

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

المحتويات

الصفحة

٢	تقرير مراقب الحسابات 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 المجمعة

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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ وكذا القوائم الدورية المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الستة 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، وتنحصر 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.

الاستنتاج

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 للشركة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ وعن أدائها المالي الدوري المجمع وتدفقاتها النقدية الدورية المجمعة عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في: ١٤ اغسطس ٢٠٢٢

مراقب الحسابات
UHY United
المتحدون للمراجعة والضرائب والاستشارات والخدمات المالية
١٠ شارع ٢١٣ المعادي

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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ جنيه مصري	إيضاح	الأصول
٨٩,٤٩١,٩٥٢	٩٨,١٦١,٧١٨	(٤)	أصول غير متداولة
٨٥٦,٨٣٣,٠٨٠	٨٤٧,٧١٠,٨٨١	(٥)	أصول ثابتة
٣٩,٥٨٨,٦٩٣	٢٨,٥٣١,٢١٥	(١-٢٦)	استثمارات عقارية
١,٤٦٦,٠٦٣,٠٦١	١,٥٥١,٤٥٥,٠٤٧	(٦)	أصول حق انتفاع
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤		استثمارات في شركات شقيقة
٣,٧٥٧,٩٧٩	٣,٧٥٧,٩٧٩	(٧)	استثمارات في سندات حكومية
٢,٤٥٦,٠٥١,٩٩٩	٢,٥٢٩,٩٣٤,٠٧٤		الشهرة
			إجمالي أصول غير متداولة
١,٢٦١,١٥٩,١٩٦	١,١٩٣,٣٥٩,٠٩٧	(٨)	أصول متداولة
٤٨,٢٨٢,١٧١	١١٩,٩٨٤,٥٣١	(٩)	مشتريات الإسكان والتعمير
١,٣٢٤,١٧٥,٧٣٦	١,٧٤١,٥٢٩,٣١٦	(١٠)	مخزون
٢٨٤,٥٠٦,٨١١	٣٣٨,٢٤٨,٧١٦	(١١)	عملاء
٢٣٠,٠٣٣,٢٩٩	١٨١,٢٨٨,٨٤٧	(١٢)	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٤٢,٨٥٠,٧٣٧	١٩٧,٧٣٤,٦٠٦	(١٣)	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٧٧,٨٨٧,٩٧٣	١٥٥,٢٥٩,٥٠٠	(١٤)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣,٤٦٨,٨٩٥,٩٢٣	٣,٩٢٧,٤٠٤,٦١٣		نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٥,٩٢٤,٩٤٧,٩٢٢	٦,٤٥٧,٣٣٨,٦٨٧		إجمالي أصول متداولة
			إجمالي الأصول
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	(١٨)	حقوق الملكية والالتزامات
-	(٢,٥٨٦,٦٨٣)		حقوق الملكية
٣٤,٤٠١,٦٦٢	٣٤,٨٦٥,٠٦٩		رأس المال المصدر والمدفوع
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(١٩)	أسهم خزينة
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(٢٠)	احتياطي قانوني
(١,٠٨٠,٢٨٠)	(٩٠٤,١٣٣)		احتياطي عام
٤٢٠,٧٦٩,٠٨٩	٣٤٤,٢٤٩,٣٤٤		احتياطي رأسمالي
(٧٤,٩٢٥,٤٥٤)	٨,٤١٨,٣٩٣		فروق ترجمة قوائم مالية
٨٣٧,٩٨٠,٣٢٢	٨٤٢,٨٥٧,٢٩٥		أرباح الفترة / (خسائر) العام
٢,٣٦٤,٧٣٦,٢٩٨	٢,٤٢٦,٥١٣,٣٦٩		إجمالي حقوق مساهمي الشركة القابضة
٣,٢٠٢,٧١٦,٦٢٠	٣,٢٦٩,٣٧٠,٦٦٤		حقوق الحصص غير المسيطرة
			إجمالي حقوق الملكية
٢١٩,٥٣٩,٠٨٣	١٦٢,٨٥٧,٩٦٧	(٢١)	الالتزامات
٦٨٤,٢٧٨,٥٦٨	٦٥٠,٧٠٤,٩٣٥	(٢-٢٦)	التزامات غير متداولة
٤,٦٩٥,٥٨٧	٤,٧٩٣,٥٨٧	(٢٢)	قروض طويلة الأجل
٢٤,١٨١	٢,٩٣٦,٩١٥		التزامات عقود تأجير وترتيب - طويل الأجل
٩٠٨,٥٣٧,٤١٩	٨٢١,٢٩٣,٤٠٤		مستحق إلى طرف ذو علاقة - طويل الأجل
			التزامات ضريبية مؤجلة
			إجمالي التزامات غير متداولة
٣٧,٨٤٠,٠٤٨	٣٧,٧٢٦,٥٦٣	(١٥)	التزامات متداولة
٥١٧,٤٩٣,٦٥١	٨٣٣,٢٣٥,٨٤٦	(١٦)	مخصصات
٤١,٣٤٣,٤٤١	٩٦,٩١٢,٥٦٨	(٢١)	بنوك تسهيلات ائتمانية
١٦٢,٥٠٨,١٠٠	١٧١,٦٩٦,٣١٩	(٢-٢٦)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٢٨٩,٤٤٣,٣٣٠	٢٨٣,٨٤٨,١٤٧		الجزء المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب
٤٤٠,١٤٤,٣٨٨	٤٩٨,٠٨٥,٠٢٠		موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
٤٢,٠١٤,٠٢٠	١٤٧,٠٨٧,٤١١	(١١-ب)	عملاء - دفعات مقدمة
٢٣٨,١٦٠,٦٠٩	٢٥٢,٣٦٥,٣٢١	(١٧)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣٨,٧٥١,٣٣٣	٣٨,٣٨٠,١٠٢	(٢٣)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٥,٩٩٤,٩٦٣	٧,٣٣٧,٣٢٢		مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل
١,٨١٣,٦٩٣,٨٨٣	٢,٣٦٦,٦٧٤,٦١٩		دائنو توزيعات
٢,٧٢٢,٢٣١,٣٠٢	٣,١٨٧,٩٦٨,٠٣٣		إجمالي التزامات متداولة
٥,٩٢٤,٩٤٧,٩٢٢	٦,٤٥٧,٣٣٨,٦٨٧		إجمالي الالتزامات
			إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

العضو المنتدب

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

احمد مصطفى القدري

احمد مجاهد زكى

رئيس القطاع المالي

وائل يوسف عامر

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣١) 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 الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

إيضاح	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ جنية مصري	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ جنية مصري	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ جنية مصري	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ جنية مصري
إيرادات النشاط	١,١٨٥,١٤٣,٧١٥	٨٢٧,٦٦٢,٧٦٩	٦٦١,٣٥٧,٦٧٠	٤٣٩,٦٦٦,٢٣٧
يخصم:				
تكاليف النشاط	(٩٧١,٦٢٢,٨٤٢)	(٦٧٧,٧٥٩,٥٠٥)	(٥٤٠,٥٢٣,٤١٤)	(٣٥٦,٦٢٩,٨٧٠)
مجموع ربح النشاط	٢١٣,٥٢٠,٨٧٣	١٤٩,٩٠٣,٢٦٤	١٢٠,٨٣٤,٢٥٦	٨٣,٠٣٦,٣٦٧
مصرفات عمومية وإدارية	(٦٢,٤٢٨,٩٧٩)	(٤١,٢٠٦,٧٨٥)	(٢٤,٧٨١,٠٨٨)	(٢٢,٢٨٩,٤٧١)
مخصصات مكونة	(٣٠٧,٨١٣)	-	-	-
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء	(٢,١٧٠,٠٠٠)	-	(٦٥٦,٤٦٥)	-
رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء	١,١٣٠,٩٣٦	-	١,١٣٠,٩٣٦	-
بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة	(٤,٤٢٨,١٠٤)	(٤,٦٥٧,٣٤٣)	(٢,٤١٤,٥٥٤)	(٢,٠٤١,٨٥٠)
إيرادات تشغيل أخرى	١٩,٣٢٣,٥٦٢	١٤,٥٧١,٩٦٢	٩,١٨٩,٦٣٢	٦٢٢١,٥٣٨
أرباح التشغيل	١٦٤,٦٤٠,٤٧٥	١١٨,٦١١,٠٩٨	١٠٣,٣٠٢,٧١٧	٦٤,٩٢٦,٥٨٤
فوائد تمويلية	(٦٧,٥٤٧,٨٩٦)	(١٠٥,٧٠٥,٩٢٤)	(٣٥,٧٨١,٣٥١)	(٣٨,٧١٩,٦٢٧)
فوائد دائنة	٢,٥٣٢,٦١٨	٦,٩٩٦,٦١٤	٨٨٧,٣٣٩	٣,٥٤٧,١٢٣
فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٨٢٨	٣٧٥,٣١٩	٢,١٨٠	١٥,٠٨٣
خسائر بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	(٩١,٤٨٥)	-	(٩١,٤٨٥)
إيرادات أوراق مالية	٥,٥٥٢	٦,٣٢٥	٢,٧٧٧	٣,٥٥٠
حصة الشركة في نتائج أعمال شركات شقيقة	٥,٠٤٧,٩١٢	١٨,٩٤٧,٠٠٨	٤,٩٧٣,٠٣٠	٢,٩٦٥,٨٠٦
أرباح بيع أصول ثابتة	١٦٨,٢٩٨	٢٩٤,٤٤٩	١٦٨,٢٩٨	-
فروق تقييم عملة	٦,٥٧٨,٣١٠	(٣٦,٧٦٣)	١,١٦٧,٠٨٥	(١٨,٥٣٤)
أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل	١١١,٤٢٦,٠٩٧	٣٩,٣٩٦,٦٤١	٧٤,٧٢٢,٠٧٥	٣٢,٦٢٨,٥٠٠
ضرائب الدخل	(٣٠,٠٣١,٢٨٢)	(٦,٣٩٤,٨٥٨)	(١٨,٣٨٣,٩٨٤)	(٧,٨٩٥,٦٢٠)
أرباح الفترة	٨١,٣٩٤,٨١٥	٣٣,٠٠١,٧٨٣	٥٦,٣٣٨,٠٩١	٢٤,٧٣٢,٨٨٠
توزيع كالتالي:				
الشركة القابضة	٨,٤١٨,٣٩٣	(٣٥,٤٣٠,٥٩٠)	١٣,٨٠٧,٧١٧	(١١,٢٩٦,٢٧٠)
حقوق الحصص غير المسيطرة	٧٢,٩٧٦,٤٢٢	٦٨,٤٣٢,٣٧٣	٤٢,٥٣٠,٣٧٤	٣٦,٠٢٩,١٥٠
أرباح الفترة	٨١,٣٩٤,٨١٥	٣٣,٠٠١,٧٨٣	٥٦,٣٣٨,٠٩١	٢٤,٧٣٢,٨٨٠

العضو المنتدب

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

رئيس القطاع المالي

احمد مصطفى القدري

احمد مجاهد زكى

وانل يوسف عامر

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدوري المجمع

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ جنيه مصري	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ جنيه مصري	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ جنيه مصري	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ جنيه مصري
٨١,٣٩٤,٨١٥	٣٣,٠٠١,٧٨٣	٥٦,٣٣٨,٠٩١	٢٤,٧٣٢,٨٨٠
٣,٩٦٦,٩٣٩	(٦٢٦,١٩٢)	١,٠٠٤,١٧٧	(٢١,٤١٣)
٨٥,٣٦١,٧٥٤	٣٢,٣٧٥,٥٩١	٥٧,٣٤٢,٢٦٨	٢٤,٧١١,٤٦٧
أرباح الفترة			
الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية			
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة			
توزع كالتالي:			
٨,٦٠٤,٧٤٥	(٣٥,٤٥٩,٧٣١)	١٣,٨٥٦,١٩٢	(١١,٢٩٧,٢٦٧)
٧٦,٧٥٧,٠٠٩	٦٧,٨٣٥,٣٢٢	٤٣,٤٨٦,٠٧٦	٣٦,٠٠٨,٧٣٤
٨٥,٣٦١,٧٥٤	٣٢,٣٧٥,٥٩١	٥٧,٣٤٢,٢٦٨	٢٤,٧١١,٤٦٧
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 السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

إجمالي	حقوق الحصص غير المسيطرة	إجمالي حقوق مساهمي الشركة القائمة	أرباح (خسائر) الفترة	أرباح مرحلة	فروق ترجمة قوائم مالية	إجمالي رأسمالي	احتياطية عام	إجمالي كلوي	أسهم خريزة	رأس المال	
جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	
٢,٢٠٢,٧١,٦٢٠	٢,٣٦٤,٧٣٦,٢٩٨	٨٣٧,٩٨٠,٢٢٢	(٧٤,٩٢٥,٤٥٤)	٤٢٠,٧٦٩,٠٨٩	(١,٠٨٠,٢٨٠)	٥,١٢٢,٣٤٩	٢,٥٥٢,٩٤٦	٢٤,٤٠١,٦٦٢	-	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	رصيد ١ يناير ٢٠٢٢
-	-	-	٧٤,٩٢٥,٤٥٤	(٧٥,٣٨٨,٨٦١)	-	-	-	٤٢٣,٤٠٧	-	-	محول إلى احتياطي كلوي وأرباح مرحلة
(٢,٥٨٦,٦٨٣)	-	(٢,٥٨٦,٦٨٣)	-	-	-	-	-	-	(٢,٥٨٦,٦٨٣)	-	شراء أسهم خريزة
(٣,٧٠٧,٨٠٨)	(٣,٥٣٢,٦٢٩)	(١٧٤,١٧٩)	-	(١٧٤,١٧٩)	-	-	-	-	-	-	تسويات ناتجة عن شراء أسهم خريزة في شركة تابعة
(١٢,٤١٣,٢١٩)	(١٠,٩٩٠,٩٨٠)	(١,٤٢٢,٢٣٩)	-	(١,٤٢٢,٢٣٩)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح عن عام ٢٠٢١
-	(٤٥٥,٣٢٩)	٤٥٥,٣٢٩	-	٤٦٥,٥٣٤	(١٠,٢٠٥)	-	-	-	-	-	التغير في نسب المساهمة في شركة تابعة
٢,٩٦٦,٩٣٩	٢,٧٨٠,٥٨٧	١٨٦,٣٥٢	-	-	١٨٦,٣٥٢	-	-	-	-	-	التغير في نسبة المساهمة في شركة تابعة
٨١,٣٩٤,٨١٥	٧٢,٩٧٦,٤٢٢	٨,٤١٨,٣٩٣	-	-	-	-	-	-	-	-	التغير في نسبة المساهمة في شركة تابعة
٢,٢٩٩,٣٧٠,٦٩٤	٢,٤٢٦,٥١٢,٣٦٩	٨٤٢,٨٥٧,٢٩٥	٨,٤١٨,٣٩٣	٢٤٤,٢٤٩,٣٤٤	(١٠٤,١٣٣)	٥,١٢٢,٣٤٩	٢,٥٥٢,٩٤٦	٢٤,٨٦٥,٠٦٩	(٢,٥٨٦,٦٨٣)	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	أرباح الفترة
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	رصيد ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
٢,٣٥١,٢٧١,٣٤٢	١,١٢٠,٤١٧,٠٦٢	١,٢٢٠,٨٥٤,٧٧٩	١٧٤,٨٨٤,١٤٣	٥٦٧,٤٥٠,٥٩٨	(٤١,٦٩٧,٤٢٩)	٥,١٢٢,٣٤٩	٢,٥٥٢,٩٤٦	٢٤,٤٠١,٦٦٢	-	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	رصيد ١ يناير ٢٠٢١
-	-	-	(١٧٤,٨٨٤,١٤٣)	١٧٤,٨٨٤,١٤٣	-	-	-	-	-	-	محول إلى أرباح مرحلة
(٢,٤٠٣,٧٩٦)	(٢,٢٤٥,٢٩٥)	(١٥٨,٤٠١)	-	(١٥٨,٤٠١)	-	-	-	-	-	-	تسويات ناتجة عن شراء أسهم خريزة في شركة تابعة
٧,٠٠٧,٤٥٠٠	٦٦,٨١٢,٤٦٥	٢,٢٦١,٠٣٥	-	٢,٢٦١,٠٣٥	-	-	-	-	-	-	تسويات ناتجة عن بيع أسهم خريزة في شركة تابعة
(١٠,١٧٢,٨١٣)	(١٠,٢٢٨,٨٨٦)	(٤٩٩,٧٥٢)	-	(٤٩٩,٧٥٢)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح عن عام ٢٠٢٠
(١٧٥,٨٣١,٣٥٤)	١٤٤,٣٢٢,٣٧٠	(٣٢٠,١٥٤,١٢٤)	-	(٣٢٣,٧٣٥,٤٢٣)	٢,٥٨٠,٨٠٩	-	-	-	-	-	التغير في نسب المساهمة في شركات تابعة
٩٩١,٨١٨,٨٢٠	٩٩١,٨١٨,٨٢١	(١)	-	(١)	-	-	-	-	-	-	التغير غير المسيطر في زيادة رأسمال شركة تابعة
(٦٢٦,١٩٦)	(٥٩٧,٠٥١)	(٢٩,١٤١)	-	-	(٢٩,١٤١)	-	-	-	-	-	الحصص غير المسيطرة في زيادة رأسمال شركة تابعة
٢٣,٠٠١,٧٨٢	٦٨,٤٣٢,٣٧٢	(٣٥,٤٣٠,٥٩٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	الأرباح المجمعة لدرجة التوزيعات المالية
٢,٣٥٥,٥٧٦,٩٧٥	٢,٣٧٧,٧٣٢,٦٧٠	٨٧٧,٨٤٣,٣٠٥	(٣٥,٤٣٠,٥٩٠)	٤٢١,٢٠٢,٦٨٩	(١,١٤٥,٧٦١)	٥,١٢٢,٣٤٩	٢,٥٥٢,٩٤٦	٢٤,٤٠١,٦٦٢	-	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	أرباح الفترة (خسائر)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	رصيد ٣٠ يونيو ٢٠٢١

الإيضاحات المرتبطة من إيضاح (١) إلى (٣١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ جنيه مصري	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ جنيه مصري	إيضاح	
٣٩,٣٩٦,٦٤١	١١١,٤٢٦,٠٩٧		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٥,٨٠٣,٥٨٧	٨,٨٨٣,٧٨٨	(٤)	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل وحقوق الحصص غير المسيطرة
٥,١٨١,٩٩٣	٥,١٦٦,٦٦٣	(٥)	إهلاك أصول ثابتة
٢,٠٢١,٣١٢	٢,١٩٠,٩٤٢	(٢٦)	إهلاك استثمارات عقارية
-	٣٠٧,٨١٣	(١٥)	استهلاك أصول حق انتفاع
-	٢,١٧٠,٠٠٠	(١٠)	مخصصات مكونة
-	(١,١٣٠,٩٣٦)	(١٠)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
(٢٩٤,٤٤٩)	(١٦٨,٢٩٨)	(١٠)	رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
١٠٥,٧٠٥,٩٢٤	٦٧,٥٤٧,٨٩٦		أرباح بيع أصول ثابتة
(٦,٩٩٦,٦١٤)	(٢,٥٣٢,٦١٨)		فوائد تمويلية
(٣٧٥,٣١٩)	(٨٢٨)		فوائد دائنة
٩١,٤٨٥	-		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١٨,٩٤٧,٠٠٨)	(٥,٠٤٧,٩١٢)		خسائر بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
١٣١,٥٨٧,٥٥٢	١٨٨,٨١٢,٦٠٧		حصة الشركة في نتائج أعمال شركات شقيقة
(٤٤,٢١١,٨١٨)	٧١,٧٥٥,٦٣٥		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٢,٦٦١,٤٨٤)	(٧١,٧٠٢,٣٦٠)		التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
(١٧٠,١٠٦,٩٤٤)	(٤١٨,٣٩٢,٦٤٤)		التغير في المخزون
(٩٢,٠٠٠,٠٠٠)	(٥٣,٧٤١,٩٠٥)		التغير في عملاء
(٧,٥٤٣,٧٩٦)	(٤,٢٣٩,٢٩٢)	(١٢)	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(٩١,٤٨٥)	(٥٤,٨٨٣,٠٤١)		التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٧١,٢٨٦,٣٢٢	(٥,٥٩٥,١٨٣)		التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٥,٥٥٨,٨٢٢	٥٧,٩٤٠,٦٣٢		التغير في موردين ومقاولي المشروعات
٩,٢٣٦,٨٩٥	١٠٥,٠٧٣,٣٩١		التغير في عملاء - دفعات مقدمة
٣٩,٩٤٤,١٧٧	١٤,٢٦١,٤٢٨	(١٧)	التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٢٠,٧٤١,٠٠٤)	(٢٧,٤٤٤,٥٩١)	(٢٣)	التغير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
-	(٤٢١,٢٩٨)	(١٥)	ضرائب دخل مدفوعة
(٥٩,٧٤٢,٧٦٣)	(١٩٨,٥٧٦,٦٢١)		المستخدم من المخصصات
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(١٢,١٤٧,٢٥٨)	(٩,١٦٥,٨٤٢)	(٤)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
٣٣١,١٠٠	١٦٨,٣٠٠	(٤)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٥٤,٦٧١,٢٤٤)	(٢٧,٤٢٢,٨٣٠)		متحصلات من بيع أصول ثابتة
٢,٢٠١	-		مدفوعات في استثمارات في شركات شقيقة
(٧٥,١٢٠,٩٧٦)	١٤,٤٧٦,٥٨٩		توزيعات أرباح محصلة من شركات شقيقة
٦,٦٤٣,٨٥١	٢,٥٩٥,١١٨	(١٢)	التغير في ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر)
(١٣٤,٩٦٢,٣٢٦)	(١٩,٣٤٨,٦٦٥)		فوائد دائنة محصلة
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
١٥٩,٣٨٤,٢٤٨	٣١٥,٧٤٢,١٩٥		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٨٨,٤٣٩,٧٦٢)	(٤٦,٦٧٣,٧٢٩)	(١٧)	مقبوضات من بنوك تسهيلات ائتمانية
(٥,٣٦٢,٧٦٥)	(٤٤,٨٢٦,٢٣١)		فوائد تمويلية مدفوعة
(٢٢,٧٩٤,٨٢٠)	(١,١١١,٩٨٩)		التزامات عقود تأجير وترتيب مدفوعة
١٤٧,٠١٠	٩٨,٠٠٠		مدفوعات في قروض طويلة الأجل
٢٠	-		التغير في المستحق إلى طرف ذو علاقة طويل الأجل
(٣,٤٠٣,٧٩٦)	(٦,٢٩٤,٤٩١)		حقوق الحصص غير المسيطرة في زيادة رأس مال شركة تابعة
٧٠,٠٧٤,٥٠٠	-		مدفوعات لشراء أسهم خزينة
(١١,١١٨,٥٧١)	(١١,٠٧٠,٨٦٠)		متحصلات من بيع أسهم خزينة
٩٨,٤٨٦,٠٦٤	٢٠,٥٨٦,٨٩٥		توزيعات أرباح مدفوعة
(٩٦,٢١٩,٠٢٥)	(١٢,٠٦٢,٣٩١)		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
(٦٧٣,٤٧٤)	٣,٩١٠,٥٠٧		صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
١٧٢,٥٧٣,٣٠٥	١٣٥,٦٥١,١٥٣	(١٤)	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
٧٥,٦٨٠,٨٠٦	١٢٧,٤٩٩,٢٦٩	(١٤)	النقدية وما في حكمها - أول الفترة
			النقدية وما في حكمها - آخر الفترة
٢٥٢,٦٨٥,٥٩٣	١٥٥,٢٥٩,٥٠٠	(١٤)	النقدية وما في حكمها:
(١٧٧,٠٠٤,٧٨٧)	(٢٧,٧٦٠,٢٣١)		نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٧٥,٦٨٠,٨٠٦	١٢٧,٤٩٩,٢٦٩	(١٤)	يخصم: ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر

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

١- نبذة عامة عن الشركة وانشطتها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والمقيدة بالسجل التجاري رقم ١٣٩٨٤٣ مدينة القاهرة بتاريخ ١٩٦٩/١٢/٢١ هذا وقد تم توفيق أوضاع الشركة بموجب قرار الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ١٩٩٧/٤/٢٩ وخروجها من نطاق تطبيق أحكام قانون قطاع الأعمال العام رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ولائحته التنفيذية وتم التصديق على النظام الأساسي للشركة بموجب محضر تصديق رقم ٥٨٢ لسنة ١٩٩٧ - توثيق الشركات وتم التأشير بالسجل التجاري لتوفيق أوضاع الشركة برقم إيداع ١١٦١٩ لسنة ١٩٩٧.

يتمثل غرض الشركة في:

- 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 لنظام التأجير التمويلي طبقاً للقانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٥.
- وللشركة المشاركة أو القيام بتنفيذ عقود البناء والتشغيل والتمويل بنظام Build Operate (B.O.T) Transfer مع الشخصيات الاعتبارية.

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية.

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

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المجمعة للشركة عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المتخذ بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٢٢.

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.

١-٢ التغييرات 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

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 ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
%٩٦,٠٠	%٩٦,٠٠	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)
%١٣,٨٩	%١٣,٨٩	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)
%٧٨,٤٧	%٧٨,٤٧	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
%٩٤,٦١	%٩٤,٦١	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)
%٤,٦٥	%٤,٧٠	شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)
%٩٩,٩٨	%٩٩,٩٨	شركة الميريلاند للاستثمار 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.م)
%٥١,٠٠	%٥١,٠٠	شركة لوتس للفنادق والمنتجات (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 وتتكون 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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٢- أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

٢-٢ نطاق القوائم المالية المجمعة (تابع)

أسس التجميع (تابع)

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 والحصة غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى حصول رصيد عجز فيها.

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

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
%٤,٠٠	%٤,٠٠	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.)
%٨٦,١١	%٨٦,١١	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م.)
%٢١,٥٣	%٢١,٥٣	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م.)
%٥,٣٩	%٥,٣٩	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م.)
%٩٥,٣٥	%٩٥,٣٠	شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م.)
%٠,٠٢	%٠,٠٢	شركة الميريلاند للاستثمار العقاري (ش.م.م.)
%٠,٠١	%٠,٠١	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م.)
%٤٩,٠٠	%٤٩,٠٠	شركة لوتس للفنادق والمنتجات (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 بإتمام التعاقد الفعلي للوحدة.

- البيع بالتقسيط

يتم الاعتراف بسعر البيع بدون الفوائد كإيراد في تاريخ البيع، ويكون سعر البيع هو القيمة الحالية للمقابل ويتم تحديدها بخصم قيمة الأقساط المستحقة باستخدام سعر الفائدة المستهدف، ويتم الاعتراف بالفوائد المؤجلة كإيراد عندما تستحق وعلى أساس التناسب الزمني أخذاً في الاعتبار سعر الفائدة المستهدف.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيراد (تابع)

- فوائد دائنة

يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر على أساس نسبة زمنية آخذاً في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل.

الاقتراض

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

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

تكلفة الاقتراض

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

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 سداذه لمصلحة الضرائب.

ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للأغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالميزانية (الأساس المحاسبي) وذلك باستخدام سعر الضريبة المطبق.

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك توقع بإمكانية الانتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية.

يتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

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
آلات ومعدات	٥ - ٢٠
تحسينات في أماكن مستأجرة	٥
وسائل نقل وانتقال	٥
عدد وأدوات	١٠ - ١٦,٦٦٧
أخشاب	٢,٥ - ١٠
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 أية 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.

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 والخسائر.

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

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

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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.

المخزون

يتم تقييم عناصر المخزون على النحو التالي:

- أ - المواد الخام ومواد التعبئة والتغليف: بالتكلفة (باتباع طريقة المتوسط المرجح) أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.
 - ب - قطع الغيار: بالتكلفة الفعلية (باتباع طريقة المتوسط المرجح) أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.
 - ج - وقود ومهمات: بالتكلفة (باتباع 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 بتنمية وتطوير تلك الأرض وكذلك تكلفة التشييد للوحدات والتي لم تصل إلى مرحلة الإتمام.

- المشروعات التامة

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

وفي تاريخ 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.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات (تابع)

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.

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:

سنوات

٥٠ - ٢

٢٠ - ٥

٥

بيان

مباني وإنشاءات

آلات ومعدات

وسائل نقل وانتقال

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

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقود التأجير والترتيب (تابع)

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 الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصادفي 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.

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 افصاحات 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.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

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

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 تحقيق التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية

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

يجب أن يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ما لم يتم قياسه بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.

٣- 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 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.

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 وأوراق 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.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية (تابع)

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

بنود القوائم المالية	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم "٤٧"
العملاء وأوراق قبض	٢١,٠٢٧,٦٤٩
مصرفات مدفوعة مقدماً وارصدة مدينة أخرى	١٧٦,٩٢٦

د. استبعاد أصل مالي أو التزام مالي من الدفاتر

يجب على المنشأة أن تستبعد أصل مالي من الدفاتر عندما فقط

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

• تقوم المنشأة بتحويل الأصل المالي.

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٤ - أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	أجهزة حاسب الي	أثاث ومعدات مكتب	أخشاب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	تحسينات في أماكن مستأجرة	آلات ومعدات	مباني وإنشاءات	أراضي	التكلفة في
١٣٣,٦٩٢,٧١٢	٨٤,٧٥٠	١٤,٨٨٥,٥١١	١٧,٦٦٤,٩٦٣	١٥,٩١٢,٦٦٦	١٥,٥٦٩,٦٦٠	٢,٩٠٥,٠٧٠	٥٦,٧٢١,٥٦٦	٩,٨٧٨,٥٢٦	٧٠,٠٠٠	٢٠٢١
٥,١٢٢,٦٠٥	-	-	-	-	-	-	٥,١٢٢,٦٠٥	-	-	١ يناير
٢٦,٠٧٠,٣١٨	٦٧,٦٠٠	٣,٩١٥,٩١٨	١١,٧٨٦,٤٠٣	٣,٨٦١,٩٨٣	١,٢٦٥,٧٧٠	٤١٧,٣٥١	٢,٧٣٢,٩٣٣	٢,٠٢٢,٣٦٠	-	محول من أصول حق
(٣,٧١٩,٤٤٨)	-	(٢٩٥,٨٧٥)	-	(١٠٠,٠٨٥)	(٥٠٢,٩٩٠)	(٢,٨٢٠,٤٩٨)	-	-	-	انتفاع (إيضاح ٢٦)
(٩,٥٥٧)	-	(٤,٠٣٧)	-	(٥,٥٢٠)	-	-	-	-	-	إضافات
١٦١,١٥٦,٦٣٠	١٥٢,٣٥٠	١٨,٥٠١,٥١٧	٢٩,٤٥١,٣٦٦	١٩,٦٦٩,٠٤٤	١٦,٣٣٢,٤٤٠	٥٠١,٩٢٣	٦٤,٥٧٧,١٠٤	١١,٩٠٠,٨٨٦	٧٠,٠٠٠	استيعادات
										فروق الترجمة
										٢٠٢١ ديسمبر

(١١,٣٧٧,٢٩٢)	(٨٣,٥٣٥)	(٧,٨٨٢,٩٧١)	(٧,٢٠٣,١٤١)	(١٠,٦٦٦,٢٠٩)	(١٠,٠٠١,٥٦٦)	(٢,٢٢١,٥١٨)	(٢٠,١٨٤,٥٧٨)	(٣,١٣٣,٧٧٤)	-	مجمع الإهلاك في
(١,٢٦٨,٦٥٩)	-	-	-	-	-	-	(١,٢٦٨,٦٥٩)	-	-	١ يناير ٢٠٢١
(١٢,٣٦٣,١٩٧)	(١,٧٤٩)	(١,٤٦٨,٠٩٧)	(٣,٧٩٢,٦٦٣)	(١,١٣٦,٠٨٢)	(١,١٠٣,٦١١)	(٥٤٩,٦٧٤)	(٣,٩٩٠,٢٧٦)	(٣٢١,٠٤٥)	-	محول من أصول حق
٣,٣٣٥,٦٩٤	-	١١٤,٣٣٧	-	٦٣,٤٣٥	٤٦٧,٣٢١	٧,٦٩٠,٦٠١	-	-	-	انتفاع (إيضاح ٢٦)
٨,٧٧٦	-	٣,٦٨٦	-	٥,٠٩٠	-	-	-	-	-	اهلاك العام
(٧١,٦٦٤,٦٧٨)	(٨٥,٢٨٤)	(٩,٢٣٣,٠٤٥)	(١٠,٩٩٥,٨٠٤)	(١١,٧٣٣,٧٦٦)	(١٠,٦٣٧,٨٥٦)	(٨٠,٥٩١)	(٢٥,٤٤٣,٥١٣)	(٣,٤٥٤,٨١٩)	-	مجمع الإهلاك الاستيعادات
										فروق الترجمة
										٢٠٢١ ديسمبر
٨٩,٤٩١,٩٥٢	٦٧,٠٦٦	٩,٢٦٨,٤٧٢	١٨,٤٥٥,٠٦٢	٧,٩٣٥,٢٧٨	٥,٦٩٤,٥٨٤	٤٢١,٣٣٢	٣٩,١٣٣,٥٩١	٨,٤٤٦,٠٦٧	٧٠,٠٠٠	صافي القيمة التقديرية
										في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٥ - استثمارات عقارية

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	الاجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٢	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	٥١٨,٢٤٩,٣٨٤	٩١٠,٧٠٤,٨٩٤
استبعادات	-	(٤,٥٧٦,١٩٤)	(٤,٥٧٦,١٩٤)
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	٥١٣,٦٧٣,١٩٠	٩٠٦,١٢٨,٧٠٠
مجمع الإهلاك	-	(٥٣,٨٧١,٨١٤)	(٥٣,٨٧١,٨١٤)
١ يناير ٢٠٢٢	-	(٥,١٦٦,٦٦٣)	(٥,١٦٦,٦٦٣)
اهلاك الفترة *	-	٦٢٠,٦٥٨	٦٢٠,٦٥٨
إهلاك الاستبعادات	-	(٥٨,٤١٧,٨١٩)	(٥٨,٤١٧,٨١٩)
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	-	(٥٨,٤١٧,٨١٩)	(٥٨,٤١٧,٨١٩)
صافي القيمة الدفترية في	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	٤٥٥,٢٥٥,٣٧١	٨٤٧,٧١٠,٨٨١
٣٠ يونيو ٢٠٢٢			

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

* يتم تحميل إهلاك الفترة بقائمه الأرباح أو الخسائر ضمن بند تكلفة إيرادات إيجارات استثمارات عقارية (إيضاح ٢٥).

٦ - استثمارات في شركات شقيقة

نسبة المساهمة	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	نسبة المساهمة	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
%	جنيه مصري	%	جنيه مصري
٠,٣٥	٦٠٤,٧٩٤	٠,٣٥	٥٣٧,٥٣٧
٠,٢٥	٨,٨٥٢,١٨٤	٠,٢٥	٨,٥٤٠,٨٧١
٢,٦٠	٣٥,٢٩٥,٨٠٥	٢,٦٠	٣٤,١٤٩,٦١٢
٠,٤٢	٣,٠٢٠,٠٧١	٠,٤٢	٢,٨٩٤,٦١٦
٠,٠٣	٥٥,٧٨٣	٠,٠٣	٥١,٥٤١
٩,١٩	٣٨٢,٥١٠,٤٥٩	٩,١٩	٣٥٣,٨٢١,٣٩٤
٤,٢٠	١,١١٩,٣٦٥,٩٥١	٤,٢٠	١,٠٦٤,٣١٧,٤٩٠
١,٦٤	١,٧٥٠,٠٠٠	١,٦٤	١,٧٥٠,٠٠٠
	١,٥٥١,٤٥٥,٠٤٧		١,٤٦٦,٠٦٣,٠٦١

شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)

شركة الكابلات الكهربائية المصرية (ش.م.م)

شركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م)

شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)

شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق (يونيباك) (ش.م.م)

الشركة العربية لمنتجات الألبان - آراب ديري (ش.م.م)

شركة رؤية القابضة للاستثمارات (ش.م.م)

شركة يو أس جى للمقاولات العامة (ش.م.م)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٧ - الشهرة

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣,٧٥٧,٩٧٩	٣,٧٥٧,٩٧٩
٣,٧٥٧,٩٧٩	٣,٧٥٧,٩٧٩

شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)

تتمثل الشهرة البالغة ٣,٧٥٧,٩٧٩ جنيه مصري بالفرق بين تكلفة اقتناء عدد ١٢٢٦٨٤١٣٦ سهم من أسهم شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري وحصة الشركة في حقوق الملكية في التاريخ الذي بدأت فيه الشركة التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٩) والخاص بتجميع الأعمال فقرة (٣٩).

٨ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
١,١٨٩,٢٨٥,٤٧٢	١,٢٦٠,٠٥٨,٩٨٢
٤,٠٧٣,٦٢٥	١,١٠٠,٢١٤
١,١٩٣,٣٥٩,٠٩٧	١,٢٦١,١٥٩,١٩٦

مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة

مشروعات إسكان وتعمير - تامة

٩ - مخزون

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٠٧,٩٤٧,٦٣٧	٤٣,٤١٥,٥١٣
٤,٧٩٧,٦٧٢	١,٩٢٩,٥٧٨
٧,٢٣٩,٢٢٢	٢,٩٣٧,٠٨٠
١١٩,٩٨٤,٥٣١	٤٨,٢٨٢,١٧١

خامات رئيسية

وقود

قطع غيار

١٠ - عملاء

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠١,٨٦٦,٠٨٩	١٣٢,٦٤٥,٤٢٨
١٢,٣٨٨,٣٩٩	١٤,٠٨١,١٨٢
٤١١,٦٣٠	٤١١,٦٣٠
١,٥٥٣,٨٧٨,٠٠٥	١,٢٠٤,٦٦٨,٩٥٦
(٥,٩٨٧,١٥٨)	(٧,٦٤٢,٨٧٥)
١,٧٦٢,٥٥٦,٩٦٥	١,٣٤٤,١٦٤,٣٢١
(٢١,٠٢٧,٦٤٩)	(١٩,٩٨٨,٥٨٥)
١,٧٤١,٥٢٩,٣١٦	١,٣٢٤,١٧٥,٧٣٦

عملاء - مشروعات إسكان وتعمير

عملاء - إيجار

عملاء - إدارة

عملاء - مقاولات ومحاجر

يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء

يخصم:

الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

يتمثل رصيد الخسائر الائتمانية المتوقعة كالاتي:

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٩,٩٨٨,٥٨٥	١٣,٠٤٢,٣٢٦
٢,١٧٠,٠٠٠	-
(١,١٣٠,٩٣٦)	-
٢١,٠٢٧,٦٤٩	١٣,٠٤٢,٣٢٦

رصيد أول الفترة

المكون خلال الفترة

انتفى الغرض منه خلال الفترة

رصيد آخر الفترة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

١١ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ/ مستحق من أطراف ذات علاقة

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٤١,٦٩٣,٤٨٤	١٤١,٦٩٣,٤٨٤
٧,٢٦٠	٧,٢٦٠
٦٣,٥٤٨,٩٥٣	٦٣,٥٤٨,٩٥٣
٣٣,٠٥٣,٥٥٣	٢٩,٢٥٨,٠٢٧
٢,٠٩٨,١٩٨	٢,٤٧١,٨٨٦
١٠,٨٣١,٨٢٣	٢٠,١٠٥,٣٢٦
-	٢٧,٤٢١,٨٧٥
٤٩٢,٨١٩	-
٨٦,٥٢٢,٦٢٦	-
٣٣٨,٢٤٨,٧١٦	٢٨٤,٥٠٦,٨١١

شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
شركة رؤية القابضة للاستثمارات (ش.م.م)
شركة سمو للاستشارات (ش.م.م)
شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م)
شركة رؤية للاستثمار العقاري (ش.م.م)
شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)
الشركة العربية لمنتجات الألبان (أراب ديري) (ش.م.م)
شركة جدوى للتنمية الصناعية (ش.م.م)
شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م)

ب/ مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
-	٢٥,١٨٠,٦٠٧
١٦,٤٤٦,٩٩٨	١٦,١٩٣,٠٠٠
٤٦٣,٤٢٧	٤٦٣,٤٢٧
١٧٦,٩٨٦	١٧٦,٩٨٦
١٣٠,٠٠٠,٠٠٠	-
١٤٧,٠٨٧,٤١١	٤٢,٠١٤,٠٢٠

شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م)
شركة بايونيرز كابيتال للاستشارات المالية (ش.م.م)
شركة أساسات للاستثمار العقاري (ش.م.م)
شركة بلو للتطوير العقاري (ش.م.م)
شركة جى بي أي للمشروعات (ش.م.م)

١٢ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣,٥١٩,٧٩٢	٢,٤٧٩,٢٤٤
٢٠,٢٤٩,٣٧٨	١٩,٥٨٢,٧١٢
١٢,٣٤٧,٨٦١	١١,٢٨٠,٨٢٤
٢,٨٦١,١٥٥	٣,١٦٢,٦٦٤
٨٥٧,٩٨٩	١٥٦,١١٠
٥٤,٠٩٩,٧٤٦	٤٠,٥٢١,٧٥٠
٢٠,٧١١,٩٥٣	١,٣٨٩,٢٩٠
١٨,٤١٧,٨٢٨	٢٠,٥٦٧,٤٩٩
١٥,٥٨٣,٠٢٨	٤٢,٠٣٩,٩٠٢
-	٣,٧٥٧,٣٩١
-	٥٢,٩٢١,٢٤٤
٦,٦٥٠,٠٠٠	٦,٦٥٠,٠٠٠
٢٥,٨١٥,٢٤٧	٢٥,٢٨٧,٢٩٩
١٨١,١١٣,٩٧٧	٢٢٩,٧٩٥,٩٢٩
٣٥١,٧٩٦	٤١٤,٢٩٦
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)
١٨١,٢٨٨,٨٤٧	٢٣٠,٠٣٣,٢٩٩

مصروفات مدفوعة مقدماً
موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
تشويكات مقاولين
دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
سلف وعهد
تأمينات لدى الغير
غطاء خطابات ضمان (إيضاح ٢٧)
مصلحة الضرائب - متنوعة
شركة المجموعة المالية للتوريق *
مبالغ مدفوعة للعاملين تحت حساب توزيعات أرباح
مبالغ مدفوعة تحت حساب زيادة رأس مال شركة شقيقة
إيرادات مستحقة
أرصدة مدينة أخرى

إيرادات فوائد مستحقة

يخصم:

الخسائر الائتمانية المتوقعة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

١٢ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

تتمثل حركة إيرادات الفوائد المستحقة كما يلي:

الستة أشهر المنتهية	الستة أشهر المنتهية	رصيد أول الفترة
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	إيرادات فوائد مستحقة خلال الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	إيرادات فوائد محصلة خلال الفترة
٤١٤,٢٩٦	٤٦٩,٧١١	رصيد آخر الفترة
٢,٥٣٢,٦١٨	٦,٩٩٦,٦١٤	
(٢,٥٩٥,١١٨)	(٦,٦٤٣,٨٥١)	
٣٥١,٧٩٦	٨٢٢,٤٧٤	

* قامت شركات المجموعة بتوقيع عقد توريق بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٢١ لمحفظة بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس - التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية هيرميس بقيمة إجمالية ٢٠٣,٧٢١,٣٣٨ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ٢٧,٤٢٤,٥٢٨ جنيه مصري.

ومقابل ذلك قامت شركة المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ ١٤٦,٩٨٧,١٨٢ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ٥,٢٨٥,٢٢٧ جنيه مصري الى شركات المجموعة وتجنيب مبلغ ٨,٤٤١,٣٧٣ جنيه مصري مقابل حساب تعزيز الائتمان، ومتبقي مبلغ ١٥,٥٨٣,٠٢٨ جنيه مصري مستحق للشركة لدى شركة المجموعة المالية هيرميس.

١٣ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	استثمارات مالية في أسهم
جنيه مصري	جنيه مصري	استثمارات مالية في وثائق استثمار
١٩٧,٦٨٤,٦٠٦	١٤٢,٨٠٠,٧٣٧	
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	
١٩٧,٧٣٤,٦٠٦	١٤٢,٨٥٠,٧٣٧	

١٤ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	أ - عملة محلية
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق
١,٦٤٠,٩٢٥	١,٧٣٩,٦٠٠	بنوك - حسابات جارية
٨٠,١٨٥,٢٩٥	١٠٥,٦٨٣,٩٧٠	ودائع لأجل*
٢٩,٥٣٩,٥٦٣	٤٥,٦٠٨,٣٥٤	ب - عملة أجنبية
١١١,٣٦٥,٧٨٣	١٥٣,٠٣١,٩٢٤	نقدية بالصندوق
٢٦,٦٥١	٢٢,٢٩٦	بنوك - حسابات جارية
٤٣,٧٣١,٠٩٨	٢٤,٧١٩,٩٤٧	ودائع لأجل*
١٣٥,٩٦٨	١١٣,٨٠٦	إجمالي نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٤٣,٨٩٣,٧١٧	٢٤,٨٥٦,٠٤٩	يخصم:
١٥٥,٢٥٩,٥٠٠	١٧٧,٨٨٧,٩٧٣	ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر) *
(٢٧,٧٦٠,٢٣١)	(٤٢,٢٣٦,٨٢٠)	النقدية وما في حكمها طبقاً لقائمة التدفقات النقدية
١٢٧,٤٩٩,٢٦٩	١٣٥,٦٥١,١٥٣	

* هذه الودائع مربوطة لصالح البنوك وذلك كضمانات تسهيلات ائتمانية وخطابات ضمان في تاريخ المركز المالي (إيضاحي ١٦، ٢٧).

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

١٥ - مخصصات

رصيد	المستخدم	المكون	رصيد	
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	خلال الفترة	خلال الفترة	١ يناير ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١,١٩٤,٤٤٧	-	٣٠٧,٨١٣	٨٨٦,٦٣٤	مخصص التزامات محتملة
٣٦,٥٣٢,١١٦	(٤٢١,٢٩٨)	-	٣٦,٩٥٣,٤١٤	مخصص مطالبات ومنازعات
٣٧,٧٢٦,٥٦٣	(٤٢١,٢٩٨)	٣٠٧,٨١٣	٣٧,٨٤٠,٠٤٨	

١٦ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥١٧,٤٩٣,٦٥١	٨٣٣,٢٣٥,٨٤٦	تسهيلات ائتمانية - عمله محلية
٥١٧,٤٩٣,٦٥١	٨٣٣,٢٣٥,٨٤٦	

- تتراوح الفائدة على التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك بين ١ % - ٢ % فوق متوسط سعر الكوريدور بضمان بعض الأوراق التجارية المودعة لدى البنوك وودائع لأجل. (إيضاح ١٤)

١٧ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,٦١٩,٣٣١	٧,٩٠٠,٢٤١	مصروفات مستحقة
٣٥,٢٥٩,٨١٣	٣٠,٧٧٣,٠١٥	تأمينات للغير
٩,٤١٢,٩٠١	١٠,٥٥٤,٦٤٧	مصلحة الضرائب
-	١٠,٧٠٠,٠٠٠	تكلفة أعمال تحت التنفيذ
٤٥,٥٠٦,٠٥٥	٤٠,٠١٩,٨١٣	مصروفات صيانة محصلة
٣,٨٥٥,٢٧٥	١٠,٢١٤,٦٦٥	عملاء إيجارية - دفعات مقدمة
٥٠,٠٢٩,٤٧٥	٤٥,٤٥٧,٣٧٠	اتحادات الشاغلين
٦٨,٦١١,٧٩٧	٥٣,٠٢٦,٣٢٠	دائنون متنوعون
٣٢,٠٧٠,٦٧٤	٢٩,٤٥٧,٨٢٢	أرصدة دائنة أخرى
٢٥٢,٣٦٥,٣٢١	٢٣٨,١٠٣,٨٩٣	
-	٥٦,٧١٦	
٢٥٢,٣٦٥,٣٢١	٢٣٨,١٦٠,٦٠٩	فوائد مستحقة

تتمثل حركة الفوائد المستحقة كما يلي:

الستة أشهر المنتهية	الستة أشهر المنتهية	
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٦,٧١٦	١,١٦٦,٠٤٣	رصيد أول الفترة
٦٧,٥٤٧,٨٩٦	١٠٥,٧٠٥,٩٢٤	فوائد مستحقة خلال الفترة
(٢٠,٩٣٠,٨٨٣)	(٨,٩٢٧,٢٢٢)	فوائد مؤجلة
(٤٦,٦٧٣,٧٢٩)	(٨٨,٤٣٩,٧٦٢)	فوائد مدفوعة خلال الفترة
-	٩,٥٠٤,٩٨٣	رصيد آخر الفترة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

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 ٩٠٠,٢٨٠,٠٢٠ سهم قيمة كل سهم ٥ جنيهات مصرية.

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

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

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

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

نسبة المساهمة	عدد الأسهم	القيمة
%		جنيه مصري
٧٠,٠٠	٦٣٠,٢٢٥,٥١٠	٣١٥,١١٢,٧٥٥
١٠,٠٠	٩٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠
٢٠,٠٠	١٨٠,٠٥٤,٥١٠	٩٠,٠٢٧,٢٥٥
١٠٠	٩٠٠,٢٨٠,٠٢٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠

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

شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)

مساهمون آخرون

١٩ - احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (٣,٥٥٢,٩٤٦) جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١) في المتبقي من مصروفات الإصدار المحصلة من المساهمين من الاكتتابات في زيادة رأس مال الشركة وسيتم استخدامه في ذات الغرض في حالة عدم كفاية أي مصروفات إصدار يتم تحصيلها مستقبلاً لمقابلة إصدار أي أسهم رأسمالية جديدة.

٢٠ - احتياطي رأسمالي

يتمثل الاحتياطي الرأسمالي البالغ ٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (٥,١٢٢,٣٤٩) جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١) في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة.

٢١ - قروض طويلة الأجل

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٥٩,٧٧٠,٥٣٥	٢٦٠,٨٨٢,٥٢٤
(٩٦,٩١٢,٥٦٨)	(٤١,٣٤٣,٤٤١)
١٦٢,٨٥٧,٩٦٧	٢١٩,٥٣٩,٠٨٣

رصيد القروض

يخصم:

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.

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 - طويل الأجل

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤,٧٩٣,٥٨٧	٤,٦٩٥,٥٨٧
٤,٧٩٣,٥٨٧	٤,٦٩٥,٥٨٧

شركة لوتس القابضة للاستثمارات المالية

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٢٣ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضرائب الدخل

الستة أشهر المنتهية	الستة أشهر المنتهية
في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٢,٤٣٨,٨٧٣	٢٧,٠٧٣,٣٦٠
(١٦,٠٤٤,٠١٥)	٢,٩٥٧,٩٢٢
٦,٣٩٤,٨٥٨	٣٠,٠٣١,٢٨٢

ضريبة الدخل الجارية
ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف / (إيراد)

ضريبة الدخل المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
(٥,٣٦٥,٥٩٥)	٢٤,١٨١
٤,٤١٠,٥٤٨	-
٩٧٧,٧٠٧	٢,٩٥٧,٩٢٢
١,٥٢١	(٤٥,١٨٨)
٢٤,١٨١	٢,٩٣٦,٩١٥

رصيد أول الفترة / العام - التزام / (أصل)
تسويات
ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - التزام
فروق الترجمة
رصيد آخر الفترة / العام - التزام

ضريبة الدخل الجارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٢,٠٤٧,٧٤٦	٣٨,٧٥١,٣٣٣
٢٧,٤٤٤,٧٣١	٢٧,٠٧٣,٣٦٠
(٢٠,٧٤١,١٤٤)	(٢٧,٤٤٤,٥٩١)
٣٨,٧٥١,٣٣٣	٣٨,٣٨٠,١٠٢

رصيد أول الفترة / العام
ضريبة الدخل الجارية عن الفترة / العام
ضريبة الدخل المدفوعة خلال الفترة / العام
رصيد آخر الفترة / العام

٢٤ - إيرادات النشاط

الستة أشهر المنتهية	الستة أشهر المنتهية
في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٦,٧٦٤,٨١٦	١٤٣,١٧٨,٤١٩
٦٤,٤٩٧,١٧٢	٧٦,٣٤٢,٦٨٢
٧١٤,٣٣٨,١٤٤	٩٦٤,٠٩٩,٠٩٦
٢,٠٦٢,٦٣٧	١,٥٢٣,٥١٨
٨٢٧,٦٦٢,٧٦٩	١,١٨٥,١٤٣,٧١٥

مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
إيراد إيجارات استثمارات عقارية
إيراد نشاط المقاولات ومحطات الخلط
فوائد أقساط مؤجلة

٢٥ - تكاليف النشاط

الستة أشهر المنتهية	الستة أشهر المنتهية
في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٩,٨٧٩,٦١٧	١١٢,٨٢٧,١٧٠
٢٤,١٢٧,٨٦٢	١٨,٧٢٠,١٧٣
٦٢٣,٧٥٢,٠٢٦	٨٤٠,٠٧٥,٤٩٩
٦٧٧,٧٥٩,٥٠٥	٩٧١,٦٢٢,٨٤٢

تكلفة مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
تكلفة إيراد إيجارات استثمارات عقارية *
تكلفة إيراد نشاط المقاولات ومحطات الخلط **

* تتضمن تكلفة إيراد إيجارات استثمارات عقارية خلال الفترة اهلاكات استثمارات عقارية بمبلغ ٥,١٦٦,٦٦٣ جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (٣٠ يونيو ٢٠٢١ بمبلغ ٥,١٨١,٩٩٣ جنيه مصري) (إيضاح ٥).

** تتضمن تكلفة إيراد نشاط المقاولات ومحطات الخلط خلال الفترة اهلاكات أصول ثابتة بمبلغ ٧,١١٣,٤٣٤ جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (٣٠ يونيو ٢٠٢١ بمبلغ ٥,٠٤٤,٢٦٢ جنيه مصري) (إيضاح ٤)، كما تتضمن استهلاك أصول حق انتفاع بمبلغ ٥٤١,١٢٥ جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (٣٠ يونيو ٢٠٢١ بمبلغ ٢٩١,٥٧٤ جنيه مصري) (إيضاح ٢٦).

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٢٦ - عقود تأجير وترتيب

١- اصول حق انتفاع

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)
استبعادات	(٩٧٥,٩٧٩)	-	-	(٩٧٥,٩٧٩)
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠,٧١٤,٦٨٨	-	١,٧١٤,٠٠٠	٣٢,٤٢٨,٦٨٨
مجمع الاستهلاك	(٢,٢٧٢,٦٣٠)	(٢,٤٧١,٧٤٥)	(٥٧,١٣٣)	(٤,٨٠١,٥٠٨)
١ يناير ٢٠٢٢	٢,٦٠٩,٠٦٤	-	-	٢,٦٠٩,٠٦٤
محول إلى أصول ثابتة (إيضاح ٤)	(١,٥٨١,٢٥٧)	(٥٤١,١٢٥)	(٦٨,٥٦٠)	(٢,١٩٠,٩٤٢)
استهلاك الفترة	٤٨٥,٩١٣	-	-	٤٨٥,٩١٣
استهلاك الاستبعادات	(٧٥٨,٩١٠)	(٣,٠١٢,٨٧٠)	(١٢٥,٦٩٣)	(٣,٨٩٧,٤٧٣)
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٢٩,٩٥٥,٧٧٨	(٣,٠١٢,٨٧٠)	١,٥٨٨,٣٠٧	٢٨,٥٣١,٢١٥
صافي القيمة الدفترية في				
٣٠ يونيو ٢٠٢٢				

التكلفة	مباني وإنشاءات جنيه مصري	آلات ومعدات جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	إجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢١	١٠,١٤٠,٣٣٠	١٦,١٠٨,١٣٩	-	٢٦,٢٤٨,٤٦٩
محول إلى أصول ثابتة (إيضاح ٤)	-	(٥,١٢٢,٦٠٥)	-	(٥,١٢٢,٦٠٥)
إضافات	٣٩,٦٦٣,٥٢١	-	١,٧١٤,٠٠٠	٤١,٣٧٧,٥٢١
استبعادات	(١٨,١١٣,١٨٤)	-	-	(١٨,١١٣,١٨٤)
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١,٦٩٠,٦٦٧	١٠,٩٨٥,٥٣٤	١,٧١٤,٠٠٠	٤٤,٣٩٠,٢٠١
مجمع الاستهلاك	(٨,٨٤٢,٢٧٢)	(٣,١٧٤,١٩٢)	-	(١٢,٠١٦,٤٦٤)
١ يناير ٢٠٢١	-	١,٢٦٨,٦٥٩	-	١,٢٦٨,٦٥٩
محول إلى أصول ثابتة (إيضاح ٤)	(٤,٠٥١,٣٢٣)	(٥٦٦,٢١٢)	(٥٧,١٣٣)	(٤,٦٧٤,٦٦٨)
استهلاك العام	١٠,٦٢٠,٩٦٥	-	-	١٠,٦٢٠,٩٦٥
استهلاك الاستبعادات	(٢,٢٧٢,٦٣٠)	(٢,٤٧١,٧٤٥)	(٥٧,١٣٣)	(٤,٨٠١,٥٠٨)
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٩,٤١٨,٠٣٧	٨,٥١٣,٧٨٩	١,٦٥٦,٨٦٧	٣٩,٥٨٨,٦٩٣
صافي القيمة الدفترية في				
٣١ ديسمبر ٢٠٢١				

- تم تحميل استهلاك الفترة بقائمة الارباح أو الخسائر على النحو التالي:

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ جنيه مصري	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ جنيه مصري
٢٩١,٥٧٤	٥٤١,١٢٥
١,٧٢٩,٧٣٨	١,٦٤٩,٨١٧
٢,٠٢١,٣١٢	٢,١٩٠,٩٤٢

تكاليف إيراد نشاط المقاولات (إيضاح ٢٥)
مصروفات عمومية وإدارية

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٢٦ - عقود تأجير وترتيب (تابع)

٢ - التزام عقود تأجير وترتيب

عقود تأجير تمويلي	عقود تأجير تشغيلي	عقود ترتيب تمويلي	٣٠ يونيو ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١,٠٦٦,٠٣٧	٢٦,٧٨٦,٧٨٣	٧٩٤,٥٤٨,٤٣٤	٨٢٢,٤٠١,٢٥٤
رصيد الالتزام			
يخصم:			
أقساط مستحقة السداد خلال عام	(٥٠٣,٠٧٧)	(٤,٥١٨,٥٦٠)	(١٧١,٦٩٦,٣١٩)
	٥٦٢,٩٦٠	٢٢,٢٦٨,٢٢٣	٦٥٠,٧٠٤,٩٣٥
عقود تأجير تمويلي	عقود تأجير تشغيلي	عقود ترتيب تمويلي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١,٩٢٢,٦٠٨	٢٩,١٠١,٠٣٥	٨١٥,٧٦٣,٠٢٥	٨٤٦,٧٨٦,٦٦٨
رصيد الالتزام			
يخصم:			
أقساط مستحقة السداد خلال عام	(١,١٠١,٠٣٩)	(٤,٤٧٣,٥٤٣)	(١٦٢,٥٠٨,١٠٠)
	٨٢١,٥٦٩	٢٤,٦٢٧,٤٩٢	٦٨٤,٢٧٨,٥٦٨

٢٧ - التزامات محتملة

بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من قبل البنوك لصالح أطراف ثالثة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ مبلغ ١٩٠,٤٠٣,٠١٤ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ١٩٢,٢١٠,٦٥٨ جنيه مصري)، في حين بلغ الغطاء النقدي لهذه الخطابات ٢٠,٧١١,٩٥٣ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ١,٣٨٩,٢٩٠ جنيه مصري) (إيضاح ١٢) ومقابل ودائع مبلغ ٢٧,٧٦٠,٢٣١ جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٢٩,٢٣٦,٨٢٠ جنيه مصري) (إيضاح ١٤) على النحو التالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	المقابل ودائع	الغطاء النقدي	المعادل	المبلغ بالعملة	خطاب ضمان جنيه مصري
٢٧,٦٢٤,٢٦٣	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	١٥٦,٢٦٠,٥٥٨	١٣٥,٩٦٨
٢٧,٧٦٠,٢٣١	٢٠,٧١١,٩٥٣	-	٣٤,١٤٢,٤٥٦	١,٨١٣,٤٩٣	٢٠,٧١١,٩٥٣
٢٧,٧٦٠,٢٣١	٢٠,٧١١,٩٥٣	-	١٩٠,٤٠٣,٠١٤		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	المقابل ودائع	الغطاء النقدي	المعادل	المبلغ بالعملة	خطاب ضمان جنيه مصري
٢٩,١٢٣,٠١٤	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	١٦٣,٥٢٦,٧١٩	١١٣,٨٠٦
٢٩,٢٣٦,٨٢٠	١,٣٧٨,٦٥٣	١٠,٦٣٧	٢٨,٦٨٣,٩٣٩	١,٨٢٠,٢٤٣	١,٣٨٩,٢٩٠
٢٩,٢٣٦,٨٢٠	١,٣٨٩,٢٩٠	١٩٢,٢١٠,٦٥٨			

٢٨ - 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 الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢.

٢٩ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدي البنوك والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وعملاء ومستحق من أطراف ذات علاقة وبعض المتحصلات الأخرى، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة بنوك - تسهيلات ائتمانية، موردون ومقاولو مشروعات ومستحق إلى أطراف ذات علاقة، الجزء المتداول من القروض ودائنو شراء أرضى، 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.

٢٩ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

القيمة العادلة للأدوات المالية

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

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.

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 الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢.

٣٠ - 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:

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 للآلات والمعدات

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

٣٠ - 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.

٣١ - أحداث هامة

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

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

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

تاريخ تحريك سعر الصرف: هو يوم ٢٢ مارس ٢٠٢٢

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

المعالجة الأولى: الأصول الممولة بالتزامات بعملة أجنبية:

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

المعالجة الثانية: فروق العملات الأجنبية:

استثناء من متطلبات الفقرة رقم "٢٨" من معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (١٣) "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 تاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٢ باستخدام سعر الإقفال في ذات التاريخ مخصوماً منها أي فروق ترجمة عملة تم الاعتراف بها ضمن تكلفة أصول وفقاً للمعالجة الأولى من هذا الملحق وذلك باعتبار هذه الفروق نتجت بصفة أساسية بسبب قرار تحريك سعر الصرف. يتم إدراج مبلغ فروق العملة الناتجة عن إعادة ترجمة البنود ذات الطبيعة النقدية، والتي تم عرضها في بنود الدخل الشامل الآخر في الأرباح أو الخسائر المرحلة في نهاية نفس الفترة المالية لتطبيق المعالجة المحاسبية الخاصة الواردة بهذا الملحق.

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