

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

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

المحتويات

الصفحة

٣-٢	تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المستقلة
٤	قائمة المركز المالي المستقل
٥	قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة
٦	قائمة الدخل الشامل المستقل
٧	قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
٨	قائمة التدفقات النقدية المستقلة
٣٥-٩	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المستقلة

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

تقرير عن القوائم المالية المستقلة
راجعنا القوائم المالية المستقلة المرفقة لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) والتمثلة في قائمة المركز المالي المستقل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وكذا القوائم المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

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

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المستقلة في ضوء مراجعتنا لها، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية المستقلة خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة. وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية المستقلة، وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية المستقلة سواء الناتج عن الغش أو الخطأ، ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام الشركة بإعداد القوائم المالية المستقلة والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في الشركة، وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية المستقلة.

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

الرأي

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

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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

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

القاهرة في: ٢٨ فبراير ٢٠٢٤

مراقب الحسابات

محمد أحمد أبو القاسم

رئيس جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

رئيس جمعية الضرائب المصرية

س.م.م رقم (١٧٥٥٣)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)

المتحدون للمراجعة والضرائب

UHY-United



شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المستقل

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري (معدل)
الأصول		
أصول غير متداولة		
أصول ثابتة		
استثمارات عقارية	(٣) ١٤,١٠٠,٦٠٣	٩,٣٠٣,٣٥٥
أصول حق انتفاع	(٤) ٨٣١,٧٨٦,٣٦٦	٨٤٢,٠٨١,٥٥٧
استثمارات في شركات تابعة وشقيقة	(٥) ١٨,٨٥٨,٢٢٤	٢١,٧٢٢,٧٦٥
مسدد من تحت حساب زيادة رأس مال شركة تابعة	(٦) ٣٥٩,٢١٥,٩٤٦	٣٥٦,٩٦٥,٩٤٦
استثمارات في سندات حكومية	(٦) ٣٣١,٣٣٤,١٢٨	-
إجمالي أصول غير متداولة	٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤
أصول متداولة	١,٥٥٥,٦١٢,٥٠١	١,٢٣٠,٣٩٠,٨٥٧
مشروعات الإسكان والتعمير	(٧) ١٩٨,٧٣٠,٠٤٠	١٩٠,٧٢٣,٢٥٤
عملاء	(٨) ١١٥,٨٩٤,٧١٣	٦٩,٢٣٨,٤٤٣
مستحق من أطراف ذات علاقة	(٩ - أ) ١٦٩,٥٢٧,٠٤١	٤٧٢,٩٤٥,٥١٦
مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	(١٠) ٦٠,٥٢٩,٥٦٩	٧٠,٢١٠,٣٥٠
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	(١١) ١١٠,٣٠٣	٧٤,٩٦٠
نقدية بالصندوق ولدى البنوك	(١١) ٨,٤٩٧,٤٩٦	١٠,٤٣٦,٠٠٥
إجمالي أصول متداولة	٥٥٣,٢٨٩,١٦٢	٨١٣,٦٢٨,٥٢٨
إجمالي الأصول	٢,١٠٨,٩٠١,٦٦٣	٢,٠٤٤,٠١٩,٣٨٥
حقوق الملكية والالتزامات		
حقوق الملكية		
رأس المال المصدر والمدفوع	(١٥) ٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٤٥٠,١٤٠,٠١٠
أسهم خزينة	(١٥) -	(٢,٥٨٦,٦٨٣)
احتياطي قانوني	٣٥,٥٦٥,٦٤١	٣٤,٨٦٥,٠٦٩
احتياطي عام	(١٦) ٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦
احتياطي رأسمالي	(١٧) ٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩
أرباح مرحلة	١٧٥,٢٦٩,١٧٦	١٧٠,٦٧٧,٦٩٠
أرباح العام	٣٠,٣٧١,١١٨	٩,٤٠٧,١٥٦
إجمالي حقوق الملكية	٦٩٨,٠٦٣,٢٠٢	٦٧١,١٧٨,٥٣٧
التزامات غير متداولة		
قروض طويلة الأجل	(١٨) ٢٥,٣٤٠,٥٤٦	١٠٧,٨٠٧,٦٤١
التزام عقود تأجير وترتيب - غير متداولة	(٢٠) ٧١٥,٢٥٠,٤٢٤	٦٠٦,٦٧٤,١٨٥
اوراق دفع - طويلة الأجل	١٨٥,٦٤٠	١,٦٢٢,٢٦١
التزامات ضريبية مؤجلة	(١٩) ٢٨,٢٦٦,١١٨	١٨,١٣٠,٦٥٤
إجمالي التزامات غير متداولة	٧٦٩,٠٤٢,٧٢٨	٧٣٤,٢٣٤,٧٤١
التزامات متداولة		
مخصصات	(١٢) ٢٥,٩١١,٥٤٧	٣٠,٩٤٠,٣٦٤
بنوك - تسهيلات ائتمانية	(١٣) -	٧,٣١٧,٩٨٦
الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل	(١٨) ١٧٩,٥٦٩,٥٠٦	١٠٦,٧٥٦,٠٦٣
التزام عقود تأجير وترتيب - متداولة	(٢٠) ٧١,٨٦٣,٣٢٥	١٧٩,٩٦٦,٥٤٤
موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع	٤٨,٣٧٣,٩٩٦	٧٥,٨١٠,٥٤٨
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	(٩ - ب) ٤٥,٩٦٨,٦٠١	٣٨,٢٦٧,٨٦٠
عملاء - دفعات مقدمة	١٧٨,٠٦٨,٢٦٧	١٢٤,٨٤٢,٢٠٩
مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	(١٤) ٨٥,٨٣٥,٤٢٢	٦٨,٣٨٥,١٠٦
دائنو توزيعات	٦,٢٠٥,٠٦٩	٦,٣١٩,٤٢٧
إجمالي التزامات متداولة	٦٤١,٧٩٥,٧٣٣	٦٣٨,٦٠٦,١٠٧
إجمالي الالتزامات	١,٤١٠,٨٣٨,٤٦١	١,٣٧٢,٨٤٠,٨٤٨
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات	٢,١٠٨,٩٠١,٦٦٣	٢,٠٤٤,٠١٩,٣٨٥



العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القدري

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية

أحمد مجاهد زكي

رئيس القطاع المالي

صلاح الدين حمدي السيد

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة
- تقرير مراقب الحسابات "مرفق".

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(معدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح
إيرادات النشاط	٣٢٢,١٤٥,١٦١	٣٠٨,٥١٤,٤٨٤	(٢١)
يخصم:			
تكلفة النشاط	(٥٧,٧٢٧,٤٨٤)	(١٣١,٨٧٦,٩٣٣)	(٢٢)
مجمول ربح النشاط	٢٦٤,٤١٧,٦٧٧	١٧٦,٦٣٧,٥٥١	
مصروفات عمومية وإدارية	(٢٦,٤٨٣,٩٧٥)	(٢٣,٨٤٤,٢٥٣)	
الخسائر الانتمانية المتوقعة في قيمة العملاء	(٣,٤١١,٩٨١)	(٦٤٥,٩٦٩)	(٨)
الخسائر الانتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة	٤٦١,٦٥٣	(٢,٣٦٩,٦٧٩)	(٩-أ)
مخصصات مكونة	-	(٣٠٧,٨١٣)	
إيرادات تشغيل أخرى	١٠,٩٧٤,٤٢١	٦,٨٥٦,٢٥١	
بدلات حضور ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة	(٤,٦٤٨,٤٩٦)	(٣,٦٠٦,٣٩٥)	
أرباح التشغيل	٢٤١,٣٠٩,٢٩٩	١٥٢,٧١٩,٦٩٣	
فوائد تمويلية	(٢٠٠,٧٢٣,٧٤٤)	(١٣٩,١٦٤,١٦٠)	
فوائد دائنة	١٧٦,٧٣٧	٧٣٨,٠١١	
إيرادات أوراق مالية	١١,١٠٣	١١,١٠٣	
أرباح تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٣٥,٣٤٣	٢,٨٦٦	
توزيعات أرباح من شركات شقيقة	٢٨,١٦١	٩٤,٦٩٥	
أرباح بيع أصول ثابتة	٤,٩٩٩	٦٥٨,٠٥٢	(٣)
أرباح العام قبل ضرائب الدخل	٤٠,٨٤١,٨٩٨	١٥,٠٦٠,٢٦٠	
ضرائب الدخل	(١٠,٤٧٠,٧٨٠)	(٥,٦٥٣,١٠٤)	(١٩)
أرباح العام	٣٠,٣٧١,١١٨	٩,٤٠٧,١٥٦	
نصيب السهم في الأرباح	٠,٠٣٠	٠,٠٠٩	(٢٤)

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القدري

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية

أحمد مجاهد زكي

رئيس القطاع المالي

صلاح الدين حمدي السيد



شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقل

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(معدل)	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
٩,٤٠٧,١٥٦	٣٠,٣٧١,١١٨
-	-
٩,٤٠٧,١٥٦	٣٠,٣٧١,١١٨

أرباح العام
بنود متعلقة بالدخل الشامل:

الدخل الشامل الآخر

إجمالي الدخل الشامل عن العام

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الإجمالي	أرباح العام	أرباح مرحلة	احتياطي رأسمالي	احتياطي عام	احتياطي قانوني	أسهم خزينة	رأس المال المصدر والمدفوع	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٨٤,١٢,٢٧٩	١٤,٠١١,٤٣٩	١٧٩,٠٠٧,١٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٨٦٥,٠٦٩	(٢,٥٨٦,٦٨٣)	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	رصيد ١ يناير ٢٠٢٣ (قبل التعديل)
(١٢,٩٣٣,٧٤٢)	(٤,٦٠٤,٢٨٣)	(٨,٣٢٩,٤٥٩)	-	-	-	-	-	تسويات سنوات سابقة *
٦٧١,١٧٨,٥٣٧	٩,٤٠٧,١٥٦	١٧٠,٦٧٧,٦٩٠	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٨٦٥,٠٦٩	(٢,٥٨٦,٦٨٣)	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (المعدل)
-	(٩,٤٠٧,١٥٦)	٨,٧٠٦,٥٨٤	-	-	٧٠٠,٥٧٢	-	-	محول إلى الاحتياطي القانوني
(١,٣٣١,٠٨٧)	-	(١,٣٣١,٠٨٧)	-	-	-	-	-	والأرباح مرحلة
(٢,١٥٥,٣٦٦)	-	-	-	-	-	(٢,١٥٥,٣٦٦)	-	توزيعات أرباح
-	-	(٢,٧٨٤,٠١١)	-	-	-	٤,٧٤٢,٠٤٩	(١,٩٥٨,٠٣٨)	شراء أسهم خزينة
٣٠,٣٧١,١١٨	٣٠,٣٧١,١١٨	-	-	-	-	-	-	إعدام أسهم خزينة
٦٩٨,٠٦٣,٢٠٢	٣٠,٣٧١,١١٨	١٧٥,٢٦٩,١٧٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٥,٥٦٥,٦٤١	-	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	أرباح العام
٦٦٥,٢٣٨,٥٣٧	٨,٢١١,٣٨٦	١٦٣,٨١٠,٧٨٤	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٤٠١,٦٦٢	-	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
-	(٨,٢١١,٣٨٦)	٧,٧٤٧,٨٧٩	-	-	٤٦٣,٤٠٧	-	-	محول إلى الاحتياطي القانوني
(٨٨٠,٤٧٣)	-	(٨٨٠,٤٧٣)	-	-	-	-	-	والأرباح مرحلة
(٧,٥٨٦,٦٨٣)	-	-	-	-	-	(٧,٥٨٦,٦٨٣)	-	توزيعات أرباح
٩,٤٠٧,١٥٦	٩,٤٠٧,١٥٦	-	-	-	-	-	-	شراء أسهم خزينة
٦٧١,١٧٨,٥٣٧	٩,٤٠٧,١٥٦	١٧٠,٦٧٧,٦٩٠	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٨٦٥,٠٦٩	(٢,٥٨٦,٦٨٣)	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	أرباح العام (المعدل)
								رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (المعدل)

* تمثل تسويات سنوات سابقة في خطأ تم تسويةه بلاثر رجعى (إيضاح ٣٠).

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(معدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح
	جنيه مصري	جنيه مصري	
	٤٠,٨٤١,٨٩٨	١٥,٠٦٠,٢٦٠	
(٣)	٢,٤٤٦,٨٢٠	٢,٩١٧,٣٦٢	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(٣)	(٤,٩٩٩)	(٦٥٨,٠٥٢)	أرباح العام قبل ضرائب الدخل
(٤)	١٠,٢٩٥,١٩١	١٠,٣١٧,٩٩٦	أهلاك أصول ثابتة
(٥)	٢,٨٦٤,٥٤١	٢,٨٦٤,٥٤٠	أرباح بيع أصول ثابتة
(٨)	٣,٤١١,٩٨١	٦٤٥,٩٦٩	إهلاك استثمارات عقارية
(٩-١)	(٤٦١,٦٥٣)	٢,٣٦٩,٦٧٩	استهلاك أصول حق انتفاع
	(٢٨,١٦١)	(٩٤,٦٩٥)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
	-	٣٠٧,٨١٣	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
(١٤)	٢٠٠,٧٢٣,٧٤٤	١٣٩,١٦٤,١٦٠	توزيعات أرباح من شركات شقيقة
(١٠)	(١٧٦,٧٣٧)	(٧٣٨,٠١١)	مخصصات مكونة
	(٣٥,٣٤٣)	(٢٨٦٦)	فوائد تمويلية
	٢٥٩,٨٧٧,٢٨٢	١٧٢,١٥٤,١٥٥	فوائد دائنة
	(٨,٠٠٦,٧٨٦)	٩٥,٦٤٦,٦٥٨	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
	(٥٠,٠٦٨,٢٥١)	١٥,٩٦٦,٣٥٢	أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
	(٣٠,٠١١,١٥٥)	٦٢٧,٨٩٤	التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
(١٠)	٩,٦٩١,٨٨٤	٧,٠٨١,٨٦٢	التغير في العملاء
	(٢٧,٤٣٦,٥٥٢)	(٤٣,٨٨٢,٠٤١)	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
	٧,٧٠٠,٧٤١	(٧١٧,٦١٦)	التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(١٤)	٦,٢٥٣,١٥٤	(٢٨,٧١٨,٣٩٦)	التغير في الموردين ومقاولي المشروعات وأوراق دفع
(١٢)	(٥,٠٢٨,٨١٧)	(٦,٨٠٤,١٩١)	التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
	٢١٦,١٩٧,٥٥٨	٢١٣,٣٠٨,٩٤٢	التغير في صلاء - دفعات مقدمة
			التغير في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
			مخصصات مستخدمة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(٣)	(٧,٢٤٤,٠٦٩)	(٦,٢٩٨,٦٢٨)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٣)	٥,٠٠٠	١,٠٥٨,٩٠٠	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(١٠)	١٦٥,٦٣٤	٧٢٩,٦٣٦	متحصلات من بيع أصول ثابتة
	(٧,٠٧٣,٤٣٥)	(٤,٥١٠,٠٩٢)	فوائد دائنة محصلة
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
(١٥)	(٢,١٥٥,٣٦٦)	(٢,٥٨٦,٦٨٣)	التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(١٤)	(١٦٠,٦٦٨,١٤٠)	(٧٤,١٦٩,٤٥٠)	مدفوعات في بنوك - تسهيلات ائتمانية
	(٩,٦٥٣,٦٥٢)	(٤٦,٣١٨,٨٢٠)	التغير في أوراق الدفع طويلة الأجل
	(٢٨,٣٨٥,٤٢٢)	(١١٨,٦٠٤,٣٩٣)	شراء أسهم خزينة
	(١,٤٤٥,٤٤٥)	-	فوائد تمويلية مدفوعة
	(٢١١,٠٦٢,٦٣٢)	(٢٤٩,٥٧٢,٣٨٨)	مدفوعات قروض طويلة الأجل
(١١)	(١,٩٣٨,٥٠٩)	(٤٠,٧٧٣,٥٣٨)	مدفوعات في عقود تأجير وترتيب
(١١)	١٠,٤٣٦,٠٠٥	٥١,٢٠٩,٥٤٣	توزيعات أرباح مدفوعة
	٨,٤٩٧,٤٩٦	١٠,٤٣٦,٠٠٥	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
			صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال العام
			النقدية وما في حكمها - أول العام
			النقدية وما في حكمها - آخر العام

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية 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 ١٢٦١٩ 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) مع الشخصيات الاعتبارية.

عمر الشركة ٧٥ سنة تبدأ من ٢٥ ابريل ١٩٥٨ حتى ٢٤ ابريل ٢٠٢٣.

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية.

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

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

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

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

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

التوافق مع معايير المحاسبة

يتم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية. السياسات المحاسبية المطبقة هذه 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 (٣٠).

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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية بالنسبة للالتزامات المالية التي يتم تصنيفها بالتكلفة المستهلكة يتم قياسها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة مخصصاً منها تكاليف المعاملة.

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 لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية.
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.
- يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر فقط في حال استوفت الشرطين التاليين ولم تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:
- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يكون هدفه قد تحقق من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.
- يجب أن يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ما لم يتم قياسه بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.
- 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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

- عقود الضمان المالي. بعد الاعتراف الأولي، يجب على مُصدر مثل ذلك العقد بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين التاليين أكبر:

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

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

- الارتباطات بتقديم قرض بمعدل فائدة أقل من سعر السوق. يجب على مُصدر مثل ذلك الارتباط بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين أكبر:

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

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

- المقابل المحتمل الذي تم الاعتراف به من قبل المنشأة المستحوذة ضمن تجميع أعمال ينطبق عليه معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩). يجب أن يتم القياس اللاحق لمثل هذا المقابل المحتمل بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات ضمن الأرباح أو الخسائر.

يمكن للمنشأة، عند الاعتراف الأولي أن تخصص بشكل لا رجعة فيه التزاماً مالياً على أن يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عندما يكون ذلك مسموحاً بموجب معايير المحاسبة المصرية أو عندما ينتج عن القيام بذلك معلومات أكثر ملاءمة إما بسبب أنه:

أ. يزيل أو يقلص - بشكل جوهري - عدم الثبات في القياس أو الاعتراف (يشار إليه - أحياناً - على أنه "عدم اتساق محاسبي") والذي كان سينشأ خلاف ذلك عن قياس الأصول أو الالتزامات أو الاعتراف بالمكاسب والخسائر منها على أسس مختلفة.

ب. كان هناك مجموعة من الالتزامات المالية أو من الأصول المالية والالتزامات المالية يتم إدارتها وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وفقاً لاستراتيجية موثقة لإدارة المخاطر أو للاستثمار، ويتم داخلياً تقديم معلومات بشأن المجموعة على ذلك الأساس إلى أعضاء الإدارة العليا للمنشأة (كما هو معرف في معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) "الافصاح عن الأطراف ذوي العلاقة" وعلى سبيل المثال مجلس إدارة المنشأة والرئيس التنفيذي).

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

بنود القوائم المالية	التصنيف وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧
التفدية بالصندوق ولدى البنوك	التكلفة المستهلكة
العملاء	التكلفة المستهلكة
مستحق من أطراف ذات علاقة	التكلفة المستهلكة
مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	التكلفة المستهلكة
مستحق إلى 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 مع مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ الإثبات الأولي بناء على كافة المعلومات المتاحة، والمعلومات المستقبلية المعقولة الداعمة.

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

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

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

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

د. استبعاد أصل مالي أو التزام مالي من الدفاتر

يجب على المنشأة أن تستبعد أصل مالي من الدفاتر عندما فقط

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

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

الاعتراف بالإيرادات

الإيراد من العقود مع العملاء

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

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

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيرادات (تابع)

الإيراد من العقود مع العملاء (تابع)

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

- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري

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

الاقتراض

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

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

تكلفة الاقتراض

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم الاعتراف بأصول والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترة السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداد له 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 العام أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

الاستثمارات العقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولاً بالتكلفة، 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.

الأصول الثابتة

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

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

العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)

٥ - ٥

طبقاً لمدة عقد الإيجار

٥

١٠ - ١٦,٦٦٧

٤ - ١٠

بيان

مباني وإنشاءات ومرافق

تحسينات في أماكن مستأجرة

وسائل نقل وانتقال

عدد وأدوات

أثاث ومعدات مكاتب

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول الثابتة (تابع)

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل 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.

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 الإسترادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإسترادية، 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 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 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 بالتزامات بالقيم التي سيتم دفعها في المستقبل وذلك مقابل البضائع والخدمات التي تم استلامها سواء استلمت الشركة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

المخصصات

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

الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ترجمة العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات. يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ الميزانية، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة الأرباح أو الخسائر. يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولى. يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ التي تحددت فيه القيمة العادلة.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركة الأم والشركات التابعة لها وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتمثل 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 بإتباع 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.

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

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

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

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

استثمارات في سندات حكومية

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات (تابع)

الاستثمارات في شركات تابعة

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

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

ويتم رد قيمة الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر في العام 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 نسبة 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 بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة.

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

التأمينات الاجتماعية

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

مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة)

مشروعات غير تامة

تشتمل على تكلفة اقتناء أراضي لاستخدامها في مشروعات التعمير والإسكان مضافاً إليها كافة التكاليف المتعلقة بتنمية وتطوير تلك الأرض وكذلك تكلفة التشييد للوحدات والتي لم تصل إلى مرحلة 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 وتحميل 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 تجنب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتي 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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣ - أصول ثابتة

الإجمالي	إثاث ومعدات مكتاتبي	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	تجهيزات في أماكن مستأجرة	مباني وإنشاءات ومرافق	أراضي	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	إضافات العام استيعادات
١٨,٠٧٨,١٢٥	٨,٣٥٥,١١٠	١,٤٤٣,٠٦١	٢,٦٩٥,٦٠٠	٤,٨٨١,٢٨٤	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	٢٠٢٣
٧,٢٤٤,٠٦٩	٦٩,٧٥١	-	-	٧,١٧٤,٣١٨	-	-	١ يناير ٢٠٢٣
(١٢,٣٥٠)	(١٢,٣٥٠)	-	-	-	-	-	إضافات العام
٢٥,٣٠٩,٨٤٤	٨,٤١٢,٥١١	١,٤٤٣,٠٦١	٢,٦٩٥,٦٠٠	١٢,٠٥٥,٦٠٢	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(٨,٧٧٤,٧٧٠)	(٦,٣٧٧,٢٧٤)	(٣٦١,٤٢٤)	(١,٤٣٤,٣٢٢)	(٤٦٤,٣٣٧)	(٧٣٧,٤١٣)	-	مجمع الإهلاك في
(٢,٤٤٦,٨٢٠)	(٥٨٠,٧١٢)	(١٣٩,٧٩٨)	(٣٢٦,٥٩٨)	(١,٣٨٧,٠٥١)	(١٢,٦٦١)	-	١ يناير ٢٠٢٣
١٢,٣٤٩	١٢,٣٤٩	-	-	-	-	-	إهلاك العام
(١١,٢٠٩,٢٤١)	(٦,٨٤٥,٦٣٧)	(٥٠١,٢٢٢)	(١,٧٦٠,٩٢٠)	(١,٨٥١,٣٨٨)	(١٥٠,٠٧٤)	-	مجمع إهلاك الاستيعادات
١٤,١٠٠,٦٠٣	١,٥٦٦,٨٧٤	٩٤١,٨٣٩	٩٣٤,٦٨٠	١٠,٢٠٤,٢١٤	٣٨٢,٩٩٦	٧٠,٠٠٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.

تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٥,٤٦٩,٥٤٤ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	جنيه مصري
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٥,٠٠٠	(١٢,٣٥٠)	٢٠٢٣	٢٠٢٣
	١٢,٣٤٩	جنيه مصري	جنيه مصري
(١)		١,٠٦٩,٢٥٧	٨١٥,٦٠٧
٤,٩٩٩		١,٨٤٨,١٠٥	١,٦٣١,٢١٣
		٢,٩١٧,٣٦٢	٢,٤٤٦,٨٢٠

تكلفة النشاط (إيضاح ٢٢)
مصرفات عمومية وإدارية

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣ - أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات	وسائل نقل والنقل	تحسينات في أماكن مستأجرة	مباني وإنشاءات ومرافق	أراضي	التكلفة في
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	١ يناير ٢٠٢٢
١٢,٦٩٢,٧١٣	٨,٠٥٠,٤١٠	٦١٢,٦٥٥	٢,٨٢٨,٦٠٠	٤٩٨,٠٢٨	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	١ يناير ٢٠٢٢
٦,٢٩٨,٦٢٨	٤٠٥,١٩٠	٨٣٠,٤٠٦	٦٤٠,٠٠٠	٤,٤٢٣,٠٣٢	-	-	إضافات العام
(٩١٢,٢٦٦)	(١٠٠,٤٩٠)	-	(٧٧٢,٠٠٠)	(٣٩,٧٧٦)	-	-	استبعادات
١٨,٠٧٨,١٢٥	٨,٣٥٥,١١٠	١,٤٤٢,٠٦١	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
(٢,٩١٧,٣٦٢)	(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 الاستبعادات
٩,٣٠٣,٣٥٥	٢,٠٧٧,٨٣٦	١,٠٨١,٦٣٧	١,٢٦١,٢٧٨	٤,٤١٦,٩٤٧	٢٩٥,٦٥٧	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 ديسمبر 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 ديسمبر ٢٠٢٣	٣٩٠,٧٦١,٢٩٩	٥١٤,٨٠٩,٦٢٣	٩٠٥,٥٧٠,٩٢٢
مجمع الإهلاك			
١ يناير ٢٠٢٣	-	(٦٣,٤٨٩,٣٦٥)	(٦٣,٤٨٩,٣٦٥)
إهلاك 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	إجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٢	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	٥١٨,٢٤٩,٣٨٤	٩١٠,٧٠٤,٨٩٤
استيعادات	(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 الاستيعادات	-	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

٥ - أصول حق انتفاع

التكلفة	مباني وإنشاءات ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	مباني وإنشاءات ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري
رصيد أول العام	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠
رصيد آخر العام	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠
مجمع الاستهلاك		
رصيد أول العام	(٣,٥٨٠,٦٧٥)	(٧١٦,١٣٥)
استهلاك العام	(٢,٨٦٤,٥٤١)	(٢,٨٦٤,٥٤٠)
رصيد آخر العام	(٦,٤٤٥,٢١٦)	(٣,٥٨٠,٦٧٥)
صافي القيمة الدفترية آخر العام	١٨,٨٥٨,٢٢٤	٢١,٧٢٢,٧٦٥

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

** تتمثل الأصول حق انتفاع في عقد إيجار المقر الإداري للشركة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

نسبة المساهمة %	عدد الأسهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري
استثمارات في شركات تابعة			
أ/ شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.م.م) (تحت التصفية)	٩٦	٤٨٠	٤٨,٠٠٠
ب/ شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)	٩٧,٥	٢٤٣٧٥٠	١٨٧,٥٠٠
ج/ شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) (تحت التصفية)	٧٥	٧٥٠٠٠	١٨٧,٥٠٠
د/ شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)	٩٩,٩٨	٩٩٩٨٠	٢٤٩,٩٥٠
هـ/ شركة كابرو وبرويرتى مانجمنت (ش.م.م)	٩٩,٩٨	٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠
و/ شركة لوتس للفنادق والمنجعات (ش.م.م)	-	-	٧٣,٤٤٥,٥٥٩
		٣,٠٢٢,٩٣٠	٧٤,٢١٨,٤٨٩
استثمارات في شركات شقيقة			
ز/ شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)	٠,٣٥	٨٧٥٠	٨٧,٥٠٠
ح/ شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)	١٧,٣٣	٢٤٠,٩٢٣,٠٩	٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧
و/ شركة لوتس للفنادق والمنجعات (ش.م.م)	٥١	٥٠٧,٩٢٢,٢٦	٧٣,٤٤٥,٥٥٩
		٣٥٩,٢١٥,٩٤٦	٣٥٦,٩٦٥,٩٤٦

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

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

وخلال عام ٢٠٢٣ قامت شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) بزيادة رأس المال المصدر والمدفوع وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ٢,٢٥٠,٠٠٠ جنيه مصري موزع على عدد ٢٢٥٠٠٠ سهم. وبذلك بلغ إجمالي الاستثمار شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) مبلغ ٢,٤٣٧,٥٠٠ جنيه مصري موزع على عدد ٢٤٣٧٥٠ سهم.

مسدد تحت حساب زيادة رأس مال شركة تابعة

بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٢٣ قررت الجمعية العامة غير العادية لشركة نمو للاستشارات (ش.م.م) (شركة تابعة) زيادة رأس مال الشركة المرخص به إلى ٣ مليار جنيه مصري وزيادة رأس المال المصدر إلى ٣٥٢,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري على أن يتم مسداد قيمة الزيادة نقداً و / أو من الارصدة المستحقة لبعض المساهمين. وقد قامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بالاكتتاب في كامل تلك الزيادة عن طريق استخدام الرصيد الدائن لشركة نمو للاستشارات، لتصبح مساهمة الشركة بمبلغ ٣٥٢,٤٣٧,٥٠٠ جنيه مصري بدلاً من ٢,٤٣٧,٥٠٠ جنيه مصري ولتصبح نسبة المساهمة ٩٩,٩٨٪ بدلاً من ٩٧,٥٠٪، وجاري استكمال الزيادة واتخاذ الإجراءات القانونية للتأشير بالسجل التجاري.

وقد بلغ رصيد المسدد تحت حساب زيادة رأس المال في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٣٣١,٣٣٤,١٢٨ جنيه مصري.

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

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

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

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر 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 والمنتجات (ش.م.م) بشراء عدد ٥٠٧٩٢٢٢٦ سهم بمبلغ ٧٣,٤٤٥,٥٥٩ جنيه مصري.

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

ز/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٨٧٥٠ سهم بمبلغ ٨٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهاً)، وقد تم تبويب الاستثمار كاستثمارات في شركات شقيقة نظراً لوجود تمثيل في مجلس الإدارة.

ح/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م) من خلال شراء عدد ١٢٧٥٠ سهم بمبلغ ١٢٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية عشرة جنيهاً 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 تبويب الاستثمار كاستثمارات في شركات شقيقة نظراً لوجود تمثيل في مجلس الإدارة.

٧ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
١٩٧,٦٤٢,٤٩٢	١٨٧,٧٣٨,٢١٢
١,٠٨٧,٥٤٨	٢,٩٨٥,٠٤٢
١٩٨,٧٣٠,٠٤٠	١٩٠,٧٢٣,٢٥٤

مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة

مشروعات إسكان وتعمير - تامة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٨ - عملاء

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء - تمليك
٩٦,٠٥٦,٦٣٦	٦٦,٨٥٦,٣٣٤	عملاء - إيجار
٣٢,١٦٢,٦٢٩	١٣,٤٩٠,٧٢٥	يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء
(٧٠٥,٩٠٩)	(٢,٩٠١,٩٥٤)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء *
١٢٧,٥١٣,٣٥٦	٧٧,٤٤٥,١٠٥	
(١١,٦١٨,٦٤٣)	(٨,٢٠٦,٦٦٢)	
١١٥,٨٩٤,٧١٣	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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
٨,٢٠٦,٦٦٢	٧,٥٦٠,٦٩٣	مكون خلال العام
٣,٤١١,٩٨١	٦٤٥,٩٦٩	رصيد آخر العام
١١,٦١٨,٦٤٣	٨,٢٠٦,٦٦٢	

٩ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

١ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)	
٢٢,٢٢٦	١٤١,٧٧٨,٧٠٩	شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)	
٤,٦٢٨,١٦٥	٤,٤٧٥,١٦٥	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)	
١,٠٨٧,٥٨١	١,٠٨٧,٥٨١	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)	
-	٦٩,٥٦٧,٠٤٤	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)	
١٣٥,٩٠٠,٦٤٦	١٠٩,٤٨٧,٨٢٢	شركة كليرو بروبرتي مانجمنت (ش.م.م)	
٢٧,٦٧١,١٣٤	٢١,٦٨١,٤٣٣	شركة سمو للاستشارات (ش.م.م)	
-	١٢٠,١٦٧,٦٢١	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)	
-	٤,٩٥٦,١٠٢	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)	
٢٧,١١٧	١٥,٥٢٠	شركة رؤية للاستثمار العقاري (ش.م.م)	
٢,٠٩٨,١٩٨	٢,٠٩٨,١٩٨	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من	
١٧١,٤٣٥,٠٦٧	٤٧٥,٣١٥,١٩٥	أطراف ذات علاقة *	
(١,٩٠٨,٠٢٦)	(٢,٣٦٩,٦٧٩)		
١٦٩,٥٢٧,٠٤١	٤٧٢,٩٤٥,٥١٦		

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
٢,٣٦٩,٦٧٩	-	رد خلال العام
(٤٦١,٦٥٣)	-	مكون خلال العام
-	٢,٣٦٩,٦٧٩	رصيد آخر العام
١,٩٠٨,٠٢٦	٢,٣٦٩,٦٧٩	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	طبيعة العلاقة	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م)
جنيه مصري	جنيه مصري	الشركة القابضة	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)
١٢,٧٥٥,٤١٦	٢,٢١٩,٧٥١	شركة تابعة	شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م)
٢,٣٠١,١٤٨	٢,٢٨٨,٤١٨	شركة شقيقة	شركة وادي للاستثمارات (ش.م.م)
٢٣,٢١١,٢٩٦	٣٥,٤٦٧,٠٤٩	شركة شقيقة	
-	٥,٩٩٣,٣٨٣		
٣٨,٢٦٧,٨٦٠	٤٥,٩٦٨,٦٠١		

تتمثل المعاملات مع الأطراف ذات علاقة خلال العام كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	طبيعة المعاملة	اسم الشركة
جنيه مصري	جنيه مصري	توزيعات ارباح	شركة الحصن للاستشارات
٨٥,٢٢٥	٦,٣٢٠,٦١٩	تحصيل	شركة الحصن للاستشارات
-	(١٤٨,٠٩٩,٣٢٨)	تمويل	شركة لوتس للفنادق والمنتجعات
٢٥٥,٠٠٠	١٥٣,٠٠٠	زيادة رأس مال	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية
١١١,٢٩٨,٢٨٨	-	زيادة رأس مال	شركة نمو للاستشارات
-	٣٣١,٣٣٤,١٢٨	تحصيل	شركة سمو للاستشارات
-	(١٢٠,١٦٧,٦٢١)	تمويل / تحصيل	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات
(٨,٤٠٣,٥٦٦)	٢٦,٤١٢,٨٢٤	تمويل	شركة كابرو بروبرتيز ليمتد
٢,٩٢٢,٧٢٩	٥,٩٨٩,٧٠١	تحصيل / تمويل	شركة وادي للاستشارات
٢٥,٥٦٦,٤٢٩	(١٠,٩٤٩,٤٨٥)	تحصيل	شركة رؤية للاستثمار العقاري
(٣٧٢,٦٨٨)	-	تمويل	شركة القاهرة للتسويق العقاري
١٥,٥٢٠	١١,٥٩٧	سداد / تحصيل	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية
(٨,٨٥٢,٢٤٣)	١٠,٥٣٥,٦٦٥	سداد / تحصيل	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة
(٩٣,٨١٧)	١٢,٧٣٠	تحصيل	شركة مشارق للاستثمار العقاري
(١١,٤١٠,٠٧٨)	(١٢,٢٥٥,٧٥٣)	سداد	شركة أساسات
٤٦٣,٤٢٧	-		

١٠ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	مصروفات مدفوعة مقدماً
جنيه مصري	جنيه مصري	تأمينات لدى الغير
٢,٠٨٦,٢٥٩	٢,٥١٩,٢٩٧	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
١٥,١٥١,٠٤٦	١٥,٧٤١,٤٩٣	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
١١,٨٥٨,٤٨٢	١١,٨٩٥,٢٣٩	مصلحة الضرائب - ضرائب مسددة للمحكمة
٧٧٩,٧٦٦	٢,١٢٦,٣٣٧	ضرائب خصم من المنبع
٣٦٢,٥٩٢	٤١٧,٦٨٣	مصلحة الضرائب - متنوعة
٢,٣٦٠,٨١٨	٣,٠١٠,٦٥٧	إيرادات مستحقة
١٤,٦٤٥,٠٨٢	١١,١٥٨,٧٢٨	المجموعة المالية - التوريد *
٦,٦٥٠,٠٠٠	١,١٤٠,٠٠٠	أرصدة مدينة أخرى
٤,٧٤١,٩١٧	٨٩٨,٩٣٦	
١١,٦٤٩,٣٢٦	١١,٦٨٥,٠٣٤	إيرادات فوائد مستحقة **
٧٠,٢٨٥,٢٨٨	٦٠,٥٩٣,٤٠٤	يخصم:
١٠١,٩٨٨	١١٣,٠٩١	الخسائر الائتمانية المتوقعة
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)	
٧٠,٢١٠,٣٥٠	٦٠,٥٢٩,٥٦٩	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٠ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

* 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 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 ريزدنس - التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية للتوريق بقيمة اجمالية ١١,٣٠٨,٦٢٥ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ٤,٩٥٤,٢٦٩ جنيه مصري.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
١٠١,٩٨٨	٩٣,٦١٣	فوائد مستحقة خلال العام
١٧٦,٧٣٧	٧٣٨,٠١١	فوائد محصلة خلال العام
(١٦٥,٦٣٤)	(٧٢٩,٦٣٦)	رصيد آخر العام
١١٣,٠٩١	١٠١,٩٨٨	

١١ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق
١,٥٣٥,٤٢٣	٣,٠٦٧,٩٣٤	حسابات جارية
٦,٩٦٢,٠٧٣	٧,٣٦٨,٠٧١	
٨,٤٩٧,٤٩٦	١٠,٤٣٦,٠٠٥	

١٢ - مخصصات

١ يناير ٢٠٢٣	مستخدم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص التزامات محتملة
٦٥٦,٦٣٥	-	٦٥٦,٦٣٥	مخصص مطالبات ومنازعات
٣٠,٢٨٣,٧٢٩	(٥,٠٢٨,٨١٧)	٢٥,٢٥٤,٩١٢	
٣٠,٩٤٠,٣٦٤	(٥,٠٢٨,٨١٧)	٢٥,٩١١,٥٤٧	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٣ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

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

تسهيلات ائتمانية - عمله محليه

١٤ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٢,٠٧٤,٢٧٥	٢,٣١٤,٠٣٨
٢٧,٤٢٠,٤٠٤	٢٣,٥١٦,٩٣٧
١٩,٨٢٨,٧٤٠	١٤,١٠٠,٣٥٣
١٨٧,٢٠٦	٣٥٨,٧٩٥
٤,٨٩٥,٥٦٥	١٣,٨٣٧,٣٨٣
٦,١٤١,٧٢٦	٥,٨٨٢,٦٩٧
١٤,٠٥٠,٣٠٠	٨,٣٣٤,٨٥٩
٧٤,٥٩٨,٢١٦	٦٨,٣٤٥,٠٦٢
١١,٢٣٧,٢٠٦	٤٠,٠٤٤
٨٥,٨٣٥,٤٢٢	٦٨,٣٨٥,١٠٦

مصروفات مستحقة

تأمينات من الغير

مصلحة الضرائب

الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية

مصروفات صيانة محصلة

إيرادات إيجارية مؤجلة

أرصدة دائنة أخرى

فوائد مستحقة *

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٠,٠٤٤	٥٦,٧١٦
٢٠٠,٧٢٣,٧٤٤	١٣٩,١٦٤,١٦٠
(٢٨,٨٥٨,٤٤٢)	(٦٥,٠١١,٣٨٢)
(١٦٠,٦٦٨,١٤٠)	(٧٤,١٦٩,٤٥٠)
١١,٢٣٧,٢٠٦	٤٠,٠٤٤

رصيد أول العام

فوائد مستحقة خلال العام

فوائد مؤجلة

فوائد مدفوعة خلال العام

رصيد آخر العام

١٥ - رأس المال المصدر والمدفوع

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصري.

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٥٠,١٤٠,٠١٠ جنيه مصري موزع على 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 الاوراق المالية بتجزئة القيمة الاسمية لسهم الشركة من ٥ جنيه مصري الى ٠,٥ جنيه مصري ليصبح عدد أسهم الشركة بعد التجزئة ٩٠٠٢٨٠٠٢٠ سهم بدلا من ٩٠٠٢٨٠٠٢ سهم.

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

خلال عام ٢٠٢٣ قامت الشركة بشراء عدد ١٧٢٠,٠٠٠ 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 ١,٩٥٨,٠٣٨ جنيه مصري، وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٣ نوفمبر ٢٠٢٣.

وبلغ راس 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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٥ - رأس المال (تابع)

القيمة	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	يتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:
جنيه مصري			شركة بايونيرز بروبترتيز للتنمية العقارية (ش.م.م.)
٣١٥,١١٢,٧٥٥	٦٣,٢٢٥,٥١٠	٧٠,٣١	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م.)
٦٠,٥٤١,٦٦٩	١٢١,٠٨٣,٣٣٨	١٣,٥١	مساهمون آخرون
٧٢,٥٢٧,٥٤٨	١٤٥,٠٥٥,٠٩٦	١٦,١٨	
٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٨٩٦,٣٦٣,٩٤٤	١٠٠	

١٦ - 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.

١٧ - 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.

١٨ - قروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	رصيد القروض
جنيه مصري	جنيه مصري	يخصم:
٢٠٤,٩١٠,٠٥٢	٢١٤,٥٦٣,٧٠٤	أقساط مستحقة السداد خلال عام
(١٧٩,٥٦٩,٥٠٦)	(١٠٦,٧٥٦,٠٦٣)	أقساط طويلة الأجل
٢٥,٣٤٠,٥٤٦	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. وقد بلغ رصيد القرض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٨٦٠,٦٨٩ جنيه مصري.

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 سبتمبر 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 وقد قامت الشركة بتقديم طلب إعادة جدولة من البنك العربي الإفريقي، وجارى استكمال الإجراءات اللازمة للحصول على الموافقة.

١٩ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	ضرائب الدخل
جنيه مصري	جنيه مصري	ضريبة توزيعات أرباح
٣٣٥,٣١٦	٩,٤٧٠	ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف
١٠,١٣٥,٤٦٤	٥,٦٤٣,٦٣٤	
١٠,٤٧٠,٧٨٠	٥,٦٥٣,١٠٤	

ضريبة الدخل المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	رصيد أول العام - التزام
جنيه مصري	جنيه مصري	ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - التزام
١٨,١٣٠,٦٥٤	١٢,٤٨٧,٠٢٠	رصيد آخر العام - التزام
١٠,١٣٥,٤٦٤	٥,٦٤٣,٦٣٤	
٢٨,٢٦٦,١١٨	١٨,١٣٠,٦٥٤	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٩ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل (تابع)

تسوية السعر الفعلي للضريبة

(معدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
صافي الربح المحاسبي	٤٠,٨٤١,٨٩٨	١٥,٠٦٠,٢٦٠
التعديلات على صافي الربح		
يضاف عليه		
مبالغ لا تعتبر من التكاليف واجبة الخصم ومدرجة ضمن قائمة الدخل	٤,٦٩٩,٤٢١	٦,٠٩١,٧٤٢
يخصم منه		
مبالغ تعتبر من التكاليف واجبة الخصم وغير مدرجة ضمن قائمة الدخل	(٤٩٤,٨١٢)	(٢,٣١٦,٨٨٢)
صافي الربح الضريبي المعدل	٤٥,٠٤٦,٥٠٧	١٨,٨٣٥,١٢٠
خسائر مرحلة	(٩٤,٠٦٠,٨٤٩)	(١١٢,٨٩٥,٩٦٩)
صافي الوعاء الخاضع للضريبة	(٤٩,٠١٤,٣٤٢)	(٩٤,٠٦٠,٨٤٩)
مصروف الضريبة الجارية	-	-

٢٠ - التزام عقود تأجير وترتيب

عقود تأجير	عقود ترتيب	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 التزام عقود التأجير والترتيب		
يخصم:		
الالتزام عقود تأجير وترتيب قصير الاجل		
الالتزام عقود تأجير وترتيب طويل الاجل		
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

٢١ - إيرادات النشاط

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٩٠,٦٦٦,٦٣٣	١٤٢,١٩٤,٦٥٠
٢٢٩,٢٨٢,٤٨٣	١٦٣,٢٩١,٨٧٠
٢,١٩٦,٠٤٥	٣,٠٢٧,٩٦٤
٣٢٢,١٤٥,١٦١	٣٠٨,٥١٤,٤٨٤

٢٢ - تكلفة النشاط

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٤,٢٦٥,٠٥٧	٨٨,٥٢٩,٧٣٨
٨١٥,٦٠٧	١,٠٦٩,٢٥٧
١٠,٢٩٥,١٩١	١٠,٣١٧,٩٩٦
٥,٤٧٩,٠٨٥	١,٣٧٥,٦١٤
٦,٨٧٢,٥٤٤	٣٠,٥٨٤,٣٢٨
٥٧,٧٢٧,٤٨٤	١٣١,٨٧٦,٩٣٣

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 و٦ أشهر وتلتزم الشركة بسداد القيمة الإيجارية للمؤجر اعتباراً من ٣٠ أبريل ٢٠٢٠.

خلال الربع الأول لعام ٢٠٢٢ قامت الشركة برد ثلاث ادوار من المال المؤجر بقيمة ١ جنيه مصري وخلال الربع الأول لعام ٢٠٢٣ قامت الشركة برد جزء من المال المؤجر بقيمة ١,٣٨٧,٩٢٣ جنيه مصري.

** 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 لوحداث بمبنى مول بوينت ٩٠ (بند استثمارات عقارية) وذلك لإنهاء جمع عقود التأجير التمويلي لوحداث مول بوينت ٩٠ السابقة، تسدد على ٨٤ شهر، مدة العقد ٧ سنوات وتلتزم الشركة بسداد القيمة الإيجارية للمؤجر اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

ويحق للمستأجر شراء المباني المؤجرة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١٠٠٠ جنيه مصري لا غير لكل عقد.

خلال الربع الأول لعام ٢٠٢٣ قامت الشركة بإعادة جدولة التمويل حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٣١.

٢٤ - نصيب السهم في الأرباح

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

(معدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
أرباح العام	٣٠,٣٧١,١١٨	٩,٤٠٧,١٥٦
حصة العاملين (مقدرة)	(٢,٨٨٥,٢٥٦)	(٨٩٣,٦٨٠)
حصة مجلس الإدارة (مقدرة)	(٦٤٤,٣٤٦)	-
النصيب الأساسي للأسهم في الأرباح	٢٦,٨٤١,٥١٦	٨,٥١٣,٤٧٦
المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال العام	٨٩٦٤٣٤.٢٦	٨٩٨٧٢٦٨.١٥
نصيب السهم في الأرباح	٠.٠٣٠	٠.٠٠٩

٢٥ - الموقف الضريبي

الضريبة على أرباح شركات الأموال / الأشخاص الاعتبارية

- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨١/٨٠ حتى ٨٥/٨٤ وهناك أوجه خلاف محالة للمحاكم ولجان الطعن وقد كونت الشركة المخصصات اللازمة.

- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨٦/٨٥ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١١ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية وتمت التسوية وقامت الشركة بسداد الفروق الناتجة عن الفحص بالكامل.

- تم الفحص الضريبي عن عام ٢٠١٢ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية ولم تنته هذه اللجان حتى الآن.

- تم الفحص الضريبي حتى عام ٢٠١٨ مع مصلحة الضرائب.

- تم تقديم القرارات الضريبية عن الأعوام من ٢٠١٩ 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.

٢٥ - الموقف الضريبي (تابع)

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 إلى اللجنة الداخلية.

ضريبة القيمة المضافة

- تقوم الشركة بسداد الضريبة المستحقة مع الإقرارات في المواعيد المقررة قانوناً ولا يوجد أي مستحقات على الشركة.
- جرى 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.

٢٦ - دعاوى ومنازعات قضائية

- بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ في ١٩٧٠/٣/١ قامت الشركة بشراء قطعة أرض فضاء من إدارة الأموال العامة التي آلت إلى 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 على تلك الأرض (حكماً) دون التعرض لأي حائز بالعقار في حيازته ولم يتضمن الحكم إخلاء المباني من حائزيها، وبناء عليه قام المدعى برفع دعاوى أمام المحاكم بطلب الحكم بطرد مستأجري الأدوار التسعة من السادس حتى الحادي عشر المؤجرة بمعرفة الشركة وكذا دعاوى أخرى ضد الشركة وضد مشترى الأدوار من الأرضي وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود ابتدائية وذلك بطلب الحكم بطرد مشترى تلك الأدوار وتسليمها للمدعى خالية من الأشخاص والشواغل وعدم نفاذ أي تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشترى تلك الأدوار.
- وبتاريخ ٢٠٠٨/١٢/٣١ حكمت المحكمة لصالح المدعى وعدم نفاذ عقود البيع الابتدائية الصادرة من الشركة في مواجهة المدعى عن الأدوار الأربعة من الثاني وحتى الخامس وقد استأنفت الشركة هذا الحكم وحكمت المحكمة الاستئنافية بجلسة ٢٠٠٩/٦/٢٣ برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وقد تم الطعن على حكم الاستئناف المشار إليه بمحكمة النقض وصدر الحكم النقدي لصالح البنك المركزي المصري وثبوت ملكيته الأدوار الأربعة ورفض طلبات المدعى بالإخلاء.
- أما دعاوى الطرد المقامة من المدعى ضد مشترى 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 الأعلى لجهاز تصفية الحراسات من بنك القاهرة عن الدعوى المقامة ١٤١٣ لسنة ٢٠١٣ مدني كلى جنوب القاهرة.

٢٧ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

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

القيمة العادلة للأدوات المالية

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

خطر السوق

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

خطر سعر العائد

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

خطر تقلبات العملات الأجنبية

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

خطر الائتمان

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

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

خطر السيولة

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

خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة

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

إدارة رأس المال

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

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

٢٨ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

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

٢٨ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تابع)

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقارات بغرض التطوير للبيع يتم قياس العقارات بغرض التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية)، أيهما أقل. يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقار المكتمل بالرجوع إلى ظروف السوق وأسعاره في تاريخ القوائم المالية وتحدده الشركة استناداً إلى معاملات مشابهة. يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقار تحت الإنشاء بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ القوائم المالية لعقار مكتمل مماثل ناقص التكلفة التقديرية لاستكمال الإنشاء.

الأعمار الإنتاجية للآلات والمعدات

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

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 - إرتباطات رأسمالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١٨,٦٥٤,٣٤٢	-
١٨,٦٥٤,٣٤٢	-

شركة نمو للإستشارات(ش.م.م)

٣٠ - ارقام المقارنة

تم تعديل ارقام المقارنة لتتماشى مع العرض الحالي للقوائم المالية الحالية وقد ترائى للشركة تعديل الارقام المقارنة وتمثل في تسويات عن سنوات سابقة في خطأ تم تسوية بأثر رجعى كما يلي :

البند	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ المعدل	التسويات	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ قبل التعديل
مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٦٨,٣٨٥,١٠٦	جنيه مصرى	جنيه مصرى
الارباح المرحلة	١٧٠,٦٧٧,٦٩٠	(٨,٣٢٩,٤٥٩)	١٧٩,٠٠٧,١٤٩
تكاليف النشاط	١٣١,٨٧٦,٩٣٣	٤,٦٠٤,٢٨٣	١٢٧,٢٧٢,٦٥٠
ارباح العام	٩,٤٠٧,١٥٦	(٤,٦٠٤,٢٨٣)	١٤,٠١١,٤٣٩
نصيب السهم فى الارباح	٠,٠٠٩	٠,٠٠٥	٠,٠١٤

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ - 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.	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 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)، (٢٧) 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.	٢- تماشياً مع التعديلات التي تمت على معيار المحاسبة المصري (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ "الزراعة" فقد تم تعديل الفقرات (٣)، (٦)، (٢٧) 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.	في حال قيام الإدارة بتطبيق التعديلات التي تمت على الإدارة تقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية.	تطبق 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.
معياري المحاسبة المصري رقم (٢٨) المعدل ٢٠٢٣ "معلومات 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.		
معياري المحاسبة المصري رقم (٥) المعدل ٢٠٢٣ "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء"	٣- 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.		

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ - 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 الملزمة التي تعبر بصديق 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 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 التاليفية 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) "عقود التأمين" في الفترات 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.