

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المستقلة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

المحتويات

الصفحة

٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة
٣	قائمة المركز المالي الدوري المستقل
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة
٥	قائمة الدخل الشامل الدوري المستقل
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة
٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة
٣٥-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدوري المستقل المرفق لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ وكذا القوائم الدورية المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى، والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتختصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

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

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينع إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المستقلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي الدوري المستقل للشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ وعن أداؤها المالي الدوري المستقل وتدفقاتها النقدية الدورية المستقلة عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

فقرة لفت الانتباه

مما لا يعد تحفظاً وبالإشارة إلى الإيضاح رقم (٤) قامت الشركة خلال الفترة باستخدام نموذج القيمة العادلة على استثماراتها العقارية البالغ صافي قيمتها الدفترية في ١ يناير ٢٠٢٤ مبلغ ٨٣١,٧٨٦,٣٦٦ جنيه مصري وذلك طبقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري" المعدل وفقاً للقرار الوزاري رقم ٦٣٦ الصادر بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٤ والمعد بواسطة مقيم عقاري معتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية والمخصص لذات الغرض، وقد بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في تاريخ التطبيق الأولي للمعيار مبلغ ٣,٩٨٢,٩١١,٣٨٥ جنيه مصري كما في ١ يناير ٢٠٢٤ ونتج عن ذلك التعديل تسويات على الأرباح المرحلة طبقاً للفقرة رقم (٨١) من معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ بقيمة ٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤ جنيه مصري بعد استبعاد أثر الضريبة المؤجلة بقيمة ٧٠٩,٠١٤,٣٩٨ جنيه مصري (إيضاح ١٨). كما قامت الشركة بإعادة تقييم استثماراتها العقارية في ٣١ مارس ٢٠٢٤ نتيجة التغيرات الجوهرية الناتجة عن تحرير سعر الصرف على قيمة الاستثمارات العقارية، مما نتج عنه أرباح تقييم بقيمة ١,٥٠٩,٤١٣,٦١٥ جنيه مصري (إيضاح ٤) تم ادراجها في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة.

القاهرة في: ١٧ نوفمبر ٢٠٢٤

مراقب الحسابات
UHY United
محمد أحمد أبو القاسم
المتحدون للمراجعة والضرائب والاستشارات والخدمات المالية
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
س. م. م رقم (١٧٥٥٣)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدوري المستقل

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	إيضاح	الأصول
٢٠,٧٤٨,٢٤٠	١٤,١٠٠,٦٠٣	(٣)	أصول غير متداولة
٥,٤٥٢,٩٢٢,٠٠٠	٨٣١,٧٨٦,٣٦٦	(٤)	أصول ثابتة
١٦,٧٠٩,٨١٩	١٨,٨٥٨,٢٢٤	(٥)	استثمارات عقارية
٣٥٩,٢١٥,٩٤٦	٣٥٩,٢١٥,٩٤٦	(٦)	أصول حق انتفاع
٣٣١,٣٣٤,١٢٨	٣٣١,٣٣٤,١٢٨	(٦)	استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤		مسدد من تحت حساب زيادة رأس مال شركة تابعة
٦,١٨١,٢٤٧,٣٦٧	١,٥٥٥,٦١٢,٥٠١		استثمارات في سندات حكومية
			إجمالي أصول غير متداولة
٢٢١,٥٠٦,١٥٥	١٩٨,٧٣٠,٠٤٠	(٧)	أصول متداولة
١٢٤,٤٢٥,٤٨٦	١١٥,٨٩٤,٧١٣	(٨)	مشروعات الإسكان والتعمير
١٩٢,٩٠٤,٧٧٣	١٦٩,٥٣٧,٠٤١	(٩ - ١)	صملاء
٦٠,٢٠٩,٣٩٤	٦٠,٥٢٩,٥٦٩	(١٠)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٢٠٧,١٩٨	١١٠,٣٠٣		مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٧,٥٠٨,٩٩٢	٨,٤٩٧,٤٩٦	(١١)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٦٠٦,٧٦١,٩٩٨	٥٥٣,٢٨٩,١٦٢		نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٦,٧٨٨,٠٠٩,٣٦٥	٢,١٠٨,٩٠١,٦٦٣		إجمالي أصول متداولة
			إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	(١٤)	رأس المال المصدر والمدفوع
٣٧,٠٨٤,١٩٧	٣٥,٥٦٥,٦٤١		احتياطي قانوني
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(١٥)	احتياطي عام
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(١٦)	احتياطي رأسمالي
٢,٦٤٢,٧٥٢,٨٤٠	١٧٥,٢٦٩,١٧٦		أرباح مرحلة
١,١٨١,٧٢٧,٧٩٢	٣٠,٣٧١,١١٨		أرباح الفترة / العام
٤,٣١٨,٤٢٢,٠٩٦	٦٩٨,٠٦٣,٢٠٢		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
٢,٤٣٤,٣٣٨	٢٥,٣٤٠,٥٤٦	(١٧)	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل
٦٦٨,٢٦٩,٢٧٢	٧١٥,٢٥٠,٤٢٤	(١٩)	الجزء غير المتداول من التزام عقود تأجير وترتيب
١,٣٤١,٧٥٤	١٨٥,٦٤٠		أوراق دفع - طويلة الأجل
١,٠٨٠,٣٦٢,٧٧٨	٢٨,٢٦٦,١١٨	(١٨)	الالتزامات ضريبية مؤجلة
١,٧٥٢,٤٠٨,١٤٢	٧٦٩,٠٤٢,٧٢٨		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
			مخصصات
٢٤,٤١١,٥٤٧	٢٥,٩١١,٥٤٧	(١٢)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٢٠٠,٦٤١,٥٣١	١٧٩,٥٦٩,٥٠٦	(١٧)	الجزء المتداول من التزام عقود تأجير وترتيب
١٠٦,٣٦٨,١٨٣	٧١,٨٦٣,٢٢٥	(١٩)	موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
٤٥,٩٦٢,١١٤	٤٨,٣٧٣,٩٩٦		مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٥٦,٢٣٩,٨٥٥	٤٥,٩٦٨,٦٠١	(٩ - ب)	عملاء - دفعات مقدمة
١٨٧,٦٢٧,٩٧٤	١٧٨,٠٦٨,٢٦٧		مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٩٢,٢٥٨,٧٨٧	٨٥,٨٣٥,٤٢٢	(١٣)	دائنو توزيعات
٣,٦٦٩,١٣٦	٦,٨٠٥,٠٦٩		إجمالي الالتزامات المتداولة
٧١٧,١٧٩,١٢٧	٦٤١,٧٩٥,٧٣٣		إجمالي الالتزامات
٢,٤٦٩,٥٨٧,٢٦٩	١,٤١٠,٨٣٨,٤٦١		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات
٦,٧٨٨,٠٠٩,٣٦٥	٢,١٠٨,٩٠١,٦٦٣		



العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القنري

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية

أحمد مجاهد كى

رئيس القطاع المالي

صلاح الدين حمدي السيد

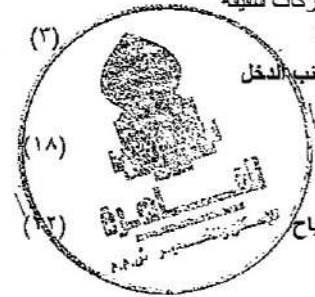
- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٩) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

- تقرير الفحص المحدود "مرفق".

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	إيضاح	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١		
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		
٣٠١,٦٧٧,٦٣٢	٢٣٨,٠١١,٧١١	١٢٢,٣٠٦,٣١١	٨٧,٥٦٣,٠٢٣	(٢٠)	إيرادات النشاط
(٧٩,٧٥١,٨٧٣)	(٦٥,١٦٥,٩٨١)	(٤٣,٤٣٢,٢٨٢)	(١٩,٣٨٦,٩٦٧)	(٢١)	يخصم:
٢٢١,٩٢٥,٧٥٦	١٧٢,٨٤٥,٧٣٠	٧٨,٨٧٤,٠٢٩	٦٨,١٧٦,٠٥٦		تكلفة النشاط
					مجموع ربح النشاط
(٢٣,٣٠٩,٩٢٩)	(١٧,٨٣١,٧٠٨)	(٨,٠٣٢,٤٤٦)	(٦,١٤٣,٩٠١)		مصرفات عمومية وإدارية
(٢١٥,٠٩٤)	١,٠١٦,٣٢٠	٢٣,٨٦٣	(٨٩٠,٤٩٤)	(٨)	(الخسائر) رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
(٣٠١,٨١٥)	(١٦٥,٤٠٢)	(٤٧,٥٥١)	٢٠,٣٨٠	(٩ - ١)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
(٤,٢٩١,٥٤٩)	(٣,٤٢٧,٠٨٨)	(١,٥١٧,١٩٠)	(١,١٤٥,٢٩٧)		بدلات حضور ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
١,٤٩٩,٩٥٩,٦١٥	-	(٩,٤٥٤,٠٠٠)	-	(٤)	فروق إعادة تقييم استثمارات عقارية
١,٩٨٩,٢٠٩	٢٥,٨٠٩,١٧٦	٩٥٥,٤٨٢	٢٠,٩١٣,٣٧٥		إيرادات تشغيل أخرى
١,٦٩٥,٧٥٦,١٩٣	١٧٨,٢٤٦,٥٢٨	٦٠,٨٠٢,١٨٧	٨٠,٩٣٠,١١٩		أرباح التشغيل
(١٧٣,٣٢٦,٨٥٢)	(١٤٦,١٨٦,٢٨٧)	(٥٨,٩٤٧,٧٣٣)	(٥٠,٥٠٦,٩١٦)		فوائد تمويلية
٤٢٥,٧٠٤	١١٣,٦٣٢	١٦٦,٦٧٨	٣٩,٩٢٤	(١٠)	فوائد دائنة
٨,٣٢٧	٨,٣٢٨	٢,٧٧٦	٢,٧٧٦		إيرادات أوراق مالية
٩٦,٨٩٥	٩,١٣٥	١٥,٣٢٥	١١,٦٣١		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	١٦,٢٧٧	-	١٦,٢٧٧		توزيعات أرباح من شركات شقيقة
١,٨٤٩,٧٨٧	٤,٩٩٩	-	-	(٣)	أرباح بيع أصول ثابتة
١,٥٢٤,٨١٠,٠٥٤	٣٢,٢١٢,٦١٢	٢,٠٣٩,٢٣٣	٣٠,٤٩٣,٨١١		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(٣٤٣,٠٨٢,٢٦٢)	(٧,٢٤٥,٨٠٣)	(٤٥٨,٨٢٩)	(٦,٨٥٩,٠٧٣)	(١٨)	ضرائب الدخل
١,١٨١,٧٢٧,٧٩٢	٢٤,٩٦٦,٨٠٩	١,٥٨٠,٤٠٤	٢٣,٦٣٤,٧٣٨		أرباح الفترة
١,١٦٦	٠,٠٢٥	٠,٠٠١	٠,٠٢٤		نصيب السهم في الأرباح



العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القدري

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية

أحمد مجاهد كي

رئيس القطاع المالي

صلاح الدين حمدي السيد

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدوري المستقل

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١,١٨١,٧٢٧,٧٩٢	٢٤,٩٦٦,٨٠٩	٢٤,٩٦٦,٨٠٩	٢٣,٦٣٤,٧٣٨
-	-	-	-
١,١٨١,٧٢٧,٧٩٢	٢٤,٩٦٦,٨٠٩	٢٤,٩٦٦,٨٠٩	٢٣,٦٣٤,٧٣٨

أرباح الفترة
بنود متعلقة بالدخل الشامل:^٥
الدخل الشامل الآخر
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة
عن التسمية أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

الإجمالي	أرباح الفترة	أرباح مرحلة	احتياطي رأسمالي	احتياطي عام	احتياطي قانوني	أسم خزانة	رأس المال المدفوع	٢٠٢٤ يناير
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد ٢٠٢٤
٦٩٨,٠٦٣,٢٠٢	٣٠,٣٧١,١١٨	١٧٥,٢١٩,١٧٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢٥,٥٦٥,٦٤١	-	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	رصيد ٢٠٢٤
٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤	-	٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤	-	-	-	-	-	تسويات *
٢,١٤٠,٢٢٣,٩٠٦	٣٠,٣٧١,١١٨	٢,٦١٧,٤٢٩,٨٨٠	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢٥,٥٦٥,٦٤١	-	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	محول إلى الاحتياطي القانوني
-	(٢٠,٣٧١,١١٨)	٢٨,٨٥٢,٥٦٢	-	-	١,٥١٨,٥٥٦	-	-	والأرباح المرحلة
(٣,٥٢٩,٦٠٢)	-	(٣,٥٢٩,٦٠٢)	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح ٢٠٢٣
١,١٨١,٧٢٧,٧٩٢	١,١٨١,٧٢٧,٧٩٢	-	-	-	-	-	-	أرباح الفترة
٤,٣١٨,٤٢٢,٠٩٦	١,١٨١,٧٢٧,٧٩٢	٢,٦٤٢,٧٥٢,٨٤٠	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٧,٠٨٤,١٩٧	-	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	رصيد ٢٠٢٤
٦٨٤,١١٢,٢٧٩	١٤,٠١١,٤٢٩	١٧٩,٠٠٧,١٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٨٦٥,٠٦٩	(٧,٥٨٦,٦٨٣)	٤٥٠,١٤٠,١٠٠	رصيد ٢٠٢٣
(١٢,٩٣٣,٧٤٢)	(٤,٦٠٤,٧٨٣)	(٨,٣٢٩,٤٥٩)	-	-	-	-	-	تسويات سنوات سابقة
٦٧١,١٧٨,٥٣٧	٩,٤٠٧,١٥٦	١٧٠,٦٧٧,٦٩٠	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٨٦٥,٠٦٩	(٧,٥٨٦,٦٨٣)	٤٥٠,١٤٠,١٠٠	رصيد ٢٠٢٣
-	(٩,٤٠٧,١٥٦)	٨,٧٠٦,٥٨٤	-	-	٧٠٠,٥٧٢	-	-	محول إلى الاحتياطي القانوني
(١,٣٣١,٠٨٧)	-	(١,٣٣١,٠٨٧)	-	-	-	-	-	والأرباح مرحلة
(٢,١٥٥,٣٦٦)	-	-	-	-	-	(٧,١٥٥,٣٦٦)	-	توزيعات أرباح ٢٠٢٣
٢٤,٩٦٦,٨٠٩	٢٤,٩٦٦,٨٠٩	-	-	-	-	-	-	شراء أسهم خزانة
٦٩٢,٦٥٨,٨٩٣	٢٤,٩٦٦,٨٠٩	١٧٨,٠٥٣,١٨٧	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٢٥,٥٦٥,٦٤١	(٤,٧٤٢,٠٤٩)	٤٥٠,١٤٠,١٠٠	أرباح الفترة
								رصيد ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٣

* خلال الفترة قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ "الاستثمار العقاري" وعليه قامت الشركة باستخدام نموذج القيمة العادلة لتأثيرها العكسية في تاريخ التطبيق الأولي للمعيار البالغة مبلغ ٣,٩٨٢,٩١١,٣٨٥ جنيه مصري في ١ يناير ٢٠٢٤ طبقاً لتقرير المقيم العقاري المعتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية (شركة فنيي "استشاريون في المال والأعمال" - شركة الخبرة والتأمين) والمخصص ذات الغرض، ونتج عن ذلك التعديل تسويات على الأرباح المرحلة طبقاً للفترة رقم (٨١) من معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل بقيمة ٢٠٢٤ بقيمة ٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤ جنيه مصري بعد استبعاد أثر الضريبة المؤجلة بقيمة ٣٩٨,٠١٤,٧٠٩ جنيه مصري (إيضاح ٤٤، ١٨).

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	إيضاح	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٣٢,٢١٢,٦١٢	١,٥٢٤,٨١٠,٠٥٤		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
١,٧٧٦,١١١	٢,٥٧٤,٦٤٤	(٣)	أهلاك أصول ثابتة
(٤,٩٩٩)	(١,٨٤٩,٧٨٧)	(٣)	أرباح بيع أصول ثابتة
٧,٧٢١,٣٩٣	-	(٤)	إهلاك استثمارات عقارية
٢,١٤٨,٤٠٦	٢,١٤٨,٤٠٥	(٥)	استهلاك أصول حق انتفاع
(١,٠١٦,٣٢٠)	٢١٥,٠٩٤	(٨)	الخسائر (رد الخسائر) الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
١٦٥,٤٠٢	٣٠١,٨١٥	(٩-١)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
-	(١,٤٩٩,٩٥٩,٦١٥)	(٤)	فروق إعادة تقييم استثمارات عقارية
(١٦,٢٧٧)	-		توزيعات أرباح من شركات شقيقة
١٤٦,١٨٦,٢٨٧	١٧٣,٣٢٦,٨٥٢	(١٣)	فوائد تمويلية
(١١٣,٦٣٢)	(٤٢٥,٧٠٤)	(١٠)	فوائد دائنة
(٩,١٣٥)	(٩٦,٨٩٥)		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٨٩,٠٤٩,٨٤٨	٢٠١,٠٤٤,٨٦٣		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال
١,٥٧٠,٣٧٥	٧,٢٢٢,٩٦٨		التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
(٢٤,١٧٢,٥٩٢)	(٨,٧٤٥,٨٦٧)		التغير في العملاء
(١٠,٧٤٩,٩٠٣)	(٢٣,٦٧٩,٥٤٧)		التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
٢,٣٦٨,٥٧٤	٣٢٥,٧٧٤		التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(٢١,٩٣٤,٠٦٤)	(٢,٤١١,٨٨٢)		التغير في الموردين ومقاولي المشروعات وأوراق دفع
٣,١٦٧,٩٠١	١٠,٢٧١,٢٥٤		التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢١,٣٥٨,٣٤٧	٩,٥٥٩,٧٠٧		التغير في عملاء - دفعات مقدّمة
(١٢,٣٧١,٣٦٠)	٢,٣٧٦,٤٦٧		التغير في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
(٣,٧٧٨,٨١٧)	(١,٥٠٠,٠٠٠)	(١٢)	مخصصات مستخدمة
١٤٤,٥٠٨,٣٠٩	١٩٤,٤٦٣,٧٣٧		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(٣,٧٢٠,١٩٩)	(٦,١٩٢,٥٨٨)	(٣)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
٥,٠٠٠	٢,٢٠٧,٢٩٤	(٣)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
١٠٥,٣٠٥	٤٢٠,١٠٥	(١٠)	متحصلات من بيع أصول ثابتة
(٣,٦٠٩,٨٩٤)	(٣,٥٦٥,١٨٩)		فوائد دائنة محصلة
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
(٥,٩٦٢,٢١٤)	-		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(١,٣٧٤,٧٤١)	١,١٥٦,١١٤		مدفوعات في بنوك - تسهيلات ائتمانية
(٢,١٥٥,٣٦٦)	-	(١٤)	التغير في أوراق الدفع طويلة الأجل
(٩٥,١٣٦,٢٠٤)	(١٢٤,٥٢٧,٤٨٦)	(١٣)	مدفوعات في شراء أسهم خزينة
(٦,١٥٣,٦٥٢)	(١,٨٣٤,١٨٣)		فوائد تمويلية مدفوعة
(١٥,٢٩٣,٤٩٢)	(٦٠,٦١٥,٩٦٢)		مدفوعات قروض طويلة الأجل
(١,١٤٥,٢٤٧)	(٦,٠٦٥,٥٣٥)		مدفوعات في عقود تأجير وترتيب
(١٢٧,٢٢٠,٩١٦)	(١٩١,٨٨٧,٠٥٢)		توزيعات أرباح مدفوعة
١٣,٦٧٧,٤٩٩	(٩٨٨,٥٠٤)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
١٠,٤٣٦,٠٠٥	٨,٤٩٧,٤٩٦	(١١)	صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
٢٤,١١٣,٥٠٤	٧,٥٠٨,٩٩٢	(١١)	النقدية وما في حكمها - أول الفترة
			النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

١- نبذة عامة عن الشركة وأنشطتها

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

يتمثل غرض الشركة في:

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

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

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية.

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

تم اعتماد القوائم المالية المستقلة للشركة عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٧ نوفمبر ٢٠٢٤.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية 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 الفترة متفقة مع تلك السياسات التي طبقت في العام السابق فيما عدا التعديلات على معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) " الاستثمار العقاري " إيضاح رقم (٤).

بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢٤ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٦٣٦ لعام ٢٠٢٤ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية، كما هو موضح بإيضاح (٢٨).

بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٥٢٧ لسنة ٢٠٢٤ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية بإضافة معيار المحاسبة المصري رقم ٥١ القوائم المالية في اقتصاديات التضخم المفرط ، وتقوم الشركة بدراسة أثر هذه التعديلات على القوائم المالية المستقبلية.

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.

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

• أصول مالية مقاسة بالتكلفة المستهلكة.

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

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

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

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

• يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية.

• ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

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

• يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يكون هدفه قد تحقق من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية

• ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

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 بشكلٍ جوهري - عدم الثبات في القياس أو الاعتراف.

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

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

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

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

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

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

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

- المقابل المحتمل الذي تم الاعتراف به من قبل المنشأة المستحوذة ضمن 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) "الافصاح عن الأطراف 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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية (تابع)

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

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

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

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

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

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

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 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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيرادات (تابع)

الإيراد من العقود مع العملاء (تابع)

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 بيع الوحدات

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

- 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، ويتم احتساب التكلفة المستهلكة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحصول على الاقتراض والأنعاب أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال، ويترج الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

تكلفة الاقتراض

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم الاعتراف بأصول والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترات 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 للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

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 الإنشاء وأي 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.

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 الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل.

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

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول الثابتة (تابع)

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

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد أضمحل وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية، وتثبت خسائر اضمحلال 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 اضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الإستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر .

النقدية وما في حكمها

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

الموردون والمصروفات المستحقة

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

المخصصات

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

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 متوقعاً.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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، ويتم 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.

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 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 الفترة التي حدث فيها.

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 الأولى 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.

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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات (تابع)

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 ويُدْرَج بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة.

ويتم رد قيمة الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي حدث فيها 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.

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 ويُدْرَج بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة.

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

التأمينات الاجتماعية

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

مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة)

مشروعات غير تامة

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

مشروعات تامة

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

وفي تاريخ 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 تجنيب 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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

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 السنوات المالية، هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

شركة القاهرة للإسكان والتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٣ - أصول ثابتة

الإجمالي	إثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	تحسينات في أماكن مساندة	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
٩,٥٧٩,٧٨٨	٧٤,٥٣١	-	٦,٠٠٠,٠٠٠	٣,٥٥٥,٢٥٧	-	-
(٩٩٢,٩٩٠)	-	-	(٩٩٢,٩٩٠)	-	-	-
٣٣,٨٩٦,٦٤٢	٨,٤٨٧,٠٤٢	١,٤٤٣,٠٦١	٧,٧٠٢,٦١٠	١٥,٥٦٠,٨٥٩	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

مجمع الإهلاك في

١ يناير ٢٠٢٤

إهلاك الفترة

مجمع إهلاك الاستيعادات

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

صافي القيمة الدفترية في

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

قامت الشركة بتوقيع عقدين تأجير تمويل لبيع أصولها بالكامل ولا زالت تستخدم.

تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٥,٨١٤,٦١٤ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم.

يوجد قيود على بعض أصول الشركة (إيضاح ٢٨).

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

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	جنيه مصري	جنيه مصري	مقروضات من بيع أصول ثابتة	تكلفة أصول ثابتة مستبعدة	مجمع إهلاك أصول ثابتة مستبعدة	صافي القيمة الدفترية للأصول المستبعدة	أرباح بيع أصول ثابتة
٢٠,٣٠٧,٢٩٤	(٩٩٢,٩٩٠)	١٢٥,٤٨٣					
(٣٥٧,٥٠٧)							
١,٨٤٩,٧٨٧							

تكلفة النشاط (إيضاح ٢١)
مصرفات عمومية وإدارية

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٣ - أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	الثالث 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
١٨,٠٧٨,١٢٥	٨,٣٥٥,١١٠	١,٤٤٣,٠٦١	٢,٦٩٥,٦٠٠	٤,٨٨١,٢٨٤	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠
٧,٢٤٤,٠٦٩	٦٩,٧٥١	-	-	٧,١٧٤,٣١٨	-	-
(١٢,٣٥٠)	(١٢,٣٥٠)	-	-	-	-	-
٢٥,٣٠٩,٨٤٤	٨,٤١٢,٥١١	١,٤٤٣,٠٦١	٢,٦٩٥,٦٠٠	١٢,٠٥٥,٦٠٢	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠
(٨,٧٧٤,٧٧٠)	(٦,٢٧٧,٢٧٤)	(٣٦١,٤٢٤)	(١,٤٣٤,٣٢٢)	(٤٦٤,٣٣٧)	(٢٣٧,٤١٣)	-
(٢,٤٤٦,٨٢٠)	(٥٨٠,٧١٢)	(١٣٩,٧٩٨)	(٣٢٦,٥٩٨)	(١,٣٨٧,٠٥١)	(١٢,٦٦١)	-
١٢,٣٤٩	١٢,٣٤٩	-	-	-	-	-
(١١,٢٠٩,٢٤١)	(٦,٨٤٥,٦٣٧)	(٥٠١,٢٢٢)	(١,٧٦٠,٩٢٠)	(١,٨٥١,٣٨٨)	(٢٥٠,٠٧٤)	-
١٤,١٠٠,٦٠٣	١,٥٢٦,٨٧٤	٩٤١,٨٣٩	٩٣٤,٦٨٠	١٠,٢٠٤,٢١٤	٣٨٢,٩٩٦	٧٠,٠٠٠

مجمع الإهلاك في

١ يناير ٢٠٢٣

إهلاك العام

مجمع إهلاك الاستيعادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

صافي القيمة الدفترية في

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٤ - استثمارات عقارية

الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	فروق تقييم خلال الفترة جنيه مصري	إعادة تبويب خلال الفترة جنيه مصري	تسويات على الأرباح المرحلة جنيه مصري	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ جنيه مصري	
-	-	(٥٠,٠٨٢)	-	٥٠,٠٨٢	مشاريع متنوعة
٤,٧٠٤,٨٣٥,٠٠٠	١,٣٢٨,٤٢٤,٠٠٠	-	٢,٧٥٢,٥٠٥,٦٢٦	٦٢٣,٩٠٥,٣٧٤	مول بروينت ٩٠ *
٤٤٢,٤٦٣,٠٠٠	١٠١,٠٠٧,٠٠٠	(٢٩,٩٤٩,٠٠٠)	٣٢٦,١١٤,٦٥٤	٤٥,٢٩٠,٣٤٦	مول الملتقى *
٣٠٥,٦٢٤,٠٠٠	٧٠,٥٢٨,٦١٥	-	٧٢,٥٥٤,٨٢٢	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	ارض معروف *
٥,٤٥٢,٩٢٢,٠٠٠	١,٤٩٩,٩٥٩,٦١٥	(٢٩,٩٩٩,٠٨٢)	٣,١٥١,١٧٥,١٠٢	٨٣١,٧٨٦,٣٦٦	

* خلال الفترة قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ "الاستثمار العقاري" وعليه قامت الشركة باستخدام نموذج القيمة العادلة لاستثماراتها العقارية في تاريخ التطبيق الأولي للمعيار البالغة مبلغ ٣,٩٨٢,٩١١,٣٨٥ جنيه مصري في ١ يناير ٢٠٢٤ طبقاً لتقرير المقيم العقاري المعتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية (شركة فيني "إستشاريون في المال والأعمال" - شركة الخبرة والتثمين) والمخصص لذات الغرض، ونتج عن ذلك التعديل تسويات على الأرباح المرحلة طبقاً للفقرة رقم (٨١) من معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ بقيمة ٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤ جنيه مصري بعد استبعاد أثر الضريبة المؤجلة بقيمة ٧٠٩,٠١٤,٣٩٨ جنيه مصري (إيضاح ١٨). كما قامت الشركة بإعادة تقييم استثماراتها العقارية في ٣١ مارس ٢٠٢٤ نتيجة التغيرات الجوهرية الناتجة عن تحرير سعر الصرف على قيمة الاستثمارات العقارية، مما نتج عنه أرباح تقييم بقيمة ١,٥٠٩,٤١٣,٦١٥ جنيه مصري تم ادراجها في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة.

خلال سبتمبر ٢٠٢٤ قامت الشركة بإعادة تبويب جزء من مبنى الملتقى من الاستثمارات العقارية لبند مشروعات اسكان وتعمير طبقاً لقرار مجلس الإدارة وذلك لبيعه ضمن نشاط الشركة مما نتج عن ذلك أرباح محققة من أرباح فروق التقييم بقيمة ٩,٤٥٤,٠٠٠ جنيه مصري تم ادراجها ضمن بند إيرادات النشاط لتصبح أرباح فروق إعادة التقييم مبلغ ١,٤٩٩,٩٥٩,٦١٥ جنيه مصري.

٥ - أصول حق انتفاع

مباني وإنشاءات ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	مباني وإنشاءات ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	
٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	التكلفة
٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	رصيد اول الفترة / العام
		رصيد اخر الفترة / العام
		مجمع الاستهلاك
(٣,٥٨٠,٦٧٥)	(٦,٤٤٥,٢١٦)	رصيد اول الفترة / العام
(٢,٨٦٤,٥٤١)	(٢,١٤٨,٤٠٥)	استهلاك الفترة / العام
(٦,٤٤٥,٢١٦)	(٨,٥٩٣,٦٢١)	رصيد اخر الفترة / العام
١٨,٨٥٨,٢٢٤	١٦,٧٠٩,٨١٩	صافي القيمة الدفترية اخر الفترة / العام

* يتم تحميل استهلاك الفترة على بند مصروفات عمومية وإدارية بقائمة الأرباح أو الخسائر.
** تتمثل أصول حق الانتفاع في عقد ايجار المقر الإداري للشركة.

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

نسبة المساهمة	عدد الأسهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	
				استثمارات في شركات تابعة
٩٦	٤٨٠	٤٨,٠٠٠	٤٨,٠٠٠	أ/ شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.م.م) (تحت التصفية)
٩٧,٥	٢٤٣٧٥٠	٢,٤٣٧,٥٠٠	٢,٤٣٧,٥٠٠	ب/ شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
٧٥	٧٥٠٠٠	١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠	ج/ شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) (تحت التصفية)
٩٩,٩٨	٩٩٩٨٠	٢٤٩,٩٥٠	٢٤٩,٩٥٠	د/ شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
٩٩,٩٨	٩٩٩٨	٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠	هـ/ شركة كايرو برويرتي مانجمنت (ش.م.م)
		٣,٠٢٢,٩٣٠	٣,٠٢٢,٩٣٠	
				استثمارات في شركات شقيقة
٥١	٥٠٧٩٢٢٢٦	٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٧٣,٤٤٥,٥٥٩	و/ شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)
٠,٣٥	٨٧٥٠	٨٧,٥٠٠	٨٧,٥٠٠	ز/ شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
١٧,٣٣	٢٤٠٩٢٣٠٩	٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧	٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧	ح/ شركة الصفوة للاستشارات والتثمين (ش.م.م)
		٣٥٦,١٩٣,٠١٦	٣٥٦,١٩٣,٠١٦	
		٣٥٩,٢١٥,٩٤٦	٣٥٩,٢١٥,٩٤٦	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة (تابع)

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 بالاكتتاب 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 بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ٢,٢٥٠,٠٠٠ جنيه مصري موزع على عدد ٢٢٥,٠٠٠ سهم. وبذلك بلغ إجمالي الاستثمار شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) مبلغ ٢,٤٣٧,٥٠٠ جنيه مصري موزع على عدد ٢٤٣,٧٥٠ سهم من إجمالي أسهمها البالغة ٢٥٠,٠٠٠.

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 بالاكتتاب 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٣٣١,٣٣٤,١٢٨ جنيه مصري.

ج/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٥٥,٠٠٠ 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 والبالغة ١٣٧,٥٠٠ جنيه مصري. وبتاريخ ٢ سبتمبر ٢٠١٣ قامت الشركة بشراء عدد ٢٠,٠٠٠ سهم من أحد المساهمين بمبلغ ٥٠,٠٠٠ جنيه مصري، وبذلك بلغ إجمالي عدد الأسهم ٧٥,٠٠٠ 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 بالاكتتاب في شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩,٩٨٠ سهم بمبلغ ٩٩,٩٨٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات). وقامت الشركة بسداد ١٠٪ من قيمة رأس المال المصدر عند الاكتتاب.

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 بالاكتتاب في شركة كايرو بروبورتى مانجمنت (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩,٩٨٠ سهم بمبلغ ٢٤٩,٩٥٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم خمسة وعشرون جنيهاً). وقامت الشركة بسداد ٤٠٪ من قيمة رأس المال المصدر عند الاكتتاب ٩٩,٩٨٠ 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 ٥٠,٧٩٢,٢٢٦ سهم بمبلغ ٧٣,٤٤٥,٥٥٩ جنيه مصري.

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

ز/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب 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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة (تابع)

ح/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب 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 بالاكتتاب 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.

وخلال عام ٢٠٢٢ قامت شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م) بزيادة رأس المال المصدر والمدفوع وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بالاكتتاب 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.

تقوم الشركة بعمل دراسة إضمحلال لبند استثمارات في شركات تابعة وشقيقة سنوياً ولا تري الشركة ان هناك اضمحلال في بند الاستثمارات في شركات تابعة وشقيقة.

٧ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
٢١٥,٥٨١,٥٩٧	١٩٧,٦٤٢,٤٩٢
٥,٩٢٤,٥٥٨	١,٠٨٧,٥٤٨
<u>٢٢١,٥٠٦,١٥٥</u>	<u>١٩٨,٧٣٠,٠٤٠</u>

مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة*

مشروعات إسكان وتعمير - تامة

* يتمثل بند مشروعات الإسكان والتعمير - غير تامة في (مشروع مول سكن التجمع الخامس - مشروع عمارة ١ ايميرالد ٣ - مشروع عمارة ٢ ايميرالد ٣ - مشروع تعليية عمارات الملتقى بسموحة - مشروع عدد ٤٩ عمارة بستون ريزيدنس - مشروع عدد ٢٠ عمارة بستون ريزيدنس - مشروع توسعة مول بوينت ٩٠).

٨ - عملاء

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
١٠١,٠٥٤,٦٦٠	٩٦,٠٥٦,٦٣٦
٣٥,٤١١,٢٨٦	٣٢,١٦٢,٦٢٩
(٢٠٦,٧٢٣)	(٧٠٥,٩٠٩)
<u>١٣٦,٢٥٩,٢٢٣</u>	<u>١٢٧,٥١٣,٣٥٦</u>
(١١,٨٣٣,٧٣٧)	(١١,٦١٨,٦٤٣)
<u>١٢٤,٤٢٥,٤٨٦</u>	<u>١١٥,٨٩٤,٧١٣</u>

عملاء - تمليك

عملاء - إيجار

يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء

الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء *

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٨ - عملاء (تابع)

* تتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء كالاتي:

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
٨,٢٠٦,٦٦٢	١٩,٦١٨,٦٤٣	مكون خلال الفترة
-	٢١٥,٠٩٤	رد خلال الفترة
(١,٠١٦,٣٢٠)	-	رصيد آخر الفترة
٧,١٩٠,٣٤٢	١١,٨٣٣,٧٣٧	

٩ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢٢,٢٢٦	٢٢,٢٢٦	شركة شقيقة	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
٤,٧٨١,١٦٥	٤,٦٢٨,١٦٥	شركة شقيقة	شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)
١,٠٨٧,٥٨١	١,٠٨٧,٥٨١	شركة شقيقة	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)
١٥٦,٤٦٢,٧٠٧	١٣٥,٩٠٠,٦٤٦	شركة تابعة	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
٣٠,٦٥٧,٧٣٧	٢٧,٦٧١,١٣٤	شركة تابعة	شركة كايرو وبرويرتي مانجمنت (ش.م.م)
-	٢٧,١١٧	شركة تابعة	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)
٢,١٠٣,١٩٨	٢,٠٩٨,١٩٨	شركة شقيقة	شركة رؤية للاستثمار العقاري (ش.م.م)
١٩٥,١١٤,٦١٤	١٧١,٤٣٥,٠٦٧		
(٢,٢٠٩,٨٤١)	(١,٩٠٨,٠٢٦)		
١٩٢,٩٠٤,٧٧٣	١٦٩,٥٢٧,٠٤١		

الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من
أطراف ذات علاقة *

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

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
١,٩٠٨,٠٢٦	٢,٣٦٩,٦٧٩	مكون خلال الفترة
٣٠١,٨١٥	١٦٥,٤٠٢	رصيد آخر الفترة
٢,٢٠٩,٨٤١	٢,٥٣٥,٠٨١	

ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٨,٩٧٥,٤١٢	٢,٢١٩,٧٥١	الشركة القابضة	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م)
٢,٠٢٤,٩٣٤	٢,٢٨٨,٤١٨	شركة تابعة	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)
٤٥,٠١٦,٩٩٧	٣٥,٤٦٧,٠٤٩	شركة شقيقة	شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م)
-	٥,٩٩٣,٣٨٣	شركة شقيقة	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)
٢٢٢,٥١٢	-	شركة تابعة	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)
٥٦,٢٣٩,٨٥٥	٤٥,٩٦٨,٦٠١		

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

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

تتمثل المعاملات مع الاطراف ذات علاقة خلال الفترة كما يلي:

اسم الشركة	طبيعة المعاملة	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
شركة الحصن للاستشارات	توزيعات أرباح	-	١٤,٦٤٩
شركة لوتس للفنادق والمنتجعات	تمويل	١٥٣,٠٠٠	٥١,٠٠٠
شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات	تمويل	٢٠,٥٦٢,٠٦١	١٧,١٢٩,١٥٤
شركة كايرو بروبيرتي ليمتد	تمويل	٢,٩٨٦,٦٠٣	٤,٥٢٢,٩٩١
شركة وادي للاستشارات	تحصيل	-	١٠,٣٧٩,٤٢٥
شركة وادي للاستشارات	سداد	٥,٩٩٣,٣٨٣	-
شركة رؤية للاستثمار العقاري	تمويل	٥,٠٠٠	-
شركة القاهرة للتسويق العقاري	سداد	٢٤٩,٦٢٩	-
شركة القاهرة للتسويق العقاري	تمويل	-	٢,٨٦٠
شركة بايونيرز بروبيرتيز للتنمية العمرانية	سداد	٦,٧٥٥,٦٦١	٩,٩٥٤,٥٦٣
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة	سداد	-	١٢,٢٦٠
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة	تحصيل	٢٦٣,٤٨٤	-
شركة مشارق للاستثمار العقاري	استحقاق	٩,٥٤٩,٩٤٨	-
شركة مشارق للاستثمار العقاري	تحصيل	-	٧,٧١١,٧٦١
شركة نمو للاستشارات	تحصيل	-	٦,٠٠٠,٠٠٠

١٠ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

مصروفات مدفوعة مقدماً	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
تأمينات لدى الغير	٢,٩٠٥,٥٨١	٢,٥١٩,٢٩٧
موردون ومقاولون - دفعات مقدمة	١٥,٧٤١,٤٩٣	١٥,٧٤١,٤٩٣
دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة	١٢,٧٧٦,٤٩١	١١,٨٩٥,٢٣٩
مصلحة الضرائب - ضرائب مسددة للمحكمة	٢,٥٢٩,٢٦٤	٢,١٢٦,٣٣٧
ضرائب خصم من المنبع	٤١٧,٦٨٣	٤١٧,٦٨٣
مصلحة الضرائب - متنوعة	١,٤٩٧,٦٠٢	٣,٠١٠,٦٥٧
إيرادات مستحقة	١٤,١٦٩,٣٨٥	١١,١٥٨,٧٢٨
المجموعة المالية - التوريق *	٩٧٥,٠٠٠	١,١٤٠,٠٠٠
أرصدة مدينة أخرى	٨٩٨,٩٣٦	٨٩٨,٩٣٦
	٨,٣٥٦,١٩٥	١١,٦٨٥,٠٣٤
إيرادات فوائد مستحقة **	٦٠,٢٦٧,٦٣٠	٦٠,٥٩٣,٤٠٤
يخصم:	١١٨,٦٩٠	١١٣,٠٩١
الخسائر الائتمانية المتوقعة	(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)
	٦٠,٢٠٩,٣٩٤	٦٠,٥٢٩,٥٦٩

* 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 وتجنب 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 إجمالية ٤٧,٢٢٠,٩٥٧ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ٨,٨٩٤,٩٥٤ جنيه مصري.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

١٠ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

ومقابل ذلك قامت شركة المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ ٣٤,٩١٤,٩٣٧ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ١,٤٥٨,٩٨٣ جنيه مصري إلى 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 إلى 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 إلى 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.

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

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
١٠١,٩٨٨	١١٣,٠٩١	فوائد مستحقة خلال الفترة
١١٣,٦٣٢	٤٢٥,٧٠٤	فوائد محصلة خلال الفترة
(١٠٥,٣٠٥)	(٤٢٠,١٠٥)	رصيد آخر الفترة
١١٠,٣١٥	١١٨,٦٩٠	

١١ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق
٦٤٠,٨٤٨	١,٥٣٥,٤٢٣	حسابات جارية
٦,٨٦٨,١٤٤	٦,٩٦٢,٠٧٣	
٧,٥٠٨,٩٩٢	٨,٤٩٧,٤٩٦	

١٢ - مخصصات

١ يناير ٢٠٢٤	مستخدم خلال الفترة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٥٦,٦٣٥	-	٦٥٦,٦٣٥	مخصص التزامات محتملة
٢٥,٢٥٤,٩١٢	(١,٥٠٠,٠٠٠)	٢٣,٧٥٤,٩١٢	مخصص مطالبات ومنازعات
٢٥,٩١١,٥٤٧	(١,٥٠٠,٠٠٠)	٢٤,٤١١,٥٤٧	

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

١٣ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
٣,١٢٣,٠٧٣	٢,٠٧٤,٢٧٥	تأمينات من الغير
٢٧,٤٤٢,٥٤٣	٢٧,٤٢٠,٤٠٤	مصلحة الضرائب
٢٣,٠٢٢,٢٣٢	١٩,٨٢٨,٧٤٠	الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية
٣٠٣,٠٠٤	١٨٧,٢٠٦	مصروفات صيانة محصلة
٧,٧٦٨,٠٠٥	٤,٨٩٥,٥٦٥	إيرادات إيجاريه مؤجلة
٥,٦٦٩,١١٥	٦,١٤١,٧٢٦	أرصدة دائنة أخرى
٩,٦٤٦,٧١١	١٤,٠٥٠,٣٠٠	
٧٦,٩٧٤,٦٨٣	٧٤,٥٩٨,٢١٦	فوائد مستحقة *
١٥,٢٨٤,١٠٤	١١,٢٣٧,٢٠٦	
٩٢,٢٥٨,٧٨٧	٨٥,٨٣٥,٤٢٢	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

١٣ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى (تابع)

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

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٠,٠٤٤	١١,٢٣٧,٢٠٦	رصيد أول الفترة
١٤٦,١٨٦,٢٨٧	١٧٣,٣٢٦,٨٥٢	فوائد مستحقة خلال الفترة
(٣٩,٦٨٠,٦٣٤)	(٤٤,٧٥٢,٤٦٨)	فوائد مؤجلة
(٩٥,١٣٦,٢٠٤)	(١٢٤,٥٢٧,٤٨٦)	فوائد مدفوعة خلال الفترة
١١,٤٠٩,٤٩٣	١٥,٢٨٤,١٠٤	رصيد آخر الفترة

١٤ - رأس المال المصدر والمدفوع

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصري.
بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٥٠,١٤٠,٠١٠ جنيه مصري موزع على ٩٠٠٢٨٠٠٢٠ سهم قيمة كل سهم ٠,٥ جنيهات مصرية.
خلال عام ٢٠٢٢ قامت الشركة بشراء عدد ٢١٩٦٠٧٦ سهم خزينة بتكلفة قدرها ٢,٥٨٦,٦٨٣ جنيه مصري طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ١٠ ابريل ٢٠٢٢ بشراء ما لا يتجاوز ٥٪ من إجمالي أسهم الشركة.
خلال عام ٢٠٢٣ قامت الشركة بشراء عدد ١٧٢٠٠٠٠ سهم خزينة بتكلفة قدرها ٢,١٥٥,٣٦٦ جنيه مصري.
وبتاريخ ١٤ أكتوبر ٢٠٢٣ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام أسهم الخزينة بقيمة ٤,٧٤٢,٠٤٩ جنيه مصري لعدد ٣٩١٦٠٧٦ سهم بقيمة اسمية ١,٩٥٨,٠٣٨ جنيه مصري، وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٣ نوفمبر ٢٠٢٣.

يصبح رأس مال الشركة المصدر والمدفوع مبلغ ٤٤٨,١٨١,٩٧٢ جنيه مصري موزع على ٨٩٦٣٦٣٩٤٤ سهم، قيمة السهم الاسمية ٠,٥ جنيه مصري.

رأس المال المدفوع	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	يتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:
جنيه مصري			
٣١٥,١١٢,٧٥٥	٦٣.٢٢٥٥١٠	٧٠,٣١	شركة بايونيرز برويرتيز للتنمية العقارية (ش.م.م.)
٦٤,٢٤١,٦٦٩	١٢٨٤٨٣٣٨	١٤,٣٣	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م.)
٦٨,٨٢٧,٥٤٨	١٣٧٦٥٥٠٩٦	١٥,٣٦	مساهمون آخرون
٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٨٩٦٣٦٣٩٤٤	١٠٠	

١٥ - احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣) في المتبقي من مصروفات الإصدار المحصلة من المساهمين من الاكتتابات في زيادة رأس مال الشركة وسيتم استخدامه في ذات الغرض في حالة عدم كفاية أي مصروفات إصدار يتم تحصيلها مستقبلاً لمقابلة إصدار أي أسهم رأسمالية جديدة.

١٦ - احتياطي رأسمالي

يتمثل الاحتياطي الرأسمالي البالغ ٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣) في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة.

١٧ - قروض طويلة الأجل

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠٣,٠٧٥,٨٦٩	٢٠٤,٩١٠,٠٥٢	رصيد القروض
(٢٠٠,٦٤١,٥٣١)	(١٧٩,٥٦٩,٥٠٦)	يخصم:
٢,٤٣٤,٣٣٨	٢٥,٣٤٠,٥٤٦	أقساط مستحقة السداد خلال عام
		أقساط طويلة الأجل

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

١٧ - قروض طويلة الأجل (تابع)

يتمثل رصيد قروض طويلة الأجل الممنوحة من البنوك في:

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

وقد بلغ رصيد القرض في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٤٢٦,٥٠٦ 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.

وقد بلغ رصيد القرض في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٢٠٢,٦٤٩,٣٦٣ جنيه مصري.

١٨ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٦٢٨	-
٧,٢٤٤,١٧٥	٣٤٣,٠٨٢,٢٦٢
٧,٢٤٥,٨٠٣	٣٤٣,٠٨٢,٢٦٢

ضرائب الدخل

ضريبة توزيعات أرباح
ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
١٨,١٣٠,٦٥٤	٢٨,٢٦٦,١١٨
-	٧٠٩,٠١٤,٣٩٨
١٠,١٣٥,٤٦٤	٣٤٣,٠٨٢,٢٦٢
٢٨,٢٦٦,١١٨	١,٠٨٠,٣٦٢,٧٧٨

ضريبة الدخل المؤجلة

رصيد أول الفترة / العام - التزام
تسويات (إيضاح ٤)
ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - مصروف
رصيد آخر الفترة / العام - التزام

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٢,٢١٢,٦١٢	١,٥٢٤,٨١٠,٠٥٤

تسوية السعر الفعلي للضريبة

صافي الربح المحاسبي
التعديلات على صافي الربح

مبالغ لا تعتبر من التكاليف واجبة الخصم ومدرجة ضمن قائمة الدخل
مبالغ تعتبر من التكاليف واجبة الخصم وغير مدرجة ضمن قائمة الدخل
صافي الربح الضريبي المعدل
(خسائر) مرحلة
صافي الوعاء الخاضع للضريبة
مصروف الضريبة الجارية

٢٧٥,٢٢١	٤٣٦,٧٦٩
(١,٤٩٨,١٠٩,٨٢٨)	(١,٠٢١,٣١٩)
٢٧,٣٧٥,٤٤٧	٣١,٦٢٨,٠٦٢
(٤٩,٠١٤,٣٤٢)	(٩٤,٠٦٠,٨٤٩)
(٢١,٦٣٨,٨٩٥)	(٦٢,٤٣٢,٧٨٧)
-	-

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

١٩ - عقود التأجير والترتيب

* الاصل الأول: (بيع مع إعادة استئجار)

بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠١٩ قامت الشركة ببيع مبنى الملتقى (بند استثمارات عقارية) لشركة التوفيق للتأجير التمويلي، كما قامت الشركة بإعادة استئجار المبنى بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ٣٨١,٤٥٦,٥٦٧ جنيه مصري تدفع بواقع ١٩٦,٨٧٠,٠٧٩ جنيه مصري كشرية أولى والباقي يسدد على ٨٤ شهراً، مدة العقد ٧ سنوات وتلتزم الشركة بسداد القيمة الإيجارية للمؤجر اعتباراً من ٢٥ نوفمبر ٢٠١٩.

وخلال الربع الثاني لعام ٢٠٢٠ حصلت الشركة على الشريحة الثانية من شركة التوفيق للتأجير التمويلي تدفع بواقع ١٠٧,٧٩١,٧٥٠ جنيه مصري تسدد على ٧٨ شهراً، مدة العقد ٦ سنوات و ٦ أشهر وتلتزم الشركة بسداد القيمة الإيجارية للمؤجر اعتباراً من ٣٠ أبريل ٢٠٢٠.

وخلال الربع الأول لعام ٢٠٢٢ قامت الشركة برد ثلاث ادوار من المال المؤجر بقيمة ١ جنيه مصري.

وخلال الربع الأول لعام ٢٠٢٣ قامت الشركة برد جزء من المال المؤجر بقيمة ١,٣٨٧,٩٢٣ جنيه مصري.

وخلال الربع الأول لعام ٢٠٢٤ قامت الشركة برد دور من المال المؤجر بقيمة ٢,٨٢٨,٣٨٤ جنيه مصري.

** الاصل الثاني: (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 بمبنى 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 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.

التزام عقود التأجير والترتيب

عقود تأجير جنيه مصري	عقود تمويلي جنيه مصري	عقود ترتيب جنيه مصري	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري
١٦,٣٦٧,٢٧٧	٣,٢٢١,٠٨٠	٧٥٥,٠٤٩,٠٩٨	٧٧٤,٦٣٧,٤٥٥
رصيد التزام عقود التأجير والترتيب			
بخصم:			
(٣,٣٤٤,٤٧٢)	(٨٣١,٩٨٩)	(١٠٢,١٩١,٧٢٢)	(١٠٦,٣٦٨,١٨٣)
١٣,٠٢٢,٨٠٥	٢,٣٨٩,٠٩١	٦٥٢,٨٥٧,٣٧٦	٦٦٨,٢٦٩,٢٧٢
التزام عقود تأجير وترتيب قصير الاجل			
التزام عقود تأجير وترتيب طويل الاجل			
عقود تأجير جنيه مصري	عقود ترتيب جنيه مصري	عقود تمويل جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري
١٨,٥٤٣,٥٨٩	٧٦٨,٥٧٠,١٦٠	٧٨٧,١١٣,٧٤٩	
رصيد التزام عقود التأجير والترتيب			
بخصم:			
(٣,٣٤٢,٨٣٢)	(٦٨,٥٢٠,٤٩٣)	(٧١,٨٦٣,٣٢٥)	
١٥,٢٠٠,٧٥٧	٧٠٠,٠٤٩,٦٦٧	٧١٥,٢٥٠,٤٢٤	
التزام عقود تأجير وترتيب قصير الاجل			
التزام عقود تأجير وترتيب طويل الاجل			

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٢٠ - إيرادات النشاط

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
٧٤,٣٦٣,٤٩٩	٩٧,٥٧٥,٣٢٣	إيرادات إيجارات استثمارات عقارية
١٦٢,١٠١,١٨٣	٢٠٣,٦٠٣,١٢٣	إيرادات فوائد تقسيط مستحقة
١,٥٤٦,٥٢٩	٤٩٩,١٨٦	
<u>٢٣٨,٠١١,٢١١</u>	<u>٣٠١,٦٧٧,٦٣٢</u>	

٢١ - تكلفة النشاط

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	تكلفة مشروعات مباحة
٣٠,٤٠٢,٩٦٣	٣١,٦٩٣,٥٣٠	اهلاكات اصول ثابتة (إيضاح ٣)
٥٩٢,٠٣٧	٨٥٨,٢١٥	اهلاكات استثمارات عقارية
٧,٧٢١,٣٩٣	-	مصروفات تسويقية
٣,٧٩٧,٨٨٥	٢٦١,٢٠٠	مصروفات أخرى
٢٢,٦٥١,٧٠٣	٤٦,٩٣٨,٩٣١	
<u>٦٥,١٦٥,٩٨١</u>	<u>٧٩,٧٥١,٨٧٦</u>	

٢٢ - نصيب السهم في الأرباح

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

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	أرباح الفترة
٢٤,٩٦٦,٨٠٩	١,١٨١,٧٢٧,٧٩٢	حصة العاملين (مقدرة) *
(٢,٣٧١,٨٤٧)	(٢٦,٣٨٣,٠٠٤)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مقدرة) *
(١٢١,١٤٧)	(١١٠,٠٢٣,٢٣٠)	النصيب الأساسي للأسهم في الأرباح
٢٢,٤٧٣,٨١٥	١,٠٤٥,٣٢١,٥٥٨	المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال الفترة
٨٩٦٤٥٧٦٤٤	٨٩٦٣٦٣٩٤٤	نصيب السهم في الأرباح
<u>٠,٠٢٥</u>	<u>١,١٦٦</u>	

* يتم احتساب حصة العاملين ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة في التوزيع على اساس مشروع توزيع افتراضي لأرباح الفترة وذلك بغرض احتساب نصيب السهم في الأرباح.

كما بلغ نصيب السهم في الأرباح قبل تطبيق نموذج القيمة العادلة على الاستثمار العقاري كما يلي:

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	أرباح الفترة
٢٤,٩٦٦,٨٠٩	٩,٨٠٩,٤٨٦	حصة العاملين (مقدرة) *
(٢,٣٧١,٨٤٧)	(٩٣١,٩٠١)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مقدرة) *
(١٢١,١٤٧)	-	النصيب الأساسي للأسهم في الأرباح
٢٢,٤٧٣,٨١٥	٨,٨٧٧,٥٨٥	المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال الفترة
٨٩٦٤٥٧٦٤٤	٨٩٦٣٦٣٩٤٤	نصيب السهم في الأرباح
<u>٠,٠٢٥</u>	<u>٠,٠١٠</u>	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٢٣ - ارتباطات رأسمالية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
١٨,٦٥٤,٣٤٢	١٨,٦٥٤,٣٤٢
١٨,٦٥٤,٣٤٢	١٨,٦٥٤,٣٤٢

شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) (إيضاح ٦)

٢٤ - الموقف الضريبي

الضريبة على أرباح شركات الأموال / الأشخاص الاعتبارية

- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨١/٨٠ حتى ٨٥/٨٤ وهناك أوجه خلاف محالة للمحاكم ولجان الطعن وقد كونت الشركة المخصصات اللازمة.
- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨٦/٨٥ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١١ 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.
- تم تقديم الإقرارات الضريبية عن الأعوام من ٢٠١٩ وحتى ٢٠٢٣ في المواعيد القانونية طبقاً لقانون الضرائب رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وسداد الضرائب المستحقة من واقع الإقرار الضريبي وجارى 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 من عام ٢٠١٣ حتى ٢٠١٩ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة الملف الى اللجنة الداخلية وتم سداد الضريبة المستحقة.
- 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.
- جارى الفحص عن الاعوام من عام ٢٠١٤ حتى ٢٠٢٠.

ضريبة كسب العمل

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

٢٥ - دعاوى ومنازعات قضائية

- بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ في ١٩٧٠/٣/١ قامت الشركة بشراء قطعة أرض فضاء من إدارة الأموال العامة التي آلت إلي 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.

٢٥ - دعاوى ومنازعات قضائية (تابع)

- 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 حياته ولم يتضمن الحكم إخلاء المباني من حائزيها، وبناء عليه قام المدعى برفع دعاوى أمام المحاكم بطلب الحكم بطرد مستأجري الأديوار التسعة من السادس حتى الحادي عشر المؤجرة بمعرفة الشركة وكذا دعاوى أخرى ضد الشركة وضد مشترى الأديوار من الأرضي وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود ابتدائية وذلك بطلب الحكم بطرد مشترى تلك الأديوار وتسليمها للمدعى خالية من الأشخاص والشواغل وعدم نفاذ أي تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشترى تلك الأديوار.

- وبتاريخ ٢٠٠٨/١٢/٣١ حكمت المحكمة لصالح المدعى وعدم نفاذ عقود البيع الابتدائية الصادرة من الشركة في مواجهة المدعى عن الأديوار 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 الأديوار الأربعة ورفض طلبات المدعى بالإخلاء.

- أما دعاوى الطرد المقامة من المدعى ضد مشترى الدورين الأرضي والأول فما زالت متداولة أمام محكمة استئناف القاهرة ولم يتم الفصل فيها بحكم نهائي حتى تاريخه ولم تقام دعوى قضائية ضد الشركة حتى تاريخه.

- وخلال عام ٢٠٢٠ اصدرت محكمة جنوب القاهرة الابتدائية حكم في القضية المرفوعة على الشركة والسيد الدكتور / وزير المالية بصفته الرئيس الاعلى لجهاز تصفية الحراسات من بنك القاهرة عن الدعوى المقامة ١٤١٣ لسنة ٢٠١٣ مدني كلى جنوب القاهرة.

٢٦ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراسات 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.

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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٢٧ - 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 انتمائية، موردون ومقاولو مشروعات، ومستحق إلى أطراف ذات علاقة، والجزء المتداول من القروض، 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 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.

ويخلص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة استناداً إلى الدفعات التعاقدية غير المخصصة.

الالتزامات المالية	أقل من ٣ شهور	من ٣ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	٩,١٩٧,٩٢٤	٤٧,٠٤١,٩٣١	-	-	٥٦,٢٣٩,٨٥٥
مصروفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى	١٨,٧٤١,٩٠٣	٤٦,٠٧٤,٣٤١	٢٧,٤٤٢,٥٤٣	-	٩٢,٢٥٨,٧٨٧
قروض	١٧٧,٧٣٥,٣٢٤	٢٢,٩٠٦,٢٠٧	٢,٤٣٤,٣٣٨	-	٢٠٣,٠٧٥,٨٦٩
موردون ومقاولو مشروعات	٩,٢٦٤,٨٥٢	٣٦,٦٩٧,٢٦٢	-	-	٤٥,٩٦٢,١١٤
أوراق دفع	-	-	١,٢٤١,٧٥٤	-	١,٢٤١,٧٥٤
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة	٢١٤,٩٤٠,٠٠٣	١٥٢,٧١٩,٧٤١	٣١,٢١٨,٦٣٥	-	٣٩٨,٨٧٨,٣٧٩

الالتزامات المالية	أقل من ٣ شهور	من ٣ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	٢,٢١٩,٧٥١	٤٣,٧٤٨,٨٥٠	-	-	٤٥,٩٦٨,٦٠١
مصروفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى	١٩,٦٤٠,٤١٣	٣٨,٧٧٤,٦٠٥	٢٧,٤٢٠,٤٠٤	-	٨٥,٨٢٥,٤٢٢
قروض	١٣,٦٧٤,٧٨٦	١٦٥,٨٩٤,٧١٨	٢٥,٣٤٠,٥٤٥	-	٢٠٤,٩١٠,٠٥٢
موردون ومقاولو مشروعات	٦,٩٣٥,٩٥١	٤١,٤٣٨,٠٤٥	-	-	٤٨,٣٧٣,٩٩٦
أوراق دفع	-	-	١٨٥,٦٤٠	-	١٨٥,٦٤٠
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة	٤٢,٤٧٠,٩٠٤	٢٨٩,٨٥٦,٢١٨	٥٢,٩٤٦,٥٨٩	-	٣٨٥,٢٧٣,٧١١

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٢٧ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

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 ٢٠٢٣		في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤		
التغير في معدل الأثر على الأرباح قبل الضريبة	جنيه مصري	التغير في معدل الأثر على الأرباح قبل الضريبة	جنيه مصري	
				الالتزام المالي
+1%	(٩,٩٢٠,٢٣٨)	+1%	(٩,٧٧٧,١٣٣)	
-1%	٩,٩٢٠,٢٣٨	-1%	٩,٧٧٧,١٣٣	

إدارة رأس المال

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

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال، لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤.

٢٨ - الأصول المقيدة

- رهن عقارى عن كامل الأرض والمبنى لقطعة الأرض رقم ٣٦ للمول المقام بمنطقة المستثمرين الجنوبية - التجمع الخامس - القاهرة الجديدة - القاهرة.
- إشهار حكم وصحة نفاذ على قطعة أرض رقم ٥ ب بلوك ٣ مسطحة ٤٧٨.١٦ بشارع ٢٠٢٣ المنذرة شارع النبوي المهندس بحوض الدارة وعرامة من تقسيم شركة القاهرة بناحية المنذرة قسم المنتزه.
- عقد بيع ابتدائى 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.

٢٩ - أحداث هامة

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

المحاسبة المصرية التالية:

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

وخلال الفترة قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ "الاستثمار العقاري" وعليه قامت الشركة باستخدام نموذج القيمة العادلة لاستثماراتها العقارية (إيضاح ٤)

وتقوم الشركة بدراسة أثر تطبيق باقي التعديلات على القوائم المالية لعام ٢٠٢٤.

٢٩ - أحداث هامة (تابع)

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

ج- فروق العملات الأجنبية:

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

المعالجة الأولى: الأصول الممولة بالتزامات بعملة أجنبية:

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

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

المعالجة الثانية: فروق العملات الأجنبية:

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

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

هذا، ولم يكن لهذا الملحق أثر على القوائم المالية الدورية المستقلة خلال هذه الفترة.

د- بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٥٢٧ لسنة ٢٠٢٤ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية بإضافة معيار المحاسبة المصري رقم ٥١ القوائم المالية في اقتصاديات التضخم المفرط ، وتقوم الشركة بدراسة أثر هذه التعديلات على القوائم المالية المستقبلية.

٢٩ - أحداث هامة (تابع)

٥ - بتاريخ ٣١ أكتوبر ٢٠٢٤ وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع لشركة القاهرة للإسكان والتعمير من ٤٤٨,١٨١,٩٧٢ جنيه مصري وحد أقصى إلى ٦٤٧,٦٨١,٩٧٢ جنيه مصري، لتنفيذ عرض الشراء المقدم منا للاستحواذ بحد أقصى على عدد ١٣٣ مليون سهم من أسهم شركة المتحدة للإسكان والتعمير من خلال مبادلة الأسهم دون الخيار النقدي ووفقا لمعامل المبادلة بواقع ثلاثة أسهم من أسهم شركة القاهرة للإسكان والتعمير مقابل سهم واحد من أسهم شركة المتحدة للإسكان والتعمير. وذلك بإصدار حد أقصى ٣٩٩ مليون سهم بقيمة عادلة قدرها ٣,٠٣ جنيه للسهم الواحد (عبارة عن قيمة إسمية ٥٠ قرشا للسهم الواحد مضافا إليه علاوة إصدار قدرها ٢,٥٣ جنيه للسهم الواحد) بما يعادل ١,٢٠٨,٩٧٠,٠٠٠ جنيه مصري (عبارة عن قيمة إسمية ١٩٩٥٠٠٠٠٠ جنيه وعلاوة إصدار قدرها ١,٠٠٩,٤٧٠,٠٠٠ جنيه مصري) (دون أعمال حقوق الأولوية لقدامى المساهمين).