

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المستقلة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

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
٨ - ٣٢	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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ 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، وتنحصر 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 المستقلة.

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المستقلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي الدوري المستقل للشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وعن أدائها المالي الدوري المستقل وتدفقاتها النقدية الدورية المستقلة عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في: ١٣ نوفمبر ٢٠٢٢



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 ٢٠٢٢

٣٠ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	إيضاح	الأصول
٦,٣٢٢,٩٣٧	٨,٢٠٠,٩٩٦	(٣)	أصول غير متداولة
٨٥٦,٨٣٣,٠٨٠	٨٤٥,١٣٥,٢١٥	(٤)	أصول ثابتة
٢٤,٥٨٧,٣٠٥	٢٢,٤٣٨,٩٠٠	(٥)	استثمارات عقارية
٢٤٥,٦٦٧,٦٤٩	٣٥٦,٩٦٥,٩٤٦	(٦)	أصول حق انتفاع
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤		استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
١,١٣٣,٧٢٨,٢٠٥	١,٢٣٣,٠٥٨,٢٩١		استثمارات في سندات حكومية
			إجمالي أصول غير متداولة
٢٨١,٩٣٦,٣٨٥	٢٢٢,١٩٩,٦٧١	(٧)	أصول متداولة
٨٥,٨٥٠,٧٦٤	٨٥,٩٦٥,٧٢٦	(٨)	مشروعات الإسكان والتعمير
٥٨٧,١٥٦,١٦١	٥١٤,٩٨٤,٧٩١	(٩)	عملاء
٧١,٧٠١,٨١٠	٦١,٦٩٥,٦٩٣	(١٠)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٧٢,٠٩٤	٦٨,٠٩٦		مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٥١,٢٠٩,٥٤٣	٣٢,٧٥٦,٨٧٤	(١١)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١,٠٧٧,٩٢٦,٧٥٧	٩١٧,٦٧٠,٨٥١		نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٢,٢١١,٦٥٤,٩٦٢	٢,١٥٠,٧٢٩,١٤٢		إجمالي أصول متداولة
			إجمالي الأصول
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	(١٥)	حقوق الملكية والالتزامات
-	(٢,٥٨٦,٦٨٣)	(١٥)	حقوق الملكية
٣٤,٤٠١,٦٦٢	٣٤,٨٦٥,٠٦٩		رأس المال المصدر والمدفوع
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(١٦)	أسهم خزينة
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(١٧)	احتياطي قانوني
١٦٦,٧٥٦,٨٢٦	١٧٤,٦٨١,٠٧٨		احتياطي عام
٩,٢٦٨,١٣٢	١١,٠٦٣,٤٤٩		احتياطي رأسمالي
٦٦٩,٢٤١,٩٢٥	٦٧٦,٨٣٨,٢١٨		أرباح مرحلة
			أرباح الفترة / العام
			إجمالي حقوق الملكية
٢١٩,٥٣٩,٠٨٣	١٣٤,٥٣١,٣٦٧	(١٨)	التزامات غير متداولة
٦٨٠,٠٩٨,٨٩٩	٦٢٦,١٧٢,٥٠٠	(٢٠)	قروض طويلة الأجل
١١,٢٣١,٠٦٤	١٤,٥٧٤,٠٦٩	(١٩)	التزام عقود تأجير وترتيب طويل الأجل
٩١٠,٨٦٩,٠٤٦	٧٧٥,٢٧٧,٩٣٦		التزامات ضريبية مؤجلة
			إجمالي التزامات غير متداولة
٣٧,٤٣٦,٧٤٢	٣٧,٣٢٣,٢٥٧	(١٢)	التزامات متداولة
١٦,٨٣٣,٢٨٩	٩,٥٥٤,٠٩٠	(١٣)	مخصصات
٤١,٣٤٣,٤٤١	٩٢,٣٤٧,٢٥٨	(١٨)	بنوك - تسهيلات ائتمانية
١٦٠,١٣٤,٨٤١	١٧٣,٥١٤,٢٤١	(٢٠)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
١١٩,٦٩٢,٥٨٩	١١٢,٩٧١,٠٩٠		التزام عقود تأجير وترتيب قصير الأجل
٣٨,٩٨٥,٨٧٦	٥٥,٧٤٤,٣٩٢	(٩-ب)	موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
١٢٢,٨٨٧,٩٤٤	١١٥,٤١٦,٦٨٨		مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٨٨,٦٩٦,٦٧١	٩٥,٣٢٨,٥٠١	(١٤)	عملاء - دفعات مقدمة
٩٤,٠٤٤	٩٤,٠٤٤	(١٩)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٥,٤٣٨,٩٥٤	٦,٣١٩,٤٢٧		مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل
٦٣١,٥٤٣,٩٩١	٦٩٨,٦١٢,٩٨٨		دائنو توزيعات
١,٥٤٢,٤١٣,٠٣٧	١,٤٧٣,٨٩٠,٩٢٤		إجمالي التزامات متداولة
٢,٢١١,٦٥٤,٩٦٢	٢,١٥٠,٧٢٩,١٤٢		إجمالي الالتزامات
			إجمالي حقوق الملكية والالتزامات



العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القديري

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

أحمد مجاهد زكي

رئيس القطاع المالي

وانل يوسف عامر

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣١) 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 ٢٠٢٢

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	إيضاح
٢٣١,١٤١,٥٠٣	١٠٧,٩٤٠,٠٧٤	٩٤,٠٦٨,٩٦٤	٣٦,٥٥٣,٢١٨	(٢١) إيرادات النشاط
(١١١,٠٨٣,١٠٠)	(٣٨,٦٤٠,٧٢٨)	(٥٥,٣٩٣,٢١٩)	(١٢,٨٧٥,٠٨٠)	يخصم:
١٢٠,٠٥٨,٤٠٣	٦٩,٢٩٩,٣٤٦	٣٨,٦٧٥,٧٤٥	٢٣,٦٧٨,١٣٨	تكلفة النشاط
(١٦,٨٢٩,٥٦١)	(١٦,٨٨٢,٧٨٩)	(٥,٢١٤,٠٧٧)	(٥,٨٦٣,١٤٣)	مصاريف عامة وإدارية
(٨٣,٨٣٣)	-	(١,٢١٤,٧٦٩)	-	(٨) الخسائر الائتمانية المتوقعة في أرصدة العملاء
(٣,٩٩٨)	١,٩٧٣	٥٥٠	١,٨٢٦	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٣٠٧,٨١٣)	-	-	-	(١٢) مخصصات مكونة
(٢,٦٧٠,٦٧٢)	(٢,٥٦٧,٥٢٠)	(٨٦٧,٨٠٦)	(٧٨٩,١٧٥)	بدلات حضور ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
١٠٠,١٦٢,٥٢٦	٤٩,٨٥١,٠١٠	٣١,٣٧٩,٦٤٣	١٧,٠٢٧,٦٤٦	أرباح التشغيل
(٩٧,٨٦٧,٥٠٩)	(١١٧,٢٨٠,٠٧٣)	(٣٥,٩٦٦,٥٨٦)	(١٣,٦٢٣,٥١٥)	فوائد تمويلية
٧٣٢,٤٠١	٦١٠,٦٥٥	١٦١,٦٩٩	٢٣٩,٠١٠	فوائد دائنة
٨,٣٢٧	٨,٣٢٧	٢,٧٧٥	٢,٧٧٥	إيرادات أوراق مالية
-	٣٤١	-	١٧٢	توزيعات كوبونات
١٦٨,٢٩٨	١٦٠,٩٩٩	-	-	(٣) أرباح بيع أصول ثابتة
١١,٢٠٢,٤١١	٦,٧١٤,٠٦٢	٦,٠٢٣,٥٢٥	١,٩٥٣,٥١٣	إيرادات أخرى
١٤,٤٠٦,٤٥٤	(٥٩,٩٣٤,٦٧٩)	١,٦٠١,٠٥٦	٥,٥٩٩,٦٠١	أرباح (خسائر) الفترة قبل ضرائب الدخل
(٣,٣٤٣,٠٠٥)	١٣,٤٨٥,٣٠٣	(٦٤٩,٩٨٤)	(١,٢٥٩,٩١٠)	ضرائب الدخل
١١,٠٦٣,٤٤٩	(٤٦,٤٤٩,٣٧٦)	٩٥١,٠٧٢	٤,٣٣٩,٦٩١	أرباح (خسائر) الفترة
٠,٠١١	(٠,٠٥٢)	٠,٠٠١	٠,٠٠٤	نصيب السهم في الأرباح (الخسائر)



العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القدري

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية

أحمد مجاهد زكي

رئيس القطاع المالي

وائل يوسف عامر

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدوري المستقل

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ جنيه مصري
١١,٠٦٣,٤٤٩	(٤٦,٤٤٩,٣٧٦)	٩٥١,٠٧٢	٤,٣٣٩,٦٩١
-	-	-	-
١١,٠٦٣,٤٤٩	(٤٦,٤٤٩,٣٧٦)	٩٥١,٠٧٢	٤,٣٣٩,٦٩١

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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

رأس المال المصدر والمدفوع	أسهم خزينة	احتياطي قانوني	احتياطي عام	احتياطي رأسمالي	أرباح مرحلة	أرباح (خسائر) الفترة	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	-	٣٤,٤٠١,٦٦٢	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	١٦٦,٧٥٦,٨٢٦	٩,٢٦٨,١٣٢	٦٦٩,٢٤١,٩٢٥
١ يناير ٢٠٢٢							
-	-	٤٦٣,٤٠٧	-	-	٨,٨٠٤,٧٢٥	(٩,٢٦٨,١٣٢)	-
-	-	-	-	-	(٨٨٠,٤٧٣)	-	(٨٨٠,٤٧٣)
-	-	-	-	-	-	-	(٢,٥٨٦,٦٨٣)
-	-	-	-	-	-	-	١١,٠٦٣,٤٤٩
-	-	-	-	-	-	-	١١,٠٦٣,٤٤٩
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	-	٣٤,٨٦٥,٠٦٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	١٧٤,٦٨١,٠٧٨	١١,٠٦٣,٤٤٩	٦٧٦,٨٣٨,٢١٨
٢٠٢٢ رصيد							
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	-	٣٤,٤٠١,٦٦٢	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٢٣٨,٠٩٠,٣٨٥	(٧١,٣٣٣,٥٥٩)	٦٥٩,٩٧٣,٧٩٣
-	-	-	-	-	(٧١,٣٣٣,٥٥٩)	-	-
-	-	-	-	-	-	-	(٤٦,٤٤٩,٣٧٦)
-	-	-	-	-	-	-	(٤٦,٤٤٩,٣٧٦)
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	-	٣٤,٤٠١,٦٦٢	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	١٦٦,٧٥٦,٨٢٦	(٤٦,٤٤٩,٣٧٦)	٦١٣,٥٢٤,٤١٧
٢٠٢١ رصيد							

١ يناير ٢٠٢١
محول إلى أرباح مرحلة
(خسائر) الفترة
٢٠٢١ رصيد

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	إيضاح	
(٥٩,٩٣٤,٦٧٩)	١٤,٤٠٦,٤٥٤		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١,١٨٢,٦٢٥	٢,٦٦٨,٨٧٢	(٣)	أرباح (خسائر) الفترة قبل ضرائب الدخل
(١٦٠,٩٩٩)	(١٦٨,٢٩٨)	(٣)	إهلاك أصول ثابتة
٧,٧٧٢,٩٨٩	٧,٧٤٢,٣٢٩	(٤)	أرباح بيع أصول ثابتة
١,٦٧٧,٩٠٦	٢,١٤٨,٤٠٥	(٥)	إهلاك استثمارات عقارية
-	٨٣,٨٣٣	(٨)	استهلاك أصول حق انتفاع
-	٣٠٧,٨١٣	(١٢)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
١١٧,٢٨٠,٠٧٣	٩٧,٨٦٧,٥٠٩	(١٤)	مخصصات مكونة
(٦١٠,٦٥٥)	(٧٣٢,٤٠١)	(١٠)	فوائد تمويلية
(١,٩٧٣)	٣,٩٩٨		فوائد دائنة
٦٧,٢٠٥,٢٨٧	١٢٤,٣٢٨,٥١٤		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١٥,٠٠٤,٥٢١)	٦٣,٦٩٢,٢٥٠		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
٧٦,٥٢٩,٤٨٣	(١٩٨,٧٩٥)		التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
(٢٤,٤٠٢,٢٥٩)	(٣٩,١٢٦,٩٢٧)		التغير في العملاء
(١٤,٨٤٧,٩١٧)	١٠,٠١١,٧١٦	(١٠)	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(٦٧,٠٧٨,٤٠٣)	(٦,٧٢١,٤٩٩)		التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٤,١٠٦,٧١٨	١٦,٧٥٨,٩١٦		التغير في الموردين ومقاولي المشروعات وأوراق دفع
٥٨,٠٠٠,٤٤٥	(٧,٤٧١,٢٥٦)		التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٧,٨٨٩,٥٤٦	٦,٦٦٨,٥٢١	(١٤)	التغير في عملاء - دفعات مقدمة
-	(٤٢١,٢٩٨)	(١٢)	التغير في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
١١٢,٣٩٨,٣٧٩	١٦٧,٥٢٠,١٤٢		مخصصات مستخدمة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(١,١١٨,٥٢٣)	(٤,٥٤٦,٩٣٣)	(٣)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
١٦١,٠٠٠	١٦٨,٣٠٠	(٣)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
٦٠٢,٣٢٨	٧٢٦,٨٠٢	(١٠)	متحصلات من بيع أصول ثابتة
(٣٥٥,١٩٥)	(٣,٦٥١,٨٣١)		فوائد دائنة محصلة
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
(١٩,٩٢٤,٣٧٠)	(٧,٢٧٩,١٩٩)		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
-	(٢,٥٨٦,٦٨٣)	(١٥)	مدفوعات في بنوك - تسهيلات ائتمانية
(٩٤,١٩٥,٠٢٧)	(٦٣,١٧٩,٠٣٣)	(١٤)	مدفوعات لشراء أسهم خزينة
(٣٤,١٢٧,٨٢٩)	(٣٤,٠٠٣,٨٩٩)		فوائد تمويلية مدفوعة
(١٠,٣١٧,٢٩٨)	(٧٥,٢٧٢,١٦٦)		مدفوعات في قروض طويلة الأجل
(١٥٨,٥٦٤,٥٢٤)	(١٨٢,٣٢٠,٩٨٠)		مدفوعات في عقود تأجير وترتيب
(٤٦,٥٢١,٣٤٠)	(١٨,٤٥٢,٦٦٩)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
١٠٩,٩٣٦,٣٤٤	٥١,٢٠٩,٥٤٣		صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
٦٣,٤١٥,٠٠٤	٣٢,٧٥٦,٨٧٤	(١١)	النقدية وما في حكمها - أول الفترة
			النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

١- نبذة عامة عن الشركة وأنشطتها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والمقيدة بالسجل التجاري رقم ١٣٩٨٤٣ مدينة القاهرة بتاريخ ١٩٦٩/١٢/٢١ هذا وقد تم توفيق أوضاع الشركة بموجب قرار الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ١٩٩٧/٤/٢٩ وخروجها من نطاق تطبيق أحكام قانون قطاع الأعمال العام رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ 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 لنظام التأجير التمويلي طبقاً للقانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٥.
- وللشركة المشاركة أو القيام بتنفيذ عقود البناء والتشغيل والتمويل بنظام Build Operate (B.O.T) Transfer مع الشخصيات الاعتبارية.

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية.

الشركة الأم هي بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) والناجمة عن عملية تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (الشركة الام) (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) الى ثلاث شركات.

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المستقلة للشركة عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٣ نوفمبر ٢٠٢٢.

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.

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.

بالنسبة للالتزامات المالية التي يتم تصنيفها بالتكلفة المستهلكة يتم قياسها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة مخصوماً منها تكاليف المعاملة.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

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

- أصول مالية مقاسة بالتكلفة المستهلكة.
 - أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
 - أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- ويعتمد تصنيف الأصول المالية بشكل عام بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) " الأدوات المالية " على نموذج الأعمال الذي بموجبه يتم إدارة الأصل المالي وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.
- يتم تصنيف الأصول المالية على أنها مصنفة: بالتكلفة المستهلكة، أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- ويتم تصنيف الأصول المالية طبقاً لنموذج الأعمال الذي تدار به تلك الأصول المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية.
- 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 الى الاحتفاظ بالأصول لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية.
 - ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.
- يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر فقط في حال استوفت الشرطين التاليين ولم تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يكون هدفه قد تحقق من خلال 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.
 - عقود الضمان المالي. بعد الاعتراف الأولي، يجب على مصدر مثل ذلك العقد بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين التاليين أكبر:
- أ. مبلغ خسارة الذي يتم تحديده وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

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

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

ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به - بشكل أولي مطروحاً منه، حينما يكون مناسباً، المبلغ المُجمع 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 موقفة لإدارة المخاطر أو للاستثمار، ويتم داخلياً تقديم معلومات بشأن المجموعة على ذلك الأساس إلى أعضاء الإدارة العليا للمنشأة (كما هو معرف في معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) " الإفصاح عن 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
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 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.

وقد بلغ رصيد الخسائر الائتمانية المتوقعة (مخصص الديون المشكوك في تحصيلها) في تاريخ المركز المالي للأصول المالية وفقاً لمعيار المحاسبة رقم (٤٧) الأدوات المالية كالآتي:

بنود القوائم المالية	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم "٤٧"
عملاء	٧,٦٤٤,٥٢٦
مصرفات مدفوعة مقدما وارصدة مدينة أخرى	١٧٦,٩٢٦

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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيرادات (تابع)

الإيراد من العقود مع العملاء (تابع)

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

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

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

الخطوة ٥: إثبات الإيرادات عند وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

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

- أ. لا ينشئ أداء 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.

- 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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

تكلفة الاقتراض

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

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم الاعتراف بأصول والتزامات ضرائب الدخل 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 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)

٥٠ - ٥
طبقاً لمدة عقد الإيجار
٥
١٠ - ١٦,٦٦٧
١٠ - ٤

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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول الثابتة (تابع)

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 أضمحل 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.

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

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

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.

الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

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

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.

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.

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 نفوذا مؤثرا.

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.

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.

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 ومدها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشييد عليها والتكاليف الأخرى التي تتحملها المنشأة للوصول بها إلى الحالة التي تجعلها صالحة للاستخدام.

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

الاحتياطي القانوني

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي من شأن الشركة أن تتلقاه مقابل بيع الأصل أو المقابل المدفوع نظير تحويل الالتزام في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو السوق الذي سيعود بأكبر فائدة على الأصل أو الالتزام.

وتُقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الاقتصادية.

ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأقصى درجة مقبولة أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأقصى طاقة له.

بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء السوقية المعلنة.

وتُقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة، فتُحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة.

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.

ينطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية قيام الإدارة بعمل تقديرات وافتراسات تؤثر على قيم الأصول، الالتزامات، الإيرادات والمصروفات خلال السنوات المالية، هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٣ - أصول ثابتة

الإجمالي	أثاث ومعدات مكتائب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	تجهيزات في أماكن مستأجرة	مباني وإنشاءات ومرافق	أراضي	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	إضافات الفترة استيعادات
١٢,٦٩٢,٧٦٣	٨,٠٥٠,٤١٠	٦١٢,٦٥٥	٢,٨٢٨,٦٠٠	٤٩٨,٠٢٨	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	٢٠٢٢
٤,٥٤٦,٩٣٣	٢١٤,٤٢٢	٧٢٣,١٨٩	٦٤٠,٠٠٠	٢,٩٦٩,٣٢٢	-	-	إضافات الفترة
(٢١٤,٨٥٠)	(٤,٨٥٠)	-	(٢١٠,٠٠٠)	-	-	-	استيعادات
١٧,٠٢٤,٨٤٦	٨,٢٥٩,٩٨٢	١,٣٣٥,٨٤٤	٣,٢٥٨,٦٠٠	٣,٤٦٧,٣٥٠	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

(٦,٣٦٩,٨٢٦)	(٤,٣٠٣,١٧٥)	(٢٢٩,٨٢١)	(١,٥٣٥,٣٨١)	(٧٦,٦٩٨)	(٢٢٤,٧٥١)	-	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٢
(٢,٦٦٨,٨٧٢)	(١,٨٥٤,٢٣١)	(٩٦,٦١١)	(٢٦٥,٣٩٨)	(٤٤٣,١٣٦)	(٩,٤٩٦)	-	إهلاك الفترة
٢١٤,٨٤٨	٤,٨٤٩	-	٢٠٩,٩٩٩	-	-	-	مجمع إهلاك الاستيعادات
(٨,٨٢٣,٨٥٠)	(٦,١٥٢,٥٥٧)	(٣٢٦,٤٣٢)	(١,٥٩٠,٧٨٠)	(٥١٩,٨٢٤)	(٢٣٤,٢٤٧)	-	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
٨,٢٠٠,٩٩٦	٢,١٠٧,٤٢٥	١,٠٠٩,٤١٢	١,٦٦٧,٨٢٠	٢,٩٤٧,٥١٦	٣٩٨,٨٢٣	٧٠,٠٠٠	صافي القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٢,٣٤٦,١١٣ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم.

- يتم تحميل إهلاك الفترة بقائمه الأرباح أو الخسائر والمركز المالي على النحو التالي: - تتمثل أرباح بيع الأصول الثابتة خلال الفترة فيما يلي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	القيمة أشهر المنتهية في	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري	الإجمالي	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٦٨,٣٠٠	(٢١٤,٨٥٠)	تكلفة أصول ثابتة مستبعدة	٨٨٩,٦٢٤	٨٨٩,٦٢٤	-
(٢)	٢١٤,٨٤٨	مجموع إهلاك أصول ثابتة مستبعدة	٨٨٩,٦٢٤	-	-
		صافي القيمة الدفترية للأصول المستبعدة	٨٨٩,٦٢٤	-	-
		أرباح بيع أصول ثابتة	٢,٦٦٨,٨٧٢	٨٨٩,٦٢٤	١,٧٧٩,٢٤٨
١٦٨,٢٩٨					

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٣ - أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	تأمينات 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 ٢٠٢١
١٤,١٥٦,٣٣٦	٧,٧٨٤,٤٨٢	٦١٠,٠٠٩	٢,١٥٧,٦٠٠	٢,٩٠١,١٧٥	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	إضافات العام
١,٩٨٤,٧٩٠	٥٦١,٨٠٣	٢,٦٤٦	١,٠٠٢,٩٩٠	٤١٧,٣٥١	-	-	استيعادات
(٣,٤٤٨,٣٦٣)	(٢٩٥,٨٧٥)	-	(٣٣١,٩٩٠)	(٢,٨٧٠,٤٩٨)	-	-	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١٢,٦٩٢,٧٦٣	٨,٠٥٠,٤١٠	٦١٢,٦٥٥	٢,٨٢٨,٦٠٠	٤٩٨,٠٢٨	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	
(٧,٩٣٦,٢٤٦)	(٣,٦٨٨,٧٦٢)	(١٧٢,٩٥٣)	(١,٦٤٤,٨١٦)	(٢,٢١٧,٦٢٥)	(٢١٢,٠٩٠)	-	مجمع الإهلاك في
(١,٥٧٠,٥٠٦)	(٧٢٨,٧٥٠)	(٥٦,٨٦٨)	(٢٢٢,٥٥٣)	(٥٤٩,٦٧٤)	(١٢,٦٦١)	-	١ يناير ٢٠٢١
٣,١٣٦,٩٢٦	١١٤,٣٣٧	-	٣٣١,٩٨٨	٢,٦٩٠,٦٠١	-	-	مجمع إهلاك الاستيعادات
(٦,٣٦٩,٨٢٦)	(٤,٣٠٣,١٧٥)	(٢٢٩,٨٢١)	(١,٥٣٥,٣٨١)	(٧٦,٦٩٨)	(٢٢٤,٧٥١)	-	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٦,٣٢٢,٩٣٧	٣,٧٤٧,٢٣٥	٣٨٢,٨٣٤	١,٢٩٣,٢١٩	٤٢١,٣٣٠	٤٠٨,٣١٩	٧٠,٠٠٠	صافي القيمة الدفترية في
							٣١ ديسمبر ٢٠٢١

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٤ - استثمارات عقارية

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	إجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٢	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	٥١٨,٢٤٩,٣٨٤	٩١٠,٧٠٤,٨٩٤
استيعادات	(١,٥١٠,١٤٤)	(٣,٠٦٦,٠٥٠)	(٤,٥٧٦,١٩٤)
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٩٠,٩٤٥,٣٦٦	٥١٥,١٨٣,٣٣٤	٩٠٦,١٢٨,٧٠٠
مجمع الإهلاك	-	(٥٣,٨٧١,٨١٤)	(٥٣,٨٧١,٨١٤)
١ يناير ٢٠٢٢	-	(٧,٧٤٢,٣٢٩)	(٧,٧٤٢,٣٢٩)
إهلاك الفترة	-	٦٢٠,٦٥٨	٦٢٠,٦٥٨
إهلاك الاستيعادات	-	(٦٠,٩٩٣,٤٨٥)	(٦٠,٩٩٣,٤٨٥)
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	-	(٥٣,٨٧١,٨١٤)	(٥٣,٨٧١,٨١٤)
صافي القيمة الدفترية في	٣٩٠,٩٤٥,٣٦٦	٤٥٤,١٨٩,٨٤٩	٨٤٥,١٣٥,٢١٥
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٩٠,٩٤٥,٣٦٦	٤٥٤,١٨٩,٨٤٩	٨٤٥,١٣٥,٢١٥

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	إجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢١	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	٥١٨,٢٤٩,٣٨٤	٩١٠,٧٠٤,٨٩٤
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	٥١٨,٢٤٩,٣٨٤	٩١٠,٧٠٤,٨٩٤
مجمع الإهلاك	-	(٤٣,٥٠٧,٨٢٨)	(٤٣,٥٠٧,٨٢٨)
١ يناير ٢٠٢١	-	(١٠,٣٦٣,٩٨٦)	(١٠,٣٦٣,٩٨٦)
إهلاك العام	-	(٥٣,٨٧١,٨١٤)	(٥٣,٨٧١,٨١٤)
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	-	(٥٣,٨٧١,٨١٤)	(٥٣,٨٧١,٨١٤)
صافي القيمة الدفترية في	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	٤٦٤,٣٧٧,٥٧٠	٨٥٦,٨٣٣,٠٨٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	٤٦٤,٣٧٧,٥٧٠	٨٥٦,٨٣٣,٠٨٠

٥ - اصول حق انتفاع

التكلفة	مباني وإنشاءات ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	مباني وإنشاءات ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري
رصيد اول المدة	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠
رصيد اخر المدة	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠
مجمع الاستهلاك	(٧١٦,١٣٥)	-
رصيد اول المدة	(٢,١٤٨,٤٠٥)	(٧١٦,١٣٥)
الاستهلاك	(٢,٨٦٤,٥٤٠)	(٧١٦,١٣٥)
رصيد اخر المدة	٢٢,٤٣٨,٩٠٠	٢٤,٥٨٧,٣٠٥
صافي القيمة الدفترية اخر المدة	٢٢,٤٣٨,٩٠٠	٢٤,٥٨٧,٣٠٥

* يتم تحميل استهلاك 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 ٢٠٢٢

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

نسبة المساهمة %	عدد الأسهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري
استثمارات في شركات تابعة			
٩٦	٤٨٠	٤٨,٠٠٠	٤٨,٠٠٠
١٧,٣٣	٢٤٠,٩٢٣,٠٩	٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧	١٧١,٣٦١,٦٦٠
٧٨,٤٧	١٨٧٥٠	١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠
٧٥	٧٥٠٠٠	١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠
٩٩,٩٩	٩٩٩٨٠	٢٤٩,٩٥٠	٢٤٩,٩٥٠
٩٤,٦١	٩٩٩٨	٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠
٥١	٥٠٧٩٢٢٢٦	٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٧٣,٤٤٥,٥٥٩
		٣٥٦,٨٧٨,٤٤٦	٢٤٥,٥٨٠,١٤٩
استثمارات في شركات شقيقة			
٠,٣٥	٨٧٥٠	٨٧,٥٠٠	٨٧,٥٠٠
		٣٥٦,٩٦٥,٩٤٦	٢٤٥,٦٦٧,٦٤٩

أ/ 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 الأسهم 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 الربع الأول من 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 الفترة 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 ٢٤٠,٩٢٣,٠٩ سهم.

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).

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. بتاريخ ٢ مارس 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.

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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة (تابع)

هـ/ خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة كايرو بروبيرتي ليمتد (ش.ذ.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 ٥٠٧٩٢٢٢٦ سهم بمبلغ ٧٣,٤٤٥,٥٥٩ جنيه مصري.

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 جنيهاً).

وخلال الربع الاول من عام ٢٠٢١، قامت شركة الحصن للاستشارات بزيادة رأس المال المصدر والمدفوع عن طريق المساهم الرئيسي.

٧ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢١٨,٥٧٠,٨٢٢	٢٨٠,٨٣٦,١٧١	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
٣,٦٢٨,٨٤٩	١,١٠٠,٢١٤	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
<u>٢٢٢,١٩٩,٦٧١</u>	<u>٢٨١,٩٣٦,٣٨٥</u>	

٨ - عملاء

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٢,٦٩٠,٥١٤	٨٥,٢٨٥,٦٨٦	عملاء - تمليك
١٤,٢٦١,٤٦٨	١٤,٠٨١,١٨٢	عملاء - إيجار
<u>(٣,٣٤١,٧٣٠)</u>	<u>(٥,٩٥٥,٤١١)</u>	يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء
٩٣,٦١٠,٢٥٢	٩٣,٤١١,٤٥٧	الخسائر الائتمانية المتوقعة
<u>(٧,٦٤٤,٥٢٦)</u>	<u>(٧,٥٦٠,٦٩٣)</u>	
<u>٨٥,٩٦٥,٧٢٦</u>	<u>٨٥,٨٥٠,٧٦٤</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 كالآتي:

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,٥٦٠,٦٩٣	٤,٧٦٦,٠٣٤	رصيد أول الفترة
٨٣,٨٣٣	٢,٧٩٤,٦٥٩	مكون خلال الفترة
<u>٧,٦٤٤,٥٢٦</u>	<u>٧,٥٦٠,٦٩٣</u>	رصيد آخر الفترة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٩ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	طبيعة العلاقة	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة شقيقة	شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م)
١٤١,٦٩٣,٤٨٤	١٤١,٦٩٣,٤٨٤	شركة تابعة	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)
٤,٣٧٣,١٦٥	٤,٣٧٣,١٦٥	شركة تابعة	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
١,٠٨٧,٥٨١	١,٠٨٧,٥٨١	شركة تابعة	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
٦٩,٥٦٧,٠٤٤	٦٩,٥٦٧,٠٤٤	شركة تابعة	شركة كايرو بروبيرتي ليمتد (ش.ذ.م.م)
١٥٧,١٠٠,٥١٥	١١٧,٨٩١,٣٨٨	شركة تابعة	شركة سمو للاستشارات (ش.م.م)
٢٠,٩٩٥,٣٨١	١٨,٧٥٨,٧٠٤	شركة شقيقة	شركة رؤية للاستثمار العقاري (ش.م.م)
١٢٠,١٦٧,٦٢١	١٢٠,١٦٧,٦٢١	شركة شقيقة	
-	٢,٤٧١,٨٨٦	شركة شقيقة	
٥١٤,٩٨٤,٧٩١	٥٨٧,١٥٦,١٦١		

ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	طبيعة العلاقة	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م)
جنيه مصري	جنيه مصري	الشركة القابضة	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)
١٣,٧١٥,٠٠٦	٣,٩٠٣,١٧٣	شركة تابعة	شركة رؤية للاستثمار العقاري (ش.م.م)
٢,٣٠٢,٨٤٩	٢,٢٠٧,٣٣١	شركة شقيقة	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)
١,٤١٢,٧٥٥	-	شركة شقيقة	شركة أساسات للاستثمار العقاري (ش.م.م)
٣٣,٥٤٤,٦٨٧	٢٠,٦١٠,٣٢٧	شركة شقيقة	شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م)
٤٦٣,٤٢٧	٤٦٣,٤٢٧	شركة شقيقة	
٤,٣٠٥,٦٦٨	١١,٨٠١,٢١٨	شركة شقيقة	
٥٥,٧٤٤,٣٩٢	٣٨,٩٨٥,٤٧٦		

١٠ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	مصفوفات مدفوعة مقدماً
جنيه مصري	جنيه مصري	تأمينات لدى الغير
٢,٥٠٤,٦٠٠	٧١٧,٤١٨	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
١٢,٩٤٦,٨٢٢	١٠,٦٩٤,٧٣٩	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
١٢,٥٧٣,٢٥٩	١٤,٨٠٥,٠٢٧	مصلحة الضرائب - ضرائب مسددة للمحكمة
٣,١٦١,١٥٥	٣,١٦٢,٦٦٤	ضرائب خصم من المنبع
٣٦٢,٥٩٢	٣٦٢,٥٩٢	مصلحة الضرائب - متنوعة
١,٦١٠,٧٠٧	٢,٣٤٠,٦٦٣	إيرادات مستحقة
٨,٧٩٧,٩١٠	٦,٤٥٧,٢٤٧	المجموعة المالية - التوريق *
٦,٦٥٠,٠٠٠	٦,٦٥٠,٠٠٠	أرصدة مدينة أخرى
٣,٨٤٢,٩٨١	١٢,٧٨٧,٨٥٢	إيرادات فوائد مستحقة **
٩,٣٢٣,٣٨١	١٣,٨٠٦,٩٢١	يخصم:
٦١,٧٧٣,٤٠٧	٧١,٧٨٥,١٢٣	الخسائر الائتمانية المتوقعة
٩٩,٢١٢	٩٣,٦١٣	
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)	
٦١,٦٩٥,٦٩٣	٧١,٧٠١,٨١٠	

* 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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

١٠ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

ومقابل ذلك قامت شركة المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ ١٣٣,٣١٨,١٦٠ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ٤,٣٣٧,١٩٩ جنيه مصري إلى شركة القاهرة للإسكان والتعمير وتجنيب مبلغ ٦,٩٢٧,٢١٨ جنيه مصري مقابل حساب تعزيز الانتماء.

* قامت الشركة بتوقيع عقد توريق في يوليو ٢٠٢٢ لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس - التجمع الخامس إلى 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 على مبلغ ٣١,٠٧١,٩٥٦ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ١,٤٥٨,٩٨٣ جنيه مصري إلى شركة القاهرة للإسكان والتعمير وتجنيب مبلغ ١,٩٥٢,٠٨٣ جنيه مصري مقابل حساب تعزيز الانتماء ومتبقى مبلغ ٣,٨٤٢,٩٨١ 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 ٢٠٢٢	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
٩٣,٦١٣	٨٢,٥١٠	فوائد مستحقة خلال الفترة
٧٣٢,٤٠١	٦١٠,٦٥٥	فوائد محصلة خلال الفترة
(٧٢٦,٨٠٢)	(٦٠٢,٣٢٨)	رصيد آخر الفترة
٩٩,٢١٢	٩٠,٨٣٧	

١١ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق
١,٣٤٢,٢٩٠	١,٧٢٢,٣٣٦	حسابات جارية
٣١,٤١٤,٥٨٤	٤٩,٤٨٧,٢٠٧	
٣٢,٧٥٦,٨٧٤	٥١,٢٠٩,٥٤٣	

١٢ - مخصصات

رصيد ١ يناير ٢٠٢٢	مكون خلال الفترة	مستخدم خلال الفترة	رصيد ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص التزامات محتملة
٦٥٦,٦٣٥	٣٠٧,٨١٣	(٣٠٧,٨١٣)	٦٥٦,٦٣٥	مخصص مطالبات ومنازعات
٣٦,٧٨٠,١٠٧	-	(١١٣,٤٨٥)	٣٦,٦٦٦,٦٢٢	
٣٧,٤٣٦,٧٤٢	٣٠٧,٨١٣	(٤٢١,٢٩٨)	٣٧,٣٢٣,٢٥٧	

١٣ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	تسهيلات ائتمانية - عمله محليه
٩,٥٥٤,٠٩٠	١٦,٨٣٣,٢٨٩	
٩,٥٥٤,٠٩٠	١٦,٨٣٣,٢٨٩	

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

١٤- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
٢,٢١٨,٦٨٢	٣,٨٩٠,٨٣٢	تأمينات من الغير
٢٢,٩٦٩,٩٠٥	٢١,٤٧٤,٧٤٨	مصلحة الضرائب
٣,٢٢٧,١٠١	٣,٣١٣,٩٦٥	الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية
٥٠٩,٧٣٢	١٥٤,٦٠٤	مصروفات صيانة محصلة
٤٥,٩٧٠,٣٢٤	٤٠,٠١٩,٨١٣	إيرادات إيجارية مؤجلة
٣,٣٩٢,٤١٢	١٠,٢٠٩,٦٦٥	أرصدة دائنة أخرى
١٧,٠٢٠,٣٢٠	٩,٥٧٦,٣٢٨	
٩٥,٣٠٨,٤٧٦	٨٨,٦٣٩,٩٥٥	فوائد مستحقة *
٢٠,٠٢٥	٥٦,٧١٦	
٩٥,٣٢٨,٥٠١	٨٨,٦٩٦,٦٧١	

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

التسعة أشهر المنتهية	التسعة أشهر المنتهية	
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
٥٦,٧١٦	١,١٦٦,٠٤٣	فوائد مستحقة خلال الفترة
٩٧,٨٦٧,٥٠٩	١١٧,٢٨٠,٠٧٣	فوائد مؤجلة
(٣٤,٧٢٥,١٦٧)	(١٣,٩٠٨,١٠٥)	فوائد مدفوعة خلال الفترة
(٦٣,١٧٩,٠٣٣)	(٩٤,١٩٥,٠٢٧)	رصيد آخر الفترة
٢٠,٠٢٥	١٠,٣٤٢,٩٨٤	

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 ٩٠٠٢٨٠٠٢ 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 الأوراق المالية بتجزئة القيمة الاسمية لسهم الشركة من ٥ جنيه مصري إلى ٠,٥ جنيه مصري ليصبح عدد أسهم الشركة بعد التجزئة ٩٠٠٢٨٠٠٢٠ سهم بدلاً من ٩٠٠٢٨٠٠٢ سهم.

خلال الفترة قامت الشركة بشراء عدد ٢١٩٦٠٧٦ 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.

يتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

نسبة المساهمة	عدد الأسهم	القيمة
%		جنيه مصري
٧٠,٠٠	٦٣٠,٢٢٥٥١٠	٣١٥,١١٢,٧٥٥
١٠,٠٠	٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠
٢٠,٠٠	١٨٠,٥٤٥١٠	٩٠,٠٢٧,٢٥٥
١٠٠	٩٠٠,٢٨٠,٠٢٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠

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

شركة وادي للاستشارات (ش.م.م.)

مساهمون آخرون

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

١٦- احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١) 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 ٢٠٢٢ (٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١) في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة.

١٨- قروض طويلة الأجل

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٢٦,٨٧٨,٦٢٥	٢٦٠,٨٨٢,٥٢٤
(٩٢,٣٤٧,٢٥٨)	(٤١,٣٤٣,٤٤١)
١٣٤,٥٣١,٣٦٧	٢١٩,٥٣٩,٠٨٣

رصيد القروض

يخصم:

أقساط مستحقة السداد خلال عام

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 الكوربيدور، هذا ويتم سداد أقساط القرض خلال ٦ سنوات تبدأ من ١٤ مارس ٢٠١٩ وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وبضمان شيكات مودعة لدى البنك.

١٩- مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضرائب الدخل

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣,٣٤٣,٠٠٥	(١٣,٤٨٥,٣٠٣)
٣,٣٤٣,٠٠٥	(١٣,٤٨٥,٣٠٣)

ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف (إيراد)

ضريبة الدخل الجارية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٩٤,٠٤٤	٩٤,٠٤٤
٩٤,٠٤٤	٩٤,٠٤٤

رصيد أول الفترة / العام

رصيد آخر الفترة / العام

ضريبة الدخل المؤجلة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
١١,٢٣١,٠٦٤	٦,٤٣٩,٧٨٦
٣,٣٤٣,٠٠٥	٤,٧٩١,٢٧٨
١٤,٥٧٤,٠٦٩	١١,٢٣١,٠٦٤

رصيد أول الفترة / العام - التزام

ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - التزام

رصيد آخر الفترة / العام - التزام

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٢٠- التزام عقود تأجير وترتيب

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	عقود ترتيب	عقود تأجير	رصيد التزام عقود التأجير والترتيب
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	يخصم:
٧٩٩,٦٨٦,٧٤١	٧٧٧,٣١٢,٨٧٨	٢٢,٣٧٣,٨٦٣	التزام عقود تأجير وترتيب قصير الاجل
(١٧٣,٥١٤,٢٤١)	(١٧٠,١٠٤,١٦٣)	(٣,٤١٠,٠٧٨)	التزام عقود تأجير وترتيب طويل الاجل
٦٢٦,١٧٢,٥٠٠	٦٠٧,٢٠٨,٧١٥	١٨,٩٦٣,٧٨٥	
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	عقود ترتيب	عقود تأجير	رصيد التزام عقود التأجير والترتيب
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	يخصم:
٨٤٠,٢٣٣,٧٤٠	٨١٥,٧٦٣,٠٢٥	٢٤,٤٧٠,٧١٥	التزام عقود تأجير وترتيب قصير الاجل
(١٦٠,١٣٤,٨٤١)	(١٥٦,٩٣٣,٥١٨)	(٣,٢٠١,٣٢٣)	التزام عقود تأجير وترتيب طويل الاجل
٦٨٠,٠٩٨,٨٩٩	٦٥٨,٨٢٩,٥٠٧	٢١,٢٦٩,٣٩٢	

٢١- إيرادات النشاط

التسعة أشهر المنتهية	التسعة أشهر المنتهية	مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	إيرادات إيجارات استثمارات عقارية
جنيه مصري	جنيه مصري	إيرادات فوائد تقسيط مستحقة
٦,٤١٧,٢٠٨	١١٢,١٤٧,١١٦	
٩٨,٠٠٧,٤٥٥	١١٦,٤٠٦,١٩٩	
٣,٥١٥,٤١١	٢,٥٨٨,١٨٨	
١٠٧,٩٤٠,٠٧٤	٢٣١,١٤١,٥٠٣	

٢٢- تكلفة النشاط

التسعة أشهر المنتهية	التسعة أشهر المنتهية	تكلفة مشروعات مباحة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	اهلاكات (إيضاح ٣)
جنيه مصري	جنيه مصري	اهلاكات استثمارات عقارية (إيضاح ٤)
٢,٣٢٢,٠٦٩	٧٥,٦٨٤,٩٨٩	مصروفات تسويقية
٣٩٤,٢٠٨	٨٨٩,٦٢٤	مصروفات أخرى
٧,٧٧٢,٩٨٩	٧,٧٤٢,٣٢٩	
٣,٧٧٧,٩٧٤	١,١٨٦,٦٦٨	
٢٤,٣٧٣,٤٨٨	٢٥,٥٧٩,٤٩٠	
٣٨,٦٤٠,٧٢٨	١١١,٠٨٣,١٠٠	

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 و ٦ أشهر وتلتزم الشركة بسداد القيمة الإيجارية للمؤجر اعتباراً من ٣٠ أبريل ٢٠٢٠.

ويحق للمستأجر شراء المبنى المؤجر في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١ جنيه مصري لا غير.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٢٣- عقود التأجير والترتيب (تابع)

** 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 بإجارة العين / الاعيان لوحداث بمبني مول بوينت ٩٠ (بند استثمارات عقارية) وذلك لإنهاء جمع عقود التأجير التمويلي لوحداث مول بوينت ٩٠ السابقة، تسدد على ٨٤ شهر، مدة العقد ٧ سنوات وتلتزم الشركة بسداد القيمة الايجارية للمؤجر اعتباراً من ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠.

٢٤- نصيب السهم في الارباح (الخسائر)

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

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	أرباح (خسائر) الفترة
جنيه مصري (٤٦,٤٤٩,٣٧٦)	جنيه مصري ١١,٠٦٣,٤٤٩	حصة العاملين (مقدرة)
-	(١,٠٥١,٠٢٨)	صافي الأرباح (الخسائر) القابلة للتوزيع على ملاك الأسهم العادية
(٤٦,٤٤٩,٣٧٦)	١٠,٠١٢,٤٢١	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة *
٩٠٠٢٨٠٠٢٠	٩٠٠٢٨٠٠٢٠	نصيب السهم في الارباح (الخسائر)
(٠,٠٥٢)	٠,٠١١	

* تم تعديل أرقام المقارنة للمتوسط المرجح لعدد الأسهم بناء على الفقرة رقم (٦٤) لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٢) 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 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 الان.
- تم الفحص الضريبي حتى عام ٢٠١٩ مع مصلحة الضرائب.
- تم تقديم الإقرارات الضريبية عن الأعوام من ٢٠١٥ وحتى ٢٠٢١ 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.

٢٦- الموقف الضريبي (تابع)

ضريبة القيمة المضافة

- تقوم الشركة بسداد الضريبة المستحقة مع الإقرارات في المواعيد المقررة قانوناً ولا يوجد أي مستحقات على الشركة.

ضريبة كسب العمل

- جرى فحص الأعوام من ٢٠١٥ وحتى ٢٠١٩.
- 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 بثنيت 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 بثنيت ملكية قطعة الأرض واستلام المباني المقامة على تلك الأرض (حكماً) دون التعرض لأي حائز بالعقار في حيازته ولم يتضمن الحكم إخلاء المباني من حائزيها، وبناء عليه قام المدعى برفع دعاوى أمام المحاكم بطلب الحكم بطرد مستأجري الأدوار التسعة من السادس حتى الحادي عشر المؤجرة بمعرفة الشركة وكذا دعاوى أخرى ضد الشركة وضد مشتري الأدوار من الأرضي وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود ابتدائية وذلك بطلب الحكم بطرد مشتري تلك الأدوار وتسليمها للمدعى خالية من الأشخاص والشواغل وعدم نفاذ أي تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشتري تلك الأدوار.
- وبتاريخ ٢٠٠٨/١٢/٣١ حكمت المحكمة لصالح المدعى وعدم نفاذ عقود البيع الابتدائية الصادرة من الشركة في مواجهة المدعى عن الأدوار الأربعة من الثاني وحتى الخامس وقد استأنفت الشركة هذا الحكم وحكمت المحكمة الاستئنافية بجلسة ٢٠٠٩/٦/٢٣ برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وقد تم الطعن على حكم الاستئناف المشار إليه بمحكمة النقض وصدر الحكم النقدي لصالح البنك المركزي المصري وثبوت ملكيته الأدوار الأربعة ورفض طلبات المدعى بالإخلاء.
- أما دعاوى الطرد المقامة من المدعى ضد مشتري 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.

٢٨ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

إدارة المخاطر

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

أ) مخاطر سعر الفائدة.

ب) مخاطر الائتمان.

ج) مخاطر العملة.

د) مخاطر اداره رأس المال.

هـ) مخاطر السيولة.

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها وكذلك كيفية إدارة الشركة لرأس المال.

يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم بالكامل مسؤولية وضع إطار لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه. وتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع وتتبع سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى الشركة الأم تتناول أنشطتها على أساس منتظم.

والإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة المخاطر الموثقة رسمياً في مجالات محددة ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسمياً تستخدم في مجالات أخرى.

أ - مخاطر سعر الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة بالسوق. ويتصل تعرض الشركة لمخاطر التغير في أسعار الفائدة بالسوق من عدمه بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بسعر فائدة معوم وودائع ذات فائدة.

ويعاد تسعير الفائدة على الأدوات المالية ذات سعر الفائدة المعوم من فترة إلى أخرى على ألا تتعدى المدة الفاصلة عام واحد.

ب - خطر الائتمان

هي خسائر مالية تتكبدها الشركة في حال تعثر العميل أو الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التي ينظمها عقد الأداة المالية. ومن ثم تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من العملاء وأوراق القبض ومصرفيات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة وكذا من أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

ج - مخاطر العملة

تتمثل مخاطر العملة في تغير محتمل مقبول في أسعار صرف الدولار الأمريكي واليورو، في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة. ويرجع الأثر الذي وقع على أرباح الشركة قبل الخضوع للضريبة إلى التغيرات في قيمة الأصول والالتزامات النقدية. ويجب الإشارة إلى أن التغيرات في أسعار صرف جميع العملات الأجنبية الأخرى ليست جوهرية.

د - مخاطر 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 ٢٠٢٢ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال وأسهم الخزينة والاحتياطيات والأرباح المرحلة ويبلغ في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٦٦٥,٧٧٤,٧٦٩ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٦٥٩,٩٧٣,٧٩٣ جنيه مصري).

٢٨- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

هـ - مخاطر السيولة

ترصد إدارة الشركة المحلية بدعم من الشركة الأم التدفقات النقدية، ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة. ويتلخص هدف الشركة في تحقيق توازن بين استمرارية التمويل وبين المرونة عن طريق الحصول على قروض من البنوك. وتدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطي كافي وعن طريق الحصول على تسهيلات على القروض، وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعلية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

الشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصروفات التشغيلية المتوقعة وتتضمن مصروفات الالتزامات المالية.

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 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.

٣٠- أحداث هامة

أدى تباطؤ العديد من اقتصاديات الدول الكبرى في الفترة الماضية إلى مزيج من ارتفاع الأسعار العالمية للسلع الأساسية، واضطراب سلاسل الإمداد وارتفاع تكاليف الشحن، بالإضافة إلى تقلبات الأسواق المالية في الدول الناشئة، مما أدى إلى ضغوط تضخمية أثرت على اقتصاديات الكثير من الدول ومنها اقتصاد جمهورية مصر العربية، كما إن الحرب بين روسيا وأوكرانيا أدت إلى انخفاض تدفقات النقد الأجنبي من السياحة وكذلك من الاستثمار الأجنبي المباشر، وهو ما ترتب عليه ارتفاع الأسعار بصفة عامة. تلك الزيادة في الأسعار العالمية شكلت ضغطاً إضافياً على العملة المحلية (الجنيه المصري). مما استوجب تدخل البنك المركزي المصري برفع سعر الفائدة على الجنيه المصري وتحريك سعر الصرف خلال شهر مارس ٢٠٢٢، وقد نتج عن هذا التحريك انخفاض في قيمة الجنيه المصري مقابل الدولار الأمريكي خلال تلك الفترة بنسبة تجاوزت (١٨ ٪)، مما ترتب عليه تأثر الشركات التي لديها أرصدة التزامات كبيرة بالعملة الأجنبية سواء قصيرة الأجل أو طويلة الأجل بخسائر كبيرة نتيجة إعادة ترجمة هذه الأرصدة وفقاً لسعر الصرف بعد تحريكه.

وقد انعكست تلك الخسائر بشكل كبير على نتائج أعمال تلك الشركات بقائمة الدخل (قائمة الأرباح أو الخسائر)، وأثرت على الأداء المالي لتلك الشركات.

٣٠ - أحداث هامة (تابع)

وبتاريخ ٢٧ ابريل ٢٠٢٢ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٥٦٨ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية - ملحق (ب) معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠١٥ "اثر التغيرات في اسعار صرف العملات الاجنبية" وذلك لوضع معالجة محاسبية خاصة اختيارية يمكن من خلالها التعامل مع الآثار المترتبة على تحريك سعر صرف العملات الأجنبية على القوائم المالية للمنشأة التي تكون عملة التعامل لها هي الجنيه المصري. هذا ولا تعد هذه المعالجة المحاسبية الخاصة الاختيارية الصادرة بهذا الملحق، تعديلاً لمعايير المحاسبة المصرية المعدلة السارية حالياً، فيما بعد المدى الزمني لسريان هذا الملحق.

تاريخ تحريك سعر الصرف: هو يوم ٢٢ مارس ٢٠٢٢

الفترة المالية لتطبيق المعالجة المحاسبية الخاصة الواردة بهذا الملحق: هي السنة المالية، أو جزء منها، التي تبدأ قبل تاريخ تحريك سعر الصرف وتنتهي في أو بعد هذا التاريخ. لا يتم تطبيق هذه المعالجة على القوائم المالية للجزء من السنة المالية الذي ينتهي قبل تاريخ تحريك سعر الصرف.

المعالجة الأولى: الأصول الممولة بالتزامات بعملية أجنبية:

يمكن للمنشأة التي قامت خلال الفترة من بداية يناير ٢٠٢٠ وحتى تاريخ تحريك سعر الصرف باقتناء أصول ثابتة و / أو استثمارات عقارية و / أو أصول تنقيب وتقييم و / أو أصول غير ملموسة (بخلاف الشهرة) ممولة بالتزامات بعملات أجنبية، أن تقوم بالاعتراف ضمن تكلفة تلك الأصول بفروق العملة الناتجة عن إعادة ترجمة رصيد الالتزام القائم المتعلق بها في تاريخ تحريك سعر الصرف باستخدام سعر الصرف في تاريخ تحريك الصرف. ويمكن للمنشأة تطبيق هذا الخيار لكل أصل على حدة، ويجب ألا تزيد صافي التكلفة المعدلة عن القيمة الإسترادية للأصل والتي يتم قياسها وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) المعدل "اضمحلال الأصول".

المعالجة الثانية: فروق العملات الأجنبية:

استثناء من متطلبات الفقرة رقم "٢٨" من معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (١٣) "اثر 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 تاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٢ باستخدام سعر الإقفال في ذات التاريخ مخصصاً منها أي فروق ترجمة عملة تم الاعتراف بها ضمن تكلفة أصول وفقاً للمعالجة الأولى من هذا الملحق وذلك باعتبار هذه الفروق نتجت بصفة أساسية بسبب قرار تحريك سعر الصرف.

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

ولم يكن هناك أي أثر جوهري على قائمة الأرباح والخسائر نتيجة تحريك سعر الصرف على القوائم المالية للشركة، وذلك لعدم وجود أرصدة دائنة جوهرياً بالعملات الأجنبية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢.

٣١ - أحداث لاحقة

بتاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٢، قررت لجنة السياسة النقدية في اجتماعها الاستثنائي رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٣,٢٥٪ و ١٤,٢٥٪ و ١٣,٧٥٪ على الترتيب. كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٣,٧٥٪.

وقد تم انخفاض قيمة الجنيه المصري مرة أخرى أمام الدولار الأمريكي بنسبة تعدت ٢٠٪ لتكون اجمالي نسبة انخفاض الجنيه مقابل الدولار من بداية العام بنسبة تعدت ٥٠٪ مما قد يكون له أثر على القوائم المالية المستقبلية.