

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤

المحتويات

الصفحة

٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة
٣	قائمة المركز المالي الدوري المجمع
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة
٥	قائمة الدخل الشامل الدوري المجمع
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المجمعة
٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة
٨ - ٣٢	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

تليفون: +٢٠٢ ٢٥١ ٧٥٠٩٨

فاكس: +٢٠٢ ٢٥٢ ١٤٥٥٢

بريد الكترون: info@uhy-united.com

مراجعة الحسابات العامة لمجلس إدارة شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدوري المجمع المرفقة لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ مارس ٢٠٢٤ وكذا القوائم الدورية المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة 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، وتندرج مسؤوليتنا 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 مسؤولين 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.

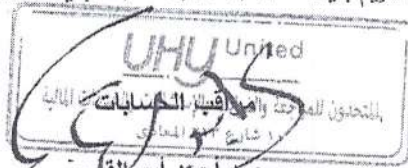
الاستنتاج

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 ٣١ مارس ٢٠٢٤ وعن أداؤها المالي الدوري المجمع وتدفقاتها النقدية الدورية المجمعة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

فقرة لفت الانتباه

مما لا يعد تحفظاً وبالإشارة إلى الأيضاح رقم (٥) قامت الشركة بالقوائم المالية المستقلة خلال الفترة باستخدام نموذج القيمة العادلة على استثماراتها العقارية البالغ صافي قيمتها الدفترية في ١ يناير ٢٠٢٤ مبلغ ٨٣١,٧٨٦,٣٦٦ جنيه مصري وذلك طبقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري" المعدل وفقاً للقرار الوزاري رقم ٦٣٦ الصادر بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٤ والمعد بواسطة مقيم عقارى معتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية والمخصص لذات الغرض، وقد بلغت القيمة العادلة للإستثمارات العقارية في تاريخ التطبيق الأولي للمعيار مبلغ ٣,٩٨٢,٩١١,٣٨٥ جنيه مصري كما في ١ يناير ٢٠٢٤ ونتج عن ذلك التعديل تسويات على الأرباح المرحلة طبقاً للفقرة رقم (٨١) من معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ بقيمة ٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤ جنيه مصري بعد استبعاد أثر الضريبة المؤجلة بقيمة ٧٠٩,٠١٤,٣٩٨ جنيه مصري (إيضاح ٢١). كما قامت الشركة بإعادة تقييم استثماراتها العقارية في ٣١ مارس ٢٠٢٤ نتيجة التغيرات الجوهرية الناتجة عن تحرير سعر الصرف على قيمة الاستثمارات العقارية، مما نتج عنه أرباح تقييم بقيمة ١,٥٠٩,٤١٣,٦١٥ جنيه مصري تم ادراجها في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة.

القاهرة في: ٦ يونيو ٢٠٢٤



محمد أحمد أبو القاسم
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
س.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 ٣١ مارس ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		أصول غير متداولة
١٤,٤٨١,٤٩٦	١٣,٦١٩,٨٩٣	(٤)	أصول ثابتة
٨٣١,٧٨٦,٣٦٦	٥,٤٨٧,٤٧٨,٠٠٠	(٥)	استثمارات عقارية
١٨,٨٥٨,٢٢٤	١٨,١٤٢,٠٨٩	(٧-١)	أصول حق انتفاع
١,٤٨٢,٣٦٦,٥٩٥	١,٤٥٨,٩٠٧,٥٩٦	(٦)	استثمارات في شركات شقيقة
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤		استثمارات في سندات حكومية
٢,٣٤٧,٨٠٩,٩١٥	٦,٩٧٨,٤٦٤,٨١٢		إجمالي أصول غير متداولة
			أصول متداولة
١٩٨,٧٣٠,٠٤٠	١٩٨,٣١١,٣٢٤	(٩)	مشروعات الإسكان والتعمير
٣١٠,٠٠٥,٣١٠	٣٠٦,٦٩٦,٥٩٩	(١٠)	عملاء
٢٤٤,٢٤٤,٠٤٧	٢٥٠,٣٤٢,٩٨٥	(١١-أ)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٧٣,٦١٥,٧٠٥	٧٩,٣٤٤,٩٨٧	(١٢)	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٧,٢٢٠,٢٠٣	١٢,٦٤٦,٤٨١	(١٣)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٠,٦٩٦,٧٢٧	٩,٨٨٩,٨٧٥	(١٤)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٨٤٤,٥١٢,٠٣٢	٨٥٧,٢٣٢,٢٥١		إجمالي أصول متداولة
٣,١٩٢,٣٢١,٩٤٧	٧,٨٣٥,٦٩٧,٠٦٣		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	(١٧)	رأس المال المصدر والمدفوع
٣٥,٥٦٥,٦٤١	٣٧,٠٨٤,١٩٧		احتياطي قانوني
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(١٨)	احتياطي عام
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(١٩)	احتياطي رأسمالي
٤١٤,٢٨٣,١٧١	٣,٠٣٥,٦٩٠,٧٣٤		أرباح مرحلة
١٨٤,٤٤٥,١٥٦	١,١٤٩,٦٤٢,٣٥٦		أرباح الفترة / العام
١,٠٩١,١٥١,٢٣٥	٤,٦٧٩,٢٧٤,٥٥٤		إجمالي حقوق مساهمي الشركة القابضة
١٤٧,٣١٧	٣٤٩,٣٩٤		حقوق الحصص غير المسيطرة
١,٠٩١,٢٩٨,٥٥٢	٤,٦٧٩,٦٢٣,٩٤٨		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			التزامات غير متداولة
٢٥,٣٤٠,٥٤٦	١٤,٩٣٥,٦٣٥	(٢٠)	قروض طويلة الأجل
٧١٥,٢٥٠,٤٢٤	٧٠٠,٨٠٧,٨٠٨	(٧-٢)	التزامات عقود تأجير وترتيب - غير متداولة
١٤,٣٣٠,٤٩٨	١,٠٦٦,١٧٨,٨٦٠	(٢١)	التزامات ضريبية مؤجلة
٧٥٤,٩٢١,٤٦٨	١,٧٨١,٩٢٢,٣٠٣		إجمالي التزامات غير متداولة
			التزامات متداولة
٢٥,٩١١,٥٤٧	٢٥,٤١١,٥٤٧	(١٥)	مخصصات
١٧٩,٥٦٩,٥٠٦	١٨٩,٩٧٤,٤١٧	(٢٠)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٧١,٨٦٣,٣٢٥	٨٢,٠٨٦,٠٩٣	(٧-٢)	الجزء المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب
٨٨,١١٨,١٥٥	٩١,٦٢٧,٨٠٧		موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
٣٦١,٦٣٢,١٣٥	٣٤٤,٩٢٥,٧٦١		عملاء - دفعات مقدمة
٤٩١,٢٥٧,١٤٤	٥٠٢,٢٨٢,٤٢١	(١١-ب)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١١٠,٢٣٨,٣٠٤	١١٧,٢٣٦,٦٩١	(١٦)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١١,٣٠٦,٧٤٢	١١,٣٠٦,٧٤٢		مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل
٦,٢٥٠,٠٦٩	٩,٢٩٩,٣٣٣		دائنو توزيعات
١,٣٤٦,١٠١,٩٢٧	١,٣٧٤,١٥٠,٨١٢		إجمالي التزامات متداولة
٢,١٠١,٠٢٣,٣٩٥	٣,١٥٦,٠٧٣,١١٥		إجمالي الالتزامات
٣,١٩٢,٣٢١,٩٤٧	٧,٨٣٥,٦٩٧,٠٦٣		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات



العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القديري

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

أحمد عجلان زكي

رئيس القطاع المالي

صلاح الدين حمدي السيد

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٧) 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 الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤

الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في	إيضاح	إيرادات النشاط
٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤		يخصم:
جنيه مصري	جنيه مصري	(٢٢)	تكاليف النشاط
٧٦,٧٩٧,٠٦٥	١١١,٩٢٢,٩٣٣		مجموع ربح النشاط
(٣٥,١٠٦,٥٣٤)	(٣٩,٦٤٧,٤٧٤)	(٢٣)	
٤١,٦٩٠,٥٣١	٧٢,٢٧٥,٤٥٩		
(١٢,٢٢٦,٤٨٣)	(١٥,١٣٢,٤٨٠)		مصرفات عمومية وإدارية
٣,٥٩٣,٠٣٣	(١٢٢,٨٠٤)	(١٠)	الخسائر الانتمائية المتوقعة في قيمة العملاء
٣٩,٤٤٠	(١,٤٤٥)	(١١)	الخسائر الانتمائية المتوقعة في قيمه المستحق من أطراف ذات علاقة
(١,١٠٦,١٦٧)	(١,٤٠٢,١٦٩)		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
٢,٦٠٢,٣٥١	٥٣٠,٤٩٧		إيرادات تشغيل أخرى
٣٤,٥٩٢,٧٠٥	٥٦,١٤٧,٠٥٨		أرباح التشغيل
(٤٦,١٢١,٦٩٧)	(٥٤,٥٥٧,٢٢٢)		فوائد تمويلية
١٧٧,٦٣٤	٧٩٩,٠٦٦		فوائد دائنة
(٣,٧١٩)	٥,٤٢٦,٢٧٨		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	١,٥٠٩,٤١٣,٦١٥	(٥)	فروق إعادة تقييم استثمارات عقارية
٢,٧٧٦	٢,٧٧٥		إيرادات أوراق مالية
٢,٠١٩,٩١٦	(٢٣,٤٥٨,٩٩٩)		الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
٤,٩٩٩	-		أرباح بيع أصول ثابتة
(٤٦٩,٤٣٩)	(١,٢٤٤,٣١٣)		فروق تقييم عملة
(٩,٧٩٦,٨٢٥)	١,٤٩٢,٥٢٨,٢٥٨		أرباح (خسائر) الفترة قبل ضرائب الدخل
١,٩٣٣,٤٣٦	(٣٤٢,٨٣٣,٩٦٤)		ضرائب الدخل
(٧,٨٦٣,٣٨٩)	١,١٤٩,٦٩٤,٢٩٤		أرباح (خسائر) الفترة
(٧,٢٥٦,٩٦٨)	١,١٤٩,٦٤٢,٣٥٦		توزع كالتالي:
(٦٠٦,٤٢١)	٥١,٩٣٨		الشركة القابضة
(٧,٨٦٣,٣٨٩)	١,١٤٩,٦٩٤,٢٩٤		حقوق الحصص غير المسيطرة
			أرباح (خسائر) الفترة

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

رئيس القطاع المالي

أحمد مصطفى القدري

أحمد مجاهد زكى

صلاح الدين حمدي السيد



- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٧) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدوري المجمع
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤

الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
(٧,٨٦٣,٣٨٩)	١,١٤٩,٦٩٤,٢٩٤
-	-
(٧,٨٦٣,٣٨٩)	١,١٤٩,٦٩٤,٢٩٤
(٧,٢٥٦,٩٦٨)	١,١٤٩,٦٤٢,٣٥٦
(٦٠٦,٤٢١)	٥١,٩٣٨
(٧,٨٦٣,٣٨٩)	١,١٤٩,٦٩٤,٢٩٤

أرباح (خسائر) 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 التغير في حقوق الملكية الدورية المجمعة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤

رأس المال	جنيه مصري	اسهم خزينة	جنيه مصري	احتياطي قانوني	جنيه مصري	احتياطية عام	جنيه مصري	احتياطي رأسمالي	جنيه مصري	أرباح مرحلة	جنيه مصري	أرباح (خسائر) الفترة	جنيه مصري	حقوق الحصص غير المسيطرة	جنيه مصري	إجمالي حقوق مساهمي الشركة القائمة	جنيه مصري	إجمالي
٤٤٨,١٨١,٩٧٢	-	-	-	٣٥,٥٦٥,٦٤١	-	٣,٥٥٢,٩٤٦	-	٥,١٢٢,٣٤٩	-	٤١٤,٢٨٢,١٧١	-	١٨٤,٤٤٥,١٥٦	-	١٤٧,٣١٧	-	١,٩١,١٥١,٢٣٥	-	١,٠٩١,٢٩٨,٥٥٢
-	-	-	-	٣٥,٥٦٥,٦٤١	-	٣,٥٥٢,٩٤٦	-	٥,١٢٢,٣٤٩	-	٤١٤,٢٨٢,١٧١	-	١٨٤,٤٤٥,١٥٦	-	١٤٧,٣١٧	-	٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤	-	٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤
-	-	-	-	١,٥١٨,٥٥٦	-	-	-	-	-	١٨٢,٩٢٦,٦٠٠	-	(١٨٤,٤٤٥,١٥٦)	-	-	-	٢,٥٣٢,٣١١,٩٣٩	-	٢,٥٣٢,٣١١,٩٣٩
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٣,٥٢٩,٦٠٢)	-	-	-	-	-	-	-	(٣,٥٢٩,٦٠٢)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١٥٠,١٣٩)	-	-	-	-	-	١٥٠,١٣٩	-	١٥٠,١٣٩
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٥١,٩٣٨	-	٥١,٩٣٨
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١,١٤٩,٦٤٢,٣٥٦	-	١,١٤٩,٦٤٢,٣٥٦
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٤,٦٧٩,٧٧٤,٥٥٤	-	٤,٦٧٩,٧٧٤,٥٥٤
٤٤٨,١٨١,٩٧٢	-	-	-	٣٧,٠٨٤,١٩٧	-	٣,٥٥٢,٩٤٦	-	٥,١٢٢,٣٤٩	-	٣,٠٣٥,٦٩٠,٧٣٤	-	١,١٤٩,٦٤٢,٣٥٦	-	٣٤٩,٣٩٤	-	٤,٦٧٩,٦٢٣,٩٤٨	-	٤,٦٧٩,٦٢٣,٩٤٨
٤٥٠,١٤٠,١٠	-	-	-	(٢,٥٨٦,٦٨٢)	-	٢٤,٨٦٥,٠٦٩	-	٥,١٢٢,٣٤٩	-	٣٣,٠٦٠,٢٩٢	-	١٠٦,٩٧٤,٧٧٢	-	٣١٢,٦٤٩,٩١٣	-	٩٢٨,٦٧,٨٠٥	-	١,٢٤١,٢٢٠,٧٦٨
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٨,٣٢٩,٤٥٩)	-	(٤,٦٠٤,٦٨٢)	-	-	-	(١٢,٩٣٣,٧٤٢)	-	(١٢,٩٣٣,٧٤٢)
٤٥٠,١٤٠,١٠	-	-	-	(٢,٥٨٦,٦٨٢)	-	٢٤,٨٦٥,٠٦٩	-	٥,١٢٢,٣٤٩	-	٣٣,٢٧٢,٩٣٣	-	١٠٢,٣٧٠,٤٣٩	-	٣١٢,٦٤٩,٩١٣	-	٩١٥,٧٣٧,٠٦٣	-	١,٢٢٨,٣٨٧,٠٢٦
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١٠١,٦٦٩,٨٦٧	-	(١٠٢,٣٧٠,٤٣٩)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٢,١٥٥,٣٦٦)	-	(٢,١٥٥,٣٦٦)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١,٣٣١,٠٨٧)	-	(١,٣٣١,٠٨٧)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١,٣٣١,٠٨٧)	-	-	-	-	-	(٧,٨٦٣,٣٨٩)	-	(٧,٨٦٣,٣٨٩)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١٠٦,٤٢٢)	-	(١٠٦,٤٢٢)
٤٥٠,١٤٠,١٠	-	-	-	(٤,٧٤٢,٠٤٩)	-	٣,٥٥٢,٩٤٦	-	٥,١٢٢,٣٤٩	-	٤٢٢,٦١١,٧١٣	-	(٧,٢٥٦,٩٦٨)	-	٣١٢,٠٤٣,٥٤٢	-	٩٠٤,٩٩٢,٦٤٢	-	١,٢١٧,٠٣٧,١٨٤
٢٠٢٣ رصيد	٢٠٢٣ رصيد	٢٠٢٣ رصيد	٢٠٢٣ رصيد	٢٠٢٣ رصيد	٢٠٢٣ رصيد	٢٠٢٣ رصيد	٢٠٢٣ رصيد	٢٠٢٣ رصيد	٢٠٢٣ رصيد	٢٠٢٣ رصيد	٢٠٢٣ رصيد	٢٠٢٣ رصيد	٢٠٢٣ رصيد	٢٠٢٣ رصيد	٢٠٢٣ رصيد	٢٠٢٣ رصيد	٢٠٢٣ رصيد	٢٠٢٣ رصيد

خلال الفترة قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) المعدل ٢٠٢٤ "الاستثمار العقاري" وطبقته قامت الشركة باستخدام نموذج القيمة العادلة لاستثماراتها العقارية في تاريخ التطبيق الأولي للمعيار البالغة مبلغ ٢,٩٨٢,٩١١,٣٨٥ جنيه مصري في ١ يناير ٢٠٢٤ طبقاً لتقرير المقيم العقاري المعتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية (شركة فينتي "استشاريون في المال والأعمال" - شركة الجيزة والتشوين) والمخصص ذات الغرض، ونتج عن ذلك التحويل تصويات على الأرباح المرحلة طبقاً للفترة رقم (٨١) من معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) المعدل ٢٠٢٤ بقيمة ٢٠٢٤ ١٦٠,٧٠٤ ٢,٤٤٢, جنيه مصري بعد استبعاد أثر الضريبة الموجبة بقيمة ٣٩٨,٧٠٩,١٤٤ جنيه مصري (إيضاح ٢١).

الإيضاحات المرتبطة من إيضاح (١) إلى (٢٧) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤

الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ جنية مصري	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤ جنية مصري	إيضاح	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(٩,٧٩٦,٨٢٥)	١,٤٩٢,٥٢٨,٢٥٨	(٤)	أرباح (خسائر) الفترة قبل ضرائب الدخل وحقوق الحصص غير المسيطرة
٥٣٦,٩١٨	٨٨٠,١٠٣	(٧)	أهلاك أصول ثابتة
٢,٥٧٣,٧٩٧	-	(١٠)	إهلاك استثمارات عقارية
٧١٦,١٣٦	٧١٦,١٣٥	(١١)	استهلاك أصول حق انتفاع
(٣,٥٩٣,٠٣٣)	١٢٢,٨٠٤	(٥)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
(٣٩,٤٤٠)	١,٤٤٥	(١٥)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
-	(١,٥٠٩,٤١٣,٦١٥)		فروق إعادة تقييم استثمارات عقارية
(٤,٩٩٩)	-		أرباح بيع أصول ثابتة
٤٦,١٢١,٦٩٧	٥٤,٥٥٧,٢٢٢		فوائد تمويلية
(١٧٧,٦٣٤)	(٧٩٩,٠٦٦)		فوائد دائنة
٣,٧١٩	(٥,٤٢٦,٢٧٨)		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٢,٠١٩,٩١٦)	٢٣,٤٥٨,٩٩٩		الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
٣٤,٣٢٠,٤٢٠	٥٦,٦٢٦,٠٠٧		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
١٥,٠٩٥,٢٨٣	٥,٣١٥,٧٩٩		التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
(٣٩,٧١٦,٠٥١)	٣,١٨٥,٩٠٧		التغير في العملاء
٢,٤٠١,١٨٠	(٦,١٠٠,٣٨٣)		التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
٩٣٦,٩٠٩	(٥,٧٢٦,٥٠٦)		التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٧,٣٣٠,٨٩٦	٣,٥٠٩,٦٥٢		التغير في موردين ومقاولي المشروعات
١٢,١٦٧,٣٩٤	(١٦,٧٠٦,٣٧٤)		التغير في عملاء - دفعات مقدمة
(١٠١,٩٧٧)	١١,٠٢٥,٢٧٧		التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٥٧٤,١٠٠	٥,٦٢٢,٢١٤		التغير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(١,٢٥٠,٠٠٠)	(٥٠٠,٠٠٠)	(١٥)	المستخدم من المخصصات
٣٢,٧٥٨,١٥٤	٥٦,٢٥١,٥٩٣		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(٦٤٣,٥٨٨)	(١٨,٥٠٠)	(٤)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
٥,٠٠٠	-		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
١٧٤,٨٥٩	٧٩٦,٢٩٠	(١٢)	متحصلات من بيع أصول ثابتة
(٤٦٣,٧٢٩)	٧٧٧,٧٩٠		فوائد دائنة محصلة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
(١,٦٠٦,٧٢٦)	-		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٧,٦٠٨,٣٢٢)	(٢٠,٥٤٩,٣٣١)	(١٦)	مدفوعات في بنوك تسهيلات ائتمانية
(٢٣,٥١٩,٣٨١)	(٣٦,٨٥١,٥٦٦)		فوائد تمويلية مدفوعة
٣٣٦,٠٠٠	-		التزامات عقود تأجير وترتيب مدفوعة
(٢,١٥٥,٣٦٦)	-		التغير في المستحق إلى أطراف ذو علاقة طويل الأجل
(٥٦٩,٤٥٩)	(٤٣٥,٣٣٨)		مدفوعات لشراء أسهم خزينة
(٣٥,١٢٣,٢٥٤)	(٥٧,٨٣٦,٢٣٥)		توزيعات أرباح مدفوعة
(٢,٨٢٨,٨٢٩)	(٨٠٦,٨٥٢)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
٢٣,١٩٨,٦١٤	١٠,٦٩٦,٧٢٧	(١٤)	صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
٢٠,٣٦٩,٧٨٥	٩,٨٨٩,٨٧٥	(١٤)	النقدية وما في حكمها - أول الفترة
			النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

١- نبذة عامة عن الشركة وانشطتها

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:

- 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 بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية).

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المجمعة للشركة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ٦ يونيو ٢٠٢٤.

٢- أسس إعداد القوائم المالية الدورية

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

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

التوافق مع معايير المحاسبة

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

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

١-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية المطبقة

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

بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢٤ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٦٣٦ لعام ٢٠٢٤ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية، كما هو موضح بإيضاح (٢٧).

٢- أسس إعداد القوائم المالية الدورية (تابع)

٢-٢ نطاق القوائم المالية الدورية المجمعة

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

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

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	اسم الشركة التابعة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	
%٩٦,٠٠	%٩٦,٠٠	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م) (تحت التصفية)
%٩٧,٥٠	%٩٧,٥٠	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
%٩٩,٣٧	%٩٩,٣٧	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) (تحت التصفية)
%٩٩,٩٩	%٩٩,٩٩	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
%١٠٠	%١٠٠	شركة كايرو بروبيترتي مانجمنت (ش.م.م)

الشركات التابعة

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

أسس التجميع

تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة:

- 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 الدورية.
- ج- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي أصول الشركات التابعة المجمعة وتعرض في القوائم المالية الدورية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة الأم وتتكون حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي الأصول من:

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

يتم إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتشابهة والأحداث 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.

٢- أسس إعداد القوائم المالية الدورية (تابع)

٢-٢ نطاق القوائم المالية الدورية المجمعة (تابع)

أسس التجميع (تابع)

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

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	
%٤,٠٠	%٤,٠٠	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م) (تحت التصفية)
%٢,٥	%٢,٥	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
%٠,٦٣	%٠,٦٣	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) (تحت التصفية)
%٠,٠١	%٠,٠١	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيراد

الإيراد من العقود مع العملاء

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

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

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

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

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

الخطوة ٥: إثبات الإيرادات عند وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

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

- لا ينشئ أداء للشركة وأن للشركة حق واجب النفاذ في دفعة مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه
 - يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أو تحسين الأصل الذي يسيطر عليه العميل في الوقت نفسه الذي يتم فيه تشييد الأصل وتحسينه.
 - يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء المنشأة ويستهلكها في الوقت نفسه طالما قامت الشركة بالأداء.
- بالنسبة للالتزامات 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 مقاولية بالإضافة لأوامر التغير أو الحوافز أو المطالبات اللاحقة على التعاقد بشرط توافر توقع كاف عن تحقيق تلك القيمة وإمكان تقديرها بشكل موثوق فيه. وحينما يمكن تقدير نتائج المقاولات بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود المقاولات طبقاً لطريقة نسبة الإتمام وفقاً لطبيعة العقد كما يلي:

- العقود طويلة الأجل: يتم تحديد نسبة الإتمام وفقاً لطريقة حصر الأعمال المنفذة ويتم الاعتراف بتكاليف العقد المتكبدة لمقابلة هذا الإيراد.
- العقود قصيرة الأجل: يتم الاعتراف بإيرادات العقود قصيرة الأجل وفقاً لطريقة حصر الأعمال المنفذة وبالتكاليف الفعلية المتكبدة لمقابلة هذا الإيراد.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيراد (تابع)

- إيرادات المقاولات (تابع)

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 والفتترات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداده 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 اضمحل عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإسترادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإسترادية وتثبت خسائر اضمحلال بقيمة الأرباح أو الخسائر.

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

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 بالقيمة العادلة ، وتدرج فروق التقييم في قائمة الأرباح أو الخسائر من قبل مقيم مستقل مسجل بالهيئة العامة للرقابة المالية.

• اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

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

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً، فقط إذا، كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

النقدية وما في حكمها

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

الموردون والمصروفات المستحقة

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

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكمي نتيجة لحدث سابق، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجياً 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 حاضعة 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 غير المباشرة.

المصروفات

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

المخزون

يتم تقييم عناصر المخزون على النحو التالي:

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

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

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

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

مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة)

- مشروعات غير تامة

تشتمل على تكلفة اقتناء أراضي لاستخدامها في مشروعات التعمير والإسكان مضافاً إليها كافة التكاليف المتعلقة 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 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 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، 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 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 أصول مالية تم تبويبها طبقاً لنموذج القيمة العادلة إما كأصول محتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث تم اقتناؤها لغرض البيع في مدى زمني قصير أو أصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

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

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

عقود التأجير والترتيب

يتم تحديد ما إذا كان العقد هو (أو يحتوي على) عقد إيجار إلى مضمون العقد عند التعاقد ويكون العقد عقد تأجير تمويلي أو يتضمن عقد تأجير إذا كان العقد ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمن لقاء مقابل.

ويصنف الإيجار في بداية التعاقد على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي ويصنف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي إذا كان يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد، ويتم تصنيف عقد التأجير على أنه عقد تأجير تشغيلي إذا كان لا يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد.

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

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

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

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

بيان
سنوات
مباني وإنشاءات
٥٠ - ٢

٥٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقود التأجير والترتيب (تابع)

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على ان 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 بقيمة 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 بقيمة 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، يجب 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 الدورية في فئات جوهرية على قياس القيمة العادلة ككل:

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

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

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

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

الأدوات المالية

أ. الاعتراف الأولي

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

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

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

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

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية

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

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

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

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

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

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

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية.
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

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 مصدر 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 مصدر 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 أدائها على أساس القيمة العادلة وفقاً لاستراتيجية موقفة لإدارة المخاطر أو للاستثمار، ويتم داخلياً تقديم معلومات بشأن المجموعة على ذلك الأساس إلى أعضاء الإدارة العليا للمنشأة (كما هو معرف في معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) "الافصاح عن الأطراف ذوي العلاقة" وعلى سبيل المثال مجلس إدارة المنشأة والرئيس التنفيذي.

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 الدورية	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 وأوراق دفع	التكلفة المستهلكة
قروض والتزامات 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 الدورية المستقلة مع مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ الإثبات الأولي بناء على كافة المعلومات المتاحة، والمعلومات المستقبلية المعقولة الداعمة.

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

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

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

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

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 ٣١ مارس ٢٠٢٤

٤ - أصول ثابتة

التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٤	إضافات ٣١ مارس ٢٠٢٤	أراضي	مباني وإنشاءات	تصنيفات في أماكن مستأجرة	وسائل نقل وانتقال	عدد ولوات	أثاث ومعدات مكاتب	أجهزة حاسب الي	الإجمالي
٧٠,٠٠٠	٦٣٣,٠٧٠	جنيه مصري	١٢,٠٥٥,٦٠٢	جنيه مصري	٣,٠٩٥,٦٠٠	٢,٨٧٠,١١٨	٨,٤١٢,٥١١	٥٠,٩٥٨	٢٧,١٨٧,٨٥٩
-	٦٣٣,٠٧٠	-	-	-	-	-	١٨,٥٠٠	-	١٨,٥٠٠
٧٠,٠٠٠	٦٣٣,٠٧٠	-	١٢,٠٥٥,٦٠٢	٣,٠٩٥,٦٠٠	٢,٨٧٠,١١٨	٨,٤٣١,٠١١	٥٠,٩٥٨	-	٢٧,٢٠٦,٣٥٩
مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٤	٢٥٠,٠٧٤	-	(١,٨٥١,٣٨٨)	(١,٧٨٠,٠٣١)	(١,٩٢٨,٢٧٦)	(٦,٨٤٥,٦٣٧)	(٥٠,٩٥٧)	-	(١٢,٧٠٦,٣٦٣)
اهلاك الفترة	(٣,١٦٥)	-	(٥٩٨,٧٤٧)	(١٠١,٦٥٠)	(٣٤,٩٢٨)	(١٤١,٦١٣)	-	-	(٨٨٠,١٠٣)
٣١ مارس ٢٠٢٤	(٢٥٣,٢٣٩)	-	(٢,٤٥٠,١٣٥)	(١,٨٨١,٦٨١)	(١,٩٦٣,٢٠٤)	(٦,٩٨٧,٢٥٠)	(٥٠,٩٥٧)	-	(١٣,٥٨٦,٤٦٦)
صافي القيمة الدفترية ٣١ مارس ٢٠٢٤	٧٠,٠٠٠	٣٧٩,٨٣١	٩,٦٠٥,٤٦٧	١,٢١٣,٩١٩	٩٠٦,٩١٤	١,٤٤٣,٧٦١	١	-	١٣,٦١٩,٨٩٣

- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.

- يتم تحميل إهلاك الفترة بقائه الأرباح أو الخسائر على النحو التالي:

الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤	جنيه مصري
٢٨٦,٧٠١	١٧٨,٥٩٦
٥٩٣,٤٠٢	٣٥٨,٣٢٢
٨٨٠,١٠٣	٥٣٦,٩١٨

تكلفة إيراد نشاط المقاولات (إيضاح ٢٣)
مصرفات عمومية وإدارية

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٤

٤ - أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	أجهزة حاسب الي	اثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	تحسينات في أماكن مستأجرة	مباني وإنشاءات	أراضي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٩,٦٥٢,٠٧٨	٧٢,٥٥٠	٨,٤٣٠,٤٥٦	٢,٨٧٠,١١٨	٢,٦٩٥,٦٠٠	٤,٨٨١,٢٨٤	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠
٧,٦٤٤,٠٦٩	-	٦٩,٧٥١	-	٤٠٠,٠٠٠	٧,١٧٤,٣١٨	-	-
(١٢,٣٥٠)	-	(١٢,٣٥٠)	-	-	-	-	-
(٩٦,٩٣٨)	(٢١,٥٩٢)	(٧٥,٣٤٦)	-	-	-	-	-
٢٧,١٨٧,٨٥٩	٥٠,٩٥٨	٨,٤١٢,٥١١	٢,٨٧٠,١١٨	٣,٠٩٥,٦٠٠	١٢,٠٥٥,٦٠٢	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠
(١٠,٣١٩,٢١٨)	(٧٢,٥٤٥)	(٦,٣٢٢,١٢٣)	(١,٨٧٨,٤٧٨)	(١,٤٣٤,٣٢٣)	(٤٦٤,٣٣٧)	(٢٣٧,٤١٣)	-
(٢,٤٧٠,٤٥٢)	-	(٥٨٥,٢٣٣)	(١٣٩,٧٩٨)	(٣٤٥,٧٠٩)	(١,٣٨٧,٠٥١)	(١٦,٦٦١)	-
١٢,٣٤٩	-	١٢,٣٤٩	-	-	-	-	-
٧,٩٥٨	٢١,٥٨٨	٤٩,٣٧٠	-	-	-	-	-
(١٢,٧٠٦,٣١٣)	(٥٠,٩٥٧)	(٦,٨٤٥,٦٣٧)	(١,٩٢٨,٢٧٦)	(١,٧٨٠,٠٣١)	(١,٨٥١,٣٨٨)	(٢٥٠,٠٧٤)	-
١٤,٤٨١,٤٩٦	١	١,٥٦٦,٨٧٤	٩٤١,٨٤٢	١,٣١٥,٥٦٩	١٠,٢٠٤,٢١٤	٣٨٢,٩٩٦	٧٠,٠٠٠

مجمع الإهلاك في

١ يناير ٢٠٢٣

إهلاك العام

إهلاك الاستيعادات

مجمع إهلاك أصول ثابتة لشركة تابعة مستبعدة من تجميع الأعمال

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

صافي القيمة الدفترية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

التكلفة في

١ يناير ٢٠٢٣

إضافات

استيعادات

تكلفة أصول ثابتة لشركة تابعة مستبعدة من تجميع الأعمال

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٤

٥ - استثمارات عقارية

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٤	تسويات على الأرباح المرحلة	إعادة تبويب خلال الفترة	فروق تقييم خلال الفترة	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٥٠,٠٨٣	-	-	(٥٠,٠٨٣)	-	-
٦٢٣,٩٠٥,٣٧٤	٢,٧٥٢,٥٠٥,٦٢٦	-	-	١,٣٢٨,٤٢٤,٠٠٠	٤,٧٠٤,٨٣٥,٠٠٠
٤٥,٢٩٠,٣٤٦	٣٢٦,١١٤,٦٥٤	-	(٤,٨٤٧,٠٠٠)	١١٠,٤٦١,٠٠٠	٤٧٧,٠١٩,٠٠٠
١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	٧٢,٥٥٤,٨٢٢	-	-	٧٠,٥٢٨,٦١٥	٣٠٥,٦٢٤,٠٠٠
٨٣١,٧٨٦,٣٦٦	٣,١٥١,١٧٥,١٠٢	-	(٤,٨٩٧,٠٨٣)	١,٥٠٩,٤١٣,٦١٥	٥,٤٨٧,٤٧٨,٠٠٠

* خلال الفترة قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ "الاستثمار العقاري" وعليه قامت الشركة باستخدام نموذج القيمة العادلة لاستثماراتها العقارية في تاريخ التطبيق الأولي للمعيار البالغة مبلغ ٣,٩٨٢,٩١١,٣٨٥ جنيه مصري في ١ يناير ٢٠٢٤ طبقاً لتقرير المقيم العقاري المعتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية (شركة فينبي "إستشاريون في المال والأعمال" - شركة الخبرة والتأمين) والمخصص لذات الغرض، ونتج عن ذلك التعديل تسويات على الأرباح المرحلة طبقاً للفترة رقم (٨١) من معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ بقيمة ٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤ جنيه مصري بعد استبعاد أثر الضريبة المؤجلة بقيمة ٧٠٩,٠١٤,٣٩٨ جنيه مصري (إيضاح ٢١). كما قامت الشركة بإعادة تقييم استثماراتها العقارية في ٣١ مارس ٢٠٢٤ نتيجة التغيرات الجوهرية الناتجة عن تحرير سعر الصرف على قيمة الاستثمارات العقارية، مما نتج عنه أرباح تقييم بقيمة ١,٥٠٩,٤١٣,٦١٥ جنيه مصري تم ادراجها في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة.

٦ - استثمارات في شركات شقيقة

نسبة المساهمة	٣١ مارس ٢٠٢٤	نسبة المساهمة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
%	جنيه مصري	%	جنيه مصري
٠,٣٥	١,٨٠٥,٣٩٣	٠,٣٥	١,٥٣٩,٦٦٦
٣,٣٩	٤٢,٩٦١,٤٨٨	٣,٣٩	٤٣,٢٢٣,١٧٤
٠,٥٣	٣,٨٢٥,٣٠٥	٠,٥٣	٣,٨٨٦,٦٥١
٠,٠٣	٧٥,٦٣٣	٠,٠٣	٧٠,٨٥٣
٠,٣٧	٧,٩٩٨,١٧٥	٠,٣٧	٨,٠٣٣,٠٩١
٣٥,٥٧	٧٧٠,٥٥٢,٩٩٦	٣٥,٥٧	٧٩٩,٢٠٩,٧٣١
١١,٣٥	٦٨,٤٠٧,٧١٩	١١,٣٥	٦٣,٠٨٣,٤١٩
٥١,٠٠	٥٦٣,٢٨٠,٨٨٧	٥١,٠٠	٥٦٣,٢٢٠,١٠٠
	١,٤٥٨,٩٠٧,٥٩٦		١,٤٨٢,٣٦٦,٥٩٥

شركة الحصن للاستشارات (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 ديري (ش.م.م)
شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)
شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)
شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م)

٧ - عقود تأجير وترتيب

١- اصول حق انتفاع

٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	التكلفة
مباني وإنشاءات جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	
٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	رصيد أول الفترة / العام
٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	رصيد آخر الفترة / العام
(٦,٤٤٥,٢١٦)	(٣,٥٨٠,٦٧٥)	مجمع الاستهلاك
(٧١٦,١٣٥)	(٢,٨٦٤,٥٤١)	مجمع استهلاك أول الفترة / العام
(٧,١٦١,٣٥١)	(٦,٤٤٥,٢١٦)	استهلاك الفترة / العام
١٨,١٤٢,٠٨٩	١٨,٨٥٨,٢٢٤	رصيد آخر الفترة / العام
		صافي القيمة الدفترية آخر الفترة / العام

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في ٣١ مارس ٢٠٢٤

٧ - عقود تأجير وترتيب (تابع)

٢ - التزام عقود تأجير وترتيب

٣١ مارس ٢٠٢٤	عقود ترتيب تمويلي	عقود تأجير تشغيلي	رصيد الالتزام
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	يخصم:
٧٨٢,٨٩٣,٩٠١	٧٦٥,٠٨٣,٧٠٠	١٧,٨١٠,٢٠١	أقساط مستحقة السداد خلال عام
(٨٢,٠٨٦,٠٩٣)	(٧٨,٧٤٤,٢٢٤)	(٣,٣٤١,٨٦٩)	
٧٠٠,٨٠٧,٨٠٨	٦٨٦,٣٣٩,٤٧٦	١٤,٤٦٨,٣٣٢	

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

٨ - أسهم خزينة
خلال عام ٢٠٢٢ قامت الشركة بشراء عدد ٢١٩٦٠٧٦ سهم خزينة بتكلفة قدرها ٢,٥٨٦,٦٨٣ جنيه مصري طبقا لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ١٠ ابريل ٢٠٢٢ بشراء ما لا يتجاوز ٥% من إجمالي أسهم الشركة.
وخلال عام ٢٠٢٣ قامت الشركة بشراء عدد ١٧٢٠٠٠٠ سهم خزينة بتكلفة قدرها ٢,١٥٥,٣٦٦ جنيه مصري.
وبتاريخ ١٤ أكتوبر ٢٠٢٣ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام أسهم الخزينة بقيمة ٤,٧٤٢,٠٤٩ جنيه مصري لعدد ٣٩١٦٠٧٦ سهم بقيمة اسمية ١,٩٥٨,٠٣٨ جنيه مصري، وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٣ نوفمبر ٢٠٢٣.

٩ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
جنيه مصري	جنيه مصري	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
١٩٧,٢٢٣,٧٧٦	١٩٧,٦٤٢,٤٩٢	
١,٠٨٧,٥٤٨	١,٠٨٧,٥٤٨	
١٩٨,٣١١,٣٢٤	١٩٨,٧٣٠,٠٤٠	

١٠ - عملاء

٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	عملاء - مشروعات إسكان وتعمير
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء - إيجار
٨٥,٣٤١,٤٢٢	٩٦,٠٥٦,٦٣٦	عملاء - إدارة
٣٦,٨٤٩,٧٦٥	٣٢,١٦٢,٦٢٩	عملاء - مقاولات
٤١١,٦٣٠	٤١١,٦٣٠	يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء
٢٩٦,٣٣١,٣٧٠	٢٩٣,٧٣٩,١٢٨	
(٤٥٥,٩٨٠)	(٧٠٥,٩٠٩)	
٤١٨,٤٧٨,٢٠٧	٤٢١,٦٦٤,١١٤	
(١١١,٧٨١,٦٠٨)	(١١١,٦٥٨,٨٠٤)	
٣٠٦,٦٩٦,٥٩٩	٣١٠,٠٠٥,٣١٠	

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 ٣١ مارس ٢٠٢٤

١٠ - عملاء (تابع)

تتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة كالآتي:

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
٧١,٧٨١,٧٢٤	١١١,٦٥٨,٨٠٤	مكون خلال الفترة
-	١٢٢,٨٠٤	رد خلال الفترة
(٣,٥٩٣,٠٣٣)	-	رصيد آخر الفترة
٦٨,١٨٨,٦٩١	١١١,٧٨١,٦٠٨	

١١ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ / مستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
٢٢,٢٢٦	٢٢,٢٢٦	شركة رؤية للاستثمار العقاري (ش.م.م)
٢,٠٩٨,١٩٨	٢,١٠٣,١٩٨	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)
٢٣٥,٧٥١,١٢٤	٢٤١,٧٤٤,٥٠٧	شركة الصفوة للاستشارات (ش.م.م)
١,٨٣٧,٥٨١	١,٨٣٧,٥٨١	شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م)
٤,٦٢٨,١٦٥	٤,٧٣٠,١٦٥	
٢٤٤,٣٣٧,٢٩٤	٢٥٠,٤٣٧,٦٧٧	
(٩٣,٢٤٧)	(٩٤,٦٩٢)	يخصم:
٢٤٤,٢٤٤,٠٤٧	٢٥٠,٣٤٢,٩٨٥	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة

يتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة كالآتي:

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
٦٧١,٤٠٢	٩٣,٢٤٧	مكون خلال الفترة
-	١,٤٤٥	رد خلال الفترة
(٣٩,٤٤٠)	-	رصيد آخر الفترة
٦٣١,٩٦٢	٩٤,٦٩٢	

ب / مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م)
٤٨٦,٦٥٠,٦٠٩	٤٩٠,٧٧٦,٠٨٦	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م)
٤,٦٠٦,٥٣٥	١١,٥٠٦,٣٣٥	
٤٩١,٢٥٧,١٤٤	٥٠٢,٢٨٢,٤٢١	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٤

١٢ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢,٢٦٣,٢١٤	٢,٥١٩,٢٩٧	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
١٧,٢٧٠,٥٥٢	١٧,٢٠١,٨٨٧	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
٤,٥٣٠,٥٦٩	٢,١٢٦,٣٣٧	سلف وعهد
٦٩,٧١٧	٨٠,٤٠٠	تأمينات لدى الغير
١٩,٦٦٥,٥٨٢	١٩,٦٦٥,٥٨٢	مصلحة الضرائب - متنوعة
١٨,٤٢٦,٣٧٦	١٨,٠٦٨,٢٧٧	شركة المجموعة المالية للتوريق *
٨٩٨,٩٣٦	٨٩٨,٩٣٦	إيرادات مستحقة
١,٣٧٠,٢٥٤	١,١٤٠,٠٠٠	أرصدة مدينة أخرى
١٤,٩١٠,٨٤٦	١١,٩٧٨,٨٢٤	
٧٩,٤٠٦,٠٤٦	٧٣,٦٧٩,٥٤٠	إيرادات فوائد مستحقة
١١٥,٨٦٧	١١٣,٠٩١	يخصم:
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
٧٩,٣٤٤,٩٨٧	٧٣,٦١٥,٧٠٥	

تتمثل حركة إيرادات الفوائد المستحقة كما يلي:

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
١٠١,٩٨٨	١١٣,٠٩١	فوائد مستحقة خلال الفترة
١٧٧,٦٣٤	٧٩٩,٠٦٦	فوائد محصلة خلال الفترة
(١٧٤,٨٥٩)	(٧٩٦,٢٩٠)	رصيد آخر الفترة
١٠٤,٧٦٣	١١٥,٨٦٧	

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

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

* قامت الشركة بتوقيع عقد توريق في يوليو ٢٠٢٢ لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس - التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية للتوريق بقيمة 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.

* قامت الشركة بتوقيع عقد توريق في نوفمبر ٢٠٢٢ لمحفظه 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 ومتبقى مبلغ ٨٩٨,٩٣٦ جنيه مصري مستحق للشركة لدي شركة المجموعة المالية هيرميس.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٤

١٣ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
١٢,٥٩٦,٤٨١	٧,١٧٠,٢٠٣
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠
<u>١٢,٦٤٦,٤٨١</u>	<u>٧,٢٢٠,٢٠٣</u>

٥ استثمارات مالية في أسهم
استثمارات مالية في وثائق استثمار

١٤ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٤٨٥,١٨٠	١,٥٣٥,٦٦٦
٨,١١٣,٦٩٥	٨,٨٧٠,٠٦١
٢٩١,٠٠٠	٢٩١,٠٠٠
<u>٩,٨٨٩,٨٧٥</u>	<u>١٠,٦٩٦,٧٢٧</u>

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

١٥ - مخصصات

رصيد ١ يناير ٢٠٢٣	المستخدم خلال الفترة جنيه مصري	رصيد ٣١ مارس ٢٠٢٤ جنيه مصري
٦٥٦,٦٣٥	-	٦٥٦,٦٣٥
٢٥,٢٥٤,٩١٢	(٥٠٠,٠٠٠)	٢٤,٧٥٤,٩١٢
<u>٢٥,٩١١,٥٤٧</u>	<u>(٥٠٠,٠٠٠)</u>	<u>٢٥,٤١١,٥٤٧</u>

٥ مخصص التزامات محتملة
مخصص مطالبات ومنازعات

١٦ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
٢,٩٨٢,٧٩٠	٢,١٠٩,٠٧٥
٣٨,٧٥٩,٣٨٦	٣٨,٨٢٦,٣١٦
٢٥,٣٠٩,٢٥٠	٢٠,٩٤٢,٣٩٠
٧,٠٦٦,٨٠٥	٤,٨٩٥,٥٦٥
١,٦٥٤,٠١٢	٦,١٤١,٧٢٦
٣,٧٥٦,٧٢٩	٣,٧٣٩,٤٢١
٢٥,٠٩٤,٣٤٠	٢٢,٣٤٦,٦٠٥
<u>١٠٤,٦٢٣,٣١٢</u>	<u>٩٩,٠٠١,٠٩٨</u>
١٢,٦١٣,٣٧٩	١١,٢٣٧,٢٠٦
<u>١١٧,٢٣٦,٦٩١</u>	<u>١١٠,٢٣٨,٣٠٤</u>

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

فوائد مستحقة

تتمثل حركة الفوائد المستحقة كما يلي:

الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣	الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٠,٠٤٤	١١,٢٣٧,٢٠٦
٤٦,١٢١,٦٩٧	٥٤,٥٥٧,٢٢٢
(٣٢,٠٢٣,٢٢٨)	(٣٢,٦٣١,٧١٨)
(٧,٦٠٨,٣٢٢)	(٢٠,٥٤٩,٣٣١)
<u>٦,٥٣٠,١٩١</u>	<u>١٢,٦١٣,٣٧٩</u>

٥
رصيد أول الفترة
فوائد مستحقة خلال الفترة
فوائد مؤجلة
فوائد مدفوعة خلال الفترة
رصيد آخر الفترة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٤

١٧ - رأس المال المصدر والمدفوع

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصري.

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

وبتاريخ ١٤ أكتوبر ٢٠٢٣ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام أسهم الخزينة بقيمة ٤,٧٤٢,٠٤٩ جنيه مصري لعدد ٣٩١٦٠٧٦ سهم بقيمة اسمية ١,٩٥٨,٠٣٨ جنيه مصري، وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٣ نوفمبر ٢٠٢٣.

وبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بعد إعدام أسهم الخزينة مبلغ ٤٤٨,١٨١,٩٧٢ جنيه مصري موزع على ٨٩٦٣٦٣٩٤٤ سهم، قيمة السهم الإسمية ٠,٥ جنيه مصري.

ويتنثل هيكل رأس المال فيما يلي:

رأس المال المدفوع	عدد الأسهم	نسبة المساهمة	
جنيه مصري		%	
٣١٥,١١٢,٧٥٥	٦٣٠,٢٢٥,٥١٠	٧٠,٣١	شركة بابونيرز بروبرتيز للتنمية العقارية - (ش.م.م)
٦٤,٢٤١,٦٦٩	١٢٨,٤٨٣,٣٣٨	١٤,٣٣	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)
٦٨,٨٢٧,٥٤٨	١٣٧,٦٥٥,٠٩٦	١٥,٣٦	مساهمون آخرون
٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٨٩٦,٣٦٣,٩٤٤	١٠٠	

١٨ - احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠٢٤ (٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣) في المتبقي من مصروفات الإصدار المحصلة من المساهمين من الاكتتابات في زيادة رأس مال الشركة وسيتم استخدامه في ذات الغرض في حالة عدم كفاية أي مصروفات إصدار يتم تحصيلها مستقبلاً لمقابلة إصدار أي أسهم رأسمالية جديدة.

١٩ - احتياطي رأسمالي

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

٢٠ - قروض طويلة الأجل

٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠٤,٩١٠,٠٥٢	٢٠٤,٩١٠,٠٥٢	رصيد القروض
		يخصم:
(١٨٩,٩٧٤,٤١٧)	(١٧٩,٥٦٩,٥٠٦)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
١٤,٩٣٥,٦٣٥	٢٥,٣٤٠,٥٤٦	الجزء أنغير المتداول من القروض طويلة الأجل

يتمثل رصيد قروض طويلة الأجل الممنوحة من البنوك في:

قروض ممنوحة للشركة من بنك الاستثمار القومي بدون ضمان وبفائدة سنوية تتراوح ما بين ٤% - ٦% هذا ويتم سداد أقساط تلك القروض خلال مدة تتراوح من سنة إلى ٢٨ سنة تبدأ من عام ١٩٩٩ وتنتهي في عام ٢٠٢٦.

وقد بلغ رصيد القرض في ٣١ مارس ٢٠٢٤ مبلغ ٨٦٠,٦٨٩ 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 مارس ٢٠١٩ وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وبضمان شيكات مودعة لدى البنك.

وقد بلغ رصيد القرض في ٣١ مارس ٢٠٢٤ مبلغ ٢٠٤,٠٤٩,٣٦٣ جنيه مصري.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٤

٢١ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
(١,٩٣٣,٤٣٦)	٣٤٢,٨٣٣,٩٦٤
(١,٩٣٣,٤٣٦)	٣٤٢,٨٣٣,٩٦٤

ضرائب الدخل

ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف (إيراد)

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
(٣,٥٣١,٩٣٩)	١٤,٣٣٠,٤٩٨
-	٧٠٩,٠١٤,٣٩٨
١٧,٨٦٢,٣٧٨	٣٤٢,٨٣٣,٩٦٤
٥٩	-
١٤,٣٣٠,٤٩٨	١,٠٦٦,١٧٨,٨٦٠

ضريبة الدخل المؤجلة

° رصيد أول الفترة / العام - التزام (أصل)
تسويات (إيضاح ٥)
ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - مصروف
أرصدة شركات تابعة مستبعدة من تجميع الأعمال
رصيد آخر الفترة / العام - التزام

٢٢ - إيرادات النشاط

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٣,٣١٧,٧١٨	٤٢,٨٠٣,٥٦٨
٤١,٠٤٨,٣٢٩	٥٩,٧٦٣,٣٧٤
١٢,١٠٥,٢٩٧	٩,١٠٦,٠٦٢
٣٢٥,٧٢١	٢٤٩,٩٢٩
٧٦,٧٩٧,٠٦٥	١١١,٩٢٢,٩٣٣

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

٢٣ - تكاليف النشاط

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
١٥,٩٦٦,٦٦٩	١٥,٢٠٠,٦١٣
٦,٨٥٥,٩٧٢	١٥,٠١٤,٤٣٦
١٢,٢٨٣,٨٩٣	٩,٤٣٢,٤٢٥
٣٥,١٠٦,٥٣٤	٣٩,٦٤٧,٤٧٤

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

* تتضمن تكلفة إيراد إيجارات استثمارات عقارية خلال الفترة اهلاكات استثمارات عقارية (لا يوجد) في ٣١ مارس ٢٠٢٤ (٣١ مارس ٢٠٢٣ بمبلغ ٢,٥٧٣,٧٩٧ جنيه مصري).
** تتضمن تكلفة إيراد نشاط المقاولات خلال الفترة اهلاكات اصول ثابتة بمبلغ ٢٨٦,٧٠١ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠٢٤ (٣١ مارس ٢٠٢٣ بمبلغ ١٧٨,٥٩٦ جنيه مصري) (إيضاح ٤).

٢٤ - الموقف الضريبي

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) وكذلك الشركات التابعة لها تخضع لضريبة الدخل وقد تم احتساب ضريبة الدخل لكل شركة على حده ويمثل رصيد ضريبة الدخل الظاهر في قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة مجموع ضرائب الدخل عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤.

٢٥ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

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

القيمة العادلة للأدوات المالية

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

خطر السوق

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

خطر سعر العائد

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

خطر تقلبات العملات الأجنبية

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

خطر الائتمان

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

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

خطر السيولة

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

خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة

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

إدارة رأس المال

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

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال، لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤.

٢٦ - 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 للتحويل عندما يكون تحصيل تلك الأرصدة بالكامل غير محتمل، يتم عمل هذا التقدير بشكل فردي على المبالغ الهامة، أما المبالغ غير الهامة بشكل فردي والتي انقضت مواعيد استحقاقها، فيتم تقييمها بشكل جماعي ويتم عمل مخصص وفقاً لمدة انقضاء مواعيد الاستحقاق.

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

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

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

الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات

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

ضريبة الدخل

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

٢٧ - أحداث هامة

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

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

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

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

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

٢٧- أحداث هامة (تابع)

ج- فروق العملات الأجنبية:

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

المعالجة الأولى: الأصول الممولة بالتزامات بعملة أجنبية:

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

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

المعالجة الثانية: فروق العملات الأجنبية:

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

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