

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المجمعة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
وتقرير مراقب الحسابات عليها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المجمعة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

المحتويات

الصفحة

٣-٢	تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المجمعة
٤	قائمة المركز المالي المجمع
٥	قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
٦	قائمة الدخل الشامل المجمع
٧	قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
٨	قائمة التدفقات النقدية المجمعة
٩ - ٣٦	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المجمعة

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

تقرير عن القوائم المالية المجمعة

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في قائمه المركز المالي المجمع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وكذا القوائم المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

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

مسئولية مراقب الحسابات

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

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

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

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للمجمع لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

القاهرة في: ٢٨ فبراير ٢٠٢٤

مراقب الحسابات

محمد أحمد أبو القاسم

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
س. م. م رقم (١٧٥٥٣)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)
المتحدون للمراجعة والضرائب
UHY-United



شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المجمع

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(معدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		أصول غير متداولة
			(٤)	أصول ثابتة
٩,٣٣٣,٨٦٠	١٤,٤٨١,٤٩٦		(٥)	استثمارات عقارية
٨٤٢,٠٨١,٥٥٧	٨٣١,٧٨٦,٣٦٦		(١-٧)	أصول حق انتفاع
٢١,٧٢٢,٧٦٥	١٨,٨٥٨,٢٢٤		(٦)	استثمارات في شركات شقيقة
٤١٧,٤٦٢,٧٤٣	١,٤٨٢,٣٦٦,٥٩٥		(٢٣)	استثمارات في سندات حكومية
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤			أصول ضريبية مؤجلة
٣,٥٣١,٩٣٩	-			إجمالي أصول غير متداولة
١,٢٩٤,٤٥٠,٠٩٨	٢,٣٤٧,٨٠٩,٩١٥			أصول متداولة
			(٩)	مشروعات الإسكان والتعمير
٨٣٥,١٢٨,٩١٥	١٩٨,٧٣٠,٠٤٠		(١٠)	عملاء
٢٦٢,٠٣٣,٦٧٣	٣١٠,٠٠٥,٣١٠		(١١-١)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٣١٩,٢١١,٣٩٩	٢٤٤,٢٤٤,٠٤٧		(١٢)	مصرفيات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٨٦,٤١٤,٣٠١	٧٣,٦١٥,٧٠٥		(١٣)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٧٤,٩٧٠	٧,٢٢٠,٢٠٣		(١٤)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٢٣,١٩٨,٦١٤	١٠,٦٩٦,٧٢٧			إجمالي أصول متداولة
١,٥٢٦,٠٦١,٨٧٢	٨٤٤,٥١٢,٠٣٢			إجمالي الأصول
٢,٨٢٠,٥١١,٩٧٠	٣,١٩٢,٣٢١,٩٤٧			حقوق الملكية والالتزامات
			(١٨)	حقوق الملكية
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٤٤٨,١٨١,٩٧٢		(٨)	رأس المال المصدر والمدفوع
(٢,٥٨٦,٦٨٣)	-			أسهم خزينة
٣٤,٨٦٥,٠٦٩	٣٥,٥٦٥,٦٤١		(١٩)	احتياطي قانوني
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦		(٢٠)	احتياطي عام
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩			احتياطي رأسمالي
٣٢٢,٢٢٢,٩٣٣	٤١٤,٢٨٣,١٧١			أرباح مرحلة
١٠٢,٣٧٠,٤٣٩	١٨٤,٤٤٥,١٥٦			أرباح العام
٩١٥,٧٣٧,٠٦٣	١,٠٩١,١٥١,٢٣٥			إجمالي حقوق مساهمي الشركة القابضة
٣١٢,٦٤٩,٩٦٣	١٤٧,٣١٧			حقوق الحصص غير المسيطرة
١,٢٢٨,٣٨٧,٠٢٦	١,٠٩١,٢٩٨,٥٥٢			إجمالي حقوق الملكية
				الالتزامات
			(٢١)	التزامات غير متداولة
١٠٧,٨٠٧,٦٤١	٢٥,٣٤٠,٥٤٦		(٢-٧)	قروض طويلة الأجل
٦٠٦,٦٧٤,١٨٥	٧١٥,٢٥٠,٤٢٤		(٢٢)	التزامات عقود تأجير وترتيب - غير متداولة
٥,١٧٥,٥٨٨	-		(٢٣)	مستحق إلى طرف ذو علاقة - غير متداولة
-	١٤,٣٣٠,٤٩٨			التزامات ضريبية مؤجلة
٧١٩,٦٥٧,٤١٤	٧٥٤,٩٢١,٤٦٨			إجمالي التزامات غير متداولة
			(١٥)	التزامات متداولة
٣٠,٩٤٠,٣٦٤	٢٥,٩١١,٥٤٧		(١٦)	مخصصات
٧,٣١٧,٩٨٦	-		(٢١)	بنوك تسهيلات ائتمانية
١٠٦,٧٥٦,٠٦٣	١٧٩,٥٦٩,٥٠٦		(٢-٧)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
١٧٩,٩٦٦,٥٤٤	٧١,٨٦٣,٣٢٥			الجزء المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب
١٠٦,٤٣٧,٣٥٥	٨٨,١١٨,١٥٥			موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
٣٠٥,٢٨٨,١٣٥	٣٦١,٦٣٢,١٣٥		(١١-ب)	عملاء - دفعات مقدمة
٢٣,٢١١,٢٩٦	٤٩١,٢٥٧,١٤٤		(١٧)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٩٤,٩٢٣,٦١٨	١١٠,٢٣٨,٣٠٤		(٢٣)	مصرفيات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١١,٣٠٦,٧٤٢	١١,٣٠٦,٧٤٢			مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل
٦,٣١٩,٤٢٧	٦,٢٠٥,٠٦٩			دائنو توزيعات
٨٧٢,٤٦٧,٥٣٠	١,٣٤٦,١٠١,٩٢٧			إجمالي التزامات متداولة
١,٥٩٢,١٢٤,٩٤٤	٢,١٠١,٠٢٣,٣٩٥			إجمالي الالتزامات
٢,٨٢٠,٥١١,٩٧٠	٣,١٩٢,٣٢١,٩٤٧			إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القنبري

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

أحمد مجاهد رزق

رئيس القطاع المالي

صلاح الدين حمدي السيد

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.
- تقرير مراقب الحسابات "مرفق".

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(معدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح
إيرادات النشاط	٣٥٩,٢١٣,٥٢٧	٢,٩٨٩,٧١٢,٨٠٥	جنيه مصري
بخصم:			
تكاليف النشاط	(٩٤,٧٩٥,٨٥٠)	(٢,٥١٨,٩٦٩,١٩٥)	(٢٤)
مجمول ربح النشاط	٢٦٤,٤١٧,٦٧٧	٤٧٠,٧٤٣,٦١٠	(٢٥)
مصرفات عمومية وإدارية	(٥٤,١٢٧,٦٧٤)	(١٢٧,٧١٣,٥٦١)	
مخصصات مكونة	-	(٣٠٧,٨١٣)	
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء	(٣٩,٨٧٧,٠٨٠)	(٦٥,٦٨٢,٩٣٠)	(١٠)
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة	٥٧٨,١٥٥	(٦٧١,٤٠٢)	(١١)
بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة	(٤,٦٤٨,٤٩٦)	(٩,٠٣٨,٩٨٣)	
إيرادات تشغيل أخرى	١٠,٩٧٤,٤٢١	٣١,٦١٥,٩٣٣	
أرباح التشغيل	١٧٧,٣١٧,٠٠٣	٢٩٨,٩٤٤,٨٥٤	
فوائد تمويلية	(٢٠٢,٧٥٠,٧٧٧)	(٢٧١,٨٠٦,١٠١)	
فوائد دائنة	٤٦٢,٣٢٩	٩,٩٠١,٥٥٢	
خسائر بيع استثمارات في شركات شقيقة	-	(٢٣٧,٨٨٥,٩١٨)	
فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٢,٤٥٠,٨١٦	(٥٢,٣٢٢)	
خسائر بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	(١١,٥٥٩)	
إيرادات اوراق مالية	١١,١١٣	١١,١٠٣	
الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة	(١٤,٥٨٧,٩١٦)	١,٣٤٦,٦٣٢	(٦)
ارباح بيع أصول ثابتة	٤,٩٩٩	٢,٣٨٠,٠٨٨	(٤)
نتائج استبعاد شركات تابعة من تجميع الأعمال	٢٣٩,٨١١,١٠٣	٢٧٠,٠٦٧,٤٠١	(٦)
فروق تقييم عملة	(٤٦٩,٤٣٩)	١٧,٧٥٦,٩٤٩	
أرباح العام قبل ضرائب الدخل	٢٠٢,٢٤٩,٢٣١	٩٠,٦٥٢,٦٧٩	
ضرائب الدخل	(١٨,١٩٧,٦٩٤)	(٤٠,١٧٢,٨٩٠)	(٢٣)
أرباح العام	١٨٤,٠٥١,٥٣٧	٥٠,٤٧٩,٧٨٩	
توزع كالتالي:			
الشركة القابضة	١٨٤,٤٤٥,١٥٦	١٠٢,٣٧٠,٤٣٩	
حقوق الحصص غير المسيطرة	(٣٩٣,٦١٩)	(٥١,٨٩٠,٦٥٠)	
أرباح العام	١٨٤,٠٥١,٥٣٧	٥٠,٤٧٩,٧٨٩	

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

احمد مصطفى القدري

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

احمد مجاهد زكي

رئيس القطاع المالي

صلاح الدين حمدي السيد



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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمع
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(المعدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٨٤,٠٥١,٥٣٧	٥٠,٤٧٩,٧٨٩	
-	٥,٧٠٤,٧٥٧	
١٨٤,٠٥١,٥٣٧	٥٦,١٨٤,٥٤٦	
١٨٤,٤٤٥,١٥٦	١٠٢,٧٠٤,٨٨٩	
(٣٩٣,٦١٩)	(٤٦,٥٢٠,٣٤٣)	
١٨٤,٠٥١,٥٣٧	٥٦,١٨٤,٥٤٦	

أرباح العام
الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
إجمالي الدخل الشامل عن العام

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة

عن السنة المتكفية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

إجمالي	حقوق المصنوع غير المسجل	إجمالي حقوق مساهمي الشركة القائمة	أرباح العالم	أرباح مرحلة	فروق لرحمة قوائم مالية	إجمالي رسائل	إحتياطي عام	إحتياطي قانوني	أسهم جزئية	رأس المال
١,٢٤١,٣٢٠,٧٦٨ (١٢,٩٢٣,٧٤٦)	٣١٢,٦٤٩,٩١٣	٩٢٨,٦٧٠,٨٠٥ (١٢,٩٢٣,٧٤٦)	١٠٦,٩٧٤,٧٢٢ (٤٦,٤٠٨,٧٨٣)	٢٣٢,٦٠٢,٣٩٢ (٨,٣٢٩,٤٥٩)	-	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٨٦٥,٠٦٩	(٢,٥٨٦,١٨٣)	٤٥,٠١٤,٠١٠
١,٢٢٨,٣٨٧,٠٢٦	٣١٢,٦٤٩,٩١٣	٩١٥,٧٢٧,٠٦٣	١٠٢,٢٧٠,٤٣٩ (١٠٦,٣٧٠,٤٣٩)	٣٢٢,٢٢٢,٩٣٣ ١٠,٦٩٢,٨٦٧	-	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٨٦٥,٠٦٩	(٢,٥٨٦,١٨٣)	٤٥,٠١٤,٠١٠
(١,٨٣١,٧٧٤)	(٧٠٠)	(١,٨٣٠,٥٧٤)	-	(١,٨٣٠,٥٧٤)	-	-	-	-	-	-
(٢,١٥٥,٣٦٦)	-	(٢,١٥٥,٣٦٦)	-	-	-	-	-	-	(٢,١٥٥,٣٦٦)	-
(١,٣٣١,٠٨٧)	-	(١,٣٣١,٠٨٧)	-	(١,٣٣١,٠٨٧)	-	-	-	-	(٤,٧٤٢,٠٤٩)	(١,٩٥٨,٠٣٨)
-	(١,٢٨٦,٠٤٣)	١,٢٨٦,٠٤٣	-	١,٢٨٦,٠٤٣	-	-	-	-	-	-
(٣١٠,٨٢٢,٢٨٤)	(٣٩٣,٦١٩)	١٨٤,٤٤٥,١٥٦	١٨٤,٤٤٥,١٥٦	-	-	-	-	-	-	-
١٨٤,٥١,٥٢٧	١٤٧,٣١٧	١٨٤,٤٤٥,١٥٦	١٨٤,٤٤٥,١٥٦	٤٤٤,٢٨٣,١٧١	-	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٥,٥٦٥,١٤١	-	٤٤,٨١٨,٨٧٢
١,٠٩١,٣٩٨,٥٥٣	-	١٨٤,٤٤٥,١٥٦	١٨٤,٤٤٥,١٥٦	-	-	-	-	-	-	-
٢,١٨٧,١٢٢,٢٢٢	٢,٣٦٤,٧٢٣,٢٩٨	٨٣٢,٩٧١,١٣٤	(٣٥,٩٨٢,٣٠٠)	٤١٧,٨٢٢,٥٤٢	(١٠,٨٠٠,٨٠٠)	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٤٠١,٦٦٢	-	٤٥,٠١٤,٠١٠
-	-	-	٧٥,٩٨٢,٣٠٠	(٣١,٤٤٥,٧٠٩)	-	-	-	٤٦٢,٤٠٧	-	-
(٢,٥٨٦,٦٨٣)	-	(٢,٥٨٦,٦٨٣)	-	-	-	-	-	-	(٢,٥٨٦,٦٨٣)	-
(١٠,٢٢٢,٤٣٩)	(٩,٦٢٠,٧٨٤)	(١٠,٦٠٠,٦٥٠)	-	(١٠,٦٠٠,٦٥٠)	-	-	-	-	-	-
(١٢,٤١٢,٢١٩)	(١٠,٥٥٦,١٢٢)	(١٠,٥٥٦,٥٩٧)	-	(١٠,٥٥٦,٥٩٧)	-	-	-	-	-	-
(٤,٢٢٢,٢١٨)	(٥٥,٤٤٢,٢٢٢)	٥٠,٧٧٠,١٠٨	-	٥١,٠٥٠,٧٥٢	(٢٨٠,٦٤٥)	-	-	-	-	-
١٣٨,٥٣٠,٨٨٨	٢٠٦,٥٢٧,٣٠١	(٢٧,٩٩٦,٤١٢)	-	(٢٧,٩٩٦,٤١٢)	-	-	-	-	-	-
٥,٧٠٤,٧٥٧	٥,٣٧٠,٣٠٧	٣٣٤,٤٥٠	-	-	٣٣٤,٤٥٠	-	-	-	-	-
(٢,١٣٥,٤٠٦,١٨١)	(٢,١٣٦,٤٣٢,٦٥٦)	١,٠٢٦,٤٧٥	-	-	١,٠٢٦,٤٧٥	-	-	-	-	-
٥,٤٧٩,٧٨٩	(٥١,٨٩٠,٦٥٠)	١,٠٢,٣٧٠,٤٣٩	-	-	-	-	-	-	-	-
١,٢٢٨,٢٨٧,٠٦٦	٣١٢,٦٤٩,٩١٣	٩١٥,٧٢٧,٠٦٣	٣٢٢,٢٢٢,٩٣٣	-	-	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٨٦٥,٠٦٩	(٢,٥٨٦,٦٨٣)	٤٥,٠١٤,٠١٠

٢٠٢٣ رصيد ١ يناير (قول المبدل)
 التحويلات *
 رصيد ١ يناير ٢٠٢٣ (المعدل)
 محول إلى إحتياطي قانوني ولأرباح مرحلة
 شريكات على الأرباح لشركة للمركبات
 كائنة
 شراء أسهم خيرية
 إعطاء أسهم خيرية
 قروضات لأرباح عن عام ٢٠٢٢
 التغير في نسب المساهمة في شركة كائنة
 شريكات ناتجة عن المبيعات شركة كائنة من
 جميع الاعمال
 الأرباح العام
 رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

* تتمثل تسويات سنوات سابقة في خطا تم تسويته بالترجي (إيضاح ٣٠)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (معدل) جنيه مصري
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل		
أرباح العام قبل ضرائب الدخل وحقوق الحصص غير المسيطرة	٢٠٢,٢٤٩,٢٣١	٩٠,٦٥٢,٦٧٩
إهلاك أصول ثابتة	٢,٤٧٠,٤٥٢ (٤)	١٧,٠٣٥,٧٠٠
إهلاك استثمارات عقارية	١٠,٢٩٥,١٩١ (٥)	١٠,٣١٧,٩٩٦
استهلاك أصول حق انتفاع	٢,٨٦٤,٥٤١ (٧)	٤,٣٠٦,٣٦٣
مخصصات مكونة	-	٣٠٧,٨١٣
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء	٣٩,٨٧٧,٠٨٠ (١٠)	٦٥,٦٨٢,٩٣٠
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة	(٥٧٨,١٥٥) (١١)	-
نتائج استبعاد شركة تابعة من تجميع الأعمال	(٢٣٩,٨١١,١٠٣) (٦)	(٢٧٠,٠٦٧,٤٠١)
أرباح بيع أصول ثابتة	(٤,٩٩٩) (٤)	(٢,٣٨٠,٠٨٨)
فوائد تمويلية	٢٠٢,٧٥٠,٧٧٧	٢٧١,٨٠٦,١٠١
فوائد دائنة	(٤٦٢,٣٢٩)	(٩,٩٠١,٥٥٢)
خسائر بيع استثمارات في شركات شقيقة	-	٢٣٧,٨٨٥,٩١٨
فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	(٢,٤٥٠,٨١٦)	٥٢,٣٢٢
خسائر بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	١١,٥٥٩
الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة	١٤,٥٨٧,٩١٦ (٦)	(١,٣٤٦,٦٣٢)
أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل	٢٣١,٧٨٧,٧٨٦	٤١٤,٣٦٦,٧٠٨
التغير في مشروعات الإسكان والتعمير	(٨,٢١٣,٥٦١)	٢١٩,٧٨٤,٩١٧
التغير في المخزون	-	(٣٩,٢٢٧,٩٥٧)
التغير في العملاء	(٨٧,٨٤٨,٧١٧)	(٤٨٦,٨٨٣,٧٢٠)
التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة	٢٨,٩٣١,٣٦٢	(١٨٤,٦١١,٦٨٨)
التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	٥,٦٢٤,٩٦١ (١٢)	(٣٤٣,٩١١,٢٧٤)
التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	(١٨,٤١٢,٠٣٤)
التغير في موردين ومقاولي المشروعات	(١٨,٣١٩,٢٠٠)	١٩٧,٥٥٢,٢٢٠
التغير في عملاء - مدفوعات مقدمة	٥٦,٣٤٤,٠٠٠	٩٦,٤٩١,١٥٢
التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة	(٨٠٦,١٥٢)	(٤١,٨٣٧,٠٣٤)
التغير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٤,٢٠٩,٠٦٨ (١٧)	(٦٢,٨٦٥,٢٩٧)
ضرائب دخل مدفوعة	-	(٢٧,٤٤٤,٥٩١)
المستخدم من المخصصات	(٥,٠٢٨,٨١٧) (١٥)	(٦,٨٠٤,١٩١)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل	٢٠٦,٦٨٠,٧٣٠	(٢٨٣,٨٠٥,٧٨٩)
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار		
مدفوعات لشراء أصول ثابتة	(٧,٦٤٤,٠٦٩) (٤)	(٢١,١٣٠,٧٧٨)
متحصلات من بيع أصول ثابتة	٥,٠٠٠ (٤)	٢,٨٠٣,٣٧٦
مدفوعات في استثمارات في شركات شقيقة	(٨٠٠,٠٢٦)	(٨٠,٣٤٤,٠٧٥)
مقبوضات من بيع استثمارات في شركات شقيقة	-	١٢٩,٤٠٧,٥٥٦
توزيعات أرباح محصلة من شركات شقيقة	٢٨,١٦١	-
التغير في ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر)	-	١٤,٣٧٢,٧٣٨
فوائد دائنة محصلة	٤٥١,٢٢٦ (١٢)	١٠,٠٤٢,٧٨٧
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار	(٧,٩٥٩,٧٠٨)	٥٥,١٥١,٦٠٤
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل		
(مدفوعات في) مقبوضات من بلوك تسهيلات ائتمانية	(٧,٣١٧,٩٨٦)	٥٩٤,٣٨٩,٧٥٠
فوائد تمويلية مدفوعة	(١٦٢,٦٩٥,١٧٣) (١٧)	(٢٠٦,٨١١,٣٩١)
الترامات عقود تأجير وتوزيع مدفوعة	(٢٨,٣٨٥,٤٢٢)	(٢١١,٨٤٠,٥٦٣)
مدفوعات في قروض طويلة الأجل	(٩,٦٥٣,٦٥٢)	(٤٦,٣١٨,٨٢٠)
مقبوضات من طرف ذو علاقة طويل الأجل	٤٣٥,٠٠٠	٤٨٠,٠٠١
حقوق الحصص غير المسيطرة في زيادة رأس مال شركة تابعة	-	١٣٨,٥٣٠,٨٨٨
مدفوعات لشراء أسهم خزينة	(٢,١٥٥,٣٦٦) (٨)	(١٢,٨٤٩,١٢٢)
توزيعات أرباح مدفوعة	(١,٤٤٥,٤٤٥)	(١١,٥٣٢,٧٤٦)
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل	(٢١١,٢١٨,٠٤٤)	٣٣٤,٠٤٧,٩٩٧
صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال العام	(١٢,٤٩٧,٠٢٢)	١٠٥,٣٩٣,٨١٢
الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية	-	٥,٥٥٦,٥٥٤
أرصدة شركات تابعة مستبعدة من تجميع الأعمال	(٤,٨٦٥)	(٢٢٣,٤٠٢,٩٠٥)
النقدية وما في حكمها - أول العام	٢٣,١٩٨,٦١٤ (١٤)	١٣٥,٦٥١,١٥٣
النقدية وما في حكمها - آخر العام	١٠,٦٩٦,٧٢٧ (١٤)	٢٣,١٩٨,٦١٤

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

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

يتمثل غرض الشركة في:

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

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

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية.

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

تم اعتماد القوائم المالية المجمعة للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ٢٨ فبراير ٢٠٢٤.

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 هذا العام متفقة مع تلك السياسات التي طبقت في العام السابق.

وبتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٨٨٣ لعام ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة ولم يكن لهذه التعديلات أثر على القوائم المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ كما هو موضح بإيضاح (٢٩).

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢- أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

٢-٢ نطاق القوائم المالية المجمعة

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

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

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	اسم الشركة التابعة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
%٩٦,٠٠	%٩٦,٠٠	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م) (تحت التصفية)
%٧٥,٠٠	%٩٧,٥٠	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
%٩٣,٧٤	%٩٩,٣٧	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) (تحت التصفية)
%٩٩,٩٩	%٩٩,٩٩	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
%١٠٠	%١٠٠	شركة كايرو بروبييرتي مانجمنت (ش.م.م)
%٥١,٠٠	-	شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)

الشركات التابعة

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

أسس التجميع

تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة:

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

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.

٢- أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

٢-٢ نطاق القوائم المالية المجمعة (تابع)

أسس التجميع (تابع)

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

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
%٤,٠٠	%٤,٠٠	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م) (تحت التصفية)
%٢٥,٠٠	%٢,٥	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
%٦,٢٦	%٠,٦٣	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) (تحت التصفية)
%٠,٠١	%٠,٠١	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
%٤٩,٠٠	-	شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيراد

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 المقاولات

تتضمن الإيرادات من عقود المقاولات القيمة المبدئية لكل عقد مقابلة بالإضافة لأوامر التغيير أو الحوافز أو المطالبات اللاحقة على التعاقد بشرط توافر توقع كاف عن تحقيق تلك القيمة وإمكان تقديرها بشكل موثوق فيه.

وحيثما 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.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيراد (تابع)

- إيرادات المقاولات (تابع)

■ 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 المقاولات بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيراد في حدود ما تم إنفاقه من تكاليف على العقد ويكون من المتوقع استرداده.

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

- 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 وتسليم الوحدة فعلياً أو حكماً للعميل.

- 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.

الافتراض

يتم الاعتراف بالافتراض 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 والافتراض 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 الافتراض والأتعاب أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال، ويدرج الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

تكلفة الافتراض

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

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 العام 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.

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

العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)

٥ - ٥٠

طبقا لعقد الإيجار

٥

١٠ - ١٦,٦٦٧

٤ - ١٠

٥

بيان

مباني وإنشاءات

تحسينات في أماكن مستأجرة

وسائل نقل وانتقال

عدد وأدوات

أثاث ومعدات مكاتب

أجهزة حاسب آلي

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر في العام 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 اضمحل عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإسترادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإسترادية وتثبت خسائر اضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

مشروعات تحت التنفيذ

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

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 الانشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها، بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت 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 اضمحل ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل 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 اضمحل 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 خارجياً 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 للإلتزام المطلوب لتسوية الإلتزام.

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.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 العام المالية التي تحققت فيها تلك المصروفات.

المخزون

يتم تقييم عناصر المخزون على النحو التالي:

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

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

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

صافي القيمة البيعية هي سعر البيع التقديري في سياق النشاط العادي ناقصاً التكلفة التقديرية اللازمة لإتمام البيع، يتم الاعتراف بالانخفاض في قيمة المخزون الي صافي القيمة ضمن تكلفة المبيعات بقائمة الأرباح أو الخسائر في العام 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 العام 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 وتحمل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الاضمحلال عن التكلفة في حالة وجوده.

العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الاضمحلال.

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

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات (تابع)

الاستثمارات في شركات شقيقة (تابع)

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

استثمارات في سندات حكومية

يتم تقييم الاستثمارات في سندات حكومية بالتكلفة وفي حالة وجود انخفاض في قيمتها يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الانخفاض وتحميله على قائمة الأرباح أو الخسائر عن العام 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:

بيان	سنوات
مباني وإنشاءات	٥٠ - ٢

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقود التأجير والترتيب (تابع)

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على ان 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 الأضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

التأمينات الاجتماعية

تقدم الشركة مساهمات للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحسب 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 تجنب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتي نقص الاحتياطي تعين العودة إلى الاقتطاع، ويستعمل الاحتياطي بناء على قرار من الجمعية العامة وفقاً لاقتراح مجلس الإدارة.

قياس القيمة العادلة

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

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

• 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.

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 الإحق 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.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر فقط في حال استوفت الشرطين التاليين ولم تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:

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

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

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

يجب على المنشأة أن تبويب 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.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

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

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

الأصول المالية والالتزامات المالية - إعادة التصنيف.

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

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية

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

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

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

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

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

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

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

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

- 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 للقرائن المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٤ - أصول ثابتة

التكلفة في	أراضي	مباني وإنشاءات	تأمينات في أماكن مستأجرة	وسائل نقل وانتقال	عدد ولوات	أثاث ومعدات مكاتب	أجهزة حاسب آلي	الإجمالي
٢٠٢٣ يناير	٧٠,٠٠٠	٦٣٣,٠٧٠	٤,٨٨١,٢٨٤	٢,٦٩٥,٦٠٠	٢,٨٧٠,١١٨	٨,٤٣٠,٤٥٦	٧٢,٥٥٠	١٩,٦٥٣,٠٧٨
إضافات	-	-	٧,١٧٤,٣١٨	٤٠٠,٠٠٠	-	١٩,٧٥١	-	٧,٦٤٤,٠٦٩
استبعادات	-	-	-	-	-	(١٢,٣٥٠)	-	(١٢,٣٥٠)
تكلفة أصول ثابتة لشركة تابعة	-	-	-	-	-	(٧٥,٣٤٦)	(٢١,٥٩٢)	(٩٦,٩٣٨)
مستبعدة من جميع الأصول	-	-	-	-	-	٨,٤٤١,٥١١	٥٠,٩٥٨	٢٧,١٨٧,٨٥٩
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٧٠,٠٠٠	٦٣٣,٠٧٠	١٢,٠٥٥,٦٠٢	٣,٠٩٥,٦٠٠	٢,٨٧٠,١١٨	-	-	-

مجمع الإهلاك في

٢٠٢٣ يناير	٢٠٢٣ ديسمبر	٢٠٢٣ يناير	٢٠٢٣ ديسمبر	٢٠٢٣ يناير	٢٠٢٣ ديسمبر	٢٠٢٣ يناير	٢٠٢٣ ديسمبر	٢٠٢٣ يناير	٢٠٢٣ ديسمبر
١	١	١	١	١	١	١	١	١	١
إهلاك العام	-	-	-	-	-	-	-	-	-
إهلاك الاستبعادات	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مجمع إهلاك أصول ثابتة لشركة تابعة	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	-	-	-	-	-	-	-	-	-
صافي القيمة الدفترية	-	-	-	-	-	-	-	-	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.

- يتم تحميل إهلاك العام بقاومه الأرباح أو الخسائر على النحو التالي:

٢٠٢٣ ديسمبر	٢٠٢٣ ديسمبر	٢٠٢٣ ديسمبر	٢٠٢٣ ديسمبر	٢٠٢٣ ديسمبر	٢٠٢٣ ديسمبر	٢٠٢٣ ديسمبر	٢٠٢٣ ديسمبر	٢٠٢٣ ديسمبر	٢٠٢٣ ديسمبر
٣١	٣١	٣١	٣١	٣١	٣١	٣١	٣١	٣١	٣١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٥,٠٠٠	١٤,٥١٢,٥٦١	٨١٥,٦٠٧	٢,٥٢٣,١٣٩	١,٦٥٤,٨٤٥	١٧,٠٣٥,٧٠٠	٢,٤٧٠,٤٥٢	١٢,٣٤٩	(١٢,٣٥٠)	(١٢,٣٥٠)
٤,٩٩٩	١٤,٥١٢,٥٦١	٨١٥,٦٠٧	٢,٥٢٣,١٣٩	١,٦٥٤,٨٤٥	١٧,٠٣٥,٧٠٠	٢,٤٧٠,٤٥٢	١٢,٣٤٩	(١٢,٣٥٠)	(١٢,٣٥٠)
٤,٩٩٩	١٤,٥١٢,٥٦١	٨١٥,٦٠٧	٢,٥٢٣,١٣٩	١,٦٥٤,٨٤٥	١٧,٠٣٥,٧٠٠	٢,٤٧٠,٤٥٢	١٢,٣٤٩	(١٢,٣٥٠)	(١٢,٣٥٠)

تكلفة إيرادات نشاط العقارات وممتلكات الخلط (إيضاح ٣٥)

مصرفوات عمومية وإدارية

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٤ - أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	أجهزة حاسب الي	أثاث ومعدات مكتوب	إختلاف	عدد وأدوات	وسائل نقل والتكاليف	تجهيزات في أماكن مستأجرة	آلات ومعدات	مباني وإشاعات	أراضي	
جلبه مصري	جلبه مصري	جلبه مصري	جلبه مصري	جلبه مصري	جلبه مصري	جلبه مصري	جلبه مصري	جلبه مصري	جلبه مصري	
١٦١,١٥٦,٦٣٠	١٥٢,٣٥٠	١٨,٥٠١,٥١٧	٢٩,٤٥١,٣٦٦	١٩,٦٦٩,٠٤٤	١٦,٣٣٦,٤٤٠	٥٠١,٩٢٣	٦٤,٥٧٧,١٠٤	١١,٩٠٠,٨٨٦	٧٠,٠٠٠	٢٠٢٣ ١ يناير
١٠,٩٨٥,٥٣٤	-	-	-	-	-	-	١٠,٩٨٥,٥٣٤	-	-	محول من أصول حق التنازع (إيضاح ٧)
٢١,١٣٠,٧٧٨	٤٨,٠٠٠	١,٣٩٩,١٨٢	٦,٥٤٨,٣٢٤	٣,٥٩٢,١٩٠	٢,١٣٠,٢٦٠	٤,٤٢٣,٠٣٢	٢,٣٩٥,٨٥٠	٥٩٣,٩٤٠	-	إضافات
(٤,٩٥٧,٢٦٨)	-	(١٠٠,٤٩٠)	-	(٣,٩٤٢,٠٠٢)	(٨٧٥,٠٠٠)	(٣٩,٧٧٦)	-	-	-	استبعادات
٢,٤٣٣,٦٩١	-	١,٠٢٨,١١٥	-	١,٤٠٥,٥٧٦	-	-	-	-	-	فروق الترجمة
(١٧١,٠٩٦,٢٨٧)	(١٢٧,٨٠٠)	(١٢,٣٩٧,٨٦٨)	(٣٥,٩٩٩,٦٩٠)	(١٧,٨٥٤,٦٩٠)	(١٤,٨٩٢,١٠٠)	(٣,٨٩٥)	(٧٧,٩٥٨,٤٨٨)	(١١,٨٦١,٧٥١)	-	تكلفة أصول ثابتة لشركات تابعة مستقلة من تجميع الأعمال
١٩,٦٥٣,٠٧٨	٧٢,٥٥٠	٨,٤٣٠,٤٥٦	-	٢,٨٧٠,١١٨	٢,٦٩٥,٦٠٠	٤,٨٨١,٧٨٤	-	٦٢٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	٢٠٢١ ٣١ ديسمبر
(٧١,٦٦٤,١٧٨)	(٨٥,٢٨٤)	(٩,٢٣٢,٠٤٥)	(١٠,٩٩٥,٨٠٤)	(١١,٧٢٣,٧٦٦)	(١٠,٦٣٧,٨٥٦)	(٨٠,٥٩١)	(٢٥,٤٤٣,٥١٣)	(٣,٤٥٤,٨١٩)	-	مجموع الإهلاك في
(٢,٦٠٩,٠٦٤)	-	-	-	-	-	-	(٢,٦٠٩,٠٦٤)	-	-	١ يناير ٢٠٢٣
(١٧,٠٥٣,٤٣٤)	(٩,٨٣٠)	(٣,٨٤٣,١٣٩)	(٦,١٤٧,٣٧٤)	(١,٤٤٦,٦٤٠)	(١٠,٤٤١,١٧١)	(٤١٢,٤٩٦)	(٤,٦٥١,٣٢٩)	(٤٨٠,٧٢٢)	-	محول من أصول حق التنازع (إيضاح ٧)
٤,٥٣٣,٩٨٠	-	٦٩,٣٢١	-	٣,٩٤٢,٠٠٢	٤٩٧,٨٠٠	٢٤,٨٥٧	-	-	-	إهلاك العام
(٢,٤١٧,٤٠٤)	-	(١,٠١٦,٩٨٠)	(١,٤٠٠,٤٢٤)	-	-	-	-	-	-	إهلاك الاستبعادات
٧٨,٨٧٣,٦٤٨	٣٢,٥٦٩	٦,٧٠١,٧٢٠	١٧,١٤٣,١٧٨	٨,٨٤٥,٣٥٠	٩,٧٥٤,٩٠٥	٣,٨٩٣	٣٢,٧٠٣,٩٠٦	٣,٦٩٨,١٢٨	-	فروق ترجمة
(١٠,٣١٩,٢١٨)	(٧٢,٥٤٥)	(٦,٣٢٢,١٢٣)	-	(١,٧٨٨,٤٧٨)	(١,٤٣٤,٣٢٢)	(٤٦٤,٣٣٧)	-	(٢٣٧,٤١٣)	-	مجموع إهلاك أصول ثابتة لشركات تابعة مستقلة من تجميع الأعمال
٩,٢٣٢,٨٦٠	٥	٢,١٠٨,٦٣٣	-	١,٠٨١,٦٤٠	١,٢٦٦,٢٧٨	٤,٤١٦,٩٤٧	-	٣٥٠,٦٥٧	٧٠,٠٠٠	٢٠٢٢ ٣١ ديسمبر
										صافي القيمة الدفترية
										في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٥ - استثمارات عقارية

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	الاجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٣	٣٩٠,٧٦١,٢٩٩	٥١٤,٨٠٩,٦٢٣	٩٠٥,٥٧٠,٩٢٢
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٩٠,٧٦١,٢٩٩	٥١٤,٨٠٩,٦٢٣	٩٠٥,٥٧٠,٩٢٢
مجمع الإهلاك			
١ يناير ٢٠٢٣	-	(٦٣,٤٨٩,٣٦٥)	(٦٣,٤٨٩,٣٦٥)
اهلاك العام *	-	(١٠,٢٩٥,١٩١)	(١٠,٢٩٥,١٩١)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	-	(٧٣,٧٨٤,٥٥٦)	(٧٣,٧٨٤,٥٥٦)
صافي القيمة الدفترية في			
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٩٠,٧٦١,٢٩٩	٤٤١,٠٢٥,٠٦٧	٨٣١,٧٨٦,٣٦٦
التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	الاجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٢	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	٥١٨,٢٤٩,٣٨٤	٩١٠,٧٠٤,٨٩٤
استبعادات	(١,٦٩٤,٢١١)	(٣,٤٣٩,٧٦١)	(٥,١٣٣,٩٧٢)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٩٠,٧٦١,٢٩٩	٥١٤,٨٠٩,٦٢٣	٩٠٥,٥٧٠,٩٢٢
مجمع الإهلاك			
١ يناير ٢٠٢٢	-	(٥٣,٨٧١,٨١٤)	(٥٣,٨٧١,٨١٤)
اهلاك العام	-	(١٠,٣١٧,٩٩٦)	(١٠,٣١٧,٩٩٦)
إهلاك الاستبعادات	-	٧٠٠,٤٤٥	٧٠٠,٤٤٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	-	(٦٣,٤٨٩,٣٦٥)	(٦٣,٤٨٩,٣٦٥)
صافي القيمة الدفترية في			
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٩٠,٧٦١,٢٩٩	٤٥١,٣٢٠,٢٥٨	٨٤٢,٠٨١,٥٥٧

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

٦ - استثمارات في شركات شقيقة

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
%	%	جنيه مصري	جنيه مصري
١,٣٥	٠,٣٥	١,٥٣٩,٦٦٦	٦٤٥,٤٣٧
-	٠,١٢	-	٢,٣٩٥,٤٧٤
٣,٣٩	٢,٥٤	٤٣,٢٢٣,١٧٤	٣٥,٢١٣,٦٦٢
٠,٥٣	٠,٤٠	٣,٨٨٦,٦٥١	٣,٠١١,٠٢١
٠,٠٣	٠,٠٢	٧٠,٨٥٣	٥٣,٠٦٣
٠,٣٧	٠,٢٩	٨,٠٣٣,٠٩١	٦,٨٣٧,٠٧٧
٣٥,٥٧	١٧,٢٣	٧٩٩,٢٠٩,٧٣١	٣٦٩,٣٠٧,٠٠٩
١١,٣٥	-	٦٣,٠٨٣,٤١٩	-
٥١,٠٠	-	٥٦٣,٣٢٠,٠١٠	-
		١,٤٨٢,٣٦٦,٥٩٥	٤١٧,٤٦٢,٧٤٣

* خلال العام تم تبويب الاستثمار في شركة الكابلات الكهربائية المصرية من استثمارات في شركات شقيقة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وذلك لفقد النفوذ المؤثر لإحدى شركات المجموعة.

** خلال العام فقدت الشركة السيطرة على السياسات المالية والتشغيلية لشركة لوتس للفنادق والمنتجات، وعليه فقد تم استبعاد الشركة واستثماراتها من تجميع الاعمال مما نتج عنه ارباح بقيمة ٢٣٩,٨١١,١٠٣ جنيه مصري وتم تبويب الاستثمار كاستثمار في شركات شقيقة نظرا لبقاء نفوذ مؤثر بوجود تمثيل في مجلس الإدارة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٧ - عقود تأجير وترتيب

١- اصول حق انتفاع

التكلفة	مباني وإنشاءات جنيه مصري	إجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٣	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠
مجمع الاستهلاك		
١ يناير ٢٠٢٣	(٣,٥٨٠,٦٧٥)	(٣,٥٨٠,٦٧٥)
استهلاك العام	(٢,٨٦٤,٥٤١)	(٢,٨٦٤,٥٤١)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	(٦,٤٤٥,٢١٦)	(٦,٤٤٥,٢١٦)
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	١٨,٨٥٨,٢٢٤	١٨,٨٥٨,٢٢٤

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)
تكلفة أصول حق انتفاع لشركات تابعة	(٥,٤١١,٢٤٨)	-	(٤,٤٦٩,٠٠٠)	(٩,٨٨٠,٢٤٨)
مستبعدة من تجميع الأعمال	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	-	-	٢٥,٣٠٣,٤٤٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	-	-	٢٥,٣٠٣,٤٤٠
مجمع الاستهلاك				
١ يناير ٢٠٢٢	(٢,٢٧٢,٦٣٠)	(٢,٤٧١,٧٤٥)	(٥٧,١٣٣)	(٤,٨٠١,٥٠٨)
محول إلى أصول ثابتة (إيضاح ٤)	-	٢,٦٠٩,٠٦٤	-	٢,٦٠٩,٠٦٤
استهلاك العام	(٣,٩٥٨,٤٥٨)	(١٣٧,٣١٩)	(٢١٠,٥٨٦)	(٤,٣٠٦,٣٦٣)
استهلاك الاستبعادات	٤٨٥,٩١٣	-	-	٤٨٥,٩١٣
مجمع استهلاك أصول حق انتفاع لشركات تابعة مستبعدة من تجميع الأعمال	٢,١٦٤,٥٠٠	-	٢٦٧,٧١٩	٢,٤٣٢,٢١٩
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	(٣,٥٨٠,٦٧٥)	-	-	(٣,٥٨٠,٦٧٥)
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢١,٧٢٢,٧٦٥	-	-	٢١,٧٢٢,٧٦٥

- يتم تحميل استهلاك العام بقائمة الأرباح أو الخسائر على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
-	١٣٧,٣١٩
٢,٨٦٤,٥٤١	٤,١٦٩,٠٤٤
٢,٨٦٤,٥٤١	٤,٣٠٦,٣٦٣

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٧ - عقود تأجير وترتيب (تابع)

٢ - التزام عقود تأجير وترتيب

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

رصيد الالتزام

يخصم:

أقساط مستحقة السداد خلال عام

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

رصيد الالتزام

يخصم:

أقساط مستحقة السداد خلال عام

٨ - أسهم خزينة

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

وخلال عام ٢٠٢٣ قامت الشركة بشراء عدد ١٧٢٠٠٠٠ سهم خزينة بتكلفة قدرها ٢,١٥٥,٣٦٦ جنيه مصري.

وبتاريخ ١٤ أكتوبر ٢٠٢٣ وافقت الجمعية العامة الغير عادية على إعدام أسهم الخزينة بقيمة ٤,٧٤٢,٠٤٩ جنيه مصري لعدد ٣٩١٦٠٧٦ سهم بقيمة اسمية ٣٨,٠٣٨,٩٥٨ جنيه مصري، وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٣ نوفمبر ٢٠٢٣.

٩ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
١٩٧,٦٤٢,٤٩٢	٨٣٢,١٤٣,٨٧٣
١,٠٨٧,٥٤٨	٢,٩٨٥,٠٤٢
١٩٨,٧٣٠,٠٤٠	٨٣٥,١٢٨,٩١٥

مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة

مشروعات إسكان وتعمير - تامة

١٠ - عملاء

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٩٦,٠٥٦,٦٣٦	٥٧,٨٥٦,٣٣٤
٣٢,١٦٢,٦٢٩	١٣,٤٩٠,٧٢٥
٤١١,٦٣٠	٤١١,٦٣٠
٢٩٣,٧٣٩,١٢٨	٢٦٤,٩٥٨,٦٦٢
(٧٠٥,٩٠٩)	(٢,٩٠١,٩٥٤)
٤٢١,٦٦٤,١١٤	٣٣٣,٨١٥,٣٩٧

عملاء - مشروعات إسكان وتعمير

عملاء - إيجار

عملاء - إدارة

عملاء - مقاولات

يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء

يخصم:

الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٠ - عملاء (تابع)

تتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة كالآتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
٧١,٧٨١,٧٢٤	١٩,٩٨٨,٥٨٥	مكون خلال العام
٣٩,٨٧٧,٠٨٠	٦٥,٦٨٢,٩٣٠	خسائر ائتمانية لشركات تابعة مستبعدة من تجميع الأعمال
-	(١٣,٨٨٩,٧٩١)	رصيد آخر العام
١١١,٦٥٨,٨٠٤	٧١,٧٨١,٧٢٤	

١١ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ/ مستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
٢٢,٢٢٦	١٤١,٧٧٨,٧٠٩	شركة سمو للاستشارات (ش.م.م)
-	١٢٠,١٦٧,٦٢١	شركة رؤية للاستثمار العقاري (ش.م.م)
٢,٠٩٨,١٩٨	٢,٠٩٨,١٩٨	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)
٢٣٥,٧٥١,١٢٤	١,٩٩١,٧٥٥	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م)
-	٥٢,٠٠٨,٩٣٧	شركة الصفوة للاستشارات (ش.م.م)
١,٨٣٧,٥٨١	١,٨٣٧,٥٨١	شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م)
٤,٦٢٨,١٦٥	-	
٢٤٤,٣٣٧,٢٩٤	٣١٩,٨٨٢,٨٠١	يخصم:
(٩٣,٢٤٧)	(٦٧١,٤٠٢)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
٢٤٤,٢٤٤,٠٤٧	٣١٩,٢١١,٣٩٩	

يتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة كالآتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
٦٧١,٤٠٢	-	مكون خلال العام
-	٦٧١,٤٠٢	رد خلال العام
(٥٧٨,١٥٥)	-	رصيد آخر العام
٩٣,٢٤٧	٦٧١,٤٠٢	

ب/ مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)
-	-	شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م)
٤٨٦,٦٥٠,٦٠٩	٢٣,٢١١,٢٩٦	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م)
٤,٦٠٦,٥٣٥	-	
٤٩١,٢٥٧,١٤٤	٢٣,٢١١,٢٩٦	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٢ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢,٥١٩,٢٩٧	٢,٠٩٧,٣١٣	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
١٧,٢٠١,٨٨٧	١٥,٩٢٠,٦٩٥	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
٢,١٢٦,٣٣٧	٧٧٩,٧٦٦	سلف وعهد
٨٠,٤٠٠	٥٨,٠٠٠	تأمينات لدى الغير
١٩,٦٦٥,٥٨٢	١٧,١٨٠,٢٤٦	مصلحة الضرائب - متنوعة
١٨,٠٦٨,٢٧٧	٢٠,٤٩٦,٢٥٠	شركة المجموعة المالية للتوريق *
٨٩٨,٩٣٦	٤,٧٤١,٩١٧	إيرادات مستحقة
١,١٤٠,٠٠٠	٦,٦٥٠,٠٠٠	أرصدة مدينة أخرى
١١,٩٧٨,٨٢٤	١٨,٥٦٥,٠٥٢	
٧٣,٦٧٩,٥٤٠	٨٦,٤٨٩,٢٣٩	إيرادات فوائد مستحقة
١١٣,٠٩١	١٠١,٩٨٨	يخصم:
		الخسائر الائتمانية المتوقعة
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)	
٧٣,٦١٥,٧٠٥	٨٦,٤١٤,٣٠١	

تتمثل حركة إيرادات الفوائد المستحقة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
١٠١,٩٨٨	٤١٤,٢٩٦	إيرادات فوائد مستحقة خلال العام
٤٦٢,٣٢٩	٩,٩٠١,٥٥٢	إيرادات فوائد محصله خلال العام
(٤٥١,٢٢٦)	(١٠,٠٤٢,٧٨٧)	رصيد فوائد شركات تابعة مستحقة من تجميع الأعمال
-	(١٧١,٠٧٣)	رصيد آخر العام
١١٣,٠٩١	١٠١,٩٨٨	

* قامت الشركة بتوقيع عقد توريق بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٢١ لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزنس - 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 ٤,٣٢٧,١٩٩ 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 ريزنس - التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية للتوريق بقيمة اجمالية ٤٧,٢٢٠,٩٥٧ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ٨,٨٩٤,٩٥٤ جنيه مصري.

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

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

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٣ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٤,٩٧٠	٧,١٧٠,٢٠٣
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠
٧٤,٩٧٠	٧,٢٢٠,٢٠٣

استثمارات مالية في أسهم
استثمارات مالية في وثائق استثمار

١٤ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
٣,١٠٣,٩٧٨	١,٥٣٥,٦٦٦
١٩,٧٩٦,١٤٣	٨,٨٧٠,٠٦١
٢٩١,٠٠٠	٢٩١,٠٠٠
٢٣,١٩١,١٢١	١٠,٦٩٦,٧٢٧
٧,٤٩٣	-
٢٣,١٩٨,٦١٤	١٠,٦٩٦,٧٢٧

أ - عملة محلية
نقدية بالصندوق
بنوك - حسابات جارية
ودائع لأجل

ب - عملة أجنبية
بنوك - حسابات جارية

١٥ - مخصصات

رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	المستخدم خلال العام جنيه مصري	رصيد ١ يناير ٢٠٢٢ جنيه مصري
٦٥٦,٦٣٥	-	٦٥٦,٦٣٥
٢٥,٢٥٤,٩١٢	(٥,٠٢٨,٨١٧)	٣٠,٢٨٣,٧٢٩
٢٥,٩١١,٥٤٧	(٥,٠٢٨,٨١٧)	٣٠,٩٤٠,٣٦٤

مخصص التزامات محتملة
مخصص مطالبات ومنازعات

١٦ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
٧,٣١٧,٩٨٦	-
٧,٣١٧,٩٨٦	-

تسهيلات ائتمانية - عملة محلية

١٧ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

(معدل) ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
٢,٣٧٧,٥١١	٢,١٠٩,٠٧٥
٣٨,١٦٧,٤١٠	٣٨,٨٢٦,٣١٦
١٤,٣٩٩,٨١٧	٢٠,٩٤٢,٣٩٠
١٣,٨٣٧,٣٨٣	٤,٨٩٥,٥٦٥
٥,٨٨٢,٦٩٧	٦,١٤١,٧٢٦
١,٧٤٠,٠٠٠	-
٣,٤٨٦,٢٤٠	٣,٧٣٩,٤٢١
١٤,٩٩٢,٥١٦	٢٢,٣٤٦,٦٠٥
٩٤,٨٨٣,٥٧٤	٩٩,٠٠١,٠٩٨
٤٠,٠٤٤	١١,٢٣٧,٢٠٦
٩٤,٩٢٣,٦١٨	١١٠,٢٣٨,٣٠٤

مصروفات مستحقة
تأمينات للغير
مصلحة الضرائب
مصروفات صيانة محصلة
عملاء إيجار - دفعات مقدمة
اتحادات الشاغلين
دائنون متنوعون
أرصدة دائنة أخرى
فوائد مستحقة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٧ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى (تابع)

تتمثل حركة الفوائد المستحقة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
٥٦,٧١٦	٤٠,٠٤٤	فوائد مستحقة خلال العام
٢٧١,٨٠٦,١٠١	٢٠٢,٧٥٠,٧٧٧	فوائد مؤجلة
(٦٥,٠١١,٣٨٢)	(٢٨,٨٥٨,٤٤٢)	فوائد مدفوعة خلال العام
(٢٠٦,٨١١,٣٩١)	(١٦٢,٦٩٥,١٧٣)	رصيد آخر العام
٤٠,٠٤٤	١١,٢٣٧,٢٠٦	

١٨ - رأس المال

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصري.

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٥٠,١٤٠,٠١٠ جنيه مصري موزع على ٩٠٠٢٨٠٠٢ سهم قيمة كل سهم ٥ جنيهات مصرية.

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

وبتاريخ ٤ يناير ٢٠٢٢ صدر قرار لجنة قيد الأوراق المالية بتجزئة القيمة الاسمية لسهم الشركة من ٥ جنيه مصري إلى ٠,٥ جنيه مصري ليصبح عدد أسهم الشركة بعد التجزئة ٩٠٠٢٨٠٠٢٠ سهم بدلاً من ٩٠٠٢٨٠٠٢ سهم.

وبتاريخ ١٤ أكتوبر ٢٠٢٣ وافقت الجمعية العامة الغير عادية على إعدام أسهم الخزينة بقيمة ٤,٧٤٢,٠٤٩ جنيه مصري لعدد ٣٩١٦٠٧٦ سهم بقيمة اسمية ١,٩٥٨,٠٣٨ جنيه مصري، وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٣ نوفمبر ٢٠٢٣.

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

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

نسبة المساهمة	عدد الأسهم	القيمة
%		جنيه مصري
٧٠,٣١	٦٣٠,٢٢٥٥١٠	٣١٥,١١٢,٧٥٥
١٣,٥١	١٢١,٠٨٣٣٣٨	٦٠,٥٤١,٦٦٩
١٦,١٨	١٤٥,٥٥٠,٩٦	٧٢,٥٢٧,٥٤٨
١٠٠	٨٩٦٣٦٣٩٤٤	٤٤٨,١٨١,٩٧٢

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

شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)

مساهمون آخرون

١٩ - احتياطي عام

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

٢٠ - احتياطي رأسمالي

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

٢١ - قروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد القروض
٢١٤,٥٦٣,٧٠٤	٢٠٤,٩١٠,٠٥٢	يخصم:
(١٠٦,٧٥٦,٠٦٣)	(١٧٩,٥٦٩,٥٠٦)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
١٠٧,٨٠٧,٦٤١	٢٥,٣٤٠,٥٤٦	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢١ - قروض طويلة الأجل (تابع)

يتمثل رصيد قروض طويلة الأجل الممنوحة من البنوك في:

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

وقد بلغ رصيد القرض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٨٦٠,٦٨٩ جنيه مصري.

وخلال عام ٢٠١٩ حصلت الشركة على قرض ممنوح من البنك العربي الإفريقي الدولي بفائدة سنوية 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.

وقد بلغ رصيد القرض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٢٠٤,٠٤٩,٣٦٣ جنيه مصري.

٢٢ - مستحق إلى طرف ذو علاقة - غير متداولة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
٥,١٧٥,٥٨٨	-
٥,١٧٥,٥٨٨	-

شركة لوتس القابضة للاستثمارات المالية

٢٣ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٠,٤٦٨,٣٦٢	-
(٣٠٤,٩٤٢)	١٧,٨٦٢,٣٧٨
٩,٤٧٠	٣٣٥,٣١٦
٤٠,١٧٢,٨٩٠	١٨,١٩٧,٦٩٤

ضرائب الدخل

ضريبة الدخل الجارية
ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف (إيراد)
ضريبة الدخل على التوزيعات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
(١,٢٨٠,١٣٧)	٣,٥٣١,٩٣٩
٣٠٤,٩٤٢	(١٧,٨٦٢,٣٧٨)
١٣١,٩١٦	-
٤,٣٧٥,٢١٨	(٥٩)
٣,٥٣١,٩٣٩	(١٤,٣٣٠,٤٩٨)

ضريبة الدخل المؤجلة

رصيد أول العام - أصل / (التزام)
ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - (مصروف) / إيراد
فروق الترجمة
أرصدة شركات تابعة مستبعدة من تجميع الأعمال
رصيد آخر العام - (التزام) / أصل

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

ضريبة الدخل الجارية

رصيد أول العام
ضريبة الدخل الجارية عن العام
ضريبة الدخل المدفوعة خلال العام
أرصدة شركات تابعة مستبعدة من تجميع الأعمال
رصيد آخر العام

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٤ - إيرادات النشاط

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٠,٦٦٦,٦٣٣	٣٦٣,٢٥٢,١٣٥	مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
٢٢٩,٢٨٢,٤٨٣	١٦٣,٢٩١,٨٧٠	إيراد إيجارات استثمارات عقارية
٣٧,٠٦٨,٣٦٦	٢,٤٦٠,١٤٠,٨٣٦	إيراد نشاط المقاولات ومحطات الخلط
٢,١٩٦,٠٤٥	٣,٠٢٧,٩٦٤	فوائد أقساط مستحقة
٣٥٩,٢١٣,٥٢٧	٢,٩٨٩,٧١٢,٨٠٥	

٢٥ - تكاليف النشاط

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	(معدل)	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٣٤,٢٦٥,٠٥٧	٢٨٣,٧٣٢,٥٦٨		تكلفة مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
٢٢,٦٤٦,٨٢٠	٣٧,٦٧٣,٦٥٤		تكلفة إيراد إيجارات استثمارات عقارية *
٣٧,٨٨٣,٩٧٣	٢,١٩٧,٥٦٢,٩٧٣		تكلفة إيراد نشاط المقاولات ومحطات الخلط **
٩٤,٧٩٥,٨٥٠	٢,٥١٨,٩٦٩,١٩٥		

* تتضمن تكلفة إيراد إيجارات استثمارات عقارية خلال العام اهلاكات استثمارات عقارية بمبلغ ١٠,٢٩٥,١٩١ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ١٠,٣١٧,٩٩٦ جنيه مصري) (إيضاح ٥).

** تتضمن تكلفة إيراد نشاط المقاولات ومحطات الخلط خلال العام اهلاكات أصول ثابتة بمبلغ ٨١٥,٦٠٧ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ١٤,٥١٢,٥٦١ جنيه مصري) (إيضاح ٤)، كما تتضمن استهلاك أصول حق انتفاع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ لا يوجد (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ١٣٧,٣١٩ جنيه مصري) (إيضاح ٧).

٢٦ - الموقف الضريبي

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

٢٧ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدي البنوك، والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وعملاء ومستحق من أطراف ذات علاقة وبعض المتحصلات الأخرى، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة بنوك - تسهيلات ائتمانية، موردين ومقاولي مشروعات، ومستحق إلى أطراف ذات علاقة، والجزء المتداول من القروض، وعملاء دفعات مقدمة وبعض المدفوعات الأخرى، ويتضمن الإيضاح رقم (٣) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات.

القيمة العادلة للأدوات المالية

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 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.

٢٧ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

خطر الائتمان

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

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

خطر السيولة

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

خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة

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

إدارة رأس المال

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

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس مالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال، لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٢٨ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

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

اضمحلال أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

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

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

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

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

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

الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات

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

ضريبة الدخل

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

٢٩ - أحداث هامة

إصدارات جديدة وتعديلات على معايير المحاسبة المصرية

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

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معياري المحاسبة المصري رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول الثابتة وإهلاكاتها"	١- تم إعادة إصدار هذه المعايير في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج إعادة التقييم لبعض معايير المحاسبة السارية، وفيما يلي بيان بتلك المعايير: • معيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" • معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية" • 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.	تطبيق 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 العام المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.
معياري المحاسبة المصري رقم (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ "الزراعة" فقد تم تعديل الفقرات (٣)، (٦)، (٣٧) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" كما تم إضافة الفقرات ٢٢ (أ) و ٨٠ (ج) و ٨٠ (د) الي نفس المعيار، وذلك فيما يتعلق بالنباتات المثمرة. 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. ولكن يجب الإفصاح عن المعلومات الكمية المطلوبة بموجب الفقرة ٢٨ (و) من معيار المحاسبة المصري رقم (٥) لكل فترة سابقة معروضة.	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. ولكن يجب الإفصاح عن المعلومات الكمية المطلوبة بموجب الفقرة ٢٨ (و) من معيار المحاسبة المصري رقم (٥) لكل فترة سابقة معروضة.	في حال قيام الإدارة بتطبيق التعديلات التي تمت على الإدارة تقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية.	تطبيق التعديلات للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي للمعالجة المحاسبية للنباتات المثمرة بشكل أولي بإضافته إلى رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية العام المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٩- أحداث هامة (تابع)

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣ "الاستثمار العقاري"	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" • 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 إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج القيمة العادلة بشكل أولي بإضافته الي رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية العام 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 وتدفعاتها النقدية. ٢- يحل معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) محل ويلغي معيار المحاسبة المصري رقم ٢٧ "عقود التأمين". ٣- أي إشارة في معايير المحاسبة المصرية الأخرى الي معيار المحاسبة المصري رقم (٢٧) 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.

٣٠ - ارقام المقارنة

تم تعديل ارقام المقارنة لتتماشى مع العرض الحالى للقوائم المالية الحالية و قد ترائى للشركة تعديل الارقام المقارنة و تتمثل فى تسويات عن سنوات سابقة فى خطأ تم تسوية بأثر رجعى كما يلى :

البند	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ المعدل	التسويات	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ قبل التعديل
مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٩٤,٩٢٣,٦١٨	جنيه مصرى	جنيه مصرى
الأرباح المرحلة	٣٢٢,٢٧٢,٩٣٣	١٢,٩٣٣,٧٤٢	٨١,٩٨٩,٨٧٦
تكاليف النشاط	٢,٥١٨,٩٦٩,١٩٥	(٨,٢٢٩,٤٥٩)	٢٣٠,٦٠٢,٣٩٢
أرباح العام	٥٠,٤٧٩,٧٨٩	٤,٦٠٤,٢٨٣	٢,٥١٤,٣٦٤,٩١٢
حصة الشركة القابضة في أرباح العام	١٠٢,٧٠٤,٨٨٩	(٤,٦٠٤,٢٨٣)	٥٥,٠٨٤,٠٧٢
			١٠٧,٣٠٩,١٧٢