

شركة القاهرة للإسكان والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية الدورية المستقلة  
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣  
وتقرير الفحص المحدود عليها

# شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المستقلة  
عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

## المحتويات

### الصفحة

|      |                                                      |
|------|------------------------------------------------------|
| ٢    | تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة |
| ٣    | قائمة المركز المالي الدوري المستقل                   |
| ٤    | قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة            |
| ٥    | قائمة الدخل الشامل الدوري المستقل                    |
| ٦    | قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة        |
| ٧    | قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة              |
| ٣٣-٨ | الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة   |

**تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة**

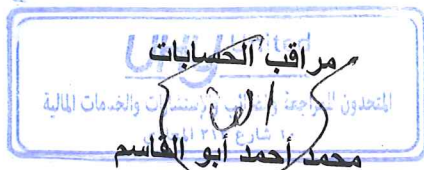
إلى السادة / أعضاء مجلس إدارة شركة القاهرة للإسكان والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)

**المقدمة**  
قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدوري المستقل المرفق لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ وكذا القوائم الدورية المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة في ضوء فحصنا المحدود لها.

**نطاق الفحص المحدود**  
قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدي بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود. وبقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية.

**الاستنتاج**  
وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المستقلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي الدوري المستقل للشركة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ وعن أدائها المالي الدوري المستقل وتدفقاتها النقدية الدورية المستقلة عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في: ١٥ أغسطس ٢٠٢٣



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

**UHY-United**

# شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدوري المستقل

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢<br>جنيه مصري | ٣٠ يونيو ٢٠٢٣<br>جنيه مصري | إيضاح |                                                      |
|-----------------------------|----------------------------|-------|------------------------------------------------------|
|                             |                            |       | <b>الأصول</b>                                        |
|                             |                            |       | <b>أصول غير متداولة</b>                              |
| ٩,٣٠٣,٣٥٥                   | ٨,٨٦٦,١٥٤                  | (٣)   | أصول ثابتة                                           |
| ٨٤٢,٠٨١,٥٥٧                 | ٨٣٦,٩٣٣,٩٦١                | (٤)   | استثمارات عقارية                                     |
| ٢١,٧٢٢,٧٦٥                  | ٢٠,٢٩٠,٤٩٤                 | (٥)   | أصول حق انتفاع                                       |
| ٣٥٦,٩٦٥,٩٤٦                 | ٣٥٦,٩٦٥,٩٤٦                | (٦)   | استثمارات في شركات تابعة وشقيقة                      |
| ٣١٧,٢٣٤                     | ٣١٧,٢٣٤                    |       | استثمارات في سندات حكومية                            |
| <u>١,٢٣٠,٣٩٠,٨٥٧</u>        | <u>١,٢٢٣,٣٧٣,٧٨٩</u>       |       | <b>إجمالي أصول غير متداولة</b>                       |
|                             |                            |       | <b>أصول متداولة</b>                                  |
| ١٩٠,٧٢٣,٢٥٤                 | ١٧٤,٦٨٥,٤٧٣                | (٧)   | مشروعات الإسكان والتعمير                             |
| ٦٩,٢٣٨,٤٤٣                  | ١٠٠,٠٧٨,٥٣٣                | (٨)   | عملاء                                                |
| ٤٧٢,٩٤٥,٥١٦                 | ٤٨٩,٣٤٠,٢٦٩                | (٩-١) | مستحق من أطراف ذات علاقة                             |
| ٧٠,٢١٠,٣٥٠                  | ٦٣,١٢٧,٧٣٠                 | (١٠)  | مضروقات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى              |
| ٧٤,٩٦٠                      | ٧٢,٤٦٤                     |       | استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| ١٠,٤٣٦,٠٠٥                  | ١٢,٠٤٢,٤١٩                 | (١١)  | نقدية بالصندوق ولدى البنوك                           |
| <u>٨١٣,٦٢٨,٥٢٨</u>          | <u>٨٣٩,٣٤٦,٨٨٨</u>         |       | <b>إجمالي أصول متداولة</b>                           |
| <u>٢,٠٤٤,٠١٩,٣٨٥</u>        | <u>٢,٠٦٢,٧٢٠,٦٧٧</u>       |       | <b>إجمالي الأصول</b>                                 |
|                             |                            |       | <b>حقوق الملكية والالتزامات</b>                      |
|                             |                            |       | <b>حقوق الملكية</b>                                  |
| ٤٥٠,١٤٠,٠١٠                 | ٤٥٠,١٤٠,٠١٠                | (١٥)  | رأس المال المصدر والمدفوع                            |
| (٢,٥٨٦,٦٨٣)                 | (٤,٧٤٢,٠٤٩)                | (١٥)  | أسهم خزينة                                           |
| ٣٤,٨٦٥,٠٦٩                  | ٣٥,٥٦٥,٦٤١                 |       | احتياطي قانوني                                       |
| ٣,٥٥٢,٩٤٦                   | ٣,٥٥٢,٩٤٦                  | (١٦)  | احتياطي عام                                          |
| ٥,١٢٢,٣٤٩                   | ٥,١٢٢,٣٤٩                  | (١٧)  | احتياطي رأسمالي                                      |
| ١٧٩,٠٠٧,١٤٩                 | ١٩٠,٩٨٦,٩٢٩                |       | أرباح مرحلة                                          |
| ١٤,٠١١,٤٣٩                  | ١,٣٣٢,٠٧١                  |       | أرباح الفترة / العام                                 |
| <u>٦٨٤,١١٢,٢٧٩</u>          | <u>٦٨١,٩٥٧,٨٩٧</u>         |       | <b>إجمالي حقوق الملكية</b>                           |
|                             |                            |       | <b>التزامات غير متداولة</b>                          |
| ١٠٧,٨٠٧,٦٤١                 | ٥٩,٥١٩,٥٨٥                 | (١٨)  | قروض طويلة الأجل - الجزء الغير متداول                |
| ٦٠٦,٦٧٤,١٨٥                 | ٧٣٧,٦١٩,١٥٧                | (٢٠)  | التزام عقود تأجير وترتيب - التزام غير متداولة        |
| ١,٦٢٢,٢٦١                   | ٧٠٥,٧٦٧                    |       | اوراق دفع - طويلة الأجل                              |
| ١٨,١٣٠,٦٥٤                  | ١٨,٥١٧,٣٨٤                 | (١٩)  | التزامات ضريبية مؤجلة                                |
| <u>٧٣٤,٢٣٤,٧٤١</u>          | <u>٨١٦,٣٦١,٨٩٣</u>         |       | <b>إجمالي التزامات غير متداولة</b>                   |
|                             |                            |       | <b>التزامات متداولة</b>                              |
| ٣٠,٩٤٠,٣٦٤                  | ٢٨,٤١١,٥٤٧                 | (١٢)  | مخصصات                                               |
| ٧,٣١٧,٩٨٦                   | ٣,٥٣٤,٩١٣                  | (١٣)  | بنوك - تسهيلات ائتمانية                              |
| ١٠٦,٧٥٦,٠٦٣                 | ١٤٩,٣٦٤,٣٤٥                | (١٨)  | قروض طويلة الأجل - الجزء المتداول                    |
| ١٧٩,٩٦٦,٥٤٤                 | ٥٨,٧٢١,٨٠١                 | (٢٠)  | التزام عقود تأجير وترتيب - الجزء متداول              |
| ٧٥,٨١٠,٥٤٨                  | ٨٠,١٥٥,٧١٧                 |       | موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع                    |
| ٣٨,٢٦٧,٨٦٠                  | ٢٥,٨٠٥,٤٥٢                 | (٩-ب) | مستحق إلى أطراف ذات علاقة                            |
| ١٢٤,٨٤٢,٢٠٩                 | ١٤٠,٧٢٢,٢٩٤                |       | عملاء - دفعات مقدمة                                  |
| ٥٥,٤٥١,٣٦٤                  | ٧١,٠٨٠,٧٦٣                 | (١٤)  | مضروقات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى                     |
| ٦,٣١٩,٤٢٧                   | ٦,٦٠٤,٠٥٥                  |       | دائنو توزيعات                                        |
| <u>٦٢٥,٦٧٢,٣٦٥</u>          | <u>٥٦٤,٤٠٠,٨٨٧</u>         |       | <b>إجمالي التزامات متداولة</b>                       |
| <u>١,٣٥٩,٩٠٧,١٠٦</u>        | <u>١,٣٨٠,٧٦٢,٧٨٠</u>       |       | <b>إجمالي الالتزامات</b>                             |
| <u>٢,٠٤٤,٠١٩,٣٨٥</u>        | <u>٢,٠٦٢,٧٢٠,٦٧٧</u>       |       | <b>إجمالي حقوق الملكية والالتزامات</b>               |



العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القديري

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية

أحمد مجاهد زكي

المدير المالي

محمد أحمد عمر

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

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة  
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

| السنة أشهر المنتهية<br>في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ | السنة أشهر المنتهية<br>في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ | السنة أشهر المنتهية<br>في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | السنة أشهر المنتهية<br>في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ | إيضاح                                                                |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| ١٥٠,٤٤٨,١٨٨                             | ١٣٧,٠٧٢,٥٣٩                             | ٨٥,٧٥٦,٤٢٠                              | ١٠٠,٩٧٠,١٣٥                             | (٢١) إيرادات النشاط                                                  |
| (٤٥,٧٧٩,٠١٤)                            | (٥٥,٦٨٩,٨٨١)                            | (٢٢,٧٧٧,٧٧٧)                            | (٤٨,٦٢١,٤٨١)                            | بخصم:                                                                |
| ١٠٤,٦٦٩,١٧٤                             | ٨١,٣٨٢,٦٥٨                              | ٦٢,٩٧٨,٦٤٣                              | ٥٢,٣٤٨,٦٥٤                              | تكلفة النشاط                                                         |
|                                         |                                         |                                         |                                         | مجموع ربح النشاط                                                     |
| (١١,٦٨٧,٨٠٧)                            | (١١,٦١٥,٤٨٤)                            | (٥,٧٧٤,٣٦٦)                             | (٦,٦٥٣,٦٨٧)                             | مصرفات عمومية وإدارية                                                |
| ١,٩٠٦,٨١٤                               | ١,١٣٠,٩٣٦                               | (١,٦٨٦,٢١٩)                             | ١,٧٩٤,٤٧١                               | (٨) رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء                   |
| (٢,٤٩٦)                                 | (٤,٥٤٨)                                 | ١,٢٢٣                                   | (٣,١٩٦)                                 | فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر      |
| (١٨٥,٧٨٢)                               | -                                       | (٩٥,٩٤٠)                                | -                                       | (٩-أ) الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة |
| -                                       | (٣٠٧,٨١٣)                               | -                                       | -                                       | مخصصات مكونة                                                         |
| (٢,٢٨١,٧٩١)                             | (١,٨٠٢,٨٦٦)                             | (١,١٧٥,٦٢٤)                             | (١,٠٤٨,٦٩١)                             | بدلات حضور ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة                                |
| ٩٢,٤١٨,١١٢                              | ٦٨,٧٨٢,٨٨٣                              | ٥٤,٢٤٧,٧١٧                              | ٤٦,٤٣٧,٥٥١                              | أرباح التشغيل                                                        |
| (٩٥,٦٧٩,٣٧١)                            | (٦١,٩٠٠,٩٢٣)                            | (٥٠,١٦٧,٧٨٨)                            | (٣٣,١٨٢,٥٣٥)                            | فوائد تمويلية                                                        |
| ٧٣,٧٠٨                                  | ٥٧٠,٧٠٢                                 | ٦٤,٤٩١                                  | ٢٦٠,٢٥٩                                 | فوائد دائنة                                                          |
| ٥,٥٥٢                                   | ٥,٥٥٢                                   | ٢,٧٧٦                                   | ٢,٧٧٦                                   | إيرادات أوراق مالية                                                  |
| ٤,٩٩٩                                   | ١٦٨,٢٩٨                                 | -                                       | ١٦٨,٢٩٨                                 | (٣) أرباح بيع أصول ثابتة                                             |
| ٤,٨٩٥,٨٠١                               | ٥,١٧٨,٨٨٦                               | ٢,٢٩٣,٤٥٠                               | ٢,٠٣٥,١٣٦                               | إيرادات أخرى                                                         |
| ١,٧١٨,٨٠١                               | ١٢,٨٠٥,٣٩٨                              | ٦,٤٤٠,٦٤٦                               | ١٥,٧٢١,٤٨٥                              | أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل                                         |
| (٣٨٦,٧٣٠)                               | (٢,٦٩٣,٠٢١)                             | (١,٤٤٩,١٤٧)                             | (٣,٣٤٩,١٤١)                             | (١٩) ضرائب الدخل                                                     |
| ١,٣٣٢,٠٧١                               | ١٠,١١٢,٣٧٧                              | ٤,٩٩١,٤٩٩                               | ١٢,٣٧٢,٣٤٤                              | أرباح الفترة                                                         |
| ٠,٠٠١                                   | ٠,٠١٠                                   | ٠,٠٠٥                                   | ٠,٠١٢                                   | (٢٤) نصيب السهم في الأرباح                                           |

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القديري

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

أحمد مجاهد زكي

المدير المالي

محمد أحمد عمر



شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدوري المستقل

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

| الستة أشهر المنتهية<br>في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ | الستة أشهر المنتهية<br>في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ | الستة أشهر المنتهية<br>في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ | الستة أشهر المنتهية<br>في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| جنيه مصري                               | جنيه مصري                               | جنيه مصري                               | جنيه مصري                               |
| ١,٣٣٢,٠٧١                               | ١٠,١١٢,٣٧٧                              | ٤,٩٩١,٤٩٩                               | ١٢,٣٧٢,٣٤٤                              |
| أرباح الفترة                            |                                         |                                         |                                         |
| بنود متعلقة بالدخل الشامل:              |                                         |                                         |                                         |
| الدخل الشامل الآخر                      |                                         |                                         |                                         |
| إجمالي الدخل الشامل عن الفترة           |                                         |                                         |                                         |
| -                                       | -                                       | -                                       | -                                       |
| ١,٣٣٢,٠٧١                               | ١٠,١١٢,٣٧٧                              | ٤,٩٩١,٤٩٩                               | ١٢,٣٧٢,٣٤٤                              |

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة  
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

| الإجمالي    | أرباح الفترة | 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         |                                                                                                                                                      |
| ٦٨٤,١١٢,٢٧٩ | ١٤,٠١١,٤٣٩   | ١٧٩,٠٠٧,١٤٩ | ٥,١٢٢,٣٤٩       | ٣,٥٥٢,٩٤٦   | ٣٤,٨٦٥,٠٦٩     | (٢,٥٨٦,٦٨٣) | ٤٥٠,١٤٠,٠١٠       | ٢٠٢٣<br>١ يناير<br>محول إلى الاحتياطي القانوني<br>والأرباح المرحلة<br>توزيعات أرباح<br>شراء أسهم خزينة<br>أرباح الفترة<br>رصيد ٣٠ يونيو ٢٠٢٣         |
| -           | (١٤,٠١١,٤٣٩) | ١٣,٣١٠,٨٦٧  | -               | -           | ٧٠٠,٥٧٢        | -           | -                 |                                                                                                                                                      |
| (١,٣٣١,٠٨٧) | -            | (١,٣٣١,٠٨٧) | -               | -           | -              | -           | -                 |                                                                                                                                                      |
| (٢,١٥٥,٣٦٦) | -            | -           | -               | -           | -              | (٢,١٥٥,٣٦٦) | -                 |                                                                                                                                                      |
| ١,٣٣٢,٠٧١   | ١,٣٣٢,٠٧١    | -           | -               | -           | -              | -           | -                 |                                                                                                                                                      |
| ٦٨١,٩٥٧,٨٩٧ | ١,٣٣٢,٠٧١    | ١٩٠,٩٨٦,٩٢٩ | ٥,١٢٢,٣٤٩       | ٣,٥٥٢,٩٤٦   | ٣٥,٥٦٥,٦٤١     | (٤,٧٤٢,٠٤٩) | ٤٥٠,١٤٠,٠١٠       | ٢٠٢٣<br>٣٠ يونيو<br>رصيد                                                                                                                             |
| ٦٦٩,٢٤١,٩٢٥ | ٩,٢٦٨,١٣٢    | ١٦٦,٧٥٦,٨٢٦ | ٥,١٢٢,٣٤٩       | ٣,٥٥٢,٩٤٦   | ٣٤,٤٠١,٦٦٢     | -           | ٤٥٠,١٤٠,٠١٠       | ٢٠٢٢<br>١ يناير<br>رصيد<br>محول إلى الاحتياطي القانوني<br>والأرباح المرحلة<br>توزيعات أرباح<br>شراء أسهم خزينة<br>أرباح الفترة<br>رصيد ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ |
| -           | (٩,٢٦٨,١٣٢)  | ٨,٨٠٤,٧٢٥   | -               | -           | ٤٦٣,٤٠٧        | -           | -                 |                                                                                                                                                      |
| (٨٨٠,٤٧٣)   |              | (٨٨٠,٤٧٣)   | -               | -           | -              | (٢,٥٨٦,٦٨٣) | -                 |                                                                                                                                                      |
| (٢,٥٨٦,٦٨٣) |              |             | -               | -           | -              | -           | -                 |                                                                                                                                                      |
| (٢,٢٥٩,٩٦٧) | (٢,٢٥٩,٩٦٧)  | -           | -               | -           | -              | (٢,٥٨٦,٦٨٣) | -                 |                                                                                                                                                      |
| ٦٦٣,٥١٤,٨٠٢ | (٢,٢٥٩,٩٦٧)  | ١٧٤,٦٨١,٠٧٨ | ٥,١٢٢,٣٤٩       | ٣,٥٥٢,٩٤٦   | ٣٤,٨٦٥,٠٦٩     | (٢,٥٨٦,٦٨٣) | ٤٥٠,١٤٠,٠١٠       |                                                                                                                                                      |

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

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

### قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

| الستة أشهر المنتهية<br>في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢<br>جنيه مصري | الستة أشهر المنتهية<br>في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣<br>جنيه مصري | إيضاح |                                                                 |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------|
|                                                      |                                                      |       | <b>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</b>                        |
| ١٢,٨٠٥,٣٩٨                                           | ١,٧١٨,٨٠١                                            |       | أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل                                    |
| ٢,١٠١,٢٧٧                                            | ١,٠٨٠,٧٨٨                                            | (٣)   | أهلاك أصول ثابتة                                                |
| (١٦٨,٢٩٨)                                            | (٤,٩٩٩)                                              | (٣)   | أرباح بيع أصول ثابتة                                            |
| ٥,١٦٦,٦٦٣                                            | ٥,١٤٧,٥٩٦                                            | (٤)   | إهلاك استثمارات عقارية                                          |
| ١,٤٣٢,٢٧٠                                            | ١,٤٣٢,٢٧١                                            | (٥)   | استهلاك أصول حق انتفاع                                          |
| (١,١٣٠,٩٣٦)                                          | (١,٩٠٦,٨١٤)                                          | (٨)   | رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء                  |
| -                                                    | ١٨٥,٧٨٢                                              | (٩-١) | الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة  |
| ٣٠٧,٨١٣                                              | -                                                    |       | مخصصات مكونة                                                    |
| ٦١,٩٠٠,٩٢٣                                           | ٩٥,٦٧٩,٣٧١                                           | (١٤)  | فوائد تمويلية                                                   |
| (٥٧٠,٧٠٢)                                            | (٧٣,٧٠٨)                                             | (١٠)  | فوائد دائنة                                                     |
| ٤,٥٤٨                                                | ٢,٤٩٦                                                |       | فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| ٨١,٨٤٨,٩٥٦                                           | ١٠٣,٢٦١,٥٨٤                                          |       | <b>أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل</b>           |
| ٢٨,٠٤٠,٢٧٤                                           | ١٦,٠٣٧,٧٨١                                           |       | التغير في مشروعات الإسكان والتعمير                              |
| (٢٩,١٠٨,١٤٢)                                         | (٢٨,٩٣٣,٢٧٦)                                         |       | التغير في العملاء                                               |
| (٩,٤٢٧,٢٤٥)                                          | (١٦,٥٨٠,٥٣٥)                                         |       | التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة                            |
| (١,١٧٣,٣٥٣)                                          | ٧,٠٨٨,١٧١                                            | (١٠)  | التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى               |
| (٤,٣٦٥,٣٣٥)                                          | ٤,٣٤٥,١٦٩                                            |       | التغير في الموردين ومقاولي المشروعات وأوراق دفع                 |
| ٢٢,٥٣٢,٢٢٦                                           | (١٢,٤٦٢,٤٠٨)                                         |       | التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة                           |
| ٣,٢٤٥,٨٠٧                                            | ١٥,٨٨٠,٠٨٥                                           |       | التغير في عملاء - دفعات مقدمة                                   |
| ٢,٦٢٢,٧٥٥                                            | ٤,٨٤١,٣٧٨                                            | (١٤)  | التغير في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى            |
| (٤٢١,٢٩٨)                                            | (٢,٥٢٨,٨١٧)                                          | (١٢)  | مخصصات مستخدمة                                                  |
| ٩٣,٧٩٤,٦٤٥                                           | ٩٠,٩٤٩,١٣٢                                           |       | <b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل</b>           |
|                                                      |                                                      |       | <b>التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار</b>                      |
| (٣,٣٣٩,١٩٦)                                          | (٦٤٣,٥٨٨)                                            | (٣)   | مدفوعات لشراء أصول ثابتة                                        |
| ١٦٨,٣٠٠                                              | ٥,٠٠٠                                                | (٣)   | متحصلات من بيع أصول ثابتة                                       |
| ٥٦٥,١٥١                                              | ٦٨,١٥٧                                               | (١٠)  | فوائد دائنة محصلة                                               |
| (٢,٦٠٥,٧٤٥)                                          | (٥٧٠,٤٣١)                                            |       | <b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار</b>     |
|                                                      |                                                      |       | <b>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</b>                        |
| (٣,٧٩٩,٣٢٨)                                          | (٣,٧٨٣,٠٧٣)                                          |       | مدفوعات في بنوك - تسهيلات ائتمانية                              |
| -                                                    | (٩١٦,٤٩٤)                                            |       | أوراق الدفع طويلة الأجل مدفوعة                                  |
| (٢,٥٨٦,٦٨٣)                                          | (٢,١٥٥,٣٦٦)                                          | (١٥)  | شراء أسهم خزينة                                                 |
| (٤١,٠٢٦,٧٥٦)                                         | (٦٥,٦٨٧,٨٦٣)                                         | (١٤)  | فوائد تمويلية مدفوعة                                            |
| (١,١١١,٩٨٩)                                          | (٥,٦٧٩,٧٧٤)                                          |       | مدفوعات قروض طويلة الأجل                                        |
| (٤٣,٤٧٠,٠١٣)                                         | (٩,٥٠٣,٢٥٨)                                          |       | مدفوعات في عقود تأجير وترتيب                                    |
| -                                                    | (١,٠٤٦,٤٥٩)                                          |       | توزيعات أرباح مدفوعة                                            |
| (٩١,٩٩٤,٧٦٩)                                         | (٨٨,٧٧٢,٢٨٧)                                         |       | <b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل</b>       |
| (٨٠٥,٨٦٩)                                            | ١,٦٠٦,٤١٤                                            |       | <b>صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة</b>        |
| ٥١,٢٠٩,٥٤٣                                           | ١٠,٤٣٦,٠٠٥                                           |       | النقدية وما في حكمها - أول الفترة                               |
| ٥٠,٤٠٣,٦٧٤                                           | ١٢,٠٤٢,٤١٩                                           | (١١)  | النقدية وما في حكمها - آخر الفترة                               |

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

١- نبذة عامة عن الشركة وأنشطتها

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

يتمثل غرض الشركة في:

- مزاوله كافة الأنشطة المتعلقة بالتنمية العقارية للأراضي والمباني والمنشآت بما في ذلك الحصول على كافة الأراضي والعقارات وبيعها وتأجيرها وكذا القيام بأعمال تخطيط المدن وتزويدها بالبنية الأساسية وذلك بكافة محافظات الجمهورية وشراء وإنشاء واستغلال وتأجير وبيع جميع المباني والأراضي.
- وللشركة إنشاء وإدارة واستثمار جميع المنشآت السكنية والإدارية والسياحية والترفيهية وكافة المشروعات اللازمة لتحقيق الأغراض وجميع العمليات العقارية والمالية والتجارية والسياحية والترفيهية المتصلة بهذه الأراضي وكذلك القيام بأعمال التصميمات والاستشارات الهندسية والإشراف على التنفيذ للغير.
- كما تتولى الشركة تأجير وحداتها السكنية طبقاً 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 الدورية المستقلة للشركة عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٥ اغسطس 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 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 الفترة متفقة مع تلك السياسات التي طبقت في العام السابق.

وبتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٨٨٣ لعام ٢٠٢٣ بتعديل بعض احكام معايير المحاسبة ولم يكن لهذه التعديلات أثر على القوائم المالية للشركة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ كما هو موضح بإيضاح (٣٠).

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الأدوات المالية

أ. الاعتراف الأولي

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

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

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

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

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

- أصول مالية مقاسة بالتكلفة المستهلكة.
  - أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
  - أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- ويعتمد تصنيف الأصول المالية بشكل عام بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية" على نموذج الأعمال الذي بموجبه يتم إدارة الأصل المالي وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي. يتم تصنيف الأصول المالية على أنها مصنفة: بالتكلفة المستهلكة، أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- ويتم تصنيف الأصول المالية طبقاً لنموذج الأعمال الذي تدار به تلك الأصول المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية. يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية.
  - ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.
- يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر فقط في حال استوفت الشرطين التاليين ولم تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:
- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يكون هدفه قد تحقق من خلال تحقيق التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية
  - ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.
- يجب أن يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ما لم يتم قياسه بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.
- يمكن للمنشأة أن تخصص بشكل غير قابل للإلغاء أصلاً مالياً على أنه يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان القيام بذلك يزيل أو يقلص بشكل جوهري - عدم الثبات في القياس أو الاعتراف.
- يجب على المنشأة أن تبوب جميع الالتزامات المالية على أنها يتم قياسها - لاحقاً بالتكلفة المستهلكة، باستثناء ما يلي:

- الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يجب أن يتم قياس مثل هذه الالتزامات، بما في ذلك المشتقات التي تمثل التزامات، لاحقاً بالقيمة العادلة.
- الالتزامات المالية التي تنشأ عندما لا يتأهل تحويل أصل مالي للاستبعاد من الدفاتر أو عندما ينطبق منهج التدخل المستمر. بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية على قياس مثل تلك الالتزامات المالية.

## ٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

### الأدوات المالية (تابع)

#### ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| بنود القوائم المالية                                 | التصنيف وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| النقدية بالصندوق ولدى البنوك                         | التكلفة المستهلكة                           |
| العملاء                                              | التكلفة المستهلكة                           |
| مستحق من أطراف ذات علاقة                             | التكلفة المستهلكة                           |
| مصرفات مدفوعة مقدماً 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 أو الخسائر | القيمة العادلة                              |
| موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع                    | التكلفة المستهلكة                           |
| بنوك - تسهيلات ائتمانية                              | التكلفة المستهلكة                           |
| عملاء دفعات مقدمة                                    | التكلفة المستهلكة                           |
| قروض                                                 | التكلفة المستهلكة                           |
| التزامات عقود التأجير والترتيب                       | التكلفة المستهلكة                           |

الأصول المالية والالتزامات المالية - إعادة التصنيف.

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

## ٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

### الأدوات المالية (تابع)

#### ج. انخفاض قيمة الأصول المالية

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

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

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

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

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

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

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

#### د. استبعاد أصل مالي أو التزام مالي من الدفاتر

يجب على المنشأة أن تستبعد أصل مالي من الدفاتر عندما فقط

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

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

### 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 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 للالتزامات 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 آخذاً 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 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 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، 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 الفترة 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 والالتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداده لمصلحة الضرائب.

ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة باتباع 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، تتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الانشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة. ويتم حساب الإهلاك باتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل.

الأصول الثابتة

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

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

العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)

٥ - ٥٠  
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 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 الإسترادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإسترادية وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

## ٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

### الأصول الثابتة (تابع)

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

### اضمحلال قيمة الأصول

#### اضمحلال قيمة الأصول المالية

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

#### اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

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

### النقدية وما في حكمها

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

### الموردون والمصروفات المستحقة

يتم الاعتراف 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.

### 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 متوقعا.

## ٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

### ترجمة العملات الأجنبية

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

### المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

### قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة.

### المصروفات

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

### العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الاضمحلال.

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

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

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

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

### استثمارات في سندات حكومية

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

#### 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 ومدها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشيد 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.

## ٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

### قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

#### ٣ - أصول ثابتة

| الإجمالي   | أثاث ومعدات مكاتب | عدد وأدوات | وسائط نقل وانتقال | تجهيزات في أماكن مستأجرة | مباني وإنشاءات ومرافق | أراضي     | التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٣ |
|------------|-------------------|------------|-------------------|--------------------------|-----------------------|-----------|-------------------------|
| جنيه مصري  | جنيه مصري         | جنيه مصري  | جنيه مصري         | جنيه مصري                | جنيه مصري             | جنيه مصري | إضافات الفترة استيعادات |
| ١٨,٠٧٨,١٢٥ | ٨,٣٥٥,١١٠         | ١,٤٤٣,٠٦١  | ٢,٦٩٥,٦٠٠         | ٤,٨٨١,٢٨٤                | ٦٣٣,٠٧٠               | ٧٠,٠٠٠    | ٢٠٢٣                    |
| ٦٤٣,٥٨٨    | -                 | -          | -                 | ٦٤٣,٥٨٨                  | -                     | -         | ٢٠٢٣                    |
| (١٢,٣٥٠)   | (١٢,٣٥٠)          | -          | -                 | -                        | -                     | -         | إضافات الفترة استيعادات |
| ١٨,٧٠٩,٣٦٣ | ٨,٣٤٢,٧٦٠         | ١,٤٤٣,٠٦١  | ٢,٦٩٥,٦٠٠         | ٥,٥٢٤,٨٧٢                | ٦٣٣,٠٧٠               | ٧٠,٠٠٠    | ٢٠٢٣                    |

| مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٣ | إهلاك الفترة | مجمع إهلاك الاستيعادات | صافي القيمة الدفترية في ٢٠ يونيو ٢٠٢٣ |
|------------------------------|--------------|------------------------|---------------------------------------|
| (٨,٧٧٤,٧٧٠)                  | (٦,٣٧٧,٢٧٤)  | (٣٦١,٤٢٤)              | (١,٤٣٤,٣٢٢)                           |
| (١,٠٨٠,٧٨٨)                  | (٣٠٨,٨٩٨)    | (٦٩,٩٤٣)               | (١٦٣,٢٩٩)                             |
| ١٢,٣٤٩                       | ١٢,٣٤٩       | -                      | -                                     |
| (٩,٨٤٣,٢٠٩)                  | (٦,٥٧٣,٨٢٣)  | (٤٣١,٣٦٧)              | (١,٥٩٧,٦٢١)                           |
| ٨,٨٦٦,١٥٤                    | ١,٧٦٨,٩٣٧    | ١,٠١١,٦٩٤              | ١,٠٩٧,٩٧٩                             |
|                              |              |                        | ٤,٥٢٨,٢١٧                             |
|                              |              |                        | ٣٨٩,٣٢٧                               |
|                              |              |                        | ٧٠,٠٠٠                                |

- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٥,٣٦٢,٧٤٧ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم.

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

| السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ | جنيه مصري | مقوضات من بيع أصول ثابتة | تكلفة أصول ثابتة مستيعدة | مجمع إهلاك أصول ثابتة مستيعدة | صافي القيمة الدفترية للأصول المستيعدة | السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ | جنيه مصري | السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ | جنيه مصري | تكلفة النشاط (إيضاح ٢٢) |
|--------------------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|-----------|--------------------------------------|-----------|-------------------------|
| ٥,٠٠٠                                | جنيه مصري | (١٢,٣٥٠)                 | ١٢,٣٤٩                   |                               |                                       | ٢٠٢٣                                 | جنيه مصري | ٢٠٢٣                                 | جنيه مصري | ٣٦٠,٢٦٣                 |
| (١)                                  |           |                          |                          |                               |                                       |                                      |           |                                      |           | ٧٢٠,٥٢٥                 |
| ٤,٩٩٩                                |           |                          |                          |                               | أرباح بيع أصول ثابتة                  |                                      | ٢,١٠١,٢٧٧ |                                      | ١,٠٨٠,٧٨٨ | مصرفات عمومية وإدارية   |

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٣ - أصول ثابتة (تابع)

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

مجمع الإهلاك في  
١ يناير ٢٠٢٢  
إهلاك العام  
مجمع إهلاك الاستبعادات  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
صافي القيمة الدفترية في  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٤ - استثمارات عقارية

| التكلفة                 | أراضي<br>جنيه مصري | مباني وإنشاءات<br>جنيه مصري | إجمالي<br>جنيه مصري |
|-------------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------|
| ١ يناير ٢٠٢٣            | ٣٩٠,٧٦١,٢٩٩        | ٥١٤,٨٠٩,٦٢٣                 | ٩٠٥,٥٧٠,٩٢٢         |
| ٣٠ يونيو ٢٠٢٣           | ٣٩٠,٧٦١,٢٩٩        | ٥١٤,٨٠٩,٦٢٣                 | ٩٠٥,٥٧٠,٩٢٢         |
| مجمع الإهلاك            |                    |                             |                     |
| ١ يناير ٢٠٢٣            | -                  | (٦٣,٤٨٩,٣٦٥)                | (٦٣,٤٨٩,٣٦٥)        |
| إهلاك الفترة            | -                  | (٥,١٤٧,٥٩٦)                 | (٥,١٤٧,٥٩٦)         |
| ٣٠ يونيو ٢٠٢٣           | -                  | (٦٨,٦٣٦,٩٦١)                | (٦٨,٦٣٦,٩٦١)        |
| صافي القيمة الدفترية في |                    |                             |                     |
| ٣٠ يونيو ٢٠٢٣           | ٣٩٠,٧٦١,٢٩٩        | ٤٤٦,١٧٢,٦٦٢                 | ٨٣٦,٩٣٣,٩٦١         |

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

٥ - أصول حق انتفاع

| التكلفة                         | مباني وإنشاءات<br>٣٠ يونيو ٢٠٢٣<br>جنيه مصري | مباني وإنشاءات<br>٣١ ديسمبر ٢٠٢٢<br>جنيه مصري |
|---------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| رصيد اول الفترة                 | ٢٥,٣٠٣,٤٤٠                                   | ٢٥,٣٠٣,٤٤٠                                    |
| رصيد اخر الفترة                 | ٢٥,٣٠٣,٤٤٠                                   | ٢٥,٣٠٣,٤٤٠                                    |
| مجمع الاستهلاك                  |                                              |                                               |
| رصيد اول الفترة                 | (٣,٥٨٠,٦٧٥)                                  | (٧١٦,١٣٥)                                     |
| استهلاك الفترة                  | (١,٤٣٢,٢٧١)                                  | (٢,٨٦٤,٥٤٠)                                   |
| رصيد اخر الفترة                 | (٥,٠١٢,٩٤٦)                                  | (٣,٥٨٠,٦٧٥)                                   |
| صافي القيمة الدفترية اخر الفترة | ٢٠,٢٩٠,٤٩٤                                   | ٢١,٧٢٢,٧٦٥                                    |

\* يتم تحميل استهلاك الفترة على بند مصروفات عمومية وإدارية 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 الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

### ٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

| نسبة المساهمة<br>%              | عدد الأسهم | ٣٠ يونيو ٢٠٢٣<br>جنيه مصري | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢<br>جنيه مصري |
|---------------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|
| <b>استثمارات في شركات تابعة</b> |            |                            |                             |
| ٩٦                              | ٤٨٠        | ٤٨,٠٠٠                     | ٤٨,٠٠٠                      |
| ٧٥                              | ١٨٧٥٠      | ١٨٧,٥٠٠                    | ١٨٧,٥٠٠                     |
| ٧٥                              | ٧٥٠٠٠      | ١٨٧,٥٠٠                    | ١٨٧,٥٠٠                     |
| ٩٩,٩٨                           | ٩٩٩٨٠      | ٢٤٩,٩٥٠                    | ٢٤٩,٩٥٠                     |
| ٩٩,٩٨                           | ٩٩٩٨       | ٩٩,٩٨٠                     | ٩٩,٩٨٠                      |
| ٥١                              | ٥٠٧٩٢٢٢٦   | ٧٣,٤٤٥,٥٥٩                 | ٧٣,٤٤٥,٥٥٩                  |
|                                 |            | ٧٤,٢١٨,٤٨٩                 | ٧٤,٢١٨,٤٨٩                  |
| <b>استثمارات في شركات شقيقة</b> |            |                            |                             |
| ٠,٣٥                            | ٨٧٥٠       | ٨٧,٥٠٠                     | ٨٧,٥٠٠                      |
| ١٧,٣٣                           | ٢٤٠٩٢٣٠٩   | ٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧                | ٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧                 |
|                                 |            | ٢٨٢,٧٤٧,٤٥٧                | ٢٨٢,٧٤٧,٤٥٧                 |
|                                 |            | ٣٥٦,٩٦٥,٩٤٦                | ٣٥٦,٩٦٥,٩٤٦                 |

أ/ 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).

ب/ 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 يونيو 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.

ج/ 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.

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

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

و/ 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 جنيهات)، وقد تم تبويب الاستثمار كاستثمارات في شركات شقيقة نظراً لوجود تمثيل في مجلس الإدارة.

ز/ 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.

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

### ٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة (تابع)

وخلال عام ٢٠٢١ قامت شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م) بزيادة رأس المال المصدر والمدفوع وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ٧٢,٠٣٧,٩٥٠ جنيه مصري موزع على عدد ٧٢٠,٣٧٩٥ سهم. وبذلك بلغ إجمالي الاستثمار في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية مبلغ ١٧١,٣٦١,٦٦٠ جنيه مصري موزع على عدد ١٧١٣٦١٦٦ سهم.

وخلال عام ٢٠٢٢ قامت شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م) بزيادة رأس المال المصدر والمدفوع وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ١١١,٢٩٨,٢٩٧ جنيه مصري موزع على عدد ٦٩٥٦١٤٣ سهم. وبذلك بلغ إجمالي الاستثمار في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية مبلغ ٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧ جنيه مصري موزع على عدد ٢٤٠,٩٢٣,٠٩٠ سهم.

وقد تم تبويب الاستثمار كاستثمارات في شركات شقيقة نظرا لوجود تمثيل في مجلس الإدارة.

### ٧ - مشروعات الإسكان والتعمير

| ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ |                                 |
|---------------|----------------|---------------------------------|
| جنيه مصري     | جنيه مصري      |                                 |
| ١٧١,٩٨١,٣٩١   | ١٨٧,٧٣٨,٢١٢    | مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة |
| ٢,٧٠٤,٠٨٢     | ٢,٩٨٥,٠٤٢      | مشروعات إسكان وتعمير - تامة     |
| ١٧٤,٦٨٥,٤٧٣   | ١٩٠,٧٢٣,٢٥٤    |                                 |

### ٨ - عملاء

| ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ |                                               |
|---------------|----------------|-----------------------------------------------|
| جنيه مصري     | جنيه مصري      |                                               |
| ٩١,٥٧٨,٣٣٥    | ٦٦,٨٥٦,٣٣٤     | عملاء - تمليك                                 |
| ١٦,٨٦١,٤٦٠    | ١٣,٤٩٠,٧٢٥     | عملاء - إيجار                                 |
| (٢,٠٦١,٤١٤)   | (٢,٩٠١,٩٥٤)    | يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء   |
| ١٠٦,٣٧٨,٣٨١   | ٧٧,٤٤٥,١٠٥     |                                               |
| (٦,٢٩٩,٨٤٨)   | (٨,٢٠٦,٦٦٢)    | الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء * |
| ١٠٠,٠٧٨,٥٣٣   | ٦٩,٢٣٨,٤٤٣     |                                               |

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

\* تتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء كالآتي:

| الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ | الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ |                 |
|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|
| جنيه مصري                            | جنيه مصري                            |                 |
| ٨,٢٠٦,٦٦٢                            | ٧,٥٦٠,٦٩٣                            | رصيد أول الفترة |
| (١,٩٠٦,٨١٤)                          | (١,١٣٠,٩٣٦)                          | رد خلال الفترة  |
| ٦,٢٩٩,٨٤٨                            | ٦,٤٢٩,٧٥٧                            | رصيد آخر الفترة |

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٩ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

| ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | طبيعة العلاقة                                 |  |
|---------------|----------------|-----------------------------------------------|--|
| جنيه مصري     | جنيه مصري      | شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)                 |  |
| ١٤١,٧٧٨,٧٠٩   | ١٤١,٧٧٨,٧٠٩    | شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م)           |  |
| ٤,٥٢٦,١٦٥     | ٤,٤٧٥,١٦٥      | شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)       |  |
| ١,٠٨٧,٥٨١     | ١,٠٨٧,٥٨١      | شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)                   |  |
| ٦٨,٥٦٧,٠٤٤    | ٦٩,٥٦٧,٠٤٤     | شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م) |  |
| ١٢٩,٠٥٩,٩٥٠   | ١٠٩,٤٨٧,٨٢٢    | شركة كايرو بروبترتي مانجمنت (ش.م.م)           |  |
| ٢٤,٥٩٤,٩٤٢    | ٢١,٦٨١,٤٣٣     | شركة سمو للاستشارات (ش.م.م)                   |  |
| ١٢٠,١٦٧,٦٢١   | ١٢٠,١٦٧,٦٢١    | شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)                  |  |
| -             | ٤,٩٥٦,١٠٢      | شركة القاهرة للتسويق العقاري                  |  |
| ١٥,٥٢٠        | ١٥,٥٢٠         | شركة رؤية للاستثمار العقاري (ش.م.م)           |  |
| ٢,٠٩٨,١٩٨     | ٢,٠٩٨,١٩٨      |                                               |  |
| ٤٩١,٨٩٥,٧٣٠   | ٤٧٥,٣١٥,١٩٥    |                                               |  |
| (٢,٥٥٥,٤٦١)   | (٢,٣٦٩,٦٧٩)    |                                               |  |
| ٤٨٩,٣٤٠,٢٦٩   | ٤٧٢,٩٤٥,٥١٦    |                                               |  |

الخسائر الانتمائية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة \*

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

| الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ | الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ |                  |
|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------|
| جنيه مصري                            | جنيه مصري                            | رصيد أول الفترة  |
| ٢,٣٦٩,٦٧٩                            | -                                    | مكون خلال الفترة |
| ١٨٥,٧٨٢                              | -                                    | رصيد آخر الفترة  |
| ٢,٥٥٥,٤٦١                            | -                                    |                  |

ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة

| ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | طبيعة العلاقة                                    |  |
|---------------|----------------|--------------------------------------------------|--|
| جنيه مصري     | جنيه مصري      | شركة بايونيرز بروبترتي للتنمية العمرانية (ش.م.م) |  |
| ٢,٧٨٤,٢٦٩     | ١٢,٧٥٥,٤١٦     | شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م)     |  |
| ٢,٢٩٥,٠٤٣     | ٢,٣٠١,١٤٨      | شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م)             |  |
| ٢٠,٧٠٧,٠٣٢    | ٢٣,٢١١,٢٩٦     | شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)                     |  |
| ١٩,١٠٨        | -              |                                                  |  |
| ٢٥,٨٠٥,٤٥٢    | ٣٨,٢٦٧,٨٦٠     |                                                  |  |

تتمثل المعاملات مع الاطراف ذات علاقة خلال الفترة كما يلي:

| الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ | الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ | طبيعة المعاملة | اسم الشركة                               |
|--------------------------------------|--------------------------------------|----------------|------------------------------------------|
| جنيه مصري                            | جنيه مصري                            | تمويل          | شركة لوتس للفنادق والمنتجات              |
| ٥١,٠٠٠                               | ٥١,٠٠٠                               | تمويل          | شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات    |
| ١٩,٥٧٢,١٢٨                           | ٧٦٨,٠٧٠                              | تمويل          | شركة كايرو بروبترتي ليمتد                |
| ٢,٩١٣,٥٠٩                            | ٦٩٩,٤٥٢                              | تحصيل          | شركة وادي للاستشارات                     |
| ٤,٩٧٥,٢١٠                            | -                                    | تمويل          | شركة وادي للاستشارات                     |
| -                                    | ٤,٦١٦,٣٩٨                            | سداد           | شركة بايونيرز بروبترتي للتنمية العمرانية |
| ٩,٩٧١,١٤٧                            | -                                    | تحصيل          | شركة بايونيرز بروبترتي للتنمية العمرانية |
| -                                    | ٧,٣٠٠,٠٠٠                            | تحصيل          | شركة نمو للاستشارات                      |
| ١,٠٠٠,٠٠٠                            | ٣٢٤                                  | سداد           | شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة     |
| ٦,١٠٥                                | -                                    | سداد           | شركة مشارق للاستثمار العقاري             |
| ٢,٥٠٤,٢٤٤                            | -                                    | تحصيل          | شركة مشارق للاستثمار العقاري             |
| -                                    | ٣٤٥,٤٢٨                              |                |                                          |

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

### ١٠ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

| ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ |                                     |
|---------------|----------------|-------------------------------------|
| جنيه مصري     | جنيه مصري      | مصروفات مدفوعة مقدماً               |
| ١,٦٨٣,٥٩٧     | ٢,٠٨٦,٢٥٩      | تأمينات لدى الغير                   |
| ١٥,٧٤١,٤٩٣    | ١٥,١٥١,٠٤٦     | موردون ومقاولون - دفعات مقدمة       |
| ١٣,٠٣٦,٨٩٧    | ١١,٨٥٨,٤٨٢     | دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة        |
| ١,٣١٧,٧٥٢     | ٧٧٩,٧٦٦        | مصلحة الضرائب - ضرائب مسددة للمحكمة |
| ٣٦٢,٥٩٢       | ٣٦٢,٥٩٢        | ضرائب خصم من المنبع                 |
| ١,٠٧٦,٩٩٥     | ٢,٣٦٠,٨١٨      | مصلحة الضرائب - متوقعة              |
| ١١,١٥٨,٧٢٨    | ١٤,٦٤٥,٠٨٢     | إيرادات مستحقة                      |
| ٦,٦٥٠,٠٠٠     | ٦,٦٥٠,٠٠٠      | المجموعة المالية - التوريق *        |
| ٨٩٨,٩٣٦       | ٤,٧٤١,٩١٧      | أرصدة مدينة أخرى                    |
| ١١,٢٧٠,١٢٧    | ١١,٦٤٩,٣٢٦     |                                     |
| ٦٣,١٩٧,١١٧    | ٧٠,٢٨٥,٢٨٨     | إيرادات فوائد مستحقة **             |
| ١٠٧,٥٣٩       | ١٠١,٩٨٨        | يخصم:                               |
| (١٧٦,٩٢٦)     | (١٧٦,٩٢٦)      | الخسائر الائتمانية المتوقعة         |
| ٦٣,١٢٧,٧٣٠    | ٧٠,٢١٠,٣٥٠     |                                     |

\* 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 وتجنب 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 وتجنب 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 وتجنب 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:

| السنة أشهر المنتهية | السنة أشهر المنتهية |                          |
|---------------------|---------------------|--------------------------|
| في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣    | في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢    | رصيد أول الفترة          |
| جنيه مصري           | جنيه مصري           | فوائد مستحقة خلال الفترة |
| ١٠١,٩٨٨             | ٩٣,٦١٣              | فوائد محصلة خلال الفترة  |
| ٧٣,٧٠٨              | ٥٧٠,٧٠٢             | رصيد آخر الفترة          |
| (٦٨,١٥٧)            | (٥٦٥,١٥١)           |                          |
| ١٠٧,٥٣٩             | ٩٩,١٦٤              |                          |

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

١١ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

| ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | نقدية بالصندوق |
|---------------|----------------|----------------|
| جنيه مصري     | جنيه مصري      | حسابات جارية   |
| ٢,٠٣٩,٤٠٩     | ٣,٠٦٧,٩٣٤      |                |
| ١٠,٠٠٣,٠١٠    | ٧,٣٦٨,٠٧١      |                |
| ١٢,٠٤٢,٤١٩    | ١٠,٤٣٦,٠٠٥     |                |

١٢ - مخصصات

| ١ يناير ٢٠٢٣ | مستخدم      | ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ | مخصص التزامات محتملة  |
|--------------|-------------|---------------|-----------------------|
| جنيه مصري    | جنيه مصري   | جنيه مصري     | مخصص مطالبات ومنازعات |
| ٦٥٦,٦٣٥      | -           | ٦٥٦,٦٣٥       |                       |
| ٣٠,٢٨٣,٧٢٩   | (٢,٥٢٨,٨١٧) | ٢٧,٧٥٤,٩١٢    |                       |
| ٣٠,٩٤٠,٣٦٤   | (٢,٥٢٨,٨١٧) | ٢٨,٤١١,٥٤٧    |                       |

١٣ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

| ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | تسهيلات ائتمانية - عمله محليه |
|---------------|----------------|-------------------------------|
| جنيه مصري     | جنيه مصري      |                               |
| ٣,٥٣٤,٩١٣     | ٧,٣١٧,٩٨٦      |                               |
| ٣,٥٣٤,٩١٣     | ٧,٣١٧,٩٨٦      |                               |

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

١٤ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

| ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | مصروفات مستحقة                      |
|---------------|----------------|-------------------------------------|
| جنيه مصري     | جنيه مصري      | تأمينات من الغير                    |
| ٢,٣٤٨,٨٢٩     | ٢,٣١٤,٠٣٨      | مصلحة الضرائب                       |
| ٢٤,٨٣٩,٣٢٥    | ٢٣,٥١٦,٩٣٧     | الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية |
| ٦٤٩,٨٩٨       | ١,١٦٦,٦١١      | مصروفات صيانة محصلة                 |
| ١٧٧,٢٣١       | ٣٥٨,٧٩٥        | إيرادات إيجاريه مؤجلة               |
| ٢٥,١٨٢,٧٩٢    | ١٣,٨٣٧,٣٨٣     | أرصدة دائنة أخرى                    |
| ٤٩٠,٨٧١       | ٥,٨٨٢,٦٩٧      |                                     |
| ٦,٥٦٣,٧٥٢     | ٨,٣٣٤,٨٥٩      |                                     |
| ٦٠,٢٥٢,٦٩٨    | ٥٥,٤١١,٣٢٠     |                                     |
| ١٠,٨٢٨,٠٦٥    | ٤٠,٠٤٤         |                                     |
| ٧١,٠٨٠,٧٦٣    | ٥٥,٤٥١,٣٦٤     |                                     |

فوائد مستحقة \*

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

| الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ | الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ | رصيد أول الفترة          |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| جنيه مصري                            | جنيه مصري                            | فوائد مستحقة خلال الفترة |
| ٤٠,٠٤٤                               | ٥٦,٧١٦                               | فوائد مؤجلة              |
| ٩٥,٦٧٩,٣٧١                           | ٦١,٩٠٠,٩٢٣                           | فوائد مدفوعة خلال الفترة |
| (١٩,٢٠٣,٤٨٧)                         | (٢٠,٩٣٠,٨٨٣)                         | رصيد آخر الفترة          |
| (٦٥,٦٨٧,٨٦٣)                         | (٤١,٠٢٦,٧٥٦)                         |                          |
| ١٠,٨٢٨,٠٦٥                           | -                                    |                          |

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

### ١٥- رأس المال

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصري.

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٥٠,١٤٠,٠١٠ جنيه مصري موزع على ٩٠٠,٢٨٠,٠٢٠ سهم قيمة كل سهم ٥ جنيهات مصرية.

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

وبتاريخ ٤ يناير ٢٠٢٢ صدر قرار لجنة قيد الاوراق المالية بتجزئة القيمة الاسمية لسهم الشركة من ٥ جنيه مصري الى ٠,٥ جنيه مصري ليصبح عدد أسهم الشركة بعد التجزئة ٩٠٠,٢٨٠,٠٢٠ سهم بدلا من ٩٠٠,٢٨٠,٠٢٠ سهم.

خلال عام ٢٠٢٢ قامت الشركة بشراء عدد ٢١٩٦٠,٧٦٠ 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.

وخلال الفترة قامت الشركة بشراء عدد ١٧٢٠,٠٠٠ سهم خزينة بتكلفة قدرها ٢,١٥٥,٣٦٦ جنيه مصري، ليصبح رصيد أسهم الخزينة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ عدد ٣٩١٦,٧٦٠ سهم بقيمة ٤,٧٤٢,٠٤٩ جنيه مصري.

يتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

| نسبة المساهمة | عدد الأسهم  | القيمة      |
|---------------|-------------|-------------|
| %             |             | جنيه مصري   |
| ٧٠            | ٦٣٠,٢٢٥,٠١٠ | ٣١٥,١١٢,٧٥٥ |
| ١٠,٤٩         | ٩٤٤,٥٩٨,٦٨  | ٤٧,٢٢٩,٩٣٤  |
| ١٩,٥١         | ١٧٥٥,٩٤٦,٤٢ | ٨٧,٧٩٧,٣٢١  |
| ١٠٠           | ٩٠٠,٢٨٠,٠٢٠ | ٤٥٠,١٤٠,٠١٠ |

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

شركة وادي للاستشارات (ش.م.م.)

مساهمون آخرون

### ١٦- احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣٠ يونيو 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (٥,١٢٢,٣٤٩) جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢) في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة.

### ١٨- قروض طويلة الأجل

| ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ |
|---------------|----------------|
| جنيه مصري     | جنيه مصري      |
| ٢٠٨,٨٨٣,٩٣٠   | ٢١٤,٥٦٣,٧٠٤    |
| (١٤٩,٣٦٤,٣٤٥) | (١٠٦,٧٥٦,٠٦٣)  |
| ٥٩,٥١٩,٥٨٥    | ١٠٧,٨٠٧,٦٤١    |

رصيد القروض

يخصم:

أقساط مستحقة السداد خلال عام

أقساط طويلة الأجل

يتمثل رصيد قروض طويلة الأجل الممنوحة من البنوك في:

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

خلال عام ٢٠١٩ حصلت الشركة على قرض ممنوح من البنك العربي الإفريقي الدولي بفائدة سنوية ١,٢٥٪ فوق سعر الكوريدور، هذا ويتم سداد أقساط القرض خلال ٦ سنوات تبدأ من ١٤ يونيو ٢٠١٩ وتنتهي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ وبضمان شيكات مودعة لدى البنك.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

١٩ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضرائب الدخل

| السنة أشهر المنتهية | السنة أشهر المنتهية |
|---------------------|---------------------|
| في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢    | في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣    |
| جنيه مصري           | جنيه مصري           |
| ٢,٦٩٣,٠٢١           | ٣٨٦,٧٣٠             |
| ٢,٦٩٣,٠٢١           | ٣٨٦,٧٣٠             |

ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف

ضريبة الدخل المؤجلة

| ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ |
|---------------|----------------|
| جنيه مصري     | جنيه مصري      |
| ١٨,١٣٠,٦٥٤    | ١٢,٤٨٧,٠٢٠     |
| ٣٨٦,٧٣٠       | ٥,٦٤٣,٦٣٤      |
| ١٨,٥١٧,٣٨٤    | ١٨,١٣٠,٦٥٤     |

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

تسوية السعر الفعلي للضريبة

| السنة أشهر المنتهية | السنة أشهر المنتهية |
|---------------------|---------------------|
| في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣    | في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢    |
| جنيه مصري           | جنيه مصري           |
| ١,٧١٨,٨٠١           | ١٢,٨٠٥,٣٩٨          |
| ١,٤٦٨,٥٧٠           | ٢,٥٦٤,٠٩٠           |
| (١,٤٦٨,٥٧١)         | (٣,٤٠٠,٥٠٦)         |
| ١,٧١٨,٨٠٠           | ١١,٩٦٨,٩٨٢          |
| (٩٤,٠٦٠,٨٤٩)        | (١١٢,٨٩٥,٩٦٩)       |
| (٩٢,٣٤٢,٠٤٩)        | (١٠٠,٩٢٦,٩٨٧)       |
| -                   | -                   |

صافي الربح المحاسبي  
التعديلات على صافي الربح  
يضاف عليه  
مبالغ لا تعتبر من التكاليف واجبة الخصم ومدرجة ضمن قائمة الدخل  
يخصم منه  
مبالغ تعتبر من التكاليف واجبة الخصم وغير مدرجة ضمن قائمة الدخل  
صافي الربح الضريبي المعدل  
خسائر مرحلة  
صافي الوعاء الخاضع للضريبة  
مصروف الضريبة الجارية

٢٠ - التزام عقود تأجير وترتيب

| عقود تأجير  | عقود ترتيب   | ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ |
|-------------|--------------|---------------|
| جنيه مصري   | جنيه مصري    | جنيه مصري     |
| ٢٠,٠٤٧,٣٥٣  | ٧٧٦,٢٩٣,٦٠٥  | ٧٩٦,٣٤٠,٩٥٨   |
| (٣,٣٤٤,٧٥٥) | (٥٥,٣٧٧,٠٤٦) | (٥٨,٧٢١,٨٠١)  |
| ١٦,٧٠٢,٥٩٨  | ٧٢٠,٩١٦,٥٥٩  | ٧٣٧,٦١٩,١٥٧   |

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

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

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

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

### ٢١- إيرادات النشاط

| السنة أشهر المنتهية | السنة أشهر المنتهية |                                  |
|---------------------|---------------------|----------------------------------|
| في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣    | في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢    |                                  |
| جنيه مصري           | جنيه مصري           | مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير  |
| ٦٢,٣٦٣,٧٢١          | ٥٩,٢٠٦,٣٣٩          | إيرادات إيجارات استثمارات عقارية |
| ٨٧,٢٤٣,٩٢٧          | ٧٦,٣٤٢,٦٨٢          | إيرادات فوائد تقسيط مستحقة       |
| ٨٤٠,٥٤٠             | ١,٥٢٣,٥١٨           |                                  |
| ١٥٠,٤٤٨,١٨٨         | ١٣٧,٠٧٢,٥٣٩         |                                  |

### ٢٢- تكلفة النشاط

| السنة أشهر المنتهية | السنة أشهر المنتهية |                                    |
|---------------------|---------------------|------------------------------------|
| في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣    | في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢    |                                    |
| جنيه مصري           | جنيه مصري           | تكلفة مشروعات مبيعة                |
| ٣١,٧٩٥,٩٣٩          | ٣٦,٢٦٩,٢٨٢          | اهلاكات (إيضاح ٣)                  |
| ٣٦٠,٢٦٣             | ٧٠٠,٤٢٦             | اهلاكات استثمارات عقارية (إيضاح ٤) |
| ٥,١٤٧,٥٩٦           | ٥,١٦٦,٦٦٣           | مصروفات تسويقية                    |
| ٣,٥٢٧,٤٧٥           | ٤٥٨,٣٤٢             | مصروفات أخرى                       |
| ٤,٩٤٧,٧٤١           | ١٣,٠٩٥,١٦٨          |                                    |
| ٤٥,٧٧٩,٠١٤          | ٥٥,٦٨٩,٨٨١          |                                    |

### ٢٣- عقود التأجير والترتيب

#### \* الاصل الأول: (بيع مع إعادة استئجار)

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

خلال الربع الثاني لعام ٢٠٢٠ حصلت الشركة على الشريحة الثانية من شركة التوفيق للتأجير التمويلي تدفع بواقع ١٠٧,٧٩١,٧٥٠ جنيه مصري تسدد على ٧٨ شهر، مدة العقد ٦ سنوات و٦ أشهر وتلتزم الشركة بسداد القيمة الإيجارية للمؤجر اعتباراً من ٣٠ أبريل ٢٠٢٠.

#### \*\* الاصل الثاني: (بيع مع إعادة استئجار)

خلال الربع الأول لعام ٢٠٢٠ حصلت الشركة على تمويل من مصرف ابو ظبي الاسلامي بمبلغ ٥٨٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري عن طريق اتفاقية إطارية التمويل بإجارة العين / الاعيان لوحدات بمبنى مول بوينت ٩٠ (بند استثمارات عقارية) وذلك لإنهاء جمع عقود التأجير التمويلي لوحدات مول بوينت ٩٠ السابقة، تسدد على ٨٤ شهر، مدة العقد ٧ سنوات وتلتزم الشركة بسداد القيمة الإيجارية للمؤجر اعتباراً من ٣٠ يونيو ٢٠٢٠. ويحق للمستأجر شراء المباني المؤجرة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١ جنيه مصري لا غير لكل عقد.

### ٢٤- نصيب السهم في الأرباح - الاساسي والمخفض

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

| السنة أشهر المنتهية | السنة أشهر المنتهية |                                                |
|---------------------|---------------------|------------------------------------------------|
| في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣    | في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢    |                                                |
| جنيه مصري           | جنيه مصري           | أرباح الفترة                                   |
| ١,٣٣٢,٠٧١           | ١٠,١١٢,٣٧٧          | حصة العاملين (مقدرة)                           |
| (١٢٦,٥٤٧)           | (٩٦٠,٦٧٦)           | النصيب الاساسي للأسهم في الأرباح               |
| ١,٢٠٥,٥٢٤           | ٩,١٥١,٧٠١           | المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال الفترة |
| ٨٩٦,٥٠٥,٢٧٠         | ٩٠٠,٢٨٠,٠٢٠         | نصيب السهم في الأرباح                          |
| ٠,٠٠١               | ٠,٠١٠               |                                                |

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 ٣٠ يونيو ٢٠١١ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية وتمت التسوية وقامت الشركة بسداد الفروق الناتجة عن الفحص بالكامل.
- تم الفحص الضريبي عن عام ٢٠١٢ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية ولم تنته هذه اللجان حتى الآن.
- تم الفحص الضريبي حتى عام ٢٠١٨ مع مصلحة الضرائب.
- تم تقديم الإقرارات الضريبية عن الأعوام من ٢٠١٥ وحتى ٢٠٢٢ في المواعيد القانونية طبقاً لقانون الضرائب رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وسداد الضرائب المستحقة من واقع الإقرار الضريبي وجارى الفحص الضريبي لتلك الأعوام من قبل مصلحة الضرائب حتى تاريخ الميزانية.

ضريبة الدمغة

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

ضريبة القيمة المضافة

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

ضريبة كسب العمل

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

٢٧- دعاوى ومنازعات قضائية

- بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ في ١٩٧٠/٣/١ قامت الشركة بشراء قطعة أرض فضاء من إدارة الأموال العامة التي آلت إلي الدولة وقامت بإنشاء عقار على هذه الأرض مكون من جراج وإحدى عشر دوراً متكرراً خلال الأعوام من ١٩٨٠ حتى ١٩٨١، وتم بيع الأدوار من الأرضي وحتى الخامس وتأجير الأدوار من السادس حتى الحادي عشر وذلك اعتباراً من يناير ١٩٨٤.
- أقام المالك الأصلي للأرض (المدعى) دعاوى قضائية متعددة أمام المحاكم المختلفة وذلك بعد صدور القانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٧٤ والخاص بتسوية الأوضاع الناشئة عن فرض الحراسة وانتهت هذه الدعاوى إلى صدور حكم محكمة القيم لصالح المدعى ورفض طعن الشركة بوقف تنفيذ الحكم بتثبيت ملكية المدعى لقطعة الأرض واستلام المباني المقامة على تلك الأرض (حكماً) مقابل استلام الشركة مبلغ محدد بمعرفة المحكمة نظير تملكه مباني العقار وقد تسلمت الشركة هذا المبلغ.
- وبتاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٤ قام المدعى بتنفيذ حكم محكمة القيم بتثبيت ملكية قطعة الأرض واستلام المباني المقامة 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.

**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 وتأبيد الحكم المستأنف وقد تم الطعن على حكم الاستئناف المشار إليه بمحكمة النقض وصدر الحكم النقدي لصالح البنك المركزي المصري وثبوت ملكيته الأدوار الأربعة ورفض طلبات المدعى بالإخلاء.
- أما دعاوى الطرد المقامة من المدعى ضد مشترى الدورين الأرضي والأول فما زالت متداولة أمام محكمة استئناف القاهرة ولم يتم الفصل فيها بحكم نهائي حتى تاريخه ولم تقام دعوى قضائية ضد الشركة حتى تاريخه.
- وخلال عام ٢٠٢٠ اصدرت محكمة جنوب القاهرة الابتدائية حكم في القضية المرفوعة على الشركة والسيد الدكتور / وزير المالية بصفته الرئيس الأعلى لجهاز تصفية الحراسات من بنك القاهرة عن الدعوى المقامة ١٤١٣ لسنة ٢٠١٣ مدني كلى جنوب القاهرة.

**٢٨- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها**

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدي البنوك، والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وعملاء ومستحق من أطراف ذات علاقة وبعض المتحصلات الأخرى، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة بنوك - تسهيلات ائتمانية، موردين 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**

طبقا لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والالتزامات الشركة الواردة بالإيضاح (٢) فإن القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف اختلافا جوهريا عن قيمتها الدفترية في تاريخ الميزانية.

**خطر السوق**

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

**خطر سعر العائد**

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

**خطر تقلبات العملات الأجنبية**

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

**خطر الائتمان**

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

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

**خطر السيولة**

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

**خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة**

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

**٢٨- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)**

**إدارة رأس المال**

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

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال، لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣.

**٢٩- المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة**

تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراسات خاصة بالمستقبل. نتائج التقديرات المحاسبية، طبقاً لتعريفها، نادراً ما تساوي النتائج الفعلية. التقديرات 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 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.

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

### ٣٠- أحداث هامة

#### إصدارات جديدة وتعديلات على معايير المحاسبة المصرية

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

| المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها                                                                                                                                                                                                                  | ملخص لأهم التعديلات                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | التأثير المحتمل على القوائم المالية                                                                                                                                                           | تاريخ التطبيق                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| معياري المحاسبة المصرية رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول الثابتة وإهلاكاتها"                                                                                                                                                                                   | ١- تم إعادة إصدار هذه المعايير في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج إعادة التقييم لبعض معايير المحاسبة السارية، وفيما يلي بيان بتلك المعايير:<br>• معيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء"<br>• معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل"<br>• معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية"<br>• معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول"<br>• معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير" | في حال استخدام خيار نموذج إعادة التقييم الوارد بتلك المعايير على إدارة الشركة دراسة إمكانية تغيير السياسة المحاسبية المتبعة، وتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية حال استخدام ذلك الخيار. | تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج إعادة التقييم على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج إعادة التقييم بشكل أولي بإضافته إلى حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة. |
| معياري المحاسبة المصرية رقم (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ "الزراعة" فقد تم تعديل الفقرات (٣)، (٦)، (٢٧) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" كما تم إضافة الفقرات ٢٢ (أ) و ٨٠ (ج) و ٨٠ (د) الي نفس المعيار، وذلك فيما يتعلق بالنباتات المثمرة. | ٢- تماشياً مع التعديلات التي تمت على معيار المحاسبة المصري (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ "الزراعة" فقد تم تعديل الفقرات (٣)، (٦)، (٢٧) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" كما تم إضافة الفقرات ٢٢ (أ) و ٨٠ (ج) و ٨٠ (د) الي نفس المعيار، وذلك فيما يتعلق بالنباتات المثمرة.                                                                                                                                                                                     | في حال قيام الإدارة بتطبيق التعديلات التي تمت على الإدارة تقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية.                                                                                            | تطبق التعديلات للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي للمعالجة المحاسبية للنباتات المثمرة بشكل أولي بإضافته إلى رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.                                                      |
| معياري المحاسبة المصرية رقم (٢٨) المعدل ٢٠٢٣ "الزراعة" فقد تم تعديل الفقرات (٣)، (٦)، (٢٧) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" كما تم إضافة الفقرات ٢٢ (أ) و ٨٠ (ج) و ٨٠ (د) الي نفس المعيار، وذلك فيما يتعلق بالنباتات المثمرة. | ٢- تماشياً مع التعديلات التي تمت على معيار المحاسبة المصري (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ "الزراعة" فقد تم تعديل الفقرات (٣)، (٦)، (٢٧) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" كما تم إضافة الفقرات ٢٢ (أ) و ٨٠ (ج) و ٨٠ (د) الي نفس المعيار، وذلك فيما يتعلق بالنباتات المثمرة.                                                                                                                                                                                     | في حال قيام الإدارة بتطبيق التعديلات التي تمت على الإدارة تقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية.                                                                                            | تطبق التعديلات للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي للمعالجة المحاسبية للنباتات المثمرة بشكل أولي بإضافته إلى رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.                                                      |

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

### ٣٠- أحداث هامة (تابع)

| المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها                      | ملخص لأهم التعديلات                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | التأثير المحتمل على القوائم المالية                                                                                                                                                                 | تاريخ التطبيق                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣ "الاستثمار العقاري" | <p>١- تم إعادة إصدار هذه المعايير في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق للاستثمارات العقارية.</p> <p>٢- وقد ترتب على ذلك تعديل لبعض الفقرات المرتبطة باستخدام خيار نموذج القيمة العادلة ببعض معايير المحاسبة المصرية السارية، وفيما يلي بيان بتلك المعايير:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• معيار المحاسبة المصري رقم (١) "عرض القوائم المالية"</li> <li>• معيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء"</li> <li>• معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية"</li> <li>• معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل"</li> <li>• معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية"</li> <li>• معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول"</li> <li>• معيار المحاسبة المصري رقم (٣٢) "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة"</li> <li>• معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير"</li> </ul>                                   | تقوم الإدارة في الوقت الحالي بدراسة إمكانية تغيير السياسة المحاسبية المتبعة واستخدام خيار نموذج القيمة العادلة الوارد بالمعيار، وتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية في حاله استخدام ذلك الخيار | تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج القيمة العادلة على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع اثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج القيمة العادلة بشكل أولي بإضافته الي رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة. |
| معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"                  | <p>١- يحدد هذا المعيار مبادئ إثبات عقود التأمين الواقعة ضمن نطاق هذا المعيار، ويحدد قياسها وعرضها والإفصاح عنها. ويتمثل هدف المعيار في ضمان قيام الشركة بتقديم المعلومات الملائمة التي تعبر بصدق عن تلك العقود. وتوفر هذه المعلومات لمستخدمي القوائم المالية الأساس اللازم لتقييم أثر عقود التأمين تلك على المركز المالي للشركة وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية.</p> <p>٢- يحل معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) محل ويلغي معيار المحاسبة المصري رقم ٣٧ "عقود التأمين".</p> <p>٣- أي إشارة في معايير المحاسبة المصرية الأخرى الي معيار المحاسبة المصري رقم (٣٧) تستبدل الي معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠).</p> <p>٤- تم إجراء تعديلات بمعايير المحاسبة المصرية التالية لتتوافق مع متطلبات تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"، وهي كما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها".</li> <li>• ومعيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) "الأصول غير الملموسة".</li> <li>• معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري".</li> </ul> | تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية من تطبيق المعيار.                                                                                                             | يجب تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) للفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو المالية من تطبيق بعد ١ يوليو ٢٠٢٤، وإذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) لفترة أسبق فيجب على الشركة الإفصاح تلك الحقيقة.                                                                                                          |