

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المستقلة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

المحتويات

الصفحة

٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة
٣	قائمة المركز المالي الدورى المستقل
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة
٥	قائمة الدخل الشامل الدورى المستقل
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة
٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة
٣٤-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

إلى السادة / أعضاء مجلس إدارة شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدوري المستقل المرفق لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ مارس ٢٠٢٣ وكذا القوائم الدورية المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمندشة 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. وبقل 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.

الاستنتاج

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

القاهرة في : ٣٠ مايو ٢٠٢٣

مراقب الحسابات

UHY United
المتحدون للمراجعة والضرائب والاستشارات 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 المستقل

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		أصول غير متداولة
٩,٣٠٣,٣٥٥	٩,٤١١,١٥٤	(٣)	أصول ثابتة
٨٤٢,٠٨١,٥٥٧	٨٣٩,٥٠٧,٧٦٠	(٤)	استثمارات عقارية
٢١,٧٢٢,٧٦٥	٢١,٠٠٦,٦٢٩	(٥)	أصول حق انتفاع
٣٥٦,٩٦٥,٩٤٦	٣٥٦,٩٦٥,٩٤٦	(٦)	استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤		استثمارات في سندات حكومية
١,٢٣٠,٣٩٠,٨٥٧	١,٢٢٧,٢٠٨,٧٢٣		إجمالي أصول غير متداولة
			أصول متداولة
١٩٠,٧٢٣,٢٥٤	١٧٥,٥٨٦,٩٣١	(٧)	مشروعات الإسكان والتعمير
٦٩,٢٣٨,٤٤٣	٩٠,٣٣٦,٩٨٥	(٨)	عملاء
٤٧٢,٩٤٥,٥١٦	٤٨١,٤١٠,٧٢٤	(٩-١)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٧٠,٢١٠,٣٥٠	٦٦,٨١٠,٣٧٦	(١٠)	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٧٤,٩٦٠	٧١,٢٤١		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٠,٤٣٦,٠٠٥	١٤,٣٧١,٠١٧	(١١)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٨١٣,٦٢٨,٥٢٨	٨٢٨,٥٨٧,٢٧٤		إجمالي أصول متداولة
٢,٠٤٤,٠١٩,٣٨٥	٢,٠٥٥,٧٩٥,٩٩٧		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	(١٥)	رأس المال المصدر والمدفوع
(٢,٥٨٦,٦٨٣)	(٤,٧٤٢,٠٤٩)	(١٥)	أسهم خزينة
٣٤,٨٦٥,٠٦٩	٣٥,٥٦٥,٦٤١		احتياطي قانوني
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(١٦)	احتياطي عام
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(١٧)	احتياطي رأسمالي
١٧٩,٠٠٧,١٤٩	١٩٠,٩٨٦,٩٢٩		أرباح مرحلة
١٤,٠١١,٤٣٩	(٣,٦٥٩,٤٢٨)		(خسائر) الفترة / أرباح العام
٦٨٤,١١٢,٢٧٩	٦٧٦,٩٦٦,٣٩٨		إجمالي حقوق الملكية
			التزامات غير متداولة
١٠٧,٨٠٧,٦٤١	٨١,٥٩٨,٨٠٠	(١٨)	قروض طويلة الأجل
٦٠٦,٦٧٤,١٨٥	٧٤٨,١٠١,٤٩٣	(٢٠)	التزام عقود تأجير وترتيب - غير متداولة
١,٦٢٢,٢٦١	١,١٦٤,٠١٤		أوراق دفع - طويلة الأجل
١٨,١٣٠,٦٥٤	١٧,٠٦٨,٢٣٧	(١٩)	التزامات ضريبية مؤجلة
٧٣٤,٢٣٤,٧٤١	٨٤٧,٩٣٢,٥٤٤		إجمالي التزامات غير متداولة
			التزامات متداولة
٣٠,٩٤٠,٣٦٤	٢٩,٦٩٠,٣٦٤	(١٢)	مخصصات
٧,٣١٧,٩٨٦	٥,٧١١,٢٦٠	(١٣)	بنوك - تسهيلات ائتمانية
١٠٦,٧٥٦,٠٦٣	١٣٢,٩٦٤,٩٠٤	(١٨)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
١٧٩,٩٦٦,٥٤٤	٤٧,٠٤٣,٠٨٣	(٢٠)	التزام عقود تأجير وترتيب - متداولة
٧٥,٨١٠,٥٤٨	٧٥,٢٠١,٧٥٥		موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
٣٨,٢٦٧,٨٦٠	٣٤,٠٨٥,٥٠٧	(٩-ب)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٢٤,٨٤٢,٢٠٩	١٣٤,٢٤٤,٣٠٢	(١٤)	عملاء - دفعات مقدمة
٥٥,٣٥٧,٣٢٠	٦٤,٧٨٠,٧٨١		مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٩٤,٠٤٤	٩٤,٠٤٤	(١٩)	مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل
٦,٣١٩,٤٢٧	٧,٠٨١,٠٥٥		دائنو توزيعات
٦٣٥,٦٧٢,٣٦٥	٥٣٠,٨٩٧,٠٥٥		إجمالي التزامات متداولة
١,٣٥٩,٩٠٧,١٠٦	١,٣٧٨,٨٢٩,٥٩٩		إجمالي الالتزامات
٢,٠٤٤,٠١٩,٣٨٥	٢,٠٥٥,٧٩٥,٩٩٧		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات



العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القدري

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

أحمد مجاهد زكي

المدير المالي

محمد أحمد عمر

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.
- تقرير الفحص المحدود "مرفق".

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

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

الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في	إيضاح	
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣		
جنيه مصري	جنيه مصري		
٣٦,١٠٢,٤٠٤	٦٤,٦٩١,٧٦٨	(٢١)	إيرادات النشاط
(٧,٠٦٨,٤٠٠)	(٢٣,٠٠١,٢٣٧)	(٢٢)	يخصم:
٢٩,٠٣٤,٠٠٤	٤١,٦٩٠,٥٣١		تكلفة النشاط
			مجموع ربح النشاط
(٤,٩٦١,٧٩٧)	(٥,٩١٣,٤٤١)		مصرفات عمومية وإدارية
(٦٦٣,٥٣٥)	-	(٨)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
-	٣,٥٩٣,٠٣٣		رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
(١,٣٥٢)	(٣,٧١٩)		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(٨٩,٨٤٢)	(١٩)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
(٣٠٧,٨١٣)	-	(١٢)	مخصصات مكونة
(٧٥٤,١٧٥)	(١,١٠٦,١٦٧)		بدلات حضور ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٢٢,٣٤٥,٣٣٢	٣٨,١٧٠,٣٩٥		أرباح التشغيل
(٢٨,٧١٨,٣٨٨)	(٤٥,٥١١,٥٨٣)		فوائد تمويلية
٣١٠,٤٤٣	٩,٢١٧		فوائد دائنة
٢,٧٧٦	٢,٧٧٦		إيرادات أوراق مالية
-	٤,٩٩٩	(٣)	أرباح بيع أصول ثابتة
٣,١٤٣,٧٥٠	٢,٦٠٢,٣٥١		إيرادات أخرى
(٢,٩١٦,٠٨٧)	(٤,٧٢١,٨٤٥)		خسائر الفترة قبل ضرائب الدخل
٦٥٦,١٢٠	١,٠٦٢,٤١٧	(١٩)	ضرائب الدخل
(٢,٢٥٩,٩٦٧)	(٣,٦٥٩,٤٢٨)		خسائر الفترة
(٠,٠٠٢)	(٠,٠٠٤)	(٢٤)	نصيب السهم في الخسائر

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القدري

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

أحمد مجاهد زكى

المدير المالي

محمد أحمد عمر



شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدورى المستقل
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
(٢,٢٥٩,٩٦٧)	(٣,٦٥٩,٤٢٨)
-	-
(٢,٢٥٩,٩٦٧)	(٣,٦٥٩,٤٢٨)

خسائر الفترة
بنود متعلقة بالدخل الشامل:
الدخل الشامل الآخر
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

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

رأس المال المصدر والمدفوع	أسمه خزينة	احتياطي قانوني	احتياطي عام	احتياطي رأسمالي	أرباح مرحلة	خسائر الفترة	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	(٢,٥٨٦,٦٨٣)	٣٤,٨٦٥,٠٦٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	١٧٩,٠٠٧,١٤٩	١٤,٠١١,٤٣٩	٦٨٤,١١٢,٣٧٩
-	-	٧٠٠,٥٧٢	-	-	١٣,٣١٠,٨٦٧	(١٤,٠١١,٤٣٩)	-
-	-	-	-	-	(١,٣٣١,٠٨٧)	-	(١,٣٣١,٠٨٧)
-	(٢,١٥٥,٣٦٦)	-	-	-	-	-	(٢,١٥٥,٣٦٦)
-	-	-	-	-	-	(٣,٦٥٩,٤٢٨)	(٣,٦٥٩,٤٢٨)
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	(٤,٧٤٢,٠٤٩)	٣٥,٥٦٥,٦٤١	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	١٩٠,٩٨٦,٩٢٩	(٣,٦٥٩,٤٢٨)	٦٧٦,٩٦٦,٣٩٨
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	-	٣٤,٤٠١,٦٦٢	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	١٦٦,٧٥٦,٨٢٦	٩,٢٦٨,١٣٢	٦٦٩,٢٤١,٩٢٥
-	-	-	-	-	٩,٢٦٨,١٣٢	(٩,٢٦٨,١٣٢)	-
-	-	-	-	-	-	(٢,٢٥٩,٩٦٧)	(٢,٢٥٩,٩٦٧)
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	-	٣٤,٤٠١,٦٦٢	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	١٧٦,٠٢٤,٩٥٨	(٢,٢٥٩,٩٦٧)	٦٦٦,٩٨١,٩٥٨

رصيد ٣١ مارس ٢٠٢٣

رصيد ١ يناير ٢٠٢٢
محول إلى أرباح مرحلة
خسائر الفترة

رصيد ٣١ مارس ٢٠٢٢

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل	التلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣	التلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢	إيضاح
خسائر الفترة قبل ضرائب الدخل	(٤,٧٢١,٨٤٥)	(٢,٩١٦,٠٨٧)	
أهلاك أصول ثابتة	٥٣٥,٧٨٨	٤١٣,٤٤٧	(٣)
أرباح بيع أصول ثابتة	(٤,٩٩٩)	-	(٣)
إهلاك استثمارات عقارية	٢,٥٧٣,٧٩٧	٢,٥٩٠,٩٩٦	(٤)
استهلاك أصول حق انتفاع	٧١٦,١٣٦	٧١٦,١٣٥	(٥)
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء	-	٦٦٣,٥٣٥	(٨)
رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء	(٣,٥٩٣,٠٣٣)	-	(٨)
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة	٨٩,٨٤٢	-	(٩-أ)
مخصصات مكونة	-	٣٠٧,٨١٣	(١٢)
فوائد تمويلية	٤٥,٥١١,٥٨٣	٢٨,٧١٨,٣٨٨	(١٤)
فوائد دائنة	(٩,٢١٧)	(٣١٠,٤٤٣)	(١٠)
فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٣,٧١٩	١,٣٥٢	
أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل	٤١,١٠١,٧٧١	٣٠,١٨٥,١٣٦	
التغير في مشروعات الإسكان والتعمير	١٥,١٣٦,٣٢٣	(٣,٥٠٧,٤٤٧)	
التغير في العملاء	(١٧,٥٠٥,٥٠٩)	١١,٧٨٨,٠٨٩	
التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة	(٨,٥٥٥,٠٥٠)	(١,١٤٤,٨٣٤)	
التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	٣,٤٠٢,٧٤٩	٨٥٣,٣٧٦	(١٠)
التغير في الموردين ومقاولي المشروعات وأوراق دفع	(٦٠٨,٧٩٣)	(٤,٩١٠,٠٣٥)	
التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة	(٤,١٨٢,٣٥٣)	١٢,٦٣٥,١٩٠	
التغير في عملاء - دفعات مقدمة	٩,٤٠٢,٠٩٣	٦,٤٨٨,٠١٥	
التغير في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى	٢,٩٣٣,٣١٤	(١,٩٠٠,٧٧٧)	(١٤)
التغير في أوراق الدفع طويلة الأجل	(٤٥٨,٢٤٧)	-	
مخصصات مستخدمة	(١,٢٥٠,٠٠٠)	(١١٣,٤٨٥)	(١٢)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل	٣٩,٤١٦,٢٩٨	٥٠,٣٧٣,٢٢٨	
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار	(٦٤٣,٥٨٨)	(٣,٣١٩,٤٤٦)	(٣)
مدفوعات لشراء أصول ثابتة	٥٠٠٠	-	(٣)
متحصلات من بيع أصول ثابتة	٦,٤٤٢	٣٠٧,٦٦٧	(١٠)
فوائد دائنة محصلة	(٦٣٢,١٤٦)	(٣,٠١١,٧٧٩)	
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار			
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل	(١,٦٠٦,٧٢٦)	(١,٩١٢,٦٧٥)	
مدفوعات في بنوك - تسهيلات ائتمانية	(٢,١٥٥,٣٦٦)	-	(١٥)
شراء أسهم خزينة	(٦,٩٩٨,٢٠٨)	(١٢,٧٤٠,٠٣٣)	(١٤)
فوائد تمويلية مدفوعة	(٢٣,٥١٩,٣٨١)	(٨,٦٨٣,٣٤٦)	
مدفوعات في عقود تأجير وترتيب	(٥٦٩,٤٥٩)	-	
توزيعات أرباح مدفوعة	(٣٤,٨٤٩,١٤٠)	(٢٣,٣٣٦,٠٥٤)	
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل	٣,٩٣٥,٠١٢	٢٤,٠٢٥,٣٩٥	
صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة	١٠,٤٣٦,٠٠٥	٥١,٢٠٩,٥٤٣	
النقدية وما في حكمها - أول الفترة	١٤,٣٧١,٠١٧	٧٥,٢٣٤,٩٣٨	(١١)
النقدية وما في حكمها - آخر الفترة			

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

١- نبذة عامة عن الشركة وأنشطتها

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

يتمثل غرض الشركة في:

- مزاوله كافة الأنشطة المتعلقة بالتنمية العقارية للأراضي والمباني والمنشآت بما في ذلك الحصول على كافة الأراضي والعقارات وبيعها وتأجيرها وكذا القيام بأعمال تخطيط المدن وتزويدها بالبنية الأساسية وذلك بكافة محافظات الجمهورية وشراء وإنشاء واستغلال وتأجير وبيع جميع المباني والأراضي.
 - وللشركة إنشاء وإدارة واستثمار جميع المنشآت السكنية والإدارية والسياحية والترفيهية وكافة المشروعات اللازمة لتحقيق الأغراض وجميع العمليات العقارية والمالية والتجارية والسياحية والترفيهية المتصلة بهذه الأراضي وكذلك القيام بأعمال التصميمات والاستشارات الهندسية والإشراف على التنفيذ للغير.
 - كما تتولى الشركة تأجير وحداتها السكنية طبقاً لنظام التأجير التمويلي طبقاً لقانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم الصادر بالقانون رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨.
 - وللشركة المشاركة أو القيام بتنفيذ عقود البناء والتشغيل والتمويل بنظام (B.O.T) Build Operate Transfer مع الشخصيات الاعتبارية.
- عمر الشركة ٧٥ سنة تبدأ من ٢٥ ابريل ١٩٥٨ حتي ٢٤ ابريل ٢٠٣٣.

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية.

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

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

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الارباح 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. وبتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٨٨٣ لعام ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية وتدرس الشركة حالياً تطبيق التعديلات علي القوائم المالية هذا ولم تقم الشركة بتطبيق المعايير المستحدثة هذه حتي تاريخ القوائم المالية الدورية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (ايضاح ٣٠)

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الأدوات المالية

أ. الاعتراف الأولي

يجب على المنشأة أن تعترف بأصل مالي أو التزام مالي في قائمة المركز المالي فقط عندما تصبح المنشأة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

يتم قياس الأصل المالي أو الالتزام المالي عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة وذلك بالنسبة للأصول والالتزامات المالية التي يتم تصنيفها كأصول مالية أو التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية

يحتوي معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) " الأدوات المالية " على ثلاث فئات أساسية للأصول المالية على أساس القياس 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.

يمكن للمنشأة أن تخصص بشكل غير قابل للإلغاء أصلاً مالياً على أنه يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان القيام بذلك يزيل أو يقلص بشكل جوهري - عدم الثبات في القياس أو الاعتراف.

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

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

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

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

- الارتباطات بتقديم قرض بمعدل فائدة أقل من سعر السوق. يجب على 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 المُجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبدي 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) " الإفصاح عن الأطراف ذوي العلاقة " وعلى سبيل المثال مجلس إدارة المنشأة والرئيس التنفيذي.

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

بنود القوائم المالية	التصنيف وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم "٤٧"
النقدية بالصندوق ولدى البنوك	التكلفة المستهلكة
العملاء	التكلفة المستهلكة
مستحق من أطراف ذات علاقة	التكلفة المستهلكة
مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	التكلفة المستهلكة
مستحق الى أطراف ذات علاقة	التكلفة المستهلكة
مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	التكلفة المستهلكة
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	القيمة العادلة
موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع	التكلفة المستهلكة
بنوك - تسهيلات ائتمانية	التكلفة المستهلكة
عملاء دفعات مقدمة	التكلفة المستهلكة
قروض	التكلفة المستهلكة
التزامات عقود التأجير والترتيب	التكلفة المستهلكة

الأصول المالية والالتزامات المالية - إعادة التصنيف.

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية

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

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

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

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

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

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

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

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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيرادات

الإيراد من العقود مع العملاء

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

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

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

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

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

الخطوة ٥: إثبات الإيرادات عند وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

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

أ. لا ينشئ أداء للشركة وأن للشركة حق واجب النفاذ في دفعة مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه

ب. يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أو تحسين الأصل الذي يسيطر عليه العميل في الوقت نفسه الذي يتم فيه تشييد الأصل وتحسينه.

ج. يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء المنشأة ويستهلكها في الوقت نفسه طالما قامت الشركة بالأداء.

بالنسبة لالتزامات الأداء، فإنه في حالة عدم الوفاء بأي من الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيرادات عند النقطة من الزمن التي يتم الوفاء بالتزام الأداء فيها.

- إيرادات بيع الوحدات

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

- البيع بالتقسيط

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

- فوائد دائنة

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

- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار بقائمة الأرباح أو الخسائر باستخدام القسط الثابت علي مدة العقد وتدرج في بند الإيرادات الأرباح أو الخسائر.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاقتراض

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

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

الاستثمارات العقارية

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

الأصول الثابتة

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

٢-٢ 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)

٥ - ٥٠	مباني وإنشاءات ومرافق
طبقاً لمدة عقد الإيجار	تحسينات في أماكن مستأجرة
٥	وسائل نقل وانتقال
١٠ - ١٦,٦٦٧	عدد وأدوات
٤ - ١٠	أثاث ومعدات مكاتب

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل.

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 اضمحلال 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 اضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة، ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

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

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 أو الخسائر.

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

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

الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

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

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية باتباع الطريقة الغير مباشرة.

المصروفات

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الاضمحلال.

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

الاستثمارات

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

عند الاعتراف 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.

الاستثمارات في شركات تابعة

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

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

ويتم رد قيمة الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي حدث فيها الرد.

الاستثمارات في شركات شقيقة

الاستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر، ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة في مشروع مشترك، ويفترض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها لنسبة ٢٠% أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذاً مؤثراً.

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

ويتم رد قيمة الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي حدث فيها الرد.

استثمارات في سندات حكومية

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

التأمينات الاجتماعية

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

مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة)

مشروعات غير تامة

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

مشروعات تامة

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

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

الاحتياطي القانوني

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

قياس القيمة العادلة

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

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

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

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

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

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة
في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٣ - أصول ثابتة

التكلفة في	أراضي	مباني وإنشاءات ومرافق	تجهيزات في أماكن مستأجرة	وسائل نقل وانتقال	عدد وأدوات	أثاث ومعدات مكاتب	الإجمالي
١ يناير ٢٠٢٣	٧٠,٠٠٠	٦٣٣,٠٧٠	٤,٨٨١,٢٨٤	٢,٦٩٥,٦٠٠	١,٤٤٣,٠٦١	٨,٣٥٥,١١٠	١٨,٠٧٨,١٢٥
إضافات الفترة	-	-	٦٤٣,٥٨٨	-	-	-	٦٤٣,٥٨٨
استبعادات	-	-	-	-	-	(١٢,٣٥٠)	(١٢,٣٥٠)
٣١ مارس ٢٠٢٣	٧٠,٠٠٠	٦٣٣,٠٧٠	٥,٥٢٤,٨٧٢	٢,٦٩٥,٦٠٠	١,٤٤٣,٠٦١	٨,٣٤٢,٧٦٠	١٨,٧٠٩,٣٦٣
مجمع الإهلاك في	-	(٢٣٧,٤١٣)	(٤٦٤,٣٣٧)	(١,٤٣٤,٣٢٢)	(٣٦١,٤٢٤)	(٦,٢٧٧,٢٧٤)	(٨,٧٧٤,٧٧٠)
١ يناير ٢٠٢٣	-	(٣,١٦٥)	(٢٦٠,١٠٨)	(٨١,٦٥٠)	(٣٤,٩٩٣)	(١٥٥,٨٧٢)	(٥٣٥,٧٨٨)
إهلاك الفترة	-	-	-	-	-	١٢,٣٤٩	١٢,٣٤٩
مجمع إهلاك الاستبعادات	-	(٢٤٠,٥٧٨)	(٧٢٤,٤٤٥)	(١,٥١٥,٩٧٢)	(٣٩٦,٤١٧)	(٦,٤٢٠,٧٩٧)	(٩,٢٩٨,٢٠٩)
٣١ مارس ٢٠٢٣	-	٣٩٢,٤٩٢	٤,٨٠٠,٤٢٧	١,١٧٩,٦٢٨	١,٠٤٦,٦٤٤	١,٩٢١,٩٦٣	٩,٤١١,١٥٤

- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.
- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٥,٣٦٧,٧٤٧ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم.
- يتم تحميل إهلاك الفترة بقامه الأرباح أو الخسائر والمركز المالي على النحو التالي:

الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٥٠٠٠	٢٠٢٢	٢٠٢٣
جنيه مصري	١٢,٣٥٠	١٢,٣٤٩
مقوضات من بيع أصول ثابتة	تكلفة أصول ثابتة مستبعدة	تكلفة أصول ثابتة مستبعدة
١٢,٣٤٩	١٢,٣٤٩	١٢,٣٤٩
(١)	١٢,٣٥٠	١٢,٣٤٩
٤,٩٩٩	٤,٩٩٩	٤,٩٩٩

تكلفة النشاط (إيضاح ٢٢)
مصروفات عمومية وإدارية

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقرائن المالية الدورية المستقلة
في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٣ - أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	أثاث ومعدات مكتاب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	تحسينات في أماكن مستأجرة	مباني وإنشاءات ومرافق	أراضي	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	إضافات العام استيعادات
١٢,٦٩٢,٧٦٣	٨,٠٥٠,٤١٠	٦١٢,٦٥٥	٢,٨٢٨,٦٠٠	٤٩٨,٠٢٨	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	٢٠٢٢
٦,٢٩٨,٦٢٨	٤٠٥,١٩٠	٨٣٠,٤٠٦	٦٤٠,٠٠٠	٤,٤٢٣,٠٣٢	-	-	إضافات العام
(٩١٣,٢٦٦)	(١٠٠,٤٩٠)	-	(٧٧٣,٠٠٠)	(٣٩,٧٧٦)	-	-	استيعادات
١٨,٠٧٨,١٢٥	٨,٣٥٥,١١٠	١,٤٤٣,٠٦١	٢,٦٩٥,٦٠٠	٤,٨٨١,٢٨٤	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(٦,٣٦٩,٨٢٦)	(٤,٣٠٣,١٧٥)	(٢٢٩,٨٢١)	(١,٥٣٥,٣٨١)	(٧٦,٦٩٨)	(٢٢٤,٧٥١)	-	مجمع الإهلاك في
(١,٩١٧,٣٦٢)	(٢,٠٤٣,٤٢٠)	(١٣١,٦٠٣)	(٣١٧,١٨١)	(٤١٢,٤٩٦)	(١٢,٦٦٢)	-	١ يناير ٢٠٢٢
٥١٢,٤١٨	٦٩,٣٢١	-	٤١٨,٢٤٠	٢٤,٨٥٧	-	-	إهلاك العام
(٨,٧٧٤,٧٧٠)	(٦,٢٧٧,٢٧٤)	(٣٦١,٤٢٤)	(١,٤٣٤,٣٢٢)	(٤٦٤,٣٣٧)	(٢٣٧,٤١٣)	-	مجمع إهلاك الاستيعادات
٩,٣٠٣,٣٥٥	٢,٠٧٧,٨٣٦	١,٠٨١,٦٣٧	١,٢٦١,٢٧٨	٤,٤١٦,٩٤٧	٣٩٥,٦٥٧	٧٠,٠٠٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
							صافي القيمة الدفترية في
							٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٤ - استثمارات عقارية

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

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

* يتم تحميل إهلاك الفترة بقائمه الأرباح أو الخسائر ضمن بند تكلفة إيرادات إيجارات استثمارات عقارية (إيضاح ٢٢).

٥ - اصول حق انتفاع

التكلفة	مباني وإنشاءات ٣١ مارس ٢٠٢٣ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري
رصيد اول الفترة	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠
رصيد اخر الفترة	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠
مجمع الاستهلاك		
رصيد اول الفترة	(٣,٥٨٠,٦٧٥)	(٧١٦,١٣٥)
الاستهلاك	(٧١٦,١٣٦)	(٢,٨٦٤,٥٤٠)
رصيد اخر الفترة	(٤,٢٩٦,٨١١)	(٣,٥٨٠,٦٧٥)
صافي القيمة الدفترية اخر الفترة	٢١,٠٠٦,٦٢٩	٢١,٧٢٢,٧٦٥

* يتم تحميل استهلاك الفترة على بند مصروفات عمومية وإدارية بقائمة الأرباح أو الخسائر.

** تتمثل الاصول حق انتفاع في عقد ايجار المقر الإداري للشركة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

نسبة المساهمة %	عدد الأسهم	٣١ مارس ٢٠٢٣ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري
استثمارات في شركات تابعة			
٩٦	٤٨٠	٤٨,٠٠٠	٤٨,٠٠٠
٧٨,٤٧	١٨٧٥٠	١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠
٧٥	٧٥٠٠٠	١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠
٩٩,٩٩	٩٩٩٨٠	٢٤٩,٩٥٠	٢٤٩,٩٥٠
٩٤,٦١	٩٩٩٨	٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠
٥١	٥٠٧٩٢٢٢٦	٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٧٣,٤٤٥,٥٥٩
		٧٤,٢١٨,٤٨٩	٧٤,٢١٨,٤٨٩
استثمارات في شركات شقيقة			
١٧,٣٣	٢٤٠٩٢٣٠٩	٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧	٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧
٠,٣٥	٨٧٥٠	٨٧,٥٠٠	٨٧,٥٠٠
		٢٨٢,٧٤٧,٤٥٧	٢٨٢,٧٤٧,٤٥٧
		٣٥٦,٩٦٥,٩٤٦	٣٥٦,٩٦٥,٩٤٦

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

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

وخلال عام ٢٠٢١ قامت شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م) بزيادة رأس المال المصدر والمدفوع وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ٧٢,٠٣٧,٩٥٠ جنيه مصري موزع على عدد ٧٢٠٣٧٩٥ سهم. وبذلك بلغ إجمالي الاستثمار في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية مبلغ ١٧١,٣٦١,٦٦٠ جنيه مصري موزع على عدد ١٧١٣٦١٦٦ سهم.

وخلال عام ٢٠٢٢ قامت شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م) بزيادة رأس المال المصدر والمدفوع وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ١١١,٢٩٨,٢٩٧ جنيه مصري موزع على عدد ٦٩٥٦١٤٣ سهم. وبذلك بلغ إجمالي الاستثمار في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية مبلغ ٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧ جنيه مصري موزع على عدد ٢٤٠٩٢٣٠٩ سهم.

وقد تم اعتبار الاستثمار كاستثمار في شركات شقيقة نظراً لوجود نفوذ مؤثر متمثل في وجود تمثيل في مجلس الإدارة ووجود أطراف مرتبطة.

ب/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ١٨٧٥٠ سهم بمبلغ ١٨٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات).

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

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

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة (تابع)

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

و/ خلال عام ٢٠١٠ قامت الشركة بالاستثمار في شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م) بشراء عدد ٥٠٧٩٢٢٢٦ سهم بمبلغ ٧٣,٤٤٥,٥٥٩ جنيه مصري.

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

وقد تم اعتبار الاستثمار بشركة الصفوة للاستشارات (ش.م.م) والتنمية وشركة الحصن للاستشارات (ش.م.م) كاستثمار في شركات شقيقة نظراً لوجود نفوذ مؤثر متمثل في وجود تمثيل في مجلس الإدارة ووجود أطراف مرتبطة.

٧ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
١٧٢,٨٨٢,٨٤٩	١٨٧,٧٣٨,٢١٢	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
٢,٧٠٤,٠٨٢	٢,٩٨٥,٠٤٢	
١٧٥,٥٨٦,٩٣١	١٩٠,٧٢٣,٢٥٤	

٨ - عملاء

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء - تمليك
٨٠,٠٣٩,٦٦٧	٦٦,٨٥٦,٣٣٤	عملاء - إيجار
١٧,٤٨٧,١٨٠	١٣,٤٩٠,٧٢٥	يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء
(٢,٥٧٦,٢٣٣)	(٢,٩٠١,٩٥٤)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء *
٩٤,٩٥٠,٦١٤	٧٧,٤٤٥,١٠٥	
(٤,٦١٣,٦٢٩)	(٨,٢٠٦,٦٦٢)	
٩٠,٣٣٦,٩٨٥	٦٩,٢٣٨,٤٤٣	

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

* تتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء كالآتي:

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
٨,٢٠٦,٦٦٢	٧,٥٦٠,٦٩٣	مكون خلال الفترة
-	٦٦٣,٥٣٥	رد خلال الفترة
(٣,٥٩٣,٠٣٣)	-	رصيد آخر الفترة
٤,٦١٣,٦٢٩	٨,٢٢٤,٢٢٨	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٩ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)	
١٤١,٧٧٨,٧٠٩	١٤١,٧٧٨,٧٠٩	شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م)	
٤,٤٧٥,١٦٥	٤,٥٢٦,١٦٥	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)	
١,٠٨٧,٥٨١	١,٠٨٧,٥٨١	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)	
٦٩,٥٦٧,٠٤٤	٦٩,٥٦٧,٠٤٤	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)	
١٠٩,٤٨٧,٨٢٢	١١٩,٩٦١,٠٧٥	شركة كايرو وبروبرتي مانجمنت (ش.م.م)	
٢١,٦٨١,٤٣٣	٢٢,٨١٩,٣٠٠	شركة سمو للاستشارات (ش.م.م)	
١٢٠,١٦٧,٦٢١	١٢٠,١٦٧,٦٢١	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)	
٤,٩٥٦,١٠٢	١,٨٤٩,٠٣٢	شركة القاهرة للتسويق العقاري	
١٥,٥٢٠	١٥,٥٢٠	شركة رؤية للاستثمار العقاري (ش.م.م)	
٢,٠٩٨,١٩٨	٢,٠٩٨,١٩٨		
٤٧٥,٣١٥,١٩٥	٤٨٣,٨٧٠,٢٤٥		
(٢,٣٦٩,٦٧٩)	(٢,٤٥٩,٥٢١)		
٤٧٢,٩٤٥,٥١٦	٤٨١,٤١٠,٧٢٤		

الخسائر الإنتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة *

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

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
-	٢,٣٦٩,٦٧٩	مكون خلال الفترة
-	٨٩,٨٤٢	رصيد آخر الفترة
-	٢,٤٥٩,٥٢١	

ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة بابونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م)	
١٢,٧٥٥,٤١٦	١١,٩٤٣,١٩٠	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)	
٢,٣٠١,١٤٨	٢,٢٩٧,٧٨٨	شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م)	
٢٣,٢١١,٢٩٦	١٩,٨٤٤,٥٢٩		
٣٨,٢٦٧,٨٦٠	٣٤,٠٨٥,٥٠٧		

تتمثل المعاملات مع الاطراف ذات علاقة خلال الفترة كما يلي:

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	طبيعة المعاملة	اسم الشركة
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣		
جنيه مصري	جنيه مصري	تمويل	شركة لوتس للفنادق والمنتجات
٥١,٠٠٠	٥١,٠٠٠	تمويل	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات
٧٦٨,٠٧٠	١٠,٤٧٣,٢٥٣	تمويل	شركة كايرو وبروبرتي ليمتد
٦٩٩,٤٥٢	١,١٣٧,٨٦٧	تحصيل	شركة وادي للاستشارات
-	(٣,١٠٧,٠٧٠)	تمويل	شركة وادي للاستشارات
٤,٦١٦,٣٩٨	-	سداد	شركة بابونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية
-	(٨١٢,٢٢٦)	تحصيل	شركة بابونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية
٧,٣٠٠,٠٠٠	-	سداد	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة
(٣٢٤)	(٣,٣٦٠)	سداد	شركة مشارق للاستثمار العقاري
-	(٣,٣٦٦,٧٦٧)	تحصيل	شركة مشارق للاستثمار العقاري
٣٤٥,٤٢٨	-		

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

١٠ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢,٠٨٦,٢٥٩	١,٩٤٤,٢٥٦	تأمينات لدى الغير
١٥,١٥١,٠٤٦	١٥,١٥١,٠٤٦	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
١١,٨٥٨,٤٨٢	١٢,٤٥٢,٤٥٠	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
٧٧٩,٧٦٦	١,٢٧٠,٨٦١	مصلحة الضرائب - ضرائب مسددة للمحكمة
٣٦٢,٥٩٢	٣٦٢,٥٩٢	ضرائب خصم من المنبع
٢,٣٦٠,٨١٨	٤٩٤,٨٠٠	مصلحة الضرائب - متنوعة
١٤,٦٤٥,٠٨٢	١١,١٥٨,٧٢٨	إيرادات مستحقة
٦,٦٥٠,٠٠٠	٦,٦٥٠,٠٠٠	المجموعة المالية - التوريق *
٤,٧٤١,٩١٧	٨٩٨,٩٣٦	أرصدة مدينة أخرى
١١,٦٤٩,٣٢٦	١٦,٤٩٨,٨٧٠	
٧٠,٢٨٥,٢٨٨	٦٦,٨٨٢,٥٣٩	إيرادات فوائد مستحقة **
١٠١,٩٨٨	١٠٤,٧٦٣	يخصم:
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
٧٠,٢١٠,٣٥٠	٦٦,٨١٠,٣٧٦	

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

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

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

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

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

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

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

الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
٩٣,٦١٣	١٠١,٩٨٨	فوائد مستحقة خلال الفترة
٣١٠,٤٤٣	٩,٢١٧	فوائد محصلة خلال الفترة
(٣٠٧,٦٦٧)	(٦,٤٤٢)	رصيد آخر الفترة
٩٦,٣٨٩	١٠٤,٧٦٣	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

١١ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق
١,٧٩٦,٦٣٣	٣,٠٦٧,٩٣٤	حسابات جارية
١٢,٥٧٤,٣٨٤	٧,٣٦٨,٠٧١	
١٤,٣٧١,٠١٧	١٠,٤٣٦,٠٠٥	

١٢ - مخصصات

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

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

١٣ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

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

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

١٤ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
٢,١٠٤,٢٩٠	٢,٣١٤,٠٣٨	تأمينات من الغير
٢٣,٧٥٩,١٨٤	٢٣,٥١٦,٩٣٧	مصلحة الضرائب
٦٢٧,٣٠٥	١,٠٧٢,٥٦٧	الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية
٢٤٦,٨٣٧	٣٥٨,٧٩٥	مصروفات صيانة محصلة
١٨,٧١٣,١٤٣	١٣,٨٣٧,٣٨٣	إيرادات إيجاريه مؤجلة
٤,٦٢٧,٩٢٣	٥,٨٨٢,٦٩٧	أرصدة دائنة أخرى
٨,١٧١,٩٠٨	٨,٣٣٤,٨٥٩	
٥٨,٢٥٠,٥٩٠	٥٥,٣١٧,٢٧٦	
٦,٥٣٠,١٩١	٤٠,٠٤٤	
٦٤,٧٨٠,٧٨١	٥٥,٣٥٧,٣٢٠	فوائد مستحقة *

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

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
٤٠,٠٤٤	٥٦,٧١٦	فوائد مستحقة خلال الفترة
٤٥,٥١١,٥٨٣	٢٨,٧١٨,٣٨٨	فوائد مؤجلة
(٣٢,٠٢٣,٢٢٨)	(١٥,٩٥٠,٠٠٠)	فوائد مدفوعة خلال الفترة
(٦,٩٩٨,٢٠٨)	(١٢,٧٤٠,٠٣٣)	رصيد آخر الفترة
٦,٥٣٠,١٩١	٨٥,٠٧١	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

١٥- رأس المال

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصري.

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٥٠,١٤٠,٠١٠ جنيه مصري موزع على 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 عام ٢٠٢٢ قامت الشركة بشراء عدد ٢١٩٦,٠٧٦ 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.

وخلال الفترة قامت الشركة بشراء عدد ١٧٢,٠٠٠ سهم خزينة بتكلفة قدرها ٢,١٥٥,٣٦٦ جنيه مصري، ليصبح رصيد أسهم الخزينة في ٣١ مارس ٢٠٢٣ عدد ٣٩١٦,٠٧٦ سهم بقيمة ٤,٧٤٢,٠٤٩ جنيه مصري.

يتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

القيمة	عدد الأسهم	نسبة المساهمة	
جنيه مصري		%	
٣١٥,١١٢,٧٥٥	٦٣,٠٢٥,٥١٠	٧٠	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العقارية - (ش.م.م.)
٤٦,٧٩٤,٩٣٤	٩٣,٥٨٩,٨٦٨	١٠,٤٠	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م.)
٨٨,٢٣٢,٣٢١	١٧٦,٤٦٤,٦٤٢	١٩,٦٠	مساهمون آخرون
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٩٠٠,٢٨٠,٠٢٠	١٠٠	

١٦- احتياطي عام

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

١٧- احتياطي رأسمالي

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

١٨- قروض طويلة الأجل

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢١٤,٥٦٣,٧٠٤	٢١٤,٥٦٣,٧٠٤	رصيد القروض
		يخصم:
(١٣٢,٩٦٤,٩٠٤)	(١٠٦,٧٥٦,٠٦٣)	أقساط مستحقة السداد خلال عام
٨١,٥٩٨,٨٠٠	١٠٧,٨٠٧,٦٤١	

يتمثل رصيد قروض طويلة الأجل الممنوحة من البنوك في:

قروض ممنوحة للشركة من بنك الاستثمار القومي بدون ضمان وبفائدة سنوية تتراوح ما بين ٤% - ٦% هذا ويتم سداد أقساط تلك القروض خلال مدة تتراوح من سنة إلى ٢٨ سنة تبدأ من عام ١٩٩٩ وتنتهي في عام ٢٠٢٦.

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

١٩ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضرائب الدخل

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
٦٥٦,١٢٠	١,٠٦٢,٤١٧
٦٥٦,١٢٠	١,٠٦٢,٤١٧

ضريبة الدخل المؤجلة - إيراد

ضريبة الدخل المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
١٢,٤٨٧,٠٢٠	١٨,١٣٠,٦٥٤
٥,٦٤٣,٦٣٤	(١,٠٦٢,٤١٧)
١٨,١٣٠,٦٥٤	١٧,٠٦٨,٢٣٧

رصيد أول المدة - التزام

ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - (أصل) / التزام

رصيد آخر المدة - التزام

٢٠ - التزام عقود تأجير وترتيب

٣١ مارس ٢٠٢٣	عقود ترتيب	عقود تأجير
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٧٩٥,١٤٤,٥٧٦	٧٧٤,٣٤٠,٢٨٢	٢٠,٨٠٤,٢٩٤
(٤٧,٠٤٣,٠٨٣)	(٤٣,٦٧٧,٠٧٥)	(٣,٣٦٦,٠٠٨)
٧٤٨,١٠١,٤٩٣	٧٣٠,٦٦٣,٢٠٧	١٧,٤٣٨,٢٨٦

رصيد التزام عقود التأجير والترتيب

يخصم:

التزام عقود تأجير وترتيب قصير الاجل

التزام عقود تأجير وترتيب طويل الاجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	عقود ترتيب	عقود تأجير
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٧٨٦,٦٤٠,٧٢٩	٧٦٥,٠٦١,٠٨١	٢١,٥٧٩,٦٤٨
(١٧٩,٩٦٦,٥٤٤)	(١٧٦,٥٧٨,٧٦٦)	(٣,٣٨٧,٧٧٨)
٦٠٦,٦٧٤,١٨٥	٥٨٨,٤٨٢,٣١٥	١٨,١٩١,٨٧٠

رصيد التزام عقود التأجير والترتيب

يخصم:

التزام عقود تأجير وترتيب قصير الاجل

التزام عقود تأجير وترتيب طويل الاجل

٢١ - إيرادات النشاط

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
٥٢٦,٠٠٠	٢٣,٣١٧,٧١٨
٣٤,٩٩١,٧٨٢	٤١,٠٤٨,٣٢٩
٥٨٤,٦٢٢	٣٢٥,٧٢١
٣٦,١٠٢,٤٠٤	٦٤,٦٩١,٧٦٨

مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير

إيرادات إيجارات استثمارات عقارية

إيرادات فوائد تقسيط مستحقة

٢٢- تكلفة النشاط

الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	تكلفة مشروعات مبيعة
٥٨,٥٨١	١٥,٩٦٦,٦٦٩	اهلاكات (إيضاح ٣)
١٣٧,٨١٦	١٧٨,٥٩٦	اهلاكات استثمارات عقارية (إيضاح ٤)
٢,٥٩٠,٩٩٦	٢,٥٧٣,٧٩٧	مصروفات تسويقية
٤٥٨,٣٤٢	٢,٣٠٥,٣٩٥	مصروفات أخرى
٣,٨٢٢,٦٦٥	١,٩٧٦,٧٨٠	
٧,٠٦٨,٤٠٠	٢٣,٠٠١,٢٣٧	

٢٣- عقود التأجير والترتيب

* الاصل الأول: (بيع مع إعادة استئجار)

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

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

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

** الاصل الثاني: (بيع مع إعادة استئجار)

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

٢٤- نصيب السهم في الخسائر

يتم حساب نصيب السهم في الخسائر بقسمة نصيب المساهمين في خسائر الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة كما يلي:

الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	خسائر الفترة
(٢,٢٥٩,٩٦٧)	(٣,٦٥٩,٤٢٨)	المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال الفترة
٩٠٠٢٨٠٠٢٠	٨٩٦٦٤٨١٦٦	نصيب السهم في الخسائر
(٠,٠٠٢)	(٠,٠٠٤)	

٢٥- ارتباطات رأسمالية

رأس مال غير مستدعى

جنيه مصري

٥٦٢,٥٠٠

شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)

٢٦- الموقف الضريبي

الضريبة على أرباح شركات الأموال / الأشخاص الاعتبارية

- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨١/٨٠ حتى ٨٥/٨٤ وهناك أوجه خلاف محالة للمحاكم ولجان الطعن وقد كونت الشركة المخصصات اللازمة.
- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨٦/٨٥ حتى ٣١ مارس ٢٠١١ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية وتمت التسوية وقامت الشركة بسداد الفروق الناتجة عن الفحص بالكامل.
- تم الفحص الضريبي عن عام ٢٠١٢ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية ولم تنته هذه اللجان حتى الآن.
- تم الفحص الضريبي حتى عام ٢٠١٨ مع مصلحة الضرائب.
- تم تقديم الإقرارات الضريبية عن الأعوام من ٢٠١٥ وحتى ٢٠٢٢ في المواعيد القانونية طبقاً لقانون الضرائب رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وسداد الضرائب المستحقة من واقع الإقرار الضريبي وجارى الفحص الضريبي لتلك الأعوام من قبل مصلحة الضرائب حتى تاريخ الميزانية.

ضريبة الدمغة

- تقوم الشركة بسداد الضريبة المستحقة في المواعيد المقررة قانوناً ولا يوجد أي مستحقات على الشركة.
- تم الفحص الضريبي من عام ٢٠١٣ حتى ٢٠١٩ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة الملف الى اللجنة الداخلية.

ضريبة القيمة المضافة

- تقوم الشركة بسداد الضريبة المستحقة مع الإقرارات في المواعيد المقررة قانوناً ولا يوجد أي مستحقات على الشركة.
- جارى الفحص عن الاعوام من عام ٢٠١٤ حتى ٢٠٢٠.

ضريبة كسب العمل

- تم الفحص للأعوام من ٢٠١٥ وحتى ٢٠٢٠.
- تلتزم الشركة بسداد ضرائب كسب العمل المستقطعة من العاملين في المواعيد القانونية.

٢٧- دعاوى ومنازعات قضائية

- بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ في ١٩٧٠/٣/١ قامت الشركة بشراء قطعة أرض فضاء من إدارة الأموال العامة التي آلت إلي الدولة وقامت بإنشاء عقار على هذه الأرض مكون من جراج وإحدى عشر دوراً متكرراً خلال الأعوام من ١٩٨٠ حتى ١٩٨١، وتم بيع الأدوار من الأرضي وحتى الخامس وتأجير الأدوار من السادس حتى الحادي عشر وذلك اعتباراً من يناير ١٩٨٤.
- أقام المالك الأصلي للأرض (المدعى) دعاوى قضائية متعددة أمام المحاكم المختلفة وذلك بعد صدور القانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٧٤ والخاص بتسوية الأوضاع الناشئة عن فرض الحراسة وانتهت هذه الدعاوى إلى صدور حكم محكمة القيم لصالح المدعى ورفض طعن الشركة بوقف تنفيذ الحكم بتثبيت ملكية المدعى لقطعة الأرض واستلام المباني المقامة على تلك الأرض (حكماً) مقابل استلام الشركة مبلغ محدد بمعرفة المحكمة نظير تملكه مباني العقار وقد تسلمت الشركة هذا المبلغ.
- وبتاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٤ قام المدعى بتنفيذ حكم محكمة القيم بتثبيت ملكية قطعة الأرض واستلام المباني المقامة علي تلك الأرض (حكماً) دون التعرض لأي حائز بالعقار في حيازته ولم يتضمن الحكم إخلاء المباني من حائزيها، وبناء عليه قام المدعى برفع دعاوى أمام المحاكم بطلب الحكم بطرد مستأجري الأدوار التسعة من السادس حتى الحادي عشر المؤجرة بمعرفة الشركة وكذا دعاوى أخرى ضد الشركة وضد مشترى الأدوار من الأرضي وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود ابتدائية وذلك بطلب الحكم بطرد مشترى تلك الأدوار وتسليمها للمدعى خالية من الأشخاص والشواغل وعدم نفاذ أي تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشترى تلك الأدوار.

٢٧- دعاوى ومنازعات قضائية (تابع)

- وبتاريخ ٢٠٠٨/١٢/٣١ حكمت المحكمة لصالح المدعى وعدم نفاذ عقود البيع الابتدائية الصادرة من الشركة في مواجهة المدعى عن الأدوار الأربعة من الثاني وحتى الخامس وقد استأنفت الشركة هذا الحكم وحكمت المحكمة الاستئنافية بجلسة ٢٠٠٩/٦/٢٣ برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وقد تم الطعن على حكم الاستئناف المشار إليه بمحكمة النقض وصدر الحكم النقدي لصالح البنك المركزي المصري وثبوت ملكيته الأدوار الأربعة ورفض طلبات المدعى بالإخلاء.
- أما دعاوى الطرد المقامة من المدعى ضد مشترري الدورين الأرضي والأول فما زالت متداولة أمام محكمة استئناف القاهرة ولم يتم الفصل فيها بحكم نهائي حتى تاريخه ولم تقام دعوى قضائية ضد الشركة حتى تاريخه.
- وخلال عام ٢٠٢٠ اصدرت محكمة جنوب القاهرة الابتدائية حكم في القضية المرفوعة على الشركة والسيد الدكتور / وزير المالية بصفته الرئيس الاعلى لجهاز تصفية الحراسات من بنك القاهرة عن الدعوى المقامة ١٤١٣ لسنة ٢٠١٣ مدني كلى جنوب القاهرة.

٢٨- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدي البنوك والاستثمارات المالية وعملاء ومستحق من أطراف ذات علاقة وبعض المتحصلات الأخرى، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة بنوك - تسهيلات ائتمانية، موردين ومقاولو مشروعات ومستحق إلى أطراف ذات علاقة، القروض ودائنو شراء ارضى، عملاء دفعات مقدمة وبعض المدفوعات الأخرى، ويتضمن الإيضاح رقم (٢) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات.

القيمة العادلة للأدوات المالية

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

خطر السوق

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

خطر سعر العائد

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

خطر تقلبات العملات الأجنبية

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

خطر الائتمان

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

تسعى الشركة لتقليل المخاطر الائتمانية فيما يتعلق بالدائع 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.

٢٨ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

إدارة رأس المال

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

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال، لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣.

٢٩ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

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

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

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

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

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

الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات

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

ضريبة الدخل

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

٣٠- أحداث هامة

إصدارات جديدة وتعديلات على معايير المحاسبة المصرية

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

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معييار المحاسبة المصري رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول الثابتة وإهلاكاتها"	١- تم إعادة إصدار هذه المعايير في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج إعادة التقييم لبعض معايير المحاسبة السارية، وفيما يلي بيان بتلك المعايير: • معيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" • معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول" • معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير"	في حال استخدام خيار نموذج إعادة التقييم الوارد بتلك المعايير على إدارة الشركة دراسة إمكانية تغيير السياسة المحاسبية المتبعة، وتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية حال استخدام ذلك الخيار.	تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج إعادة التقييم على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج إعادة التقييم بشكل أولي بإضافته إلى حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.
٢- تماشياً مع التعديلات التي تمت على معيار المحاسبة المصري (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ "الزراعة" فقد تم تعديل الفقرات (٣)، (٦)، (٣٧) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" كما تم إضافة الفقرات ٢٢ (أ) و ٨٠ (ج) و ٨٠ (د) الي نفس المعيار، وذلك فيما يتعلق بالنباتات المثمرة.	لا يلزم الشركة الإفصاح عن المعلومات الكمية المطلوبة بموجب الفقرة ٢٨ (و) من معيار المحاسبة المصري رقم (٥) للفترة الحالية، وهي فترة القوائم المالية التي يطبق فيها لأول مرة معيار المحاسبة المصري رقم (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ ومعيار المحاسبة المصري رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ فيما يتعلق بالنباتات المثمرة.	في حال قيام الإدارة بتطبيق التعديلات التي تمت على الإدارة تقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية.	تطبق التعديلات للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي للمعالجة المحاسبية للنباتات المثمرة بشكل أولي بإضافته إلى رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.
ولكن يجب الإفصاح عن المعلومات الكمية المطلوبة بموجب الفقرة ٢٨ (و) من معيار المحاسبة المصري رقم (٥) لكل فترة سابقة معروضة.	قد تختار الشركة ان تقيس بندا من بنود النباتات المثمرة بقيمته العادلة في بداية أسبق فترة معروضة في القوائم المالية للفترة التي طبقت فيها الشركة لأول مرة التعديلات الواردة أعلاه وأن تستخدم تلك القيمة العادلة باعتبارها تكلفتها الافتراضية في ذلك التاريخ. ويجب إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية السابقة والقيمة العادلة في الرصيد الافتتاحي بإضافته إلى حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية أسبق فترة معروضة.		

٣٠- أحداث هامة (تابع)

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣ "الاستثمار العقاري"	١- تم إعادة إصدار هذه المعايير في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق للاستثمارات العقارية. ٢- وقد ترتب على ذلك تعديل لبعض الفقرات المرتبطة باستخدام خيار نموذج القيمة العادلة ببعض معايير المحاسبة المصرية السارية، وفيما يلي بيان بتلك المعايير: • معيار المحاسبة المصري رقم (١) "عرض القوائم المالية" • معيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" • معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" • معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٢) "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة" • معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير"	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بدراسة إمكانية تغيير السياسة المحاسبية المتبعة واستخدام خيار نموذج القيمة العادلة الوارد بالمعيار، وتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية في حاله استخدام ذلك الخيار	تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج القيمة العادلة على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع اثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج القيمة العادلة بشكل أولي بإضافته الي رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.
معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"	١- يحدد هذا المعيار مبادئ إثبات عقود التأمين الواقعة ضمن نطاق هذا المعيار، ويحدد قياسها وعرضها والإفصاح عنها. ويتمثل هدف المعيار في ضمان قيام الشركة بتقديم المعلومات الملائمة التي تعبر بصدق عن تلك العقود. وتوفر هذه المعلومات لمستخدمي القوائم المالية الأساس اللازم لتقييم أثر عقود التأمين تلك على المركز المالي للشركة وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية. ٢- يحل معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) محل ويلغي معيار المحاسبة المصري رقم ٣٧ "عقود التأمين". ٣- أي إشارة في معايير المحاسبة المصرية الأخرى الي معيار المحاسبة المصري رقم (٣٧) تستبدل الي معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠). ٤- تم إجراء تعديلات بمعايير المحاسبة المصرية التالية لتتوافق مع متطلبات تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"، وهي كما يلي: • معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها". • ومعيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) "الأصول غير الملموسة". • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري".	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية من تطبيق المعيار.	يجب تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) للفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو المالية من تطبيق بعد ١ يوليو ٢٠٢٤، وإذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) لفترة أسبق فيجب على الشركة الإفصاح تلك الحقيقة.