

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المستقلة
عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو 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
٣٣-٨	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 يونيو ٢٠٢٤ وكذا القوائم الدورية المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن السنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسئولة 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 لمنشأة والمؤدي بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود. ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدى رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية المستقلة.

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم 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 يونيو ٢٠٢٤ وعن أدائها المالي الدوري المستقل وتدفقاتها النقدية الدورية المستقلة عن السنة 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 إدراجها في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة.

القاهرة في: ١٧ أغسطس ٢٠٢٤



زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
س.م.م رقم (١٧٥٥٣)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)
المتحدون للمراجعة والضرائب

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدوري المستقل

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ يونيو ٢٠٢٤	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		أصول غير متداولة
١٤,١٠٠,٦٠٣	٢٢,٩٣٧,٣٢٩	(٣)	أصول ثابتة
٨٣١,٧٨٦,٣٦٦	٥,٤٨٧,٤٧٨,٠٠٠	(٤)	استثمارات عقارية
١٨,٨٥٨,٢٢٤	١٧,٤٢٥,٩٥٤	(٥)	أصول حق انتفاع
٣٥٩,٢١٥,٩٤٦	٣٥٩,٢١٥,٩٤٦	(٦)	استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
٢٣١,٢٣٤,١٢٨	٣٣١,٢٣٤,١٢٨	(٦)	مسند من تحت حساب زيادة رأس مال شركة تابعة
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤		استثمارات في سندات حكومية
١,٥٥٥,٦١٢,٥٠١	٦,٢١٨,٧٠٨,٥٩١		إجمالي أصول غير متداولة
			أصول متداولة
١٩٨,٧٣٠,٠٤٠	٢٠٨,٨٧١,٢٥١	(٧)	مشروعات الإسكان والتعمير
١١٥,٨٩٤,٧١٣	١١٣,١٣٨,٢٩١	(٨)	عملاء
١٦٩,٥٢٧,٠٤١	١٨٨,٧٤٢,٦٨٧	(٩ - ١)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٦٠,٥٢٩,٥٦٩	٥٨,٧٩٨,٧٨٠	(١٠)	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١١٠,٣٠٣	١٩١,٨٧٣		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٨,٤٩٧,٤٩٦	٨,٣٥٨,٩٠٣	(١١)	تقديرات بالصندوق ولدى البنوك
٥٥٣,٢٨٩,١٦٢	٥٧٨,١٠١,٧٨٥		إجمالي أصول متداولة
٢,١٠٨,٩٠١,٦٦٣	٦,٧٩٦,٨١٠,٣٧٦		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	(١٤)	رأس المال المصدر والمدفوع
٣٥,٥٦٥,٦٤١	٣٧,٠٨٤,١٩٧		احتياطي قانوني
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(١٥)	احتياطي عام
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(١٦)	احتياطي رأسمالي
١٧٥,٢٦٩,١٧٦	٢,٦٤٢,٧٥٢,٨٤٠		أرباح مرحلة
٣٠,٣٧١,١١٨	١,١٨٠,١٤٧,٣٨٨		أرباح الفترة / العام
٦٩٨,٠٦٢,٢٠٢	٤,٣١٦,٨٤١,٦٩٢		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير متداولة
٢٥,٣٤٠,٥٤٦	٦,٨٣٠,٣٦٩	(١٧)	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل
٧١٥,٢٥٠,٤٢٤	٦٨٨,٢٤٤,٠٧٧	(١٩)	الجزء غير المتداول من التزام عقود تأجير وترتيب
١٨٥,٦٤٠	١,٧١٢,٩٤٢		أوراق دفع - طويلة الأجل
٢٨,٢٦٦,١١٨	١,٠٧٩,٩٠٣,٩٤٩	(١٨)	الالتزامات ضريبية مؤجلة
٧٦٩,٠٤٢,٧٢٨	١,٧٧٦,٦٩١,٣٣٧		إجمالي التزامات غير متداولة
			الالتزامات متداولة
٢٥,٩١١,٥٤٧	٢٤,٩١١,٥٤٧	(١٢)	مخصصات
١٧٩,٥٦٩,٥٠٦	١٩٧,٦٤٥,٥٠٠	(١٧)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٧١,٨٦٣,٣٢٥	١٠٣,٨٩٤,٨٠٠	(١٩)	الجزء المتداول من التزام عقود تأجير وترتيب
٤٨,٣٧٣,٩٩٦	٥١,٩١١,١٩٧		موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
٤٥,٩٦٨,٦٠١	٥١,١٧٠,٧٧٥	(١٠ - ب)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٧٨,٠٦٨,٢٦٧	١٧٠,٠٦١,٦٣٦		عملاء - دفعات مقدمة
٨٥,٨٣٥,٤٢٢	٩٩,٨٩٧,٣٥٦	(١٣)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٦,٢٠٥,٠٦٩	٣,٧٨٤,٥٣٦		دائقر توزيعات
٦٤١,٧٩٥,٧٣٢	٧٠٣,٢٧٧,٣٤٧		إجمالي التزامات متداولة
١,٤١٠,٨٣٨,٤٦١	٢,٤٧٩,٩٦٨,٦٨٤		إجمالي الالتزامات
٢,١٠٨,٩٠١,٦٦٣	٦,٧٩٦,٨١٠,٣٧٦		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات



العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القنري

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية

أحمد مجاهد القنري

رئيس القطاع المالي

صلاح الدين حمدي السيد

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٨) 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 الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في	إيضاح	
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢١		
١٧٩,٣٧١,٣٢١	١٥٠,٤٤٨,١٨٨	٧٦,٥٥٤,٤٥٠	٨٥,٧٥٦,٤٢٠	(٢٠)	إيرادات النشاط
(٣٦,٣١٩,٥٩٤)	(٤٥,٧٧٩,٠١٤)	(٥,٨١٧,٨٤٤)	(٢٢,٧٧٧,٧٧٧)	(٢١)	يخصم:
١٤٣,٠٥١,٧٢٧	١٠٤,٦٦٩,١٧٤	٧٠,٧٣٦,٦٠٦	٦٢,٩٧٨,٦٤٣		تكلفة النشاط
					مجمل ربح النشاط
(١٥,٢٧٧,٤٨٣)	(١١,٦٨٧,٨٠٧)	(٧,٧٦٩,٤١٩)	(٥,٧٧٤,٣٦٦)		مصرفات عمومية وإدارية
(٢٣٨,٩٥٧)	١,٩٠٦,٨١٤	(١١٦,١٥٣)	(١,٦٨٦,٢١٩)	(٨)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
(٢٥٤,٢٦٤)	(١٨٥,٧٨٢)	(١٧٤,٤٦٤)	(٩٥,٩٤٠)	(١ - ٩)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
(٢,٧٧٤,٣٥٩)	(٢,٢٨١,٧٩١)	(١,٣٧٢,١٩٠)	(١,١٧٥,٦٢٤)		بدلات حضور ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
١,٥٠٩,٤١٣,٦١٥	-	-	-	(٤)	فروق إعادة تقييم استثمارات عقارية
١,٠٣٣,٧٢٧	٤,٨٩٥,٨٠١	٥٠٣,٢٣٠	٢,٢٩٣,٤٥٠		إيرادات تشغيل أخرى
١,٦٣٤,٩٥٤,٠٠٦	٩٧,٣١٦,٤٠٩	٦١,٨٠٧,٦١٠	٥٦,٥٣٦,٩٤٤		أرباح التشغيل
(١١٤,٣٧٩,١١٩)	(٩٥,٦٧٩,٣٧١)	(٦٠,٦٩٩,٠٨٢)	(٥٠,١٦٧,٧٨٨)		قوائد تمويلية
٢٥٩,٠٢٦	٧٣,٧٠٨	١٥٢,٠٣٤	٦٤,٤٩١	(١٠)	قوائد دائنة
٥,٥٥١	٥,٥٥٢	٢,٧٧٦	٢,٧٧٦		إيرادات أوراق مالية
٨١,٥٧٠	(٢,٤٩٦)	(٧,٨٨٧)	١,٢٢٣		فروق تقييم استثمارات بقيمة العائدة من خلال الأرباح أو الخسائر
١,٨٤٩,٧٨٧	٤,٩٩٩	١,٨٤٩,٧٨٧	-	(٣)	أرباح بيع أصول ثابتة
١,٥٢٢,٧٧٠,٨٢١	١,٧١٨,٨٠١	٢,١٠٥,٢٣٨	٦,٤٤٠,٦٤٦		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(٣٤٢,٦٢٣,٤٣٣)	(٣٨٦,٧٣٠)	(٤٤٥,٩١٨)	(١,٤٤٩,١٤٧)	(١٨)	ضرائب الدخل
١,١٨٠,١٤٧,٣٨٨	١,٣٣٢,٠٧١	٢,٦٥٩,٣٢٠	٤,٩٩١,٤٩٩		أرباح الفترة
١,١٦٥	١,٠٠١	١,٠٠٢	١,٠٠٥	(٢٢)	تصويب السهم في الأرباح



العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القدري

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية

أحمد مجاهد ركني

رئيس القطاع المالي

صلاح الدين حمدي السيد

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدوري المستقل

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
١,١٨٠,١٤٧,٣٨٨	١,٣٣٢,٠٧١	٢,٦٥٩,٣٢٠	٤,٩٩١,٤٩٩
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
-	-	-	-
١,١٨٠,١٤٧,٣٨٨	١,٣٣٢,٠٧١	٢,٦٥٩,٣٢٠	٤,٩٩١,٤٩٩
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة	الدخل الشامل الآخر	بنود متعلقة بالدخل الشامل:	أرباح الفترة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في	إيضاح	
٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣٠ يونيو ٢٠٢٤		
جنيه مصري	جنيه مصري		
			التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١,٧١٨,٨٠١	١,٥٢٢,٧٧٠,٨٢١		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
١,٠٨٠,٧٨٨	١,٧٨٥,٠٩٣	(٣)	أهلاك أصول ثابتة
(٤,٩٩٩)	(١,٨٤٩,٧٨٧)		أرباح بيع أصول ثابتة
٥,١٤٧,٥٩٦	-		إهلاك استثمارات عقارية
١,٤٣٢,٢٧١	١,٤٣٢,٢٧٠	(٥)	استهلاك أصول حق انتفاع
(١,٩٠٦,٨١٤)	٢٣٨,٩٥٧	(٨)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
١٨٥,٧٨٢	٢٥٤,٢٦٤	(٩-١)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
-	(١,٥٠٩,٤١٣,٦١٥)	(٤)	فروق إعادة تقييم استثمارات عقارية
٩٥,٦٧٩,٣٧١	١١٤,٣٧٩,١١٩	(١٣)	فوائد تمويلية
(٧٣,٧٠٨)	(٢٥٩,٠٢٦)	(١٠)	فوائد دائنة
٢,٤٩٦	(٨١,٥٧٠)		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٠٣,٢٦١,٥٨٤	١٢٩,٢٥٦,٥٢٦		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال
١٦,٠٣٧,٧٨١	(٥,٢٤٤,١٢٨)		التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
(٢٨,٩٣٣,٢٧٦)	٢,٥١٧,٤٦٥		التغير في العملاء
(١٦,٥٨٠,٥٣٥)	(١٩,٤٦٩,٩١٠)		التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
٧,٠٨٨,١٧١	١,٧٣٦,٣٤٠		التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٤,٣٤٥,١٦٩	٣,٥٣٧,٢٠١		التغير في الموردين ومقاولي المشروعات وأوراق دفع
(١٢,٤٦٢,٤٠٨)	٥,٢٠٢,١٧٤		التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٥,٨٨٠,٠٨٥	(٨,٠٠٦,٦٣١)		التغير في عملاء - دفعات مقدمة
٤,٨٤١,٣٧٨	١٠,٠٨٣,١٨٦		التغير في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
(٢,٥٢٨,٨١٧)	(١,٠٠٠,٠٠٠)	(١٢)	مخصصات مستخدمة
٩٠,٩٤٩,١٣٢	١١٨,٦١٢,٢٢٣		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٦٤٣,٥٨٨)	(١٠,٩٧٩,٣٢٦)	(٣)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
٥,٠٠٠	٢,٢٠٧,٢٩٤	(٣)	متحصلات من بيع أصول ثابتة
٦٨,١٥٧	٢٥٣,٤٧٥	(١٠)	فوائد دائنة محصلة
(٥٧٠,٤٣١)	(٨,٥١٨,٥٥٧)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٣,٧٨٣,٠٧٣)	-		مدفوعات في بنوك - تسهيلات ائتمانية
(٩١٦,٤٩٤)	١,٥٢٧,٣٠٢		التغير في أوراق الدفع طويلة الأجل
(٢,١٥٥,٣٦٦)	-	(١٤)	مدفوعات في شراء أسهم خزينة
(٦٥,٦٨٧,٨٦٣)	(٦٥,٨٥٦,٤٠٦)	(١٣)	فوائد تمويلية مدفوعة
(٥,٦٧٩,٧٧٤)	(٤٣٤,١٨٣)		متحصلات من قروض طويلة الأجل
(٩,٥٠٣,٢٥٨)	(٣٩,٥١٨,٨٣٧)		مدفوعات في عقود تأجير وترتيب
(١,٠٤٦,٤٥٩)	(٥,٩٥٠,١٣٥)		توزيعات أرباح مدفوعة
(٨٨,٧٧٢,٢٨٧)	(١١٠,٢٣٢,٢٥٩)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
١,٦٠٦,٤١٤	(١٣٨,٥٩٣)		صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
١٠,٤٣٦,٠٠٥	٨,٤٩٧,٤٩٦	(١١)	النقدية وما في حكمها - أول الفترة
١٢,٠٤٢,٤١٩	٨,٣٥٨,٩٠٣	(١١)	النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٨) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو 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 ولانتهى التنفيذ 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 الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٧ أغسطس 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 بالجنه 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).

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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

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 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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

- 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. يزول 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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية

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

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

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

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

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

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

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

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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيرادات (تابع)

الإيراد من العقود مع العملاء (تابع)

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

الخطوة ٥: إثبات الإيرادات عند وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

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

- أ. لا ينشئ أداء للشركة وأن للشركة حق واجب النفاذ في دفعة مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه
 - ب. يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أو تحسين الأصل الذي يسيطر عليه العميل في الوقت نفسه الذي يتم فيه تشييد الأصل وتحسينه.
 - ج. يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء المنشأة ويستهلكها في الوقت نفسه طالما قامت الشركة بالأداء.
- بالنسبة لالتزامات الأداء، فإنه في حالة عدم الوفاء بأي من الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيرادات عند النقطة من الزمن التي يتم الوفاء بالتزام الأداء فيها.

- إيرادات بيع الوحدات

تتحقق الواقعة المنشئة للإيراد الخاص ببيع وحدات مشروعات الإسكان والتعمير عند تحويل المخاطر والمنافع الأساسية للمشتري والتي تتحقق بإتمام التعاقد الفعلي للوحدة وتسليم الوحدة فعلياً أو حكماً للعميل.

- البيع بالتقسيط

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

- فوائد دائنة

يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر على أساس نسبة زمنية آخذاً 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 والأتعاب أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال، ويدرج الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

تكلفة الاقتراض

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

٢-٢ منخص 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 سداه 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 الانشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة من قبل مقيم مستقل مسجل بالهيئة العامة للرقابة المالية، وتدرج فروق التقييم في قائمة الأرباح أو الخسائر.

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 الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية وتثبت خسائر اضمحلال 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 الإسترادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الإسترادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة ، ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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 الإسترادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإسترادية، 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 الإسترادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الإسترادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها 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 الداخلاً للمنفعة الاقتصادية متوقعا.

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، 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.

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 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.

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 ويدرج 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 ويدرج 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 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 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 ومدّها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشيّد 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 والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقرائن المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

٣ - أصول ثابتة

الإجمالي	اثاث ومعدات مكتتب	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
٢٥,٣٠٩,٨٤٤	٨,٤١٢,٥١١	١,٤٤٣,٠٦١	٢,٦٩٥,٦٠٠	١٧,٠٥٥,٦٠٢	١٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠
١٠,٩٧٩,٣٢٦	٣٠,١٨٥	-	٦,٠٠٠,٠٠٠	٤,٩٤٩,١٤١	-	-
(٩٩٢,٩٩٠)	-	-	(٩٩٢,٩٩٠)	-	-	-
٣٥,٢٩٦,١٨٠	٨,٤٤٢,٦٩٦	١,٤٤٣,٠٦١	٧,٧٠٢,٦١٠	١٧,٠٥٤,٧٤٣	١٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠

٣٠ يونيو ٢٠٢٤

مجمع الإهلاك في

١ يناير ٢٠٢٤

إهلاك الفترة

مجمع إهلاك الإستهادات

٣٠ يونيو ٢٠٢٤

صافي القيمة الدفترية في

٣٠ يونيو ٢٠٢٤

(١١,٢٠٩,٢٤١)	(٦,٨٤٥,٦٣٧)	(٥٠١,٢٢٢)	(١,٧٦٠,٩٢٠)	(١,٨٥١,٣٨٨)	(٢٥٠,٠٧٤)	-
(١,٧٨٥,٠٩٣)	(٢٧٧,٦٥٢)	(٦٩,٧٨٣)	(٢٣٣,٨٣٣)	(١,١٩٧,٤٩٣)	(٦,٣٣١)	-
٢٣٥,٤٨٣	-	-	١٣٥,٤٨٣	-	-	-
(١٢,٣٥٨,٨٥١)	(٧,١٢٣,٢٩٠)	(٥٧١,٠٠٥)	(١,٣٥٩,٢٧٠)	(٣,٠٤٨,٨٨١)	(٢٥٦,٤٠٥)	-
٢٢,٩٣٧,٣٢٩	١,٣١٩,٤٠٦	٨٧٢,٠٥٦	٦,٣٤٣,٣٤٠	١٣,٩٥٥,٨٦٢	٣٧٦,٦٦٥	٧٠,٠٠٠

لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.

تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٥,٥١٨,٢٠٤ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم.

- يتم تحميل إهلاك الفترة بقلمه الأرباح أو الخسائر على النحو التالي: - تتعلق أرباح بيع الأصول الثابتة خلال الفترة فيما يلي:

٣٠ يونيو 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
٢,٢٠٧,٢٩٤	(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 النورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

٣ - أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	أثاث ومعدات مكتاب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	تحسينات 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)	(٦,٧٧٧,٢٧٤)	(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	١,٥٦٦,٨٧٤	٩٤١,٨٣٩	٩٣٤,٦٨٠	١٠,٢٠٤,٢١٤	٣٨٢,٩٩٦	٧٠,٠٠٠

مجموع الإهلاك في
١ يناير ٢٠٢٣
إهلاك العام
مجموع 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 يونيو ٢٠٢٤

٤ - استثمارات عقارية

الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ جنيه مصري	فرق تقييم خلال الفترة جنيه مصري	إعادة تقييم خلال الفترة جنيه مصري	تسويات على الأرباح المرحلة جنيه مصري	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ جنيه مصري	
-	-	(٥٠,٠٨٣)	-	٥٠,٠٨٣	مشاريع متنوعة
٤,٧٠٤,٨٣٥,٠٠٠	١,٣٢٨,٤٢٤,٠٠٠	-	٢,٧٥٢,٥٠٥,٦٢٦	٦٢٣,٩٠٥,٣٧٤	مول بويوت ٩٠ *
٤٧٧,٠١٩,٠٠٠	١١٠,٤٦١,٠٠٠	(٤,٨٤٧,٠٠٠)	٣٢٦,١١٤,٦٥٤	٤٥,٢٩٠,٣٤٦	مول الملتقي *
٣٠٥,٦٢٤,٠٠٠	٧٠,٥٢٨,٦١٥	-	٧٢,٥٥٤,٨٢٢	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	ارض معروف *
٥,٤٨٧,٤٧٨,٠٠٠	١,٥٠٩,٤١٣,٦١٥	(٤,٨٩٧,٠٨٣)	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 فينبى "إستشاريون في المال والأعمال" - شركة الخبرة والتأمين) والمخصص لذات الغرض، ونتج عن ذلك التعديل تسويات على الأرباح المرحلة طبقاً للفقرة رقم (٨١) من معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ بقيمة ٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤ جنيه مصري بعد استبعاد أثر الضريبة المؤجلة بقيمة ٧٠٩,٠١٤,٣٩٨ جنيه مصري (إيضاح 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 إدراجها في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة.

٥ - اصول حق انتفاع

مباني وإنشاءات ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	مباني وإنشاءات ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ 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)	(١,٤٣٢,٢٧٠)	استهلاك الفترة / العام
(٦,٤٤٥,٢١٦)	(٧,٨٧٧,٤٨٦)	رصيد اخر الفترة / العام
١٨,٨٥٨,٢٢٤	١٧,٤٢٥,٩٥٤	صافي القيمة الدفترية اخر الفترة / العام

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

** تتمثل الاصول حق انتفاع في عقد ايجار المقر الإداري للشركة.

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

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

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة (تابع)

أ/ بتاريخ ١٤ سبتمبر ٢٠٢٢ قررت الجمعية العامة غير العادية لشركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.م.ذ.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 ٢٢٥٠,٠٠٠ سهم. وبذلك بلغ إجمالي الاستثمار شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) مبلغ ٢,٤٣٧,٥٠٠ جنيه مصري موزع على عدد ٢٤٣٧٥٠ سهم.

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 ولتصبح نسبة المساهمة ٩٩,٩٨٪ بدلاً من ٩٧,٥٠٪، وجاري استكمال الزيادة واتخاذ الإجراءات القانونية للتأشير بالسجل التجاري، وقد قامت الشركة بسداد تحت حساب زيادة رأس المال كما في ٣٠ يونيو 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 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 والبالغة 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 بالاكتتاب 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 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 ٩٩٩٨ 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 والمنتجات (ش.م.م) بشراء عدد ٥٠٧٩٢٢٢٢ سهم بمبلغ ٧٣,٤٤٥,٥٥٩ جنيه مصري.

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

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 يونيو 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 ٢٤٠,٩٢٣,٠٩٢ سهم.

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

٧ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠٧,٩٦٧,٥٣٧	١٩٧,٦٤٢,٤٩٢
٩٠٣,٧١٤	١,٠٨٧,٥٤٨
٢٠٨,٨٧١,٢٥١	١٩٨,٧٣٠,٠٤٠

مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
مشروعات إسكان وتعمير - تامة

٨ - عملاء

٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
٨٨,٣٤٩,٦٤٨	٩٦,٠٥٦,٦٣٦
٣٧,٠٦٣,٨٤٨	٣٢,١٦٢,٦٢٩
(٤١٧,٦٠٥)	(٧٠٥,٩٠٩)
١٢٤,٩٩٥,٨٩١	١٢٧,٥١٣,٣٥٦
(١١,٨٥٧,٦٠٠)	(١١,٦١٨,٦٤٣)
١١٣,١٣٨,٢٩١	١١٥,٨٩٤,٧١٣

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.

* تتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء كالآتي:

الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
١١,٦١٨,٦٤٣	٨,٢٠٦,٦٦٢
٢٣٨,٩٥٧	-
-	(١,٩٠٦,٨١٤)
١١,٨٥٧,٦٠٠	٦,٢٩٩,٨٤٨

رصيد أول الفترة
مكون خلال الفترة
رد خلال الفترة
رصيد آخر الفترة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

٩ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

طبيعة العلاقة	٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)	٢٢,٢٢٦	٢٢,٢٢٦
شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)	٤,٧٨١,١٦٥	٤,٦٢٨,١٦٥
شركة الصفاة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)	١,٠٨٧,٥٨١	١,٠٨٧,٥٨١
شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)	١٥٢,٩٥٨,١٥٥	١٣٥,٩٠٠,٦٤٦
شركة كايرو بروبورتى مانجمنت (ش.م.م)	٢٩,٩٢٥,٣٠٥	٢٧,٦٧١,١٣٤
شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)	٢٧,٣٤٧	٢٧,١١٧
شركة رؤية للاستثمار العقاري (ش.م.م)	٢,١٠٣,١٩٨	٢,٠٩٨,١٩٨
شركة شقيقة	١٩٠,٩٠٤,٩٧٧	١٧١,٤٣٥,٠٦٧
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة *	(٢,١٦٢,٢٩٠)	(١,٩٠٨,٠٢٦)
	١٨٨,٧٤٢,٦٨٧	١٦٩,٥٢٧,٠٤١

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

السنة أشهر المنتهية في	السنة أشهر المنتهية في	رصيد أول الفترة
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	مكون خلال الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد آخر الفترة
١,٩٠٨,٠٢٦	٢,٣٦٩,٦٧٩	
٢٥٤,٢٦٤	١٨٥,٧٨٢	
٢,١٦٢,٢٩٠	٢,٥٥٥,٤٦١	

ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة

طبيعة العلاقة	٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
الشركة القابضة	٥,٠٤٠,٤٨٤	٢,٢١٩,٧٥١
شركة تابعة	٢,١٤٢,٣٢٦	٢,٢٨٨,٤١٨
شركة شقيقة	٤٣,٩٨٧,٩٦٥	٣٥,٤٦٧,٠٤٩
شركة شقيقة	-	٥,٩٩٣,٣٨٣
شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م)	٥١,١٧٠,٧٧٥	٤٥,٩٦٨,٦٠١
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)		
شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م)		
شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)		

تتمثل المعاملات مع الاطراف ذات علاقة خلال الفترة كما يلي:

اسم الشركة	طبيعة المعاملة	السنة أشهر المنتهية في	السنة أشهر المنتهية في
		٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٣
شركة لوتس للفنادق والمنتجعات	تمويل	١٥٣,٠٠٠	٥١,٠٠٠
شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات	تمويل	١٧,٠٥٧,٥٠٩	١٩,٥٧٢,١٢٨
شركة كايرو بروبورتى ليمتد	تمويل	٢,٢٥٤,١٧١	٢,٩١٣,٥٠٩
شركة وادي للاستشارات	تحصيل	-	٤,٩٧٥,٢١٠
شركة وادي للاستشارات	سداد	٥,٩٩٣,٣٨٣	-
شركة رؤية للاستثمار العقاري	تمويل	٥,٠٠٠	-
شركة القاهرة للتسويق العقاري	تمويل	٢٣٠	-
شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية	سداد	-	٩,٩٧١,١٤٧
شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية	تحصيل	٢,٨٢٠,٧٣٣	-
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة	تمويل	١٤٦,٠٩٢	٦,١٠٥
شركة مشارق للاستثمار العقاري	تمويل	٨,٥٢٠,٩١٦	-
شركة مشارق للاستثمار العقاري	تحصيل	-	٢,٥٠٤,٢٦٤
شركة نمو للاستشارات	تحصيل	-	١,٠٠٠,٠٠٠

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

١٠ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مدفوعة مقدماً
١,٩٣١,٤٦٤	٢,٥١٩,٢٩٧	تأمينات لدى الغير
١٥,٧٤١,٤٩٣	١٥,٧٤١,٤٩٣	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
١١,٢٨٤,٥٥٨	١١,٨٩٥,٢٣٩	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
٤٦٩,٢٨٥	٢,١٢٦,٣٣٧	مصلحة الضرائب - ضرائب مسددة للمحكمة
٤١٧,٦٨٣	٤١٧,٦٨٣	ضرائب خصم من المنبع
٨٨٣,٢٠٩	٣,٠١٠,٦٥٧	مصلحة الضرائب - متنوعة
١٤,١٦٩,٣٨٥	١١,١٥٨,٧٢٨	إيرادات مستحقة
٢٢٤,٤٤٠	١,١٤٠,٠٠٠	المجموعة المالية - التوريق *
٨٩٨,٩٣٦	٨٩٨,٩٣٦	أرصدة مدينة أخرى
١٢,٨٣٦,٦١١	١١,٦٨٥,٠٣٤	
٥٨,٨٥٧,٠٦٤	٦٠,٥٩٣,٤٠٤	إيرادات فوائد مستحقة **
١١٨,٦٤٢	١١٣,٠٩١	يخصم:
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
٥٨,٧٩٨,٧٨٠	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 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 ومتبقى مبلغ ٨٩٨,٩٣٦ جنيه مصري مستحق للشركة لدي شركة المجموعة المالية هيرميس مدرج ضمن حساب تأمينات لدى الغير.

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

الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	رصيد أول الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	فوائد مستحقة خلال الفترة
١١٣,٠٩١	١٠١,٩٨٨	فوائد محصلة خلال الفترة
٢٥٩,٠٢٦	٧٣,٧٠٨	رصيد آخر الفترة
(٢٥٣,٤٧٥)	(٦٨,١٥٧)	
١١٨,٦٤٢	١٠٧,٥٣٩	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

١١ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق
١,٣١٨,٢٥٦	١,٥٣٥,٤٢٣	حسابات جارية
٧,٠٤٠,٦٤٧	٦,٩٦٢,٠٧٣	
٨,٣٥٨,٩٠٣	٨,٤٩٧,٤٩٦	

١٢ - مخصصات

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

١٣ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
٢,٤٧٣,٦٧٨	٢,٠٧٤,٢٧٥	تأمينات من الغير
٢٨,٥٠٨,٠٥٩	٢٧,٤٢٠,٤٠٤	مصلحة الضرائب
٢٥,٣٠٢,١٦٩	١٩,٨٢٨,٧٤٠	الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية
٣٧٠,٣١٢	١٨٧,٢٠٦	مصروفات صيانة محصلة
٧,٢٤٦,٨٠٥	٤,٨٩٥,٥٦٥	إيرادات إيجاريه مؤجلة
٤,٩٩٣,٨٠٨	٦,١٤١,٧٢٦	أرصدة دائنة أخرى
١٥,٧٨٦,٥٧١	١٤,٠٥٠,٣٠٠	
٨٤,٦٨١,٤٠٢	٧٤,٥٩٨,٢١٦	
١٥,٢١٥,٩٥٤	١١,٢٣٧,٢٠٦	
٩٩,٨٩٧,٣٥٦	٨٥,٨٣٥,٤٢٢	فوائد مستحقة *

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

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
١١,٢٣٧,٢٠٦	٤٠,٠٤٤	فوائد مستحقة خلال الفترة
١١٤,٣٧٩,١١٩	٩٥,٦٧٩,٣٧١	فوائد مؤجلة
(٤٤,٥٤٣,٩٦٥)	(١٩,٢٠٣,٤٨٧)	فوائد مدفوعة خلال الفترة
(٦٥,٨٥٦,٤٠٦)	(٦٥,٦٨٧,٨٦٣)	رصيد آخر الفترة
١٥,٢١٥,٩٥٤	١٠,٨٢٨,٠٦٥	

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 ٩٠٠,٢٨٠,٠٢٠ سهم قيمة كل سهم ٠,٥ جنيهات مصرية.
خلال عام ٢٠٢٢ قامت الشركة بشراء عدد ٢١٩٦,٠٧٦ سهم خزينة بتكلفة قدرها ٢,٥٨٦,٦٨٣ جنيه مصري طبقا لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ١٠ ابريل ٢٠٢٢ بشراء ما لا يتجاوز ٥٪ من إجمالي أسهم الشركة.
خلال عام ٢٠٢٣ قامت الشركة بشراء عدد ١٧٢,٠٠٠ سهم خزينة بتكلفة قدرها ٢,١٥٥,٣٦٦ جنيه مصري.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

١٤ - رأس المال المصدر والمدفوع (تابع)

وبتاريخ ١٤ أكتوبر ٢٠٢٣ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام أسهم الخزينة بقيمة ٤,٧٤٢,٠٤٩ جنيه مصري لعدد ٣٩١٦,٠٧٦ سهم بقيمة اسمية ١,٩٥٨,٠٣٨ جنيه مصري، وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٣ نوفمبر ٢٠٢٣.

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

رأس المال المدفوع	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	يتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:
جنيه مصري			
٣١٥,١١٢,٧٥٥	٦٣,٢٢٥٥١٠	٧٠,٣١	شركة بليونيرز بروبرتيز للتنمية العقارية (ش.م.م.)
٦٤,٢٤١,٦٦٩	١٢٨٤٨٣٣٣٨	١٤,٣٣	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م.)
٦٨,٨٢٧,٥٤٨	١٣٧٦٥٥,٩٦	١٥,٣٦	مساهمون آخرون
٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٨٩٦٣٦٣٩٤٤	١٠٠	

١٥ - احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (٣,٥٥٢,٩٤٦) ٢٠٢٤ 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 يونيو ٢٠٢٤ (٥,١٢٢,٣٤٩) ٢٠٢٤ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة.

١٧ - قروض طويلة الأجل

٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	رصيد القروض
جنيه مصري	جنيه مصري	يخصم:
٢٠٤,٤٧٥,٨٦٩	٢٠٤,٩١٠,٠٥٢	أقساط مستحقة السداد خلال عام
(١٩٧,٦٤٥,٥٠٠)	(١٧٩,٥٦٩,٥٠٦)	أقساط طويلة الأجل
٦,٨٣٠,٣٦٩	٢٥,٣٤٠,٥٤٦	

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 يونيو 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 يونيو ٢٠٢٤ مبلغ ٢٠٤,٠٤٩,٣٦٣ جنيه مصري.

١٨ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في	ضرائب الدخل
٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣٠ يونيو ٢٠٢٤	ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف (إيراد)
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٨٦,٧٣٠	٣٤٢,٦٢٣,٤٣٣	
٣٨٦,٧٣٠	٣٤٢,٦٢٣,٤٣٣	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

١٨ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل (تابع)

ضريبة الدخل المؤجلة		
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٨,٢٦٦,١١٨	١٨,١٣٠,٦٥٤	رصيد أول الفترة / العام - التزام
٧٠٩,٠١٤,٣٩٨	-	تسويات (إيضاح ٤)
٣٤٢,٦٢٣,٤٣٣	١٠,١٣٥,٤٦٤	ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - مصروف
١,٠٧٩,٩٠٣,٩٤٩	٢٨,٢٦٦,١١٨	رصيد آخر الفترة / العام - التزام
تسوية السعر الفعلي للضريبة		
الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٥٢٢,٧٧٠,٨٢١	١,٧١٨,٨٠١	صافي الربح المحاسبي
٦٧٥,٢٢١	١,٤٦٨,٥٧٠	التعديلات على صافي الربح
(١,٥٠٧,٥٦٣,٨٢٨)	(١,٤٦٨,٥٧١)	مبالغ لا تعتبر من التكاليف واجبة الخصم ومدرجة ضمن قائمة الدخل
١٥,٨٨٢,٢١٤	١,٧١٨,٨٠٠	مبالغ تعتبر من التكاليف واجبة الخصم وغير مدرجة ضمن قائمة الدخل
(٤٩,٠١٤,٣٤٢)	(٩٤,٠٦٠,٨٤٩)	صافي الربح الضريبي المعدل
(٣٣,١٣٢,١٢٨)	(٩٢,٣٤٢,٠٤٩)	(خسائر) مرحلة
-	-	صافي الوعاء الخاضع للضريبة
-	-	مصروف الضريبة الجارية

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 كشريحة 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 و٦ 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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

١٩ - عقود التأجير والترتيب (تابع)

** 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. بلغت القيمة الإيجارية الإجمالية لعقدين تأجير السيارات ٣,٣٨٧,٢٠٠ جنيه مصري وتسدد قيم العقود 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 يونيو ٢٠٢٤ جنيه مصري
١٧,٠٧٤,٥١٣	٣,٣٨٧,٢٠٠	٧٧١,٦٧٧,١٦٤	٧٩٢,١٣٨,٨٧٧
رصيد التزام عقود التأجير والترتيب			
يخصم:			
(٣,٣٢١,٢١٢)	(٧٦١,٨٩٧)	(٩٩,٨١١,٦٩١)	(١٠٣,٨٩٤,٨٠٠)
التزام عقود تأجير وترتيب قصير الاجل	٢,٦٢٥,٣٠٣	٦٧١,٨٦٥,٤٧٣	٦٨٨,٢٤٤,٠٧٧
التزام عقود تأجير وترتيب طويل الاجل	١٣,٧٥٣,٣٠١		

عقود تأجير جنيه مصري	عقود ترتيب جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري
١٨,٥٤٣,٥٨٩	٧٦٨,٥٧٠,١٦٠	٧٨٧,١١٣,٧٤٩
رصيد التزام عقود التأجير والترتيب		
يخصم:		
(٣,٣٤٢,٨٣٢)	(٦٨,٥٢٠,٤٩٣)	(٧١,٨٦٣,٣٢٥)
التزام عقود تأجير وترتيب قصير الاجل	١٥,٢٠٠,٧٥٧	٧١٥,٢٥٠,٤٢٤
التزام عقود تأجير وترتيب طويل الاجل		

٢٠ - إيرادات النشاط

السنة أشهر المنتهية في	السنة أشهر المنتهية في
٣٠ يونيو ٢٠٢٣ جنيه مصري	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ جنيه مصري
٦٢,٣٦٣,٧٢١	٥٢,٦١٣,٥٦٨
٨٧,٢٤٣,٩٢٧	١٢٦,٤٦٩,٤٤٩
٨٤٠,٥٤٠	٢٨٨,٣٠٤
١٥٠,٤٤٨,١٨٨	١٧٩,٣٧١,٣٢١
مبيعات مشروعات الاسكان والتعمير	
إيرادات ايجارات استثمارات عقارية	
إيرادات فوائد تقسيط مستحقة	

٢١ - تكلفة النشاط

السنة أشهر المنتهية في	السنة أشهر المنتهية في
٣٠ يونيو ٢٠٢٣ جنيه مصري	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ جنيه مصري
٣١,٧٩٥,٩٣٩	٧,٩٢٥,٥٦١
٣٦٠,٢٦٣	٥٩٥,٠٣١
٥,١٤٧,٥٩٦	-
٣,٥٢٧,٤٧٥	٢٦١,٢٠٠
٤,٩٤٧,٧٤١	٢٧,٥٣٧,٨٠٢
٤٥,٧٧٩,٠١٤	٣٦,٣١٩,٥٩٤
تكلفة مشروعات مباحة	
اهلاكات اصول ثابتة (إيضاح ٣)	
اهلاكات استثمارات عقارية	
مصروفات تسويقية	
مصروفات أخرى	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

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:

السنة (أشهر المنتهية في)	السنة (أشهر المنتهية في)	أرباح الفترة
٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣٠ يونيو ٢٠٢٤	حصة العاملين (مقدرة) *
جنيه مصري	جنيه مصري	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مقدرة) *
١,٣٣٢,٠٧١	١,١٨٠,١٤٧,٣٨٨	النصيب الأساسي للأسهم في الأرباح
(١٢٦,٥٤٧)	(٢٦,٣٨٣,٠٠٤)	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
-	(١٠٩,٨٧٣,٠٩٢)	نصيب السهم في الأرباح
١,٢٠٥,٥٢٤	١,٠٤٣,٨٩١,٢٩٢	
٨٩٦٥٠,٥٢٧٠	٨٩٦٣٦٣٩٤٤	
٠,٠٠١	١,١٦٥	

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

٢٣ - ارتباطات رأسمالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ يونيو ٢٠٢٤
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.

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 ٢٠١٥ وحتى ٢٠٢٠.
- 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 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 وتاجير 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 مشترى الأدوار من الأرضي وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود ابتدائية وذلك بطلب الحكم بطرد مشترى تلك الأدوار وتسليمها للمدعى خالية من الأشخاص والشواغل وعدم نفاذ أي تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشترى 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.
- 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 - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدي البنوك، والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وعملاء ومستحق من أطراف ذات علاقة وبعض المتحصلات الأخرى، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة بنوك - تسهيلات ائتمانية، موردون ومقاولو مشروعات، ومستحق إلى أطراف ذات علاقة، والجزء المتداول من القروض، وعملاء دفعات مقدمة وبعض المدفوعات الأخرى، ويتضمن الإيضاح رقم (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 والالتزامات 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 تتدخل في عقود تغطيه مالية مستقبلية.

خطر سعر العائد

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

٢٦ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

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.

ويخصص 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 يونيو ٢٠٢٤	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	٥,٠٤٠,٤٨٤	٤٦,١٣٠,٢٩١	-	-	٥١,١٧٠,٧٧٥
مصرفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى	٢٣,٧٠٣,٢٣٣	٤٨,٦٥٥,١٧٢	٢٧,٥٣٨,٩٥١	-	٩٩,٨٩٧,٣٥٦
قروض	١٤٣,٦٨١,٣٨٧	٥٢,٦٨٩,٢١٦	٨,١٠٥,٢٦٦	-	٢٠٤,٤٧٥,٨٦٩
موردون ومقاولو مشروعات	٩,٥٣٨,٧٤٥	٤٢,٣٧٢,٤٥٢	-	-	٥١,٩١١,١٩٧
أوراق دفع	-	-	١,٧١٢,٩٤٢	-	١,٧١٢,٩٤٢
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة	١٨١,٩٦٣,٨٤٩	١٨٩,٨٤٧,١٣١	٣٧,٣٥٧,١٥٩	-	٤٠٩,١٦٨,١٣٩

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
مصرفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى	١٩,٦٤٠,٤١٣	٣٨,٧٧٤,٦٠٥	٢٧,٤٢٠,٤٠٤	-	٨٥,٨٣٥,٤٢٢
قروض	١٣,٦٧٤,٧٨٩	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 يونيو ٢٠٢٤

٢٦ - 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.

وبعرض 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 يونيو ٢٠٢٤		
التغير في معدل	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في معدل	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(٩,٩٢٠,٢٣٨)	+١%	(٩,٩٦٦,١٤٧)	+١%	الالتزام المالي
٩,٩٢٠,٢٣٨	-١%	٩,٩٦٦,١٤٧	-١%	

إدارة رأس المال

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

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

٢٧ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراسات خاصة بالمستقبل. نتائج التقديرات المحاسبية، طبقاً لتعريفها، نادراً ما تساوي النتائج الفعلية. التقديرات والافتراسات 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.

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.

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

ج- فروق العملات الأجنبية:

بتاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢٤ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٧١١ لسنة ٢٠٢٤ بتعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية - ملحق (هـ) معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠٢٤ "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، تعديلا لمعايير المحاسبة المصرية المعدلة السارية حاليا، فيما بعد المدى الزمني لسريان هذا الملحق.

المعالجة الأولى: الأصول الممولة بالتزامات بعملة أجنبية:

يمكن للمنشأة التي قامت قبل تاريخ تعديل سعر الصرف باقتناء أصول ثابتة و/أو استثمارات عقارية و/أو أصول تنقيب وتقييم و/أو أصول غير ملموسة (بخلاف الشهرة) و/أو أصول حق انتفاع عن عقود تأجير مموله بالتزامات قائمة في ذلك التاريخ بعملات أجنبية، أن تقوم بالاعتراف ضمن تكلفة تلك الأصول بفروق العملة المدينة الناتجة عن الجزء المسد من هذه الالتزامات خلال الفترة المالية لتطبيق هذه المعالجة المحاسبية الخاصة، بالإضافة 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 سابقا 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 الا تزيد صافي التكلفة المعدلة عن القيمة الإسترادية للأصل والتي يتم قياسها وفقا لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) المعدل: "اضمحلال الأصول".

المعالجة الثانية: فروق العملات الأجنبية:

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