

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣
وتقرير الفحص المحدود عليها

المحتويات

الصفحة

٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة
٣	قائمة المركز المالي الدوري المجمع
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة
٥	قائمة الدخل الشامل الدوري المجمع
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المجمعة
٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة
٨ - ٣٣	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعةتليفون: +٢٠٢ ٢٥١ ٧٥٥٩٨
فاكس: +٢٠٢ ٢٥٢ ١٤٢٥٢
بريد الكتروني: info@uhy-united.com
موقع الكتروني: www.uhy-united.com**إلى السادة / أعضاء مجلس إدارة شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)**

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدوري المجمع المرفقة لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ مارس ٢٠٢٣ وكذا القوائم الدورية المجمعة 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 المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المجمعة 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 مسئولين 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 المجمعة.

الإستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المجمعة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي الدوري المجمع لشركة القاهرة للإسكان والتعمير في ٣١ مارس ٢٠٢٣ وعن أداؤها المالي الدوري المجمع وتدفقاتها النقدية الدورية المجمعة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في: ٣٠ مايو ٢٠٢٣



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

UHY-United

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدوري المجمع

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠٢٣ جنيه مصري	إيضاح	الأصول
٩,٣٣٣,٨٦٠	٩,٤٤٠,٥٢٩	(٤)	أصول غير متداولة
٨٤٢,٠٨١,٥٥٧	٨٣٩,٥٠٧,٧٦٠	(٥)	أصول ثابتة
٢١,٧٢٢,٧٦٥	٢١,٠٠٦,٦٢٩	(١-٧)	استثمارات عقارية
٤١٧,٤٦٢,٧٤٣	٤١٩,٤٨٢,٦٥٩	(٦)	أصول حق انتفاع
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤		استثمارات في شركات شقيقة
٣,٥٣١,٩٣٩	٥,٤٦٥,٣٧٥	(٢٣)	استثمارات في سندات حكومية
١,٢٩٤,٤٥٠,٠٩٨	١,٢٩٥,٢٢٠,١٨٦		أصول ضريبية مؤجلة
			إجمالي أصول غير متداولة
٨٣٥,١٢٨,٩١٥	٨٢٠,٠٣٣,٦٣٢	(٩)	أصول متداولة
٢٦٢,٠٣٣,٦٧٣	٣٠٥,٣٤٢,٧٥٧	(١٠)	مشروعات الإسكان والتعمير
٣١٩,٢١١,٣٩٩	٣١٦,٨٤٩,٦٥٩	(١١-١)	عملاء
٨٦,٤١٤,٣٠١	٨٥,٤٨٠,١٦٧	(١٢)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٧٤,٩٧٠	٧١,٢٥١	(١٣)	مصرفوات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٢٣,١٩٨,٦١٤	٢٠,٣٦٩,٧٨٥	(١٤)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١,٥٢٦,٠٦١,٨٧٢	١,٥٤٨,١٤٧,٢٥١		نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٢,٨٢٠,٥١١,٩٧٠	٢,٨٤٣,٣٦٧,٤٣٧		إجمالي أصول متداولة
			إجمالي الأصول
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	(١٨)	حقوق الملكية والالتزامات
(٢,٥٨٦,٦٨٣)	(٤,٧٤٢,٠٤٩)	(٨)	حقوق الملكية
٣٤,٨٦٥,٠٦٩	٣٥,٥٦٥,٦٤١		رأس المال المصدر والمدفوع
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(١٩)	أسهم خزينة
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(٢٠)	احتياطي قانوني
٣٣٠,٦٠٢,٣٩٢	٤٣٥,٥٤٥,٤٥٥		احتياطي عام
١٠٦,٩٧٤,٧٢٢	(٧,٢٥٦,٩٦٨)		احتياطي رأسمالي
٩٢٨,٦٧٠,٨٠٥	٩١٧,٩٢٧,٣٨٤		أرباح مرحلة
٣١٢,٦٤٩,٩٦٣	٣١٢,٠٤٣,٥٤٢		(خسائر) الفترة/ أرباح العام
١,٢٤١,٣٢٠,٧٦٨	١,٢٢٩,٩٧٠,٩٢٦		إجمالي حقوق مساهمي الشركة القابضة
			حقوق الحصص غير المسيطرة
			إجمالي حقوق الملكية
١٠٧,٨٠٧,٦٤١	٨١,٥٩٨,٨٠٠	(٢١)	الالتزامات
٦٠٦,٦٧٤,١٨٥	٧٤٨,١٠١,٤٩٣	(٢-٧)	التزامات غير متداولة
٥,١٧٥,٥٨٨	٥,٥١١,٥٨٨	(٢٢)	قروض
٧١٩,٦٥٧,٤١٤	٨٣٥,٢١١,٨٨١		التزامات عقود تأجير وترتيب - غير متداولة
			مستحق إلى طرف ذو علاقة - غير متداولة
			إجمالي التزامات غير متداولة
٣٠,٩٤٠,٣٦٤	٢٩,٦٩٠,٣٦٤	(١٥)	التزامات متداولة
٧,٣١٧,٩٨٦	٥,٧١١,٢٦٠	(١٦)	مخصصات
١٠٦,٧٥٦,٠٦٣	١٣٢,٩٦٤,٩٠٤	(٢١)	بنوك تسهيلات ائتمانية
١٧٩,٩٦٦,٥٤٤	٤٧,٠٤٣,٠٨٣	(٢-٧)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
١٠٦,٤٣٧,٣٥٥	١١٣,٧٦٨,٢٥١		الجزء المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب
٣٠٥,٢٨٨,١٣٥	٣١٧,٤٥٥,٥٢٩		موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
٢٣,٢١١,٢٩٦	٢٣,١٠٩,٣١٩	(١١-ب)	عملاء - دفعات مقدمة
٨١,٩٨٩,٨٧٦	٩٠,٠٥٤,١٢٣	(١٧)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١١,٣٠٦,٧٤٢	١١,٣٠٦,٧٤٢	(٢٣)	مصرفوات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٦,٣١٩,٤٢٧	٧,٠٨١,٠٥٥		مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل
٨٥٩,٥٣٣,٧٨٨	٧٧٨,١٨٤,٦٣٠		دائنو توزيعات
١,٥٧٩,١٩١,٢٠٢	١,٦١٣,٣٩٦,٥١١		إجمالي التزامات متداولة
٢,٨٢٠,٥١١,٩٧٠	٢,٨٤٣,٣٦٧,٤٣٧		إجمالي الالتزامات
			إجمالي حقوق الملكية والالتزامات



العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

احمد مصطفى القدري

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

احمد مجاهد زكي

المدير المالي

محمد أحمد عمر

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٩) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.
- تقرير الفحص المحدود "مرفق".

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ جنيه مصري	الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ جنيه مصري	إيضاح	
٥٢٣,٧٨٦,٠٤٥	٧٦,٧٩٧,٠٦٥	(٢٤)	إيرادات النشاط
(٤٣١,٠٩٩,٤٢٨)	(٣٥,١٠٦,٥٣٤)	(٢٥)	يخصم:
٩٢,٦٨٦,٦١٧	٤١,٦٩٠,٥٣١		تكاليف النشاط
			مجموع ربح النشاط
(٣٧,٦٤٧,٨٩١)	(١٢,٢٢٦,٤٨٣)		مصروفات عمومية وإدارية
(٣٠٧,٨١٣)	-	(١٥)	مخصصات مكونة
(١,٥١٣,٥٣٥)	-	(١٠)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
-	٣,٥٩٣,٠٣٣	(١٠)	رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
-	٣٩,٤٤٠	(١١)	رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
(٢,٠١٣,٥٥٠)	(١,١٠٦,١٦٧)		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
١٠,١٣٣,٩٣٠	٢,٦٠٢,٣٥١		إيرادات تشغيل أخرى
٦١,٣٣٧,٧٥٨	٣٤,٥٩٢,٧٠٥		أرباح التشغيل
(٣١,٧٦٦,٥٤٥)	(٤٦,١٢١,٦٩٧)		فوائد تمويلية
١,٦٤٥,٢٧٩	١٧٧,٦٣٤		فوائد دائنة
(١,٣٥٢)	(٣,٧١٩)		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢,٧٧٥	٢,٧٧٦		إيرادات اوراق مالية
٧٤,٨٨٢	٢,٠١٩,٩١٦	(٦)	الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
-	٤,٩٩٩	(٤)	أرباح بيع أصول ثابتة
٥,٤١١,٢٢٥	(٤٦٩,٤٣٩)		فروق تقييم عملة
٣٦,٧٠٤,٠٢٢	(٩,٧٩٦,٨٢٥)		(خسائر) أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(١١,٦٤٧,٢٩٨)	١,٩٣٣,٤٣٦	(٢٣)	ضرائب الدخل
٢٥,٠٥٦,٧٢٤	(٧,٨٦٣,٣٨٩)		(خسائر) أرباح الفترة
(٥,٣٨٩,٣٢٤)	(٧,٢٥٦,٩٦٨)		توزع كالتالي:
٣٠,٤٤٦,٠٤٨	(٦٠٦,٤٢١)		الشركة القابضة
٢٥,٠٥٦,٧٢٤	(٧,٨٦٣,٣٨٩)		حقوق الحصص غير المسيطرة
			(خسائر) أرباح الفترة

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي



احمد مصطفى القدري

العضو المنتدب للشئون المالية والادارية



احمد مجاهد زكي

المدير المالي



محمد احمد عمر



شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدوري المجمع
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

الثلاثة أشهر المنتهية	الثلاثة أشهر المنتهية
في ٣١ مارس ٢٠٢٢	في ٣١ مارس ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٥,٠٥٦,٧٢٤	(٧,٨٦٣,٣٨٩)
٢,٩٦٢,٧٦٢	-
٢٨,٠١٩,٤٨٦	(٧,٨٦٣,٣٨٩)

(خسائر) أرباح الفترة
الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

الثلاثة أشهر المنتهية	الثلاثة أشهر المنتهية
في ٣١ مارس ٢٠٢٢	في ٣١ مارس ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
(٥,٢٥١,٤٤٧)	(٧,٢٥٦,٩٦٨)
٣٣,٢٧٠,٩٣٣	(٦٠٦,٤٢١)
٢٨,٠١٩,٤٨٦	(٧,٨٦٣,٣٨٩)

توزع كالتالي:
الشركة القابضة
حقوق الحصص غير المسيطرة
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المجمعة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

رأس المال	جنيه مصري	أسهم خزينة	جنيه مصري	احتياطي قانوني	جنيه مصري	احتياطية عام	جنيه مصري	احتياطي رأسمالي	جنيه مصري	فروق ترجمة	جنيه مصري	أرباح مرحلة	جنيه مصري	(خسائر) الفترة	جنيه مصري	مساهمي الشركة القائمة	جنيه مصري	حقوق الحصص غير المسيطرة	جنيه مصري	إجمالي
٤٥٠,١٤٠,١٠	-	(٢,٥٨٦,٦٨٣)	-	٣٤,٨٦٥,٠٦٩	-	٣,٥٥٢,٩٤٦	-	٣,٥٥٢,٣٤٩	-	-	٥,١٢٢,٣٤٩	٣٣٠,٦٠٢,٣٩٢	-	١٠٦,٩٧٤,٧٢٢	-	٩٧٨,٦٧٠,٨٠٥	-	٣١٢,٦٤٩,٩٦٣	-	١,٢٤١,٣٢٠,٧٦٨
-	-	-	٧٠٠,٥٧٢	-	-	-	-	-	-	-	-	١٠٦,٣٧٤,١٥٠	-	(١٠٦,٩٧٤,٧٢٢)	-	-	-	-	-	-
-	-	(٢,١٥٥,٣٦٦)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١,٣٣١,٠٨٧)	-	-	-	(١,٣٣١,٠٨٧)	-	-	-	(١,٣٣١,٠٨٧)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٢,١٥٥,٣٦٦)	-	-	-	(٢,١٥٥,٣٦٦)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٧,٢٥٦,٩٦٨)	-	-	-	(٧,٢٥٦,٩٦٨)
٤٥٠,١٤٠,١٠	-	(٤,٧٤٢,٠٤٩)	-	٣٥,٥٦٥,٦٤١	-	٣,٥٥٢,٩٤٦	-	٣,٥٥٢,٣٤٩	-	-	٥,١٢٢,٣٤٩	٤٣٥,٥٤٥,٤٥٥	-	(٧,٢٥٦,٩٦٨)	-	٩١٧,٩٢٧,٣٨٤	-	٣١٢,٠٤٣,٥٤٢	-	١,٣٢٩,٩٧٠,٩٢٦
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٤٥٠,١٤٠,١٠	-	-	-	٣٤,٤٠١,٦٦٢	-	٣,٥٥٢,٩٤٦	-	٣,٥٥٢,٣٤٩	-	-	٥,١٢٢,٣٤٩	٤٣٠,٧٦٩,٠٨٩	-	(٧٤,٩٣٥,٤٥٤)	-	٨٣٧,٩٨٠,٣٢٢	-	٢,٣٦٤,٧٣٦,٢٩٨	-	٢,٣٠٢,٧١٦,٦٢٠
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٧٣,٠٦٠)	-	-	-	(٧٣,٠٦٠)	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١٣٧,٨٧٧	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١٣٧,٨٧٧	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٢٥,٠٥٦,٧٢٤	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٣٠,٤٤٦,٠٤٨	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٢,٨٢٤,٨٨٥	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١,٥٦٩,٩٥٤)	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٢,٢٢٩,١٦٦,١٥٢	-	-	-	-

رصيد ٣١ يناير ٢٠٢٣

محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة

توزيعات أرباح

شراء أسهم خزينة

(خسائر) الفترة

رصيد ٣١ مارس ٢٠٢٣

رصيد ١ يناير ٢٠٢٣

محول إلى أرباح مرحلة

توزيعات ناتجة عن شراء أسهم خزينة في

شركة تابعة

الفرق (خسائر) الفترة

رصيد ٣١ مارس ٢٠٢٣

رصيد ١ يناير ٢٠٢٣

محول إلى أرباح مرحلة

توزيعات ناتجة عن شراء أسهم خزينة في

شركة تابعة

الفرق (خسائر) الفترة

رصيد ٣١ مارس ٢٠٢٣

رصيد ١ يناير ٢٠٢٣

محول إلى أرباح مرحلة

توزيعات ناتجة عن شراء أسهم خزينة في

شركة تابعة

الفرق (خسائر) الفترة

رصيد ٣١ مارس ٢٠٢٣

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل	الإيضاح	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ جنيه مصري	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ جنيه مصري
(خسائر) أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل وحقوق الحصص غير المسيطرة			
أهلاك أصول ثابتة	(٤)	٥٣٦,٩١٨	٣٦,٧٠٤,٠٢٢
إهلاك استثمارات عقارية	(٥)	٢,٥٧٣,٧٩٧	٣,٧٠٥,٩١٧
استهلاك أصول حق انتفاع	(٧)	٧١٦,١٣٦	٢,٥٩٠,٩٩٦
مخصصات مكونة	(١٥)	-	١,١٦٩,٩٦٥
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء	(١٠)	-	٣٠٧,٨١٣
رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء	(١٠)	(٣,٥٩٣,٠٣٣)	١,٥١٣,٥٣٥
رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة	(١١)	(٣٩,٤٤٠)	-
أرباح بيع أصول ثابتة	(٤)	(٤,٩٩٩)	-
فوائد تمويلية		٤٦,١٢١,٦٩٧	٣١,٧٦٦,٥٤٥
فوائد دائنة		(١٧٧,٦٣٤)	(١,٦٤٥,٢٧٩)
فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		٣,٧١٩	١,٣٥٢
الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة	(٦)	(٢,٠١٩,٩١٦)	(٧٤,٨٨٢)
أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل		٣٤,٣٢٠,٤٢٠	٧٦,٠٣٩,٩٨٤
التغير في مشروعات الإسكان والتعمير		١٥,٠٩٥,٢٨٣	٣,٣٥١,٠٣٨
التغير في المخزون		-	(١٦,٢١٦,٢٨١)
التغير في العملاء		(٣٩,٧١٦,٠٥١)	(٢٨٠,٠٣٣,٧٩٩)
التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة		٢,٤٠١,١٨٠	٢٨,٣٦٠,٤٢٥
التغير في مصروفات مدفوعة مقدما وارصدة مدينة أخرى	(١٢)	٩٣٦,٩٠٩	٨,٣٨٥,٨٧٨
التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		-	(٤٤,١٦٠,٠٠٠)
التغير في موردين ومقاولي المشروعات		٧,٣٣٠,٨٩٦	١,٥٧٢,٥٤٧
التغير في عملاء - دفعات مقدمة		١٢,١٦٧,٣٩٤	٣٣,٣٩٢,٦٦٩
التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة		(١٠١,٩٧٧)	١٣,٣٩٠,٧٨٠
التغير في مصروفات مستحقة وارصدة دائنة أخرى	(١٧)	١,٥٧٤,١٠٠	٨,٩٩٥,٠٨٦
المستخدم من المخصصات	(١٥)	(١,٢٥٠,٠٠٠)	(١١٣,٤٨٥)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل		٣٢,٧٥٨,١٥٤	(١٦٧,٠٣٥,١٥٨)
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار			
مدفوعات لشراء أصول ثابتة	(٤)	(٦٤٣,٥٨٨)	(٥,٨٠٠,٠٧٦)
متحصلات من بيع أصول ثابتة	(٤)	٥٠٠٠	-
مدفوعات في استثمارات في شركات شقيقة		-	(٢٧,٤٢٢,٨٣٠)
التغير في ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر)		-	١٤,٥٠٦,٠١٧
فوائد دائنة محصلة	(١٢)	١٧٤,٨٥٩	١,٧٣٦,٧٧١
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار		(٤٦٣,٧٢٩)	(١٦,٩٨٠,١١٨)
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل			
(مدفوعات في) مقبوضات من بنوك تسهيلات ائتمانية			
فوائد تمويلية مدفوعة			
التزامات عقود تأجير وترتيب مدفوعة	(١٧)	(٧,٦٠٨,٣٢٢)	(١٥,٧٨٨,١٩٠)
مقبوضات من طرف ذو علاقة طويل الأجل		(٢٣,٥١٩,٣٨١)	(٩,٣٩١,٢٥٦)
مدفوعات لشراء أسهم خزينة	(٨)	٣٣٦,٠٠٠	٤٩,٠٠٠
توزيعات أرباح مدفوعة		(٢,١٥٥,٣٦٦)	(١,٥٦٩,٩٥٤)
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل		(٣٥,١٢٣,٢٥٤)	٢٣٣,٣٢٧,٣٩٣
صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة		(٢,٨٢٨,٨٢٩)	٤٩,٣١٢,١١٧
الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية		-	٢,٩١٤,٨٩٠
النقدية وما في حكمها - أول الفترة	(١٤)	٢٣,١٩٨,٦١٤	١٣٥,٦٥١,١٥٣
النقدية وما في حكمها - آخر الفترة	(١٤)	٢٠,٣٦٩,٧٨٥	١٨٧,٨٧٨,١٦٠
النقدية وما في حكمها:			
نقدية بالصندوق ولدى البنوك	(١٤)	٢٠,٣٦٩,٧٨٥	٢١٥,٦٠٨,٩٦٣
يخصم: ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر	(١٤)	-	(٢٧,٧٣٠,٨٠٣)
		٢٠,٣٦٩,٧٨٥	١٨٧,٨٧٨,١٦٠

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 لنظام التأجير التمويلي طبقاً لقانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم الصادر بالقانون 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 بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) .

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المجمعة للشركة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ٣٠ مايو ٢٠٢٣.

٢- أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الاستثمارات 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.

بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٨٨٣ لعام ٢٠٢٣ بتعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية وتدرس الشركة حالياً تطبيق المعايير المستحدثة هذه . (إيضاح رقم ٢٩)

١-٢ التغيرات في السياسات المحاسبية المطبقة

السياسات المحاسبية المطبقة هذه الفترة متفقة مع تلك السياسات التي طبقت في العام السابق.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢- أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

٢-٢ نطاق القوائم المالية المجمعة

تتضمن القوائم المالية المجمعة الشركات التابعة والتي تسيطر عليها شركة القاهرة للإسكان والتعمير.

وفيما يلي بيان الشركات التابعة التي تم إدراجها بالقوائم المالية المجمعة:

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	اسم الشركة التابعة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
%٩٦,٠٠	%٩٦,٠٠	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م)
%٧٥,٠٠	%٧٥,٠٠	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
%٩٣,٧٤	%٩٣,٧٤	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)
%٩٩,٩٩	%٩٩,٩٩	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
%١٠٠	%١٠٠	شركة كايرو بروبيرتي ليميتد (ش.ذ.م)
%٥١,٠٠	%٥١,٠٠	شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي شركات تحت سيطرة المجموعة، وذلك عندما يكون للمجموعة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية لتلك الشركات وذلك للحصول على منافع من أنشطتها وعند تقييم مدى وجود سيطرة فإنه يؤخذ في الاعتبار حقوق التصويت الحالية والمحتملة في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة، ويتم إدراج القوائم المالية للشركات التابعة في القوائم المالية المجمعة من تاريخ الاقتناء وحتى تاريخ فقد الشركة القابضة للسيطرة على الشركة التابعة.

أسس التجميع

تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة:

- أ- يتم استبعاد القيمة الدفترية لاستثمار الشركة القابضة في كل شركة تابعة مع نصيب الشركة القابضة في حقوق الملكية في كل شركة تابعة.
- ب- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي ربح / خسارة الشركات التابعة المجمعة خلال العام التي تعد عنها القوائم المالية.
- ج- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي أصول الشركات التابعة المجمعة وتعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة الأم وتكون حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي الأصول من:

(١) مبلغ الحصة غير المسيطرة في تاريخ التجميع الأصلي.

(٢) نصيب الحصة غير المسيطرة في التغير في حقوق الملكية من تاريخ التجميع.

- د- يتم الاستبعاد الكامل لأرصدة المعاملات والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة.

تعد القوائم المالية للشركة القابضة وكذا القوائم المالية للشركات التابعة التي تستخدم في إعداد القوائم المالية المجمعة في نفس التاريخ.

يتم إعداد القوائم المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتشابهة وللأحداث التي تتم في نفس الظروف.

تعرض حقوق الحصة غير المسيطرة في الميزانية المجمعة ضمن حقوق الملكية في بند منفصل عن حقوق ملكية مساهمي الشركة القابضة، كما يعرض نصيب الحصة غير المسيطرة في ربح أو خسارة المجموعة بشكل منفصل.

على المنشأة أن تنسب الأرباح أو الخسائر وكل من عناصر الدخل الشامل الآخر إلى مالكي الشركة الأم وحقوق الحصة غير المسيطرة، وأن تنسب المنشأة كذلك إجمالي الدخل الشامل إلى مالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى حصول رصيد عجز فيها.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢- أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

٢-٢ نطاق القوائم المالية المجمعة (تابع)

أسس التجميع (تابع)

تتمثل الحصة غير المسيطرة في الشركات التابعة بالقوائم المالية المجمعة فيما يلي:

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
%٤,٠٠	%٤,٠٠	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)
%٢٥,٠٠	%٢٥,٠٠	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
%٦,٢٦	%٦,٢٦	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)
%٠,٠١	%٠,٠١	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
%٤٩,٠٠	%٤٩,٠٠	شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيراد

- إيرادات المقاولات

تتضمن الإيرادات من عقود المقاولات القيمة المبدئية لكل عقد مقولة بالإضافة لأوامر التغيير أو الحوافز أو المطالبات اللاحقة على التعاقد بشرط توافر توقع كاف عن تحقيق تلك القيمة وإمكان تقديرها بشكل موثوق فيه. وحينما يمكن تقدير نتائج المقولة بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود المقاولات طبقاً لطريقة نسبة الإتمام وفقاً لطبيعة العقد كما يلي:

■ **العقود طويلة الأجل:** يتم تحديد نسبة الإتمام وفقاً لطريقة حصر الأعمال المنفذة ويتم الاعتراف بتكاليف العقد المتكبدة لمقابلة هذا الإيراد.

■ **العقود قصيرة الأجل:** يتم الاعتراف بإيرادات العقود قصيرة الأجل وفقاً لطريقة حصر الأعمال المنفذة وبالتكاليف الفعلية المتكبدة لمقابلة هذا الإيراد.

وفي حالة عدم إمكانية تقدير عقد المقولة بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيراد في حدود ما تم إنفاقه من تكاليف على العقد ويكون من المتوقع استردادها.

يتم الاعتراف بالخسارة المتوقعة للعقد كمصروف في حالة احتمال زيادة تكلفة العقد الكلية المتوقعة عن الإيراد الكلي للعقد بغض النظر عن مرحلة إنجاز العقد.

يُدرج الفرق المتمثل في الزيادة (النقص) في قيمة الإيرادات المحسوبة وفقاً لنسبة الإتمام عن قيمتها وفقاً للمستخلصات الصادرة ضمن المستحق من / إلى العملاء.

- إيرادات بيع الوحدات

تتحقق الواقعة المنشئة للإيراد الخاص ببيع وحدات مشروعات الإسكان والتعمير عند تحويل المخاطر والمنافع الأساسية للمشتري والتي تتحقق بالتسليم الفعلي أو الحكمي 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.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها، ويتم تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة، إلا إذا كان لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ الميزانية، فيتم عرض رصيد القرض ضمن الالتزامات طويلة الأجل.

ويتم قياس القروض والاقتراض بفوائد بعد الاعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال، وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الالتزامات بالإضافة إلى عملية الاستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الأرباح أو الخسائر، ويتم احتساب التكلفة المستهلكة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحصول على الاقتراض والأتعاب أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال، ويدرج الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

تكلفة الاقتراض

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

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم الاعتراف بأصول والالتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداده لمصلحة الضرائب.

ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة باتباع 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.

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.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول الثابتة (تابع)

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

بيان	العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)
مباني وإنشاءات	٥ - ٥٠
تحسينات في أماكن مستأجرة	طبقا لعقد الإيجار
وسائل نقل وانتقال	٥
عدد وأدوات	١٠ - ١٦,٦٦٧
أثاث ومعدات مكاتب	٤ - ١٠
أجهزة حاسب آلي	٥

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 أضمحل عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإسترادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإسترادية وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

مشروعات تحت التنفيذ

تتمثل مشروعات تحت التنفيذ في المبالغ التي تم إنفاقها بغرض إنشاء أو شراء أصول ثابتة حتى تصبح جاهزة للاستخدام في التشغيل، حينئذ تحول لبند الأصول الثابتة، ويتم تقييم الأصول الثابتة تحت الإنشاء بالتكلفة بعد خصم الاضمحلال في القيمة (إن وجد).

الاستثمارات العقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولاً بالتكلفة، تتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الإنشاء 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 طبقا للعمر الإنتاجي للأصل.

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.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول (تابع)

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 خارجاً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ الميزانية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإنفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركة الأم والشركات التابعة لها وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتمثل أيضاً الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة. ولا تختلف الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة عن المعاملات مع الغير.

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية باتباع الطريقة الغير مباشرة.

المصروفات

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

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المخزون

يتم تقييم عناصر المخزون على النحو التالي:

أ - المواد الخام ومواد التعبئة والتغليف: بالتكلفة (بإتباع طريقة المتوسط المرجح) أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

ب - قطع الغيار: بالتكلفة الفعلية (بإتباع طريقة المتوسط المرجح) أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

ج - وقود ومهمات: بالتكلفة (بإتباع طريقة المتوسط المرجح) أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

صافي القيمة البيعية هي سعر البيع التقديري في سياق النشاط العادي ناقصاً التكلفة التقديرية اللازمة لإتمام البيع، يتم الاعتراف بالانخفاض في قيمة المخزون الي صافي القيمة ضمن تكلفة المبيعات بقائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي حدث فيها الانخفاض أو الخسارة، ويتم الاعتراف برد الانخفاض في المخزون الناتج من الارتفاع في صافي القيمة البيعية بقائمة الأرباح أو الخسائر كتخفيض من تكلفة المبيعات في الفترة التي حدث فيها الرد.

مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة)

- مشروعات غير تامة

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

- المشروعات التامة

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

وفي تاريخ المركز المالي 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.

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

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 المجمعة باستخدام طريقة حقوق الملكية، وفقاً لطريقة حقوق الملكية يتم إثبات الاستثمار في أي شركة شقيقة مبدئياً بالتكلفة، ثم يتم زيادة أو تخفيض رصيد الاستثمار لإثبات نصيب الشركة من أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها بعد الاقتناء، ويتم إثبات نصيب الشركة في أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها ضمن أرباح أو خسائر الشركة، ويتم خفض رصيد الاستثمار بقيمة توزيعات الأرباح التي يتم الحصول عليها من الشركة المستثمر فيها.

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.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات (تابع)

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 الأولي، 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.

عقود التأجير والترتيب

يتم تحديد ما إذا كان العقد هو (أو يحتوي على) عقد إيجار إلى مضمون العقد عند التعاقد ويكون العقد عقد تأجير تمويلي أو يتضمن عقد تأجير إذا كان العقد ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمن لقاء مقابل.

ويصنف الإيجار في بداية التعاقد على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي ويصنف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي إذا كان يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد، ويتم تصنيف عقد التأجير على أنه عقد تأجير تشغيلي إذا كان لا يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد.

في تاريخ بداية عقد الإيجار يتم قياس الأصل (حق الانتفاع) بالتكلفة، وتتضمن التكلفة التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة لتجهيز الأصل نفسه إلى الحالة المطلوبة وفقاً للعقد.

ويتم قياس التزام عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ، وتخصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير إذا كان يمكن تحديده بسهولة، أو باستخدام سعر الفائدة على الاقتراض الإضافي للمستأجر إذا لم يمكن تحديده، بالإضافة إلى أية دفعات أخرى متغيرة، ومبالغ متوقع دفعها، وسعر ممارسة خيار الشراء وذلك وفقاً لعقد الإيجار.

ويتم إثبات الفائدة على التزام عقد التأجير، وأية دفعات متغيرة غير مدرجة في قياس التزام عقد التأجير بقيمة الأرباح أو الخسائر.

إذا كان عقد التأجير يحول ملكية الأصل إلى الشركة أو أن تكلفة الأصل تعكس ممارسة حق خيار الشراء يتم استهلاك الأصل المؤجر على مدى العمر الإنتاجي للأصل (حق الانتفاع)، وفيما عدا ذلك يتم استهلاك الأصل (حق الانتفاع) من تاريخ بداية عقد التأجير إلى نهاية العمر الإنتاجي للأصل (حق الانتفاع) أو نهاية مدة عقد التأجير أيهما أقرب، ويتم إثبات الاستهلاك بقائمة الأرباح أو الخسائر، وذلك على النحو التالي:

بيان سنوات

مباني وإنشاءات ٢ - ٥٠

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون الأصل قد أضمحل، عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية، وتثبت خسارة اضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الاستهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة، ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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.

الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥٪ من أرباح العام 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، ويستعمل الاحتياطي بناء على قرار من الجمعية العامة وفقاً لاقتراح مجلس الإدارة.

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.

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.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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.

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية

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 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.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

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

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

- ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به بشكل أولي مطروحاً منه حينما يكون مناسباً، المبلغ المجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).
- الارتباطات بتقديم قرض بمعدل فائدة أقل من سعر السوق. يجب على مُصدر مثل ذلك الارتباط بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين أكبر:
 - أ. مبلغ خسارة الاضمحلال الذي يتم تحديده وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

- ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به - بشكل أولي مطروحاً منه، حينما يكون مناسباً، المبلغ المجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).
- المقابل المحتمل الذي تم الاعتراف به من قبل المنشأة المستحوذة ضمن تجميع أعمال ينطبق عليه معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩). يجب أن يتم القياس اللاحق لمثل هذا المقابل المحتمل بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات ضمن الأرباح أو الخسائر.

يمكن للمنشأة، عند الاعتراف الأولي أن تخصص بشكل لا رجعة فيه التزاماً مالياً على أن يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عندما يكون ذلك مسموحاً بموجب معايير المحاسبة المصرية أو عندما ينتج عن القيام بذلك معلومات أكثر ملاءمة إما بسبب أنه:

- أ. يزيل أو يقلص - بشكل جوهري - عدم الثبات في القياس أو الاعتراف (يشار إليه - أحياناً - على أنه "عدم اتساق محاسبي") والذي كان سينشأ خلاف ذلك عن قياس الأصول أو الالتزامات أو الاعتراف بالمكاسب والخسائر منها على أسس مختلفة.

- ب. كان هناك مجموعة من الالتزامات المالية أو من الأصول المالية والالتزامات المالية يتم إدارتها وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وفقاً لاستراتيجية موثقة لإدارة المخاطر أو للاستثمار، ويتم داخلياً تقديم معلومات بشأن المجموعة على ذلك الأساس إلى أعضاء الإدارة العليا للمنشأة (كما هو معرف في معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) "الافصاح عن الأطراف ذوي العلاقة" وعلى سبيل المثال مجلس إدارة المنشأة والرئيس التنفيذي.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

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

بنود القوائم المالية	التصنيف وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧
العملاء	التكلفة المستهلكة
مستحق من أطراف ذات علاقة	التكلفة المستهلكة
مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	التكلفة المستهلكة
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	القيمة العادلة
استثمارات في سندات حكومية	التكلفة المستهلكة
النقدية وما في حكمها	التكلفة المستهلكة
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	التكلفة المستهلكة
مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	التكلفة المستهلكة
موردون ومقاولون واوراق دفع	التكلفة المستهلكة
بنوك - تسهيلات ائتمانية	التكلفة المستهلكة
قروض والتزامات عقود التأجير والترتيب	التكلفة المستهلكة
عملاء - دفعات مقدمة	التكلفة المستهلكة

الأصول المالية والالتزامات المالية - إعادة التصنيف.

يتم إعادة تصنيف الأدوات المالية فقط عندما يتغير نموذج الأعمال الخاص بإدارة المحفظة ككل.

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية

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

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 المستقلة مع مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ الإثبات الأولي بناء على كافة المعلومات المتاحة، والمعلومات المستقبلية المعقولة الداعمة.

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

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

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

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

د. استبعاد أصل مالي أو التزام مالي من الدفاتر

يجب على المنشأة أن تستبعد أصل مالي من الدفاتر عندما فقط

• تنقضي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو

• تقوم المنشأة بتحويل الأصل المالي.

يجب على المنشأة أن تستبعد الالتزام المالي من الدفاتر (أو جزء من التزام مالي) من قائمة المركز المالي عندما فقط يتم تسويته - أي عندما يتم سداد الالتزام المحدد في العقد أو الغاؤه أو انقضاؤه.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٤ - أصول ثابتة

التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٣ إضافات استبعادات ٣١ مارس ٢٠٢٣	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	تجهيزات في أماكن مستأجرة جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	عدد وأدوات جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	أجهزة حاسب آلي جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
٢٠,٢٨٤,٣١٦	٧٠,٠٠٠	٦٣٣,٠٧٠	٤,٨٨١,٢٨٤	٢,٦٩٥,٦٠٠	٢,٨٧٠,١١٨	٨,٤٣٠,٤٥٦	٧٢,٥٥٠	١٩,٦٥٣,٠٧٨
-	-	-	٦٤٣,٥٨٨	-	-	-	-	٦٤٣,٥٨٨
-	-	-	-	-	-	(١٢,٣٥٠)	(١٢,٣٥٠)	(١٢,٣٥٠)
٢٠,٢٨٤,٣١٦	٧٠,٠٠٠	٦٣٣,٠٧٠	٥,٥٢٤,٨٧٢	٢,٦٩٥,٦٠٠	٢,٨٧٠,١١٨	٨,٤١٨,١٠٦	٧٢,٥٥٠	٢٠,٢٨٤,٣١٦
مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٣ إهلاك الفترة إهلاك الاستبعادات ٣١ مارس ٢٠٢٣ صافي القيمة الدفترية في ٣١ مارس ٢٠٢٣	-	-	(٢٣٧,٤١٣) (٣,١٦٥) -	(٤٦٤,٣٣٧) (٢٦٠,١٠٨) -	(١,٤٣٤,٣٢٢) (٨١,٦٥٠) -	(٦,٣٢٢,١٢٣) (١٥٧,٠٠٢) ١٢,٣٤٩	(٧٢,٥٤٥) -	(١٠,٣١٩,٢١٨) (٥٣٦,٩١٨) ١٢,٣٤٩
٢٠,٢٨٤,٣١٦	٧٠,٠٠٠	٣٩٢,٤٩٢	(٧٢٤,٤٤٥) (٢٤٠,٥٧٨)	(١,٥١٥,٩٧٢)	(١,٨٢٣,٤٧١)	(٦,٤٦٦,٧٧٦)	(٧٢,٥٤٥)	(١٠,٨٤٣,٧٨٧)
٢٠,٢٢٣	٧٠,٠٠٠	٣٩٢,٤٩٢	٤,٨٠٠,٤٢٧	١,١٧٩,٦٢٨	١,٠٤٦,٦٤٧	١,٩٥١,٣٣٠	٥	٩,٤٤٠,٥٢٩
لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.	-	-	-	-	-	-	-	-
يتم تحميل إهلاك الفترة بقائه الأرباح أو الخسائر على النحو التالي:	-	-	-	-	-	-	-	-
الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣
١٧٨,٥٩٦	١٧٨,٥٩٦	١٧٨,٥٩٦	١٧٨,٥٩٦	١٧٨,٥٩٦	١٧٨,٥٩٦	١٧٨,٥٩٦	١٧٨,٥٩٦	١٧٨,٥٩٦
٣٥٨,٣٢٢	٣٥٨,٣٢٢	٣٥٨,٣٢٢	٣٥٨,٣٢٢	٣٥٨,٣٢٢	٣٥٨,٣٢٢	٣٥٨,٣٢٢	٣٥٨,٣٢٢	٣٥٨,٣٢٢
٥٣٦,٩١٨	٥٣٦,٩١٨	٥٣٦,٩١٨	٥٣٦,٩١٨	٥٣٦,٩١٨	٥٣٦,٩١٨	٥٣٦,٩١٨	٥٣٦,٩١٨	٥٣٦,٩١٨
٣,٧٠٥,٩١٧	٣,٧٠٥,٩١٧	٣,٧٠٥,٩١٧	٣,٧٠٥,٩١٧	٣,٧٠٥,٩١٧	٣,٧٠٥,٩١٧	٣,٧٠٥,٩١٧	٣,٧٠٥,٩١٧	٣,٧٠٥,٩١٧
٢,٥١٧,٠٨٦	٢,٥١٧,٠٨٦	٢,٥١٧,٠٨٦	٢,٥١٧,٠٨٦	٢,٥١٧,٠٨٦	٢,٥١٧,٠٨٦	٢,٥١٧,٠٨٦	٢,٥١٧,٠٨٦	٢,٥١٧,٠٨٦
١٨٨,٨٣١	١٨٨,٨٣١	١٨٨,٨٣١	١٨٨,٨٣١	١٨٨,٨٣١	١٨٨,٨٣١	١٨٨,٨٣١	١٨٨,٨٣١	١٨٨,٨٣١
١٢,٣٤٩	١٢,٣٤٩	١٢,٣٤٩	١٢,٣٤٩	١٢,٣٤٩	١٢,٣٤٩	١٢,٣٤٩	١٢,٣٤٩	١٢,٣٤٩
(١٢,٣٥٠)	(١٢,٣٥٠)	(١٢,٣٥٠)	(١٢,٣٥٠)	(١٢,٣٥٠)	(١٢,٣٥٠)	(١٢,٣٥٠)	(١٢,٣٥٠)	(١٢,٣٥٠)
٤,٩٩٩	٤,٩٩٩	٤,٩٩٩	٤,٩٩٩	٤,٩٩٩	٤,٩٩٩	٤,٩٩٩	٤,٩٩٩	٤,٩٩٩

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٤ - أصول ثابتة (تابع)

التكلفة في	أراضي	مباني وإنشاءات	آلات ومعدات	تجهيزات في أماكن مستأجرة	وسائل نقل وانتقال	عدد وأدوات	أختاب	أثاث ومعدات مكتاتب	أجهزة حاسب آلي	الإجمالي
١ يناير ٢٠٢٢	٧٠,٠٠٠	١١,٩٠٠,٨٨٦	٦٤,٥٧٧,١٠٤	٥٠١,٩٢٣	١٦,٣٣٢,٤٤٠	١٩,٦٦٩,٠٤٤	٢٩,٤٥١,٣٦٦	١٨,٥٠١,٥١٧	١٥٢,٣٥٠	١٦١,١٥٦,٦٣٠
محول من أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٦)	-	-	١٠,٩٨٥,٥٣٤	-	٢,١٣٠,٣٦٠	-	-	-	-	١٠,٩٨٥,٥٣٤
إضافات	-	٥٩٣,٩٤٠	٢,٣٩٥,٨٥٠	٤,٤٢٣,٠٣٢	٢,١٣٠,٣٦٠	٣,٥٩٢,١٩٠	٦,٥٤٨,٣٢٤	١,٣٩٩,١٨٢	٤٨,٠٠٠	٢١,١٣٠,٧٧٨
استبعادات	-	-	-	(٣٩,٧٧٦)	(٨٧٥,٠٠٠)	(٣,٩٤٢,٠٠٢)	-	(١٠٠,٤٩٠)	-	(٤,٩٥٧,٢٦٨)
فروق الترجمة	-	-	-	-	-	١,٤٠٥,٥٧٦	-	١,٠٢٨,١١٥	-	٢,٤٣٣,٦٩١
تكلفة أصول ثابتة لشركات تابعة مستعدة من جميع الأعمال	-	(١١,٨٦١,٧٥٦)	(٧٧,٩٥٨,٤٨٨)	(٣,٨٩٥)	(١٤,٨٩٢,١٠٠)	(١٧,٨٥٤,٦٩٠)	(٣٥,٩٩٩,٦٩٠)	(١٢,٣٩٧,٦٨٦)	(١٢٧,٨٠٠)	(١٧١,٠٩٦,٢٨٧)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٧٠,٠٠٠	٦٣٣,٠٧٠	-	٤,٨٨١,٢٨٤	٢,٦٩٥,٦٠٠	٢,٨٧٠,١١٨	-	٨,٤٣٠,٤٥٦	٧٢,٥٥٠	١٩,٦٥٣,٠٧٨
مجمع الإهلاك في	-	-	-	(٨٠,٥٩١)	(١٠,٦٣٧,٨٥٦)	(١١,٧٣٣,٧٦٦)	(١١,٩٩٥,٨٠٤)	(٩,٢٣٣,٠٤٥)	(٨٥,٢٨٤)	(٧١,٦٦٤,٦٧٨)
١ يناير ٢٠٢٢	-	-	(٢,٦٠٩,٠٦٤)	-	-	-	-	-	-	(٢,٦٠٩,٠٦٤)
محول من أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٦)	-	-	(٤,٦٥١,٣٢٩)	(٤١٢,٤٩٦)	(١,٠٤٩,١٧١)	(١,٤٤١,٨٥٠)	(٦,١٤٧,٣٧٤)	(٢,٨٦٠,٦٦٢)	(٩,٨٣٠)	(١٧,٠٥٣,٤٣٤)
إهلاك العام	-	-	-	٢٤,٨٥٧	٤٩٧,٨٠٠	٣,٩٤٢,٠٠٢	-	٦٩,٣٢١	-	٤,٥٣٣,٩٨٠
إهلاك الاستبعادات	-	-	-	-	-	(١,٤٠٠,٤٦٥)	-	(١,٠١٠,٣٣٢)	-	(٢,٤١٠,٧٩٧)
فروق ترجمة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مجمع إهلاك أصول ثابتة لشركات تابعة مستعدة من جميع الأعمال	-	(٣,٦٩٨,١٢٨)	(٣٢,٧٠٣,٩٠٦)	(٣,٨٩٣)	(٩,٧٥٤,٩٠٥)	(٨,٨٤٥,٦٠١)	(١٧,١٤٣,١٧٨)	(٦,٧١٢,٥٩٥)	(٢٢,٥٦٩)	(٧٨,٨٨٤,٧٧٥)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	-	(٢٣٧,٤١٣)	-	(٤٦٤,٣٣٧)	(١,٤٣٤,٣٣٢)	(١,٧٨٨,٤٧٨)	-	(٦,٣٢٢,١٢٣)	(٧٢,٥٤٥)	(١٠,٣١٩,٢١٨)
صافي القيمة الدفترية	٧٠,٠٠٠	٣٩٥,٦٥٧	-	٤,٤١٦,٩٤٧	١,٢٦١,٢٧٨	١,٠٨١,٦٤٠	-	٢,١٠٨,٣٣٣	٥	٩,٣٣٣,٨٦٠
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢										

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٥ - استثمارات عقارية

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	الاجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٢	٣٩٠,٧٦١,٢٩٩	٥١٤,٨٠٩,٦٢٣	٩٠٥,٥٧٠,٩٢٢
٣١ مارس ٢٠٢٣	٣٩٠,٧٦١,٢٩٩	٥١٤,٨٠٩,٦٢٣	٩٠٥,٥٧٠,٩٢٢
مجمع الإهلاك			
١ يناير ٢٠٢٢	-	(٦٣,٤٨٩,٣٦٥)	(٦٣,٤٨٩,٣٦٥)
اهلاك الفترة *	-	(٢,٥٧٣,٧٩٧)	(٢,٥٧٣,٧٩٧)
٣١ مارس ٢٠٢٣	-	(٦٦,٠٦٣,١٦٢)	(٦٦,٠٦٣,١٦٢)
صافي القيمة الدفترية في			
٣١ مارس ٢٠٢٣	٣٩٠,٧٦١,٢٩٩	٤٤٨,٧٤٦,٤٦١	٨٣٩,٥٠٧,٧٦٠

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

* يتم تحميل إهلاك الفترة بقائمه الأرباح أو الخسائر ضمن بند تكلفة إيرادات إيجارات استثمارات عقارية (إيضاح ٢٣).

٦ - استثمارات في شركات شقيقة

نسبة المساهمة	٣١ مارس ٢٠٢٣	نسبة المساهمة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
%	جنيه مصري	%	جنيه مصري
٠,٣٥	٧٦٨,٨٤٦	٠,٣٥	٦٤٥,٤٣٧
٠,١٢	٢,٦٤٥,٧٣١	٠,١٢	٢,٣٩٥,٤٧٤
٢,٥٤	٣٤,٩٠٠,٥٩١	٢,٥٤	٣٥,٢١٣,٦٦٢
٠,٤٠	٣,٠٣٥,٨٤١	٠,٤٠	٣,٠١١,٠٢١
٠,٠٢	٥٢,٤٢٦	٠,٠٢	٥٣,٠٦٣
٠,٢٩	٦,٩٠٢,١٠٠	٠,٢٩	٦,٨٣٧,٠٧٧
١٧,٣٣	٣٧١,١٧٧,١٢٤	١٧,٣٣	٣٦٩,٣٠٧,٠٠٩
	٤١٩,٤٨٢,٦٥٩		٤١٧,٤٦٢,٧٤٣

* تم اعتبار تلك الاستثمارات كاستثمار في شركات شقيقة نظرا لوجود نفوذ مؤثر متمثل في وجود تمثيل في مجلس الإدارة ووجود أطراف مرتبطة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٧ - عقود تأجير وترتيب

١ - اصول حق انتفاع

التكلفة	مباني وإنشاءات جنيه مصري	إجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٣	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠
٣١ مارس ٢٠٢٣	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠
مجمع الاستهلاك		
١ يناير ٢٠٢٣	(٣,٥٨٠,٦٧٥)	(٣,٥٨٠,٦٧٥)
استهلاك الفترة	(٧١٦,١٣٦)	(٧١٦,١٣٦)
٣١ مارس ٢٠٢٣	(٤,٢٩٦,٨١١)	(٤,٢٩٦,٨١١)
صافي القيمة الدفترية في		
٣١ مارس ٢٠٢٣	٢١,٠٠٦,٦٢٩	٢١,٠٠٦,٦٢٩

التكلفة	مباني وإنشاءات جنيه مصري	آلات ومعدات جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	إجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٢	٣١,٦٩٠,٦٦٧	١٠,٩٨٥,٥٣٤	١,٧١٤,٠٠٠	٤٤,٣٩٠,٢٠١
محول إلى أصول ثابتة (إيضاح ٤)	-	(١٠,٩٨٥,٥٣٤)	-	(١٠,٩٨٥,٥٣٤)
إضافات	-	-	٢,٧٥٥,٠٠٠	٢,٧٥٥,٠٠٠
استيعادات	(٩٧٥,٩٧٩)	-	-	(٩٧٥,٩٧٩)
تكلفة أصول حق انتفاع لشركات				
تابعة مستبعدة	(٥,٤١١,٢٤٨)	-	(٤,٤٦٩,٠٠٠)	(٩,٨٨٠,٢٤٨)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	-	-	٢٥,٣٠٣,٤٤٠
مجمع الاستهلاك				
١ يناير ٢٠٢٢	(٢,٢٧٢,٦٣٠)	(٢,٤٧١,٧٤٥)	(٥٧,١٣٣)	(٤,٨٠١,٥٠٨)
محول إلى أصول ثابتة (إيضاح ٤)	-	٢,٦٠٩,٠٦٤	-	٢,٦٠٩,٠٦٤
استهلاك العام	(٣,٩٥٨,٤٥٨)	(١٣٧,٣١٩)	(٢١٠,٥٨٦)	(٤,٣٠٦,٣٦٣)
استهلاك الاستيعادات	٤٨٥,٩١٣	-	-	٤٨٥,٩١٣
مجمع استهلاك أصول حق انتفاع				
لشركات تابعة مستبعدة	٢,١٦٤,٥٠٠	-	٢٦٧,٧١٩	٢,٤٣٢,٢١٩
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	(٣,٥٨٠,٦٧٥)	-	-	(٣,٥٨٠,٦٧٥)
صافي القيمة الدفترية في				
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢١,٧٢٢,٧٦٥	-	-	٢١,٧٢٢,٧٦٥

يتم تحميل استهلاك الفترة بقائمة الارباح أو الخسائر على النحو التالي:

تكاليف إيراد نشاط المقاولات (إيضاح ٢٣)	الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ جنيه مصري	الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ جنيه مصري
مصرفات عمومية وإدارية	-	٢٧٠,٥٦٢
	٧١٦,١٣٦	٨٩٩,٤٠٣
	٧١٦,١٣٦	١,١٦٩,٩٦٥

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٧ - عقود تأجير وترتيب (تابع)

٢ - التزام عقود تأجير وترتيب

عقود تأجير تشغيلي	عقود ترتيب تمويلي	٣١ مارس ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠,٨٠٤,٢٩٤	٧٧٤,٣٤٠,٢٨٢	٧٩٥,١٤٤,٥٧٦
رصيد الالتزام		
يخصم:		
أقساط مستحقة السداد خلال الفترة		
(٣,٣٦٦,٠٠٨)	(٤٣,٦٧٧,٠٧٥)	(٤٧,٠٤٣,٠٨٣)
١٧,٤٣٨,٢٨٦	٧٣٠,٦٦٣,٢٠٧	٧٤٨,١٠١,٤٩٣

عقود تأجير تشغيلي	عقود ترتيب تمويلي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢١,٥٧٩,٦٤٨	٧٦٥,٠٦١,٠٨١	٧٨٦,٦٤٠,٧٢٩
رصيد الالتزام		
يخصم:		
أقساط مستحقة السداد خلال الفترة		
(٣,٣٨٧,٧٧٨)	(١٧٦,٥٧٨,٧٦٦)	(١٧٩,٩٦٦,٥٤٤)
١٨,١٩١,٨٧٠	٥٨٨,٤٨٢,٣١٥	٦٠٦,٦٧٤,١٨٥

٨ - أسهم خزينة

خلال عام ٢٠٢٢ قامت الشركة بشراء عدد ٢١٩٦٠٧٦ سهم خزينة بتكلفة قدرها ٢,٥٨٦,٦٨٣ جنيه مصري طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ١٠ ابريل ٢٠٢٢ بشراء ما لا يتجاوز ٥% من إجمالي أسهم الشركة.

وخلال الفترة قامت الشركة بشراء عدد ١٧٢٠٠٠٠ سهم خزينة بتكلفة قدرها ٢,١٥٥,٣٦٦ جنيه مصري، ليصبح رصيد أسهم الخزينة في ٣١ مارس ٢٠٢٣ عدد ٣٩١٦٠٧٦ سهم بقيمة ٤,٧٤٢,٠٤٩ جنيه مصري.

٩ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٨١٧,٣٢٩,٥٥٠	٨٣٢,١٤٣,٨٧٣
٢,٧٠٤,٠٨٢	٢,٩٨٥,٠٤٢
٨٢٠,٠٣٣,٦٣٢	٨٣٥,١٢٨,٩١٥
مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة	
مشروعات إسكان وتعمير - تامة	

١٠ - عملاء

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٧١,٠٣٩,٦٦٧	٥٧,٨٥٦,٣٣٤
١٧,٤٨٧,١٨٠	١٣,٤٩٠,٧٢٥
٤١١,٦٣٠	٤١١,٦٣٠
٢٨٧,١٦٩,٢٠٤	٢٦٤,٩٥٨,٦٦٢
(٢,٥٧٦,٢٣٣)	(٢,٩٠١,٩٥٤)
٣٧٣,٥٣١,٤٤٨	٣٣٣,٨١٥,٣٩٧
عملاء - مشروعات إسكان وتعمير	
عملاء - إيجار	
عملاء - إدارة	
عملاء - مقاولات ومحاجر	
يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء	
يخصم:	
الخسائر الائتمانية المتوقعة	
(٦٨,١٨٨,٦٩١)	(٧١,٧٨١,٧٢٤)
٣٠٥,٣٤٢,٧٥٧	٢٦٢,٠٣٣,٦٧٣

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

١٠ - عملاء (تابع)

يتمثل رصيد الخسائر الائتمانية المتوقعة كالاتي:

الثلثة أشهر المنتهية	الثلثة أشهر المنتهية	
في ٣١ مارس ٢٠٢٣	في ٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧١,٧٨١,٧٢٤	١٩,٩٨٨,٥٨٥	رصيد أول الفترة
-	١,٥١٣,٥٣٥	مكون خلال الفترة
(٣,٥٩٣,٠٣٣)	-	رد خلال الفترة
٦٨,١٨٨,٦٩١	٢١,٥٠٢,١٢٠	رصيد آخر الفترة

١١ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ/ مستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤١,٧٧٨,٧٠٩	١٤١,٧٧٨,٧٠٩	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
١٢٠,١٦٧,٦٢١	١٢٠,١٦٧,٦٢١	شركة سمو للاستشارات (ش.م.م)
٢,٠٩٨,١٩٨	٢,٠٩٨,١٩٨	شركة رؤية للاستثمار العقاري (ش.م.م)
-	١,٩٩١,٧٥٥	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)
٥١,٥٩٩,٥١٢	٥٢,٠٠٨,٩٣٧	شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م)
١,٨٣٧,٥٨١	١,٨٣٧,٥٨١	شركة الصفوة للاستشارات (ش.م.م)
٣١٧,٤٨١,٦٢١	٣١٩,٨٨٢,٨٠١	
(٦٣١,٩٦٢)	(٦٧١,٤٠٢)	يخصم:
٣١٦,٨٤٩,٦٥٩	٣١٩,٢١١,٣٩٩	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة

يتمثل حركة رصيد الخسائر الائتمانية المتوقعة كالاتي:

الثلثة أشهر المنتهية	الثلثة أشهر المنتهية	
في ٣١ مارس ٢٠٢٣	في ٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٧١,٤٠٢	-	رصيد أول الفترة
(٣٩,٤٤٠)	-	رد خلال الفترة
٦٣١,٩٦٢	-	رصيد آخر الفترة

ب/ مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,١١٤,٩٦٩	-	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)
٢١,٩٩٤,٣٥٠	٢٣,٢١١,٢٩٦	شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م)
٢٣,١٠٩,٣١٩	٢٣,٢١١,٢٩٦	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

١٢ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مدفوعة مقدماً
١,٩٥٥,٣١٠	٢,٠٩٧,٣١٣	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
١٧,٨٢١,٢٧٥	١٥,٩٢٠,٦٩٥	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
١,٢٧٠,٨٦١	٧٧٩,٧٦٦	سلف وعهد
٦٢,٥٨٤	٥٨,٠٠٠	تأمينات لدى الغير
١٧,٨١٥,٧٧٤	١٧,١٨٠,٢٤٦	مصلحة الضرائب - متنوعة
١٥,٢٤٩,٢٦٨	٢٠,٤٩٦,٢٥٠	شركة المجموعة المالية للتوريق *
٨٩٨,٩٣٦	٤,٧٤١,٩١٧	إيرادات مستحقة
٦,٦٥٠,٠٠٠	٦,٦٥٠,٠٠٠	أرصدة مدينة أخرى
٢٣,٨٢٨,٣٢٢	١٨,٥٦٥,٠٥٢	
٨٥,٥٥٢,٣٣٠	٨٦,٤٨٩,٢٣٩	إيرادات فوائد مستحقة**
١٠٤,٧٦٣	١٠١,٩٨٨	يخصم:
		الخسائر الائتمانية المتوقعة
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)	
٨٥,٤٨٠,١٦٧	٨٦,٤١٤,٣٠١	

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

الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣	الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
١٠١,٩٨٨	٤١٤,٢٩٦	إيرادات فوائد مستحقة خلال الفترة
١٧٧,٦٣٤	١,٦٤٥,٢٧٩	إيرادات فوائد محصلة خلال الفترة
(١٧٤,٨٥٩)	(١,٧٣٦,٧٧١)	رصيد آخر الفترة
١٠٤,٧٦٣	٣٢٢,٨٠٤	

* قامت الشركة بتوقيع عقد توريق بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٢١ لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس - التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية هيرميس بقيمة إجمالية ١٦٤,٧٠٢,٨٥٠ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ٢٠,١٢٠,٢٧٣ جنيه مصري.

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

* قامت الشركة بتوقيع عقد توريق في يوليو ٢٠٢٢ لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس - التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية للتوريق بقيمة اجمالية ٤٧,٢٢٠,٩٥٧ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ٨,٨٩٤,٩٥٤ جنيه مصري.

ومقابل ذلك قامت شركة المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ ٣٤,٩١٤,٩٣٧ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ١,٤٥٨,٩٨٣ جنيه مصري الى شركة القاهرة للإسكان والتعمير وتجنيب مبلغ ١,٩٥٢,٠٨٣ جنيه مصري مقابل حساب تعزيز الائتمان.

* قامت الشركة بتوقيع عقد توريق في نوفمبر ٢٠٢٢ لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس - التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية للتوريق بقيمة اجمالية ١١,٣٠٨,٦٢٥ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ٤,٩٥٤,٢٦٩ جنيه مصري.

ومقابل ذلك قامت شركة المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ ٤,٩٠٩,٧٣٧ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ٢٥٩,٦٣٨ جنيه مصري الى شركة القاهرة للإسكان والتعمير وتجنيب مبلغ ٢٨٦,٠٤٥ جنيه مصري مقابل حساب تعزيز الائتمان ومتبقى مبلغ ٨٩٨,٩٣٦ جنيه مصري مستحق للشركة لدي شركة المجموعة المالية هيرميس.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

١٣ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	استثمارات مالية في أسهم
جنيه مصري	جنيه مصري	استثمارات مالية في وثائق استثمار
٢١,٢٥١	٢٤,٩٧٠	
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	
٧١,٢٥١	٧٤,٩٧٠	

١٤ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	أ - عملة محلية
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق
١,٨٠٥,٦٣٠	٣,١٠٣,٩٧٨	بنوك - حسابات جارية
١٨,٢٦٥,٧٥٢	١٩,٧٩٦,١٤٣	ودائع لأجل
٢٩١,٠٠٠	٢٩١,٠٠٠	
٢٠,٣٦٢,٣٨٢	٢٣,١٩١,١٢١	
		ب - عملة أجنبية
٧,٤٠٣	٧,٤٩٣	بنوك - حسابات جارية
٢٠,٣٦٩,٧٨٥	٢٣,١٩٨,٦١٤	

١٥ - مخصصات

١ يناير ٢٠٢٣	المستخدم	رصيد	مخصص التزامات محتملة
جنيه مصري	خلال الفترة	٣١ مارس ٢٠٢٣	مخصص مطالبات ومنازعات
٦٥٦,٦٣٥	جنيه مصري	٦٥٦,٦٣٥	
٣٠,٢٨٣,٧٢٩	(١,٢٥٠,٠٠٠)	٢٩,٠٣٣,٧٢٩	
٣٠,٩٤٠,٣٦٤	(١,٢٥٠,٠٠٠)	٢٩,٦٩٠,٣٦٤	

يتمثل رصيد المخصصات القائم في التزامات محتملة قد تنتج عن قضايا متداولة. وقد ارتأت إدارة الشركة عدم الإفصاح عن طبيعة تلك النزاعات والتي قد تضعف موقف الشركة في نزاعها مع الأطراف الأخرى، وذلك استنادا للفقرة رقم (٩٢) من معيار المحاسبة المصري رقم (٢٨).

١٦ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	تسهيلات ائتمانية - عمله محلية
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٧١١,٢٦٠	٧,٣١٧,٩٨٦	
٥,٧١١,٢٦٠	٧,٣١٧,٩٨٦	

- تتراوح الفائدة على التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك بين ١ % - ١,٧٥ % فوق متوسط سعر الكوريدور بضمان بعض الأوراق التجارية المودعة لدى البنوك.

١٧ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	مصروفات مستحقة
جنيه مصري	جنيه مصري	تأمينات للغير
٢,١٦٤,٧٢١	٢,٣٧٧,٥١١	مصلحة الضرائب
٣٧,٥٤٦,١٨٤	٣٨,١٦٧,٤١٠	مصروفات صيانة محصلة
١,٦٤٧,٩٨٤	١,٤٦٦,٠٧٥	عملاء إيجارية - دفعات مقدمة
١٨,٧١٣,١٤٣	١٣,٨٣٧,٣٨٣	اتحادات الشاغلين
٤,٦٢٧,٩٢٣	٥,٨٨٢,٦٩٧	دائنون متنوعون
-	١,٧٤٠,٠٠٠	أرصدة دائنة أخرى
٣,٦٨٨,٢٧٢	٣,٤٨٦,٢٤٠	
١٥,١٣٥,٧٠٥	١٤,٩٩٢,٥١٦	
٨٣,٥٢٣,٩٣٢	٨١,٩٤٩,٨٣٢	
٦,٥٣٠,١٩١	٤٠,٠٤٤	
٩٠,٠٥٤,١٢٣	٨١,٩٨٩,٨٧٦	فوائد مستحقة*

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

١٧ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى (تابع)

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

الثلثة أشهر المنتهية	الثلثة أشهر المنتهية	
في ٣١ مارس ٢٠٢٣	في ٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٠,٠٤٤	٥٦,٧١٦	رصيد أول الفترة
٤٦,١٢١,٦٩٧	٣١,٧٦٦,٥٤٥	فوائد مستحقة خلال الفترة
(٣٢,٠٢٣,٢٢٨)	(١٥,٩٥٠,٠٠٠)	فوائد مؤجلة
(٧,٦٠٨,٣٢٢)	(١٥,٧٨٨,١٩٠)	فوائد مدفوعة خلال الفترة
٦,٥٣٠,١٩١	٨٥,٠٧١	رصيد آخر الفترة

١٨ - 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.

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

نسبة المساهمة	عدد الأسهم	القيمة	
%		جنيه مصري	
٧٠,٠٠	٦٣٠,٢٢٥٥١٠	٣١٥,١١٢,٧٥٥	شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العقارية - (ش.م.م)
١٠,٤٠	٩٣,٥٨٩,٦٨٦	٤٦,٧٩٤,٨٤٣	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)
١٩,٦٠	١٧٦,٤٦٤,٨٢٤	٨٨,٢٣٢,٤١٢	مساهمون آخرون
١٠٠	٩٠٠,٢٨٠,٠٢٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	

١٩ - احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢) في المتبقي من مصروفات الإصدار المحصلة من المساهمين من الاكتتابات في زيادة رأس مال الشركة وسيتم استخدامه في ذات الغرض في حالة عدم كفاية أي مصروفات إصدار يتم تحصيلها مستقبلاً لمقابلة إصدار أي أسهم رأسمالية جديدة.

٢٠ - احتياطي رأسمالي

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

٢١ - قروض طويلة الأجل

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢١٤,٥٦٣,٧٠٤	٢١٤,٥٦٣,٧٠٤	رصيد القروض
(١٣٢,٩٦٤,٩٠٤)	(١٠٦,٧٥٦,٠٦٣)	يخصم:
٨١,٥٩٨,٨٠٠	١٠٧,٨٠٧,٦٤١	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل

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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢١ - قروض طويلة الأجل (تابع)

وخلال عام ٢٠١٩ حصلت الشركة على قرض ممنوح من البنك العربي الإفريقي الدولي بفائدة سنوية ١,٢٥% فوق سعر الكوريدور، ويتم سداد أقساط القرض خلال ٦ سنوات تبدأ من ١٤ مارس ٢٠١٩ وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وبضمان شيكات مودعة لدى البنك.

٢٢ - مستحق إلى طرف ذو علاقة - غير متداولة

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٥,٥١١,٥٨٨	٥,١٧٥,٥٨٨
٥,٥١١,٥٨٨	٥,١٧٥,٥٨٨

شركة لوتس القابضة للاستثمارات المالية

٢٣ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضرائب الدخل

الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣	الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
-	١١,٧٧٤,٣٠٧
(١,٩٣٣,٤٣٦)	(١٢٧,٠٠٩)
(١,٩٣٣,٤٣٦)	١١,٦٤٧,٢٩٨

ضريبة الدخل الجارية

ضريبة الدخل المؤجلة - (إيراد)

ضريبة الدخل المؤجلة

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٣,٥٣١,٩٣٩	(١,٢٨٠,١٣٧)
١,٩٣٣,٤٣٦	٣٠٤,٩٤٢
-	١٣١,٩١٦
-	٤,٣٧٥,٢١٨
٥,٤٦٥,٣٧٥	٣,٥٣١,٩٣٩

رصيد أول الفترة / العام - أصل / (التزام)

ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - أصل

فروق الترجمة

أرصدة شركات تابعة مستبعدة من تجميع الأعمال

رصيد آخر الفترة / العام - أصل

ضريبة الدخل الجارية

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
١١,٣٠٦,٧٤٢	٣٨,٧٥١,٣٣٣
-	٤٠,٤٦٨,٣٦٢
-	(٢٧,٤٤٤,٥٩١)
-	(٤٠,٤٦٨,٣٦٢)
١١,٣٠٦,٧٤٢	١١,٣٠٦,٧٤٢

رصيد أول الفترة / العام

ضريبة الدخل الجارية عن الفترة / العام

ضريبة الدخل المدفوعة خلال الفترة / العام

أرصدة شركات تابعة مستبعدة من تجميع الأعمال

رصيد آخر الفترة / العام

٢٤ - إيرادات النشاط

الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣	الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٣,٣١٧,٧١٨	٢١,١٣١,٣٠٢
٤١,٠٤٨,٣٢٩	٣٤,٩٩١,٧٨٢
١٢,١٠٥,٢٩٧	٤٦٧,٠٧٨,٣٣٩
٣٢٥,٧٢١	٥٨٤,٦٢٢
٧٦,٧٩٧,٠٦٥	٥٢٣,٧٨٦,٠٤٥

مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير

إيراد إيجارات استثمارات عقارية

إيراد نشاط المقاولات ومحطات الخط

فوائد أقساط مؤجلة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢٥ - تكاليف النشاط

التكلفة	الثلثة أشهر المنتهية	الثلثة أشهر المنتهية
	في ٣١ مارس ٢٠٢٣	في ٣١ مارس ٢٠٢٢
تكلفة مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير	١٥,٩٦٦,٦٦٩	١٦,٢٨١,٨٧٩
تكلفة إيرادات إيجارات استثمارات عقارية *	٦,٨٥٥,٩٧٢	٦,٨٧٢,٠٠٣
تكلفة إيرادات نشاط المقاولات ومحطات الخلط **	١٢,٢٨٣,٨٩٣	٤٠٧,٩٤٥,٥٤٦
	٣٥,١٠٦,٥٣٤	٤٣١,٠٩٩,٤٢٨

* تتضمن تكلفة إيرادات إيجارات استثمارات عقارية خلال الفترة اهلاكات استثمارات عقارية بمبلغ ٢,٥٧٣,٧٩٧ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (٣١ مارس ٢٠٢٢ بمبلغ ٢,٥٩٠,٩٩٦ جنيه مصري) (إيضاح ٥).

** تتضمن تكلفة إيرادات نشاط المقاولات ومحطات الخلط خلال الفترة اهلاكات أصول ثابتة بمبلغ ١٧٨,٥٩٦ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (٣١ مارس ٢٠٢٢ بمبلغ ٣,٥١٧,٠٨٦ جنيه مصري) (إيضاح ٤)، كما تتضمن استهلاك أصول حق انتفاع في ٣١ مارس ٢٠٢٣ لا يوجد (٣١ مارس ٢٠٢٢ بمبلغ ٢٧٠,٥٦٢ جنيه مصري) (إيضاح ٧).

٢٦ - الموقف الضريبي

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) وكذلك الشركات التابعة لها تخضع لضريبة الدخل وقد تم احتساب ضريبة الدخل لكل شركة على حده ويمثل رصيد ضريبة الدخل الظاهر في قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة مجموع ضرائب الدخل عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣.

٢٧ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدي البنوك والاستثمارات المالية 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، القروض ودائنو شراء أرضي، عملاء دفعات مقدمة وبعض المدفوعات الأخرى، ويتضمن الإيضاح رقم (٣) 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

طبقا لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة الواردة بالإيضاح (٣) فإن القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف اختلافا جوهريا عن قيمتها الدفترية في تاريخ الميزانية.

خطر السوق

يتمثل في إمكانية التغير المستقبلي في قيمة الأدوات المالية نتيجة التغير في قيمتها السوقية، وجدير بالذكر أن الشركة لا تدخل في عقود تغطيه مالية مستقبلية.

خطر سعر العائد

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

خطر تقلبات العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في سعر الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية.

خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في عدم التزام أحد أطراف الأداة المالية من الوفاء بالتزاماته، الأمر الذي ينتج عنه تحمل الطرف الآخر لخسائر مالية، تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على أرصدها لدى البنوك والعملاء وبعض الأصول الأخرى كما هو موضح في الميزانية.

تسعى الشركة لتقليل المخاطر الائتمانية فيما يتعلق بالودائع البنكية عن طريق التعامل من بنوك حسنة السمعة ووضع حدود ائتمانية للعملاء ومراقبة أرصدة المديونية القائمة فيما يتعلق بالعملاء.

خطر السيولة

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

٢٧ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة

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

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 الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣.

٢٨ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

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

اضمحلال أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

يتم عمل تقدير لأرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى القابلة للتحويل عندما يكون تحصيل تلك الأرصدة بالكامل غير محتمل، يتم عمل هذا التقدير بشكل فردي على المبالغ الهامة، أما المبالغ غير الهامة بشكل فردي والتي انقضت مواعيد استحقاقها، فيتم تقييمها بشكل جماعي ويتم عمل مخصص وفقاً لمدة انقضاء مواعيد الاستحقاق.

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.

٢٩ - أحداث هامة

إصدارات جديدة وتعديلات على معايير المحاسبة المصرية

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

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معياري المحاسبة المصري رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول الثابتة وإهلاكاتها"	١- تم إعادة إصدار هذه المعايير في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج إعادة التقييم لبعض معايير المحاسبة السارية، وفيما يلي بيان بتلك المعايير: • معيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" • معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول" • معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير"	في حال استخدام خيار نموذج إعادة التقييم الوارد بتلك المعايير على إدارة الشركة دراسة إمكانية تغيير السياسة المحاسبية المتبعة، وتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية حال استخدام ذلك الخيار.	تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج إعادة التقييم على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج إعادة التقييم بشكل أولي بإضافته إلى حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.
معياري المحاسبة المصري رقم (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ "الزراعة" فقد تم تعديل الفقرات (٣)، (٦)، (٣٧) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" كما تم إضافة الفقرات ٢٢ (أ) و ٨٠ (ج) و ٨٠ (د) الي نفس المعيار، وذلك فيما يتعلق بالنباتات المثمرة.	٢- تماشياً مع التعديلات التي تمت على معيار المحاسبة المصري (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ "الزراعة" فقد تم تعديل الفقرات (٣)، (٦)، (٣٧) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" كما تم إضافة الفقرات ٢٢ (أ) و ٨٠ (ج) و ٨٠ (د) الي نفس المعيار، وذلك فيما يتعلق بالنباتات المثمرة.	في حال قيام الإدارة بتطبيق التعديلات التي تمت على الإدارة تقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية.	تطبق التعديلات للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي للمعالجة المحاسبية للنباتات المثمرة بشكل أولي بإضافته إلى رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.
معياري المحاسبة المصري رقم (٥) المعدل ٢٠٢٣ "الزراعة" فقد تم تعديل الفقرات (٣)، (٦)، (٣٧) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" كما تم إضافة الفقرات ٢٢ (أ) و ٨٠ (ج) و ٨٠ (د) الي نفس المعيار، وذلك فيما يتعلق بالنباتات المثمرة.	٣- تم تعديل معيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" لتتواءم مع التعديلات الواردة في المعيار رقم (٣٥) المعدل ٢٠٢٢، فيما يتعلق بالنباتات المثمرة.	في حال قيام الإدارة بتطبيق التعديلات التي تمت على الإدارة تقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية.	تطبق التعديلات للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي للمعالجة المحاسبية للنباتات المثمرة بشكل أولي بإضافته إلى رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢٩- أحداث هامة (تابع)

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣ "الاستثمار العقاري"	<p>١- تم إعادة إصدار هذه المعايير في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق للاستثمارات العقارية.</p> <p>٢- وقد ترتب على ذلك تعديل لبعض الفقرات المرتبطة باستخدام خيار نموذج القيمة العادلة ببعض معايير المحاسبة المصرية السارية، وفيما يلي بيان بتلك المعايير:</p> <ul style="list-style-type: none"> • معيار المحاسبة المصري رقم (١) "عرض القوائم المالية" • معيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" • معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" • معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٢) "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة" • معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير" 	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بدراسة إمكانيه تغيير السياسة المحاسبية المتبعة واستخدام خيار نموذج القيمة العادلة الوارد بالمعيار، وتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية في حاله استخدام ذلك الخيار	تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج القيمة العادلة على الفترات المالية التي تبدأ في او بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع اثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج القيمة العادلة بشكل أولي بإضافته الي رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.
معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"	<p>١- يحدد هذا المعيار مبادئ إثبات عقود التأمين الواقعة ضمن نطاق هذا المعيار، ويحدد قياسها وعرضها والإفصاح عنها. ويتمثل هدف المعيار في ضمان قيام الشركة بتقديم المعلومات الملائمة التي تعبر بصديق عن تلك العقود. وتوفر هذه المعلومات لمستخدمي القوائم المالية الأساس اللازم لتقييم أثر عقود التأمين تلك على المركز المالي للشركة وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية.</p> <p>٢- يحل معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) محل ويلغي معيار المحاسبة المصري رقم ٣٧ "عقود التأمين".</p> <p>٣- أي إشارة في معايير المحاسبة المصرية الأخرى الي معيار المحاسبة المصري رقم (٣٧) تستبدل الي معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠).</p> <p>٤- تم إجراء تعديلات بمعايير المحاسبة المصرية التالية لتتوافق مع متطلبات تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"، وهي كما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" • ومعيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) "الأصول غير الملموسة" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري" 	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية من تطبيق المعيار.	يجب تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) للفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو المالية من تطبيق بعد ١ يوليو ٢٠٢٤، وإذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) لفترة أسبق فيجب على الشركة الإفصاح تلك الحقيقة.