

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 مسؤولة 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 الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة 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

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 المستقل

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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



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

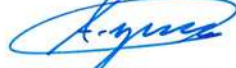
(معدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح	
	جنيه مصري	جنيه مصري	(٢١)	إيرادات النشاط يخصم:
	٣٢٢,١٤٥,١٦١	٣٠٨,٥١٤,٤٨٤		تكلفة النشاط
	(٥٧,٧٢٧,٤٨٤)	(١٣١,٨٧٦,٩٣٣)	(٢٢)	مجمل ربح النشاط
	٢٦٤,٤١٧,٦٧٧	١٧٦,٦٣٧,٥٥١		
	(٢٦,٤٨٣,٩٧٥)	(٢٣,٨٤٤,٢٥٣)	(٨)	مصروفات عمومية وإدارية
	(٣,٤١١,٩٨١)	(٦٤٥,٩٦٩)	(٨)	الخسائر الائتمانية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

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 ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	٣٠,٣٧١,١١٨	٩,٤٠٧,١٥٦
-	-	-
	<u>٣٠,٣٧١,١١٨</u>	<u>٩,٤٠٧,١٥٦</u>

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 المدفوع	
٦٨٤,١١٢,٢٧٩	١٤٠,١١,٤٣٩	١٧٩,٠٠٧,١٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٨٦٥,٠٦٩	(٢,٥٨٦,٦٨٣)	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	رصيد ١ يناير ٢٠٢٣ (قبل التعديل)
(١٢,٩٢٣,٧٤٢)	(٤,٦٠٤,٢٨٣)	(٨,٣٢٩,٤٥٩)	-	-	-	-	-	تسويات سنوات سابقة * رصيد ١ يناير ٢٠٢٣ (المعدل)
٦٧١,١٧٨,٥٣٧	٩٤,٥٧,١٥٦	١٧٠,٦٧٧,٦٩٠	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٨٦٥,٠٦٩	(٢,٥٨٦,٦٨٣)	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	محول إلى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
-	(٩,٤٠٧,١٥٦)	٨,٧٠٦,٥٨٤	-	-	٧٠٠,٥٧٢	-	-	توزيعات أرباح شراء أسهم خزينة
(١,٣٣١,٠٨٧)	-	(١,٣٣١,٠٨٧)	-	-	-	(٢,١٥٥,٣٦٦)	-	إصدار أسهم خزينة
(٢,١٥٥,٣٦٦)	-	-	-	-	-	٤,٧٤٢,٠٤٩	(١,٩٥٨,٠٣٨)	أرباح العام
٣٠,٣٧١,١١٨	٣٠,٣٧١,١١٨	-	-	-	-	-	-	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٦٩٨,٠٦٣,٢٠٢	٣٠,٣٧١,١١٨	١٧٥,٢٦٩,١٧٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٥,٥٦٥,٦٤١	-	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	رصيد ١ يناير ٢٠٢٣
٦٦٥,٢٣٨,٥٣٧	٨,٢١١,٣٨٦	١٦٣,٨١٠,٢٨٤	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٤٠١,٦٦٢	-	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	محول إلى الاحتياطي القانوني والأرباح مرحلة
-	(٨,٢١١,٣٨٦)	٧,٧٤٧,٨٧٩	-	-	٤٦٣,٤٠٧	-	-	توزيعات أرباح شراء أسهم خزينة
(٨٨٠,٤٧٣)	-	(٨٨٠,٤٧٣)	-	-	-	(٢,٥٨٦,٦٨٣)	-	أرباح العام (المعدل)
(٢,٥٨٦,٦٨٣)	-	-	-	-	-	-	-	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (المعدل)
٩,٤٠٧,١٥٦	٩,٤٠٧,١٥٦	-	-	-	-	-	-	
٢٧١,١٧٨,٥٣٧	٩,٤٠٧,١٥٦	١٧٠,٦٧٧,٦٩٠	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٨٦٥,٠٦٩	(٢,٥٨٦,٦٨٣)	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	

* تمثل تسويات سنوات سابقة في خطأ تم تسوية بلائرجي (إيضاح ٣٠).

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١١) 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	
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل			
أرباح العام قبل ضرائب الدخل	٢,٤٤٦,٨٢٠	٢,٩١٧,٣٦٢	(٣)
أهلاك أصول ثابتة	(٤,٩٩٩)	(٦٥٨,٠٥٢)	(٣)
أرباح بيع أصول ثابتة	١٠,٢٩٥,١٩١	١٠,٣١٧,٩٩٦	(٤)
إهلاك استثمارات عقارية	٢,٨٦٤,٥٤١	٢,٨٦٤,٥٤٠	(٥)
استهلاك اصول حق انتفاع	٣,٤١١,٩٨١	٦٤٥,٩٦٩	(٨)
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء	(٤٦١,٦٥٣)	٢,٣٦٩,٦٧٩	(٩-أ)
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة	(٢٨,١٦١)	(٩٤,٦٩٥)	
توزيعات أرباح من شركات شقيقة	-	٣٠٧,٨١٣	
مخصصات مكونة	٢٠٠,٧٢٣,٧٤٤	١٣٩,١٦٤,١٦٠	(١٤)
فوائد تمويلية	(١٧٦,٧٣٧)	(٧٣٨,٠١١)	(١٠)
فوائد دائنة	(٣٥,٣٤٣)	(٢٨٦٦)	
فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٢٥٩,٨٧٧,٢٨٢	١٧٢,١٥٤,١٥٥	
أرباح التشغيل قبل التغييرات في رأس المال العامل	(٨,٠٠٦,٧٨٦)	٩٥,٦٤٦,٦٥٨	
التغير في مشروعات الإسكان والتعمير	(٥٠,٠٦٨,٢٥١)	١٥,٩٦٦,٣٥٢	
التغير في العملاء	(٣٠,٠١١,١٥٥)	٦٢٧,٨٩٤	
التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة	٩,٦٩١,٨٨٤	٧,٠٨١,٨٦٢	(١٠)
التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	(٢٧,٤٣٦,٥٥٢)	(٤٣,٨٨٢,٠٤١)	
التغير في الموردين ومقاولي المشروعات وأوراق دفع	٧,٧٠٠,٧٤١	(٧١٧,٦١٦)	
التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة	٥٣,٢٢٦,٠٥٨	١,٩٥٤,٢٦٥	
التغير في صلاء - دفعات مقدمة	٦,٢٥٣,١٥٤	(٢٨,٧١٨,٣٩٦)	(١٤)
التغير في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى	(٥,٠٢٨,٨١٧)	(٦,٨٠٤,١٩١)	(١٢)
مخصصات مستخدمة	٢١٦,١٩٧,٥٥٨	٢١٣,٣٠٨,٩٤٢	
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل			
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار			
مدفوعات لشراء أصول ثابتة	(٧,٢٤٤,٠٦٩)	(٦,٢٩٨,٦٢٨)	(٣)
متحصلات من بيع أصول ثابتة	٥,٠٠٠	١,٠٥٨,٩٠٠	(٣)
فوائد دائنة محصلة	١٦٥,٦٣٤	٧٢٩,٦٣٦	(١٠)
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار	(٧,٠٧٣,٤٣٥)	(٤,٥١٠,٠٩٢)	
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل			
مدفوعات في بنوك - تسهيلات ائتمانية	(٧,٣١٧,٩٨٦)	(٩,٥١٥,٣٠٣)	
التغير في أوراق الدفع طويلة الأجل	(١,٤٣٦,٦٢١)	١,٦٢٢,٢٦١	
شراء أسهم خزينة	(٢,١٥٥,٣٦٦)	(٢,٥٨٦,٦٨٣)	(١٥)
فوائد تمويلية مدفوعة	(١٦٠,٦٦٨,١٤٠)	(٧٤,١٦٩,٤٥٠)	(١٤)
مدفوعات قروض طويلة الأجل	(٩,٦٥٣,٦٥٢)	(٤٦,٣١٨,٨٢٠)	
مدفوعات في عقود تأجير وترتيب	(٢٨,٣٨٥,٤٢٢)	(١١٨,٦٠٤,٣٩٣)	
توزيعات أرباح مدفوعة	(١,٤٤٥,٤٤٥)	-	
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل	(٢١١,٠٦٢,٦٣٢)	(٢٤٩,٥٧٢,٣٨٨)	
صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال العام	(١,٩٣٨,٥٠٩)	(٤٠,٧٧٣,٥٣٨)	
النقدية وما في حكمها - أول العام	١٠,٤٣٦,٠٠٥	٥١,٢٠٩,٥٤٣	(١١)
النقدية وما في حكمها - آخر العام	٨,٤٩٧,٤٩٦	١٠,٤٣٦,٠٠٥	(١١)

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

١- نبذة عامة عن الشركة وانشطتها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والمقيدة بالسجل التجاري رقم ١٣٩٨٤٣ مدينة القاهرة بتاريخ ١٩٦٩/١٢/٢١ هذا وقد تم توفيق أوضاع الشركة بموجب قرار الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ١٩٩٧/٤/٢٩ وخروجها من نطاق تطبيق أحكام قانون قطاع الأعمال العام رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ولانحته 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) Transfer 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 منققة 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 الآحق 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 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.

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 الأكبر:

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 الأكبر:

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) " الإفصاح عن الأطراف ذوي العلاقة " وعلى سبيل المثال مجلس إدارة المنشأة والرئيس التنفيذي.

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

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

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 المقدر، 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:

- لا ينشئ أداء للشركة وأن للشركة حق واجب النفاذ في دفعة مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه
 - يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أو تحسين الأصل الذي يسيطر عليه العميل في الوقت نفسه الذي يتم فيه تشييد الأصل وتحسينه.
 - 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 سداه 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، وتتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الإنشاء 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 المترتبة 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 الإسترادادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الإسترادادية 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 الإسترادادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإسترادادية، 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 الإسترادادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الإسترادادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر .

النقدية وما في حكمها

بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية فإن النقدية وما في حكمها تشمل النقدية بالصندوق، الحسابات الجارية بالبنوك والودائع لأجل التي تستحق خلال ثلاثة أشهر.

الموردون والمصروفات المستحقة

يتم الاعتراف بالالتزامات بالقيم التي سيتم دفعها في المستقبل وذلك مقابل البضائع والخدمات التي تم استلامها سواء استلمت الشركة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكمي نتيجة لحدث سابق، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجاً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ الميزانية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإلتفاق 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 بالعملات الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات. يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملات 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 باتباع الطريقة الغير مباشرة.

المصروفات

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

العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الاضمحلال.

يتم قياس خسائر الاضمحلال بالفارق 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 اصول مالية تم تبويبها طبقاً لنموذج القيمة العادلة إما كأصول محتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث تم اقتناؤها لغرض البيع في مدى زمني قصير أو اصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الاولي 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 لنسبة ٢٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذاً مؤثراً.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية 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 وتحسب 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 ومدّها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشيّد 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 تجنّب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة إلى الاقتطاع ويتم استخدامه بناء على قرار من الجمعية العمومية.

قياس القيمة العادلة

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

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. وتُقَدَّر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

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

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

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

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

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

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

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

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
الأرضي	٧٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠
مباني وإنشاءات ومرافق	٦٣٣,٠٧٠	٦٣٣,٠٧٠
تصنيفات في أماكن مستأجرة	٤,٨٨١,٢٨٤	٤,٨٨١,٢٨٤
وسائل نقل وانتقال	٢,٦٩٥,٦٠٠	٢,٦٩٥,٦٠٠
عدد وأدوات	١,٤٤٣,٠٦١	١,٤٤٣,٠٦١
إثاث ومعدات مكاتب	٨,٣٥٥,١١٠	٨,٣٥٥,١١٠
الإجمالي	١٨,٠٧٨,١٢٥	١٨,٠٧٨,١٢٥
جنيه مصري	٧,٢٤٤,٠٦٩	٧,٢٤٤,٠٦٩
	(١٢,٣٥٠)	(١٢,٣٥٠)
	٢٥,٣٠٩,٨٤٤	٢٥,٣٠٩,٨٤٤
مجموع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٣	-	-
إهلاك العام	-	-
مجموع إهلاك الاستيعادات	-	-
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	(١١,٢٠٩,٢٤١)	(١١,٢٠٩,٢٤١)
صافي القيمة المكتوبة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	١٤,١٠٠,٦٠٣	١٤,١٠٠,٦٠٣

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	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
مقوضات من بيع أصول ثابتة	٢٠٢٣	٢٠٢٣
تكلفة أصول ثابتة مستعمدة	١٢,٣٥٠	١٢,٣٥٠
مجموع إهلاك أصول ثابتة مستعمدة	١٢,٣٤٩	١٢,٣٤٩
صافي القيمة المكتوبة للأصول المستعمدة	(١)	(١)
أرباح بيع أصول ثابتة	٤,٩٩٩	٤,٩٩٩

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	تخصيات في أماكن مستأجرة	مباني وإنشاءات ومرافق	أراضي
١٢,٦٩٢,٧٦٣	٨,٥٠,٤١٠	٦١٢,٦٥٥	٢,٨٢٨,٦٠٠	٤٩٨,٠٢٨	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠
١,٢٩٨,٦٢٨	٤٥٥,١٩٠	٨٣٠,٤٠٦	٦٤٠,٠٠٠	٤,٤٢٣,٠٣٢	-	-
(٩١٢,٢٦٦)	(١٠٠,٤٩٠)	-	(٧٧٣,٠٠٠)	(٣٩,٧٧٦)	-	-
١٨,٠٧٨,١٢٥	٨,٣٥٥,١١٠	١,٤٤٣,٠٦١	٢,٦٩٥,٦٠٠	٤,٨٨١,٢٨٤	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠
(٦,٣٦٩,٨٢٦)	(٤,٣٠٣,١٧٥)	(٢٢٩,٨٢١)	(١,٥٣٥,٣٨١)	(٧٦,٦٩٨)	(٢٢٤,٧٥١)	-
(٢,٩١٧,٣٦٢)	(٢,٠٤٣,٤٢٠)	(١٣٦,٦٠٣)	(٣١٧,١٨١)	(٤١٢,٤٩٦)	(١٢,٦٦٢)	-
٥١٢,٤١٨	٦٩,٣٢١	-	٤١٨,٢٤٠	٢٤,٨٥٧	-	-
(٨,٧٧٤,٧٧٠)	(٦,٢٧٧,٢٧٤)	(٣٦١,٤٢٤)	(١,٤٣٤,٣٢٢)	(٤٦٤,٣٣٧)	(٢٣٧,٤١٣)	-
٩,٣٠٣,٣٥٥	٢,٠٧٧,٨٣٦	١,٠٨١,٦٣٧	١,٢٦١,٢٧٨	٤,٤١٦,٩٤٧	٢٩٥,٦٥٧	٧٠,٠٠٠

مجموع الأملاك في
١ يناير ٢٠٢٢
إهلاك العام
مجموع إهلاك الاستيعادات
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	-	(٦٣,٤٨٩,٣٦٥)	(٦٣,٤٨٩,٣٦٥)
١ يناير ٢٠٢٣	-	(١٠,٢٩٥,١٩١)	(١٠,٢٩٥,١٩١)
إهلاك العام	-	(٧٣,٧٨٤,٥٥٦)	(٧٣,٧٨٤,٥٥٦)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	-	(٧٣,٧٨٤,٥٥٦)	(٧٣,٧٨٤,٥٥٦)
صافي القيمة الدفترية في	٣٩٠,٧٦١,٢٩٩	٤٤١,٠٢٥,٠٦٧	٨٣١,٧٨٦,٣٦٦
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	-	(٥٣,٨٧١,٨١٤)	(٥٣,٨٧١,٨١٤)
١ يناير ٢٠٢٢	-	(١٠,٣١٧,٩٩٦)	(١٠,٣١٧,٩٩٦)
إهلاك العام	-	٧٠٠,٤٤٥	٧٠٠,٤٤٥
إهلاك الاستيعادات	-	(٦٣,٤٨٩,٣٦٥)	(٦٣,٤٨٩,٣٦٥)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	-	(٦٣,٤٨٩,٣٦٥)	(٦٣,٤٨٩,٣٦٥)
صافي القيمة الدفترية في	٣٩٠,٧٦١,٢٩٩	٤٥١,٣٢٠,٢٥٨	٨٤٢,٠٨١,٥٥٧
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٩٠,٧٦١,٢٩٩	٤٥١,٣٢٠,٢٥٨	٨٤٢,٠٨١,٥٥٧

٥ - اصول حق انتفاع

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

* يتم تحميل استهلاك العام على بند مصروفات عمومية وادارية بقائمة الارباح او الخسائر.

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	
٤٨,٠٠٠	٤٨,٠٠٠	٤٨٠	٩٦	استثمارات في شركات تابعة شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.م.ذ.م) (تحت التصفية) /أ
١٨٧,٥٠٠	٢,٤٣٧,٥٠٠	٢٤٣٧٥٠	٩٧,٥	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) /ب
١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠	٧٥٠٠٠	٧٥	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) (تحت التصفية) /ج
٢٤٩,٩٥٠	٢٤٩,٩٥٠	٩٩٩٨٠	٩٩,٩٨	شركة القاهرة الجنبية لإدارة المشروعات (ش.م.م) /د
٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠	٩٩٩٨	٩٩,٩٨	شركة كابرو برورتي مانجمنت (ش.م.م) /هـ
٧٣,٤٤٥,٥٥٩	-	-	-	شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م) /و
٧٤,٢١٨,٤٨٩	٣,٠٢٢,٩٣٠	-	-	
٨٧,٥٠٠	٨٧,٥٠٠	٨٧٥٠	٠,٣٥	استثمارات في شركات شقيقة
٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧	٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧	٢٤٠٩٢٣٠٩	١٧,٣٣	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م) /ز
-	٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٥٠٧٩٢٢٢٦	٥١	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م) /ح
٢٨٢,٧٤٧,٤٥٧	٣٥٦,١٩٣,٠١٦	-	-	شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م) /و
٣٥٦,٩٦٥,٩٤٦	٣٥٩,٢١٥,٩٤٦	-	-	

أ/ بتاريخ ١٤ سبتمبر ٢٠٢٢ قررت الجمعية العامة الغير عادية لشركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.م.ذ.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 ١٨٧٥٠٠ 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 ٢٢٥٠٠٠٠ 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 / او 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 ٢٠٢٣,١٢٨,٣٣٤,٣٣١ 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 بروبرتي 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 للاستثمارات 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 للاستثمارات 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 للاستثمارات والتنمية مبلغ ١٧١,٣٦١,٦٦٠ جنيه مصري موزع على عدد ١٧١٣٦١٦٦ سهم.

وخلال عام ٢٠٢٢ قامت شركة الصفوة للاستثمارات 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 للاستثمارات 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 ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
١٨٧,٧٣٨,٢١٢	١٩٧,٦٤٢,٤٩٢
٢,٩٨٥,٠٤٢	١,٠٨٧,٥٤٨
<u>١٩٠,٧٢٣,٢٥٤</u>	<u>١٩٨,٧٣٠,٠٤٠</u>

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 ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء - تمليك
٦٦,٨٥٦,٣٣٤	٩٦,٠٥٦,٦٣٦	عملاء - إيجار
١٣,٤٩٠,٧٢٥	٣٢,١٦٢,٦٢٩	يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء
(٢,٩٠١,٩٥٤)	(٧٠٥,٩٠٩)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء *
٧٧,٤٤٥,١٠٥	١٢٧,٥١٣,٣٥٦	
(٨,٢٠٦,٦٦٢)	(١١,٦١٨,٦٤٣)	
٦٩,٢٣٨,٤٤٣	١١٥,٨٩٤,٧١٣	

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

٩ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)	
١٤١,٧٧٨,٧٠٩	٢٢,٢٢٦	شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م)	
٤,٤٧٥,١٦٥	٤,٦٢٨,١٦٥	شركة شقيقة	
١,٠٨٧,٥٨١	١,٠٨٧,٥٨١	شركة شقيقة	
٦٩,٥٦٧,٠٤٤	-	شركة تابعة	
١٠٩,٤٨٧,٨٢٢	١٣٥,٩٠٠,٦٤٦	شركة تابعة	
٢١,٦٨١,٤٣٣	٢٧,٦٧١,١٣٤	شركة تابعة	
١٢٠,١٦٧,٦٢١	-	شركة شقيقة	
٤,٩٥٦,١٠٢	-	شركة شقيقة	
١٥,٥٢٠	٢٧,١١٧	شركة تابعة	
٢,٠٩٨,١٩٨	٢,٠٩٨,١٩٨	شركة شقيقة	
٤٧٥,٣١٥,١٩٥	١٧١,٤٣٥,٠٦٧		
(٢,٣٦٩,٦٧٩)	(١,٩٠٨,٠٢٦)		
٤٧٢,٩٤٥,٥١٦	١٦٩,٥٢٧,٠٤١		

الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة *

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

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

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

تتمثل المعاملات مع الاطراف 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 والمنتجات
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
(٣٧٣,٦٨٨)	-	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	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢,٠٨٦,٢٥٩	٢,٥١٩,٢٩٧	تأمينات لدى الغير
١٥,١٥١,٠٤٦	١٥,٧٤١,٤٩٣	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
١١,٨٥٨,٤٨٢	١١,٨٩٥,٢٣٩	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
٧٧٩,٧٦٦	٢,١٢٦,٣٣٧	مصلحة الضرائب - ضرائب مسددة للمحكمة
٣٦٢,٥٩٢	٤١٧,٦٨٣	ضرائب خصم من المنبع
٢,٣٦٠,٨١٨	٣,٠١٠,٦٥٧	مصلحة الضرائب - متنوعة
١٤,٦٤٥,٠٨٢	١١,١٥٨,٧٢٨	إيرادات مستحقة
٦,٦٥٠,٠٠٠	١,١٤٠,٠٠٠	المجموعة المالية - التوريد *
٤,٧٤١,٩١٧	٨٩٨,٩٣٦	أرصدة مدينة أخرى
١١,٦٤٩,٣٢٦	١١,٦٨٥,٠٣٤	
٧٠,٢٨٥,٢٨٨	٦٠,٥٩٣,٤٠٤	إيرادات فوائد مستحقة **
١٠١,٩٨٨	١١٣,٠٩١	يخصم:
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
<u>٧٠,٢١٠,٣٥٠</u>	<u>٦٠,٥٢٩,٥٦٩</u>	

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 لدى شركة المجموعة المالية هيرميس.

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

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

١١ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

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

١٢ - مخصصات

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٣ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

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

تسهيلات ائتمانية - عمله محليه

١٤ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

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

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

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 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 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 جنيه مصري	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	يتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:
٣١٥,١١٢,٧٥٥	٦٣,٢٢٥,٥١٠	٧٠,٣١	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العقارية (ش.م.م.)
٦٠,٥٤١,٦٦٩	١٢١,٠٨٣,٣٣٨	١٣,٥١	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م.)
٧٢,٥٢٧,٥٤٨	١٤٥,٠٥٥,٠٩٦	١٦,١٨	مساهمون آخرون
<u>٤٤٨,١٨١,٩٧٢</u>	<u>٨٩٩,٣٦٣,٩٤٤</u>	<u>١٠٠</u>	

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 ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	رصيد القروض يخصم: أقساط مستحقة السداد خلال عام أقساط طويلة الأجل
٢١٤,٥٦٣,٧٠٤	٢٠٤,٩١٠,٠٥٢	
<u>(١٠٦,٧٥٦,٠٦٣)</u>	<u>(١٧٩,٥٦٩,٥٠٦)</u>	
<u>١٠٧,٨٠٧,٦٤١</u>	<u>٢٥,٣٤٠,٥٤٦</u>	

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 القروض 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 إستكمال الإجراءات اللازمة للحصول على الموافقة.

١٩ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	ضرائب الدخل ضريبة توزيعات أرباح ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف
٩,٤٧٠	٣٣٥,٣١٦	
<u>٥,٦٤٣,٦٣٤</u>	<u>١٠,١٣٥,٤٦٤</u>	
<u>٥,٦٥٣,١٠٤</u>	<u>١٠,٤٧٠,٧٨٠</u>	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	ضريبة الدخل المؤجلة رصيد أول العام - التزام ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - التزام رصيد آخر العام - التزام
١٢,٤٨٧,٠٢٠	١٨,١٣٠,٦٥٤	
<u>٥,٦٤٣,٦٣٤</u>	<u>١٠,١٣٥,٤٦٤</u>	
<u>١٨,١٣٠,٦٥٤</u>	<u>٢٨,٢٦٦,١١٨</u>	

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	جنيه مصري
التعديلات على صافي الربح			جنيه مصري
يضاف عليه	٤,٦٩٩,٤٢١	٦,٠٩١,٧٤٢	
مبالغ لا تعتبر من التكاليف واجبة الخصم ومدرجة ضمن قائمة الدخل			
يخصم منه	(٤٩٤,٨١٢)	(٢,٣١٦,٨٨٢)	
مبالغ تعتبر من التكاليف واجبة الخصم وغير مدرجة ضمن قائمة الدخل			
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	عقود ترتيب	
١٨,٥٤٣,٥٨٩	٧٦٨,٥٧٠,١٦٠	٧٨٧,١١٣,٧٤٩	جنيه مصري
٣,٣٤٢,٨٣٢	(٦٨,٥٢٠,٤٩٣)	(٧١,٨٦٣,٣٢٥)	جنيه مصري
١٥,٢٠٠,٧٥٧	٧٠٠,٠٤٩,٦٦٧	٧١٥,٢٥٠,٤٢٤	جنيه مصري
رصيد التزام عقود التأجير والترتيب			
يخصم:			
التزام عقود تأجير وترتيب قصير الاجل			
التزام عقود تأجير وترتيب طويل الاجل			
٢١,٥٧٩,٦٤٨	٧٦٥,٠٦١,٠٨١	٧٨٦,٦٤٠,٧٢٩	جنيه مصري
٣,٣٨٧,٧٧٨	(١٧٦,٥٧٨,٧٦٦)	(١٧٩,٩٦٦,٥٤٤)	جنيه مصري
١٨,١٩١,٨٧٠	٥٨٨,٤٨٢,٣١٥	٦٠٦,٦٧٤,١٨٥	جنيه مصري
رصيد التزام عقود التأجير والترتيب			
يخصم:			
التزام عقود تأجير وترتيب قصير الاجل			
التزام عقود تأجير وترتيب طويل الاجل			

٢١ - إيرادات النشاط

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٩٠,٦٦٦,٦٣٣	١٤٢,١٩٤,٦٥٠	جنيه مصري
٢٢٩,٢٨٢,٤٨٣	١٦٣,٢٩١,٨٧٠	جنيه مصري
٢,١٩٦,٠٤٥	٣,٠٢٧,٩٦٤	جنيه مصري
٣٢٢,١٤٥,١٦١	٣٠٨,٥١٤,٤٨٤	جنيه مصري
مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير		
إيرادات ايجارات استثمارات عقارية		
إيرادات فوائد تقسيط مستحقة		

٢٢ - تكلفة النشاط

(معدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
تكلفة مشروعات مياحة	٣٤,٢٦٥,٠٥٧	٨٨,٥٢٩,٧٣٨	جنيه مصري
اهلاكات (إيضاح ٣)	٨١٥,٦٠٧	١,٠٦٩,٢٥٧	جنيه مصري
اهلاكات استثمارات عقارية (إيضاح ٤)	١٠,٢٩٥,١٩١	١٠,٣١٧,٩٩٦	جنيه مصري
مصروفات تسويقية	٥,٤٧٩,٠٨٥	١,٣٧٥,٦١٤	جنيه مصري
مصروفات أخرى	٦,٨٧٢,٥٤٤	٣٠,٥٨٤,٣٢٨	جنيه مصري
	٥٧,٧٢٧,٤٨٤	١٣١,٨٧٦,٩٣٣	جنيه مصري

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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 كشرحية 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 ابريل ٢٠٢٠.

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

** الاصل الثاني: (بيع مع إعادة استئجار)

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

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

خلال الربع الاول 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 ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	أرباح العام
٩,٤٠٧,١٥٦	٣٠,٣٧١,١١٨	حصة العاملين (مقدرة)
(٨٩٣,٦٨٠)	(٢,٨٨٥,٢٥٦)	حصة مجلس الإدارة (مقدرة)
-	(٦٤٤,٣٤٦)	النصيب الأساسي للأسهم في الأرباح
٨,٥١٣,٤٧٦	٢٦,٨٤١,٥١٦	المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال العام
٨٩٨٧٢٦٨١٥	٨٩٦٤٣٤٠٢٦	نصيب السهم في الأرباح
٠,٠٠٩	٠,٠٣٠	

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 الى 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 مشتري الأدوار من الأرضي وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود ابتدائية وذلك بطلب الحكم بطرد مشتري تلك الأدوار وتسليمها للمدعى خالية من الأشخاص والشواغل وعدم نفاذ أي تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشتري 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 مشتري الدورين الأرضي والأول فما زالت متداولة أمام محكمة استئناف القاهرة ولم يتم الفصل فيها بحكم نهائي حتى تاريخه ولم تقام دعوى قضائية ضد الشركة حتى تاريخه.
- وخلال عام ٢٠٢٠ اصدرت محكمة جنوب القاهرة الابتدائية حكم في القضية المرفوعة على الشركة والسيد الدكتور / وزير المالية بصفته الرئيس الاعلى لجهاز تصفية الحراسات من بنك القاهرة عن الدعوى المقامة ١٤١٣ لسنة ٢٠١٣ مدني كلى جنوب القاهرة.

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 انتمائية، 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 المستقبلية 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 تغييرات 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 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 - إرتباطات رأسمالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	شركة نمو للإستشارات(ش.م.م)
-	١٨,٦٥٤,٣٤٢	
-	١٨,٦٥٤,٣٤٢	

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 رجعي كما يلي :

البند	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ المعدل	التسويات	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ قبل التعديل
مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٦٨,٣٨٥,١٠٦	١٢,٩٣٣,٧٤٢	٥٥,٤٥١,٣٦٤
الأرباح المرحلة	١٧٠,٦٧٧,٦٩٠	(٨,٣٢٩,٤٥٩)	١٧٩,٠٠٧,١٤٩
تكاليف النشاط	١٣١,٨٧٦,٩٣٣	٤,٦٠٤,٢٨٣	١٢٧,٢٧٢,٦٥٠
أرباح العام	٩,٤٠٧,١٥٦	(٤,٦٠٤,٢٨٣)	١٤,٠١١,٤٣٩
نصيب السهم في الأرباح	١,٠٠٩	١,٠٠٥	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 لاهم هذه التعديلات:

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	ملخص لاهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معياري المحاسبة المصري رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" معياري المحاسبة المصري رقم (٢٣) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول غير الملموسة"	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.
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. 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.	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.
- 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)

تاريخ التطبيق	التأثير المحتمل على القوائم المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها
تطبيق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج القيمة العادلة على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع اثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج القيمة العادلة بشكل أولي بإضافته الي رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية العام المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بدراسة إمكانيه تغيير السياسة المحاسبية المتبعة واستخدام خيار نموذج القيمة العادلة الوارد بالمعيار، وتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية في حاله استخدام ذلك الخيار	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 الاصول" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٢) "الاصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة" • معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير"	معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري"
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.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية من تطبيق المعيار.	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 الملانمة 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 وتدقيقاتها 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 التاللية لتتوافق مع متطلبات تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) عقود التأمين"، وهي كما يلي: • معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الاصول الثابتة وإهلاكاتها". • ومعيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) "الاصول غير الملموسة". • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري".	معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"