

صفحة

الفهرس

٢-١	تقرير الفحص المحدود
٣	قائمة المركز المالى في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
٤	قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
٥	قائمة الدخل الشامل عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
٦	قائمة التغيرات في حقوق الملكية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
٧	قائمة التدفقات النقدية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
٢٧-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

## تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية

تقرير الفحص المحدود إلى السادة / مساهمي شركة الخليجية الكندية للإستثمار العقارى

## المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود للمركز المالي المرفق لشركة الخليجية الكندية للإستثمار العقارى (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ وكذا قوائم الأرباح او الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن السنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الايضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هى المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتحصر مسئوليتنا في إبداء إستنتاج على القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

## نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) يشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود. ويقال الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا ننسحب على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة وعليه فنحن لا نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية.

- لم يتم اقبال المحصل من بيع وحدات (سانت فاتيما) بالإيرادات بمبلغ ٢٦٠ ألف جنيه، ولكن تم تجنيبهم في حساب عملاء دفعات.

## الإستنتاج المتحفظ

ومن رأينا ومع أخذ ما سبق في الاعتبار وما يترتب عليه من تسويات كان ينبغي اجزاها وفي ضوء فحصنا المحدود لم ينتم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة الخليجية الكندية للاستثمار العقاري العربي عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ وعن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن الفترة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

## فقرة لفت انتباه

- بالإشارة إلى الإيضاح رقم (٧) لم تتم الشركة بعمل دراسة اضمحلال للسنتر التجاري بعين شمس ما وقع عليه من تعديلات بوضع اليد.
- بالإشارة إلى الإيضاح رقم (٩) " مدينون وأرصدة مدينة أخرى " لم يتم عمل دراسة اضمحلال لمدينون محافظة بورسعيد بمبلغ ٥ مليون جنيه على خلفية الحكم الصادر للدعوى القضائية رقم ٧٧٨٠٩ لسنة ٦٩ ق والحكم الصادر لجلسة الطعن رقم ٦٢٧٤٦ لسنة ٦٦ ق المؤجلة لجلسة ٣١ أغسطس ٢٠٢٣.

القاهرة في ١٤ أغسطس ٢٠٢٣

سمير أنيس عمارة  
م.م. ١٠٣٦٨

سمير عمارة  
سجل هيئة الرقابة المالية العامة (٢٨٢)  
سجل هيئة الرقابة المالية المركزية (١٥٩٥) المصري  
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين  
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

مجموعة المحاسبون القانونيون المصريون - ECAG

الشركة الخليجية الكندية للإستثمار العقاري العربى (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

(جميع المبالغ المدرجة بالجنيه المصري)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	إيضاح رقم	
			<u>الأصول غير المتداولة</u>
١٠٢١٠٨	٨٢٢٦٥	(٥)	الأصول الثابتة بالصفى
١٠٢١٠٨	٨٢٢٦٥		مجموع الأصول غير المتداولة
			<u>الأصول المتداولة</u>
٧٧٧٠٥٤	٣٧٠١٥٢	(٦)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢١٢٢٥٤٣٢	٢١٢٣١٦٣٩	(٧)	أعمال تحت التنفيذ
١٩٦٢٧٥٠	١٩٦٢٧٥٠	(٨)	علاء
٥١٠٩٦٠٥	٥١٦٩٦٠٥	(٩)	مديون وأرصدة مدينة
٢١٣٤١٤	١١٨٢٤٢	(١٠)	النقدية بالبنوك والصندوق
٢٩٢٨٨٧٧٥	٢٨٨٥٢٣٨٨		مجموع الأصول المتداولة
٢٩٣٩٠٨٨٣	٢٨٩٣٤٦٥٣		إجمالي الأصول
			<u>حقوق الملكية</u>
٣٠٠٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠٠	(١١)	رأس المال المصدر والمنفوع
٤٦٥٩٤٠	٤٦٥٩٤٠	(١٢)	الإحتياطي القانوني
٦٠٠٠٠٠	٦٠٠٠٠٠	(١٢)	إحتياطي خاص
(٣٦٦٨٩٦٢)	(٤٢٧٥٧٥٠)	(١٣)	الخسائر المرحلة
٢٧٣٩٦٩٧٨	٢٦٧٩٠١٩٠		إجمالي حقوق الملكية
			<u>الإلتزامات المتداولة</u>
٣٥١٨٢١	٣٥١٨٢١	(١٧)	المخصصات
٢٦٠٠٠٠	٢٦٠٠٠٠	(١٨)	علاء - دفعات حجز
١٣٨٢٠٨٤	١٥٣٢٦٤٢	(١٩)	دائون وأرصدة دائنة أخرى
١٩٩٣٩٠٥	٢١٤٤٤٦٣		مجموع الإلتزامات المتداولة
٢٩٣٩٠٨٨٣	٢٨٩٣٤٦٥٣		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

الإيضاحات المرفقة من صفحة (٨) الى صفحة (٢٧) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها

رئيس مجلس الإدارة

م/ باهر خورشيد العنقلى

باهر خورشيد العنقلى

المدير المالي

أ/ ياسر فاروق أبو عيشة

ياسر فاروق أبو عيشة

مرافق تقرير المحصن المحدود



الشركة الخليجية الكندية للإستثمار العقاري العربي (شركة مساهمة مصرية)  
 لقمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣  
 (جميع المبالغ المدرجة بالجنيه المصري)

السنة المالية	السنة المالية	السنة المالية	السنة المالية	إيضاح	
٢٠٢٢/٤/١ من ٢٠٢٢/٦/٣٠ الى	٢٠٢٢/١/١ من ٢٠٢٢/٦/٣٠ الى	٢٠٢٣/٤/١ من ٢٠٢٣/٦/٣٠ الى	٢٠٢٣/١/١ من ٢٠٢٣/٦/٣٠ الى	رقم	
-	٢ ٠٠٠ ٠٠٠	-	-		راد مبيعات أراضي وفيلات
-	( ١ ٥٨٤ ٤٥٨)	-	-		لفة المبيعات
-	٤١٥ ٥٤٢	-	-		عمل الربح
( ٢٩٣ ٨٤٦)	( ٦٣٤ ٧١٦)	( ٣٢٧ ٧٩٢)	( ٦٥١ ٥١١)	(١٤)	سروفات عمومية وإدارية
-	-	-	-		محلل مصروفات أرض شرق التفريعة
( ٢٩٣ ٨٤٦)	( ٦٣٤ ٧١٦)	( ٣٢٧ ٧٩٢)	( ٦٥١ ٥١١)		نيج أنشطة التشغيل
-	-	-	-		باح بيع وإعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة
-	٢ ٨٩٧	٢٠ ٥٣١	٤٤ ٧٢٣		ند دانة
( ٢٩٣ ٨٤٦)	( ٢١٦ ٢٧٧)	( ٣٠٧ ٢٦١)	( ٦٠٦ ٧٨٨)		في خسائر الفترة
-	-	-	-		ربية الدخل
-	-	-	-		سربية المؤجلة
( ٢٩٣ ٨٤٦)	( ٢١٦ ٢٧٧)	( ٣٠٧ ٢٦١)	( ٦٠٦ ٧٨٨)		في خسائر الفترة بعد الضرائب
(٠,٠٥٩)	(٠,٠٤٣)	(٠,٠٦١)	(٠,١٢١)	(١٥)	بب السهم في خسارة الفترة

الإيضاحات المرفقة من صفحة (٨) الى صفحة (٢٧) تعتبر جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها

رئيس مجلس الإدارة

م/ باهر خورشيد العنقلى

باهر خورشيد العنقلى

المدير المالى

أ/ ياسر فاروق أبو عيشة

ياسر فاروق أبو عيشة



الشركة الخليجية الكندية للإستثمار العقاري العربي (شركة مساهمة مصرية)  
 لقائمة الدخل الشامل الأخر عن الفترة المالية المنتهية لى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣  
 (جميع المبالغ المدرجة بالجنيه المصري)

السنة المالية من ٢٠٢٢/٤/١ الى ٢٠٢٢/٦/٣٠	السنة المالية من ٢٠٢٢/١/١ الى ٢٠٢٢/٦/٣٠	السنة المالية من ٢٠٢٢/٤/١ الى ٢٠٢٢/٦/٣٠	السنة المالية من ٢٠٢٣/١/١ الى ٢٠٢٣/٦/٣٠	
( ٢٩٣ ٨٤٦ )	( ٢١٦ ٢٧٧ )	( ٣٠٧ ٢٦١ )	( ٦٠٦ ٧٨٨ )	إجمالي (خسائر) الفترة
-	-	-	-	الدخل الشامل الأخر
-	-	-	-	مجموع الدخل الشامل الأخر
( ٢٩٣ ٨٤٦ )	( ٢١٦ ٢٧٧ )	( ٣٠٧ ٢٦١ )	( ٦٠٦ ٧٨٨ )	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

الإيضاحات المرفقة من صفحة (٨) الى صفحة (٢٧) تعتبر جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها

رئيس مجلس الإدارة

م / باهر خورشيد العنقى

باهر خورشيد العنقى

المدير المالي

أ / ياسر فاروق أبو عشة

ياسر فاروق أبو عشة



الشركة الخلدوية الكندية للإستثمار العقاري العرس (شركة مساهمة مصرية)  
 لقائمة التغيرات في حقوق الملكية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣  
 (جميع المبالغ المدرجة بالجنيه المصري)

الإجمالي	أرباح مرحلة	احتياطي خالص	الاحتياطي القانوني	رأس المال المصدر والمطلوع	الأرصدة في ١ يناير ٢٠٢٢
٢٨ ١٤٣ ٤٤٧	( ٢ ٩٩٢ ٤٩٣ )	٦٠٠ ٠٠٠	٤٦٥ ٩٤٠	٣٠ ٠٠٠ ٠٠٠	الأرصدة في ١ يناير ٢٠٢٢
( ٢١٦ ٢٧٧ )	( ٢١٦ ٢٧٧ )	-	-	-	صافي خسارة الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
٢٧ ٩٢٧ ١٧٠	( ٣ ١٨٨ ٧٧٠ )	٦٠٠ ٠٠٠	٤٦٥ ٩٤٠	٣٠ ٠٠٠ ٠٠٠	إجمالي الدخل الشامل
٢٧ ٣٩٦ ٩٧٨	( ٣ ٦٦٨ ٩٦٢ )	٦٠٠ ٠٠٠	٤٦٥ ٩٤٠	٣٠ ٠٠٠ ٠٠٠	الأرصدة في ١ يناير ٢٠٢٣
( ٦٠٦ ٧٨٨ )	( ٦٠٦ ٧٨٨ )	-	-	-	صافي خسارة الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
٢٦ ٧٩٠ ١٩٠	( ٤ ٢٧٥ ٧٥٠ )	٦٠٠ ٠٠٠	٤٦٥ ٩٤٠	٣٠ ٠٠٠ ٠٠٠	إجمالي الدخل الشامل
					الأرصدة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

الإيضاحات المرفقة من صفحة (٨) الى صفحة (٢٧) تظهر جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها

رئيس مجلس الإدارة

د/باهر خورشيد العناني

باهر خورشيد العناني

المدير المالي

د/ياسر فاروق أبو عيشة

ياسر فاروق أبو عيشة



الشركة الخليجية الكندية للاستثمار العقاري العربي (شركة مساهمة مصرية)  
قائمة التدفقات النقدية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ المدرجة بالجنيه المصري)

الفترة المالية من ٢٠٢٢/١/١ الى ٢٠٢٢/٦/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٣/١/١ الى ٢٠٢٣/٦/٣٠	إيضاح رقم	
( ٢١٦ ٢٧٧ )	( ٦٠٦ ٧٨٨ )	(١٤)	التدفقات النقدية من نشاط التشغيل صافي (خسائر) الفترة قبل الضرائب
٢١ ٢٦٧	١٩ ٨٤٢	(٥)	<u>تسويات</u> إهلاك الأصول الثابتة
( ٢ ٨٩٧ )	( ٤٤ ٧٢٣ )		أرباح بيع وإعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة
( ١٩٧ ٩٠٧ )	( ٦٣١ ٦٦٩ )		صافي (الخسائر) قبل التغييرات في رأس المال العامل
١ ٥٧٨ ٤٥٨	( ٦٢٠٧ )	(٧)	التغير في أعمال تحت التنفيذ
( ٣٠٩ ٧٠٠ )	( ٦٠ ٠٠٠ )	(٨)	التغير في مدينون وأرصدة مدينة
( ١٤٢ ٤٥٦ )	١٥٠ ٥٥٨	(١٩)	التغير في الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى
٩٢٨ ٣٩٥	( ٥٤٧ ٣١٨ )		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من أنشطة التشغيل
٢٤١ ٥٠٢	٤٠٧ ٤٢٣	(٦)	التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار التغير في استثمارات بالقيمة العادلة
٢ ٨٩٧	٤٤ ٧٢٣		المحصل من بيع وإعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة
٢٤٤ ٣٩٩	٤٥٢ ١٤٦		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الإستثمار
١ ١٧٢ ٧٩٤	( ٩٥ ١٧٢ )		صافي التغير في النقدية وما في حكمها
٥٦ ٩١٥	٢١٣ ٤١٤	(١٠)	النقدية وما في حكمها في بداية العام
١ ٢٢٩ ٧٠٩	١١٨ ٢٤٢	(١٠)	النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة

الإيضاحات المرفقة من صفحة (٨) الى صفحة (٢٧) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها

رئيس مجلس الإدارة

م/ باهر خورشيد العناني

باهر خورشيد العناني

المدير المالي

أ/ ياسر فاروق أبو عيشة

ياسر فاروق أبو عيشة





١- نبرة عامة عن الشركة وأنشطتها

عام

- تأسست الشركة الخليجية الكندية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية - وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية مع مراعاة أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وتم قيدها بالسجل التجارى تحت رقم ١٠٩٧ بتاريخ ٢٥ يوليو ١٩٩٨ وبتاريخ ٢٦ يونيو ٢٠١٤ تم محو السجل التجارى رقم ١٠٩٧ وتم قيد الشركة برقم سجل تجارى جديد ٧٤٨٦٧.
- المدة المحددة للشركة خمسة وعشرون عاماً تبدأ من تاريخ القيد بالسجل التجارى وتنتهي في ٢٤ يوليو ٢٠٢٣.
- (بتاريخ ٢٨ ابريل ٢٠٢٢ تم عمل جمعية عامة غير عادية لتعديل المادة (٥) فيما يتعلق بمدة الشركة وجاري الإنتهاء من اعتماد الجمعية من الهيئة العامة للإستثمار)
- تبدأ السنة المالية للشركة في أول يناير وتنتهي في آخر ديسمبر من كل عام.
- يقع المقر الرئيسى للشركة في محافظة القاهرة بمدينة نصر فى (١٢) شارع عمر بن الخطاب (عمارات رامو).
- رئيس مجلس إدارة الشركة التنفيذي السيد المهندس / باهر خورشيد العدنانى
- الشركة مقيدة بالجدول الرسمى ببورصة الأوراق المالية.

غرض الشركة

غرض الشركة هو القيام بجميع الأعمال المتعلقة والمرتبطة بمشروعات البناء والإسكان والسياحة والتنمية العمرانية والإستثمار فى المشروعات الصناعية.

٢- أسس إعداد القوائم المالية

أ- الإلتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

- أعدت القوائم المالية المستقلة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية السارية .
- أعدت القوائم المالية المستقلة بالجنيه المصري وهي عملة التعامل للشركة .
- أعدت القوائم المالية المستقلة وفقاً لفرض الاستمرارية و مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الإستثمارات المالية المتاحة للبيع والاصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر والتي تقاس بالقيمة العادلة.

التغيرات فى السياسة المحاسبية

السياسات المحاسبية المطبقة فى هذا العام هي تلك المطبقة فى العام السابق.

١-٢ معايير المحاسبة الجديدة والمعلنة

قامت وزيرة الإستثمار والتعاون الدولي بتاريخ ١٨ / ٣ / ٢٠١٩ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزير الإستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ والتي تتضمن بعض المعايير المحاسبية الجديدة وتعديلات على بعض المعايير القائمة وفيما يلي أهم هذه التعديلات التي قد تكون لها تأثير محتمل على القوائم المالية للشركة حال تطبيقها :

• معيار المحاسبة المصري ٤٧ - الأدوات المالية.

• معيار المحاسبة المصري ٤٨ - الأيراد من العقود مع العملاء.

• معيار المحاسبة المصري ٤٩ - الإيجار.

معيار المحاسبة المصري ٤٧ - الأدوات المالية :

معيار المحاسبة المصري ٤٧ "الأدوات المالية" والذي حل محل معيار المحاسبة المصري ٢٦ الأدوات المالية.

الاعتراف والقياس:

تم إصدار معيار المحاسبة المصري ٤٧ فى ٢٠١٩ وبدأ تطبيق المعيار فى أو بعد ١ يناير ٢٠٢١ فى مصر.

باستثناء محاسبة التغطية، يجب التطبيق بأثر رجعي ولكن تعديل معلومات المقارنة ليس إلزامي .

يتناول المعيار ثلاثة جوانب من المحاسبة عن للأدوات المالية: التصنيف والقياس؛ الأضمحلال؛ ومحاسبة التغطية .

## التصنيف والقياس

يتم قياس أدوات الدين لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفقاً لمعيار المحاسبة المصري ٤٧ ، ويتم قياس أدوات الدين لاحقاً أو التكلفة المستهلكة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. يتم التصنيف بناءً على معيارين للتصنيف نموذج أعمال الشركة لإدارة الأصول، وما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات تمثل "مدفوعات أصل الدين والفوائد فقط" على المبلغ الأصلي القائم .

## الاضمحلال

يتطلب نموذج الاضمحلال الجديد وفقاً لمعيار المحاسبة المصري ٤٧ الاعتراف بمخصصات اضمحلال القيمة بناءً على الخسائر الائتمانية المتوقعة بدلاً من الخسائر الائتمانية المنكبة فقط كما هو الحال في معيار المحاسبة المصري ٢٦.

وينطبق على الأصول المالية المصنفة بالتكلفة المستهلكة وأدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، أصول العقود بموجب معيار المحاسبة المصري ٤٨: الإيراد من العقود مع العملاء، ومتحصلات الإيجار، وارتباطات القروض وبعض عقود الضمان المالي.

## الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق

الأداة المالية هي أي عقد يؤدي إلى نشأة أصل مالي لمنشأة ما والتزام مالي أو أداة ملكية لمنشأة أخرى

## أ- الأصول المالية

يتم تصنيف الأصول المالية، عند الاعتراف الأولي، كما يتم قياسها لاحقاً ، بالتكلفة المستهلكة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر .

يعتمد تصنيف الأصول المالية عند الاعتراف الأولي على خصائص التدفق النقدي التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال الشركة لإدارتها .

لكي يتم تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المستهلكة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يجب أن يؤدي إلى تدفقات نقدية تكون "مدفوعات أصل الدين والفائدة فقط" على المبلغ الأصلي القائم. يتم الإشارة الي هذا الاختبار باختبار "مدفوعات أصل الدين والفائدة فقط" ويتم إجراؤه على مستوى الأداة.

يتم تصنيف وقياس الأصول المالية التي لا تجتاز اختبار "مدفوعات أصل الدين والفائدة فقط" بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بغض النظر عن نموذج الأعمال .

يشير نموذج أعمال الشركة لإدارة الأصول المالية إلى كيفية إدارتها لأصولها المالية من أجل توليد تدفقات نقدية . يحدد نموذج الاعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية تنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، أو بيع الأصول المالية، أو كليهما.

يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المستهلكة ضمن نموذج الاعمال بهدف الاحتفاظ بالأصول المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، بينما يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن نموذج الأعمال بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع .

## ب- اضمحلال الأصول المالية

تعترف الشركة بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غيرالمحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر .

تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقعها الشركة، مخصومة بمعدل يقارب معدل الفائدة الفعلي الأصلي .

يتم الاعتراف بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للتعرضات الائتمانية التي لم تحدث لها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي، يتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة لخسائر الائتمان بقيمة خسائر الائتمان التي تنتج عن أحداث التخلف عن السداد المحتملة خلال الـ ١٢ شهراً القادمة (الخسائر الائتمانية المتوقعة لـ ١٢ شهر) بالنسبة للتعرضات الائتمان التي حدثت لها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف

## ٢-١ اهم التغيرات فى السياسات المحاسبية (تابع)

الأولى، يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التخلف عن السداد (الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر)

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان لأصل مالي قد زادت بصورة جوهرية منذ الاعتراف المبني وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ الشركة بالاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة والمتاحة بدون تكلفة أو مجهود زائد. تشمل هذه المعلومات على التحليلات الكمية والنوعية بناء على الخبرة السابقة لدى الشركة والتقييم الائتماني المعزز والمعلومات المستقبلية.

بالنسبة لأرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى، تقوم الشركة بتطبيق منهجية بسيطة في حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الاستخدام حيث وضعت مخصصات بناء على الخبرة السابقة لخسائر الائتمان للمجموعة، وتم تسويتها للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة في قائمة الأرباح أو الخسائر.

قد تعتبر الشركة الأصل المالي متخلف عن السداد عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أنه من غير المحتمل أن تحصل الشركة على المبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل الأخذ في الاعتبار أي تعزيرات ائتمانية تحتفظ بها الشركة.

يتم استبعاد الأصل المالي عندما لا تكون هناك توقعات استرداد معقولة للتدفقات النقدية المتوقعة .

تقوم الشركة في تاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كانت الأصول المالية المسجلة بالتكلفة المستهلكة وسندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر قد تعرضت لانخفاض ائتماني ويعتبر الأصل أنه تعرض لانخفاض ائتماني عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدره للأصل المالي.

يتم الاعتراف بكل الالتزامات المالية أولاً بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والمديونيات والأرصدة الدائنة خصوصاً منها التكلفة المنسوبة مباشرة للمعاملة .

## معيار المحاسبة المصري ٤٨ - الإيراد من العقود مع العملاء :

يحل معيار المحاسبة المصري ٤٨ محل معيار المحاسبة المصري ٨ عقود الإنشاء\* ومعيار المحاسبة المصري ١١ "الإيراد"، ويطبق مع استثناءات محدودة على جميع الإيرادات الناشئة من العقود مع عملائها .

يضع معيار المحاسبة المصري ٤٨ نموذجاً من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناشئة من العقود مع العملاء ويتطلب أن يتم الاعتراف بالإيراد بمبلغ يمثل المقابل الذي تتوقع المنشأة أن يكون لها حق فيه في مقابل نقل السلع أو أداء الخدمات المتعهد بها إلى العميل.

يتطلب معيار المحاسبة المصري ٤٨ من الشركات ممارسة الأحكام، مع مراعاة جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملائها .

عند استيفاء الشركة لالتزام الأداء من خلال تقديم السلع والخدمات التي وعدت بها، ينشأ عن ذلك أصل العقد على أساس المبلغ المحقق من خلال الأداء وعندما يتجاوز المبلغ المحصل من العميل مبلغ الإيرادات المعترف به ينشأ التزام العقد .

يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمبلغ المحصل أو مستحق التحصيل، مع الأخذ في الاعتبار البنود التعاقدية المحددة للدفعات.

تقوم الشركة بتقييم عقود الإيراد مقابل معايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل كمورد رئيسي أم كوكيل.

تقوم الشركة بتعديل سعر المعاملة بتأثير المكون التمويلي الهام عن طريق خصمه باستخدام المعدل الذي سينعكس في معاملة تمويل منفصلة بين الشركة وعملائها في تاريخ نشأة العقد .

تدفع الشركة عمولة مبيعات للعقود التي تحصل عليها لبيع وحدات معينة من العقارات ورسملة التكاليف الإضافية للحصول على عقد والتي تستوفي المعايير الواردة في معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ . يتم الاعتراف بهذه التكاليف عند الاعتراف بالإيراد. يتم عرض التكاليف المرسملة للحصول على مثل هذه العقود بشكل منفصل كأصل متداول في قائمة المركز المالي ويتم إدراج استهلاكها في المصروفات البيعية والتسويقية في قائمة الأرباح أو الخسائر

يتم الاعتراف بالإيرادات في قائمة الدخل إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح تحقق المنافع الاقتصادية إلى الشركة وأن الإيرادات والتكاليف يمكن قياسها بصورة معقولة .

## ١-٢ أهم التغيرات في السياسات المحاسبية (تابع)

### معيار المحاسبة المصري ٤٩ - الإيجار :

يحل معيار المحاسبة المصري ٤٩ محل معيار المحاسبة المصري ٢٠ " القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي.

يتطلب معيار المحاسبة المصري ٤٩ الآن من المستأجرين الاعتراف بالتزامات الإيجار التي تعكس مدفوعات الإيجار المستقبلية و "أصل حق انتفاع" تقريباً لجميع عقود الإيجار.

هناك إعفاء اختياري لبعض عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة. تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان العقد هو عقد إيجار عند نشأة العقد.

تعترف الشركة بأصل حق الانتفاع والتزام عقد التأجير في الميزانية في تاريخ بداية عقد التأجير.

يتم قياس أصل حق الانتفاع بالتكلفة، وتتكون من القياس الأولي لالتزام عقد التأجير، وأي تكاليف مباشرة أولية متكبدة بواسطة الشركة، وتقدير لأي تكاليف لتفكيك وإزالة الأصل في نهاية عقد التأجير، وأي دفعات إيجار تمت في أو قبل تاريخ بداية عقد الإيجار (ناقصاً حوافز مستلمة)

تستهلك الشركة أصول حق الانتفاع على أساس القسط الثابت من تاريخ بداية الإيجار وحتى نهاية العمر الإنتاجي لأصل حق الانتفاع أو نهاية مدة الإيجار أيهما أقرب.

تقوم الشركة أيضاً بتقييم الاضمحلال في قيمة أصل حق الانتفاع عند وجود مثل هذه المؤشرات .

في تاريخ بداية عقد التأجير تقوم الشركة بقياس التزام الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ مخصومة باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان يمكن تحديد هذا المعدل بسهولة أو معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة.

تتكون دفعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار من دفعات الإيجار الثابتة (تشمل دفعات ثابتة في جوهرها)، ودفعات متغيرة تستند إلى مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والدفعات الناشئة من ممارسة خيارات معينة التي تكون مؤكدة بصورة معقولة .

بعد القياس الأولي، يتم تخفيض الالتزام بالدفعات التي تمت ويتم زيادة الالتزام بالفائدة.

يتم إعادة قياس الالتزام ليعكس أي إعادة قياس أو تعديل، أو إذا كانت هناك تغييرات في الدفعات الثابتة في جوهرها .

عند إعادة قياس التزام الإيجار، ينعكس التعديل المقابل على أصل حق الانتفاع، أو الأرباح والخسائر إذا تم تخفيض أصل حق الانتفاع إلى الصفر و تقوم الشركة بالمحاسبة عن الإيجارات التي يكون فيها الأصل محل العقد ذات قيمة صغيرة باستخدام الوسائل العملية.

لا بد من الاعتراف بأصول حق الانتفاع والتزامات الإيجار و يتم الاعتراف بالدفعات المتعلقة بها كمصروف في الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدة فترة الإيجار.

### ب- استخدام التقديرات والحكم الشخصي

- يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصي والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات، تعد التقديرات والافتراضات المتعلقة بها في ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة معقولة في ظروف تطبيقها، تمثل نتائج التقديرات والافتراضات الأساس في تكوين الحكم الشخصي الخاص بالقيم الدفترية للأصول والالتزامات بطريقة أكثر وضوحاً من مصادر أخرى، هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

- يتم إعادة دراسة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفة دورية.

- يتم الاعتراف بالتغيير في التقديرات المحاسبية في السنة التي يتم تغيير التقدير فيها إذا كان التغيير يؤثر على هذه السنة فقط أو في سنة التغيير أو الفترات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ج- قياس القيمة العادلة

- يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية على أساس القيمة السوقية للأداة المالية أو لأدوات مالية مثيلة في تاريخ القوائم المالية بدون خصم أى تكاليف بيع مستقبلية مقدرة. يتم تحديد قيم الأصول المالية بأسعار الشراء الحالية لتلك الأصول، بينما يتم تحديد قيمة الإلتزامات المالية بالأسعار الحالية التي يمكن أن تسوى بها تلك الإلتزامات.
- فى حالة عدم وجود سوق نشطة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المختلفة مع الأخذ فى الاعتبار أسعار المعاملات التي تمت مؤخراً، والاسترشاد بالقيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بصوره جوهرية - أسلوب التدفقات النقدية المخصومة - أو أى طريقة أخرى للتقييم ينتج عنها قيم يمكن الاعتماد عليها.
- عند استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة كأسلوب للتقييم فإنه يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبلية على أساس أفضل تقديرات للإدارة. ويتم تحديد معدل الخصم المستخدم فى ضوء السعر السائد فى السوق فى تاريخ القوائم المالية للأدوات المالية المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.

٣- ملخص السياسات المحاسبية المطبقة

السياسات المحاسبية الموضحة أعلاه تم تطبيقها بطريقة ثابتة خلال الفترات المالية المعروضة فى هذه القوائم المالية.

١-٣ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية يتم ترجمتها لعملة التعامل بسعر الصرف فى تاريخ إعداد القوائم المالية.

يتم ترجمة الأصول والالتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بالعملة الأجنبية بسعر الصرف المستخدم عند تحديد القيمة العادلة.

يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية بسعر الصرف فى تاريخ المعاملة.

وبصفة عامة يتم الاعتراف بفروق العملة فى الأرباح أو الخسائر. وباستثناء، فروق العملة الناتجة من ترجمة البنود التالية يتم الاعتراف بها فى بنود الدخل الشامل الأخرى :-

• الاستثمارات المتاحة للبيع فى أدوات حقوق الملكية (باستثناء الاضمحلال، حيث يتم إعادة تبويب فروق العملة بنود الدخل الشامل الأخرى الى الأرباح أو الخسائر).

• الإلتزامات المالية التي تم تخصيصها كأداة تغطية مخاطر لتغطية خطر صافي الاستثمار فى نشاط أجنبي ما دامت التغطية فعالة.

٢-٣ الأصول الثابتة والإهلاك

أ- الاعتراف والقياس الأولى

يتم إثبات الأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك وخسائر الاضمحلال. تتضمن التكلفة التكاليف المباشرة المتعلقة باقتناء الأصل. بالنسبة للأصول التي يتم إنشائها داخلياً تتضمن تكلفة الأصل تكلفة الخامات والعمالة المباشرة والتكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزمها عملية تجهيز الأصل للحالة التي يتم تشغيله بها فى موقعة وفى الغرض الذي تم اقتناؤه من أجله، وكذلك تكاليف إزالة وإعادة تسوية الموقع الذى توجد به هذه الأصول.

وإذا كانت المكونات الجوهرية لبند من بنود الأصول الثابتة لها أعمار إنتاجية مختلفة، فإنه يتم المحاسبة عنها كبنود مستقلة (مكونات رئيسية) ضمن تلك الأصول الثابتة.

يتم المحاسبة عن المكونات الخاصة ببند من بنود الأصول الثابتة التي تختلف أعمارها الإنتاجية كبنود مستقلة ضمن تلك الأصول الثابتة.

يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الأصول الثابتة بالأرباح أو الخسائر.

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

#### ب- التكاليف اللاحقة على الإقتناء

تتضمن التكلفة الدفترية للأصول الثابتة تكلفة إحلال جزء أو مكون من مكونات تلك الأصول عندما يكون من المتوقع الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية كنتيجة لإنفاق تلك التكلفة وكذلك يمكن قياس التكلفة بدرجة عالية من الدقة، هذا ويتم الاعتراف بالتكاليف الأخرى بقائمة الدخل كمصروفات عند تكبدها.

#### ج- الإهلاك

يتم تحميل الإهلاك على قائمة الدخل وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجى المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة. لا يتم إهلاك الأراضى. وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدر لتلك الأصول: -

الأصل	الأعمار الإنتاجية المقدر
عقارات	٢٠ سنة
وسائل نقل وانتقال	٥ سنوات
أجهزة وآلات	٥ سنوات
أثاث ومعدات مكاتب	١٠ سنوات
تجهيزات وتجديدات	٥ سنوات

- يتم مراجعة طريقة الإهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم التخريدية للأصول الثابتة فى نهاية كل سنة مالية، ويتم تعديلها إذا تطلب الأمر ذلك.

#### ٣-٣ مشروعات تحت التنفيذ

يتم الاعتراف بالمشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة. تتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الأصل إلى الحالة التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي أفتى من أجله. يتم تحويل المشروعات تحت التنفيذ إلى الأصول الثابتة عندما يتم الانتهاء منها وتكون متاحة للاستخدام. ويتم تقييم المشروعات تحت التنفيذ فى تاريخ المركز المالى بالتكلفة مخصوصاً منها خسائر الاضمحلال إن وجدت.

#### ٣-٤ الأصول غير الملموسة

يتم الاعتراف بالأصول غير الملموسة المقتناة بشكل منفرد أولاً بالتكلفة . بعد الاعتراف المبني، يتم إثبات الأصول غير الملموسة بالتكلفة مخصوصاً منها مجمع الإستهلاك ومجمع خسائر الإضمحلال . لا يتم رسمة الأصول غير الملموسة المتولدة داخلياً كأصل ويتم الاعتراف بالمصروفات ضمن قائمة الأرباح أوالخسائر فى العام التي أنفقت فيها المصروفات . يتم تحديد العمر الافتراضى للأصول غير الملموسة كمحددة العمر أو غير محددة العمر . يتم إستهلاك الأصول غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة على العمر الاقتصادى للأصل ، ويتم إجراء إختبار قياس للإضمحلال عندما يكون هناك مؤشر على إضمحلال الأصل . يتم مراجعة الإستهلاك وطريقة الإستهلاك للأصل غير الملموس بعمر محدد فى نهاية كل سنة مالية على الأقل.

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

#### ٥-٣ إضمحلل قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد أضمحل . في حالة وجود احد المؤشرات أو عندما يكون اختبار اضمحلل القيمة السنوي للأصل مطلوباً تقوم الشركة بتقدير القيمة الإسترادية.

القيمة الإسترادية لأصل أو الوحدة المولدة للنقد هي القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع والقيمة الاستخدامية ايهما اعلى والتي يتم تحديدها للأصول الفردية، إلا إذا لم يولد الأصل تدفقات نقدية مستقلة إلى حد كبير عن تلك من الأصول أو مجموعة الأصول الأخرى. وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإسترادية ، فيعتبر أن الأصل قد إضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإسترادية وتثبت خسارة الاضمحلل بقائمة الأرباح أو الخسائر .

عند تقدير القيمة الاستخدامية يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدره إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة للأصل.

عند تحديد القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع، يتم استخدام طريقة تقييم مناسبة.

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلل القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً ، فقط إذا ، كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإسترادية منذ إثبات أخر خسارة ناتجة عن اضمحلل القيمة ، ويكون رد الخسارة الناجمة عن الإضمحلل محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الإسترادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلل القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة.

ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلل القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر .

#### ٦-٣ الإستثمارات فى أوراق مالية بغرض المتاجرة

يتم تحديد القيمة العادلة للإستثمارات فى أوراق مالية بغرض المتاجرة بالرجوع إلى القيمة السوقية المعلنة لتلك الإستثمارات فى تاريخ القوائم المالية، وتثبت الفروق الناتجة عن إعادة التقييم بقائمة الدخل.

#### ٧-٣ المخزون

يتم قياس المخزون أولياً بالتكلفة ولاحقاً بسعر التكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل.

#### ٨-٣ إضمحلل قيمة المخزون إلى صافي القيمة البيعية

يتم تسجيل المخزون بسعر التكلفة أو صافي القيمة البيعية ، أيهما أقل. عندما يصبح المخزون قديماً أو متقادماً ، يتم عمل تقدير لصافي القيمة البيعية.

أي فرق بين المبالغ المحققة فعلياً في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة سيتم الاعتراف بها في قائمة الأرباح أو الخسائر.

#### ٩-٣ أعمال تحت التنفيذ

يتم تصنيف الوحدات التي تم انشاؤها لغرض البيع كاعمال تحت التنفيذ لتظهر الوحدات غير المباعة بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما اقل وتشمل تكلفة الاعمال تحت التنفيذ علي التكلفة الأرض والمصروفات الاخرى ذات العلاقة التي يتم رسملتها عندما تكون الانشطة الضرورية لجعل الوحدات الجاهزة للبيع قيد التنفيذ بمعادل صافي القيمة البيعية سعر البيع التقديري ناقصا التكاليف التي ستحدث عند بيع الوحدة وتعتبر الوحدات مكتملة عند اتمام جميع الانشطة المتعلقة بها ويشمل ذلك البنية التحتية والمرافق لكل مشروع تقوم الادارة بمراجعة القيمة المدرجه كاعمال تحت التنفيذ علي اساس سنوي .

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

#### ١٠-٣ 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 الارباح أو الخسائر. ويتم الاعتراف برد خسائر الاضمحلال فى الفترة التى حدث فيها.

#### ١١-٣ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية طبقاً للطريقة غير المباشرة.

#### ١٢-٣ النقدية وما فى حكمها

تتكون النقدية وما فى حكمها فى قائمة المركز المالى من النقدية فى البنوك والصندوق والودائع قصيرة الأجل والاستثمارات فى أدوات دين قصيرة الأجل وعالية السيولة ويمكن تحويلها بسهولة الى مبالغ نقدية محددة ويكون تاريخ استحقاقها خلال ثلاثة أشهر أو أقل، والتي تخضع لمخاطر غير جوهرية من التغيرات فى القيمة. لغرض قائمة التدفقات النقدية، تتكون النقدية وما فى حكمها من النقدية والودائع قصيرة الأجل، على النحو المحدد أعلاه.

#### ١٣-٣ المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة

تتمثل الاطراف ذات العلاقة فى كل من الشركة الام والشركات التابعة لها وكبار المساهمين والمديرين والادارة العليا للشركة وتمثل أيضا الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الاطراف ذات العلاقة، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الاطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الادارة.

#### ١٤-٣ تكاليف الاقتراض

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

#### ١٥-٣ ترجمة العملات الأجنبية

يتم عرض القوائم المالية للشركة بالجنيه المصري، وهو أيضا عملة التعامل للشركة.  
تحدد الشركة عملة التعامل ويتم قياس البنود المدرجة فى القوائم المالية لكل شركة طبقاً لعملة التعامل المحددة وتستخدم الشركة الطريقة المباشرة فى التخلص من أي عملة أجنبية، وتكون أرباح أو خسائر التقييم المعاد تبويبها إلى الأرباح أو الخسائر تعكس المبلغ الذى ينشأ عن استخدام هذه الطريقة.  
المعاملات والأرصدة:

يتم إثبات المعاملات بالعملات الأخرى غير الجنيه المصري أولاً باستخدام أسعار صرف حالية فى التاريخ الذى تكون فيه المعاملة مؤهلة للاعتراف بها.

ويتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأخرى غير الجنيه المصري باستخدام أسعار الصرف الحالية فى تاريخ إعداد القوائم المالية.

يتم الاعتراف بالفروق الناشئة عن التسوية أو تحويل البنود النقدية فى قائمة الأرباح أو الخسائر بإستثناء البنود النقدية المصنفة كجزء من التحوط لصافي استثمار الشركة فى عملة أجنبية.

يتم الاعتراف بها فى الدخل الشامل الأخر حتى يتم استبعاد صافي الإستثمار ، وفى ذلك الوقت ، يتم إعادة تصنيف المبلغ المتراكم إلى الأرباح أو الخسائر. يتم أيضاً تسجيل رسوم الضرائب والأرصدة الدائنة المنسوبة إلى فروق الصرف على تلك البنود النقدية فى الدخل الشامل الأخر.



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

يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية بالعملة الأخرى غير الجنيه المصري والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة فى تاريخ الاعتراف الأولي.

يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية بالعملة الأخرى غير الجنيه المصري والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة فى التاريخ الذي تحددت فيه القيمة العادلة.

يتم التعامل مع الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ترجمة البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير فى القيمة العادلة للبند (أي فروق التحويل فى البنود التي تكون أرباح أو خسائر قيمتها العادلة يتم الاعتراف بها فى النخل الشامل الأخر أو يتم الاعتراف أيضًا بالأرباح أو الخسائر فى النخل الشامل الأخر أو الأرباح أو الخسائر (على التوالي) عند تحديد سعر الصرف لاستخدامه عند الاعتراف الأولي بالأصل أو المصروفات أو الدخل (أو جزء منه) عند ربط الأصل بالأصل أو المصروفات أو الدخل متصل بالمقابل ، يكون تاريخ المعاملة ، تعريفه فى الشركة أولاً بالأصل غير متصل أو متصل الناشئ عن المقابل المقدم فى حالة دفع أو استلام دفعة مقدمة مقدماً.

### ٣-١٦ توزيعات أرباح نقدية وتوزيعات غير نقدية لمساهمي الشركة

تثبت الشركة التزام توزيعات نقدية أو غير نقدية لمساهمي الشركة عندما يتم اعتماد مشروع التوزيع وعندما لا يصبح التوزيع تحت تصرف الشركة. يُسمح بالتوزيع عندما يعتمد المساهمون ويتم الاعتراف بمبلغ التوزيع مباشرة فى حقوق الملكية.

يتم اثبات التوزيعات غير النقدية بالقيمة العادلة للأصول التي سيتم توزيعها مع إعادة قياس القيمة العادلة المعترف بها مباشرة فى حقوق الملكية.

عند توزيع الأصول غير النقدية يتم الاعتراف بأي فرق بين القيمة الدفترية للالتزام والقيمة الدفترية للأصول محل التوزيع فى قائمة الأرباح أو الخسائر.

### ٣-١٧ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام قانوني أو حكمي قائم أو مستدل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث فى الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عنه تدفق لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام، وإذا كان التأثير هاماً فإنه يتم تقدير قيمة المخصص بخضم التدفقات النقدية المستقبلية بسعر خصم قبل الضريبة والذي يعكس التقدير الحالي للسوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالالتزام إذا كان ذلك ملائماً ، هذا ويتم مراجعة المخصصات فى تاريخ قائمة المركز المالي وتعديلها (عند الضرورة) لإظهار أفضل تقدير حالي لها.

الزيادة فى القيمة الدفترية للمخصص الناتجة عن استخدام الخصم لإيجاد القيمة الحالية والتي تعكس مرور الوقت يتم الاعتراف بها كتكلفة اقتراض.

### ٣-١٨ الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى

يتمثل الموردون وأوراق الدفع والأرصدة الدائنة الأخرى فى التزامات سداد قيمة السلع أو الخدمات المقدمة من الموردين فى سياق الأنشطة المعتادة للشركة. يتم تبويب الدائنون كالتزامات متداولة إذا كان من الواجب سداد هذا الالتزام خلال عام أو أقل (أو إذا كانت دورة التشغيل العادية للأعمال مدتها أطول) فيما عدا ذلك يتم تبويبها كالتزامات غير متداولة.

يتم الإثبات الأولي للموردين وأوراق النفع بالقيمة العادلة ويقاس لاحقاً على أساس التكلفة المستهلكة باستخدام معدل خصم مناسب.

يتم إثبات الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى بالتكلفة.

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

#### ٣-١٩ نظام معاشات العاملين

تساهم الشركة فى نظام التأمينات الاجتماعية الحكومى لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية يساهم العاملين وأصحاب العمل بموجب هذا القانون فى النظام بنسبة ثابتة من الأجور. يقتصر إلتزام الشركة على قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات الشركة لقائمة الدخل طبقاً لأساس الاستحقاق.

#### ٣-٢٠ التكاليف والمصروفات

يتم إثبات المصروفات وفقاً لأساس الاستحقاق.

#### -تكاليف النشاط العقارى

تعتبر محاضر تسليم الوحدات القابلة للبيع للعملاء وتحقيق إيرادات النشاط عن تلك الوحدات هي الأساس الذي يتم بناء عليه إثبات تكاليف النشاط المتعلقة بها والتي تتمثل فى

التكاليف المباشرة وغير المباشرة:

يتم تحميل التكاليف الخاصة بانشاء الوحدات القابلة للبيع والواردة بمستخلصات المقاولين والموردين على بند اعمال تحت التنفيذ وفقاً لاعتماد ادارة الشئون الفنية بالشركة لتلك المستخلصات ويتم توزيع التكاليف على الوحدات المباعة وفقاً للاس الآتية:

أ - نصيب الوحدات من تكلفة الارض والتي يتم توزيعها على اساس مساحة ارض كل وحده الي اجمالي مساحة ارض الوحدات بالمشروع.

ب - نصيب الوحدة من تكاليف البناء الفعلية والتقديرية والتي تم توزيعها على اساس العقود والفواتير الخاصة.

ج - نصيب الوحدة من التكاليف غير المباشرة الفعلية والتقديرية والاعباء التمويلية على اساس التكاليف المباشرة لكل عمارة سكنية.

#### ٣-٢١ الإيرادات والتكاليف التمويلية

تتضمن الإيرادات والتكاليف التمويلية للشركة الآتى:

- الفوائد الدائنة.
- الفوائد المدينة.
- صافي ربح أو خسارة استبعاد الأصول المالية المتاحة للبيع.
- صافي ربح أو خسارة الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- أرباح أو خسائر فروق عملة الأصول والالتزامات المالية.
- خسائر القيمة العادلة للمقابل المحتمل المبوب كإلتزام مالى.
- خسائر اضمحلال الأصول المالية بخلاف العملاء.
- صافي أرباح أو خسائر أدوات التغطية المعترف بها فى الأرباح أو الخسائر.
- إعادة تبويب صافي الأرباح المعترف بها سابقاً فى الدخل الشامل الاخر.
- يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة والمدينة باستخدام معدل سعر الفائدة الفعلى.

#### ٣-٢٢ ضرائب الدخل

يتم الاعتراف بالضريبة الجارية وبالضريبة المؤجلة كإيراد أو كمصروف فى أرباح أو خسائر السنة، فيما عدا الحالات التى تنشأ فيها الضريبة من عملية أو حدث يعترف به - فى نفس السنة أو فى سنة مختلفة - خارج الأرباح أو الخسائر سواء فى الدخل الشامل الأخر أو ضمن حقوق الملكية مباشرة أو تجميع الأعمال.

#### ضرائب الدخل الجارية

يتم الاعتراف بالضرائب الجارية للسنة الحالية والسنوات السابقة والتي لم يتم سدادها بعد كإلتزام، أما إذا كانت الضرائب التى تم سدادها بالفعل فى السنة الحالية والسنوات السابقة تزيد عن القيمة المستحقة عن هذه السنوات فيتم الاعتراف بهذه الزيادة كأصل. تقاس قيم الإلتزامات (الأصول) الضريبية الجارية للسنة الحالية والسنوات السابقة بالقيمة المتوقع سدادها إلى (استردادها من) الإدارة الضريبية، باستخدام أسعار الضرائب (وقوانين الضرائب) السارية أو فى سبيلها لأن تصدر فى تاريخ نهاية السنة المالية. تخضع توزيعات الأرباح للضريبة كجزء من الضريبة الجارية. لا يتم عمل مقاصه للأصول والإلتزامات الضريبية الا عند استيفاء شروط معينة.

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

#### (أ) الضرائب المؤجلة

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة بالنسبة للفروق المؤقتة بين الأساس المحاسبى للأصول والإلتزامات والأساس الضريبى لتلك الأصول والإلتزامات. يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة التى ينتظر خضوعها للضريبة فيما عدا ما يلى:

- الاعتراف الأولى بالشهر.
- أو الاعتراف الأولى بالأصل أو الإلتزام للعملية التى:
  - (١) ليست تجميع الأعمال.
  - (٢) لا تؤثر على صافى الربح المحاسبى ولا على الربح الضريبى (الخسارة الضريبية).
- الفروق المؤقتة المرتبطة باستثمارات فى شركات تابعة وشركات شقيقة وحصص فى مشروعات مشتركة إلى المدى الذى يمكن فيه السيطرة على توقيت عكس تلك الفروق المؤقتة ومن المرجح ان مثل هذه الفروق لن يتم عكسها فى المستقبل المنظور.

يتم الاعتراف بالأصل الضريبى المؤجل الناشئ عن ترحيل الخسائر الضريبية والحق فى الخصم الضريبى غير المستخدم والفروق المؤقتة القابلة للخصم عندما يكون هناك احتمال قوى بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة فى المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم تحديد الربح الضريبى المستقبلى عن طريق خطة العمل المستقبلية للشركة. يتم إعادة تقدير موقف الأصول الضريبية المؤجلة غير المعترف بها فى نهاية كل سنة مالية وتعترف بالأصول الضريبية المؤجلة التى لم تعترف بها من قبل إلى المدى الذى أصبح من المرجح معه مستقبلاً وجود ربح ضريبى يسمح باستيعاب قيمة الأصل الضريبى المؤجل.

يتم قياس الضريبة المؤجلة باستخدام أسعار الضرائب المتوقع تطبيقها عند تحقق الفروق المؤقتة وذلك باستخدام أسعار الضريبة السارية أو التى فى سبيلها لأن تصدر. عند قياس الضريبة المؤجلة فى نهاية السنة المالية يتم الأخذ فى الاعتبار الآثار الضريبة للإجراءات التى تتبعها الشركة للاسترداد أو سداد القيمة الدفترية لأصولها والإلتزاماتها. لا يتم عمل مقاصة للأصول والإلتزامات الضريبية إلا عند استيفاء شروط معينه.

٢٣-٣ رأس المال

#### (أ) الأسهم العادية:

- تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بإصدار الاسهم العادية يتم المحاسبة عنها بخصمها من حقوق الملكية.
- ضريبة الدخل المرتبطة بتكاليف المعاملة المتعلقة بحقوق الملكية يتم المحاسبة عنها وفقاً لمعيار المحاسبة المصرى رقم (٢٤) "ضرائب الدخل".
- (ب) شراء أسهم رأس المال
  - يتم إثبات قيمة المدفوع لشراء أسهم رأس المال الشركة ضمن حقوق المساهمين كتغير فى حقوق المساهمين بما فى ذلك التكاليف المتعلقة بالشراء. يتم تبويب الأسهم المشتراة كأسهم خزينة ويتم عرضها مخصومة من إجمالى حقوق المساهمين.

٢٤-٣ التوزيعات

يتم إثبات التوزيعات كإلتزامات فى السنة التى يتم فيها إعلان التوزيع.

٢٥-٣ النصيب الأساسى للمساهم فى الأرباح

تعرض الشركة البيانات الخاصة بنصيب الأساسى للمساهم لأسهمها العادية.

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

يتم احتساب النصيب الأساسي لربحية السهم بقسمة الربح أو الخسارة المتعلقة بالمساهمين عن مساهمتهم في الأسهم العادية بالشركة على المتوسط المرجح لعند الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

### ٤- إدارة المخاطر المالية

تعرض الشركة للمخاطر المالية التالية نتيجة لاستخدامها للأدوات المالية:

- خطر الائتمان
- خطر السيولة
- خطر السوق.

ويعرض هذا الإيضاح المعلومات المتعلقة بتعرض الشركة لكلاً من المخاطر المنكورة أعلاه وكذا أهداف الشركة والسياسات والطرق الخاصة بقياس وإدارة الخطر وكذلك إدارة الشركة لرأس المال كما يعرض بعض الإيضاحات الكمية الإضافية المتضمنة في هذه القوائم المالية.

يتولى مجلس إدارة الشركة المسؤولية الكاملة الخاصة بوضع ومراقبة الإطار العام لإدارة مخاطر الشركة كما يقوم بتحديد وتحليل المخاطر التي تواجه الشركة لتحديد مستويات المخاطر وأوجه الرقابة المناسبة ومتابعة تلك المخاطر ومدى التزامها بتلك المستويات.

وتهدف إدارة الشركة إلى وضع بيئة رقابية بناءة ومنضبطة والتي من خلالها تضمن أن كافة الموظفين على دراية وفهم بدورهم والتزاماتهم.

وتقوم كلاً من لجنة المراجعة وإدارة المراجعة الداخلية بمعاونة مجلس الإدارة في دوره الرقابي وتتولى إدارة المراجعة الداخلية كلاً من أعمال الفحص المنتظم والمفاجئ لأوجه الرقابة والسياسات المرتبطة بإدارة المخاطر وتقوم بالتقرير عن نتائج الفحص إلى مجلس الإدارة.

### ٤-١ خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في خطر عدم وفاء أحد أطراف الأدوات المالية لإلتزاماته ويعرض الطرف الآخر لخسائر مالية وينشأ هذا الخطر بصفة رئيسية من مدينو الشركة.

### ٤-٢ العملاء وأوراق قبض ومدينون وأرصدة مدينة أخرى

إن تعرض الشركة لخطر الائتمان يتأثر بصفة جوهرية بالخصائص الأساسية الخاصة بكل عميل. كما يتأثر بالخصائص الديموجرافية لقاعدة عملاء الشركة بما فيها خطر الإخفاق الخاص بالصناعة والذي له تأثير أقل على خطر الائتمان.

كافة مبيعات الشركة ترجع إلى المبيعات لمجموعة كبيرة من العملاء ولذلك ليس هناك تركيز لخطر الائتمان من الناحية الديموجرافية.

وقد وضعت إدارة الشركة سياسة ائتمانية والتي بموجبها يتم عمل التحليل الائتماني اللازم لكل عميل مقابل شروط السداد والتسليم المقدمة له وتعمل الشركة على الحصول على دفعات حجز مقدمة وكذلك شبكات بكامل قيمة مبيعاتها مقدماً قبل التسليم للعميل ولم ينتج أي خسارة سابقة من التعامل مع العملاء.

### ٤-٣ خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في خطر عدم وفاء الشركة لالتزاماتها في تاريخ استحقاقها. إن منهج الشركة في إدارة السيولة هو التأكد -كلما أمكن ذلك- من أن لديها دائماً سيولة كافية لمقابلة التزاماتها في تاريخ استحقاقها في الظروف العادية والحرجة بدون تكبد خسائر غير مقبولة أو إلحاق الضرر بسمعة الشركة. كما تتأكد الشركة من توافر النقدية الكافية عند الطلب لمقابلة مصروفات التشغيل المتوقعة بما فيها أعباء الإلتزامات المالية ويستبعد من ذلك التأثير المحتمل للظروف الحادة التي لا يمكن التنبؤ بها بدرجة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

#### ٤- ادارة المخاطر المالية (تابع)

##### ٤-٤ خطر السوق

يتمثل خطر السوق في خطر التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وسعر الفائدة وأسعار أدوات حقوق الملكية التي يمكن أن تؤثر على إيرادات الشركة أو قيمة ممتلكاتها من الأدوات المالية. إن الهدف من إدارة خطر السوق هو الإدارة والتحكم في التعرض لخطر السوق في حدود المؤشرات المقبولة مع تعظيم العائد.

##### ٥-٤ خطر العملة

تتعرض الشركة لمخاطر العملة على المعاملات التي تتم بعملة بخلاف عملة التعامل والعرض للشركة وبصفة أساسية الدولار الأمريكى.

##### ٦-٤ خطر سعر الفائدة

لا تتعرض الشركة بشكل جوهري لخطر سعر الفائدة لعدم وجود قروض أو تسهيلات ائتمانية علي أساس سعر فائدة ولا تتخذ الشركة في معاملات تبادل سعر الفائدة.

##### ٧-٤ إدارة رأس المال

إن سياسة مجلس إدارة الشركة هو الإحتفاظ برأس مال قوي بغرض المحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق وكذا لمقابلة التطورات المستقبلية للنشاط.

ويتولي مجلس إدارة الشركة متابعة العائد على رأس المال والذي تحددته الشركة بأنه صافي ربح العام مقسوماً على إجمالي حقوق المساهمين كما يراقب مجلس إدارة الشركة مستوى توزيعات الأرباح للمساهمين.

ويسعى مجلس إدارة الشركة لإجراء توازن بين العوائد الأعلى التي يمكن أن تتحقق مع المستويات العليا للاقتراض والمزايا والضمانات المقدمة عن طريق الحفاظ على مركز رأس مال سليم.

ولا توجد أية تغيرات في استراتيجية الشركة في إدارة رأس المال خلال العام. كما لا تخضع الشركة لأية متطلبات خارجية مفروضة على رأس المال الخاص بها.

الشركة الخليجية الكندية للإستثمار العقارى العربى (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعدلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا إذا ذكر غير ذلك)

٥- الأصول الثابتة

أ - الأصول الثابتة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ الإجمالي	تجهيزات وتجديدات	أثاث ومعدات	أجهزة وآلات	وسائل نقل وانتقال	عقارات	التكلفة
٢٢٢٩٥٦٦	٢٨٦٢٦	١٦٧٩٥٠	٢٨٩٩٠	١٣٢٨٠٠٠	٦٧٦٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
--	--	--	--	--	--	الإضافات
--	--	--	--	--	--	الاستعدادات
٢٢٢٩٥٦٦	٢٨٦٢٦	١٦٧٩٥٠	٢٨٩٩٠	١٣٢٨٠٠٠	٦٧٦٠٠٠	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (التكلفة)
٢١٢٧٤٥٩	٢٧١٨٩	١٦٧٩٥٠	٢١٢٦٩	١٣٢٨٠٠٠	٥٨٣٠٥٠	مجمع الإهلاك
١٩٨٤٢	١٤٣٧	--	١٥٠٥	--	١٦٩٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
٢١٤٧٣٠١	٢٨٦٢٦	١٦٧٩٥٠	٢٢٧٧٤	١٣٢٨٠٠٠	٥٩٩٩٥٠	مصروف الإهلاك
٨٢٢٦٥	--	--	٦٢١٦	--	٧٦٠٥٠	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (الإهلاك)
						القيمة الدفترية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (الصافي)

ب- الأصول الثابتة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ الإجمالي	تجهيزات وتجديدات	أثاث ومعدات	أجهزة وآلات	وسائل نقل وانتقال	عقارات	التكلفة
٢٢٢٩٥٦٦	٢٨٦٢٦	١٦٧٩٥٠	٢٨٩٩٠	١٣٢٨٠٠٠	٦٧٦٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
--	--	--	--	--	--	الإضافات
--	--	--	--	--	--	الاستعدادات
٢٢٢٩٥٦٦	٢٨٦٢٦	١٦٧٩٥٠	٢٨٩٩٠	١٣٢٨٠٠٠	٦٧٦٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (التكلفة)
٢٠٨٤٩٢٥	٢١٤٦٥	١٦٧٩٥٠	١٨٢٦٠	١٣٢٨٠٠٠	٥٤٩٢٥٠	مجمع الإهلاك
٤٢٥٣٣	٥٧٢٤	--	٣٠٠٩	--	٣٣٨٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
٢١٢٧٤٥٨	٢٧١٨٩	١٦٧٩٥٠	٢١٢٦٩	١٣٢٨٠٠٠	٥٨٣٠٥٠	مصروف الإهلاك
١٠٢١٠٨	١٤٣٧	--	٧٧٢١	--	٩٢٩٥٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (الإهلاك)
						القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (الصافي)

الشركة الخليجية الكندية للاستثمار العقاري العربي (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعدلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر غير ذلك)

٦- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	القيمة السوقية	متوسط التكلفة	عدد الوحدات	وحدات استثمار - صندوق استثمار البنك التجاري الدولي - أصول*
٧٧٧٥٧٤	٣٧٠١٥٢	٥٩٧.٠١	٥٣٩.٩١	٦٢٠	
٧٧٧٥٧٤	٣٧٠١٥٢				

\* تم إستراداد قيمة ٧٨٠ وثيقة في الفترة من ١ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ليصبح عدد الوحدات في تاريخ إعداد المركز المالي ٦٢٠ وثيقة.

٧- أعمال تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	أعمال تامة معروضة للبيع:
٣٢٠١١٦٣	٣٢٠١١٦٣	المتبقي من مشروع الخليجية (١) عين شمس (السنتر التجاري بالطابق الأرضي)*
٢٠٨٨٦٢٩	٢٠٩٤٨٣٦	مشروع الخليجية (٣) سانت فاتيما (البروم السفلى)
١٦٧٥٥١٩	١٦٧٥٥١٩	مشروع شارع الجيش بالمنصورة (المقر القديم للبنك العقاري)
١٤٢٦.١٢١	١٤٢٦.١٢١	أعمال تحت التنفيذ:
٢١٢٢٥٤٣٢	٢١٢٣١٦٣٩	مشروع أرض ٦ أكتوبر** الإجمالي

\* مشروع الخليجية (١) عين شمس: هناك تعديلات بحالات وضع يد جبرية على بعض المحلات بالسنتر التجاري بالطابق الأرضي، وتم إزالة هذه التعديلات أكثر من مرة بموجب قرار السيد المستشار المحامي العام لنيابة عين شمس في القضية رقم ١١٦٧٨ لسنة ٢٠١٠ وملخصه "تمكين السيد رئيس مجلس إدارة الشركة من حيازة عين النزاع ومنع تعرض المشكو في حقهم والغير له في ذلك وأنه على الجهة التي ينص بها التنفيذ أن تبادر إلى التنفيذ متى طلب منها وعلى الجهات المختصة أن تعيد على اجراءه ولو باستعمال القوة الجبرية".

\*\* مشروع أرض ٦ أكتوبر: وقد كانت المساحة عند الشراء ١٠ فدان وبتاريخ أكتوبر ٢٠١٨ قد تم تخصيص (٢٠) قطعة بمساحة ٦٢٢ متر لكل قطعة بدلا من (١٠ فدان) مقابل تحويل الأرض من زراعي الى سكني.

٨- عملاء

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	عملاء - بنك البركة*
١٩٦٢٧٥٠	١٩٦٢٧٥٠	
١٩٦٢٧٥٠	١٩٦٢٧٥٠	الإجمالي

\* لم يتم احتساب اضمحلال لرصيد بنك البركة لأنها أرصدة جيدة ومرتبطة بإنهاء اجراءات التسجيل للعقار والتي تقع على عاتق الشركة وفقاً لعقد البيع مع العميل بنك البركة وأن الشركة على وشك الانتهاء من التسجيل وتحصيل المبلغ من العميل.

الشركة الخليجية الكندية للإستثمار العقاري العربى (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعدلة عن الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا إذا نكر غير ذلك)

-٩ مدينون وأرصدة مدينة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
٨٦٩٣٠	١٣٩٩٣٠	عهد
٤٠٠٠	١١٠٠٠	سلف
١٨٦٧٥	١٨٦٧٥	مدينون تحت التسوية
٥٠٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠٠	مدينون (محافظة بورسعيد) *
٥١٠٩٦٠٥	٥١٦٩٦٠٥	الإجمالى

\*مدينون (محافظة بورسعيد) متعلقة بمشروع شرق القرية : قامت الشركة برفع دعوى قضائية رقم ٧٧٨٠٩ لسنة ٦٩ ق بالقضاء الاداري بمجلس الدولة بتاريخ (٢٠١٥/٩) علي الجهات المعنية بالأرض وكل من له حق الولاية علي الأرض لإنهاء اجراءات تقنين وضع الشركة علي الأرض بعد أن نما إلي علم الشركة صدور توصية من اللجنة العقارية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بإلغاء التخصيص، وتم تحديد جلسة للنطق بالحكم بمجلس الدولة وجاء منطوق الحكم بقبول الدعوى شكلاً ورفض الدعوى موضوعاً استناداً إلي عدم تنفيذ الشركة لإلتزاماتها التعاقدية وهي البدء في تنفيذ المشروع والذي من أجله خصصت له الأرض فضلاً عن عدم سداد الاقساط في مواعيدها المحددة بالعقد ، وقد تم الطعن علي الحكم بتاريخ (٢٠٢٠/٨) برقم ٦٢٧٤٦ لسنة ٦٦ ق إدارية عليا وقد تم تحديد جلسة الطعن في تاريخ (٢٠٢١/٥/١٩) وقد جاء منطوق الحكم برفض الطعن، وبناءً عليه تم إقتال مبلغ ٢٠ مليون جنية من تكلفة الأرض بأعمال تحت التنفيذ في دانتو شراء أرضي وقد تم عمل اضمحلال للمصروفات الأخرى على الأصل بمبلغ ١٠٠٣٦ مليون جنية في قائمة الدخل لعام ٢٠٢١ وإقتال مبلغ ٥ مليون جنية قيمة القسط الأول المدفوع لمحافظة بورسعيد بالأرصدة المدينة، وفي تاريخ (٢٠٢١/٦/٢٨) تم رفع دعوى بطلان رقم ٦٩٣٨٨ لسنة ٦٧ ق علي الحكم الصادر برفض الطعن رقم ٦٢٧٤٦ لسنة ٦٦ ق وتم تحديد جلسة للدعوى يوم الثلاثاء الموافق ٢٠٢٣/٢/٢١ وقد تم تأجيلها الى ٢٠٢٣/٦/٦ للإطلاع وإعادة الإعلان ، في جلسة ٢٠٢٣/٦/٦ تم تأجيل الدعوى إلى جلسة ٢٠٢٣/٧/٤ للحكم ، وفي جلسة ٢٠٢٣/٧/٤ تم مد أجل الدعوى إلى جلسة ٢٠٢٣/٧/ ١٨ وفي هذه الجلسة تم مد أجل الدعوى الى جلسة ٢٠٢٣/٨/٣١ .

-١٠ النقدية بالبنوك والصندوق

٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٩٩٥٤٩	١٨٧٣٦٤	نقدية بالصندوق
١٨٦٩٣	٢٦٠٥٠	بنوك حسابات جارية - عملة محلية
١١٨٢٤٢	٢١٣٤١٤	الإجمالى



الشركة الخليجية الكندية للإستثمار العقارى العربى (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعدلة عن الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصرى الا إذا ذكر غير ذلك)

١١- رأس المال المصدر والمدفوع

- حدد رأسمال الشركة المرخص به بمبلغ ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه (مائتان مليون جنيه) وحدد رأسمال الشركة المصدر والمدفوع مبلغ ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه (ثلاثون مليون جنيه) موزعاً على عدد ٣,٠٠٠,٠٠٠ سهم (ثلاثة مليون سهم) القيمة الاسمية للسهم ١٠ جنيه (عشرة جنيهات)، وجميعها أسهم نقدية.
- بموجب الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٠١٥/٨/٦ - أصبح رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه موزعاً على عدد ٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم (خمسة ملايين سهم) القيمة الاسمية للسهم ٦ جنيهات.
- وفيما يلي بيان بقائمة المساهمين وفقاً للقائمة المصدرة من مصر للمقاصة في تاريخ ٢٩ يونيو ٢٠٢٣:

المؤسسون	نسبة ملكية الأسهم
باهر محمد خورشيد العنناني	١٦.٦٧ %
مصطفى أحمد على مصطفى حامد	١٥.٢٠٦ %
سمر محمد العنناني	٧.٤٠٤ %
رانيا اسماعيل محمد مهدي	٤.٣٠٤ %
جيهان يحيى عبد الخالق عمر	٤.٠٥٢ %
نهلة يحيى عبد الخالق عمر	٣.٧٥٢ %
مساهمون آخرون	٤٨.٦١٢ %
الاجمالي	١٠٠ %

١٢- احتياطي قانوني

اسم الاحتياطي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	من حساب التوزيع	تغذية الإحتياطي	من غير حساب التوزيع	استخدام الإحتياطي	٣٠ يونيو ٢٠٢٣
احتياطي قانوني	٤٦٥٩٤٠	--	--	--	--	٤٦٥٩٤٠
احتياطي خاص*	٦٠٠٠٠٠	--	--	--	--	٦٠٠٠٠٠
الاجمالي	١.٠٦٥٩٤٠	--	--	--	--	١.٠٦٥٩٤٠

\* يتمثل الاحتياطي الخاص في قيمة تحصيل مصروفات اصدار أسهم منذ الطرح للاكتتاب العام.

١٣- الخسائر المرحلة

٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
(٣٦٦٨٩٦٢)	(٢٩٢٢٤٩٣)	رصيد أول المدة
(٦.٦٧٨٨)	(٧٤٦٤٦٩)	خسائر الفترة
(٤٢٧٥٧٥٠)	(٣٦٦٨٩٦٢)	الرصيد فى ٢٠٢٣/٦/٣٠

الشركة الخليجية الكندية للإستثمار العقارى العربى (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعدلة عن الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا إذا نكر غير ذلك)

١٤ - تبويب المصروفات وفقا لطبيعتها

من ٢٠٢٢/٤/١ الى ٢٠٢٢/٦/٣٠	من ٢٠٢٢/١/١ الى ٢٠٢٢/٦/٣٠	من ٢٠٢٣/٤/١ الى ٢٠٢٣/٦/٣٠	من ٢٠٢٣/١/١ الى ٢٠٢٣/٦/٣٠	
--	٢٠٠٠٠٠٠	--	--	ايراد النشاط
--	(١٠٥٨٤٤٥٨)	--	--	تكاليف النشاط
--	٤١٥٥٤٢	--	--	مجمعل الربح
				بخصم
(٢٨٣٢١٢)	(٦١٣٤٤٩)	(٣١٨٥٨٣)	(٦٣١٦٦٩)	مصروفات عمومية وإدارية
(١٠٦٣٤)	(٢١٢٦٧)	(٩٢٠٩)	(١٩٨٤٢)	إهلاكات إدارية
--	--	--	--	لاضمحلال مصروفات أرض شرق التفريعة
--	--	--	--	ارباح بيع واعدة تقييم استثمارات بلقيمة العادلة
--	٢٨٩٧	٢٠٥٣١	٤٤٧٢٣	فوائد دائنة
(٢٩٣٨٤٦)	(٢١٦٢٧٧)	(٣٠٧٢٦١)	(٦٠٦٧٨٨)	صافي خسائر الفترة قبل الضرائب
--	--	--	--	ضريبة الدخل
--	--	--	--	الضريبة الموجلة
(٢٩٣٨٤٦)	(٢١٦٢٧٧)	(٣٠٧٢٦١)	(٦٠٦٧٨٨)	صافي خسائر الفترة بعد الضرائب

١٥ - نصيب السهم فى (الخسائر)

من ٢٠٢٢/٤/١ الى ٢٠٢٢/٦/٣٠	من ٢٠٢٢/١/١ الى ٢٠٢٢/٦/٣٠	من ٢٠٢٣/٤/١ الى ٢٠٢٣/٦/٣٠	من ٢٠٢٣/١/١ الى ٢٠٢٣/٦/٣٠	
(٢٩٣٨٤٦)	(٢١٦٢٧٧)	(٣٠٧٢٦١)	(٦٠٦٧٨٨)	صافي (خسائر) الفترة
٥٠٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠٠	العدد المرجح للسهم
(٠,٠٥٩)	(٠,٠٤٣)	(٠,٠٦١)	(٠,١٢١)	نصيب السهم فى (خسائر) الفترة

الشركة الخليجية الكندية للإستثمار العقارى العربى (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعدلة عن الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا إذا نكر غير ذلك)

المخصصات		المكون خلال		المخصصات	
البيان	رصيد	المستخدم	المكون خلال	رصيد	البيان
	٢٠٢٣/١/١	خلال العام	العام	٢٠٢٣/١/١	
مخصص ضرائب	٣٥١٨٢١	--	--	٣٥١٨٢١	
الإجمالي	٣٥١٨٢١	--	--	٣٥١٨٢١	

١٨- عملاء دفعات حجز

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
٢٦٠٠٠٠	٢٦٠٠٠٠	حاجزى وحدات سانت فاتيما
٢٦٠٠٠٠	٢٦٠٠٠٠	الإجمالي

١٩- دائنون وأرصدة دائنة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
١٠٦٢٥	١٠٦٢٥	دائنو توزيعات
٧٨٧٥٠	٧٨٧٥٠	جاري باهر خورشيد
١٢٢٢٧٢	١٢٢٢٧٢	ضرائب على التصرفات العقارية - عقد شراء عين شمس
٢١٢٥	٣٣٧٥	ضريبة على المهن الحرة
٥٢٣٤٦	٥٥٤٠٦	مصلحة الضرائب كسب العمل
٢٢٣٧٠	٢٢٣٧٠	جاري ضريبة الدمغة
٥٠٦٢	٠	المساهمة التكافلية
٣٠٢٢٦	٣٠٢٢٦	مصلحة الضرائب العقارية
١٠٥١	٤٢٣	مصلحة الضرائب خصم
٤٢٥٦١٠	٤٢٥٦١٠	دائنون متنوعون
٧٤٤١٥	٦٠٦٦٥	مصروفات مستحقة
٥٤٧٢٣٢	٧١٢٩٢٠	دائنون (مكافآت وبدلات مستحقة لمجلس الإدارة)
١٣٨٢٠٨٤	١٥٣٢٦٤٢	الإجمالي

الشركة الخليجية الكندية للإستثمار العقارى العربى (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعدلة عن الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣  
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا إذا نكر غير ذلك)

٢٠- الإلتزامات المحتملة

بسبب طبيعة إجراءات تقدير الإلتزامات الضريبية من قبل الجهات الحكومية، فإن الناتج النهائى لهذا التقدير من جانب مصلحة الضرائب قد يختلف جوهرياً عن تقديرات الشركة، لذا قد يوجد إلتزامات اضافية محتملة نتيجة الفحص الضريبى وتقدير مصلحة الضرائب للمستحق على الشركة. وفيما يلي ملخص بالموقف الضريبى للشركة حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣.

أولاً : ضريبة الأرباح التجارية والصناعية:

- تم الفحص حتى عام ٢٠٠٤ وتم الاخطار بنموذج ١٨ وتم الاعتراض عليه.
- السنوات من ٢٠٠٥ حتى عام ٢٠٠٩ لم يتم إخطار الشركة بنماذج الفحص.
- عام ٢٠١٠ تم الربط تقديري وتم الطعن وتم تحويل الطعن إلى لجنة الطعن الضريبى التي أعادته للمأمورية لإعادة الفحص بجلستها فى ٢٠٢٠/١٠/٧
- عام ٢٠١١ تم إرسال نموذج (٣) سداد مبلغ ٩٦٦٦٢ جنيهه تقدير مقابل التأخير وتم الطعن عليه.
- السنوات ٢٠١٥ و ٢٠١٦ تم الاخطار بنموذج (١٩) تقديري وتم الطعن لإعادة الفحص.
- السنوات من ٢٠١٧ وحتى ٢٠٢٢ لم يتم الفحص بعد.

ثانياً : ضريبة كسب العمل:

- تم الفحص حتى عام ٢٠٠٤ وتم السداد.
- السنوات من ٢٠٠٥ حتى عام ٢٠١٩ لم يتم الفحص بعد.
- السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٩ تم إرسال نموذج (٣٨) تقديري وتم الطعن عليه.
- السنوات من ٢٠٢٠ وحتى ٢٠٢٢ لم يتم الفحص.

ثالثاً: ضريبة الدمغة:

- تم الفحص حتى عام ٢٠١٢ وتم السداد.
- السنوات من ٢٠١٣ حتى عام ٢٠١٦ تم الفحص ولم يتم الربط حتى الآن.
- السنوات من ٢٠١٧ وحتى ٢٠٢٢ لم يتم الفحص بعد.

رابعاً: الضريبة العقارية:

- تمت مطالبة الشركة حتى عام ٢٠١٧ بخصوص مقر الشركة الإداري (عمارات رامو - مدينة نصر) بمبلغ ٢٥٧٠٤ جنيهه وتم دفع نصف المبلغ وتم الطعن على المبلغ المتبقى ولم يتم الربط، وتمت مطالبة الشركة حتى عام ٢٠٢١ بعد خصم ما تم دفعة وإعادة التقدير ليصبح إجمالي المستحق ٣٠٢٢٦ جنيهه حتى ٢٠٢١.

خامساً: ضريبة الخصم تحت حساب الضريبة:

- لم يتم الفحص بعد.

٢١- تاريخ وسلطة إصدار القوائم المالية:

تم إصدار القوائم المالية بتاريخ ٢ أغسطس ٢٠٢٣ وإدارة الشركة المتمثلة في مجلس إدارتها هي المسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية.

رئيس مجلس الإدارة

م / باهر خورشيد العلانى  
باهر خورشيد العلانى



المدير المالي

أ / ياسر فاروق أبو عيشة  
ياسر فاروق أبو عيشة