

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المجمعة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

المحتويات

الصفحة

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

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المجمعة المرفقة لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وكذا القوائم الدورية المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى، والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المجمعة في ضوء فحصنا المحدود لها.

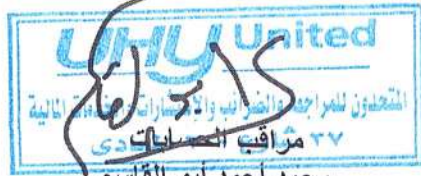
نطاق الفحص المحدود

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

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المجمعة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي الدوري المجمع للشركة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وعن أداؤها المالي الدوري المجمع وتدفقاتها النقدية الدورية المجمعة عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في: ١٩ أغسطس ٢٠٢٦



محمد أحمد أبو القاسم

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

زميل جمعية الضرائب المصرية

س. م. م رقم (١٧٥٥٣)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)

المتحدون للمراجعة والضرائب

UHY-United

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ جنيه مصري	إيضاح	الأصول
			أصول غير متداولة
٤٥,٩٧٢,٩٩١	٤٣,٩٠٣,٩٦٨	(٤)	أصول ثابتة
٦,١٦٧,٢٣١,١٦٩	٦,١٧٨,٨٩٢,٢٦٧	(٥)	استثمارات عقارية
١٣,١٢٩,١٤٣	١١,٦٩٦,٨٧٣	(١-٧)	أصول حق انتفاع
١,٩٤٢,٨٧١,٩٥٦	١,٩٥٨,٤٦٥,٦١٩	(٦)	استثمارات في شركات شقيقة
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤		استثمارات في سندات حكومية
٨,١٦٩,٥٢٢,٤٩٣	٨,١٩٣,٢٧٥,٩٦١		إجمالي أصول غير متداولة
			أصول متداولة
١٧٧,٩١٠,١٣٧	١٩٦,١٩١,٤٨٦	(٨)	مشروعات الإسكان والتعمير
١٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٩,٤٧٣,٢٣٤	(٢٨)	دفعات مقدمة تحت شراء استثمارات عقارية
٢٧٤,٢٠٥,٥٩٥	٢٥٦,٥٠٣,٥٧٥	(٩)	عملاء وأوراق قبض
٩,٠٧٩,٩٢٨	١٦,٥٩١,٧٢٢	(١٠-١)	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٨٣,٦٤٠,١٩٢	١٨٥,٥٢٩,١٥١	(١١)	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٣,٥٥٤,٠٤٠	٩,١٩١,٥٢٤	(١٢)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣٧,٠٥٢,٢٩٢	٦٧,١٩٢,٧٥٠	(١٣)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٨٦٥,٤٤٢,١٨٤	١,٢٤٠,٦٧٣,٤٤٢		إجمالي أصول متداولة
٩,٠٣٤,٩٦٤,٦٧٧	٩,٤٣٣,٩٤٩,٤٠٣		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٥٣٠,٥٠٤,١٥٩	٩٢٨,٣٨٢,٢٧٨	(١٦)	رأس المال المصدر والمدفوع
٤١٦,٥٥٠,٢٦٦	١٨,٦٧٢,١٤٧	(١٦)	علاوة إصدار أسهم
٨٨,٤٣٦,١٨٨	١١٦,٧٠١,٢٤٠		احتياطي قانوني
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(١٧)	احتياطي عام
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(١٨)	احتياطي رأسمالي
٤,١١٥,٩٠٨,٦٧٢	٤,٦٦٧,٧١٤,٣٤٦		أرباح مرحلة
٥٩٨,٦٩٦,٢٥٧	٤٦٣,٩٩٦,٦٨٧		أرباح الفترة / العام
٥,٧٥٨,٧٧٠,٨٣٧	٦,٢٠٤,١٤١,٩٩٣		إجمالي حقوق مساهمي الشركة القابضة
٢٨١,٢٨٩	٨١,٣٥٧		حقوق الحصص غير المسيطرة
٥,٧٥٩,٠٥٢,١٢٦	٦,٢٠٤,٢٢٣,٣٥٠		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			التزامات غير متداولة
-	٨٩,٤٧٥,٠٢٨	(١٩)	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل
٥٥٧,٩٨٨,٤٧٣	٥٢٩,٣٠٩,٠٣٠	(٢-٧)	الجزء غير المتداول من التزام عقود تأجير وترتيب
١٢,٨٩٢,٢٩١	٦,٤٤٦,١٤٥		أوراق دفع - غير متداولة
١,٢٢٦,٥٩٣,٤٢١	١,٣٢٠,٣١٧,٧٦٥	(٢٠)	التزامات ضريبية مؤجلة
١,٧٩٧,٤٧٤,١٨٥	١,٩٤٥,٥٤٧,٩٦٨		إجمالي التزامات غير متداولة
			التزامات متداولة
٤,٠٠٢,٠٥٩	٤,٠٠٢,٠٥٩	(١٤)	مخصصات
١٥١,١٤٧,٩٨٤	١٤٨,٠٠٠,٢٨٨	(١٩)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٧٢,٤٧٨,٧٣١	٨٢,١٠٥,٦١٤	(٢-٧)	الجزء المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب
٩٢,٢٢٨,١٩٣	١٠٧,٦٥٦,١٨١		موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
٦١٩,٧٣٢,٥٣٠	٢٩١,٢٥٢,٠٠٥	(١٠-ب)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣٤٩,١٦٥,٦٦٧	٤٠١,٣١٧,٨٤٦		عملاء - دفعات مقدمة
١٦٣,٣٥٥,٤٣٢	١٩١,١٣١,٢٤١	(١٥)	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢٣,٥٨٣,٧٧١	٥٥,٩٦٨,٨٥٢	(٢٠)	مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل
٢,٧٤٣,٩٩٩	٢,٧٤٣,٩٩٩		دائنو توزيعات
١,٤٧٨,٤٣٨,٣٦٦	١,٢٨٤,١٧٨,٠٨٥		إجمالي التزامات متداولة
٣,٢٧٥,٩١٢,٥٥١	٣,٢٢٩,٧٢٦,٠٥٣		إجمالي الالتزامات
٩,٠٣٤,٩٦٤,٦٧٧	٩,٤٣٣,٩٤٩,٤٠٣		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي
أحمد مصطفى القديري

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية
أحمد مجاهد زكي

رئيس الحسابات
محمد صلاح عمران

-الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٩) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.
تقرير الفحص المحدود "مرفق".

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

إيضاح	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
إيرادات النشاط	١٧٩,٧٥٤,٩٦٧	٢٦٧,٦٠٢,٤٢٠	٩١,٦١٣,٠٧٨	١١٠,٤٢٧,٥٣٦
يخصم:				
تكاليف النشاط	(٤٠,٧٦٢,٤٨١)	(١٠٧,٥٦١,٣٩٧)	(١٦,٥٦٦,٤٧٧)	(٣٣,٠٥٦,٠٤٦)
مجمول ربح النشاط	١٣٨,٩٩٢,٤٨٦	١٦٠,٠٤١,٠٢٣	٧٥,٠٤٦,٦٠١	٧٧,٣٧١,٤٩٠
مصرفات عمومية وإدارية	(٥١,٣٩٢,٥٤١)	(٢٥,٨٠٩,٨٧٩)	(٢٩,٦٨٧,٦٨٣)	(١٢,٨٨١,٢٩٦)
(الخسائر) / رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء	(٩)	(٢,٩٦٩,٧٦٢)	٦٦٨,٦٤٥	٦٧٥,٩٠٩
(١٠) الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة	(٦١,٢٧٩)	(١,٣٧٧)	٣٠,٦٤٦	(٦٨٨)
بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة	(٣,٧٦٧,٨٠٠)	(٣,١١٤,٥٠٦)	(١,٨٤٦,٩٠٠)	(١,٦٩٤,٩٤٢)
أرباح بيع استثمارات عقارية	(٥)	٤١,٠١٦,٧٣٣	-	-
أرباح تقييم استثمارات عقارية	(٥)	٥١٠,١١٧,٥٩٨	-	-
إيرادات تشغيل أخرى	١٥,٥٢٦,٦٩٨	١,٣٨١,٤٣٨	١٥,٢٤٧,٣٤٣	١,١٧٧,٨٣٣
أرباح التشغيل	٦٤٧,٤٦٢,١٣٣	١٣٣,١٦٥,٣٤٤	٦٠,٥١١,٥١٣	٦٤,٦٤٨,٣٠٦
فوائد تمويلية	(١٥)	(٨٦,٢٥٢,٣٤٩)	(١٢٤,١٧٤,١٥٥)	(٥٨,٨٩٣,٧٠٦)
فوائد دائنة	(١١)	١,٢٦٦,٩٧٢	٣٥١,٠٢٣	١٨٤,٥٣٥
فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	(٤,٣٦٢,٥١٦)	١٩٩,٢٣٥	١٨٤,٧١٢	(٢٦,٩٩٢)
خسائر محققة من بيع استثمارات في شركات تابعة و شقيقة	-	(١,٣١٤,٦٩١)	-	(١,٣١٤,٦٩١)
إيرادات اوراق مالية	١,١٤١,٤٩٣	٥,٥٥١	١,١٣٨,٧١٧	٢,٧٧٦
الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة	(٦)	٣٤,٢١٩,١٩٤	٣٠,٣٦٦,٢٠١	١٧,٧٨٧,٤٥٤
فروق تقييم عملة	٨٨,٩١٨	٩٤,٦٣٤	٤٠٩,٧٠٨	٧٤,٧٩١
أرباح بيع أصول ثابتة	(٤)	-	٧٣٧,٧٩٦	-
أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل	٥٩٣,٥٦٣,٨٤٥	٣٩,٤٣٠,٩٣٨	٥٦,٤٧١,٦٨٠	٢٢,٤٦٢,٤٧٣
ضرائب الدخل	(٢٠)	(١٢٩,٧٦٧,٠٩٠)	(٧,٨٣٩,٢٨٦)	(٢,١٨٢,٩٠١)
أرباح الفترة بعد ضرائب	٤٦٣,٧٩٦,٧٥٥	٣٤,٣٦٩,٩٣٤	٤٨,٦٣٢,٣٩٤	٢٠,٢٧٩,٥٧٢
نصيب السهم من أرباح مساهمي الشركة القابضة	(٢٢)	٠,٢٥٠	٠,٠١٩	٠,٠١١
توزع كالتالي:				
الشركة القابضة	٤٦٣,٩٩٦,٦٨٧	٣٤,٥١٨,١٨٠	٤٨,٦٢١,٤٥٦	٢٠,٣٦٢,٦١٢
حقوق الحصص غير المسيطرة	(١٩٩,٩٣٢)	(١٤٨,٢٤٦)	١٠,٩٣٨	(٨٣,٠٤٠)
أرباح الفترة	٤٦٣,٧٩٦,٧٥٥	٣٤,٣٦٩,٩٣٤	٤٨,٦٣٢,٣٩٤	٢٠,٢٧٩,٥٧٢

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي
أحمد مصطفى القدري

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية
أحمد مجاهد زكي

رئيس الحسابات
محمد صلاح عمران



شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدورية المجمعة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠,٢٧٩,٥٧٢	٤٨,٦٣٢,٣٩٤	٣٤,٣٦٩,٩٣٤	٤٦٣,٧٩٦,٧٥٥
-	-	-	-
٢٠,٢٧٩,٥٧٢	٤٨,٦٣٢,٣٩٤	٣٤,٣٦٩,٩٣٤	٤٦٣,٧٩٦,٧٥٥

أرباح الفترة

بنود الدخل الشامل الآخر

إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

توزع كالتالي:

الشركة القابضة

حقوق الحصص غير المسيطرة

إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

٢٠,٣٦٢,٦١٢	٤٨,٦٢١,٤٥٦	٣٤,٥١٨,١٨٠	٤٦٣,٩٩٦,٦٨٧
(٨٣,٠٤٠)	١٠,٩٣٨	(١٤٨,٢٤٦)	(١٩٩,٩٣٢)
٢٠,٢٧٩,٥٧٢	٤٨,٦٣٢,٣٩٤	٣٤,٣٦٩,٩٣٤	٤٦٣,٧٩٦,٧٥٥

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المجمعة
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

رأس المال المصدر والمدفوع	مسدد تحت حساب زيادة رأس مال	علاوة اصدار	احتياطي قانوني	احتياطي عام	احتياطي رأسمالي	أرباح مرحلة	ارباح الفترة	إجمالي حقوق مساهمي الشركة القابضة	حقوق الحصص غير المسيطرة	إجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
رصيد ١ يناير ٢٠٢٦	٥٣٠,٥٠٤,١٥٩	-	٤١٦,٥٥٠,٢٦٦	٨٨,٤٣٦,١٨٨	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٤,١١٥,٩٠٨,٦٧٢	٥,٧٥٨,٧٧٠,٨٣٧	٢٨١,٢٨٩	٥,٧٥٩,٠٥٢,١٢٦
محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة تسويات على الأرباح المرحلة شركات شقيقة (٦)	-	-	-	٢٨,٢٦٥,٠٥٢	-	-	٥٧٠,٤٣١,٢٠٥	-	-	-
زيادة رأس المال	٣٩٧,٨٧٨,١١٩	-	(٣٩٧,٨٧٨,١١٩)	-	-	-	-	(١٨,٦٢٥,٥٣١)	-	(١٨,٦٢٥,٥٣١)
أرباح الفترة	-	-	-	-	-	-	-	٤٦٣,٩٩٦,٦٨٧	(١٩٩,٩٣٢)	٤٦٣,٧٩٦,٧٥٥
رصيد ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٩٢٨,٣٨٢,٢٧٨	-	١٨,٦٧٢,١٤٧	١١٦,٧٠١,٢٤٠	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٤,٦٦٧,٧١٤,٣٤٦	٦,٢٠٤,١٤١,٩٩٣	٨١,٣٥٧	٦,٢٠٤,٢٢٣,٣٥٠
رصيد ١ يناير ٢٠٢٥	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	-	٣٧,٠٨٤,١٩٧	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٠٣٥,٦٩٠,٧٣٤	٥,٢٠٤,٧٨١,٣٥٤	٢٦٠,٠٩٨	٥,٢٠٥,٠٤١,٤٥٢
محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة تسويات على الأرباح المرحلة شركات شقيقة	-	-	-	٥١,٣٥١,٩٩١	-	-	١,١٢٤,٩٢٤,٧١٢	-	-	-
زيادة رأس المال	٨٢,٣٢٢,١٨٧	(٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣)	-	-	-	-	-	(٤٦,٣٤٤,٥٠٦)	-	(٤٦,٣٤٤,٥٠٦)
أرباح الفترة	-	-	٤١٦,٥٥٠,٢٦٦	-	-	-	-	٣٤,٥١٨,١٨٠	(١٤٨,٢٤٦)	٣٤,٣٦٩,٩٣٤
رصيد ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٥٣٠,٥٠٤,١٥٩	-	٤١٦,٥٥٠,٢٦٦	٨٨,٤٣٦,١٨٨	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٤,١١٤,٢٧٠,٩٤٠	٥,١٩٢,٩٥٥,٠٢٨	١١١,٨٥٢	٥,١٩٣,٠٦٦,٨٨٠

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

السنة أشهر المنتتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ جنيه مصري	السنة أشهر المنتتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ جنيه مصري	إيضاح
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل		
٣٩,٤٣٠,٩٣٨	٥٩٣,٥٦٣,٨٤٥	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل وحقوق الحصص غير المسيطرة
١,٣٠١,٦٣٣	٢,٢٨٢,٦٤٥	(٤) أهلاك أصول ثابتة
١,٤٣٢,٢٧٠	١,٤٣٢,٢٧٠	(٧) استهلاك أصول حق انتفاع
(٦٦٨,٦٤٥)	٢,٩٦٩,٧٦٢	(٩) الخسائر / رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء واوراق قبض
١,٣٧٧	٦١,٢٧٩	(١٠) الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
-	(٥١٠,١١٧,٥٩٨)	(٥) أرباح تقييم استثمارات عقارية
-	(٤١,٠١٦,٧٣٣)	(٥) أرباح بيع استثمارات عقارية
(٧٣٧,٧٩٦)	-	(٤) أرباح بيع أصول ثابتة
١٢٤,١٧٤,١٥٥	٨٦,٢٥٢,٣٤٩	فوائد تمويلية
(٣٥١,٠٢٣)	(١,٢٦٦,٩٧٢)	(١١) فوائد دائنة
١,٣١٤,٦٩١	-	خسائر محققة من بيع إستثمارات في شركات تابعة و شقيقة
(١٩٩,٢٣٥)	٤,٣٦٢,٥١٦	(١٢) فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٣٠,٣٦٦,٢٠١)	(٣٤,٢١٩,١٩٤)	(٦) الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
١٣٥,٣٣٢,١٦٤	١٠٤,٣٠٤,١٦٩	أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
٤٩,٤٦٢,٣٢٤	(١٨,٢٨١,٣٤٩)	(٨) التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
٢٠,٥٢٢,٥٧٢	١٤,٧٣٢,٢٥٨	(٩) التغير في العملاء واوراق القبض
(١٠٢,٠٠٠)	١١٠,١٠٣,٧٧٤	(١٠) التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
٤٠٤,٠٩٩	(١,٨٨٣,٤٠٧)	(١١) التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(٦,٦٥٢,٢٤٩)	١٥,٤٢٧,٩٨٨	التغير في موردين ومقاولو المشروعات واوراق دفع
٢٢,٦٣٦,٢١٨	٥٢,١٥٢,١٧٩	التغير في عملاء - دفعات مقدمة
(٩٠,٦٥٩,٣٢٢)	(٣٢٨,٤٨٠,٥٢٥)	(١٠) التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٣,١٧٦,٦١٩)	٢٦,٢٨٥,٥٨٦	(١٥) التغير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(٦٢٠,٥٢٦)	-	(١٤) المستخدم من المخصصات
-	(٣,٦٠٠,٨٦٨)	ضرائب دخل مدفوعة
١٢٧,١٤٦,٦٦١	(٢٩,٢٤٠,١٩٥)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار		
-	٥٣٩,٤٧٣,٢٣٣	مقبوضات من الاستثمارات العقارية
-	(٣٣٩,٤٧٣,٢٣٤)	مدفوعات في دفعات مقدمة تحت شراء وحدات عقارية
٦,٦٧٨,٠٦٣	-	(٦) مقبوضات من بيع استثمارات في شركات شقيقة
٤,٤٤٢,٤٤٠	-	(١٢) مقبوضات من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٣٤٥,٤٧١	١,٢٦١,٤٢٠	(١١) فوائد دائنة محصلة
-	(٢١٣,٦٢٢)	(٤) (مدفوعات) لشراء أصول ثابتة
١,٠٥٥,٦٦٢	-	(٤) مقبوضات من بيع أصول ثابتة
١٢,٥٢١,٦٣٦	٢٠١,٠٤٧,٧٩٧	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل		
(٦,٤٤٦,١٤٥)	(٦,٤٤٦,١٤٦)	التغير في اوراق الدفع طويلة الاجل
(٥٨,٧٢١,٤٠٦)	(٥٤,٥١٢,٧٥٩)	(١٥) فوائد تمويلية مدفوعة
(٦٥,٦٠٣,٧٥٣)	(٤٩,٣٠١,٩٢٧)	(مدفوعات) في عقود تأجير وترتيب
(٣١٦,٤١٠)	(٣١,٤٠٦,٣١٢)	(مدفوعات) في قروض طويلة الأجل
(٦١١,٩٣٠)	-	توزيعات أرباح مدفوعة
(١٣١,٦٩٩,٦٤٤)	(١٤١,٦٦٧,١٤٤)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
٧,٩٦٨,٦٥٣	٣٠,١٤٠,٤٥٨	صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
٤,٩٠٦,٤٥٣	٣٧,٠٥٢,٢٩٢	(١٣) النقدية وما في حكمها - أول الفترة
١٢,٨٧٥,١٠٦	٦٧,١٩٢,٧٥٠	(١٣) النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

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 (B.O.T) Build Operate Transfer مع الشخصيات الاعتبارية.
- عمر الشركة ٧٥ سنة تبدأ من ٢٥ إبريل ١٩٥٨ حتى ٢٤ إبريل ٢٠٣٣.

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية.

الشركة الأم هي شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي آر إي جروب PRE Group (ش.م.م).

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المجمعة للشركة عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ١٩ أغسطس ٢٠٢٦.

٢- أسس إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة

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

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

التوافق مع معايير المحاسبة

يتم إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية. السياسات المحاسبية المطبقة هذه الفترة متفقة مع تلك السياسات التي طبقت في الفترات السابقة.

١-٢ 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 ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	
٪٩٦,٠٠	٪٩٦,٠٠	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م) (تحت التصفية)
٪٩٧,٥٠	٪٩٧,٥٠	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
٪٩٩,٣٧	٪٩٩,٣٧	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) (تحت التصفية)
٪٩٩,٩٩	٪٩٩,٩٩	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
٪٩٩,٩٨	٪٩٩,٩٨	شركة كايرو بروبييرتي مانجمنت (ش.م.م)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٢- أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

١-٢ نطاق القوائم المالية المجمعة (تابع)

الشركات التابعة

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

أسس التجميع

تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة:

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

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

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	اسم الشركة التابعة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	
%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 بروبيترتي 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 لالتزامات الأداء، فإنه في حالة عدم الوفاء بأي من الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيرادات عند النقطة من الزمن التي يتم الوفاء بالتزام الأداء فيها.

- إيرادات المقاولات

تتضمن الإيرادات من عقود المقاولات القيمة المبدئية لكل عقد مقاوله بالإضافة لأوامر 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 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 بإيرادات العقود قصيرة الأجل وفقاً لطريقة حصر الأعمال المنفذة وبالتكاليف الفعلية المتكبدة لمقابلة هذا الإيراد.

- إيرادات المقاولات

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

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

- إيرادات بيع الوحدات

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

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيراد (تابع)

- البيع بالتقسيط

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

- فوائد دائنة

يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر على أساس نسبة زمنية 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 الدورية المجمعة، 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 لبيعها، كجزء من تكلفة الأصل، ويتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في الفترة التي تحققت فيها، وتتمثل تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

ضرائب الدخل المؤجلة

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

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

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

الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك والخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة، وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما تتحقق تلك التكلفة واستيفاء شروط الاعتراف بها، وبالمثل، عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة، يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإحلال وذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف، ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر عند تحققها.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول الثابتة (تابع)

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

العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)

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

بيان

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

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 الدورية المجمعة في الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل.

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

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أضمحل عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإسترادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإسترادية وتثبت خسائر 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 الفترات 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 اضمحلال في القيمة (إن وجد).

الاستثمارات العقارية

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

اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

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

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

النقدية وما في حكمها

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

الموردون والمصروفات المستحقة

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

المخصصات

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

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة غير المباشرة.

المصروفات

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

المخزون

يتم تقييم عناصر المخزون على النحو التالي:

- أ - المواد الخام ومواد التعبئة والتغليف: بالتكلفة (بإتباع طريقة المتوسط المرجح) أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.
- ب - قطع الغيار: بالتكلفة الفعلية (بإتباع طريقة المتوسط المرجح) أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.
- ج - وقود ومهمات: بالتكلفة (بإتباع طريقة المتوسط المرجح) أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المخزون (تابع)

صافي القيمة البيعية هي سعر البيع التقديري في سياق النشاط العادي ناقصاً التكلفة التقديرية اللازمة لإتمام البيع، يتم الاعتراف بالانخفاض في قيمة المخزون إلى 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 الدورية المجمعة كتخفيض من تكلفة المبيعات في الفترة التي حدث فيه الرد.

مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة – تامة)

- مشروعات غير تامة

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

- المشروعات التامة

تشتمل على تكلفة اقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدّها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشيّد 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.

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

استثمارات في سندات حكومية

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

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي أصول مالية تم تبويبها طبقاً لنموذج القيمة العادلة إما كأصول محتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث تم اقتناؤها لغرض البيع في مدى زمني قصير أو أصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

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

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

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقود التأجير والترتيب

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

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

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

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

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

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

سنوات	بيان
٢ - ٥٠	مباني وإنشاءات

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

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الاستهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في الفترات السابقة، ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

التأمينات الاجتماعية

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

الاحتياطي القانوني

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

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة

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

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

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

بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء السوقية المعلنة.

وتُقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

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

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

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

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

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

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

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

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية

أ. الاعتراف الأولي

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

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

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

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

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية

يحتوي معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ " الأدوات المالية " على ثلاث فئات أساسية للأصول المالية على أساس القياس 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 لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية.
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.
- يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر فقط في حال استوفت الشرطين التاليين ولم تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:
- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يكون هدفه قد تحقق من خلال تحقيق التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

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

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

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

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية

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

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

يعتمد نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة" على ما إذا كانت هناك زيادة جوهريّة في مخاطر الائتمان. ولتقييم ما إذا كانت هناك زيادة جوهريّة في مخاطر الائتمان، فيتم مقارنة مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة مع مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ الإثبات الأولي 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).

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

د. استبعاد أصل مالي أو التزام مالي من الدفاتر

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

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

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

يجب على المنشأة أن تستبعد أصل مالي من الدفاتر عندما فقط

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

• تقوم المنشأة بتحويل الأصل المالي.

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٤- أصول ثابتة

أراضي	مباني وإنشاءات ومرافق	تحسينات في أماكن مستأجرة	وسائل نقل وانتقال	عدد وأدوات وأجهزة حاسب آلي	أثاث ومعدات مكاتب	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٧٠,٠٠٠	٣٢,٧٧٠,٣٤٧	٨,٠١٦,٩٨١	٧,٦٩٨,١١٠	٢,١٠٣,٤٦١	١١,٢٩٠,٥٥٤	٦١,٩٤٩,٤٥٣
-	-	-	-	-	٢١٣,٦٢٢	٢١٣,٦٢٢
٧٠,٠٠٠	٣٢,٧٧٠,٣٤٧	٨,٠١٦,٩٨١	٧,٦٩٨,١١٠	٢,١٠٣,٤٦١	١١,٥٠٤,١٧٦	٦٢,١٦٣,٠٧٥
١ يناير ٢٠٢٦						
إضافات خلال الفترة						
٣٠ يونيو ٢٠٢٦						
مجمع الإهلاك في						
١ يناير ٢٠٢٦	-	(١,٥٤٢,٩٥٥)	(١,٧٧٤,٩٧٤)	(٢,٧٢٢,٤١٧)	(٨,٠١٢,١٦١)	(١٥,٩٧٦,٤٦٢)
إهلاك خلال الفترة	-	(٣٢٧,٧٠٢)	(٧٩٣,٦٣٠)	(٧٠٧,٠٠٠)	(٤٢٨,٩٨٢)	(٢,٢٨٢,٦٤٥)
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	-	(١,٨٧٠,٦٥٧)	(٢,٥٦٨,٦٠٤)	(٣,٤٢٩,٤١٧)	(٨,٤٤١,١٤٣)	(١٨,٢٥٩,١٠٧)
صافي القيمة الدفترية						
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٧٠,٠٠٠	٣٠,٨٩٩,٦٩٠	٥,٤٤٨,٣٧٧	٤,٢٦٨,٦٩٣	٣,٠٦٣,٠٣٣	٤٣,٩٠٣,٩٦٨

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٦,٥٤٩,١٨٩ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم.
- يوجد قيود على بعض أصول الشركة بأجمالي قيمة قدرها ٤,٦٤٠,٠٠٠ جنيه مصري ضمن وسائل نقل والانتقال (إيضاح ٧).
- يوجد قيود على بعض أصول الشركة (إيضاح ٢٧)
- يتم تحميل إهلاك الفترة بقائمة الأرباح أو الخسائر على النحو التالي:

السنة أشهر المنتهية في	السنة أشهر المنتهية في	تكلفة النشاط (إيضاح ٢٢)
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	مصرفات عمومية وإدارية
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٢٠,٥٤٤	٧٤٧,٥٤٨	
٨٨١,٠٨٩	١,٥٣٥,٠٩٧	
١,٣٠١,٦٣٣	٢,٢٨٢,٦٤٥	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٤- أصول ثابتة (تابع)

أراضي	مباني وإنشاءات ومرافق	تحسينات في أماكن مستأجرة	وسائل نقل وانتقال	عدد وأدوات	أثاث ومعدات مكاتب	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٧٠,٠٠٠	٩,٦٣٧,٧٦٦	٢,٩٣٢,١٢٨	٧,٩٥٩,٧١٠	٢,٠٧٩,٣٦٧	٩,١١٢,٨٧٢	٣١,٧٩١,٨٠٣
-	٢٣,١٣٢,٥٨١	٥,٠٨٤,٨٥٣	٦٧٠,٠٠٠	٢٤,١٣٤	٢,١٧٧,٦٨٢	٣١,٠٨٩,٢٥٠
-	-	-	(٩٣١,٦٠٠)	-	-	(٩٣١,٦٠٠)
٧٠,٠٠٠	٣٢,٧٧٠,٣٤٧	٨,٠١٦,٩٨١	٧,٦٩٨,١١٠	٢,١٠٣,٤٦١	١١,٢٩٠,٥٥٤	٦١,٩٤٩,٤٥٣
التكلفة في						
١ يناير ٢٠٢٥						
الإضافات العام						
إستبعادات العام						
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥						
مجمع الإهلاك في						
١ يناير ٢٠٢٥						
اهلاك العام						
إهلاك الإستبعادات خلال العام						
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥						
صافي القيمة الدفترية						
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥						
٧٠,٠٠٠	٣١,٢٢٧,٣٩٢	٦,٢٤٢,٠٠٧	٤,٩٧٥,٦٩٣	١٧٩,٥٠٦	٣,٢٧٨,٣٩٣	٤٥,٩٧٢,٩٩١

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٦,٥٠٨,٧٣٤ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم.

- قامت الشركة بتوقيع عقدين تأجير تمويلي لبعض أصول وسائل النقل والانتقال بقيمة ٤,٦٤٠,٠٠٠ جنيه مصري لعدد ٢ سيارة ، بالإضافة إلى شراء سيارة نقداً بقيمة ١,٣٦٠,٠٠٠ جنيه مصرى (إيضاح ٧).

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٥- استثمارات عقارية

١ يناير ٢٠٢٦	فروق تقييم خلال الفترة *	بيع خلال الفترة	٣٠ يونيو ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٥,٢٩٨,٢٦٤,١٠٠	٤٧٨,٧١٥,٩٧٥	-	٥,٧٧٦,٩٨٠,٠٧٥
٥٣٥,١٧١,٤٦٠	٤,٠٧٩,٤٤٠	(٤٩٨,٤٥٦,٥٠٠)	٤٠,٧٩٤,٤٠٠
٣٣٣,٧٩٥,٦٠٩	٢٧,٣٢٢,١٨٣	-	٣٦١,١١٧,٧٩٢
٦,١٦٧,٢٣١,١٦٩	٥١٠,١١٧,٥٩٨	(٤٩٨,٤٥٦,٥٠٠)	٦,١٧٨,٨٩٢,٢٦٧

- خلال الفترة قامت الشركة بإعادة تقييم استثمارات العقارية 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 ٥١٠,١١٧,٥٩٨ جنيه مصري تم إدراجها في قائمة الأرباح أو الخسائر.

* خلال الفترة، قامت الشركة ببيع جزء من مول الملتقى، حيث بلغت تكلفة الجزء المباع مبلغ ٤٩٨,٤٥٦,٥٠٠ جنيه مصري، وحققت الشركة أرباحاً من عملية البيع بلغت ٤١,٠١٦,٧٣٣ جنيه مصري، وقد تم إدراج هذه الأرباح ضمن قائمة الربح أو الخسارة عن الفترة.

٦- استثمارات في شركات شقيقة

عدد الأسهم	نسبة المساهمة	١ يناير ٢٠٢٦	حصة نسبية في صافي أرباح الفترة	حصة الشركة في الأرباح المرحلة	٣٠ يونيو ٢٠٢٦
%	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٥٢٥٠٠٠	٠,٣٥	٣,٧٥١,٠٧٠	(٢٩٩,٧٣٧)	-	٣,٤٥١,٣٣٣
٢٣٥٤٢٣٦١٣	٢٧,٠٨	٥٨٩,٢٣٨,٣٥٠	٤٩,٤١١,٩٦٩	(١٧,٧٣٩,٥٧٠)	٦٢٠,٩١٠,٧٤٩
٢١٦٤٠٧٠٠٠	٠,٠٠	٣,٠٥٧	٤٢٤	(٢٠)	٣,٤٦١
٢٢٩١٤٤٢٦٠٦	٠,٠٣	٢٠٤,٣٢٩	٤,٦٥٣	(١,١٧٥)	٢٠٧,٨٠٧
٥٠٠٠٠٠٠٠	٠,٠٠١	٢٢,٨٠٥	-	-	٢٢,٨٠٥
١٣٩٠٠٠٠٠	٣٥,٥٧	٧٢٨,٤٠٣,٨٨٧	(١٩,٦٢١,٤٨٣)	-	٧٠٨,٧٨٢,٤٠٤
٧٢٥٢٣١٦٨٥	٩,٠٩	٥٧,٩٣٤,٠٨٧	٤,٧٩٠,٧٣٣	(٨٨٤,٧٦٦)	٦١,٨٤٠,٠٥٤
٩٩٥٩٢٦٠٠	٥١,٠٠	٥٦٣,٣١٤,٣٧١	(٦٧,٣٦٥)	-	٥٦٣,٢٤٧,٠٠٦
		١,٩٤٢,٨٧١,٩٥٦	٣٤,٢١٩,١٩٤	(١٨,٦٢٥,٥٣١)	١,٩٥٨,٤٦٥,٦١٩

٧- عقود تأجير وترتيب

١- أصول حق انتفاع

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
مباني وإنشاءات	مباني وإنشاءات
جنيه مصري	جنيه مصري

التكلفة	رصيد أول الفترة / العام	رصيد آخر الفترة / العام	مجمع الاستهلاك	مجمع استهلاك أول الفترة / العام	استهلاك أول الفترة / العام	رصيد آخر الفترة / العام	صافي القيمة الدفترية آخر الفترة / العام
٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	(١٢,١٧٤,٢٩٧)	(٩,٣٠٩,٧٥٦)	(٢,٨٦٤,٥٤١)	(١٢,١٧٤,٢٩٧)	١٣,١٢٩,١٤٣
٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	(١,٤٣٢,٢٧٠)	(١٢,١٧٤,٢٩٧)	(١٣,٦٠٦,٥٦٧)	١١,٦٩٦,٨٧٣	

٢- التزام عقود تأجير وترتيب

* الأصل الأول: (بيع مع إعادة استئجار)

خلال الربع الأول لعام ٢٠٢٠ حصلت الشركة على تمويل من مصرف ابو ظبي الاسلامي بمبلغ ٥٨٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري عن طريق اتفاقية إطارية التمويل بإجارة العين / الاعيان لوحداث بمبني مول بوينت ٩٠ (بند استثمارات عقارية) وذلك لإنهاء جمع عقود التأجير التمويلي لوحداث مول بوينت ٩٠ السابقة، تسدد على ٨٤ شهر، مدة العقد ٧ سنوات وتلتزم الشركة بسداد القيمة الإيجارية للمؤجر اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

ويحق للمستأجر شراء المباني المؤجرة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١,٠٠٠ جنيه مصري لا غير لكل عقد.

وخلال الربع الأول لعام ٢٠٢٣ قامت الشركة بإعادة جدولة التمويل حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٣١.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٧- عقود تأجير وترتيب (تابع)

٢- التزام عقود تأجير وترتيب (تابع)

**الأصل الثاني: (تأجير تشغيلي)

قامت الشركة في أغسطس ٢٠٢١ بتوقيع عقد تأجير تشغيلي لأصول ثابتة مبنى إداري بالتجمع الخامس مدة العقد ٩ سنوات تبدأ من ٢٠٢١/٠٨/٠١ وتنتهي في ٢٠٣٠/٠٧/٠١ وقد بلغت اجمالي قيمة المال المؤجر مبلغ ٣٩,٢٨٢,٣٧٣ جنيه مصري لا غير.

***الأصل الثالث: (تأجير تمويلي)

قامت الشركة بتوقيع عقدين تأجير تمويلي لإيجار عدد (٢) سيارة ركوب لفترة تبدأ من ١٦ يونيو ٢٠٢٤ حتى ٢٧ يونيو ٢٠٢٧. وقامت الشركة بسداد ١,٢٥٢,٨٠٠ كدفعة مقدمة وتلتزم الشركة بسداد القيمة الإيجارية الإجمالية لعقدين تأجير السيارات البالغة ٣,٣٨٧,٢٠٠ جنيه مصري على أقساط شهرية لمدة ٣٦ شهر بالنسبة لكل عقد على حده.

عقود تأجير تمويلي	عقود تأجير تشغيلي	عقود ترتيب تمويلي	٣٠ يونيو ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١,٥٤١,٧٣٨	١٤,٧٠٥,٧٧٩	٥٩٥,١٦٧,١٢٧	٦١١,٤١٤,٦٤٤
رصيد الالتزام			
(١,٥٤١,٧٣٨)	(٦,٦٠٤,٩٧١)	(٧٣,٩٥٨,٩٠٥)	(٨٢,١٠٥,٦١٤)
-	٨,١٠٠,٨٠٨	٥٢١,٢٠٨,٢٢٢	٥٢٩,٣٠٩,٠٣٠
أقساط مستحقة السداد خلال الفترة			

عقود تأجير تمويلي	عقود تأجير تشغيلي	عقود ترتيب تمويلي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢,١٣١,١٣٠	١٣,٩٣٥,٧٨٢	٦١٤,٤٠٠,٢٩٢	٦٣٠,٤٦٧,٢٠٤
رصيد الالتزام			
(١,١٩٢,٦١٤)	(٤,٤٦٧,٦٥٧)	(٦٦,٨١٨,٤٦٠)	(٧٢,٤٧٨,٧٣١)
٩٣٨,٥١٦	٩,٤٦٨,١٢٥	٥٤٧,٥٨١,٨٣٢	٥٥٧,٩٨٨,٤٧٣
أقساط مستحقة السداد خلال عام			

٨- مشروعات الإسكان والتعمير

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١٩٠,٢٦٦,٩٢٨	١٧١,٩٨٥,٥٧٩
٥,٩٢٤,٥٥٨	٥,٩٢٤,٥٥٨
١٩٦,١٩١,٤٨٦	١٧٧,٩١٠,١٣٧
مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة *	
مشروعات إسكان وتعمير - تامة	

* يتمثل بند مشروعات الإسكان والتعمير - غير تامة في (مشروع مول سكن التجمع الخامس - مشروع إيمرالد زهراء المعادي - مشروع توسعة مول بوينت ٩٠ - مشروع أرض معروف).

٩- عملاء وأوراق قبض

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٠٣,٥٤٨,٩٨١	٣٠٦,٣٠٢,٦٧٣
٤٢,٨٥٩,٦٠٤	٦٩,٦١٠,٠١٠
٥٠,١٦١,٨٩٤	٣٥,٨٣٩,٨٠٠
(٣,٠٢٤,٠٦٧)	(٣,٤٧٣,٨١٣)
٣٩٣,٥٤٦,٤١٢	٤٠٨,٢٧٨,٦٧٠
عملاء - مقاولات	
عملاء وأوراق قبض - مشروعات إسكان وتعمير	
عملاء - إيجار	
يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء	
يخصم:	
(١٣٧,٠٤٢,٨٣٧)	(١٣٤,٠٧٣,٠٧٥)
٢٥٦,٥٠٣,٥٧٥	٢٧٤,٢٠٥,٥٩٥
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق قبض *	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٩- عملاء وأوراق قبض (تابع)

* تتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق قبض كالآتي:

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	رصيد أول الفترة مكون / رد خلال الفترة رصيد آخر الفترة
جنيه مصري (١٣٠,٣٣٢,٣٧٩)	جنيه مصري (١٣٤,٠٧٣,٠٧٥)	
٦٦٨,٦٤٥	(٢,٩٦٩,٧٦٢)	
(١٢٩,٦٦٣,٧٣٤)	(١٣٧,٠٤٢,٨٣٧)	

١٠- مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ/ مستحق من أطراف ذات علاقة

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م) شركة رؤية للاستثمار العقاري (ش.م.م) بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية بي آر إي جروب PRE Group (ش.م.م) شركة الصفوة للاستشارات (ش.م.م) شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م)
جنيه مصري ٢٢,٢٢٦	جنيه مصري ٢٢,٢٢٦	
٢,١٠٣,١٩٨	٢,١٠٣,١٩٨	
٧,٤٢٠,٠٧٣	-	
١,٨٣٧,٥٨١	١,٨٣٧,٥٨١	
٥,٣٤٢,١٦٥	٥,١٨٩,١٦٥	
١٦,٧٢٥,٢٤٣	٩,١٥٢,١٧٠	
(١٣٣,٥٢١)	(٧٢,٢٤٢)	
١٦,٥٩١,٧٢٢	٩,٠٧٩,٩٢٨	

يخصم:

الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة *

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

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	رصيد أول الفترة مكون خلال الفترة رصيد آخر الفترة
جنيه مصري (٧٢,٢٤٢)	جنيه مصري (٩٦,٧٥٧)	
(٦١,٢٧٩)	(١,٣٧٧)	
(١٣٣,٥٢١)	(٩٨,١٣٤)	

ب/ مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م) شركة سمو للاستشارات (ش.م.م) بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية بي آر إي جروب PRE Group (ش.م.م)
جنيه مصري ٢٣٨,٩٨٥,٦٤٩	جنيه مصري ٢٨٤,٩٦٠,١٧٦	
٥٢,٢٦٦,٣٥٦	١٧٠,٠٠٠,٠٠٠	
-	١٦٤,٧٧٢,٣٥٤	
٢٩١,٢٥٢,٠٠٥	٦١٩,٧٣٢,٥٣٠	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

١١- مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مدفوعة مقدماً
١,١٦٥,٨١٥	٢,٠١٥,٣٠٠	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
١٠,٦٣٢,٤٠٥	-	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
٥٢,٢٦١,٨٦٢	٣٣,١٨٠,٧٥٥	شركة بي آر أي العقارية - مستحقات بيع وحدات
٤٦,٢٢٠,٦٣٢	٤٩,٥٠٦,٠٨٠	سلف وعهد
١,٤٣٤,٧٢٦	١,٠٩٢,٣٩٤	تأمينات لدى الغير
٢٠,٣٠٥,١٤٧	٢٠,٣٠٥,١٤٧	مصلحة الضرائب - متنوعة
٢٣,٨٩٣,٨٩٤	٢٤,٢٥٥,٢٥٥	شركة المجموعة المالية للتوريق *
٨٩٨,٩٣٦	٨٩٨,٩٣٦	إيرادات مستحقة
١,٦٧٠,٣٨٤	١,٦٧٠,٣٨٤	أرصدة مدينة أخرى
٣٠,١٨٣,١٣٦	٥٣,٨٥٩,٢٧٩	
١٨٨,٦٦٦,٩٣٧	١٨٦,٧٨٣,٥٣٠	
١٣٥,٣٩٣	١٢٩,٨٤١	إيرادات فوائد مستحقة**
		يخصم:
(٣,٢٧٣,١٧٩)	(٣,٢٧٣,١٧٩)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٨٥,٥٢٩,١٥١	١٨٣,٦٤٠,١٩٢	

* 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.

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 مصري مستحق للشركة لدى شركة المجموعة المالية هيرميس.

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

الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	رصيد أول الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	فوائد مستحقة خلال الفترة
١٢٩,٨٤١	١٢١,٤٦٦	فوائد محصلة خلال الفترة
١,٢٦٦,٩٧٢	٣٥١,٠٢٣	رصيد آخر الفترة
(١,٢٦١,٤٢٠)	(٣٤٥,٤٧١)	
١٣٥,٣٩٣	١٢٧,٠١٨	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

١٢- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	فروق تقييم خلال الفترة	١ يناير ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٩,١٤٦,٢٤٩	(٤,٣٦٢,٥١٦)	١٣,٥٠٨,٧٦٥
٤٥,٢٧٥	-	٤٥,٢٧٥
٩,١٩١,٥٢٤	(٤,٣٦٢,٥١٦)	١٣,٥٥٤,٠٤٠

استثمارات مالية في أسهم
استثمارات مالية في وثائق استثمار

١٣- نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٧,٣٥٥,٠٧٢	٤٦٢,٧٣٣
٥٩,٥٤٦,٦٧٨	٣٦,٢٩٨,٥٥٩
٢٩١,٠٠٠	٢٩١,٠٠٠
٦٧,١٩٢,٧٥٠	٣٧,٠٥٢,٢٩٢

عملة محلية
نقدية بالصندوق
بنوك - حسابات جارية
ودائع لأجل

١٤- مخصصات

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٤,٠٠٢,٠٥٩	٤,٠٠٢,٠٥٩
٤,٠٠٢,٠٥٩	٤,٠٠٢,٠٥٩

مخصص التزامات محتملة

* ترى الشركة أن رصيد المخصصات المكونة تكفي لتغطية الإلتزامات المحتملة على الشركة.

١٥- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٦,٠٠٠,٩١٤	٥,٦٢٣,٠٧٤
٤٤,٧٧٢,٦٧٣	٤٤,٧٧٤,٧٢٥
٢٨,١٠١,٨١٦	٢١,٨٣٧,٨٧٧
٣٠,٨٧٩,١٤١	١٥,٩٢٨,٩٣٩
٥,١١٩,٤٣٨	٧,٤٥١,٦٩٢
٨,٣٥٨,١٥٨	٧,١٤٢,٩١٣
٦٣,٢٣٦,٥٥٣	٥٧,٤٢٣,٨٨٧
١٨٦,٤٦٨,٦٩٣	١٦٠,١٨٣,١٠٧
٤,٦٦٢,٥٤٨	٣,١٧٢,٣٢٥
١٩١,١٣١,٢٤١	١٦٣,٣٥٥,٤٣٢

مصروفات مستحقة
تأمينات للغير
مصلحة الضرائب
مصروفات صيانة محصلة
إيرادات إيجارية مؤجلة
دائنون متنوعون
أرصدة دائنة أخرى
فوائد مستحقة *

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

الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٣,١٧٢,٣٢٥	٣٦,٢٩٧,٩٤٤
٨٦,٢٥٢,٣٤٩	١٢٤,١٧٤,١٥٥
(٣٠,٢٤٩,٣٦٧)	(٤١,٦٦٨,٢١٠)
(٥٤,٥١٢,٧٥٩)	(٥٨,٧٢١,٤٠٦)
٤,٦٦٢,٥٤٨	٦٠,٠٨٢,٤٨٣

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

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

١٦- رأس المال المصدر والمدفوع

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ ملياران جنيه مصري.

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٥٣٠,٥٠٤,١٥٩ جنيه مصري موزع على ١٠٦١٠٠٨٣١٨ سهم قيمة كل سهم ٥٠,٥٠ جنيهات مصرية.

خلال الفترة تم زيادة رأس المال المصدر والمدفوع لشركة القاهرة للإسكان والتعمير من ٥٣٠,٥٠٤,١٥٩ جنيه مصري إلى ٩٢٨,٣٨٢,٢٧٨ جنيه مصري بزيادة قدرها ٣٩٧,٨٧٨,١١٩ جنيه مصري بقيمة اسمية قدرها ٥٠ قرشا مصري للسهم الواحد تمول من علاوة الإصدار وزيادة عدد الاسهم المصدرة من ١٠٦١٠٠٨٣١٨ مليون سهم إلى ١٨٥٦٧٦٤٥٥٦ مليون سهم بزيادة قدرها ٧٩٥٧٥٦٢٣٨ مليون سهم وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ١٤ يناير ٢٠٢٦.

يتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

رأس المال المدفوع جنيه مصري	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي ار اي جروب PRE Group (ش.م.م)
٢٩٢,٤٤٧,٣٢١	٥٨٤٨٩٤٦٤١	٣١,٥	شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م.)
٢٣٨,٥٣١,٢٥٠	٤٧٧٠٦٢٥٠٠	٢٥,٦٩	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م.)
٢٥٤,٦٠٣,٢٤٤	٥٠٩٢٠٦٤٨٨	٢٧,٤٢	مساهمون آخرون
١٤٢,٨٠٠,٤٦٣	٢٨٥٦٠٠٩٢٧	١٥,٣٨	
٩٢٨,٣٨٢,٢٧٨	١٨٥٦٧٦٤٥٥٦	١٠٠	

١٧- احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (٣,٥٥٢,٩٤٦) جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥) في المتبقي من مصروفات الإصدار المحصلة من المساهمين من الاكتتابات في زيادة رأس مال الشركة وسيتم استخدامه في ذات الغرض في حالة عدم كفاية أي مصروفات إصدار يتم تحصيلها مستقبلاً لمقابلة إصدار أي أسهم رأسمالية جديدة.

١٨- احتياطي رأسمالي

يتمثل الاحتياطي الرأسمالي البالغ ٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (٥,١٢٢,٣٤٩) جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥) في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة.

١٩- قروض طويلة الأجل

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	رصيد القروض
جنيه مصري	جنيه مصري	يخصم:
٢٣٧,٤٧٥,٣١٦	١٥١,١٤٧,٩٨٤	أقساط مستحقة السداد خلال عام
(١٤٨,٠٠٠,٢٨٨)	(١٥١,١٤٧,٩٨٤)	أقساط طويلة الأجل
٨٩,٤٧٥,٠٢٨	-	يتمثل رصيد القروض في:

عام ٢٠١٩ حصلت الشركة على قرض ممنوح من البنك العربي الإفريقي الدولي بفائدة سنوية ١,٢٥٪ فوق سعر الكوريدور، هذا ويتم سداد أقساط القرض خلال ٦ سنوات تبدأ من ١٤ سبتمبر ٢٠١٩ وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وبضمان شيكات مودعة لدى البنك وتمت إعادة جدولة القرض حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٧.

وقد بلغ رصيد القرض في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مبلغ ١١٩,٧٤١,٦٧٢ جنيه مصري.

خلال الفترة قامت الشركة بتسجيل قرض بقيمة ١١٧,٧٣٣,٦٤٤ جنيه مصري خاص بالبنك العربي الإفريقي الدولي وذلك طبقاً لحالة الدين المبرمة مع شركة سمو للاستشارات (ش.م.م) مقابل الرصيد الجاري المستحق وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية المنعقدة في ١٦ إبريل ٢٠٢٦ ويتم سداد أقساط القرض خلال عامين ينتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٧.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٢٠ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضرائب الدخل

الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري
-	٣٥,٩٨٥,٩٤٩
-	٥٦,٧٩٧
٥,٠٦١,٠٠٤	٩٣,٧٢٤,٣٤٤
٥,٠٦١,٠٠٤	١٢٩,٧٦٧,٠٩٠

ضريبة الدخل الجارية
ضريبة توزيعات أرباح
ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف

ضريبة الدخل المؤجلة

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٢٢٦,٥٩٣,٤٢١	١,٠٧٤,٥٣٦,٦٦٧
٩٣,٧٢٤,٣٤٤	١٥٢,٠٥٦,٧٥٤
١,٣٢٠,٣١٧,٧٦٥	١,٢٢٦,٥٩٣,٤٢١

رصيد أول الفترة / العام - التزام
ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن التزام
رصيد آخر الفترة / العام - التزام

مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٣,٥٨٣,٧٧١	١١,٣٠٦,٧٤٢
(٣,٦٠٠,٨٦٨)	-
٣٥,٩٨٥,٩٤٩	١٢,٢٧٧,٠٢٩
٥٥,٩٦٨,٨٥٢	٢٣,٥٨٣,٧٧١

رصيد أول الفترة / العام
ضرائب مسددة
ضريبة الدخل الجارية خلال الفترة / العام
رصيد آخر الفترة / العام - التزام

٢١ - إيرادات النشاط

الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
-	١٠٢,١٧٥,٩٤٤
١٧٩,٣٠٥,٢٢١	١٦٥,٣٣٣,٢٢٠
٤٤٩,٧٤٦	٩٣,٢٥٦
١٧٩,٧٥٤,٩٦٧	٢٦٧,٦٠٢,٤٢٠

مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
إيراد إيجارات استثمارات عقارية
إيرادات فوائد تقسيط مستحقة

٢٢ - تكاليف النشاط

الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
-	٧٢,٩١٩,٨٤٥
٤٠,٧٦٢,٤٨١	٣٤,٦٤١,٥٥٢
٤٠,٧٦٢,٤٨١	١٠٧,٥٦١,٣٩٧

تكلفة مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
تكلفة إيراد إيجارات استثمارات عقارية

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٢٣- نصيب السهم في الأرباح

الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٤,٥١٨,١٨٠	٤٦٣,٩٩٦,٦٨٧
١٨٥٦٧٦٤٥٥٦	١٨٥٦٧٦٤٥٥٦
<u>٠,٠١٩</u>	<u>٠,٢٥٠</u>

نصيب مساهمي الشركة القابضة من صافي أرباح الفترة
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
نصيب السهم في الأرباح

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 الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

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، والجزء المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب، وعملاء دفعات مقدمة وبعض المدفوعات الأخرى، ويتضمن الإيضاح رقم (٣) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات.

القيمة العادلة للأدوات المالية

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

خطر السوق

يتمثل في إمكانية التغير المستقبلي في قيمة الأدوات المالية نتيجة التغير في قيمتها السوقية، وجدير بالذكر أن الشركة لا تدخل في عقود تغطية 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 الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

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 الفترة 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 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.

٢٧- 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 بشارع ٢٠٢٣ المندرية شارع النبوي المهندس بحوض الدارة وعرامة من تقسيم شركة القاهرة بناحية المندرية قسم المنتزه.
- عقد بيع إبتدائى على المحل رقم ١ وما يتبعه من حصة ٣.٤ سهم في أرض ومنافع العقار رقم ٢ مكرر / ٧ تنظيم ميدان ٣٨٥ بمسطح ١٢٠٠ متر مربع بناحية سموحة قسم سيدي جابر.
- إشهار صحيفة دعوى على الشقة رقم 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.

٢٨- ارتباطات رأسمالية

٣٠ يونيو ٢٠٢٦

جنيه مصري

١,٢٢٨,٥٠٢,٧٦٦

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

* خلال عام ٢٠٢٥ تم الاتفاق بين شركة مشارق للاستثمار العقاري (بائع- طرف ذو علاقة) وشركة القاهرة للإسكان والتعمير (مشتري) على إبرام عقد بيع مبنى إدارى وتجارى مع احتفاظ البائع بالملكية لحين سداد كامل الثمن بمشروع إيفوار ايسست بمبلغ إجمالي ١,٧٣٧,٩٧٦,٠٠٠ جنيه مصري، وقامت شركة القاهرة للإسكان و التعمير بسداد مبلغ ٥٠٩,٤٧٣,٢٣٤ جنيه مصري والباقي على أقساط حتى تاريخ ٤ سبتمبر ٢٠٢٩.

٢٩- أحداث هامة

- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق ٢١ مايو ٢٠٢٦ الابقاء علي أسعار الفائدة دون تغيير ليستقر سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس إلى ١٩٪ و ٢٠٪ و ١٩,٥٠٪، على الترتيب، ويأتي هذا القرار انعكاسا لتقييم اللجنة لآخر تطورات التضخم وتوقعاته منذ اجتماعها السابق، وتقوم الشركة حاليا بدراسة الاثر على القوائم المالية المستقبلية.

- شهدت المنطقة تصاعداً في التوترات الجيوسياسية بين الولايات المتحدة الأمريكية وإيران، وما نتج عن ذلك من تطورات عسكرية وسياسية قد يكون لها تأثيرات على الاقتصاد العالمي والإقليمي. وقد تؤدي هذه التطورات إلى اضطرابات محتملة في سلاسل الإمداد العالمية، خاصة فيما يتعلق بارتفاع تكاليف الشحن والتأمين والنقل، إضافة إلى احتمالية تقلبات في أسعار الطاقة والسلع الأساسية كما قد يترتب على هذه الأحداث ضغوط على أسواق العملات الأجنبية، بما في ذلك احتمالية تقلبات في سعر صرف الدولار مقابل العملات الأخرى بما فيها الجنيه المصري، وهو ما قد يؤثر على تكلفة الاستيراد وأسعار بعض المدخلات المستخدمة في النشاط، وتقوم إدارة الشركة بمتابعة هذه التطورات بشكل مستمر لتقييم أي آثار مالية محتملة على عمليات الشركة ومركزها المالي. وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية.