

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية  
شركة مساهمة مصرية  
القوائم المالية  
في  
٣١ ديسمبر سنة ٢٠٢١  
وكذا تقرير مراقب الحسابات عليها

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية  
( شركة مساهمة مصرية )

القوائم المالية  
وتقرير المراقب الحسابات عليها  
في ٢٠٢١/١٢/٣١

رزق شندي عبد المسيح  
محاسب قانوني

## تقرير مراقب الحسابات

### إلى السادة / مساهمي شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية

تقرير عن القوائم المالية  
راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية " شركة مساهمه مصريه " خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته ، والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر سنة ٢٠٢١ وكذا قوائم الدخل والتغير في حقوق الملكية والتدفق النقدي عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية  
هذه القوائم المالية مسؤولة إدارة الشركة ، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد و عرض قوائم مالية 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 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 خالية من أية أخطاء هامة ومؤثرة .

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

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

الرأي  
ومن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي لشركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية " شركة مساهمة مصرية " في ٣١ ديسمبر سنة ٢٠٢١ ، وعن أدائها المالي وتدققاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

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

مراقب الحسابات  
رزق شندي عبدالمسيح  
سجل هيئة الرقابة المالية رقم ( ١٧٢ )



القاهرة في : ٢٢ / ٢ / ٢٠٢٣ م

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية  
شركة مساهمة مصرية  
قائمة المركز المالي  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	إيضاح رقم	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		<u>الأصول غير المتداولة</u>
٢٢٨٢٨٥	١٣٨٣٨٧٦	٤	أصول ثابتة
١٧١٥٠٠	١٧١٥٠٠	٥	استثمارات في شركات شقيقة
٣٩٩٧٨٥	١٥٥٥٣٧٦		مجموع الأصول غير المتداولة
			<u>أصول متداولة</u>
١٥٥٣٩٤٧٤٢	١٧٠١١٢٥١٩	٦	أعمال تحت التنفيذ
١٦٨٦٨٩٩٥٣	١٨٣١٢٢٢٢٨	٧	حسابات مدينة أخرى
١٩٠٣٦٥	٨٣٢٢٧	٨	نقدية بالصدوق ولدى البنوك
٣٢٤٢٧٥٠٦٠	٣٥٣٣١٧٩٧٤		مجموع الأصول المتداولة
٣٢٤٦٧٤٨٤٥	٣٥٤٨٧٣٣٥٠		إجمالي الأصول
			<u>حقوق الملكية والالتزامات</u>
٥٥٠٠٠٠٠	٦٨٧٥٠٠٠	٩	رأس المال المصدر والمدفوع
٣٤٦٧٩	١٢٣٧٧٥		احتياطي قانوني
٩٩٨٨٢	٩٦٥٧٤	١٠	أرباح مرحلة
١٧٨١٩١٨	٥٨٦٦٩٧١		صافي الربح
٧٤١٦٤٧٩	١٢٩٦٢٣٢٠		مجموع حقوق الملكية
			<u>الالتزامات غير المتداولة</u>
١٧٥٧٨	٧٧٧٠	١١	التزامات ضريبية مؤجلة
١٧٥٧٨	٧٧٧٠		مجموع الالتزامات غير المتداولة
			<u>الالتزامات المتداولة</u>
٠	٢٤٠١٣٠	١٢	دائنو توزيعات
١٨١٠٤٠١٧٣	١٨٩٢٥٧٠٣٣	١٣	دائنو حجز وحدات
١٣٥٦٦٨٠٢٧	١٥٠٢٤١١٦٢	١٤	حسابات دائنة أخرى
٥٣٢٥٨٨	٢١٦٤٩٣٥	١٥	التزامات ضريبية مستحقة
٣١٧٢٤٠٧٨٨	٣٤١٩٠٣٢٦٠		مجموع الالتزامات المتداولة
٣٢٤٦٧٤٨٤٥	٣٥٤٨٧٣٣٥٠		مجموع حقوق الملكية والالتزامات

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية  
مساهمة مصرية  
خاضعة لقانون ١٥٩ لسنة ٨١  
رئيس مجلس الإدارة

حسام حنا الله باخوم  
م. م. م. م.

• الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها  
• تقرير مراقب الحسابات مرفق

المدير المالي  
محاسب /

أحمد عبد الرازق أحمد  
م. م. م. م.

مراقب الحسابات  
محاسب /  
رزق شندي عبد المسيح  
م. م. م. م.

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية  
شركة مساهمة مصرية  
قائمة الدخل  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	<u>إيضاح رقم</u>	<u>بيان</u>
٨٣٠٥٠٩٢	١٦٢٧٣١٩٩	١٦	الإيرادات بالصافي
			<b>يخصم :-</b>
٥٠١٥٩٥١	٧٦٠١٢١١	١٧	تكلفة المبيعات
٣٢٨٩١٤١	٨٦٧١٩٨٨		مجمل الربح
			<b>يخصم :-</b>
٨٨٥١٠٧	٩٤٧٦٦٩	١٨	مصروفات إدارية وعمومية
١٠٠٢٤٨	١٥٠٣٣٠		إهلاكات
١٧	.		فوائد مدينة
			<b>يضاف ( يخصم ) :-</b>
١٥٠٩	١٧٥٩	١٩	إيرادات متنوعة
.	١٣٧٦٢		أرباح تقييم أوراق مالية
٢٣٠٥٢٧٨	٧٥٨٩٥١٠		صافي الربح / الخسارة قبل الضرائب
			<b>يخصم :-</b>
٥٣٢٥٨٨	١٧٣٢٣٤٧	٢٠	ضريبة الدخل
٩٢٢٨	٩٨٠٨		ضريبة مؤجلة
١٧٨١٩١٨	٥٨٦٦٩٧١		صافي الربح / الخسارة
٠,٢٧	٠,٧٠	٢١	نصيب السهم في صافي الربح / الخسارة

- الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها
- تقرير مراقب الحسابات مرفق

رئيس مجلس الإدارة

حسام حنا الله باخوم

حسام حنا الله باخوم

المدير المالي

محاسب /

أحمد عبد الرازق أحمد

أحمد عبد الرازق أحمد

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية  
مساهمة مصرية  
خاضعة لقانون ١٥٩ لسنة ٨١

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية  
شركة مساهمة مصرية  
قائمة الدخل الشامل  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

جنيه مصري	جنيه مصري	بيان
٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
١٧٨١٩١٨	٥٨٦٦٩٧١	صافي ربح / خسارة العام
.	.	صافي الربح من أنشطة أخرى
١٧٨١٩١٨	٥٨٦٦٩٧١	إجمالي الدخل الشامل عن العام

- الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها
- تقرير مراقب الحسابات مرفق

رئيس مجلس الإدارة

حسام حنا الله باخوم

حسام حنا الله

المدير المالي

محاسب / أحمد عبد الرازق أحمد

أحمد عبد الرازق

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية  
مساهمة مصرية  
خاضعة لقانون ١٥٩ لسنة ٨١

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية  
شركة مساهمة مصرية  
قائمة التدفقات النقدية  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	بيان
جنيه مصري	جنيه مصري	ايضاح رقم
٢٣.٥٢٧٨	٧٥٨٩٥١٠	
١٠٠.٢٤٨	١٥٠.٣٣٠	(٤)
٢٤.٥٥٢٦	٧٧٣٩٨٤٠	
(١٧٣٢٧٤٠٢)	(١٤٧١٧٧٧٧)	
(١٣٩٢٠٤٠٨٠)	(١٤٤٣٢٢٧٥)	(٧)
١٥٣٨٥٧٠٥٧	٢٢٧٨٩٩٩٦	(١٤٠١٣)
(١٦٩٣٧)	(١٠٠٠٠٠)	
(٢٨٥٨٣٦)	١٢٧٩٧٨٤	(١).....
(١٢٤٩٩)	(١٣٠٥٩٢٠)	
(١٢٤٩٩)	(١٣٠٥٩٢٠)	(٢).....
٠	١٣٧٥٠٠٠	
٠	٢٤٠١٣٠	(١٢)
٠	(١٦٩٦١٣٢)	
٠	(٨١٠٠٢)	(٣).....
٠	٠	
(٢٩٨٣٣٥)	(١٠٧١٣٨)	
٤٨٨٧٠٠	١٩٠٣٦٥	(٨)
١٩٠٣٦٥	٨٣٢٢٧	(٨)

(١) التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل

صافي الربح قبل الضرائب  
تعديلات لتسوية صافي الربح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل  
إهلاك أصول ثابتة  
خسائر العملة الأجنبية

أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل  
( الزيادة ) في اعمال تحت التنفيذ  
( الزيادة ) في حسابات مدينة أخرى  
( النقص ) في حسابات دائنة أخرى  
ضرائب دخل مسددة

صافي النقدية (الناجمة من) أنشطة التشغيل

(٢) التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار

مدفوعات لشراء أصول ثابتة

صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار

(٣) التدفقات النقدية من أنشطة التمويل

رأس المال

توزيعات أرباح

أرباح مرحلة

صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل

أثر التغير في أسعار الصرف

صافي النقص في النقدية وما في حكمها خلال الفترة [ (١) + (٢) + (٣) ]

النقدية وما في حكمها في أول العام

النقدية وما في حكمها في آخر العام

- الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها
- تقرير مراقب الحسابات مرفق

رئيس مجلس الإدارة

حسام حنا الله باخوم

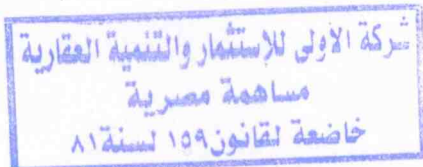
حسام حنا الله باخوم

المدير المالي

محاسب /

أحمد عبد الرازق أحمد

أحمد عبد الرازق أحمد



شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية  
شركة مساهمة مصرية  
قائمة التغير في حقوق الملكية  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

البيان	رأس المال	إحتياطي قانوني	أرباح مرحلة	صافي ربح / خسارة	الاجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
الرصيد في ٢٠١٩/١٢/٣١	٥,٥٠٠,٠٠٠	٣٢,٩٦٢	٦٧,٢٥١	٣٤,٣٤٨	٥,٦٣٤,٥٦١
محول إلي الأرباح المرحلة	-	-	٣٤,٣٤٨	(٣٤,٣٤٨)	-
المحول الإحتياطي القانوني	-	١,٧١٧	(١,٧١٧)	-	-
صافي ربح / خسارة	-	-	-	٦٢٤,٢٦٢	٦٢٤,٢٦٢
الرصيد في ٢٠٢٠/١٢/٣١	٥,٥٠٠,٠٠٠	٣٤,٦٧٩	٩٩,٨٨٢	١,٧٨١,٩١٨	٧,٤١٦,٤٧٩
محول إلي الأرباح المرحلة	-	-	١,٧٨١,٩١٨	(١,٧٨١,٩١٨)	-
محول الي رأس المال	١,٣٧٥,٠٠٠	-	(١,٣٧٥,٠٠٠)	-	-
المحول الي الإحتياطي القانوني	-	٨٩,٠٩٦	(٨٩,٠٩٦)	-	-
توزيعات أرباح	-	-	(٣٢١,١٣٠)	-	(٣٢١,١٣٠)
صافي ربح / خسارة	-	-	-	٥,٨٦٦,٩٧١	٥,٨٦٦,٩٧١
الرصيد في ٢٠٢١/١٢/٣١	٦,٨٧٥,٠٠٠	١٢٣,٧٧٥	٩٦,٥٧٤	٥,٨٦٦,٩٧١	١٢,٩٦٢,٣٢٠

- الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها ويتم الإفصاح عن تفاصيل كل حساب بالإيضاحات المتممة

رئيس مجلس الإدارة

حسام حنا الله باخوم  
 سام حنا

المدير المالي  
 محاسب /

أحمد عبد الرازق أحمد  
 أحمد عبد الرازق

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية  
 مساهمة مصرية  
 خاضعة لقانون ١٥٩ لسنة ٨١



شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية  
شركة مساهمة مصرية  
السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١ - ع - ام

**(أ) نبذة عن الشركة :-**

تأسست شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية " شركة مساهمة مصرية " طبقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية ويعقد مصدق على توقيعاته تحت رقم ٢١٣٥/ب لسنة ٢٠٠٨ توثيق الاستثمار وشهادة تأسيس رقم ٢٦١٧ لسنة ٢٠٠٨ في ١٦/١٠/٢٠٠٨ وقد تم قيد الشركة في السجل التجاري بتاريخ ٢٢/١٠/٢٠٠٨ م تحت رقم ١١٥٥ استثمار أسيوط.

- مقر الشركة بالعنوان :- ٨ شارع الجمهورية - الدور الثالث - ثان أسيوط - أسيوط .
- مدة الشركة :- المدة المحددة لهذه الشركة هي خمسة وعشرون سنة تبدأ من ٢٢/١٠/٢٠٠٨ إلى ٢١/١٠/٢٠٣٣ .

**(ب) غرض الشركة :-**

- ١) الاستثمار العقاري والتشييد والتخطيط والبناء للمدن والقرى السياحية وإقامة كافة الأنشطة المرتبطة بها والمكاملة لها من أنشطة ( خدمية وترفيهية ورياضية وتجارية وثقافية ) والقيام بكافة أعمال المقاولات العامة والأعمال المتعلقة بها وشراء الأراضي وتقسيمها وتجهيزها ومدتها بالمرافق الأساسية والأنشطة المكاملة المرتبطة بها وبيعها ، وكذلك تجارة مواد ومستلزمات وخامات البناء بمختلف أنواعها ، وتنفيذ بنود عملية البناء في كل من أعمال التشطيبات المتكاملة والديكورات وبناء المشروعات السكنية أو الوحدات الإدارية والتجارية بقصد التمليك أو الإيجار.
- ٢) والتوريدات العمومية والاستيراد والتصدير والتوكيلات التجارية.
- ٣) تقديم كافة الخدمات الاستشارية اللازمة لرجال الأعمال والمستثمرين وتقديم خدمات التحليل المالي ويشمل التحليل الفني والتحليل الأساسي والتنبؤات والنسب المالية وذلك عن طريق شاشات متصلة بالأسواق العالمية والمحلية وذلك لدعم اتخاذ القرار وكذا الدراسات الاقتصادية ودراسات الجدوى.
- ٤) إنشاء مراكز تدريب متخصصة في التحليل المالي ويشمل التحليل الفني والتحليل الأساسي والتنبؤات والنسب المالية والدراسات الاقتصادية ودراسات الجدوى وذلك عن طريق شاشات متصلة بالأسواق العالمية والمحلية.
- ٥) إنشاء مواقع على الانترنت للشركة أو للغير وإدارة وتسويق مواقع وعمل الدعم الفني لها وتطويرها وما تبيعهها من مواقع.

**(ج) القيد بالبورصة :-**

تم قيد أسهم الشركة ببورصة النيل إعتباراً من ١٥/٥/٢٠١٣ م .

**٢-أسس إعداد القوائم المالية :**

**(أ) الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين**

تم إعداد القوائم المالية للشركة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية السارية .

**(ب) أسس القياس**

أعدت القوائم المالية للشركة طبقاً لأساس التكلفة التاريخية

**(ج) عملة التعامل وعملة العرض**

تم عرض القوائم المالية للشركة بالجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للشركة.

**شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية**  
**شركة مساهمة مصرية**  
**السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية**  
**عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١**

**(د) استخدام التقديرات والحكم الشخصي**

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

- يتم إعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفة دورية.
- يتم الاعتراف بالتغيير في التقديرات المحاسبية في العام الذي يتم تغيير التقدير فيه إذا كان التغيير يؤثر علي هذا العام فقط ، أو في فترة التغيير أو الفترات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر علي كليهما

**٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة**

السياسات المحاسبية الموضحة أدناه تم تطبيقها بثبات خلال الفترات المالية المعروضة في هذه القوائم المالية.

**١/٣ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية**

يتم ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية علي أساس أسعار الصرف السائدة وقت التعامل. وفي تاريخ الميزانية يتم ترجمة أرصدة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية إلي الجنيه المصري وفقا لأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ، وتدرج فروق العملة الناتجة عن الترجمة بقائمة الدخل ، ويتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية والمقومة بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السارية في تاريخ المعاملة .

**٢/٣ الأصول الثابتة والإهلاك**

**أ- الاعتراف والقياس الأولى**

يتم إثبات الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية مخصوما منها مجمع الإهلاك وخسائر الانخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة التكاليف المباشرة المتعلقة باقتناء الأصل. وبالنسبة للأصول التي يتم إنشائها داخليا تتضمن تكلفة الأصل تكلفة الخامات والعمالة المباشرة والتكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزمها عملية تجهيزها إلي الحالة التي يتم تشغيلها بها في موقعها وفي الغرض الذي تم اقتناؤها من أجله. وكذلك تكاليف إزالتها وإعادة تسوية الموقع الذي توجد به هذه الأصول.

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

**ب- التكاليف اللاحقة علي الاقتناء**

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

**ج- الإهلاك**

يتم تحميل الإهلاك علي قائمة الدخل وفقا لطريقة القسط الثابت وذلك علي مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة. ويتم إعادة النظر في العمر الإنتاجي المقدر والقيمة التخريدية لكل أصل من الأصول الثابتة بصفة دورية علي الأقل نهاية كل سنة مالية ، وفي حالة وجود تغيير للتوقعات عن التقديرات السابقة تتم معالجتها في التقدير المحاسبي . وفيما يلي بيانا بالأعمار الإنتاجية المقدر:

النسبة الإهلاك	البيان
٣٣,٣%	أجهزة حاسب آلي
١٠%	أثاث ومهمات مكاتب
١٢,٥%	أجهزة وسنترال وتليفون وفاكس ونت
١٢,٥%	أجهزة كهربائية
١٢,٥%	تكييفات
٢٥%	تجهيزات
٥%	مباني

**شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية**  
**شركة مساهمة مصرية**  
**السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية**  
**عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١**

**د- تقييم الاستثمارات**

يتم تقييم الاستثمارات طويلة الأجل في شركات شقيقة باستخدام طريقة حقوق الملكية وفي حالة حدوث انخفاض غير مؤقت ( دائم ) في قيمتها السوقية أو القيمة المحسوبة طبقاً للدراسات التي تتم في هذا الشأن عن قيمتها الدفترية يتم تخفيض القيمة الدفترية لها بمقدار هذا الانخفاض وتحمله علي قائمة الدخل وذلك بالنسبة لكل استثمار علي حده وسوف يتم تقييم هذه الاستثمارات في نهاية السنة المالية باستخدام حقوق الملكية وفقاً للمعايير .

**٣/٣- استثمارات مالية في شركات شقيقة**

يتم استخدام طريقة حقوق الملكية عند المحاسبة عن تلك الاستثمارات والتي يكون للمستثمر فيها نفوذ مؤثر وهو القدرة علي المشاركة في اتخاذ القرارات المتعلقة بالبيانات المالية وسياسات التشغيل للشركة المستثمرة فيها ولكن لا تصل تلك القدرة الي درجة السيطرة او السيطرة المشتركة علي تلك السياسات . حيث يتم إثبات الاستثمارات في الشركات الشقيقة بتكلفة اقتنائها ، ثم يتم زيادة او تخفيض رصيد تلك الاستثمارات لاثبات رصيد المستثمر من أرباح أو خسائر الشركة الشقيقة بعد الاقتناء ، كما يتم اثبات نصيب المستثمر في ارباح وخسائر الشركة الشقيقة بقائمة الدخل ، ويتم خفض رصيد الاستثمار بقيمة التوزيعات المحصلة من الشركة الشقيقة . الشركة الشقيقة هي الشركات التي للشركة نفوذ مؤثر عليها ولكن لا يمتد إلي أن يكون سيطرة ، وتتراوح نسبة المساهمة في هذه الشركات ما بين ٢٠% إلي ٥٠% من حقوق التصويت .

**٤/٣ أصول مالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر**

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي أصول مالية تم تبويبها إما كأصول محتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث تم اقتنائها لغرض البيع في مدي زمني قصير أو أصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الاولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر . عند الاعتراف الاولي ، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة . يتم إثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر بالمركز المالي بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بأرباحها وخسائرها بقائمة الدخل . يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر بيع الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقائمة الدخل

**٥/٣ اعمال تحت التنفيذ**

يتم إثبات اعمال تحت التنفيذ بالتكلفة طبقاً للقياس الاولي . تتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الأصل إلي الحالة التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي اقتنتي من أجله. يتم تحويل اعمال تحت التنفيذ إلي بند الأصول الثابتة عندما يتم الانتهاء منها وتكون متاحة للغرض منها.

**٦/٣ أوراق القبض**

تتمثل أوراق القبض في قيمة الشيكات المحددة بتواريخ الاستحقاق والتي حصلت عليها الشركة كضمانات بنكية مقابل القيم التعاقدية للوحدات المتعاقد عليها.

**٧/٣ العملاء والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى**

يتم إثبات العملاء بالقيمة الاسمية مخصوماً منها قيمة المبالغ المتوقع عدم تحصيلها والتي يتم تقديرها عندما يكون من غير المحتمل تحصيل المبلغ بالكامل كما يتم تخفيض قيمة رصيد المدينون بقيمة الديون الرديئة عند تحديدها. هذا ويتم إثبات الأرصدة المدينة الأخرى بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة

**٨/٣ النقدية وما في حكمها**

النقدية وما في حكمها يتم تسجيلها بالميزانية بالتكلفة لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية يتم تعريف بند النقدية وما في حكمها علي إنها النقدية بالصندوق والبنوك .

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية  
شركة مساهمة مصرية  
السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٩/٣ الانخفاض في قيمة الأصول

أ- الأصول المالية

- يتم اعتبار الأصل المالي انخفض قيمته إذا كانت هناك أدلة موضوعية تبين أن هناك حدث أو أكثر يؤدي إلى تأثير سلبي على التدفقات المستقبلية المقدرة لهذا الأصل.
- يتم احتساب خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بأصل مالي متاح للبيع بالاستعانة بالقيمة العادلة الحالية.
- يتم اختبار الانخفاض في القيمة للأصول المالية الهامة بذاتها على مستوي كل أصل مستقل
- يتم التقدير للأصول المالية المتبقية على مستوي المجموعات التي تشترك في خصائص خطر الائتمان.
- يتم الاعتراف بكافة خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل ويتم تحويل الخسائر المجمعة المتعلقة بأصل مالي متاح للبيع المثبتة مسبقاً ضمن حقوق الملكية إلى قائمة الدخل.
- يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة إذا كان العكس يمكن ربطه بطريقة موضوعية لحدث بعد الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بأصول مالية تم قياسها بالتكلفة المستهلكة والأصول المالية التي تعتبر أداة قروض بقائمة الدخل. يتم الاعتراف بعكس الأصول المالية المتاحة للبيع والتي تعتبر أداة حقوق ملكية مباشرة بحقوق الملكية.

ب- الأصول غير المالية

- تتم مراجعة القيم الدفترية لأصول الشركة غير المالية بخلاف الوحدات التامة الجاهزة للبيع والأصول الضريبية المؤجلة في تاريخ كل ميزانية لتحديد أي مؤشرات للانخفاض في القيمة. ويتم تقدير القيمة الاستردادية للأصل في حالة وجود أي مؤشر للانخفاض في القيمة.
- يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة إذا كانت القيمة الدفترية لأصل أو الوحدة المولدة للنقد المتعلقة به يزيد عن القيمة الاستردادية المتعلقة به. تتمثل الوحدة المولدة للنقد في أصغر مجموعة يمكن تحديدها من الأصول التي تولد تدفقات نقدية داخلية وتكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من غيرها من الأصول أو مجموعات الأصول. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل.
- تتمثل القيمة الاستردادية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد في قيمته الإستخدامية أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر. يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حصولها للوصول إلى القيمة الحالية باستخدام سعر خصم قبل الضريبة يعكس التقييم الحالي للسوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل.
- يتم عكس أثر خسائر الانخفاض في القيمة إذا حدث تغيير في التقديرات المستخدمة في تحديد القيمة الاستردادية يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة للمدى الذي تكون فيه القيمة الدفترية للأصل لا تزيد عن القيمة الاستردادية التي كان سوف يتم تحديدها بعد خصم الإهلاك ما لم يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة.

١٠/٣ تحقق الإيراد

- تتبع الشركة طريقة العقد التام في إثبات إيرادات الوحدات المباعة والذي يتطلب رسملة التكاليف ضمن الأعمال تحت التنفيذ ورسملة الإيرادات ضمن دائنو تعاقدات حجز لحين استكمال إنشاء الوحدات المباعة وتسليمها نهائياً للعملاء وعندها تتحقق إيرادات النشاط ويتم مقابلتها بتكاليف النشاط المتعلقة بتلك الوحدات بعد استيفاء جميع الشروط التالية :-
- أن تقوم الشركة بتحويل المخاطر والعوائد الأساسية لملكية الوحدة المشتري.
  - ألا تحتفظ الشركة بحق التدخل الإداري المستمر بالدرجة التي ترتبط عادة بالملكية أو الرقابة على السلع الفعالة.
  - أن يمكن قياس قيمة الإيراد بشكل دقيق.
  - أن يتوفر توقع كاف عن تدفق المنافع الاقتصادية المصاحبة للمعاملة إلى الشركة.
  - إمكانية تحديد قيمة التكاليف التي تحملتها أو ستحملها الشركة فيما يتعلق بالمعاملة بشكل دقيق.

١١/٣ تكلفة النشاط

- تتمثل تكاليف النشاط في تكلفة الوحدات المسلمة من تكاليف مباشرة وغير مباشرة لكل من الأراضي المتعاقد علي تنفيذ وحدات عليها بالإضافة إلى التكاليف الإنشائية والمرافق والتكاليف الغير مباشرة الأخرى وذلك وفقاً للتقرير الفني والهندسي المعد بواسطة إدارة المشروعات بالشركة.

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية  
شركة مساهمة مصرية  
السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٢/٣ المصروفات

يتم الاعتراف بجميع مصروفات النشاط بما في ذلك المصروفات الإدارية والعمومية مع تحميلها على قائمة الدخل في الفترة المالية التي تحققت فيها تلك المصاريف.

١٣/٣ ضريبة الدخل :

تتضمن ضريبة الدخل على أرباح أو الخسائر الفترة كل من ضريبة الفترة والضريبة المؤجلة ويتم إثباتها بقائمة الدخل باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة بنود حقوق الملكية والتي يتم إثباتها مباشرة ضمن حقوق الملكية هذا ويتم إثبات ضريبة الدخل على صافي الربح الخاضع للضريبة باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد الميزانية بالإضافة إلى الفروق الضريبة الخاصة بالسنوات السابقة.

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة والناشئة عن فروق زمنية مؤقتة بين القيمة الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأساس المحاسبي وقيمتها طبقاً للأساس الضريبي هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناء على الطريقة المتوقعة لتحقيق أو تسوية قيم الأصول والالتزامات باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد الميزانية .

ويتم الاعتراف بالأصول الضريبة المؤجلة للمنشأة عندما يكون هناك احتمال قوى بإمكانية تحقيق أرباح تخضع أرباح للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل ويتم تخفيض قيمة الأصول الضريبة المؤجلة بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه المنفعة الضريبة المتوقعة خلال السنوات التالية .

١٤/٣ قائمة التدفقات النقدية :

يتم إدراج قائمة التدفقات النقدية وفقاً للطريقة غير المباشرة ولغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية يتم تعريف النقدية وما في حكمها على أنها أرصدة النقدية بالصندوق والشيكات تحت التحصيل والحسابات الجارية لدى البنوك والودائع لأجل والتي لا تتجاوز ثلاثة شهور ويعتبر رصيد بنوك سحب على المكشوف والذي يسدد طلبه أو يعتبر جزءاً من إدارة الشركة النقدية كأحد مكونات بند النقدية وما في حكمها وذلك لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية

١٥/٣ نصيب السهم من الأرباح :

يتمثل نصيب السهم الأساسي في الأرباح في قيمة نصيب كل سهم من الأسهم العادية للشركة من صافي الأرباح الناتجة من الأنشطة العادية والمستمرة بعد استبعاد نصيب العاملين وحصصة مجلس الإدارة ، ولتحديد صافي أرباح الفترة الخاصة بحاملي الأسهم العادية يخصم نصيب العاملين و حصصة مجلس الإدارة من الأرباح . وذلك على أساس متوسط عدد الأسهم القائمة خلال الفترة المالية .

١٦/٣ المخصصات :

يتم إثبات المخصصات عندما يكون على المنشأة التزام حالي قانوني أو حكومي ناتجاً عن حدث في الماضي ومن المتوقع حدوث تدفق خارج للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية لتسوية هذا الالتزام ويمكن تقديره بدرجة يعتمد عليها ويتم فحص المخصصات في تاريخ إعداد كل ميزانية ويتم تسويتها لتعكس أفضل تقدير حال فإذا أصبح من غير المحتمل أن يكون هناك تدفق خارج متضمناً للمنافع الاقتصادية لتسوية الإلتزام فيتم رد المخصص .

١٧/٣ الموردين والدائنين والحسابات الدائنة الأخرى :

يتم إثبات الموردين والدائنين والحسابات الدائنة الأخرى بالقيمة الإسمية كما يتم الاعتراف بالإلتزامات (المستحقات) بالقيم التي سيتم دفعها في المستقبل وذلك مقابل البضائع والخدمات التي تم إستلامها .

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية  
شركة مساهمة مصرية  
السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

**١٨/٣ الاحتياطات :**

- الإحتياطي القانوني : طبقاً للنظام الأساسي للشركة يجنب ٥% من صافي الربح لتكوين إحتياطي قانوني ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الإحتياطي ٥٠% من رأس المال المصدر، ومتى نقص الإحتياطي تعين العودة إلى الإقتطاع .  
- الإحتياطات الأخرى : يجوز للجمعية العامة بناءً على إقتراح مجلس الإدارة تكوين إحتياطات أخرى .

**١٩/٣ السياسة المتبعة في إثبات الفوائد الدائنة :**

يتم إثبات الفوائد علي أساس نسبة زمنية مع الأخذ في الاعتبار معدل العائد المستهدف علي الاصل .

**٢٠/٣ إدارة مخاطر رأس المال :**

تهدف ادارة الشركة من ادارة رأس المال الي الحفاظ علي قدرة الشركة علي الاستمرار بما يحقق عائد للمساهمين وتقديم المنافع لأصحاب المصالح الاخري التي تستخدم القوائم المالية وتوفير والحفاظ علي أفضل هيكل لرأس المال بغرض تخفيض تكلفة رأس المال ، للمحافظة علي أفضل هيكل لرأس المال تقوم الادارة بتغيير قيمة التوزيعات المدفوعة للمساهمين أو تخفيض رأس المال أو اصدار اسهم جديدة لرأس المال أو تخفيض الديون المستحقة علي الشركة .

**٢١/٣ التقديرات المحاسبية :**

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية قيام الإدارة بعمل تقديرات وافتراسات تؤثر علي قيم الأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات خلال الفترات والسنوات المالية وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

**٢٢/٣ المعاملات مع الأطراف ذوى العلاقة :**

تتعامل الشركة مع الأطراف ذات العلاقة على نفس الأسس التي تتعامل بها مع الغير حيث تخضع جميع هذه العمليات للقواعد والاعراف المحاسبية المعتادة وكذا السياسات واللوائح المطبقة بالشركة ولا يوجد معاملات مع الاطراف ذوى العلاقة .

**٢٣/٣ الارتباطات التعاقدية في إقتناء أصول ثابتة في المستقبل :**

لا توجد ارتباطات تعاقدية في إقتناء أصول ثابتة في المستقبل.

**٢٤/٣ أرقام المقارنة :**

يعاد تبويب أرقام المقارنة كلما كان ذلك ضروريا للقوائم مع التغييرات في العرض المستخدم في العام الحالي .

**٢٥/٣ الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها :**

أ- تتمثل الأدوات المالية للشركة: في الأصول والالتزامات المالية وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية ولدى البنوك والمديون والأرصدة المدينة الاخري كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة بعض الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى.

**شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية**  
**شركة مساهمة مصرية**  
**السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية**  
**عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١**

**ب- خطر تقلبات العملات الأجنبية :**

يتمثل خطر العملات في التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية فقد تم تقييم أرصدة الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية الموضحة أعلاه على أساس أسعار الصرف السائدة في تاريخ الميزانية .

**ج- خطر سعر العائد (الفائدة) :**

تقوم الشركة بمراقبة توافق تواريخ استحقاق الأصول والالتزامات المالية مع أسعار الفوائد المرتبطة بها أو يتمثل هذا الخطر في تغير أسعار الفائدة التي قد تكون لها تأثير على نتائج العمليات ويعتبر هذا الخطر محدودا حيث تقوم الشركة باستخدام أي أموال متاحة لديها لتخفيض خطر تغطية الفائدة .

**د- مخاطر الائتمان :**

يمثل خطر الائتمان في عدم قدرة العملاء الممنوح لهم الائتمان في تسوية التزام معين ويحق للشركة وفقا لشروط التعاقد مع عملائها استعادة الوحدات المباعة لهم في حالة توقفهم عن السداد كما تحصل الشركة على ضمانات مناسبة لخفض خطر الائتمان للحد الأدنى .

**هـ - مخاطر السيولة :**

وهي مخاطر تعرض المنشأة لصعوبات في جمع الأموال اللازمة للوفاء بارتباطاتها المتعلقة بالأدوات المالية ، وتتطلب الإدارة الحذرة لمخاطر السيولة الاحتفاظ بمستوي كافي من النقدية وإتاحة تمويل من خلال مبالغ كافية من التسهيلات الائتمانية المتاحة .

**و- القيمة العادلة للأدوات المالية :**

طبقا لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة فان القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف اختلافا جوهريا عن قيمتها الدفترية في تاريخ الميزانية.

**٤- الأصول الثابتة (بالصافي)**

الأصول	قيمة الأصل	الإضافات	اجمالي قيمة الأصل	النسبة	المدة	مجمع الإهلاك في ٢٠٢١/١/١	إهلاك الفترة	مجمع الإهلاك في ٢٠٢١/١٢/٣١	صافي قيمة الأصل في ٢٠٢١/١٢/٣١	صافي قيمة الأصل في ٢٠٢٠/١٢/٣١
المباني	١٣٠٥٩٢٠	١٣٠٥٩٢٠	١٣٠٥٩٢٠	%٥	١٢	٠	٥٩٨٥٥	٥٩٨٥٥	١٢٤٦٠٦٥	٠
أجهزة وبرامج كمبيوتر	١٢٤١٨٨	٠	١٢٤١٨٨	%٣٣,٣٣	١٢	١١١٦١٧	٥٢٧٨	١١٦٨٩٥	٧٢٩٣	١٢٥٧١
أثاث ومهمات مكاتب	٢٤٢٨٧٢	٠	٢٤٢٨٧٢	%١٠	١٢	١٦٥٠٤٨	٢٢٣١٠	١٨٧٣٥٨	٥٥٥١٤	٧٧٨٢٤
أجهزة سنترال وتليفون وفاكس ونت	١٧٣٨٧٧	٠	١٧٣٨٧٧	%١٢,٥	١٢	٩٣٢٩٣	٢٠٣٣٣	١١٣٦٢٦	٦٠٢٥١	٨٠٥٨٤
أجهزة كهربائية	٤٠١٧٦	٠	٤٠١٧٦	%١٢,٥	١٢	٣٠٢١٥	٤١٢٦	٣٤٣٤١	٥٨٣٥	٩٩٦١
تكيفات	٥٦٨٥٠	٠	٥٦٨٥٠	%١٢,٥	١٢	٥٣٣٩٨	٣٤٥٣	٥٦٨٥٠	٠	٣٤٥٢
تجهيزات	١٥٠٨٠٣	٠	١٥٠٨٠٣	%٢٥	١٢	١٠٦٩١٠	٣٤٩٧٥	١٤١٨٨٥	٨٩١٨	٤٣٨٩٣
الإجمالي العام	٧٨٨٧٦٦	١٣٠٥٩٢٠	٢٠٩٤٦٨٦			٥٦٠٤٨١	١٥٠٣٣٠	٧١٠٨١٠	١٣٨٣٨٧٦	١٢٨٢٨٥

- لا توجد قيود علي ملكية الشركة للأصول الثابتة عدا الشقة المشتره من بنك مصر قطاع أمناء الاستثمار لحين سداد باقي القيمة المستحقة

- تتضمن الاصول الثابتة أصول مهلكه دفتريا بالكامل بلغت قيمتها ٢٤٧٩٢٢ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية  
شركة مساهمة مصرية  
السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٥- استثمارات في شركات الشقيقة

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	نصيب الشركة من الخسائر		نسبة الاستثمار	عدد الأسهم	جنيه مصري	جنيه مصري
١٧١٥٠٠	١٧١٥٠٠	١٧٧١٦	١٧٧١٦	%٤٩	٤٩٠٠٠٠	جنيه مصري	جنيه مصري
١٧١٥٠٠	١٧١٥٠٠	١٧٧١٦	١٧٧١٦				

شركة ترويج للاستثمار والتنمية العقارية  
الإجمالي

- جميع الاستثمارات اعلاه غير مقيدة ببورصة الأوراق المالية  
تتمثل البيانات المالية المختصرة للشركة الشقيقة كما يلي :

٢٠٢١ / ١٢ / ٣١			اسم الشركة
إجمالي حقوق الملكية	إجمالي الالتزامات	إجمالي الاصول	شركة ترويج للاستثمار والتنمية العقارية
١٥٣١٧٦٤	٤٣١٨٨٩٨	٥٧٨٩٦٨٩	

تم الاكتتاب في أسهم شركة ترويج للاستثمار والتنمية العقارية شركة مساهمة مصرية مغلقة بنسبة ٤٩% من إجمالي  
الأسهم والتي تم تأسيسها وقيدتها بالسجل التجاري بتاريخ ١٩ ديسمبر سنة ٢٠١٦ .

٦- اعمال تحت التنفيذ

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
١٥٥٣٩٤٧٤٢	١٧٠١١٢٥١٩	مشروع أبراج العز - وحدات سكنية وتجارية وجراجات
١٥٥٣٩٤٧٤٢	١٧٠١١٢٥١٩	<u>الإجمالي</u>

وهي عبارة عن قيام الشركة بتطوير مشروع ( تجاري وسكني ) تحت مسمى أبراج العز بمحافظة أسيوط والصادرة لها  
ترخيص رقم ١١٧ لسنة ٢٠٠٩ بموجب القرار ٥٢٣ حي شرق أسيوط بتاريخ ٢٠١٦/٥/٤ م ، بناءً على قرار اللجنة  
الوزارية لفض منازعات الاستثمار والمعتمد في مجلس الوزراء بجلسة ٢٠١٦/٣/٣٠ م ، والمقام علي مساحة قطعة  
أرض واحدة والبالغ مساحتها تقريبا ٨٠٠٠ م٢ لإنشاء مجمع سكني واحد بارتفاع بدروم وأرضي واحدي عشر دوراً  
علوياً وتبلغ حصة الشركة ١٠% من المشروع وتتولي الشركة تطوير وإدارة كامل المشروع بنظام المشاركة والتنفيذ .  
- وبموجب محضر اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في ٢٠١٦/١١/٢٨ م تم اتخاذ قرار الموافقة على زيادة حصة  
الشركة بمشروع ( أبراج العز - أسيوط ) من نسبة ( ١٠ % ) إلى نسبة ( ٢٥ % ) من كامل المشروع والمصدق عليه  
بموجب الجمعية العمومية العادية المنعقدة بتاريخ ٢٤ / ٤ / ٢٠١٧ . بلغت نسبة إتمام تنفيذ الاعمال ٩١,٥ % من كامل  
إجمالي مشروع أبراج العز أسيوط . وقد بلغ إجمالي هذا البند مبلغ ١٧٠,١١٢,٥١٩ جنيه ( فقط مائة و سبعون مليون و  
مائة واثنى عشر ألفاً و خمسمائة و تسعة عشر جنيهاً لا غير ) ويتم إثبات الاعمال تحت التنفيذ بالتكلفة و تتضمن التكلفة  
كافة التكاليف المباشرة وغير المباشرة والمواد المنصرفة علي مشروع أبراج العز حتي تاريخه لحين تسليم الوحدات  
وترحيله إلي قائمة الدخل لمقابلة الايراد الناتج عن التسليم .



شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية  
شركة مساهمة مصرية  
السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٧ - حسابات مدينة أخرى

<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٣١.٠٠٠	٣١.٠٠٠	تأمينات لدي الغير
١٤٧٧٩٤٢٨	٢٩٥٠٠٦٢٣	مدينو حجز وحدات
٧٢٠٠	٧٢٠٠	مصروفات مدفوعة مقدما
٢١٢.٠٩٩	٢١٢.٠٩٩	جاري مصلحة الضرائب
١٨٥٣	١٨٥٣	شركة ميد كاب
٢٨٨٩٢٠	٠	بنك مصر قطاع امناء الاستثمار
١٠.٠٠٠.٠٠٠	١٠.٠٠٠.٠٠٠	مدينو تعويضات
٤٢٧١٢٥٠٠	٤٢٧١٢٥٠٠	مدينو فروق أسعار نتيجة التعويم
٢٤٨٧٦٣٠٣	٢٤٨٧٦٣٠٣	مدينو مقابل إدارة مستحقة
١٢٦٧٤٧٠٠	١٢٦٧٤٧٠٠	مدينو - تكلفة تعديلات الهندسية
١٧٧٩٢١٢	١٧٧٩٢١٢	مدينو - تكلفة إيقاف اعمال
٤٨٢٣٩١٢٢	٤٨٢٣٩١٢٢	أقساط مستحقة - عقد اتفاق بيع وحدات سكنيه
<u>٢٢.٠٨٧٦١٦</u>	<u>٢٢.٠٨٧٦١٦</u>	بمشروع أبراج العز
		دفعات مسددة لكل من (السيد / أحمد محمد فتوح أحمد
		وآخرون) من تحت حساب - عقد اتفاق بيع وحدات
		سكنية بمشروع ابراج العز
		<u>الإجمالي</u>
<u>١٦٨٦٨٩٩٥٣</u>	<u>١٨٣١٢٢٢٢٨</u>	

ومن ضمن حسابات مدينة أخرى

١ - ( دفعات تحت حساب مشروع أبراج العز )

حيث قامت الشركة بالتعاقد مع السيد / احمد محمد فتوح واخرين ملاك أرض المشروع على إبرام عقد بمسمى (عقد اتفاق لبيع وحدات سكنيه بمشروع ابراج العز) الكائن بالعنوان ١٣ ش النصر المتفرع من شارع الثورة - أسبوط وبلغت قيمة الدفعات المسددة لكل من السيد احمد محمد فتوح احمد واخرون تحت حساب - عقد اتفاق بيع وحدات سكنية بمشروع ابراج العز ٢٢.٠٨٧٦١٦ جنيه مصري.

٢ - ( مستحقات للشركة )

اعمالا لقرارات الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٣١ مايو ٢٠٢٠ واعتماد القرار الثامن والتاسع بمحضر الاجتماع وتفويض مجلس الإدارة بحصر وبيان الموقف المالي لشركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية و بموجب اعتماد مجلس الادارة المنعقد بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٢٠م لتقرير اللجنة المشكلة برئاسة رئيس مجلس الادارة و اعمالاً لقرار الجمعية المذكورة اعلاه فان الموقف المالي للشركة يظهر ارصدة دائنة لها طرف ذمة السيد احمد محمد فتوح احمد واخرون عن اعمال عقد المشاركة بالتنفيذ مقابل حصة في ارض ومباني مشروع أبراج العز الكائنة ١٣ شارع النصر مع شارع الثورة بمحافظة أسبوط بإجمالي مبلغ ٤٠.٤٢٧١٥.٨٢٠ جنيه مصري وتتمثل في فروق تعويم عمله والتضخم وتكلفة إيقاف الاعمال لإلغاء التراخيص عن الفترة ٢٢/٠٦/٢٠١٤ حتى ٢٤/٠٥/٢٠١٦ و اعمال اضافيه لتعديلات هندسيه وكذاك اتعاب إدارة مستحقة في ضوء عقد المشاركة مقابل التنفيذ المؤرخ في ٠٦/١٠/٢٠١٣ و عليه تم تحريك دعوى قضائية مدنية للمطالبة بتلك المستحقات برقم ٣٠٦٣ لسنة ٢٠٢٠م محكمة جنوب الجيزة الابتدائية وكذلك مبلغ ١٠.٠٠٠.٠٠٠ جنيه مصري تعويضات مستحقة بموجب الحكم القضائي النهائي بالدعوى رقم ١٣٨٧ لسنة ٩٥ ق م ع استئناف حكم اول درجة تقاضى فى الدعوى رقم ١١٠٢ لسنة ٢٠١٧.

٣ - ( أقساط مستحقة للسيد / أحمد فتوح وآخرون - قيمة أقساط مستحقة لعقد اتفاق شراء وحدات سكنيه )

ويستحق على الشركة ارصدة مدينه لأحمد محمد فتوح واخرون عن عقد اتفاق لبيع وحدات سكنيه بمشروع أبراج العز بإجمالي مبلغ ٤٨٢٣٩١٢٢ جنيه مصري .

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية  
شركة مساهمة مصرية  
السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٨- نقدية بالصندوق ولدى البنوك

<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٩٠٣٦٥	٨٣٢٢٧	نقدية بالصندوق والبنوك
<u>١٩٠٣٦٥</u>	<u>٨٣٢٢٧</u>	<u>الإجمالي</u>

٩- رأس المال

- حدد رأسمال الشركة المرخص به بمبلغ ١٠ مليون ( عشرة ملايين ) جنيه مصري ،  
وبلغ رأسمال الشركة المصدر بمبلغ ٥ مليون جنيه ( خمسة ملايين ) جنيه مصري ،  
موزع على عدد مليون سهم قيمة كل سهم ٥ جنيه ( خمسة ) جنيه مصري وجميعها  
أسهم نقدية وفيما يلي تطور رأس مال الشركة منذ التأسيس وحتى تاريخه :
- |  | <u>جنيه مصري</u> |
|--|------------------|
| رأس المال المصدر والمدفوع عند التأسيس موزع على ٢٠٠ ألف سهم بقيمة اسمية<br>٥ جنيه   | ١٠٠٠٠٠٠          |
| رأس المال المصدر والمدفوع بعد الزيادة وذلك طبقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية<br>للشركة بجلستها المنعقدة بتاريخ ١٨ / ٧ / ٢٠١١ موزع على ١٠٠٠٠٠٠٠ سهم بقيمة<br>اسمية ٥ جنيه للسهم وجميعها أسهم نقدية . | ٥٠٠٠٠٠٠          |
- بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٠١٢/٨/١ تم الموافقة علي تجزئة القيمة الاسمية للسهم  
من خمس جنيهاً إلي ا جنيه (واحد) ليصبح عدد الأسهم ٥٠٠٠٠٠٠٠ مليون سهم ، وتم التأشير في السجل التجاري  
بتجزئة القيمة الاسمية للسهم من خمسة جنيهاً إلي واحد جنيه بتاريخ ٢٠١٢/٩/٣٠ .
  - بتاريخ ٢٠١٦/١١/٢٨ تم موافقة مجلس الإدارة على زيادة رأس المال المرخص به من ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ ج.م  
( عشرة مليون جنيه مصري ) إلى ٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ ج.م ( خمسون مليون جنيه مصري ) وتم اعتماد مجلس الإدارة  
من الهيئة العامة للاستثمار بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٤ ، ودعوة الجمعية العامة غير العادية لإعتماد ذلك .
  - بموجب محضر اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في ٢٠١٦/١١/٢٨ م تم الموافقة على زيادة رأسمال الشركة  
المرخص به من ( عشرة مليون جنيه مصري ) ليصبح بعد الزيادة مبلغ وقدره ( خمسون مليون جنيه مصري ) وكذا  
تفويض السيد / رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب في دعوة جمعية عامة غير عادية لإعتماد هذا القرار وكذا تعديل  
المادة رقم (٦) من النظام الأساسي للشركة .
  - بموجب محضر اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في ٢٠١٨/٤/٢٤ م تم الموافقة علي مقترح زيادة رأس مال الشركة  
المصدر من (خمس مليون جنيه مصري ) إلي (خمس مليون وخمسمائة ألف جنيه مصري ) عن طريق توزيع أسهم  
مجانية بواقع عشرة قروش لكل سهم وفقاً لقائمة المركز المالي للشركة في ٢٠١٧/١٢/٣١ .
  - بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٠١٨/٦/٣٠ تم الموافقة علي زيادة رأس المال المصدر  
بمبلغ ( خمسمائة ألف جنيه مصري ) وذلك عن طريق توزيع أسهم مجانية علي السادة المساهمين من الأرباح المحتجزة  
ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع ٥٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جنيه ( خمسة مليون وخمسمائة ألف جنيه مصري ) موزعة  
علي عدد ٥٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ سهم ( خمسة مليون وخمسمائة ألف سهم ) وتم التأشير في السجل التجاري وكذا تعديل  
المادة رقم ( ٦ و ٧ ) من النظام الأساسي للشركة .
  - بموجب محضر اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في ٢٠٢١/٠٤/٢٧ م وكذلك قرار الجمعية العامة العادية وغير  
العادية بجلستيهما المنعقدتين بتاريخ ٢٠٢١/٠٣/٣١ م و بتاريخ ٢٠٢١/٠٥/٢٣ م تم الموافقة على زيادة رأس المال  
المصدر بمبلغ ١٣٧٥٠٠٠٠ جنيه مصري ( مليون و ثلاثمائة و خمسة و سبعون الف جنيه مصري ) بواقع ٠,٢٥ سهم  
مجاني لكل سهم اصلي قبل الزيادة موزعة على ١٣٧٥٠٠٠٠ سهم بالقيمة الاسمية البالغة ١ جنيه للسهم الواحد تمويلاً  
من ارباح العام و الأرباح المرحلة وفقاً للقوائم المالية للشركة في ٢٠٢٠/١٢/٣١ م

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية  
شركة مساهمة مصرية  
السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

وقد تم التأشير في السجل التجاري كما يلي:-

- تم التأشير في السجل التجاري باستكمال نسبة ١٥% من رأس مال الشركة ليصبح المسدد ٢٥٠.٠٠٠.٠٠٠ ج.م بتاريخ ٢٧/٦/٢٠١١.
- تم التأشير في السجل التجاري باستكمال رأس المال قبل الزيادة بالكامل ليصبح المسدد ١٠٠.٠٠٠.٠٠٠ ج.م بتاريخ ١٧/٧/٢٠١١.
- تم التأشير في السجل التجاري بزيادة رأس المال من ١٠٠.٠٠٠.٠٠٠ جنيه (مليون جنيه مصري) إلى ٥٠٠.٠٠٠.٠٠٠ جنيه (خمسة مليون جنيه مصري) بتاريخ ٢٥/١٢/٢٠١١.
- تم التأشير في السجل التجاري بزيادة رأس المال من ٥٠٠.٠٠٠.٠٠٠ جنيه (خمسة مليون جنيه مصري) إلى ٥٥٠.٠٠٠.٠٠٠ جنيه (خمسة مليون وخمسمائة جنيه مصري) بتاريخ ٥/٨/٢٠١٨.
- تم التأشير في السجل التجاري بزيادة رأس المال من ٥٥٠.٠٠٠.٠٠٠ جنيه (خمسة مليون وخمسمائة جنيه مصري) إلى ٦٨٧٥.٠٠٠.٠٠٠ جنيه (ستة مليون وثمانمائة وخمسة وسبعون جنيه مصري) بتاريخ ٥/٧/٢٠٢١.

<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>رأس المال</u>
<u>٥٥٠.٠٠٠.٠٠٠</u>	<u>٦٨٧٥.٠٠٠.٠٠٠</u>	<u>رأس المال المدفوع</u>

هيكل المساهمين

ويتمثل هيكل المساهمين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م على النحو التالي:

<u>القيمة الاسمية</u>	<u>نسبة المساهمة</u>	<u>الاسم</u>
٢,٣٩٢,٤١٢	٣٤,٧٩٩%	حسام حنا الله باخوم هنداوي
١,١٥٨,٧٨٤	١٦,٨٥٥%	شركة كيو ان بي للخدمات المالية
١,٠٠٢,٨٥٦	١٤,٥٨٧%	منال يعقوب جادالله عزب
٢,٣٢٠,٩٤٨	٣٣,٧٥٩%	أخرون
<u>٦,٨٧٥,٠٠٠</u>	<u>١٠٠%</u>	<u>الإجمالي</u>

١٠- أرباح مرحلة

<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	
٩٩٨٨٢	أرباح مرحلة في ٢٠٢٠/١٢/٣١
١٧٨١٩١٨	صافي الربح لعام ٢٠٢٠
٨٩٠٩٦	يخصم :-
١٦٩٦١٣٠	احتياطي قانوني
<u>٩٦٥٧٤</u>	توزيعات
	الرصيد في ٢٠٢١/١٢/٣١

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية  
شركة مساهمة مصرية  
السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١١ - الضرائب المؤجلة

الضريبة المؤجلة هي الضريبة الناشئة عن وجود بعض الفروق المؤقتة الناتجة عن اختلاف الفترة الزمنية التي يتم فيها الاعتراف بقيمة الأصول والالتزامات بين كل من القواعد الضريبية المعمول بها وبين الاسس المحاسبية التي يتم اعداد القوائم المالية وفقاً لها هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناءً على الطريقة المستخدمة والتي تم بها تحقق او تسوية القيمة الحالية لتلك الأصول والالتزامات باستخدام أسعار الضريبة المستخدمة والسارية في تاريخ اعداد قائمة المركز المالي وتمثل فيما يلي :-

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٩٢٢٨-	٩٨٠٨-	الأصول الثابتة [الإهلاك المحاسبي - الإهلاك الضريبي] × ٢٢,٥٠ %
٢٦٨٠٦	١٧٥٧٨	[ ١٠٦٧٤١ - ١٥٠٣٣٠ ] × ٢٢,٥٠ %
<u>١٧٥٧٨</u>	<u>٧٧٧٠</u>	الضريبة المؤجلة من سنوات سابقة صافي الضريبة المؤجلة التي ينشأ عنها التزام

١٢ - دائنو توزيعات

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٠	١٢٥١٨٠	حصة العاملين في الأرباح
٠	١١٤٩٥٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٠	٢٤٠١٣٠	

١٣ - دائنو حجز وحدات

عبارة عن دفعات حجز وحدات سكنية وجراجات وتجارى ( بمشروع أبراج العز ) الكائن بالعنوان رقم ١٣ شارع النصر المتفرع من شارع الثورة - أسيوط .

<u>جنيه مصري</u>	<u>البيان</u>
١٤٦,٨٣٤,٣٤٣	دفعات حجز وحدات سكنية
١٠,٧١٥,٠٠٠	دفعات حجز وحدات جراجات
٣١,٧٠٧,٦٩٠	دفعات حجز وحدات تجارى

- بلغ البند مبلغ ١٨٩٢٥٧٠٣٣ جنيه مصري (فقط مائة و تسعة و ثمانون الفا و مائتان و سبعة و خمسون الفا و ثلاثة و ثلاثون جنيهاً لا غير).

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية  
شركة مساهمة مصرية  
السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٤ - حسابات دائنة أخرى

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٣٦٩٧٩٣٧	٩٩٣٦٣٩٠	موردين
٢٠٤٠٢٠	٢٠٨٩١٦	جاري مصلحة الضرائب
٢٤٢١٧٥٧	١٠٥٥٢٢٧٠	جاري المساهمين
١٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	دائنو تعويضات
٤٢٧١٢٥٠٠	٤٢٧١٢٥٠٠	دائنو فروق أسعار نتيجة التعويم
٢٢٧٦٩٧١٧	٢٢٧٦٩٧١٧	دائنو مقابل إدارة مستحقة
١٢٦٧٤٧٠٠	١٢٦٧٤٧٠٠	دائنو - تكلفة تعديلات الهندسية
١٧٧٩٢١٢	١٧٧٩٢١٢	دائنو - تكلفة إيقاف أعمال
٤٨٢٣٩١٢٢	٤٨٢٣٩١٢٢	أحمد فتوح وآخرون
١٦٩٠٦٢	٣٦٨٣٣٥	أرصدة دائنة أخرى
<u>١٣٥٦٦٨٠٢٧</u>	<u>١٥٠٢٤١١٦٢</u>	<u>الإجمالي</u>

من ضمن حسابات دائنة أخرى

١ - ( جاري المساهمين )

وهو عبارة عن تمويل الالتزامات المتعلقة بالشركة من رئيس مجلس الإدارة لمواجهة الالتزامات دون احتساب أي عائد على التمويل وان مدة التمويل حوالي ثلاث سنوات ، وتم اعتماد القوائم المالية بموجب الجمعية العامة العادية المنعقدة في ٢٠٢١/٣/٣١ والمعتمدة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠ .

٢ - ( مستحقات للشركة )

اعمالاً لقرارات الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٣١ مايو ٢٠٢٠ واعتماد القرار الثامن والتاسع بمحضر الاجتماع وتفويض مجلس الإدارة بحصر وبيان الموقف المالي لشركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية و بموجب اعتماد مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٢٠م لتقرير اللجنة المشكلة برئاسة رئيس مجلس الإدارة و اعمالاً لقرار الجمعية المذكورة اعلاه فان الموقف المالي للشركة يظهر ارصدة دائنة لها طرف ذمة السيد احمد محمد فتوح احمد واخرون عن اعمال عقد المشاركة بالتنفيذ مقابل حصة في ارض ومباني مشروع أبراج العز الكائنة ١٣ شارع النصر مع شارع الثورة بمحافظة أسيوط بإجمالي مبلغ ٨٢٠٤٢٧١٥,٤٠ جنيه مصري وتتمثل في فروق تعويم عمله والتضخم وتكلفة إيقاف الاعمال لإلغاء التراخيص عن الفترة ٢٠١٤/٠٦/٢٢ حتى ٢٠١٦/٠٥/٢٤ واعمال اضافيه لتعديلات هندسيه وكذاك اتعاب إدارة مستحقة في ضوء عقد المشاركة مقابل التنفيذ المؤرخ في ٢٠١٣/١٠/٠٦ و عليه تم تحريك دعوى قضائية مدنية للمطالبة بتلك المستحقات برقم ٣٠٦٣ لسنة ٢٠٢٠م محكمة جنوب الجيزة الابتدائية وكذلك مبلغ ١٠٠٠٠٠٠٠ جنيه مصري تعويضات مستحقة بموجب الحكم القضائي النهائي بالدعوى رقم ١٣٨٧ لسنة ٩٥ ق م ع أستئناف حكم اول درجة تقاضى في الدعوى رقم ١١٠٢ لسنة ٢٠١٧ ..

٣ - ( مدفوعات مستحقة للسيد / أحمد فتوح وآخرون - قيمة أقساط مستحقة لعقد اتفاق شراء وحدات سكنيه )

ويستحق على الشركة ارصدة دائنة لأحمد محمد فتوح واخرون عن عقد شراء اتفاق شراء وحدات سكنيه بمشروع أبراج العز بإجمالي مبلغ ٤٨٢٣٩١٢٢ جنيه مصري

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية  
شركة مساهمة مصرية  
 السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
 عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٥ - التزامات ضريبية مستحقة

<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٥٣٢٥٨٨	٢١٦٤٩٣٥	ضريبة الدخل المستحقة
<u>٥٣٢٥٨٨</u>	<u>٢١٦٤٩٣٥</u>	<u>الإجمالي</u>

١٦ - الإيرادات

<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>الإيرادات</u>
٨٣٠٥٠٩٢	١٦٢٧٣١٩٩	الإيرادات (بالصافي)
<u>٨٣٠٥٠٩٢</u>	<u>١٦٢٧٣١٩٩</u>	<u>الإجمالي</u>

١٧ - تكلفة المبيعات :-

بلغت تكلفة المبيعات مبلغ ٧٦٠١٢١١ جنيه مصري وهي عبارة عن قيمة التكاليف المباشرة وغير المباشرة .

<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٥٠١٥٩٥١	٧٦٠١٢١١	تكلفة مبيعات
<u>٥٠١٥٩٥١</u>	<u>٧٦٠١٢١١</u>	<u>الإجمالي</u>

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية  
شركة مساهمة مصرية  
السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

**١٨ - مصروفات عمومية وإدارية**

بلغ إجمالي المصروفات العمومية في ٢٠٢١/١٢/٣١ مبلغ ٩٤٧٦٦٩ جنيه مصري يتمثل في

<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	البيان
١٦٦٥٠٠	١٧١٧٨٠	إيجار
٤١٤٢١٩	٣٩٣٤٢٦	أجور ومرتبات
٠	٢٥٥٠٠	بدلات حضور مجلس الإدارة
٣٢٥٢٤	٣٠٠٨٧	كهرباء ومياه وغاز
١٤٧٣٣	١٣٤٧٧	مصاريف صيانة
٦١٠	١٧٦٠	مصاريف نظافة
٣٤٠٣٤	٣٧٠٢١	مصاريف ضيافة وبوفيه
١١٦٥٥	٤٢٠٠	تأمينات اجتماعية
٧٠٢٧١	٧٦٨٥٦	تليفون وفاكس وإنترنت
١٣٨٥	٣٧١٠	مصاريف بريد
٩٧٣٧	١٢٠٧١	إكراميات
١٢٣٥٥	٢٥٥٦٩	مصاريف سفر وانتقالات
٤٤٧٠٢	٣٨٦٤١	أدوات كتابية ومطبوعات
٦٣٥٩	٨١١٠	مصاريف بنكية
٣٧٦٤٣	١٢٦٠٠	رسوم واشتراكات
٧٦١٣	٥٢١٣٩	رسوم ومصروفات حكومية
٢٠٧٦٧	٤٠٧٢٢	المساهمة التكافلية
<u>٨٨٥١٠٧</u>	<u>٩٤٧٦٦٩</u>	<b>الإجمالي</b>

**١٩ - الإيرادات المتنوعة**

بلغ إجمالي الإيرادات المتنوعة في ٢٠٢١/١٢/٣١ مبلغ ١٧٥٩ جنيه مصري يتمثل في

<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	البيان
<u>١١٢٤</u>	١٧٥٩	فوائد بنكية
<u>٣٨٥</u>	-	فروق عملة دفترية
<u>١٥٠٩</u>	<u>١٧٥٩</u>	<b>الإجمالي</b>

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية  
شركة مساهمة مصرية  
السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠ - ضريبة الدخل

<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
<u>٢٣٠٥٢٧٨</u>	<u>٧٥٨٩٥١٠</u>	صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة
<u>٦١٧٧٩</u>	<u>١٠٩٨١١</u>	تعديلات علي صافي الربح الدفترى للوصول إلي صافي الربح الضريبي
<u>٢٣٦٧٠٥٧</u>	<u>٧٦٩٩٣٢١</u>	صافي الربح الضريبي
<u>٥٣٢٥٨٨</u>	<u>١٧٣٢٣٤٧</u>	الضريبة بسعر ٢٢,٥٠%
-	-	ضريبة الدخل الشامل
<u>٥٣٢٥٨٨</u>	<u>١٧٣٢٣٤٧</u>	الضريبة المستحقة خلال العام

٢١ - نصيب السهم في صافي الربح

تم احتساب نصيب السهم من صافي الربح باستخدام طريقة المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة وذلك علي النحو التالي:-

<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	<u>البيانات</u>
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
<u>١٧٨١٩٢٢</u>	<u>٥٨٦٦٩٧١</u>	صافي الربح
<u>١٦٩٢٨٢</u>	<u>٥٥٧٣٦٢</u>	يخصم :-
<u>١٤٩٦٠٤</u>	<u>٤٩٨٨٧٦</u>	نصيب العاملين من الأرباح ( مقدره )
<u>١٤٦٣٠٣٢</u>	<u>٤٨١٠٧٣٣</u>	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة ( مقدره )
<u>٥٥٠٠٠٠٠</u>	<u>٦٨٧٥٠٠٠</u>	صافي الربح القابل للتوزيع على المساهمين
<u>٠,٢٧</u>	<u>٠,٧٠</u>	عدد الأسهم المرجح نصيب السهم من صافي الربح



شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية  
شركة مساهمة مصرية  
السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

**٢٢ - إصدارات جديدة وتعديلات تمت على معايير المحاسبة المصرية :**

بتاريخ ١٨ مارس ٢٠١٩ تم تعديل بعض معايير المحاسبة المصرية وإصدار معايير جديدة قيد التطبيق حيث صدر قرار وزير الاستثمار والتعاون الدولي رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ بشأن تعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ كما يلي :-

- **اولا :** يستبدل بالمعايير أرقام : (١) عرض القوائم المالية ، (٤) قائمة التدفقات النقدية و (٢٥) الأدوات المالية – العرض ، و (٢٦) الأدوات المالية – الاعتراف والقياس ، و (٣٤) الاستثمار العقاري . و (٣٨) مزايا العاملين ، و (٤٠) الأدوات المالية – الإفصاحات ، و (٤٢) القوائم المالية المجمعة ، من معايير المحاسبة المصرية .

- **ثانيا :** تعدل المعايير أرقام : (١٥) الإفصاح عن الأطراف ذوي العلاقة ، و (١٧) القوائم المالية المستقلة و (١٨) الاستثمارات في شركات شقيقة ، و (٢٢) نصيب السهم في الأرباح ، و (٢٤) ضرائب الدخل و (٢٩) تجميع الأعمال ، و (٣٠) القوائم المالية الدورية ، و (٣١) اضمحلال قيمة الأصول ، و (٣٢) الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة ، و (٤٤) الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى ، من معايير المحاسبة المصرية .

- **ثالثا :** يضاف إلي المعايير المحاسبة المصرية المشار إليها ، معايير جديدة بأرقام (٤٧) الأدوات المالية (٤٨) الإيراد عن العقود مع العملاء ، (٤٩) عقود التأجير ، كما يضاف تفسير محاسبي مصري رقم ١ ترتيبات امتيازات الخدمة العامة ، إلي ذات المعايير .

- **رابعا :** تلغي المعايير أرقام (٨) عقود الإنشاء ، و (١١) الإيراد ، و (٢٠) القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي من معايير المحاسبة المصرية المصدرة بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ وتقوم الشركة حاليا بتقييم الآثار المتعلقة بالمعايير السابق ذكرها وسوف يتم تطبيقها بموجب التواريخ المتعلقة بها .

- **خامسا :** صدر الكتاب الدوري رقم (٧) للهيئة العامة للرقابة المالية بأن يتم تطبيق معيار رقم (٤٩) الجزء الخاص بالإيجار التمويلي فقط اعتبارا من المركز المالي عن الربع الثالث من عام ٢٠١٩ وقمنا بدراسة آثار تطبيقه ولا يوجد تأثير حيث لا يوجد لدينا عقود تأجير تمويلي .

- **سادسا :** بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٢٠ صدر بيان الهيئة العامة للرقابة المالية بتأجيل تطبيق التعديلات في معايير المحاسبة المصرية الجديدة الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ علي القوائم الدورية وقصرها علي القوائم المالية السنوية بنهاية ٢٠٢٠ .

- **علماً بأن** تعديلات معايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ وخصوصاً المعيار ( ٤٨ ) " الإيراد من العقود مع العملاء " وحيث أن الشركة في مرحلة الأعمال تحت التنفيذ ولم تفي بعد بالالتزام الأداء إتجاه العملاء ، مازالت الشركة تدرس الأثر علي القوائم المالية وخصوصاً " الإيراد " .

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية  
شركة مساهمة مصرية  
السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

**٢٣ - الموقف الضريبي:**

**أولا : الضرائب على الدخل**

**١ - الضرائب على الدخل الاشخاص الاعتبارية / الطبيعيين**

الشركة ملتزمة بتقديم الإقرار في الميعاد القانوني ولم يتم فحص الشركة من بداية النشاط حتى تاريخه ، حيث أن مأمورية ضرائب الشركات المساهمة قد أرسلت نماذج ١٩ عن السنوات من ( ٢٠١١ : ٢٠١٢ ) و ( ٢٠١٣ : ٢٠١٤ ) وتم الطعن عليهم في الميعاد وفي انتظار إخطارنا بميعاد اللجنة الداخلية لفحص تلك السنوات ، وبخصوص السنوات من عام ( ٢٠١٥ : ٢٠١٧ ) تم إرسال نموذج (٣١) فحص من قبل مأمورية ضرائب الشركات المساهمة لتحديد ميعاد فحص تلك السنوات . وبخصوص السنوات من ( ٢٠١٨ : ٢٠١٩ ) لا يوجد أي نماذج أو مطالبات تخص تلك السنوات .

**٢ - ضريبة المرتبات :**

**موقف الفحص :-** تم إنهاء الفحص الضريبي والربط النهائي وسداد الضريبة المستحقة عن الفترة من بداية النشاط وحتى نهاية عام ٢٠١٥ م ، وبخصوص السنوات من ( ٢٠١٦ : ٢٠١٨ ) لا يوجد أي نماذج أو مطالبات تخص تلك السنوات .

**مدى الالتزام بتنفيذ أحكام القانون :-** تلتزم الشركة بعمل تسوية سنوية وسداد الضريبة المستحقة شهريا طبقا للمواعيد المحددة قانونيا .

**٣ - ضريبة خصم منبع :**

**موقف الفحص :-** لم يتم الفحص منذ بداية النشاط حتى تاريخه ، وتلتزم الشركة بأحكام القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته من حيث الخصم تحت حساب الضريبة ، من السنوات من ( ٢٠٠٨ : ٢٠١٨ ) لا يوجد أي نماذج أو مطالبات تخص تلك السنوات .

**٤ - ضريبة الدمغة :**

**موقف الفحص :-** لم يتم الفحص منذ بداية النشاط حتى تاريخه ، من السنوات من ( ٢٠٠٨ : ٢٠١٨ ) لا يوجد أي نماذج أو مطالبات تخص تلك السنوات .

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية  
شركة مساهمة مصرية  
السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

**٢٤ - موقف القضايا :**

تم موافقتنا بشهادة من المستشار القانوني للشركة بشأن القضايا المرفوعة من أو على الشركة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م .

**١ - بالنسبة للقضايا المرفوعة من الشركة كالتالي :-**

دعوى قضائية مدنية فرعية رقم ١١٠٢ لسنة ٢٠١٧ م ك محكمة أسيوط الابتدائية موضوعها دعوى إلزام بتنفيذ - الالتزامات عينيا والمطالبة بغرامة تهديديه وبقيمة شرط جزائي وقدره عشرة ملايين جنيه مصري وإجراء المقاصة مقامة من الشركة ضد احمد فتوح وآخرون. تم إسناد مباشرة الدعوى لمكتب محاماة مصر الأستاذ حسين مريد حسين وشركاه وبتاريخ ٢٥ أغسطس أصدرت هيئة المحكمة الموقرة حكمها بأولى درجات التقاضي لصالح الشركة في الطلب العارض ثبوت استلام المدعين أصليا لمبلغ تسعة عشر مليون وسبعون ألف جنيه مصري وثبوت توقيعهم على عقود بيع لعدد أربعة وعشرون وحدة سكنية المثبتة بصحفية الطلب العارض وإلزامهم بأداء مبلغ مليون جنيه للمدعين بالطلب العارض تخصم مما هو مستحق عليهما في الأقساط الربع السنوية المتبقية للمدعين أصليا وفي ذمتها وألزامت المدعين أصليا بمصروفات الطلب العارض ومقابل أتعاب محاماة بمبلغ خمسة وسبعون جنيه وتم استئناف الحكم من قبل المدعين اصل والدعوي تم الحكم بجلسة ٢٠٢١/٧/٧ بقبول الاستئناف شكلاً ورفض الاستئناف موضوعاً وتأيد حكم اول درجة وحسم النزاع لصالح الشركة.

- دعوى قضائية مدنية (دعوى حساب و إلزام ) مقامة من الشركة ضد أحمد فتوح و اخرون بموجب عقد مشاركة مقابل التنفيذ مشروع ابراج العز اسيوط و موضوعها مطالبة بمستحقات الشركة الناتجة من التعاقد المذكور أعلاه و بلغت قيمة المطالبات ٨٢٠٤٢٧١٥,٤٠ جنية مصري بموجب قرار رقم ( ٩ ) بالجمعية العمومية للشركة المنعقدة في تاريخ ٣١ مايو ٢٠٢٠م و اعتماد مجلس الادارة المنعقد بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٢٠م لتقرير اللجنة المشكلة برئاسة رئيس مجلس الادارة و اعمالاً لقرار الجمعية المذكورة اعلاه وتم إسناد تحريك الدعوى الى مكتب محاماه مصر الاستاذ حسين مريد حسين و شركاه و تم قيد الدعوى برقم ٣٠٦٣ لسنة ٢٠٢٠م محكمة جنوب الجيزة الابتدائية تم الحكم فيها بجلسة ٢٠٢١/٦/٢٧ برفض الدعوى بأولى درجات التقاضي وتم ايداع صحيفة استئناف و قيد الاستئناف تحت رقم ٧٧٩٩ لسنة ١٣٨ استئناف عالي القاهرة و أصدرت هيئة المحكمة الموقرة حكمها التمهيدي بجلسة ٢٠٢٢/١/١٢ م بندب خبير من مصلحة خبراء وزارة العدل لتحقيق عناصر الدعوى و قدرت سداد رسوم امانة خبير و قدرها الفين جنية مصري .

**٢ - بالنسبة للقضايا المرفوعة على الشركة كالتالي :-**

دعوى قضائية مدنية اصلية رقم ١١٠٢ لسنة ٢٠١٧ م ك محكمة أسيوط والمقامة من السيد احمد محمد فتوح واخرون حكمت المحكمة بجلستها المنعقدة بجلسه ٢٥ أغسطس أولا برفض الدعوى الأصلية والزمتم المدعين بها مصروفاتها ومبلغ خمسة وسبعون جنيه اتعاب محاماه وتم الاستئناف على الحكم الصادر من قبل المدعين اصليا تم الحكم بجلسة ٢٠٢١/٧/٧ بقبول الاستئناف شكلاً ورفض الاستئناف موضوعاً وتأيد حكم اول درجة وحسم النزاع لصالح الشركة .

دعوى رقم ٤٤٥ م ك أسيوط لسنة ٢٠٢٠ مقامة من السيد احمد محمد فتوح و اخرون وموضوعها طلب فسخ عقد المشاركة مقابل حصص في ابراج سكنية المؤرخ في ٢٠١٣/١٠/٦ م و الدعوى بأولى مراحل التقاضي و تفنقر لأى اساس قانوني او تعاقدى او واقعى و أصدرت هيئة المحكمة الموقرة حكمها التمهيدي بجلسة ٢٠٢٠/١١/٢٨ م بندب خبير من مصلحة خبراء وزارة العدل لتحقيق عناصر الدعوى و قدرت سداد رسوم امانة خبير و قدرها ٣٠٠ جنية مصري على المدعى و جارى مباشرة مأمورية خبير و زراه العدل. وأفاد المستشار القانوني بقوة المركز القانوني للشركة من ما لا يستدعى تكوين أي مخصصات مالية لمجابهة أي التزام مالي محتمل نشأته ومازالت الدعوى رقم ٤٤٥ م ك أسيوط لسنة ٢٠٢٠ م منظورة امام القضاء بأول درجات التقاضي .

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية  
شركة مساهمة مصرية  
السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٥- أحداث هامة :

حدثت بعض الأحداث الجوهرية العالمية والتي شملت جمهورية مصر العربية حيث حدث تفشي لفيروس كورونا ، وقد أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه يمكن وصف تفشي الفيروس بأنه وباء عالمي ، وقد أدخلت الحكومة تدابير مختلفة لمكافحة تفشي المرض ، بما في ذلك قيود السفر والحجر الصحي وإغلاق الأعمال وأماكن أخرى ولا تزال هذه الاستجابات الحكومية وأثارها المقابلة تتطور والتي من المتوقع أنها سوف تؤثر علي المناخ الاقتصادي والذي بالتبعية يمكن أن يعرض الشركة لأخطار مختلفة متضمنة انخفاض جوهري للإيرادات ، وتقييم / اضمحلال الأصول ومخاطر أخرى وعليه .

- تم اتخاذ قرار من قبل إدارة الشركة بتخفيض العمالة وكذا تخفيض الانتاج بنسبة ٥٠% وذلك نظرا لظروف فيروس كورونا المنتشر وامتثالا للقرارات الادارية ابتداء من ٢٦ / ٣ / ٢٠٢٠ .
- تم الامتثال إلي قرار وزير التنمية المحلية بوقف أعمال البناء لمدة ٦ شهور اعتبارا من ٢٤ / ٥ / ٢٠٢٠ .
- بموجب محضر اجتماع الجمعية العامة العادية المنعقد بتاريخ ٣١ / ٥ / ٢٠٢٠ تم الموافقة علي تفويض مجلس الادارة في اعداد دراسة لتحديد أثر القوي القاهرة والتضخم وتعويم العملة المحلية والاثار المستجدة للمعوقات الادارية وجائحة فيروس كورونا - كوفيد ١٩ ، وما يترتب من آثار لاحقة لما سبق علي كافة الالتزامات التعاقدية مع الغير والاثار اللاحق علي مواعيد التسليم النهائي للحاجزين بمشروع أبراج العز - أسيوط وتقرير التكاليف المباشرة وغير المباشرة اللازمة لإتمام تنفيذ الأعمال حتي التسليم والتشغيل والتدفقات النقدية والبرامج الزمنية والعوائد المتوقعة في ضوء الاسباب الخارجة عن الارادة ، ولذلك تفويض مجلس الادارة في الاستعانة بما يراه من خبراء واستشاريين ومتخصص واتخاذ كافة ما يلزم لذلك .
- بتاريخ ٢٨ / ٩ / ٢٠٢٠ بموجب الكتاب الدوري رقم (٥-٢٧١٤٠) لسنة ٢٠٢٠ والصادر من مجلس رئاسة الوزراء بشأن اجتماع قرارات اجتماع مجلس المحافظين وما تبعه من صدور الكتاب الدوري رقم (١٧٣) لسنة ٢٠٢٠ والصادر من السيد اللواء محافظ أسيوط والذي تتضمن بين توجيحاته استئناف الاعمال بشكل جزئي لحين مراجعة التراخيص والاشتراطات البنائية وفقا لما جاء بتعليمات الكتاب الدوري وعليه تم استئناف الاعمال الجزئي للأعمال الجارية بمشروع أبراج العز أسيوط بتاريخ ٢ / ١١ / ٢٠٢٠ وما تلاه الكتاب الدوري رقم ٦٣ لسنة ٢٠٢١م و الكتاب الدوري رقم ٧٥ لسنة ٢٠٢١م وامتثالا للقوانين المنظمة لأعمال البناء والقرارات السيادية .

٢٦- تاريخ إصدار القوائم المالية :

تم إصدار القوائم المالية بتاريخ ٢٢ / ٢ / ٢٠٢٣ ، وتم اعتمادها من مجلس إدارة الشركة في ٢٢ / ٢ / ٢٠٢٣