من بيع إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٩,٠٥٣,٠٢٥	١,٧٢٣,٢٥٢		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١١,١٠٣	١١,١٠٣		إيرادات أوراق مالية
(٨,٠١٢,٦٥٦)	٤٠,٢٧٠,٦٣٨	(٦)	الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
٢,٤٧٣,٥٨٦	١,٧٠٠,٩٥١	(٤)	أرباح بيع أصول ثابتة
(١,٥٢٠,٤٧١)	٢٤٢,٠١٤		فروق تقييم عملة
١,٥٢٧,٤٣١,١١٦	٧٦٣,٠٥١,٢٣١		أرباح العام قبل ضرائب الدخل
(٣٥١,١٩١,٧٧١)	(١٦٤,٣٣٣,٧٨٣)	(٢١)	ضرائب الدخل
١,١٧٦,٢٣٩,٣٤٥	٥٩٨,٧١٧,٤٤٨		أرباح العام
			توزع كالتالي:
١,١٧٦,٢٧٦,٧٠٣	٥٩٨,٦٩٦,٢٥٧		الشركة القابضة
(٣٧,٣٥٨)	٢١,١٩١		حقوق الحصص غير المسيطرة
١,١٧٦,٢٣٩,٣٤٥	٥٩٨,٧١٧,٤٤٨		أرباح العام
١,٣٠٢	٠,٥٦٤		نصيب السهم في الأرباح

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القدري

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

أحمد مجاهد زكي

رئيس الحسابات

محمد صلاح عمران



شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١,١٧٦,٢٣٩,٣٤٥	٥٩٨,٧١٧,٤٤٨
<u>١,١٧٦,٢٣٩,٣٤٥</u>	<u>٥٩٨,٧١٧,٤٤٨</u>
١,١٧٦,٢٧٦,٧٠٣	٥٩٨,٦٩٦,٢٥٧
(٣٧,٣٥٨)	٢١,١٩١
<u>١,١٧٦,٢٣٩,٣٤٥</u>	<u>٥٩٨,٧١٧,٤٤٨</u>

أرباح العام

بنود الدخل الشامل الاخر

إجمالي الدخل الشامل عن العام

توزع كالتالي:

الشركة القابضة

حقوق الحصص غير المسيطرة

إجمالي الدخل الشامل عن العام

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

إجمالي	حقوق الخصص	إجمالي حقوق مساهمي الشركة القابضة	أرباح العام	أرباح مرحلة	احتياطي رأس المال	احتياطي عام	احتياطي قانوني	علاوة إصدار	مستد تحت حطب زبلدة رأس مال	رأس المال المصدر والمذفوع	٢٠٢٥ ١ يناير	٢٠٢٤ ١ يناير
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٥٢٠,٥٠٤,١,٤٥٢	٢٦٠,٠٩٨	٥٢٠,٤٧٨,١,٣٥٤	١,١٧٦,٢٧٦,٧٠٣	٢,٠٣٥,٦٩٠,٧٣٤	٥,١٢٢,٣٤٩	٢,٥٥٢,٩٤٦	٣٧,٠٨٤,١٩٧	-	٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	-	-
-	-	-	(١,١٧٦,٢٧٦,٧٠٣)	١,١٢٤,٩٢٤,٧١٢	-	-	٥١,٣٥١,٩٩١	-	-	-	-	-
(٤٤٧,٠٦,٧٧٤)	-	(٤٤٧,٠٦,٧٧٤)	-	(٤٤٧,٠٦,٧٧٤)	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	٤١٦,٥٥٠,٢٦٦	(٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣)	٨٢,٣٢٢,١٨٧	-	-
٥٩٨,٧١٧,٤٤٨	٢١,١٩١	٥٩٨,٦٩٦,٢٥٧	٥٩٨,٦٩٦,٢٥٧	-	-	-	-	٤١٦,٥٥٠,٢٦٦	-	-	-	-
٥,٧٥٩,٥٢,١٢٦	٧٨١,٢٨٩	٥,٧٥٨,٧٧٠,٨٣٧	٥٩٨,٦٩٦,٢٥٧	٤,١١٥,٩٠٨,١٧٢	٥,١٢٢,٣٤٩	٢,٥٥٢,٩٤٦	٨٨,٤٣٦,١٨٨	٤١٦,٥٥٠,٢٦٦	-	٥٣٠,٥٠٤,١٥٩	-	-
١,٠٩١,٢٩٨,٥٥٢	١٤٧,٣١٧	١,٠٩١,١٥١,٢٣٥	١٨٤,٤٤٥,١٥٦	٤١٤,٢٨٣,١٧١	٥,١٢٢,٣٤٩	٢,٥٥٢,٩٤٦	٢٥,٥٦٥,٦٤١	-	-	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	-	-
٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤	-	٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤	-	٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤	-	-	-	-	-	-	-	-
٢,٥٢٢,٤٥٩,٢٥٦	١٤٧,٣١٧	٢,٥٢٢,٣١١,٩٣٩	١٨٤,٤٤٥,١٥٦	٢,٨٥٦,٤٤٣,٨٧٥	٥,١٢٢,٣٤٩	٢,٥٥٢,٩٤٦	٢٥,٥٦٥,٦٤١	-	-	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	-	-
٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	-	٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	-	-	-	-	-	-	٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	-	-	-
-	-	-	(١٨٤,٤٤٥,١٥٦)	١٨٢,٩٢٦,٦٠٠	-	-	١,٥١٨,٥٥٦	-	-	-	-	-
(٢,٥٢٩,٦٠٢)	-	(٢,٥٢٩,٦٠٢)	-	(٢,٥٢٩,٦٠٢)	-	-	-	-	-	-	-	-
-	١٥٠,١٣٩	(١٥٠,١٣٩)	-	(١٥٠,١٣٩)	-	-	-	-	-	-	-	-
١,١٧٦,٢٣٩,٣٤٥	(٢٧,٣٥٨)	١,١٧٦,٢٧٦,٧٠٣	١,١٧٦,٢٧٦,٧٠٣	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٥,٢٠٥,٤١١,٤٥٢	٢٦٠,٠٩٨	٥,٢٠٤,٧٨١,٣٥٤	١,١٧٦,٢٧٦,٧٠٣	٢,٠٣٥,٦٩٠,٧٣٤	٥,١٢٢,٣٤٩	٢,٥٥٢,٩٤٦	٣٧,٠٨٤,١٩٧	-	٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	-	-

* خلال عام ٢٠٢٤ قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ للاستشمل العقاري" وعليه قامت الشركة باستخدام نموذج القيمة العادلة لتأثيرها العقاري في تاريخ التطبيق الأولي للمعيار البالغه مبلغ ٣,٩٨٢,٩١١,٣٨٥ جنيه مصري في ١ يناير ٢٠٢٤ طبقاً لتقرير المقيم العقاري المعتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية (شركة فيني "إستشاريون في المال والأعمال" - شركة الخبرة والتأمين) والمخصص لذات الغرض، ونتج عن ذلك تعديل تسويات على الأرباح المرحله طبقاً للقررة رقم (٨١) من معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل لسنة ٢٠٢٤ بقيمة ٢,٠٢٤,١٦٠,٧٠٤ جنيه مصري يعد استبعاد أثر الضريبة المرحله بقيمة ٢,٣٩٨,٠١٤,٧٠٩ جنيه مصري (إيضاح ٣١).

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل		
أرباح العام قبل ضرائب الدخل وحقوق الحصص غير المسيطرة	٧٦٣,٠٥١,٢٣١	١,٥٢٧,٤٣١,١١٦
أهلاك أصول ثابتة	(٤) ٢,٥٨٣,٦٣٨	٢,٠٧٨,٥٧٤
استهلاك أصول حق انتفاع	(٧) ٢,٨٦٤,٥٤١	٢,٨٦٤,٥٤٠
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء واوراق قبض	(٩) ٥,٦٧٦,٨٤٠	١٨,٦٧٣,٥٧٥
رد الخسائر / (الخسائر) الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة	(١٠) (٢٤,٥١٥)	٣,٥١٠
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	-	٣,٠٩٦,٢٥٣
فروق إعادة تقييم استثمارات عقارية	(٤) (٦٧٥,٥١٨,٠٧٦)	(١,٥٤٩,٤١١,٠٧٥)
أرباح بيع أصول ثابتة	(٤) (١,٧٠٠,٩٥١)	(٢,٤٧٣,٥٨٦)
فوائد تمويلية	(١٥) ٢٣٣,١٥٤,٨٨١	٢٥٤,٠٧٥,٧٦٩
فوائد دائنة	(٦) (١,٨٦٦,٥٧٣)	(١,٣٣٧,٣١٨)
خسائر محققة من بيع إستثمارات في شركات شقيقة	(٦) (٣,١٦٤,٥٣٨)	-
خسائر محققة من بيع إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	٤٣,٩٢٣
فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	(١٢) (١,٧٢٣,٢٥٢)	(٩,٠٥٣,٠٢٥)
الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة	(٦) (٤٠,٢٧٠,٦٣٨)	٨,٠١٢,٦٥٦
أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل	٢٨٣,١٠٦,٥١١	٢٥٣,٩٦٠,٩٨٩
التغير في مشروعات الإسكان والتعمير	٨٧,١٦٠,٩٤٣	١٠,٢٦١,٤٩٢
التغير في دفعات مقدمة تحت شراء وحدات عقارية	(١٧٠,٠٠٠,٠٠٠)	-
التغير في العملاء واوراق القبض	٢٤,٧٧١,٧٩٨	(١٣,٣٢٢,٤٩٨)
التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة	(٣٠٦,٠٠٠)	٢٣٥,٤٩١,١٢٤
التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	(٤٢,٢٣٩,٥٤٥)	(٧٠,٨٦٤,٤٤٥)
التغير في موردين ومقاولو المشروعات واوراق دفع	(٩,٧٣٢,٢٢٦)	٥,٩٩٣,٥٤٢
التغير في عملاء - دفعات مقدمة	(٦,٢٢٦,٣٣٨)	(٦,٢٤٠,١٣٠)
التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة	٢٧٨,٦٩٦,٤٧٩	(١٥٠,٢٢١,٠٩٣)
التغير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٣٥,٠٤٤,٤١٦	٦,٨٤٨,٦٣١
المستخدم من المخصصات	(٦٢٠,٥٢٦)	(٢,٠٠٠,٠٠٠)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل	(١٤) ٤٧٩,٦٥٥,٥١٢	٢٦٩,٩٠٧,٦١٢
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار		
مدفوعات لشراء أصول ثابتة	(٤) (٧٧٣,٢٥٠)	(٣,٧٩٦,٥١٨)
متحصلات من بيع أصول ثابتة	(٤) ٢,٠١٨,٨٢٠	٢,٨٣١,٠٩٤
متحصلات من بيع استثمارات في شركات شقيقة	-	٢٩,٦١٨,٥٧٦
مدفوعات للاستثمارات العقارية	(٥) (٢٢,٧٣١,١٧٣)	(٨,٩٨٦,٤٦٠)
متحصلات من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	-	٤,٣٩٨,٥١٧
فوائد دائنة محصلة	(١١) ١,٨٥٨,١٩٨	١,٣٢٨,٩٤٣
صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار	١٤,٣٨٩,٦٨٨	(٨,٦٢٢,٩٤١)
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل		
التغير في اوراق الدفع طويلة الاجل	(١٥) (٢٢٤,٦١٢,٢٩٠)	(١٨٦,٨٠٥,٠٤١)
فوائد تمويلية مدفوعة	(١٥) (١٧١,٨٥٤,٩٦٦)	(٧٢,٠٥٦,٩٧٩)
مدفوعات في عقود تأجير وترتيب	(٥١,٩٢٧,٨٨٥)	(١,٨٣٤,١٨٣)
مدفوعات في قروض طويلة الأجل	(٦١١,٩٣٠)	(٦,٣٧٨,٧٤٢)
توزيعات أرباح مدفوعة	(٤٦١,٨٩٩,٣٦١)	(٢٦٧,٠٧٤,٩٤٥)
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل	٣٢,١٤٥,٨٣٩	(٥,٧٩٠,٢٧٤)
صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال العام	(١٣) ٤,٩٠٦,٤٥٣	١٠,٦٩٦,٧٢٧
النقدية وما في حكمها - أول العام	(١٣) ٣٧,٠٥٢,٢٩٢	٤,٩٠٦,٤٥٣
النقدية وما في حكمها - آخر العام		

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١- نبذة عامة عن الشركة وأنشطتها

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

يتمثل غرض الشركة في:

- مزاوله كافة الأنشطة المتعلقة بالتنمية العقارية للأراضي والمباني والمنشآت بما في ذلك الحصول على كافة الأراضي والعقارات وبيعها وتأجيرها وكذا القيام بأعمال تخطيط المدن وتزويدها بالبنية الأساسية وذلك بكافة محافظات الجمهورية وشراء وإنشاء واستغلال وتأجير وبيع جميع المباني والأراضي.
- وللشركة إنشاء وإدارة واستثمار جميع المنشآت السكنية والإدارية والسياحية والترفيهية وكافة المشروعات اللازمة لتحقيق الأغراض وجميع العمليات العقارية والمالية والتجارية والسياحية والترفيهية المتصلة بهذه الأراضي وكذلك القيام بأعمال التصميمات والاستشارات الهندسية والإشراف على التنفيذ للغير.
- كما تتولى الشركة تأجير وحداتها السكنية طبقاً لقانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم طبقاً للقانون رقم (١٧٦) لسنة ٢٠١٨.
- وللشركة المشاركة أو القيام بتنفيذ عقود البناء والتشغيل والتمويل بنظام Build Operate (B.O.T) Transfer مع الشخصيات الاعتبارية.

عمر الشركة ٧٥ سنة تبدأ من ٢٥ ابريل ١٩٥٨ حتى ٢٤ ابريل ٢٠٣٣.

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية.

الشركة الأم هي شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية).

تم اعتماد القوائم المالية المجمعة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ١٥ مارس ٢٠٢٦.

٢- أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

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

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

التوافق مع معايير المحاسبة

يتم إعداد القوائم المالية المجمعة للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية. السياسات المحاسبية المطبقة هذه السنة متفقة مع تلك السياسات التي طبقت في السنوات السابقة.

١-٢ نطاق القوائم المالية المجمعة

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

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

اسم الشركة التابعة	نسبة المساهمة	نسبة المساهمة
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.م.م) (تحت التصفية)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)	٩٦,٠٠٪	٩٦,٠٠٪
شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) (تحت التصفية)	٩٧,٥٠٪	٩٧,٥٠٪
شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)	٩٩,٣٧٪	٩٩,٣٧٪
شركة كايرو بروبرتي مانجمنت (ش.م.م)	٩٩,٩٩٪	٩٩,٩٩٪
	٩٩,٩٨٪	٩٩,٩٨٪

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢- أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

١-٢ نطاق القوائم المالية المجمعة (تابع)

الشركات التابعة

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

أسس التجميع

تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة:

- أ- يتم استبعاد القيمة الدفترية لاستثمار الشركة القابضة في كل شركة تابعة مع نصيب الشركة القابضة في حقوق الملكية في كل شركة تابعة.
- ب- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي ربح / خسارة الشركات التابعة المجمعة خلال السنة التي تعد عنها القوائم المالية .
- ج- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي أصول الشركات التابعة المجمعة وتعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة الأم وتتكون حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي الأصول من:

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

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

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

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

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

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

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

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

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	اسم الشركة التابعة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
%٤,٠٠	%٤,٠٠	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م) (تحت التصفية)
%٢,٥	%٢,٥	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
%٠,٦٣	%٠,٦٣	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) (تحت التصفية)
%٠,٠١	%٠,٠١	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
%٠,٠٢	%٠,٠٢	شركة كايرو بروبيرتي مانجمنت (ش.م.م)

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيراد

الإيراد من العقود مع العملاء

يضع معيار المحاسبة المصري "الإيراد من العقود مع العملاء" رقم ٤٨ نموذج من خمس خطوات، يتم تطبيقه على الإيرادات الناشئة عن العقود مع العملاء على النحو التالي:

الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) مع العميل: يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ. وتوضح الأسس والمعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو عبارة عن تعهد ينص عليه العقد عقد مع العميل بتحويل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ العوض الذي يتوقع الشركة أن يكون لها حق فيه مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة

الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة على التزامات الأداء المنصوص عليها في العقد. بالنسبة للعقود التي تشمل على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي تتوقع المجموعة أن تكون لها الحق فيه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥: إثبات الإيرادات عند وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيرادات على مدى زمني، إذا ما تم الوفاء بأحد الضوابط التالية:

أ. لا ينشئ أداء للشركة وأن للشركة حق واجب النفاذ في دفعة مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه
ب. يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أو تحسين الأصل الذي يسيطر عليه العميل في الوقت نفسه الذي يتم فيه تشييد الأصل وتحسينه.

ج. يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء المنشأة ويستهلكها في الوقت نفسه طالما قامت الشركة بالأداء.

بالنسبة لالتزامات الأداء، فإنه في حالة عدم الوفاء بأي من الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيرادات عند النقطة من الزمن التي يتم الوفاء بالتزام الأداء فيها.

- إيرادات المقاولات

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

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

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

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

- إيرادات المقاولات

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

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

- إيرادات بيع الوحدات

يتم إثبات إيرادات بيع الوحدات السكنية المتعاقد عليها عند انتقال السيطرة للعملاء سواء كانت تلك الوحدات قد تم تنفيذها بشكل جزئي أو كلي بالقيمة التي تعكس القيمة المتوقعة من الشركة مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات إيرادات تلك الوحدات عند نقطة من الزمن بالصافي للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيراد (تابع)

- البيع بالتقسيط

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

- فوائد دائنة

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

الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها، ويتم تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة، إلا إذا كان لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ الميزانية، فيتم عرض رصيد القرض ضمن الالتزامات طويلة الأجل.

ويتم قياس القروض والاقتراض بفوائد بعد الاعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال، وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الالتزامات بالإضافة إلى عملية الاستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الأرباح أو الخسائر، ويتم احتساب التكلفة المستهلكة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحصول على الاقتراض والأتعاب أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال، ويُدْرَج 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 لبيعها، كجزء من تكلفة الأصل، ويتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في السنة التي تحققت فيها، وتتمثل تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم الاعتراف بأصول والالتزامات ضرائب الدخل للسنة الجارية السنوات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداؤه لمصلحة الضرائب.

ضرائب الدخل المؤجلة

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

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

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

الأصول الثابتة

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

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول الثابتة (تابع)

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)

٥٠ - ٥
طبقا لعقد الإيجار
٥
١٠ - ١٦,٦٦٧
٤ - ١٠
٥

بيان

مباني وإنشاءات ومرافق
تحسينات في أماكن مستأجرة
وسائل نقل وانتقال
عدد وأدوات
أثاث ومعدات مكاتب
أجهزة حاسب آلي

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 السنة 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 أضمحل عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإسترادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإسترادية 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 الإسترادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإسترادية 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.

مشروعات تحت التنفيذ

تتمثل مشروعات تحت التنفيذ في المبالغ التي تم إنفاقها بغرض إنشاء أو شراء أصول ثابتة حتى تصبح جاهزة للاستخدام في التشغيل، حينئذ تحول لبند الأصول الثابتة، ويتم تقييم الأصول الثابتة تحت الإنشاء بالتكلفة بعد خصم اضمحلال في القيمة (إن وجد).

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 وأية نفقات مباشرة متعلقة بها، بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة من قبل مقيم مستقل مسجل بالهيئة العامة للرقابة المالية، وتدرج فروق التقييم في قائمة الأرباح أو الخسائر.

اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

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

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد اضمحل وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية، وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة. 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 الاضمحلال 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 استلامها سواء استلمت الشركة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

المخصصات

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

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة غير المباشرة.

المصروفات

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

المخزون

يتم تقييم عناصر المخزون على النحو التالي:

- أ - المواد الخام ومواد التعبئة والتغليف: بالتكلفة (بإتباع طريقة المتوسط المرجح) أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.
- ب - قطع الغيار: بالتكلفة الفعلية (بإتباع طريقة المتوسط المرجح) أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.
- ج - وقود ومهمات: بالتكلفة (بإتباع طريقة المتوسط المرجح) أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المخزون (تابع)

صافي القيمة البيعية هي سعر البيع التقديري في سياق النشاط العادي ناقصاً التكلفة التقديرية اللازمة لإتمام البيع، يتم الاعتراف بالانخفاض في قيمة المخزون الي صافي القيمة ضمن تكلفة المبيعات بقائمة الأرباح أو الخسائر في العام الذي حدث فيها الانخفاض أو الخسارة، ويتم الاعتراف برد الانخفاض في المخزون الناتج من الارتفاع في صافي القيمة البيعية بقائمة الأرباح أو الخسائر كتخفيض من تكلفة المبيعات في العام الذي حدث فيه الرد.

مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة)

- مشروعات غير تامة

تتضمن على تكلفة اقتناء أراضي لاستخدامها في مشروعات التعمير والإسكان مضافاً إليها كافة التكاليف المتعلقة بتنمية وتطوير تلك الأراضي وكذلك تكلفة التشييد للوحدات والتي لم تصل إلى مرحلة الإنتمام.

- المشروعات التامة

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

وفي تاريخ المركز المالي يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحمل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الاضمحلال عن التكلفة في حالة وجوده.

العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الاضمحلال.

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

الاستثمارات

الاستثمارات في شركات شقيقة

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

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

استثمارات في سندات حكومية

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

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

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

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

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

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقود التأجير والترتيب

يتم تحديد ما إذا كان العقد هو (أو يحتوي على) عقد إيجار إلى مضمون العقد عند التعاقد ويكون العقد عقد تأجير تمويلي أو يتضمن عقد تأجير إذا كان العقد ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمن لقاء مقابل. ويصنف الإيجار في بداية التعاقد على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي ويصنف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي إذا كان يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد، ويتم تصنيف عقد التأجير على أنه عقد تأجير تشغيلي إذا كان لا يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد.

في تاريخ بداية عقد الإيجار يتم قياس الأصل (حق الانتفاع) بالتكلفة، وتتضمن التكلفة التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة لتجهيز الأصل نفسه إلى الحالة المطلوبة وفقاً للعقد.

ويتم قياس التزام عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ، وتخصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير إذا كان يمكن تحديده بسهولة، أو باستخدام سعر الفائدة على الاقتراض الإضافي للمستأجر إذا لم يمكن تحديده، بالإضافة إلى أية دفعات أخرى متغيرة، ومبالغ متوقع دفعها، وسعر ممارسة خيار الشراء وذلك وفقاً لعقد الإيجار.

ويتم إثبات الفائدة على التزام عقد التأجير، وأية دفعات متغيرة غير مدرجة في قياس التزام عقد التأجير بقيمة الأرباح أو الخسائر.

إذا كان عقد التأجير يحول ملكية الأصل إلى الشركة أو أن تكلفة الأصل تعكس ممارسة حق خيار الشراء يتم استهلاك الأصل المؤجر على مدى العمر الإنتاجي للأصل (حق الانتفاع)، وفيما عدا ذلك يتم استهلاك الأصل (حق الانتفاع) من تاريخ بداية عقد التأجير إلى نهاية العمر الإنتاجي للأصل (حق الانتفاع) أو نهاية مدة عقد التأجير أيهما أقرب، ويتم إثبات الاستهلاك بقائمة الأرباح أو الخسائر، وذلك على النحو التالي:

سنوات	بيان
٥٠ - ٢	مباني وإنشاءات

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

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

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.

الاحتياطي القانوني

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

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية

أ. الاعتراف الأولي

يجب على المنشأة أن تعترف بأصل مالي أو التزام مالي في قائمة المركز المالي فقط عندما تصبح المنشأة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

يتم قياس الأصل المالي أو الالتزام المالي عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة وذلك بالنسبة للأصول والالتزامات المالية التي يتم تصنيفها كأصول مالية أو التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

بالنسبة للأصول المالية التي يتم تصنيفها كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل والأصول المالية بالتكلفة المستهلكة يتم قياسها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة.

بالنسبة للالتزامات المالية التي يتم تصنيفها بالتكلفة المستهلكة يتم قياسها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة مخصوماً منها تكاليف المعاملة.

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية

يحتوي معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ " الأدوات المالية " على ثلاث فئات أساسية للأصول المالية على أساس القياس لاحقاً لها كالآتي:

- أصول مالية مقاسة بالتكلفة المستهلكة
 - أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
 - أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- ويعتمد تصنيف الأصول المالية بشكل عام بموجب معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ " الأدوات المالية " على نموذج الأعمال الذي بموجبه يتم إدارة الأصل المالي وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.
- يتم تصنيف الأصول المالية على أنها مصنفة: بالتكلفة المستهلكة، أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- ويتم تصنيف الأصول المالية طبقاً لنموذج الأعمال الذي تدار به تلك الأصول المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية.
- يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية.
 - ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.
 - يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر فقط في حال استوفت الشرطين التاليين ولم تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:
 - يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يكون هدفه قد تحقق من خلال تحقيق التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية
 - ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.
- يجب أن يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ما لم يتم قياسه بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.

يمكن للمنشأة أن تخصص بشكل غير قابل للإلغاء أصلاً مالياً على أنه يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان القيام بذلك يزيل أو يقلص بشكل جوهري - عدم الثبات في القياس أو الاعتراف.

يجب على المنشأة أن تبوب جميع الالتزامات المالية على أنها يتم قياسها - لاحقاً بالتكلفة المستهلكة، باستثناء ما يلي:

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

- الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يجب أن يتم قياس مثل هذه الالتزامات، بما في ذلك المشتقات التي تمثل التزامات، لاحقاً بالقيمة العادلة.
- الالتزامات المالية التي تنشأ عندما لا يتأهل تحويل أصل مالي للاستبعاد من الدفاتر أو عندما ينطبق منهج التدخل المستمر. بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية على قياس مثل تلك الالتزامات المالية.
- عقود الضمان المالي. بعد الاعتراف الأولي، يجب على مُصدر مثل ذلك العقد بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين التاليين أكبر:

أ. مبلغ خسارة الذي يتم تحديده وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به - بشكل أولي مطروحاً منه حينما يكون مناسباً، المبلغ المجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

- الارتباطات بتقديم قرض بمعدل فائدة أقل من سعر السوق. يجب على مُصدر مثل ذلك الارتباط بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين أكبر:

أ. مبلغ خسارة الاضمحلال الذي يتم تحديده وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به - بشكل أولي مطروحاً منه، حينما يكون مناسباً، المبلغ المجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

- المقابل المحتمل الذي تم الاعتراف به من قبل المنشأة المستحوذة ضمن تجميع أعمال ينطبق عليه معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩). يجب أن يتم القياس اللاحق لمثل هذا المقابل المحتمل بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات ضمن الأرباح أو الخسائر.

يمكن للمنشأة، عند الاعتراف الأولي أن تخصص بشكل لا رجعة فيه التزاماً مالياً على أن يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عندما يكون ذلك مسموحاً بموجب معايير المحاسبة المصرية أو عندما ينتج عن القيام بذلك معلومات أكثر ملائمة إما بسبب أنه:

أ. يزيل أو يقلص - بشكل جوهري - عدم الثبات في القياس أو الاعتراف (يشار إليه - أحياناً - على أنه "عدم اتساق محاسبي") والذي كان سيُشأ خلاف ذلك عن قياس الأصول أو الالتزامات أو الاعتراف بالمكاسب والخسائر منها على أسس مختلفة.

ب. كان هناك مجموعة من الالتزامات المالية أو من الأصول المالية والالتزامات المالية يتم إدارتها وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وفقاً لاستراتيجية موثقة لإدارة المخاطر أو للاستثمار، ويتم داخلياً تقديم معلومات بشأن المجموعة على ذلك الأساس إلى أعضاء الإدارة العليا للمنشأة (كما هو معرف في معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) "الافصاح عن الأطراف ذوي العلاقة" وعلى سبيل المثال مجلس إدارة المنشأة والرئيس التنفيذي.

يتم إعادة تصنيف الأدوات المالية فقط عندما يتغير نموذج الأعمال الخاص بإدارة المحفظة ككل.

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية

يتم تطبيق نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة". على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة وأصول العقود واستثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، ولكن ليس على استثمارات حقوق الملكية.

تقوم الشركة بتقييم كافة المعلومات المتاحة، بما في ذلك القائمة على أساس مستقبلي، بشأن خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بالأصول المدرجة بالتكلفة المستهلكة.

يعتمد نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة" على ما إذا كانت هناك زيادة جوهريّة في مخاطر الائتمان. و لتقييم ما إذا كانت هناك زيادة جوهريّة في مخاطر الائتمان، فيتم مقارنة مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة مع مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ الإثبات الأولي بناء على كافة المعلومات المتاحة، والمعلومات المستقبلية المعقولة الداعمة.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية ومبالغ مستحقة من طرف ذو علاقة والنقدية وما في حكمها فقط تقوم الشركة بإدراج خسائر الائتمان المتوقعة بناء على المنهجية المبسطة بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧).

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

د. استبعاد أصل مالي أو التزام مالي من الدفاتر

إن المنهجية المبسطة لإثبات الخسائر المتوقعة لا تتطلب من الشركة تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك، تقوم الشركة بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة الدائمة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية مجمعة.

قد يتضمن دليل الانخفاض في القيمة مؤشرات تدل على أن المدين أو مجموعة من المدينين يواجهون صعوبات مالية هامة، أو إخفاق أو تأخير في سداد الأرباح، أو المبلغ الأصلي، أو احتمالية الإفلاس، أو إعادة هيكلة مالية أخرى، وحيث تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود نقص قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية التي ترتبط بالإخفاق في السداد. تتم مراجعة الذمم المدينة التجارية بشكل نوعي على أساس كل حالة على حدة لتحديد ما إذا كانت هناك حاجة إلى شطبها.

تقوم الشركة بقياس خسائر الائتمان المتوقعة من خلال الأخذ بعين الاعتبار مخاطر الإخفاق في السداد خلال فترة العقد وتتضمن معلومات مستقبلية في قياسها.

يجب على المنشأة أن تستبعد أصل مالي من الدفاتر عندما فقط

• تنقضي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو

• تقوم المنشأة بتحويل الأصل المالي.

يجب على المنشأة أن تستبعد الالتزام المالي من الدفاتر (أو جزء من التزام مالي) من قائمة المركز المالي عندما فقط يتم تسويته - أي عندما يتم سداد الالتزام المحدد في العقد أو الغاؤه أو انقضاؤه.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٤- أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	أجهزة حاسب الي	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	تجهيزات في أماكن مستأجرة	مباني وإنشاءات	أراضي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٧,١٨٧,٨٥٩	٥٠,٩٥٨	٨,٤١٢,٥١١	٢,٨٧٠,١١٨	٣,٠٩٥,٦٠٠	١٢,٥٥٥,٦٠٢	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠
٧,١٨٣,٧١٨	-	٧٠٠,٣٦١	-	٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٨٣,٣٥٧	-	-
(١,١٣٥,٨٩٠)	-	-	-	(١,١٣٥,٨٩٠)	-	-	-
-	-	-	(٨٤١,٧٤٩)	-	(٨,١٦٢,٩٤٧)	٩,٠٠٤,٦٩٦	-
(١,٤٤٣,٨٨٤)	-	-	-	-	(١,٤٤٣,٨٨٤)	-	-
٣١,٧٩١,٨٠٣	٥٠,٩٥٨	٩,١١٢,٨٧٢	٢,٠٢٨,٣٦٩	٧,٩٥٩,٧١٠	٢,٩٣٢,١٢٨	٩,٦٣٧,٧٦٦	٧٠,٠٠٠
(١٢,٧٠٦,٣٦٣)	(٥٠,٩٥٧)	(٦,٨٤٥,٦٣٧)	(١,٩٢٨,٢٧٦)	(١,٧٨٠,٠٣١)	(١,٨٥١,٣٨٨)	(٢٥٠,٠٧٤)	-
(٢,٠٧٨,٥٧٤)	-	(٧٣٦,٤١٠)	(٥٥,٢٢٢)	(٩٧٧,٨٣٣)	(١٣٥,٢٥٨)	(١٧٣,٨٥١)	-
٧٧٨,٣٨٢	-	-	-	٧٧٨,٣٨٢	-	-	-
-	-	-	١٢٣,٢١٥	-	٧٨١,٩٦٣	(٩٤٥,١٧٨)	-
(١٤,٠٠٦,٥٥٥)	(٥٠,٩٥٧)	(٧,٥٨٢,٠٤٧)	(١,٨٢٠,٢٨٣)	(١,٩٧٩,٤٨٢)	(١,٢٠٤,٦٨٣)	(١,٣٦٩,١٠٣)	-
١٧,٧٨٥,٢٤٨	١	١,٥٣٠,٨٢٥	٢٠٨,٠٨٦	٥,٩٨٠,٢٢٨	١,٧٢٧,٤٤٥	٨,٢٦٨,٦٦٣	٧٠,٠٠٠

مجمع الإهلاك في
١ يناير ٢٠٢٤

إهلاك العام

إهلاك الاستيعادات

إعادة تزييب

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

صافي القيمة الدفترية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

- قامت الشركة بتوقيع عقدين تأجير تمويل لبعض أصول وسائل النقل والانتقال بقيمة ٤,٦٤٠,٠٠٠ جنيه مصري لعدد ٢ سيارة، بالإضافة إلى شراء سيارة نقداً بقيمة ١,٣٦٠,٠٠٠ جنيه مصري.

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٥,٩١٦,٠٢٤ جنيه مصري إهلاكها بالكامل ولازالت تستخدم.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٥ - استثمارات عقارية

١ يناير ٢٠٢٥	إضافات خلال العام	فروق تقييم خلال العام	محول الى بند أصول ثابتة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤,٧١٧,٣٥٠,٨٠٠	٢٢,٧٣١,١٧٣	٥٨٨,٤٩٨,١٢٧	(٣٠,٣١٦,٠٠٠)	٥,٢٩٨,٢٦٤,١٠٠
٤٦٠,٨٣٩,٥٢٠	-	٧٤,٣٣١,٩٤٠	-	٥٣٥,١٧١,٤٦٠
٣٢١,١٠٧,٦٠٠	-	١٢,٦٨٨,٠٠٩	-	٣٣٣,٧٩٥,٦٠٩
٥,٤٩٩,٢٩٧,٩٢٠	٢٢,٧٣١,١٧٣	٦٧٥,٥١٨,٠٧٦	(٣٠,٣١٦,٠٠٠)	٦,١٦٧,٢٣١,١٦٩

- قامت الشركة بإعادة تقييم استثماراتها العقارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ طبقاً لتقرير المقيم العقاري المعتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية (شركة الخبرة والتأمين) والمخصص لذات الغرض طبقاً لمتطلبات معايير المحاسبة المصرية، مما نتج عنه أرباح تقييم بقيمة ٦٧٥,٥١٨,٠٧٦ جنيه مصري تم إدراجها في قائمة الأرباح أو الخسائر للعام.

٦ - استثمارات في شركات شقيقة

عند الاسم	نسبة المساهمة	١ يناير ٢٠٢٥	إضافات خلال العام	بيع خلال العام	حصة نسبية في نتائج أعمال العام	تسويات خلال العام	حصة الشركة في تسويات على الأرباح المرحلة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
%	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٥٢٥.٠٠	٠,٣٥	٣,٤٧٧,٨٧٧	-	-	٢٧٣,١٩٣	-	-	٣,٧٥١,٠٧٠
٢٣٥٤٢٣٦١٣	٢٧,٠٨	٥٦٨,٥٣١,٩٩٤	-	-	٥٩,٦٤٤,٨٠٩	-	(٣٨,٩٣٨,٤٥٣)	٥٨٩,٢٣٨,٣٥٠
١٤٤٢٧١٠٢١٥	٠,٠٠	٤,١٢١,٠٦٠	-	(٤,١١٨,٥١٩)	٤٧٤	-	٤٢	٣,٠٥٧
٢٢٩١٤٤٢٦٠٦	٠,٠٣	٩٧,٣١٥	٥٠,٠٠٠	-	٤,٤٦٤	-	٥٢,٥٥٠	٢٠٤,٣٢٩
٥٠٠٠٠٠٠٠	٠,٠٠١	٨,٠١٣,٠٤٦	-	(٧,٩٩٢,٧٥٤)	(١,٨٠٧)	-	٤,٣٢٠	٢٢,٨٠٥
١٣٩٠٠٠٠٠٠	٣٥,٥٧	٧٥٦,٠٢٧,٧٥٩	-	-	(٢٧,٤٧٤,١٤٧)	-	(١٤٩,٧٢٥)	٧٢٨,٤٠٣,٨٨٧
٧٢٥٢٣٦٨٥	٩,٠٩	٧٠,٠٦٥,٢٣١	-	(١٠,٤٨٩,٦٠٢)	٧,٩٣٧,١٢٩	(٣,٨٥٣,١٦٣)	(٥,٧٢٥,٥٠٨)	٥٧,٩٣٤,٠٨٧
٩٩٥٩٢٦٠٠	٥١,٠٠	٥٦٣,٤٢٧,٨٤٨	-	-	(١١٣,٤٧٧)	-	-	٥٦٣,٣١٤,٣٧١
١,٩٧٣,٧٦٢,١٣٠	٥٠,٠٠٠	١,٩٧٣,٧٦٢,١٣٠	(٢٢,٦٠٠,٨٧٥)	٤٠,٢٧٠,٦٣٨	(٣,٨٥٣,١٦٣)	(٤٤,٧٥٦,٧٧٤)	-	١,٩٤٢,٨٧١,٩٥٦

٧ - عقود تأجير وترتيب

١ - أصول حق انتفاع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
مباني وإنشاءات جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري
٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠
٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠
(٦,٤٤٥,٢١٦)	(٩,٣٠٩,٧٥٦)
(٢,٨٦٤,٥٤٠)	(٢,٨٦٤,٥٤١)
(٩,٣٠٩,٧٥٦)	(١٢,١٧٤,٢٩٧)
١٥,٩٩٣,٦٨٤	١٣,١٢٩,١٤٣

التكلفة

رصيد أول العام

رصيد آخر العام

مجمع الاستهلاك

مجمع استهلاك أول العام

استهلاك أول العام

رصيد آخر العام

صافي القيمة الدفترية آخر العام

٢ - التزام عقود تأجير وترتيب

عقود تأجير تمويلي	عقود تأجير تشغيلي	عقود ترتيب تمويلي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢,١٣١,١٣٠	١٣,٩٣٥,٧٨٢	٦١٤,٤٠٠,٢٩٢	٦٣٠,٤٦٧,٢٠٤
(١,١٩٢,٦١٤)	(٤,٤٦٧,٦٥٧)	(٦٦,٨١٨,٤٦٠)	(٧٢,٤٧٨,٧٣١)
٩٣٨,٥١٦	٩,٤٦٨,١٢٥	٥٤٧,٥٨١,٨٣٢	٥٥٧,٩٨٨,٤٧٣
عقود تأجير تمويلي	عقود تأجير تشغيلي	عقود ترتيب تمويلي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٣,٠٣٩,٦٨٥	١٥,٦٤٧,٥٥١	٧٤١,٩٦٦,٧٢٤	٧٦٠,٦٥٣,٩٦٠
(٩٠٨,٥٥٤)	(٣,٣٥٣,٩٢٣)	(١٠٦,٨٤٣,١٤٨)	(١١١,١٠٥,٦٢٥)
٢,١٣١,١٣١	١٢,٢٩٣,٦٢٨	٦٣٥,١٢٣,٥٧٦	٦٤٩,٥٤٨,٣٣٥

رصيد الالتزام

يخصم:

أقساط مستحقة السداد خلال العام

رصيد الالتزام

يخصم:

أقساط مستحقة السداد خلال العام

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٨- مشروعات الإسكان والتعمير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة *
١٥٤,٦٢٥,٤٥٨	١٧١,٩٨٥,٥٧٩	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
١١٠,٤٤٥,٦٢٢	٥,٩٢٤,٥٥٨	
٢٦٥,٠٧١,٠٨٠	١٧٧,٩١٠,١٣٧	

* يتمثل بند مشروعات الإسكان والتعمير - غير تامة في (مشروع مول سكن التجمع الخامس - مشروع إيمرالد زهراء المعادى - مشروع تعلية عمارات الملتقى بسموحة - مشروع توسعة مول بوينت ٩٠ - مشروع ارض معروف).

٩- عملاء واوراق قبض

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء - مقاولات
٣٠٢,٨٩٢,٦٨١	٣٠٦,٣٠٢,٦٧٣	عملاء واوراق قبض - مشروعات إسكان وتعمير
١٠٠,٧٥٢,٩١٥	٦٩,٦١٠,٠١٠	عملاء - إيجار
٣١,٨٥٥,٠١٤	٣٥,٤٢٨,١٧٠	عملاء - إدارة
٤١١,٦٣٠	٤١١,٦٣٠	يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء
(٩٢٥,٦٢٨)	(٣,٤٧٣,٨١٣)	
٤٣٤,٩٨٦,٦١٢	٤٠٨,٢٧٨,٦٧٠	
		يخصم:
(١٣٠,٣٣٢,٣٧٩)	(١٣٤,٠٧٣,٠٧٥)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء واوراق قبض *
٣٠٤,٦٥٤,٢٣٣	٢٧٤,٢٠٥,٥٩٥	

تتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء واوراق قبض كالآتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
(١١١,٦٥٨,٨٠٤)	(١٣٠,٣٣٢,٣٧٩)	مكون خلال العام
(١٨,٦٧٣,٥٧٥)	(٥,٦٧٦,٨٤٠)	ديون معدومة خلال العام
-	١,٩٣٦,١٤٤	رصيد آخر العام
(١٣٠,٣٣٢,٣٧٩)	(١٣٤,٠٧٣,٠٧٥)	

١٠- مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ/ مستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
٢٢,٢٢٦	٢٢,٢٢٦	شركة رؤية للاستثمار العقاري (ش.م.م)
٢,١٠٣,١٩٨	٢,١٠٣,١٩٨	شركة الصفوة للاستشارات (ش.م.م)
١,٨٣٧,٥٨١	١,٨٣٧,٥٨١	شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)
٤,٨٨٣,١٦٥	٥,١٨٩,١٦٥	
٨,٨٤٦,١٧٠	٩,١٥٢,١٧٠	
(٩٦,٧٥٧)	(٧٢,٢٤٢)	يخصم:
٨,٧٤٩,٤١٣	٩,٠٧٩,٩٢٨	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة *

* تتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة كالآتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
(٩٣,٢٤٧)	(٩٦,٧٥٧)	رد / مكون خلال العام
(٣,٥١٠)	٢٤,٥١٥	رصيد آخر العام
(٩٦,٧٥٧)	(٧٢,٢٤٢)	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٥ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى (تابع)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
١١,٢٣٧,٢٠٦	٣٦,٢٩٧,٩٤٤	فوائد مستحقة خلال العام
٢٥٤,٠٧٥,٧٦٩	٢٣٣,١٥٤,٨٨١	فوائد مؤجلة
(٤٢,٢٠٩,٩٩٠)	(٤١,٦٦٨,٢١٠)	فوائد مدفوعة خلال العام
(١٨٦,٨٠٥,٠٤١)	(٢٢٤,٦١٢,٢٩٠)	رصيد آخر العام
٣٦,٢٩٧,٩٤٤	٣,١٧٢,٣٢٥	

١٦ - رأس المال المصدر والمدفوع

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصري.

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٤٨,١٨١,٩٧٢ جنيه مصري موزع على ٨٩٦٣٦٣٩٤٤ سهم قيمة كل سهم ٠,٥ جنيهات مصرية.

بتاريخ ٣١ أكتوبر ٢٠٢٤ وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع لشركة القاهرة للإسكان والتعمير من ٤٤٨,١٨١,٩٧٢ جنيه مصري موزعاً على وحد أقصى إلى ٦٤٧,٦٨١,٩٧٢ جنيه مصري، لتنفيذ عرض الشراء المقدم منا للاستحواذ بحد أقصى على عدد ١٣٣ مليون سهم من أسهم شركة المتحدة للإسكان والتعمير من خلال مبادلة الأسهم دون الخيار النقدي ووفقاً لمعامل المبادلة بواقع ثلاثة أسهم من أسهم شركة القاهرة للإسكان والتعمير مقابل سهم واحد من أسهم شركة المتحدة للإسكان والتعمير.

وذلك بإصدار حد أقصى ٣٩٩ مليون سهم بقيمة عادلة قدرها ٣,٠٣ جنيه للسهم الواحد (عبارة عن قيمة إسمية ٥٠ قرشاً للسهم الواحد مضافاً إليه علاوة اصدار قدرها ٢,٥٣ جنيه للسهم الواحد) بما يعادل ١,٢٠٨,٩٧٠,٠٠٠ جنيه مصري (عبارة عن قيمة إسمية ١٩٩٥٠٠٠٠٠ جنيه وعلاوة اصدار قدرها ١,٠٠٩,٤٧٠,٠٠٠ جنيه مصري) (دون أعمال حقوق الأولوية لقدامى المساهمين).

وقد بلغ عدد الأسهم التي استجابت لعرض الشراء المقدم عدد ٥٤٨٨١٤٥٨ سهم من أسهم شركة المتحدة للإسكان والتعمير مقابل اصدار أسهم لصالح كلا من بليونيرز بروبرتيز للتنمية العقارية (ش.م.م) لعدد ٢١٥٢٥٧٥ سهم وشركة وادي للاستشارات (ش.م.م) لعدد ١٦٢٤٩١٧٩٩ سهم بالقيمة العادلة للشركة البالغة ٣,٠٣ جنيه مصري للسهم.

خلال العام تم زيادة رأس المال المصدر والمدفوع لشركة القاهرة للإسكان والتعمير من ٤٤٨,١٨١,٩٧٢ جنيه مصري إلى ٥٣٠,٥٠٤,١٥٩ جنيه مصري بزيادة قدرها ٨٢,٣٢٢,١٨٧ جنيه مصري عبارة عن قيمة إسمية ٥٠ قرشاً وعلاوة اصدار ٢,٥٣ جنيه للسهم الواحد بإجمالي علاوة اصدار ٤١٦,٥٥٠,٢٦٦ جنيه مصري وزيادة عدد الأسهم المصدرة من ٨٩٦٣٦٣٩٤٤ مليون سهم إلى ١٠٦١٠٠٨٣١٨ مليون سهم بزيادة قدرها ١٦٤٦٤٤٣٧٤ مليون سهم وتم سداد كامل قيمة الزيادة وعلاوة الاصدار من الارصدة الدائنة (مسدد تحت حساب زيادة رأس المال ايضاح ١٧) وتم التأشير في السجل التجاري للشركة بتاريخ ٣٠ ابريل ٢٠٢٥.

يتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

رأس المال المدفوع	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	
جنيه مصري			شركة بليونيرز بروبرتيز للتنمية العقارية (ش.م.م)
١٦٧,١١٢,٧٥٥	٣٣٤٢٢٥٥١٠	٣١,٥	شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م)
١٤٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٨٦٠٠٠٠٠٠	٢٦,٩٦	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)
١٤٥,٤٨٧,٥٦٩	٢٩٠٩٧٥١٣٧	٢٧,٤٢	مساهمون آخرون
٧٤,٩٠٣,٨٣٥	١٤٩٨٠٧٦٧١	١٤,١٢	
٥٣٠,٥٠٤,١٥٩	١٠٦١٠٠٨٣١٨	١٠٠	

الاحداث الهامة والاحقة

بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥ وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع والمذفوع لشركة القاهرة للإسكان والتعمير من ٥٣٠,٥٠٤,١٥٩ جنيه مصري إلى ٩٢٨,٣٨٢,٢٧٨ جنيه مصري بزيادة قدرها ٣٩٧,٨٧٨,١١٩ جنيه مصري بقيمة اسمية قدرها ٥٠ قرشاً مصري للسهم الواحد مصري وزيادة عدد الاسهم المصدرة من ١٠٦١٠٠٨٣١٨ مليون سهم إلى ١٨٥٦٧٦٤٥٥٦ مليون سهم بزيادة قدرها ٧٩٥٧٥٦٢٣٨ مليون سهم تمول من علاوة الاصدار بموجب تقرير الفحص المالي المصدر من قطاع متابعة الاداء الاقتصادي وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ١٤ يناير ٢٠٢٦

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٧ - مسدد تحت حساب زيادة رأس مال

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٩٢,٣٥٠,١٥١	-	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م) *
٦,٥٢٢,٣٠٢	-	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م) *
٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	-	رصيد آخر العام

١٨ - احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٣,٥٥٢,٩٤٦) جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ 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.

١٩ - احتياطي رأسمالي

يتمثل الاحتياطي الرأسمالي البالغ ٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٥,١٢٢,٣٤٩) جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة.

٢٠ - قروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد القروض
٢٠٣,٠٧٥,٨٦٩	١٥١,١٤٧,٩٨٤	يخصم:
(٢٠٢,٩٦٥,٧٧٢)	(١٥١,١٤٧,٩٨٤)	أقساط مستحقة السداد خلال العام
١١٠,٠٩٧	-	أقساط طويلة الأجل

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.

وقد بلغ رصيد القرض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١١٠,٠٩٦ جنيه مصري.

وخلال عام ٢٠١٩ حصلت الشركة على قرض ممنوح من البنك العربي الإفريقي الدولي بفائدة سنوية ١,٢٥٪ فوق سعر الكوريدور، ويتم سداد أقساط القرض خلال ٦ سنوات تبدأ من ١٤ سبتمبر ٢٠١٩ وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وبضمان شيكات مودعة لدى البنك، وجارى إعادة الجدولة.

وقد بلغ رصيد القرض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١٥١,٠٣٧,٨٨٨ جنيه مصري.

٢١ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضرائب الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	ضريبة الدخل الجارية
-	١٢,٢٧٧,٠٢٩	ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف
٣٥١,١٩١,٧٧١	١٥٢,٠٥٦,٧٥٤	
٣٥١,١٩١,٧٧١	١٦٤,٣٣٣,٧٨٣	

ضريبة الدخل المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام - التزام
١٤,٣٣٠,٤٩٨	١,٠٧٤,٥٣٦,٦٦٧	تسويات
٧٠٩,٠١٤,٣٩٨	-	ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - التزام
٣٥١,١٩١,٧٧١	١٥٢,٠٥٦,٧٥٤	رصيد آخر العام - التزام
١,٠٧٤,٥٣٦,٦٦٧	١,٢٢٦,٥٩٣,٤٢١	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢١ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل (تابع) مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١١,٣٠٦,٧٤٢	١١,٣٠٦,٧٤٢
-	١٢,٢٧٧,٠٢٩
١١,٣٠٦,٧٤٢	٢٣,٥٨٣,٧٧١

رصيد أول العام
ضريبة الدخل الجارية خلال العام
رصيد آخر العام - التزام

٢٢ - إيرادات النشاط

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١٦٠,٢٩٠,٩٨٢	٢٢١,٣٠٠,٤٠٦
٢٧٩,٤٩٤,٤٤٩	٣٣١,٩١٤,٨٦٣
٢١,٢٨٨,٢٦٣	-
٥٠٩,٧٤٤	٣٨٣,٤٨٤
٤٦١,٥٨٣,٤٣٨	٥٥٣,٥٩٨,٧٥٣

مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
إيراد إيجارات استثمارات عقارية
إيراد نشاط المقاولات
إيرادات فوائد تقسيط مستحقة

٢٣ - تكاليف النشاط

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٧١,٤٣٤,٧١٥	١٤٤,٥٩٣,٦٢٣
٥٨,٥٦١,٢٧٣	٧٤,٧٤٨,٦٢٣
٢٦,١٢١,٨٦٩	-
١٥٦,١١٧,٨٥٧	٢١٩,٣٤٢,٢٤٦

تكلفة مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
تكلفة إيراد إيجارات استثمارات عقارية
تكلفة إيراد نشاط المقاولات

٢٤ - نصيب السهم في الأرباح

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١,١٧٦,٢٧٦,٧٠٣	٥٩٨,٦٩٦,٢٥٧
٩٠٣,٥٦١,٥١٢	١,٠٦١,٠٨٣,١٨
١,٣٠٢	٠,٥٦٤

نصيب مساهمي الشركة القابضة من صافي أرباح العام
المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال العام
نصيب السهم في الأرباح

٢٥ - الموقف الضريبي

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) وكذلك الشركات التابعة لها تخضع لضريبة الدخل وقد تم احتساب ضريبة الدخل لكل شركة على حده ويمثل رصيد ضريبة الدخل الظاهر في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة مجموع ضرائب الدخل عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٢٦ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدي البنوك، والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وعملاء ومستحق من أطراف ذات علاقة وبعض المتحصلات الأخرى، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة بنوك - تسهيلات ائتمانية، موردون ومقاولو مشروعات، ومستحق إلى أطراف ذات علاقة، والجزء المتداول من القروض، والجزء المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب، وعملاء دفعات مقدمة وبعض المدفوعات الأخرى، ويتضمن الإيضاح رقم (٣) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات.

القيمة العادلة للأدوات المالية

طبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة الواردة بالإيضاح رقم (٣) فإن القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ الميزانية.

خطر السوق

يتمثل في إمكانية التغير المستقبلي في قيمة الأدوات المالية نتيجة التغير في قيمتها السوقية، وجدير بالذكر أن الشركة لا تدخل في عقود تغطيه مالية مستقبلية.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٦ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

خطر سعر العائد

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

خطر تقلبات العملات الأجنبية

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

خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في عدم التزام أحد أطراف الأداة المالية من الوفاء بالتزاماته، الأمر الذي ينتج عنه تحمل الطرف الآخر لخسائر مالية، تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على أرصدها لدى البنوك والعملاء وبعض الأصول الأخرى كما هو موضح في الميزانية.

تسعى الشركة لتقليل المخاطر الائتمانية فيما يتعلق بالدوائع البنكية عن طريق التعامل من بنوك حسنة السمعة ووضع حدود ائتمانية للعملاء ومراقبة أرصدة المديونية القائمة فيما يتعلق بالعملاء.

خطر السيولة

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

خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة

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

إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال هو التأكد من أن الشركة تحافظ على نسب رأس مال صحية من أجل دعم أعمالها وتحقيق أقصى زيادة للمساهمين.

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال، لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٢٧ - 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:

اضمحلال أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

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

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

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

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

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

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 السنوات.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٨- الأصول المقيدة

- رهن عقارى عن كامل الأرض والمباني لقطعة الأرض رقم ٣٦ للمول المقام بمنطقة المستثمرين الجنوبية - التجمع الخامس - القاهرة الجديدة - القاهرة.
- إشهار حكم وصحة نفاذ على قطعة أرض رقم ٥ ب بلوك ٣ مسطحة ٤٧٨.١٦ بشارع ٢٠٢٣ المنذرة شارع النبوي المهندس بحوض الدارة وعرامة من تقسيم شركة القاهرة بناحية المنذرة قسم المنتزه.
- عقد بيع ابتدائي على المحل رقم ١ وما يتبعه من حصة ٣.٤ سهم في أرض ومنافع العقار رقم ٢ مكرر / ٧ تنظيم ميدان ٣٨٥ بمسطح ١٢٠٠ متر مربع بناحية سموحة قسم سيدي جابر.
- إشهار صحيفة دعوى على الشقة رقم ١١٠٦-١١٠٥ بالدور الحادي عشر وما يتبعها من حصة ٥.٨ سهم و ٦.٥ سهم في أرض ومنافع العقار رقم ٢ مكرر / ٧ ميدان ٣٨٥ بمسطح ١٢٠٠ متر مربع بناحية سموحة قسم سيدي جابر.
- إشهار صحيفة دعوى على الشقة رقم ٥٠٦ بالدور الخامس وما يتبعها من حصة ٦.٥ سهم في أرض ومنافع العقار رقم ٢ مكرر / ٧ ميدان ٣٨٥ بمسطح ١٢٠٠ متر مربع بناحية سموحة قسم سيدي جابر.
- إشهار صحيفة دعوى على الشقة رقم ٧٠١ بالدور السابع وما يتبعها من حصة خمسة سهم في أرض ومنافع العقار رقم ٢ مكرر / ٧ ميدان ٣٨٥ بمسطح ١٢٠٠ متر مربع بناحية سموحة قسم سيدي جابر.

٢٩- ارتباطات رأسمالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
-	١,٥٦٧,٩٧٦,٠٠٠

شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م) *

* بتاريخ ٤ سبتمبر ٢٠٢٥ تم الاتفاق بين شركة مشارق للاستثمار العقاري (بائع - طرف ذو علاقة) وشركة القاهرة للإسكان والتعمير (مشتري) على إبرام عقد بيع مبنى ادارى وتجارى مع احتفاظ البائع بالملكية لحين سداد كامل الثمن بمشروع إيفوار أيسر بمبلغ إجمالي ١,٧٣٧,٩٧٦,٠٠٠ جنيه مصري، وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بسداد مبلغ ١٧٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري كدفعة تعاقداً بمحضر هذا العقد بموجب عقد الإحالة المعتمد من قبل رئيس مجلس إدارة كل شركة الموقع بين شركة سمو للاستشارات (محيل - طرف ذو علاقة) وشركة القاهرة للإسكان والتعمير (محال اليه)، وشركة مشارق للاستثمار العقاري (مدين) والباقي على أقساط حتى تاريخ ٤ سبتمبر ٢٠٢٩، ومن ثم يصبح الرصيد المستحق بمبلغ ١٧٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مستحق على شركة القاهرة للإسكان والتعمير لصالح شركة سمو للاستشارات وتم عرضه ضمن بند مستحق إلى أطراف ذات علاقة إيضاح رقم (١٠).

٣٠- أحداث هامه

بتاريخ ١٧ ابريل ٢٠٢٥ قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٢٥ نقطة أساس ليصل إلى ٢٥,٥٠٪. وبتاريخ ٢٢ مايو ٢٠٢٥ قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري خفض سعر الائتمان وتخفيض بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٤,٥٠٪. وبتاريخ ٢٨ أغسطس قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي بخفض سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٠٠ نقطة ليصل إلى ٢٢,٥٠٪. وبتاريخ ٢ أكتوبر ٢٠٢٥ قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي بخفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة ليصل إلى ٢١,٥٠٪. وبتاريخ ٢٥ ديسمبر ٢٠٢٥ قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٠,٥٠٪. وتقوم الشركة حالياً بدراسة الاثر على القوائم المالية المستقبلية.

٣١- أحداث لاحقه

- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق ١٢ فبراير ٢٠٢٦ خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس إلى ١٩٪ و ٢٠٪ و ١٩,٥٠٪، على الترتيب، كما قررت خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٩,٥٠٪، ويأتى هذا القرار انعكاساً لتقييم اللجنة لأخر تطورات التضخم وتوقعاته منذ اجتماعها السابق.
- بعد تاريخ القوائم المالية، شهدت المنطقة تصاعداً في التوترات الجيوسياسية بين الولايات المتحدة الأمريكية وإيران، وما نتج عن ذلك من تطورات عسكرية وسياسية قد يكون لها تأثيرات على الاقتصاد العالمي والإقليمي. وقد تؤدي هذه التطورات إلى اضطرابات محتملة في سلاسل الإمداد العالمية، خاصة فيما يتعلق بارتفاع تكاليف الشحن والتأمين والنقل، إضافة إلى احتمالية تقلبات في أسعار الطاقة والسلع الأساسية.
- كما قد يترتب على هذه الأحداث ضغوط على أسواق العملات الأجنبية، بما في ذلك احتمالية تقلبات في سعر صرف الدولار مقابل العملات الأخرى بما فيها الجنيه المصري، وهو ما قد يؤثر على تكلفة الاستيراد وأسعار بعض المدخلات المستخدمة في النشاط.
- وتقوم إدارة الشركة بمتابعة هذه التطورات بشكل مستمر لتقييم أي آثار مالية محتملة على عمليات الشركة ومركزها المالي. وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية، لم تتمكن الإدارة من تحديد الأثر المالي لهذه الأحداث بشكل دقيق علي القوائم المالية المستقبلية.