

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المجمعة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

المحتويات

الصفحة	
٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة
٣	قائمة المركز المالي الدوري المجمع
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة
٥	قائمة الدخل الشامل الدوري المجمع
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المجمعة
٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة
٨ - ٣٣	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

إلى السادة / مجلس إدارة شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدوري المجمع المرفق لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ وكذا القوائم الدورية المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى، والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وآخرون مسؤولين في إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها"، ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود، ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد باننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية المجمعة.

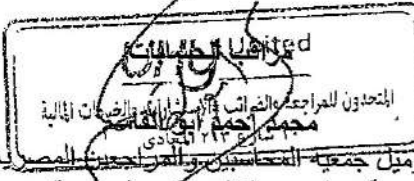
الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم يتم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المجمعة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي الدوري المجمع للشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ وعن أدائها المالي الدوري المجمع وتدفقاتها النقدية الدورية المجمعة عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

فقرة لفت الانتباه

مما لا يعد تحفظاً وبالإشارة إلى الإيضاح رقم (٥) قامت الشركة بالقوائم المالية المستقلة خلال الفترة باستخدام نموذج القيمة العادلة على إستثماراتها العقارية البالغ صافي قيمتها الدفترية في ١ يناير ٢٠٢٤ مبلغ ٨٣١,٧٨٦,٣٦٦ جنيه مصري وذلك طبقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الإستثمار العقاري" المعدل وفقاً للقرار الوزاري رقم ٦٣٦ الصادر بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٤ والمعد بواسطة مقيم عقارى معتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية والمخصص لذات الغرض، وقد بلغت القيمة العادلة للإستثمارات العقارية في تاريخ التطبيق الأولي للمعيار مبلغ ٣,٩٨٢,٩١١,٣٨٥ جنيه مصري كما في ١ يناير ٢٠٢٤ ونتج عن ذلك التعديل تسويات على الأرباح المرحلة طبقاً للفقرة رقم (٨١) من معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ بقيمة ٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤ جنيه مصري بعد استبعاد أثر الضريبة المؤجلة بقيمة ٧٠٩,٠١٤,٣٩٨ جنيه مصري (إيضاح ٢٠). كما قامت الشركة بإعادة تقييم إستثماراتها العقارية في ٣١ مارس ٢٠٢٤ نتيجة التغيرات الجوهرية الناتجة عن تحرير سعر الصرف على قيمة الإستثمارات العقارية، مما نتج عنه أرباح تقييم بقيمة ١,٥٠٩,٤١٣,٦١٥ جنيه مصري (إيضاح ٥) تم ادراجها في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة.

القاهرة في: ١٧ نوفمبر ٢٠٢٤


المحتدون للمراجعة والضرائب والاستشارات والخدمات المالية
محمد إمام القاسم
رئيس جمعية المحاسبين والمراجعين المصريين
رئيس جمعية الضرائب المصرية
م.م. رقم (١٧٥٥٣)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)
المحتدون للمراجعة والضرائب
UHY-United

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدوري المجمع

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	إيضاح	الأصول
			أصول غير متداولة
٢١,٠٦٩,١٣٣	١٤,٤٨١,٤٩٦	(٤)	أصول ثابتة
٥,٤٥٢,٩٢٢,٠٠٠	٨٣١,٧٨٦,٣٦٦	(٥)	استثمارات عقارية
١٦,٧٠٩,٨١٩	١٨,٨٥٨,٢٢٤	(١-٧)	أصول حق انتفاع
١,٤٧٤,٤٨٤,٧٠١	١,٤٨٢,٣٦٦,٥٩٥	(٦)	استثمارات في شركات شقيقة
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤	٩	استثمارات في سندات حكومية
٦,٩٦٥,٥٠٢,٨٨٧	٢,٣٤٧,٨٠٩,٩١٥		إجمالي أصول غير متداولة
			أصول متداولة
٢٢١,٥٠٦,١٥٥	١٩٨,٧٣٠,٠٤٠	(٨)	مشتريات الإسكان والتعمير
٣٢٩,٩٣٤,٣٣٢	٣١٠,٠٠٥,٣١٠	(٩)	علاء
٢٥٠,٣٩٣,٢٩٧	٢٤٤,٢٤٤,٠٤٧	(١٠-١)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٧٤,٢٧٠,٣١٤	٧٣,٦١٥,٧٠٥	(١١)	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٧,٨٧٩,١٨٩	٧,٢٢٠,٢٠٣	(١٢)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٨,٦٠٢,٠٣٤	١٠,٦٩٦,٧٧٧	(١٣)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٩٠٢,٥٨٥,٣٢١	٨٤٤,٥١٢,٠٣٢		إجمالي أصول متداولة
٧,٨٦٨,٠٨٨,٢٠٨	٣,١٩٢,٣٢١,٩٤٧		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	(١٦)	رأس المال المصدر والمدفوع
٣٧,٠٨٤,١٩٧	٣٥,٥٦٥,٦٤١		احتياطي قانوني
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(١٧)	احتياطي عام
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(١٨)	احتياطي رأسمالي
٣,٠٣٥,٦٩٠,٧٣٤	٤١٤,٢٨٣,١٧١		أرباح مرحلة
١,١٦٧,٣٤١,٥٧٠	١٨٤,٤٤٥,١٥٦		أرباح الفترة / العام
٤,٦٩٦,٩٧٣,٧٦٨	١,٠٩١,١٥١,٢٣٥		إجمالي حقوق مساهمي الشركة القابضة
٤٠٤,٧٠٢	١٤٧,٣١٧		حقوق الحصص غير المسيطرة
٤,٦٩٧,٣٧٨,٤٧٠	١,٠٩١,٢٩٨,٥٥٢		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			التزامات غير متداولة
٢,٤٣٤,٣٣٨	٢٥,٣٤٠,٥٤٦	(١٩)	قروض طويلة الأجل
٦٦٨,٢٦٩,٢٧٢	٧١٥,٢٥٠,٤٢٤	(٢-٧)	التزامات عقود تأجير وترتيب - غير متداولة
١,٠٦٧,٠٨٣,٦٠٧	١٤,٣٣٠,٤٩٨	(٢٠)	التزامات ضريبية مؤجلة
١,٧٣٧,٧٨٧,٢١٧	٧٥٤,٩٢١,٤٦٨		إجمالي التزامات غير متداولة
			التزامات متداولة
٢٤,٤١١,٥٤٧	٢٥,٩١١,٥٤٧	(١٤)	مخصصات
٢٠٠,٦٤١,٥٣١	١٧٩,٥٦٩,٥٠٦	(١٩)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
١٠٦,٣٦٨,١٨٣	٧١,٨٦٣,٣٢٥	(٢-٧)	الجزء المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب
٨٣,٤٠٧,٩٠٩	٨٨,١١٨,١٥٥		موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
٣٧٢,٢٦١,٩٦١	٣٦١,٦٣٢,١٢٥		ضلاء - دفعات مقدمة
٥١١,٧٤٢,٥١٨	٤٩١,٢٥٧,١٤٤	(١٠-ب)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١١٩,١١٢,٩٩٤	١١٠,٢٣٨,٣٠٤	(١٥)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١١,٣٠٦,٧٤٢	١١,٣٠٦,٧٤٢	(٢٠)	مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل
٣,٦٦٩,١٣٦	٦,٢٠٥,٠٦٩		دائنو توزيعات أرباح
١,٤٣٢,٩٢٢,٥٢١	١,٣٤٦,١٠١,٩٢٧		إجمالي التزامات متداولة
٣,١٧٠,٧٠٩,٧٣٨	٢,١٠١,٠٢٣,٣٩٥		إجمالي الالتزامات
٧,٨٦٨,٠٨٨,٢٠٨	٣,١٩٢,٣٢١,٩٤٧		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات



العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القدري

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية

أحمد مجاهد كوي

رئيس القطاع المالي

صلاح الدين حمدي السيد

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٨) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.
- تقرير الفحص المحدود "مرفق".

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	إيضاح	
٢٦٢,٢٧٨,٠٣١	١٣١,٤٢٩,٣٦٥	٨٧,٥٦٣,٠٢٣	٣١٩,٩٠٦,٧٤٨	(٢١)	إيرادات النشاط يخصم:
(٨٩,٤٣٢,٨٠١)	(٤٧,٠٢٤,٩٨٩)	(١٩,٣٨٦,٩٦٧)	(٩٢,٤٩٠,٣٠٧)	(٢٢)	تكاليف النشاط مجموع ربح النشاط
١٧٢,٨٤٥,٢٣٠	٨٤,٤٠٤,٣٧٦	٦٨,١٧٦,٠٥٦	٢٢٧,٤١٦,٤٤١		
(٣٧,٦٧٠,٩٥٧)	(١٤,٣٩٥,٤٦٦)	(١٢,٥٥٤,٧٧٧)	(٤٣,٩٣٠,٨١٣)	(٩)	مصرفات عمومية وإدارية
١,٠١٦,٣٢٠	٢٣,٨٦٣	-	(٢١٥,٠٩٤)	(٩)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
-	-	-	-	(٩)	رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
-	-	-	-	(٩)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من
-	-	-	(٢,١٣٣)	(١٠)	أطراف ذات علاقة
٦٤,٣٦٩	-	(٣٣)	-	(١٠)	رد الإضمحلال في مستحق من أطراف ذات علاقة
(٣,٤٢٧,٠٨٨)	(١,٥١٧,١٩٠)	(١,١٤٥,٢٩٧)	(٤,٢٩١,٥٤٩)		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
٢٥,٨٠٩,١٧٦	٩٥٥,٤٨٢	٢٠,٩١٣,٣٧٥	١,٩٨٩,٢٠٩		إيرادات تشغيل أخرى
١٥٨,٦٣٧,٠٥٠	٦٩,٤٧١,٠٦٥	٧٤,٤٩٨,٨٣٠	١٨٠,٩٦٦,٠٦١		أرباح التشغيل
(١٤٧,٢١٥,٠٩٦)	(٥٨,٩٤٧,٧٣٣)	(٥٠,٧١٦,٨٥٧)	(١٧٤,٢٠٤,٠٣٧)	(١٥)	فوائد تمويلية
٣٧٩,٧٠٦	١٧٧,٣٨٨	٦٢,٩٣٢	١,١٥٦,٦٠٤	(١١)	فوائد دائنة
٩,١٣٥	٢,٥٣٩,٨٩٤	١١,٦٣١	١٠,٢٥٨,٩٨٦		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال
-	(٩,٤٥٤,٠٠٠)	-	١,٤٩٩,٩٥٩,٦١٥	(٥)	الأرباح أو الخسائر
٨,٩٥١	٢,٧٧٦	٣,٣٩٩	٨,٣٢٧		فروق إعادة تقييم استثمارات عقارية
٧,١٥٦,٨٠٤	١٢,٠٠٠,٢١٧	٣,٣٥٣,٩٤٣	(٧,٨٨١,٨٩٤)		إيرادات أوراق مالية
٤,٩٩٩	-	-	١,٨٤٩,٧٨٧	(٤)	الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
(٤٦٩,٤٣٩)	١١,٣٦٨	-	(١,٣٢٥,٩٢٢)		أرباح بيع أصول ثابتة
١٨,٥١٢,١١٠	١٥,٨٠٠,٩٧٥	٢٧,٢١٣,٨٧٨	١,٥١١,١٨٧,٥٢٧		فروق تقييم عملة
(٤,٥١٠,٦٢٧)	(٤٥٨,٨٢٩)	(٥,٩٥٧,٢٣٨)	(٣٤٣,٧٣٨,٧١١)	(٢٠)	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
١٤,٠٠١,٤٨٣	١٥,٣٤٢,١٤٦	٢١,٢٥٦,٦٤٠	١,١٦٧,٤٤٨,٨١٦		ضرائب الدخل
٠,٠١٧	٠,٠١٧	٠,٠٢٤	١,٣٠٢	(٢١)	أرباح الفترة
١٥,١٦٨,٤٢٢	١٥,٣١٩,١١٩	٢١,٥٠٧,٦٤٨	١,١٦٧,٣٤١,٥٧٠		نصيب المسهم من أرباح مساهمي الشركة القابضة
(١,١٦٦,٩٣٩)	٢٣,٠٢٧	(٢٥١,٠٠٨)	١٠٧,٢٤٦		توزيع كالتالي:
١٤,٠٠١,٤٨٣	١٥,٣٤٢,١٤٦	٢١,٢٥٦,٦٤٠	١,١٦٧,٤٤٨,٨١٦		الشركة القابضة
					حقوق الحصص غير المستطرفة
					أرباح الفترة



العضو المنتدب والرئيس التنفيذي
أحمد مصطفى القذري

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية
أحمد مجاهد ربي

رئيس القطاع المالي
صلاح الدين حمدي السيد

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدوري المجمع

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
أرباح الفترة		جنيه مصري	جنيه مصري
بنود الدخل الشامل الآخر		١٤,٠٠١,٤٨٣	١٥,٣٤٢,١٤٦
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة	١,١٦٧,٤٤٨,٨١٦	-	-
توزع كالتالي:			
الشركة القابضة	١,١٦٧,٣٤١,٥٧٠	١٥,١٦٨,٤٢٢	١٥,٣١٩,١١٩
حقوق الحصص غير المسيطرة	١٠٧,٢٤٦	(١,١٦٦,٩٣٩)	٢٣,٠٢٧
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة	١,١٦٧,٤٤٨,٨١٦	١٤,٠٠١,٤٨٣	١٥,٣٤٢,١٤٦

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ جنية مصري	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ جنية مصري	إيضاح	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١٨,٥١٢,١١٠	١,٥١١,١٨٧,٥٢٧		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل وحقوق الحصص غير المسيطرة
١,٧٧٩,٥٠٢	٢,٦٣٤,٦٤٤	(٤)	أهلاك أصول ثابتة
٧,٧٢١,٣٩٣	-	(٥)	إهلاك استثمارات عقارية
٢,١٤٨,٤٠٦	٢,١٤٨,٤٠٥	(٧)	استهلاك أصول حق انتفاع
-	٢١٥,٠٩٤	(٩)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
(١,٠١٦,٣٢٠)	-	(٩)	رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
-	٢,١٣٣	(١٠)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
(٦٤,٣٦٩)	-	(١٠)	رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
-	(١,٤٩٩,٩٥٩,٦١٥)	(٥)	فروق إعادة تقييم استثمارات عقارية
(٤,٩٩٩)	(١,٨٤٩,٧٨٧)	(٤)	أرباح بيع أصول ثابتة
١٤٧,٢١٥,٠٩٦	١٧٤,٢٠٤,٠٣٧		فوائد تمويلية
(٣٧٩,٧٠٦)	(١,١٥٦,٦٠٤)	(١١)	فوائد دائنة
(٩,١٣٥)	(١٠,٦٥٨,٩٨٦)		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٧,١٥٦,٨٠٤)	٧,٨٨١,٨٩٤	(٦)	الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
١٦٨,٧٤٥,١٧٤	١٨٤,٦٤٨,٧٤٢		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
١,٤٢٥,١٦٠	٧,٢٢٢,٩٦٨		التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
(٥٦,٤٩٨,١٨١)	(٢٠,١٤٤,١١٦)		التغير في العملاء
١٤,٤٥٦,١٣٤	(٦,١٥١,٣٨٣)		التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(١,٤٥٩,٦٧١)	(٦٤٩,٠١٠)		التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(١٣,١٢٠,١٨٨)	(٤,٧١٠,٢٤٦)		التغير في موردين ومقاولي المشروعات
٢٤,٤٧٦,٢٨٩	١٠,٢٢٩,٨٢٦		التغير في عملاء - دفعات مقدمة
١٥,٢٨٤,٣٤٤	٢٠,٤٨٥,٣٧٤		التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
(١٥,٨٠٧,٧١١)	٤,٨٢٧,٧٩٢		التغير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(٣,٧٧٨,٨١٧)	(١,٥٠٠,٠٠٠)	(١٤)	المستخدم من المخصصات
١٣٣,٧٢٢,٥٣٣	١٩٤,٦٥٩,٩٤٧		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٣,٧٢٠,١٩٩)	(٦,١٩٢,٥٨٨)	(٤)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
٥,٠٠٠	٢,٢٠٧,٢٩٤	(٤)	متحصلات من بيع أصول ثابتة
(٨٠٠,٠٢٦)	-		مدفوعات في استثمارات في شركات شقيقة
١٤,٦٤٩	-		توزيعات أرباح محصلة من شركات شقيقة
٣٧١,٣٧٩	١,١٥١,٠٠٥	(١١)	فوائد دائنة محصلة
(٤,١٢٩,١٩٧)	(٢,٨٣٤,٢٨٩)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٥,٩٦٢,٢١٤)	-		مدفوعات في بنوك تسهيلات ائتمانية
(٩٦,١٦٥,٠١٣)	(١٢٥,٤٠٤,٦٧١)	(١٥)	فوائد تمويلية مدفوعة
(١٥,٢٩٣,٤٩٢)	(٦٠,٦١٥,٩٦٢)		التزامات عقود تأجير وترتيب مدفوعة
(٦,١٥٣,٦٥٢)	(١,٨٣٤,١٨٣)		مدفوعات من قروض طويلة الأجل
٤٣٤,٠٠٠	-		التغير في المستحق إلى أطراف ذو علاقة طويل الأجل
(٢,١٥٥,٣٦٦)	-		مدفوعات لشراء أسهم خزينة
(١,١٤٥,٢٤٧)	(٦,٠٦٥,٥٣٥)		توزيعات أرباح مدفوعة
(١٢٦,٤٤٠,٩٨٤)	(١٩٣,٩٢٠,٣٥١)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
٣,١٥٢,٣٥٢	(٢,٠٩٤,٦٩٣)		صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
٢٣,١٩٨,٦١٤	١٠,٦٩٦,٧٢٧	(١٣)	النقدية وما في حكمها - أول الفترة
٢٦,٣٥٠,٩٦٦	٨,٦٠٢,٠٣٤	(١٣)	النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٨) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

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 توفيق أوضاع الشركة بموجب قرار الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ١٩٩٧/٤/٢٩ وخروجها من نطاق تطبيق أحكام قانون قطاع الأعمال العام رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ولانته التنفيذ وتتم التصديق على النظام الأساسي للشركة بموجب محضر تصديق رقم ٥٨٢ لسنة ١٩٩٧ - توثيق الشركات وتم التأشير بالسجل التجاري لتوفيق 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 (B.O.T) Build Operate Transfer مع الشخصيات الاعتبارية.

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

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية.

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

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المجمعة للشركة عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ١٧ نوفمبر ٢٠٢٤.

٢- أسس إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة

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

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

التوافق مع معايير المحاسبة

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

السياسات المحاسبية المطبقة هذه الفترة متفقة مع تلك السياسات التي طبقت في العام السابق فيما عدا التعديلات على معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) " الإستثمار العقاري" إيضاح رقم (٥).

١-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية المطبقة

السياسات المحاسبية المطبقة هذا الفترة متفقة مع تلك السياسات التي طبقت في العام السابق.

بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢٤ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٦٣٦ لعام ٢٠٢٤ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية، كما هو موضح بإيضاح (٢٨).

بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٥٢٧ لسنة ٢٠٢٤ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية بإضافة معيار المحاسبة المصري رقم ٥١ القوائم المالية في اقتصاديات التضخم المفرط ، وتقوم الشركة بدراسة أثر هذه التعديلات على القوائم المالية المستقبلية.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٢- أسس إعداد القوائم المالية الدورية (تابع)

٢.٢ نطاق القوائم المالية الدورية المجمعة

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

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

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	اسم الشركة التابعة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
%٩٦,٠٠	%٩٦,٠٠	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م) (تحت التصفية)
%٩٧,٥٠	%٩٧,٥٠	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
%٩٩,٣٧	%٩٩,٣٧	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) (تحت التصفية)
%٩٩,٩٩	%٩٩,٩٩	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
%٩٩,٩٨	%٩٩,٩٨	شركة كايرو وبرويرتى مانجمنت (ش.م.م)

الشركات التابعة

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

أسس التجميع

تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة:

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

- يتم الاستبعاد الكامل لأرصدة المعاملات والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة.
- تعد القوائم المالية الدورية للشركة القابضة وكذا القوائم المالية الدورية للشركات التابعة التي تستخدم في إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة في نفس التاريخ.
- يتم إعداد القوائم المالية الدورية 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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٢- أسس إعداد القوائم المالية الدورية (تابع)

٢-٢ نطاق القوائم المالية الدورية المجمعة (تابع)

أسس التجميع (تابع)

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

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
%٤,٠٠	%٤,٠٠	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.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 بروويرتى 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 سلع 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:

- 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 مقولة بالإضافة لأوامر التغيير أو الحوافز أو المطالبات اللاحقة على التعاقد بشرط توافر توقع كاف عن تحقيق تلك القيمة وإمكان تقديرها بشكل موثوق فيه. وحينما يمكن تقدير نتائج المقولة 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.

الاعتراف بالإيراد (تابع)

- إيرادات المقاولات (تابع)

وفي حالة عدم إمكانية تقدير عقد المقاوله 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 إيراد تلك الوحدات عند نقطة من الزمن بالصافي للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء.

- 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، ويدير الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

تكلفة الاقتراض

يتم رسمة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه، كجزء من تكلفة الأصل، ويتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في الفترة التي تحققت فيها، وتتمثل تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

ضرائب الدخل المؤجلة

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

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

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

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.

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
١٦,٦٦٧ - ١٠
١٠ - ٤
٥

بيان

مباني وإنشاءات
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 الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل.

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

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد اضمحل عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية 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 الإستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية 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 الانشاء 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، وإذا 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.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً، فقط إذا، كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن 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 حكمي 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 الفترة المالية التي تحققت فيها تلك المصروفات.

المخزون

يتم تقييم عناصر المخزون على النحو التالي:

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

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

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

صافي القيمة البيعية هي سعر البيع 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 الفترة التي 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 الفترة التي حدث فيها الرد.

مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة)

- مشروعات غير تامة

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

- المشروعات التامة

تشتمل على تكلفة اقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدتها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشييد 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 الفترة 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.

الاستثمارات (تابع)

الاستثمارات في شركات شقيقة (تابع)

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية المجمعة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقا لطريقة حقوق الملكية يتم إثبات الاستثمار في أى شركة شقيقة مبدئياً بالتكلفة، ثم يتم زيادة أو تخفيض رصيد الاستثمار لإثبات نصيب الشركة من أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها بعد الاقتناء، و يتم إثبات نصيب الشركة في أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها ضمن أرباح أو خسائر الشركة، و يتم 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 الانخفاض وتحمله على قائمة الأرباح أو الخسائر عن الفترة 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.

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

عقود التاجير والترتيب (تابع)

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.

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.

وتُقدّر 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 وتقلل استخدام المعطيات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى.

ويجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية الدورية 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).

قياس القيمة العادلة (تابع)

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

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 لتحصيل 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.

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

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 تحصيل 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 تبويب جميع الالتزامات المالية على أنها يتم قياسها - لاحقاً بالتكلفة المستهلكة، باستثناء ما يلي:

- 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 المستحقة 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 سينشأ 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.

الأدوات المالية (تابع)

ت. التصنيف والقياس لأصول والتزامات المالية (تابع)

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 بتقويم 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 جوهرية في مخاطر الائتمان. ولتقويم ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان، فيتم مقارنة مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة 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).

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

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.

د. استبعاد أصل مالي أو التزام مالي من الدفاتر

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 التورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٤ - أصول ثابتة

الإجمالي	أجهزة حاسب آلي	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	تجهيزات في أماكن مستأجرة	مباني وإشاعات	أراضي	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	إضافات إستثمارات
٢٧,١٨٧,٨٥٩	٥٠,٩٥٨	٨,٤١٢,٥١١	٢,٨٧٠,١١٨	٣,٠٩٥,٦٠٠	١٢,٠٥٥,٦٠٢	١٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	٢٠٢٤
٩,٥٧٩,٧٨٨	-	٧٤,٥٣١	-	٦,٠٠٠,٠٠٠	٣,٥٠٥,٢٥٧	-	-	إضافات
(٩٩٢,٩٩٠)	-	-	-	(٩٩٢,٩٩٠)	-	-	-	إستثمارات
٣٥,٧٧٤,٦٥٧	٥٠,٩٥٨	٨,٤٨٧,٠٤٢	٢,٨٧٠,١١٨	٨,١٠٢,٦١٠	١٥,٥٦٠,٨٥٩	٢٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	٢٠٢٤ سبتمبر

(١٢,٧٠٦,٣٦٣)	(٥٠,٩٥٧)	(٦,٨٤٥,٦٣٧)	(١,٩٢٨,٧٧٦)	(١,٧٨٠,١٣١)	(١,٨٥١,٣٨٨)	(٢٥٠,٠٧٤)	-	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٤
(٢,٦٣٤,٦٤٤)	-	(٤٠٥,٩٧٣)	(١٠٤,٥٩٠)	(٦٣٥,٨٣٣)	(١,٤٨٨,٧٥٢)	(٩,٤٩٦)	-	إهلاك الفترة
٦٣٥,٤٨٣	-	-	-	٦٣٥,٤٨٣	-	-	-	إهلاك الاستثمارات
(١٤,٧٠٥,٥٢٤)	(٥٠,٩٥٧)	(٧,٢٥١,٦١٠)	(٢,٠٣٢,٨٦٦)	(١,٧٧٠,٣٨١)	(٣,٣٤٠,١٤٠)	(٢٥٩,٥٧٠)	-	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
٢١,٠٦٩,١٣٣	١	١,٢٣٥,٤٣٢	٨٣٧,٢٥٢	٦,٣٢٢,٢٢٩	١٢,٢٢٠,٧١٩	٣٧٣,٥٠٠	٧٠,٠٠٠	صافي القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

- قامت الشركة بتوقيع عقدين تأجير تمويلي لبعض أصول وسائل النقل والانتقال بقيمة ٤,٦٤٠,٠٠٠ جنيه مصري لمدة ٢ سيارة (إيضاح ١٩)، بالإضافة إلى شراء سيارة نقداً بقيمة ١,٣٦٠,٠٠٠ جنيه مصري.

- يوجد قيود و رهن على بعض أصول الشركة (إيضاح ٢٧)
- يتم تحميل إهلاك الفترة بقائمه الأرباح أو الخسائر على النحو التالي:

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	جنيه مصري	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	جنيه مصري
٢,٢٠٧,٢٩٤	جنيه مصري	٢,٠٢٣,٠٣٧	جنيه مصري
(٩٩٢,٩٩٠)	مقروضات من بيع أصول ثابتة	٥٩٢,٠٣٧	جنيه مصري
٦٣٥,٤٨٣	تكلفة أصول ثابتة مستبعدة	١,١٨٧,٤٦٥	جنيه مصري
(٣٥٧,٥٠٧)	مجموع إهلاك أصول ثابتة مستبعدة	١,٧٧٢,٤٢٩	جنيه مصري
١,٨٤٩,٧٨٧	صافي القيمة الدفترية للأصول المستبعدة	١,٧٧٩,٥٠٢	جنيه مصري
	أرباح بيع أصول ثابتة	٢,٦٣٤,٦٤٤	جنيه مصري

تكلفة النشاط (إيضاح ٢٢)
مصرفات عمومية وإدارية

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٤ - أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	أجهزة حاسب الي	أثاث ومعدات مكاتب	عدد ولوات	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	جنيه مصري
١٩,٦٥٣,٠٧٨	٧٢,٥٥٠	٨,٤٣٠,٤٥٦	٢,٨٧٠,١١٨	٢,٦٩٥,٦٠٠	٤,٨٨١,٢٨٤	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠
٧,٦٤٤,٠٦٩	-	٦٩,٧٥١	-	٤٠٠,٠٠٠	٧,١٧٤,٣١٨	-	-
(١٢,٣٥٠)	-	(١٢,٣٥٠)	-	-	-	-	-
(٩٦,٩٣٨)	(٢١,٥٩٢)	(٧٥,٣٤٦)	-	-	-	-	-
٢٧,١٨٧,٨٥٩	٥٠,٩٥٨	٨,٤١٢,٥١١	٢,٨٧٠,١١٨	٣,٠٩٥,٦٠٠	١٢,٠٥٥,٦٠٢	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠
(١٠,٣١٩,٢١٨)	(٧٢,٥٤٥)	(٦,٣٢٢,١٢٣)	(١,٧٨٨,٤٧٨)	(١,٤٣٤,٣٢٧)	(٤٦٤,٣٣٧)	(٢٣٧,٤١٣)	-
(٢,٤٧٠,٤٥٢)	-	(٥٨٥,٢٣٣)	(١٣٩,٧٩٨)	(٣٤٥,٧٠٩)	(١,٣٨٧,٠٥١)	(١٢,٦٦١)	-
١٢,٣٤٩	-	١٢,٣٤٩	-	-	-	-	-
٧٠,٩٥٨	٢١,٥٨٨	٤٩,٣٧٠	-	-	-	-	-
(١٢,٧٠٦,٣٦٣)	(٥٠,٩٥٧)	(٦,٨٤٥,٦٣٧)	(١,٩٢٨,٢٧٦)	(١,٧٨٠,٠٣١)	(١,٨٥١,٣٨٨)	(٢٥٠,٠٧٤)	-
١٤,٤٨١,٤٩٦	١	١,٥٦٦,٨٧٤	٩٤١,٨٤٢	١,٣١٥,٥٦٩	١٠,٢٠٤,٢١٤	٣٨٢,٩٩٦	٧٠,٠٠٠

مجمع الإهلاك في

١ يناير ٢٠٢٣

إهلاك العلم

إهلاك الاستعدادات

مجمع إهلاك أصول ثابتة لشركة تابعة مستعدة من جميع الأصول

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

صافي القيمة الدفترية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٥ - استثمارات عقارية

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	نسويات على الأرباح المرحلة	إعادة تبويب خلال الفترة	فروق تقييم خلال الفترة	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٥٠,٠٨٣	-	(٥٠,٠٨٣)	-	-
٦٢٣,٩٠٥,٣٧٤	٢,٧٥٢,٥٠٥,٦٢٦	-	١,٣٢٨,٤٢٤,٠٠٠	٤,٧٠٤,٨٣٥,٠٠٠
٤٥,٢٩٠,٣٤٦	٣٢٦,١١٤,٦٥٤	(٢٩,٩٤٩,٠٠٠)	١٠١,٠٠٧,٠٠٠	٤٤٢,٤٦٣,٠٠٠
١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	٧٢,٥٥٤,٨٢٢	-	٧٠,٥٢٨,٦١٥	٣٠٥,٦٢٤,٠٠٠
٨٣١,٧٨٦,٣٦٦	٣,١٥١,١٧٥,١٠٢	(٢٩,٩٩٩,٠٨٣)	١,٤٩٩,٩٥٩,٦١٥	٥,٤٥٢,٩٢٢,٠٠٠

* خلال الفترة قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ "الاستثمار العقاري" وعليه قامت الشركة باستخدام نموذج القيمة العادلة لاستثماراتها العقارية في تاريخ التطبيق الأولي للمعيار البالغة مبلغ ٣,٩٨٢,٩١١,٣٨٥ جنيه مصري في ١ يناير ٢٠٢٤ طبقاً لتقرير المقيم العقاري المعتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية (شركة فينبى "إستثماريون في المال والأعمال" - شركة الخبرة والتأمين) والمخصص لذات الغرض، ونتج عن ذلك التعديل تسويات على الأرباح المرحلة طبقاً للفترة رقم (٨١) من معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ بقيمة ٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤ جنيه مصري بعد استبعاد أثر الضريبة المؤجلة بقيمة ٧٠٩,٠١٤,٣٩٨ جنيه مصري (إيضاح ٢٠). كما قامت الشركة بإعادة تقييم استثماراتها العقارية في ٣١ مارس ٢٠٢٤ نتيجة التغيرات الجوهرية الناتجة عن تحرير سعر الصرف على قيمة الاستثمارات العقارية، مما نتج عنه أرباح تقييم بقيمة ١,٥٠٩,٤١٣,٦١٥ جنيه مصري تم ادراجها في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة. خلال سبتمبر ٢٠٢٤ قامت الشركة بإعادة تبويب جزء من مبنى الملتقى من الاستثمارات العقارية لبند مشروعات اسكان وتعمير طبقاً لقرار مجلس الإدارة وذلك لبيعه ضمن نشاط الشركة مما نتج عن ذلك أرباح محققة من أرباح فروق التقييم بقيمة ٩,٤٥٤,٠٠٠ جنيه مصري تم ادراجها ضمن بند إيرادات النشاط لتصبح أرباح فروق إعادة التقييم مبلغ ١,٤٩٩,٩٥٩,٦١٥ جنيه مصري.

٦ - استثمارات في شركات شقيقة

نسبة المساهمة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	نسبة المساهمة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
%	جنيه مصري	%	جنيه مصري
٠,٣٥	٢,٢٩٢,٠٨٣	٠,٣٥	١,٥٣٩,٦٦٦
٣,٣٩	٤٥,٥٢٩,٤١٢	٣,٣٩	٤٣,٢٢٣,١٧٤
٠,٥٣	٣,٨٩١,٦٨٩	٠,٥٣	٣,٨٨٦,٦٥١
٠,٠٣	٩٧,١٣٢	٠,٠٣	٧٠,٨٥٣
٠,٣٧	٨,٢٠٤,٧٧٧	٠,٣٧	٨,٠٣٣,٠٩١
٣٥,٥٧	٧٨١,١٩٨,٩٩٨	٣٥,٥٧	٧٩٩,٢٠٩,٧٣١
١١,٣٥	٧٠,٠٣٨,١٤٢	١١,٣٥	٦٣,٠٨٣,٤١٩
٥١,٠٠	٥٦٣,٢٣٢,٤٦٨	٥١,٠٠	٥٦٦,٣٢٠,١٠
	١,٤٧٤,٤٨٤,٧٠١		١,٤٨٢,٣٦٦,٥٩٥

* خلال عام ٢٠٢٣ تم تحويل الإستثمار في شركة لوتس للفنادق والمنتجات (شركة تابعة) إلى بند إستثمارات في شركات شقيقة نتيجة لفقد الشركة السيطرة على الشركة المستثمر فيها وبقاء نفوذ مؤثر لها نظراً لوجود تمثيل في مجلس الإدارة.

٧ - عقود تأجير وترتيب

١- اصول حق انتفاع

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	التكلفة
مباني وإنشاءات جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	
٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	رصيد أول الفترة / العام
٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	رصيد آخر الفترة / العام
		مجمع الاستهلاك
(٦,٤٤٥,٢١٦)	(٣,٥٨٠,٦٧٥)	مجمع استهلاك أول الفترة / العام
(٢,١٤٨,٤٠٥)	(٢,٨٦٤,٥٤١)	استهلاك الفترة / العام
(٨,٥٩٣,٦٢١)	(٦,٤٤٥,٢١٦)	رصيد آخر الفترة / العام
١٦,٧٠٩,٨١٩	١٨,٨٥٨,٢٢٤	صافي القيمة الدفترية آخر الفترة / العام

* يتم تحميل استهلاك الفترة على بند مصروفات عمومية وإدارية بقائمة الأرباح أو الخسائر.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

** تتمثل الأصول حق انتفاع في عقد ايجار المقر الإداري للشركة.

٧ - عقود تأجير وترتيب (تابع)

٢- التزام عقود تأجير وترتيب

عقود تأجير تمويلي	عقود تأجير تشغيلي	عقود ترتيب تمويلي	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٣,٢٢١,٠٨٠	١٦,٣٦٧,٢٧٧	٧٥٥,٠٤٩,٠٩٨	٧٧٤,٦٣٧,٤٥٥
رصيد الالتزام			
يخصم:			
أقساط مستحقة السداد			
خلال عام			
(٨٣١,٩٨٩)	(٣,٣٤٤,٤٧٢)	(١٠٢,١٩١,٧٢٢)	(١٠٦,٣٦٨,١٨٣)
٢,٣٨٩,٠٩١	١٣,٠٢٢,٨٠٥	٦٥٢,٨٥٧,٣٧٦	٦٦٨,٢٦٩,٢٧٢

عقود تأجير تشغيلي	عقود ترتيب تمويلي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٨,٥٤٣,٥٨٩	٧٦٨,٥٧٠,١٦٠	٧٨٧,١١٣,٧٤٩
رصيد الالتزام		
يخصم:		
أقساط مستحقة السداد خلال عام		
(٣,٣٤٢,٨٣٢)	(٦٨,٥٢٠,٤٩٣)	(٧١,٨٦٣,٣٢٥)
١٥,٢٠٠,٧٥٧	٧٠٠,٠٤٩,٦٦٧	٧١٥,٢٥٠,٤٢٤

٨ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
٢١٥,٥٨١,٥٩٧	١٩٧,٦٤٢,٤٩٢
٥,٩٢٤,٥٥٨	١,٠٨٧,٥٤٨
٢٢١,٥٠٦,١٥٥	١٩٨,٧٣٠,٠٤٠
مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة	
مشروعات إسكان وتعمير - تامة	

٩ - عملاء

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
١٠١,٠٥٤,٦٦٠	٩٦,٠٥٦,٦٣٦
٣٥,٤١١,٢٨٦	٣٢,١٦٢,٦٢٩
٤١١,٦٣٠	٤١١,٦٣٠
٣٠٥,١٣٧,٣٧٧	٢٩٣,٧٣٩,١٢٨
(٢٠٦,٧٢٣)	(٧٠٥,٩٠٩)
٤٤١,٨٠٨,٢٣٠	٤٢١,٦٦٤,١١٤
عملاء - مشروعات إسكان وتعمير	
عملاء - إيجار	
عملاء - إدارة	
عملاء - مقاولات	
يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء	
يخصم:	
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء*	
(١١١,٨٧٣,٨٩٨)	(١١١,٦٥٨,٨٠٤)
٣٢٩,٩٣٤,٣٣٢	٣١٠,٠٠٥,٣١٠

* يتم تحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة بناء على دراسة تعدها إدارة الشركة بناء على موقف العملاء وإمكانية تحصيل تلك المديونيات.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٩ - عملاء (تابع)

تتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة كالاتي:

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
٧١,٧٨١,٧٢٤	١١١,٦٥٨,٨٠٤	مكون خلال الفترة
-	٢١٥,٠٩٤	رد خلال الفترة
(١,٠١٦,٣٢٠)	-	رصيد آخر الفترة
٧٠,٧٦٥,٤٠٤	١١١,٨٧٣,٨٩٨	

١٠ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ/ مستحق من أطراف ذات علاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٢,٢٢٦	٢٢,٢٢٦	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
٢,١٠٣,١٩٨	٢,٠٩٨,١٩٨	شركة رؤية للاستثمار العقاري (ش.م.م)
٢٤١,٧٤٤,٥٠٧	٢٣٥,٧٥١,١٢٤	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)
١,٨٣٧,٥٨١	١,٨٣٧,٥٨١	شركة الصقوة للاستشارات (ش.م.م)
٤,٧٨١,١٦٥	٤,٦٢٨,١٦٥	شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م)
٢٥٠,٤٨٨,٦٧٧	٢٤٤,٣٣٧,٢٩٤	
(٩٥,٣٨٠)	(٩٣,٢٤٧)	يخصم:
٢٥٠,٣٩٣,٢٩٧	٢٤٤,٢٤٤,٠٤٧	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة*

* يتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة كالاتي:

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٣,٢٤٧	٦٧١,٤٠٢	رصيد أول الفترة
٢,١٣٣	-	مكون خلال الفترة
-	(٦٤,٣٦٩)	رد خلال الفترة
٩٥,٣٨٠	٦٠٧,٠٣٣	رصيد آخر الفترة

ب/ مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٩٤,٧٠٣,٥٥٧	٤٨٦,٦٥٠,٦٠٩	شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م)
١٧,٠٣٨,٩٦١	٤,٦٠٦,٥٣٥	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م)
٥١١,٧٤٢,٥١٨	٤٩١,٢٥٧,١٤٤	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

١١ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢,٩٠٥,٥٨١	٢,٥١٩,٢٩٧	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
١٧,٩٢٤,٦٥٨	١٧,٢٠١,٨٨٧	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
٢,٥٢٩,٢٦٤	٢,١٢٦,٣٣٧	سلف وعهد
١,٣٢٠,٤٢٦	٨٠,٤٠٠	تأمينات لدى الغير
٢٣,٣٠٠,٠٤٥	١٩,٦٦٥,٥٨٢	مصلحة الضرائب - متنوعة
١٦,١٠٨,٦٧٠	١٨,٠٦٨,٢٧٧	شركة المجموعة المالية للتوريق *
٨٩٨,٩٣٦	٨٩٨,٩٣٦	مبالغ مدفوعة للعاملين تحت حساب توزيعات أرباح
١٨٣,٤٠٠	-	إيرادات مستحقة
١,٦٤٥,٢٥٤	١,١٤٠,٠٠٠	أرصدة مدينة أخرى
٧,٥١٢,٣١٦	١١,٩٧٨,٨٢٤	
٧٤,٣٢٨,٥٥٠	٧٣,٦٧٩,٥٤٠	
١١٨,٦٩٠	١١٣,٠٩١	
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)	إيرادات فوائد مستحقة**
٧٤,٢٧٠,٣١٤	٧٣,٦١٥,٧٠٥	يخصم:
		الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
١١٣,٠٩١	١٠١,٩٨٨	فوائد مستحقة خلال الفترة
١,١٥٦,٦٠٤	٣٧٩,٧٠٦	فوائد محصلة خلال الفترة
(١,١٥١,٠٠٥)	(٣٧١,٣٧٩)	رصيد آخر الفترة
١١٨,٦٩٠	١١٠,٣١٥	

* قامت الشركة بتوقيع عقد توريق بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٢١ لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس - التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية هيرميس بقيمة إجمالية ١٦٤,٧٠٢,٨٥٠ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ٢٠,١٢٠,٢٧٣ جنيه مصري.

ومقابل ذلك قامت شركة المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ ١٣٣,٣١٨,١٦٠ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ٤,٣٣٧,١٩٩ جنيه مصري الى شركة القاهرة للإسكان والتعمير وتجنيب مبلغ ٦,٩٢٧,٢١٨ جنيه مصري مقابل حساب تعزيز الائتمان.

* قامت الشركة بتوقيع عقد توريق في يوليو ٢٠٢٢ لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس - التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية للتوريق بقيمة إجمالية ٤٧,٢٢٠,٩٥٧ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ٨,٨٩٤,٩٥٤ جنيه مصري.

ومقابل ذلك قامت شركة المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ ٣٤,٩١٤,٩٣٧ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ١,٤٥٨,٩٨٣ جنيه مصري الى شركة القاهرة للإسكان والتعمير وتجنيب مبلغ ١,٩٥٢,٠٨٣ جنيه مصري مقابل حساب تعزيز الائتمان.

* قامت الشركة بتوقيع عقد توريق في نوفمبر ٢٠٢٢ لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس - التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية للتوريق بقيمة إجمالية ١١,٣٠٨,٦٢٥ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ٤,٩٥٤,٢٦٩ جنيه مصري.

ومقابل ذلك قامت شركة المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ ٤,٩٠٩,٧٣٧ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ٢٥٩,٦٣٨ جنيه مصري الى شركة القاهرة للإسكان والتعمير وتجنيب مبلغ ٢٨٦,٠٤٥ جنيه مصري مقابل حساب تعزيز الائتمان ومتبقى مبلغ ٨٩٨,٩٣٦ جنيه مصري مستحق للشركة لدى شركة المجموعة المالية هيرميس.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

١٢ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
١٧,٨٢٩,١٨٩	٧,١٧٠,٢٠٣
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠
<u>١٧,٨٧٩,١٨٩</u>	<u>٧,٢٢٠,٢٠٣</u>

استثمارات مالية في أسهم
استثمارات مالية في وثائق استثمار

١٣ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
٦٤١,٢٧٧	١,٥٣٥,٦٦٦
٧,٦٦٩,٧٥٧	٨,٨٧٠,٠٦١
٢٩١,٠٠٠	٢٩١,٠٠٠
<u>٨,٦٠٢,٠٣٤</u>	<u>١٠,٦٩٦,٧٢٧</u>

أ - عملة محلية
نقدية بالصندوق
بنوك - حسابات جارية
ودائع لأجل

١٤ - مخصصات*

١ يناير ٢٠٢٤	المستخدم خلال الفترة	رصيد ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٦٥٦,٦٣٥	-	٦٥٦,٦٣٥
٢٥,٢٥٤,٩١٢	(١,٥٠٠,٠٠٠)	٢٣,٧٥٤,٩١٢
<u>٢٥,٩١١,٥٤٧</u>	<u>(١,٥٠٠,٠٠٠)</u>	<u>٢٤,٤١١,٥٤٧</u>

مخصص التزامات محتملة
مخصص مطالبات ومنازعات

* ترى الشركة ان المخصصات المكونة تكفي لتغطية الإلتزامات المحتملة على الشركة.

١٥ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
٣,٣٠٤,٣٨٠	٢,١٠٩,٠٧٥
٣٨,٨٧١,٥٩٦	٣٨,٨٢٦,٣١٦
٢٤,٢١٠,٦٨٣	٢٠,٩٤٢,٣٩٠
٩,٢٦٥,٠٠٥	٤,٨٩٥,٥٦٥
٥,٦٦٩,١١٥	٦,١٤١,٧٢٦
٣,٦٥٨,٨١٤	٣,٧٣٩,٤٢١
١٨,٨٤٩,٢٩٧	٢٢,٣٤٦,٦٠٥
<u>١٠٣,٨٢٨,٨٩٠</u>	<u>٩٩,٠٠١,٠٩٨</u>
١٥,٢٨٤,١٠٤	١١,٢٣٧,٢٠٦
<u>١١٩,١١٢,٩٩٤</u>	<u>١١٠,٢٣٨,٣٠٤</u>

مصروفات مستحقة
تأمينات للغير
مصلحة الضرائب
مصروفات صيانة محصلة
عملاء إيجار - دفعات مقدمة
دائنون متنوعون
أرصدة دائنة أخرى

فوائد مستحقة *

* لأغراض اعداد القوائم التدفقات النقدية تتمثل حركة الفوائد المستحقة كما يلي:

النتيجة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	النتيجة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
١١,٢٣٧,٢٠٦	٤٠,٠٤٤
١٧٤,٢٠٤,٠٣٧	١٤٧,٢١٥,٠٩٦
(٤٤,٧٥٢,٤٦٨)	(٣٩,٦٨٠,٦٣٤)
(١٢٥,٤٠٤,٦٧١)	(٩٦,١٦٥,٠١٣)
<u>١٥,٢٨٤,١٠٤</u>	<u>١١,٤٠٩,٤٩٣</u>

رصيد أول الفترة
فوائد مستحقة خلال الفترة
فوائد مؤجلة
فوائد مدفوعة خلال الفترة
رصيد آخر الفترة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

١٦ - رأس المال المصدر والمدفوع

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصري.

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٥٠,١٤٠,٠١٠ جنيه مصري موزع على ٩٠٠,٢٨٠,٠٢٠ سهم قيمة كل سهم ٠,٥ جنيهات مصرية.

خلال عام ٢٠٢٢ قامت الشركة بشراء عدد ٢١٩٦,٠٧٦ سهم خزينة بتكلفة قدرها ٢,٥٨٦,٦٨٣ جنيه مصري طبقا لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ١٠ أبريل ٢٠٢٢ بشراء ما لا يتجاوز ٥٪ من إجمالي أسهم الشركة.

وخلال عام ٢٠٢٣ قامت الشركة بشراء عدد ١٧٢٠,٠٠٠ سهم خزينة بتكلفة قدرها ٢,١٥٥,٣٦٦ جنيه مصري.

وبتاريخ ١٤ أكتوبر ٢٠٢٣ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام أسهم الخزينة بقيمة ٤,٧٤٢,٠٤٩ جنيه مصري لعدد ٣٩١٦,٠٧٦ سهم بقيمة اسمية ١,٩٥٨,٠٣٨ جنيه مصري، وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٣ نوفمبر ٢٠٢٣.

وبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بعد إعدام أسهم الخزينة مبلغ ٤٤٨,١٨١,٩٧٢ جنيه مصري موزع على ٨٩٦,٣٦٣,٩٤٤ سهم، قيمة السهم الإسمية ٠,٥ جنيه مصري.

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

رأس المال المدفوع	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %
جنيه مصري		
٣١٥,١١٢,٧٥٥	٦٣,٢٢٥,٥١٠	٧٠,٣١
٦٤,٢٤١,٦٦٩	١٢٨,٤٨٣,٣٣٨	١٤,٣٣
٦٨,٨٢٧,٥٤٨	١٣٧,٦٥٥,٩٦	١٥,٣٦
٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٨٩٦,٣٦٣,٩٤٤	١٠٠

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العقارية - (ش.م.م)

شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)

مساهمون آخرون

١٧ - احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣) 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.

١٨ - احتياطي رأسمالي

يتمثل الاحتياطي الرأسمالي البالغ ٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣) في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

١٩ - قروض طويلة الأجل

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد القروض
٢٠٣,٠٧٥,٨٦٩	٢٠٤,٩١٠,٠٥٢	يخصم:
(٢٠٠,٦٤١,٥٣١)	(١٧٩,٥٦٩,٥٠٦)	أقساط مستحقة السداد خلال عام
٢,٤٣٤,٣٣٨	٢٥,٣٤٠,٥٤٦	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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٤٢٦,٥٠٦ 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.

وقد بلغ رصيد القرض في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٢٠٢,٦٤٩,٣٦٣ جنيه مصري.

٢٠ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	ضرائب الدخل
جنيه مصري	جنيه مصري	ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف
٤,٥٠٨,٩٣٧	٣٤٣,٧٣٨,٧١١	ضريبة الدخل على التوزيعات
١,٦٩٠	-	
٤,٥١٠,٦٢٧	٣٤٣,٧٣٨,٧١١	

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	ضريبة الدخل المؤجلة
١٤,٣٣٠,٤٩٨	(٣,٥٣١,٩٣٩)	رصيد أول الفترة / العام - التزام (أصل)
٧٠٩,٠١٤,٣٩٨	-	تسويات (إيضاح ٥)
٣٤٣,٧٣٨,٧١١	١٧,٨٦٢,٣٧٨	ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - مصروف
-	٥٩	أرصدة شركات تابعة مستبعدة من تجميع الأعمال
١,٠٦٧,٠٨٣,٦٠٧	١٤,٣٣٠,٤٩٨	رصيد آخر الفترة / العام - التزام

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل
١١,٣٠٦,٧٤٢	١١,٣٠٦,٧٤٢	رصيد أول الفترة / العام
١١,٣٠٦,٧٤٢	١١,٣٠٦,٧٤٢	رصيد آخر الفترة / العام - التزام

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٢١ - إيرادات النشاط

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
٧٤,٣٦٣,٤٩٩	٩٧,٥٧٥,٣٢٣	إيراد إيجارات استثمارات عقارية
١٦٢,٠١,١٨٣	٢٠٣,٦٠٣,١٢٣	إيراد نشاط المقاولات
٢٤,٢٦٦,٨٢٠	١٨,٢٢٩,١١٦	قوائد أقساط مستحقة
١,٥٤٦,٥٢٩	٤٩٩,١٨٦	
٢٦٢,٢٧٨,٠٣١	٣١٩,٩٠٦,٧٤٨	

٢٢ - تكاليف النشاط

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	تكلفة مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
٣٠,٤٠٢,٩٦٣	٣١,٦٩٣,٥٣٠	تكلفة إيراد إيجارات استثمارات عقارية *
٣٤,١٧٠,٩٨١	٤٧,٢٠٠,١٣١	تكلفة إيراد نشاط المقاولات **
٢٤,٨٥٨,٨٥٧	١٣,٥٩٦,٦٤٦	
٨٩,٤٣٢,٨٠١	٩٢,٤٩٠,٣٠٧	

* تتضمن تكلفة إيراد إيجارات استثمارات عقارية خلال الفترة اهلاكات استثمارات عقارية (لا يوجد) في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ بمبلغ ٥,١٤٧,٥٩٦ جنيه مصري).

** تتضمن تكلفة إيراد نشاط المقاولات خلال الفترة اهلاكات اصول ثابتة بمبلغ ٨٥٨,٢١٥ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ بمبلغ ٥٩٢,٠٣٧ جنيه مصري) (إيضاح ٤).

٢٣ - نصيب السهم من أرباح الفترة لمساهمي الشركة القابضة

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	نصيب مساهمي الشركة القابضة من صافي أرباح الفترة
١٥,١٦٨,٤٢٢	١,١٦٧,٣٤١,٥٧٠	عدد الأسهم
٨٩٦٤٥٧٦٤٤	٨٩٦٣٦٣٩٤٤	
٠,٠١٧	١,٣٠٢	

٢٤ - 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 الدورية المجمعة مجموع ضرائب الدخل عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤.

٢٥ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك، والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وعملاء ومستحق من أطراف ذات علاقة وبعض المتحصلات الأخرى، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة بنوك - تسهيلات ائتمانية، موردون ومقاولو مشروعات، ومستحق إلى أطراف ذات علاقة، والجزء المتداول من القروض، 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 (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.

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 بالودائع البنكية عن طريق التعامل من بنوك حسنة السمعة ووضع حدود ائتمانية للعملاء ومراقبة أرصدة المديونية القائمة فيما يتعلق بالعملاء.

خطر السيولة

إن غرض الشركة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة خلال استخدام الأرباح المرحلة وأرصدة الشركة 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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤.

٢٦ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراضات خاصة بالمستقبل، نتائج التقديرات المحاسبية، طبقاً لتعريفها، نادراً ما تتساوى النتائج الفعلية، التقديرات والافتراضات ذات المخاطر الهامة والتي قد تتسبب في تعديل جوهري للقيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال التسعة أشهر المالية التالية تم الإشارة لها أسفل:

اضمحلال أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

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

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

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

يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقار المكتمل بالرجوع إلى ظروف السوق وأسعاره في تاريخ القوائم المالية الدورية ونحدده 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 الدورية لعقار مكتمل مماثل ناقص التكلفة التقديرية لاستكمال الإنشاء.

الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات

تحدد إدارة الشركة الأعمار الإنتاجية المتوقعة للعقارات والمعدات لحساب الإهلاك ويتم حساب هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقعة فيها استخدام الأصل وطبيعة التآكل والتقدم التجاري، تقوم الإدارة على أساس سنوي بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية ويتم تعديل مخصص الإهلاك المستقبلي عندما تعتقد الإدارة بأن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

ضريبة الدخل

الشركة خاضعة لضريبة شركات الأموال، تقدر الشركة مخصص ضريبة الدخل باستخدام رأي خبير وعند وجود أي اختلافات بين النتائج الفعلية والأولية تؤثر هذه الاختلافات على مخصص ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة في هذه الفترات.

٢٧ - 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 إبتدائى 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 ١١٠٥-١١٠٦ 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.

أ- بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢٤، طبقا لقرار رئيس الوزراء رقم ٦٣٦ لسنة ٢٠٢٤، تم اصدار تعديلات على معايير المحاسبة المصرية التالية:

- معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية".
- معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) "القوائم المالية المستقلة".
- معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري".

وخلال الفترة قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ "الاستثمار العقاري" وعليه قامت الشركة باستخدام نموذج القيمة العادلة لاستثماراتها العقارية (إيضاح ٥)

وتقوم الشركة بدراسة أثر تطبيق تلك التعديلات على لقوائم المالية لعام ٢٠٢٤.

ب- بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٤ أصدر البنك المركزي المصري قرارا بالسماح بتحديد سعر الصرف الجنيه المصري وفقاً لآليات السوق، كما قرر البنك المركزي رفع أسعار الفائدة بواقع ٦٠٠ نقطة أساس ما يعادل ٦٪ لتصل إلى مستويات ٢٧,٢٥٪ وتقوم الشركة حالياً بدراسة الأثر على القوائم المالية المستقبلية.

ج- فروق العملات الأجنبية:

بتاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢٤ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٧١١ لسنة ٢٠٢٤ بتعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية - ملحق (هـ) معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠٢٤ "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" وذلك لوضع معالجة محاسبية خاصة اختيارية يمكن من خلالها التعامل مع الآثار المترتبة على تحريك سعر صرف العملات الأجنبية على القوائم المالية للمنشأة التي تكون عملة التعامل لها هي الجنيه المصري. هذا ولا تعد هذه المعالجة المحاسبية الخاصة الاختيارية الصادرة بهذا الملحق، تعديلاً لمعايير المحاسبة المصرية المعدلة السارية حالياً، فيما بعد المدى الزمني لسريان هذا الملحق.

المعالجة الأولى: الأصول الممولة بالتزامات بعملة أجنبية:

يمكن للمنشأة التي قامت قبل تاريخ تعديل سعر الصرف باقتناء أصول ثابتة و/أو استثمارات عقارية و/أو أصول تنقيب وتقييم و/أو أصول غير ملموسة (بخلاف الشهرة) و/أو أصول حق انتفاع عن عقود تأجير ممولة بالتزامات قائمة في ذلك التاريخ بعملة أجنبية، أن تقوم بالاعتراف ضمن تكلفة تلك الأصول بفروق العملة المدينة الناتجة عن الجزء المسد من هذه الالتزامات خلال الفترة المالية لتطبيق هذه المعالجة المحاسبية الخاصة، بالإضافة إلى فرق العملة الناتج عن ترجمة الرصيد المتبقي من هذه الالتزامات في نهاية يوم ٦ مارس ٢٠٢٤ أو في نهاية يوم تاريخ إقفال القوائم المالية للفترة المالية لتطبيق هذه المعالجة المحاسبية الخاصة إذا كان سابقا باستخدام سعر الصرف المستخدم في ذلك التاريخ. ويمكن للمنشأة تطبيق هذا الخيار لكل أصل على حدى.

عند تعديل تكلفة الأصول بتطبيق الفقرة ٦ من هذا الملحق، يجب ألا تزيد صافي التكلفة المعدلة عن القيمة الإسترادية للأصل والتي يتم قياسها وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) المعدل: "اضمحلال الأصول".

المعالجة الثانية: فروق العملات الأجنبية:

استثناء من متطلبات الفقرة رقم "٢٨" من معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (١٣) "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" الخاصة بالاعتراف بفروق العملة يمكن للمنشأة التي تأثرت نتائج أعمالها بصافي أرباح أو خسائر فروق عملة نتيجة تحريك سعر صرف العملات الأجنبية أن تقوم بالاعتراف ضمن بنود الدخل الشامل الآخر بفروق العملة المدينة والدائنة الناتجة عن إعادة ترجمة أرصدة البنود ذات الطبيعة النقدية القائمة في نهاية يوم ٦ مارس ٢٠٢٤ أو في نهاية يوم تاريخ إقفال القوائم المالية للفترة المالية لتطبيق هذه المعالجة المحاسبية الخاصة باستخدام سعر الإقفال في ذات التاريخ مخصصاً منها أي فروق ترجمة عملة تم الاعتراف بها ضمن تكلفة أصول وفقاً للمعالجة الأولى من هذا الملحق وذلك باعتبار هذه الفروق نتجت بصفة أساسية بسبب قرار تحريك سعر الصرف.

يتم إدراج مبلغ فروق العملة الناتجة عن إعادة ترجمة البنود ذات الطبيعة النقدية، والتي تم عرضها في بنود الدخل الشامل الآخر في الأرباح أو الخسائر المرحلة في نهاية نفس الفترة المالية لتطبيق المعالجة هذا المحاسبية الخاصة الواردة بهذا الملحق.

هذا، ولم يكن لهذا الملحق أثر على القوائم المالية الدورية المجمعة خلال هذه الفترة.

د- بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٥٢٧ لسنة ٢٠٢٤ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية بإضافة معيار المحاسبة المصري رقم ٥١ القوائم المالية في اقتصاديات التضخم المفرط ، وتقوم الشركة بدراسة أثر هذه التعديلات على القوائم المالية المستقبلية.

هـ - 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 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 ووفقا 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 قرشا للسهم الواحد مضافا 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 الاولوية لقدامى المساهمين).