

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس 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
٣٤-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

إلى السادة / أعضاء 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 ٣١ مارس ٢٠٢٤ وكذا القوائم الدورية المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتختصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية 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 نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية.

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 ٣١ مارس ٢٠٢٤ وعن أدائها المالي الدوري المستقل وتدفقاتها النقدية الدورية المستقلة عن الثلاثة 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 إستثماراتها العقارية البالغ صافي قيمتها الدفترية في ١ يناير ٢٠٢٤ مبلغ ٨٣١,٧٨٦,٣٦٦ جنيه مصري وذلك طبقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الإستثمار العقاري" المعدل وفقاً للقرار الوزاري رقم ٦٣٦ الصادر بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٤ والمعد بواسطة مقيم عقارى معتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية والمخصص لذات الغرض، وقد بلغت القيمة العادلة للإستثمارات 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 ٣٩٨,٠١٤,٧٠٩ جنيه مصري (إيضاح ١٨). كما قامت الشركة بإعادة تقييم إستثماراتها العقارية في ٣١ مارس ٢٠٢٤ نتيجة التغيرات الجوهرية الناتجة عن تحرير سعر الصرف على قيمة الإستثمارات العقارية، مما نتج عنه أرباح تقييم بقيمة ١,٥٠٩,٤١٣,٦١٥ جنيه مصري تم إدراجها في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة.

القاهرة في: ٦ يونيو ٢٠٢٤

المراقب الحسابات
UHY United
المستقلون للمراجعة والضرائب والاستشارات والخدمات المالية
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
س.م.م رقم (١٧٥٥٣)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)
المستقلون للمراجعة والضرائب

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدوري المستقل

في ٣١ مارس ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الأصول
			أصول غير متداولة
١٤,١٠٠,٦٠٣	١٣,٢٥٩,٠٠٠	(٣)	أصول ثابتة
٨٣١,٧٨٦,٣٦٦	٥,٤٨٧,٤٧٨,٠٠٠	(٤)	استثمارات عقارية
١٨,٨٥٨,٢٢٤	١٨,١٤٢,٠٨٩	(٥)	أصول حق انتفاع
٣٥٩,٢١٥,٩٤٦	٣٥٩,٢١٥,٩٤٦	(٦)	استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
٣٣١,٢٣٤,١٢٨	٣٣١,٢٣٤,١٢٨	(٦)	مسدد من تحت حساب زيادة رأس مال شركة تابعة
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤		استثمارات في سندات حكومية
١,٥٥٥,٦١٢,٥٠١	٦,٢٠٩,٧٤٦,٣٩٧		إجمالي أصول غير متداولة
			أصول متداولة
١٩٨,٧٣٠,٠٤٠	١٩٨,٣١١,٣٢٤	(٧)	مشروعات الإسكان والتعمير
١١٥,٨٩٤,٧١٣	١٠٩,٩٩٣,٧٦٠	(٨)	عملاء
١٦٩,٥٢٧,٠٤١	١٧٣,٤٨٤,٠٠٧	(٩ - ١)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٦٠,٥٢٩,٥٦٩	٦٥,٠٦٥,٣٠١	(١٠)	مصرف ذات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١١٠,٣٠٣	١٩٩,٧٦٠		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٨,٤٩٧,٤٩٦	٧,٢٢٤,٩٩١	(١١)	نقدية والصندوق ولدى البنوك
٥٥٣,٢٨٩,١٦٢	٥٥٤,٢٧٩,١٤٣		إجمالي أصول متداولة
٢,١٠٨,٩٠١,٦٦٣	٦,٧٦٤,٠٢٥,٥٤٠		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	(١٤)	رأس المال المسدود 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	١,١٧٧,٤٨٨,٠٦٨		أرباح الفترة / العام
٦٩٨,٠٦٣,٢٠٢	٤,٣١٤,١٨٢,٣٧٢		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير متداولة
٢٥,٣٤٠,٥٤٦	١٤,٩٣٥,٦٣٥	(١٧)	قروض طويلة الأجل
٧١٥,٢٥٠,٤٢٤	٧٠٠,٨٠٧,٨٠٨	(١٩)	التزام عقود تأجير وترتيب - غير متداولة
١٨٥,٦٤٠	١٨٥,٦٤٠		اوراق دفع - طويلة الأجل
٢٨,٢٦٦,١١٨	١,٠٧٩,٤٥٨,٠٣١	(١٨)	التزامات ضريبية - مرحلة
٧٦٩,٠٤٢,٧٢٨	١,٧٩٥,٣٨٧,١١٤		إجمالي التزامات غير متداولة
			الالتزامات متداولة
٢٥,٩١١,٥٤٧	٢٥,٤١١,٥٤٧	(١٢)	مخصصات
١٧٩,٥٦٩,٥٠٦	١٨٩,٩٧٤,٤١٧	(١٧)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٧١,٨٦٣,٣٢٥	٨٢,٠٨٩,٠٩٣	(١٩)	التزام عقود تأجير وترتيب - متداولة
٤٨,٣٧٣,٩٩٦	٤٧,٤٣١,٨٧٠		موردون ومقاولو مشروعات - أوراق دفع
٤٥,٩٦٨,٦٠١	٤٧,٩١٤,٧٠١	(٩ - ١٠)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٧٨,٠٦٨,٢٦٧	١٦٠,٧٠٦,٨٩٣		عملاء - دفعات مقدمة
٨٥,٨٣٥,٤٢٢	٩١,٦٣١,٢٠٠	(١٣)	مصرف ذات مسددة وأرصدة دائنة أخرى
٦,٢٠٥,٠٦٩	٩,٢٩٩,٣٣٣		دائون توزيعات
٦٤١,٧٩٥,٧٣٣	٦٥٤,٤٥٦,٠٥٤		إجمالي التزامات متداولة
١,٤١٠,٨٣٨,٤٦١	٢,٤٤٦,٨٤٣,١٦٨		إجمالي الالتزامات
٢,١٠٨,٩٠١,٦٦٣	٦,٧٦٤,٠٢٥,٥٤٠		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات



العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القديري

العضو المنتدب للمالية والإدارية

أحمد مجاهد زكي

رئيس القطاع المالي

صلاح النون، السيد

الإيضاحات المرفقة من الإيضاح (١) إلى (١٧) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة
تقرير الفحص المصنوع "مرفق"

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤

الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في	إيضاح	
٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	(٢٠)	إيرادات النشاط
جنيه مصري	جنيه مصري		يخصم:
٦٤,٦٩١,٧٦٨	١٠٢,٨١٦,٨٧١	(٢١)	تكلفة النشاط
(٢٣,٠٠١,٢٣٧)	(٣٠,٥٠١,٧٥٠)		مجموع ربح النشاط
٤١,٦٩٠,٥٣١	٧٢,٣١٥,١٢١		
(٥,٩١٣,٤٤١)	(٧,٥٠٨,٠٦٤)	(٨)	مصرفات عمومية وإدارية
٣,٥٩٣,٠٣٣	(١٢٢,٨٠٤)	(٩-أ)	الخسائر الانتمائية المتوقعة في قيمة العملاء
(٨٩,٨٤٢)	(٧٩,٨٠٠)	(٩-أ)	الخسائر الانتمائية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
(١,١٦,١٦٧)	(١,٤٠٢,١٦٩)	(٤)	بدلات حضور ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
-	١,٥٠٩,٤١٣,٦١٥		فروق إعادة تقييم استثمارات عقارية
٢,٦٠٢,٣٥١	٥٣٠,٤٩٧		إيرادات تشغيل أخرى
٤٠,٧٧٦,٤٦٥	١,٥٧٣,١٤٦,٣٩٦		أرباح التشغيل
(٤٥,٥١١,٥٨٣)	(٥٣,٦٨٠,٠٣٧)		فوائد تمويلية
٩,٢١٧	١٠٦,٩٩٢		فوائد دائنة
٢,٧٧٦	٢,٧٧٥		إيرادات أوراق مالية
(٣,٧١٩)	٨٩,٤٥٧		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٤,٩٩٩	-		أرباح بيع أصول ثابتة
(٤,٧٢١,٨٤٥)	١,٥١٩,٦٦٥,٥٨٣		أرباح (خسائر) الفترة قبل ضرائب الدخل
١,٠٦٢,٤١٧	(٣٤٢,١٧٧,٥١٥)	(١٨)	ضرائب الدخل
(٣,٦٥٩,٤٢٨)	١,١٧٧,٤٨٨,٠٦٨		أرباح (خسائر) الفترة
(٠,٠٠٤)	١,١٦٣	(٢٢)	نصيب السهم في الأرباح (الخسائر)

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القديري

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

أحمد مجاهد زكى

رئيس القطاع المالي

صلاح الدين حمدي السيد



شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدوري المستقل

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤

الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
(٣,٦٥٩,٤٢٨)	١,١٧٧,٤٨٨,٠٦٨
-	-
(٣,٦٥٩,٤٢٨)	١,١٧٧,٤٨٨,٠٦٨

أرباح (خسائر) 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 الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤

الإجمالي	أرباح (خسائر) الفترة	أرباح مرحلة	احتياطي رأسمالي	احتياطي عام	احتياطي قانوني	احتياطي خزانة	أسهم خزانة	رأس المال المدفوع	رصيد ١ يناير ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٦٩٨,٠٦٣,٢٠٢	٣٠,٣٧١,١١٨	١٧٥,٢٦٩,١٧٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٥,٥٦٥,٦٤١	-	-	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٢٠٢٤
٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤	-	٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤	-	-	-	-	-	-	تسويات *
٣,١٤٠,٢٢٣,٩٠٦	٣٠,٣٧١,١١٨	٢,٦١٧,٤٢٩,٨٨٠	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٥,٥٦٥,٦٤١	-	-	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٢٠٢٤
-	(٣٠,٣٧١,١١٨)	٢٨,٨٥٢,٥٦٢	-	-	١,٥١٨,٥٥٦	-	-	-	رصيد ١ يناير ٢٠٢٤
(٣,٥٢٩,٦٠٢)	-	(٣,٥٢٩,٦٠٢)	-	-	-	-	-	-	محول إلى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
١,١٧٧,٤٨٨,٠٦٨	١,١٧٧,٤٨٨,٠٦٨	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح ٢٠٢٣
٤,٣١٤,١٨٢,٣٧٢	١,١٧٧,٤٨٨,٠٦٨	٢,٦٤٢,٧٥٢,٨٤٠	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٧,٠٨٤,١٩٧	-	-	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٢٠٢٤
٦٨٤,١١٢,٢٧٩	١٤,٠١١,٤٣٩	١٧٩,٠٠٧,١٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٨٦٥,٠٦٩	(٢,٥٨٦,٦٨٣)	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٢٠٢٣	رصيد ١ يناير ٢٠٢٣
(١٢,٩٣٣,٧٤٢)	(٤,٦٠٤,٢٨٣)	(٨,٣٢٩,٤٥٩)	-	-	-	-	-	-	تسويات سنوات سابقة
٦٧١,١٧٨,٥٣٧	٩,٤٠٧,١٥٦	١٧٠,٦٧٧,٦٩٠	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٨٦٥,٠٦٩	(٢,٥٨٦,٦٨٣)	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٢٠٢٣	رصيد ١ يناير ٢٠٢٣
-	(٩,٤٠٧,١٥٦)	٨,٧٠٦,٥٨٤	-	-	٧٠٠,٥٧٢	-	-	-	محول إلى الاحتياطي القانوني والأرباح مرحلة
(١,٣٣١,٠٨٧)	-	(١,٣٣١,٠٨٧)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح ٢٠٢٢
(٢,١٥٥,٣٦١)	-	-	-	-	-	(٢,١٥٥,٣٦٦)	-	-	شراء أسهم خزانة
(٣,٦٥٩,٤٢٨)	(٣,٦٥٩,٤٢٨)	-	-	-	-	-	-	-	(خسائر) الفترة
٦٦٤,٠٣٢,٦٥٦	(٣,٦٥٩,٤٢٨)	١٧٨,٠٥٣,١٨٧	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٥,٥٦٥,٦٤١	(٤,٧٤٢,٠٤٩)	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٢٠٢٣	رصيد ٣١ مارس ٢٠٢٣

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

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤

الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ جنيه مصري	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤ جنيه مصري	إيضاح	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(٤,٧٢١,٨٤٥)	١,٥١٩,٦٦٥,٥٨٣		أرباح (خسائر) الفترة قبل ضرائب الدخل
٥٣٥,٧٨٨	٨٦٠,١٠٣	(٣)	أهلاك أصول ثابتة
(٤,٩٩٩)	-		أرباح بيع أصول ثابتة
٢,٥٧٣,٧٩٧	-		إهلاك استثمارات عقارية
٧١٦,١٣٦	٧١٦,١٣٥	(٥)	إهلاك أصول حق انتفاع
(٣,٥٩٣,٠٣٣)	١٢٢,٨٠٤	(٨)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
٨٩,٨٤٢	٧٩,٨٠٠	(٩-١)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المسحوق من أطراف ذات علاقة
(١,٥٠٩,٤١٣,٦١٥)	(٤)		فروق إعادة تقييم استثمارات عقارية
٤٥,٥١١,٥٨٣	٥٣,٦٨٠,٠٣٧	(١٣)	فوائد تمويلية
(٩,٢١٧)	(١٠٦,٩٩٢)	(١٠)	فوائد دائنة
٣,٧١٩	(٨٩,٤٥٧)		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٤١,١٠١,٧٧١	٦٥,٥١٤,٣٩٨		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال
١٥,١٣٦,٣٢٣	٥,٣١٥,٧٩٩		التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
(١٧,٥٠٥,٥٠٩)	٥,٧٧٨,١٤٩		التغير في العملاء
(٨,٥٥٥,٠٥٠)	(٤,٠٣٦,٧٦٦)		التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
٣,٤٠٢,٧٤٩	(٤,٥٣٢,٩٥٦)	(١٠)	التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(٦٠٨,٧٩٣)	(٩٤٢,١٢٦)		التغير في الموردين ومقاولي المشروعات وأوراق دفع
(٤,١٨٢,٣٥٣)	١,٩٤٦,١٠٠		التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٩,٤٠٢,٠٩٣	(١٧,٣٦١,٣٧٤)		التغير في عملاء - دفعات مقدمة
٢,٩٣٣,٣١٤	٤,٤١٩,٦٠٥	(١٣)	التغير في المصروفات المسحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
(٤٥٨,٢٤٧)	-		التغير في أوراق الدفع طويلة الأجل
(١,٢٥٠,٠٠٠)	(٥٠٠,٠٠٠)	(١٢)	مخصصات مستخدمة
٣٩,٤١٦,٢٩٨	٥٥,٦٠٠,٨٢٩		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(٦٤٣,٥٨٨)	(١٨,٥٠٠)	(٣)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
٥,٠٠٠	-		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
٦,٤٤٢	١٠٤,٢١٦	(١٠)	مدفوعات من بيع أصول ثابتة
(٦٣٢,١٤٦)	٨٥,٧١٦		فوائد دائنة محصلة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
(١,٦٠٦,٧٢٦)	-		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٢,١٥٥,٣٦٦)	-	(١٤)	مدفوعات في بنوك - تسهيلات ائتمانية
(٦,٩٩٨,٢٠٨)	(١٩,٦٧٢,١٤٦)	(١٣)	شراء أسهم خزينة
(٢٣,٥١٩,٣٨١)	(٣٦,٨٥١,٥٦٦)		فوائد تمويلية مدفوعة
(٥٦٩,٤٥٩)	(٤٣٥,٣٣٨)		مدفوعات في عقود تأجير وترتيب
(٣٤,٨٤٩,١٤٠)	(٥٦,٩٥٩,٠٥٠)		توزيعات أرباح مدفوعة
٣,٩٣٥,٠١٢	(١,٢٧٢,٥٠٥)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
١٠,٤٣٦,٠٠٥	٨,٤٩٧,٤٩٦	(١١)	صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
١٤,٣٧١,٠١٧	٧,٢٢٤,٩٩١	(١١)	النقدية وما في حكمها - أول الفترة
			النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

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

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 توفير 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 لتوفير 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 الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٦ يونيو ٢٠٢٤.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

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

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

التوافق مع معايير المحاسبة

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

السياسات المحاسبية المطبقة هذه الفترة متفقة مع تلك السياسات التي طبقت في العام السابق فيما عدا التعديلات على معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) " الإستثمار 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 (٢٧).

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 مضافا إليها تكاليف المعاملة. بالنسبة للالتزامات المالية التي يتم تصنيفها بالتكلفة المستهلكة يتم قياسها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة مخصصا 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. يزبل 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 "الأدوات المالية"
النقدية بالصندوق ولدى البنوك	التكلفة المستهلكة
العملاء	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 وارصدة دائنة أخرى	التكلفة المستهلكة
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	القيمة العادلة
موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع	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 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 تشمل على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي تتوقع المجموعة أن تكون لها الحق فيه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥: إثبات الإيرادات عند وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

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

- أ. لا ينشئ أداء للشركة وأن للشركة حق واجب النفاذ في دفعة مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه
- ب. يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أو تحسين الأصل الذي يسيطر عليه العميل في الوقت نفسه الذي يتم فيه تشييد الأصل وتحسينه.

ج. يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء المنشأة ويستهلكها في الوقت نفسه طالما قامت الشركة بالأداء.

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

- إيرادات 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. 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 سداؤه 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، وتدرج فروق التقييم في قائمة الأرباح أو الخسائر من قبل مقيم مستقل مسجل بالهيئة العامة للرقابة المالية.

الأصول الثابتة

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

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

العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)

٥٠ - ٥

طبقاً لمدة عقد الإيجار

٥

١٠ - ١٦,٦٦٧

٤ - ١٠

بيان

مباني وإنشاءات ومرافق

تحسينات في أماكن مستأجرة

وسائل نقل وانتقال

عدد وأدوات

أثاث ومعدات مكاتب

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل.

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

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد اضمحل عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإسترادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإسترادية وتثبت خسائر 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 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 اضمحل ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل إذا ، وإذا فقط ، كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل وأثر على التدفقات النقدية في المستقبل المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد اضمحل وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية ، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية ، وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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 قوائم من الموردين أو لم تستلم.

المخصصات

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

الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

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

المصروفات

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

العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الاضمحلال.

يتم قياس خسائر الاضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للعملاء والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، ويتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر، ويتم الاعتراف برد خسائر الاضمحلال في الفترة التي حدث فيها.

الاستثمارات

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

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 بتتمة 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 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 تجنّب 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 مطابقة 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 ٣١ مارس ٢٠٢٤

٣ - أصول ثابتة

الإجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	تصنيكات في أماكن مستأجرة	مباني وإنشاءات ومرافق	أراضي	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٤ إضافات
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠٢٤
٢٥,٣٠٩,٨٤٤	٨,٤١٢,٥١١	١,٤٤٣,٠٦١	٢,٦٩٥,٦٠٠	١٢,٠٥٥,٦٠٢	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	٢٠٢٤
١٨,٥٠٠	١٨,٥٠٠	-	-	-	-	-	٢٠٢٤
٢٥,٣٢٨,٣٤٤	٨,٤٣١,٠١١	١,٤٤٣,٠٦١	٢,٦٩٥,٦٠٠	١٢,٠٥٥,٦٠٢	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	٢٠٢٤
(١١,٢٠٩,٢٤١)	(٦,٨٤٥,٦٣٧)	(٥٠١,٢٢٢)	(١,٧٦٠,٩٢٠)	(١,٨٥١,٣٨٨)	(٢٥٠,٠٧٤)	-	٢٠٢٤
(٨٦٠,١٠٣)	(١٤١,٦١٣)	(٣٤,٩٢٨)	(٨١,٦٥٠)	(٥٩٨,٧٤٧)	(٣,١٦٥)	-	٢٠٢٤
(١٢,٠٦٩,٣٤٤)	(٦,٩٨٧,٢٥٠)	(٥٣٦,١٥٠)	(١,٨٤٢,٥٧٠)	(٢,٤٥٠,١٣٥)	(٢٥٣,٢٣٩)	-	٢٠٢٤
١٣,٢٥٩,٠٠٠	١,٤٤٣,٧٦١	٩٠٦,٩١١	٨٥٣,٠٣٠	٩,٦٠٥,٤٦٧	٣٧٩,٨٣١	٧٠,٠٠٠	٢٠٢٤

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 بقائمة الأرباح أو الخسائر على النحو التالي:

الفترة	الفترة
٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٨٦,٧٠١	١٧٨,٥٩٦
٥٧٣,٤٠٢	٣٥٧,١٩٢
٨٦٠,١٠٣	٥٣٥,٧٨٨

تكلفة النشاط (إيضاح ٢١)
مصرفات عمومية وإدارية

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة
في ٣١ مارس ٢٠٢٤

٣ - أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	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)	(٦,٢٧٧,٢٧٤)	(٣٦١,٤٢٤)	(١,٤٣٤,٣٢٢)	(٤٦٤,٣٣٧)	(٢٣٧,٤١٣)	-
(٢,٤٤٦,٨٢٠)	(٥٨٠,٧١٢)	(١٣٩,٧٩٨)	(٣٢٦,٥٩٨)	(١,٣٨٧,٠٥١)	(١٢,٦٦١)	-
١٢,٣٤٩	١٢,٣٤٩	-	-	-	-	-
(١١,٢٠٩,٢٤١)	(٦,٨٤٥,٦٣٧)	(٥٠١,٢٢٢)	(١,٧٦٠,٩٢٠)	(١,٨٥١,٣٨٨)	(٢٥٠,٠٧٤)	-
١٤,١٠٠,٦٠٣	١,٥٦٦,٨٧٤	٩٤١,٨٣٩	٩٣٤,٦٨٠	١٠,٢٠٤,٢١٤	٣٨٢,٩٩٦	٧٠,٠٠٠

مجمع الإهلاك في

١ يناير ٢٠٢٣

إهلاك العام

مجمع إهلاك الاستيعادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

صافي القيمة الدفترية في

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٤

٤ - استثمارات عقارية

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٤	فرق تقييم خلال الفترة	إعادة تقييـب خلال الفترة	تسويات على الأرباح المرحلة	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٥٠,٠٨٣	-	(٥٠,٠٨٣)	-	-	مشاريع متنوعة
٦٢٣,٩٠٥,٣٧٤	٤,٧٠٤,٨٣٥,٠٠٠	١,٣٢٨,٤٢٤,٠٠٠	-	٢,٧٥٢,٥٠٥,٦٢٦	مول بوينت ٩٠ *
٤٥,٢٩٠,٣٤٦	٤٧٧,٠١٩,٠٠٠	١١٠,٤٦١,٠٠٠	(٤,٨٤٧,٠٠٠)	٣٢٦,١١٤,٦٥٤	مول الملتقي *
١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	٣٠٥,٦٢٤,٠٠٠	٧٠,٥٢٨,٦١٥	-	٧٢,٥٥٤,٨٢٢	ارض معروف *
٨٣١,٧٨٦,٣٦٦	٥,٤٨٧,٤٧٨,٠٠٠	١,٥٠٩,٤١٣,٦١٥	(٤,٨٩٧,٠٨٣)	٣,١٥١,١٧٥,١٠٢	

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

٥ - اصول حق انتفاع

مباني وإنشاءات ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	مباني وإنشاءات ٣١ مارس ٢٠٢٤	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	رصيد اول الفترة / العام
٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	رصيد اخر الفترة / العام
		مجمع الاستهلاك
(٣,٥٨٠,٦٧٥)	(٦,٤٤٥,٢١٦)	رصيد اول الفترة / العام
(٢,٨٦٤,٥٤١)	(٧١٦,١٣٥)	استهلاك الفترة / العام
(٦,٤٤٥,٢١٦)	(٧,١٦١,٣٥١)	رصيد اخر الفترة / العام
١٨,٨٥٨,٢٢٤	١٨,١٤٢,٠٨٩	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

نسبة المساهمة	عدد الأسهم	٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري		
٩٦	٤٨٠	٤٨,٠٠٠	٤٨,٠٠٠
٩٧,٥	١٨٧٥٠	٢,٤٣٧,٥٠٠	٢,٤٣٧,٥٠٠
٧٥	٧٥٠٠٠	١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠
٩٩,٩٨	٩٩٩٨٠	٢٤٩,٩٥٠	٢٤٩,٩٥٠
٩٩,٩٨	٩٩٩٨	٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠
		٣,٠٢٢,٩٣٠	٣,٠٢٢,٩٣٠
٥١	٥٠٧٩٢٢٢٦	٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٧٣,٤٤٥,٥٥٩
٠,٣٥	٨٧٥٠	٨٧,٥٠٠	٨٧,٥٠٠
١٧,٣٣	٢٤٠٩٢٣٠٩	٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧	٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧
		٣٥٦,١٩٣,٠١٦	٣٥٦,١٩٣,٠١٦
		٣٥٩,٢١٥,٩٤٦	٣٥٩,٢١٥,٩٤٦

استثمارات في شركات شقيقة

أ/ شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م) (تحت التصفية)

ب/ شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)

ج/ شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) (تحت التصفية)

د/ شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)

هـ/ شركة كايرو بروبتي مانجمنت (ش.م.م)

و/ شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م)

ز/ شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)

ح/ شركة الصفوة للاستشارات والتثمين (ش.م.م)

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة (تابع)

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

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

وخلال عام ٢٠٢٣ قامت شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) بزيادة رأس المال المصدر والمدفوع وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ٢,٢٥٠,٠٠٠ جنيه مصري موزع على عدد ٢٢٥٠٠٠ 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 و / أو من الارصدة المستحقة لبعض المساهمين. وقد قامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بالاكتتاب في كامل 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 بلغ رصيد المسدد تحت حساب زيادة رأس المال في ٣١ مارس 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 بروبترتي 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 والمنتجعات (ش.م.م) بشراء عدد ٥٠٧٩٢٢٢٢٦ سهم بمبلغ ٧٣,٤٤٥,٥٥٩ جنيه مصري.

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

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

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ مارس 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 ٢٤٠,٩٢٣,٠٩٩ سهم.

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

٧ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
١٩٧,٢٢٣,٧٧٦	١٩٧,٦٤٢,٤٩٢	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
١,٠٨٧,٥٤٨	١,٠٨٧,٥٤٨	
١٩٨,٣١١,٣٢٤	١٩٨,٧٣٠,٠٤٠	

٨ - عملاء

٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء - تمليك
٨٥,٣٤١,٤٢٢	٩٦,٠٥٦,٦٣٦	عملاء - إيجار
٣٦,٨٤٩,٧٦٥	٣٢,١٦٢,٦٢٩	يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء
(٤٥٥,٩٨٠)	(٧٠٥,٩٠٩)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء *
١٢١,٧٣٥,٢٠٧	١٢٧,٥١٣,٣٥٦	
(١١,٧٤١,٤٤٧)	(١١,٦١٨,٦٤٣)	
١٠٩,٩٩٣,٧٦٠	١١٥,٨٩٤,٧١٣	

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:

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	رصيد أول الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	مكون خلال الفترة
٨,٢٠٦,٦٦٢	١١,٦١٨,٦٤٣	رد خلال الفترة
-	١٢٢,٨٠٤	رصيد آخر الفترة
(٣,٥٩٣,٠٣٣)	-	
٤,٦١٣,٦٢٩	١١,٧٤١,٤٤٧	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٤

٩ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة		طبيعة العلاقة	
شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)	٣١ مارس ٢٠٢٤	شركة شقيقة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)	جنيه مصري	شركة شقيقة	جنيه مصري
شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)	٢٢,٢٢٦	شركة شقيقة	٢٢,٢٢٦
شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)	٤,٧٣٠,١٦٥	شركة شقيقة	٤,٦٢٨,١٦٥
شركة كايرو وبروبرتي مانجمنت (ش.م.م)	١,٠٨٧,٥٨١	شركة تابعة	١,٠٨٧,٥٨١
شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)	١٣٨,٤٧٨,٦٢٠	شركة تابعة	١٣٥,٩٠٠,٦٤٦
شركة رؤية للاستثمار العقاري (ش.م.م)	٢٩,٠٢٢,٦٩٦	شركة تابعة	٢٧,٦٧١,١٣٤
	٢٧,٣٤٧	شركة شقيقة	٢٧,١١٧
	٢,١٠٣,١٩٨		٢,٠٩٨,١٩٨
	١٧٥,٤٧١,٨٣٣		١٧١,٤٣٥,٠٦٧
	(١,٩٨٧,٨٢٦)		(١,٩٠٨,٠٢٦)
	١٧٣,٤٨٤,٠٠٧		١٦٩,٥٢٧,٠٤١

الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة *

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

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	رصيد أول الفترة
٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٣	مكون خلال الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد آخر الفترة
١,٩٠٨,٠٢٦	٢,٣٦٩,٦٧٩	
٧٩,٨٠٠	٨٩,٨٤٢	
١,٩٨٧,٨٢٦	٢,٤٥٩,٥٢١	

ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة		طبيعة العلاقة	
شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م)	٣١ مارس ٢٠٢٤	الشركة القابضة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م)	جنيه مصري	شركة تابعة	جنيه مصري
شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م)	٦,٠٣٥,١٩٤	شركة شقيقة	٢,٢١٩,٧٥١
شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)	٢,٢٨٦,٩٨١	شركة شقيقة	٢,٢٨٨,٤١٨
	٣٩,٥٩٢,٥٢٦		٣٥,٤٦٧,٠٤٩
	-		٥,٩٩٣,٣٨٣
	٤٧,٩١٤,٧٠١		٤٥,٩٦٨,٦٠١

تتمثل المعاملات مع الاطراف ذات علاقة خلال الفترة كما يلي:

اسم الشركة	الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	طبيعة المعاملة
	٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٣	
شركة لوتس للفنادق والمنتجعات	تمويل	تمويل	
شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات	تمويل	تمويل	
شركة كايرو وبروبرتي ليمتد	تمويل	تمويل	
شركة وادي للاستشارات	سداد	سداد	
شركة وادي للاستشارات	تحصيل	تحصيل	
شركة رؤية للاستثمار العقاري	تمويل	تمويل	
شركة القاهرة للتسويق العقاري	تمويل	تمويل	
شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية	سداد	سداد	
شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية	تحصيل	تحصيل	
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة	سداد	سداد	
شركة مشارق للاستثمار العقاري	سداد	سداد	
شركة مشارق للاستثمار العقاري	تحصيل	تحصيل	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٤

١٠ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢,٥١٩,٢٩٧	٢,٢٦٣,٢١٤	تأمينات لدى الغير
١٥,٧٤١,٤٩٣	١٥,٧٤١,٤٩٣	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
١١,٨٩٥,٢٣٩	١١,٧٤٦,٤٢٣	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
٢,١٢٦,٣٣٧	٤,٢١٧,٩٦٩	أصول آلت ملكيتها من الغير
-	٣١٢,٦٠٠	مصلحة الضرائب - ضرائب مسددة للمحكمة
٤١٧,٦٨٣	٤١٧,٦٨٣	ضرائب خصم من المنبع
٣,٠١٠,٦٥٧	٣٥٨,١٦٣	مصلحة الضرائب - متتوعة
١١,١٥٨,٧٢٨	١٤,١٦٩,٣٢١	إيرادات مستحقة
١,١٤٠,٠٠٠	٧٠٠,٠٠٠	المجموعة المالية - التوريق *
٨٩٨,٩٣٦	٨٩٨,٩٣٦	أرصدة مدينة أخرى
١١,٦٨٥,٠٣٤	١٤,٣٠٠,٥٥٨	
٦٠,٥٩٣,٤٠٤	٦٥,١٢٦,٣٦٠	إيرادات فوائد مستحقة **
١١٣,٠٩١	١١٥,٨٦٧	يخصم:
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
٦٠,٥٢٩,٥٦٩	٦٥,٠٦٥,٣٠١	

* 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 إجمالية 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 إجمالية 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:

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	رصيد أول الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	فوائد مستحقة خلال الفترة
١٠١,٩٨٨	١١٣,٠٩١	فوائد محصلة خلال الفترة
٩,٢١٧	١٠٦,٩٩٢	رصيد آخر الفترة
(٦,٤٤٢)	(١٠٤,٢١٦)	
١٠٤,٧٦٣	١١٥,٨٦٧	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٤

١١ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق
١,٥٣٥,٤٢٣	١,٤٨٢,٩٤٣	حسابات جارية
٦,٩٦٢,٠٧٣	٥,٧٤٢,٠٤٨	
٨,٤٩٧,٤٩٦	٧,٢٢٤,٩٩١	

١٢ - مخصصات

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

١٣ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
٢,٠٧٤,٢٧٥	٢,٩٢٩,١٤٠	تأمينات من الغير
٢٧,٤٢٠,٤٠٤	٢٧,٥٣٨,٩٥١	مصلحة الضرائب
١٩,٨٢٨,٧٤٠	٢٤,٤٨٣,٢٥٠	الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية
١٨٧,٢٠٦	٢٦٤,٥٤٥	مصروفات صيانة محصلة
٤,٨٩٥,٥٦٥	٧,٠٦٦,٨٠٥	إيرادات إيجارية مؤجلة
٦,١٤١,٧٢٦	١,٦٥٤,٠١٢	أرصدة دائنة أخرى
١٤,٠٥٠,٣٠٠	١٥,٠٨١,١١٨	
٧٤,٥٩٨,٢١٦	٧٩,٠١٧,٨٢١	
١١,٢٣٧,٢٠٦	١٢,٦١٣,٣٧٩	
٨٥,٨٣٥,٤٢٢	٩١,٦٣١,٢٠٠	فوائد مستحقة *

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

الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	رصيد أول الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	فوائد مستحقة خلال الفترة
٤٠,٠٤٤	١١,٢٣٧,٢٠٦	فوائد مؤجلة
٤٥,٥١١,٥٨٣	٥٣,٦٨٠,٠٣٧	فوائد مدفوعة خلال الفترة
(٣٢,٠٢٣,٢٢٨)	(٣٢,٦٣١,٧١٨)	رصيد آخر الفترة
(٦,٩٩٨,٢٠٨)	(١٩,٦٧٢,١٤٦)	
٦,٥٣٠,١٩١	١٢,٦١٣,٣٧٩	

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 طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ١٠ أبريل 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 المنممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ مارس 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 ٣٩١٦٠,٧٦ 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 الإسمية ٠,٥ جنيه مصري.

رأس المال المدفوع	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	يتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:
جنيه مصري			
٣١٥,١١٢,٧٥٥	٦٣٠,٢٢٥,٥١٠	٧٠,٣١	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العقارية (ش.م.م.)
٦٤,٢٤١,٦٦٩	١٢٨,٤٨٣,٣٣٨	١٤,٣٣	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م.)
٦٨,٨٢٧,٥٤٨	١٣٧,٦٥٥,٠٩٦	١٥,٣٦	مساهمون آخرون
٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٨٩٦,٣٦٣,٩٤٤	١٠٠	

١٥ - احتياطي عام

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

١٦ - احتياطي رأسمالي

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

١٧ - قروض طويلة الأجل

٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	رصيد القروض
جنيه مصري	جنيه مصري	يخصم:
٢٠٤,٩١٠,٠٥٢	٢٠٤,٩١٠,٠٥٢	أقساط مستحقة السداد خلال عام
(١٨٩,٩٧٤,٤١٧)	(١٧٩,٥٦٩,٥٠٦)	أقساط طويلة الأجل
١٤,٩٣٥,٦٣٥	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 ٣١ مارس ٢٠٢٤ مبلغ ٨٦٠,٦٨٩ 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 ٣١ مارس ٢٠٢٤ مبلغ ٢٠٤,٠٤٩,٣٦٣ جنيه مصري.

١٨ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	ضرائب الدخل
٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف (إيراد)
جنيه مصري	جنيه مصري	
(١,٠٦٢,٤١٧)	٣٤٢,١٧٧,٥١٥	
(١,٠٦٢,٤١٧)	٣٤٢,١٧٧,٥١٥	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٤

١٨ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل (تابع)

٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	ضريبة الدخل المؤجلة
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام - التزام
٢٨,٢٦٦,١١٨	١٨,١٣٠,٦٥٤	تسويات (إيضاح ٤)
٧٠٩,٠١٤,٣٩٨	-	ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - مصروف
٣٤٢,١٧٧,٥١٥	١٠,١٣٥,٤٦٤	رصيد آخر الفترة / العام - التزام
١,٠٧٩,٤٥٨,٠٣١	٢٨,٢٦٦,١١٨	

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	تسوية السعر الفعلي للضريبة
٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٣	صافي الربح (الخسارة) المحاسبي
جنيه مصري	جنيه مصري	التعديلات على صافي الربح (الخسارة)
١,٥١٩,٦٦٥,٥٨٣	(٤,٧٢١,٨٤٥)	مبالغ لا تعتبر من التكاليف واجبة الخصم ومدرجة ضمن قائمة الدخل
٣٢٥,٩٠٤	١٦٥,٨٤٢	مبالغ تعتبر من التكاليف واجبة الخصم وغير مدرجة ضمن قائمة الدخل
(١,٥٠٩,٤١٣,٦١٥)	(٣,٥٩٨,٠٣٢)	صافي الربح (الخسارة) الضريبي المعدل
١٠,٥٧٧,٨٧٢	(٨,١٥٤,٠٣٥)	خسائر مرحلة
(٤٩,٠١٤,٣٤٢)	(٨٥,٩٠٦,٨١٤)	صافي الوعاء الخاضع للضريبة
(٣٨,٤٣٦,٤٧٠)	(٩٤,٠٦٠,٨٤٩)	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 بأجمالي 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 شهر، مدة العقد ٦ سنوات و٦ أشهر وتلتزم الشركة بسداد القيمة الإيجارية للمؤجر اعتباراً من ٣٠ ابريل ٢٠٢٠.

وخلال الربع الأول لعام ٢٠٢٢ قامت الشركة برد ثلاث أدوار 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 لوحات بمبنى مول بوينت ٩٠ (بند استثمارات عقارية) وذلك لإنهاء جمع عقود التأجير التمويلي لوحات 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 المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٤

١٩ - عقود التأجير والترتيب (تابع)

*** التزام عقود التأجير والترتيب

عقود تأجير	عقود ترتيب	٣١ مارس ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٧,٨١٠,٢٠١	٧٦٥,٠٨٣,٧٠٠	٧٨٢,٨٩٣,٩٠١
(٣,٣٤١,٨٦٩)	(٧٨,٧٤٤,٢٢٤)	(٨٢,٠٨٦,٠٩٣)
١٤,٤٦٨,٣٣٢	٦٨٦,٣٣٩,٤٧٦	٧٠٠,٨٠٧,٨٠٨
عقود تأجير	عقود ترتيب	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٨,٥٤٣,٥٨٩	٧٦٨,٥٧٠,١٦٠	٧٨٧,١١٣,٧٤٩
(٣,٣٤٢,٨٣٢)	(٦٨,٥٢٠,٤٩٣)	(٧١,٨٦٣,٣٢٥)
١٥,٢٠٠,٧٥٧	٧٠٠,٠٤٩,٦٦٧	٧١٥,٢٥٠,٤٢٤

رصيد التزام عقود التأجير والترتيب

يخصم:

الالتزام عقود تأجير وترتيب قصير الاجل

الالتزام عقود تأجير وترتيب طويل الاجل

٥ رصيد التزام عقود التأجير والترتيب

يخصم:

الالتزام عقود تأجير وترتيب قصير الاجل

الالتزام عقود تأجير وترتيب طويل الاجل

٢٠ - إيرادات النشاط

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٣,٣١٧,٧١٨	٤٢,٨٠٣,٥٦٨
٤١,٠٤٨,٣٢٩	٥٩,٧٦٣,٣٧٤
٣٢٥,٧٢١	٢٤٩,٩٢٩
٦٤,٦٩١,٧٦٨	١٠٢,٨١٦,٨٧١

مبيعات مشروعات الاسكان والتعمير

إيرادات إيجارات استثمارات عقارية

إيرادات فوائد تقسيط مستحقة

٢١ - تكلفة النشاط

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
١٥,٩٦٦,٦٦٩	١٥,٢٠٠,٦١٣
١٧٨,٥٩٦	٢٨٦,٧٠١
٢,٥٧٣,٧٩٧	-
٢,٣٠٥,٣٩٥	-
١,٩٧٦,٧٨٠	١٥,٠١٤,٤٣٦
٢٣,٠٠١,٢٣٧	٣٠,٥٠١,٧٥٠

تكلفة مشروعات مباحة

اهلاكات (إيضاح ٣)

اهلاكات استثمارات عقارية

مصروفات تسويقية

مصروفات أخرى

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٤

٢٢ - نصيب السهم في الأرباح (الخسائر)

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

الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في	أرباح (خسائر) الفترة
٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	حصة العاملين (مقدرة) *
جنيه مصري	جنيه مصري	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مقدرة) *
(٣,٦٥٩,٤٢٨)	١,١٧٧,٤٨٨,٠٦٨	النصيب الأساسي للأسهم في الأرباح (الخسائر)
-	(٢٥,٧٤٧,١٦٥)	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
-	(١٠٩,٦٢٠,٤٥٧)	نصيب السهم في الأرباح (الخسائر)
(٣,٦٥٩,٤٢٨)	١,٠٤٢,١٢٠,٤٤٦	
٨٩٦٦٤٨١٦٦	٨٩٦٣٦٣٩٤٤	
(٠,٠٠٤)	١,١٦٣	

* 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 - إرتباطات رأسمالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
١٨,٦٥٤,٣٤٢	١٨,٦٥٤,٣٤٢
١٨,٦٥٤,٣٤٢	١٨,٦٥٤,٣٤٢

شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٤

٤٤ - 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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٤

٢٥ - دعاوى ومنازعات قضائية

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

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

- 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 الأعلى 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، 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 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 تدخل 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 المستقلة

في ٣١ مارس 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 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 استثمارية التمويل والمرونة خلال استخدام الأرباح المرحلة وأرصدة الشركة لدى البنوك لضمان سداد التزامات الشركة في مواعيد استحقاقها.

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

الإجمالي	أكثر من ٥ سنوات	من ١ إلى ٥ سنوات	من ٣ إلى ١٢ شهر	أقل من ٣ شهور	الإلتزامات المالية
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	في ٣١ مارس ٢٠٢٤
٦٧,٩١٤,٦٩٩	-	٢٧,٥٣٨,٩٥١	٤٧,٩١٤,٧٠١	-	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٩١,٦٣١,٢٠٠	-	١٤,٩٣٥,٦٣٥	٤٦,١٤٧,٩٢٣	١٧,٩٤٤,٣٢٦	مصرفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٢٠٤,٩١٠,٠٥٢	-	-	٤٤,٥٨٣,٩٥٠	١٤٥,٣٩٠,٤٦٧	قروض
٤٧,٤٣١,٨٧٠	-	-	٣٨,٨٦٨,١٠٨	٨,٥٦٣,٧٦٢	موردون ومقاولو مشروعات
١٨٥,٦٤٠	-	١٨٥,٦٤٠	-	-	أوراق دفع
٣٧٣,٨٧٦,٢٢٦	٣٢٦,٩٣١,٥٨٢	٣٥,٥٩١,٠١٣	٤٦,٤٩٥,٠٨٠	-	التزام عقد التأجير
٧٨٢,٨٩٣,٩٠١	٣٧٣,٨٧٦,٢٢٦	٣٦٩,٥٩١,٨٠٨	٢١٣,١٠٥,٦٩٥	٢١٨,٣٩٣,٦٣٥	إجمالي الإلتزامات المالية غير المخصصة

الإجمالي	أكثر من ٥ سنوات	من ١ إلى ٥ سنوات	من ٣ إلى ١٢ شهر	أقل من ٣ شهور	الإلتزامات المالية
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	في ٣١ مارس ٢٠٢٣
٤٥,٩٦٨,٦٠١	-	-	٤٣,٧٤٨,٨٥٠	٢,٢١٩,٧٥١	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٨٥,٨٣٥,٤٢٢	-	٢٧,٤٢٠,٤٠٤	٣٨,٧٧٤,٦٠٥	١٩,٦٤٠,٤١٣	مصرفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٢٠٤,٩١٠,٠٥٢	-	٢٥,٣٤٠,٥٤٥	١٦٥,٨٩٤,٧١٨	١٣,٦٧٤,٧٨٩	قروض
٤٨,٣٧٣,٩٩٦	-	-	٤١,٤٣٨,٠٤٥	٦,٩٣٥,٩٥١	موردون ومقاولو مشروعات
١٨٥,٦٤٠	-	١٨٥,٦٤٠	-	-	أوراق دفع
٧٨٧,١١٣,٧٤٩	٤٠٩,١٥٩,٧٤٤	٣٠٦,٠٩٠,٦٨٠	٣٣,١٥٠,٩٧١	٣٨,٧١٢,٣٥٤	التزام عقد التأجير
٧٨٧,١١٣,٧٤٩	٤٠٩,١٥٩,٧٤٤	٣٠٦,٠٩٠,٦٨٠	٣٣,١٥٠,٩٧١	٣٨,٧١٢,٣٥٤	إجمالي الإلتزامات المالية غير المخصصة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ مارس 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.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		في ٣١ مارس ٢٠٢٤		الإلتزام المالي
الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في معدل الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في معدل الفائدة	
جنيه مصري		جنيه مصري		
(٩,٩٢٠,٢٣٨)	+١%	(٩,٨٧٨,٠٤٠)	+١%	
٩,٩٢٠,٢٣٨	-١%	٩,٨٧٨,٠٤٠	-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 الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤.

٢٧ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

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

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

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

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

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

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 ممولة 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 إلي 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 الاستردادية 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 .