

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المجمعة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

المحتويات

الصفحة	
٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة
٣	قائمة المركز المالي الدورية المجمعة
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة
٥	قائمة الدخل الشامل الدورية المجمعة
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المجمعة
٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة
٨ - ٣١	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

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

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المجمعة المرفقة لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ 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 المسئولة 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 للشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ وعن أداؤها المالي الدوري المجمع وتدفقاتها النقدية الدورية المجمعة عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في: ١ ديسمبر ٢٠٢٥

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 الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	إيضاح	
			الأصول
			أصول غير متداولة
١٧,٧٨٥,٢٤٨	١٦,٢٠٣,٧٣٢	(٤)	أصول ثابتة
٥,٤٩٩,٢٩٧,٩٢٠	٥,٤٩٩,٢٩٧,٩٢٠	(٥)	استثمارات عقارية
١٥,٩٩٣,٦٨٤	١٣,٨٤٥,٢٧٩	(١-٧)	أصول حق انتفاع
١,٩٧٣,٧٦٢,١٣٠	١,٩٦٩,٦١٤,٩٤٧	(٦)	استثمارات في شركات شقيقة
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤		استثمارات في سندات حكومية
٧,٥٠٧,١٥٦,٢١٦	٧,٤٩٩,٢٧٩,١١٢		إجمالي أصول غير متداولة
			أصول متداولة
٢٦٥,٠٧١,٠٨٠	٢٠٠,٠٣٥,٥٦١	(٨)	مشروعات الإسكان والتعمير
-	١٧٠,٠٠٠,٠٠٠	(٣١)	دفعات مقدمة تحت شراء استثمارات عقارية
٣٠٤,٦٥٤,٢٣٣	٢٧٣,٧١٢,٧٤٣	(٩)	عملاء
٨,٧٤٩,٤١٣	٨,٩٥٠,٦٥٩	(١٠-أ)	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٤١,٣٩٢,٢٧٢	١٧٩,٢٨٦,٠٨٤	(١١)	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٦,٢٧٣,٢٢٨	١١,٧٤٤,١٢٦	(١٢)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٤,٩٠٦,٤٥٣	٣٤,٦٧٩,٩٠٥	(١٣)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٧٤١,٠٤٦,٦٧٩	٨٧٨,٤٠٩,٠٧٨		إجمالي أصول متداولة
٨,٢٤٨,٢٠٢,٨٩٥	٨,٣٧٧,٦٨٨,١٩٠		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٥٣٠,٥٠٤,١٥٩	(١٦)	رأس المال المصدر والمدفوع
-	٤١٦,٥٥٠,٢٦٦	(١٦)	علاوة الإصدار
٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	-	(١٧)	مسدد تحت حساب زيادة رأس مال
٣٧,٠٨٤,١٩٧	٨٨,٤٣٦,١٨٨		احتياطي قانوني
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(١٨)	احتياطي عام
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(١٩)	احتياطي رأسمالي
٣,٠٣٥,٦٩٠,٧٣٤	٤,١١٢,٩٧٦,٢١٠		أرباح مرحلة
١,١٧٦,٢٧٦,٧٠٣	٦٦,٩٥٥,٦١٥		أرباح الفترة / العام
٥,٢٠٤,٧٨١,٣٥٤	٥,٢٢٤,٠٩٧,٧٣٣		إجمالي حقوق مساهمي الشركة القابضة
٢٦٠,٠٩٨	١٢٦,٣٥٧		حقوق الحصص غير المسيطرة
٥,٢٠٥,٠٤١,٤٥٢	٥,٢٢٤,٢٢٤,٠٩٠		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			التزامات غير متداولة
١١٠,٠٩٧	-	(٢٠)	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل
٦٤٩,٥٤٨,٣٣٥	٥٨٩,٤٦٠,٢٩١	(٢-٧)	الجزء غير المتداول من التزام عقود تأجير وترتيب
٢٥,٧٨٤,٥٨١	١٦,١١٥,٣٦٣		أوراق دفع - غير متداولة
١,٠٧٤,٥٣٦,٦٦٧	١,٠٨٠,٩٠٨,٧٤٩	(٢١)	التزامات ضريبية مؤجلة
١,٧٤٩,٩٧٩,٦٨٠	١,٦٨٦,٤٨٤,٤٠٣		إجمالي التزامات غير متداولة
			التزامات متداولة
٤,٦٢٢,٥٨٥	٤,٠٠٢,٠٥٩	(١٤)	مخصصات
٢٠٢,٩٦٥,٧٧٢	٢٠٢,٧٥٩,٤٥٩	(٢١)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
١١١,١٠٥,٦٣٥	١١٩,١٢٢,٩١٨	(٢-٧)	الجزء المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب
١٠١,٩٦٠,٤١٩	٨٦,٠٤١,٧٥٤		موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
٣٥٥,٣٩٢,٠٠٥	٣٧٠,٣٥٦,٥١٧		عملاء - دفعات مقدمة
٣٤١,٠٣٦,٠٥١	٤٦٦,٠٢٤,٩٥١	(١٠-ب)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٦١,٤٣٦,٦٣٥	٢٠٤,٦٢١,٢٩٨	(١٥)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١١,٣٠٦,٧٤٢	١١,٣٠٦,٧٤٢	(٢١)	مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل
٣,٣٥٥,٩٢٩	٢,٧٤٣,٩٩٩		دائنو توزيعات
١,٢٩٣,١٨١,٧٦٣	١,٤٦٦,٩٧٩,٦٩٧		إجمالي التزامات متداولة
٣,٠٤٣,١٦١,٤٤٣	٣,١٥٣,٤٦٤,١٠٠		إجمالي الالتزامات
٨,٢٤٨,٢٠٢,٨٩٥	٨,٣٧٧,٦٨٨,١٩٠		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي
أحمد مصطفى القدري

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية
أحمد مجاهد زكي

المدير المالي
محمد صلاح عثمان

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣١) 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 ٢٠٢٥

إيضاح	التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١
إيرادات النشاط	٣٩٩,٥١٨,٨٥٩	٣١٩,٩٠٦,٧٤٨	١٣١,٩١٦,٤٣٩	١٣١,٤٢٩,٣٦٥
يخصم:				
تكاليف النشاط	(١٦١,٩٤٠,٤٠٢)	(٩٢,٤٩٠,٣٠٧)	(٥٤,٣٧٩,٠٠٥)	(٤٧,٠٢٤,٩٨٩)
مجموع ربح النشاط	٢٣٧,٥٧٨,٤٥٧	٢٢٧,٤١٦,٤٤١	٧٧,٥٣٧,٤٣٤	٨٤,٤٠٤,٣٧٦
مصرفات عمومية وإدارية	(٣٧,٥٥٨,٦٨٤)	(٤٣,٩٣٠,٨١٣)	(١١,٧٤٨,٨٠٥)	(١٤,٣٩٥,٤٦٦)
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء	(١١٩,٨٩٥)	(٢١٥,٠٩٤)	(٧٨٨,٥٤٠)	٢٣,٨٦٣
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة	(٢,٧٥٤)	(٢,١٣٣)	(١,٣٧٧)	-
بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة	(٥,٧٩٨,٤٢٨)	(٤,٢٩١,٥٤٩)	(٢,٦٨٣,٩٢٢)	(١,٥١٧,١٩٠)
إيرادات تشغيل أخرى	١,٩٣٨,٥٠٣	١,٩٨٩,٢٠٩	٥٥٧,٠٦٥	٩٥٥,٤٨٢
أرباح التشغيل	١٩٦,٠٣٧,١٩٩	١٨٠,٩٦٦,٠٦١	٦٢,٨٧١,٨٥٥	٦٩,٤٧١,٠٦٥
فوائد تمويلية	(١٨٠,٤٢٤,٦٣٩)	(١٧٤,٢٠٤,٠٣٧)	(٥٦,٢٥٠,٤٨٤)	(٥٨,٩٤٧,٧٣٣)
فوائد دائنة	٧٩٧,٣٩٢	١,١٥٦,٦٠٤	٤٤٦,٣٦٩	١٧٧,٣٨٨
خسائر محققة من بيع إستثمارات في شركات شقيقة	(٦٦٨,٦٧٤)	-	٦٤٦,٠١٧	-
فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	(٨٦,٦٦٢)	١٠,٦٥٨,٩٨٦	(٢٨٥,٨٩٧)	٢,٥٣٩,٨٩٤
فروق إعادة تقييم استثمارات عقارية	-	١,٤٩٩,٩٥٩,٦١٥	-	(٩,٤٥٤,٠٠٠)
إيرادات اوراق مالية	٨,٣٢٨	٨,٣٢٧	٢,٧٧٧	٢,٧٧٦
الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة	٥٥,٦٠٣,٣٢٦	(٧,٨٨١,٨٩٤)	٢٥,٢٣٧,١٢٥	١٢,٠٠٠,٢١٧
ارباح بيع أصول ثابتة	١,٧٠٠,٩٥١	١,٨٤٩,٧٨٧	٩٦٣,١٥٥	-
فروق تقييم عملة	٢٢٦,٧٣٥	(١,٣٢٥,٩٢٢)	١٣٢,١٠١	١١,٣٦٨
أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل	٧٣,١٩٣,٩٥٦	١,٥١١,١٨٧,٥٢٧	٣٣,٧٦٣,٠١٨	١٥,٨٠٠,٩٧٥
ضرائب الدخل	(٦,٣٧٢,٠٨٢)	(٣٤٣,٧٣٨,٧١١)	(١,٣١١,٠٧٨)	(٤٥٨,٨٢٩)
أرباح الفترة	٦٦,٨٢١,٨٧٤	١,١٦٧,٤٤٨,٨١٦	٣٢,٤٥١,٩٤٠	١٥,٣٤٢,١٤٦
توزيع كالتالي:				
الشركة القابضة	٦٦,٩٥٥,٦١٥	١,١٦٧,٣٤١,٥٧٠	٣٢,٤٣٧,٤٣٥	١٥,٣١٩,١١٩
حقوق الحصص غير المسيطرة	(١٣٣,٧٤١)	١٠٧,٢٤٦	١٤,٥٠٥	٢٣,٠٢٧
أرباح الفترة	٦٦,٨٢١,٨٧٤	١,١٦٧,٤٤٨,٨١٦	٣٢,٤٥١,٩٤٠	١٥,٣٤٢,١٤٦
نصيب السهم في الارباح	١,٠٦٣	١,٣٠٢	٠,٠٣٠	٠,٠١٧

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القفري

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية

أحمد مجاهد زكي

المدير المالي

محمد صلاح عمران

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدورية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٦٦,٨٢١,٨٧٤	١,١٦٧,٤٤٨,٨١٦	٣٢,٤٥١,٩٤٠	١٥,٣٤٢,١٤٦
-	-	-	-
٦٦,٨٢١,٨٧٤	١,١٦٧,٤٤٨,٨١٦	٣٢,٤٥١,٩٤٠	١٥,٣٤٢,١٤٦
٦٦,٩٥٥,٦١٥	١,١٦٧,٣٤١,٥٧٠	٣٢,٤٣٧,٤٣٥	١٥,٣١٩,١١٩
(١٣٣,٧٤١)	١٠٧,٢٤٦	١٤,٥٠٥	٢٣,٠٢٧
٦٦,٨٢١,٨٧٤	١,١٦٧,٤٤٨,٨١٦	٣٢,٤٥١,٩٤٠	١٥,٣٤٢,١٤٦

أرباح الفترة

بنود الدخل الشامل الآخر

إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

توزع كالتالي:

الشركة القابضة

حقوق الحصص غير المسيطرة

إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ جنية مصري	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنية مصري	إيضاح
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل		
١,٥١١,١٨٧,٥٢٧	٧٣,١٩٣,٩٥٦	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل وحقوق الحصص غير المسيطرة
٢,٦٣٤,٦٤٤	١,٩٣٣,٦٤٧	(٤) أهلاك أصول ثابتة
٢,١٤٨,٤٠٥	٢,١٤٨,٤٠٥	(٧) استهلاك أصول حق انتفاع
٢١٥,٠٩٤	١١٩,٨٩٥	(٩) الخسائر الانتمائية المتوقعة في قيمة العملاء
٢,١٣٣	٢,٧٥٤	(١٠) الخسائر الانتمائية المتوقعة في قيمه المستحق من أطراف ذات علاقة
(١,٤٩٩,٩٥٩,٦١٥)	-	فروق إعادة تقييم استثمارات عقارية
(١,٨٤٩,٧٨٧)	(١,٧٠٠,٩٥١)	(٤) أرباح بيع أصول ثابتة
١٧٤,٢٠٤,٠٣٧	١٨٠,٤٢٤,٦٣٩	فوائد تمويلية
(١,١٥٦,٦٠٤)	(٧٩٧,٣٩٢)	فوائد دائنة
-	٦٦٨,٦٧٤	خسائر محققة من بيع استثمارات في شركات شقيقة
(١٠,٦٥٨,٩٨٦)	٨٦,٦٦٢	(١٢) فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٧,٨٨١,٨٩٤	(٥٥,٦٠٣,٣٢٦)	(٦) الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
١٨٤,٦٤٨,٧٤٢	٢٠٠,٤٧٦,٩٦٣	أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
٧,٢٢٢,٩٦٨	٦٥,٠٣٥,٥١٩	التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
-	(١٧٠,٠٠٠,٠٠٠)	التغير في دفعات مقدمة تحت شراء استثمارات عقارية
(٢٠,١٤٤,١١٦)	٣٠,٨٢١,٥٩٥	التغير في العملاء وأوراق القبض
(٦,١٥١,٣٨٣)	(٢٠٤,٠٠٠)	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(٦٤٩,٠١٠)	(٣٧,٨٨٨,٢١٣)	التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(٤,٧١٠,٢٤٦)	(١٥,٩١٨,٦٦٥)	التغير في موردين ومقاولي المشروعات وأوراق دفع
١٠,٦٢٩,٨٢٦	١٤,٩٦٤,٥١٢	التغير في عملاء - دفعات مقدمة
٢٠,٤٨٥,٣٧٤	١٢٤,٩٨٨,٩٠٠	التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٤,٨٢٧,٧٩٢	١٧,٧٩٤,١١٠	التغير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(١,٥٠٠,٠٠٠)	(٦٢٠,٥٢٦)	المستخدم من مخصصات التزامات محتملة
١٩٤,٦٥٩,٩٤٧	٢٢٩,٤٥٠,١٩٥	(١٤) صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار		
(٦,١٩٢,٥٨٨)	(٦٧٠,٠٠٠)	(٤) مدفوعات لشراء أصول ثابتة
٢,٢٠٧,٢٩٤	٢,٠١٨,٨٢٠	(٤) متحصلات من بيع أصول ثابتة
-	١١,٤٤٢,٥٩٩	متحصلات من بيع استثمارات في شركات شقيقة
-	٤,٤٤٢,٤٤٠	(١٢) متحصلات من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
١,١٥١,٠٠٥	٧٩١,٧٩٣	(١١) فوائد دائنة محصلة
(٢,٨٣٤,٢٨٩)	١٨,٠٢٥,٦٥٢	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل		
-	(٩,٦٦٩,٢١٨)	التغير في أوراق الدفع طويلة الأجل
(١٢٥,٤٠٤,٦٧١)	(١١٣,٣٦٥,٨٧٦)	(١٥) فوائد تمويلية مدفوعة
(٦٠,٦١٥,٩٦٢)	(٩٣,٧٣٨,٩٦١)	مدفوعات في عقود تأجير وترتيب
(١,٨٣٤,١٨٣)	(٣١٦,٤١٠)	مدفوعات في قروض طويلة الأجل
(٦,٠٦٥,٥٣٥)	(٦١١,٩٣٠)	توزيعات أرباح مدفوعة
(١٩٣,٩٢٠,٣٥١)	(٢١٧,٧٠٢,٣٩٥)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(٢,٠٩٤,٦٩٣)	٢٩,٧٧٣,٤٥٢	صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
١٠,٦٩٦,٧٢٧	٤,٩٠٦,٤٥٣	(١٣) النقدية وما في حكمها - أول الفترة
٨,٦٠٢,٠٣٤	٣٤,٦٧٩,٩٠٥	(١٣) النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

١- نبذة عامة عن الشركة وأنشطتها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والمقيدة بالسجل التجاري رقم ١٣٩٨٤٣ مدينة القاهرة بتاريخ ١٩٦٩/١٢/٢١ هذا وقد تم توفيق أوضاع الشركة بموجب قرار الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ١٩٩٧/٤/٢٩ وخروجها من نطاق تطبيق أحكام قانون قطاع الأعمال العام رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ولائحته التنفيذية وتم التصديق على النظام الأساسي للشركة بموجب محضر تصديق رقم ٥٨٢ لسنة ١٩٩٧ - توثيق الشركات وتم التأشير بالسجل 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 Build Operate (B.O.T) Transfer مع الشخصيات الاعتبارية.

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

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية.

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

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المجمعة للشركة عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٢- أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

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

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

التوافق مع معايير المحاسبة

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

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

١-٢ نطاق القوائم المالية المجمعة

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

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

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	اسم الشركة التابعة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
٪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 بروبيرتي مانجمنت (ش.م.م)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢- أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

١-٢ نطاق القوائم المالية المجمعة (تابع)

الشركات التابعة

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

أسس التجميع

تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة:

- أ- يتم استبعاد القيمة الدفترية لاستثمار الشركة القابضة في كل شركة تابعة مع نصيب الشركة القابضة في حقوق الملكية في كل شركة تابعة.
- ب- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي ربح / خسارة الشركات التابعة المجمعة خلال الفترة 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.

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

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	اسم الشركة التابعة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
%٤,٠٠	%٤,٠٠	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.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 بروبيرتي مانجمنت (ش.م.م)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

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 مقولة 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 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.

- إيرادات المقاولات

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

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

- إيرادات بيع الوحدات

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيراد (تابع)

- البيع بالتقسيط

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

- فوائد دائنة

يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر على أساس نسبة زمنية آخذاً 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، ويخرج الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

تكلفة الاقتراض

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

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

ضرائب الدخل المؤجلة

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

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

يتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر 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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول الثابتة (تابع)

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

العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)

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

بيان

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

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل.
يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل فترة مالية.

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

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

الاستثمارات العقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولاً بالتكلفة، تتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الإنشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها، بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية سنوياً بالقيمة العادلة من قبل مقيم مستقل مسجل بالهيئة العامة للرقابة المالية، وتدرج فروق التقييم في قائمة الأرباح أو الخسائر.

اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد اضمحل وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية، وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة. ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً، فقط إذا، كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في الفترات السابقة ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

النقدية وما في حكمها

بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية فإن النقدية وما في حكمها تشمل النقدية بالصندوق، الحسابات الجارية بالبنوك والودائع لأجل التي تستحق خلال ثلاثة أشهر.

الموردون والمصروفات المستحقة

يتم الاعتراف بالالتزامات بالقيم التي سيتم دفعها في المستقبل وذلك مقابل البضائع والخدمات التي تم استلامها سواء استلمت الشركة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

المخصصات

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

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية باتباع 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 (باتباع طريقة المتوسط المرجح) أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.
- ب - قطع الغيار: بالتكلفة الفعلية (باتباع طريقة المتوسط المرجح) أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.
- ج - وقود ومهمات: بالتكلفة (باتباع طريقة المتوسط المرجح) أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المخزون (تابع)

صافي القيمة البيعية هي سعر البيع التقديري في سياق النشاط العادي ناقصاً التكلفة التقديرية اللازمة لإتمام البيع، يتم الاعتراف بالانخفاض في قيمة المخزون الي صافي القيمة ضمن تكلفة المبيعات بقائمة الأرباح أو الخسائر في العام الذي حدث فيها الانخفاض أو الخسارة، ويتم الاعتراف برد الانخفاض في المخزون الناتج من الارتفاع في صافي القيمة البيعية بقائمة الأرباح أو الخسائر كتخفيض من تكلفة المبيعات في الفترة الذي حدث فيه 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 الأراضي 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 تشيد عليها والتكاليف الأخرى التي تتحملها المنشأة للوصول بها إلى الحالة التي تجعلها صالحة للاستخدام.

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

العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الاضمحلال.

يتم قياس خسائر الاضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للعملاء والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، ويتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر، ويتم الاعتراف برد خسائر الاضمحلال في 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 نسبة ٢٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذاً مؤثراً.

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

استثمارات في سندات حكومية

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقود التأجير والترتيب

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

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

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

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

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

بيان	سنوات
مباني وإنشاءات	٢ - ٥٠

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 الفترات 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 الفترة 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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة

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

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

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

بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء السوقية المعلنة. وتُقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة، فتُحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة.

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

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

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

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

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

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية

أ. الاعتراف الأولي

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

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

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

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

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية

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

- أصول مالية مقاسة بالتكلفة المستهلكة
- أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
- أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

ويعتمد تصنيف الأصول المالية بشكل عام بموجب معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ " الأدوات المالية " على نموذج الأعمال الذي بموجبه يتم إدارة الأصل المالي وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

يتم تصنيف الأصول المالية على أنها مصنفة: بالتكلفة المستهلكة، أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

ويتم تصنيف الأصول المالية طبقاً لنموذج الأعمال الذي تدار به تلك الأصول المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

يجب أن يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ما لم يتم قياسه بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.

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

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

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

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

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

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

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

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

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

أ. يزيل أو يقلص - بشكل جوهري - عدم الثبات في القياس أو الاعتراف (يشار إليه - أحياناً - على أنه "عدم اتساق محاسبي") والذي كان 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) "الإفصاح عن الأطراف ذوي العلاقة" وعلى سبيل المثال مجلس إدارة المنشأة والرئيس التنفيذي).

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

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية

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

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

يعتمد نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة" على ما إذا كانت هناك زيادة جوهريّة في مخاطر الائتمان. ولتقييم ما إذا كانت هناك زيادة جوهريّة في مخاطر الائتمان، فيتم مقارنة مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة مع مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ الإثبات الأولي بناءً 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 بناءً على المنهجية المبسطة بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧).

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

د. استبعاد أصل مالي أو التزام مالي من الدفاتر

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

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

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

يجب على المنشأة أن تستبعد أصل مالي من الدفاتر عندما فقط

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

• تقوم المنشأة بتحويل الأصل المالي.

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقرائن المالية الدورية المجمعة
في التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٤- أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	أجهزة حاسب آلي	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	تجهيزات في أماكن مستأجرة	مباني وإنشاءات	أراضي	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٤
٢٧,١٨٧,٨٥٩	٥٠,٩٥٨	٨,٤١٢,٥١١	٢,٨٧٠,١١٨	٣,٠٩٥,٦٠٠	١٢,٠٥٥,٦٠٢	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	إضافات العام
٧,١٨٣,٧١٨	-	٧٠٠,٣٦١	-	٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٨٣,٣٥٧	-	-	استيعادات
(١,١٣٥,٨٩٠)	-	-	-	(١,١٣٥,٨٩٠)	-	-	-	إعادة ترتيب
-	-	-	(٨٤١,٧٤٩)	-	(٨,١٦٢,٩٤٧)	٩,٠٠٤,٦٩٦	-	تسويات
(١,٤٤٣,٨٨٤)	-	-	-	-	(١,٤٤٣,٨٨٤)	-	-	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٣١,٧٩١,٨٠٣	٥٠,٩٥٨	٩,١١٢,٨٧٢	٢,٠٢٨,٣٦٩	٧,٩٥٩,٧١٠	٢,٩٣٧,١٢٨	٩,٦٣٧,٧٦٦	٧٠,٠٠٠	
(١٢,٧٠٦,٣٦٣)	(٥٠,٩٥٧)	(٦,٨٤٥,٦٣٧)	(١,٩٢٨,٢٧٦)	(١,٧٨٠,٠٣١)	(١,٨٥١,٣٨٨)	(٢٥٠,٠٧٤)	-	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٤
(٢,٠٧٨,٥٧٤)	-	(٧٣٦,٤١٠)	(٥٥,٢٢٢)	(٩٧٧,٨٣٣)	(١٣٥,٣٥٨)	(١٧٣,٨٥١)	-	إهلاك العام
٧٧٨,٣٨٢	-	-	-	٧٧٨,٣٨٢	-	-	-	إهلاك الاستيعادات
-	-	-	١٦٣,٢١٥	-	٧٨١,٩٦٣	(٩٤٥,١٧٨)	-	إعادة ترتيب
(١٤,٠٠٦,٥٥٥)	(٥٠,٩٥٧)	(٧,٥٨٢,٠٤٧)	(١,٨٢٠,٢٨٣)	(١,٩٧٩,٤٨٢)	(١,٢٠٤,٦٨٣)	(١,٣٦٩,١٠٣)	-	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١٧,٧٨٥,٢٤٨	١	١,٥٣٠,٨٢٥	٢٠٨,٠٨٦	٥,٩٨٠,٢٢٨	١,٧٧٧,٤٤٥	٨,٢٦٨,٦٦٣	٧٠,٠٠٠	صافي القيمة الفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

- قامت الشركة بتوقيع عقدين تأجير تمويلي لبعض أصول وسائل النقل والانتقال بقيمة ٦٤,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لعدد ٢ سيارة، بالإضافة إلى شراء سيارة نقدًا بقيمة ١,٣٦٠,٠٠٠ جنيه مصري.

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٩,١٦,٠٠٢ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٥ - استثمارات عقارية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	مول بوينت ٩٠
جنيه مصري	جنيه مصري	مول الملنقي
٤,٧١٧,٣٥٠,٨٠٠	٤,٧١٧,٣٥٠,٨٠٠	ارض معروف
٤٦٠,٨٣٩,٥٢٠	٤٦٠,٨٣٩,٥٢٠	
٣٢١,١٠٧,٦٠٠	٣٢١,١٠٧,٦٠٠	
٥,٤٩٩,٢٩٧,٩٢٠	٥,٤٩٩,٢٩٧,٩٢٠	

٦ - استثمارات في شركات شقيقة

عدد الاسهم	نسبة المساهمة %	١ يناير ٢٠٢٥	اضافات خلال الفترة	بيع خلال الفترة	حصة نسبية في نتائج أعمال الفترة	حصة الشركة في تسويات على الارباح المرحلة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
		جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٥٢٥٠٠٠	٠,٣٥	٣,٤٧٧,٨٧٧	-	-	٣٨٧,٣٢١	-	٣,٨٦٥,١٩٨
٢٣٥٤٢٣٦١٣	٢٧,٠٨	٥٦٨,٥٣١,٩٩٤	-	-	٤٧,٠٧٨,٧٣٥	(٤٠,٣١٦,٧٧٦)	٥٧٥,٢٩٣,٩٥٣
١٤٤٢٧١٠٢١٥	٠,٠٠	٤,١٢١,٠٦٠	-	(٤,١١٨,٥١٩)	٤٦١	(٥)	٢,٩٩٧
٢٢٩١٤٤٢٦٠٦	٠,٠٣	٩٧,٣١٥	٥٠,٠٠٠	-	٤,٤٧٤	(١,١٧٧)	١٥٠,٦١٢
٥٠٠٠٠٠٠٠	٠,٠٠١	٨٠,١٣٠,٠٤٦	-	(٧,٩٩٢,٧٥٤)	(١,٨٣٠)	٤,٣٢٠	٢٢,٧٨٢
١٣٩٠٠٠٠٠٠	٣٥,٥٧	٧٥٦,٠٢٧,٧٥٩	-	-	(٣,٨٩٠,١٦٩)	(١٤٩,٧٢٥)	٧٥١,٩٨٧,٨٦٥
٧٢٥٢٣١٦٨٥	١١,٤٣	٧٠,٠٦٥,٢٣١	-	-	١٢,٠٩٨,٦٥٩	(٧,٢٢٥,٨٧٣)	٧٤,٩٣٨,٠١٧
٩٩٥٩٢٦٠٠	٥١,٠٠	٥٦٣,٤٢٧,٨٤٨	-	-	(٧٤,٣٢٥)	-	٥٦٣,٣٥٣,٥٢٣
		١,٩٧٣,٧٦٢,١٣٠	٥٠,٠٠٠	(١٢,١١١,٢٧٣)	٥٥,٦٠٣,٣٢٦	(٤٧,٦٨٩,٢٣٦)	١,٩٦٩,٦١٤,٩٤٧

** خلال ٢٠٢٤ قامت الشركة بشراء عدد ٥٤٨٨١٤٥٨ سهم من اسهم شركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م) بقيمة ٤٩٩,٤٠٨,١٩١ جنيه مصري من خلال اصدار اسهم لصالح كلا من بايونيرز وبروتيز للتطوير العمرانية (ش.م.م) لعدد ٢١٥٢٥٧٥ سهم وشركة وادي للاستشارات (ش.م.م) لعدد ١٦٢٤٩١٧٩٩ سهم بالقيمة العادلة للشركة البالغة ٣,٠٣ جنيه مصري للسهم طبقاً لقرار الجمعية العامة الغير عادية المنعقدة بتاريخ ٣١ أكتوبر ٢٠٢٤، وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٣٠ ابريل ٢٠٢٥، وقد تم تبويب الاستثمار كاستثمارات في شركات شقيقة نظراً لتبادل في افراد الادارة.

٧ - عقود تأجير وترتيب

١- اصول حق انتفاع

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	التكلفة
مباني وإنشاءات	مباني وإنشاءات	رصيد أول المدة
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد آخر المدة
٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	مجمع الاستهلاك
٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	مجمع استهلاك أول المدة
(٩,٣٠٩,٧٥٦)	(٦,٤٤٥,٢١٦)	استهلاك اول المدة
(٢,١٤٨,٤٠٥)	(٢,٨٦٤,٥٤٠)	رصيد آخر المدة
(١١,٤٥٨,١٦١)	(٩,٣٠٩,٧٥٦)	صافي القيمة الدفترية آخر المدة
١٣,٨٤٥,٢٧٩	١٥,٩٩٣,٦٨٤	٢- التزام عقود تأجير وترتيب

عقود تأجير تمويلي	عقود تأجير تشغيلي	عقود ترتيب تمويلي	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢,٣٨٩,٠٩٠	١٣,٥٧٦,٥٥١	٦٩٢,٦١٧,٥٦٨	٧٠٨,٥٨٣,٢٠٩
(١,٠٨٣,٥٦٤)	(٣,٣٩٩,٧٢٤)	(١١٤,٦٣٩,٦٣٠)	(١١٩,١٢٢,٩١٨)
١,٣٠٥,٥٢٦	١٠,١٧٦,٨٢٧	٥٧٧,٩٧٧,٩٣٨	٥٨٩,٤٦٠,٢٩١
عقود تأجير تمويلي	عقود تأجير تشغيلي	عقود ترتيب تمويلي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٣,٠٣٩,٦٨٥	١٥,٦٤٧,٥٥١	٧٤١,٩٦٦,٧٢٤	٧٦٠,٦٥٣,٩٦٠
(٩٠٨,٥٥٤)	(٣,٣٥٣,٩٢٣)	(١٠٦,٨٤٣,١٤٨)	(١١١,١٠٥,٦٢٥)
٢,١٣١,١٣١	١٢,٢٩٣,٦٢٨	٦٣٥,١٢٣,٥٧٦	٦٤٩,٥٤٨,٣٣٥

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٨- مشروعات الإسكان والتعمير

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩٤,١١١,٠٠٣	١٥٤,٦٢٥,٤٥٨	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة *
٥,٩٢٤,٥٥٨	١١٠,٤٤٥,٦٢٢	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
<u>٢٠٠,٠٣٥,٥٦١</u>	<u>٢٦٥,٠٧١,٠٨٠</u>	

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

٩ - عملاء واوراق قبض

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٣,٧٥٧,٥٢٥	١٠٠,٧٥٢,٩١٥	عملاء واوراق قبض - مشروعات إسكان وتعمير
٣٤,٧٥٥,٦٤٤	٣١,٨٥٥,٠١٤	عملاء - إيجار
٤١١,٦٣٠	٤١١,٦٣٠	عملاء - إدارة
٣٠٦,٣٠٢,٦٧١	٣٠٢,٨٩٢,٦٨١	عملاء - مقاولات
(٢,٩٩٨,٥٩٧)	(٩٢٥,٦٢٨)	يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء
<u>٤٠٢,٢٢٨,٨٧٣</u>	<u>٤٣٤,٩٨٦,٦١٢</u>	
(١٢٨,٥١٦,١٣٠)	(١٣٠,٣٣٢,٣٧٩)	يخصم:
<u>٢٧٣,٧١٢,٧٤٣</u>	<u>٣٠٤,٦٥٤,٢٣٣</u>	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء واوراق قبض *

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

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

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣٠,٣٣٢,٣٧٩	١١١,٦٥٨,٨٠٤	رصيد أول الفترة
١١٩,٨٩٥	٢١٥,٠٩٤	مكون خلال الفترة
(١,٩٣٦,١٤٤)	-	مستخدم خلال الفترة
<u>١٢٨,٥١٦,١٣٠</u>	<u>١١١,٨٧٣,٨٩٨</u>	رصيد آخر الفترة

١٠ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ/ مستحق من أطراف ذات علاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٢,٢٢٦	٢٢,٢٢٦	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
٢,١٠٣,١٩٨	٢,١٠٣,١٩٨	شركة رؤية للاستثمار العقاري (ش.م.م)
١,٨٣٧,٥٨١	١,٨٣٧,٥٨١	شركة الصفوة للاستشارات (ش.م.م)
٥,٠٨٧,١٦٥	٤,٨٨٣,١٦٥	شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)
<u>٩,٠٥٠,١٧٠</u>	<u>٨,٨٤٦,١٧٠</u>	
(٩٩,٥١١)	(٩٦,٧٥٧)	يخصم:
<u>٨,٩٥٠,٦٥٩</u>	<u>٨,٧٤٩,٤١٣</u>	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة *

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

١٠ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة (تابع)

أ/ مستحق من أطراف ذات علاقة (تابع)

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

التسعة أشهر المنتتهية في	التسعة أشهر المنتتهية في
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٩٣,٢٤٧	٩٦,٧٥٧
٢,١٣٣	٢,٧٥٤
٩٥,٣٨٠	٩٩,٥١١

رصيد أول الفترة

مكون خلال الفترة

رصيد آخر الفترة

ب/ مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٧٨,٥٥٢,٩٢٠	١٤٤,١١٣,٥١٤
١٧,٤٧٢,٠٣١	١٩٦,٩٢٢,٥٣٧
٢٩٦,٠٢٤,٩٥١	٣٤١,٠٣٦,٠٥١

شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م)
شركة بليونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م)

١١ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٢,٤٧٨,٠١٨	٢,٥٤٣,٣١٤
-	٦٢,٤٦٢,٤٠٠
٣٣,٤٤٤,٩٦٨	٢٤,٨٣٤,٠٣٥
٥٥,٨٩١,٤٦٨	٣٢٥,٠٣٤
٣,٧٥٢,٤٥١	-
١,١٢٨,٦٥٢	٥٧٥,٤٦١
٢٠,٣٠٥,١٤٧	٢٠,٣٠٥,١٤٧
٢٣,٤٥٠,٩٥٩	٢٠,٦٥٤,٣٨٧
٨٩٨,٩٣٦	٨٩٨,٩٣٦
-	١٨٣,٤٠٠
١,١٧٠,٣٨٤	٢,٠٣١,١٢٩
٣٩,٩١١,٢١٤	٩,٧٣٠,٧٤٢
١٨٢,٤٣٢,١٩٧	١٤٤,٥٤٣,٩٨٥
١٢٧,٠٦٥	١٢١,٤٦٦
(٣,٢٧٣,١٧٩)	(٣,٢٧٣,١٧٩)
١٧٩,٢٨٦,٠٨٣	١٤١,٣٩٢,٢٧٢

مصروفات مدفوعة مقدماً

هنية المجتمعات العمرانية الجديدة

موردون ومقاولون - دفعات مقدمة

شركة بي آر أي العقارية - مستحقات بيع وحدات

دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة

سلف وعهد

تأمينات لدى الغير

مصلحة الضرائب - متنوعة

شركة المجموعة المالية للتوريق *

مبالغ مدفوعة للعاملين تحت حساب توزيعات أرباح

إيرادات مستحقة

أرصدة مدينة أخرى

إيرادات فوائد مستحقة**

يخصم:

الخسائر الائتمانية المتوقعة

* 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 مدرج ضمن بند تأمينات لدى الغير.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

١١ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

* قامت الشركة بتوقيع عقد توريق في يوليو ٢٠٢٢ لمحظفة بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس - التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية للتوريق بقيمة اجمالية 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 مدرج ضمن بند تامينات لدى الغير.

* قامت الشركة بتوقيع عقد توريق في نوفمبر ٢٠٢٢ لمحظفة بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس - التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية للتوريق بقيمة اجمالية 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 مدرج ضمن بند تامينات لدى الغير ومتبقى مبلغ ٨٩٨,٩٣٦ جنيه مصري مستحق للشركة لدي شركة المجموعة المالية هيرميس.

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

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
١١٣,٠٩١	١٢١,٤٦٦	فوائد مستحقة خلال الفترة
١,١٥٦,٦٠٤	٧٩٧,٣٩٢	فوائد محصلة خلال الفترة
(١,١٥١,٠٠٥)	(٧٩١,٧٩٣)	رصيد آخر الفترة
١١٨,٦٩٠	١٢٧,٠٦٥	

١٢ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	فروق تقييم استثمارات	بيع خلال الفترة	١ يناير ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	استثمارات مالية في أسهم
١١,٦٩٨,٨٥١	(٨١,٩٣٧)	(٤,٤٤٢,٤٤٠)	١٦,٢٢٣,٢٢٨	استثمارات مالية في وثائق استثمار
٤٥,٢٧٥	(٤,٧٢٥)	-	٥٠,٠٠٠	
١١,٧٤٤,١٢٦	(٨٦,٦٦٢)	(٤,٤٤٢,٤٤٠)	١٦,٢٧٣,٢٢٨	

١٣ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملة محلية
١,٢٣٢,٧٩٤	٩٣,٤٧٤	نقدية بالصندوق
٣٣,١٥٦,١١١	٤,٥٢١,٩٧٩	بنوك - حسابات جارية
٢٩١,٠٠٠	٢٩١,٠٠٠	ودائع لأجل
٣٤,٦٧٩,٩٠٥	٤,٩٠٦,٤٥٣	

١٤ - مخصصات

١ يناير ٢٠٢٥	مستخدم خلال الفترة	رصيد	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص التزامات محتملة
٤,٦٢٢,٥٨٥	(٦٢٠,٥٢٦)	٤,٠٠٢,٠٥٩	
٤,٦٢٢,٥٨٥	(٦٢٠,٥٢٦)	٤,٠٠٢,٠٥٩	

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

١٥ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
٦,٤٨٢,٢٦٧	٣,٥٢١,٧٧٠	تأمينات للغير
٤٣,٤٨٥,٧٣٣	٤١,٧٤١,٣٩٤	مصلحة الضرائب
٢٢,٢٥٣,٧٣٩	٢٢,١٦٣,٣٢٠	مصروفات صيانة محصلة
١٥,٨١٨,٩٣٩	٩,٥٠٦,٨٢٦	عملاء إيجار - دفعات مقدمة
٦,٢٦٧,١٣٢	١,٥٧٩,٠٥٤	داننون متنوعون
٦,٩٥٨,٤٢٢	٥,٩٤٦,٤٩٦	أرصدة دائنة أخرى
٤١,٦٦٦,٥٦٩	٤٠,٦٧٩,٨٣١	
١٤٢,٩٣٢,٨٠١	١٢٥,١٣٨,٦٩١	فوائد مستحقة *
٦١,٦٨٨,٤٩٧	٣٦,٢٩٧,٩٤٤	
٢٠٤,٦٢١,٢٩٨	١٦١,٤٣٦,٦٣٥	

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

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
١١,٢٣٧,٢٠٦	٣٦,٢٩٧,٩٤٤	فوائد مستحقة خلال الفترة
١٧٤,٢٠٤,٠٣٧	١٨٠,٤٢٤,٦٣٩	فوائد مؤجلة
(٤٤,٧٥٢,٤٦٨)	(٤١,٦٦٨,٢١٠)	فوائد مدفوعة خلال الفترة
(١٢٥,٤٠٤,٦٧١)	(١١٣,٣٦٥,٨٧٦)	رصيد آخر الفترة
١٥,٢٨٤,١٠٤	٦١,٦٨٨,٤٩٧	

١٦ - رأس المال المصدر والمدفوع

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

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

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

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

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

١٦ - رأس المال المصدر والمدفوع (تابع)

يتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

رأس المال المدفوع	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %
جنيه مصري		
١٦٧,١١٢,٧٥٥	٣٣٤٢٢٥٥١٠	٣١,٥
١٤٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٩٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٧,٩
١٤٥,٤٨٧,٥٦٩	٢٩,٩٧٥١٣٧	٢٧,٤٢
٦٩,٩٠٣,٨٣٥	١٣٩٨٠,٧٦٧١	١٣,١٨
٥٣٠,٥٠٤,١٥٩	١٠,٦١٠,٠٨٣١٨	١٠٠

شركة بايونيرز بروبتريز للتنمية العقارية (ش.م.م.)
شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م.)
شركة وادي للاستشارات (ش.م.م.)
مساهمون آخرون

١٧ - مسدد تحت حساب زيادة رأس مال

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
-	٤٩٢,٣٥٠,١٥١
-	٦,٥٢٢,٣٠٢
-	٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣

شركة وادي للاستشارات (ش.م.م.) *
شركة بايونيرز بروبتريز للتنمية العمرانية (ش.م.م.) *
رصيد آخر المدة

١٨ - احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤) في المتبقي من مصروفات الإصدار المحصلة من المساهمين من الاكتتابات في زيادة رأس مال الشركة وسيتم استخدامه في ذات الغرض في حالة عدم كفاية أي مصروفات إصدار يتم تحصيلها مستقبلاً لمقابلة إصدار أي أسهم رأسمالية جديدة.

١٩ - احتياطي رأسمالي

يتمثل الاحتياطي الرأسمالي البالغ ٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤) في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة.

٢٠ - قروض طويلة الأجل

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠٢,٧٥٩,٤٥٩	٢٠٣,٠٧٥,٨٦٩
(٢٠٢,٧٥٩,٤٥٩)	(٢٠٢,٩٦٥,٧٧٢)
-	١١٠,٠٩٧

رصيد القروض
يخصم:

أقساط مستحقة السداد خلال المدة
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 ٢٠٢٥ مبلغ ١١٠,٠٩٦ جنيه مصري.

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

وقد بلغ رصيد القرض في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٢٠٢,٦٤٩,٣٦٣ جنيه مصري.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢١ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	ضرائب الدخل
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٤٣,٧٣٨,٧١١	٦,٣٧٢,٠٨٢	ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف
٣٤٣,٧٣٨,٧١١	٦,٣٧٢,٠٨٢	

ضريبة الدخل المؤجلة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	رصيد أول المدة - التزام
جنيه مصري	جنيه مصري	تسويات
١,٠٧٤,٥٣٦,٦٦٧	١٤,٣٣٠,٤٩٨	ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - التزام
-	٧٠٩,٠١٤,٣٩٨	رصيد آخر المدة - التزام
٦,٣٧٢,٠٨٢	٣٥١,١٩١,٧٧١	
١,٠٨٠,٩٠٨,٧٤٩	١,٠٧٤,٥٣٦,٦٦٧	

مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	رصيد أول المدة
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد آخر المدة - التزام
١١,٣٠٦,٧٤٢	١١,٣٠٦,٧٤٢	
١١,٣٠٦,٧٤٢	١١,٣٠٦,٧٤٢	

٢٢ - إيرادات النشاط

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	إيراد إيجارات استثمارات عقارية
جنيه مصري	جنيه مصري	إيراد نشاط المقاولات
١٥٢,٢٠٤,٨٠٧	٩٧,٥٧٥,٣٢٣	إيرادات فوائد تقسيط مستحقة
٢٤٧,٠٨٦,٦٥٧	٢٠٣,٦٠٣,١٢٣	
-	١٨,٢٢٩,١١٦	
٢٢٧,٣٩٥	٤٩٩,١٨٦	
٣٩٩,٥١٨,٨٥٩	٣١٩,٩٠٦,٧٤٨	

٢٣ - تكاليف النشاط

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	تكلفة مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	تكلفة إيراد إيجارات استثمارات عقارية
جنيه مصري	جنيه مصري	تكلفة إيراد نشاط المقاولات
١٠٩,٢٥٤,٤٣٩	٣١,٦٩٣,٥٣٠	
٥٢,٦٨٥,٩٦٣	٤٧,٢٠٠,١٣١	
-	١٣,٥٩٦,٦٤٦	
١٦١,٩٤٠,٤٠٢	٩٢,٤٩٠,٣٠٧	

٢٤ - نصيب السهم في الأرباح

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	نصيب مساهمي الشركة القابضة من صافي أرباح الفترة
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٦,٩٥٥,٦١٥	١,١٦٧,٣٤١,٥٧٠	
١٠٦١,٠٨٣١٨	٨٩٦٣٦٣٩٤٤	
٠,٠٦٣	١,٣٠٢	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢٥ - الموقف الضريبي

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) وكذلك الشركات التابعة لها تخضع لضريبة الدخل وقد تم احتساب ضريبة الدخل لكل شركة على حده ويمثل رصيد ضريبة الدخل الظاهر في قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة مجموع ضرائب الدخل عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥.

٢٦ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

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

القيمة العادلة للأدوات المالية

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

خطر السوق

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

خطر سعر العائد

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

خطر تقلبات العملات الأجنبية

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

خطر الائتمان

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

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

خطر السيولة

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

خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة

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

إدارة رأس المال

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

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال، لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥.

٢٧ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢٧ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تابع)

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 وتحدده الشركة استناداً إلى معاملات مشابهة.

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

الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات

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

ضريبة الدخل

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

٢٨ - الأصول المقيدة

- رهن عقارى عن كامل الأرض والمباني لقطعة الأرض رقم ٣٦ للمول المقام بمنطقة المستثمرين الجنوبية - التجمع الخامس - القاهرة الجديدة - القاهرة.
- إشهار حكم وصحة نفاذ على قطعة أرض رقم ٥ ب بلوك ٣ مسطحة ٤٧٨.١٦ بشارع ٢٠٢٣ المنذرة شارع النبوي المهندس بحوض الدارة وعرامة من تقسيم شركة القاهرة بناحية المنذرة قسم المنزلة.
- عقد بيع ابتدائي على المحل رقم ١ وما يتبعه من حصة ٣.٤ سهم في ارض ومنافع العقار رقم ٢ مكرر / 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 ارض ومنافع العقار رقم ٢ مكرر / 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 ارض ومنافع العقار رقم ٢ مكرر / 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 ارض ومنافع العقار رقم ٢ مكرر / ميدان ٣٨٥ بمسطح ١٢٠٠ متر مربع بناحية سموحة قسم سيدي جابر.

٢٩ - أحداث هامة

قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق بتاريخ ١٧ ابريل ٢٠٢٥ خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٢٥ نقطة أساس ليصل إلى ليصل إلى ٢٥٪ للإيداع، ٢٦٪ للإقراض، ٢٥,٥٠٪ لسعر العملية الرئيسية وبتاريخ ٢٢ مايو ٢٠٢٥ خفض سعر الائتمان والخصم مرة اخرى بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٤٪ للإيداع، و ٢٥٪ للإقراض، و ٢٤,٥٠٪ لسعر العملية الرئيسية وبتاريخ ٢٨ أغسطس ٢٠٢٥ تم خفض أسعار الفائدة مرة اخرى بواقع ٢٠٠ نقطة أساس لتصبح ٢٢٪ للإيداع، و ٢٣٪ للإقراض ، و ٢٢,٥٠٪ لسعر العملية الرئيسية.

٣٠ - أحداث لاحقة

قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق بتاريخ ٢ أكتوبر ٢٠٢٥ خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ليصل إلى ٢١٪ للإيداع، ٢٢٪ للإقراض، ٢١,٥٠٪ لسعر العملية الرئيسية.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣١- ارتباطات رأسمالية

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

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

*بتاريخ ٤ سبتمبر ٢٠٢٥ تم الاتفاق بين شركة مشارق للاستثمار العقاري (بائع- طرف ذو علاقة) وشركة القاهرة للإسكان والتعمير (مشتري) على إبرام عقد بيع مبنى إداري وتجاري مع احتفاظ البائع بالملكية لحين سداد كامل الثمن بمشروع إيفوار إيست بمبلغ إجمالي ١,٧٣٧,٩٧٦,٠٠٠ جنيه مصري، متضمن دفعة تعاقد بمبلغ ١٧٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بمحضر هذا العقد بموجب عقد الإحالة المعتمد من قبل رئيس مجلس إدارة كل شركة الموقع بين شركة سمو للاستشارات (محيل -طرف ذو علاقة) وشركة القاهرة للإسكان والتعمير (محال اليه)، وشركة مشارق للاستثمار العقاري (مدين) والباقي على أقساط حتى تاريخ ٤ سبتمبر ٢٠٢٩. ومن ثم يصبح الرصيد المستحق بمبلغ ١٧٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مستحق على شركة القاهرة للإسكان والتعمير لصالح شركة سمو للاستشارات وتم عرضه ضمن بند مستحق إلى أطراف ذات علاقة إيضاح رقم (٩).