

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
وتقرير الفحص المحدود عليها

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المستقل المرفق لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ وكذا القوائم المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسنولة عن إعداد القوائم المالية المستقلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة في ضوء فحصنا المحدود لها .

نطاق الفحص المحدود

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

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم يتم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية المستقلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المستقل للشركة في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ وعن أدائها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في: ٣١ أغسطس ٢٠٢١

مراقب الحسابات
ملتحدون للمراجعة والضرائب والإستشارات والخدمات المالية
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
ملتحدون للمراجعة والضرائب والإستشارات والخدمات المالية
زميل جمعية مصر القاب للمطابقة
شارع ٢١٢ المعادي (١٧٥٥٣)
س.م.م رقم (٣٥٩)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)
ملتحدون للمراجعة والضرائب
UHY-United

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدوري المستقل

٣٠ يونيو ٢٠٢١

المعدل ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري	٣٠ يونيو ٢٠٢١ جنيه مصري	إيضاح	
			الأصول
			أصول غير متداولة
			أصول ثابتة
			استثمارات عقارية
			حق استخدام أصل
			استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
			استثمارات في سندات حكومية
			أصول ضريبية مؤجلة
			إجمالي أصول غير متداولة
			أصول متداولة
			مشروعات الإسكان والتعمير
			عملاء
			مستحق من أطراف ذات علاقة
			مسدد من تحت حساب زيادة رأس المال
			مصرفوات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
			استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
			نقدية بالبنوك و لدى البنوك
			إجمالي أصول متداولة
			إجمالي الأصول
			حقوق الملكية و الإلتزامات
			حقوق الملكية
			رأس المال المصدر والمنفوع
			احتياطي قانوني
			احتياطي عام
			احتياطي رأسمالي
			أرباح مرحلة
			خسائر الفترة / العام
			إجمالي حقوق الملكية
			التزامات غير متداولة
			قروض طويلة الأجل
			إلتزام عقود تأجير وترتيب طويل الأجل
			التزامات ضريبية مؤجلة
			إجمالي التزامات غير متداولة
			التزامات متداولة
			مخصصات
			بنوك - تسهيلات ائتمانية
			الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
			إلتزام عقود تأجير وترتيب قصير الأجل
			موردون ومقاولو مشروعات و اوراق دفع
			مستحق إلى أطراف ذات علاقة
			عملاء - دفعات مقدمة
			مصرفوات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
			مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل
			دائنو توزيعات
			إجمالي التزامات متداولة
			إجمالي الإلتزامات
			إجمالي حقوق الملكية و الإلتزامات



العضو المنتدب

أحمد مصطفى القدرى

العضو المنتدب للشئون المالية و الادارية

محمد احمد عثمان

رئيس القطاع المالي

وائل يوسف عامر

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.
- تقرير الفحص المحدود "مرفق".

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

الثلثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ جنيه مصرى ١٣,٧١٧,١٥٣	الثلثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ جنيه مصرى ٣٩,٠٥٥,١٩١	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ جنيه مصرى ٧٢,٥٠٨,٠٩٣	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ جنيه مصرى ٧١,٣٨٦,٨٥٦	ايضاح (٢١)	إيرادات النشاط
(٧,٧١٧,٢٩٩)	(١٢,٨٤٣,٠٠١)	(١٨,٢٨٩,٠٢٧)	(٢٥,٧٦٥,٦٤٨)	(٢٢)	يخصم : تكلفة النشاط مجموع ربح النشاط
٥,٩٩٩,٨٥٤	٢٦,٢١٢,١٩٠	٥٤,٢١٩,٠٥٦	٤٥,٦٢١,٢٠٨		مصروفات عمومية وإدارية
(٣,٤٠١,٦٥٢)	(٥,٨٣٧,٩٢٧)	(٨,١١٢,٦٦٦)	(١١,٠١٩,٦٤٦)		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢,٠٧٠	٩٢٧	(٥٤٨١)	١٤٧		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
(٦١٤,١٥٧)	(٨٢٤,١٧٥)	(١,٢٠٠,٢٢٢)	(١,٧٧٨,٣٤٥)		أرباح التشغيل
١,٩٨٦,١١٥	١٩,٥٥١,٠١٥	٤٤,٩٠٠,٦٨٧	٣٢,٨٢٣,٣٦٤		فوائد تمويلية
(٢٨,٣٩٧,٠٤٣)	(٣٧,٦٩٣,١٣١)	(١٣٧,٩٨٣,٠٠٢)	(١٠٣,٦٥٦,٥٥٨)		فوائد دائنة
٣٢٣,٧٢٧	٦٩,٤٥٧	٦٨٠,٧٢٤	٣٧١,٦٤٥	(٣)	أرباح بيع أصول ثابتة
١٣,٧٣٦	-	١٣,٧٣٦	١٦٠,٩٩٩		إيرادات أوراق مالية
٢,٧٧٧	٢,٧٧٧	٥,٥٥٢	٥,٥٥٢		توزيعات كوبونات
٩٧	١٦٩	٩٧	١٦٩		إيرادات أخرى
١,٤٦٨,٤٣٢	١,٦٥٠,٨٧٠	٩,٧٠١,٨٣٤	٤,٧٦٠,٥٤٩		خسائر الفترة قبل ضرائب الدخل
(٢٤,٦٠٢,١٥٩)	(١٦,٤١٨,٨٤٣)	(٨٢,٦٨٠,٣٧٢)	(٦٥,٥٣٤,٢٨٠)	(١٩)	ضرائب الدخل
٥,٥٣٥,٤٨٦	٣,٦٩٤,٢٤٠	١٨,٦٠٣,٠٨٤	١٤,٧٤٥,٢١٣	(٢٤)	خسائر الفترة
(١٩,٠٦٦,٦٧٣)	(١٢,٧٢٤,٦٠٣)	(٦٤,٠٧٧,٢٨٨)	(٥٠,٧٨٩,٠٦٧)		نصيب السهم في الخسائر
(٠,٢١)	(٠,١٤)	(٠,٧١)	(٠,٥٦)		

العضو المنتدب

أحمد مصطفى القدرى

العضو المنتدب للشئون المالية و الادارية

محمد احمد عثمان

رئيس القطاع المالى

وانيل يوسف عامر



- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدوري المستقل

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ جنيه مصرى	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ جنيه مصرى	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ جنيه مصرى	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ جنيه مصرى
(٥٠,٧٨٩,٠٦٧)	(٦٤,٠٧٧,٢٨٨)	(١٢,٧٢٤,٦٠٣)	(١٩,٠٦٦,٦٧٣)
-	-	-	-
(٥٠,٧٨٩,٠٦٧)	(٦٤,٠٧٧,٢٨٨)	(١٢,٧٢٤,٦٠٣)	(١٩,٠٦٦,٦٧٣)

خسائر الفترة

بنود متعلقة بالدخل الشامل :

الدخل الشامل الأخر

إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة
عن السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

الإجمالي	خسائر الفترة	أرباح مرحلة	احتياطي رأسمالي	إحتياطي عام	احتياطي قانوني	رأس المال المصدر و المدفوع
٦٩٥,٥٤٨,٦٧٣	(٣٥,٧٥٨,٦٧٩)	٢٣٨,٠٩٠,٣٨٥	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٤٠١,٦٦٢	٤٥٠,١٤٠,٠١٠
(٣٥,٥٧٤,٨٨٠)	(٣٥,٥٧٤,٨٨٠)	-	-	-	-	-
٦٥٩,٩٧٣,٧٩٣	(٧١,٣٣٣,٥٥٩)	٢٣٨,٠٩٠,٣٨٥	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٤٠١,٦٦٢	٤٥٠,١٤٠,٠١٠
-	(٧١,٣٣٣,٥٥٩)	(٧١,٣٣٣,٥٥٩)	-	-	-	-
(٥٠,٧٨٩,٠١٧)	(٥٠,٧٨٩,٠١٧)	-	-	-	-	-
٦٠٩,١٨٤,٧٢٦	(٥٠,٧٨٩,٠١٧)	١٦٦,٧٥٦,٨٢٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٤٠١,٦٦٢	٤٥٠,١٤٠,٠١٠
٧٣١,٣٠٧,٣٥٢	(٧٨,١٩٠,٧٣٠)	٣١٦,٢٨١,١١٥	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٤٠١,٦٦٢	٤٥٠,١٤٠,٠١٠
-	(٧٨,١٩٠,٧٣٠)	(٧٨,١٩٠,٧٣٠)	-	-	-	-
(٦٤,٠٧٧,٢٨٨)	(٦٤,٠٧٧,٢٨٨)	-	-	-	-	-
٦٦٧,٢٣٠,٠٦٤	(٦٤,٠٧٧,٢٨٨)	٢٣٨,٠٩٠,٣٨٥	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٤٠١,٦٦٢	٤٥٠,١٤٠,٠١٠

١ يناير ٢٠٢١ (قبل التعمير)
مخصص لم يتم ارجاعه خلال عام

٢٠٢٠ ايصاح (٣٠)

١ يناير ٢٠٢١ (المعدل)

محول الى ارباح مرحلة

خسائر الفترة

٢٠٢١ رصيد ٣٠ يونيو

١ يناير ٢٠٢٠

محول الى ارباح مرحلة

خسائر الفترة

٢٠٢٠ رصيد ٣٠ يونيو

الإيصاحات المرفقة من ايصاح (١) الى (٣١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ جنيه مصرى	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ جنيه مصرى	إيضاح
		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(٨٢,٦٨٠,٣٧٢)	(٦٥,٥٣٤,٢٨٠)	خسائر الفترة قبل ضرائب الدخل
٧٥١,٧٩٢	٧٧٨,٨٠٣	(٣) أهلاك أصول ثابتة
(١٣,٧٣٦)	(١٦٠,٩٩٩)	(٣) أرباح بيع أصول ثابتة
٥,٣٢٠,٧٩٣	٥,١٨١,٩٩٣	(٤) إهلاك إستثمارات عقارية
٦٠٠,٦٤٢	١,١١٨,٦٠٤	(٥) إستهلاك حق إستخدام أصل
١٣٧,٩٨٣,٠٠٢	١٠٣,٦٥٦,٥٥٨	(١٤) فوائد تمويلية
(٦٨٠,٧٢٤)	(٣٧١,٦٤٥)	(١٠) فوائد دائنة
٥,٤٨١	(١٤٧)	فروق تقييم إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٦١,٢٨٦,٨٧٨	٤٤,٦٦٨,٨٨٧	أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٦,٧١٦,٨٧٨)	(٧,٤٦٤,٩٠٠)	التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
٥٦,٢٢٦,١٢٩	٥٥,٦٤٠,٤٥٦	التغير في العملاء
(١٤,٧٤٦,١٨٠)	(٦٤,٣٨٩,٦٨١)	(١٠) التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
٢,١٧١,٧٩٠	(٥,٤٢٤,٧٠٢)	(١٠) التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(١٥,٤٧٠,٩١٧)	(٢٨,٦٣٧,٣٩٩)	التغير في الموردين ومقاولي المشروعات
(٢٧,٤٢٢,٦٩٩)	١٠,٤٣٦,٨٠٣	(١٠) التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢٢,٤٣٠,٢٢٤	٣١,٨٢٣,٦٢١	(١٠) التغير في عملاء - دفعات مقدمة
(١٦,٥٤٣,٦٦٦)	٢٥٣,٨٨٧	(١٤) التغير في المصروفات المستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(٢,٦٥٥,٣٧٦)	-	ضرائب دخل مدفوعة
٥٨,٥٥٩,٣٠٥	٣٦,٩٠٦,٩٧٢	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٧١,٩٢٦)	(١,١٠٥,٠٨٥)	(٣) مدفوعات لشراء أصول ثابتة
١٢٥,٠٠٠	١٦١,٠٠٠	(٣) متحصلات من بيع أصول ثابتة
٦٧٥,١٧٢	٣٦٦,٠٩٤	(١٠) فوائد دائنة محصلة
(٣٥٠,٠٠٠)	-	التغير في إستثمارات عقارية
(٤٢٠)	-	التغير في ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر
٣٧٧,٨٢٦	(٥٧٧,٩٩١)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٢٤,٦٣١,٧٢٩)	(١٣,١٨٠,٧٤٥)	(١٤) مدفوعات في بنوك - تسهيلات إئتمانية
(٤٥,٨٤٢,٥١٤)	(٨٦,٣٩٠,٣٩٦)	فوائد تمويلية مدفوعة
(٣١,٦٩٧,١٢٠)	(٢٢,٧٩٤,٨٢٠)	مدفوعات في قروض طويلة الأجل
٧٠,٠٠٠,٠٠٠	-	مقبوضات من شركات تأجير تمويلي
(٨١٤,٠٢٣)	(٣,٧٢٨,٢٦١)	إلتزامات تأجير تمويلي مدفوعة
(٣٢,٩٨٥,٣٨٦)	(١٢٦,٠٩٤,٢٢٢)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
٢٥,٩٥١,٧٤٥	(٨٩,٧٦٥,٢٤١)	صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
١٩,٣٥٤,٤٩٤	١٠٩,٩٣٦,٣٤٤	النقدية وما في حكمها - أول الفترة
٤٥,٣٠٦,٢٣٩	٢٠,١٧١,١٠٣	(١١) النقدية وما في حكمها - آخر الفترة
٤٥,٥٦٢,٤٩٠	٢٠,١٧١,١٠٣	النقدية وما في حكمها :
(٢٥٦,٢٥١)	-	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٤٥,٣٠٦,٢٣٩	٢٠,١٧١,١٠٣	يخصم : ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

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 ١٢/٢/١٩٦٩ 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 التمويلى 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 الدورية المستقلة للشركة عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٣١ اغسطس ٢٠٢١.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر .

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

التوافق مع معايير المحاسبية

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

التغيرات فى السياسات المحاسبية

- أصدرت وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي القرار رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٩ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية الصادره بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ والتي تتضمن بعض معايير المحاسبه الجديده وتعديلات علي بعض المعايير القائمه والتي تم نشرها بالجريده الرسميه بتاريخ ٢٥ ابريل ٢٠١٩ .

- وفقاً للتعيم الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٩ مايو ٢٠٢١ قامت إدارة الشركة بتأجيل إظهار التأثير المحاسبى لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الأدوات المالية بالقوائم المالية الدورية وذلك حتى موعد اقصاه تاريخ إعداد القوائم المالية السنوية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، مع ادراج الاثر المحاسبى المجمع للعام بالكامل بداية من ١ يناير ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وتقوم الادارة حالياً بإعداد النماذج اللازمة للتطبيق.

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 الإقرار والقياس" : ويهدف هذا المعيار إلى وضع مبادئ التقرير المالي عن الأصول المالية والإلتزامات المالية وأن تعترف الشركة بأصولها المالية أو الإلتزامات 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 الخسائر المحققة عند قياس الإضمحلال بنموذج الخسائر الإلتزامية المتوقعة وذلك منذ لحظة الإقرار الأولى ، ويبدأ سريان هذا المعيار علي القوائم الماليه السنوية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (إيضاح ٣١) ويسمح بالتطبيق المبكر قبل ذلك التاريخ، وجرى 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 الإلتزامات : ويتطلب من المنشأة أن تعترف بالإيراد بصورة تعكس إنتقال السلع أو أداء الخدمات المتعهد بها إلى ومن ثم يتطلب هذا المعيار إستخدام مدخل السيطرة عند الإقرار بالإيراد لكي يكون بديلاً عن مدخل إنتقال المنافع والمخاطر ، كما يتطلب المعيار تحديد العقد (مكتوب أو شفهي) وأن يكون له مضمون تجارى ومحدد للإلتزامات الأداء وسعر المعاملة مع الأخذ في الإعتبار شروط العقد وجميع الحقائق والظروف ذات الصلة، ويبدأ سريان هذا المعيار علي القوائم الماليه السنوية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (إيضاح ٣١) ويسمح بالتطبيق المبكر قبل ذلك التاريخ، وقد قامت الشركة بالتطبيق المبكر للمعيار 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 الإقرار "بحق الإنتفاع بأصل" ضمن أصوله يقابل ذلك الإلتزام 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 ينقل حق السيطرة على استخدام أصل "حق الإنتفاع" محدد لفترة من الزمن لقاء مقابل، ويبدأ سريان هذا المعيار علي القوائم الماليه السنوية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (إيضاح ٣١) ويسمح بالتطبيق المبكر قبل ذلك التاريخ، وقد قامت الشركة بالتطبيق المبكر للمعيار خلال عام ٢٠١٩ .

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

- إيرادات بيع الوحدات

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

- البيع بالتقسيط

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

- فوائد دائنة

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

- إيرادات ايجار الاستثمار العقاري

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاقتراض

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

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

تكلفة الاقتراض

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

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

ضرائب الدخل المؤجلة

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

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

يتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس 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 الإنشاء أية 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 قادرا على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة ، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقا للعمر الإنتاجي للأصل على النحو التالي:

بيان	العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)
مبانى وإنشاءات ومرافق	٥ - ٥٠
تحسينات في أماكن مستأجرة	٥
وسائل نقل وإنتقال	٥
عدد وأدوات	١٠ - ١٦,٦٦٧
أثاث ومعدات مكاتب	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 اضمحل عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية ، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

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

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

النقدية وما في حكمها

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

الموردون والمصروفات المستحقة

يتم الاعتراف بالالتزامات بالقيم التي سيتم دفعها في المستقبل وذلك مقابل البضائع والخدمات التي تم 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 للإنفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام.

ترجمة العملات الأجنبية

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

يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعمله 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 و الأصول المحتملة

لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في الميزانية. يتم الإفصاح عنها إلا إذا كانت إمكانية التدفق للخارج للمصادر الجسدة 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 و الشركات 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 بالنكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الإضمحلال.

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

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

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

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

الاستثمارات في شركات تابعة

الاستثمارات في شركات تابعة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها سيطرة، ويفترض وجود السيطرة عندما تسيطر الشركة القابضة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة علي الشركة المستثمر فيها بما لها من القدرة علي التحكم في السياسات المالية و التشغيلية للشركة و ذلك 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 بالنكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة.

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

الاستثمارات في شركات شقيقة

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

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

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

إستثمارات في سندات حكومية

يتم تقييم الإستثمارات في سندات حكومية بالنكلفة وفي حالة وجود إنخفاض في قيمتها يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الإضمحلال وتحمله على قائمة الأرباح أو الخسائر عن الفترة لكل إستثمار 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

مشروعات غير تامة

تشتمل على تكلفة إقتناء أراضى لإستخدامها فى مشروعات التعمير والإسكان مضافاً إليها كافة التكاليف المتعلقة بتنمية وتطوير تلك الأرض وكذلك تكلفة التشييد للوحدات والتي لم تصل إلى مرحلة الإتمام.

مشروعات تامة

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

وفى تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافى القيمة البيعية أيهما أقل وتحميل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الإضمحلال عن التكلفة فى 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 الإقتطاع 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 علي الأصل أو الالتزام.

وتُقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الاقتصادية. ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأقصى درجة مقبولة أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأقصى طاقة له.

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

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

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

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

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

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

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

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

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة
٣٠ يونيو ٢٠٢١

- ٣ أصول ثابتة

الإجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	تصينات في أماكن مستأجرة	مباني وإنشاءات ومرافق	أراضي	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢١
١٤,١٥٦,٣٣٦	٧,٧٨٤,٤٨٢	٦١٠,٠٠٩	٢,١٥٧,٦٠٠	٢,٩٠١,١٧٥	٦٣٣,٥٧٠	٧٠,٠٠٠	٢٠٢١
١,١٠٥,٠٨٥	٥٢٦,٤٣٩	٢,٦٤٦	٥٧٦,٠٠٠	-	-	-	إضافات الفترة
(٢١٠,٠٠٠)	-	-	(٢١٠,٠٠٠)	-	-	-	إستبعادات
١٥,٠٥١,٤٢١	٨,٢١٠,٩٢١	٦١٢,٦٥٥	٢,٥٢٣,٦٠٠	٢,٩٠١,١٧٥	٦٣٣,٥٧٠	٧٠,٠٠٠	٢٠٢١ يونيو ٣٠

(٧,٩٣٦,٢٤٦)	(٣,٦٨٨,٧٦٢)	(١٧٢,٩٥٣)	(١,٦٤٤,٨١٦)	(٢,٢١٧,٦٢٥)	(٢١٢,٠٩٠)	-	مجموع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢١
(٧٧٨,٨٠٣)	(٣٥٨,٨٠٤)	(٢٨,٤٠٣)	(٩٥,١٤٧)	(٢٩٠,١١٨)	(٦,٣٣١)	-	إهلاك الفترة
٢٠٩,٩٩٩	-	-	٢٠٩,٩٩٩	-	-	-	مجموع إهلاك الإستبعادات
(٨,٥٠٥,٠٥٠)	(٤,٠٤٧,٥٦٦)	(٢٠١,٣٥٦)	(١,٥٢٩,٩٦٤)	(٢,٥٠٧,٧٤٣)	(٢١٨,٤٢١)	-	٣٠ يونيو ٢٠٢١
٦,٥٤٦,٣٧١	٤,٢٦٣,٣٥٥	٤١١,٢٩٩	٩٩٣,٦٣٦	٣٩٣,٤٣٢	٤١٤,٦٤٩	٧٠,٠٠٠	صافي القيمة الدفترية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.
- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٢,٣٤٦,١١٣ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم.
- يتم تحميل إهلاك الفترة ببقائه الأرباح أو الخسائر و المركز المالي على النحو التالي :

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	قائمة المركز المالي	قائمة الأرباح أو الخسائر	جنيه مصري	جنيه مصري
١٦١,٠٠٠	(٢١٠,٠٠٠)	٢٥٩,٦٠١	٢٥٩,٦٠١	٢٥٩,٦٠١	-	٢٥٩,٦٠١
(١)	٢٠٩,٩٩٩	٢٥٩,٦٠١	٢٥٩,٦٠١	-	-	٢٥٩,٦٠١
١٢٠,٩٩٩	٢٠٩,٩٩٩	٧٧٨,٨٠٣	٢٥٩,٦٠١	٥١٩,٢٠٢	-	٥١٩,٢٠٢
						تكاليف مشروعات الإسكان والتعمير
						تكلفة النشاط (إيضاح ٢٢)
						مصروفات عمومية وإدارية

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة
٣٠ يونيو ٢٠٢١

٣ - أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال	تصحيات في أماكن مستأجرة	مباني وإنشاءات ومرافق	أراضي جنيه مصري
١٤,٦٢٠,٩١٦	٧,٥٨٣,٠٤٢	٦٠٣,٧٩٠	٧,٢٤٣,٩٤٧	٣,٤٨٧,٠٦٧	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠
٧٨٠,٨٥٥	٢٢١,٦٣٦	٦,٢١٩	٥٥٣,٠٠٠	-	-	-
(١,٢٤٥,٤٣٥)	(٢٠,١٩٦)	-	(٦٣٩,٣٤٧)	(٥٨٥,٨٩٢)	-	-
١٤,١٥٦,٣٣٦	٧,٧٨٤,٤٨٢	٦١٠,٠٠٩	٦,١٥٧,٦٠٠	٢,٩٠١,١٧٥	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠
(٧,٥٤٤,٨١٥)	(٣,٠٠٤,٧١١)	(١١٦,٥٦١)	(٢,٠٠٠,٨٣٣)	(٢,٢٢٣,٢٨٢)	(١٩٩,٤٢٨)	-
(١,٤٩٥,٢٨٧)	(٦٨٦,٥١٤)	(٥٦,٣٩٢)	(١٥٩,٤٨٤)	(٥٨٠,٢٣٥)	(١٢,٦٦٢)	-
١,١٠٣,٨٥٦	٢,٤٦٣	-	٥١٥,٥٠١	٥٨٥,٨٩٢	-	-
(٧,٩٣٦,٢٤٦)	(٣,٦٨٨,٧٦٢)	(١٧٢,٩٥٣)	(١,٦٤٤,٨١٦)	(٢,٢١٧,٦٢٥)	(٢١٢,٠٩٠)	-
٦,٢٢٠,٠٩٠	٤,٠٩٥,٧٢٠	٤٣٧,٠٥٦	٥١٢,٧٨٤	٦٨٣,٥٥٠	٤٢٠,٩٨٠	٧٠,٠٠٠

التكلفة في
١ يناير ٢٠٢٠
إضافات العام
إستبعادات
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

مجمع الإهلاك في
١ يناير ٢٠٢٠
إهلاك العام
مجمع إهلاك الإستبعادات
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
صافي القيمة المكتسبة في
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣٠ يونيو ٢٠٢١

٤ - استثمارات عقارية

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	إجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢١	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	٥١٨,٢٤٩,٣٨٤	٩١٠,٧٠٤,٨٩٤
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	٥١٨,٢٤٩,٣٨٤	٩١٠,٧٠٤,٨٩٤
مجمع الإهلاك	-	(٤٣,٥٠٧,٨٢٨)	(٤٣,٥٠٧,٨٢٨)
١ يناير ٢٠٢١	-	(٥,١٨١,٩٩٣)	(٥,١٨١,٩٩٣)
إهلاك الفترة	-	(٤٨,٦٨٩,٨٢١)	(٤٨,٦٨٩,٨٢١)
٣٠ يونيو ٢٠٢١	-	(٤٨,٦٨٩,٨٢١)	(٤٨,٦٨٩,٨٢١)
صافي القيمة الدفترية في	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	٤٦٩,٥٥٩,٥٦٣	٨٦٢,٠١٥,٠٧٣
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	٤٦٩,٥٥٩,٥٦٣	٨٦٢,٠١٥,٠٧٣

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 إلي 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 إلي مشروعات إسكان وتعمير	-	(٤٣,٥٠٧,٨٢٨)	(٤٣,٥٠٧,٨٢٨)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	(٤٣,٥٠٧,٨٢٨)	(٤٣,٥٠٧,٨٢٨)
صافي القيمة الدفترية في	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	٤٧٤,٧٤١,٥٥٦	٨٦٧,١٩٧,٠٦٦
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	٤٧٤,٧٤١,٥٥٦	٨٦٧,١٩٧,٠٦٦

٥ - حق استخدام اصل

مباني وإنشاءات

التكلفة	٣٠ يونيو ٢٠٢١ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري
رصيد اول المدة	٤,٥٧٠,٢٢١	٤,٥٧٠,٢٢١
اضافات	٨,٩٤٨,٨٣٣	-
استبعادات	(٤,٥٧٠,٢٢١)	-
رصيد اخر المدة	٨,٩٤٨,٨٣٣	٤,٥٧٠,٢٢١
مجمع الإستهلاك	(٤,٥٧٠,٢٢١)	(٣,٥٦٩,١٤٩)
رصيد اول المدة	(١,١١٨,٦٠٤)	(١,٠٠١,٠٧٢)
الإستهلاك	٤,٥٧٠,٢٢١	-
إستهلاك استبعادات	(١,١١٨,٦٠٤)	(٤,٥٧٠,٢٢١)
رصيد اخر المدة	٧,٨٣٠,٢٢٩	-
صافي القيمة الدفترية اخر المدة	٧,٨٣٠,٢٢٩	-

* يتم تحميل استهلاك الفترة على بند مصروفات عمومية و ادارية بقائمة الارباح او الخسائر.

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	عدد الأسهم	نسبة المساهمة	
جنيه مصري	جنيه مصري			(أ) استثمارات في شركات تابعة
٤٨,٠٠٠	٤٨,٠٠٠	٤٨٠	٩٦	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.)
٩٩,٣٢٣,٧١٠	١٧١,٣٦١,٦٦٠	١٧١٣٦١٦٦	١٣,٨٩	أ / شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.)
١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠	١٨٧٥٠	٧٨,٤٧	ب/ شركة نمو للاستشارات (ش.م.)
١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠	٧٥٠٠٠	٧٥	ج/ شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.)
٢٤٩,٩٥٠	٢٤٩,٩٥٠	٩٩٩٨٠	٩٩,٩٩	د / شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.)
٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠	٩٩٩٨	٩٤,٦١	هـ/ شركة كايرو بروبيرتي ليمتد (ش.ذ.م.)
٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٥٠٧٩٢٢٢٦	٥١	و/ شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.)
١٧٣,٥٤٢,١٩٩	٢٤٥,٥٨٠,١٤٩			
٨٧,٥٠٠	٨٧,٥٠٠	٨٧٥٠	٣٥	استثمارات في شركات شقيقة
١٧٣,٦٢٩,٦٩٩	٢٤٥,٦٦٧,٦٤٩			ز/ شركة الحصن للاستشارات (ش.م.)
٧٢,٠٣٧,٩٥٩	-			(ب) مسدد تحت حساب زيادة رأس المال في شركة تابعة
				أ/ شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.)

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

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

وخلال الربع الاول من عام ٢٠٢١ قامت شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.) بزيادة رأس المال المصدر و المدفوع وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ٧٢,٠٣٧,٩٥٠ جنيه مصري موزع على عدد ٧٢٠٣٧٩٥ سهم. وبذلك بلغ إجمالي الاستثمار في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية مبلغ ١٧١,٣٦١,٦٦٠ جنيه مصري موزع على عدد ١٧١٣٦١٦٦ سهم.

انخفضت نسبة مساهمة شركة القاهرة للإسكان والتعمير في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية من ٥٨% الى ١٣,٨٩% وذلك بعد زيادة رأس مال شركة الصفوة للاستشارات والتنمية

وقامت الشركة بإدراجها ضمن استثمارات في شركات تابعة وفقاً للعقد الإداري المبرم بين شركة القاهرة للإسكان والتعمير وبين كلاً من شركتي بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية وشركة سمو للاستشارات (جميع مساهمي شركة الصفوة للاستشارات والتنمية) والذي يعطى الحق لشركة القاهرة للإسكان والتعمير في السيطرة والسلطة على الأنشطة المالية والتشغيلية للشركة.

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

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة (تابع)

- 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 و البالغة ١٣٧,٥٠٠ جنيه مصري. وبتاريخ ٢ مارس ٢٠١٣ قامت الشركة بشراء عدد ٢٠٠٠٠ سهم من أحد المساهمين بمبلغ ٥٠,٠٠٠ جنيه مصري ، وبذلك بلغ إجمالي عدد الأسهم ٧٥٠٠٠ سهم و إجمالي قيمة ١٨٧,٥٠٠ جنيه مصري في تاريخ المركز المالي .
- د/ خلال عام ٢٠١٥ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩٩٨٠ سهم بمبلغ ٩٩,٩٨٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات). وقامت الشركة بسداد ١٠% من قيمة رأس المال المصدر عند 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.ذ.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩٩٨ سهم بمبلغ ٩٩٩,٨٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم خمسة و عشرون جنيتها). وقامت الشركة بسداد ٤٠% من قيمة رأس المال المصدر عند الإكتتاب علي أن يتم إستكمال رأس المال المصدر لاحقاً.
- و/ خلال عام ٢٠١٠ قامت الشركة بالإستثمار في شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م) بشراء عدد ٥٠٧٩٢٢٢٦ سهم بمبلغ ٧٣,٤٤٥,٥٥٩ جنيه مصري.
- ز/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٨٧٥٠ سهم بمبلغ ٨٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) .
- و خلال الربع الاول من عام ٢٠٢١ ، قامت شركة الحصن للاستشارات بزيادة رأس المال المصدر و المدفوع عن طريق المساهم الرئيسي.

٧ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
٤٧١,١٩٤,٠٢٩	٤٦٣,٧١٣,٠١٦	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
١,١٠٠,٢١٤	١,١١٦,٣٢٧	
٤٧٢,٢٩٤,٢٤٣	٤٦٤,٨٢٩,٣٤٣	

٨ - عملاء

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء - تملك
٢٥,٤٨٦,٩٢٩	٨٥,٠٥٨,٦٦٧	عملاء - إيجار
١٦,٩٧٧,٩٨٦	١٥,١٧٤,٤٥٧	يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء
(٨,١٤٢,٨٢١)	(١٠,٢٧٠,٥٧٤)	الإضمحلال في قيمة العملاء
٣٤,٣٢٢,٠٩٤	٨٩,٩٦٢,٥٥٠	
(٤,٧٦٦,٠٣٤)	(٤,٧٦٦,٠٣٤)	
٢٩,٥٥٦,٠٦٠	٨٥,١٩٦,٥١٦	

- يتم تحديد الإضمحلال في قيمة العملاء بناء علي دراسة تعدها إدارة الشركة بناءً علي موقف العملاء وإمكانية تحصيل تلك المديونيات .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣٠ يونيو ٢٠٢١

٩ - مستحق من / إلي أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)	
١٤١,٦٩٣,٤٨٤	٨٥,٦٩٣,٤٨٤	شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)	
٤,١١٨,١٦٥	٤,٠٦٧,١٦٥	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)	
١١٤,٣٨٥,٨٦٩	١١٤,٣٨٥,٨٦٠	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)	
٦٩,٥٦٧,٠٤٤	٦٩,٥٦٧,٠٤٤	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)	
١٥٥,٧١١,٢٦٩	١٤٩,٢٤٠,٦٨٣	شركة سمو للإستشارات (ش.م.م)	
١٢٠,١٦٧,٦٢١	١٢٠,١٦٧,٦٢١	شركة كايرو وبرويرتى ليمتد (ش.ذ.م)	
١٧,٢٧٧,٥٧٦	١٥,٤٠٩,٤٨١		
٦٢٢,٩٢١,٠٢٨	٥٥٨,٥٣١,٣٣٨		

ب - مستحق إلي أطراف ذات علاقة

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية	
١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	شركة وادى للإستشارات (ش.م.م)	
٣٤,١٢٧,٤٣٧	٢٣,٦٨٣,٨٤٢	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م)	
٢,٢٠٧,٦٤٧	٢,٢١٤,٤٣٩		
٣٧,٨٣٥,٠٨٤	٢٧,٣٩٨,٢٨١		

١٠ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	مصفوفات مدفوعة مقدماً
جنيه مصري	جنيه مصري	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
٢٢٠,٧٣٣	٧٢١,١٢٢	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
١٢,٢٤٥,٨٢٤	٧,٨٦٨,٧٦٧	مصلحة الضرائب - ضرائب مسددة للمحكمة
١,٣١٨,٢٠٨	١,٣١٨,٢٠٨	مصلحة الضرائب - متنوعة
٣٦٢,٥٩٢	٣٦٢,٥٩٢	إيرادات مستحقة
٧,٥٣٢,١٧٠	٦,٤٥٧,٢٤٧	أرصدة مدينة أخرى
٦,٦٥٠,٠٠٠	٦,٦٥٠,٠٠٠	
١٢,٥٨٧,٩٦٩	١٢,١١٤,٨٥٨	
٤٠,٩١٧,٤٩٦	٣٥,٤٩٢,٧٩٤	
٨٨,٠٦١	٨٢,٥١٠	
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)	إيرادات فوائد مستحقة *
٤٠,٨٢٨,٦٣١	٣٥,٣٩٨,٣٧٨	يخصم :

إيرادات فوائد مستحقة *

يخصم :

إيرادات فوائد مستحقة *

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

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	رصيد أول الفترة / العام
جنيه مصري	جنيه مصري	فوائد مستحقة خلال الفترة / العام
٨٢,٥١٠	٧١,٤٠٦	فوائد محصلة خلال الفترة / العام
٣٧١,٦٤٥	١,٢٨١,٧٩٣	رصيد آخر الفترة / العام
(٣٦٦,٠٩٤)	(١,٢٧٠,٦٨٩)	
٨٨,٠٦١	٨٢,٥١٠	

١١ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق
٢,١٦٩,١٧٢	٥٠١,٢٠٧	حسابات جارية
١٨,٠٠١,٩٣١	١٠٩,٤٣٥,١٣٧	
٢٠,١٧١,١٠٣	١٠٩,٩٣٦,٣٤٤	

١٢ - مخصصات

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص التزامات محتملة
٦٥٦,٦٣٥	٦٥٦,٦٣٥	مخصص مطالبات ومنازعات
٣٦,٧٨٠,١٠٧	٣٦,٧٨٠,١٠٧	
٣٧,٤٣٦,٧٤٢	٣٧,٤٣٦,٧٤٢	

١٣ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	تسهيلات ائتمانية - عمله محليه
٥٤,٧٥٧,٤٩٥	٦٧,٩٣٨,٢٤٠	
٥٤,٧٥٧,٤٩٥	٦٧,٩٣٨,٢٤٠	

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

١٤ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
٣,٧١٧,١١٥	٣,٥٦٤,٤٨٨	تأمينات للغير
١٦,٦٨٩,٩١٢	١٥,٩٤٢,٠٤٥	مصلحة الضرائب
٣,٢٠٦,٤٨٢	٥,٠١٥,٢٥٧	الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية
١٨٤,٩٥٠	٤٥,٥٠٧	مصروفات صيانة محصلة
١٨,٨١١,٧٠٧	١٣,٣٨١,٣٨٥	إيرادات إيجارية مؤجلة
٦,٧٤٢,٨٤٦	٥,٣٤١,٠٤٠	أرصدة دائنة أخرى
٥,٥٥٠,٢٩٣	١١,٣٥٩,٦٩٦	
٥٤,٩٠٣,٣٠٥	٥٤,٦٤٩,٤١٨	
٩,٥٠٤,٩٨٣	١,١٦٦,٠٤٣	فوائد مستحقة *
٦٤,٤٠٨,٢٨٨	٥٥,٨١٥,٤٦١	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣٠ يونيو ٢٠٢١

١٤- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى (تابع)

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

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام
١,١٦٦,٠٤٣	٢٢٢,٧٨٤	فوائد مستحقة خلال الفترة / العام
١٠٣,٦٥٦,٥٥٨	٢٥١,٨٠١,٦١٦	فوائد مؤجلة **
(٨,٩٢٧,٢٢٢)	(١٤٨,٦٢٥,٥٧٦)	فوائد مدفوعة خلال الفترة / العام
(٨٦,٣٩٠,٣٩٦)	(١٠٢,٢٣٢,٧٨١)	رصيد آخر الفترة / العام
٩,٥٠٤,٩٨٣	١,١٦٦,٠٤٣	

** طبقاً لقرار البنك المركزي المصري بتاريخ ١٦ مارس ٢٠٢٠ و قرار الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ١٨ مارس ٢٠٢٠ و الخاصة بتأجيل الإستحقاقات الإنتمائية لعملاء البنوك وشركات التاجير التمويلي لمدة ٦ أشهر من تاريخ القرار، فقد بلغ رصيد الفوائد المؤجلة طبقاً لهذا القرار ان في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ مبلغ ١٥٧,٥٥٢,٧٩٨ جنيه مصري.

١٥- رأس المال

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصري .

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

يتمثل هيكل رأس المال فيما يلي :

نسبة المساهمة	عدد الأسهم	القيمة	
%		جنيه مصري	
٧٦,٤٥	٦٨٨٢٢٥٥١	٣٤٤,١١٢,٧٥٥	شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - ش.م.م.
٤,٧٤	٤٢٦٧٤٠٠	٢١,٣٣٧,٠٠٠	شركة سمو للاستشارات - ش.م.م.
١٨,٨١	١٦٩٣٨٠٥١	٨٤,٦٩٠,٢٥٥	مساهمون آخرون
١٠٠	٩٠٠٢٨٠٠٢	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	

١٦- احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠) في المتبقي من مصروفات الإصدار المحصلة من المساهمين من الاكتتابات في زيادة رأس مال الشركة وسيتم استخدامه في ذات الغرض في حالة عدم كفاية أي مصروفات إصدار يتم تحصيلها مستقبلاً لمقابلة إصدار أي أسهم رأسمالية جديدة.

١٧- احتياطي رأسمالي

يتمثل الاحتياطي الرأسمالي البالغ ٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠) في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة .

١٨- قروض طويلة الأجل

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٣٩٧,٣٣١,٣٣٣	٤٢٠,١٢٦,١٥٣	رصيد القروض
		يخصم:
(١٢٢,٨٣٥,١٠٥)	(٢٠٠,٠٣١,٣٢٨)	أقساط مستحقة السداد خلال عام
<u>٢٧٤,٤٩٦,٢٢٨</u>	<u>٢٢٠,٠٩٤,٨٢٥</u>	

يتمثل رصيد قروض طويلة الأجل الممنوحة من البنوك في:

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

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.

١٩- مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضريبة الدخل

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	
١٤,٧٤٥,٢١٣	١٨,٦٠٣,٠٨٤	ضريبة الدخل المؤجلة - (إيراد)
<u>(١٤,٧٤٥,٢١٣)</u>	<u>(١٨,٦٠٣,٠٨٤)</u>	

ضريبة الدخل الجارية

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٩٤,٠٤٤	٧,٦٠٢,٤٧٢	رصيد أول الفترة / العام
-	(٧,٥٠٨,٤٢٨)	تسويات
<u>٩٤,٠٤٤</u>	<u>٩٤,٠٤٤</u>	رصيد آخر الفترة / العام

ضريبة الدخل المؤجلة

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٦,٤٣٩,٧٨٦	٨,٧٧٤,١٢٩	رصيد أول الفترة / العام - إلزام
-	٧,٨١٧,٦٠٧	تسويات
(١٤,٧٤٥,٢١٣)	(١٠,١٥١,٩٥٠)	ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - (أصل)
<u>(٨,٣٠٥,٤٢٧)</u>	<u>٦,٤٣٩,٧٨٦</u>	رصيد آخر الفترة / العام - (أصل) / إلزام

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣٠ يونيو ٢٠٢١

٢٠- التزام عقود تأجير وترتيب

٣٠ يونيو ٢٠٢١	عقود ترتيب جنيه مصري	عقود تأجير جنيه مصري	رصيد التزام عقود التأجير والترتيب يخصم:
٨٣٧,٨٧٧,٧٩٩	٨٣٠,٠٧٥,٨٧٢	٧,٨٠١,٩٢٧	
(١٥٣,٧٥٥,٨١١)	(١٥١,٥١٦,٧٧٢)	(٢,٢٣٩,٠٣٩)	التزام عقود تأجير وترتيب قصير الاجل
<u>٦٨٤,١٢١,٩٨٨</u>	<u>٦٧٨,٥٥٩,١٠٠</u>	<u>٥,٥٦٢,٨٨٨</u>	التزام عقود تأجير وترتيب طويل الاجل
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	عقود ترتيب جنيه مصري	عقود تأجير جنيه مصري	رصيد التزام عقود التأجير والترتيب يخصم:
٨٢٣,٧٣٠,٠٠٥	٨٢٣,٧٣٠,٠٠٥	-	
(١٠٦,١٩٧,٧٤٩)	(١٠٦,١٩٧,٧٤٩)	-	التزام عقود تأجير وترتيب قصير الاجل
<u>٧١٧,٥٣٢,٢٥٦</u>	<u>٧١٧,٥٣٢,٢٥٦</u>	<u>-</u>	التزام عقود تأجير وترتيب طويل الاجل

٢١- إيرادات النشاط

٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير إيرادات إيجارات استثمارات عقارية إيرادات فوائد تقسيط مستحقة
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,١٣٤,٤١٨	٤,٨٢٧,٠٤٧	
٦٧,٨٧٢,٩١٢	٦٤,٤٩٧,١٧٢	
٢,٥٠٠,٧٦٣	٢,٠٦٢,٦٣٧	
<u>٧٢,٥٠٨,٠٩٣</u>	<u>٧١,٣٨٦,٨٥٦</u>	

٢٢- تكلفة النشاط

٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	تكلفة مشروعات مباحة اهلاكات (إيضاح ٣) اهلاكات استثمارات عقارية (إيضاح ٤) مصروفات تسويقية مصروفات أخرى
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٥٢,١٢١	١,٣٧٨,١٨٥	
٢٥٠,٥٩٧	٢٥٩,٦٠١	
٥,٣٢٠,٧٩٣	٥,١٨١,٩٩٣	
١,٧١٦,٢٦٥	٢,٩٦٢,٢٨٩	
١٠,٥٤٩,٢٦١	١٥,٩٨٣,٥٨٠	
<u>١٨,٢٨٩,٠٣٧</u>	<u>٢٥,٧٦٥,٦٤٨</u>	

٢٣- عقود التأجير و الترتيب

* الاصل الأول : (بيع مع إعادة استئجار)

بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠١٩ قامت الشركة ببيع مبنى الملتنقى (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 اشهر وتلتزم الشركة بسداد القيمة الإيجارية للمؤجر اعتباراً من ٣٠ ابريل ٢٠٢٠ .

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

** الاصل الثاني : (بيع مع إعادة استئجار)

خلال الربع الاول 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 شهر، مدة العقد ٧ سنوات وتلتزم الشركة بسداد القيمة الإيجارية للمؤجر اعتباراً من ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ .

٢٤- نصيب السهم في الخسائر

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	خسائر الفترة
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
(٦٤,٠٧٧,٢٨٨)	(٥٠,٧٨٩,٠٦٧)	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
٩٠٠٢٨٠٠٢	٩٠٠٢٨٠٠٢	نصيب السهم في الخسائر
(٠,٧١)	(٠,٥٦)	

٢٥- ارتباطات رأسمالية

رأس مال غير مستدعى
جنيه مصرى
٥٦٢,٥٠٠

شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)

٢٦- الموقف الضريبي

الضريبة على أرباح شركات الأموال / الأشخاص الاعتبارية

- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨١/٨٠ حتى ٨٥/٨٤ وهناك أوجه خلاف محالة للمحاكم ولجان الطعن وقد كونت الشركة المخصصات اللازمة.
- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨٦/٨٥ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١١ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية وتمت التسوية وقامت الشركة بسداد الفروق الناتجة عن الفحص بالكامل.
- تم الفحص الضريبي عن عام ٢٠١٢ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية ولم تنتهي هذه اللجان حتى الآن
- جرى الفحص الضريبي لسنوات ٢٠١٥/٢٠١٨ مع مصلحة الضرائب .
- تم تقديم الإقرارات الضريبية عن الأعوام من ٢٠١٥ وحتى ٢٠٢٠ 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.

٢٦- الموقف الضريبي (تابع)

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 ٢٠١٣ من قبل مصلحة الضرائب .
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٤ وحتى ٢٠٢٠ .
- تلتزم الشركة بسداد ضرائب كسب العمل المستقطعة من العاملين في المواعيد القانونية.

٢٧- دعاوى ومنازعات قضائية

- بموجب عقد بيع إبتدائي مؤرخ في ١٩٧٠/٣/١ قامت الشركة بشراء قطعة أرض فضاء من إدارة الأموال العامة التي آلت إلي الدولة وقامت بإنشاء عقار على هذه الأرض مكون من جراج وإحدى عشر دوراً متكرراً خلال الأعوام من ١٩٨٠ حتى ١٩٨١ ، وتم بيع الأدوار من 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 بتسوية 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.

- وبتاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٤ قام المدعى بتنفيذ حكم محكمة القيم بتثبيت ملكية قطعة الأرض وإستلام المباني المقامة علي تلك الأرض (حكماً) دون التعرض لأي حائز بالعقار في حيازته ولم يتضمن الحكم إخلاء المباني من حائزيها، وبناء عليه قام المدعى برفع دعاوى أمام المحاكم بطلب الحكم بطرد مستأجرى الأدوار التسعة من السادس حتى الحادى عشر المؤجرة بمعرفة الشركة وكذا دعاوى أخرى ضد الشركة وضد مشترى الأدوار من الأرضى وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود إبتدائية وذلك بطلب الحكم بطرد مشترى تلك الأدوار وتسليمها للمدعى خالية من الأشخاص والشواغل وعدم نفاذ أى تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشترى تلك الأدوار.

- وبتاريخ ٢٠٠٨/١٢/٣١ حكمت المحكمة لصالح المدعى وعدم نفاذ عقود البيع الإبتدائية الصادرة من الشركة في مواجهة المدعى عن الأدوار الأربعة من الثاني وحتى الخامس وقد استأنفت الشركة هذا الحكم وحكمت المحكمة الإستئنافية 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 مشترى الدورين الأرضي والأول فما زالت متداولة أمام محكمة استئناف القاهرة ولم يتم الفصل فيها بحكم نهائي حتى تاريخه ولم تقام دعوى قضائية ضد الشركة حتى تاريخه.

- بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٢٥ اصدرت محكمة جنوب القاهرة الإبتدائية حكم فى القضية المرفوعة على الشركة و السيد الدكتور / وزير المالية بصفته الرئيس الاعلى لجهاز تصفية الحراسات من بنك القاهرة عن الدعوى المقامة ١٤١٣ لسنة ٢٠١٣ مدنى كلى جنوب القاهرة.

٢٨- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

إدارة المخاطر

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

أ) مخاطر سعر الفائدة

ب) مخاطر الائتمان

ج) مخاطر العملة

د) مخاطر اداره رأس المال

هـ) مخاطر السيولة.

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

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

تتسبب مخاطر أسعار الفائدة عن تذبذب 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

هي خسائر مالية تتكبدها 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 ومديون 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 الخضوع للضريبة إلى التغيرات في قيمة الأصول والالتزامات النقدية. ويجب الإشارة إلى أن التغيرات في أسعار صرف جميع العملات الأجنبية الأخرى ليست جوهرية

د - مخاطر إدارة رأس المال

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

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال والاحتياطيات والأرباح المرحلة ويبلغ في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ مبلغ ٦٥٩,٩٧٣,٧٩٣ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٧٣١,٣٠٧,٣٥٢ جنيه مصري).

٢٨- الأموات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

٥ - مخاطر السيولة

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

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

٢٩- المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراضات خاصة بالمستقبل. نتائج التقديرات المحاسبية، طبقاً لتعريفها، نادراً ما تساوي النتائج الفعلية. التقديرات والافتراضات ذات المخاطر الهامة والتي قد تتسبب في تعديل جوهري للقيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية تم الإشارة لها أسفل:

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقارات بغرض التطوير للبيع

يتم قياس العقارات بغرض التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية)، أيهما أقل.

يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقار المكتمل بالرجوع إلى ظروف السوق وأسعاره في تاريخ القوائم المالية وتحدده الشركة استناداً إلى معاملات مشابهة.

يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقار تحت الإنشاء بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ القوائم المالية لعقار مكتمل مماثل ناقص التكلفة التقديرية لاستكمال الإنشاء.

الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات

تحدد إدارة الشركة الأعمار الإنتاجية المتوقعة للعقارات والمعدات لحساب الإهلاك ويتم حساب هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقع فيها استخدام الأصل وطبيعة التآكل والتقدم التجاري. تقوم الإدارة على أساس سنوي بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية ويتم تعديل مخصص الإهلاك المستقبلي عندما تعتقد الإدارة بأن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

ضريبة الدخل

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

٣٠ - أرقام المقارنة

- يعاد تبويب بعض أرقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً لتتوافق مع التغيرات في العرض المستخدم للفترة الحالية.

بعد التعديل	قبل التعديل		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	قائمة المركز المالي	مشروعات الإسكان والتعمير
جنيه مصري	جنيه مصري	قائمة المركز المالي	دفعة تحت حساب شراء وحدات عقارية
٤٦٤,٨٢٩,٣٤٣	٣١٥,٢٢٥,٨١٣	قائمة المركز المالي	مخصصات *
-	١٤٩,٦٠٣,٥٣٠	قائمة المركز المالي	مخصصات مكونة *
٣٧,٤٣٦,٧٤٢	١,٨٦١,٨٦٢	قائمة الأرباح او الخسائر	
٣٥,٥٧٤,٨٨٠	-		

* تتمثل التسويات اعلاه في اخطاء متعلقة باحتساب المخصص المتعلق بالقضية رقم ١٤١٣ لسنة ٢٠١٣ مدنى كلى جنوب القاهرة المقامة علي الشركة والتي صدر الحكم فيها بتاريخ ٢٥ يوليو ٢٠٢٠ مما نتج عنه تكوين مخصص بمبلغ ٣٥,٥٧٤,٨٨٠ جنيه مصري .

٣١ - أحداث هامة

- مازال تأثير الفيروس (كوفيد-١٩) المستجد على الإقتصاد والأسواق العالمية مستمراً حيث قامت حكومات العالم ومن بينهما الحكومة المصرية والشركات والأفراد فى 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 عمليات الحظر المنزلى والقيود على تحركات المواطنين فى إنخفاض تسليم الوحدات ومع رفع عمليات الحظر وإستمرار الوضع فى الإستقرار ، شهدنا إنتعاش فى عدد الوحدات المسلمة بدءاً من يونيو وما زالت عمليات 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 فى التحسن مع إستقرار الوضع وإستئناف النشاط الإقتصادى ، ذلك أدى لإرتفاع طفيف فى معدل التأخر فى السداد خلال عام ٢٠٢٠ عن مستويات عام ٢٠١٩
- كما تأثرت تعاقبات المبيعات سلبياً خلال العام نتيجة لإلغاء فاعليات تسويقية ومعارض هامة ، وتأجيل عدد من عمليات الإطلاق للمراحل والمشروعات الجديدة .
- نحن نعمل فى قطاع يتميز بطلب محلى قوى للغاية والذى أثبت مرونته فى مواجهة التحديات التاريخية والحالية وفى ضوء معرفتنا الحالية والمعلومات المتاحة ، لا يوجد أى تأثير لفيروس (كوفيد-١٩) المستجد على قدرة الشركة على الإستمرار فى المستقبل المنظور.
- أصدرت وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي القرار رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٩ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبه المصريه الصادره بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ والتي تتضمن بعض معايير المحاسبه الجديده وتعديلات علي بعض المعايير القائمه والتي تم نشرها بالجريده الرسميه بتاريخ ٢٥ ابريل ٢٠١٩ .
- وفقاً للتعميم الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٩ مايو ٢٠٢١ قامت إدارة الشركة بتأجيل إظهار التأثير المحاسبي لمعيار المحاسبه المصري رقم (٤٧) الادوات المالية بالقوائم المالية الدورية وذلك حتي موعد اقصاه تاريخ إعداد القوائم المالية السنوية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، مع ادراج الاثر المحاسبي المجمع للعام بالكامل بداية من ١ يناير ٢٠٢١ حتي ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وتقوم الادارة حالياً بإعداد النماذج اللازمة للتطبيق.