

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
وتقرير مراقب الحسابات عليها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المستقلة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

المحتويات

الصفحة

٣-٢

تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المستقلة

٤

قائمة المركز المالي المستقل

٥

قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة

٦

قائمة الدخل الشامل المستقل

٧

قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة

٨

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

٣٦-٩

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المستقلة

تليفون: +٢٠٢ ٢٥١ ٧٥٥٩٨
فاكس: +٢٠٢ ٢٥٢ ١٤٧٥٢
بريد الكتروني: info@uhy-united.com
موقع الكتروني: www.uhy-united.com

إلى السادة / مساهمي شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تقرير عن القوائم المالية المستقلة

راجعنا القوائم المالية المستقلة المرفقة لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في قائمة المركز المالي المستقل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وكذا القوائم المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المستقلة

هذه القوائم المالية المستقلة مسؤولة إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المستقلة عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية مستقلة عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المستقلة في ضوء مراجعتنا لها، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية المستقلة خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية المستقلة، وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية المستقلة سواء الناتج عن الغش أو الخطأ، ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام الشركة بإعداد القوائم المالية المستقلة والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في الشركة، وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية المستقلة.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية المستقلة.

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بجدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المستقل لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وعن أدائها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

فقرة لفت الانتباه

مما لا يعد تحفظاً وبالإشارة إلى الإيضاح رقم (٤) قامت الشركة خلال العام باستخدام نموذج القيمة العادلة على استثماراتها العقارية البالغ صافي قيمتها الدفترية في ١ يناير ٢٠٢٤ مبلغ ٨٣١,٧٨٦,٢٦٦ جنيه مصري وذلك طبقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري" المعدل وفقاً للقرار الوزاري رقم ٦٣٦ الصادر بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٤ والمعد بواسطة مقيم عقاري معتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية والمخصص لذات الغرض، وقد بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في تاريخ التطبيق الأولي للمعيار مبلغ ٣,٩٨٢,٩١١,٣٨٥ جنيه مصري كما في ١ يناير ٢٠٢٤ ونتج عن ذلك التعديل تسويات على الأرباح المرحلة طبقاً للفقرة رقم (٨١) من معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ بقيمة ٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤ جنيه مصري بعد استبعاد أثر الضريبة المؤجلة بقيمة ٧٠٩,٠١٤,٣٩٨ جنيه مصري (إيضاح ١٨). شركة إعادة تقييم استثماراتها العقارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، مما نتج عنه أرباح تقييم بقيمة ١,٥٤٩,٤١١,٠٧٥ جنيه مصري (إيضاح ٤) تم ادراجها في قائمة الأرباح أو الخسائر للعام.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

القاهرة في: ٢٣ مارس ٢٠٢٥

مراجعة الحسابات
المتحدون للمراجعة والضرائب والاستشارات والخدمات المالية
محمد أحمد عبد القادر
شارع ٢٣
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصريين
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 المستقل

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	إيضاح	
			الأصول
			أصول غير متداولة
١٤,١٠٠,٦٠٣	١٧,٤٨٤,٣٥٥	(٣)	أصول ثابتة
٨٣١,٧٨٦,٣٦٦	٥,٤٩٩,٢٩٧,٩٢٠	(٤)	استثمارات عقارية
١٨,٨٥٨,٢٢٤	١٥,٩٩٣,٦٨٤	(٥)	أصول حق انتفاع
٣٥٩,٢١٥,٩٤٦	٨٥٨,٦٢٤,١٣٧	(٦)	استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
٣٣١,٣٣٤,١٢٨	٣٣١,٣٣٤,١٢٨	(٦)	مسدد من تحت حساب زيادة رأس مال شركة تابعة
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤		استثمارات في سندات حكومية
<u>١,٥٥٥,٦١٢,٥٠١</u>	<u>٦,٧٢٣,٠٥١,٤٥٨</u>		إجمالي أصول غير متداولة
			أصول متداولة
١٩٨,٧٣٠,٠٤٠	٢٦٥,٠٧١,٠٨٠	(٧)	مشروعات الإسكان والتعمير
١١٥,٨٩٤,٧١٣	١١٩,٤٦٢,٥٤٨	(٨)	عملاء
١٦٩,٥٢٧,٠٤١	١٤,١٢٦,٨٥٨	(٩ - ١)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٦٠,٥٢٩,٥٦٩	١٢٥,٠١٠,٦٢٦	(١٠)	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١١٠,٣٠٣	١٨٦,٤٣١		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٨,٤٩٧,٤٩٦	٤,٠٨٩,٠٢٩	(١١)	تقديت بالصدوق ولدى البنوك
<u>٥٥٣,٢٨٩,١٦٢</u>	<u>٥٢٧,٩٤٦,٥٧٢</u>		إجمالي أصول متداولة
<u>٢,١٠٨,٩٠١,٦٦٣</u>	<u>٧,٢٥٠,٩٩٨,٠٣٠</u>		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	(١٤)	رأس المال المصدر والمدفوع
-	٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	(١٥)	مسدد تحت حساب زيادة رأس مال
٣٥,٥٦٥,٦٤١	٣٧,٠٨٤,١٩٧		احتياطي قانوني
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(١٦)	احتياطي عام
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(١٧)	احتياطي رأسمالي
١٧٥,٢٦٩,١٧٦	٢,٦٤٢,٧٥٢,٨٤٠		أرباح مرحلة
٣٠,٣٧١,١١٨	١,٠٢٧,٠٣٩,٨٢٧		أرباح العام
<u>٦٩٨,٠٦٣,٢٠٢</u>	<u>٤,٦٦٢,٦٠٦,٥٨٤</u>		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
٢٥,٣٤٠,٥٤٦	١١٠,٠٩٧	(١٨)	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل
٧١٥,٢٥٠,٤٢٤	٦٤٩,٥٤٨,٣٣٥	(٢٠)	الجزء غير المتداول من التزام عقود تأجير وترتيب
١٨٥,٦٤٠	٢٥,٧٨٤,٥٨١		اوراق دفع - طويلة الأجل
٢٨,٢٦٦,١١٨	١,٠٩٢,٢٧٢,٢٢٦	(١٩)	التزامات ضريبية مؤجلة
<u>٧٦٩,٠٤٢,٧٢٨</u>	<u>١,٧٦٧,٧١٥,٢٣٩</u>		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٢٥,٩١١,٥٤٧	٤,٦٢٢,٥٨٥	(١٢)	مخصصات
١٧٩,٥٦٩,٥٠٦	٢٠٢,٩٦٥,٧٧٢	(١٨)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٧١,٨٦٣,٣٢٥	١١١,١٠٥,٦٢٥	(٢٠)	الجزء المتداول من التزام عقود تأجير وترتيب
٤٨,٣٧٣,٩٩٦	٦٩,٦٣٠,٠٨٧		موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
٤٥,٩٦٨,٦٠١	١٢٣,٧٦٢,٤٩٨	(٩ - ب)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٧٨,٠٦٨,٢٦٧	١٧٠,٧٥٨,٠١٨		عملاء - دفعات مقدمة
٨٥,٨٣٥,٤٢٢	١٣٤,٤٧٥,٢٩٣	(١٣)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٦,٢٠٥,٠٦٩	٣,٣٥٥,٩٢٩		دائنو توزيعات
<u>٦٤١,٧٩٥,٧٣٣</u>	<u>٨٢٠,٦٧٦,٢٠٧</u>		إجمالي الالتزامات المتداولة
<u>١,٤١٠,٨٣٨,٤٦١</u>	<u>٢,٥٨٨,٣٩١,٤٤٦</u>		إجمالي الالتزامات
<u>٢,١٠٨,٩٠١,٦٦٣</u>	<u>٧,٢٥٠,٩٩٨,٠٣٠</u>		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات



العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

المدير المالي

أحمد مصطفى القدرى

أحمد مجاهد زكى

مصطفى السيد

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

القائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة

عبر السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح	
جنيه مصري ٣٢٢,١٤٥,١٦١	جنيه مصري ٤٤٠,٢٩٥,١٧٥	(٢١)	إيرادات النشاط
(٥٧,٧٢٧,٤٨٤)	(١٣٠,٦٦٢,١٧٩)	(٢٢)	يخصم: تكلفة النشاط
٢٦٤,٤١٧,٦٧٧	٣٠٩,٦٣٢,٩٩٦		مجمل ربح النشاط
(٢٦,٤٨٣,٩٧٥)	(٣٠,٦٣١,١٣٨)		مصروفات عمومية وإدارية
(٣,٤١١,٩٨١)	(٦٠١,١١٠)	(٨)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
٤٦١,٦٥٣	(١٩٢,٨٠١,٤٧٣)	(٩ - أ)	(الخسائر) رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
-	(٣,٠٩٦,٢٥٣)	(١٠)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة مصروفات مدفوعة مقدما و أرصدة مدينة أخرى
(٤,٦٤٨,٤٩٦)	(٥,٦٦٣,٧٤٠)		بدلات حضور ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
-	١,٥٤٩,٤١١,٠٧٥	(٤)	فروق إعادة تقييم استثمارات عقارية
١٠,٩٧٤,٤٢١	٣,٣٩٧,١١٨		إيرادات تشغيل أخرى
٢٤١,٣٠٩,٢٩٩	١,٦٢٩,٦٤٧,٤٧٥		أرباح التشغيل
(٢٠٠,٧٢٣,٧٤٤)	(٢٥٠,٧٧٨,٢٤٨)	(١٣)	فوائد تمويلية
١٧٦,٧٣٧	٦٠١,٤٩٣	(١٠)	فوائد دائنة
١١,١٠٣	١١,١٠٣		إيرادات أوراق مالية
٣٥,٣٤٣	٧٦,١٢٨		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٨,١٦١	-		توزيعات أرباح من شركات شقيقة
٤,٩٩٩	٢,٤٧٣,٥٨٦	(٣)	أرباح بيع أصول ثابتة
٤٠,٨٤١,٨٩٨	١,٣٨٢,٠٣١,٥٣٧		أرباح العام قبل ضرائب الدخل
(١٠,٤٧٠,٧٨٠)	(٣٥٤,٩٩١,٧١٠)	(١٩)	ضرائب الدخل
٣٠,٣٧١,١١٨	١,٠٢٧,٠٣٩,٨٢٧		أرباح العام
٠,٠٣٠	١,٠٠٢	(٢٣)	نصيب السهم في الأرباح

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القدرى

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

أحمد مجاهد زكى

المدير المالي

مصطفى السيد



شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقل

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٠,٣٧١,١١٨	١,٠٢٧,٠٣٩,٨٢٧
-	-
<u>٣٠,٣٧١,١١٨</u>	<u>١,٠٢٧,٠٣٩,٨٢٧</u>

أرباح العام
بنود متعلقة بالدخل الشامل:
الدخل الشامل الأخر
إجمالي الدخل الشامل عن العام

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الإجمالي	أرباح العام	أرباح مرحلة احتياطي	احتياطي رأسمالي	احتياطي عام	احتياطي قانوني	اسم خزينة	مستد تحت حساب زيادة رأس مل	رأس المال المصر والمفرج	توزيعات
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	٢٠٢٤
٦٩٨,٠٦٣,٢٠٢	٣,٠٣٧١,١١٨	١٧٥,٢٦٩,١٧٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٥,٥٦٥,٦٤١	-	-	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	رصيد ١ يناير ٢٠٢٤ رصيد ١ يناير ٢٠٢٤ محول إلى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
٢,٤٤٢,٦٠,٧٠٤	-	٢,٤٤٢,٦٠,٧٠٤	-	-	-	-	-	-	توزيعات
٢,١٤٠,٢٢٣,٩٠٦	٣,٠٣٧١,١١٨	٢,٦١٧,٤٢٩,٨٨٠	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٥,٥٦٥,٦٤١	-	-	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	رصيد ١ يناير ٢٠٢٤ محول إلى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
-	(٣,٠٣٧١,١١٨)	٧٨,٨٥٢,٥٦٢	-	-	١,٥١٨,٥٥٦	-	-	-	مستد تحت حساب زيادة رأس مل
٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	-	-	-	-	-	-	٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	-	توزيعات أرباح مل
(٣,٥٢٩,٦٠٢)	-	(٣,٥٢٩,٦٠٢)	-	-	-	-	-	-	أرباح العام
١,٠٢٧,٠٣٩,٨٢٧	١,٠٢٧,٠٣٩,٨٢٧	-	-	-	-	-	-	-	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٤,٦٦٢,٦٠٦,٥٨٤	١,٠٢٧,٠٣٩,٨٢٧	٢,٦٤٢,٧٥٨,٨٤٠	٥,١٢٢,٣٤٩	٢,٥٥٢,٩٤٦	٣٧,٠٨٤,١٩٧	-	٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	
٦٨٤,١١٢,٣٧٩	١٤٠,١١,٤٣٩	١٧٩,٠٠٧,١٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٨٦٥,٠٦٩	(٢,٥٨٦,٦٨٣)	-	٤٥٠,١٤٠,١٠	رصيد ١ يناير ٢٠٢٣ توزيعات سنوات سابقة
(١٢,٩٣٣,٧٤٢)	(٤,٦٠٤,٢٨٣)	(٨,٣٢٩,٤٥٩)	-	-	-	-	-	-	رصيد ١ يناير ٢٠٢٣ محول إلى الاحتياطي القانوني والأرباح مرحلة
٦٧١,١٧٨,٥٣٧	٩,٤٠٧,١٥٦	١٧٠,٦٧٧,٦٩٠	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٨٦٥,٠٦٩	(٢,٥٨٦,٦٨٣)	-	٤٥٠,١٤٠,١٠	
-	(٩,٤٠٧,١٥٦)	٨,٧٠٦,٥٨٤	-	-	٧٠٠,٥٧٢	-	-	-	توزيعات أرباح ٢٠٢٢ شراء أسهم خزينة
(١,٣٣١,٠٨٧)	-	(١,٣٣١,٠٨٧)	-	-	-	-	-	-	اعلام اسم خزينة
(٢,١٥٥,٣٦٦)	-	-	-	-	-	(٢,١٥٥,٣٦٦)	-	-	أرباح العام
-	-	(٢,٧٨٤,٠١١)	-	-	-	٤,٧٤٢,٠٤٩	-	(١,٩٥٨,٠٣٨)	
٣,٠٣٧١,١١٨	٣,٠٣٧١,١١٨	-	-	-	-	-	-	-	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٦٩٨,٠٦٣,٢٠٢	٣,٠٣٧١,١١٨	١٧٥,٢٦٩,١٧٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٥,٥٦٥,٦٤١	-	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	-	

خلال العام قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ الاستثنائي لاستثمار العقاري" وعليه قامت الشركة باستخدام نموذج القيمة العادلة لاتباع العقارية في تاريخ التطبيق الأولي للمعيار البالغ مبلغ ٣,٩٨٢,٩١١,٣٨٥ جنيه مصري في ١ يناير ٢٠٢٤ طبقاً للتقرير الموقع العقاري المعتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية (شركة قيني "الاستثماريون في المال والأصل" - شركة الغرة و التتمين) والمخصص لذات الغرض، ونتج عن ذلك تعديل تسويات على الأرباح المرحلة طبقاً للفقرة رقم (٨١) من معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل لسنة ٢٠٢٤ بقيمة ٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤ جنيه مصري بعد استبعاد أثر المربعية المؤجلة بقيمة ٣٩٨,٠١٤,٧٠٩ جنيه مصري (إيضاح ٤٤، ١٩).

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٤٠,٨٤١,٨٩٨	١,٣٨٢,٠٣١,٥٣٧		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٢,٤٤٦,٨٢٠	١,٩٩٨,٥٧٤	(٣)	أرباح العام قبل ضرائب الدخل
(٤,٩٩٩)	(٢,٤٧٣,٥٨٦)	(٣)	أهلاك أصول ثابتة
١٠,٢٩٥,١٩١	-		أرباح بيع أصول ثابتة
٢,٨٦٤,٥٤١	٢,٨٦٤,٥٤٠	(٥)	إهلاك استثمارات عقارية
٣,٤١١,٩٨١	٦٠١,١١٠	(٨)	استهلاك اصول حق انتفاع
(٤٦١,٦٥٣)	١٩٢,٨٠١,٤٧٣	(٩-أ)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
-	(١,٥٤٩,٤١١,٠٧٥)	(٤)	الخسائر (رد الخسائر) الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
(٢٨,١٦١)	-		فروق إعادة تقييم استثمارات عقارية
-	٣,٠٩٦,٢٥٣	(١٠)	توزيعات أرباح من شركات شقيقة
٢٠٠,٧٢٣,٧٤٤	٢٥٠,٧٧٨,٢٤٨	(١٣)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
(١٧٦,٧٣٧)	(٦٠١,٤٩٣)	(١٠)	فوائد تمويلية
(٣٥,٣٤٣)	(٧٦,١٢٨)		فوائد دائنة
٢٥٩,٨٧٧,٢٨٢	٢٨١,٦٠٩,٤٥٣		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٨,٠٠٦,٧٨٦)	١,٥٠٤,٦٢٤		أرباح التشغيل قبل التغييرات في رأس المال
(٥٠,٠٦٨,٢٥١)	(٤,١٦٨,٩٤٥)		التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
(٣٠,٠١١,١٥٥)	(٣٧,٤٠١,٢٩٠)		التغير في العملاء
٩,٦٩١,٨٨٤	(٢٧,٥٦٨,٩٣٥)		التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(٢٧,٤٣٦,٥٥٢)	٢٢,١٦٤,٢٣٧		التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٧,٧٠٠,٧٤١	٧٧,٧٩٣,٨٩٧		التغير في الموردين ومقاولي المشروعات وأوراق دفع
٥٣,٢٢٦,٠٥٨	(٧,٣١٠,٢٤٩)		التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٦,٢٥٣,١٥٤	٤,٢٩٠,٥٧١		التغير في عملاء - دفعات مقدمة
(٥,٠٢٨,٨١٧)	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	(١٢)	التغير في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
٢١٦,١٩٧,٥٥٨	٢٦٨,٩١٣,٣٦٣		مخصصات مستخدمة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(٧,٢٤٤,٠٦٩)	(٣,٧٩٦,٥١٨)	(٣)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
-	(٨,٩٨٦,٤٦٠)	(٤)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
٥,٠٠٠	٢,٨٣١,٠٩٤	(٣)	مدفوعات في استثمارات عقارية
١٦٥,٦٣٤	٥٩٣,١١٨	(١٠)	متحصلات من بيع أصول ثابتة
(٧,٠٧٣,٤٣٥)	(٩,٣٥٨,٧٦٦)		فوائد دائنة محصلة
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
(٧,٣١٧,٩٨٦)	-		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(١,٤٣٦,٦٢١)	(١٨٥,٦٤٠)		مدفوعات في بنوك - تسهيلات ائتمانية
(٢,١٥٥,٣٦٦)	-	(١٤)	التغير في أوراق الدفع طويلة الأجل
(١٦٠,٦٦٨,١٤٠)	(١٨٣,٥٠٧,٥٢٠)	(١٣)	مدفوعات في شراء أسهم خزينة
(٩,٦٥٣,٦٥٢)	(١,٨٣٤,١٨٣)		فوائد تمويلية مدفوعة
(٢٨,٣٨٥,٤٢٢)	(٧٢,٠٥٦,٩٧٩)		مدفوعات قروض طويلة الأجل
(١,٤٤٥,٤٤٥)	(٦,٣٧٨,٧٤٢)		مدفوعات في عقود تأجير وتزكيت
(٢١١,٠٦٢,٦٣٢)	(٢٦٣,٩٦٣,٠٦٤)		توزيعات أرباح مدفوعة
(١,٩٣٨,٥٠٩)	(٤,٤٠٨,٤٦٧)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
١٠,٤٣٦,٠٠٥	٨,٤٩٧,٤٩٦	(١١)	صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال العام
٨,٤٩٧,٤٩٦	٤,٠٨٩,٠٢٩	(١١)	النقدية وما في حكمها - أول العام
			النقدية وما في حكمها - آخر العام

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١- نبذة عامة عن الشركة وأنشطتها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والمقيدة بالسجل التجاري رقم ١٣٩٨٤٣ مدينة القاهرة بتاريخ ١٩٦٩/١٢/٢١ هذا وقد تم توفيق أوضاع الشركة بموجب قرار الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ١٩٩٧/٤/٢٩ وخروجها من نطاق تطبيق أحكام قانون قطاع الأعمال العام رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ولانحته 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.

ينمثل غرض الشركة في:

- مزاولة كافة الأنشطة المتعلقة بالتنمية العقارية للأراضي والمباني والمنشآت بما في ذلك الحصول على كافة الأراضي والعقارات وبيعها وتأجيرها وكذا القيام بأعمال تخطيط المدن وتزويدها بالبنية الأساسية وذلك بكافة محافظات الجمهورية وشراء وإنشاء واستغلال وتأجير وبيع جميع المباني والأراضي.
- وللشركة إنشاء وإدارة واستثمار جميع المنشآت السكنية والإدارية والسياحية والترفيهية وكافة المشروعات اللازمة لتحقيق الأغراض وجميع العمليات العقارية والمالية والتجارية والسياحية والترفيهية المتصلة بهذه الأراضي وكذلك القيام بأعمال التصميمات والاستشارات الهندسية والإشراف على التنفيذ للغير.
- كما تتولى الشركة تأجير وحداتها السكنية طبقاً لقانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم طبقاً للقانون رقم (١٧٦) لسنة ٢٠١٨.
- وللشركة المشاركة أو القيام بتنفيذ عقود البناء والتشغيل والتمويل بنظام Build Operate (B.O.T) Transfer مع الشخصيات الاعتبارية.

عمر الشركة ٧٥ سنة تبدأ من ٢٥ ابريل ١٩٥٨ حتى ٢٤ ابريل ٢٠٣٣.

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية.

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

تم اعتماد القوائم المالية المستقلة للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٢٣ مارس ٢٠٢٥.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

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

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

التوافق مع معايير المحاسبة

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

السياسات المحاسبية المطبقة هذا العام متفقة مع تلك السياسات التي طبقت في العام السابق فيما عدا التعديلات على معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري" إيضاح رقم (٤).

بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢٤ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٦٣٦ لعام ٢٠٢٤ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية، كما هو موضح بإيضاح (٣٠).

بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٥٢٧ لسنة ٢٠٢٤ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية بإضافة معيار المحاسبة المصري رقم ٥١ القوائم المالية في اقتصاديات التضخم المفرط.

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 تصيح 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.

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية

بالنسبة للأصول المالية التي يتم تصنيفها كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل والأصول المالية بالتكلفة المستهلكة يتم قياسها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة.

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

يحتوي معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية" على ثلاث فئات أساسية للأصول المالية على أساس القياس الآتي لها كالاتي:

• أصول مالية مقاسة بالتكلفة المستهلكة.

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

• 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 الأخر أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

ويتم تصنيف الأصول المالية طبقاً لنموذج الأعمال الذي تدار به تلك الأصول المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

• يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية.

• ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخر 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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

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 المبلغيين 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 مصدر مثل ذلك الارتباط بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغيين 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 أداؤها 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 معرّف في معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) " الإفصاح عن الاطراف ذوي العلاقة " وعلى سبيل المثال مجلس إدارة المنشأة والرئيس التنفيذي.

الأصول المالية والالتزامات المالية - إعادة التصنيف.

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

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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية (تابع)

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

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

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

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

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

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

د. استبعاد أصل مالي أو التزام مالي من الدفاتر

يجب على المنشأة أن تستبعد أصل مالي من الدفاتر عندما فقط

- تنقضي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو
- تقوم المنشأة بتحويل الأصل المالي.

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

الاعتراف بالإيرادات

الإيراد من العقود مع العملاء

يضع معيار المحاسبة المصري "الإيراد من العقود مع العملاء" رقم ٤٨ نموذج من خمس خطوات، يتم تطبيقه على الإيرادات الناشئة عن العقود مع العملاء على النحو التالي:

الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) مع العميل: يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ. وتوضح الأسس والمعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو عبارة عن تعهد ينص عليه العقد عقد مع العميل بتحويل 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 تشتمل على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي تتوقع المجموعة أن تكون لها الحصة منه مقابل، اله فاء بكا، التا اداء

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيرادات (تابع)

الإيراد من العقود مع العملاء (تابع)

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

يتم إثبات إيرادات بيع الوحدات السكنية المتعاقد عليها عند انتقال السيطرة للعملاء سواء كانت تلك الوحدات قد تم تنفيذها بشكل جزئي أو كلي بالقيمة التي تعكس القيمة المتوقعة من الشركة مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات إيرادات تلك الوحدات عند نقطة من الزمن بالصافي للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء.

- 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 ايجار الاستثمار العقاري

يتم الاعتراف بإيرادات ايجار 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 والأرباح أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال، ويترج الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

تكلفة الاقتراض

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للأعراض 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 العام 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 الإنشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة من قبل مقيم مستقل مسجل بالهيئة العامة للرقابة المالية، وتدرج فروق التقييم في قائمة الأرباح أو الخسائر.

الأصول الثابتة

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

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

العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)

٥٠ - ٥

طبقاً لمدة عقد الإيجار

٥

١٦,٦٦٧ - ١٠

١٠ - ٤

بيسان

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 العام الذي تم فيه 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 أضحل عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإسترادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإسترادية وتثبت خسائر اضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول الثابتة (تابع)

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإسترادادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الإسترادادية 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 المقدره 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 الإسترادادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإسترادادية، 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 الإسترادادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الإسترادادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر .

النقدية وما في حكمها

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

الموردون والمصروفات المستحقة

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

المخصصات

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

الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ترجمة العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات.

يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ الميزانية، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة الأرباح أو الخسائر.

يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولى.

يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ التي تحددت فيه القيمة العادلة.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة غير المباشرة.

المصروفات

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

العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الاضمحلال.

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

الاستثمارات

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

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

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

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

استثمارات في سندات حكومية

يتم تقييم الاستثمارات في سندات حكومية بالتكلفة وفي حالة وجود انخفاض في قيمتها يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال وتحمله على قائمة الأرباح أو الخسائر عن الفترة لكل استثمار على حدة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات (تابع)

الاستثمارات في شركات تابعة

الاستثمارات في شركات تابعة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها سيطرة، ويفترض وجود السيطرة عندما تسيطر الشركة القابضة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة على الشركة المستثمر فيها بما لها من القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة وذلك للحصول على منافع من أنشطتها، فيما عدا تلك الحالات الاستثنائية التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل سيطرة.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة بالقوائم المالية بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة.

ويتم رد قيمة الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر في العام الذي حدث فيه 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 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 العام الذي حدث فيه الرد.

التأمينات الاجتماعية

تقدم الشركة مساهمات للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات الشركة على هذه المساهمات والتي تحمّل للمصاريف عند استحقاقها.

مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة)

مشروعات غير تامة

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

مشروعات تامة

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

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

الاحتياطي القانوني

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

قياس القيمة العادلة

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

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

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

بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء السوقية المعلنة. وتقدر 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، فتحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة.

وتستخدم الشركة أساليب التقييم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوفر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة، ومن ثم تعظم استخدام المعطيات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقلل استخدام المعطيات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى.

ويجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية في فئات جوهرية على قياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة.
- المستوى الثاني: باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول، ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).
- المستوى الثالث: باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الالتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها.

وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد المنشأة إذا ما كان ثمة تحويلات قد حدثت بين المستويات الثلاث للتسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف في نهاية فترة إعداد التقرير.

ولأغراض إفصاحات القيمة العادلة، وضعت الشركة فئات للأصول والالتزامات استناداً إلى طبيعتها، وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى التي تصنف به في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣ - أصول ثابتة

الإجمالي	إثاث ومعدات مكتتب	عدد وأدوات	وسائل نقل والانتقال	تخصيات في أماكن مستأجرة	مباني وإنشاءات ومرافق	أراضي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٥,٣٠٩,٨٤٤	٨,٤١٢,٥١١	١,٤٤٢,٠٦١	٢,٦٩٥,٦٠٠	١٢,٠٥٥,٦٠٢	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠
٧,١٨٢,٧١٨	٧٠٠,٣٦١	-	٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٨٣,٣٥٧	-	-
(١,١٣٥,٨٩٠)	-	-	(١,١٣٥,٨٩٠)	-	-	-
-	-	(٨٤١,٧٤٩)	-	(٨,١٦٢,٩٤٧)	٩,٠٠٤,٦٩٢	-
(١,٤٤٢,٨٨٤)	-	-	-	(١,٤٤٢,٨٨٤)	-	-
٢٩,٩١٢,٧٨٨	٩,١١٢,٨٧٢	٦٠١,٣١٢	٧,٥٥٩,٧١٠	٢,٩٣٢,١٢٨	٩,٦٣٧,٧٦٢	٧٠,٠٠٠

التكلفة في

١ يناير ٢٠٢٤

إضافات العام

إستبعادات

إعادة توريد خلال العام

تسويات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

مجمع الإهلاك في

١ يناير ٢٠٢٤

إهلاك العام

مجمع إهلاك الإستبعادات

إعادة توريد خلال العام

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

صافي القيمة العفوية في

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(١١,٢٠٩,٢٤١)	(٦,٨٤٥,٦٣٧)	(٥٠١,٢٢٢)	(١,٧٦٠,٩٢٠)	(١,٨٥١,٣٨٨)	(٢٥٠,٠٧٤)	-
(١,٩٩٨,٥٧٤)	(٧٣٦,٤١٠)	(٥٥,٢٢٢)	(٨٩٧,٨٣٣)	(١٣٥,٢٥٨)	(١٧٢,٨٥١)	-
٧٧٨,٢٨٢	-	-	٧٧٨,٢٨٢	-	-	-
-	-	١٦٢,٢١٥	-	٧٨١,٩٦٣	(٩٤٥,١٧٨)	-
(١٢,٤٢٩,٤٣٣)	(٧,٥٨٢,٠٤٧)	(٣٩٢,٢٢٩)	(١,٨٨٠,٣٧١)	(١,٢٠٤,٦٨٣)	(١,٣٦٩,١٠٢)	-
١٧,٤٨٤,٣٥٥	١,٥٣٠,٨٢٥	٢٠,٨٠,٨٨٣	٥,٦٧٩,٣٣٩	١,٧٢٧,٤٤٥	٨,٢٦٨,٦٦٣	٧٠,٠٠٠

قامت الشركة بتوقيع عقدين تأجير تمويلي لبعض أصول وسائل النقل والانتقال بقيمة ٤,٦٤٠,٠٠٠ جنيه مصري لإهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم.

تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٥,٩١٦,٠٢٤ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم.

يوجد قود على بعض أصول الشركة (إيضاح ٢٩).

يتم تحميل إهلاك العام بقلمه الأرباح أو الخسائر على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	جنيه مصري
٢,٨٢١,٠٩٤	جنيه مصري	٢,٨٢٣	جنيه مصري
(١,١٣٥,٨٩٠)	جنيه مصري	٨١٥,٦٠٧	جنيه مصري
٧٧٨,٢٨٢	جنيه مصري	١,٦٣١,٢١٣	جنيه مصري
(٣٥٧,٥٠٨)	جنيه مصري	١,٣٣٢,٣٨٣	جنيه مصري
٢,٤٧٢,٥٨٦	جنيه مصري	٢,٤٤٦,٨٢٠	جنيه مصري

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣ - أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وادوات	وسائل نقل وانتقال	تأمينات في أماكن مستأجرة	مباني وإنشاءات ومرافق	أراضي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٨,٠٧٨,١٢٥	٨,٣٥٥,١١٠	١,٤٤٤٣,٠٦١	٢,٦٩٥,٦٠٠	٤,٨٨١,٢٨٤	٦٢٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠
٧,٢٤٤,٠٦٩	٦٩,٧٥١	-	-	٧,١٧٤,٣١٨	-	-
(١٢,٣٥٠)	(١٢,٣٥٠)	-	-	-	-	-
٢٥,٣٠٩,٨٤٤	٨,٤١٢,٥١١	١,٤٤٣,٠٦١	٢,٦٩٥,٦٠٠	١٢,٠٥٥,٦٠٢	٦٢٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠
(٨,٧٧٤,٧٧٠)	(٦,٢٧٧,٢٧٤)	(٣٦١,٤٣٤)	(١,٤٣٤,٣٢٢)	(٤٦٤,٣٣٧)	(٢٣٧,٤١٣)	-
(٢,٤٤٦,٨٢٠)	(٥٨٠,٧١٢)	(١٣٩,٧٩٨)	(٣٢٦,٥٩٨)	(١,٣٨٧,٠٥١)	(١٢,٦٦١)	-
١٢,٣٤٩	١٢,٣٤٩	-	-	-	-	-
(١١,٢٠٩,٢٤١)	(٦,٨٤٥,٦٣٧)	(٥٠١,٢٢٢)	(١,٧٦٠,٩٢٠)	(١,٨٥١,٣٨٨)	(٢٥٠,٠٧٤)	-
١٤,١٠٠,٦٠٣	١,٥٦٦,٨٧٤	٩٤١,٨٣٩	٩٣٤,٦٨٠	١٠,٢٠٤,٢١٤	٢٨٢,٩٩٦	٧٠,٠٠٠

التكلفة في

١ يناير ٢٠٢٣

إضافات العام

استبعادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

مجمع الإهلاك في

١ يناير ٢٠٢٣

إهلاك العام

مجمع إهلاك الاستبعادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

صافي القيمة الدفترية في

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٤ - استثمارات عقارية

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	فرق تقييم خلال العام جنيه مصري	إضافات خلال العام جنيه مصري	إعادة توييب خلال العام جنيه مصري	تسويات على الأرباح المرحلة جنيه مصري	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ جنيه مصري	
-	-	٨,٩٨٦,٤٦٠	(٥٠٠,٠٨٢)	-	٥٠,٠٨٢	مشاريع متلوحة
٤,٧١٧,٣٥٠,٨٠٠	١,٣٣١,٩٥٣,٢٤٠	-	-	٢,٧٥٢,٥٠٥,٦٢٦	٦٢٣,٩٠٥,٣٧٤	مول بوينت ٩٠ *
٤٦٠,٨٣٩,٥٢٠	١٣١,٤٤٥,٥٢٠	-	(٤٢,٠١١,٠٠٠)	٣٢٦,١١٤,٦٥٤	٤٥,٢٩٠,٣٤٦	مول الملتقى **
٣٢١,١٠٧,٦٠٠	٨٦,٠١٢,٢١٥	-	-	٧٢,٥٥٤,٨٢٢	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	ارض معروف *
<u>٥,٤٩٩,٢٩٧,٩٢٠</u>	<u>١,٥٤٩,٤١١,٠٧٥</u>	<u>٨,٩٨٦,٤٦٠</u>	<u>(٤٢,٠٦١,٠٨٢)</u>	<u>٣,١٥١,١٧٥,١٠٢</u>	<u>٨٣١,٧٨٦,٣٦٦</u>	

* خلال العام قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ "الاستثمار العقاري" وعليه قامت الشركة باستخدام نموذج القيمة العادلة لاستثماراتها العقارية في تاريخ التطبيق الاولي للمعيار البالغة مبلغ ٣,٩٨٢,٩١١,٣٨٥ جنيه مصري في ١ يناير ٢٠٢٤ طبقاً لتقرير المقيم العقاري المعتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية (شركة فيني "إستشاريون في المال والأعمال" - شركة الخبرة والتأمين) والمخصص لذات الغرض، ونتج عن ذلك التعديل تسويات على الأرباح المرحلة طبقاً للفقرة رقم (٨١) من معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ بقيمة ٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤ جنيه مصري بعد استبعاد أثر الضريبة المؤجلة بقيمة ٧٠٩,٠١٤,٣٩٨ جنيه مصري (إيضاح ١٩). كما قامت الشركة بإعادة تقييم استثماراتها العقارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ طبقاً لتقرير المقيم العقاري المعتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية (شركة الخبرة والتأمين) والمخصص لذات الغرض طبقاً لمتطلبات معايير المحاسبة المصرية، مما نتج عنه أرباح تقييم بقيمة ١,٥٤٩,٤١١,٠٧٥ جنيه مصري تم إدراجها في قائمة الأرباح او الخسائر للعام.

** خلال عام ٢٠٢٤ قامت الشركة بإعادة توييب جزء من مبنى الملتقى من الاستثمارات العقارية لبند مشروعات اسكان وتعمير طبقاً لقرار مجلس الإدارة وذلك لبيعه ضمن نشاط الشركة.

٥ - اصول حق انتفاع

مباني وإنشاءات جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	التكلفة
٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	رصيد اول العام
٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	رصيد اخر العام
(٣,٥٨٠,٦٧٥)	(٦,٤٤٥,٢١٦)	مجمع الاستهلاك
(٢,٨٦٤,٥٤١)	(٢,٨٦٤,٥٤٠)	رصيد اول العام
(٦,٤٤٥,٢١٦)	(٩,٣٠٩,٧٥٦)	استهلاك العام
١٨,٨٥٨,٢٢٤	١٥,٩٩٣,٦٨٤	رصيد اخر العام
		صافي القيمة الدفترية اخر العام

* يتم تحميل استهلاك العام على بند مصروفات عمومية وإدارية بقائمة الأرباح او الخسائر.

** تتمثل اصول حق الإنتفاع في عقد ايجار المقر الإداري للشركة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	
جنيه مصري	جنيه مصري			استثمارات في شركات تابعة
٤٨,٠٠٠	٤٨,٠٠٠	٤٨٠	٩٦	أ/ شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م) (تحت التصفية)
٢,٤٣٧,٥٠٠	٢,٤٣٧,٥٠٠	٢٤٣٧٥٠	٩٧,٥	ب/ شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠	٧٥٠٠٠	٧٥	ج/ شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) (تحت التصفية)
٢٤٩,٩٥٠	٢٤٩,٩٥٠	٩٩٩٨٠	٩٩,٩٨	د/ شركة القاهرة الجنبية لإدارة المشروعات (ش.م.م)
٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠	٩٩٩٨	٩٩,٩٨	هـ/ شركة كايرو بروبرتي مانجمنت (ش.م.م)
٣,٠٢٢,٩٣٠	٣,٠٢٢,٩٣٠			
				استثمارات في شركات شقيقة
٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٥٠٧٩٢٢٢٦	٥١	و/ شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)
٨٧,٥٠٠	٨٧,٥٠٠	٨٧٥٠	٠,٣٥	ز/ شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧	٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧	٢٤٠٩٢٣٠٩	١٧,٣٢	ح/ شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)
-	٤٩٩,٤٠٨,١٩١	٥٤٨٨١٤٥٨	٢٠,٩٨	ن/ شركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م)
٣٥٦,١٩٣,٠١٦	٨٥٥,٦٠١,٢٠٧			
٣٥٩,٢١٥,٩٤٦	٨٥٨,٦٢٤,١٣٧			

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

ب/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ١٨٧٥٠٠ سهم بمبلغ ١٨٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات).

وخلال عام ٢٠٢٣ قامت شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) بزيادة رأس المال المصدر والمدفوع وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ٢,٢٥٠,٠٠٠ جنيه مصري موزع على عدد ٢٢٥٠٠٠٠ سهم. وبذلك بلغ إجمالي الاستثمار شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) مبلغ ٢,٤٣٧,٥٠٠ جنيه مصري موزع على عدد ٢٤٣٧,٥٠٠ سهم من إجمالي أسهمها البالغة عدد ٢٥٠٠٠٠ سهم.

مسدد تحت حساب زيادة رأس مال شركة تابعة

بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٢٣ قررت الجمعية العامة غير العادية لشركة نمو للاستشارات (ش.م.م) (شركة تابعة) زيادة رأس مال الشركة المرخص به إلى ٣ مليار جنيه مصري وزيادة رأس المال المصدر إلى ٣٥٢,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري على أن يتم سداد قيمة الزيادة نقداً أو من الارصدة المستحقة لبعض المساهمين. وقد قامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بالاكتتاب في تلك الزيادة عن طريق استخدام الرصيد الدائن لشركة نمو للاستشارات، لتصبح مساهمة الشركة بمبلغ ٣٥٢,٤٣٧,٥٠٠ جنيه مصري بدلاً من ٢,٤٣٧,٥٠٠ جنيه مصري، وجاري استكمال الزيادة واتخاذ الإجراءات القانونية للتأشير بالسجل التجاري، وقد بلغ رصيد المسدد تحت حساب زيادة رأس المال في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٣٣١,٣٣٤,١٢٨ جنيه مصري.

ج/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٥٥٠٠٠ سهم ونسبة مساهمة ٥٥% من رأس مال الشركة المصدر والبالغ ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري وبلغ رأس مال شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) المدفوع ٢٥٠,٠٠٠ جنيه مصري وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بسداد حصتها والبالغة ١٣٧,٥٠٠ جنيه مصري. وبتاريخ ٢ سبتمبر ٢٠١٣ قامت الشركة بشراء عدد ٢٠٠٠٠ سهم من أحد المساهمين بمبلغ ٥٠,٠٠٠ جنيه مصري، وبذلك بلغ إجمالي عدد الأسهم ٧٥٠٠٠ سهم وإجمالي قيمة ١٨٧,٥٠٠ جنيه مصري في تاريخ المركز المالي.

وبتاريخ ١٦ يوليو ٢٠٢٣ قررت الجمعية العامة غير العادية لشركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) وضع الشركة تحت التصفية والبدء في اتخاذ كافة الإجراءات والقرارات اللازمة لتصفية الشركة.

د/ خلال عام ٢٠١٥ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩٩٨٠ سهم بمبلغ ٩٩,٩٨٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات). وقامت الشركة بسداد ١٠% من قيمة رأس المال المصدر عند الاكتتاب.

قامت الشركة خلال عام ٢٠١٩ بسداد المتبقي من حصتها من قيمة رأس المال المصدر ليصبح المدفوع مبلغ ٢٤٩,٩٥٠ جنيه مصري.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة (تابع)

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

و/ خلال عام ٢٠١٠ قامت الشركة بالاستثمار في شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م) بشراء عدد ٥٠٧٩٢٢٢٢٦ سهم بمبلغ ٧٣,٤٤٥,٥٥٩ جنية مصري.

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

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

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

ح/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م) من خلال شراء عدد ١٢٧٥٠ سهم بمبلغ ١٢٧,٥٠٠ جنية مصري (القيمة الاسمية عشرة جنيهاً للسهم). وقامت أيضاً بشراء عدد ١٨٧٥ سهم بالقيمة الاسمية بمبلغ ١٨,٧٥٠ جنية مصري من أحد المساهمين وبذلك يبلغ إجمالي عدد الاسهم في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية ١٤٦٢٥ سهم.

وخلال عام ٢٠١٢ قامت شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م) بزيادة رأس المال المصدر وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بسداد حصتها بمبلغ ٩٩,١٧٧,٤٦٠ جنية مصري موزع على عدد ٩٩١٧٧٤٦ سهم. وبذلك بلغ إجمالي الاستثمار في شركة الصفوة مبلغ ٩٩,٣٢٣,٧١٠ جنية مصري في تاريخ المركز المالي موزعة على عدد ٩٩٣٢٣٧١ سهم.

وخلال عام ٢٠٢١ قامت شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م) بزيادة رأس المال المصدر والمدفوع وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ٧٢,٠٣٧,٩٥٠ جنية مصري موزع على عدد ٧٢,٠٣٧٩٥ سهم. وبذلك بلغ إجمالي الاستثمار في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية مبلغ ١٧١,٣٦١,٦٦٠ جنية مصري موزع على عدد ١٧١٣٦١٦٦ سهم.

وخلال عام ٢٠٢٢ قامت شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م) بزيادة رأس المال المصدر والمدفوع وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ١١١,٢٩٨,٢٩٧ جنية مصري موزع على عدد ٦٩٥٦١٤٣ سهم. وبذلك بلغ إجمالي الاستثمار في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية مبلغ ٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧ جنية مصري موزع على عدد ٢٤٠,٩٢٣,٠٩٠ سهم.

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

ن/ خلال العام قامت الشركة بشراء عدد ٥٤٨٨١٤٥٨ سهم من اسهم شركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م) بقيمة ٤٩٩,٤٠٨,١٩١ جنية مصري من خلال اصدار اسهم لصالح كلا من بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م) لعدد ٢١٥٢٥٧٥ سهم وشركة وادي للاستشارات (ش.م.م) لعدد ١٦٢٤٩١٧٩٩ سهم بالقيمة العادلة للشركة البالغة ٣,٠٣ جنية مصري للسهم طبقاً لقرار الجمعية العامة الغير عادية المنعقدة بتاريخ ٣١ أكتوبر ٢٠٢٤ (ايضاح ٥.٣٠) وجرى إتخاذ الاجراءات اللازمة والتأشير في السجل التجاري.

وقد تم تبويب الاستثمار كاستثمارات في شركات شقيقة نظراً لتبادل في أفراد الإدارة.

تقوم الشركة بعمل دراسة إضمحلال لبند استثمارات في شركات تابعة وشقيقة سنوياً ولا تري الشركة ان هناك اضمحلال في بند الاستثمارات في شركات تابعة وشقيقة.

٧ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
١٩٧,٦٤٢,٤٩٢	١٥٤,٦٢٥,٤٥٨
١,٠٨٧,٥٤٨	١١٠,٤٤٥,٦٢٢

مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة*

مشروعات إسكان وتعمير - تامة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٧ - مشروعات الإسكان والتعمير (تابع)

* يتمثل بند مشروعات الإسكان والتعمير - غير تامة في (مشروع مول سكن التجمع الخامس - مشروع إيمرالد زهراء المعادى - مشروع تعليية عمارات الملتقى بسموحة - مشروع عمارات بستون ريزيدنس - مشروع توسعة مول بوينت ٩٠).

٨ - عملاء

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٩٦,٠٥٦,٦٣٦	١٠٠,٧٥٢,٩١٥
٣٢,١٦٢,٦٢٩	٣١,٨٥٥,٠١٤
(٧٠٥,٩٠٩)	(٩٢٥,٦٢٨)
١٢٧,٥١٣,٣٥٦	١٣١,٦٨٢,٣٠١
(١١,٦١٨,٦٤٣)	(١٢,٢١٩,٧٥٣)
١١٥,٨٩٤,٧١٣	١١٩,٤٦٢,٥٤٨

عملاء - تملك

عملاء - إيجار

يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء

الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء *

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

* تتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء كالآتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٨,٢٠٦,٦٦٢	١١,٦١٨,٦٤٣
٣,٤١١,٩٨١	٦٠١,١١٠
١١,٦١٨,٦٤٣	١٢,٢١٩,٧٥٣

رصيد أول العام

مكون خلال العام

رصيد آخر العام

٩ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	طبيعة العلاقة
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة شقيقة
٢٢,٢٢٦	٢٢,٢٢٦	شركة شقيقة
٤,٦٢٨,١٦٥	٤,٨٨٣,١٦٥	شركة شقيقة
١,٠٨٧,٥٨١	١,٠٨٧,٥٨١	شركة شقيقة
١٣٥,٩٠٠,٦٤٦	١٦٩,٤٧٤,٣٧٠	شركة تابعة
٢٧,٦٧١,١٣٤	٣١,٢٦٥,٨١٧	شركة تابعة
٢٧,١١٧	-	شركة تابعة
٢,٠٩٨,١٩٨	٢,١٠٣,١٩٨	شركة شقيقة
١٧١,٤٣٥,٠٦٧	٢٠٨,٨٣٦,٣٥٧	
(١,٩٠٨,٠٢٦)	(١٩٤,٧٠٩,٤٩٩)	
١٦٩,٥٢٧,٠٤١	١٤,١٢٦,٨٥٨	

شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)

شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)

شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)

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

شركة كايرو برويرتى مانجمنت (ش.م.م)

شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)

شركة رؤية للاستثمار العقاري (ش.م.م)

الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من

أطراف ذات علاقة *

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٢,٣٦٩,٦٧٩	١,٩٠٨,٠٢٦
-	١٩٢,٨٠١,٤٧٣
(٤٦١,٦٥٣)	-
١,٩٠٨,٠٢٦	١٩٤,٧٠٩,٤٩٩

رصيد أول العام

مكون خلال العام

رد خلال العام

رصيد آخر العام

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٩ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة (تابع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	طبيعة العلاقة	ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م)	
٢,٢١٩,٧٥١	٧,٨٤٥,٨٧١	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)	
٢,٢٨٨,٤١٨	١,٧٣٠,٤٢٢	شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م)	
٣٥,٤٦٧,٠٤٩	١١٣,٩٦٣,٦٩٣	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)	
٥,٩٩٣,٣٨٣	٢٢٢,٥١٢	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)	
٤٥,٩٦٨,٦٠١	١٢٣,٧٦٢,٤٩٨	الشركة القابضة	
		شركة تابعة	
		شركة شقيقة	
		شركة شقيقة	
		شركة شقيقة	

ج - معاملات مع أطراف ذات علاقة

تتمثل المعاملات مع الاطراف ذات علاقة خلال العام كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	طبيعة المعاملة	اسم الشركة
جنيه مصري	جنيه مصري	توزيعات أرباح	شركة الحصن للإستشارات
٦,٣٢٠,٦١٩	-	تحصيل	شركة الحصن للإستشارات
(١٤٨,٠٩٩,٣٢٨)	-	تمويل	شركة لوتس للفنادق والمنتجات
١٥٣,٠٠٠	٢٥٥,٠٠٠	زيادة رأس مال	شركة نمو للإستشارات
٣٣١,٣٣٤,١٢٨	-	تحصيل	شركة سمو للإستشارات
(١٢٠,١٦٧,٦٢١)	-	تمويل	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات
٢٦,٤١٢,٨٢٤	٣٣,٥٧٣,٧٢٤	تمويل	شركة كايرو بروبرتيز ليمتد
٥,٩٨٩,٧٠١	٣,٥٩٤,٦٨٣	تمويل/تحصيل	شركة وادي للإستشارات
(١٠,٩٤٩,٤٨٥)	٥,٩٩٣,٣٨٣	تمويل	شركة رؤية للاستثمار العقاري
-	٥,٠٠٠	تحصيل/تمويل	شركة القاهرة للتسويق العقاري
١١,٥٩٧	(٢٤٩,٦٢٩)	تحصيل/تمويل	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية
١٠,٥٣٥,٦٦٥	(٥,٦٢٦,١٢٠)	تمويل	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة
١٢,٧٣٠	٥٥٧,٩٩٦	تحصيل	شركة مشارق للاستثمار العقاري
(١٢,٢٥٥,٧٥٣)	(٧٨,٤٩٦,٦٤٤)	تحصيل	

١٠ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	مصروفات مدفوعة مقدماً
جنيه مصري	جنيه مصري	هئية المجتمعات العمرانية الجديدة*
٢,٥١٩,٢٩٧	٢,٥٤٣,٣١٤	تأمينات لدى الغير
-	٦٢,٤٦٢,٤٠٠	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
١٥,٧٤١,٤٩٣	١٥,٧٤١,٤٩٣	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
١١,٨٩٥,٢٣٩	١٧,٨٧٥,٤٣٦	مصلحة الضرائب - ضرائب مسددة للمحكمة
٢,١٢٦,٣٣٧	-	ضرائب خصم من المنبع
٤١٧,٦٨٣	٤١٧,٦٨٣	مصلحة الضرائب - متنوعة
٣,٠١٠,٦٥٧	٢,٣٧٣,٢٢٧	إيرادات مستحقة
١١,١٥٨,٧٢٨	١٤,١٦٩,٣٨٥	المجموعة المالية - التوريد *
١,١٤٠,٠٠٠	١,٣٦٠,٨٧٥	أرصدة مدينة أخرى
٨٩٨,٩٣٦	٨٩٨,٩٣٦	إيرادات فوائد مستحقة**
١١,٦٨٥,٠٣٤	١٠,٣١٩,٥٩٠	يخصم:
٦٠,٥٩٣,٤٠٤	١٢٨,١٦٢,٣٣٩	الخسائر الائتمانية المتوقعة *
١١٣,٠٩١	١٢١,٤٦٦	
(١٧٦,٩٢٦)	(٣,٢٧٣,١٧٩)	
٦٠,٥٢٩,٥٦٩	١٢٥,٠١٠,٦٢٦	

* يتمثل رصيد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في مبالغ مسددة لجديفة الحجز في إحدى الأراضي ولم يتم

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٠ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

* تتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى كالآتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
١٧٦,٩٢٦	١٧٦,٩٢٦	مكيون خلال العام
-	٣,٠٩٦,٢٥٣	رصيد آخر العام
<u>١٧٦,٩٢٦</u>	<u>٣,٢٧٣,١٧٩</u>	

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

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

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

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

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

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
١٠١,٩٨٨	١١٣,٠٩١	قوائد مستحقة خلال العام
١٧٦,٧٣٧	٦٠١,٤٩٣	قوائد محصلة خلال العام
(١٦٥,٦٣٤)	(٥٩٣,١١٨)	رصيد آخر العام
<u>١١٣,٠٩١</u>	<u>١٢١,٤٦٦</u>	

١١ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق
١,٥٣٥,٤٢٣	٩١,٧٦٠	حسابات جارية
٦,٩٦٢,٠٧٣	٣,٩٩٧,٢٦٩	
<u>٨,٤٩٧,٤٩٦</u>	<u>٤,٠٨٩,٠٢٩</u>	

١٢ - مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	مستخدم خلال العام	إعادة تريب خلال العام	١ يناير ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص التزامات محتملة
٤,٦٢٢,٥٨٥	-	٣,٩٦٥,٩٥٠	٦٥٦,٦٣٥	مخصص مطالبات ومنازعات
-	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٣,٢٥٤,٩١٢)	٢٥,٢٥٤,٩١٢	
<u>٤,٦٢٢,٥٨٥</u>	<u>(٢,٠٠٠,٠٠٠)</u>	<u>(١٩,٢٨٨,٩٦٢)</u>	<u>٢٥,٩١١,٥٤٧</u>	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٣ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
٢,٠٧٤,٢٧٥	٣,٤٥٢,٨٦٢	تأمينات من الغير
٢٧,٤٢٠,٤٠٤	٢٩,٣٠٦,٢٩٤	مصلحة الضرائب
١٩,٨٢٨,٧٤٠	٢٠,٤٢٨,٣٠٨	الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية
١٨٧,٢٠٦	٥٠٩,٤٨٥	مصروفات صيانة محصلة
٤,٨٩٥,٥٦٥	٩,٥٠٦,٨٢٦	إيرادات إيجاريه مؤجلة
٦,١٤١,٧٢٦	١,٥٧٩,٠٥٤	أرصدة دائنة أخرى
١٤,٠٥٠,٣٠٠	٣٣,٣٩٤,٩٢٠	
٧٤,٥٩٨,٢١٦	٩٨,١٧٧,٧٤٩	
١١,٢٣٧,٢٠٦	٣٦,٢٩٧,٩٤٤	
٨٥,٨٣٥,٤٢٢	١٣٤,٤٧٥,٦٩٣	فوائد مستحقة *

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
٤٠,٠٤٤	١١,٢٣٧,٢٠٦	فوائد مستحقة خلال العام
٢٠٠,٧٢٣,٧٤٤	٢٥٠,٧٧٨,٢٤٨	فوائد مؤجلة
(٢٨,٨٥٨,٤٤٢)	(٤٢,٢٠٩,٩٩٠)	فوائد مدفوعة خلال العام
(١٦٠,٦٦٨,١٤٠)	(١٨٣,٥٠٧,٥٢٠)	رصيد آخر العام
١١,٢٣٧,٢٠٦	٣٦,٢٩٧,٩٤٤	

١٤ - رأس المال المصدر والمدفوع

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصري. بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٥٠,١٤٠,٠١٠ جنيه مصري موزع على ٩٠٠٢٨٠٠٢٠ سهم قيمة كل سهم ٠,٥ جنيهات مصرية.

خلال عام ٢٠٢٢ قامت الشركة بشراء عدد ٢١٩٦٠٧٦ سهم خزينة بتكلفة قدرها ٢,٥٨٦,٦٨٣ جنيه مصري طبقا لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ١٠ ابريل ٢٠٢٢ بشراء ما لا يتجاوز ٥% من إجمالي أسهم الشركة. خلال عام ٢٠٢٣ قامت الشركة بشراء عدد ١٧٢٠٠٠٠ سهم خزينة بتكلفة قدرها ٢,١٥٥,٣٦٦ جنيه مصري. وبتاريخ ١٤ أكتوبر ٢٠٢٣ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام أسهم الخزينة بقيمة ٤,٧٤٢,٠٤٩ جنيه مصري لعدد ٣٩١٦٠٧٦ سهم بقيمة اسمية ١,٩٥٨,٠٣٨ جنيه مصري، وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٣ نوفمبر ٢٠٢٣.

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

رأس المال المدفوع	عدد الأسهم	نسبة المساهمة	يتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:
جنيه مصري		%	
٣١٥,١١٢,٧٥٥	٦٣٠,٢٢٥٥١٠	٧٠,٣١	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العقارية (ش.م.م.)
٦٤,٢٤١,٦٦٩	١٢٨,٤٨٣٣٢٨	١٤,٣٣	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م.)
٦٨,٨٢٧,٥٤٨	١٣٧,٦٥٥٠٩٦	١٥,٣٦	مساهمون آخرون
٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٨٩٦,٣٦٣,٩٤٤	١٠٠	

١٥ - مسدد تحت حساب زيادة رأس مال

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م.) *
-	٤٩٢,٣٥٠,١٥١	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م.) *
-	٦,٥٢٢,٣٠٢	
-	٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	رصيد آخر العام

* يتمثل الرصيد القائم لعدد الاسهم التي استجابت لعرض الشراء المقدم ٥٤٨٨١٤٥٨ سهم من أسهم شركة المتحدة للإسكان والتعمير مقابل اصدار أسهم لصالح كلا من بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م.) لعدد ٢١٥٢٥٧٥ سهم وشركة وادي للاستشارات (ش.م.م.) لعدد ١٦٢٤٩١٧٩٩ سهم بالقيمة العادلة للشركة البالغة ٣,٠٣ جنيه مصري

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٦ - احتياطي عام

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

١٧ - احتياطي رأسمالي

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

١٨ - قروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠٤,٩١٠,٠٥٢	٢٠٣,٠٧٥,٨٦٩
(١٧٩,٥٦٩,٥٠٦)	(٢٠٢,٩٦٥,٧٧٢)
<u>٢٥,٣٤٠,٥٤٦</u>	<u>١١٠,٠٩٧</u>

رصيد القروض
يخصم:
أقساط مستحقة السداد خلال عام
أقساط 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.

وقد بلغ رصيد القرض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٤٢٦,٥٠٦ جنيه مصري.

خلال عام ٢٠١٩ حصلت الشركة على قرض ممنوح من البنك العربي الإفريقي الدولي بفائدة سنوية ١,٢٥% فوق سعر الكوربيدور، هذا ويتم سداد أقساط القرض خلال ٦ سنوات تبدأ من ١٤ سبتمبر ٢٠١٩ وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وبضمان شيكات مودعة لدى البنك وجاري إعادة الجدولة.

وقد بلغ رصيد القرض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٢٠٢,٦٤٩,٣٦٣ جنيه مصري.

١٩ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضرائب الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٣٥,٣١٦	-
١٠,١٣٥,٤٦٤	٣٥٤,٩٩١,٧١٠
<u>١٠,٤٧٠,٧٨٠</u>	<u>٣٥٤,٩٩١,٧١٠</u>

ضريبة توزيعات أرباح
ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف

ضريبة الدخل المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
١٨,١٣٠,٦٥٤	٢٨,٢٦٦,١١٨
-	٧٠٩,٠١٤,٣٩٨
١٠,١٣٥,٤٦٤	٣٥٤,٩٩١,٧١٠
<u>٢٨,٢٦٦,١١٨</u>	<u>١,٠٩٢,٢٧٢,٢٢٦</u>

رصيد أول العام - التزام
تسويات (إيضاح ٤)
ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - مصروف
رصيد آخر العام - التزام

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٩ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل (تابع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	تسوية السعر الفعلي للضريبة
جنيه مصري ٤٠,٨٤١,٨٩٨	جنيه مصري ١,٣٨٢,٠٣١,٥٣٧	صافي الربح المحاسبي
٤,٦٩٩,٤٢١	١٩٨,٥٣٦,٢٨٥	التعديلات على صافي الربح
(٤٩٤,٨١٢)	(١,٥٥١,٥٨٤,٦٦١)	تسويات تضاف الي الربح المحاسبي
٤٥,٠٤٦,٥٠٧	٢٨,٦٨٣,١٦١	تسوياته تخصم من الربح المحاسبي
(٩٤,٠٦٠,٨٤٩)	(٤٩,٠١٤,٣٤٢)	صافي الربح الضريبي المعدل
(٤٩,٠١٤,٣٤٢)	(٢٠,٣٣١,١٨١)	(خسائر) مرحلة
-	-	صافي الوعاء الخاضع للضريبة
-	-	مصروف الضريبة الجارية

٢٠ - عقود التأجير والترتيب

* الاصل الأول: (بيع مع إعادة استئجار)

بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠١٩ قامت الشركة ببيع مبنى الملتقى (بند استثمارات عقارية) لشركة التوفيق للتأجير التمويلي، كما قامت الشركة بإعادة استئجار المبنى بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ٣٨١,٤٥٦,٥٦٧ جنيه مصري تدفع بواقع ١٩٦,٨٧٠,٠٧٩ جنيه مصري كشريحة أولى والباقي يسدد على ٨٤ شهراً، مدة العقد ٧ سنوات وتلتزم الشركة بسداد القيمة الإيجارية للمؤجر اعتباراً من ٢٥ نوفمبر ٢٠١٩.

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

وخلال الربع الاول لعام ٢٠٢٢ قامت الشركة برد ثلاث ادوار من المال المؤجر بقيمة ١ جنيه مصري.

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

وخلال الربع الاول لعام ٢٠٢٤ قامت الشركة برد دور من المال المؤجر بقيمة ٢,٨٢٨,٣٨٤ جنيه مصري.

** الاصل الثاني: (بيع مع إعادة استئجار)

خلال الربع الاول لعام ٢٠٢٠ حصلت الشركة على تمويل من مصرف ابو ظبي الاسلامي بمبلغ ٥٨٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري عن طريق اتفاقية إطارية التمويل بإجارة العين / الاعيان لوحدات بمبني مول بوينت ٩٠ (بند استثمارات عقارية) وذلك لإنهاء جمع عقود التأجير التمويلي لوحدات مول بوينت ٩٠ السابقة، تسدد على ٨٤ شهر، مدة العقد ٧ سنوات وتلتزم الشركة بسداد القيمة الإيجارية للمؤجر اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

ويحق للمستأجر شراء المباني المؤجرة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١,٠٠٠ جنيه مصري لا غير لكل عقد.

وخلال الربع الاول لعام ٢٠٢٣ قامت الشركة بإعادة جدولة التمويل حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٣١.

** الاصل الثالث: (تأجير تمويلي)

قامت الشركة بتوقيع عقدين تأجير تمويلي لإيجار عدد (٢) سيارة ركوب لفترة تبدأ من ١٦ يونيو ٢٠٢٤ حتى ٢٧ يونيو ٢٠٢٧. وقامت الشركة بسداد ١,٢٥٢,٨٠٠ كدفعة مقدمة وتلتزم الشركة بسداد القيمة الإيجارية الإجمالية لعقدين تأجير السيارات البالغة ٣,٣٨٧,٢٠٠ جنيه مصري على أقساط شهرية لمدة ٣٦ شهر بالنسبة لكل عقد على حده.

التزام عقود التأجير والترتيب

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	عقود ترتيب تمويلي	عقود تأجير تمويلي	عقود تأجير تشغيلي	رصيد التزام عقود التأجير والترتيب
جنيه مصري ٧٦٠,٦٥٣,٩٦٠	جنيه مصري ٧٤١,٩٦٦,٧٢٤	جنيه مصري ٣,٠٣٩,٦٨٥	جنيه مصري ١٥,٦٤٧,٥٥١	يخصم:
(١١١,١٠٥,٦٢٥)	(١٠٦,٨٤٣,١٤٨)	(٩٠,٨٥٥٤)	(٣,٣٥٣,٩٢٣)	التزام عقود تأجير وترتيب قصير الاجل
٦٤٩,٥٤٨,٣٣٥	٦٣٥,١٢٣,٥٧٦	٢,١٣١,١٣١	١٢,٢٩٣,٦٢٨	التزام عقود تأجير وترتيب طويل الاجل

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

التزام عقود التأجير والترتيب (تابع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	عقود ترتيب تمويلي	عقود تأجير تشغيلي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٧٨٧,١١٣,٧٤٩	٧٦٨,٥٧٠,١٦٠	١٨,٥٤٣,٥٨٩
(٧١,٨٦٣,٣٢٥)	(٦٨,٥٢٠,٤٩٣)	(٣,٣٤٢,٨٣٢)
<u>٧١٥,٢٥٠,٤٢٤</u>	<u>٧٠٠,٠٤٩,٦٦٧</u>	<u>١٥,٢٠٠,٧٥٧</u>

رصيد التزام عقود التأجير والترتيب
يخصم:

التزام عقود تأجير وترتيب قصير الاجل
التزام عقود تأجير وترتيب طويل الاجل

٢١ - إيرادات النشاط

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٩٠,٦٦٦,٦٣٣	١٦٠,٢٩٠,٩٨٢
٢٢٩,٢٨٢,٤٨٣	٢٧٩,٤٩٤,٤٤٩
٢,١٩٦,٠٤٥	٥٠٩,٧٤٤
<u>٣٢٢,١٤٥,١٦١</u>	<u>٤٤٠,٢٩٥,١٧٥</u>

مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
إيرادات إيجارات استثمارات عقارية
إيرادات فوائد تسقيط مستحقة

٢٢ - تكلفة النشاط

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٤,٢٦٥,٠٥٧	٨٠,٢٥٤,٧٧٧
٨١٥,٦٠٧	٦٦٦,١٩١
١٠,٢٩٥,١٩١	-
٥,٤٧٩,٠٨٥	٥٧١,٢٠٠
٦,٨٧٢,٥٤٤	٤٩,١٧٠,٠١١
<u>٥٧,٧٢٧,٤٨٤</u>	<u>١٣٠,٦٦٢,١٧٩</u>

تكلفة مشروعات مبيعة
اهلاكات اصول ثابتة (إيضاح ٣)
اهلاكات استثمارات عقارية
مصروفات تسويقية
مصروفات أخرى

٢٣ - نصيب السهم في الأرباح

يتم حساب نصيب السهم في الأرباح بقسمة نصيب المساهمين في أرباح العام على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٠,٣٧١,١١٨	١,٠٢٧,٠٣٩,٨٢٧
(٢,٨٨٥,٢٥٦)	(٢٦,٠٧٦,٦٤٠)
(٦٤٤,٣٤٦)	(٩٥,٣٢٧,٨٧٤)
<u>٢٦,٨٤١,٥١٦</u>	<u>٩٠٥,٦٣٥,٣١٣</u>
٨٩٦٤٣٤٠.٢٦	٩٠٣٥٦١٥١٢
<u>١,٠٣٠</u>	<u>١,٠٠٢</u>

أرباح العام
حصة العاملين (مقدرة) *
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مقدرة) *
النصيب الأساسي للأسهم في الأرباح
المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال العام **
نصيب السهم في الأرباح

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

** يتضمن المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال العام الأسهم المشروطة القابلة للإصدار كأسهم قائمة تدرج في حساب النصيب الأساسي للسهم في الأرباح بعد استيفائها كافة الشروط الضرورية وفقاً لمعيار المحاسبه المصري رقم (٢٢) نصيب السهم في الأرباح فقرات ارقام (١٩-٢٤).

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	(خسائر) / ارباح العام
٣٠,٣٧١,١١٨	(١٨١,٧٣٢,٥٢٩)	حصة العاملين (مقدرة) *
(٢,٨٨٥,٢٥٦)	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مقدرة) *
(٦٤٤,٣٤٦)	-	النصيب الأساسي للأسهم في (الخسائر) / الأرباح
٢٦,٨٤١,٥١٦	(١٨١,٧٣٢,٥٢٩)	المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال العام
٨٩,٤٣٤,٠٢٦	٩٠,٣٥٦,١٥١٢	نصيب السهم في (الخسائر) / الأرباح
<u>٠,٠٣٠</u>	<u>(٠,٢٠١)</u>	

٢٤ - ارتباطات رأسمالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) (إيضاح ٦)
١٨,٦٥٤,٣٤٢	١٨,٦٥٤,٣٤٢	
<u>١٨,٦٥٤,٣٤٢</u>	<u>١٨,٦٥٤,٣٤٢</u>	

٢٥ - الموقف الضريبي

الضريبة على أرباح شركات الأموال / الأشخاص الاعتبارية

- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨١/٨٠ حتى ٨٥/٨٤ وهناك أوجه خلاف محالة للمحاكم ولجان الطعن وقد كونت الشركة المخصصات اللازمة.
- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨٦/٨٥ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١١ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية وتمت التسوية وقامت الشركة بسداد الفروق الناتجة عن الفحص بالكامل.
- تم الفحص الضريبي عن عام ٢٠١٢ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية ولم تنته هذه اللجان حتى الآن.
- تم الفحص الضريبي حتى عام ٢٠١٨ مع مصلحة الضرائب وتم سداد فروق الفحص الضريبي.
- تم تقديم الإقرارات الضريبية عن الأعوام من ٢٠١٩ وحتى ٢٠٢٣ في المواعيد القانونية طبقاً لقانون الضرائب رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وسداد الضرائب المستحقة من واقع الإقرار الضريبي وجارى الفحص الضريبي لتلك الأعوام من قبل مصلحة الضرائب حتى تاريخ الميزانية.

ضريبة الدمغة

- تقوم الشركة بسداد الضريبة المستحقة في المواعيد المقررة قانوناً ولا يوجد أي مستحقات على الشركة.
- تم الفحص الضريبي عن عام ٢٠٢٠ وتم سداد الضريبة.

ضريبة القيمة المضافة

- تقوم الشركة بسداد الضريبة المستحقة مع الإقرارات في المواعيد المقررة قانوناً ولا يوجد أي مستحقات على الشركة.
- جارى الفحص عن الاعوام من عام ٢٠١٦ حتى ٢٠٢٠ من قبل مصلحة الضرائب وجارى تسوية المستحقات الضريبية.

ضريبة كسب العمل

- تم الفحص للأعوام من ٢٠١٩ وحتى ٢٠٢٢ وتم سداد فروق الفحص الضريبي.
- تلتزم الشركة بسداد ضرائب كسب العمل المستقطعة من العاملين في المواعيد القانونية.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٦ - دعاوى ومنازعات قضائية

- بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ في ١٩٧٠/٣/١ قامت الشركة بشراء قطعة أرض فضاء من إدارة الأموال العامة التي آلت إلي الدولة وقامت بإنشاء عقار على هذه الأرض مكون من جراج وإحدى عشر دوراً متكرراً خلال الأعوام من ١٩٨٠ حتى ١٩٨١، وتم بيع الأدوار من الأرضي وحتى الخامس وتأجير الأدوار من السادس حتى الحادي عشر وذلك اعتباراً من يناير ١٩٨٤.
- أقام المالك الأصلي للأرض (المدعى) دعاوى قضائية متعددة أمام المحاكم المختلفة وذلك بعد صدور القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٤ والخاص بتسوية الأوضاع الناشئة عن فرض الحراسة وانتهت هذه الدعاوى إلى صدور حكم محكمة القيم لصالح المدعى ورفض طعن الشركة بوقف تنفيذ الحكم بتثبيت ملكية المدعى لقطعة الأرض واستلام المباني المقامة على تلك الأرض (حكماً) مقابل استلام الشركة مبلغ محدد بمعرفة المحكمة نظير تملكه مباني العقار وقد تسلمت الشركة هذا المبلغ.
- وبتاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٤ قام المدعى بتنفيذ حكم محكمة القيم بتثبيت ملكية قطعة الأرض واستلام المباني المقامة على تلك الأرض (حكماً) دون التعرض لأي حائز بالعقار في حيازته ولم يتضمن الحكم إخلاء المباني من حائزيها، وبناء عليه قام المدعى برفع دعاوى أمام المحاكم بطلب الحكم بطرد مستأجري الأدوار التسعة من السادس حتى الحادي عشر المؤجرة بمعرفة الشركة وكذا دعاوى أخرى ضد الشركة وضد مشترى الأدوار من الأرضي وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود ابتدائية وذلك بطلب الحكم بطرد مشترى تلك الأدوار وتسليمها للمدعى خالية من الأشخاص والشواغل وعدم نفاذ أي تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشترى تلك الأدوار.
- وبتاريخ ٢٠٠٨/١٢/٣١ حكمت المحكمة لصالح المدعى وعدم نفاذ عقود البيع الابتدائية الصادرة من الشركة في مواجهة المدعى عن الأدوار الأربعة من الثاني وحتى الخامس وقد استأنفت الشركة هذا الحكم وحكمت المحكمة الاستئنافية بجلسة ٢٠٠٩/٦/٢٣ برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وقد تم الطعن على حكم الاستئناف المشار إليه بمحكمة النقض وصدر الحكم النقدي لصالح البنك المركزي المصري وثبتت ملكيته للأدوار الأربعة ورفض طلبات المدعى بالإخلاء.
- وأقام ورثة المدعى/ عبدالقادر محمد الحراكي دعوة ضد بنك القاهرة وشركة القاهرة للإسكان وموضوعها (دعوى تعويض) وبيع ومطالبة الشركة بمبلغ عشرة مليون جنيه.
- وتم رفض الدعوى وتم الإستئناف من قبل ورثة/ عبدالقادر محمد الحراكي والشركة وبنك القاهرة ومازال متداول أمام محكمة إستئناف القاهرة وموكل لجلسة ١٥ إبريل ٢٠٢٥ للإطلاع والمذكرات.
- وأقام ورثة/ عبدالقادر محمد الحراكي الدعوى رقم ٢٥٨٥ لسنة ٢٠١٧ ضد الشركة والبنك المركزي المصري وتم الحكم فيها ضد الشركة بمبلغ ٣٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه (خمسة وثلاثون مليون جنيه).
- وتم الطعن على هذا الحكم بالإستئناف برقم ٧٣٦٨ لسنة ٢٠٢٦ ومازال الإستئناف متداول بجلسة ١١ مايو ٢٠٢٥ م.

* وهذه المنازعات مازالت متداولة وتحت الدراسة.

٢٧ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

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

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

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

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

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

الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات

تحدد إدارة الشركة الأعمار الإنتاجية المتوقعة للعقارات والمعدات لحساب الإهلاك ويتم حساب هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقعة فيها استخدام الأصل وطبيعة التآكل والتقدم التجاري. تقوم الإدارة على أساس سنة، بما أحسن القيمة المتبقية، الأعمار، الانتاحبة، بتعدداً، مخصصاً، الإهلاك المستقبلي. عندما تعتقد الإدارة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٧ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تابع)

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.

٢٨ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدي البنوك، والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وعملاء ومستحق من أطراف ذات علاقة وبعض المتحصلات الأخرى، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة بنوك - تسهيلات انتمائية، موردين ومقاولو مشروعات، ومستحق إلى أطراف ذات علاقة، والجزء المتداول من القروض، والجزء المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب، وعملاء دفعات مقدمة وبعض المدفوعات الأخرى، ويتضمن الإيضاح رقم (٢) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات.

القيمة العادلة للأدوات المالية

طبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة الواردة بالإيضاح (٢) فإن القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ الميزانية.

خطر السوق

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

خطر سعر العائد

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

خطر تقلبات العملات الأجنبية

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

خطر الائتمان

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

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

خطر السيولة

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

ويخصص الجدول أدناه تواريخ لاستحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة استناداً إلى الدفعات التعاقدية غير المخصصة.

الالتزامات المالية	أقل من ٣ شهور	من ٣ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	٧١,٨٨٦,٠٨٠	٥١,٨٧٦,٤١٨	-	-	١٢٣,٧٦٢,٤٩٨
مصروفات مستحقة وحسابات أخرى	٨,٩١٠,٤٣٤	٦٦,٤٩٧,٢٢٧	٥٩,٠٦٨,٠٣٢	-	١٣٤,٤٧٥,٦٩٣
قروض	١٨٨,١٤٠,٢٣٤	١٤,٨٢٥,٥٣٨	١١٠,٠٩٧	-	٢٠٣,٠٧٥,٨٦٩
موردين ومقاولو مشروعات	١٢,٢٧٩,٢٠٨	٥٧,٣٥٠,٨٧٩	-	-	٦٩,٦٣٠,٠٨٧
اوراق دفع	-	-	٢٥,٧٨٤,٥٨١	-	٢٥,٧٨٤,٥٨١

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٨ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها خطر السيولة (تابع)

الإجمالي	أكثر من سنوات	من ١ إلى ٥ سنوات	من ٣ إلى ١٢ شهر	أقل من ٣ شهور	الالتزامات المالية
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٤٥,٩٦٨,٦٠١	-	-	٤٣,٧٤٨,٨٥٠	٢,٢١٩,٧٥١	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٨٥,٨٣٥,٤٢٢	-	٢٧,٤٢٠,٤٠٤	٣٨,٧٧٤,٦٠٥	١٩,٦٤٠,٤١٣	مصرفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٢٥٤,٩١٠,٠٥٢	-	٢٥,٣٤٠,٥٤٥	١٦٥,٨٩٤,٧١٨	١٣,٦٧٤,٧٨٩	قروض
٤٨,٣٧٣,٩٩٦	-	-	٤١,٤٣٨,٠٤٥	٦,٩٣٥,٩٥١	موردون ومقاولو مشروعات
١٨٥,٦٤٠	-	١٨٥,٦٤٠	-	-	اوراق دفع
٢٨٥,٢٧٣,٧١١	-	٥٢,٩٤٦,٥٨٩	٢٨٩,٨٥٦,٢١٨	٤٢,٤٧٠,٩٠٤	إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة

خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		الالتزام المالي
الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في معدل الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في معدل الفائدة	
جنيه مصري		جنيه مصري		
(٩,٩٢٠,٢٣٨)	+١%	(٩,٦٣٧,٢٩٨)	+١%	
٩,٩٢٠,٢٣٨	-١%	٩,٦٣٧,٢٩٨	-١%	

إدارة رأس المال

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

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال، لم يكن هناك تغييرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٢٩ - الأصول المقيّدة

- رهن عقارى عن كامل الأرض والمباني لقطعة الأرض رقم ٣٦ للمول المقام بمنطقة المستثمرين الجنوبية - التجمع الخامس - القاهرة الجديدة - القاهرة.
- إشهار حكم وصحة نفاذ على قطعة أرض رقم ٥ ب بلوك ٣ مسطحة ٤٧٨,١٦ بشارع ٢٠٢٣ المنذرة شارع النبوي المهندس بحوض الدارة وعرامة من تقسيم شركة القاهرة بناحية المنذرة قسم المنتزه.
- عقد بيع ابتدائي على المحل رقم ١ وما يتبعه من حصة ٣,٤ سهم في ارض ومنافع العقار رقم ٢ مكرر / ٧ تنظيم ميدان ٣٨٥ بمسطح ١٢٠٠ متر مربع بناحية سموحة قسم سيدي جابر.
- إشهار صحيفة دعوى على الشقة رقم ١١٠٦-١١٠٥ بالدور الحادي عشر وما يتبعها من حصة ٥,٨ سهم و ٦,٥ سهم في ارض ومنافع العقار رقم ٢ مكرر/ ٧ ميدان ٣٨٥ بمسطح ١٢٠٠ متر مربع بناحية سموحة قسم سيدي جابر.
- إشهار صحيفة دعوى على الشقة رقم ٥٠٦ بالدور الخامس وما يتبعها من حصه ٦,٥ سهم في ارض ومنافع العقار رقم ٢ مكرر ٧ ميدان ٣٨٥ بمسطح ١٢٠٠ متر مربع بناحية سموحة قسم سيدي جابر.
- إشهار صحيفة دعوى على الشقة رقم ٧٠١ بالدور السابع وما يتبعها من حصة خمسة سهم في ارض ومنافع العقار رقم ٢ مكرر / ٧ ميدان ٣٨٥ بمسطح ١٢٠٠ متر مربع بناحية سموحة قسم سيدي جابر.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣٠ - أحداث هامة

أ- بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢٤، طبقاً لقرار رئيس الوزراء رقم ٦٣٦ لسنة ٢٠٢٤، تم إصدار تعديلات على معايير

المحاسبية المصرية التالية:

- معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية".
- معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) "القوائم المالية المستقلة".
- معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري".

وخلال العام قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ "الاستثمار العقاري" وعليه قامت الشركة باستخدام نموذج القيمة العادلة لاستثماراتها العقارية (إيضاح ٤)

ولم يكن هناك أثر آخر على القوائم المالية المستقلة لعام ٢٠٢٤.

ب- بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٤ أصدر البنك المركزي المصري قراراً بالسماح بتحديد سعر صرف الجنيه المصري وفقاً لأليات السوق، كما قرر البنك المركزي رفع أسعار الفائدة بواقع ٦٠٠ نقطة أساس ما يعادل ٦% لتصل إلى مستويات ٢٧,٢٥% وتقوم الشركة حالياً بدراسة الأثر على القوائم المالية المستقبلية.

ج- فروق العملات الأجنبية:

بتاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢٤ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٧١١ لسنة ٢٠٢٤ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية - ملحق (هـ) معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠٢٤ "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" وذلك لوضع معالجة محاسبية خاصة اختيارية يمكن من خلالها التعامل مع الأثار 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.

المعالجة الأولى: الأصول الممولة بالتزامات بعملة أجنبية:

يمكن للمنشأة التي قامت قبل تاريخ تعديل سعر الصرف باقتناء أصول ثابتة و/أو استثمارات عقارية و/أو أصول تنقيب وتقييم و/أو أصول غير ملموسة (بخلاف الشهرة) و/أو أصول حق انتفاع عن عقود تأجير مموله بالتزامات قائمة في ذلك التاريخ بعملة أجنبية، أن تقوم بالاعتراف ضمن تكلفة تلك الأصول بفروق العملة المدينة الناتجة عن الجزء المسد من هذه الالتزامات خلال الفترة المالية لتطبيق هذه المعالجة المحاسبية الخاصة، بالإضافة إلى فرق العملة الناتج عن ترجمة الرصيد المتبقي من هذه الالتزامات في نهاية يوم ٦ مارس ٢٠٢٤ أو في نهاية يوم تاريخ إقفال القوائم المالية للفترة المالية لتطبيق هذه المعالجة المحاسبية الخاصة إذا كان سابقاً باستخدام سعر الصرف المستخدم في ذلك التاريخ. ويمكن للمنشأة تطبيق هذا الخيار لكل أصل على حدي.

عند تعديل تكلفة الأصول بتطبيق الفقرة ٦ من هذا الملحق، يجب ألا تزيد صافي التكلفة المعدلة عن القيمة الإسترادادية 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) "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" الخاصة بالاعتراف بفروق العملة يمكن للمنشأة التي تأثرت نتائج أعمالها بصافي أرباح أو خسائر فروق عملة نتيجة تحريك سعر صرف العملات الأجنبية أن تقوم بالاعتراف ضمن بنود الدخل الشامل الآخر بفروق العملة المدينة والدائنة الناتجة عن إعادة ترجمة أرصدة البنود ذات الطبيعة النقدية القائمة في نهاية يوم ٦ مارس ٢٠٢٤ أو في نهاية يوم تاريخ إقفال القوائم المالية للفترة المالية لتطبيق هذه المعالجة المحاسبية الخاصة باستخدام سعر الإقفال في ذات التاريخ 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.

هذا، ولم يكن لهذا الملحق أثر على القوائم المالية المستقلة خلال هذا العام.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣٠ - أحداث هامة (تابع)

د- بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٥٢٧ لسنة ٢٠٢٤ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية بإضافة معيار المحاسبة المصري رقم ٥١ القوائم المالية في اقتصاديات التضخم المفرط.

هـ- بتاريخ ٣١ أكتوبر ٢٠٢٤ وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع لشركة القاهرة للإسكان والتعمير من ٤٤٨,١٨١,٩٧٢ جنيه مصري وحد أقصى الى ٦٤٧,٦٨١,٩٧٢ جنيه مصري، لتنفيذ عرض الشراء المقدم من للاستحواذ بحد أقصى على عدد ١٣٣ مليون سهم من أسهم شركة المتحدة للإسكان والتعمير من خلال مبادلة الأسهم دون الخيار النقدي ووفقا لمعامل المبادلة بواقع ثلاثة أسهم من أسهم شركة القاهرة للإسكان والتعمير مقابل سهم واحد من أسهم شركة المتحدة للإسكان والتعمير. وذلك بإصدار حد أقصى ٣٩٩ مليون سهم بقيمة عادلة قدرها ٣,٠٣ جنيه للسهم الواحد (عبارة عن قيمة إسمية ٥٠ قرشا للسهم الواحد مضافا اليه علاوة اصدار قدرها ٢,٥٣ جنيه للسهم الواحد) بما يعادل ١,٢٠٨,٩٧٠,٠٠٠ جنيه مصري (عبارة عن قيمة إسمية ١٩٩٥٠٠٠٠٠ جنيه وعلاوة اصدار قدرها ١,٠٠٩,٤٧٠,٠٠٠ جنيه مصري) (دون أعمال حقوق الاولوية لقدامى المساهمين). وقد بلغ عدد الاسهم التي استجابت لعرض الشراء المقدم عدد ٥٤٨٨١٤٥٨ سهم من أسهم شركة المتحدة للإسكان والتعمير مقابل اصدار أسهم لصالح كلا من بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م) لعدد ٢١٥٢٥٧٥ سهم وشركة وادي للاستشارات (ش.م.م) لعدد ١٦٢٤٩١٧٩٩ سهم بالقيمة العادلة للشركة البالغة ٣,٠٣ جنيه مصري للسهم (ايضاح ٦).