

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
وتقرير مراقب الحسابات عليها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

٣٤-٩

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المستقلة

إلى السادة / مساهمي شركة القاهرة للإسكان و التعمير
(شركة مساهمة مصرية)

تقرير عن القوائم المالية المستقلة
راجعنا القوائم المالية المستقلة المرفقة لشركة القاهرة للإسكان و التعمير (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في قائمة المركز المالي المستقل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وكذا القوائم المستقلة للأرباح او 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 مسؤلية إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المستقلة عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤلية 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 المسؤلية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تتحصر مسؤليتنا 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 أيس 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.

الرأى
ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المستقل لشركة القاهرة للإسكان و التعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ، 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 : ١ مارس ٢٠٢٣

مراجعة 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 ٢٠٢٢

(المعدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	إيضاح	الأصول
	٩,٣٠٣,٣٥٥	٦,٢٢٢,٩٢٧	(٣)	أصول غير متداولة
	٨٤٢,٠٨١,٥٥٧	٨٥٦,٨٣٣,٠٨٠	(٤)	أصول ثابتة
	٢١,٧٢٢,٧٦٥	٢٤,٥٨٧,٣٠٥	(٥)	استثمارات عقارية
	٣٥٦,٩٦٥,٩٤٦	٢٤٥,٦٦٧,٦٤٩	(٦)	أصول حق انتفاع
	٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤		استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
	١,٢٣٠,٣٩٠,٨٥٧	١,١٣٣,٧٢٨,٢٠٥		استثمارات في سندات حكومية
				إجمالي أصول غير متداولة
	١٩٠,٧٢٣,٢٥٤	٢٨١,٩٣٦,٣٨٥	(٧)	أصول متداولة
	٦٩,٢٣٨,٤٤٣	٨٥,٨٥٠,٧٦٤	(٨)	مشروعات الإسكان والتعمير
	٤٧٢,٩٤٥,٥١٦	٥٨٧,١٥٦,١٦١	(٩-١)	عملاء
	٧٠,٢١٠,٣٥٠	٧٧,٢٨٣,٨٣٧	(١٠)	مستحق من أطراف ذات علاقة
	٧٤,٩٦٠	٧٢,٠٩٤		مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
	١٠,٤٣٦,٠٠٥	٥١,٢٠٩,٥٤٣	(١١)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
	٨١٣,٦٢٨,٥٢٨	١,٠٨٣,٥٠٨,٧٨٤		نقدية بالصندوق ولدى البنوك
	٢,٠٤٤,٠١٩,٣٨٥	٢,٢١٧,٢٣٦,٩٨٩		إجمالي أصول متداولة
				إجمالي الأصول
				حقوق الملكية والالتزامات
				حقوق الملكية
	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	(١٥)	رأس المال المصدر والمدفوع
	(٢,٥٨٦,٦٨٣)	-	(١٥)	أسهم خزينة
	٣٤,٨٦٥,٠٦٩	٣٤,٤٠١,٦٦٢		احتياطي قانوني
	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(١٦)	احتياطي عام
	٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(١٧)	احتياطي رأسمالي
	١٧٩,٠٠٧,١٤٩	١٦٨,٨١٨,١٦٦		أرباح مرحلة
	١٤,٠١١,٤٣٩	١١,٥٣٢,٨٦٣		أرباح العام
	٦٨٤,١١٢,٢٧٩	٦٧٣,٥٦٧,٩٩٦		إجمالي حقوق الملكية
				التزامات غير متداولة
	١٠٧,٨٠٧,٦٤١	٢١٩,٥٣٩,٠٨٣	(١٨)	قروض طويلة الأجل
	٦٠٦,٦٧٤,١٨٥	٦٨٠,٠٩٨,٨٩٩	(٢٠)	التزام عقود تأجير وترتيب - غير متداولة
	١,٦٢٢,٢٦١	-		أوراق دفع - طويلة الأجل
	١٨,١٣٠,٦٥٤	١٢,٤٨٧,٠٢٠	(١٩)	التزامات ضريبية مؤجلة
	٧٣٤,٢٣٤,٧٤١	٩١٢,١٢٥,٠٠٢		إجمالي التزامات غير متداولة
				التزامات متداولة
	٣٠,٩٤٠,٣٦٤	٣٧,٤٣٦,٧٤٢	(١٢)	مخصصات
	٧,٣١٧,٩٨٦	١٦,٨٣٣,٢٨٩	(١٣)	بنوك - تسهيلات ائتمانية
	١٠٦,٧٥٦,٠٦٣	٤١,٣٤٣,٤٤١	(١٨)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
	١٧٩,٩٦٦,٥٤٤	١٦٠,١٣٤,٨٤١	(٢٠)	التزام عقود تأجير وترتيب - متداولة
	٧٥,٨١٠,٥٤٨	١١٩,٦٩٢,٥٨٩		موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
	٣٨,٢٦٧,٨٦٠	٣٨,٩٨٥,٤٧٦	(٩-ب)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
	١٢٤,٨٤٢,٢٠٩	١٢٢,٨٨٧,٩٤٤		عملاء - دفعات مقدمة
	٥٥,٣٥٧,٣٢٠	٨٨,٦٩٦,٦٧١	(١٤)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
	٩٤,٠٤٤	٩٤,٠٤٤	(١٩)	مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل
	٦,٣١٩,٤٢٧	٥,٤٣٨,٩٥٤		دائنو توزيعات
	٦٢٥,٦٧٢,٣٦٥	٦٣١,٥٤٣,٩٩١		إجمالي التزامات متداولة
	١,٣٥٩,٩٠٧,١٠٦	١,٥٤٣,٦٦٨,٩٩٣		إجمالي الالتزامات
	٢,٠٤٤,٠١٩,٣٨٥	٢,٢١٧,٢٣٦,٩٨٩		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القدرى

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

أحمد مجاهد زكى

رئيس القطاع المالي

وائل يوسف عامر

- 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 ٢٠٢٢

(المعدلة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	إيضاح	
جنيه مصري	٣٠٨,٥١٤,٤٨٤	٤٦٧,٤٤١,٢٩٩	(٢١)	إيرادات النشاط
(٢٧٠,٣٥٥,٠٣٣)	(١٢٧,٢٧٢,٦٥٠)		(٢٢)	يخصم:
١٩٧,٠٨٦,٢٦٦	١٨١,٢٤١,٨٣٤			تكلفة النشاط
				مجمل ربح النشاط
(٢٤,٣٥٤,٦١٥)	(٢٣,٨٤٤,٢٥٣)		(٨)	مصروفات عمومية وإدارية
(٢,٧٩٤,٦٥٩)	(٦٤٥,٩٦٩)		(٨)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
٦,٠٩٠	٢,٨٦٦		(٨)	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(٢,٣٦٩,٦٧٩)		(٩)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
-	(٣٠٧,٨١٣)		(١٢)	مخصصات مكونة
(٣,٣٥٦,٦٩٥)	(٣,٦٠٦,٣٩٥)			بدلات حضور ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
١٦٦,٥٨٦,٣٨٧	١٥٠,٤٧٠,٥٩١			أرباح التشغيل
(١٥٣,٧٧٩,٢٠٢)	(١٣٩,١٦٤,١٦٠)			فوائد تمويلية
٩٨٠,٧٧٢	٧٣٨,٠١١			فوائد دائنة
١١,١٠٣	١١,١٠٣			إيرادات أوراق مالية
٣٤١	-			توزيعات كوبونات
-	٩٤,٦٩٥			توزيعات ارباح من شركات شقيقة
٢٠٤,٣٨٠	٦٥٨,٠٥٢		(٣)	أرباح بيع أصول ثابتة
٢,٩٧٧,٨٦٣	٦,٨٥٦,٢٥١			إيرادات أخرى
١٦,٩٨١,٦٤٤	١٩,٦٦٤,٥٤٣			أرباح العام قبل ضرائب الدخل
(٥,٤٤٨,٧٨١)	(٥,٦٥٣,١٠٤)		(١٩)	ضرائب الدخل
١١,٥٣٢,٨٦٣	١٤,٠١١,٤٣٩			أرباح العام
٠,٠١٢	٠,٠١٤		(٢٤)	نصيب السهم في الأرباح

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القدري

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

أحمد مجاهد زكى

رئيس القطاع المالي

وائل يوسف عامر



شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقل

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(المعدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	١٤,٠١١,٤٣٩	١١,٥٣٢,٨٦٣
	-	-
	<u>١٤,٠١١,٤٣٩</u>	<u>١١,٥٣٢,٨٦٣</u>

أرباح العام

بنود متعلقة بالدخل الشامل:

الدخل الشامل الأخر

إجمالي الدخل الشامل عن العام

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

	الإجمالي	أرباح العام	أرباح مرحلة	احتياطي رأسمالي	احتياطي عام	احتياطي قانوني	أسهم خزينة	رأس المال المدفوع
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٢ (قبل التعديل)	٦٦٩,٢٤١,٩٢٥	٩,٢٦٨,١٣٢	١٦٦,٧٥٦,٨٢٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤٤,٤٠١,٦٦٢	-	٤٥٠,١٤٠,٠١٠
٤,٣٢٦,٠٧١	٢,٢٦٤,٧٣١	٢,٠٦١,٣٤٠	-	-	-	-	-	-
٦٧٣,٥٦٧,٩٩٦	١١,٥٣٢,٨٦٣	١٦٨,٨١٨,١٦٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤٤,٤٠١,٦٦٢	-	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	
-	(١١,٥٣٢,٨٦٣)	١١,٠٦٩,٤٥٦	-	-	٤٦٣,٤٠٧	-	-	-
(٨٨٠,٤٧٣)	-	(٨٨٠,٤٧٣)	-	-	-	-	-	-
(٢,٥٨٦,٦٨٣)	-	-	-	-	-	(٢,٥٨٦,٦٨٣)	-	-
١٤,٠١١,٤٣٩	١٤,٠١١,٤٣٩	-	-	-	-	-	-	-
٦٨٤,١١٢,٢٧٩	١٤,٠١١,٤٣٩	١٧٩,٠٠٧,١٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤٤,٨٦٥,٠٦٩	(٢,٥٨٦,٦٨٣)	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	
٦٥٩,٩٧٣,٧٩٣	(٧١,٣٣٣,٥٥٩)	٢٣٨,٠٩٠,٣٨٥	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤٤,٤٠١,٦٦٢	-	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	
٢,٠٦١,٣٤٠	٢,٠٦١,٣٤٠	-	-	-	-	-	-	-
٦٦٢,٠٣٥,١٣٣	(٦٩,٢٧٢,٢١٩)	٢٣٨,٠٩٠,٣٨٥	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤٤,٤٠١,٦٦٢	-	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	
-	٦٩,٢٧٢,٢١٩	(٦٩,٢٧٢,٢١٩)	-	-	-	-	-	-
١١,٥٣٢,٨٦٣	١١,٥٣٢,٨٦٣	-	-	-	-	-	-	-
٦٧٣,٥٦٧,٩٩٦	١١,٥٣٢,٨٦٣	١٦٨,٨١٨,١٦٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤٤,٤٠١,٦٦٢	-	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	

يتمثل تسويات سنوات سابقة في خطأ تم تسويته بأثر رجعي .

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 ٢٠٢٢

(المعدلة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	ايضاح
	جنيه مصري	جنيه مصري	
	١٦,٩٨١,٦٤٤	١٩,٦٦٤,٥٤٣	
	١,٥٧٠,٥٠٦	٢,٩١٧,٣٦٢	(٣)
	(٢٠٤,٣٨٠)	(٦٥٨,٠٥٢)	(٣)
	١٠,٣٦٣,٩٨٦	١٠,٣١٧,٩٩٦	(٤)
	٢,٨٢٩,٠٥٤	٢,٨٦٤,٥٤٠	(٥)
	٢,٧٩٤,٦٥٩	٦٤٥,٩٦٩	(٨)
	-	٢,٣٦٩,٦٧٩	(٨٩)
	-	٣٠٧,٨١٣	(١٢)
	١٥٣,٧٧٩,٢٠٢	١٣٩,١٦٤,١٦٠	(١٤)
	(٩٨٠,٧٧٢)	(٧٣٨,٠١١)	(١٠)
	-	(٩٤,٦٩٥)	
	(٦,٠٩٠)	(٢,٨٦٦)	
	١٨٧,١٢٧,٨٠٩	١٧٦,٧٥٨,٤٣٨	
	١٨٢,٨٩٢,٩٥٨	٩٥,٦٤٦,٦٥٨	
	(٣,٤٤٨,٩٠٧)	١٥,٩٦٦,٣٥٢	
	(٢٨,٦٢٤,٨١٤)	٦٢٧,٨٩٤	
	(٣٩,٢١٤,٥٦٣)	٧,٠٨١,٨٦٢	(١٠)
	(٤٩,٥١٩,٢٦٥)	(٤٣,٨٨٢,٠٤١)	
	١١,١٢٣,٧٦٨	(٧١٧,٦١٦)	
	٢٣,١٣١,٢٨٦	١,٩٥٤,٢٦٥	
	٣٤,٤٥٣,٩٦٤	(٣٣,٣٢٢,٦٧٩)	(١٤)
	-	١,٦٢٢,٢٦١	
	-	(٦,٨٠٤,١٩١)	(١٢)
	٣١٧,٩٢٢,٢٣٦	٢١٤,٩٣١,٢٠٣	
	(١,٩٨٤,٧٩٠)	(٦,٢٩٨,٦٢٨)	(٣)
	٥١٥,٨١٧	١,٠٥٨,٩٠٠	(٣)
	٩٦٩,٦٦٩	٧٢٩,٦٣٦	(١٠)
	(٤٩٩,٣٠٤)	(٤,٥١٠,٠٩٢)	
	(٥١,١٠٤,٩٥١)	(٩,٥١٥,٣٠٣)	
	-	(٢,٥٨٦,٦٨٣)	(١٥)
	(١٤٠,٩٨٠,٤٢٤)	(٧٤,١٦٩,٤٥٠)	(١٤)
	(١٥٩,٢٤٣,٦٢٩)	(٤٦,٣١٨,٨٢٠)	
	(٢٤,٨٢٠,٧٢٩)	(١١٨,٦٠٤,٣٩٣)	
	(٣٧٦,١٤٩,٧٣٣)	(٢٥١,١٩٤,٦٤٩)	
	(٥٨,٧٢٦,٨٠١)	(٤٠,٧٧٣,٥٣٨)	
	١٠٩,٩٣٦,٣٤٤	٥١,٢٠٩,٥٤٣	
	٥١,٢٠٩,٥٤٣	١٠,٤٣٦,٠٠٥	(١١)

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل

ارباح العام قبل ضرائب الدخل

أهلاك أصول ثابتة

أرباح بيع أصول ثابتة

إهلاك استثمارات عقارية

استهلاك أصول حق انتفاع

الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء

الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة

مخصصات مكونة

فوائد تمويلية

فوائد دائنة

توزيعات أرباح من شركات شقيقة

فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

أرباح التشغيل قبل التغييرات في رأس المال العامل

التغير في مشروعات الإسكان والتعمير

التغير في العملاء

التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة

التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

التغير في الموردين ومقاولي المشروعات وأوراق دفع

التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة

التغير في عملاء - دفعات مقدمة

التغير في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى

التغير في أوراق الدفع طويلة الأجل

مخصصات مستخدمة

صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل

التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار

مدفوعات لشراء أصول ثابتة

متحصلات من بيع أصول ثابتة

فوائد دائنة محصلة

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار

التدفقات النقدية من أنشطة التمويل

مدفوعات في بنوك - تسهيلات ائتمانية

مدفوعات لشراء أسهم خزينة

فوائد تمويلية مدفوعة

مدفوعات في قروض

مدفوعات في عقود تأجير وترتيب

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 (٣١) 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 ولائحته التنفيذية وتم التصديق على النظام الأساسي للشركة بموجب محضر تصديق رقم ٥٨٢ لسنة ١٩٩٧ - توثيق الشركات وتم التأشير بالسجل التجاري لتوفيق أوضاع الشركة برقم إيداع ١١٦١٩ لسنة ١٩٩٧.

يتمثل غرض الشركة في:

- مزاوله كافة الأنشطة المتعلقة بالتنمية العقارية للأراضي والمباني والمنشآت بما في ذلك الحصول على كافة الأراضي والعقارات وبيعها وتأجيرها وكذا القيام بأعمال تخطيط المدن وتزويدها بالبنية الأساسية وذلك بكافة محافظات الجمهورية وشراء وإنشاء واستغلال وتأجير وبيع جميع المباني والأراضي.
- وللشركة إنشاء وإدارة واستثمار جميع المنشآت السكنية والإدارية والسياحية والترفيهية وكافة المشروعات اللازمة لتحقيق الأغراض وجميع العمليات العقارية والمالية والتجارية والسياحية والترفيهية المتصلة بهذه الأراضي وكذلك القيام بأعمال التصميمات والاستشارات الهندسية والإشراف على التنفيذ للغير.
- كما تتولى الشركة تأجير وحداتها السكنية طبقاً لنظام التأجير التمويلي طبقاً للقانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٥.
- وللشركة المشاركة أو القيام بتنفيذ عقود البناء والتشغيل والتمويل بنظام (B.O.T) Build Operate Transfer مع الشخصيات الاعتبارية.

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية.

الشركة الأم هي بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) والناجمة عن عملية تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (الشركة الام) (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) الى ثلاث شركات.

تم اعتماد القوائم المالية المستقلة للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١ مارس ٢٠٢٣.

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 بالجنيه المصري، وهي عملة التعامل للشركة.

التوافق مع معايير المحاسبة

يتم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الأدوات المالية

أ. الاعتراف الأولي

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

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

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

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية
يحتوي معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) " الأدوات المالية " على ثلاث فئات أساسية للأصول المالية على أساس القياس الآحق لها كالاتي:

• أصول مالية مقاسة بالتكلفة المستهلكة.

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

• 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 الأخر 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 الى 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 الأخر 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.

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

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

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

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

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

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

• المقابل المحتمل الذي تم الاعتراف به من قبل المنشأة المستحوذة ضمن جميع 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) " الإفصاح عن الأطراف ذوي العلاقة " وعلى سبيل المثال مجلس إدارة المنشأة والرئيس التنفيذي.

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

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

الأصول المالية والالتزامات المالية - إعادة التصنيف.

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية

يتم تطبيق نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة". على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة وأصول العقود واستثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، ولكن ليس على استثمارات حقوق الملكية. تقوم الشركة بتقويم كافة المعلومات المتاحة، بما في ذلك القائمة على أساس مستقبلي، بشأن خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بالأصول المدرجة بالتكلفة المستهلكة.

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

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

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

قد يتضمن دليل الانخفاض في القيمة مؤشرات تدل على أن المدين أو مجموعة من المدينين يواجهون صعوبات مالية هامة، أو إخفاق أو تأخير في سداد الأرباح، أو المبلغ الأصلي، أو احتمالية الإفلاس، أو إعادة هيكلة مالية أخرى، وحيث تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود نقص قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية 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.

وقد بلغ رصيد الخسائر الائتمانية المتوقعة (مخصص الديون المشكوك في تحصيلها) في تاريخ المركز المالي للأصول المالية وفقاً لمعيار المحاسبة رقم (٤٧) الأدوات المالية كالآتي:

بنود القوائم المالية	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم "٤٧"
عملاء	٨,٢٠٦,٦٦٢
مستحق من اطراف ذات علاقة	٢,٣٦٩,٦٧٩
مصرفوات مدفوعة مقدما وارصدة مدينة اخرى	١٧٦,٩٢٦

د. استبعاد أصل مالي أو التزام مالي من الدفاتر

يجب على المنشأة أن تستبعد أصل مالي من الدفاتر عندما فقط

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

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيرادات

الإيراد من العقود مع العملاء

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

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

الإيراد من العقود مع العملاء (تابع)

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.

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

الخطوة ٥: إثبات الإيرادات عند وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

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

أ. لا ينشئ أداء للشركة وأن للشركة حق واجب النفاذ في دفعة مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه
ب. يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أو تحسين الأصل الذي يسيطر عليه العميل في الوقت نفسه الذي يتم فيه تشييد الأصل وتحسينه.

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

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

- إيرادات بيع الوحدات

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

- البيع بالتقسيط

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

- فوائد دائنة

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

- إيرادات ايجار الاستثمار العقاري

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاقتراض

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

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

تكلفة الاقتراض

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

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للأغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالميزانية (الأساس المحاسبي) وذلك باستخدام سعر الضريبة المطبق.

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك توقع بإمكانية الانتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية.

يتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول الثابتة (تابع)

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

العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)

٥ - ٥
طبقاً لمدة عقد الإيجار

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 الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل.

يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

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

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

اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

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

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

النقدية وما في حكمها

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

الموردون والمصروفات المستحقة

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

المخصصات

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

ترجمة العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات.

يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ الميزانية، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

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

الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

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

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الاضمحلال.

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

الاستثمارات

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي 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 الاولي، 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 بفرق التقييم بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

الاستثمارات في شركات تابعة

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

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

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

الاستثمارات في شركات شقيقة

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

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

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

استثمارات في سندات حكومية

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

التأمينات الاجتماعية

تقدم الشركة مساهمات للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية 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 وتجهيزها 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 وتحمل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الاضمحلال عن التكلفة في حالة وجوده.

الاحتياطي القانوني

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

قياس القيمة العادلة

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

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

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

بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء السوقية المعلنة.

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

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

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

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

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

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

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

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

أصول ثابتة	أراضي	مباني وإنشاءات ومرافق	تحسينات في أماكن مستأجرة	وسائل نقل وانتقال	عدد وأدوات	أثاث ومعدات مكاتب	الإجمالي
٧٠,٠٠٠	٦٣٣,٠٧٠	٤٩٨,٠٢٨	٢,٨٢٨,٦٠٠	٢١٢,٦٥٥	٨,٠٥٠,٤١٠	١٢,٦٩٢,٧٦٣	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٢
-	-	٤,٤٢٣,٠٣٢	٦٤٠,٠٠٠	٨٣٠,٤٠٦	٤٠٥,١٩٠	٦,٢٩٨,٦٧٨	إضافات العام
-	-	(٣٩,٧٧٦)	(٧٧٣,٠٠٠)	-	(١٠٠,٤٩٠)	(٩١٣,٢٦٦)	استبعادات
٧٠,٠٠٠	٦٣٣,٠٧٠	٤,٨٨١,٢٨٤	٢,٦٩٥,٦٠٠	١,٤٤٣,٠٦١	٨,٣٥٥,١١٠	١٨,٠٧٨,١٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
-	-	(٧٦,٦٩٨)	(١,٥٣٥,٣٨١)	(٢٢٩,٨٢١)	(٤,٣٠٣,١٧٥)	(٦,٣٦٩,٨٢٦)	مجموع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٢
-	(٢٢٤,٧٥١)	(٤١٢,٤٩٦)	(٣١٧,١٨١)	(١٣١,٦٠٣)	(٢,٠٤٣,٤٢٠)	(٢,٩١٧,٣٦٢)	إهلاك العام
-	(١٢,٦٦٢)	٢٤,٨٥٧	٤١٨,٢٤٠	-	٦٩,٣٢١	٥١٢,٤١٨	مجموع إهلاك الاستبعادات ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
-	(٢٣٧,٤١٣)	(٤٦٤,٣٣٧)	(١,٤٣٤,٣٢٢)	(٣٦١,٤٢٤)	(٦,٢٧٧,٢٧٤)	(٨,٧٧٤,٧٧٠)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٧٠,٠٠٠	٣٩٥,٦٥٧	٤,٤١٦,٩٤٧	١,٢٦١,٢٧٨	١,٠٨١,٦٣٧	٢,٠٧٧,٨٣٦	٩,٣٠٣,٢٥٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٢,٣٤٦,١١٣ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم.

- يتم تحميل إهلاك الفترة بقائمه الأرباح أو الخسائر والمركز المالي على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٠٠٦٩,٢٥٧	١,٠٠٦٩,٢٥٧
١,٨٤٨,١٠٥	١,٨٤٨,١٠٥
٢,٩١٧,٣٦٢	٢,٩١٧,٣٦٢
١,٠٥٨,٩٠٠	١,٠٥٨,٩٠٠
٩١٣,٢٦٦	٩١٣,٢٦٦
٥١٢,٤١٨	٥١٢,٤١٨
٤٠٠,٨٤٨	٤٠٠,٨٤٨
٦٥٨,٠٥٢	٦٥٨,٠٥٢

تكلفة النشاط (إيضاح ٢٢)
مصرفات صومية وإدارية

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٤ - استثمارات عقارية

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	إجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٢	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	٥١٨,٢٤٩,٣٨٤	٩١٠,٧٠٤,٨٩٤
استبعاذات	(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 الاستبعاذات	-	(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			

يوجد عقود بيع مع اعادة استنجاز تخص الاستثمارات العقارية كما هو موضح تفصيلا في ايضاح ٢٣ .

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	إجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢١	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	٥١٨,٢٤٩,٣٨٤	٩١٠,٧٠٤,٨٩٤
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	٥١٨,٢٤٩,٣٨٤	٩١٠,٧٠٤,٨٩٤
مجمع الإهلاك	-	(٤٣,٥٠٧,٨٢٨)	(٤٣,٥٠٧,٨٢٨)
١ يناير ٢٠٢١	-	(١٠,٣٦٣,٩٨٦)	(١٠,٣٦٣,٩٨٦)
إهلاك العام	-	(٥٣,٨٧١,٨١٤)	(٥٣,٨٧١,٨١٤)
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	-	(٥٣,٨٧١,٨١٤)	(٥٣,٨٧١,٨١٤)
صافي القيمة الدفترية في	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	٤٦٤,٣٧٧,٥٧٠	٨٥٦,٨٣٣,٠٨٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢١			

٥ - اصول حق انتفاع

التكلفة	مباني وإنشاءات ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	مباني وإنشاءات ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري
رصيد اول المدة	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٤,٥٧٠,٢٢١
إضافات	-	٣٤,٢٥٢,٢٧٣
استبعاذات	-	(١٣,٥١٩,٠٥٤)
رصيد اخر المدة	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠
مجمع الاستهلاك	(٧١٦,١٣٥)	(٤,٥٧٠,٢٢١)
رصيد اول المدة	(٢,٨٦٤,٥٤٠)	(٢,٨٢٩,٠٥٤)
الاستهلاك	-	٦,٦٨٣,١٤٠
إستهلاك الإستبعاذات	(٣,٥٨٠,٦٧٥)	(٧١٦,١٣٥)
رصيد اخر المدة	٢١,٧٢٢,٧٦٥	٢٤,٥٨٧,٣٠٥
صافي القيمة الدفترية اخر المدة		

* يتم تحميل استهلاك الفترة 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 ٢٠٢٢

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	
٤٨,٠٠٠	٤٨,٠٠٠	٤٨٠	٩٦	استثمارات في شركات تابعة
١٧١,٣٦١,٦٦٠	-	-	-	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)
١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠	١٨٧٥٠	٧٨,٤٧	أ / شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)
١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠	٧٥٠٠٠	٧٥	ب / شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
٢٤٩,٩٥٠	٢٤٩,٩٥٠	٩٩٩٨٠	٩٩,٩٩	ج / شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)
٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠	٩٩٩٨	٩٤,٦١	د / شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٥٠,٧٩٢,٢٢٦	٥١	هـ / شركة كايرو وبرويرتي مانجمنت (ش.م.م)
٢٤٥,٥٨٠,١٤٩	٧٤,٢١٨,٤٨٩			و / شركة لوتس للفنادق والمنجعات (ش.م.م)
-	٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧	٢٤٠,٩٢٣,٠٩	١٧,٣٣	استثمارات في شركات شقيقة
٨٧,٥٠٠	٨٧,٥٠٠	٨٧٥٠	٠,٣٥	أ / شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)
٢٤٥,٦٦٧,٦٤٩	٣٥٦,٩٦٥,٩٤٦			ز / شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)

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

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

وخلال الربع الاول من 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 العام 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 ٢٤٠,٩٢٣,٠٩ سهم.

وتم إعادة تبويب الاستثمار في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية من استثمارات في شركات تابعة الى استثمارات في شركات شقيقة وذلك نتيجة لفقد السيطرة على السياسات المالية والتشغيلية للشركة مع بقاء نفوذ مؤثر.

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

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

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

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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.

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).

٧ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٨٠,٨٣٦,١٧١	١٨٧,٧٣٨,٢١٢
١,١٠٠,٢١٤	٢,٩٨٥,٠٤٢
<u>٢٨١,٩٣٦,٣٨٥</u>	<u>١٩٠,٧٢٣,٢٥٤</u>

مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
مشروعات إسكان وتعمير - تامة

٨ - عملاء

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٨٥,٢٨٥,٦٨٦	٦٦,٨٥٦,٣٣٤
١٤,٠٨١,١٨٢	١٣,٤٩٠,٧٢٥
(٥,٩٥٥,٤١١)	(٢,٩٠١,٩٥٤)
٩٣,٤١١,٤٥٧	٧٧,٤٤٥,١٠٥
(٧,٥٦٠,٦٩٣)	(٨,٢٠٦,٦٦٢)
<u>٨٥,٨٥٠,٧٦٤</u>	<u>٦٩,٢٣٨,٤٤٣</u>

عملاء - تمليك
عملاء - إيجار
يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء
الخسائر الائتمانية المتوقعة

تتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة كالاتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٤,٧٦٦,٠٣٤	٧,٥٦٠,٦٩٣
٢,٧٩٤,٦٥٩	٦٤٥,٩٦٩
<u>٧,٥٦٠,٦٩٣</u>	<u>٨,٢٠٦,٦٦٢</u>

رصيد أول العام
مكون خلال العام
رصيد آخر العام

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٩ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة شقيقة	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
١٤١,٦٩٣,٤٨٤	١٤١,٧٧٨,٧٠٩	شركة تابعة	شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م)
٤,٢٢٠,١٦٥	٤,٤٧٥,١٦٥	شركة شقيقة	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)
١١٢,٣٨٥,٨٦٩	١,٠٨٧,٥٨١	شركة تابعة	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
٦٩,٥٦٧,٠٤٤	٦٩,٥٦٧,٠٤٤	شركة تابعة	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
١١٧,٨٩١,٣٨٨	١٠٩,٤٨٧,٨٢٢	شركة تابعة	شركة كايرو بروبرتي مانجمنت (ش.م.م)
١٨,٧٥٨,٧٠٤	٢١,٦٨١,٤٣٣	شركة شقيقة	شركة سمو للاستشارات (ش.م.م)
١٢٠,١٦٧,٦٢١	١٢٠,١٦٧,٦٢١	شركة شقيقة	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)
-	٤,٩٥٦,١٠٢	شركة شقيقة	شركة القاهرة للتسويق العقاري
-	١٥,٥٢٠	شركة شقيقة	شركة رؤية للاستثمار العقاري (ش.م.م)
٢,٤٧١,٨٨٦	٢,٠٩٨,١٩٨	شركة شقيقة	
٥٨٧,١٥٦,١٦١	٤٧٥,٣١٥,١٩٥		
-	(٢,٣٦٩,٦٧٩)		
٥٨٧,١٥٦,١٦١	٤٧٢,٩٤٥,٥١٦		

اضمحلال في مستحق من أطراف ذات علاقة

ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري	الشركة القابضة	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م)
٣,٩٠٣,١٧٣	١٢,٧٥٥,٤١٦	شركة تابعة	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)
٢,٢٠٧,٣٣١	٢,٣٠١,١٤٨	شركة شقيقة	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)
٢٠,٦١٠,٣٢٧	-	شركة شقيقة	شركة اساسات للاستثمار العقاري (ش.م.م)
٤٦٣,٤٢٧	-	شركة شقيقة	شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م)
١١,٨٠١,٢١٨	٢٣,٢١١,٢٩٦	شركة شقيقة	
٣٨,٩٨٥,٤٧٦	٣٨,٢٦٧,٨٦٠		

تتمثل المعاملات مع الاطراف ذات علاقة خلال العام كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	طبيعة المعاملة	اسم الشركة
جنيه المصري	توزيع ارباح	الحصن للاستشارات
٨٥,٢٢٥	تمويل	لوتس للفنادق والمنتجات
٢٥٥,٠٠٠	زيادة رأس مال	الصفوة للاستشارات والتنمية
(١١١,٢٩٨,٢٨٨)	تحصيل	القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات
(٨,٤٠٣,٥٦٦)	تمويل	كايرو بروبرتي ليمنت
٢,٩٢٢,٧٢٩	تمويل	وادي للاستشارات
٢٥,٥٦٦,٤٢٩	تمويل	القاهرة للتسويق العقاري
١٥,٥٢٠	تحصيل	رؤية للاستثمار العقاري
(٣٧٣,٦٨٨)	تحصيل	بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية
(٨,٨٥٢,٢٤٣)	تحصيل	القاهرة لإدارة المباني والصيانة
(٩٣,٨١٧)	تحصيل	اساسات
٤٦٣,٤٢٧	سداد	مشارق للاستثمار العقاري
(١١,٤١٠,٠٧٨)	تحصيل	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٠ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

(المعدلة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
مصروفات مدفوعة مقدماً	٢,٠٨٦,٢٥٩	٧١٧,٤١٨
تأمينات لدى الغير	١٥,١٥١,٠٤٦	١٠,٦٩٤,٧٣٩
موردون ومقاولون - دفعات مقدمة	١١,٨٥٨,٤٨٢	١٤,٨٠٥,٠٢٧
دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة	٧٧٩,٧٦٦	٣,١٦٢,٦٦٤
مصلحة الضرائب - ضرائب مسددة للمحكمة	٣٦٢,٥٩٢	٣٦٢,٥٩٢
ضرائب خصم من المنبع	٢,٣٦٠,٨١٨	٢,٣٤٠,٦٦٣
مصلحة الضرائب - متنوعة	١٤,٦٤٥,٠٨٢	١٢,٠٣٩,٢٧٤
إيرادات مستحقة	٦,٦٥٠,٠٠٠	٦,٦٥٠,٠٠٠
المجموعة المالية - التوريق *	٤,٧٤١,٩١٧	١٢,٧٨٧,٨٥٢
أرصدة مدينة أخرى	١١,٦٤٩,٣٢٦	١٣,٨٠٦,٩٢١
إيرادات فوائد مستحقة **	٧٠,٢٨٥,٢٨٨	٧٧,٣٦٧,١٥٠
يخصم:	١٠١,٩٨٨	٩٣,٦١٣
الخسائر الائتمانية المتوقعة	(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)
	٧٠,٢١٠,٣٥٠	٧٧,٢٨٣,٨٣٧

* 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 ٣١,٠٧١,٩٥٦ 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 ومتبقى مبلغ ٣,٨٤٢,٩٨١ جنيه مصري مستحق للشركة لدي شركة المجموعة المالية هيرميس.

* 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 ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
رصيد أول العام	٩٣,٦١٣
فوائد مستحقة خلال العام	٨٢,٥١٠
فوائد محصلة خلال العام	٩٨,٧٧٢
رصيد آخر العام	(٧٢٩,٦٣٦)
	(٩٦٩,٦٦٩)
	٩٣,٦١٣
	١٠١,٩٨٨

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١١ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق
١,٧٢٢,٣٣٦	٣,٠٦٧,٩٣٤	حسابات جارية
٤٩,٤٨٧,٢٠٧	٧,٣٦٨,٠٧١	
<u>٥١,٢٠٩,٥٤٣</u>	<u>١٠,٤٣٦,٠٠٥</u>	

١٢ - مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	مكون	مستخدم	١ يناير ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص التزامات محتملة
٦٥٦,٦٣٥	٣٠٧,٨١٣	(٣٠٧,٨١٣)	٦٥٦,٦٣٥	مخصص مطالبات ومنازعات
٣٠,٢٨٣,٧٢٩	-	(٦,٤٩٦,٣٧٨)	٣٦,٧٨٠,١٠٧	
<u>٣٠,٩٤٠,٣٦٤</u>	<u>٣٠٧,٨١٣</u>	<u>(٦,٨٠٤,١٩١)</u>	<u>٣٧,٤٣٦,٧٤٢</u>	

١٣ - بنوك - تسهيلات انتمائية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	تسهيلات انتمائية - عمله محليه
١٦,٨٣٣,٢٨٩	٧,٣١٧,٩٨٦	
<u>١٦,٨٣٣,٢٨٩</u>	<u>٧,٣١٧,٩٨٦</u>	

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

١٤ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
٣,٨٩٠,٨٣٢	٢,٣١٤,٠٣٨	تأمينات من الغير
٢١,٤٧٤,٧٤٨	٢٣,٥١٦,٩٣٧	مصلحة الضرائب
٣,٣١٣,٩٦٥	١,٠٧٢,٥٦٧	الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية
١٥٤,٦٠٤	٣٥٨,٧٩٥	مصروفات صيانة محصلة
٤٠,٠١٩,٨١٣	١٣,٨٣٧,٣٨٣	إيرادات إيجاريه مؤجلة
١٠,٢٠٩,٦٦٥	٥,٨٨٢,٦٩٧	أرصدة دائنة أخرى
٩,٥٧٦,٣٢٨	٨,٣٣٤,٨٥٩	
٨٨,٦٣٩,٩٥٥	٥٥,٣١٧,٢٧٦	فوائد مستحقة *
٥٦,٧١٦	٤٠,٠٤٤	
<u>٨٨,٦٩٦,٦٧١</u>	<u>٥٥,٣٥٧,٣٢٠</u>	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
١,١٦٦,٠٤٣	٥٦,٧١٦	فوائد مستحقة خلال العام
١٥٣,٧٧٩,٢٠٢	١٣٩,١٦٤,١٦٠	فوائد مؤجلة
(١٣,٩٠٨,١٠٥)	(٦٥,٠١١,٣٨٢)	فوائد مدفوعة خلال العام
(١٤٠,٩٨٠,٤٢٤)	(٧٤,١٦٩,٤٥٠)	رصيد آخر العام
<u>٥٦,٧١٦</u>	<u>٤٠,٠٤٤</u>	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٥- رأس المال

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصري.

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٥٠,١٤٠,٠١٠ جنيه مصري موزع على 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 بدلاً من ٩٠٠٢٨٠٠٢ سهم.

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

يتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

القيمة	عدد الأسهم	نسبة المساهمة	
جنيه مصري		%	
٣١٥,١١٢,٧٥٥	٦٣,٢٢٥٥١٠	٧٠	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العقارية - (ش.م.م.)
٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٩,٠٠٠,٠٠٠	١٠	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م.)
٩٠,٠٢٧,٢٥٥	١٨,٠٥٤٥١٠	٢٠	مساهمون آخرون
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٩٠٠٢٨٠٠٢٠	١٠٠	

١٦- احتياطي عام

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

١٧- احتياطي رأسمالي

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

١٨- قروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٦٠,٨٨٢,٥٢٤	٢١٤,٥٦٣,٧٠٤
(٤١,٣٤٣,٤٤١)	(١٠٦,٧٥٦,٠٦٣)
٢١٩,٥٣٩,٠٨٣	١٠٧,٨٠٧,٦٤١

رصيد القروض

يخصم:

أقساط مستحقة السداد خلال عام

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٪ وهذا ويتم سداد أقساط تلك القروض خلال مدة تتراوح من سنة إلى ٢٨ سنة تبدأ من عام ١٩٩٩ وتنتهي في عام ٢٠٢٦.

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٩- مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضرائب الدخل

(المعدلة)	
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
-	٩,٤٧٠
٥,٤٤٨,٧٨١	٥,٦٤٣,٦٣٤
٥,٤٤٨,٧٨١	٥,٦٥٣,١٠٤

ضريبة توزيع ارباح
ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٩٤,٠٤٤	٩٤,٠٤٤
٩٤,٠٤٤	٩٤,٠٤٤

ضريبة الدخل الجارية

رصيد أول العام
رصيد آخر العام

(المعدلة)	
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٧,٠٣٨,٢٣٩	١٢,٤٨٧,٠٢٠
٥,٤٤٨,٧٨١	٥,٦٤٣,٦٣٤
١٢,٤٨٧,٠٢٠	١٨,١٣٠,٦٥٤

ضريبة الدخل المؤجلة

رصيد أول العام - التزام
ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - التزام
رصيد آخر العام - التزام

٢٠- التزام عقود تأجير وترتيب

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

رصيد التزام عقود التأجير والترتيب

يخصم:

التزام عقود تأجير وترتيب قصير الاجل
التزام عقود تأجير وترتيب طويل الاجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	عقود ترتيب جنيه مصري	عقود تأجير جنيه مصري
٨٤٠,٢٣٣,٧٤٠	٨١٥,٧٦٣,٠٢٥	٢٤,٤٧٠,٧١٥
(١٦٠,١٣٤,٨٤١)	(١٥٦,٩٣٣,٥١٨)	(٣,٢٠١,٣٢٣)
٦٨٠,٠٩٨,٨٩٩	٦٥٨,٨٢٩,٥٠٧	٢١,٢٦٩,٣٩٢

رصيد التزام عقود التأجير والترتيب

يخصم:

التزام عقود تأجير وترتيب قصير الاجل
التزام عقود تأجير وترتيب طويل الاجل

٢١- إيرادات النشاط

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٢١,٠٦١,٢٣٢	١٤٢,١٩٤,٦٥٠
١٤٢,١٧٧,١٣٩	١٦٣,٢٩١,٨٧٠
٤,٢٠٢,٩٢٨	٣,٠٢٧,٩٦٤
٤٦٧,٤٤١,٢٩٩	٣٠٨,٥١٤,٤٨٤

مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
إيرادات ايجارات استثمارات عقارية
إيرادات فوائد تسيط مستحقة

٢٢- تكلفة النشاط

(المعدلة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
تكلفة مشروعات مباحة	٨٨,٥٢٩,٧٣٨	٢٢٣,٣٤٤,٢٠٢
اهلاكات (إيضاح ٣)	١,٠٦٩,٢٥٧	٥٢٣,٥٠٢
اهلاكات استثمارات عقارية (إيضاح ٤)	١٠,٣١٧,٩٩٦	١٠,٣٦٣,٩٨٦
مصرفوات تسويقية	١,٣٧٥,٦١٤	٤,٠١٧,٣٨٩
مصرفوات أخرى	٢٥,٩٨٠,٠٤٥	٣٢,١٠٥,٩٥٤
	<u>١٢٧,٢٧٢,٦٥٠</u>	<u>٢٧٠,٣٥٥,٠٣٣</u>

٢٣- عقود التأجير والترتيب

* الاصل الأول: (بيع مع إعادة استئجار)
بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠١٩ قامت الشركة ببيع مبنى الملتقى (بند استثمارات عقارية) لشركة التوفيق للتأجير التمويلي، كما قامت الشركة بإعادة استئجار المبنى بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ٣٨١,٤٥٦,٥٦٧ جنيه مصري تدفع بواقع ١٩٦,٨٧٠,٠٧٩ جنيه مصري كشريحة أولى والباقي يسدد على ٨٤ شهراً، مدة العقد ٧ سنوات وتلتزم الشركة بسداد القيمة الإيجارية للمؤجر اعتباراً من ٢٥ نوفمبر ٢٠١٩.
خلال الربع الثاني لعام ٢٠٢٠ حصلت الشركة على الشريحة الثانية من شركة التوفيق للتأجير التمويلي تدفع بواقع ١٠٧,٧٩١,٧٥٠ جنيه مصري تسدد على ٧٨ شهر، مدة العقد ٦ سنوات و ٦ أشهر وتلتزم الشركة بسداد القيمة الإيجارية للمؤجر اعتباراً من ٣٠ ابريل ٢٠٢٠.
ويحق للمستأجر شراء المبنى المؤجر في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١ جنيه مصري لا غير.

** الاصل الثاني: (بيع مع إعادة استئجار)

خلال الربع الأول لعام ٢٠٢٠ حصلت الشركة على تمويل من مصرف ابو ظبي الاسلامي بمبلغ ٥٨٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري عن طريق اتفاقية إطارية التمويل بإجارة العين / الاعيان لوحدات بمبني 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.

٢٤- نصيب السهم في الأرباح

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

(المعدلة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
أرباح العام	١٤,٠١١,٤٣٩	١١,٥٣٢,٨٦٣
حصة العاملين (مقدرة) *	(١,٣٣١,٠٨٧)	(١,٠٩٥,٦٢٢)
صافي الأرباح القابلة للتوزيع على ملاك الأسهم العادية	١٢,٦٨٠,٣٥٢	١٠,٤٣٧,٢٤١
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام **	٨٩٨٧٢٦٨١٥	٩٠٠٢٨٠٠٢٠
نصيب السهم في الأرباح	<u>٠,٠١٤</u>	<u>٠,٠١٢</u>

* تم احتساب حصة العاملين في التوزيع على اساس مشروع افتراضي لأرباح العام وذلك بغرض احتساب نصيب السهم في الأرباح ولم يتم احتساب مكافأة لاعضاء مجلس الادارة حيث ان الأرباح المحققة نقلت عن ٥٪ من رأس المال المصدر والمدفوع مما يعنى عدم وجود مكافأة لاعضاء مجلس الادارة.

** تم تعديل أرقام المقارنة للمتوسط المرجح لعدد الأسهم بناء على الفقرة رقم (٦٤) لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٢) نصيب السهم في الأرباح.

٢٥- ارتباطات رأسمالية

رأس مال غير مستدعى
جنيه مصري
٥٦٢,٥٠٠

شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)

٢٦- الموقف الضريبي

- الضريبة على أرباح شركات الأموال / الأشخاص الاعتبارية
- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨١/٨٠ حتى ٨٥/٨٤ وهناك أوجه خلاف محالة للمحاكم ولجان الطعن وقد كونت الشركة المخصصات اللازمة.
 - تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨٦/٨٥ حتى ٣١ 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 الان.
 - تم الفحص الضريبي حتى عام ٢٠١٨ مع مصلحة الضرائب.
 - تم تقديم الإقرارات الضريبية عن الأعوام من ٢٠١٥ وحتى ٢٠٢٢ في المواعيد القانونية طبقاً لقانون الضرائب رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وسداد الضرائب المستحقة من واقع الإقرار الضريبي وجارى الفحص الضريبي لتلك الأعوام من قبل مصلحة الضرائب حتى تاريخ الميزانية.

ضريبة الدمغة

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

ضريبة القيمة المضافة

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

ضريبة كسب العمل

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

٢٧- دعاوى ومنازعات قضائية

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

٢٧- دعاوى ومنازعات قضائية (تابع)

- وبتاريخ ٢٠٠٨/١٢/٣١ حكمت المحكمة لصالح المدعى وعدم نفاذ عقود البيع الابتدائية الصادرة من الشركة في مواجهة المدعى عن الأدوار الأربعة من الثاني وحتى الخامس وقد استأنفت الشركة هذا الحكم وحكمت المحكمة الاستئنافية بجلسة ٢٠٠٩/٦/٢٣ برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وقد تم الطعن على حكم الاستئناف المشار إليه بمحكمة النقض وصدر الحكم النقدي لصالح البنك المركزي المصري وثبوت ملكيته الأدوار الأربعة ورفض طلبات المدعى بالإخلاء.

- أما دعاوى الطرد المقامة من المدعى ضد مشترو الدورين الأرضي والأول فما زالت متداولة أمام محكمة استئناف القاهرة ولم يتم الفصل فيها بحكم نهائي حتى تاريخه ولم تقام دعوى قضائية ضد الشركة حتى تاريخه.

- وخلال عام ٢٠٢٠ اصدرت محكمة جنوب القاهرة الابتدائية حكم في القضية المرفوعة على الشركة والسيد الدكتور / وزير المالية بصفته الرئيس الاعلى لجهاز تصفية الحراسات من بنك القاهرة عن الدعوى المقامة ١٤١٣ لسنة ٢٠١٣ مدني كلى جنوب القاهرة.

٢٨- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

إدارة المخاطر

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

أ) مخاطر سعر الفائدة.

ب) مخاطر الائتمان.

ج) مخاطر العملة.

د) مخاطر اداره رأس المال.

ه) مخاطر السيولة.

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها وكذلك كيفية إدارة الشركة لرأس المال.

يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم بالكامل مسؤولية وضع إطار لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه. وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع وتتبع سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى الشركة الأم تتناول أنشطتها على أساس منظم.

والإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة المخاطر الموثقة رسمياً في مجالات محددة ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسمياً تستخدم في مجالات أخرى.

أ - مخاطر سعر الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة بالسوق. ويتصل تعرض الشركة لمخاطر التغيير في أسعار الفائدة بالسوق من عدمه بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بسعر فائدة معوم وودائع ذات فائدة.

ويعاد تسعير الفائدة على الأدوات المالية ذات سعر الفائدة المعوم من فترة إلى أخرى على ألا تتعدى المدة الفاصلة عام واحد.

ب - خطر الائتمان

هي خسائر مالية تكبدها الشركة في حال تعثر العميل أو الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التي ينظمها عقد الأداة المالية. ومن ثم تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من العملاء وأوراق القبض ومصرفيات مدفوعة مقدماً ومديون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة وكذا من أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

٢٨- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

ج - مخاطر العملة

تتمثل مخاطر العملة في تغير محتمل مقبول في أسعار صرف الدولار الأمريكي واليورو، في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة. ويرجع الأثر الذي وقع على أرباح الشركة قبل الخضوع للضريبة إلى التغيرات في قيمة الأصول والالتزامات النقدية. ويجب الإشارة إلى أن التغيرات في أسعار صرف جميع العملات الأجنبية الأخرى ليست جوهرية.

د - مخاطر 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 ٢٠٢٢ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال وأسهم الخزينة والاحتياطييات والأرباح المرحلة ويبلغ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٦٦٥,٧٧٤,٧٦٩ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٦٥٩,٩٧٣,٧٩٣ جنيه مصري).

هـ - مخاطر السيولة

ترصد إدارة الشركة المحلية بدعم من الشركة الأم التدفقات النقدية، ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة. ويتلخص هدف الشركة في تحقيق توازن بين استمرارية التمويل وبين المرونة عن طريق الحصول على قروض من البنوك. وتدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطي كافي وعن طريق الحصول على تسهيلات على القروض، وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعلية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

الشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصروفات التشغيلية المتوقعة وتتضمن مصروفات الالتزامات المالية.

٢٩- 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:

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 المتوقع فيها استخدام الأصل وطبيعة التآكل والتقدم التجاري. تقوم الإدارة على أساس سنوي بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية ويتم تعديل مخصص الإهلاك المستقبلي عندما تعتقد الإدارة بأن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

ضريبة الدخل

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

٣٠ - أحداث هامة

أدى تباطؤ العديد من اقتصاديات الدول الكبرى في الفترة الماضية إلى مزيج من ارتفاع الأسعار العالمية للسلع الأساسية، واضطراب سلاسل الإمداد وارتفاع تكاليف الشحن، بالإضافة إلى تقلبات الأسواق المالية في الدول الناشئة، مما أدى إلى ضغوط تضخمية أثرت على اقتصاديات الكثير من الدول ومنها اقتصاد جمهورية مصر العربية، كما إن الحرب بين روسيا وأوكرانيا أدت إلى انخفاض تدفقات النقد الأجنبي من السياحة وكذلك من الاستثمار الأجنبي المباشر، وهو ما ترتب عليه ارتفاع الأسعار بصفة عامة. تلك الزيادة في الأسعار العالمية شكلت ضغطاً إضافياً على العملة المحلية (الجنيه المصري). مما استوجب تدخل البنك المركزي المصري برفع سعر الفائدة على الجنيه المصري وتحريك سعر الصرف خلال ٢٠٢٢، وقد نتج عن هذا التحريك انخفاض في قيمة الجنيه المصري مقابل الدولار الأمريكي خلال تلك الفترة بنسبة تجاوزت (٥٨٪)، مما ترتب عليه تأثير الشركات التي لديها أرصدة التزامات كبيرة بالعملة الأجنبية سواء قصيرة الأجل أو طويلة الأجل بخسائر كبيرة نتيجة إعادة ترجمة هذه الأرصدة وفقاً لسعر الصرف بعد تحريكه.

وقد انعكست تلك الخسائر بشكل كبير على نتائج أعمال تلك الشركات بقائمة الدخل (قائمة الأرباح أو الخسائر)، وأثرت على الأداء المالي لتلك الشركات.

ولم يكن هناك أي أثر جوهري على قائمة الأرباح والخسائر نتيجة تحريك سعر الصرف على القوائم المالية للشركة، وذلك لعدم وجود أرصدة دائنة جوهريّة بالعملة الأجنبية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٣١ - ارقام المقارنة

تم تعديل ارقام المقارنة لتتماشى مع العرض الحالي للقوائم المالية الحالية و قد ترائى للشركة تعديل الارقام المقارنة و تتمثل في تسويات عن سنوات سابقة في خطأ تم تسويته بأثر رجعي كما يلي :

البند	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ المعدل	التسويات	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ قبل التعديل
مصرفات مدفوعة مقدماً و أرصدة مدينة أخرى	٧٧,٢٨٣,٨٣٧	٥,٥٨٢,٠٢٧	٧١,٧٠١,٨١٠
الأرباح المرحلة	١٦٨,٨١٨,١٦٦	٢,٠٦١,٣٤٠	١٦٦,٧٥٦,٨٢٦
أرباح العام	١١,٥٣٢,٨٦٣	٢,٢٦٤,٧٣١	٩,٢٦٨,١٣٢
التزامات ضريبية مؤجلة	١٢,٤٨٧,٠٢٠	١,٢٥٥,٩٥٦	١١,٢٣١,٠٦٤
تكاليف النشاط	٢٧٠,٣٥٥,٠٣٣	(٢,٩٢٢,٢٣٤)	٢٧٣,٢٧٧,٢٦٧
ضريبة الدخل المؤجلة	٥,٤٤٨,٧٨١	٦٥٧,٥٠٣	٤,٧٩١,٢٧٨
نصيب السهم في الأرباح	٠,٠١٢	٠,٠٠٣	٠,٠٠٩