

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

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 المستقلةتليفون: +٢٠٢ ٢٥١ ٧٥٥٩٨
فاكس: +٢٠٢ ٢٥٢ ١٤٢٥٢
بريد الكتروني: info@uhy-united.com
موقع الكتروني: www.uhy-united.comإلى 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 ٢٠٢٣ 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، وتتحصر مسؤوليتنا 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 والهودي 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 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 لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ وعن أدائها المالي الدوري المستقل وتدفقاتها النقدية الدورية المستقلة عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في: ١٩ نوفمبر ٢٠٢٣

مراقب الحسابات
محمد أحمد أبو القاسم

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

زميل جمعية الضرائب المصرية

س. م. م رقم (١٧٥٥٣)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)

المتحدون للمراجعة والضرائب

UHY-United

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدوري المستقل

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	إيضاح	الأصول
			أصول غير متداولة
٩,٣٠٣,٣٥٥	١١,٢٤٧,٤٤٢	(٣)	أصول ثابتة
٨٤٢,٠٨١,٥٥٧	٨٣٤,٣٦٠,١٦٤	(٤)	استثمارات عقارية
٢١,٧٢٢,٧٦٥	١٩,٥٧٤,٣٥٩	(٥)	أصول حق انتفاع
٣٥٦,٩٦٥,٩٤٦	٣٥٦,٩٦٥,٩٤٦	(٦)	استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤		استثمارات في سندات حكومية
١,٢٣٠,٣٩٠,٨٥٧	١,٢٢٢,٤٦٥,١٤٥		إجمالي أصول غير متداولة
			أصول متداولة
١٩٠,٧٢٣,٢٥٤	١٨٩,١٥٢,٨٧٩	(٧)	مشروعات الإسكان والتعمير
٦٩,٢٣٨,٤٤٣	٩٤,٤٢٧,٣٥٥	(٨)	عملاء
٤٧٢,٩٤٥,٥١٦	٤٨٣,٥٤٤,٦٦٦	(٩ - أ)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٧٠,٢١٠,٣٥٠	٦٧,٨٥٠,١٠٣	(١٠)	مصرفوات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٧٤,٩٦٠	٨٤,٠٩٥		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٠,٤٣٦,٠٠٥	٢٤,١١٣,٥٠٤	(١١)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٨١٣,٦٢٨,٥٢٨	٨٥٩,١٧٢,٦٠٢		إجمالي أصول متداولة
٢,٠٤٤,٠١٩,٣٨٥	٢,٠٨١,٦٣٧,٧٤٧		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	(١٥)	رأس المال المصدر والمدفوع
(٢,٥٨٦,٦٨٣)	(٤,٧٤٢,٠٤٩)	(١٥)	أسهم خزينة
٣٤,٨٦٥,٠٦٩	٣٥,٥٦٥,٦٤١		احتياطي قانوني
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(١٦)	احتياطي عام
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(١٧)	احتياطي رأسمالي
١٧٩,٠٠٧,١٤٩	١٩٠,٩٨٦,٩٢٩		أرباح مرحلة
١٤,٠١١,٤٣٩	٢٤,٩٦٦,٨٠٩		أرباح الفترة / العام
٦٨٤,١١٢,٢٧٩	٧٠٥,٥٩٢,٦٣٥		إجمالي حقوق الملكية
			التزامات غير متداولة
١٠٧,٨٠٧,٦٤١	٤٠,٠٧١,٣٠٧	(١٨)	قروض طويلة الأجل
٦٠٦,٦٧٤,١٨٥	٧٢٧,١٩٨,٢٠٨	(٢٠)	التزام عقود تأجير وترتيب - غير متداولة
١,٦٢٢,٢٦١	٢٤٧,٥٢٠		اوراق دفع - طويلة الأجل
١٨,١٣٠,٦٥٤	٢٥,٣٧٤,٨٢٩	(١٩)	التزامات ضريبية مؤجلة
٧٣٤,٢٣٤,٧٤١	٧٩٢,٨٩١,٨٦٤		إجمالي التزامات غير متداولة
			التزامات متداولة
٣٠,٩٤٠,٣٦٤	٢٧,١٦١,٥٤٧	(١٢)	مخصصات
٧,٣١٧,٩٨٦	١,٣٥٥,٧٧٢	(١٣)	بنوك - تسهيلات ائتمانية
١٠٦,٧٥٦,٠٦٣	١٦٨,٣٣٨,٧٤٥	(١٨)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
١٧٩,٩٦٦,٥٤٤	٨٣,٨٢٩,٦٦٣	(٢٠)	التزام عقود تأجير وترتيب - متداولة
٧٥,٨١٠,٥٤٨	٥٣,٨٧٦,٤٨٤		موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
٣٨,٢٦٧,٨٦٠	٤١,٤٣٥,٧٦١	(٩ - ب)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٢٤,٨٤٢,٢٠٩	١٤٦,٢٠٠,٥٥٦		عملاء - دفعات مقدمة
٥٥,٤٥١,٣٦٤	٥٤,٤٤٩,٤٥٣	(١٤)	مصرفوات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٦,٣١٩,٤٢٧	٦,٥٠٥,٢٦٧		دائنو توزيعات
٦٢٥,٦٧٢,٣٦٥	٥٨٣,١٥٣,٢٤٨		إجمالي التزامات متداولة
١,٣٥٩,٩٠٧,١٠٦	١,٣٧٦,٠٤٥,١١٢		إجمالي الالتزامات
٢,٠٤٤,٠١٩,٣٨٥	٢,٠٨١,٦٣٧,٧٤٧		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات



العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القديري

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

أحمد مجاهد زكي

رئيس القطاع المالي

صلاح الدين حموي السيد

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٠) 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 ٢٠٢٣

التسعة أشهر لمنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	التسعة أشهر لمنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	التسعة أشهر لمنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	التسعة أشهر لمنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	إيضاح
٢٣١,١٤١,٥٠٣	٨٧,٥٦٣,٠٢٣	٩٤,٠٦٨,٩٦٤	٢٣٨,٠١١,٢١١	(٢١)
(١١١,٠٨٣,١٠٠)	(١٩,٣٨٦,٩٦٧)	(٥٥,٣٩٣,٢١٩)	(٦٥,١٦٥,٩٨١)	(٢٢)
١٢٠,٠٥٨,٤٠٣	٦٨,١٧٦,٠٥٦	٣٨,٦٧٥,٧٤٥	١٧٢,٨٤٥,٢٣٠	
(١٦,٨٢٩,٥٦١)	(٦,١٤٣,٩٠١)	(٥,٢١٤,٠٧٧)	(١٧,٨٣١,٧٠٨)	(٨)
(٨٣,٨٣٣)	(٨٩٠,٤٩٤)	(١,٢١٤,٧٦٩)	١,٠١٦,٣٢٠	
(٣,٩٩٨)	١١,٦٣١	٥٥٠	٩,١٣٥	
-	٢٠,٣٨٠	-	(١٦٥,٤٠٢)	(٩- أ)
(٣٠٧,٨١٣)	-	-	-	
١١,٢٠٢,٤١١	٢٠,٩١٣,٣٧٥	٦,٠٢٣,٥٢٥	٢٥,٨٠٩,١٧٦	
(٢,٦٧٠,٦٧٢)	(١,١٤٥,٢٩٧)	(٨٦٧,٨٠٦)	(٣,٤٢٧,٠٨٨)	
١١١,٣٦٤,٩٣٧	٨٠,٩٤١,٧٥٠	٣٧,٤٠٣,١٦٨	١٧٨,٢٥٥,٦٦٣	
(٩٧,٨٦٧,٥٠٩)	(٥٠,٥٠٦,٩١٦)	(٣٥,٩٦٦,٥٨٦)	(١٤٦,١٨٦,٢٨٧)	
٧٣٢,٤٠١	٣٩,٩٢٤	١٦١,٦٩٩	١١٣,٦٣٢	
٨,٣٢٧	٢,٧٧٦	٢,٧٧٥	٨,٣٢٨	
-	١٦,٢٧٧	-	١٦,٢٧٧	
١٦٨,٢٩٨	-	-	٤,٩٩٩	(٣)
١٤,٤٠٦,٤٥٤	٣٠,٤٩٣,٨١١	١,٦٠١,٠٥٦	٣٢,٢١٢,٦١٢	
(٣,٣٤٣,٠٠٥)	(٦,٨٥٩,٠٧٣)	(٦٤٩,٩٨٤)	(٧,٢٤٥,٨٠٣)	(١٩)
١١,٠٦٣,٤٤٩	٢٣,٦٣٤,٧٣٨	٩٥١,٠٧٢	٢٤,٩٦٦,٨٠٩	
٠,٠١١	٠,٠٢٤	٠,٠٠١	٠,٠٢٥	(٢٤)

إيرادات النشاط

يخصم:

تكلفة النشاط

مجموع ربح النشاط

مصرفات عمومية وإدارية

الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء

فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال

الأرباح أو الخسائر

الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق

من أطراف ذات علاقة

مخصصات مكونة

إيرادات تشغيل أخرى

بدلات حضور ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة

أرباح التشغيل

فوائد تمويلية

فوائد دائنة

إيرادات أوراق مالية

توزيعات أرباح من شركات شقيقة

أرباح بيع أصول ثابتة

أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل

ضرائب الدخل

أرباح الفترة

نصيب السهم في الأرباح

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القدري

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

أحمد مجاهد زكي

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 ٢٠٢٣

التسعة أشهر لمنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	التسعة أشهر لمنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٤,٩٦٦,٨٠٩	١١,٠٦٣,٤٤٩	٢٣,٦٣٤,٧٣٨	٩٥١,٠٧٢
-	-	-	-
٢٤,٩٦٦,٨٠٩	١١,٠٦٣,٤٤٩	٢٣,٦٣٤,٧٣٨	٩٥١,٠٧٢

أرباح الفترة

بنود متعلقة بالدخل الشامل:

الدخل الشامل الآخر

إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

الإجمالي	أرباح الفترة	أرباح مرحلة	احتياطي رأسمالي	احتياطي عام	احتياطي قانوني	أرباح خزانة	أسهم خزانة	رأس المال المصدر والمدفوع	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٨٤,١١٢,٢٧٩	١٤,٠١١,٤٣٩	١٧٩,٠٠٧,١٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٨٦٥,٠٦٩	(٢,٥٨٦,٦٨٣)	٤٥٠,١٤٠,٠١٠		١ يناير ٢٠٢٣
-	(١٤,٠١١,٤٣٩)	١٣,٣١٠,٨٦٧	-	-	٧٠٠,٥٧٢	-	-		محول إلى الاحتياطي القانوني
(١,٣٣١,٠٨٧)	-	(١,٣٣١,٠٨٧)	-	-	-	-	-		والأرباح المرحلة
(٢,١٥٥,٣٦٦)	-	-	-	-	-	(٢,١٥٥,٣٦٦)	-		توزيعات أرباح
٢٤,٩٦٦,٨٠٩	٢٤,٩٦٦,٨٠٩	-	-	-	-	-	-		شراء أسهم خزانة
٧٠٥,٥٩٢,٦٣٥	٢٤,٩٦٦,٨٠٩	١٩٠,٩٨٦,٩٢٩	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٥,٥٦٥,٦٤١	(٤,٧٤٢,٠٤٩)	٤٥٠,١٤٠,٠١٠		أرباح الفترة
٦٦٩,٢٤١,٩٢٥	٩,٢٦٨,١٣٢	١٦٦,٧٥٦,٨٢٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٤٠١,٦٦٢	-	٤٥٠,١٤٠,٠١٠		رصيد ١ يناير ٢٠٢٢
(٨٨٠,٤٧٣)	(٩,٢٦٨,١٣٢)	٨,٨٠٤,٧٢٥	-	-	٤٦٣,٤٠٧	-	-		محول إلى الاحتياطي القانوني
(٢,٥٨٦,٦٨٣)	-	(٨٨٠,٤٧٣)	-	-	-	-	-		والأرباح مرحلة
١١,٠٦٣,٤٤٩	-	-	-	-	-	(٢,٥٨٦,٦٨٣)	-		توزيعات أرباح
٦٧٦,٨٣٨,٢١٨	١١,٠٦٣,٤٤٩	١٧٤,٦٨١,٠٧٨	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٨٦٥,٠٦٩	(٢,٥٨٦,٦٨٣)	٤٥٠,١٤٠,٠١٠		شراء أسهم خزانة
						-	-		أرباح الفترة
						-	-		رصيد ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	إيضاح	
			التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١٤,٤٠٦,٤٥٤	٣٢,٢١٢,٦١٢		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٢,٦٦٨,٨٧٢	١,٧٧٦,١١١	(٣)	أهلاك أصول ثابتة
(١٦٨,٢٩٨)	(٤,٩٩٩)	(٣)	أرباح بيع أصول ثابتة
٧,٧٤٢,٣٢٩	٧,٧٢١,٣٩٣	(٤)	إهلاك استثمارات عقارية
٢,١٤٨,٤٠٥	٢,١٤٨,٤٠٦	(٥)	استهلاك أصول حق انتفاع
٨٣,٨٣٣	(١,٠١٦,٣٢٠)	(٨)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
-	١٦٥,٤٠٢	(٩-أ)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
-	(١٦,٢٧٧)		توزيعات أرباح من شركات شقيقة
٣٠٧,٨١٣	-		مخصصات مكونة
٩٧,٨٦٧,٥٠٩	١٤٦,١٨٦,٢٨٧	(١٤)	فوائد تمويلية
(٧٣٢,٤٠١)	(١١٣,٦٣٢)	(١٠)	فوائد دائنة
٣,٩٩٨	(٩,١٣٥)		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٢٤,٣٢٨,٥١٤	١٨٩,٠٤٩,٨٤٨		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
٦٣,٦٩٢,٢٥٠	١,٥٧٠,٣٧٥		التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
(١٩٨,٧٩٥)	(٢٤,١٧٢,٥٩٢)		التغير في العملاء
(٣٩,١٢٦,٩٢٧)	(١٠,٧٤٩,٩٠٣)		التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
١٠,٠١١,٧١٦	٢,٣٦٨,٥٧٤	(١٠)	التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(٦,٧٢١,٤٩٩)	(٢١,٩٣٤,٠٦٤)		التغير في الموردين ومقاولي المشروعات وأوراق دفع
١٧,٩٩٠,٠٧٦	٣,١٦٧,٩٠١		التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٧,٤٧١,٢٥٦)	٢١,٣٥٨,٣٤٧		التغير في عملاء - دفعات مقدمة
٥,٤٣٧,٣٦١	(١٢,٣٧١,٣٦٠)	(١٤)	التغير في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
(٤٢١,٢٩٨)	(٣,٧٧٨,٨١٧)	(١٢)	مخصصات مستخدمة
١٦٧,٥٢٠,١٤٢	١٤٤,٥٠٨,٣٠٩		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٤,٥٤٦,٩٣٣)	(٣,٧٢٠,١٩٩)	(٣)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
١٦٨,٣٠٠	٥,٠٠٠	(٣)	متحصلات من بيع أصول ثابتة
٧٢٦,٨٠٢	١٠٥,٣٠٥	(١٠)	فوائد دائنة محصلة
(٣,٦٥١,٨٣١)	(٣,٦٠٩,٨٩٤)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٧,٢٧٩,١٩٩)	(٥,٩٦٢,٢١٤)		مدفوعات في بنوك - تسهيلات ائتمانية
-	(١,٣٧٤,٧٤١)		أوراق الدفع طويلة الأجل مدفوعة
(٢,٥٨٦,٦٨٣)	(٢,١٥٥,٣٦٦)	(١٥)	شراء أسهم خزينة
(٦٣,١٧٩,٠٣٣)	(٩٥,١٣٦,٢٠٤)	(١٤)	فوائد تمويلية مدفوعة
(٣٤,٠٠٣,٨٩٩)	(٦,١٥٣,٦٥٢)		مدفوعات قروض طويلة الأجل
(٧٥,٢٧٢,١٦٦)	(١٥,٢٩٣,٤٩٢)		مدفوعات في عقود تأجير وترتيب
-	(١,١٤٥,٢٤٧)		توزيعات أرباح مدفوعة
(١٨٢,٣٢٠,٩٨٠)	(١٢٧,٢٢٠,٩١٦)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(١٨,٤٥٢,٦٦٩)	١٣,٦٧٧,٤٩٩		صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
٥١,٢٠٩,٥٤٣	١٠,٤٣٦,٠٠٥		النقدية وما في حكمها - أول الفترة
٣٢,٧٥٦,٨٧٤	٢٤,١١٣,٥٠٤	(١١)	النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

١- نبذة عامة عن الشركة وانشطتها

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 ٢٠٢٣.

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية.

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

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المستقلة للشركة عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠٢٣

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الاستثمار 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. وبتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٨٨٣ لعام ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة ولم يكن لهذه التعديلات أثر على القوائم المالية للشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ كما هو موضح بإيضاح (٣٠).

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.

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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية

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 لاحق 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.

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. 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.

تصنيف الأصول المالية والالتزامات المالية للشركة طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية"

بنود القوائم المالية	التصنيف وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "
النقدية بالصندوق ولدى البنوك	التكلفة المستهلكة
العلاء	التكلفة المستهلكة
مستحق من أطراف ذات علاقة	التكلفة المستهلكة
مصرفات مدفوعة مقدماً وارصدة مدينة أخرى	التكلفة المستهلكة
مستحق الى أطراف ذات علاقة	التكلفة المستهلكة
مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	التكلفة المستهلكة
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر	القيمة العادلة
موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع	التكلفة المستهلكة
بنوك - تسهيلات ائتمانية	التكلفة المستهلكة
عملاء دفعات مقدمة	التكلفة المستهلكة
قروض	التكلفة المستهلكة
التزامات عقود التأجير والترتيب	التكلفة المستهلكة

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 الدورية المستقلة 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 للالتزامات الأداء، فإنه في حالة عدم الوفاء بأي من الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيرادات عند النقطة من الزمن التي يتم الوفاء بالتزام الأداء فيها.

- إيرادات 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 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 والأتعاب أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال، ويدرج الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

تكلفة الاقتراض

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

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 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 بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة. ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل.

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)

٥ - 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 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 الاضمحلال 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 أضحل ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد أضحل 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 أضحل وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية، وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

النقدية وما في حكمها

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

الموردون والمصروفات المستحقة

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

المخصصات

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

الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

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

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 الغير مباشرة.

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 الأولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

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

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

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 ٢٠٢٣

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 الدورية المستقلة 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 الدورية المستقلة 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 تشيد عليها والتكاليف الأخرى التي تتحملها المنشأة للوصول بها إلى الحالة التي تجعلها صالحة للاستخدام.

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

الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥٪ من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنب 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.

٢٥-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة

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 للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٣ - أصول ثابتة

الإجمالي	أثاث ومعدات مكتاب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	تجسيات في أماكن مستجرة	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
٣,٧٢٠,١٩٩	-	-	-	٣,٧٢٠,١٩٩	-	-
(١٢,٣٥٠)	(١٢,٣٥٠)	-	-	-	-	-
٢١,٧٨٥,٩٧٤	٨,٣٤٢,٧٦٠	١,٤٤٣,٠٦١	٢,٦٩٥,٦٠٠	٨,٦٠١,٤٨٣	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠
(٨,٧٧٤,٧٧٠)	(٦,٢٧٧,٢٧٤)	(٣٦١,٤٢٤)	(١,٤٣٤,٣٢٢)	(٤٦٤,٣٣٧)	(٢٣٧,٤١٣)	-
(١,٧٧٦,١١١)	(٤٥٥,٧٨٤)	(١٠٤,٨٧١)	(٢٤٤,٩٤٩)	(٩٦١,٠١١)	(٩,٤٩٦)	-
١٢,٣٤٩	١٢,٣٤٩	-	-	-	-	-
(١٠,٥٣٨,٥٣٢)	(٦,٧٢٠,٧٠٩)	(٤٦٦,٢٩٥)	(١,٦٧٩,٢٧١)	(١,٤٢٥,٣٤٨)	(٢٤٦,٩٠٩)	-
١١,٢٤٧,٤٤٢	١,٦٢٢,٠٥١	٩٧٦,٧٦٦	١,٠١٦,٣٢٩	٧,١٧٦,١٣٥	٣٨٦,١٦١	٧٠,٠٠٠

التكلفة في

٢٠٢٣ يناير

إضافات الفترة

استبعادات

٢٠٢٣ سبتمبر

مجموع الإهلاك في

٢٠٢٣ يناير

إهلاك الفترة

مجموع إهلاك الاستبعادات

٢٠٢٣ سبتمبر

صافي القيمة الدفترية في

٢٠٢٣ سبتمبر

- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٥٩,٤٤٨,٠٠٠ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم.

- تتمثل ارباح بيع الاصول الثابتة خلال الفترة فيما يلي:
- يتم تحميل اهلاك لفترة بقباضه الارباح او الخسائر على النحو التالي:

[illegible]

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٣ - أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	إثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	تحسينات في أماكن مستأجرة	مباني وإنشاءات ومرافق	أراضي	التكلفة في
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	١ يناير ٢٠٢٢
١٢,٦٩٢,٧٦٣	٨,٠٥٠,٤١٠	٦١٢,٦٥٥	٢,٨٢٨,٦٠٠	٤٩٨,٠٧٨	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	١ يناير ٢٠٢٢
٦,٢٩٨,٦٢٨	٤٠٥,١٩٠	٨٣٠,٤٠٦	٦٤٠,٠٠٠	٤,٤٢٣,٠٣٢	-	-	إضافات العام
(٩١٣,٢٦٦)	(١٠٠,٤٩٠)	-	(٧٧٣,٠٠٠)	(٣٩,٧٧٦)	-	-	استبعادات
١٨,٠٧٨,١٢٥	٨,٣٥٥,١١٠	١,٤٤٣,٠٦١	٢,٦٩٥,٦٠٠	٤,٨٨١,٢٨٤	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(٦,٣٦٩,٨٢٦)	(٤,٣٠٣,١٧٥)	(٢٢٩,٨٢١)	(١,٥٣٥,٣٨١)	(٧٦,٦٩٨)	(٢٢٤,٧٥١)	-	مجمع الإهلاك في
(٢,٩١٧,٣٦٢)	(٢,٠٤٣,٤٢٠)	(١٣١,٦٠٣)	(٣١٧,١٨١)	(٤١٢,٤٩٦)	(١٢,٦٦٢)	-	١ يناير ٢٠٢٢
٥١٢,٤١٨	٦٩,٣٢١	-	٤١٨,٢٤٠	٢٤,٨٥٧	-	-	إهلاك العام
(٨,٧٧٤,٧٧٠)	(٦,٢٧٧,٢٧٤)	(٣٦١,٤٢٤)	(١,٤٣٤,٣٢٢)	(٤٦٤,٣٣٧)	(٢٣٧,٤١٣)	-	مجمع إهلاك الاستبعادات
٩,٣٠٣,٣٥٥	٢,٠٧٧,٨٣٦	١,٠٨١,٦٣٧	١,٢٦١,٢٧٨	٤,٤١٦,٩٤٧	٣٩٥,٦٥٧	٧٠,٠٠٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
							صافي القيمة الدفترية في
							٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٤ - استثمارات عقارية

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	إجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٣	٣٩٠,٧٦١,٢٩٩	٥١٤,٨٠٩,٦٢٣	٩٠٥,٥٧٠,٩٢٢
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٩٠,٧٦١,٢٩٩	٥١٤,٨٠٩,٦٢٣	٩٠٥,٥٧٠,٩٢٢
مجمع الإهلاك			
١ يناير ٢٠٢٣	-	(٦٣,٤٨٩,٣٦٥)	(٦٣,٤٨٩,٣٦٥)
إهلاك الفترة	-	(٧,٧٢١,٣٩٣)	(٧,٧٢١,٣٩٣)
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	-	(٧١,٢١٠,٧٥٨)	(٧١,٢١٠,٧٥٨)
صافي القيمة الدفترية في			
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٩٠,٧٦١,٢٩٩	٤٤٣,٥٩٨,٨٦٥	٨٣٤,٣٦٠,١٦٤

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	إجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٢	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	٥١٨,٢٤٩,٣٨٤	٩١٠,٧٠٤,٨٩٤
استبعادات	(١,٦٩٤,٢١١)	(٣,٤٣٩,٧٦١)	(٥,١٣٣,٩٧٢)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٩٠,٧٦١,٢٩٩	٥١٤,٨٠٩,٦٢٣	٩٠٥,٥٧٠,٩٢٢
مجمع الإهلاك			
١ يناير ٢٠٢٢	-	(٥٣,٨٧١,٨١٤)	(٥٣,٨٧١,٨١٤)
إهلاك العام	-	(١٠,٣١٧,٩٩٦)	(١٠,٣١٧,٩٩٦)
إهلاك الاستبعادات	-	٧٠٠,٤٤٥	٧٠٠,٤٤٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	-	(٦٣,٤٨٩,٣٦٥)	(٦٣,٤٨٩,٣٦٥)
صافي القيمة الدفترية في			
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٩٠,٧٦١,٢٩٩	٤٥١,٣٢٠,٢٥٨	٨٤٢,٠٨١,٥٥٧

٥ - اصول حق انتفاع

التكلفة	مباني وإنشاءات ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	مباني وإنشاءات ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري
رصيد اول المدة	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠
رصيد اخر المدة	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠
مجمع الاستهلاك		
رصيد اول المدة	(٣,٥٨٠,٦٧٥)	(٧١٦,١٣٥)
استهلاك المدة	(٢,١٤٨,٤٠٦)	(٢,٨٦٤,٥٤٠)
رصيد اخر المدة	(٥,٧٢٩,٠٨١)	(٣,٥٨٠,٦٧٥)
صافي القيمة الدفترية اخر المدة	١٩,٥٧٤,٣٥٩	٢١,٧٢٢,٧٦٥

* يتم تحميل اسقهلاك الفترة على بند مصروفات عمومية وإدارية بقائمة الارباح او الخسائر.

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

نسبة المساهمة %	عدد الأسهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري
استثمارات في شركات تابعة			
٩٦	٤٨٠	٤٨,٠٠٠	٤٨,٠٠٠
٧٥	١٨٧٥٠	١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠
٧٥	٧٥٠٠	١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠
٩٩,٩٨	٩٩٩٨٠	٢٤٩,٩٥٠	٢٤٩,٩٥٠
٩٩,٩٨	٩٩٩٨	٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠
٥١	٥٠٧٩٢٢٢٦	٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٧٣,٤٤٥,٥٥٩
		٧٤,٢١٨,٤٨٩	٧٤,٢١٨,٤٨٩
استثمارات في شركات شقيقة			
٠,٣٥	٨٧٥٠	٨٧,٥٠٠	٨٧,٥٠٠
١٧,٣٣	٢٤٠,٩٢٣٠٩	٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧	٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧
		٢٨٢,٧٤٧,٤٥٧	٢٨٢,٧٤٧,٤٥٧
		٣٥٦,٩٦٥,٩٤٦	٣٥٦,٩٦٥,٩٤٦

أ/ 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).

ب/ 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.

ج/ 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.

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

هـ/ خلال عام ٢٠١٠ قامت الشركة بالاستثمار في شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م) بشراء عدد ٥٠٧٩٢٢٢٦ سهم بمبلغ ٧٣,٤٤٥,٥٥٩ جنيه مصري.

و/ 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.

ز/ 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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة (تابع)

(تابع) ز/ 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 ٧٢٠,٣٧٩٥ سهم. وبذلك بلغ إجمالي الاستثمار في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية مبلغ ١٧١,٣٦١,٦٦٠ جنيه مصري موزع على عدد ١٧١,٣٦١,٦٦٦ 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 ٢٤٠,٩٢٣,٠٩٠ سهم.

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

٧ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٨٨,٠٦٥,٣٣١	١٨٧,٧٣٨,٢١٢	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
١,٠٨٧,٥٤٨	٢,٩٨٥,٠٤٢	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
<u>١٨٩,١٥٢,٨٧٩</u>	<u>١٩٠,٧٢٣,٢٥٤</u>	

٨ - عملاء

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٦,٨٦٠,٦٤٤	٦٦,٨٥٦,٣٣٤	عملاء - تمليك
١٦,١١٢,٤٧٨	١٣,٤٩٠,٧٢٥	عملاء - إيجار
(١,٣٥٥,٤٢٥)	(٢,٩٠١,٩٥٤)	يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء
<u>١٠١,٦١٧,٦٩٧</u>	<u>٧٧,٤٤٥,١٠٥</u>	
(٧,١٩٠,٣٤٢)	(٨,٢٠٦,٦٦٢)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء *
<u>٩٤,٤٢٧,٣٥٥</u>	<u>٦٩,٢٣٨,٤٤٣</u>	

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:

التسعة أشهر المنتهية	التسعة أشهر المنتهية	
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨,٢٠٦,٦٦٢	٧,٥٦٠,٦٩٣	رصيد أول الفترة
-	٨٣,٨٣٣	مكون خلال الفترة
(١,٠١٦,٣٢٠)	-	رد خلال الفترة
<u>٧,١٩٠,٣٤٢</u>	<u>٧,٦٤٤,٥٢٦</u>	رصيد آخر الفترة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٩ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

طبيعة العلاقة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)	١٤١,٧٩٣,٣٥٨	١٤١,٧٧٨,٧٠٩
شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)	٤,٥٢٦,١٦٥	٤,٤٧٥,١٦٥
شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)	١,٠٨٧,٥٨١	١,٠٨٧,٥٨١
شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)	٦٣,٥٦٧,٠٤٤	٦٩,٥٦٧,٠٤٤
شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)	١٢٦,٦١٦,٩٧٦	١٠٩,٤٨٧,٨٢٢
شركة كابرو وبرورتي مانجمنت (ش.م.م)	٢٦,٢٠٤,٤٢٤	٢١,٦٨١,٤٣٣
شركة سمو للاستشارات (ش.م.م)	١٢٠,١٦٧,٦٢١	١٢٠,١٦٧,٦٢١
شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)	-	٤,٩٥٦,١٠٢
شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)	١٨,٣٨٠	١٥,٥٢٠
شركة رؤية للاستثمار العقاري (ش.م.م)	٢,٠٩٨,١٩٨	٢,٠٩٨,١٩٨
	٤٨٦,٠٧٩,٧٤٧	٤٧٥,٣١٥,١٩٥
	(٢,٥٣٥,٠٨١)	(٢,٣٦٩,٦٧٩)
	٤٨٣,٥٤٤,٦٦٦	٤٧٢,٩٤٥,٥١٦

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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٢,٣٦٩,٦٧٩	-
١٦٥,٤٠٢	-
٢,٥٣٥,٠٨١	-

رصيد أول الفترة
مكون خلال الفترة
رصيد آخر الفترة

ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة

طبيعة العلاقة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
شركة بليونيرز وبرورتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م)	٢,٨٠٠,٨٥٣	١٢,٧٥٥,٤١٦
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)	٢,٢٨٨,٥٢٨	٢,٣٠١,١٤٨
شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م)	٣٠,٩٢٣,٠٥٧	٢٣,٢١١,٢٩٦
شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)	٥,٤٢٣,٣٢٣	-
	٤١,٤٣٥,٧٦١	٣٨,٢٦٧,٨٦٠

تتمثل المعاملات مع الاطراف ذات علاقة خلال الفترة كما يلي:

اسم الشركة	طبيعة المعاملة	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
شركة الحصن للاستشارات	توزيعات ارباح	١٤,٦٤٩	-
شركة لوتس للفنادق والمنتجعات	تمويل	٥١,٠٠٠	١٥٣,٠٠٠
شركة الصفوة للاستشارات والتنمية	زيادة رأس مال	-	١١١,٢٩٨,٢٩٧
شركة نمو للاستشارات	تحصيل	٦,٠٠٠,٠٠٠	-
شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات	تمويل	١٧,١٢٩,١٥٤	٣٩,٢٠٩,١٢٧
شركة كابرو وبرورتي ليمتد	تمويل	٤,٥٢٢,٩٩١	٢,٢٣٦,٦٧٧
شركة وادي للاستشارات	تحصيل	١٠,٣٧٩,٤٢٥	١٢,٩٣٤,٣٦٠
شركة رؤية للاستثمار العقاري	تحصيل	-	٣,٨٨٤,٦٤١
شركة القاهرة للتسويق العقاري	تمويل	٢,٨٦٠	-
شركة بليونيرز وبرورتيز للتنمية العمرانية	سداد	٩,٩٥٤,٥٦٣	-
شركة بليونيرز وبرورتيز للتنمية العمرانية	تحصيل	-	٩,٨١٤,٨٣٣
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة	سداد	١٢,٦٢٠	-
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة	تحصيل	-	٩٥,٥١٨
شركة مشارق للاستثمار العقاري	تحصيل	٧,٧١١,٧٦١	-
شركة مشارق للاستثمار العقاري	سداد	-	٧,٤٩٥,٥٥٠

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

١٠ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢,٧٦٣,٤١٧	٢,٠٨٦,٢٥٩	تأمينات لدى الغير
١٥,٧٤١,٤٩٣	١٥,١٥١,٠٤٦	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
١٣,٠٠٧,٦٤٣	١١,٨٥٨,٤٨٢	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
٢,١٦٤,٧١٠	٧٧٩,٧٦٦	مصلحة الضرائب - ضرائب مسددة للمحكمة
٤١٧,٦٨٣	٣٦٢,٥٩٢	ضرائب خصم من المنبع
٢,٢٩٥,٨٩٤	٢,٣٦٠,٨١٨	مصلحة الضرائب - متنوعة
١١,١٥٨,٧٢٨	١٤,٦٤٥,٠٨٢	إيرادات مستحقة
٦,٦٥٠,٠٠٠	٦,٦٥٠,٠٠٠	المجموعة المالية - التوريق *
٨٩٨,٩٣٦	٤,٧٤١,٩١٧	أرصدة مدينة أخرى
١٢,٨١٨,٢١٠	١١,٦٤٩,٣٢٦	
٦٧,٩١٦,٧١٤	٧٠,٢٨٥,٢٨٨	إيرادات فوائد مستحقة **
١١٠,٣١٥	١٠١,٩٨٨	يخصم:
		الخسائر الائتمانية المتوقعة
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)	
٦٧,٨٥٠,١٠٣	٧٠,٢١٠,٣٥٠	

* 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.

* 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.

* 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 لدى شركة المجموعة المالية هيرميس.

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

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
١٠٤,٩٨٨	٩٣,٦١٣	فوائد مستحقة خلال الفترة
١١٣,٦٣٢	٧٣٢,٤٠١	فوائد محصلة خلال الفترة
(١٠٥,٣٠٥)	(٧٢٦,٨٠٢)	رصيد آخر الفترة
١١٠,٣١٥	٩٩,٢١٢	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

١١ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق
١,١٣٦,٢٥٢	٣,٠٦٧,٩٣٤	حسابات جارية
٢٢,٩٧٧,٢٥٢	٧,٣٦٨,٠٧١	
٢٤,١١٣,٥٠٤	١٠,٤٣٦,٠٠٥	

١٢ - مخصصات

١ يناير ٢٠٢٣	مستخدم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص التزامات محتملة
٦٥٦,٦٣٥	-	٦٥٦,٦٣٥	مخصص مطالبات ومنازعات
٣٠,٢٨٣,٧٢٩	(٣,٧٧٨,٨١٧)	٢٦,٥٠٤,٩١٢	
٣٠,٩٤٠,٣٦٤	(٣,٧٧٨,٨١٧)	٢٧,١٦١,٥٤٧	

١٣ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	تسهيلات ائتمانية - عمله محليه
١,٣٥٥,٧٧٢	٧,٣١٧,٩٨٦	
١,٣٥٥,٧٧٢	٧,٣١٧,٩٨٦	

- حصلت الشركة على التسهيلات الائتمانية بمتوسط معدل فائدة ١٪ - ١,٧٥٪ فوق سعر الاقتراض من البنك المركزي بضمان أوراق مالية مودعة لدى البنك.

١٤ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
٢,٥٢٣,٥٠٢	٢,٣١٤,٠٣٨	تأمينات من الغير
٢٦,٥٧٤,١٩٦	٢٣,٥١٦,٩٣٧	مصلحة الضرائب
٦٨٤,٢١٤	١,١٦٦,٦١١	الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية
١٧٦,٦٧٥	٣٥٨,٧٩٥	مصروفات صيانة محصلة
٤,٩٦٤,١٨٥	١٣,٨٣٧,٣٨٣	إيرادات إيجارية مؤجلة
١,٨٠٧,٤٢٨	٥,٨٨٢,٦٩٧	أرصدة دائنة أخرى
٦,٣٠٩,٧٦٠	٨,٣٣٤,٨٥٩	
٤٣,٠٣٩,٩٦٠	٥٥,٤١١,٣٢٠	فوائد مستحقة *
١١,٤٠٩,٤٩٣	٤٠,٠٤٤	
٥٤,٤٤٩,٤٥٣	٥٥,٤٥١,٣٦٤	

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

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
٤٠,٠٤٤	٥٦,٧١٦	فوائد مستحقة خلال الفترة
١٤٦,١٨٦,٢٨٧	٩٧,٨٦٧,٥٠٩	فوائد مؤجلة
(٣٩,٦٨٠,٦٣٤)	(٣٤,٧٢٥,١٦٧)	فوائد مدفوعة خلال الفترة
(٩٥,١٣٦,٢٠٤)	(٦٣,١٧٩,٠٣٣)	رصيد آخر الفترة
١١,٤٠٩,٤٩٣	٢٠,٠٢٥	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

١٥- رأس المال

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 ٥ جنيهات مصرية.

بتاريخ ٧ ديسمبر ٢٠٢١، وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على تجزئة سهم الشركة ليصبح كل سهم مقابل عشرة أسهم وتصبح القيمة الاسمية للسهم ٠,٥ جنيه مصري.

وبتاريخ ٤ يناير ٢٠٢٢ صدر قرار لجنة قيد الاوراق المالية بتجزئة القيمة الاسمية لسهم الشركة من ٥ جنيه مصري الى ٠,٥ جنيه مصري ليصبح عدد أسهم الشركة بعد التجزئة ٩٠٠,٢٨٠,٠٢٠ سهم بدلا من ٩٠٠,٢٨٠,٠٢٠ سهم.

خلال عام ٢٠٢٢ قامت الشركة بشراء عدد ٢١٩٦٠,٧٦ سهم خزينة بتكلفة قدرها ٢,٥٨٦,٦٨٣ جنيه مصري طبقا لقرار مجلس الادارة المنعقد في ١٠ ابريل ٢٠٢٢ بشراء ما لا يتجاوز ٥٪ من إجمالي أسهم الشركة.

خلال عام ٢٠٢٣ قامت الشركة بشراء عدد ١٧٢٠,٠٠٠ سهم خزينة بتكلفة قدرها ٢,١٥٥,٣٦٦ جنيه مصري، ليصبح رصيد أسهم الخزينة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ عدد ٣٩١٦,٠٧٦ سهم بقيمة ٤,٧٤٢,٠٤٩ جنيه مصري.

يتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

نسبة المساهمة %	عدد الأسهم	القيمة جنيه مصري
٧٠,٠٠	٦٣٠,٢٢٥,٥١٠	٣١٥,١١٢,٧٥٥
١٠,٥٣	٩٤٨,٩٨٦,٨	٤٧,٤٠٤,٩٣٤
١٩,٤٧	١٧٥٢,٤٤٦,٤٢	٨٧,٦٢٢,٣٢١
١٠٠	٩٠٠,٢٨٠,٠٢٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠

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

شركة وادي للاستشارات (ش.م.م.)

مساهمون آخرون

١٦- احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (٣,٥٥٢,٩٤٦) جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢) 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.

١٧- احتياطي رأسمالي

يتمثل الاحتياطي الرأسمالي البالغ ٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (٥,١٢٢,٣٤٩) جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢) في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة.

١٨- قروض طويلة الأجل

رصيد القروض يخصم:	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
	جنيه مصري	جنيه مصري
	٢٠٨,٤١٠,٠٥٢	٢١٤,٥٦٣,٧٠٤
أقساط مستحقة السداد خلال عام	(١٦٨,٣٣٨,٧٤٥)	(١٠٦,٧٥٦,٠٦٣)
أقساط طويلة الأجل	٤٠,٠٧١,٣٠٧	١٠٧,٨٠٧,٦٤١

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. 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ وبضمان شيكات مودعة لدى البنك.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

١٩ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضرائب الدخل

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٦٢٨	-
٧,٢٤٤,١٧٥	٣,٣٤٣,٠٠٥
٧,٢٤٥,٨٠٣	٣,٣٤٣,٠٠٥

ضريبة توزيعات أرباح
ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف

ضريبة الدخل المؤجلة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
١٨,١٣٠,٦٥٤	١٢,٤٨٧,٠٢٠
٧,٢٤٤,١٧٥	٥,٦٤٣,٦٣٤
٢٥,٣٧٤,٨٢٩	١٨,١٣٠,٦٥٤

رصيد أول المدة - التزام
ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - التزام
رصيد آخر المدة - التزام

٢٠ - تسوية السعر الفعلي للضريبة

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٢,٢١٢,٦١٢	١٤,٤٠٦,٤٥٤
٤٣٦,٧٦٩	١,٤١٩,٦٥٣
(١,٠٢١,٣١٩)	(٢,٢٦٨,٢٩٨)
٣١,٦٢٨,٠٦٢	١٣,٥٥٧,٨٠٩
(٩٤,٠٦٠,٨٤٩)	(١١٢,٨٩٥,٩٦٩)
(٦٢,٤٣٢,٧٨٧)	(٩٩,٣٣٨,١٦٠)
-	-

صافي الربح المحاسبي
التعديلات على صافي الربح
يضاف عليه
مبالغ لا تعتبر من التكاليف واجبة الخصم ومدرجة ضمن قائمة الدخل
يخصم منه
مبالغ تعتبر من التكاليف واجبة الخصم وغير مدرجة ضمن قائمة الدخل
صافي الربح الضريبي المعدل
خسائر مرحلة
صافي الوعاء الخاضع للضريبة
مصروف الضريبة الجارية

٢٠ - التزام عقود تأجير وترتيب

عقود تأجير	عقود ترتيب	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٩,٣١٥,٥٠٤	٧٩١,٧١٢,٣٦٧	٨١١,٠٢٧,٨٧١
(٣,٣٦٤,٥٠٥)	(٨٠,٤٦٥,١٥٨)	(٨٣,٨٢٩,٦٦٣)
١٥,٩٥٠,٩٩٩	٧١١,٢٤٧,٢٠٩	٧٢٧,١٩٨,٢٠٨

رصيد التزام عقود التأجير والترتيب
يخصم:
الالتزام عقود تأجير وترتيب قصير الاجل
الالتزام عقود تأجير وترتيب طويل الاجل

عقود تأجير	عقود ترتيب	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢١,٥٧٩,٦٤٨	٧٦٥,٠٦١,٠٨١	٧٨٦,٦٤٠,٧٢٩
(٣,٣٨٧,٧٧٨)	(١٧٦,٥٧٨,٧٦٦)	(١٧٩,٩٦٦,٥٤٤)
١٨,١٩١,٨٧٠	٥٨٨,٤٨٢,٣١٥	٦٠٦,٦٧٤,١٨٥

رصيد التزام عقود التأجير والترتيب
يخصم:
الالتزام عقود تأجير وترتيب قصير الاجل
الالتزام عقود تأجير وترتيب طويل الاجل

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٢١- إيرادات النشاط

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	مبيعات مشروعات الاسكان والتعمير
١١٢,١٤٧,١١٦	٧٤,٣٦٣,٤٩٩	إيرادات ايجارات استثمارات عقارية
١١٦,٤٠٦,١٩٩	١٦٢,١٠١,١٨٣	إيرادات فوائد تقسيط مستحقة
٢,٥٨٨,١٨٨	١,٥٤٦,٥٢٩	
٢٣١,١٤١,٥٠٣	٢٣٨,٠١١,٢١١	

٢٢- تكلفة النشاط

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	تكلفة مشروعات مباحة
٧٥,٦٨٤,٩٨٩	٣٠,٤٠٢,٩٦٣	اهلاكات (إيضاح ٣)
٨٨٩,٦٢٤	٥٩٢,٠٣٧	اهلاكات استثمارات عقارية (إيضاح ٤)
٧,٧٤٢,٣٢٩	٧,٧٢١,٣٩٣	مصروفات تسويقية
١,١٨٦,٦٦٨	٣,٧٩٧,٨٨٥	مصروفات أخرى
٢٥,٥٧٩,٤٩٠	٢٢,٦٥١,٧٠٣	
١١١,٠٨٣,١٠٠	٦٥,١٦٥,٩٨١	

٢٣- 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.

خلال الربع الثاني لعام ٢٠٢٠ حصلت الشركة على الشريحة الثانية من شركة التوفيق للتأجير التمويلي تدفع بواقع ١٠٧,٧٩١,٧٥٠ جنيه مصري تسدد على ٧٨ شهر، مدة العقد ٦ سنوات و٦ أشهر وتلتزم الشركة بسداد القيمة الإيجارية للمؤجر اعتباراً من ٣٠ ابريل ٢٠٢٠.

خلال الربع الاول لعام ٢٠٢٢ قامت الشركة برد ثلاث ادوار من المال المؤجر بقيمة ١ جنية وخلال الربع الاول لعام ٢٠٢٣ قامت الشركة برد جزء من المال المؤجر بقيمة ١,٣٨٧,٩٢٣ جنيه مصري.

** الاصل الثاني: (بيع مع إعادة استئجار)

خلال الربع الاول لعام ٢٠٢٠ حصلت الشركة على تمويل من مصرف ابو ظبي الاسلامي بمبلغ ٥٨٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري عن طريق اتفاقية إطارية التمويل بأجارة 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠.

ويحق للمستأجر شراء المباني المؤجرة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١٠٠٠ جنيه مصري لا غير لكل عقد.

خلال الربع الاول 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 سبتمبر ٢٠٢٣

٢٤- 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 ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
١١,٠٦٣,٤٤٩	٢٤,٩٦٦,٨٠٩
(١,٠٥١,٠٢٨)	(٢,٣٧١,٨٤٧)
-	(١٢١,١٤٧)
١٠,٠١٢,٤٢١	٢٢,٥٩٤,٨١٥
٨٩٨٩٤٣٤٦١	٨٩٦٤٥٧٦٤٤
<u>٠,٠١١</u>	<u>٠,٠٢٥</u>

أرباح الفترة
حصة العاملين (مقدرة)
حصة مجلس الإدارة (مقدرة)
النصيب الأساسي للأسهم في الأرباح
المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال الفترة
نصيب السهم في الارباح

٢٥- ارتباطات رأسمالية

رأس مال غير مستدعى

جنيه مصري

٥٦٢,٥٠٠

شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)

٢٦- الموقف الضريبي

الضريبة على أرباح شركات الأموال / الأشخاص الاعتبارية

- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨٠/٨١ حتى ٨٤/٨٥ وهناك أوجه خلاف محالة للمحاكم ولجان الطعن وقد كونت الشركة المخصصات اللازمة.
- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨٥/٨٦ حتى ١١/٣٠ سبتمبر 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 ٢٠١٥ وحتى ٢٠٢٢ 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.

٢٧- دعاوى ومنازعات قضائية

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

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

- وبتاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٤ قام المدعى بتنفيذ حكم محكمة القيم بتثبيت ملكية قطعة الأرض واستلام المباني المقامة على تلك الأرض (حكماً) دون التعرض لأي حائز بالعقار في حيازته ولم يتضمن الحكم إخلاء المباني من حائزيها، وبناء عليه قام المدعى برفع دعاوى أمام المحاكم بطلب الحكم بطرد مستأجري الأدوار التسعة من السادس حتى الحادي عشر المؤجرة بمعرفة الشركة وكذا دعاوى أخرى ضد الشركة وضد 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 وثبتت 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 أصدرت محكمة جنوب القاهرة الابتدائية حكم في القضية المرفوعة على الشركة والسيد الدكتور / وزير المالية بصفته الرئيس الأعلى لجهاز تصفية الحراسات من بنك القاهرة عن الدعوى المقامة ١٤١٣ لسنة ٢٠١٣ مدني كلى جنوب القاهرة.

٢٨- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدي البنوك، والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وعملاء ومستحق من أطراف ذات علاقة وبعض المتحصلات الأخرى، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة بنوك - تسهيلات ائتمانية، موردين 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.

٢٨- 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 بالدائع البنكية عن طريق التعامل من بنوك حسنة السمعة ووضع حدود ائتمانية للعملاء ومراقبة أرصدة المديونية القائمة فيما يتعلق بالعملاء.

خطر السيولة

إن غرض الشركة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة خلال استخدام الأرباح المرحلة وأرصدة الشركة لدى البنوك لضمان سداد التزامات الشركة في مواعيد استحقاقها.

خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة

يتمثل خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة في خطر التغيرات في التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغيرات في سعر الفائدة، وتسعى الشركة لتقليل ذلك الخطر من خلال الاعتماد على التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل.

إدارة رأس المال

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

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال، لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣.

٢٩- المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

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

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقارات بغرض التطوير للبيع

يتم قياس العقارات بغرض التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية)، أيهما أقل.

يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقار المكتمل بالرجوع إلى ظروف السوق وأسعاره في تاريخ القوائم المالية وتحدده الشركة استناداً إلى معاملات مشابهة.

يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقار تحت الإنشاء بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ القوائم المالية لعقار مكتمل مماثل ناقص التكلفة التقديرية لاستكمال الإنشاء.

الأعمار الإنتاجية للآلات والمعدات

تحدد إدارة الشركة الأعمار الإنتاجية المتوقعة للعقارات والمعدات لحساب الإهلاك ويتم حساب هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقعة فيها استخدام الأصل وطبيعة التآكل والتقدم التجاري. تقوم الإدارة على أساس سنوي بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية ويتم تعديل مخصص الإهلاك المستقبلي عندما تعتقد الإدارة بأن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

ضريبة الدخل

الشركة خاضعة لضريبة شركات الأموال. تقدر الشركة مخصص ضريبة الدخل باستخدام رأي خبير وعند وجود أي اختلافات بين النتائج الفعلية والأولية تؤثر هذه الاختلافات على مخصص ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة في هذه الفترات.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٣٠- أحداث هامة

إصدارات جديدة وتعديلات على معايير المحاسبة المصرية

بتاريخ ٦ سبتمبر ٢٠٢٣ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٨٨٣) لعام ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة، وفيما يلي ملخص لاهم هذه التعديلات:

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول الثابتة وإهلاكاتها"	١- تم إعادة إصدار هذه المعايير في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج إعادة التقييم لبعض معايير المحاسبة السارية، وفيما يلي بيان بتلك المعايير: • معيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" • معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول" • معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير"	في حال استخدام خيار نموذج إعادة التقييم الوارد بتلك المعايير على إدارة الشركة دراسة إمكانية تغيير السياسة المحاسبية المتبعة، وتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية حال استخدام ذلك الخيار.	تطبيق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج إعادة التقييم على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج إعادة التقييم بشكل أولي بإضافته إلى حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.
معيار المحاسبة المصري رقم (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ "الزراعة" فقد تم تعديل الفقرات (٣)، (٦)، (٣٧) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" كما تم إضافة الفقرات ٢٢ (أ) و ٨٠ (ج) و ٨٠ (د) التي نفس المعيار، وذلك فيما يتعلق بالنباتات المثمرة.	٢- تماشيا مع التعديلات التي تمت على معيار المحاسبة المصري (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ "الزراعة" فقد تم تعديل الفقرات (٣)، (٦)، (٣٧) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" كما تم إضافة الفقرات ٢٢ (أ) و ٨٠ (ج) و ٨٠ (د) التي نفس المعيار، وذلك فيما يتعلق بالنباتات المثمرة.	في حال قيام الإدارة بتطبيق التعديلات التي تمت على الإدارة تقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية.	تطبيق التعديلات للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي للمعالجة المحاسبية للنباتات المثمرة بشكل أولي بإضافته إلى رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.
٣- معيار المحاسبة المصري رقم (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ "الزراعة" فقد تم تعديل الفقرات (٣)، (٦)، (٣٧) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" كما تم إضافة الفقرات ٢٢ (أ) و ٨٠ (ج) و ٨٠ (د) التي نفس المعيار، وذلك فيما يتعلق بالنباتات المثمرة.	٣- معيار المحاسبة المصري رقم (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ "الزراعة" فقد تم تعديل الفقرات (٣)، (٦)، (٣٧) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" كما تم إضافة الفقرات ٢٢ (أ) و ٨٠ (ج) و ٨٠ (د) التي نفس المعيار، وذلك فيما يتعلق بالنباتات المثمرة.		

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٣٠- أحداث هامة (تابع)

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معييار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣ "الاستثمار العقاري"	١- تم إعادة إصدار هذه المعايير في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق للاستثمارات العقارية. ٢- وقد ترتب على ذلك تعديل لبعض الفقرات المرتبطة باستخدام خيار نموذج القيمة العادلة ببعض معايير المحاسبة المصرية السارية، وفيما يلي بيان بتلك المعايير: • معيار المحاسبة المصري رقم (١) "عرض القوائم المالية" • معيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" • معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" • معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٢) "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة" • معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير"	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بدراسة إمكانية تغيير السياسة المحاسبية المتبعة واستخدام خيار نموذج القيمة العادلة الوارد بالمعيار، وتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية في حاله استخدام ذلك الخيار	تطبيق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج القيمة العادلة على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع اثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج القيمة العادلة بشكل أولي بإضافته الي رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.
معييار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"	١- يحدد هذا المعيار مبادئ إثبات عقود التأمين الواقعة ضمن نطاق هذا المعيار، ويحدد قياسها وعرضها والإفصاح عنها. ويتمثل هدف المعيار في ضمان قيام الشركة بتقديم المعلومات الملزمة التي تعبر بصدق عن تلك العقود. وتوفر هذه المعلومات لمستخدمي القوائم المالية الأساس اللازم لتقييم أثر عقود التأمين تلك على المركز المالي للشركة وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية. ٢- يحل معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) محل ويلغي معيار المحاسبة المصري رقم ٣٧ "عقود التأمين". ٣- أي إشارة في معايير المحاسبة المصرية الأخرى الي معيار المحاسبة المصري رقم (٣٧) تستبدل الي معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠). ٤- تم إجراء تعديلات بمعايير المحاسبة المصرية التالية لتتوافق مع متطلبات تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"، وهي كما يلي: • معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها". • ومعيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) "الأصول غير الملموسة". • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري".	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية من تطبيق المعيار.	يجب تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) للفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو المالية من تطبيق بعد ١ يوليو ٢٠٢٤، وإذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) لفترة أسبق فيجب على الشركة الإفصاح تلك الحقيقة.