

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
وتقرير مراقب الحسابات عليها

شركة القاهرة للإسكان و التعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

المحتويات

الصفحة	
٢ - ٣	تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المستقلة
٤	قائمة المركز المالي المستقل
٥	قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة
٦	قائمة الدخل الشامل المستقل
٧	قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
٨	قائمة التدفقات النقدية المستقلة
٩ - ٣٢	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المستقلة

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

تقرير عن القوائم المالية المستقلة
راجعنا القوائم المالية المستقلة المرفقة لشركة القاهرة للإسكان و التعمير (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في قائمة المركز المالي المستقل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وكذا القوائم المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

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

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المستقلة في ضوء مراجعتنا لها، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية المستقلة خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية المستقلة، وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية المستقلة سواء الناتج عن الغش أو الخطأ، ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام الشركة بإعداد القوائم المالية المستقلة والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في الشركة، وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية المستقلة.

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

الرأى
ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة عن المركز
المالى المستقل لشركة القاهرة للإسكان و التعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ، وعن أدائها المالى
المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء
القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى
تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم
المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات.
البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولانحته التنفيذية متفقة
مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

القاهرة في : ٢٧ فبراير ٢٠٢١

مراقب الحسابات

نبيل أكرم إسطنبولي

رئيس جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

رئيس جمعية الضرائب المصرية

م.م. م (٥٩٤٧)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٧١)

المتحدون للمراجعة والضرائب

UHY-United



شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المستقل

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(المعدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
			الأصول
			أصول غير متداولة
			أصول ثابتة
			استثمارات عقارية
			حق استخدام أصل
			استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
			استثمارات في سندات حكومية
			إجمالي أصول غير متداولة
			أصول متداولة
			مشتريات الإسكان والتعمير
			بطعة تحت حساب شراء وحدات عقارية
			صلاء
			مستحق من أطراف ذات علاقة
			مسدد تحت حساب زيادة رأس المال لشركة تابعة
			مصرفيات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
			استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
			تقديرات بالمستحق ولدى البنوك
			إجمالي أصول متداولة
			إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والإلتزامات
			حقوق الملكية
			رأس المال المصدر والمدفوع
			احتياطي قانوني
			احتياطي عام
			احتياطي رأسمالي
			أرباح مرحلة
			خسائر العام
			إجمالي حقوق الملكية
			اللتزامات غير متداولة
			قروض طويلة الأجل
			إلتزام عقود تأجير وترتيب طويل الأجل
			اللتزامات ضريبية مزجلة
			إجمالي اللتزامات غير متداولة
			اللتزامات متداولة
			مخصصات
			بنوك - تسهيلات ائتمانية
			الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
			إلتزام عقود تأجير وترتيب قصير الأجل
			موردين ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
			مستحق إلى أطراف ذات علاقة
			صلاء - نفقات مقدمة
			مصرفيات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
			مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل
			دائنو توزيعات
			إجمالي اللتزامات متداولة
			إجمالي اللتزامات
			إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

أحمد مصطفى عبد الحليم

محمد أحمد عثمان

رئيس القطاع المالي

وائل يوسف عامر

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.
- تقرير مراقب الحسابات "مرفق".

المساهمة
للإسكان والتعمير

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(المعدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	إيضاح	
إيرادات النشاط	٢٨٦,٦٧٢,٩٣٤	١٥٥,٨١٣,١٧٣	جنيه مصري	(٢٢)
يخصم :				
تكلفة النشاط	(٦٧,٠٤٦,٤٣٦)	(٦٤,٤٣٦,٩٦٥)		(٢٣)
مجموع ربح النشاط	٢١٩,٦٢٦,٤٩٨	٩١,٣٧٦,٢٠٨		
مصرفات عمومية وإدارية	(٢٢,٨١٥,٣٣١)	(٢٤,٠٠٢,٥٣٤)		(٢٦)
فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	(٣,٧٠٣)	(٤,٤٥٨)		
بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة	(٢,٤٢٩,٩٨٥)	(٢,٢٠٠,٤١٠)		
أرباح التشغيل	١٩٤,٣٧٧,٤٧٩	٦٥,١٦٨,٨٠٦		
فوائد تمويلية	(٢٥١,٨٠١,٦١٦)	(١٩١,٥٢٣,٦٠٦)		
فوائد دائنة	١,٢٨١,٧٩٣	٢,٣٧٥,٢٩٠		
أرباح بيع أصول ثابتة	٤٣١,١٧٧	٤٠٧,٥٦٤		(٣)
توزيع كويونات	١٩٥	١٩٧		
إيرادات أوراق مالية	١١,١٠٣	١١,١٠٣		
إيرادات أخرى	٩,٧٨٩,٢٤٠	١٣,٧٢٠,٥٤١		
خسائر العام قبل ضرائب الدخل	(٤٥,٩١٠,٦٢٩)	(١٠٩,٨٤٠,١٠٥)		(٢٠)
ضرائب الدخل	١٠,١٥١,٩٥٠	٣١,٦٤٩,٣٧٥		
خسائر العام	(٣٥,٧٥٨,٦٧٩)	(٧٨,١٩٠,٧٣٠)		
نصيب المسهم في الخسائر	(٠,٤٠)	(٠,٨٧)		(٢٧)

رئيس مجلس الإدارة والعضو
المنتدب



أحمد مصطفى عبد الحليم

العضو المنتدب للشئون المالية
و الإدارية



محمد أحمد عثمان

رئيس القطاع المالي



وائل يوسف علمر



شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقل

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(المعدل)	
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري
(٧٨,١٩٠,٧٣٠)	(٣٥,٧٥٨,٦٧٩)
-	-
(٧٨,١٩٠,٧٣٠)	(٣٥,٧٥٨,٦٧٩)

خصائر العام

بنود متعلقة بالدخل الشامل :

الدخل الشامل الآخر

إجمالي الدخل الشامل عن العام

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة للتغير في حقوق الملكية المستقلة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الإجمالي	خسائر العام	أرباح مرحلة	احتياطي رأسمالي	احتياطي عام	احتياطي قفون	رأس المال المصدر و المدفوع	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٣١,٣٠٧,٣٥٢	(٧٨,١٩٠,٧٣٠)	٣١٦,٢٨١,١١٥	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٤٠١,٦٦٢	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	١ يناير ٢٠٢٠ المحل
-	٧٨,١٩٠,٧٣٠	(٧٨,١٩٠,٧٣٠)	-	-	-	-	محول إلى أرباح مرحلة
(٣٥,٧٥٨,٦٧٩)	(٣٥,٧٥٨,٦٧٩)	-	-	-	-	-	خسائر العام
١٩٥,٥٤٨,٦٧٢	(٣٥,٧٥٨,٦٧٩)	٢٣٨,٠٩٠,٣٨٥	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٤٠١,٦٦٢	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٨٥٢,٨٧٣,٠٨٢	٥٠,٩٢٨,٠١٤	٣١٦,٢٨١,١١٥	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣١,٨٥٥,٢٦١	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	١ يناير ٢٠١٩
(٤٣,٣٧٥,٠٠٠)	-	(٤٣,٣٧٥,٠٠٠)	-	-	-	-	نسبيل على الأرباح المرحلة
(٧٨,١٩٠,٧٣٠)	(٥٠,٩٢٨,٠١٤)	٤٨,٣٨١,٦١٣	-	-	٢,٥٤٦,٤٠١	-	محول إلى أرباح مرحلة
٧٣١,٣٠٧,٣٥٢	(٧٨,١٩٠,٧٣٠)	-	-	-	-	-	خسائر العام
	(٧٨,١٩٠,٧٣٠)	٣١٦,٢٨١,١١٥	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٤٠١,٦٦٢	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ المحل

الإيضاحات المرتبطة من إيضاح (١) إلى (٣٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(المعدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل			
خسائر العام قبل ضرائب الدخل	(٤٥,٩١٠,٦٢٩)	(١٠٩,٨٤٠,١٠٥)	(٣)
أهلاك أصول ثابتة	١,٤٩٥,٢٨٧	١,٥٥٩,٦٠٢	(٣)
أرباح بيع أصول ثابتة	(٤٣١,١٧٧)	(٤٠٧,٥٦٤)	(٣)
إهلاك إستثمارات عقارية	١٠,٥٧٣,٣٥٨	١٠,٦٣٣,٨١٦	(٤)
إستهلاك حق إستخدام أصل	١,٠٠١,٠٧٢	١,٢٠١,٢٨٥	(٥)
فوائد تمويلية	٢٥١,٨٠١,٦١٦	١٩١,٥٢٣,٦٠٦	(١٥)
فوائد دائنة	(١,٢٨١,٧٩٣)	(٢,٣٧٥,٢٩٠)	(١١)
فروق تقييم إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٣,٧٠٣	٤,٤٥٨	
أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل	٢١٧,٢٥١,٤٣٧	٩٢,٢٩٩,٨٥٨	
التغير في مشروعات الإسكان والتعمير	٣,٩١٩,٢٣٠	(١١٢,٨٣٨,٩٥٧)	
التغير في دفعة تحت حساب شراء وحدات عقارية	(١,٦٢٤,٤٣٠)	-	
التغير في العملاء	١٢٤,٥٥٢,٤٠٨	٣٧٥,٧٧٧,٥٨٣	(١٩)
التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة	٨,٩٧٥,١٤٥	٥٦,٢٧٦,٠٧١	
التغير في المسدد تحت حساب زيادة رأس المال لشركه تابعه	(٧٢,٠٣٧,٩٥٩)	-	
التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً ورصدة مدينة أخرى	(٣,٧٣٩,٧٩٠)	(٢,٦٠٠,٨٣٥)	(١١)
التغير في الموردين ومقاولي المشروعات	(٤٢,١٩٦,٩١٧)	٩٦,٩٢٦,٨٨٠	
التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة	(٢٥,٢٢٩,٤١٤)	(٦٤٠,٨٦١)	(١٩)
التغير في صلاء - دفعت مقدمة	٤٥,١٩٥,٦٢٢	٤٠,٧٢٢,٧٠٧	
التغير في المصروفات المستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٢,٧٠٥,٧٢٣	٢,٢٥٦,٨٠٣	(١٥)
مخصصات مستخدمة	(٢,٦١٠,٢١٩)	-	(١٣)
ضرائب دخل مدفوعة	-	(٧,٧٠٧,٦٤٨)	(٢٠)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل	٢٥٥,١٦٠,٨٣٦	٥٤١,٤٧١,٦٠١	
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار			
مدفوعات لشراء أصول ثابتة	(٧٨٠,٨٥٥)	(٨١٢,٨٩٠)	(٣)
محصلات من بيع أصول ثابتة	٥٧٢,٧٥٦	٥٣٠,٠٠٠	(٣)
فوائد دائنة محصلة	١,٢٧٠,٦٨٩	٢,٦١٨,١٨٧	(١١)
مدفوعات في إستثمارات عقارية	(٣٥٠,٠٠٠)	-	(٤)
مدفوعات في إستثمارات في شركات شقيقة	-	(١٤٩,٩٧٠)	
التغير في ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر	٢٥٥,٨٣١	١٦,٩٧٥,٧٢٩	(١٢)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار	٩٦٨,٤٢١	١٩,١٦١,٠٥٦	
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل			
مدفوعات في بلوك - تسهيلات إئتمانية	(٥٠,٢٦٢,١٢٦)	(٣٤٧,٣٢١,٥٤٤)	(١٥)
فوائد تمويلية مدفوعة	(١٠٢,٢٣٢,٧٨١)	(٢٠٠,٢٦٨,٢٣١)	
مدفوعات في دائنات شراء أراضي	-	(١١٣,٩١٢,٦٧٠)	
(مدفوعات في) مقبوضات من قروض طويلة الأجل	(٥٧,٩٩٢,٠٤٧)	٢٤٩,٩٧٩,٩٦٢	
محصلات من شركات تأجير تمويلي	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	-	
إلتزامات تأجير تمويلي مدفوعة	(٢٥,٠٦٤,٠٠١)	(١٤٠,٠٨٧,٢٢٩)	
توزيعات أرباح مدفوعة	(٣٢٦,٤٥٢)	(٥٧٠,٠٠٠)	
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل	(١٦٥,٥٤٧,٤٠٧)	(٥٥٢,١٨٢,٧١٢)	
صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال العام	٩٠,٥٨١,٨٥٠	٨,٤٤٩,٩٤٥	
النقدية وما في حكمها - أول العام	١٩,٣٥٤,٤٩٤	١٠,٩٠٤,٥٤٩	
النقدية وما في حكمها - آخر العام	١٠٩,٩٣٦,٣٤٤	١٩,٣٥٤,٤٩٤	(١٢)
النقدية وما في حكمها :	١٠٩,٩٣٦,٣٤٤	١٩,٦١٠,٢٢٥	
نقدية بالصدوق ولدى البنوك	-	(٢٥٥,٨٣١)	
يخصم : ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر	١٠٩,٩٣٦,٣٤٤	١٩,٣٥٤,٤٩٤	(١٢)

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١- نبذة عامة عن الشركة و أنشطتها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والمقيدة بالسجل التجارى 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 التجارى لتوفيق أوضاع الشركة برقم إيداع ١١٦١٩ لسنة ١٩٩٧.

يتمثل غرض الشركة في:

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

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية .

الشركة الأم هي شركة بايونيرز القابضة للإستثمارات المالية (ش.م.م.).

تم اعتماد القوائم المالية المستقلة للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المعنقد بتاريخ ٢٧ فبراير ٢٠٢١.

١-٢

أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفروض الإستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما حدا الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر .

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

التوافق مع معايير المحاسبة

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

التغيرات فى السياسات المحاسبية

السياسات المحاسبية المطبقة هذا العام هي تلك فى المطبقة فى العام السابق. وفى ٢٨ مارس ٢٠١٩ صدر قرار من وزير الإستثمار بتعديل بعض معايير المحاسبة المصرية وإصدار بعض المعايير الجديدة وتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٢٠ قررت الهيئة العامة للرقابة المالية تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية السنوية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وإدراج الأثر المجمع بالكامل بنهاية العام ويسمح بالتطبيق المبكر قبل ذلك وفيما يلى أهم التعديلات وتأثيرها على القوائم المالية إن وجد:

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

معيار المحاسبة المصري (٤٧) الخاص بالأدوات المالية يحل محل بعض الموضوعات التي يتضمنها معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) "الأدوات المالية الإقراراف والقياس" : ويهدف هذا المعيار إلى وضع مبادئ التقرير المالي عن الأصول المالية والالتزامات المالية وأن تعترف الشركة بأصولها المالية أو التزاماتها المالية عندما تصبح طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة وتُقاس الأصول أو الإلتزامات المالية بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل عند القياس اللاحق ووفقاً لنموذج أعمال الشركة ، كما تم إستبدال نموذج الحسابات المحققة عند قياس الإضمحلال بنموذج الخسائر الإلتزامية المتوقعة وذلك منذ لحظة الإقراراف الأولى ، ويبدأ سريان هذا المعيار على القوائم المالية السنوية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (إيضاح ٣٢) ويسمح بالتطبيق المبكر قبل ذلك التاريخ، وجارى دراسة الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق المعيار .

معيار المحاسبة المصري (٤٨) الخاص بالإيراد من العقود مع العملاء ليحل محل معيار المحاسبة المصري رقم (١١) المرتبط بالإيراد ومعيار المحاسبة المصري رقم (٨) عقود الإنشاءات : ويتطلب من المنشأة أن تعترف بالإيراد بصورة تعكس انتقال السلع أو أداء الخدمات المتعهد بها إلى ومن ثم يتطلب هذا المعيار استخدام مدخل السيطرة عند الإقراراف بالإيراد لكي يكون بدلاً عن مدخل انتقال المنافع والمخاطر ، كما يتطلب المعيار تحديد العقد (مكتوب أو شفهي) وأن يكون له مضمون تجارى ومحدد لإلتزامات الأداء وسعر المعاملة مع الأخذ في الاعتبار شروط العقد وجميع الحقائق والظروف ذات الصلة، ويبدأ سريان هذا المعيار على القوائم المالية السنوية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (إيضاح ٣٢) ويسمح بالتطبيق المبكر قبل ذلك التاريخ، وقد قامت الشركة بتطبيق المعيار خلال عام ٢٠١٩.

معيار المحاسبة المصري (٤٩) والخاص بعقود التأجير تنفيذاً لقانون التأجير التمويلي رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ ليحل محل معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) التأجير التمويلي : ويتطلب هذا المعيار أن يقوم المستأجر عند نشأة عقد الإيجار الإقراراف "بحق الإنتفاع بأصل" ضمن أصوله يقابل ذلك إلتزام مالي ضمن الإلتزامات المالية يتمثل في القيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المسدد ، وعلى أن يستهلك الأصل أو "حق الإنتفاع" من تاريخ بداية عقد التأجير وحتى نهاية العمر الإنتاجي للأصل أو إنتهاء العقد أيهما أقرب وذلك بعد تقييم ما إذا كان العقد عقد تأجير يتقل حق السيطرة على استخدام أصل "حق الإنتفاع" محدد لفترة من الزمن لقاء مقابل، ويبدأ سريان هذا المعيار على القوائم المالية السنوية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (إيضاح ٣٢) ويسمح بالتطبيق المبكر قبل ذلك التاريخ، وقد قامت الشركة بتطبيق المعيار خلال عام ٢٠١٩ .

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

- الاعتراف بالإيرادات
- إيرادات بيع الوحدات
- تتحقق الرافعة المنشئة للإيراد الخاص ببيع وحدات مشروعات الإسكان والتعمير عند تحويل المخاطر والمنافع الأساسية للمشتري والتي تتحقق بإتمام التعاقد الفعلي للوحدة.
- البيع بالتقسيط
- يتم الاعتراف بسعر البيع بدون الفوائد كإيراد في تاريخ البيع . ويكون سعر البيع هو القيمة الحالية للمقابل ويتم تحديدها بخصم قيمة الأقساط المستحقة باستخدام سعر الفائدة المستهدف. ويتم الاعتراف بالقوائد المؤجلة كإيراد عندما تستحق وعلى أساس التناسب الزمني أخذاً في الاعتبار سعر الفائدة المستهدف .
- قوائد دائنة
- يتم الاعتراف بالقوائد الدائنة ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر على أساس نسبة زمنية أخذاً في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل .
- إيرادات ايجار الاستثمار العقاري
- يتم الاعتراف بإيرادات ايجار بقائمة الأرباح أو الخسائر باستخدام القسط الثابت على مدة العقد وتدرج في بند الإيرادات الأرباح أو الخسائر.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئياً بالقيمة 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 بقوائد بعد الاعتراف المبني على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعل ، وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الالتزامات بالإضافة إلى عملية الاستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعل 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 الفعل ، وتدرج الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعل ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

تكلفة الاقتراض

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

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

ضرائب الدخل المؤجلة

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

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك توقع بإمكانية الانقاع 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 بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل.

الأصول الثابتة

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول الثابتة (تابع)

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

بيان	العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)
مباني وإنشاءات ومرافق	٥ - ٥٠
تجهيزات في أماكن مستأجرة	٥
وسائل نقل وإنتقال	٥
عدد وأدوات	١٠ - ١٦,٦٦٧
أثاث ومعدات مكتب	١٠

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 الاستردادية ، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الاستردادية وتثبت خسائر اضمحلال بقيمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الاستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالتصافي 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 بقيمة 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 واثراً 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 الاستردادية ، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الاستردادية ، وتثبت خسائر اضمحلال بقيمة 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 الاستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الاستردادية 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 بقيمة الأرباح أو الخسائر.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

النقدية وما في حكمها

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

الموردون والمصروفات المستحقة

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

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكمي نتيجة لحدث سابق ، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجياً 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 للإلتزام المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام.

ترجمة العملات الأجنبية

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

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

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

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

الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

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

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة.

المصروفات

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الإضمحلال.

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

الاستثمارات

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي أصول مالية تم تبويبها طبقاً لنموذج القيمة العادلة إما كأصول محتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث تم اقتناؤها لغرض البيع في مدى زمني قصير أو أصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الأولى 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 بفرق التقييم بقيمة الأرباح أو الخسائر.

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

الاستثمارات في شركات تابعة

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

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة بالقوائم المالية المستقلة بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الإضمحلال ويدرج بقيمة 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 المستقلة بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الإضمحلال ويدرج بقيمة 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.

إستثمارات في سندات حكومية

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

التأمينات الاجتماعية

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

مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة)

مشروعات غير تامة

تشتمل على تكلفة إقتناء أراضي لإستخدامها في مشروعات التعمير والإسكان محضاً إليها كافة التكاليف المتعلقة بتقمية وتطوير تلك الأرض وكذلك تكلفة التشييد للوحدات والتي لم تصل إلى مرحلة الإتمام.

مشروعات تامة

تشتمل على تكلفة إقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتتميتها وتطويرها ومدّها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشيّد عليها والتكاليف الأخرى التي تتحملها المنشأة للوصول بها إلى الحالة التي تجعلها صالحة للإستخدام.

وفي تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحمل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الإضمحلال عن التكلفة في حالة وجوده .

الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجب ٥٪ من صافي الربح لتكوين إحتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الإحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الإحتياطي تعين العودة إلى الإقطاع ويتم استخدامه بناء على قرار من الجمعية العمومية .

قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة، 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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

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

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

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

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

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٢٠٢٠ ديسمبر ٣١

٣ - أصول ثابتة

أصول ثابتة	أراضي	مباني وإنشاءات	تصحيات في أماكن	رسائل نقل	معدات وأدوات	أثاث ومعدات	الإجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة في							
١ يناير ٢٠٢٠	٧٠,٠٠٠	٦٣٣,٠٧٠	٣,٤٨٧,٠٦٧	٧,٢٤٣,٩٤٧	٦٠٣,٧٩٠	٧,٥٨٣,٠٤٣	١٤,٦٢٠,٩١٦
إضافات العام	-	-	-	٥٥٣,٠٠٠	٦,٢١٩	٢٢١,٦٣١	٧٨٠,٨٥٥
استحقات	-	-	(٥٨٥,٨٩٢)	(٦٣٩,٣٤٧)	-	(٢٠,١٩٦)	(١,٢٤٥,٤٣٥)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٧٠,٠٠٠	٦٣٣,٠٧٠	٢,٩٠١,١٧٥	٦,١٥٧,٦٠٠	٦١٠,٠٠٩	٧,٧٨٤,٤٨٢	١٤,١٥٦,٢٣٦
مجموع الإهلاك في							
١ يناير ٢٠٢٠	-	(١٩٩,٤٣٨)	(٧,٢٢٣,٢٨٢)	(٢,٠٠٠,٨٣٣)	(١١٦,٥٦٠)	(٣,٠٠٤,٧١١)	(٧,٥٤٤,٨١٥)
إهلاك العام	-	(١٢,٦٦٣)	(٥٨٠,٢٣٥)	(١٥٩,٤٨٤)	(٥٦,٣٩٣)	(٦٨٦,٥١٤)	(١,٤٩٥,٢٨٧)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	-	٥٨٥,٨٩٢	٥١٥,٥٠١	-	٢,٤٦٣	١,١٠٣,٨٥٦
مجموع الإهلاك الإستهلاكات	-	-	(٢,٦١٧,٦٢٥)	(١,٦٤٤,٨١٦)	(١٧٢,٩٥٣)	(٣,٦٨٨,٧٦٢)	(٧,٤٣٦,٢٤٦)
صافي القيمة المتبقية في							
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٧٠,٠٠٠	٤٣٠,٩٨٠	٦٨٣,٥٥٠	٥١٢,٧٨٤	٤٣٧,٠٥٦	٤,٠٩٥,٧٢٠	٦,٢٢٠,٠٩٠

لا توجد من على الأصول الثابتة.
تضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٢,٧٩٦,٩٩٧ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم.
يتم تحميل إهلاك الفترة بقائمة الأرباح أو الخسائر والمركز المالي على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٥٧٢,٧٥٦	٤٩٨,٤٢٩	٤٩٨,٤٢٩	٤٩٨,٤٢٩	٤٩٨,٤٢٩
١,١٠٣,٨٥٦	-	-	-	-
(١,٢٤٥,٤٣٥)	٤٩٨,٤٢٩	٤٩٨,٤٢٩	٤٩٨,٤٢٩	٤٩٨,٤٢٩
(١,٤١,٥٧٩)	٤٩٨,٤٢٩	٤٩٨,٤٢٩	٤٩٨,٤٢٩	٤٩٨,٤٢٩
٤٢١,١٧٧	٤٩٨,٤٢٩	٤٩٨,٤٢٩	٤٩٨,٤٢٩	٤٩٨,٤٢٩
	٤٩٦,٨٥٨	٤٩٦,٨٥٨	٤٩٦,٨٥٨	٤٩٦,٨٥٨

تكلفة مشروع الإسكان والمباني
تكلفة القساط (إيجار ١٢)
ممرولات صوملية وإلوية

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مصاهمة مصرية)

الإيضاحات المقدمة للوراء المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣ - أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	الثابت ومعدات مكتب	عدد وأدوات	وسائط نقل وانتقل	تجهيزات في أماكن مستأجرة	مباني وإنشاءات ومرافق	أراضي	
جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	جانب مصري	
١٤,١٤٣,٠٢٩	٧,٢٢٠,٥٠٦	٢٢٥,٨٨٣	٧,٥٠٦,٥٠٠	٢,٤٨٧,٠٦٧	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	التكلفة في
٨١٢,٨٩٠	٣١٢,٥٣٦	٣٧٧,٩٠٧	٧٢,٤٤٧	-	-	-	١ يناير ٢٠١٩
(٢٣٥,٠٠٠)	-	-	(٢٣٥,٠٠٠)	-	-	-	إضافات المدام
١٤,٦٢٠,٩١٦	٧,٥٨٣,٠٤٢	٦٠٣,٧٩٠	٧,٢٤٣,٩٤٧	٢,٤٨٧,٠٦٧	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	إستثمارات
							٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(٢,١٩٧,٧٧٧)	(٢,٣٣١,١٦٥)	(٨٧,٩٧٧)	(١,٩٦٣,٨٢١)	(١,٦٤٣,٠٤٧)	(١٨٦,٧٦٨)	-	مجموع الإهلاك في
(١,٥٥٩,٦٠٢)	(١,٨٣,٥٤٦)	(٣٣,٥٨٤)	(٢٤٩,٥٧٦)	(٥٨٠,٣٣٥)	(١٢,٦٦١)	-	١ يناير ٢٠١٩
٢١٢,٥٦٤	-	-	٢١٢,٥٦٤	-	-	-	إهلاك المدام
(٧,٥٤٤,٨١٥)	(٣,٠٠٤,٧١١)	(١١٦,٥٦١)	(٢,٠٠٠,٨٣٣)	(٢,٢٢٣,٨٨٢)	(١٩٩,٤٢٨)	-	إهلاك الإستثمارات
							٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٧,٠٧٦,١٠١	٤,٥٧٨,٣٣١	٤٨٧,٢٢٩	٧٤٣,١١٤	١,٢٦٣,٧٨٥	٤٣٣,٦٤٢	٧٠,٠٠٠	صافي القيمة المتبقية في
							٣١ ديسمبر ٢٠١٩

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤ - استثمارات عقارية

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	إجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٠	٣٩٩,٢٩١,٩٠٠	٥٣٢,١٢٩,٣٢٨	٩٣١,٤٢١,٢٢٨
إضافات العام	١١٥,٥٠٠	٢٣٤,٥٠٠	٣٥٠,٠٠٠
محول إلى مشروعات إسكان وتعمير	(٦,٩٥١,٨٩٠)	(١٤,١١٤,٤٤٤)	(٢١,٠٦٦,٣٣٤)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	٥١٨,٢٤٩,٣٨٤	٩١٠,٧٠٤,٨٩٤
مجمع الإهلاك	-	(٣٥,٤٠٤,٤٩٨)	(٣٥,٤٠٤,٤٩٨)
١ يناير ٢٠٢٠	-	(١٠,٥٧٣,٣٥٨)	(١٠,٥٧٣,٣٥٨)
إهلاك العام	-	٢,٤٧٠,٠٢٨	٢,٤٧٠,٠٢٨
محول إلى مشروعات إسكان وتعمير	-	(٤٣,٥٠٧,٨٢٨)	(٤٣,٥٠٧,٨٢٨)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	(٤٣,٥٠٧,٨٢٨)	(٤٣,٥٠٧,٨٢٨)
صافي القيمة في	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	٤٧٤,٧٤١,٥٥٦	٨٦٧,١٩٧,٠٦٦
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠			

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	إجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠١٩	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	٥١,٤٥٢,٣٧١	٢١٣,٩٩٢,٩٣٤
تسويات	٢٣٦,٧٥١,٣٣٧	٤٨٠,٦٧٦,٩٥٧	٧١٧,٤٢٨,٢٩٤
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣٩٩,٢٩١,٩٠٠	٥٣٢,١٢٩,٣٢٨	٩٣١,٤٢١,٢٢٨
مجمع الإهلاك	-	(٢٥٧,٠١١)	(٢٥٧,٠١١)
١ يناير ٢٠١٩	-	(٢٤,٥١٣,٦٢١)	(٢٤,٥١٣,٦٢١)
تسويات	-	(١٠,٦٣٣,٨٦٦)	(١٠,٦٣٣,٨٦٦)
إهلاك العام	-	(٣٥,٤٠٤,٤٩٨)	(٣٥,٤٠٤,٤٩٨)
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	-	(٣٥,٤٠٤,٤٩٨)	(٣٥,٤٠٤,٤٩٨)
صافي القيمة في	٣٩٩,٢٩١,٩٠٠	٤٩٦,٧٣٤,٨٣٠	٨٩٦,٠٢٦,٧٣٠
٣١ ديسمبر ٢٠١٩			

٥ - حق استخدام اصل

التكلفة	مباني وإنشاءات جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٠	٤,٥٧٠,٢٢١
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٤,٥٧٠,٢٢١
مجمع الإستهلاك	(٣,٥٦٩,١٤٩)
١ يناير ٢٠٢٠	(١,٠٠١,٠٧٢)
إستهلاك العام	(٤,٥٧٠,٢٢١)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-
صافي القيمة الدفترية في	١,٠٠١,٠٧٢
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

نسبة المساهمة %	عدد الأسهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ جنيه مصري
استثمارات في شركات تابعة			
٩٦	٤٨٠	٤٨,٠٠٠	٤٨,٠٠٠
٥٨,٤	٩٩٣٢٣٧١	٩٩,٣٢٣,٧١٠	٩٩,٣٢٣,٧١٠
٧٥	١٨٧٥٠	١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠
٧٥	٧٥٠٠٠	١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠
٩٦,٩٨	٩٩٩٨٠	٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠
٩٦,٩٨	٩٩٩٨٠	٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠
٥١	٥٠٧٩٢٢٢٦	٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٧٣,٤٤٥,٥٥٩
		١٧٣,٥٤٢,١٩٩	١٧٣,٥٤٢,١٩٩
استثمارات في شركات شقيقة			
٣٥	٨٧٥٠	٨٧,٥٠٠	٨٧,٥٠٠
		١٧٣,٦٢٩,٦٩٩	١٧٣,٦٢٩,٦٩٩

أ/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م) من خلال شراء عدد ١٢٧٥٠ سهم بمبلغ ١٢٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية عشرة جنيهات للسهم) وبنسبة مساهمة ٥١٪ من رأس مال الشركة. 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 بنسبة ٥٨,٤٪ وبمبلغ ١٤٦,٢٥٠ جنيه مصري.

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.

ب/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ١٨٧٥٠ سهم بمبلغ ١٨٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية عشرة جنيهات) بنسبة ٧٥٪ من إجمالي رأس مال شركة نمو للاستشارات (ش.م.م).

ج/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٥٥٠٠٠ سهم ونسبة مساهمة ٥٥٪ من رأس مال الشركة المصدر والبالغ ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري وبلغ رأس مال شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) المدفوع ٢٥٠,٠٠٠ جنيه مصري وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بسداد حصتها والبالغة ١٣٧,٥٠٠ جنيه مصري. وتاريخ ٢ مارس ٢٠١٣ قامت الشركة بشراء عدد ٢٠٠٠٠ سهم من أحد المساهمين بمبلغ ٥٠,٠٠٠ جنيه مصري، وبذلك بلغ إجمالي عدد الأسهم ٢٥٠,٠٠٠ سهم بنسبة ٧٥٪ من رأس مال الشركة وإجمالي قيمة ١٨٧,٥٠٠ جنيه مصري في تاريخ المركز المالي.

د/ خلال عام ٢٠١٥ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩٩٨٠ سهم بمبلغ ٩٩,٩٨٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) بنسبة ٩٨,٩٩٪ من إجمالي رأس مال الشركة. وقامت الشركة بسداد ١٠٪ من قيمة رأس المال المصدر عند الإكتتاب.

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

هـ/ خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة كايرو بروبيرتي ليمتد (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩٩٨ سهم بمبلغ ٩٩,٩٨٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم خمسة وعشرون جنهما) بنسبة ٩٩,٩٨٪ من إجمالي رأس مال الشركة. وقامت الشركة بسداد ٤٠٪ من قيمة رأس المال المصدر عند الإكتتاب علي أن يتم استكمال رأس المال المصدر لاحقاً.

و/ خلال عام ٢٠١٠ قامت الشركة بالاستثمار في شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م) بشراء عدد ٥٠٧٩٢٢٢٦ سهم بمبلغ ٧٣,٤٤٥,٥٥٩ جنيه مصري بنسبة ٥١٪ من إجمالي رأس مال الشركة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة (تابع)

ز / خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٨٧٥٠ سهم بمبلغ ٨٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) بنسبة ٣٥٪ من إجمالي رأس مال الشركة.

٧ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
جنيه مصري	جنيه مصري
٣١٤,١٠٩,٤٨٦	٢٩٩,٣٣٩,٠٠١
١,١١٦,٣٢٧	١,٢٠٩,٧٣٦
<u>٣١٥,٢٢٥,٨١٣</u>	<u>٣٠٠,٥٤٨,٧٣٧</u>

مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
مشروعات إسكان وتعمير - تامة

٨ - عملاء

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
جنيه مصري	جنيه مصري
٨٥,٠٥٨,٦٦٧	٢٢٠,٠١٤,٤٤٧
١٥,١٧٤,٤٥٧	١٠,١١٤,٠٧٥
(١٠,٢٧٠,٥٧٤)	(١٥,٦١٣,٥٦٤)
٨٩,٩٦٢,٥٥٠	٢١٤,٥١٤,٩٥٨
(٤,٧٦٦,٠٣٤)	(٤,٧٦٦,٠٣٤)
<u>٨٥,١٩٦,٥١٦</u>	<u>٢٠٩,٧٤٨,٩٢٤</u>

عملاء - تمليك
عملاء - إيجار
يخصم: إيرادات فوائد تسوية مؤجلة على العملاء

الاضمحلال في قيمة العملاء

- يتم تحديد الإضمحلال في قيمة العملاء بناء على دراسة نعتها إدارة الشركة بناء على موقف العملاء وإمكانية تحصيل تلك المديونيات.

٩ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	طبيعة العلاقة
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٥,٦٩٣,٤٨٤	٨٥,٦٩٣,٤٨٤	شركة شقيقة
٤,٠٦٧,١٦٥	٣,٨٦٣,١٦٥	شركة تابعة
١١٤,٣٨٥,٨٦٠	١٨٦,٤٢٣,٨١٩	شركة تابعة
٦٩,٥٦٧,٠٤٤	٥١,٠٦٧,٠٤٤	شركة تابعة
١٤٩,٢٤٠,٦٨٣	١٠٩,٨٥٧,٧٩٠	شركة تابعة
١٢٠,١٦٧,٦٢١	١٢٠,١٦٧,٦٢١	شركة تابعة
١٥,٤٠٩,٤٨١	١٠,٤٣٣,٥٦٠	للشركة القابضة
<u>٥٥٨,٥٣١,٣٣٨</u>	<u>٥٦٧,٥٠٦,٤٨٣</u>	شركة تابعة

شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)
شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)
شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)

شركة سمو للاستشارات (ش.م.م)
شركة كايرو بروينيرتي ليمتد (ش.ذ.م.م)

ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	طبيعة العلاقة
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٥٠٠,٠٠٠	-	الشركة القابضة
٢٣,٦٨٣,٨٤٢	٥٠,٣٩٦,٨٦٦	شركة تابعة
٢,٢١٤,٤٣٩	٢,٢٣٠,٨٢٩	للشركة القابضة
<u>٢٧,٣٩٨,٢٨١</u>	<u>٥٢,٦٢٧,٦٩٥</u>	شركة تابعة

شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية

شركة وادي للاستثمارات (ش.م.م)
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٠ - مسدد تحت حساب زيادة رأس مال شركة تابعة

بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ قررت الجمعية العامة غير العادية لشركة الصفوة للاستشارات والتعمية (ش.م.م.) (شركة تابعة بنسبة ٥٨,٤٪ ايضاح ٦) زيادة رأس مال الشركة المرخص به و المصدر عن طريق استخدام جزء من الأرصدة الدائنة للمساهمين بمبلغ ١,٠٦٣,٨٥٦,٧٦٠ جنية مصري، وقد بلغ نصيب شركة القاهرة للإسكان والتعمير (ش.م.م.) من تلك الزيادة مبلغ ٧٢,٠٣٧,٩٥٠ جنية مصري، لتصبح مساهمة الشركة بمبلغ ١٧١,٣٦١,٦٦٠ جنية مصري بدلاً من ٩٩,٣٢٣,٧١٠ جنية مصري و لتصبح نسبة المساهمة ١٣,٨٪ بدلاً من ٥٨,٤٪، و بتاريخ ١٧ فبراير ٢٠٢١ تمت موافقة قطاع متابعه الأداء الاقتصادى بالهيئة العامة للاستثمار بالزيادة عن طريق استخدام الارصدة الدائنة للمساهمين .

١١ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

(المعدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٢١,١٢٢	١,٤٤٣,٤١٥	
٧,٨٦٨,٧٦٧	٩,٣٤١,١٣٢	
١,٣١٨,٢٠٨	١,٣١٨,٢٠٨	
٣٦٢,٥٩٢	٣٦٢,٥٩٢	
٦,٤٥٧,٢٤٧	٢,٦٥٥,٣٧٧	
٦,٦٥٠,٠٠٠	٩,٥٢٧,٨١٦	
١٢,١١٤,٨٥٨	٦,٧٩٥,٢٨٥	
٣٥,٤٩٢,٧٩٤	٣١,٤٤٣,٨٢٥	
٨٢,٥١٠	٧١,٤٠٦	
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)	
٣٥,٣٩٨,٣٧٨	٣١,٢٦٨,٣٠٥	

مصروفات مدفوعة مقدماً

موردون ومقاولون - دفعات مقدمة

دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة

مصلحة الضرائب - ضرائب مسددة للمحكمة

مصلحة الضرائب - متوقعة

إيرادات مستحقة

أرصدة مدينة أخرى

إيرادات فوائد مستحقة *

يخصم:

اضمحلال في قيمة أرصدة مدينة أخرى

- تم تعديل أرقام المقارنة كما هو موضح بإيضاح (٣٣) .

* لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تتمثل حركة إيرادات الفوائد المستحقة كما يلي :	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧١,٤٠٦	٤,٣٦٩,٠٢٧	
-	(٤,٠٥٤,٧٢٤)	
١,٢٨١,٧٩٣	٢,٣٧٥,٢٩٠	
(١,٢٧٠,٦٨٩)	(٢,٦١٨,١٨٧)	
٨٢,٥١٠	٧١,٤٠٦	

رصيد أول العام

تسويات

فوائد مستحقة خلال العام

فوائد محصلة خلال العام

رصيد آخر العام

شركة القاهرة للإسكان والتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٥- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى (تابع)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
٢٢٢,٧٨٤	٨,٩٦٧,٤٠٩	فوائد مستحقة خلال العام
٢٥١,٨٠١,٦١٦	١٩١,٥٢٣,٦٠٦	فوائد مؤجلة **
(١٤٨,٦٢٥,٥٧٦)	-	فوائد مدفوعة خلال العام
(١٠٢,٢٣٢,٧٨١)	(٢٠٠,٢٦٨,٢٣١)	رصيد آخر العام
١,١٦٦,٠٤٣	٢٢٢,٧٨٤	

** طبقاً لقرار البنك المركزي المصري بتاريخ ١٦ مارس ٢٠٢٠ وقرار الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ١٨ مارس ٢٠٢٠ والخاصة بتأجيل الاستحقاقات الائتمانية لعملاء البنوك وشركات التأجير التمويلي لمدة ٦ أشهر من تاريخ القرار، فقد بلغ رصيد الفوائد المؤجلة طبقاً لهذا القراران في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ١٤٨,٦٢٥,٥٧٦ جنيه مصري.

١٦- رأس المال

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصري .

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٥٠,١٤٠,٠١٠ جنيه مصري موزع على ٩٠٠٢٨٠٠٢ سهم قيمة كل سهم ٥ جنيه مصري.

يتمثل هيكلاً رأس المال فيما يلي :

نسبة المساهمة	عدد الأسهم	القيمة	
%		جنيه مصري	
٧٦,٤٥	٦٨,٨٢٢,٥٥١	٣٤٤,١١٢,٧٥٥	شركة بابونيرز القابضة للاستثمارات المالية - ش.م.م.
١٠,٠٠	٩٠٠٢٦٥٠	٤٥٠,١٣,٢٥٠	شركة سمو للاستشارات - ش.م.م.
١٣,٥٥	١٢٢٠٢٨٠١	٦١,٠١٤,٠٠٥	مساهمون آخرون
١٠٠	٩٠٠٢٨٠٠٢	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	

١٧- احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٢,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩) 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.

١٨- احتياطي رأسمالي

يتمثل الاحتياطي الرأسمالي البالغ ٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩) في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقرانم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٩- قروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٢٠,١٢٦,١٥٣	٤٧٧,٧٨٨,٢٠٠
(٢٠٠,٠٣١,٣٢٨)	(١٤٥,٠٧٠,٦٢٧)
<u>٢٢٠,٠٩٤,٨٢٥</u>	<u>٣٣٢,٧١٧,٥٧٣</u>

رصيد القروض

بخصم:

أقساط مستحقة المدة خلال العام

يُمثل 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 مارس ٢٠١٩ وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وبضمان شيكات مودعة لدى البنك.

٢٠- مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضريبة الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
جنيه مصري	جنيه مصري
(١٠,١٥١,٩٥٠)	(٣١,٦٤٩,٣٧٥)
<u>(١٠,١٥١,٩٥٠)</u>	<u>(٣١,٦٤٩,٣٧٥)</u>

ضريبة الدخل المؤجلة - (أصل)

ضريبة الدخل الجارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
جنيه مصري	جنيه مصري
٧,٦٠٢,٤٧٢	١٥,٣١٠,١٢٠
(٧,٥٠٨,٤٢٨)	-
<u>٩٤,٠٤٤</u>	<u>(٧,٧٠٧,٦٤٨)</u>

رصيد أول العام

تسويات

المسدد لمصلحة الضرائب خلال العام

رصيد آخر العام

ضريبة الدخل المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
جنيه مصري	جنيه مصري
٨,٧٧٤,١٢٩	٣٦,٨١٨,٥٤٤
٧,٨١٧,٦٠٧	٣,٦٠٤,٩٦٠
(١٠,١٥١,٩٥٠)	(٣١,٦٤٩,٣٧٥)
<u>٦,٤٣٩,٧٨٦</u>	<u>٨,٧٧٤,١٢٩</u>

رصيد أول العام - التزام

تسويات

ضريبة الدخل المؤجلة التي تتشأن - (أصل)

رصيد آخر العام - التزام

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢١- التزام عقود تأجير وترتيب

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	عقود ترتيب	عقود تأجير	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٢٣,٧٣٠,٠٠٥	٨٢٣,٧٣٠,٠٠٥	-	رصيد التزام عقود التأجير والترتيب
(١٠٦,١٩٧,٧٤٩)	(١٠٦,١٩٧,٧٤٩)	-	يخصم:
٧١٧,٥٣٢,٢٥٦	٧١٧,٥٣٢,٢٥٦	-	الالتزام عقود تأجير وترتيب قصير الاجل
		-	الالتزام عقود تأجير وترتيب طويل الاجل
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	عقود ترتيب	عقود تأجير	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٣٠,١٦٨,٤٣٠	٦٢٩,٠١٤,٢٥٤	١,١٥٤,١٧٦	رصيد التزام عقود التأجير والترتيب
(٢٣١,٤٥٨,٥٨٤)	(٢٢٠,٣٠٤,٤٠٨)	(١,١٥٤,١٧٦)	يخصم:
٤٠٨,٧٠٩,٨٤٦	٤٠٨,٧٠٩,٨٤٦	-	الالتزام عقود تأجير وترتيب قصير الاجل
		-	الالتزام عقود تأجير وترتيب طويل الاجل

٢٢- إيرادات النشاط

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥٠,١٠٣,٣٣٤	٧,٣٤٤,٨٦٥	مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
١٣١,٤٨١,٦٣٥	١٤٢,٤٠٣,٦٠٥	إيرادات إيجارات استثمارات عقارية
٥,٠٨٧,٩٦٥	٦,٠٦٤,٧٠٣	إيرادات فوائد تضيق مستحقة
٢٨٦,٦٧٢,٩٣٤	١٥٥,٨١٣,١٧٣	

٢٣- تكلفة النشاط

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	(المعدل)	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٦,٤١٤,٤٥٢	٣,٣٥٩,٤٥٥		تكلفة مشروعات مياحة
٤٩٨,٤٢٩	٥١٩,٨٦٧		إهلاكات (إيضاح ٣)
١٠,٥٧٣,٣٥٨	١٠,٦٣٣,٨٦٦		إهلاكات استثمارات عقارية (إيضاح ٤)
١٢,٦٨٩,٠٧٣	١٥,١٥٧,٠١٤		مصاريف تسويقية وبيعية
٢٦,٨٧١,١٢٤	٣٤,٧٦٦,٧٦٤		مصاريف أخرى
٦٧,٠٤٦,٤٣٦	٦٤,٤٣٦,٩٦٥		

- تم تعديل أرقام المقارنة كما هو موضح بإيضاح (٢٣) .

٢٤- معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة الشركات التابعة والشقيقة والمساهمون الرئيسيون وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد إدارة رئيسيون بالشركة . يتم اعتماد سياسات الأسعار والشروط المتعلقة بهذه المعاملات إن وجدت من قبل إدارة الشركة وقد بلغت المعاملات التي أدرجت ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر كما يلي:

اسم الشركة	نوع العلاقة	طبيعة المعاملة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
القاهرة لإدارة الميناء والصيالة (ش.ذ.م.م)	شركة تابعة	مصرف مقابل إدارة المباني	جنيه مصري	جنيه مصري
			٢٠,٥٢٠	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٥- 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 كشرية أولى والباقي يسدد على ٨٤ شهراً، مدة العقد ٧ سنوات وتلتزم الشركة بسداد القيمة الإيجارية للمؤجر اعتباراً من ٢٥ نوفمبر ٢٠١٩.

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

ويحق للمستأجر شراء المبنى المؤجر في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١ جنيه مصري لا غير.

** الاصل الثاني : (بيع مع إعادة استئجار)

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

٢٦- مصروفات عمومية وإدارية

المعدل	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
مرتبات و اجور	٥,٢٧٥,٢٢٣	٦,٥٩٧,٨٧٧
املاك اصول ثابتة (ايضاح ٣)	٤٩٨,٤٢٩	٥١٩,٨٦٨
استهلاك حق استخدام اصل	١,٠٠١,٠٧٢	١,٢٠١,٢٨٥
المساهمة التكاليفية	٧٤٥,٤٦٦	٣٩٥,١٧٥
مصروفات اخرى	١٥,٢٩٥,١٣١	١٥,٢٨٨,٣٢٩
	٢٢,٨١٥,٣٣١	٢٤,٠٠٢,٥٣٤

- تم تعديل أرقام المقارنة كما هو موضح بإيضاح (٢٣) .

٢٧- نصيب السهم في الخسائر

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

(المعدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
خسائر العام	٣٥,٧٥٨,٦٧٩	٧٨,١٩٠,٧٣٠
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام	٩٠٠,٢٨٠,٠٢	٩٠٠,٢٨٠,٠٢
نصيب السهم في الخسائر	(٠,٤٠)	(٠,٨٧)

٢٨- ارتباطات رأسمالية

رأس مال غير مستدعى

جنيه مصري
٥٦٢,٥٠٠

شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)

٢٩ - الموقف الضريبي

- الضريبة على أرباح شركات الأموال / الأشخاص الاعتبارية
- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨١/٨٠ حتى ٨٥/٨٤ وهناك أوجه خلاف محالة للمحاكم ولجان الطعن وقد كونت الشركة المخصصات اللازمة.
 - تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨٦/٨٥ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١١ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية وتمت التسوية وقامت الشركة بسداد الفروق الناتجة عن الفحص بالكامل.
 - تم الفحص الضريبي عن عام ٢٠١٢ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية ولم تنتهي هذه اللجان حتى الآن.
 - جرى الفحص الضريبي لسنوات ٢٠١٨/٢٠١٥ مع مصلحة الضرائب .
 - تم تقديم الإقرارات الضريبية عن الأعوام من ٢٠١٥ وحتى ٢٠١٩ في المواعيد القانونية طبقاً لقانون الضرائب رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وسداد الضرائب المستحقة من واقع الإقرار الضريبي وجرى الفحص الضريبي لتلك الأعوام من قبل مصلحة الضرائب حتى تاريخ الميزانية.

ضريبة الدمغة

- تقوم الشركة بسداد الضريبة المستحقة في المواعيد المقررة قانوناً ولا يوجد أى مستحقات على الشركة .

ضريبة القيمة المضافة

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

ضريبة كسب العمل

- جاري فحص السنوات من ٢٠٠٨ حتى ٢٠١٤ من قبل مصلحة الضرائب .
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٥ وحتى ٢٠٢٠.
- تلتزم الشركة بسداد ضرائب كسب العمل المستقطعة من العاملين في المواعيد القانونية.

٣٠. دعاوى ومنازعات قضائية

- بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ في ١٩٧٠/٣/١ قامت الشركة بشراء قطعة أرض فضاء من إدارة الأموال العامة التي أتت إلى الدولة وقامت بإنشاء عقار على هذه الأرض مكون من جراج وإحدى عشر دوراً متكرراً خلال الأعوام من ١٩٨٠ حتى ١٩٨١ ، وتم بيع الأدوار من الأرضى وحتى الخامس وتأجير الأدوار من السادس حتى الحادى عشر وذلك إعتباراً من يناير ١٩٨٤ .
- أقام المالك الأصلي للأرض (المدعى) دعاوى قضائية متعددة أمام المحاكم المختلفة وذلك بعد صدور القانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٧٤ والخاص بتموية الأوضاع الناشئة عن فرض الحراسة وإنتهت هذه الدعاوى إلى صدور حكم محكمة القيم لصالح المدعى ورفض طعن الشركة بوقف تنفيذ الحكم بتثبيت ملكية المدعى لقطعة الأرض وإستلام المباني المقامة على تلك الأرض (حكماً) مقابل إستلام الشركة مبلغ محدد بمعرفة المحكمة نظير تملكه مباني العقار وقد تسلمت الشركة هذا المبلغ.
- ويتاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٤ قام المدعى بتنفيذ حكم محكمة القيم بتثبيت ملكية قطعة الأرض وإستلام المباني المقامة على تلك الأرض (حكماً) دون التعرض لأي حائز بالعقار في حيازته ولم يتضمن الحكم إخلاء المباني من حائزها، وبناء عليه قام المدعى برفع دعاوى أمام المحاكم بطلب الحكم بطرد مستأجرى الأدوار التسعة من السادس حتى الحادى عشر المؤجرة بمعرفة الشركة وكذا دعاوى أخرى ضد الشركة وضد مشقرو الأدوار من الأرضى وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود ابتدائية وذلك بطلب الحكم بطرد مشقرو تلك الأدوار وتسليمها للمدعى خالية من الأشخاص والشواغل وعدم نفاذ أى تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشقرو تلك الأدوار.
- ويتاريخ ٢٠٠٨/١٢/٣١ حكمت المحكمة لصالح المدعى وعدم نفاذ عقود البيع الابتدائية الصادرة من الشركة في مواجهة المدعى عن الأدوار الأربعة من الثاني وحتى الخامس وقد استأنفت الشركة هذا الحكم وحكمت المحكمة الاستئنافية بجلسة ٢٠٠٩/٦/٢٣ برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وقد تم الطعن على حكم الاستئناف المشار إليه بمحكمة النقض وصدر الحكم النقضى لصالح البنك المركزى المصرى وثبوت ملكيته الأدوار الأربعة ورفض طلبات المدعى بالإخلاء .
- أما دعاوى الطرد المقامة من المدعى ضد مشقرو الدورين الأرضى والأول فما زالت متداولة أمام محكمة استئناف القاهرة ولم يتم الفصل فيها بحكم نهائى حتى تاريخه ولم تقام دعوى قضائية ضد الشركة حتى تاريخه.
- وترى إدارة الشركة ومستشاريها القانونيين الخارجيين بأنه حتى الآن لا توجد دعاوى قضائية مرفوعة ضد الشركة عن طريق مشقرو تلك الأدوار وأنه من غير المعلوم فى الوقت الحالى ما قد يسفر عنه نتيجة هذا النزاع من تعويضات كضمان استحقاق مقرر على الشركة كياناً لمشتري الأدوار من الأرضى وحتى الخامس. هذا إضافة إلى أنه يحق للشركة الرجوع قضائياً على وزارة المالية (جهاز الحراسات) بدعوى قضائية تتضمن مطالبة الجهاز برد مبلغ شراء الأرض والتعويض الجابر للأضرار التي أصابت الشركة والفوائد القانونية منذ بداية الشراء وحتى الآن. هذا وقد كونت الشركة مخصص لمقابلة هذا النزاع وتم رد هذا المخصص خلال عام ٢٠١١ بناءً على رأى المستشار القانونى للشركة .

٣١ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

إدارة المخاطر

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

- (أ) مخاطر سعر الفائدة
 - (ب) مخاطر الائتمان
 - (ج) مخاطر العملة
 - (د) مخاطر إدارة رأس المال
 - (هـ) مخاطر السيولة.
- يقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الشركة وسياساتها وصلواتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها وكذلك كيفية إدارة الشركة لرأس المال. يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم بالكامل مسؤولية وضع إطار لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه. وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع وتنفيذ سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى الشركة الأم تتناول أنشطتها على أساس منتظم.
- والإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة المخاطر الموثقة رسمياً في مجالات محددة ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسمياً تستخدم في مجالات أخرى.

أ - مخاطر سعر الفائدة

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

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

ب - خطر الائتمان

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

ج - مخاطر العملة

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

د - مخاطر إدارة رأس المال

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

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال والاحتياطيات والأرباح المرحلة ويبلغ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٧٣١,٣٠٧,٣٥٢ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٨٠٩,٤٩٨,٠٨٢ جنيه مصري).

٣١- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

٥- مخاطر السيولة

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

٣٢- المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراسات خاصة بالمستقبل. لتتأثر التقديرات المحاسبية، طبقاً لتعريفها، نادراً ما تساوي النتائج الفعلية. التقديرات والافتراسات 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 المقارنات 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 وتحدد 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 للمعدات 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.

٣٣- أرقام المقارنة

- يعاد تبويب بعض أرقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً لتتوافق مع التغييرات في العرض المستخدم للعام الحالي.

بعد التعديل	قبل التعديل	
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٧٩٥,٢٨٥	٣٨,٥٠٣,٤٨٧	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٢٤,٤٣٦,٩٦٥	٥٧,٣٧١,٠٢٥	تكلفة النشاط
٢٤,٠٠٢,٥٣٤	١٧,٢٢١,٤٢٥	مصروفات عمومية وإدارية
٣١٦,٢٨١,١١٥	٣٣٤,١٤٢,٢٦٨	أرباح مرحلة
(٠,٨٧)	(٠,٤٥)	لصاحب السهم في الخسائر
		قائمة المركز المالي
		قائمة الأرباح أو الخسائر
		قائمة الأرباح أو الخسائر
		قائمة المركز المالي
		قائمة الأرباح أو الخسائر

- تتمثل التسويات اعلاه في اخطاء سنوات سابقة تم تصحيحها بأثر رجعي.

٣٤ - أحداث هامة

- ١- مازال تأثير الفيروس (كوفيد-١٩) المستجد على الإقتصاد والأسواق العالمية مستمراً حيث قامت حكومات العالم ومن بينهما الحكومة المصرية والشركات والأفراد في إتخاذ كافة التدابير والإجراءات الساعية لمنع إنتشار الفيروس وحماية صحة مجتماعتها قدر المستطاع.
 - لقد أثر إنتشار الوباء على نتائج أعمالنا ، حيث تراجعت عدد الوحدات التي تم تسليمها خلال النصف الأول من العام حيث ساهمت صليات الحظر المنزلي والقيود على تحركات المواطنين في إنخفاض تسليم الوحدات ومع رفع صليات الحظر وإستمرار الوضع في الإستقرار ، شهدنا إنتعاش في عدد الوحدات المسلمة بدءاً من يونيو وما زالت صليات التسليمات مستمرة بمستويات قوية .
 - كما أثر إنتشار الوباء على التحصيلات حيث زادت نسبة الشيكات المرتدة خلال النصف الأول من العام بالمقارنة بفترة المقارنة من عام ٢٠١٩ ، وبدء من يونيو إستمرت معدلات التحصيل في التحسن مع إستقرار الوضع وإستئناف النشاط الإقتصادي ، ذلك أدى لإرتفاع طفيف في معدل التأخر في السداد خلال الأشهر التسعة الأولى من عام ٢٠٢٠ عن مستويات عام ٢٠١٩
 - كما تأثرت تعاقدات المبيعات سلباً خلال العام نتيجة لإلغاء فاعليات تسويقية ومعارض هامة ، وتأجيل عدد من صليات الإطلاق للمراحل والمشروعات الجديدة .
 - نحن نعمل في قطاع يتميز بطلب محلي قوى للغاية والذي أثبت مرونته في مواجهة التحديات التاريخية والحالية وفي ضوء معرفتنا الحالية والمعلومات المتاحة ، لا يوجد أي تأثير لفيروس (كوفيد-١٩) المستجد على قدرة الشركة على الإستمرار في المستقبل المنظور.
- ٢- أعلنت هيئة الرقابة المالية عن تأجيل تطبيق ثلاثة معايير محاسبية مصرية مستحدثة للعام المالي المقرر أن يبدأ في الأول من يناير ٢٠٢١ ، وذلك بمقتضى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٨٧١ الصادر مؤخراً بتأجيل تطبيق معايير المحاسبة المصرية أرقام (٤٧) ، (٤٨) ، (٤٩) على القوائم المالية والتي كان من المقرر صدور ها خلال عام ٢٠٢٠ وأصاقت تطبيقها الآثار التي صاحبت جانحة فيروس كورونا المستجد.
 - وجاري دراسة الأثر المحتمل على القوائم المالية للشركة فيما يخص المعايير الأخرى والتي تم تعديلها.
 - وقد قامت الشركة بالتطبيق المبكر لمعيار (٤٨) الإيراد من العقود مع العملاء ومعيار (٤٩) الخاص بعقود التأجير