

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

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 - ٣٤	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعةتليفون: +٢٠٢ ٢٥١ ٧٥٥٩٨
فاكس: +٢٠٢ ٢٥٢ ١٤٢٥٢
بريد الكتروني: info@uhy-united.com
موقع الكتروني: www.uhy-united.com**إلى السادة / مجلس إدارة شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)****المقدمة**

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدوري المجمع المرفقة لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ 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، وتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على 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 لمنشأة والمؤدي بمعرفة مراقب حساباتها"، ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية 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 بأننا 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 ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المجمعة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي الدوري المجمع لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ وعن أدائها المالي الدوري المجمع وتدفقاتها النقدية الدورية المجمعة عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في: ١٩ نوفمبر ٢٠٢٣

مراقب الحسابات

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 الدوري المجمع

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		أصول غير متداولة
٩,٣٣٣,٨٦٠	١١,٢٧٤,٥٥٦	(٤)	أصول ثابتة
٨٤٢,٠٨١,٥٥٧	٨٣٤,٣٦٠,١٦٤	(٥)	استثمارات عقارية
٢١,٧٢٢,٧٦٥	١٩,٥٧٤,٣٥٩	(١-٧)	أصول حق انتفاع
٤١٧,٤٦٢,٧٤٣	٤٢٥,٤٠٣,٢٩٦	(٦)	استثمارات في شركات شقيقة
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤		استثمارات في سندات حكومية
٣,٥٣١,٩٣٩	-	(٢٣)	أصول ضريبية مؤجلة
١,٢٩٤,٤٥٠,٠٩٨	١,٢٩٠,٩٢٩,٦٠٩		إجمالي أصول غير متداولة
			أصول متداولة
٨٣٥,١٢٨,٩١٥	٨٣٣,٧٠٣,٧٥٥	(٩)	مشروعات الإسكان والتعمير
٢٦٢,٠٣٣,٦٧٣	٣١٩,٥٤٨,١٧٤	(١٠)	عملاء
٣١٩,٢١١,٣٩٩	٣٠٤,٨١٩,٥٧٢	(١١-١)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٨٦,٤١٤,٣٠١	٨٧,٨٨٢,٢٩٩	(١٢)	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٧٤,٩٧٠	٨٤,١٠٥	(١٣)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٣,١٩٨,٦١٤	٢٦,٣٥٠,٩٦٦	(١٤)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
١,٥٢٦,٠٦١,٨٧٢	١,٥٧٢,٣٨٨,٨٧١		إجمالي أصول متداولة
٢,٨٢٠,٥١١,٩٧٠	٢,٨٦٣,٣١٨,٤٨٠		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	(١٨)	رأس المال المصدر والمدفوع
(٢,٥٨٦,٦٨٣)	(٤,٧٤٢,٠٤٩)	(٨)	أسهم خزينة
٣٤,٨٦٥,٠٦٩	٣٥,٥٦٥,٦٤١		احتياطي قانوني
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(١٩)	احتياطي عام
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(٢٠)	احتياطي رأسمالي
٣٣٠,٦٠٢,٣٩٢	٤٣٥,٥٤٥,٤٥٥		أرباح مرحلة
١٠٦,٩٧٤,٧٢٢	١٥,١٦٨,٤٢٢		(خسائر) الفترة / أرباح العام
٩٢٨,٦٧٠,٨٠٥	٩٤٠,٣٥٢,٧٧٤		إجمالي حقوق مساهمي الشركة القابضة
٣١٢,٦٤٩,٩٦٣	٣١١,٤٨٣,٠٢٤		حقوق الحصص غير المسيطرة
١,٢٤١,٣٢٠,٧٦٨	١,٢٥١,٨٣٥,٧٩٨		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			التزامات غير متداولة
١٠٧,٨٠٧,٦٤١	٤٠,٠٧١,٣٠٧	(٢١)	قروض طويلة الأجل
٦٠٦,٦٧٤,١٨٥	٧٢٧,١٩٨,٢٠٨	(٢٠-٧)	التزامات عقود تأجير وترتيب - غير متداولة
٥,١٧٥,٥٨٨	٥,٦٠٩,٥٨٨	(٢٢)	مستحق إلى طرف ذو علاقة - غير متداولة
-	٩٧٦,٩٩٨	(٢٣)	التزامات ضريبية مؤجلة
٧١٩,٦٥٧,٤١٤	٧٧٣,٨٥٦,١٠١		إجمالي التزامات غير متداولة
			التزامات متداولة
٣٠,٩٤٠,٣٦٤	٢٧,١٦١,٥٤٧	(١٥)	مخصصات
٧,٣١٧,٩٨٦	١,٣٥٥,٧٧٢	(١٦)	بنوك تسهيلات ائتمانية
١٠٦,٧٥٦,٠٦٣	١٦٨,٣٣٨,٧٤٥	(٢١)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
١٧٩,٩٦٦,٥٤٤	٨٣,٨٢٩,٦٦٣	(٢٠-٧)	الجزء المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب
١٠٦,٤٣٧,٣٥٥	٩٣,٣١٧,١٦٧		موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
٣٠٥,٢٨٨,١٣٥	٣٢٩,٧٦٤,٤٢٤		عملاء - دفعات مقدمة
٢٣,٢١١,٢٩٦	٣٨,٤٩٥,٦٤٠	(١١-ب)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٨١,٩٨٩,٨٧٦	٧٧,٥٥١,٦١٤	(١٧)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١١,٣٠٦,٧٤٢	١١,٣٠٦,٧٤٢	(٢٣)	مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل
٦,٣١٩,٤٢٧	٦,٥٠٥,٢٦٧		دائنو توزيعات
٨٥٩,٥٣٣,٧٨٨	٨٣٧,٦٢٦,٥٨١		إجمالي التزامات متداولة
١,٥٧٩,١٩١,٢٠٢	١,٦١١,٤٨٢,٦٨٢		إجمالي الالتزامات
٢,٨٢٠,٥١١,٩٧٠	٢,٨٦٣,٣١٨,٤٨٠		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات



العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

احمد مصطفى القدري

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية

احمد مجاهد زكي

رئيس القطاع المالي

صلاح الدين حمدي السيد

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٩) 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 ٢٠٢٣

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	إيضاح	
٢٦٢,٢٧٨,٠٣١	٢,٠٩٥,٤٥٤,٧٢٨	٨٧,٥٦٣,٠٢٣	٩١٠,٣١١,٠١٣	(٢٤)	إيرادات النشاط
(٨٩,٤٣٢,٨٠١)	(١,٨٠٩,٨٢٧,٢٤٢)	(١٩,٣٨٦,٩٦٧)	(٨٣٨,٢٠٤,٤٠٠)	(٢٥)	يخصم:
١٧٢,٨٤٥,٢٣٠	٢٨٥,٦٢٧,٤٨٦	٦٨,١٧٦,٠٥٦	٧٢,١٠٦,٦١٣		تكاليف النشاط
					مجموع ربح النشاط
(٣٧,٦٧٠,٩٥٧)	(٨٩,١٣٨,٠٣٠)	(١٢,٥٥٤,٧٧٧)	(٢٦,٧٠٩,٠٥١)		مصروفات عمومية وإدارية
-	(٣٠٧,٨١٣)	-	-		مخصصات مكونة
١,٠١٦,٣٢٠	(٦,٤٩٣,٨٣٣)	(٨٩٠,٤٩٤)	(٥,٤٥٤,٧٦٩)	(١٠)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
٦٤,٣٦٩	-	(٣٣)	-	(١١)	رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
(٣,٤٢٧,٠٨٨)	(٦,٧٠٤,٥٨٥)	(١,١٤٥,٢٩٧)	(٢,٢٧٦,٤٨١)		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
٢٥,٨٠٩,١٧٦	٣١,٠٧٥,٨٥٨	٢٠,٩١٣,٣٧٥	١١,٧٥٢,٢٩٦		إيرادات تشغيل أخرى
١٥٨,٦٣٧,٠٥٠	٢١٤,٠٥٩,٠٨٣	٧٤,٤٩٨,٨٣٠	٤٩,٤١٨,٦٠٨		أرباح التشغيل
(١٤٧,٢١٥,٠٩٦)	(١٠٦,٨٣٦,٠٩٦)	(٥٠,٧١٦,٨٥٧)	(٣٩,٢٨٨,٢٠٠)		فوائد تمويلية
٣٧٩,٧٠٦	٦,٧٩٤,٩٧٣	٦٢,٩٣٢	٤,٢٦٢,٣٥٥		فوائد دائنة
-	(٦,٢٠٧,٠٨٧)	-	(٦,٢٠٧,٠٨٧)		(خسائر) بيع استثمارات في شركات شقيقة
٩,١٣٥	(١٢٨,٢٢٧)	١١,٦٣١	(١٢٩,٠٥٥)		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٨,٩٥١	٨,٣٢٧	٣,٣٩٩	٢,٧٧٥		إيرادات اوراق مالية
٧,١٥٦,٨٠٤	٥,٨١٦,١٠٣	٣,٣٥٣,٩٤٣	٧٦٨,١٩١	(٦)	الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
٤,٩٩٩	١٦٨,٢٩٨	-	-	(٤)	أرباح بيع أصول ثابتة
(٤٦٩,٤٣٩)	٧,٨٥٢,١٧٠	-	١,٢٧٣,٨٦٠		فروق تقييم عملة
١٨,٥١٢,١١٠	١٢١,٥٢٧,٥٤٤	٢٧,٢١٣,٨٧٨	١٠,١٠١,٤٤٧		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(٤,٥١٠,٦٢٧)	(٣٨,٢٧٨,٧٨٩)	(٥,٩٥٧,٢٣٨)	(٨,٢٤٧,٥٠٧)	(٢٣)	ضرائب الدخل
١٤,٠٠١,٤٨٣	٨٣,٢٤٨,٧٥٥	٢١,٢٥٦,٦٤٠	١,٨٥٣,٩٤٠		أرباح الفترة
١٥,١٦٨,٤٢٢	٧٧٥,٦٤٥	٢١,٥٠٧,٦٤٨	(٧,٦٤٢,٧٤٨)		توزع كالتالي:
(١,١٦٦,٩٣٩)	٨٢,٤٧٣,١١٠	(٢٥١,٠٠٨)	٩,٤٩٦,٦٨٨		الشركة القابضة
١٤,٠٠١,٤٨٣	٨٣,٢٤٨,٧٥٥	٢١,٢٥٦,٦٤٠	١,٨٥٣,٩٤٠		حقوق الحصص غير المسيطرة
					أرباح الفترة

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

احمد مصطفى القدري

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

احمد مجاهد زكي

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 ٢٠٢٣

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
أرباح الفترة	١٤,٠٠١,٤٨٣	٨٣,٢٤٨,٧٥٥	٢١,٢٥٦,٦٤٠
الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية	-	٣,٤٨١,٤٢٤	(٤٨٥,٥١٥)
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة	١٤,٠٠١,٤٨٣	٨٦,٧٣٠,١٧٩	٢١,٢٥٦,٦٤٠
توزع كالتالي:			
الشركة القابضة	١٥,١٦٨,٤٢٢	٩٧٩,٧٤٨	٢١,٥٠٧,٦٤٨
حقوق الحصص غير المسيطرة	(١,١٦٦,٩٣٩)	٨٥,٧٥٠,٤٣١	(٢٥١,٠٠٨)
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة	١٤,٠٠١,٤٨٣	٨٦,٧٣٠,١٧٩	٢١,٢٥٦,٦٤٠

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	إيضاح	
١٢١,٥٢٧,٥٤٤	١٨,٥١٢,١١٠		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١٣,٠٦٠,٣٥٩	١,٧٧٩,٥٠٢	(٤)	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل وحقوق الحصص غير المسيطرة
٧,٧٤٢,٣٢٩	٧,٧٢١,٣٩٣	(٥)	إهلاك أصول ثابتة
٣,٢٣٠,٢٨٦	٢,١٤٨,٤٠٦	(٧)	إهلاك استثمارات عقارية
٣٠٧,٨١٣	-		استهلاك أصول حق انتفاع
٦,٤٩٣,٨٣٣	(١,٠١٦,٣٢٠)	(١٠)	مخصصات مكونة
-	(٦٤,٣٦٩)	(١١)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
(١٦٨,٢٩٨)	(٤,٩٩٩)	(٤)	رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
١٠٦,٨٣٦,٠٩٦	١٤٧,٢١٥,٠٩٦		أرباح بيع أصول ثابتة
(٦,٧٩٤,٩٧٣)	(٣٧٩,٧٠٦)		فوائد تمويلية
٦,٢٠٧,٠٨٧	-		فوائد دائنة
١٢٨,٢٢٧	(٩,١٣٥)		(خسائر) أرباح بيع استثمارات في شركات شقيقة
(٥,٨١٦,١٠٣)	(٧,١٥٦,٨٠٤)	(٦)	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٥٢,٧٥٤,٢٠٠	١٦٨,٧٤٥,١٧٤		الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
١٢٨,٧٠٥,٣٩١	١,٤٢٥,١٦٠		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٨١,٣١٤,٤٤٦)	-		التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
(٤٨٤,٢٠٨,١١٩)	(٥٦,٤٩٨,١٨١)		التغير في المخزون
(٦٦,٠٠٨,٢٤٩)	١٤,٤٥٦,١٣٤		التغير في العملاء
(٦٦,٠٥٦,٣٧٧)	(١,٤٥٩,٦٧١)	(١٢)	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(٥٤,٨٨٣,٠٤١)	-		التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٧٤,١٦٣,٩٦٠	(١٣,١٢٠,١٨٨)		التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٦٢,١٧٣,٣٨٥	٢٤,٤٧٦,٢٨٩		التغير في موردين ومقاولي المشروعات
(٦,٦٣٠,٨٢٨)	١٥,٢٨٤,٣٤٤		التغير في عملاء - دفعات مقدمة
١٣,٥٢٣,٠٨٩	(١٥,٨٠٧,٧١١)	(١٧)	التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٢٧,٤٤٤,٥٩١)	-		التغير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(٤٢١,٢٩٨)	(٣,٧٧٨,٨١٧)	(١٥)	ضرائب دخل مدفوعة
(٢٥٥,٦٤٦,٩٢٤)	١٣٣,٧٢٢,٥٣٣		المستخدم من المخصصات
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(١٣,٨١٧,٣٧١)	(٣,٧٢٠,١٩٩)	(٤)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
١٦٨,٣٠٠	٥,٠٠٠	(٤)	متحصلات من بيع أصول ثابتة
(٢٧,٤٢٢,٨٣٠)	(٨٠٠,٠٢٦)		مدفوعات في استثمارات في شركات شقيقة
٥,٩٨٨,٢٦٥	-		مقبوضات من بيع استثمارات في شركات شقيقة
-	١٤,٦٤٩		توزيعات أرباح محصلة من شركات شقيقة
١٤,٤٤٥,١٠٨	-		التغير في ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر)
٦,٩٨١,٤١٤	٣٧١,٣٧٩	(١٢)	فوائد دائنة محصلة
(١٣,٦٥٧,١١٤)	(٤,١٢٩,١٩٧)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة) في أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
٤٤٧,٢٢٠,٩٦١	(٥,٩٦٢,٢١٤)		(مدفوعات في) مقبوضات من بنوك تسهيلات ائتمانية
(٨٥,٩٤١,٩٠٤)	(٩٦,١٦٥,٠١٣)	(١٧)	فوائد تمويلية مدفوعة
(٦٤,٢٥٢,٥٨٨)	(١٥,٢٩٣,٤٩٢)		الالتزامات عقود تأجير وترتيب مدفوعة
(٣٤,٠٠٣,٨٩٩)	(٦,١٥٣,٦٥٢)		مدفوعات في قروض طويلة الأجل
٤٣١,٠٠٠	٤٣٤,٠٠٠		مقبوضات من طرف ذو علاقة طويل الأجل
١٣٨,٥٣٠,٨٨٧	-		حقوق الحصص غير المسيطرة في زيادة رأس مال شركة تابعة
(٧,٠٥٥,٤٠٨)	(٢,١٥٥,٣٦٦)	(٨)	مدفوعات لشراء أسهم خزينة
(١١,٥٣٢,٧٤٦)	(١,١٤٥,٢٤٧)		توزيعات أرباح مدفوعة
٣٨٣,٣٩٦,٣٠٣	(١٢٦,٤٤٠,٩٨٤)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
١١٤,٠٩٢,٢٦٥	٣,١٥٢,٣٥٢		صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
٣,٤١٥,٣٢٣	-		الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
١٣٥,٦٥١,١٥٣	٢٣,١٩٨,٦١٤	(١٤)	النقدية وما في حكمها - أول الفترة
٢٥٣,١٥٨,٧٤١	٢٦,٣٥٠,٩٦٦	(١٤)	النقدية وما في حكمها - آخر الفترة
			النقدية وما في حكمها:
٢٨٠,٩٥٠,٤٥٣	٢٦,٣٥٠,٩٦٦	(١٤)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
(٢٧,٧٩١,٧١٢)	-		يخصم: ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر
٢٥٣,١٥٨,٧٤١	٢٦,٣٥٠,٩٦٦	(١٤)	

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٩) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

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 ولانحته التنفيذية وتم 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:

- مزاولة 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 ٢٠٢٣.

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 ٢٠٢٣ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ١٩ نوفمبر ٢٠٢٣.

٢- أسس إعداد القوائم المالية

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

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

التوافق مع معايير المحاسبة

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

١-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية المطبقة

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

وبتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٨٨٣ لعام ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة ولم يكن لهذه التعديلات أثر على القوائم المالية للشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ كما هو موضح بإيضاح (٢٩).

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٢- أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

٢-٢ نطاق القوائم المالية المجمعة

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

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

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	اسم الشركة التابعة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	
%٩٦,٠٠	%٩٦,٠٠	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)
%٧٥,٠٠	%٧٥,٠٠	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
%٩٣,٧٤	%٩٣,٧٤	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)
%٩٩,٩٩	%٩٩,٩٩	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
%١٠٠	%١٠٠	شركة كايرو بروبيرتي مانجمنت (ش.م.م)
%٥١,٠٠	%٥١,٠٠	شركة لوتس للفنادق والمنتجات (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 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 العام التي تعد عنها القوائم المالية.
- ج- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي أصول الشركات التابعة المجمعة وتعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة الأم وتكون حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي الأصول من:

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

(٢) نصيب الحصة غير المسيطرة في 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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٢- أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

٢-٢ نطاق القوائم المالية المجمعة (تابع)

أسس التجميع (تابع)

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

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	
%٤,٠٠	%٤,٠٠	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)
%٢٥,٠٠	%٢٥,٠٠	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
%٦,٢٦	%٦,٢٦	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)
%٠,٠١	%٠,٠١	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
%٤٩,٠٠	%٤٩,٠٠	شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (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 تشتمل 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 مقاوله بالإضافة لأوامر التغيير أو الحوافز أو المطالبات اللاحقة على التعاقد بشرط توافر توقع كاف عن تحقيق تلك القيمة وإمكان تقديرها بشكل موثوق فيه.

وحيثما يمكن تقدير نتائج المقاوله 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.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيراد (تابع)

- إيرادات المقاولات (تابع)

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

وفي حالة عدم إمكانية تقدير عقد 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

تتحقق الواقعة المنشئة للإيراد الخاص ببيع وحدات مشروعات الإسكان والتعمير عند تحويل المخاطر والمنافع الأساسية للمشتري والتي تتحقق بإتمام التعاقد الفعلي للوحدة وتسليم الوحدة فعلياً أو حكماً للعميل.

- البيع بالتقسيط

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

- فوائد دائنة

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

الاقتراض

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

ويتم قياس القروض والاقتراض بفوائد بعد الاعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال، وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الالتزامات بالإضافة إلى عملية الاستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الأرباح أو الخسائر، ويتم احتساب التكلفة المستهلكة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحصول على الاقتراض والأتعاب أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال، ويدرج الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

تكلفة الاقتراض

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

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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
١٠ - ١٦,٦٦٧
٤ - ١٠
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 أضمحل 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).

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل.

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 تنتج 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.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة.

المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل، المصروفات الإدارية والعمومية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر في 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 بتنمية وتطوير تلك الأرض وكذلك تكلفة التشييد للوحدات والتي لم تصل إلى مرحلة الإتمام.

- المشروعات التامة

تشتمل على تكلفة اقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدها 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.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 التى يتم الحصول عليها من الشركة المستثمر فيها.

استثمارات في سندات حكومية

يتم تقييم الاستثمارات في سندات حكومية بالتكلفة وفى حالة وجود انخفاض في قيمتها يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الانخفاض وتحميله 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 اصول مالية تم تبويبها طبقاً لنموذج القيمة العادلة إما كأصول محتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث تم اقتناؤها لغرض البيع في مدى زمني قصير أو اصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف 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 ان 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

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقود التأجير 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 وتحتسب 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 ومتى 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.

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 وتقلل استخدام المعطيات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى.

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

- المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة،
- المستوى الثاني: باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول، ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 على أساس متكرر، تحدد المنشأة إذا ما كان ثمة تحويلات قد حدثت بين المستويات الثلاث للتسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف في نهاية فترة إعداد التقرير.

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

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

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 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.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 تبوب 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 المستحوذة ضمن جميع 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 ملاءمة 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 أداؤها 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 الاطراف ذوي العلاقة" وعلى سبيل المثال مجلس إدارة المنشأة والرئيس التنفيذي).

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

تصنيف الأصول المالية والالتزامات المالية للشركة طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية"

بنود القوائم المالية	التصنيف وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧
العملاء	التكلفة المستهلكة
مستحق من أطراف ذات علاقة	التكلفة المستهلكة
مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	التكلفة المستهلكة
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	القيمة العادلة
استثمارات في سندات حكومية	التكلفة المستهلكة
النقدية وما في حكمها	التكلفة المستهلكة
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	التكلفة المستهلكة
مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	التكلفة المستهلكة
موردون ومقاولون واوراق دفع	التكلفة المستهلكة
بنوك - تسهيلات ائتمانية	التكلفة المستهلكة
قروض والالتزامات عقود التأجير والترتيب	التكلفة المستهلكة
عملاء - دفعات مقدمة	التكلفة المستهلكة

الأصول المالية والالتزامات المالية - إعادة التصنيف.

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 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.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

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 الدورية المجمعة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٤ - أصول ثابتة

الإجمالي	أجهزة حاسب الي	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	تأمينات في أماكن مستأجرة	مباني وإنشاءات	أراضي	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	إضافات استبعادات ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
١٩,٦٥٣,٠٧٨	٧٢,٥٥٠	٨,٤٣٠,٤٥٦	٢,٨٧٠,١١٨	٢,٦٩٥,٦٠٠	٤,٨٨١,٢٨٤	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	٢٠٢٣
٣,٧٢٠,١٩٩	-	-	-	-	٣,٧٢٠,١٩٩	-	-	إضافات
(١٢,٣٥٠)	-	(١٢,٣٥٠)	-	-	-	-	-	استبعادات
٢٣,٣٦٠,٩٢٧	٧٢,٥٥٠	٨,٤١٨,١٠٦	٢,٨٧٠,١١٨	٢,٦٩٥,٦٠٠	٨,٦٠١,٤٨٣	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
(١٠,٣١٩,٢١٨)	(٧٢,٥٤٥)	(٦,٣٢٢,١٢٣)	(١,٧٨٨,٤٧٨)	(١,٤٣٤,٣٢٣)	(٤٦٤,٣٣٧)	(٢٣٧,٤١٣)	-	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٣
(١,٧٧٩,٥٠٢)	-	(٤٥٩,١٧٥)	(١٠٤,٨٧١)	(٢٤٤,٩٤٩)	(٩٦١,٠١١)	(٩,٤٩٦)	-	إهلاك الفترة
١٢,٣٤٩	-	١٢,٣٤٩	-	-	-	-	-	إهلاك الاستبعادات ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
(١٢,٠٨٦,٣٧١)	(٧٢,٥٤٥)	(٦,٧٦٨,٩٤٩)	(١,٨٩٣,٣٤٩)	(١,٦٧٩,٢٧١)	(١,٤٢٥,٣٤٨)	(٢٤٦,٩٠٩)	-	صافي القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
١١,٢٧٤,٥٥٦	٥	١,٦٤٩,١٥٧	٩٧٦,٧٦٩	١,٠١٦,٣٢٩	٧,١٧٦,١٣٥	٣٨٦,١٦١	٧٠,٠٠٠	لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.
								يتم تحميل إهلاك الفترة بقائمه الأرباح أو الخسائر على النحو التالي:
التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٠٠٠	(١٢,٣٥٠)	١٢,٣٤٩	١١,٧٢٩,١١٣	١,٣٣١,٢٤٦	٥٩٢,٠٣٧	١,١٨٧,٤٦٥	١,٧٧٩,٥٠٢	تكاليف إيرادات نشاط العقارات ومحطات الخط (إيضاح ٢٥)
(١)	١٢,٣٤٩	١٢,٣٤٩	١٢,٣٤٩	١٢,٣٤٩	١٢,٣٤٩	١٢,٣٤٩	١٢,٣٤٩	مصرفات عمومية وإدارية
٤,٩٩٩								

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٤ - أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	أجهزة حاسب آلي	أثاث ومعدات مكاتب	احتساب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	تحسينات في أماكن مستأجرة	آلات ومعدات	مباني وإنشاءات	أراضي	
جنيته مصري	جنيته مصري	جنيته مصري	جنيته مصري	جنيته مصري	جنيته مصري	جنيته مصري	جنيته مصري	جنيته مصري	جنيته مصري	
١٦١,١٥٦,٦٣٠	١٥٢,٣٥٠	١٨,٥٠١,٥١٧	٢٩,٤٥١,٣٦٦	١٩,٦٦٩,٠٤٤	١٦,٣٣٢,٤٤٠	٥٠١,٩٢٣	٦٤,٥٧٧,١٠٤	١١,٩٠٠,٨٨٦	٧٠,٠٠٠	٢٠٢٢ يناير
١٠,٩٨٥,٥٣٤	-	-	-	-	-	-	١٠,٩٨٥,٥٣٤	-	-	محول من أصول حق التنازع (البضاح ٧)
٢١,١٣٠,٧٧٨	٤٨,٠٠٠	١,٣٩٩,١٨٢	٦,٥٤٨,٣٢٤	٣,٥٩٢,١٩٠	٢,١٣٠,٢٦٠	٤,٤٢٣,٠٣٢	٢,٣٩٥,٨٥٠	٥٩٣,٩٤٠	-	إضافات
(٤,٩٥٧,٢٦٨)	-	(١٠٠,٤٩٠)	-	(٣,٩٤٢,٠٠٢)	(٨٧٥,٠٠٠)	(٣٩,٧٧٦)	-	-	-	استيعادات
٢,٤٣٣,٦٩١	-	١,٠٢٨,١١٥	-	١,٤٠٥,٥٧٦	-	-	-	-	-	فروق الترجمة
(١٧١,٠٩٦,٧٨٧)	(١٢٧,٨٠٠)	(١٢,٣٩٧,٨٦٨)	(٣٥,٩٩٩,٦٩٠)	(١٧,٨٥٤,٦٩٠)	(١٤,٨٩٢,١٠٠)	(٣,٨٩٥)	(٧٧,٩٥٨,٤٨٨)	(١١,٨٦١,٧٥٦)	-	تكلفة أصول ثابتة لشركات تابعة مستبعدة
١٩,٦٥٣,٠٧٨	٧٢,٥٥٠	٨,٤٣٠,٤٥٦	-	٢,٨٧٠,١١٨	٢,٦٩٥,٦٠٠	٤,٨٨١,٢٨٤	-	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	من جميع الأصناف
										٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

مجمع الإهلاك في

(٧١,٦٦٤,٦٧٨)	(٨٥,٢٨٤)	(٩,٢٣٢,٠٤٥)	(١٠,٩٩٥,٨٠٤)	(١١,٧٣٢,٧٦٦)	(١٠,٦٣٧,٨٥٦)	(٨٠,٥٩١)	(٢٥,٤٤٣,٥١٣)	(٣,٤٥٤,٨١٩)	-
(٢,٦٠٩,٠٦٤)	-	-	-	-	-	-	(٢,٦٠٩,٠٦٤)	-	-
(١٧,٠٥٣,٤٣٤)	(٩,٨٣٠)	(٢,٨٦٠,٦٦٢)	(٦,١٤٧,٣٧٤)	١,٤٤١,٨٥٠)	(١,٠٤٩,١٧١)	(٤١٢,٤٩٦)	(٤,٦٥١,٣٢٩)	(٤٨٠,٧٢٢)	-
٤,٥٣٢,٩٨٠	-	٦٩,٣٢١	-	٣,٩٤٢,٠٠٢	٤٩٧,٨٠٠	٢٤,٨٥٧	-	-	-
(٢,٤١٠,٧٩٧)	-	(١,٠١٠,٣٣٢)	-	(١,٤٠٠,٤٦٥)	-	-	-	-	-
٧٨,٨٨٤,٧٧٥	٢٢,٥٦٩	٦,٧١٢,٥٩٥	١٧,١٤٣,١٧٨	٨,٨٤٥,٦٠١	٩,٧٥٤,٩٠٥	٣,٨٩٣	٣٢,٧٠٣,٩٠٦	٣,٦٩٨,١٢٨	-
(١٠,٣١٩,٢١٨)	(٧٢,٥٤٥)	(٦,٣٢٢,١٢٣)	-	(١,٧٨٨,٤٧٨)	(١,٤٣٤,٣٢٧)	(٤٦٤,٣٣٧)	-	(٢٣٧,٤١٣)	-
٩,٣٣٣,٨٦٠	٥	٢,١٠٨,٣٣٣	-	١,٠٨١,٦٤٠	١,٢٦١,٧٧٨	٤,٤١٦,٩٤٧	-	٢٩٥,٦٥٧	٧٠,٠٠٠
مجموع الإهلاك في									
١ يناير ٢٠٢٢									
محول من أصول حق انتفاع (إيضاح ٧)									
إهلاك العالم									
إهلاك الاستيعادات									
فروق ترجمة									
مجموع إهلاك أصول ثابتة لشركات تابعة مستبعدة									
مستبعدة من جميع الأصناف									
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢									
صافي القيمة الدفترية									
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢									

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٥ - استثمارات عقارية

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	الاجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٣	٣٩٠,٧٦١,٢٩٩	٥١٤,٨٠٩,٦٢٣	٩٠٥,٥٧٠,٩٢٢
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٩٠,٧٦١,٢٩٩	٥١٤,٨٠٩,٦٢٣	٩٠٥,٥٧٠,٩٢٢
مجمع الإهلاك			
١ يناير ٢٠٢٣	-	(٦٣,٤٨٩,٣٦٥)	(٦٣,٤٨٩,٣٦٥)
إهلاك الفترة *	-	(٧,٧٢١,٣٩٣)	(٧,٧٢١,٣٩٣)
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	-	(٧١,٢١٠,٧٥٨)	(٧١,٢١٠,٧٥٨)
صافي القيمة الدفترية في			
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٩٠,٧٦١,٢٩٩	٤٤٣,٥٩٨,٨٦٥	٨٣٤,٣٦٠,١٦٤

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	الاجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٢	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	٥١٨,٢٤٩,٣٨٤	٩١٠,٧٠٤,٨٩٤
استبعادات	(١,٦٩٤,٢١١)	(٣,٤٣٩,٧٦١)	(٥,١٣٣,٩٧٢)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٩٠,٧٦١,٢٩٩	٥١٤,٨٠٩,٦٢٣	٩٠٥,٥٧٠,٩٢٢
مجمع الإهلاك			
١ يناير ٢٠٢٢	-	(٥٣,٨٧١,٨١٤)	(٥٣,٨٧١,٨١٤)
إهلاك العام	-	(١٠,٣١٧,٩٩٦)	(١٠,٣١٧,٩٩٦)
إهلاك الاستبعادات	-	٧٠٠,٤٤٥	٧٠٠,٤٤٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	-	(٦٣,٤٨٩,٣٦٥)	(٦٣,٤٨٩,٣٦٥)
صافي القيمة الدفترية في			
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٩٠,٧٦١,٢٩٩	٤٥١,٣٢٠,٢٥٨	٨٤٢,٠٨١,٥٥٧

* يتم تحميل إهلاك الفترة بقائمه الأرباح أو الخسائر ضمن بند تكلفة إيرادات إيجارات استثمارات عقارية (إيضاح ٢٥).

٦ - استثمارات في شركات شقيقة

نسبة المساهمة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	نسبة المساهمة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
%	جنيه مصري	%	جنيه مصري
٠,٣٥	١,٢٩٥,٧٠٥	٠,٣٥	٦٤٥,٤٣٧
٠,١٣	٣,٤٧٥,٣٤٩	٠,١٢	٢,٣٩٥,٤٧٤
٢,٦١	٣٦,٥٤٠,٧٦٦	٢,٥٤	٣٥,٢١٣,٦٦٢
٠,٤١	٣,١٠٧,٥٦٣	٠,٤٠	٣,٠١١,٠٢١
٠,٠٢	٥٥,٥٣٩	٠,٠٢	٥٣,٠٦٣
٠,٢٩	٧,٨٩٥,٩٢٧	٠,٢٩	٦,٨٣٧,٠٧٧
١٧,٣٣	٣٧٣,٠٣٢,٤٤٧	١٧,٣٣	٣٦٩,٣٠٧,٠٠٩
	٤٢٥,٤٠٣,٢٩٦		٤١٧,٤٦٢,٧٤٣

شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)

شركة الكابلات الكهربائية المصرية (ش.م.م)

شركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م)

شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)

شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق (يونيباك) (ش.م.م)

الشركة العربية لمنتجات الألبان - أراب ديرى (ش.م.م)

شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٧ - عقود تأجير وترتيب

١ - اصول حق انتفاع

التكلفة	مباني وإنشاءات جنيه مصري	إجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٣	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠
مجمع الاستهلاك		
١ يناير ٢٠٢٣	(٣,٥٨٠,٦٧٥)	(٣,٥٨٠,٦٧٥)
استهلاك الفترة	(٢,١٤٨,٤٠٦)	(٢,١٤٨,٤٠٦)
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	(٥,٧٢٩,٠٨١)	(٥,٧٢٩,٠٨١)
صافي القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	١٩,٥٧٤,٣٥٩	١٩,٥٧٤,٣٥٩

التكلفة	مباني وإنشاءات جنيه مصري	آلات ومعدات جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	إجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٢	٣١,٦٩٠,٦٦٧	١٠,٩٨٥,٥٣٤	١,٧١٤,٠٠٠	٤٤,٣٩٠,٢٠١
محول إلى أصول ثابتة (إيضاح ٤)	-	(١٠,٩٨٥,٥٣٤)	-	(١٠,٩٨٥,٥٣٤)
إضافات	-	-	٢,٧٥٥,٠٠٠	٢,٧٥٥,٠٠٠
استبعادات	(٩٧٥,٩٧٩)	-	-	(٩٧٥,٩٧٩)
تكلفة أصول حق انتفاع لشركات تابعة مستبعدة	(٥,٤١١,٢٤٨)	-	(٤,٤٦٩,٠٠٠)	(٩,٨٨٠,٢٤٨)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	-	-	٢٥,٣٠٣,٤٤٠
مجمع الاستهلاك				
١ يناير ٢٠٢٢	(٢,٢٧٢,٦٣٠)	(٢,٤٧١,٧٤٥)	(٥٧,١٣٣)	(٤,٨٠١,٥٠٨)
محول إلى أصول ثابتة (إيضاح ٤)	-	٢,٦٠٩,٠٦٤	-	٢,٦٠٩,٠٦٤
استهلاك العام	(٣,٩٥٨,٤٥٨)	(١٣٧,٣١٩)	(٢١٠,٥٨٦)	(٤,٣٠٦,٣٦٣)
استهلاك الاستبعادات	٤٨٥,٩١٣	-	-	٤٨٥,٩١٣
مجمع استهلاك أصول حق انتفاع لشركات تابعة مستبعدة	٢,١٦٤,٥٠٠	-	٢٦٧,٧١٩	٢,٤٣٢,٢١٩
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	(٣,٥٨٠,٦٧٥)	-	-	(٣,٥٨٠,٦٧٥)
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢١,٧٢٢,٧٦٥	-	-	٢١,٧٢٢,٧٦٥

- يتم تحميل استهلاك الفترة بقائمة الارباح أو الخسائر على النحو التالي:

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
-	١٣٧,٣١٩
٢,١٤٨,٤٠٦	٣,٠٩٢,٩٦٧
٢,١٤٨,٤٠٦	٣,٢٣٠,٢٨٦

تكاليف إيراد نشاط المقاولات ومحطات الخلط (إيضاح ٢٥)
مصروفات عمومية وإدارية

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٧ - عقود تأجير وترتيب (تابع)

٢ - التزام عقود تأجير وترتيب

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	عقود ترتيب تمويلي	عقود تأجير تشغيلي	رصيد الالتزام
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	يخصم:
٨١١,٠٢٧,٨٧١	٧٩١,٧١٢,٣٦٧	١٩,٣١٥,٥٠٤	أقساط مستحقة السداد خلال عام
(٨٣,٨٢٩,٦٦٣)	(٨٠,٤٦٥,١٥٨)	(٣,٣٦٤,٥٠٥)	
٧٢٧,١٩٨,٢٠٨	٧١١,٢٤٧,٢٠٩	١٥,٩٥٠,٩٩٩	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	عقود ترتيب تمويلي	عقود تأجير تشغيلي	رصيد الالتزام
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	يخصم:
٧٨٦,٦٤٠,٧٢٩	٧٦٥,٠٦١,٠٨١	٢١,٥٧٩,٦٤٨	أقساط مستحقة السداد خلال عام
(١٧٩,٩٦٦,٥٤٤)	(١٧٦,٥٧٨,٧٦٦)	(٣,٣٨٧,٧٧٨)	
٦٠٦,٦٧٤,١٨٥	٥٨٨,٤٨٢,٣١٥	١٨,١٩١,٨٧٠	

٨ - أسهم خزينة

خلال عام ٢٠٢٢ قامت الشركة بشراء عدد ٢١٩٦٠٧٦ سهم خزينة بتكلفة قدرها ٢,٥٨٦,٦٨٣ جنيه مصري طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ١٠ ابريل ٢٠٢٢ بشراء ما لا يتجاوز ٥٪ من إجمالي أسهم الشركة. وخلال الفترة قامت الشركة بشراء عدد ١٧٢٠٠٠٠ سهم خزينة بتكلفة قدرها ٢,١٥٥,٣٦٦ جنيه مصري، ليصبح رصيد أسهم الخزينة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ عدد ٣٩١٦٠٧٦ سهم بقيمة ٤,٧٤٢,٠٤٩ جنيه مصري. وبتاريخ ١٤ أكتوبر ٢٠٢٣ وافقت الجمعية العامة الغير عادية على إعدام أسهم الخزينة بعدد ١٩٥٨٠٣٨ سهم بقيمة اسمية ٣,٩١٦,٠٧٦ جنيه مصري، وجاري اتخاذ الإجراءات القانونية والتأشير في السجل التجاري بهذا التغيير.

٩ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
جنيه مصري	جنيه مصري	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
٨٣٢,٦١٦,٢٠٧	٨٣٢,١٤٣,٨٧٣	
١,٠٨٧,٥٤٨	٢,٩٨٥,٠٤٢	
٨٣٣,٧٠٣,٧٥٥	٨٣٥,١٢٨,٩١٥	

١٠ - عملاء

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	عملاء - مشروعات إسكان وتعمير
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء - إيجار
٨٦,٨٦٠,٦٤٤	٥٧,٨٥٦,٣٣٤	عملاء - إدارة
١٦,١١٢,٤٧٨	١٣,٤٩٠,٧٢٥	عملاء - مقاولات
٤١١,٦٣٠	٤١١,٦٣٠	يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء
٢٨٨,٢٨٤,٢٥١	٢٦٤,٩٥٨,٦٦٢	يخصم:
(١,٣٥٥,٤٢٥)	(٢,٩٠١,٩٥٤)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
٣٩٠,٣١٣,٥٧٨	٣٣٣,٨١٥,٣٩٧	
(٧٠,٧٦٥,٤٠٤)	(٧١,٧٨١,٧٢٤)	
٣١٩,٥٤٨,١٧٤	٢٦٢,٠٣٣,٦٧٣	

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

١٠ - عملاء (تابع)

يتمثل رصيد الخسائر الائتمانية المتوقعة كالاتي:

التسعة أشهر المنتهية	التسعة أشهر المنتهية	
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧١,٧٨١,٧٢٤	١٩,٩٨٨,٥٨٥	رصيد أول الفترة
-	٦,٤٩٣,٨٣٣	مكون خلال الفترة
(١,٠١٦,٣٢٠)	-	رد خلال الفترة
٧٠,٧٦٥,٤٠٤	٢٦,٤٨٢,٤١٨	رصيد آخر الفترة

١١ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ/ مستحق من أطراف ذات علاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤١,٧٩٣,٣٥٨	١٤١,٧٧٨,٧٠٩	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
١٢٠,١٦٧,٦٢١	١٢٠,١٦٧,٦٢١	شركة سمو للاستشارات (ش.م.م)
٢,٠٩٨,١٩٨	٢,٠٩٨,١٩٨	شركة رؤية للاستثمار العقاري (ش.م.م)
-	١,٩٩١,٧٥٥	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)
٣٩,٥٢٩,٨٤٧	٥٢,٠٠٨,٩٣٧	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م)
١,٨٣٧,٥٨١	١,٨٣٧,٥٨١	شركة الصفوة للاستشارات (ش.م.م)
٣٠٥,٤٢٦,٦٠٥	٣١٩,٨٨٢,٨٠١	
(٦٠٧,٠٣٣)	(٦٧١,٤٠٢)	يخصم:
٣٠٤,٨١٩,٥٧٢	٣١٩,٢١١,٣٩٩	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة

يتمثل حركة رصيد الخسائر الائتمانية المتوقعة كالاتي:

التسعة أشهر المنتهية	التسعة أشهر المنتهية	
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٧١,٤٠٢	-	رصيد أول الفترة
(٦٤,٣٦٩)	-	رد خلال الفترة
٦٠٧,٠٣٣	-	رصيد آخر الفترة

ب/ مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٤٢٢,٧٦٢	-	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)
٣٣,٠٧٢,٨٧٨	٢٣,٢١١,٢٩٦	شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م)
٣٨,٤٩٥,٦٤٠	٢٣,٢١١,٢٩٦	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

١٢ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢,٧٧٤,٤٧٢	٢,٠٩٧,٣١٣	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
١٩,٠٠٧,٨١٣	١٥,٩٢٠,٦٩٥	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
٢,١٦٤,٧١٠	٧٧٩,٧٦٦	سلف وعهد
١١٩,٩٠٠	٥٨,٠٠٠	تأمينات لدى الغير
١٨,٩٩٩,٠٠١	١٧,١٨٠,٢٤٦	مصلحة الضرائب - متنوعة
١٧,٢٢٧,٠٩٣	٢٠,٤٩٦,٢٥٠	شركة المجموعة المالية للتوريد *
٨٩٨,٩٣٦	٤,٧٤١,٩١٧	إيرادات مستحقة
٦,٦٥٠,٠٠٠	٦,٦٥٠,٠٠٠	أرصدة مدينة أخرى
٢٠,١٠٦,٩٨٥	١٨,٥٦٥,٠٥٢	
٨٧,٩٤٨,٩١٠	٨٦,٤٨٩,٢٣٩	إيرادات فوائد مستحقة
١١٠,٣١٥	١٠١,٩٨٨	يخصم:
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
٨٧,٨٨٢,٢٩٩	٨٦,٤١٤,٣٠١	

تتمثل حركة إيرادات الفوائد المستحقة كما يلي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
١٠١,٩٨٨	٤١٤,٢٩٦	إيرادات فوائد مستحقة خلال الفترة
٣٧٩,٧٠٦	٦,٧٩٤,٩٧٣	إيرادات فوائد محصلة خلال الفترة
(٣٧١,٣٧٩)	(٦,٩٨١,٤١٤)	رصيد آخر الفترة
١١٠,٣١٥	٢٢٧,٨٥٥	

* قامت الشركة بتوقيع عقد توريد بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٢١ لمحظضة 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 توريد في يوليو ٢٠٢٢ لمحظضة بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس - التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية للتوريد 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 توريد في نوفمبر ٢٠٢٢ لمحظضة بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس - التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية للتوريد 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 ٢٠٢٣

١٣ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٤,١٠٥	٢٤,٩٧٠
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠
٨٤,١٠٥	٧٤,٩٧٠

استثمارات مالية في أسهم
استثمارات مالية في وثائق استثمار

١٤ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
١,١٦٢,٠٩٣	٣,١٠٣,٩٧٨
٢٤,٨٨٩,٥٧١	١٩,٧٩٦,١٤٣
٢٩١,٠٠٠	٢٩١,٠٠٠
٢٦,٣٤٢,٦٦٤	٢٣,١٩١,١٢١
٨,٣٠٢	٧,٤٩٣
٢٦,٣٥٠,٩٦٦	٢٣,١٩٨,٦١٤

أ - عملة محلية

نقدية بالصندوق

بنوك - حسابات جارية

ودائع لأجل

ب - عملة أجنبية

بنوك - حسابات جارية

١٥ - مخصصات

رصيد ١ يناير ٢٠٢٣	المستخدم خلال الفترة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	رصيد ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٦٥٦,٦٣٥	-	٦٥٦,٦٣٥
٣٠,٢٨٣,٧٢٩	(٣,٧٧٨,٨١٧)	٢٦,٥٠٤,٩١٢
٣٠,٩٤٠,٣٦٤	(٣,٧٧٨,٨١٧)	٢٧,١٦١,٥٤٧

مخصص التزامات محتملة

مخصص مطالبات ومنازعات

١٦ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٣٥٥,٧٧٢	٧,٣١٧,٩٨٦
١,٣٥٥,٧٧٢	٧,٣١٧,٩٨٦

تسهيلات ائتمانية - عمله محلية

- تتراوح الفائدة على التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك بين ١ % - ١,٧٥ % فوق متوسط سعر الكوريدور بضمان بعض الأوراق التجارية المودعة لدى البنوك.

١٧ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٢,٦٤٣,٣٤٢	٢,٣٧٧,٥١١
٣٩,٢٥٩,٠١٩	٣٨,١٦٧,٤١٠
١,٠٣٨,٢١٧	١,٤٦٦,٠٧٥
٤,٩٦٤,١٨٥	١٣,٨٣٧,٣٨٣
١,٨٠٧,٤٢٨	٥,٨٨٢,٦٩٧
-	١,٧٤٠,٠٠٠
٣,٣٥٤,٠٦٧	٣,٤٨٦,٢٤٠
١٣,٠٧٥,٨٦٣	١٤,٩٩٢,٥١٦
٦٦,١٤٢,١٢١	٨١,٩٤٩,٨٣٢
١١,٤٠٩,٤٩٣	٤٠,٠٤٤
٧٧,٥٥١,٦١٤	٨١,٩٨٩,٨٧٦

مصروفات مستحقة

تأمينات للغير

مصلحة الضرائب

مصروفات صيانة محصلة

عملاء إيجار - دفعات مقدمة

اتحادات الشاغلين

دائنون متنوعون

أرصدة دائنة أخرى

فوائد مستحقة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

١٧ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى (تابع)

تتمثل حركة الفوائد المستحقة كما يلي:

التسعة أشهر المنتهية	التسعة أشهر المنتهية
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٠,٠٤٤	٥٦,٧١٦
١٤٧,٢١٥,٠٩٦	١٠٦,٨٣٦,٠٩٦
(٣٩,٦٨٠,٦٣٤)	(٢٠,٩٣٠,٨٨٣)
(٩٦,١٦٥,٠١٣)	(٨٥,٩٤١,٩٠٤)
١١,٤٠٩,٤٩٣	٢٠,٠٢٥

رصيد أول الفترة

فوائد مستحقة خلال الفترة

فوائد مؤجلة

فوائد مدفوعة خلال الفترة

رصيد آخر الفترة

١٨ - رأس المال

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصري.

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٥٠,١٤٠,٠١٠ جنيه مصري موزع على ٩٠٠٢٨٠٠٢ سهم قيمة كل سهم ٥ جنيهات مصرية.

بتاريخ ٧ ديسمبر ٢٠٢١، وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على تجزئة سهم الشركة ليصبح كل سهم مقابل عشرة أسهم وتصبح القيمة الاسمية للسهم ٥,٠ جنيه مصري.

وبتاريخ ٤ يناير ٢٠٢٢ صدر قرار لجنة قيد الأوراق المالية بتجزئة القيمة الاسمية لسهم الشركة من ٥ جنيه مصري إلى ٥,٠ جنيه مصري ليصبح عدد أسهم الشركة بعد التجزئة ٩٠٠٢٨٠٠٢٠ سهم بدلاً من ٩٠٠٢٨٠٠٢ سهم.

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

نسبة المساهمة	عدد الأسهم	القيمة
%		جنيه مصري
٧٠,٠٠	٦٣٠,٢٢٥٥١٠	٣١٥,١١٢,٧٥٥
١٠,٥٣	٩٤٨,٠٩٨٦٨	٤٧,٤٠٤,٩٣٤
١٩,٤٧	١٧٥٢٤٤٦٤٢	٨٧,٦٢٢,٣٢١
١٠٠	٩٠٠,٢٨٠,٠٢٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠

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

شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)

مساهمون آخرون

١٩ - احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢) 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.

٢٠ - احتياطي رأسمالي

يتمثل الاحتياطي الرأسمالي البالغ ٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢) في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة.

٢١ - قروض طويلة الأجل

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠٨,٤١٠,٠٥٢	٢١٤,٥٦٣,٧٠٤
(١٦٨,٣٣٨,٧٤٥)	(١٠٦,٧٥٦,٠٦٣)
٤٠,٠٧١,٣٠٧	١٠٧,٨٠٧,٦٤١

رصيد القروض

يخصم:

الجزء المتداول من قروض 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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٢١ - قروض طويلة الأجل (تابع)

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 مارس ٢٠١٩ وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وبضمان شيكات مودعة لدى البنك.

٢٢ - مستحق إلى طرف ذو علاقة - غير متداولة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٥,٦٠٩,٥٨٨	٥,١٧٥,٥٨٨
٥,٦٠٩,٥٨٨	٥,١٧٥,٥٨٨

شركة لوتس القابضة للاستثمارات المالية

٢٣ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضرائب الدخل

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
-	٣٤,٠٤٩,٥٢٦
٤,٥٠٨,٩٣٧	٤,٢٢٩,٢٦٣
١,٦٩٠	-
٤,٥١٠,٦٢٧	٣٨,٢٧٨,٧٨٩

ضريبة الدخل الجارية

ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف

ضريبة الدخل على التوزيعات

ضريبة الدخل المؤجلة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٣,٥٣١,٩٣٩	(١,٢٨٠,١٣٧)
(٤,٥٠٨,٩٣٧)	٣٠٤,٩٤٢
-	١٣١,٩١٦
-	٤,٣٧٥,٢١٨
(٩٧٦,٩٩٨)	٣,٥٣١,٩٣٩

رصيد أول الفترة / العام - أصل / (التزام)

ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - (مصروف) / إيراد

فروق الترجمة

أرصدة شركات تابعة مستبعدة من تجميع الأعمال

رصيد آخر الفترة / العام - (التزام) / أصل

ضريبة الدخل الجارية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
١١,٣٠٦,٧٤٢	٣٨,٧٥١,٣٣٣
-	٤٠,٤٦٨,٣٦٢
-	(٢٧,٤٤٤,٥٩١)
-	(٤٠,٤٦٨,٣٦٢)
١١,٣٠٦,٧٤٢	١١,٣٠٦,٧٤٢

رصيد أول الفترة / العام

ضريبة الدخل الجارية عن الفترة / العام

ضريبة الدخل المدفوعة خلال الفترة / العام

أرصدة شركات تابعة مستبعدة من تجميع الأعمال

رصيد آخر الفترة / العام

٢٤ - إيرادات النشاط

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٧٤,٣٦٣,٤٩٩	٢٧١,٤١٧,٢٧١
١٦٢,١٠١,١٨٣	١١٦,٤٠٦,١٩٩
٢٤,٢٦٦,٨٢٠	١,٧٠٥,٠٤٣,٠٧٠
١,٥٤٦,٥٢٩	٢,٥٨٨,١٨٨
٢٦٢,٢٧٨,٠٣١	٢,٠٩٥,٤٥٤,٧٢٨

مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير

إيراد إيجارات استثمارات عقارية

إيراد نشاط المقاولات ومحطات الخط

فوائد أقساط مؤجلة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٢٥ - تكاليف النشاط

التسعة أشهر المنتهية	التسعة أشهر المنتهية	
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٠,٤٠٢,٩٦٣	٢١٣,٩٠٣,٤٧٦	تكلفة مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
٣٤,١٧٠,٩٨١	٣٤,٥٠٨,٤٨٧	تكلفة إيرادات إيجارات استثمارات عقارية *
٢٤,٨٥٨,٨٥٧	١,٥٦١,٤١٥,٢٧٩	تكلفة إيرادات نشاط المقاولات ومحطات الخط **
٨٩,٤٣٢,٨٠١	١,٨٠٩,٨٢٧,٢٤٢	

* تتضمن تكلفة إيرادات إيجارات استثمارات عقارية خلال الفترة اهلاكات استثمارات عقارية بمبلغ ٧,٧٢١,٣٩٣ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ٧,٧٤٢,٣٢٩ جنيه مصري) (إيضاح ٥).

** تتضمن تكلفة إيرادات نشاط المقاولات ومحطات الخط خلال الفترة اهلاكات اصول ثابتة بمبلغ ٥٩٢,٠٣٧ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ١١,٧٢٩,١١٣ جنيه مصري) (إيضاح ٤)، كما تتضمن استهلاك أصول حق انتفاع في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ لا يوجد (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ١٣٧,٣١٩ جنيه مصري) (إيضاح ٧).

٢٦ - 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 ٢٠٢٣.

٢٧ - 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، موردين 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

طبقا لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة الواردة بالإيضاح (٣) فإن القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف اختلافا جوهريا عن قيمتها الدفترية في تاريخ الميزانية.

خطر السوق

يتمثل في امكانية 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 الاداة 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.

٢٧ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

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 ٢٠٢٣.

٢٨ - 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 التسعة أشهر المالية التالية تم الإشارة لها أسفل:

اضمحلال أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

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

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

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

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

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

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 التأكل 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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٢٩ - أحداث هامة

إصدارات جديدة وتعديلات على معايير المحاسبة المصرية

بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٨٨٣) لعام ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة، وفيما يلي ملخص لأهم هذه التعديلات:

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معياري المحاسبة المصري رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" معياري المحاسبة المصري رقم (٢٣) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول غير الملموسة"	١- تم إعادة إصدار هذه المعايير في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج إعادة التقييم لبعض معايير المحاسبة السارية، وفيما يلي بيان بتلك المعايير: • معيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" • معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول" • معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير"	في حال استخدام خيار نموذج إعادة التقييم الوارد بتلك المعايير على إدارة الشركة دراسة إمكانية تغيير السياسة المحاسبية المتبعة، وتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية حال استخدام ذلك الخيار.	تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج إعادة التقييم على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج إعادة التقييم بشكل أولي بإضافته إلى حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.
٢- تماشياً مع التعديلات التي تمت على معيار المحاسبة المصري (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ "الزراعة" فقد تم تعديل الفقرات (٣)، (٦)، (٣٧) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" كما تم إضافة الفقرات ٢٢ (أ) و ٨٠ (ج) و ٨٠ (د) الي نفس المعيار، وذلك فيما يتعلق بالنباتات المثمرة. لا يلزم الشركة الإفصاح عن المعلومات الكمية المطلوبة بموجب الفقرة ٢٨ (و) من معيار المحاسبة المصري رقم (٥) للفترة الحالية، وهي فترة القوائم المالية التي يطبق فيها لأول مرة معيار المحاسبة المصري رقم (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ ومعيار المحاسبة المصري رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ فيما يتعلق بالنباتات المثمرة. ولكن يجب الإفصاح عن المعلومات الكمية المطلوبة بموجب الفقرة ٢٨ (و) من معيار المحاسبة المصري رقم (٥) لكل فترة سابقة معروضة. - قد تختار الشركة ان تقيس بنود النباتات المثمرة بقيمته العادلة في بداية أسبق فترة معروضة في القوائم المالية للفترة التي طبقت فيها الشركة لأول مرة التعديلات الواردة أعلاه وأن تستخدم تلك القيمة العادلة باعتبارها تكلفتها الافتراضية في ذلك التاريخ. ويجب إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية السابقة والقيمة العادلة في الرصيد الافتتاحي بإضافته إلى حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية أسبق فترة معروضة.	في حال قيام الإدارة بتطبيق التعديلات التي تمت على الإدارة تقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية.	تطبق التعديلات للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي للمعالجة المحاسبية للنباتات المثمرة بشكل أولي بإضافته إلى رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٢٩- أحداث هامة (تابع)

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معييار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣ "الاستثمار العقاري"	١- تم إعادة إصدار هذه المعايير في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق للاستثمارات العقارية. ٢- وقد ترتب على ذلك تعديل لبعض الفقرات المرتبطة باستخدام خيار نموذج القيمة العادلة ببعض معايير المحاسبة المصرية السارية، وفيما يلي بيان بتلك المعايير: • معيار المحاسبة المصري رقم (١) "عرض القوائم المالية" • معيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" • معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" • معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٢) "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة" • معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير"	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بدراسة إمكانية تغيير السياسة المحاسبية المتبعة واستخدام خيار نموذج القيمة العادلة الوارد بالمعيار، وتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية في حاله استخدام ذلك الخيار	تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج القيمة العادلة على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع اثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج القيمة العادلة بشكل أولي بإضافته الي رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.
معييار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"	١- يحدد هذا المعيار مبادئ إثبات عقود التأمين الواقعة ضمن نطاق هذا المعيار، ويحدد قياسها وعرضها والإفصاح عنها. ويتمثل هدف المعيار في ضمان قيام الشركة بتقديم المعلومات الملائمة التي تعبر بصدق عن تلك العقود. وتوفر هذه المعلومات لمستخدمي القوائم المالية الأساس اللازم لتقييم أثر عقود التأمين تلك على المركز المالي للشركة وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية. ٢- يحل معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) محل ويلغي معيار المحاسبة المصري رقم ٣٧ "عقود التأمين". ٣- أي إشارة في معايير المحاسبة المصرية الأخرى الي معيار المحاسبة المصري رقم (٣٧) تستبدل الي معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠). ٤- تم إجراء تعديلات بمعايير المحاسبة المصرية التالية لتتوافق مع متطلبات تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"، وهي كما يلي: • معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها". • ومعيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) "الأصول غير الملموسة". • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري".	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية من تطبيق المعيار.	يجب تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) للفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو المالية من تطبيق بعد ١ يوليو ٢٠٢٤، وإذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) لفترة أسبق فيجب على الشركة الإفصاح تلك الحقيقة.