

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المستقلة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
وتقرير مراقب الحسابات عليها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المستقلة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

المحتويات

الصفحة	
٢-١	تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المستقلة
٣	قائمة المركز المالي المستقلة
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة
٥	قائمة الدخل الشامل المستقلة
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
٧	قائمة التدفقات النقدية المستقلة
٣٣-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المستقلة

اسطنبولي ، أبو القاسم ، حجازي و فهمي

٣٧ ش ٢٠٠ دجلة المعادي، القاهرة، مصر

ص.ب: ٢٥٠ المعادي

+٢٠٢ ٢٥١٩٢٤٨٥

تليفون:

info@uhy-united.com : بريد الكتروني

www.uhy-united.com : موقع الكتروني

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

تقرير عن القوائم المالية المستقلة
راجعنا القوائم المالية المستقلة المرفقة لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في قائمة المركز المالي المستقل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وكذا القوائم المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

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

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المستقلة 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 المستقلة خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية المستقلة، وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية المستقلة سواء الناتج عن الغش أو الخطأ، ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام الشركة بإعداد القوائم المالية المستقلة 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 المستقلة.

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

الرأي
ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المستقل لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وعن أدائها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى
تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولانحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.



القاهرة في: ١٥ مارس 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 المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

إيضاح
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنية مصري
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنية مصري

الأصول

أصول غير متداولة

أصول ثابتة

استثمارات عقارية

أصول حق انتفاع

استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

مسدد من تحت حساب زيادة رأس مال شركة تابعة

استثمارات في سندات حكومية

إجمالي أصول غير متداولة

أصول متداولة

مشروعات الإسكان والتعمير

دفعات مقدمة تحت شراء استثمارات عقارية

عملاء وأوراق قبض

مستحق من أطراف ذات علاقة

مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

نقدية بالصندوق ولدى البنوك

إجمالي أصول متداولة

إجمالي الأصول

حقوق الملكية والالتزامات

حقوق الملكية

رأس المال المصدر والمدفوع

مسدد تحت حساب زيادة رأس مال

علاوة اصدار أسهم

احتياطي قانوني

احتياطي عام

احتياطي رأسمالي

أرباح مرحلة

أرباح العام

إجمالي حقوق الملكية

الالتزامات غير المتداولة

الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل

الجزء غير المتداول من التزام عقود تأجير وترتيب

أوراق دفع - غير متداولة

التزامات ضريبية مؤجلة

إجمالي الالتزامات غير المتداولة

الالتزامات المتداولة

مخصصات

الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل

الجزء المتداول من التزام عقود تأجير وترتيب

موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع

مستحق إلى أطراف ذات علاقة

عملاء - دفعات مقدمة

مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

دائنو توزيعات

إجمالي الالتزامات المتداولة

إجمالي الالتزامات

إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

رئيس الحسابات

محمد صلاح عمران

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

أحمد مجاهد زكي

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القدري

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٢) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

- تقرير مراقب الحسابات "مرفق".

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	إيضاح	إيرادات النشاط
جنيه مصري	جنيه مصري		تكاليف النشاط
٤٤٠,٢٩٥,١٧٥	٥٥٣,٥٩٨,٧٥٣	(٢١)	مجمل الربح
(١٣٠,٦٦٢,١٧٩)	(٢١٣,٣٤٤,١٩٤)	(٢٢)	
٣٠٩,٦٣٢,٩٩٦	٣٤٠,٢٥٤,٥٥٩		
(٣٠,٦٣١,١٣٨)	(٣١,٢٨٤,٥٩٩)		مصرفات عمومية وإدارية
(٦٠١,١١٠)	٣٢١,٢١٣	(٨)	رد الخسائر / (الخسائر) الانتمانية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق قبض
(١٩٢,٨٠١,٤٧٣)	(١٨,١١٠,٧٤٢)	(٩ - ١)	الخسائر الانتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
-	(٥٨٥,٤٣٠)	(٦)	اضمحلال في استثمارات في شركات تابعه
(٣,٠٩٦,٢٥٣)	-	(١٠)	الخسائر الانتمانية المتوقعة في قيمة مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(٥,٦٦٣,٧٤٠)	(٨,١٧٩,٣٤٩)		بدلات حضور ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
١,٥٤٩,٤١١,٠٧٥	٦٧٥,٥١٨,٠٧٦	(٤)	فروق إعادة تقييم استثمارات عقارية
٣,٣٩٧,١١٨	١,٦١٧,١٧٨		إيرادات تشغيل أخرى
١,٦٢٩,٦٤٧,٤٧٥	٩٥٩,٥٥٠,٩٠٦		أرباح التشغيل
(٢٥٠,٧٧٨,٢٤٨)	(٢٣٠,٩٧١,٦٦٠)	(١٣)	فوائد تمويلية
٦٠١,٤٩٣	١,٨٤٨,٩٤٣	(١٠)	فوائد دائنة
١١,١٠٣	١١,١٠٣		إيرادات أوراق مالية
٧٦,١٢٨	٧٨,٢٩٩		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢,٤٧٣,٥٨٦	١,٧٠٠,٩٥١	(٣)	أرباح بيع أصول ثابتة
١,٣٨٢,٠٣١,٥٣٧	٧٣٢,٢١٨,٥٤٢		أرباح العام قبل ضرائب الدخل
(٣٥٤,٩٩١,٧١٠)	(١٦٦,٩١٧,٥٠٨)	(١٩)	ضرائب الدخل
١,٠٢٧,٠٣٩,٨٢٧	٥٦٥,٣٠١,٠٣٤		أرباح العام
١,٠٠٢	٠,٤٣٤	(٢٣)	نصيب السهم في الأرباح

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القدري

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

أحمد مجاهد زكي

رئيس الحسابات

محمد صلاح عمران



شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٠٢٧,٠٣٩,٨٢٧	٥٦٥,٣٠١,٠٣٤
<u>١,٠٢٧,٠٣٩,٨٢٧</u>	<u>٥٦٥,٣٠١,٠٣٤</u>

أرباح العام

بنود الدخل الشامل الأخر:

إجمالي الدخل الشامل عن العام

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٣٨٢,٠٣١,٥٣٧	٧٣٢,٢١٨,٥٤٢	
١,٩٩٨,٥٧٤	٢,٥٠٣,٦٣٨	(٣)
(٢,٤٧٣,٥٨٦)	(١,٧٠٠,٩٥١)	(٣)
٢,٨٦٤,٥٤٠	٢,٨٦٤,٥٤١	(٥)
٦٠١,١١٠	(٣٢١,٢١٣)	(٨)
١٩٢,٨٠١,٤٧٣	١٨,١١٠,٧٤٢	(٩-١)
-	٥٨٥,٤٣٠	(٦)
(١,٥٤٩,٤١١,٠٧٥)	(٦٧٥,٥١٨,٠٧٦)	
٣,٠٩٦,٢٥٣	-	
٢٥٠,٧٧٨,٢٤٨	٢٣٠,٩٧١,٦٦٠	(١٣)
(٦٠١,٤٩٣)	(١,٨٤٨,٩٤٣)	(١٠)
(٧٦,١٢٨)	(٧٨,٢٩٩)	
٢٨١,٦٠٩,٤٥٣	٣٠٧,٧٨٧,٠٧١	
١,٥٠٤,٦٢٤	٩٥,٢٣٠,٧٤٦	
-	(١٧٠,٠٠٠,٠٠٠)	
(٤,١٦٨,٩٤٥)	٢٨,١٨١,٧٩٠	
(٣٧,٤٠١,٢٩٠)	(١٨,٤٤١,٢٥٩)	
(٦٧,٥٦٨,٩٣٥)	(٤٩,٦٣٥,١١٢)	
٢٢,١٦٤,٢٣٧	٤,٣٤٠,٨٠٣	
٧٧,٧٩٣,٨٩٧	٣٠٤,٢٤٢,٢١٠	
(٧,٣١٠,٢٤٩)	(٢٩٤,٩٧٤)	
٤,٢٩٠,٥٧١	١٠,٧٨٨,٧٩٣	
(٢,٠٠٠,٠٠٠)	(٦٢٠,٥٢٦)	(١٢)
٢٦٨,٩١٣,٣٦٣	٥١١,٥٧٩,٥٤٢	
(٣,٧٩٦,٥١٨)	(٧٧٣,٢٥٠)	
(٨,٩٨٦,٤٦٠)	(٢٢,٧٣١,١٧٣)	(٤)
٢,٨٣١,٠٩٤	٢,٠١٨,٨٢٠	(٣)
٥٩٣,١١٨	١,٨٤٠,٥٦٨	(١٠)
(٩,٣٥٨,٧٦٦)	(١٩,٦٤٥,٠٣٥)	
(١٨٥,٦٤٠)	(١٢,٨٩٢,٢٩٠)	
(١٨٣,٥٠٧,٥٢٠)	(٢٣٦,٧٢٥,٠٦٢)	(١٣)
(١,٨٣٤,١٨٣)	(٥١,٩٢٧,٨٨٥)	
(٧٢,٠٥٦,٩٧٩)	(١٥٧,٥٥٨,٩٧٣)	
(٦,٣٧٨,٧٤٢)	(٦١١,٩٣٠)	
(٢٦٣,٩٦٣,٠٦٤)	(٤٥٩,٧١٦,١٤٠)	
(٤,٤٠٨,٤٦٧)	٣٢,٢١٨,٣٦٧	
٨,٤٩٧,٤٩٦	٤,٠٨٩,٠٢٩	(١١)
٤,٠٨٩,٠٢٩	٣٦,٣٠٧,٣٩٦	(١١)

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل

أرباح العام قبل ضرائب الدخل

أهلاك أصول ثابتة

أرباح بيع أصول ثابتة

استهلاك أصول حق انتفاع

رد الخسائر / (الخسائر) الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء واوراق قبض

الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة

اضمحلال في استثمارات في شركات تابعه

فروق إعادة تقييم استثمارات عقارية

الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة مصروفات مدفوعة مقدماً وارصدة مدينة اخرى

فوائد تمويلية

فوائد دائنة

فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل

التغير في مشروعات الإسكان والتعمير

التغير في دفعات مقدمة تحت شراء استثمارات عقارية

التغير في العملاء واوراق القبض

التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة

التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وارصدة مدينة أخرى

التغير في الموردين ومقاولي المشروعات واوراق دفع

التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة

التغير في عملاء - دفعات مقدمة

التغير في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى

المستخدم من المخصصات

صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل

التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار

مدفوعات لشراء أصول ثابتة

مدفوعات للاستثمارات العقارية

محصلات من بيع أصول ثابتة

فوائد دائنة محصلة

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار

التدفقات النقدية من أنشطة التمويل

التغير في اوراق الدفع طويلة الاجل

فوائد تمويلية مدفوعة

(مدفوعات في) قروض طويلة الأجل

(مدفوعات في) عقود تأجير وترتيب

توزيعات أرباح مدفوعة

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل

صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال العام

النقدية وما في حكمها - أول العام

النقدية وما في حكمها - آخر العام

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٢) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

١- نبذة عامة عن الشركة وأنشطتها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والمقيدة بالسجل التجاري رقم ١٣٩٨٤٣ مدينة القاهرة بتاريخ ١٩٦٩/١٢/٢١ هذا وقد تم توفيق أوضاع الشركة بموجب قرار الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ١٩٩٧/٤/٢٩ وخروجها من نطاق تطبيق أحكام قانون قطاع الأعمال العام رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ولانحته التنفيذية وتم التصديق على النظام الأساسي للشركة بموجب محضر تصديق رقم ٥٨٢ لسنة ١٩٩٧ - توثيق الشركات وتم التأشير بالسجل التجاري لتوفيق أوضاع الشركة برقم إيداع ١١٦١٩ لسنة ١٩٩٧.

يتمثل غرض الشركة في:

- مزاوله كافة الأنشطة المتعلقة بالتنمية العقارية للأراضي والمباني والمنشآت بما في ذلك الحصول على كافة الأراضي والعقارات وبيعها وتأجيرها وكذا القيام بأعمال تخطيط المدن وتزويدها بالبنية الأساسية وذلك بكافة محافظات الجمهورية وشراء وإنشاء واستغلال وتأجير وبيع جميع المباني والأراضي.
- وللشركة إنشاء وإدارة واستثمار جميع المنشآت السكنية والإدارية والسياحية والترفيهية وكافة المشروعات اللازمة لتحقيق الأغراض وجميع العمليات العقارية والمالية والتجارية والسياحية والترفيهية المتصلة بهذه الأراضي وكذلك القيام بأعمال التصميمات والاستشارات الهندسية والإشراف على التنفيذ للغير.
- كما تتولى الشركة تأجير وحداتها السكنية طبقاً لقانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم طبقاً للقانون رقم (١٧٦) لسنة ٢٠١٨.
- وللشركة المشاركة أو القيام بتنفيذ عقود البناء والتشغيل والتمويل بنظام Build Operate (B.O.T) Transfer مع الشخصيات الاعتبارية.

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

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية.

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

تم اعتماد القوائم المالية المستقلة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٥ مارس ٢٠٢٦.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

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

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

التوافق مع معايير المحاسبة

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

السياسات المحاسبية المطبقة هذه السنة المالية متفقة مع تلك السياسات التي طبقت في السنوات السابقة.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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.

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية

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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)
يحتوي معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية" على ثلاث فئات أساسية للأصول المالية على أساس القياس اللاحق لها كالآتي:

- أصول مالية مقاسة بالتكلفة المستهلكة.
 - أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
 - أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- ويعتمد تصنيف الأصول المالية بشكل عام بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية" على نموذج الأعمال الذي بموجبه يتم إدارة الأصل المالي وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي. يتم تصنيف الأصول المالية على أنها مصنفة: بالتكلفة المستهلكة، أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- ويتم تصنيف الأصول المالية طبقاً لنموذج الأعمال الذي تدار به تلك الأصول المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية. ويتم 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 الى 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:
- 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).

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

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

أ. مبلغ خسارة الاضمحلال الذي يتم تحديده وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.
ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به - بشكل أولي مطروحاً منه، حينما يكون مناسباً، المبلغ المجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادي 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 ملاءمة إما بسبب أنه:

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

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

الأصول المالية والالتزامات المالية - إعادة التصنيف.

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

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية

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

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

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

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

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

قد يتضمن دليل الانخفاض في القيمة مؤشرات تدل على أن المدين أو مجموعة من المدينين يواجهون صعوبات مالية هامة، أو إخفاق أو تأخير في سداد الأرباح، أو المبلغ الأصلي، أو احتمالية الإفلاس، أو إعادة هيكلة مالية أخرى، وحيث تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود نقص قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة،

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية (تابع)

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

- 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.

الاعتراف بالإيرادات

الإيراد من العقود مع العملاء

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

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

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

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

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

الخطوة ٥: إثبات الإيرادات عند وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

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

- أ. لا ينشئ أداء الشركة 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 بيع الوحدات

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيرادات (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.

- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار بقائمة الأرباح أو الخسائر باستخدام القسط الثابت على مدة العقد وتدرج في بند الإيرادات الأرباح أو الخسائر.

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 المستقلة، 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 لبيعته، كجزء من تكلفة الأصل، ويتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في العام الذي تحققت فيها. وتتمثل تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم الاعتراف بأصول والتزامات ضرائب الدخل العام الجاري و الأعوام السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداذه 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 للعام، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس السنة أو سنة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات العقارية

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

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 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)

٥٠ - ٥

طبقاً لمدة عقد الإيجار

٥

١٠ - ١٦,٦٦٧

٤ - ١٠

بيان

مباني وإنشاءات ومرافق

تحسينات في أماكن مستأجرة

وسائل نقل وانتقال

عدد وأدوات

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 في السنة التي تم فيه 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 الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية وتثبت خسائر اضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

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.

٢-٢ 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 أضمحل وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية، وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

النقدية وما في حكمها

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

الموردون والمصروفات المستحقة

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

المخصصات

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

الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في الميزانية. يتم الإفصاح عنها إلا إذا كانت إمكانية التدفق للخارج للمصادر المجسدة للمنفعة الاقتصادية مستبعدة. لا يتم الاعتراف بالأصل المحتمل في القوائم المالية، ولكن يفصح عنه عندما يكون التدفق الداخل للمنفعة الاقتصادية متوقفاً.

ترجمة العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات.

يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ الميزانية، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة الأرباح أو الخسائر.

يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولى.

يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ التي تحددت فيه القيمة العادلة.

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.

٢-٢ 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 السنة المالية التي تحققت فيها تلك المصروفات.

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 السنة التي حدث فيه.

الاستثمارات

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 الأولى، 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 المستقلة.

استثمارات في سندات حكومية

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

الاستثمارات في شركات تابعة

الاستثمارات في شركات تابعة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها سيطرة، ويفترض وجود السيطرة عندما تسيطر الشركة القابضة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة على الشركة المستثمر فيها بما لها من القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة وذلك للحصول على منافع من أنشطتها، فيما عدا تلك الحالات الاستثنائية التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل سيطرة.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة بالقوائم المالية بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة.

ويتم رد قيمة الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة في السنة التي حدث فيه الرد.

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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات (تابع)

الاستثمارات في شركات شقيقة (تابع)

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة.

ويتم رد قيمة الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر في السنة التي حدث فيه الرد.

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.

مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة)

مشروعات غير تامة

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

مشروعات تامة

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

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

الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥٪ من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيز هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة إلى الاقتطاع ويتم استخدامه بناء على قرار من الجمعية العمومية.

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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

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 وافتراسات تؤثر على قيم الأصول، الالتزامات، الإيرادات والمصروفات خلال السنوات المالية، هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣- أصول ثابتة

الإجمالي	اثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	تجهيزات في أماكن مستأجرة	مباني وإنشاءات ومرافق	أراضي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٩,٩١٣,٧٨٨	٩,١١٢,٨٧٢	٦٠١,٣١٢	٧,٥٥٩,٧١٠	٢,٩٣٢,١٢٨	٩,٦٣٧,٧٦٦	٧٠,٠٠٠
٣١,٠٨٩,٢٥٠	٢,١٧٧,٦٨٢	٢٤,١٣٤	٦٧٠,٠٠٠	٥,٠٨٤,٨٥٣	٢٣,١٣٢,٥٨١	-
(٩٣١,٦٠٠)	-	-	(٩٣١,٦٠٠)	-	-	-
٦٠,٠٧١,٤٣٨	١١,٢٩٠,٥٥٤	٦٢٥,٤٤٦	٧,٢٩٨,١١٠	٨,٠١٦,٩٨١	٣٢,٧٧٠,٣٤٧	٧٠,٠٠٠

التكلفة في
١ يناير ٢٠٢٥
إضافات العام
إستبعادات العام
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(١٢,٤٢٩,٤٣٣)	(٧,٥٨٢,٠٤٧)	(٣٩٣,٢٢٩)	(١,٨٨٠,٣٧١)	(١,٢٠٤,٦٨٣)	(١,٣٦٩,١٠٣)	-
(٢,٥٠٣,٦٣٨)	(٤٣٠,١١٤)	(٥٢,٧١٥)	(١,٢٧٦,٦٦٦)	(٥٧٠,٢٩١)	(١٧٣,٨٥٢)	-
٦١٣,٧٣١	-	-	٦١٣,٧٣١	-	-	-
(١٤,٣١٩,٣٤٠)	(٨,٠١٢,١٦١)	(٤٤٥,٩٤٤)	(٢,٥٤٣,٣٠٦)	(١,٧٧٤,٩٧٤)	(١,٥٤٢,٩٥٥)	-
٤٥,٧٥٢,٠٩٨	٣,٢٧٨,٣٩٣	١٧٩,٥٠٢	٤,٧٥٤,٨٠٤	٦,٢٤٢,٠٠٧	٣١,٢٢٧,٣٩٢	٧٠,٠٠٠

مجمع الإهلاك في
١ يناير ٢٠٢٥
إهلاك العام
مجمع إهلاك الإستبعادات
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
صافي القيمة الدفترية في
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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

- يوجد قيود على بعض أصول الشركة بأجمالي قيمة قدرها ٤,٦٤٠,٠٠٠ جنيه مصري ضمن وسائل نقل والانتقال (إيضاح ٢٠).

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	جنيه مصري
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢,٠١٨,٨٢٠	(٩٣١,٦٠٠)	٦٦٦,١٩١	٨٣٤,٥٤٦
	٦١٣,٧٣١	١,٣٣٢,٣٨٣	١,٦٦٩,٠٩٢
(٣١٧,٨٦٩)		١,٩٩٨,٥٧٤	٢,٥٠٣,٦٣٨
١,٧٠٠,٩٥١			

تكلفة النشاط (إيضاح ٢٢)
مصرفات عمومية وإدارية

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقران المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣- أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	اثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	تخصيمات في أماكن مستأجرة	مباني وإنشاءات ومرافق	أراضي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٥,٣٠٩,٨٤٤	٨,٤١٢,٥١١	١,٤٤٣,٠٦١	٢,٦٩٥,٦٠٠	١٢,٠٥٥,٦٠٢	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠
٧,١٨٣,٧١٨	٧٠٠,٣٦١	-	٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٨٣,٣٥٧	-	-
(١,١٣٥,٨٩٠)	-	-	(١,١٣٥,٨٩٠)	-	-	-
-	-	(٨٤١,٧٤٩)	-	(٨,١٦٢,٩٤٧)	٩,٠٠٤,٦٩٦	-
(١,٤٤٣,٨٨٤)	-	-	-	(١,٤٤٣,٨٨٤)	-	-
٢٩,٩١٣,٧٨٨	٩,١١٢,٨٧٢	٦٠١,٣١٢	٧,٥٥٩,٧١٠	٢,٩٣٢,١٢٨	٩,٦٣٧,٧٦٦	٧٠,٠٠٠

٢٠٢٤ ديسمبر ٣١

مجمع الإهلاك في

١ يناير ٢٠٢٤

إهلاك العام

مجمع إهلاك الإستهلاكات

إعادة توزيع خلال العام

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

صافي القيمة الدفترية في

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٤ ديسمبر ٣١

٢٠٢٤ ديسمبر ٣١

٢٠٢٤ ديسمبر ٣١

٢٠٢٤ ديسمبر ٣١

٢٠٢٤ ديسمبر ٣١

٢٠٢٤ ديسمبر ٣١

٢٠٢٤ ديسمبر ٣١

٢٠٢٤ ديسمبر ٣١

٢٠٢٤ ديسمبر ٣١

٢٠٢٤ ديسمبر ٣١

٢٠٢٤ ديسمبر ٣١

٢٠٢٤ ديسمبر ٣١

٢٠٢٤ ديسمبر ٣١

٢٠٢٤ ديسمبر ٣١

٢٠٢٤ ديسمبر ٣١

٢٠٢٤ ديسمبر ٣١

٢٠٢٤ ديسمبر ٣١

٢٠٢٤ ديسمبر ٣١

٢٠٢٤ ديسمبر ٣١

٢٠٢٤ ديسمبر ٣١

٢٠٢٤ ديسمبر ٣١

٢٠٢٤ ديسمبر ٣١

٢٠٢٤ ديسمبر ٣١

٢٠٢٤ ديسمبر ٣١

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٤- استثمارات عقارية

١ يناير ٢٠٢٥	إضافات خلال العام	فروق تقييم خلال العام	محول الى اصول ثابتة*	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤,٧١٧,٣٥٠,٨٠٠	٢٢,٧٣١,١٧٣	٥٨٨,٤٩٨,١٢٧	(٣٠,٣١٦,٠٠٠)	٥,٢٩٨,٢٦٤,١٠٠
٤٦٠,٨٣٩,٥٢٠	-	٧٤,٣٣١,٩٤٠	-	٥٣٥,١٧١,٤٦٠
٣٢١,١٠٧,٦٠٠	-	١٢,٦٨٨,٠٠٩	-	٣٣٣,٧٩٥,٦٠٩
٥,٤٩٩,٢٩٧,٩٢٠	٢٢,٧٣١,١٧٣	٦٧٥,٥١٨,٠٧٦	(٣٠,٣١٦,٠٠٠)	٦,١٦٧,٢٣١,١٦٩

- قامت الشركة بإعادة تقييم استثماراتها العقارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ 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 ٦٧٥,٥١٨,٠٧٦ جنيه مصري تم إدراجها في قائمة الأرباح أو الخسائر للعام.

* بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٣١ قامت الشركة بإعادة تخصيص جزء من مول بوينت ٩٠ (البدروم السفلي) ليتم استخدامه كمقر إداري للشركة.

٥- اصول حق انتفاع

التكلفة	مباني وإنشاءات	مباني وإنشاءات
	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
	جنيه مصري	جنيه مصري
رصيد اول العام	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠
رصيد اخر العام	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠
مجمع الاستهلاك	(٩,٣٠٩,٧٥٦)	(٦,٤٤٥,٢١٦)
رصيد اول العام	(٢,٨٦٤,٥٤١)	(٢,٨٦٤,٥٤١)
استهلاك العام *	(١٢,١٧٤,٢٩٧)	(٩,٣٠٩,٧٥٦)
رصيد اخر العام	١٣,١٢٩,١٤٣	١٥,٩٩٣,٦٨٤

صافي القيمة الدفترية اخر العام

* يتم تحميل استهلاك العام على بند مصروفات عمومية وإدارية بقائمة الأرباح والخسائر.

** تتمثل أصول حق الإنتفاع في عقد ايجار المقر الإداري للشركة.

٦- استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

نسبة المساهمة	عدد الأسهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
%		جنيه مصري	جنيه مصري
استثمارات في شركات تابعة			
أ/ شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.م.م) (تحت التصفية)*	٩٦	٤٨,٠٠٠	٤٨,٠٠٠
ب/ شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)	٩٧,٥	٢,٤٣٧,٥٠٠	٢,٤٣٧,٥٠٠
ج/ شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) (تحت التصفية)*	٧٥	١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠
د/ شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)*	٩٩,٩٨	٢٤٩,٩٥٠	٢٤٩,٩٥٠
هـ/ شركة كايرو بروبرتي مانجمنت (ش.م.م)*	٩٩,٩٨	٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠
		٣,٠٢٢,٩٣٠	٣,٠٢٢,٩٣٠
استثمارات في شركات شقيقة			
و/ شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م)	٥١	٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٧٣,٤٤٥,٥٥٩
ز/ شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)	٠,٣٥	٨٧,٥٠٠	٨٧,٥٠٠
ح/ شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)	١٧,٣٣	٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧	٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧
ن/ شركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م)	٢٣,٣١	٤٩٩,٤٠٨,١٩١	٤٩٩,٤٠٨,١٩١
		٨٥٥,٦٠١,٢٠٧	٨٥٥,٦٠١,٢٠٧
		(٥٨٥,٤٣٠)	-
		٨٥٨,٦٢٤,١٣٧	٨٥٨,٠٣٨,٧٠٧

* اضمحلال في استثمارات في شركات تابعة

أ/ بتاريخ ١٤ سبتمبر ٢٠٢٢ قررت الجمعية العامة غير العادية لشركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.م.م) وضع الشركة تحت التصفية والبدء في اتخاذ كافة الإجراءات والقرارات اللازمة لتصفية الشركة.

ب/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتمال في شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ١٨٧٥٠ سهم بمبلغ ١٨٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات).

وخلال عام ٢٠٢٣ قامت شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) بزيادة رأس المال المصدر والمدفوع وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بالاكتمال في تلك الزيادة بمبلغ ٢,٢٥٠,٠٠٠ جنيه مصري موزع على عدد ٢٢٥٠٠٠ سهم. وبذلك بلغ إجمالي الاستثمار شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) مبلغ ٢,٤٣٧,٥٠٠ جنيه مصري موزع على عدد ٢٤٣٧٥٠ سهم من إجمالي أسهمها البالغة عدد ٢٥٠٠٠٠ سهم.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٦- استثمارات في شركات تابعة وشقيقة (تابع)

مسدد تحت حساب زيادة رأس مال شركة تابعة

بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٢٣ قررت الجمعية العامة غير العادية لشركة نمو للاستشارات (ش.م.م) (شركة تابعة) زيادة رأس مال الشركة المرخص به إلى ٣ مليار جنيه مصري وزيادة رأس المال المصدر إلى ٣٥٢,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري على أن يتم سداد قيمة الزيادة نقداً أو من الارصدة المستحقة لبعض المساهمين. وقد قامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بالاكنتاب في تلك الزيادة عن طريق استخدام الرصيد الدائن لشركة نمو للاستشارات، لتصبح مساهمة الشركة بمبلغ ٣٥٢,٤٣٧,٥٠٠ جنيه مصري بدلاً من ٢,٤٣٧,٥٠٠ جنيه مصري، وجاري استكمال الزيادة واتخاذ الإجراءات القانونية للتأشير بالسجل التجاري، وقد بلغ رصيد المسدد تحت حساب زيادة رأس المال في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٣٣١,٣٣٤,١٢٨ جنيه مصري.

ج/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكنتاب في شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٥٥٠٠٠ سهم ونسبة مساهمة ٥٥٪ من رأس مال الشركة المصدر والبالغ ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري وبلغ رأس مال شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) المدفوع ٢٥٠,٠٠٠ جنيه مصري وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بسداد حصتها البالغة ١٣٧,٥٠٠ جنيه مصري. وبتاريخ ٢ سبتمبر ٢٠١٣ قامت الشركة بشراء عدد ٢٠٠٠٠ سهم من أحد المساهمين بمبلغ ٥٠,٠٠٠ جنيه مصري، وبذلك بلغ إجمالي عدد الأسهم ٧٥٠٠٠ سهم وإجمالي قيمة ١٨٧,٥٠٠ جنيه مصري في تاريخ المركز المالي.

وبتاريخ ١٦ يوليو ٢٠٢٣ قررت الجمعية العامة غير العادية لشركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) وضع الشركة تحت التصفية والبدء في اتخاذ كافة الإجراءات والقرارات اللازمة لتصفية الشركة.

د/ خلال عام ٢٠١٥ قامت الشركة بالاكنتاب في شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩٩٨٠ سهم بمبلغ ٩٩,٩٨٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات). وقامت الشركة بسداد ١٠٪ من قيمة رأس المال المصدر عند الاكنتاب.

قامت الشركة خلال عام ٢٠١٩ بسداد المتبقي من حصتها من قيمة رأس المال المصدر ليصبح المدفوع مبلغ ٢٤٩,٩٥٠ جنيه مصري.

هـ/ خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة بالاكنتاب في شركة كايرو وبرورتي مانجمنت (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩٩٨ سهم بمبلغ ٢٤٩,٩٥٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم خمسة وعشرون جنيهاً). وقامت الشركة بسداد ٤٠٪ من قيمة رأس المال المصدر عند الاكنتاب ٩٩,٩٨٠ جنيه مصري على أن يتم استكمال رأس المال المصدر لاحقاً.

و/ خلال عام ٢٠١٠ قامت الشركة بالاستثمار في شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م) بشراء عدد ٥٠٧٩٢٢٢٦ سهم بمبلغ ٧٣,٤٤٥,٥٥٩ جنيه مصري وتم تبويبها كاستثمارات في شركات شقيقة نتيجة لوجود نفوذ مؤثر لها نظراً لوجود تمثيل في مجلس الإدارة.

ز/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكنتاب في شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٨٧٥٠ سهم بمبلغ ٨٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات).

وقد تم تبويب الاستثمار كاستثمارات في شركات شقيقة نظراً لوجود تمثيل في مجلس الإدارة.

ح/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكنتاب في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م) من خلال شراء عدد ١٢٧٥٠ سهم بمبلغ ١٢٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية عشرة جنيهات للسهم). وقامت أيضاً بشراء عدد ١٨٧٥ سهم بالقيمة الاسمية بمبلغ ١٨,٧٥٠ جنيه مصري من أحد المساهمين وبذلك يبلغ إجمالي عدد الاسهم في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية ١٤٦٢٥ سهم.

وخلال عام ٢٠١٢ قامت شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م) بزيادة رأس المال المصدر وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بسداد حصتها بمبلغ ٩٩,١٧٧,٤٦٠ جنيه مصري موزع على عدد ٩٩١٧٧٤٦ سهم. وبذلك بلغ إجمالي الاستثمار في شركة الصفوة مبلغ ٩٩,٣٢٣,٧١٠ جنيه مصري في تاريخ المركز المالي موزعة على عدد ٩٩٣٢٣٧١ سهم.

وخلال عام ٢٠٢١ قامت شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م) بزيادة رأس المال المصدر والمدفوع وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بالاكنتاب في تلك الزيادة بمبلغ ٧٢,٠٣٧,٩٥٠ جنيه مصري موزع على عدد ٧٢٠٣٧٩٥ سهم. وبذلك بلغ إجمالي الاستثمار في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية مبلغ ١٧١,٣٦١,٦٦٠ جنيه مصري موزع على عدد ١٧١٣٦١٦٦ سهم.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٦- استثمارات في شركات تابعة وشقيقة (تابع)

وخلال عام ٢٠٢٢ قامت شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م) بزيادة رأس المال المصدر والمدفوع وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بالاشتراك في تلك الزيادة بمبلغ ١١١,٢٩٨,٢٩٧ جنيه مصري موزع على عدد ٦٩٥٦١٤٣ سهم. وبذلك بلغ إجمالي الاستثمار في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية مبلغ ٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧ جنيه مصري موزع على عدد ٢٤٠٩٢٣٠٩ سهم.

وقد تم تبويب الاستثمار كاستثمارات في شركات شقيقة نظرا لوجود تمثيل في مجلس الإدارة.

ن/ خلال عام ٢٠٢٤ قامت الشركة بشراء عدد ٥٤٨٨١٤٥٨ سهم من أسهم شركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م) بقيمة ٤٩٩,٤٠٨,١٩١ جنيه مصري من خلال اصدار أسهم لصالح كلا من بايونيرز وبروبرتيز 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 وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٣٠ إبريل ٢٠٢٥.

وقد تم تبويب الاستثمار كاستثمارات في شركات شقيقة نظرا لتبادل في أفراد الإدارة.

*قامت الشركة بعمل دراسة إضمحلال لبند استثمارات في شركات تابعة وشقيقة وتم ادراج اضمحلال في بند الاستثمارات في شركات تابعة وشقيقة بقيمة ٥٨٥,٤٣٠ جنيه مصري .

٧- مشروعات الإسكان والتعمير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥٤,٦٢٥,٤٥٨	١٦٣,٩١٥,٧٧٦	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة*
١١٠,٤٤٥,٦٢٢	٥,٩٢٤,٥٥٨	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
٢٦٥,٠٧١,٠٨٠	١٦٩,٨٤٠,٣٣٤	

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

٨- عملاء واوراق قبض

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠٠,٧٥٢,٩١٥	٦٩,٦١٠,٠١٠	عملاء واوراق قبض - تملك
٣١,٨٥٥,٠١٤	٣٥,٤٢٨,١٧٠	عملاء - إيجار
(٩٢٥,٦٢٨)	(٣,٤٧٣,٨١٣)	يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء
١٣١,٦٨٢,٣٠١	١٠١,٥٦٤,٣٦٧	
(١٢,٢١٩,٧٥٣)	(٩,٩٦٢,٣٩٦)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء واوراق قبض *
١١٩,٤٦٢,٥٤٨	٩١,٦٠١,٩٧١	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(١١,٦١٨,٦٤٣)	(١٢,٢١٩,٧٥٣)	رصيد أول العام
(٦٠١,١١٠)	٣٢١,٢١٣	رد / مكون خلال العام
-	١,٩٣٦,١٤٤	ديون معدومة خلال العام
(١٢,٢١٩,٧٥٣)	(٩,٩٦٢,٣٩٦)	رصيد آخر العام

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٩- مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

طبيعة العلاقة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)	٢٢,٢٢٦	٢٢,٢٢٦
شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)	٥,١٨٩,١٦٥	٤,٨٨٣,١٦٥
شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)	١,٠٨٧,٥٨١	١,٠٨٧,٥٨١
شركة كايرو بروبورتى مانجمنت (ش.م.م)	١٨٥,٧٦١,١٦٢	١٦٩,٤٧٤,٣٧٠
شركة رؤية للاستثمار العقاري (ش.م.م)	٣٣,١١٤,٢٨٤	٣١,٢٦٥,٨١٧
	٢,١٠٣,١٩٨	٢,١٠٣,١٩٨
	٢٢٧,٢٧٧,٦١٦	٢٠٨,٨٣٦,٣٥٧
	(٢١٢,٨٢٠,٢٤١)	(١٩٤,٧٠٩,٤٩٩)
	١٤,٤٥٧,٣٧٥	١٤,١٢٦,٨٥٨

الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة *

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	رصيد أول العام
جنيه مصري	جنيه مصري	مكون خلال العام
(١٩٤,٧٠٩,٤٩٩)	(١,٩٠٨,٠٢٦)	رصيد آخر العام
(١٨,١١٠,٧٤٢)	(١٩٢,٨٠١,٤٧٣)	
(٢١٢,٨٢٠,٢٤١)	(١٩٤,٧٠٩,٤٩٩)	

ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة

طبيعة العلاقة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م)	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)	١٨١,٦٦٤,١٦٨	٧,٨٤٥,٨٧١
شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م)	١,٥٣٠,١٨٥	١,٧٣٠,٤٢٢
شركة سمو للاستشارات (ش.م.م)	٧٤,٨١٠,٣٥٥	١١٣,٩٦٣,٦٩٣
شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)	١٧٠,٠٠٠,٠٠٠	-
	-	٢٢٢,٥١٢
	٤٢٨,٠٠٤,٧٠٨	١٢٣,٧٦٢,٤٩٨

ج - معاملات مع أطراف ذات علاقة

تتمثل المعاملات مع الاطراف ذات علاقة خلال العام كما يلي:

اسم الشركة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
شركة لوتس للفنادق والمنتجعات	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات	٣٠٦,٠٠٠	١٥٣,٠٠٠
شركة كايرو بروبورتى ليمتد	١٦,٢٨٦,٧٩٢	١٧,٠٥٧,٥٠٩
شركة وادي للاستشارات	١,٨٤٨,٤٦٧	٢,٢٥٤,١٧١
شركة رؤية للاستثمار العقاري	-	٥,٩٩٣,٣٨٣
شركة القاهرة للتسويق العقاري	-	٥,٠٠٠
شركة سمو للاستشارات (ش.م.م)	٢٢٢,٥١٢	٢٣٠
شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية	(١٧٠,٠٠٠,٠٠٠)	-
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة	(١٧٣,٨١٨,٢٩٧)	٢,٨٢٠,٧٣٣
شركة مشارق للاستثمار العقاري	٢٠٠,٢٣٧	١٤٦,٠٩٢
	٣٩,١٥٣,٣٣٨	٨,٥٢٠,٩١٦

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٠. مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢,٥٤٣,٣١٤	٢,٠١٥,٣٠٠	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
٦٢,٤٦٢,٤٠٠	-	تأمينات لدى الغير
١٥,٧٤١,٤٩٣	١٥,٧٤١,٤٩٣	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
١٧,٨٧٥,٤٣٦	٣٣,٧٧٦,٥٧٤	شركة بي آر أي العقارية - مستحقات بيع وحدات
٣٢٥,٠٣٤	٤٩,٥٠٦,٠٨٠	سلف و عهد عاملين
-	١,٠٢٤,٥٢٥	مصلحة الضرائب - ضرائب مسددة للمحكمة
٤١٧,٦٨٣	٤١٧,٦٨٣	ضرائب خصم من المبيع
٢,٣٧٣,٢٢٧	٣,٦٠٠,٨٦٨	مصلحة الضرائب - متنوعة
١٤,١٦٩,٣٨٥	١٦,٥٤٢,٦١٢	إيرادات مستحقة
١,٣٦٠,٨٧٥	١,٠٠٠,١٣٠	المجموعة المالية - التوريق *
٨٩٨,٩٣٦	٨٩٨,٩٣٦	أرصدة مدينة أخرى**
٩,٩٩٤,٥٥٦	٥٣,٢٧٣,٢٥٠	
١٢٨,١٦٢,٣٣٩	١٧٧,٧٩٧,٤٥١	إيرادات فوائد مستحقة***
١٢١,٤٦٦	١٢٩,٨٤١	
		يخصم:
(٣,٢٧٣,١٧٩)	(٣,٢٧٣,١٧٩)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى*
١٢٥,٠١٠,٦٢٦	١٧٤,٦٥٤,١١٣	

* 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 حساب 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 حساب 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 حساب تأمينات لدى الغير ومتبقى مبلغ ٨٩٨,٩٣٦ جنيه مصري مستحق للشركة لدى شركة المجموعة المالية هيرميس.

** يتضمن بند ارصدة مدينة اخري مبلغ بقيمة ٢٨,٩٢٤,٧١٣ جنيه مصري يتمثل في شيكات لدى شركة مشارق للاستثمار العقاري كضمان تحت حساب ودائع الصيانة المستحقة لصالحها.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
١١٣,٠٩١	١٢١,٤٦٦	فوائد مستحقة خلال العام
٦٠١,٤٩٣	١,٨٤٨,٩٤٣	فوائد محصلة خلال العام
(٥٩٣,١١٨)	(١,٨٤٠,٥٦٨)	رصيد آخر العام
١٢١,٤٦٦	١٢٩,٨٤١	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١١- نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	نقدية بالصندوق حسابات جارية
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩١,٧٦٠	٤٠٢,٧٣٣	
٣,٩٩٧,٢٦٩	٣٥,٩٠٤,٦٦٣	
٤,٠٨٩,٠٢٩	٣٦,٣٠٧,٣٩٦	

١٢- مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	مستخدم خلال العام	١ يناير ٢٠٢٥	مخصص التزامات محتملة *
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٠٠٢,٠٥٩	(٦٢٠,٥٢٦)	٤,٦٢٢,٥٨٥	
٤,٠٠٢,٠٥٩	(٦٢٠,٥٢٦)	٤,٦٢٢,٥٨٥	

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

١٣- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	مصروفات مستحقة تأمينات من الغير مصلحة الضرائب الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية مصروفات صيانة محصلة إيرادات إيجاريه مؤجلة أرصدة دائنة أخرى
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٤٥٢,٨٦٢	٣,٦٣٤,٦٨٩	
٢٩,٣٠٦,٢٩٤	٣١,٧٩٨,٤٦٦	
٢٠,٤٢٨,٣٠٨	١٨,٤٧٩,٠٥٥	
٥٠٩,٤٨٥	٤٧٦,٧٥٢	
٩,٥٠٦,٨٢٦	١٥,٩٢٨,٩٣٩	
١,٥٧٩,٠٥٤	٧,٤٥١,٦٩٢	
٣٣,٣٩٤,٩٢٠	٣١,١٩٦,٩٤٩	
٩٨,١٧٧,٧٤٩	١٠٨,٩٦٦,٥٤٢	
٣٦,٢٩٧,٩٤٤	٣,١٧٢,٣٢٥	
١٣٤,٤٧٥,٦٩٣	١١٢,١٣٨,٨٦٧	فوائد مستحقة **

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	رصيد أول العام فوائد مستحقة خلال العام فوائد مؤجلة فوائد مدفوعة خلال العام رصيد آخر العام
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١,٢٣٧,٢٠٦	٣٦,٢٩٧,٩٤٤	
٢٥٠,٧٧٨,٢٤٨	٢٣٠,٩٧١,٦٦٠	
(٤٢,٢٠٩,٩٩٠)	(٢٧,٣٧٢,٢١٧)	
(١٨٣,٥٠٧,٥٢٠)	(٢٣٦,٧٢٥,٠٦٢)	
٣٦,٢٩٧,٩٤٤	٣,١٧٢,٣٢٥	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٤- رأس المال المصدر والمدفوع

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ ملياران جنيه مصري.

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

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

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

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

خلال العام تم زيادة رأس المال المصدر والمدفوع لشركة القاهرة للإسكان والتعمير من ٤٤٨,١٨١,٩٧٢ جنيه مصري إلى ٥٣٠,٥٠٤,١٥٩ جنيه مصري بزيادة قدرها ٨٢,٣٢٢,١٨٧ جنيه مصري عبارة عن قيمة إسمية ٥٠ قرشاً وعلاوة اصدار ٢,٥٣ جنيه للسهم الواحد بأجمالي علاوة اصدار ٤١٦,٥٥٠,٢٦٦ جنيه مصري وزيادة عدد الاسهم المصدرة من ٨٩٦٣٦٣٩٤٤ مليون سهم إلى ١٠٦١٠٠٨٣١٨ مليون سهم بزيادة قدرها ١٦٤٦٤٤٣٧٤ مليون سهم وتم سداد كامل قيمة الزيادة وعلاوة الاصدار من الارصدة الدائنة (مسدد تحت حساب زيادة رأس المال ايضاح ١٥) وتم التأشير في السجل التجاري للشركة بتاريخ ٣٠ ابريل ٢٠٢٥.

يتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

رأس المال المدفوع جنيه مصري	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	
١٦٧,١١٢,٧٥٥	٣٣٤٢٢٥٥١٠	٣١,٥	شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العقارية (ش.م.م.)
١٤٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٨٦٠٠٠٠٠٠	٢٦,٩٦	شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م.)
١٤٥,٤٨٧,٥٦٩	٢٩٠٩٧٥١٣٧	٢٧,٤٢	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م.)
٧٤,٩٠٣,٨٣٥	١٤٩٨٠٧٦٧١	١٤,١٢	مساهمون آخرون
٥٣٠,٥٠٤,١٥٩	١٠٦١٠٠٨٣١٨	١٠٠	

الاحداث الهامة والاحقة

بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥ وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع 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 قرشاً مصرياً للسهم الواحد مصري وزيادة عدد الاسهم المصدرة من ١٠٦١٠٠٨٣١٨ مليون سهم إلى ١٨٥٦٧٦٤٥٥٦ مليون سهم بزيادة قدرها ٧٩٥٧٥٦٢٣٨ مليون سهم تمول من علاوة الاصدار بموجب تقرير الفحص المالي المصدر من قطاع متابعة الاداء الاقتصادي وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ١٤ يناير ٢٠٢٦

١٥- مسدد تحت حساب زيادة رأس مال

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٩٢,٣٥٠,١٥١	-	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م.)
٦,٥٢٢,٣٠٢	-	شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م.)
٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	-	

١٦- احتياطي عام

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٧- احتياطي رأسمالي

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

١٨- قروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
١٥١,١٤٧,٩٨٤	٢٠٣,٠٧٥,٨٦٩
(١٥١,١٤٧,٩٨٤)	(٢٠٢,٩٦٥,٧٧٢)
-	١١٠,٠٩٧

رصيد القروض

يخصم:

أقساط مستحقة السداد خلال عام

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 ٢٠٢٥ مبلغ ١١٠,٠٩٦ جنيه مصري.

خلال 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 وجاري إعادة الجدولة.

وقد بلغ رصيد القرض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١٥١,٠٣٧,٨٨٨ جنيه مصري.

١٩- مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضرائب الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
١٢,٢٧٧,٠٢٩	-
١٥٤,٦٤٠,٤٧٩	٣٥٤,٩٩١,٧١٠
١٦٦,٩١٧,٥٠٨	٣٥٤,٩٩١,٧١٠

ضريبة الدخل الجارية

ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف

ضريبة الدخل المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٠٩٢,٢٧٢,٢٢٦	٢٨,٢٦٦,١١٨
-	٧٠٩,٠١٤,٣٩٨
١٥٤,٦٤٠,٤٧٩	٣٥٤,٩٩١,٧١٠
١,٢٤٦,٩١٢,٧٠٥	١,٠٩٢,٢٧٢,٢٢٦

رصيد أول المدة - التزام

تسويات

ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - التزام

رصيد آخر المدة - التزام

تسوية السعر الفعلي للضريبة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٧٣٢,٢١٨,٥٤٢	١,٣٨٢,٠٣١,٥٣٧
٣٥,٠٣٥,٤٤٨	٦٧٥,٢٢١
(٦٨٥,٦٧٥,٦٢٢)	(١,٤٩٨,١٠٩,٨٢٨)
٨١,٥٧٨,٣٦٨	(١١٥,٤٠٣,٠٧٠)
(٢٧,٠١٣,٧٩٣)	(٤٩,٠١٤,٣٤٢)
٥٤,٥٦٤,٥٧٥	(١٦٤,٤١٧,٤١٢)
١٢,٢٧٧,٠٢٩	-

صافي الربح المحاسبي

التعديلات على صافي الربح

تسويات تضاف الي الربح المحاسبي

تسويات تخصم من الربح المحاسبي

صافي الربح الضريبي المعدل

(خسائر) مرحلة

صافي الوعاء الخاضع للضريبة

مصروف الضريبة الجارية

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠- عقود التأجير والترتيب

* الاصل 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 / الايعان 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.

** الاصل الثاني: (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.

التزام عقود التأجير والترتيب

عقود تأجير تشغيلي	عقود تأجير تمويلي	عقود ترتيب تمويلي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٣,٩٣٥,٧٨٢	٢,١٣١,١٣٠	٦١٤,٤٠٠,٢٩٢	٦٣٠,٤٦٧,٢٠٤
رصيد التزام عقود التأجير والترتيب			
بخصم:			
(٤,٤٦٧,٦٥٧)	(١,١٩٢,٦١٤)	(٦٦,٨١٨,٤٦٠)	(٧٢,٤٧٨,٧٣١)
٩,٤٦٨,١٢٥	٩٣٨,٥١٦	٥٤٧,٥٨١,٨٣٢	٥٥٧,٩٨٨,٤٧٣
التزام عقود تأجير وترتيب متداول			
التزام عقود تأجير وترتيب غير متداول			

عقود تأجير تشغيلي	عقود تأجير تمويلي	عقود ترتيب تمويلي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٥,٦٤٧,٥٥١	٣,٠٣٩,٦٨٥	٧٤١,٩٦٦,٧٢٤	٧٦٠,٦٥٣,٩٦٠
رصيد التزام عقود التأجير والترتيب			
بخصم:			
(٣,٣٥٣,٩٢٣)	(٩٠٨,٥٥٤)	(١٠٦,٨٤٣,١٤٨)	(١١١,١٠٥,٦٢٥)
١٢,٢٩٣,٦٢٨	٢,١٣١,١٣١	٦٣٥,١٢٣,٥٧٦	٦٤٩,٥٤٨,٣٣٥
التزام عقود تأجير وترتيب متداول			
التزام عقود تأجير وترتيب غير متداول			

٢١- إيرادات النشاط

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٢١,٣٠٠,٤٠٦	١٦٠,٢٩٠,٩٨٢
٣٣١,٩١٤,٨٦٣	٢٧٩,٤٩٤,٤٤٩
٣٨٣,٤٨٤	٥٠٩,٧٤٤
٥٥٣,٥٩٨,٧٥٣	٤٤٠,٢٩٥,١٧٥
مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير	
إيرادات إيجارات استثمارات عقارية	
إيرادات فوائد تقسيط مستحقة	

٢٢- تكاليف النشاط

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
١٣٨,٥٩٥,٥٧١	٨٠,٢٥٤,٧٧٧
٤٤,٣٢٤,٦٦٠	٣٠,٩٢١,٤٠٢
٢٨,٣٧٥,٢١١	١٨,٢٤٨,٦٠٩
١,٢١٤,٢٠٦	٥٧١,٢٠٠
٨٣٤,٥٤٦	٦٦٦,١٩١
٢١٣,٣٤٤,١٩٤	١٣٠,٦٦٢,١٧٩
تكلفة مشروعات مباحة	
مستلزمات خدمية	
أجور ومرتبآت وما في حكمها	
مصروفات تسويقية	
اهلاكات اصول ثابتة (إيضاح ٣)	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٣- نصيب السهم في الأرباح

يتم حساب نصيب السهم في الأرباح بقسمة نصيب المساهمين في أرباح العام على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	أرباح العام
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٦٥,٣٠١,٠٣٤	١,٠٢٧,٠٣٩,٨٢٧	
(٥٣,٧٠٣,٥٩٨)	(٢٦,٠٧٦,٦٤٠)	حصة العاملين (مقدرة) *
(٥١,٠٥١,٠٧٧)	(٩٥,٣٢٧,٨٧٤)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مقدرة)
٤٦٠,٥٤٦,٣٥٩	٩٠٥,٦٣٥,٣١٣	النصيب الأساسي للأسهم في الأرباح
١٠٦١,٠٨٣,١٨	٩٠٣,٥٦١,٥١٢	المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال العام
٠,٤٣٤	١,٠٠٢	نصيب السهم في الأرباح

* يتم احتساب حصة العاملين ومجلس الإدارة في التوزيع على اساس مشروع توزيع افتراضي لأرباح العام وذلك بغرض احتساب نصيب السهم في الأرباح.

٢٤- ارتباطات رأسمالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م) *
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) (إيضاح ٦)
١,٥٦٧,٩٧٦,٠٠٠	-	
١٨,٦٥٤,٣٤٢	١٨,٦٥٤,٣٤٢	
١,٥٨٦,٦٣٠,٣٤٢	١٨,٦٥٤,٣٤٢	

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

٢٥- الموقف الضريبي

الضريبة على أرباح شركات الأموال / الأشخاص الاعتبارية

- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ١٩٨٠/١٩٨١ حتى ١٩٨٤/١٩٨٥ وهناك أوجه خلاف محالة للمحاكم ولجان الطعن وقد كونت الشركة المخصصات اللازمة.
- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ١٩٨٥/١٩٨٦ حتى ٢٠١١/٢٠١٢ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية وتمت التسوية وقامت الشركة بسداد الفروق الناتجة عن الفحص بالكامل.
- تم الفحص الضريبي عن عام ٢٠١٢ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية ولم تنته هذه اللجان حتى الآن.
- تم الفحص الضريبي حتى عام ٢٠١٨ مع مصلحة الضرائب وتم سداد فروق الفحص الضريبي.
- تم تقديم الإقرارات الضريبية عن الأعوام من ٢٠١٩ وحتى ٢٠٢٤ في المواعيد القانونية طبقاً لقانون الضرائب رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وسداد الضرائب المستحقة من واقع الإقرار الضريبي وجاري الفحص الضريبي لتلك الأعوام من قبل مصلحة الضرائب حتى تاريخ الميزانية.

ضريبة الدمغة

- تقوم الشركة بسداد الضريبة المستحقة في المواعيد المقررة قانوناً ولا يوجد أي مستحقات على الشركة.
- تم الفحص الضريبي عن عام ٢٠٢٠ وتم سداد الضريبة.

ضريبة القيمة المضافة

- تقوم الشركة بسداد الضريبة المستحقة مع الإقرارات في المواعيد المقررة قانوناً ولا يوجد أي مستحقات على الشركة.
- جاري الفحص عن الأعوام من عام ٢٠١٦ حتى ٢٠٢٠ من قبل مصلحة الضرائب وجاري تسوية المستحقات الضريبية.

٢٥- الموقف الضريبي (تابع)

ضريبة كسب العمل

- تم الفحص للأعوام من ٢٠١٩ وحتى ٢٠٢٢ وتم سداد فروق الفحص الضريبي.
- تلتزم الشركة بسداد ضرائب كسب العمل المستقطعة من العاملين في المواعيد القانونية.

٢٦- دعاوى ومنازعات قضائية

- بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ في ١٩٧٠/٣/١ قامت الشركة بشراء قطعة أرض فضاء من إدارة الأموال العامة التي آلت إلى الدولة وقامت بإنشاء عقار على هذه الأرض مكون من جراج وإحدى عشر دوراً متكرراً خلال الأعوام من ١٩٨٠ حتى ١٩٨١، وتم بيع الأدوار من الأرضي وحتى الخامس وتأجير الأدوار من السادس حتى الحادي عشر وذلك اعتباراً من يناير ١٩٨٤.

- أقام المالك الأصلي للأرض (المدعى) دعاوى قضائية متعددة أمام المحاكم المختلفة وذلك بعد صدور القانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٧٤ والخاص بتسوية الأوضاع الناشئة عن فرض الحراسة وانتهت هذه الدعاوى إلى صدور حكم محكمة القيم لصالح المدعى ورفض طعن الشركة بوقف تنفيذ الحكم بتثبيت ملكية المدعى لقطعة الأرض واستلام المباني المقامة على تلك الأرض (حكماً) مقابل استلام الشركة مبلغ محدد بمعرفة المحكمة نظير تملكه مباني العقار وقد تسلمت الشركة هذا المبلغ.

- وبتاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٤ قام المدعى بتنفيذ حكم محكمة القيم بتثبيت ملكية قطعة الأرض واستلام المباني المقامة على تلك الأرض (حكماً) دون التعرض لأي حائز بالعقار في حيازته ولم يتضمن الحكم إخلاء المباني من حائزيها، وبناء عليه قام المدعى برفع دعاوى أمام المحاكم بطلب الحكم بطرد مستأجري الأدوار التسعة من السادس حتى الحادي عشر المؤجرة بمعرفة الشركة وكذا دعاوى أخرى ضد الشركة وضد مشتري الأدوار من الأرضي وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود ابتدائية وذلك بطلب الحكم بطرد مشتري تلك الأدوار وتسليمها للمدعى خالية من الأشخاص والشواغل وعدم نفاذ أي تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشتري تلك الأدوار.

- وبتاريخ ٢٠٠٨/١٢/٣١ حكمت المحكمة لصالح المدعى وعدم نفاذ عقود البيع الابتدائية الصادرة من الشركة في مواجهة المدعى عن الأدوار الأربعة من الثاني وحتى الخامس وقد استأنفت الشركة هذا الحكم وحكمت المحكمة الاستئنافية بجلسة ٢٠٠٩/٦/٢٣ برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وقد تم الطعن على حكم

- الاستئناف المشار إليه بمحكمة النقض وصدر الحكم النقدي لصالح البنك المركزي المصري وثبوت ملكيته الأدوار الأربعة ورفض طلبات المدعى بالإخلاء.

- وأقام ورثة المدعى/ عبد القادر محمد الحراكى دعوة ضد بنك القاهرة وشركة القاهرة للإسكان وموضوعها (دعوى تعويض) وريع ومطالبة الشركة بمبلغ عشرة مليون جنيه.

- وتم رفض الدعوى وتم الاستئناف من قبل ورثة/ عبد القادر محمد الحراكى والشركة وبنك القاهرة وما زال متداول أمام محكمة إستئناف القاهرة وموَّجل لجلسة ١٥ إبريل ٢٠٢٥ للإطلاع والمذكرات.

- وأقام ورثة/ عبد القادر محمد الحراكى الدعوى رقم ٢٥٨٥ لسنة ٢٠١٧ ضد الشركة والبنك المركزى المصرى وتم الحكم فيها ضد الشركة بمبلغ ٣٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه (خمسة وثلاثون مليون جنيه).

- وتم الطعن على هذا الحكم بالإستئناف برقم ٧٣٦٨ لسنة ٢٠٢٦ وما زال الإستئناف متداول بجلسة ١١ مايو ٢٠٢٥م.

* وهذه المنازعات مازالت متداولة وتحت الدراسة.

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:

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.

٢٧- المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تابع)

الأعمار الإنتاجية للآلات 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- 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 (٢) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات.

القيمة العادلة للأدوات المالية

طبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة الواردة بالإيضاح (٢) 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 وعملاء 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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٨- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

خطر السيولة

إن غرض الشركة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة خلال استخدام الأرباح المرحلة وأرصدة الشركة لدى البنوك لضمان سداد التزامات الشركة في مواعيد استحقاقها. ويلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة استنادا إلى الدفعات التعاقدية غير المخصصة.

الالتزامات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	أقل من ٣ شهور	من ٣ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	الإجمالي
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	٢٠٠,١٦٤,١٦٩	٢٣,٥٣٠,١٨٥	٢٠٤,٣١٠,٣٥٤	٤٢٨,٠٠٤,٧٠٨
مصرفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى	٢٥,٥٢٣,٨٢٢	٢٥,٤١١,٦٦٦	٦١,٢٠٣,٣٧٩	١١٢,١٣٨,٨٦٧
قروض	١٥١,٠٣٧,٨٨٨	١١٠,٠٩٦	-	١٥١,١٤٧,٩٨٤
موردون ومقاولو مشروعات	٢٦,٦٩٠,٦٣٦	٤٧,٢٨٠,٢٥٤	-	٧٣,٩٧٠,٨٩٠
اوراق دفع	-	-	١٢,٨٩٢,٢٩١	١٢,٨٩٢,٢٩١
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة	٤٠٣,٤١٦,٥١٥	٩٦,٣٣٢,٢٠١	٢٧٨,٤٠٦,٠٢٤	٧٧٨,١٥٤,٧٤٠

الالتزامات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	أقل من ٣ شهور	من ٣ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	الإجمالي
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	٧١,٨٨٦,٠٨٠	٥١,٨٧٦,٤١٨	-	١٢٣,٧٦٢,٤٩٨
مصرفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى	٨,٩١٠,٤٣٤	٦٦,٤٩٧,٢٢٧	٥٩,٠٦٨,٠٣٢	١٣٤,٤٧٥,٦٩٣
قروض	١٨٨,١٤٠,٢٣٤	١٤,٨٢٥,٥٣٨	١١٠,٠٩٧	٢٠٣,٠٧٥,٨٦٩
موردون ومقاولو مشروعات	١٢,٢٧٩,٢٠٨	٥٧,٣٥٠,٨٧٩	-	٦٩,٦٣٠,٠٨٧
اوراق دفع	-	-	٢٥,٧٨٤,٥٨١	٢٥,٧٨٤,٥٨١
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة	٢٨١,٢١٥,٩٥٦	١٩٠,٥٥٠,٠٦٢	٨٤,٩٦٢,٧١٠	٥٥٦,٧٢٨,٧٢٨

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. ويعرض الجدول التالي مدى تأثير تغير محتمل معقول في معدلات الفائدة في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة على أرباح الشركة قبل الضريبة (عن طريق التأثير على القروض ذات سعر الفائدة المتغير). ولا يوجد تأثير لهذا التغير على حقوق الملكية سوى أثر الأرباح على النحو الموضح أدناه:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	التغير في	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	التغير في
الأثر على الأرباح قبل الضريبة	معدل الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	معدل الفائدة
٩,٦٣٧,٢٩٨	+١%	٧,٨١٦,١٥٢	+١%
(٩,٦٣٧,٢٩٨)	-١%	(٧,٨١٦,١٥٢)	-١%

إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال هو التأكد من أن الشركة تحافظ على نسب رأس مال 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 ٢٠٢٥.

٢٩- الأصول المقيّدة

- رهن عقاري عن كامل الأرض والمباني لقطعة الأرض رقم ٣٦ للمول المقام بمنطقة المستثمرين الجنوبية - التجمع الخامس - القاهرة الجديدة - القاهرة.
- إشهار حكم وصحة نفاذ على قطعة أرض رقم ٥ ب بلوك ٣ مسطحة ٤٧٨.١٦ بشارع ٢٠٢٣ المنذرة شارع النبوي المهندس بحوض الدارة وعرامة من تقسيم شركة القاهرة بناحية المنذرة قسم المنزله.
- عقد بيع ابتدائي على المحل رقم ١ وما يتبعه من حصة ٣.٤ سهم في ارض ومنافع العقار رقم ٢ مكرر / ٧ تنظيم ميدان ٣٨٥ بمسطح ١٢٠٠ متر مربع بناحية سموحة قسم سيدي جابر.
- إشهار صحيفة دعوى على الشقة رقم ١١٠٥-١١٠٦ بالدور الحادي عشر وما يتبعها من حصة ٥.٨ سهم و ٦.٥ سهم في ارض ومنافع العقار رقم ٢ مكرر / 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 ارض 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 ارض ومنافع العقار رقم ٢ مكرر / ٧ ميدان ٣٨٥ بمسطح ١٢٠٠ متر مربع بناحية سموحة قسم سيدي جابر.

٣٠- الأتعاب المهنية

وفقا لتعليمات الهيئة العامة للرقابة المالية بقرار ٢٦ لسنة ٢٠٢٦ بلغت قيمة الأتعاب المهنية الخاصة بمراكز المالية الدورية والسنوية لمراقب الحسابات مبلغ ٢٨٢,٨٠٣ جنيه مصري.

٣١- أحداث هامة

بتاريخ ١٧ ابريل ٢٠٢٥ قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٢٥ نقطة أساس ليصل إلى ٢٥,٥٠٪. وبتاريخ ٢٢ مايو ٢٠٢٥ قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري خفض سعر الائتمان وتخفيض بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٤,٥٠٪. وبتاريخ ٢٨ أغسطس قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي بخفض سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٠٠ نقطة ليصل إلى ٢٢,٥٠٪. وبتاريخ ٢ أكتوبر ٢٠٢٥ قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي بخفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة ليصل إلى ٢١,٥٠٪. وبتاريخ ٢٥ ديسمبر ٢٠٢٥ قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٠,٥٠٪. وتقوم الشركة حاليا بدراسة الاثر على القوائم المالية المستقبلية.

٣٢- أحداث لاحقة

- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق ١٢ فبراير ٢٠٢٦ خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس إلى ١٩٪ و ٢٠٪. على الترتيب، كما قررت خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٩,٥٠٪. ويأتي هذا القرار انعكاسا لتقييم اللجنة لأخر تطورات التضخم وتوقعاته منذ اجتماعها السابق.

- بعد تاريخ القوائم المالية، شهدت المنطقة تصاعدا 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، لم تتمكن الإدارة من تحديد الأثر المالي لهذه الأحداث بشكل دقيق على القوائم المالية المستقبلية.