

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

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

المحتويات

الصفحة

٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة
٣	قائمة المركز المالي الدوري المجمع
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة
٥	قائمة الدخل الشامل الدوري المجمع
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المجمعة
٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة
٨ - ٣٤	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 سبتمبر ٢٠٢٢ وكذا القوائم الدورية المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى، والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية 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 مسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود، ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية 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 سبتمبر ٢٠٢٢ وعن أدائها المالي الدوري المجمع وتدفقاتها النقدية الدورية المجمعة عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في: ١٣ نوفمبر ٢٠٢٢

مراقب الحسابات
محمد أحمد أبو القاسم
UHY United
المتحدون للمراجعة والضرائب والإستشارات والخدمات المالية
١٠ شارع ٢١٣ المعادي
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 المجمعة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٣٠ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	إيضاح	الأصول
٨٩,٤٩١,٩٥٢	٩٨,٦٣٥,٧٥٨	(٤)	أصول غير متداولة
٨٥٦,٨٣٣,٠٨٠	٨٤٥,١٣٥,٢١٥	(٥)	أصول ثابتة
٣٩,٥٨٨,٦٩٣	٣٠,٢٤٦,٨٧١	(١-٢٦)	استثمارات عقارية
١,٤٦٦,٠٦٣,٠٦١	١,٥٣٥,٤٧٠,٦١٢	(٦)	أصول حق انتفاع
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤	(٧)	استثمارات في شركات شقيقة
٣,٧٥٧,٩٧٩	٣,٧٥٧,٩٧٩	(٧)	استثمارات في سندات حكومية
٢,٤٥٦,٠٥١,٩٩٩	٢,٥١٣,٥٦٣,٦٦٩		الشهرة
			إجمالي أصول غير متداولة
١,٢٦١,١٥٩,١٩٦	١,١٣٦,٤٠٩,٣٤١	(٨)	أصول متداولة
٤٨,٢٨٢,١٧١	١٢٩,٥٩٦,٦١٧	(٩)	مشتريات الإسكان والتعمير
١,٣٢٤,١٧٥,٧٣٦	١,٨٠١,٨٩٠,٠٢٢	(١٠)	مخزون
٢٨٤,٥٠٦,٨١١	٣٥٠,٥١٥,٠٦٠	(١١)	عملاء
٢٣٠,٠٣٣,٢٩٩	٢٤٢,٩٨١,٩٩١	(١٢)	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٤٢,٨٥٠,٧٣٧	١٩٧,٦٠٥,٥٥١	(١٣)	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٧٧,٨٨٧,٩٧٣	٢٨٠,٩٥٠,٤٥٣	(١٤)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣,٤٦٨,٨٩٥,٩٢٣	٤,١٣٩,٩٤٩,٠٣٥		نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٥,٩٢٤,٩٤٧,٩٢٢	٦,٦٥٣,٥١٢,٧٠٤		إجمالي أصول متداولة
			إجمالي الأصول
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	(١٨)	حقوق الملكية والالتزامات
-	(٢,٥٨٦,٦٨٣)	(١٨)	حقوق الملكية
٣٤,٤٠١,٦٦٢	٣٤,٨٦٥,٠٦٩	(١٩)	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)	(١,١٥٦,٨٢٢)	(٢٠)	احتياطي عام
٤٢٠,٧٦٩,٠٨٩	٣٢٦,٤٣١,٨٣٠		احتياطي رأسمالي
(٧٤,٩٢٥,٤٥٤)	٧٧٥,٦٤٥		فروق ترجمة قوائم مالية
٨٣٧,٩٨٠,٣٢٢	٨١٧,١٤٤,٣٤٤		أرباح مرحلة
٢,٣٦٤,٧٣٦,٢٩٨	٢,٥٨٦,٨٠٧,٤٤١		أرباح (خسائر) الفترة / العام
٣,٢٠٢,٧١٦,٦٢٠	٣,٤٠٣,٩٥١,٧٨٥		إجمالي حقوق مساهمي الشركة القابضة
			حقوق الحصص غير المسيطرة
			إجمالي حقوق الملكية
٢١٩,٥٣٩,٠٨٣	١٣٤,٥٣١,٣٦٧	(٢١)	الالتزامات
٦٨٤,٢٧٨,٥٦٨	٦٣٠,٣٢٦,٤٨٢	(٢٢-٢٦)	التزامات غير متداولة
٤,٦٩٥,٥٨٧	٥,١٢٦,٥٨٧	(٢٢)	قروض طويلة الأجل
٢٤,١٨١	٤,١٩٧,٦٦٩	(٢٣)	التزامات عقود تأجير وترتيب - طويل الأجل
٩٠٨,٥٣٧,٤١٩	٧٧٤,١٨٢,١٠٥		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	٩٦٤,٧١٤,٦١٢	(١٦)	مخصصات
٤١,٣٤٣,٤٤١	٩٢,٣٤٧,٢٥٨	(٢١)	بنوك تسهيلات ائتمانية
١٦٢,٥٠٨,١٠٠	١٧٥,٤٠٣,٤١٥	(٢٢-٢٦)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٢٨٩,٤٤٣,٣٣٠	٣٦٣,٦٠٧,٢٩٠		الجزء المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب
٤٤٠,١٤٤,٣٨٨	٥٠٢,٣١٧,٧٧٣		موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
٤٢,٠١٤,٠٢٠	٣٥,٣٨٣,١٩٢	(١١-ب)	عملاء - دفعات مقدمة
٢٣٨,١٦٠,٦٠٩	٢٥١,٦٤٧,٠٠٧	(١٧)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣٨,٧٥١,٣٣٣	٤٥,٣٥٦,٢٦٨	(٢٣)	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٥,٩٩٤,٩٦٣	٦,٨٧٥,٤٣٦		مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل
١,٨١٣,٦٩٣,٨٨٣	٢,٤٧٥,٣٧٨,٨١٤		دائون توزيعات
٢,٧٢٢,٢٣١,٣٠٢	٣,٢٤٩,٥٦٠,٩١٩		إجمالي التزامات متداولة
٥,٩٢٤,٩٤٧,٩٢٢	٦,٦٥٣,٥١٢,٧٠٤		إجمالي الالتزامات



العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

احمد مصطفى القدري

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

احمد مجاهد زكي

رئيس القطاع المالي

وانل يوسف عامر

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٢) 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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		
٣٧٥,٢٧١,٣٥٣	٩١٠,٣١١,٠١٣	١,٢٠٢,٩٣٤,١٢٢	٢,٠٩٥,٤٥٤,٧٢٨	(٢٤)	إيرادات النشاط
					يخصم:
(٣٥٤,٣٢٢,٩٨٢)	(٨٣٨,٢٠٤,٤٠٠)	(١,٠٣٢,٠٩٢,٤٨٧)	(١,٨٠٩,٨٢٧,٢٤٢)	(٢٥)	تكاليف النشاط
٢٠,٩٣٨,٣٧١	٧٢,١٠٦,٦١٣	١٧٠,٨٤١,٦٣٥	٢٨٥,٦٢٧,٤٨٦		مجمول ربح النشاط
					مصرفات عمومية وإدارية
(٢٤,٦٢٩,٥٦٦)	(٢٦,٧٠٩,٠٥١)	(٦٥,٨٣٦,٣٥١)	(٨٩,١٣٨,٠٣٠)	(١٥)	مخصصات مكونة
-	-	-	(٣٠٧,٨١٣)	(١٠)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
-	(٥,٤٥٤,٧٦٩)	-	(٦,٤٩٣,٨٣٣)		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
(١,٩٩٥,٤٥٠)	(٢,٢٧٦,٤٨١)	(٦,٦٥٢,٧٩٣)	(٦,٧٠٤,٥٨٥)		إيرادات تشغيل أخرى
٤,٩٩٧,٩٧٨	١١,٧٥٢,٢٩٦	١٩,٥٦٩,٩٤٠	٣١,٠٧٥,٨٥٨		أرباح التشغيل
(٦٨٨,٦٦٧)	٤٩,٤١٨,٦٠٨	١١٧,٩٢٢,٤٣١	٢١٤,٠٥٩,٠٨٣		
					فوائد تمويلية
(٢١,٣٥٤,٣٠٦)	(٣٩,٢٨٨,٢٠٠)	(١٢٧,٠٦٠,٢٣٠)	(١٠٦,٨٣٦,٠٩٦)		فوائد دائنة
٢,٣٢١,٢٢١	٤,٢٦٢,٣٥٥	٩,٣١٧,٨٣٥	٦,٧٩٤,٩٧٣		(خسائر) أرباح بيع استثمارات في شركات شقيقة
٢,٤٣٨,٤٥٨	(٦,٢٠٧,٠٨٧)	٢,٤٣٨,٤٥٨	(٦,٢٠٧,٠٨٧)		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال
(٧٦,١٠٤)	(١٢٩,٠٥٥)	٢٩٩,٢١٥	(١٢٨,٢٢٧)		الأرباح أو الخسائر
-	-	(٩١,٤٨٥)	-		(خسائر) بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال
٣,٥٥١	٢,٧٧٥	٩,٨٧٦	٨,٣٢٧		الأرباح أو الخسائر
(٩,٣٣٥,٠٠٩)	٧٦٨,١٩١	٩,٦١١,٩٩٩	٥,٨١٦,١٠٣		إيرادات اوراق مالية
١٥٠,٤٠١	-	٤٤٤,٨٥٠	١٦٨,٢٩٨	(٤)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركات شقيقة
١٩,١٣٤	١,٢٧٣,٨٦٠	(١٧,٦٢٩)	٧,٨٥٢,١٧٠		أرباح بيع أصول ثابتة
(٢٦,٥٢١,٣٢١)	١٠,١٠١,٤٤٧	١٢,٨٧٥,٣٢٠	١٢١,٥٢٧,٥٤٤		فروق تقييم عملة
					أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
١,١٣٠,٠٩٨	(٨,٢٤٧,٥٠٧)	(٥,٢٦٤,٧٦٠)	(٣٨,٢٧٨,٧٨٩)	(٢٣)	ضرائب الدخل
(٢٥,٣٩١,٢٢٣)	١,٨٥٣,٩٤٠	٧,٦١٠,٥٦٠	٨٣,٢٤٨,٧٥٥		أرباح الفترة
					توزع كالتالي:
(١٠,٦٢١,١٤١)	(٧,٦٤٢,٧٤٨)	(٤٦,٠٥١,٧٣١)	٧٧٥,٦٤٥		الشركة القابضة
(١٤,٧٧٠,٠٨٢)	٩,٤٩٦,٦٨٨	٥٣,٦٦٢,٢٩١	٨٢,٤٧٣,١١٠		حقوق الحصص غير المسيطرة
(٢٥,٣٩١,٢٢٣)	١,٨٥٣,٩٤٠	٧,٦١٠,٥٦٠	٨٣,٢٤٨,٧٥٥		أرباح الفترة

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

احمد مصطفى القدري

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

احمد مجاهد زكي

رئيس القطاع المالي

وانل يوسف عامر



- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٢) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدوري المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

التسعة أشهر المنتهية	التسعة أشهر المنتهية	التسعة أشهر المنتهية	التسعة أشهر المنتهية	
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٣,٢٤٨,٧٥٥	٧,٦١٠,٥٦٠	١,٨٥٣,٩٤٠	(٢٥,٣٩١,٢٢٣)	أرباح الفترة
٣,٤٨١,٤٢٤	(٦٠٤,٩٥٢)	(٤٨٥,٥١٥)	٢١,٢٤٠	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
٨٦,٧٣٠,١٧٩	٧,٠٠٥,٦٠٨	١,٣٦٨,٤٢٥	(٢٥,٣٦٩,٩٨٣)	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة
				توزع كالتالي:
٩٧٩,٧٤٨	(٤٦,٠٧٩,٨٨٣)	(٧,٦٢٤,٩٩٧)	(١٠,٦٢٠,١٥٢)	الشركة القابضة
٨٥,٧٥٠,٤٣١	٥٣,٠٨٥,٤٩١	٨,٩٩٣,٤٢٢	(١٤,٧٤٩,٨٣١)	حقوق الحصص غير المسيطرة
٨٦,٧٣٠,١٧٩	٧,٠٠٥,٦٠٨	١,٣٦٨,٤٢٥	(٢٥,٣٦٩,٩٨٣)	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٢) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	إيضاح	
١٢,٨٧٥,٣٢٠	١٢١,٥٢٧,٥٤٤		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٩,١٠١,٤٠٣	١٣,٠٦٠,٣٥٩	(٤)	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل وحقوق الحصص غير المسيطرة
٧,٧٧٢,٩٨٩	٧,٧٤٢,٣٢٩	(٥)	أهلاك أصول ثابتة
٢,٩٤٢,٩٠٢	٣,٢٣٠,٢٨٦	(٢٦)	إهلاك استثمارات عقارية
-	٣٠٧,٨١٣	(١٥)	استهلاك أصول حق انتفاع
-	٦,٤٩٣,٨٣٣	(١٠)	مخصصات مكونة
(٤٤٤,٨٥٠)	(١٦٨,٢٩٨)		الخسائر الانتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
١٢٧,٠٦٠,٢٣٠	١٠٦,٨٣٦,٠٩٦		أرباح بيع أصول ثابتة
(٩,٣١٧,٨٣٥)	(٦,٧٩٤,٩٧٣)		فوائد تمويلية
(٢,٤٣٨,٤٥٨)	٦,٢٠٧,٠٨٧		فوائد دائنة
(٢٩٩,٢١٥)	١٢٨,٢٢٧		خسائر (أرباح) بيع استثمارات في شركات شقيقة
٩١,٤٨٥	-		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٩,٦١١,٩٩٩)	(٥,٨١٦,١٠٣)		خسائر بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
١٣٧,٧٣١,٩٧٢	٢٥٢,٧٥٤,٢٠٠		حصة الشركة في نتائج أعمال شركات شقيقة
(٢٧,٨٠٨,١٢٧)	١٢٨,٧٠٥,٣٩١		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٢٧,٥٧٤,٩٤٨)	(٨١,٣١٤,٤٤٦)		التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
(١٦٧,٠٩٤,٣١٥)	(٤٨٤,٢٠٨,١١٩)		التغير في المخزون
(١٦٨,٤٦٤,٩٨٦)	(٦٦,٠٠٨,٢٤٩)		التغير في عملاء
(٢٤,٤٢٧,٢١٥)	(٦٦,٠٥٦,٣٧٧)	(١٢)	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(٩١,٤٨٥)	(٥٤,٨٨٣,٠٤١)		التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٨٩,٥٥٥,٦١٤	٧٤,١٦٣,٩٦٠		التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٣٢,٤٢٥,٨٧٨	٦٢,١٧٣,٣٨٥		التغير في موردون ومقاولو المشروعات
١٨,٣٣٣,٨٩٥	(٦,٦٣٠,٨٢٨)		التغير في عملاء - دفعات مقدمة
٧٧,٧٧٩,٧٨٨	١٣,٥٢٣,٠٨٩	(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
١٩,٦٢٥,٠٦٧	(٢٥٥,٦٤٦,٩٢٤)		المستخدم من المخصصات
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
(١٦,٤٥٨,٤٥١)	(١٣,٨١٧,٣٧١)	(٤)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
٥١٧,١٦٨	١٦٨,٣٠٠	(٤)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٥٤,٦٧١,٢٤٤)	(٢٧,٤٢٢,٨٣٠)		متحصلات من بيع أصول ثابتة
٥,٤٨٠,٨١٢	٥,٩٨٨,٢٦٥		مدفوعات في استثمارات في شركات شقيقة
٤,٤٠١	-		متحصلات من بيع استثمارات في شركات شقيقة
٦٩,١١٥,٠٠٧	١٤,٤٤٥,١٠٨		توزيعات أرباح محصلة من شركات شقيقة
٩,٤٣٨,٤٥٨	٦,٩٨١,٤١٤	(١٢)	التغير في ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر)
١٣,٤٢٦,١٥١	(١٣,٦٥٧,١١٤)		فوائد دائنة محصلة
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
٤٣,٨٠٥,٥٩٧	٤٤٧,٢٢٠,٩٦١		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(١٠٣,٩٧٥,١٨٤)	(٧٢,١٤٧,٦٢٠)	(١٧)	مقبوضات من بنوك تسهيلات ائتمانية
(١٢,٨٨٢,٩٢٥)	(٧٨,٠٤٦,٨٧٢)		فوائد تمويلية مدفوعة
(٣٤,١٢٧,٨٢٩)	(٣٤,٠٠٣,٨٩٩)		التزامات عقود تأجير وترتيب مدفوعة
٢٤٧,١٢٣	٤٣١,٠٠٠		مدفوعات في قروض طويلة الأجل
٢٠	١٣٨,٥٣٠,٨٨٧		مقبوضات من طرف ذو علاقة طويل الأجل
(٣,٤٠٣,٧٩٦)	(٧,٠٥٥,٤٠٨)		حقوق الحصص غير المسيطرة في زيادة رأس مال شركة تابعة
٧٠,٠٧٤,٥٠٠	-		مدفوعات لشراء أسهم خزينة
(١١,١١٨,٥٧١)	(١١,٥٣٢,٧٤٦)		متحصلات من بيع أسهم خزينة
(٥١,٣٨١,٠٦٥)	٣٨٣,٣٩٦,٣٠٣		توزيعات أرباح مدفوعة
(١٨,٣٢٢,٨٤٧)	١١٤,٠٩٢,٢٦٥		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(٦٥٤,١١٣)	٣,٤١٥,٣٢٣		صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
١٧٢,٥٧٣,٣٠٥	١٣٥,٦٥١,١٥٣	(١٤)	الفروق المجمعة لتزجئة القوائم المالية
١٥٣,٥٨٩,٣٤٥	٢٥٣,١٥٨,٧٤١	(١٤)	النقدية وما في حكمها - أول الفترة
			النقدية وما في حكمها - آخر الفترة
١٨٦,٣٥٨,١٤٩	٢٨٠,٩٥٠,٤٥٣	(١٤)	النقدية وما في حكمها:
(٣٢,٧٦٨,٨٠٤)	(٢٧,٧٩١,٧١٢)		نقدية بالصندوق ولدى البنوك
١٥٣,٥٨٩,٣٤٥	٢٥٣,١٥٨,٧٤١	(١٤)	يخصم: ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٢) 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 توفير أوضاع الشركة بموجب قرار الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ١٩٩٧/٤/٢٩ وخروجها من نطاق تطبيق أحكام قانون قطاع الأعمال العام رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ولانحته التنفيذية وتم التصديق على النظام الأساسي للشركة بموجب محضر تصديق رقم ٥٨٢ لسنة ١٩٩٧ - توثيق الشركات وتم التأشير بالسجل التجاري لتوفير أوضاع الشركة برقم إيداع ١١٦١٩ لسنة ١٩٩٧.

يتمثل غرض الشركة في:

- مزاوله كافة الأنشطة المتعلقة بالتنمية العقارية للأراضي والمباني والمنشآت بما في ذلك الحصول على كافة الأراضي والعقارات وبيعها وتأجيرها وكذا القيام بأعمال تخطيط المدن وتزويدها بالبنية الأساسية وذلك بكافة محافظات الجمهورية وشراء وإنشاء واستغلال وتأجير وبيع جميع المباني والأراضي.
- وللشركة إنشاء وإدارة واستثمار جميع المنشآت السكنية والإدارية والسياحية والترفيهية وكافة المشروعات اللازمة لتحقيق الأغراض وجميع العمليات العقارية والمالية والتجارية والسياحية والترفيهية المتصلة بهذه الأراضي وكذلك القيام بأعمال التصميمات والاستشارات الهندسية والإشراف على التنفيذ للغير.
- كما تتولى الشركة تأجير وحداتها السكنية طبقاً لنظام التأجير التمويلي طبقاً 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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٣ نوفمبر 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 سبتمبر 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 سبتمبر ٢٠٢٢	
%٩٦,٠٠	%٩٦,٠٠	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م)
%١٣,٨٩	%١٧,٣٣	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)
%٧٨,٤٧	%٧٩,٣٣	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
%٩٤,٦١	%٩٤,٨٢	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)
%٤,٦٥	%٥,٨٦	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 كابرو وبرويرتى ليميتد (ش.ذ.م)
%٥١,٠٠	%٥١,٠٠	شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)

الشركات التابعة

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

أسس التجميع

تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة:

- يتم استبعاد القيمة الدفترية لاستثمار الشركة القابضة في كل شركة تابعة مع نصيب الشركة القابضة في حقوق الملكية في كل شركة تابعة.
- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي ربح / خسارة الشركات التابعة المجمعة خلال العام التي تعد عنها القوائم المالية.
- 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 سبتمبر 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 والحصص 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 سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
%٤,٠٠	%٤,٠٠	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)
%٨٦,١١	%٨٢,٦٧	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)
%٢١,٥٣	%٢٠,٦٧	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
%٥,٣٩	%٥,١٨	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)
%٩٥,٣٥	%٩٤,١٤	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 والمنتجعات (ش.م.م)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيراد

- إيرادات المقاولات

تتضمن الإيرادات من عقود المقاولات القيمة المبدئية لكل عقد مقبولة 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 المقابلة 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 المقابلة 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 سداده 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 قادراً على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل على النحو التالي:

بيان	العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)
مباني وإنشاءات	٥ - ٥٠
آلات ومعدات	٥ - ٢٠
تحسينات في أماكن مستأجرة	طبقاً لعقد الإيجار
وسائل نقل وانتقال	٥
عدد وأدوات	١٠ - ١٦,٦٦٧
أخشاب	١٠ - ٢,٥
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 الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

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 وأي نفقات مباشرة متعلقة بها، بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل.

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 باتباع 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 (بإتباع طريقة المتوسط المرجح) أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

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

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

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

مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة – تامة)

- مشروعات غير تامة

تشتمل على تكلفة اقتناء أراضي لاستخدامها في مشروعات التعمير والإسكان مضافاً إليها كافة التكاليف المتعلقة 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 تشيد 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 وتحميل 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 الانخفاض وتحميله 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	بيان
٥٠ - ٢	مباني وإنشاءات
٢٠ - ٥	آلات ومعدات
٥	وسائل نقل وانتقال

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

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 الإسترادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسارة الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الإسترادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الاستهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة ، ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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 ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة إلى الاقتطاع، ويستعمل الاحتياطي بناء على قرار من الجمعية العامة وفقاً لاقتراح مجلس الإدارة.

قياس القيمة العادلة

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

وتُقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الاقتصادية، ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأقصى درجة مقبولة أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأقصى طاقة له.

بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء السوقية المعلنة، وتُقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

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

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

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

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

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

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

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 اللاحق لها كالآتي:

- أصول مالية مقاسة بالتكلفة المستهلكة
- أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
- أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

ويعتمد تصنيف الأصول المالية بشكل عام بموجب معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" على نموذج الأعمال الذي بموجبه يتم إدارة الأصل المالي وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

يتم تصنيف الأصول المالية على أنها مصنفة: بالتكلفة المستهلكة، أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

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

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف 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 الآخر فقط في حال استوفت الشرطين التاليين ولم تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يكون هدفه قد تحقق من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

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

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 مصدر مثل ذلك العقد بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين التاليين أكبر:
أ. مبلغ خسارة الذي يتم تحديده وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

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

- الارتباطات بتقديم قرض بمعدل فائدة أقل من سعر السوق. يجب على مصدر مثل ذلك الارتباط بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين أكبر:
أ. مبلغ خسارة الاضمحلال الذي يتم تحديده وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به - بشكل أولي مطروحاً منه، حينما يكون مناسباً، المبلغ 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 معرف في معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) "الأفصاح عن الأطراف ذوي العلاقة" وعلى سبيل المثال مجلس إدارة المنشأة والرئيس التنفيذي).

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

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
العلاء	التكلفة المستهلكة
مستحق من أطراف ذات علاقة	التكلفة المستهلكة
مصرفوات 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 الى أطراف ذات علاقة	التكلفة المستهلكة
مصرفوات 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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

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	٢٦,٤٨٢,٤١٨
مصرفات مدفوعة مقدما وارصدة مدينة اخرى	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 سبتمبر ٢٠٢٢

٤ - أصول ثابتة (تابع)

التكلفة في	أراضي	مباني وإنشاءات	آلات ومعدات	تحتيات في أماكن مستأجرة	وسائل نقل وانتقال	عدد وأدوات	أختاب	أثاث ومعدات مكتب	أجهزة حاسب الي	الإجمالي
٢٠٢١ يناير	٧٠٠٠٠	٩,٨٧٨,٥٢٦	٥٦,٧٢١,٥٦٦	٢,٩٠٥,٠٧٠	١٥,٥٦٩,٦٦٠	١٥,٩١٢,٦٦٦	١٧,٦٦٤,٩٦٣	١٤,٨٥٥,٥١١	٨٤,٧٥٠	١٣٣,٦٩٢,٧١٢
محول من أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٦)	-	-	٥,١٢٢,٦٠٥	-	-	-	-	-	-	٥,١٢٢,٦٠٥
إضافات	-	٢,٠٢٢,٣٦٠	٢,٧٣٢,٩٣٣	٤١٧,٣٥١	١,٢٦٥,٧٧٠	٣,٨٦١,٩٨٣	١١,٧٨٦,٤٠٣	٣,٩١٥,٩١٨	٦٧,٦٠٠	٢٦,٠٧٠,٣١٨
استعدادات	-	-	-	(٢,٨٢٠,٤٩٨)	(٥٠٧,٩٩٠)	(١٠٠,٠٨٥)	-	(٢٩٥,٨٧٥)	-	(٣,٧١٩,٤٤٨)
فروق الترجمة	-	-	-	-	-	(٥,٥٢٠)	-	(٤,٠٣٧)	-	(٩,٥٥٧)
٢٠٢١ ديسمبر	٧٠,٠٠٠	١١,٩٠٠,٨٨٦	٦٤,٥٧٧,١٠٤	٥٠١,٩٢٣	١٦,٣٣٢,٤٤٠	١٩,٦٦٩,٠٤٤	٢٩,٤٥١,٣٦٦	١٨,٥٠١,٥١٧	١٥٢,٣٥٠	١٦١,١٥٦,٦٣٠
مجمع الإهلاك في	-	(٣,١٣٣,٧٧٤)	(٢٠,١٨٤,٥٧٨)	(٢,٣٢١,٥١٨)	(١٠,٠٠١,٥٦٦)	(١٠,٦٦٦,٢٠٩)	(٧,٢٠٣,١٤١)	(٧,٨٨٢,٩٧١)	(٨٣,٥٣٥)	(٦١,٣٧٧,٢٩٢)
١ يناير ٢٠٢١	-	-	(١,٢٦٨,٦٥٩)	-	-	-	-	-	-	(١,٢٦٨,٦٥٩)
محول من أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٦)	-	(٣٢١,٠٤٥)	(٣,٩٩٠,٢٧٦)	(٥٤٩,٦٧٤)	(١,١٠٣,٦١١)	(١,١٣٦,٠٨٢)	(٣,٧٩٢,٦٦٣)	(١,٤٦٨,٠٩٧)	(١,٧٤٩)	(١٢,٣٦٣,١٩٧)
إهلاك العلم	-	-	-	٢,٦٩٠,٦٠١	٤٦٧,٣٢١	٦٣,٤٣٥	-	١١٤,٣٣٧	-	٣,٣٢٥,٦٩٤
مجمع الإهلاك الاستعدادات	-	-	-	-	-	٥,٠٩٠	-	٣,٦٨٦	-	٨,٧٧٦
فروق الترجمة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٧١,٦٦٤,٦٧٨)
٢٠٢١ ديسمبر	-	(٣,٤٥٤,٨١٩)	(٢٥,٤٤٣,٥١٣)	(٨٠,٥٩١)	(١٠,٦٣٧,٨٥٦)	(١١,٧٣٢,٧٦٦)	(١٠,٩٩٥,٨٠٤)	(٩,٢٣٣,٠٤٥)	(٨٥,٢٨٤)	(٧١,٦٦٤,٦٧٨)
صافي القيمة الدفترية	٧٠,٠٠٠	٨,٤٤٦,٠٦٧	٣٩,١٣٣,٥٩١	٤٢١,٣٣٢	٥,٦٩٤,٥٨٤	٧,٩٣٥,٢٧٨	١٨,٤٥٥,٥٦٢	٩,٢٦٨,٤٧٢	٦٧,٠٦٦	٨٩,٤٩١,٩٥٢
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١										

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في ٣٠ سبتمبر 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
استيعادات	-	(٤,٥٧٦,١٩٤)	(٤,٥٧٦,١٩٤)
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	٥١٣,٦٧٣,١٩٠	٩٠٦,١٢٨,٧٠٠
مجمع الإهلاك			
١ يناير ٢٠٢٢	-	(٥٣,٨٧١,٨١٤)	(٥٣,٨٧١,٨١٤)
إهلاك الفترة *	-	(٧,٧٤٢,٣٢٩)	(٧,٧٤٢,٣٢٩)
إهلاك الاستيعادات	-	٦٢٠,٦٥٨	٦٢٠,٦٥٨
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	-	(٦٠,٩٩٣,٤٨٥)	(٦٠,٩٩٣,٤٨٥)
صافي القيمة الدفترية في			
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	٤٥٢,٦٧٩,٧٠٥	٨٤٥,١٣٥,٢١٥

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			
١ يناير ٢٠٢١	-	(٤٣,٥٠٧,٨٢٨)	(٤٣,٥٠٧,٨٢٨)
إهلاك العام	-	(١٠,٣٦٣,٩٨٦)	(١٠,٣٦٣,٩٨٦)
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	-	(٥٣,٨٧١,٨١٤)	(٥٣,٨٧١,٨١٤)
صافي القيمة الدفترية في			
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	٤٦٤,٣٧٧,٥٧٠	٨٥٦,٨٣٣,٠٨٠

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

٦ - استثمارات في شركات شقيقة

نسبة المساهمة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	نسبة المساهمة	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
%	جنيه مصري	%	جنيه مصري
٠,٣٥	٦٨٤,٥٢٦	٠,٣٥	٥٣٧,٥٣٧
٠,٢٨	٩,٢٨٠,٩٢٩	٠,٢٥	٨,٥٤٠,٨٧١
٢,٦٩	٣٥,٤٢٣,٣٩٦	٢,٦٠	٣٤,١٤٩,٦١٢
٠,٤٣	٣,٠٥٩,٠٠٤	٠,٤٢	٢,٨٩٤,٦١٦
٠,٠٣	٥٧,٢٧١	٠,٠٣	٥١,٥٤١
٩,١٢	٣٧٠,٣٤٨,٠٩٢	٩,١٩	٣٥٣,٨٢١,٣٩٤
٥,٢٤	١,١١٤,٩٣٢,٦٣٨	٤,٢٠	١,٠٦٤,٣١٧,٤٩٠
٢,٠٥	١,٦٨٤,٧٥٦	١,٦٤	١,٧٥٠,٠٠٠
	١,٥٣٥,٤٧٠,٦١٢		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 (يونيبك) (ش.م.م)

الشركة العربية لمنتجات الألبان - أراب 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 سبتمبر ٢٠٢٢

٧ - الشهرة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٧٥٧,٩٧٩	٣,٧٥٧,٩٧٩	شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)
٣,٧٥٧,٩٧٩	٣,٧٥٧,٩٧٩	

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 سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,١٣٢,٧٨٠,٤٩٢	١,٢٦٠,٠٥٨,٩٨٢	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
٣,٦٢٨,٨٤٩	١,١٠٠,٢١٤	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
١,١٣٦,٤٠٩,٣٤١	١,٢٦١,١٥٩,١٩٦	

٩ - مخزون

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١٦,٦٣٦,٩٥٥	٤٣,٤١٥,٥١٣	خامات رئيسية
٥,١٨٣,٨٦٤	١,٩٢٩,٥٧٨	وقود
٧,٧٧٥,٧٩٨	٢,٩٣٧,٠٨٠	قطع غيار
١٢٩,٥٩٦,٦١٧	٤٨,٢٨٢,١٧١	

١٠ - عملاء

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧٣,٤٤٤,٩٤٩	١٣٢,٦٤٥,٤٢٨	عملاء - مشروعات إسكان وتعمير
١٤,٢٦١,٤٦٨	١٤,٠٨١,١٨٢	عملاء - إيجار
٤١١,٦٣٠	٤١١,٦٣٠	عملاء - إدارة
١,٦٤٦,٢٦٢,٧٠١	١,٢٠٤,٦٦٨,٩٥٦	عملاء - مقاولات ومحاجر
(٦,٠٠٨,٣٠٨)	(٧,٦٤٢,٨٧٥)	يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء
١,٨٢٨,٣٧٢,٤٤٠	١,٣٤٤,١٦٤,٣٢١	
(٢٦,٤٨٢,٤١٨)	(١٩,٩٨٨,٥٨٥)	يخصم:
١,٨٠١,٨٩٠,٠٢٢	١,٣٢٤,١٧٥,٧٣٦	الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

يتمثل رصيد الخسائر الائتمانية المتوقعة كالاتي:

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩,٩٨٨,٥٨٥	١٣,٠٤٢,٣٢٦	رصيد أول الفترة
٦,٤٩٣,٨٣٣	-	المكون خلال الفترة
٢٦,٤٨٢,٤١٨	١٣,٠٤٢,٣٢٦	رصيد آخر الفترة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

١١ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ/ مستحق من أطراف ذات علاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٤١,٦٩٣,٤٨٤	١٤١,٦٩٣,٤٨٤
٧,٢٦٠	٧,٢٦٠
١٢٠,١٦٧,٦٢١	٦٣,٥٤٨,٩٥٣
٨١,٤٧٥,٧٢٩	٢٩,٢٥٨,٠٢٧
-	٢,٤٧١,٨٨٦
٧,١٧٠,٩٦٦	٢٠,١٠٥,٣٢٦
-	٢٧,٤٢١,٨٧٥
٣٥٠,٥١٥,٠٦٠	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)

ب/ مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٣,٣٣٠,٠٢٤	٢٥,١٨٠,٦٠٧
-	١٦,١٩٣,٠٠٠
٤٦٣,٤٢٧	٤٦٣,٤٢٧
١٧٦,٩٨٦	١٧٦,٩٨٦
١,٤١٢,٧٥٥	-
٣٥,٣٨٣,١٩٢	٤٢,٠١٤,٠٢٠

شركة بايونيرز بروبرتيز 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 رؤية للاستثمار العقاري (ش.م.م)

١٢ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤,٥١٨,٠٦٠	٢,٤٧٩,٢٤٤
١٩,٠١٥,٣٢٣	١٩,٥٨٢,٧١٢
٩,٣١٥,٤٦٢	١١,٢٨٠,٨٢٤
٣,١٦١,١٥٥	٣,١٦٢,٦٦٤
٤٦٤,٧٥٨	١٥٦,١١٠
٥٩,٥٣٤,٠٢٨	٤٠,٥٢١,٧٥٠
٢٩,١٨٣,٢٠٣	١,٣٨٩,٢٩٠
٢٢,٧١٧,٠٩٦	٢٠,٥٦٧,٤٩٩
٧,١١٢,٥٥٥	٤٢,٠٣٩,٩٠٢
١٠٥,٥٧٦	٣,٧٥٧,٣٩١
-	٥٢,٩٢١,٢٤٤
٦,٦٥٠,٠٠٠	٦,٦٥٠,٠٠٠
٨١,١٥٣,٨٤٦	٢٥,٢٨٧,٢٩٩
٢٤٢,٩٣١,٠٦٢	٢٢٩,٧٩٥,٩٢٩
٢٢٧,٨٥٥	٤١٤,٢٩٦
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)
٢٤٢,٩٨١,٩٩١	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 سبتمبر ٢٠٢٢

١٢ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

تتمثل حركة إيرادات الفوائد المستحقة كما يلي:

التسعة أشهر المنتهية	التسعة أشهر المنتهية	
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤١٤,٢٩٦	٤٦٩,٧١١	رصيد أول الفترة
٦,٧٩٤,٩٧٣	٩,٣١٧,٨٣٥	إيرادات فوائد مستحقة خلال الفترة
(٦,٩٨١,٤١٤)	(٩,٤٣٨,٤٥٨)	إيرادات فوائد محصلة خلال الفترة
٢٢٧,٨٥٥	٣٤٩,٠٨٨	رصيد آخر الفترة

* قامت شركات المجموعة بتوقيع عقد توريق في ديسمبر ٢٠٢١ لمحفظه 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 شركات المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ ١٦٢,٥٧٠,٢١٠ 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.

* قامت شركات المجموعة بتوقيع عقد توريق في يوليو ٢٠٢٢ لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس - التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية هيرميس بقيمة إجمالية ٨٩,٦٥٠,٩٦٨ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ٢٠,٢١٠,٥٥٦ جنيه مصري.

ومقابل ذلك قامت شركة المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ ٥٦,٠١٤,٦٨٦ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ٢,٧٠٠,٢٧٣ جنيه مصري الى شركات المجموعة وتجنيب مبلغ ٣,٦١٢,٨٩٨ جنيه مصري مقابل حساب تعزيز الائتمان ومتبقى مبلغ ٧,١١٢,٥٥٥ جنيه مصري مستحق لشركات المجموعة لدي شركة المجموعة المالية هيرميس.

١٣ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩٧,٥٥٥,٥٥١	١٤٢,٨٠٠,٧٣٧	استثمارات مالية في أسهم
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	استثمارات مالية في وثائق استثمار
١٩٧,٦٠٥,٥٥١	١٤٢,٨٥٠,٧٣٧	

١٤ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٤٥٤,٤٤٤	١,٧٣٩,٦٠٠	أ - عملة محلية
٢١٣,٨١٥,٥٧٤	١٠٥,٦٨٣,٩٧٠	نقدية بالصندوق
٢٩,٦٢٥,٥٣٠	٤٥,٦٠٨,٣٥٤	بنوك - حسابات جارية
٢٤٧,٨٩٥,٥٤٨	١٥٣,٠٣١,٩٢٤	ودائع لأجل*
٢٧,٦٧١	٢٢,٢٩٦	ب - عملة أجنبية
٣٢,٨٨٥,٧٧٣	٢٤,٧١٩,٩٤٧	نقدية بالصندوق
١٤١,٤٦١	١١٣,٨٠٦	بنوك - حسابات جارية
٣٣,٠٥٤,٩٠٥	٢٤,٨٥٦,٠٤٩	ودائع لأجل*
٢٨٠,٩٥٠,٤٥٣	١٧٧,٨٨٧,٩٧٣	إجمالي نقدية بالصندوق ولدى البنوك
(٢٧,٧٩١,٧١٢)	(٤٢,٢٣٦,٨٢٠)	يخصم: ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر) *
٢٥٣,١٥٨,٧٤١	١٣٥,٦٥١,١٥٣	النقدية وما في حكمها طبقاً لقائمة التدفقات النقدية

* 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 سبتمبر ٢٠٢٢

١٥ - مخصصات

رصيد ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	المستخدم خلال الفترة	المكون خلال الفترة	رصيد ١ يناير ٢٠٢٢	
جنيه مصري ٨٨٦,٦٣٤	جنيه مصري (٣٠٧,٨١٣)	جنيه مصري ٣٠٧,٨١٣	جنيه مصري ٨٨٦,٦٣٤	مخصص التزامات محتملة
٣٦,٨٣٩,٩٢٩	(١١٣,٤٨٥)	-	٣٦,٩٥٣,٤١٤	مخصص مطالبات ومنازعات
٣٧,٧٢٦,٥٦٣	(٤٢١,٢٩٨)	٣٠٧,٨١٣	٣٧,٨٤٠,٠٤٨	

١٦ - بنوك - تسهيلات انتمائية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري ٥١٧,٤٩٣,٦٥١	جنيه مصري ٩٦٤,٧١٤,٦١٢	تسهيلات انتمائية - عمله محلية
٥١٧,٤٩٣,٦٥١	٩٦٤,٧١٤,٦١٢	

- تتراوح الفائدة على التسهيلات الانتمائية 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 سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري ٧,٧٠٢,٠٣٠	جنيه مصري ٧,٩٠٠,٢٤١	مصروفات مستحقة
٣٧,٦٠٤,٦٧٠	٣٠,٧٧٣,٠١٥	تأمينات للغير
١٠,٠١٨,٥٤٠	١٠,٥٥٤,٦٤٧	مصلحة الضرائب
٦,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٧٠٠,٠٠٠	تكلفة أعمال تحت التنفيذ
٤٥,٩٧٠,٣٢٤	٤٠,٠١٩,٨١٣	مصروفات صيانة محصلة
٣,٣٩٢,٤١٢	١٠,٢١٤,٦٦٥	عملاء إيجارية - دفعات مقدمة
٥١,٧٨٨,٦١٠	٤٥,٤٥٧,٣٧٠	اتحادات الشاغلين
٥٦,٥٠٨,٦٦١	٥٣,٠٢٦,٣٢٠	دائنون متقاعون
٣٢,٦٤١,٧٣٥	٢٩,٤٥٧,٨٢٢	أرصدة دائنة أخرى
٢٥١,٦٢٦,٩٨٢	٢٣٨,١٠٣,٨٩٣	فوائد مستحقة
٢٠,٠٢٥	٥٦,٧١٦	
٢٥١,٦٤٧,٠٠٧	٢٣٨,١٦٠,٦٠٩	

تتمثل حركة الفوائد المستحقة كما يلي:

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري ٥٦,٧١٦	جنيه مصري ١,١٦٦,٠٤٣	رصيد أول الفترة
١٠٦,٨٣٦,٠٩٦	١٢٧,٠٦٠,٢٣٠	فوائد مستحقة خلال الفترة
(٣٤,٧٢٥,١٦٧)	(١٣,٩٠٨,١٠٥)	فوائد مؤجلة
(٧٢,١٤٧,٦٢٠)	(١٠٣,٩٧٥,١٨٤)	فوائد مدفوعة خلال الفترة
٢٠,٠٢٥	١٠,٣٤٢,٩٨٤	رصيد آخر الفترة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر 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 ٩٠٠,٢٨٠,٠٢٢ 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 ٥,٠ جنيه مصري.

وبتاريخ ٤ يناير ٢٠٢٢ صدر قرار لجنة قيد الاوراق المالية بتجزئة القيمة الاسمية لسهم الشركة من ٥ جنيه مصري الى ٥,٠ جنيه مصري ليصبح عدد أسهم الشركة بعد التجزئة ٩٠٠,٢٨٠,٠٢٠ سهم بدلا من ٩٠٠,٢٨٠,٠٢٢ سهم.

خلال الفترة قامت الشركة بشراء عدد ٢١٩٦,٠٧٦ سهم خزينة بتكلفة قدرها ٢,٥٨٦,٦٨٣ جنيه مصري طبقا لقرار مجلس الادارة المنعقد في ١٠ ابريل ٢٠٢٢ بشراء ما لا يتجاوز ٥٪ من إجمالي أسهم الشركة.

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

القيمة	عدد الأسهم	نسبة المساهمة	
جنيه مصري		%	
٣١٥,١١٢,٧٥٥	٦٣٠,٢٢٥,٥١٠	٧٠,٠٠	شركة بابينيرز وبروتيز للتنمية العقارية - (ش.م.م)
٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٩٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)
٩٠,٠٢٧,٢٥٥	١٨٠,٠٥٤,٥١٠	٢٠,٠٠	مساهمون آخرون
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٩٠٠,٢٨٠,٠٢٠	١٠٠	

١٩ - احتياطي عام

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

٢٠ - احتياطي رأسمالي

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

٢١ - قروض طويلة الأجل

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٢٦,٨٧٨,٦٢٥	٢٦٠,٨٨٢,٥٢٤	رصيد القروض
(٩٢,٣٤٧,٢٥٨)	(٤١,٣٤٣,٤٤١)	يخصم:
١٣٤,٥٣١,٣٦٧	٢١٩,٥٣٩,٠٨٣	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 سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,١٢٦,٥٨٧	٤,٦٩٥,٥٨٧	شركة لوتس القابضة للاستثمارات المالية
٥,١٢٦,٥٨٧	٤,٦٩٥,٥٨٧	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٢٣ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضرائب الدخل

التسعة أشهر المنتهية	التسعة أشهر المنتهية	
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	ضريبة الدخل الجارية
٣٤,٠٤٩,٥٢٦	٢٠,٦٣٨,٢٧٢	ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف / (إيراد)
٤,٢٢٩,٢٦٣	(١٥,٣٧٣,٥١٢)	
٣٨,٢٧٨,٧٨٩	٥,٢٦٤,٧٦٠	

ضريبة الدخل المؤجلة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام - التزام / (أصل)
٢٤,١٨١	(٥,٣٦٥,٥٩٥)	تسويات
-	٤,٤١٠,٥٤٨	ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - التزام
٤,٢٢٩,٢٦٣	٩٧٧,٧٠٧	فروق الترجمة
(٥٥,٧٧٥)	١,٥٢١	رصيد آخر الفترة / العام - التزام
٤,١٩٧,٦٦٩	٢٤,١٨١	

ضريبة الدخل الجارية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام
٣٨,٧٥١,٣٣٣	٣٢,٠٤٧,٧٤٦	ضريبة الدخل الجارية عن الفترة / العام
٣٤,٠٤٩,٥٢٦	٢٧,٤٤٤,٧٣١	ضريبة الدخل المدفوعة خلال الفترة / العام
(٢٧,٤٤٤,٥٩١)	(٢٠,٧٤١,١٤٤)	رصيد آخر الفترة / العام
٤٥,٣٥٦,٢٦٨	٣٨,٧٥١,٣٣٣	

٢٤ - إيرادات النشاط

التسعة أشهر المنتهية	التسعة أشهر المنتهية	
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
٢٧١,٤١٧,٢٧١	٧٤,٥٠٣,١١٣	إيراد إيجارات استثمارات عقارية
١١٦,٤٠٦,١٩٩	٩٨,٠٠٧,٤٥٥	إيراد نشاط المقاولات ومحطات الخلط
١,٧٠٥,٠٤٣,٠٧٠	١,٠٢٦,٩٠٨,١٤٣	فوائد أقساط مؤجلة
٢,٥٨٨,١٨٨	٣,٥١٥,٤١١	
٢,٠٩٥,٤٥٤,٧٢٨	١,٢٠٢,٩٣٤,١٢٢	

٢٥ - تكاليف النشاط

التسعة أشهر المنتهية	التسعة أشهر المنتهية	
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	تكلفة مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
٢١٣,٩٠٣,٤٧٦	٦٤,٨٣٠,٧١١	تكلفة إيراد إيجارات استثمارات عقارية *
٣٤,٥٠٨,٤٨٧	٣٥,٩٢٤,٤٥١	تكلفة إيراد نشاط المقاولات ومحطات الخلط **
١,٥٦١,٤١٥,٢٧٩	٩٣١,٣٣٧,٣٢٥	
١,٨٠٩,٨٢٧,٢٤٢	١,٠٣٢,٠٩٢,٤٨٧	

* تتضمن تكلفة إيراد إيجارات استثمارات عقارية خلال الفترة اهلاكات استثمارات عقارية بمبلغ ٧,٧٤٢,٣٢٩ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ بمبلغ ٥,١٨١,٩٩٣ جنيه مصري) (إيضاح ٥).

** تتضمن تكلفة إيراد نشاط المقاولات ومحطات الخلط خلال الفترة اهلاكات أصول ثابتة بمبلغ ١٠,٨٣٩,٤٨٩ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ بمبلغ ٥,٠٤٤,٢٦٢ جنيه مصري) (إيضاح ٤)، كما تتضمن استهلاك أصول حق انتفاع بمبلغ ١٣٧,٣١٩ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ بمبلغ ٣٢٥,٤٤٢ جنيه مصري) (إيضاح ٢٦).

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر 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)
إضافات			٢,٧٥٥,٠٠٠	٢,٧٥٥,٠٠٠
استبعادات	(٩٧٥,٩٧٩)	-	-	(٩٧٥,٩٧٩)
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠,٧١٤,٦٨٨	-	٤,٤٦٩,٠٠٠	٣٥,١٨٣,٦٨٨
مجمع الاستهلاك				
١ يناير ٢٠٢٢	(٢,٢٧٢,٦٣٠)	(٢,٤٧١,٧٤٥)	(٥٧,١٣٣)	(٤,٨٠١,٥٠٨)
محول إلى أصول ثابتة (إيضاح ٤)	-	٢,٦٠٩,٠٦٤	-	٢,٦٠٩,٠٦٤
استهلاك الفترة	(٢,٩٧١,٧٦٠)	(١٣٧,٣١٩)	(١٢١,٢٠٧)	(٣,٢٣٠,٢٨٦)
استهلاك الاستبعادات	٤٨٥,٩١٣	-	-	٤٨٥,٩١٣
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	(٤,٧٥٨,٤٧٧)	-	(١٧٨,٣٤٠)	(٤,٩٣٦,٨١٧)
صافي القيمة الدفترية في				
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٢٥,٩٥٦,٢١١	-	٤,٢٩٠,٦٦٠	٣٠,٢٤٦,٨٧١

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				
١ يناير ٢٠٢١	(٨,٨٤٢,٢٧٢)	(٣,١٧٤,١٩٢)	-	(١٢,٠١٦,٤٦٤)
محول إلى أصول ثابتة (إيضاح ٤)	-	١,٢٦٨,٦٥٩	-	١,٢٦٨,٦٥٩
استهلاك العام	(٤,٠٥١,٣٢٣)	(٥٦٦,٢١٢)	(٥٧,١٣٣)	(٤,٦٧٤,٦٦٨)
استهلاك الاستبعادات	١٠,٦٢٠,٩٦٥	-	-	١٠,٦٢٠,٩٦٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	(٢,٢٧٢,٦٣٠)	(٢,٤٧١,٧٤٥)	(٥٧,١٣٣)	(٤,٨٠١,٥٠٨)
صافي القيمة الدفترية في				
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٩,٤١٨,٠٣٧	٨,٥١٣,٧٨٩	١,٦٥٦,٨٦٧	٣٩,٥٨٨,٦٩٣

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

التكلفة	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١
تكاليف إيراد نشاط المقاولات (إيضاح ٢٥)	١٣٧,٣١٩	٣٢٥,٤٤٢
مصرفات عمومية وإدارية	٣,٠٩٢,٩٦٧	٢,٦١٧,٤٦٠
	٣,٢٣٠,٢٨٦	٢,٩٤٢,٩٠٢

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٢٦ - عقود تأجير وترتيب (تابع)

٢ - التزام عقود تأجير وترتيب

عقود تأجير تمويلي	عقود تأجير تشغيلي	عقود ترتيب تمويلي	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢,٦٨٢,٥٩٩	٢٥,٧٣٤,٤٢٠	٧٧٧,٣١٢,٨٧٨	٨٠٥,٧٢٩,٨٩٧
رصيد الالتزام			
يخصم:			
أقساط مستحقة السداد خلال عام	(٤,٥٠٦,٥٨٤)	(١٧٠,١٠٤,١٦٣)	(١٧٥,٤٠٣,٤١٥)
	٢١,٢٢٧,٨٣٦	٦٠٧,٢٠٨,٧١٥	٦٣٠,٣٢٦,٤٨٢
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	(٤,٤٧٣,٥٤٣)	(١٥٦,٩٣٣,٥١٨)	(١٦٢,٥٠٨,١٠٠)
	٢٤,٦٢٧,٤٩٢	٦٥٨,٨٢٩,٥٠٧	٦٨٤,٢٧٨,٥٦٨

٢٧ - التزامات محتملة

بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من قبل البنوك لصالح أطراف ثالثة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢٦٩,٢٧٧,٥٨٢ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ١٩٢,٢١٠,٦٥٨ جنيه مصري)، في حين بلغ الغطاء النقدي لهذه الخطابات ٢٩,١٨٣,٢٠٣ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ١,٣٨٩,٢٩٠ جنيه مصري) (إيضاح ١٢) ومقابل ودائع مبلغ ٢٧,٧٩١,٧١٢ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٢٩,٢٣٦,٨٢٠ جنيه مصري) (إيضاح ١٤) على النحو التالي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	المبلغ بالعملة	المعادل	الغطاء النقدي	مقابل ودائع
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٣٣,٧٥٥,٧٨٣	٢٣٣,٧٥٥,٧٨٣	٢٣٣,٧٥٥,٧٨٣	٢٩,١٨٣,٢٠٣	٢٧,٦٥٠,٢٥١
١,٨١٣,٤٩٣	٣٥,٥٢١,٧٩٩	-	-	١٤١,٤٦١
خطاب ضمان جنيه مصري	خطاب ضمان دولار امريكي			
٢٦٩,٢٧٧,٥٨٢	٢٩,١٨٣,٢٠٣	٢٧,٧٩١,٧١٢		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	المبلغ بالعملة	المعادل	الغطاء النقدي	مقابل ودائع
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٦٣,٥٢٦,٧١٩	١٦٣,٥٢٦,٧١٩	١٦٣,٥٢٦,٧١٩	١,٣٧٨,٦٥٣	٢٩,١٢٣,٠١٤
١,٨٢٠,٢٤٣	٢٨,٦٨٣,٩٣٩	١٠,٦٣٧	١٠,٦٣٧	١١٣,٨٠٦
خطاب ضمان جنيه مصري	خطاب ضمان دولار امريكي			
١٩٢,٢١٠,٦٥٨	١,٣٨٩,٢٩٠	٢٩,٢٣٦,٨٢٠		

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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 ارضى، 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 والملاء 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 للملاء ومراقبة أرصدة المديونية القائمة فيما يتعلق بالملاء.

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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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.

٣٠ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تابع)

الأعمار الإنتاجية للآلات والمعدات

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

ضريبة الدخل

الشركة خاضعة لضريبة شركات الأموال، تقدر الشركة مخصص ضريبة الدخل باستخدام رأي خبير وعند وجود أي اختلافات بين النتائج الفعلية والأولية تؤثر هذه الاختلافات على مخصص ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة في هذه الفترات.

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 إبريل 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.

٣١ - أحداث هامة (تابع)

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 جوهريّة بالعملة الأجنبية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢.

٣٢ - أحداث لاحقة

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

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