

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المجمعة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
وتقرير مراقب الحسابات عليها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المجمعة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

المحتويات

الصفحة

٣-٢

تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المجمعة

٤

قائمة المركز المالي المجمع

٥

قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة

٦

قائمة الدخل الشامل المجمع

٧

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة

٨

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

٣٤- ٩

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المجمعة

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

تقرير عن القوائم المالية المجمعة

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في قائمه المركز المالي المجمع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وكذا القوائم المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

هذه القوائم المالية مسئولية إدارة الشركة، فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المجمعة عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية مجمعة عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تنحصر مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المجمعة في ضوء مراجعتنا لها، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية المجمعة خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

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

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

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للمجمع لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وعن أدائها المالي المجمع وتدفعاتها النقدية المجمعة عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

فقرة لفت الانتباه

مما لا يعد تحفظاً وبالإشارة إلى الإيضاح رقم (٤) قامت الشركة خلال العام 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 عقاري معتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية والمخصص لذات الغرض، وقد بلغت القيمة العادلة للاستثمارات 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 ديسمبر ٢٠٢٤، مما نتج عنه أرباح تقييم بقيمة ١,٥٤٩,٤١١,٠٧٥ جنيه مصري (إيضاح ٥) تم إدراجها في قائمة الأرباح أو الخسائر للعام.

القاهرة في : ٢٣ مارس ٢٠٢٥



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 المجموع

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		أصول غير متداولة
١٤,٤٨١,٤٩٦	١٧,٧٨٥,٢٤٨	(٤)	أصول ثابتة
٨٣١,٧٨٦,٣٦٦	٥,٤٩٩,٢٩٧,٩٢٠	(٥)	استثمارات عقارية
١٨,٨٥٨,٢٢٤	١٥,٩٩٣,٦٨٤	(١-٧)	أصول حق انتفاع
١,٤٨٢,٣٦٦,٥٩٥	١,٩٧٣,٧٦٢,١٣٠	(٦)	استثمارات في شركات شقيقة
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤		استثمارات في سندات حكومية
٢,٣٤٧,٨٠٩,٩١٥	٧,٥٠٧,١٥٦,٢١٦		إجمالي أصول غير متداولة
			أصول متداولة
١٩٨,٧٣٠,٠٤٠	٢٦٥,٠٧١,٠٨٠	(٨)	مشتريات الإسكان والتعمير
٣١٠,٠٠٥,٣١٠	٣٠٤,٦٥٤,٢٣٣	(٩)	عملاء
٢٤٤,٢٤٤,٠٤٧	٨,٧٤٩,٤١٣	(١٠-١)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٧٣,٦١٥,٧٠٥	١٤١,٣٩٢,٢٧٢	(١١)	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٧,٢٢٠,٢٠٣	١٦,٢٧٣,٢٢٨	(١٢)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٠,٦٩٦,٧٢٧	٤,٩٠٦,٤٥٣	(١٣)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٨٤٤,٥١٢,٠٣٢	٧٤١,٠٤٦,٦٧٩		إجمالي أصول متداولة
٣,١٩٢,٣٢١,٩٤٧	٨,٢٤٨,٢٠٢,٨٩٥		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	(١٦)	رأس المال المصدر والمدفوع
-	٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	(١٧)	مسدد تحت حساب زيادة رأس مال
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	١,١٧٦,٢٧٦,٧٠٣		أرباح العام
١,٠٩١,١٥١,٢٣٥	٥,٢٠٤,٧٨١,٣٥٤		إجمالي حقوق مساهمي الشركة القابضة
١٤٧,٣١٧	٢٦٠,٠٩٨		حقوق الحصص غير المسيطرة
١,٠٩١,٢٩٨,٥٥٢	٥,٢٠٥,٠٤١,٤٥٢		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			التزامات غير متداولة
٢٥,٣٤٠,٥٤٦	١١٠,٠٩٧	(٢٠)	قروض طويلة الأجل
٧١٥,٢٥٠,٤٢٤	٦٤٩,٥٤٨,٣٣٥	(٢٠-٧)	التزامات عقود تأجير وترتيب - غير متداولة
١٤,٣٣٠,٤٩٨	١,٠٧٤,٥٣٦,٦٦٧	(٢١)	التزامات ضريبية مؤجلة
٧٥٤,٩٢١,٤٦٨	١,٧٢٤,١٩٥,٠٩٩		إجمالي التزامات غير متداولة
			التزامات متداولة
٢٥,٩١١,٥٤٧	٤,٦٢٢,٥٨٥	(١٤)	مخصصات
١٧٩,٥٦٩,٥٠٦	٢٠٢,٩٦٥,٧٧٢	(٢٠)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٧١,٨٦٣,٣٢٥	١١١,١٠٥,٦٢٥	(٢٠-٧)	الجزء المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب
٨٨,١١٨,١٥٥	١٢٧,٧٤٥,٠٠٠		موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
٣٦١,٦٣٢,١٣٥	٣٥٥,٣٩٢,٠٠٥		عملاء - دفعات مقدمة
٤٩١,٢٥٧,١٤٤	٣٤١,٠٣٦,٠٥١	(١٠-١)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١١٠,٢٣٨,٣٠٤	١٦١,٤٣٦,٦٣٥	(١٥)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١١,٣٠٦,٧٤٢	١١,٣٠٦,٧٤٢	(٢١)	مصلحة الضرائب - مرائب الدخل
٦,٢٠٥,٠٦٩	٣,٣٥٥,٩٢٩		دائنو توزيعات أرباح
١,٣٤٦,١٠١,٩٢٧	١,٣١٨,٩٦٦,٣٤٤		إجمالي التزامات متداولة
٢,١٠١,٠٢٣,٣٩٥	٣,٠٤٣,١٦١,٤٤٣		إجمالي الالتزامات
٣,١٩٢,٣٢١,٩٤٧	٨,٢٤٨,٢٠٢,٨٩٥		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات



العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القديري

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية

أحمد جاهد زكي

المدير المالي

مصطفى السيد

الإيضاحات المرفقة من الإيضاح (١) إلى (٢٩) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة معسرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣ ديسمبر ٣١	٢٠٢٤ ديسمبر ٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٣٥٩,٢١٣,٥٢٧	٤٦١,٥٨٣,٤٣٨	(٢٢)	إيرادات النشاط
(٩٤,٧٩٥,٨٥٠)	(١٥٦,١١٧,٨٥٧)	(٢٣)	بخصم:
٢٦٤,٤١٧,٦٧٧	٣٠٥,٤٦٥,٥٨١		تكاليف النشاط
			مجمول ربح النشاط
(٥٤,١٢٧,٦٧٤)	(٥٢,٦٧١,٧١٦)		مصرفات عمومية وإدارية
(٣٩,٨٧٧,٠٨٠)	(١٨,٦٧٣,٥٧٥)	(٩)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
-	(٣,٠٩٦,٢٥٣)		الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
-	(٣,٥١٠)	(١٠)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
٥٧٨,١٥٥	-		رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
(٤,٦٤٨,٤٩٦)	(٥,٦٦٣,٧٤٠)		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
١٠,٩٧٤,٤٢١	٣,٣٩٧,١١٨		إيرادات تشغيل أخرى
١٧٧,٣١٧,٠٠٣	٢٢٨,٧٥٣,٩٠٥		أرباح التشغيل
(٢٠٢,٧٥٠,٧٧٧)	(٢٥٤,٠٧٥,٧٦٩)	(١٥)	فوائد تمويلية
٤٦٢,٣٢٩	١,٣٣٧,٣١٨	(١١)	فوائد دائنة
٢,٤٥٠,٨١٦	٩,٠٥٣,٠٢٥		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	١,٥٤٩,٤١١,٠٧٥	(٥)	فروق إعادة تقييم استثمارات عقارية
١١,١١٣	١١,١٠٣		إيرادات أوراق مالية
(١٤,٥٨٧,٩١٦)	(٨,٠١٢,٦٥٦)	(٦)	الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
٢٣٩,٨١١,١٠٣	-		نتائج استبعاد شركة تابعه من تجميع الأعمال
٤,٩٩٩	٢,٤٧٣,٥٨٦	(٤)	أرباح بيع أصول ثابتة
(٤٦٩,٤٣٩)	(١,٥٢٠,٤٧١)		فروق تقييم عملة
٢٠٢,٢٤٩,٢٣١	١,٥٢٧,٤٣١,١١٦		أرباح العام قبل ضرائب الدخل
(١٨,١٩٧,٦٩٤)	(٣٥١,١٩١,٧٧١)	(٢١)	ضرائب الدخل
١٨٤,٠٥١,٥٣٧	١,١٧٦,٢٣٩,٣٤٥		أرباح العام
٠,٢٠٦	١,٣٠٢	(٢٤)	نصيب السهم من أرباح مساهمي الشركة القابضة
			توزع كالتالي:
١٨٤,٤٤٥,١٥٦	١,١٧٦,٢٧٦,٧٠٣		الشركة القابضة
(٣٩٣,٦١٩)	(٣٧,٣٥٨)		حقوق الحصص غير المسيطرة
١٨٤,٠٥١,٥٣٧	١,١٧٦,٢٣٩,٣٤٥		أرباح العام

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القديري

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية

أحمد مجاهد زكي

المدير المالي

مصطفى السيد



شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمع
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
١٨٤,٠٥١,٥٣٧	١,١٧٦,٢٣٩,٣٤٥
-	-
<u>١٨٤,٠٥١,٥٣٧</u>	<u>١,١٧٦,٢٣٩,٣٤٥</u>
⊖	⊖
١٨٤,٤٤٥,١٥٦	١,١٧٦,٢٧٦,٧٠٣
(٣٩٣,٦١٩)	(٣٧,٣٥٨)
<u>١٨٤,٠٥١,٥٣٧</u>	<u>١,١٧٦,٢٣٩,٣٤٥</u>

أرباح العام
بنود الدخل الشامل الآخر
إجمالي الدخل الشامل عن العام

توزع كالتالي:
الشركة القابضة
حقوق الحصص غير المسيطرة
إجمالي الدخل الشامل عن العام

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

	إجمالي	حقوق المصنوع غير المسيطره	إجمالي حقوق مساهمي الشركة التابعة	أرباح العام	أرباح مرحلة	الحظي رأسمالي	الحظية عام	احتياطي قانوني	أسمه خزينة	مستحقك حساب زيادة رأسمال	رأس المال المدفوع	
١٠ يناير ٢٠٢٤ (قبل التقييم)	١,٠٩١,٢٩٨,٥٥٢	١٤٧,٣١٧	١,٠٩١,١٥١,٩٣٥	١٨٤,٤٤٥,١٥٦	٤٤٤,٧٨٣,١٧١	٥,١٢٣,٣٤٩	٢,٥٥٦,٩٤٦	٢٥,٥٦٥,٦٤١	-	-	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	١٠ يناير ٢٠٢٤ (قبل التقييم)
٢,٤٤٧,١١٠,٧٠٤	-	-	٢,٤٤٧,١١٠,٧٠٤	-	٧,٤٤٢,٦١,٧٠٤	-	-	-	-	-	-	١٠ يناير ٢٠٢٤ (قبل التقييم)
٢,٥٣٢,٤٥٩,٥٥٦	١٤٧,٣١٧	٢,٥٣٢,٦٠٦,٨٧٥	١٨٤,٤٤٥,١٥٦	١٨٣,٩٢٦,٦٠٠	٥,١٢٣,٣٤٩	٢,٥٥٦,٩٤٦	٢٥,٥٦٥,٦٤١	-	-	-	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	١٠ يناير ٢٠٢٤ (قبل التقييم)
-	-	-	-	(١٨٤,٤٤٥,١٥٦)	-	-	-	١,٥١٨,٥٥٦	-	-	-	١٠ يناير ٢٠٢٤ (قبل التقييم)
٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	-	٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١٠ يناير ٢٠٢٤ (قبل التقييم)
(٣,٥٢٩,٦٠٧)	-	(٣,٥٢٩,٦٠٧)	-	-	(٣,٥٢٩,٦٠٧)	-	-	-	-	-	-	١٠ يناير ٢٠٢٤ (قبل التقييم)
-	١٥,١٣٩	(١٥,١٣٩)	-	-	(١٥,١٣٩)	-	-	-	-	-	-	١٠ يناير ٢٠٢٤ (قبل التقييم)
١,١٧٦,٢٧٦,٣٤٥	(٣٧,٣٥٨)	١,١٧٦,٢٧٦,٣٤٥	١,١٧٦,٢٧٦,٣٤٥	١,١٧٦,٢٧٦,٣٤٥	-	-	-	-	-	-	-	١٠ يناير ٢٠٢٤ (قبل التقييم)
٥,٢٠٥,٤١,٤٥٢	٢١,٠٩٨	٥,٢٠٥,٤١,٤٥٢	١,١٧٦,٢٧٦,٣٤٥	٣,٠٣٥,٦٩,٠٧٣	٥,١٢٣,٣٤٩	٢,٥٥٦,٩٤٦	٢٥,٥٦٥,٦٤١	-	-	-	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	١٠ يناير ٢٠٢٤ (قبل التقييم)
١,٢٤١,٣٧,٧٦٨	٣١٢,٦٤٩,٩٢٣	٩٧٨,٦٧,٨٠٥	١,٠٦,٩٧٤,٧٧٢	٣٣,٠٦,٠٧,٣٩٢	٥,١٢٣,٣٤٩	٢,٥٥٦,٩٤٦	٢٥,٥٦٥,٦٤١	-	-	-	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	١٠ يناير ٢٠٢٤ (قبل التقييم)
(١٢,٩٣٣,٧٤٢)	-	(١٢,٩٣٣,٧٤٢)	(٤,٦٠٤,٣٨٣)	(٨,٣٢٩,٤٥١)	-	-	-	-	-	-	-	١٠ يناير ٢٠٢٤ (قبل التقييم)
١,٢٢٨,٣٨٧,٠٢٦	٣١٢,٦٤٩,٩٢٣	٩١٥,٧٣٧,٠٦٣	١,٢,٣٧,٠٤٤٩	٣٢٩,٢٧٧,٩٣٣	٥,١٢٣,٣٤٩	٢,٥٥٦,٩٤٦	٢٥,٥٦٥,٦٤١	-	-	-	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	١٠ يناير ٢٠٢٤ (قبل التقييم)
-	-	-	(١٠٦,٣٧٠,٤٣٩)	١٠٦,٣٧٠,٤٣٩	-	-	-	٧,٠٠٥٧٢	-	-	-	١٠ يناير ٢٠٢٤ (قبل التقييم)
(٦,٨٣١,٣٧٤)	(٧٠٠)	(٦,٨٣٠,٥٧٤)	-	(٦,٨٣٠,٥٧٤)	-	-	-	-	-	-	-	١٠ يناير ٢٠٢٤ (قبل التقييم)
(١,٣٣١,٠٨٧)	-	(١,٣٣١,٠٨٧)	-	(١,٣٣١,٠٨٧)	-	-	-	-	-	-	-	١٠ يناير ٢٠٢٤ (قبل التقييم)
(٢,١٥٥,٣٦٦)	-	(٢,١٥٥,٣٦٦)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١٠ يناير ٢٠٢٤ (قبل التقييم)
-	-	-	-	(٢,٧٨٤,٠١١)	-	-	-	-	-	-	-	١٠ يناير ٢٠٢٤ (قبل التقييم)
-	(١,٢٨٦,٠٤٢)	١,٢٨٦,٠٤٢	-	١,٢٨٦,٠٤٢	-	-	-	-	-	-	-	١٠ يناير ٢٠٢٤ (قبل التقييم)
(٣١,٠٨٢٣,٢٨٤)	(٣١,٠٨٢٣,٢٨٤)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١٠ يناير ٢٠٢٤ (قبل التقييم)
١٨٤,٥١,٥٣٧	(٣٩٢,١١٩)	١٨٤,٤٤٥,١٥٦	١٨٤,٤٤٥,١٥٦	-	-	-	-	-	-	-	-	١٠ يناير ٢٠٢٤ (قبل التقييم)
١,٠٩١,٢٩٨,٥٥٢	١٤٧,٣١٧	١,٠٩١,١٥١,٩٣٥	١٨٤,٤٤٥,١٥٦	٤١٤,٧٨٣,١٧١	٥,١٢٣,٣٤٩	٢,٥٥٦,٩٤٦	٢٥,٥٦٥,٦٤١	-	-	-	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	١٠ يناير ٢٠٢٤ (قبل التقييم)

* خلال العام قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصرية رقم (٣٤) المحل رقم ٢٠٢٤ لا يستلزم التعديلات و عليه قامت الشركة باستخدام نموذج القيمة العادلة لا يستلزم التعديلات في تطبيق 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 فيني "استشاريون في المال والأعمال" والمخصص ذات الغرض، ونتج عن ذلك تعديل تسويات على الأرباح المرحلة طبقاً للفقرة رقم (٨١) من معيار المحاسبة المصرية رقم (٣٤) المحل لسنة ٢٠٢٤ بقيمة ٧,٠٩,٠١٤,٣٩٨ جنيه مصري (إصلاح ٢٠٢٤).

الإيضاحات المرتبطة من إيضاح (١) إلى (٢٩) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢٠٢,٢٤٩,٢٣١	١,٥٢٧,٤٣١,١١٦		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٢,٤٧٠,٤٥٢	٢,٠٧٨,٥٧٤	(٤)	أرباح العام قبل ضرائب الدخل وحقوق الحصص غير المسيطرة
١٠,٢٩٥,١٩١	-	(٥)	أهلاك أصول ثابتة
٢,٨٦٤,٥٤١	٢,٨٦٤,٥٤٠	(٧)	إهلاك استثمارات عقارية
٣٩,٨٧٧,٠٨٠	١٨,٦٧٣,٥٧٥	(٩)	استهلاك أصول حق انتفاع
-	٣,٠٩٦,٢٥٣		الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
-	٣,٥١٠	(١٠)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(٥٧٨,١٥٥)	-		الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
(٢٣٩,٨١١,١٠٣)	-		رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
-	(١,٥٤٩,٤١١,٠٧٥)	(٥)	نتائج استبعاد شركة تابعة من تجميع الأعمال
(٤,٩٩٩)	(٢,٤٧٣,٥٨٦)	(٤)	فروق إعادة تقييم استثمارات عقارية
٢٠٢,٧٥٠,٧٧٧	٢٥٤,٠٧٥,٧٩٩		أرباح بيع أصول ثابتة
(٤٦٢,٣٢٩)	(١,٣٣٧,٣١٨)	(١١)	فوائد تمويلية
(٢,٤٥٠,٨١٦)	(٩,٠٥٣,٠٢٥)		فوائد دائنة
١٤,٥٨٧,٩١٦	٨,٠١٢,٦٥٦	(٦)	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٣١,٧٨٧,٧٨٦	٢٥٣,٩٦٠,٩٨٩		الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
(٨,٢١٣,٥٦١)	١٠,٢٦١,٤٩٢		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٨٧,٨٤٨,٧١٧)	(١٣,٣٢٢,٤٩٨)		التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
٢٨,٩٣١,٣٢٢	٢٣٥,٤٩١,١٢٤		التغير في العملاء
٥,٦٢٤,٩٦١	(٧٠,٨٦٤,٤٤٥)		التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(١٨,٣١٩,٢٠٠)	٥,٩٩٣,٥٤٢		التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٥٦,٣٤٤,٠٠٠	(٦,٢٤٠,١٣٠)		التغير في موردين ومقاولي المشروعات وأوراق دفع
(٨٠٦,١٥٢)	(١٥٠,٢٢١,٠٩٣)		التغير في عملاء - دفعات مقدمة
٤,٢٠٩,٠٦٨	٦,٨٤٨,٦٣١		التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٥,٠٢٨,٨١٧)	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	(١٤)	التغير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢٠٦,٦٨٠,٧٣٠	٢٦٩,٩٠٧,٦١٢		المستخدم من المخصصات
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٧,٦٤٤,٠٦٩)	(٣,٧٩٦,٥١٨)	(٤)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
٥,٠٠٠	٢,٨٣١,٠٩٤	(٤)	متحصلات من بيع أصول ثابتة
-	(٨,٩٨٦,٤٦٠)	(٥)	مدفوعات في الاستثمارات العقارية
(٨٠٠,٠٢٦)	-		مدفوعات في استثمارات في شركات شقيقة
٢٨,١٦١	-		توزيعات أرباح محصلة من شركات شقيقة
٤٥١,٢٢٦	١,٣٢٨,٩٤٣	(١١)	فوائد دائنة محصلة
(٧,٩٥٩,٧٠٨)	(٨,٦٢٢,٩٤١)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٧,٣١٧,٩٨٦)	-		مدفوعات في بنوك تسهيلات ائتمانية
(١٦٢,٦٩٥,١٧٣)	(١٨٦,٨٠٥,٠٤١)	(١٥)	فوائد تمويلية مدفوعة
(٢٨,٣٨٥,٤٢٢)	(٧٢,٠٥٦,٩٧٩)		التزامات عقود تأجير وترتيب مدفوعة
(٩,٦٥٣,٦٥٢)	(١,٨٣٤,١٨٣)		مدفوعات من قروض طويلة الأجل
٤٣٥,٠٠٠	-		التغير في المستحق إلى أطراف ذو علاقة طويل الأجل
(٢,١٥٥,٣٦٢)	-		مدفوعات لشراء أسهم خزينة
(١,٤٤٥,٤٤٥)	(٦,٣٧٨,٧٤٢)		توزيعات أرباح مدفوعة
(٢١١,٢١٨,٠٤٤)	(٢٦٧,٠٧٤,٩٤٥)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(١٢,٤٩٧,٠٢٢)	(٥,٧٩٠,٢٧٤)		صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال العام
(٤,٨٦٥)	-		أرصدة شركة تابعة مستبعدة من تجميع الأعمال
٢٣,١٩٨,٦١٤	١٠,٦٩٦,٧٢٧	(١٣)	النقدية وما في حكمها - أول العام
١٠,٦٩٦,٧٢٧	٤,٩٠٦,٤٥٣	(١٣)	النقدية وما في حكمها - آخر العام

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١- نبذة عامة عن الشركة وأنشطتها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والمقيدة بالسجل التجاري رقم ١٣٩٨٤٣ مدينة القاهرة بتاريخ ١٩٦٩/١٢/٢١ هذا وقد تم توفيق أوضاع الشركة بموجب قرار الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ١٩٩٧/٤/٢٩ وخروجها من نطاق تطبيق أحكام قانون قطاع الأعمال العام رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ 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 بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية).

تم اعتماد القوائم المالية المجمعة للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ٢٣ مارس ٢٠٢٥.

٢- أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

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

تم إعداد وعرض القوائم المالية المجمعة بالجنه 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 هذا العام 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

بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢٤ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٦٣٦ لعام ٢٠٢٤ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية، كما هو موضح بإيضاح (٢٩).

بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٥٢٧ لسنة ٢٠٢٤ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية بإضافة معيار المحاسبة المصري رقم ٥١ القوائم المالية في اقتصاديات التضخم المفرط.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢- أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

٢-٢ نطاق القوائم المالية المجمعة

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢- أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

٢-٢ نطاق القوائم المالية المجمعة (تابع)

أسس التجميع (تابع)

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

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	اسم الشركة التابعة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
%٤,٠٠	%٤,٠٠	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م) (تحت التصفية)
%٢,٥	%٢,٥	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
%٠,٦٣	%٠,٦٣	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) (تحت التصفية)
%٠,٠١	%٠,٠١	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
%٠,٠٢	%٠,٠٢	شركة كايرو وبرويرتي مانجمنت (ش.م.م)

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيراد

الإيراد من العقود مع العملاء

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

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

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

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

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

الخطوة ٥: إثبات الإيرادات عند وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

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

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

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

بالنسبة 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 مقاوله بالإضافة لأوامر التغيير أو الحوافز أو المطالبات اللاحقة على التعاقد بشرط توافر توقع كاف عن تحقيق تلك القيمة وإمكان تقديرها بشكل موثوق فيه.

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

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

■ العقود قصيرة الأجل: يتم الاعتراف بالإيرادات العقود قصيرة الأجل وفقاً لطريقة حصر الأعمال المنفذة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

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 بالصفى للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء.

- البيع بالتقسيط

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

- فوائد دائنة

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

الاقتراض

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

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

تكلفة الاقتراض

يتم رسلة 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 العام الذي تحققت فيه، 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 للعام الجارية والفترات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداؤه لمصلحة الضرائب.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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 الانقضاء بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية.

يتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر للعام، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس العام 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:

بيان	العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)
مباني وإنشاءات	٥ - ٥٠
تحسينات في أماكن مستأجرة	طبقا لعقد الإيجار
وسائل نقل وانتقال	٥
عدد وأدوات	١٠ - ١٦,٦٦٧
أثاث ومعدات مكاتب	٤ - ١٠
أجهزة حاسب آلي	٥

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 العام الذي 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 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 السنوات السابقة، ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

مشروعات تحت التنفيذ

تتمثل مشروعات تحت التنفيذ في المبالغ التي تم إنفاقها بغرض إنشاء أو شراء أصول ثابتة حتى تصبح جاهزة للاستخدام في التشغيل، حينئذ تحول لبند الأصول الثابتة، ويتم تقييم الأصول الثابتة تحت الإنشاء بالتكلفة بعد خصم 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 الانشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها، بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة من قبل مقيم مستقل مسجل بالهيئة العامة للرقابة المالية ، وتدرج فروق التقييم في قائمة الأرباح أو الخسائر.

اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل 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 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.

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

النقدية وما في حكمها

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

الموردون والمصروفات المستحقة

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

المخصصات

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

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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.

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

مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة)

- مشروعات غير تامة

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 الإنتمام.

- المشروعات التامة

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

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

العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الاضمحلال.

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

الاستثمارات

الاستثمارات في شركات شقيقة

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

الاستثمارات (تابع)

الاستثمارات في شركات شقيقة (تابع)

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية المجمعة باستخدام طريقة حقوق الملكية. 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 الانخفاض وتحميله على قائمة الأرباح أو الخسائر عن العام 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:

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 الاضمحلال 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 الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الاستهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة، ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

التأمينات الاجتماعية

تقدم الشركة مساهمات للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحتسب كنسبة من رواتب الموظفين، تقتصر التزامات الشركة على هذه المساهمات والتي تحمل للمصاريف عند استحقاقها.

الاحتياطي القانوني

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

قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

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

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

قياس القيمة العادلة (تابع)

المستوى الثالث: باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الالتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها.

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

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

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

الأدوات المالية

أ. الاعتراف الأولي

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

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

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

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

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية

يحتوي معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" على ثلاث فئات أساسية للأصول المالية على أساس القياس الآحق 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 وقائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر فقط في حال استوفت الشرطين التاليين ولم تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يكون هدفه قد تحقق من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية
 - ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.
- يجب أن يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ما لم يتم قياسه بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

الأدوات المالية (تابع)

ت. التصنيف والقياس لأصول والتزامات المالية (تابع)

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

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية

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

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

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

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

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.

د. استبعاد أصل مالي أو التزام مالي من الدفاتر

يجب على المنشأة أن تستبعد أصل مالي من الدفاتر عندما فقط

- تنتضي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو
- تقوم المنشأة بتحويل الأصل المالي.

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٤ - أصول ثابتة

الإجمالي	أجهزة حاسب آلي	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	تأمينات في أماكن مستأجرة	مباني وإنشاءات	أراضي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٧,١٨٧,٨٥٩	٥٠,٩٥٨	٨,٤١٢,٥١١	٢,٨٧٠,١١٨	٣,٠٩٥,٦٠٠	١٢,٠٥٥,٦٠٢	٦٣٣,٠٧٠	٧٠٠,٠٠٠
٧,١٨٣,٧١٨	-	٧٠٠,٣٢١	-	٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٨٣,٢٥٧	-	-
(١,١٣٥,٨٩٠)	-	-	-	(١,١٣٥,٨٩٠)	-	-	-
-	-	-	(٨٤١,٧٤٩)	-	(٨,١٦٢,٩٤٧)	٩,٠٠٤,٦٩٦	-
(١,٤٤٣,٨٨٤)	-	-	-	-	(١,٤٤٣,٨٨٤)	-	-
٣١,٧٩١,٨٠٣	٥٠,٩٥٨	٩,١١٢,٨٧٢	٢,٠٢٨,٣٦٩	٧,٩٥٩,٧١٠	٢,٩٣٢,١٢٨	٩,٦٣٧,٧٦٦	٧٠٠,٠٠٠

التكلفة في
١ يناير ٢٠٢٤
إضافات العام
إستبعادات خلال العام
إعادة تقييم خلال العام
تسويات خلال العام
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

مجمع الإهلاك في

١ يناير ٢٠٢٤

إهلاك العام

إهلاك الإستهلاكات خلال العام

إعادة تقييم خلال العام

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

صافي القيمة الدفترية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(١٢,٧٠٦,٣٦٣)	(٥٠,٩٥٧)	(٦,٨٤٥,٦٣٧)	(١,٩٢٨,٢٧٦)	(١,٧٨٠,٠٣١)	(١,٨٥١,٣٨٨)	(٢٥٠,٠٧٤)	-
(٢,٠٧٨,٥٧٤)	-	(٧٣٦,٤١٠)	(٥٥,٢٢٢)	(٩٧٧,٨٣٣)	(١٣٥,٣٥٨)	(١٧٢,٨٥١)	-
٧٧٨,٣٨٢	-	-	-	٧٧٨,٣٨٢	-	-	-
-	-	-	١٦٢,٢١٥	-	٧٨١,٩٦٣	(٩٤٥,١٧٨)	-
(١٤,٠٠٦,٠٥٥)	(٥٠,٩٥٧)	(٧,٥٨٢,٠٤٧)	(١,٨٢٠,٢٨٣)	(١,٩٧٩,٤٨٢)	(١,٢٠٤,٦٨٣)	(١,٣٦٩,١٠٣)	-
١٧,٧٨٥,٢٤٨	١	١,٥٣٠,٨٢٥	٢٠٨,٠٨٦	٥,٩٨٠,٢٢٨	١,٧٧٧,٤٤٥	٨,٢٦٨,٦٦٣	٧٠,٠٠٠

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

تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٥,٩١٦,٠٢٤ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم.

يوجد قيد و رهن على بعض أصول الشركة (إيضاح ٣٨).

يتم تحميل إهلاك العام وقائمه الأرباح أو الخسائر على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢,٨٣١,٠٩٤	١,١٣٥,٨٩٠	٦٦٦,١٩١	٨١٥,٦٠٧
٢,٠٧٨,٥٧٤	٧٧٨,٣٨٢	١,٤١٢,٣٨٣	١,٦٥٤,٨٤٥
(٣٥٧,٥٠٨)	-	-	-
٢,٤٧٣,٥٨٦	٢,٤٧٠,٤٥٢	٢,٠٧٨,٥٧٤	٢,٤٧٠,٤٥٢

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٤- أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	أجهزة حاسب آلي جنيته مصري	أثاث ومعدات مكتبي جنيته مصري	عدد وألوات جنيته مصري	وسائل نقل وانتقال جنيته مصري	تجهيزات في أماكن مستأجرة جنيته مصري	عقاري وإشاعات جنيته مصري	أراضي جنيته مصري	٥
١٩,٦٥٣,٠٧٨	٧٢,٥٥٠	٨,٤٣٢,٤٥٦	٢,٨٧٠,١١٨	٢,٦٩٥,٦٠٠	٤,٨٨١,٢٨٤	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	التكلفة في
٧,٦٤٤,٠٦٩	-	١٩,٧٥١	-	٤٠٠,٠٠٠	٧,١٧٤,٣١٨	-	-	١ يناير ٢٠٢٣
(١٢,٣٥٠)	-	(١٢,٣٥٠)	-	-	-	-	-	إضافات العام
(٩٦,٩٣٨)	(٢١,٥٩٢)	(٧٥,٣٤٦)	-	-	-	-	-	استبعادات
٢٧,١٨٧,٨٥٩	٥٠,٩٥٨	٨,٤١٢,٥١١	٢,٨٧٠,١١٨	٣,٠٩٥,٦٠٠	١٢,٠٥٥,٦٠٢	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	تكلفة أصول ثابتة لشركة تابعة مستبعدة من تجميع الأعمال
								٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(١٠,٣١٩,٢١٨)	(٧٢,٥٤٥)	(٦,٣٢٢,١٢٣)	(١,٧٨٨,٤٧٨)	(١,٤٣٤,٣٢٢)	(٤٦٤,٣٣٧)	(٢٣٧,٤١٣)	-	مجمع الإهلاك في
(٢,٤٧٠,٤٥٢)	-	(٥٨٥,٢٣٣)	(١٣٩,٧٩٨)	(٣٤٥,٧٠٩)	(١,٣٨٧,٠٥١)	(١٢,٦١١)	-	١ يناير ٢٠٢٣
١٢,٣٤٩	-	١٢,٣٤٩	-	-	-	-	-	إهلاك العام
٧٠,٩٥٨	٢١,٥٨٨	٤٩,٣٧٠	-	-	-	-	-	إهلاك الاستبعادات
(١٢,٧٠٦,٣٦٣)	(٥٠,٩٥٧)	(٦,٨٤٥,٦٣٧)	(١,٩٢٨,٢٧٦)	(١,٧٨٠,٠٣١)	(١,٨٥١,٣٨٨)	(٢٥٠,٠٧٤)	-	مجمع إهلاك أصول ثابتة لشركة تابعة مستبعدة من تجميع الأعمال
١٤,٤٨١,٤٩٦	١	١,٥٦٩,٨٧٤	٩٤١,٨٤٢	١,٣١٥,٥٦٩	١٠,٢٠٤,٢١٤	٣٨٢,٩٩٦	٧٠,٠٠٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
								صافي القيمة الدفترية
								في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٥

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٥ - استثمارات عقارية

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ جنيه مصري	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	تسويات على الأرباح المرحلة جنيه مصري	إعادة تبويب خلال العام جنيه مصري	إضافات خلال العام جنيه مصري	فروق تقييم خلال العام جنيه مصري
٥٠,٠٨٣	-	-	(٥٠,٠٨٣)	-	-
٦٢٣,٩٠٥,٣٧٤	٤,٧١٧,٣٥٠,٨٠٠	٢,٧٥٢,٥٠٥,٦٢٦	-	٨,٩٨٦,٤٦٠	١,٣٣١,٩٥٣,٣٤٠
٤٥,٢٩٠,٣٤٦	٤٦٠,٨٣٩,٥٢٠	٣٢٦,١١٤,٦٥٤	(٤٢,٠١١,٠٠٠)	-	١٣١,٤٤٥,٥٢٠
١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	٣٢١,١٠٧,٦٠٠	٧٢,٥٥٤,٨٢٢	-	-	٨٦,٠١٢,٢١٥
٨٣١,٧٨٦,٣٦٦	٥,٤٩٩,٢٩٧,٩٢٠	٣,١٥١,١٧٥,١٠٢	(٤٢,٠٦١,٠٨٣)	٨,٩٨٦,٤٦٠	١,٥٤٩,٤١١,٠٧٥

* خلال العام 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 فيني "إستشاريون في المال والأعمال" - شركة الخبرة والتأمين) والمخصص لذات الغرض، 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 ديسمبر ٢٠٢٤ طبقاً لتقرير المقيم العقاري المعتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية (شركة الخبرة والتأمين) والمخصص لذات الغرض طبقاً لمتطلبات معايير المحاسبة المصرية، مما نتج عنه أرباح تقييم بقيمة ١,٥٤٩,٤١١,٠٧٥ جنيه مصري تم إدراجها في قائمة الأرباح أو الخسائر للعام.

** خلال عام ٢٠٢٤ قامت الشركة بإعادة تبويب جزء من مبنى الملتقى من الاستثمارات العقارية لبند مشروعات إسكان وتعمير طبقاً لقرار مجلس الإدارة وذلك لبيعه ضمن نشاط الشركة.

٦ - استثمارات في شركات شقيقة

عدد الاسهم	نسبة المساهمة %	١ يناير ٢٠٢٤ جنيه مصري	شراء خلال العام	الحصة التسمية خلال العام	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري
٢٥٢٥٠٠٠	٠,٣٥	١,٥٣٩,٦٦٦	-	جنيه مصري	٣,٤٧٧,٨٧٧
٢٦١٥٦٦٧٧٣	٢٤,٣٧	٤٣,٢٢٣,١٧٤	٤٩٩,٤٠٨,١٩١	٢٥,٩٠٠,٦٢٩	٥٦٨,٥٣١,٩٩٤
١٤٤٢٧١٠٢١٥	٠,٥٣	٣,٨٨٦,٦٥١	-	٢٣٤,٤٠٩	٤,١٢١,٠٦٠
٧٦٣٨١٤٢٠٢	٠,٠٣	٧٠,٨٥٣	-	٢٦,٤٦٢	٩٧,٣١٥
٥٠٠٠٠٠٠٠٠	٠,٣٧	٨,٠٣٣,٠٩١	-	(٢٠,٠٤٥)	٨,٠١٣,٠٤٦
١٣٩٠٠٠٠٠٠٠	٣٥,٥٧	٧٩٩,٢٠٩,٧٣١	-	(٤٣,١٨١,٩٧٢)	٧٥٦,٠٢٧,٧٥٩
٧٣٠٠٦٥٧٦٣	١١,٣٥	٦٣,٠٨٣,٤١٩	-	٦,٩٨١,٨١٢	٧٠,٠٢٥,٢٣١
٩٩٥٩٢٦٠٠	٥١,٠٠	٥٦٣,٣٢٠,٠١٠	-	١٠٧,٨٣٨	٥٦٣,٤٢٧,٨٤٨
		١,٤٨٢,٣٦٦,٥٩٥	٤٩٩,٤٠٨,١٩١	(٨,٠١٢,٦٥٦)	١,٩٧٣,٧٦٢,١٣٠

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

** خلال العام 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 برورتييز 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 طبقاً لقرار الجمعية العامة الغير عادية المنعقدة بتاريخ ٣١ أكتوبر ٢٠٢٤ (إيضاح ٢٩ هـ) وجارى إتخاذ الاجراءات اللازمة والتأشير في السجل التجاري.

٧ - عقود تأجير وترتيب

١- اصول حق انتفاع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	التكلفة
مباني وإنشاءات جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	رصيد أول العام
٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	رصيد آخر العام
٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	مجمع الاستهلاك
(٦,٤٤٥,٢١٦)	(٣,٥٨٠,٦٧٥)	مجمع استهلاك أول العام
(٢,٨٦٤,٥٤٠)	(٢,٨٦٤,٥٤١)	استهلاك العام
(٩,٣٠٩,٧٥٦)	(٦,٤٤٥,٢١٦)	رصيد آخر العام
١٥,٩٩٣,٦٨٤	١٨,٨٥٨,٢٢٤	صافى القيمة الدفترية آخر العام

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٧ - عقود تأجير وترتيب (تابع)

١ - اصول حق انتفاع (تابع)

* يتم تحميل استهلاك العام على بند مصروفات عمومية وإدارية بقائمة الأرباح أو الخسائر.
** تتمثل الأصول حق انتفاع في عقد إيجار المقر الإداري للشركة.

٢ - التزام عقود تأجير وترتيب

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	عقود ترتيب تمويلي جنيه مصري	عقود تأجير تمويلي جنيه مصري	عقود تأجير تشغيلي جنيه مصري	رصيد الالتزام يخصم: أقساط مستحقة السداد خلال عام
٧٦٠,٦٥٣,٩٦٠	٧٤١,٩٦٦,٧٢٤	٣,٠٣٩,٦٨٥	١٥,٦٤٧,٥٥١	
(١١١,١٠٥,٦٢٥)	(١٠٦,٨٤٣,١٤٨)	(٩٠٨,٥٥٤)	(٣,٣٥٣,٩٢٣)	
٦٤٩,٥٤٨,٣٣٥	٦٣٥,١٢٣,٥٧٦	٢,١٣١,١٣١	١٢,٢٩٣,٦٢٨	

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

٨ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة *	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
١٩٧,٦٤٢,٤٩٢	١٥٤,٦٢٥,٤٥٨		
١,٠٨٧,٥٤٨	١١٠,٤٤٥,٦٢٢		
١٩٨,٧٣٠,٠٤٠	٢٦٥,٠٧١,٠٨٠		

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

٩ - عملاء

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	عملاء - مقاولات	عملاء - مشروعات إسكان وتعمير	عملاء - إيجار	عملاء - إدارة	يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء
٢٩٣,٧٣٩,١٢٨	٣٠٢,٨٩٢,٦٨١					
٩٦,٠٥٦,٦٣٦	١٠٠,٧٥٢,٩١٥					
٣٢,١٦٢,٦٢٩	٣١,٨٥٥,٠١٤					
٤١١,٦٣٠	٤١١,٦٣٠					
(٧٠٥,٩٠٩)	(٩٢٥,٦٢٨)					
٤٢١,٦٦٤,٢١٤	٤٣٤,٩٨٦,٦١٢					
(١١١,٦٥٨,٨٠٤)	(١٣٠,٣٣٢,٣٧٩)					
٣١٠,٠٠٥,٣١٠	٣٠٤,٦٥٤,٢٣٣					

يخصم:

الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء *

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٩ - عملاء (تابع)

تتمثل حركة الخسائر الائتمانية في قيمة العملاء كالآتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
٧١,٧٨١,٧٢٤	١١١,٦٥٨,٨٠٤	مكون خلال العام
٣٩,٨٧٧,٠٨٠	١٨,٦٧٣,٥٧٥	رصيد آخر العام
<u>١١١,٦٥٨,٨٠٤</u>	<u>١٣٠,٣٣٢,٣٧٩</u>	

١٠ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ/ مستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر 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	-	شركة الصفوة للاستشارات (ش.م.م)
١,٨٣٧,٥٨١	١,٨٣٧,٥٨١	شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م)
٤,٦٢٨,١٦٥	٤,٨٨٣,١٦٥	
<u>٢٤٤,٣٣٧,٢٩٤</u>	<u>٨,٨٤٦,١٧٠</u>	
(٩٣,٢٤٧)	(٩٦,٧٥٧)	يخصم:
<u>٢٤٤,٢٤٤,٠٤٧</u>	<u>٨,٧٤٩,٤١٣</u>	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة*

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
٦٧١,٤٠٢	٩٣,٢٤٧	مكون خلال العام
-	٣,٥١٠	رد خلال العام
(٥٧٨,١٥٥)	-	رصيد آخر العام
<u>٩٣,٢٤٧</u>	<u>٩٦,٧٥٧</u>	

ب/ مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م)
٤٨٦,٦٥٠,٦٠٩	١٤٤,١١٣,٥١٤	شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م)
٤,٦٠٦,٥٣٥	١٩٦,٩٢٢,٥٣٧	
<u>٤٩١,٢٥٧,١٤٤</u>	<u>٣٤١,٠٣٦,٠٥١</u>	

ج - معاملات مع أطراف ذات علاقة

تتمثل المعاملات مع الاطراف ذات علاقة خلال العام كما يلي:
اسم الشركة طبيعة المعاملة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة الحصن للاستشارات
٦,٣٢٠,٦١٩	-	شركة الحصن للاستشارات
(١٤٨,٠٩٩,٣٢٨)	-	شركة لوتس للفنادق والمنتجات
١٥٣,٠٠٠	٢٥٥,٠٠٠	شركة سمو للاستشارات
(١٢٠,١٦٧,٦٢١)	-	شركة وادي للاستشارات
٢٣٣,٧٥٩,٣٦٩	(٢٣٥,٧٥١,١٢٤)	شركة رؤية للاستثمار العقاري
-	٥,٠٠٠	شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية
(٥٦,٦١٥,٤٧٢)	(١٩٢,٣١٦,٠٠٢)	
<u>١٢٩٣٠٣٥٣١٣١</u>	<u>٣٤٧٨٣٧٠٥٨</u>	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١١ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢,٥١٩,٢٩٧	٢,٥٤٣,٣١٤	هئية المجتمعات العمرانية الجديدة*
-	٦٢,٤٦٢,٤٠٠	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
١٧,٢٠١,٨٨٧	٢٤,٨٣٤,٠٣٥	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
٢,١٢٦,٣٣٧	-	سلف وعهد
٨٠,٤٠٠	٥٧٥,٤٦١	تأمينات لدى الغير
١٩,٦٦٥,٥٨٢	٢٠,٣٠٥,١٤٧	مصلحة الضرائب - متنوعة
١٨,٠٦٨,٢٧٧	٢٠,٦٥٤,٣٨٧	شركة المجموعة المالية للتوريق *
٨٩٨,٩٣٦	٨٩٨,٩٣٦	مبالغ مدفوعة للعاملين تحت حساب توزيعات أرباح
-	١٨٣,٤٠٠	إيرادات مستحقة
١,١٤٠,٠٠٠	٢,٠٣١,١٢٩	أرصدة مدينة أخرى
١١,٩٧٨,٨٢٤	١٠,٠٥٥,٧٧٦	
٧٣,٦٧٩,٥٤٠	١٤٤,٥٤٣,٩٨٥	
١١٣,٠٩١	١٢١,٤٦٦	
		إيرادات فوائد مستحقة**
		يخصم:
(١٧٦,٩٢٦)	(٣,٢٧٣,١٧٩)	الخسائر الائتمانية المتوقعة***
٧٣,٦١٥,٧٠٥	١٤١,٣٩٢,٢٧٢	

*** تتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى كالاتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
١٧٦,٩٢٦	١٧٦,٩٢٦	مكون خلال العام
-	٣,٠٩٦,٢٥٣	رصيد آخر العام
١٧٦,٩٢٦	٣,٢٧٣,١٧٩	

* 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.

* 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 مدرج ضمن بند تأمينات لدى الغير.

* 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.

* يتمثل رصيد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في مبالغ مسددة لجدية الحجز في إحدى الأراضى ولم يتم التؤسة على الشركة وقد قامت الشركة باسترداد تلك المبالغ خلال الفترة اللاحقة.

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 تأمينات لدى الغير ومتبقى مبلغ ٨٩٨,٩٣٦ جنيه

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١١ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
١٠١,٩٨٨	١١٣,٠٩١	فوائد مستحقة خلال العام
٤٦٢,٣٢٩	١,٣٣٧,٣١٨	فوائد محصلة خلال العام
(٤٥١,٢٢٦)	(١,٣٢٨,٩٤٣)	رصيد آخر العام
١١٣,٠٩١	١٢١,٤٦٦	

١٢ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	استثمارات مالية في أسهم
٧,١٧٠,٢٠٣	١٦,٢٢٣,٢٢٨	استثمارات مالية في وثائق استثمار
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	
٧,٢٢٠,٢٠٣	١٦,٢٧٣,٢٢٨	

١٣ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	أ - عملة محلية
١,٥٣٥,٦٦٦	٩٣,٤٧٤	نقدية بالصندوق
٨,٨٧٠,٠٦١	٤,٥٢١,٩٧٩	بنوك - حسابات جارية
٢٩١,٠٠٠	٢٩١,٠٠٠	ودائع لأجل
١٠,٦٩٦,٧٢٧	٤,٩٠٦,٤٥٣	

١٤ - مخصصات *

رصيد	المستخدم	إعادة تبويب خلال	رصيد	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	خلال العام	العام	١ يناير ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص التزامات محتملة
٤,٦٢٢,٥٨٥	-	٣,٩٦٥,٩٥٠	٦٥٦,٦٣٥	مخصص مطالبات ومنازعات
-	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٣,٢٥٤,٩١٢)	٢٥,٢٥٤,٩١٢	
٤,٦٢٢,٥٨٥	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	(١٩,٢٨٨,٩٦٢)	٢٥,٩١١,٥٤٧	

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

١٥ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
٢,١٠٩,٠٧٥	٣,٥٢١,٧٧٠	تأمينات للغير
٣٨,٨٢٦,٣١٦	٤١,٧٤١,٣٩٤	مصلحة الضرائب
٢٠,٩٤٢,٣٩٠	٢٢,١٦٣,٣٢٠	مصروفات صيانة محصلة
٤,٨٩٥,٥٦٥	٩,٥٠٦,٨٢٦	عملاء إيجار - دفعات مقدمة
٦,١٤١,٧٢٦	١,٥٧٩,٠٥٤	دائنون متنوعون
٣,٧٣٩,٤٢١	٥,٩٤٦,٤٩٦	أرصدة دائنة أخرى
٢٢,٣٤٦,٦٠٥	٤٠,٦٧٩,٨٣١	
٩٩,٠٠١,٠٩٨	١٢٥,١٣٨,٦٩١	فوائد مستحقة *
١١,٢٣٧,٢٠٦	٣٦,٢٩٧,٩٤٤	
١١٠,٢٣٨,٣٠٤	١٦١,٤٣٦,٦٣٥	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٥ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى (تابع)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
٤٠,٠٤٤	١١,٢٣٧,٢٠٦	فوائد مستحقة خلال العام
٥٢٠٢,٧٥٠,٧٧٧	٢٥٤,٠٧٥,٧٦٩	فوائد مؤجلة
(٢٨,٨٥٨,٤٤٢)	(٤٢,٢٠٩,٩٩٠)	فوائد مدفوعة خلال العام
(١٦٢,٦٩٥,١٧٣)	(١٨٦,٨٠٥,٠٤١)	رصيد آخر العام
١١,٢٣٧,٢٠٦	٣٦,٢٩٧,٩٤٤	

١٦ - رأس المال المصدر والمدفوع

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصري.

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٥٠,١٤٠,٠١٠ جنيه مصري موزع على ٩٠٠٢٨٠٠٢٠ سهم قيمة كل سهم ٠,٥ جنيهات مصرية.

خلال عام ٢٠٢٢ قامت الشركة بشراء عدد ٢١٩٦٠٧٦ سهم خزينة بتكلفة قدرها ٢,٥٨٦,٦٨٣ جنيه مصري طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ١٠ ابريل ٢٠٢٢ بشراء ما لا يتجاوز ٥% من إجمالي أسهم الشركة.

وخلال 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.

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

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

نسبة المساهمة	عدد الأسهم	رأس المال المدفوع
%		جنيه مصري
٧٠,٣١	٦٣٠٢٢٥٥١٠	٣١٥,١١٢,٧٥٥
١٤,٣٣	١٢٨٤٨٣٣٣٨	٦٤,٢٤١,٦٦٩
١٥,٣٦	١٣٧٦٥٥٠٩٦	٦٨,٨٢٧,٥٤٨
١٠٠	٨٩٦٣٦٣٩٤٤	٤٤٨,١٨١,٩٧٢

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

شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)

مساهمون آخرون

١٧ - مسدد تحت حساب زيادة رأس مال

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م) *
-	٤٩٢,٣٥٠,١٥١	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م) *
-	٦,٥٢٢,٣٠٢	رصيد آخر العام
-	٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	

* يتمثل الرصيد القائم لعدد الاسهم التي استجابت لعرض الشراء المقدم ٥٤٨,٨١٤,٥٨٨ 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 (إيضاح ٦).

١٨ - احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر 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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٩ - احتياطي رأسمالي

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

٢٠ - قروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد القروض
٢٠٤,٩١٠,٠٥٢	٢٠٣,٠٧٥,٨٦٩	يخصم:
(١٧٩,٥٦٩,٥٠٦)	(٢٠٢,٩٦٥,٧٧٢)	أقساط مستحقة السداد خلال عام
٢٥,٣٤٠,٥٤٦	١١٠,٠٩٧	أقساط طويلة الأجل

يتمثل رصيد قروض طويلة الأجل الممنوحة من البنوك في:

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

وقد بلغ رصيد القرض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٤٢٦,٥٠٦ جنيه مصري.

وخلال عام ٢٠١٩ حصلت الشركة على قرض ممنوح من البنك العربي الإفريقي الدولي بفائدة سنوية ١,٢٥% فوق سعر الكوربدور، 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٢٠٢,٦٤٩,٣٦٣ جنيه مصري.

٢١ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	ضرائب الدخل
١٧,٨٦٢,٣٧٨	٣٥١,١٩١,٧٧١	ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف
٣٣٥,٣١٦	-	ضريبة الدخل على التوزيعات
١٨,١٩٧,٦٩٤	٣٥١,١٩١,٧٧١	

ضريبة الدخل المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام - التزام (أصل)
(٣,٥٣١,٩٣٩)	١٤,٣٣٠,٤٩٨	تسويات (إيضاح ٥)
-	٧٠٩,٠١٤,٣٩٨	ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - مصروف
١٧,٨٦٢,٣٧٨	٣٥١,١٩١,٧٧١	أرصدة شركات تابعة مستبعدة من تجميع الأعمال
٥٩	-	رصيد آخر العام - التزام
١٤,٣٣٠,٤٩٨	١,٠٧٤,٥٣٦,٦٦٧	

مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
١١,٣٠٦,٧٤٢	١١,٣٠٦,٧٤٢	رصيد آخر العام - التزام
١١,٣٠٦,٧٤٢	١١,٣٠٦,٧٤٢	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٢ - إيرادات النشاط

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
٩٠,٦٦٦,٦٣٣	١٦٠,٢٩٠,٩٨٢	إيراد إيجارات استثمارات عقارية
٢٢٩,٢٨٢,٤٨٣	٢٧٩,٤٩٤,٤٤٩	إيراد نشاط المقاولات
٣٧,٠٦٨,٣٦٦	٢١,٢٨٨,٢٦٣	إيرادات فوائد تقسيط مستحقة
٢,١٩٦,٠٤٥	٥٠٩,٧٤٤	
<u>٣٥٩,٢١٣,٥٢٧</u>	<u>٤٦١,٥٨٣,٤٣٨</u>	

٢٣ - تكاليف النشاط

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	تكلفة مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
٣٤,٢٦٥,٠٥٧	٧١,٤٣٤,٧١٥	تكلفة إيراد إيجارات استثمارات عقارية *
٢٢,٦٤٦,٨٢٠	٥٨,٥٦١,٢٧٣	تكلفة إيراد نشاط المقاولات **
٣٧,٨٨٣,٩٧٣	٢٦,١٢١,٨٦٩	
<u>٩٤,٧٩٥,٨٥٠</u>	<u>١٥٦,١١٧,٨٥٧</u>	

* تتضمن تكلفة إيراد إيجارات استثمارات عقارية خلال العام أهلاكات استثمارات عقارية (لا يوجد) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بمبلغ (١٠,٢٩٥,١٩١) جنيه مصري).

** تتضمن تكلفة إيراد نشاط المقاولات خلال العام أهلاكات أصول ثابتة بمبلغ ٦٦٦,١٩١ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بمبلغ ٨١٥,٦٠٧ جنيه مصري) (إيضاح ٤).

٢٤ - نصيب السهم من أرباح العام لمساهمي الشركة القابضة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	نصيب مساهمي الشركة القابضة من صافي أرباح العام
١٨٤,٤٤٥,١٥٦	١,١٧٦,٢٧٦,٧٠٣	المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال العام *
<u>٨٩٦٤٣٤٠٢٦</u>	<u>٩٠٣٥٦١٥١٢</u>	
<u>٠,٢٠٦</u>	<u>١,٣٠٢</u>	

* يتضمن المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال العام الأسهم المشروطة القابلة للإصدار كأسهم قائمة تدرج في حساب النصيب الأساسي للسهم في الأرباح بعد استيفائها كافة الشروط الضرورية وفقا لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٢) نصيب السهم في الأرباح فقرات أرقام (١٩-٢٤).

٢٥ - الموقف الضريبي

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٦ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك، والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وعملاء ومستحق من أطراف ذات علاقة وبعض المتحصلات الأخرى، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة بنوك - تسهيلات ائتمانية، 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 المنبئة بشأن أسس إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات.

القيمة العادلة للأدوات المالية

طبقاً لأسس التقييم المنبئة 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 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 السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٧ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

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

اضمحلال أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

يتم عمل تقدير لأرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى القابلة للتحصيل عندما يكون تحصيل تلك الأرصدة بالكامل غير محتمل، ويتم 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 والمبنى 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 بإشعار ٢٠٢٣ المنذرة شارع النبوي المهندس بحوض الدارة وعرامة من تقسيم شركة القاهرة بناحية المنذرة قسم المنتزه.
- عقد بيع إبتدائي على المحل رقم ١ وما يتبعه من حصة ٣,٤ سهم في أرض ومنافع العقار رقم ٢ مكرر / ٧ تنظيم ميدان ٣٨٥ بمسطح ١٢٠٠ متر مربع بناحية سموحة قسم سيدي جابر.
- إشهار صحيفة دعوى على الشقة رقم ١١٠٦-١١٠٥ بالدور الحادي عشر وما يتبعها من حصة ٥,٨ سهم و ٦,٥ سهم في أرض ومنافع العقار رقم ٢ مكرر / ٧ ميدان ٣٨٥ بمسطح ١٢٠٠ متر مربع بناحية سموحة قسم سيدي جابر.
- إشهار صحيفة دعوى على الشقة رقم ٥٠٦ بالدور الخامس وما يتبعها من حصة ٦,٥ سهم في أرض ومنافع العقار رقم ٢ مكرر / ٧ ميدان ٣٨٥ بمسطح ١٢٠٠ متر مربع بناحية سموحة قسم سيدي جابر.
- إشهار صحيفة دعوى على الشقة رقم ٧٠١ بالدور السابع وما يتبعها من حصة خمسة سهم في أرض ومنافع العقار رقم ٢ مكرر / ٧ ميدان ٣٨٥ بمسطح ١٢٠٠ متر مربع بناحية سموحة قسم سيدي جابر.

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

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

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

ولم يكن هناك أثر آخر على القوائم المالية المستقلة لعام ٢٠٢٤.

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

ج- فروق العملات الأجنبية:

بتاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢٤ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٧١١ لسنة ٢٠٢٤ بتعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية - ملحق (هـ) معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠٢٤ "اثر 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 باقتناء أصول ثابتة و/أو استثمارات عقارية و/أو أصول تنقيب وتقييم و/أو أصول غير ملموسة (بخلاف الشهرة) و/أو أصول حق انتفاع عن عقود تأجير مموله بالتزامات قائمة في ذلك التاريخ بعملة أجنبية ، أن تقوم بالاعتراف ضمن تكلفة تلك الأصول بفروق العملة المدينة الناتجة عن الجزء المسد من هذه الالتزامات خلال الفترة المالية لتطبيق هذه المعالجة المحاسبية الخاصة ، بالإضافة 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 وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) المعدل: "اضمحلال الأصول".

المعالجة الثانية: فروق العملات الأجنبية:

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

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

هذا، ولم يكن لهذا الملحق أثر على القوائم المالية المجمعة خلال هذا العام.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٩ - أحداث هامة (تابع)

د- بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٥٢٧ لسنة ٢٠٢٤ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية بإضافة معيار المحاسبة المصري رقم ٥١ القوائم المالية في اقتصاديات التضخم المفرط.

هـ - بتاريخ ٣١ أكتوبر ٢٠٢٤ وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع لشركة القاهرة للإسكان والتعمير من ٤٤٨,١٨١,٩٧٢ جنيه مصري وحد أقصى إلى ٦٤٧,٦٨١,٩٧٢ جنيه مصري، لتنفيذ عرض الشراء المقدم منا للاستحواذ بحد أقصى على عدد ١٣٣ مليون سهم من أسهم شركة المتحدة للإسكان والتعمير من خلال مبادلة الأسهم دون الخيار النقدي ووفقا لمعامل المبادلة بواقع ثلاثة أسهم من أسهم شركة القاهرة للإسكان والتعمير مقابل سهم واحد من أسهم شركة المتحدة للإسكان والتعمير. وذلك بإصدار حد أقصى ٣٩٩ مليون سهم بقيمة عادلة قدرها ٣,٠٣ جنيه للسهم الواحد (عبارة عن قيمة إسمية ٥٠ قرشا للسهم الواحد مضافا إليه علاوة اصدار قدرها ٢,٥٣ جنيه للسهم الواحد) بما يعادل ١,٢٠٨,٩٧٠,٠٠٠ جنيه مصري (عبارة عن قيمة إسمية ١٩٩٥٠,٠٠٠ جنيه وعلاوة اصدار قدرها ١,٠٠٩,٤٧٠,٠٠٠ جنيه مصري) (دون أعمال حقوق الأولوية لقدامى المساهمين).

وقد بلغ عدد الاسهم التي استجابت لعرض الشراء المقدم عدد ٥٤٨٨١٤٥٨ سهم من أسهم شركة المتحدة للإسكان والتعمير مقابل اصدار 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 (إيضاح ٦).