

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة القاهرة للإسكان و التعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المستقلة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١

المحتويات

الصفحة

٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة
٣	قائمة المركز المالي المستقل
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة
٥	قائمة الدخل الشامل المستقل
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
٧	قائمة التدفقات النقدية المستقلة
٨ - ٣١	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المستقل المرفق شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ مارس ٢٠٢١ وكذا القوائم المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية المستقلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتنحصر 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 مسئولين 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 نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية .

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المستقلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المستقل للمنشأة في ٣١ مارس ٢٠٢١ وعن أدائها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

فترة لفت انتباه

وفقاً للتعميم الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٩ مايو ٢٠٢١، والخاص بإمكانية تأجيل تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الأدوات المالية، بالقوائم المالية الدورية وذلك حتي موعد اقضاء تاريخ اعداد القوائم المالية السنوية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، قامت الشركة بتأجيل إدراج الأثر المحاسبي للمعيار لحين إعداد النماذج اللازمة للتطبيق وإدراجه بالقوائم المالية السنوية، للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

القاهرة في : ١٣ يونيو ٢٠٢١



محمد أحمد أبو القاسم

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

زميل جمعية الضرائب المصرية

س. م. م رقم (١٧٥٥٣)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)

المتحدون للمراجعة والضرائب

UHY United

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المستقل

٣١ مارس ٢٠٢١

المعدل	٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		
				أصول غير متداولة
			(٣)	أصول ثابتة
٦,٢٢٠,٠٩٠	٦,٧٦١,٥٤٧		(٤)	استثمارات عقارية
٨٦٧,١٩٧,٠٦٦	٨٦٤,٦٠٦,٠٧٠		(٥)	حق إستخدام أصل
-	٨,٣٨٩,٥٣١		(٦-أ)	استثمارات في شركات تابعة و شقيقة
١٧٣,٦٢٩,٦٩٩	٢٤٥,٦٦٧,٦٤٩		(٦-ب)	مسدد تحت حساب رأس المال في شركة تابعة
٧٢,٠٣٧,٩٥٩	-		(١٩)	استثمارات في سندات حكومية
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤			أصول ضريبية مؤجلة
-	٤,٦١١,١٨٧			إجمالي أصول غير متداولة
١,١١٩,٤٠٢,٠٤٨	١,١٣٠,٣٥٣,٢١٨			أصول متداولة
			(٧)	مشروعات الإسكان والتعمير
٤٦٤,٨٢٩,٣٤٣	٤٧١,٥٠٠,١٤٣		(٨)	عملاء
٨٥,١٩٦,٥١٦	٥١,٥٣٧,٩٨٩		(٩-أ)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٥٥٨,٥٣١,٣٣٨	٦٢٨,١٤٧,٤٠٥		(١٠)	مصفوفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٣٥,٣٩٨,٣٧٨	٣٨,٠٨٣,٨٤٤		(١١)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٦٦,٠٠٤	٦٥,٢٢٤			تقديرات بالصندوق ولدى البنوك
١٠٩,٩٣٦,٣٤٤	٧,٦١٢,٤٥١			إجمالي أصول متداولة
١,٢٥٣,٩٥٧,٩٢٣	١,١٩٦,٩٤٧,٠٥٦			إجمالي الأصول
٢,٣٧٣,٣٥٩,٩٧١	٢,٣٢٧,٣٠٠,٢٧٤			
				حقوق الملكية و الإلتزامات
				حقوق الملكية
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠		(١٥)	رأس المال المصدر والمدفوع
٣٤,٤٠١,٦٦٢	٣٤,٤٠١,٦٦٢		(١٦)	احتياطي قانوني
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦		(١٧)	احتياطي عام
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩			احتياطي رأسمالي
٢٣٨,٠٩٠,٣٨٥	١٦٦,٧٥٦,٨٢٦			أرباح مرحلة
(٧١,٢٣٣,٥٥٩)	(٣٨,٠٦٤,٤٦٤)			خسائر الفترة / العام
٦٥٩,٩٧٣,٧٩٣	٦٢١,٩٠٩,٣٢٩			إجمالي حقوق الملكية
				التزامات غير متداولة
٢٢٠,٠٩٤,٨٢٥	١٩٢,٢٦٤,٩٢٥		(١٨)	قروض طويلة الأجل
٧١٧,٥٣٢,٢٥٦	٧٠٤,٢٥٣,٩٥٦		(٢٠)	إلتزام عقود تأجير وترتيب طويل الأجل
٦,٤٣٩,٧٨٦	-		(١٩)	التزامات ضريبية مؤجلة
٩٤٤,٠٦٦,٨٦٧	٨٩٦,٥١٨,٨٨١			إجمالي التزامات غير متداولة
				التزامات متداولة
٣٧,٤٣٦,٧٤٢	٣٧,٤٣٦,٧٤٢		(١٢)	مخصصات
٦٧,٩٣٨,٢٤٠	٦٠,٨٨٢,٢٢١		(١٣)	بنوك - تسهيلات ائتمانية
٢٠٠,٠٣١,٣٢٨	٢١٢,٤٧٥,٣٨٢		(١٨)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
١٠٦,١٩٧,٧٤٩	١٣١,٨٠٤,٧٨٧		(٢٠)	إلتزام عقود تأجير وترتيب قصير الأجل
١٦٩,٢١١,٨٥٤	١٤٥,١٢٦,١٩٥			موردون ومقاولو مشروعات و اوراق دفع
٢٧,٣٩٨,٢٨١	٣٢,٠٧٥,٤٤٤		(٩-ب)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٩٩,٧٥٦,٦٥٨	١١٨,٦٩٢,٧١٦			عملاء - دفعات مقدمة
٥٥,٨١٥,٤٦١	٦٤,٨٤٥,٥٧٩		(١٤)	مصفوفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٩٤,٠٤٤	٩٤,٠٤٤		(١٩)	مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل
٥,٤٣٨,٩٥٤	٥,٤٣٨,٩٥٤			دائنو توزيعات
٧٦٩,٣١٩,٣١١	٨٠٨,٨٧٢,٠٦٤			إجمالي التزامات متداولة
١,٧١٣,٣٨٦,١٧٨	١,٧٠٥,٣٩٠,٩٤٥			إجمالي الإلتزامات
٢,٣٧٣,٣٥٩,٩٧١	٢,٣٢٧,٣٠٠,٢٧٤			إجمالي حقوق الملكية و الإلتزامات



العضو المنتدب

أحمد مصطفى القدرى

العضو المنتدب للشئون المالية و الادارية

محمد أحمد 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 المستقلة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١

إيضاح	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠
إيرادات النشاط	٣٢,٣٣١,٦٦٥	٥٨,٧٩٠,٩٤٠
يخصم :		
تكلفة النشاط	(١٢,٩٢٢,٦٤٧)	(١٠,٥٧١,٧٣٨)
مجمول ربح النشاط	١٩,٤٠٩,٠١٨	٤٨,٢١٩,٢٠٢
مصرفوات عمومية وإدارية	(٥,١٨١,٧١٩)	(٤,٧١١,٠١٤)
فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	(٧٨٠)	(٧,٥٥١)
بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة	(٩٥٤,١٧٠)	(٥٨٦,٠٦٥)
أرباح التشغيل	١٣,٢٧٢,٣٤٩	٤٢,٩١٤,٥٧٢
فوائد تمويلية	(٦٥,٩٦٣,٤٢٧)	(١٠٩,٥٨٥,٩٥٩)
فوائد دائنة	٣٠٢,١٨٨	٣٥٦,٩٩٧
أرباح بيع أصول ثابتة	١٦٠,٩٩٩	-
إيرادات أوراق مالية	٢,٧٧٥	٢,٧٧٥
إيرادات أخرى	٣,١٠٩,٦٧٩	٨,٢٣٣,٤٠٢
خسائر الفترة قبل ضرائب الدخل	(٤٩,١١٥,٤٣٧)	(٥٨,٠٧٨,٢١٣)
ضرائب الدخل	١١,٠٥٠,٩٧٣	١٣,٠٦٧,٥٩٨
خسائر الفترة	(٣٨,٠٦٤,٤٦٤)	(٤٥,٠١٠,٦١٥)
نصيب السهم في الخسائر	(٠,٤٢)	(٠,٥٠)

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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقل

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١

الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ جنيه مصرى	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١ جنيه مصرى
(٤٥,٠١٠,٦١٥)	(٣٨,٠٦٤,٤٦٤)
-	-
(٤٥,٠١٠,٦١٥)	(٣٨,٠٦٤,٤٦٤)

خسائر الفترة
بنود متعلقة بالدخل الشامل :
الدخل الشامل الآخر
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١

رأس المال المصدر و المدفوع	احتياطي قانوني	احتياطي عام	احتياطي رأسمالي	جنيه مصري	أرباح مرحلة	خسائر الفترة	الإجمالي	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٣٤,٤٠١,٦٦٢	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٢٣٨,٠٩٠,٣٨٥	(٣٥,٧٥٨,٦٧٩)	٦٩٥,٥٤٨,٦٧٣	(٣٥,٥٧٤,٨٨٠)	١ يناير ٢٠٢١ (قبل التعديل)
-	-	-	-	-	-	٦٥٩,٩٧٣,٧٩٣	(٣٥,٥٧٤,٨٨٠)	مخصص لم يتم ادراجه خلال عام ٢٠٢٠ ايضا (٣٠)
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٣٤,٤٠١,٦٦٢	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٢٣٨,٠٩٠,٣٨٥	(٧١,٣٣٣,٥٥٩)	-	(٧١,٣٣٣,٥٥٩)	١ يناير ٢٠٢١ (المعدل)
-	-	-	-	(٧١,٣٣٣,٥٥٩)	٧١,٣٣٣,٥٥٩	-	٧١,٣٣٣,٥٥٩	محول إلى أرباح مرحلة
-	-	-	-	-	(٣٨,٠٦٤,٤٦٤)	(٣٨,٠٦٤,٤٦٤)	(٣٨,٠٦٤,٤٦٤)	خسائر الفترة
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٣٤,٤٠١,٦٦٢	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	-	(٣٨,٠٦٤,٤٦٤)	٦٢١,٩٠٩,٣٢٩	(٣٨,٠٦٤,٤٦٤)	رصيد ٣١ مارس ٢٠٢١
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٣٤,٤٠١,٦٦٢	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٢٣٤,١٤٢,٢٦٨	(٦٤,٣٤٣,٦٨١)	٧٦٣,٠١٥,٥٥٤	(٦٤,٣٤٣,٦٨١)	١ يناير ٢٠٢٠
-	-	-	-	(٦٤,٣٤٣,٦٨١)	٦٤,٣٤٣,٦٨١	-	٦٤,٣٤٣,٦٨١	محول إلى أرباح مرحلة
-	-	-	-	-	(٤٥,٠١٠,٦١٥)	(٤٥,٠١٠,٦١٥)	(٤٥,٠١٠,٦١٥)	خسائر الفترة
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٣٤,٤٠١,٦٦٢	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	-	(٤٥,٠١٠,٦١٥)	٧١٨,٠٠٤,٩٣٩	(٤٥,٠١٠,٦١٥)	رصيد ٣١ مارس ٢٠٢٠

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل	الإيضاح	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١ جنية مصرى	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ جنية مصرى
خسائر الفترة قبل ضرائب الدخل	(٣)	(٤٩,١١٥,٤٣٧)	(٥٨,٠٧٨,٢١٣)
أهلاك أصول ثابتة	(٣)	٣٨٠,٧١٢	٣٧٦,٤٠٩
أرباح بيع أصول ثابتة	(٣)	(١٦٠,٩٩٩)	-
إهلاك إستثمارات عقارية	(٤)	٢,٥٩٠,٩٩٦	٢,٦٦٠,٣٩٦
إستهلاك حق إستخدام أصل فوائد تمويلية	(٥)	٥٥٩,٣٠٢	٣٠٠,٣٢١
فوائد دائنة	(١٤)	٦٥,٩٦٣,٤٢٧	١٠٩,٥٨٥,٩٥٩
فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	(١٠)	(٣٠٢,١٨٨)	(٣٥٦,٩٩٧)
أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل		٧٨٠	٧,٥٥١
التغير في مشروعات الإسكان والتعمير		١٩,٩١٦,٥٩٣	٥٤,٤٩٥,٤٢٦
التغير في العملاء		(٦,٦٧٠,٨٠٠)	(٢,٩٣٩,١٦٦)
التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة	(٩-أ)	(٦٩,٦١٦,٠٥٨)	(٢,٤٣٣,٢٤٣)
التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	(١٠)	(٢,٦٨٢,٦٩١)	(٨,٧٧٥,١٢٢)
التغير في الموردين ومقاولي المشروعات		(٢٤,٠٨٥,٦٥٩)	(١٤,٩٥٧,٥٥٤)
التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة	(٩-ب)	٤,٦٧٧,١٦٣	١٢,٣٤٠,٠٤١
التغير في عملاء - دفعات مقدمة		١٨,٩٣٦,٠٥٨	١٢,٧٦٨,٢٣٢
التغير في المصروفات المستحقة وأرصدة دائنة أخرى	(١٤)	(١,١٤٠,١٤٢)	(٢٤,٨٨٤,٣٣٨)
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل		(٢٧,٠٠٧,٠٠٩)	٥٨,١٢٣,٦٥٢
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار		(٩٢٢,١٧٠)	(٥٤,١٩٥)
مدفوعات لشراء أصول ثابتة	(٣)	١٦١,٠٠٠	-
متحصلات من بيع أصول ثابتة	(٣)	٢٩٩,٤١٣	٣٥٤,٢٢١
فوائد دائنة محصلة	(١٠)	-	(٤٢٠)
التغير في ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر		(٤٦١,٧٥٧)	٢٩٩,٦٠٦
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار			
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل		(٧,٠٥٦,٠١٩)	(١٣,٨٢٦,٠٦١)
مدفوعات في بنوك - تسهيلات إئتمانية	(١٤)	(٤٦,٨٦٥,٩٤٥)	(٢١,٧٦٧,٩٧٦)
فوائد تمويلية مدفوعة		(١٥,٣٨٥,٨٤٦)	(١٤,٦٣٧,٧٦٦)
مدفوعات في قروض طويلة الأجل		(٥,٥٤٧,٣١٧)	-
إلتزامات تأجير تمويلي مدفوعة		(٧٤,٨٥٥,١٢٧)	(٥٠,٢٣١,٨٠٣)
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل		(١٠٢,٣٢٣,٨٩٣)	٨,١٩١,٤٥٥
صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة		١٠٩,٩٣٦,٣٤٤	١٩,٣٥٤,٤٩٤
النقدية وما في حكمها - أول الفترة		٧,٦١٢,٤٥١	٢٧,٥٤٥,٩٤٩
النقدية وما في حكمها - آخر الفترة	(١١)		
النقدية وما في حكمها :		٧,٦١٢,٤٥١	٢٧,٨٠٢,٢٠٠
نقدية بالصندوق ولدى البنوك		-	(٢٥٦,٢٥١)
يخصم : ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر		٧,٦١٢,٤٥١	٢٧,٥٤٥,٩٤٩

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

١- نبذة عامة عن الشركة و انشطتها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والمقيدة بالسجل التجارى رقم ١٣٩٨٤٣ مدينة القاهرة بتاريخ ١٩٦٩/١٢/٢١ هذا وقد تم توفير أوضاع الشركة بموجب قرار الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ١٩٩٧/٤/٢٩ وخرجها 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 لتوفير أوضاع الشركة برقم إيداع ١١٦١٩ لسنة ١٩٩٧.

يتمثل غرض الشركة في:

- مزاوله كافة الأنشطة المتعلقة بالتنمية العقارية للأراضى والمباني والمنشآت بما فى ذلك الحصول على كافة الأراضى والعقارات وبيعها وتأجيرها وكذا القيام بأعمال تخطيط المدن وتزويدها بالبنية الأساسية وذلك بكافة محافظات الجمهورية وشراء وإنشاء وإستغلال وتأجير وبيع جميع المباني والأراضى .
- وللشركة إنشاء وإدارة وإستثمار جميع المنشآت السكنية والإدارية والسياحية والترفيهية وكافة المشروعات اللازمة لتحقيق الأغراض وجميع العمليات العقارية والمالية والتجارية والسياحية والترفيهية المتصلة بهذه الأراضى وكذلك القيام بأعمال التصميمات والإستشارات الهندسية والإشراف على التنفيذ للغير .
- كما تتولى الشركة تأجير وحداتها السكنية طبقاً لنظام التأجير التمويلي طبقاً للقانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٥ .
- وللشركة المشاركة أو القيام بتنفيذ عقود البناء والتشغيل والتمويل بنظام (B.O.T) Build Operate 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 الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٣ يونيو ٢٠٢١.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

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

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

التوافق مع معايير المحاسبة

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

التغيرات فى السياسات المحاسبية

- 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 القائمة والتي تم نشرها بالجريدة 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 المحاسبة المصري رقم (٤٧) الأدوات 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.

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 الإعراف والقياس" : ويهدف هذا المعيار إلى وضع مبادئ التقرير المالي عن الأصول، المالية والإلتزامات المالية وأن تعترف الشركة بأصولها المالية أو الإلتزاماتها المالية عندما تصبح طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة وتقاس 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 الإنتمانية المتوقعة وذلك منذ لحظة الإعراف الأولى ، ويبدأ سريان هذا المعيار علي القوائم المالية السنوية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (إيضاح ٣٢) ويسمح بالتطبيق المبكر قبل ذلك التاريخ، وجارى دراسة الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق المعيار .

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

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

- إيرادات بيع الوحدات

تتحقق 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 الفوائد كإيراد فى تاريخ البيع . ويكون سعر البيع هو القيمة الحالية للمقابل ويتم تحديدها بخصم قيمة الأقساط المستحقة باستخدام سعر الفائدة المستهدف. ويتم الاعتراف بالفوائد المؤجلة كإيراد عندما تستحق وعلى أساس التناسب الزمني أخذاً فى الاعتبار سعر الفائدة المستهدف .

- فوائد دائنة

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

- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار 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 لبيعها، كجزء من تكلفة الأصل، ويتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في الفترة التي تحققت فيها. وتتمثل تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم الاعتراف بأصول والالتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداده 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 الانشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة. ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل.

الأصول الثابتة

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

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)
مباني 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 أضمحل 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 أضمحل ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد أضمحل إذا ، وإذا فقط ، كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل واثراً على التدفقات النقدية في المستقبل المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد أضمحل وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية ، فيعتبر أن الأصل قد إضمحل 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 فى حكمها

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

الموردون والمصروفات المستحقة

يتم الاعتراف بالألتزامات بالقيم التى سيتم دفعها فى المستقبل وذلك مقابل البضائع والخدمات التى تم إستلامها سواء استلمت الشركة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالى قانونى أو حكمى نتيجة لحدث سابق ، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجاً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام ، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام ويتم مراجعة المخصصات فى تاريخ الميزانية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالى 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 بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد فى تاريخ المعاملات.

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

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

يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتى يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة فى التاريخ التى تحددت فيه القيمة العادلة.

الالتزامات المحتملة و الأصول المحتملة

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

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة فى 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 فى السنة المالية التى تحققت فيها تلك المصروفات.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الإضمحلال.

يتم قياس خسائر الإضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للعملاء والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، ويتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال 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 بفروق 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 على الشركة المستثمر فيها بما لها من القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة وذلك للحصول على منافع من أنشطتها، فيما عدا تلك الحالات الاستثنائية التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل سيطرة.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة بالقوائم المالية المستقلة بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الإضمحلال ويدرج 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 بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الإضمحلال 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 بالتكلفة وفي حالة وجود إنخفاض في قيمتها يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الإضمحلال وتحمله على قائمة الأرباح أو الخسائر عن الفترة لكل استثمار على حدة.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

التأمينات الاجتماعية

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

مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة)

مشروعات غير تامة

تشتمل على تكلفة إقتناء 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 وتأمينتها وتطويرها ومدّها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشيّد 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 وتحمل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الإضمحلال عن التكلفة فى حالة وجوده .

الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب 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 وتقل 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 جوهري 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

٣١ مارس ٢٠٢١

٣ - أصول ثابتة

الإجمالي	إثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	تأمينات في أماكن مستأجرة	مباني وإنشاءات ومرافق	أراضي	التكلفة في
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	١ يناير ٢٠٢١
١٤,١٥٦,٣٣٦	٧,٧٨٤,٤٨٢	٦١٠,٠٠٩	٢,١٥٧,٦٠٠	٢,٩٠١,١٧٥	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	إضافات الفترة
٩٢٢,١٧٠	٣٤٦,١٧٠	-	٥٧٦,٠٠٠	-	-	-	إستبعادات
(٢١٠,٠٠٠)	-	-	(٢١٠,٠٠٠)	-	-	-	٣١ مارس ٢٠٢١
١٤,٨٦٨,٥٠٦	٨,١٣٠,٦٥٢	٦١٠,٠٠٩	٢,٥٢٣,٦٠٠	٢,٩٠١,١٧٥	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	
(٧,٩٣٦,٢٤٦)	(٣,٦٨٨,٧٦٢)	(١٧٢,٩٥٣)	(١,٦٤٤,٨١٦)	(٢,٢١٧,٦٢٥)	(٢١٢,٠٩٠)	-	مجمع الإهلاك في
(٣٨٠,٧١٢)	(١٧٩,٦٢٥)	(١٤,١٦٦)	(٣٨,٦٩٧)	(١٤٥,٠٥٩)	(٣,١٦٥)	-	١ يناير ٢٠٢١
٢٠٩,٩٩٩	-	-	٢٠٩,٩٩٩	-	-	-	إهلاك الفترة
(٨,١٠٦,٩٥٩)	(٣,٨٦٨,٣٨٧)	(١٨٧,١١٩)	(١,٤٧٣,٥١٤)	(٢,٣٦٢,٦٨٤)	(٢١٥,٢٥٥)	-	مجمع إهلاك الإستهادات
٦,٧٦١,٥٤٧	٤,٢٦٢,٢٦٥	٤٢٢,٨٩٠	١,٠٥٠,٠٨٦	٥٣٨,٤٩١	٤١٧,٨١٥	٧٠,٠٠٠	٣١ مارس 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 بقامه الأرباح أو الخسائر و المركز المالي على النحو التالي :

٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري	الإجمالي	قائمة المركز المالي	قائمة الأرباح أو الخسائر	جنيه مصري
١٢١,٠٠٠	(٢١٠,٠٠٠)	١٢٦,٩٠٤	١٢٦,٩٠٤	-	-
	٢٠٩,٩٩٩	١٢٦,٩٠٤	-	١٢٦,٩٠٤	١٢٦,٩٠٤
(١)		١٢٦,٩٠٤	-	١٢٦,٩٠٤	١٢٦,٩٠٤
١٢٠,٩٩٩		٣٨٠,٧١٢	١٢٦,٩٠٤	٢٥٣,٨٠٨	٢٥٣,٨٠٨

تكاليف مشروعات الإسكان والتعمير
تكلفة النشاط (إيضاح ٢٢)
مصفوفات عمومية وإدارية

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠٢١

٣ - أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	اثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	تأمينات في أماكن مستأجرة	مباني وإنشاءات ومرافق	أراضي	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤,٦٢٠,٩١٦	٧,٥٨٣,٠٤٢	٦٠٣,٧٩٠	٢,٢٤٣,٩٤٧	٣,٤٨٧,٠٦٧	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٠
٧٨٠,٨٥٥	٢٢١,٦٣٦	٦,٢١٩	٥٥٣,٠٠٠	-	-	-	إضافات العام
(١,٢٤٥,٤٣٥)	(٢٠,١٩٦)	-	(٦٣٩,٣٤٧)	(٥٨٥,٨٩٢)	-	-	إستبعادات
١٤,١٥٦,٣٣٦	٧,٧٨٤,٤٨٢	٦١٠,٠٠٩	٢,١٥٧,٦٠٠	٢,٩٠١,١٧٥	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	٢٠٢٠ ديسمبر ٣١
(٧,٥٤٤,٨١٥)	(٣,٠٠٤,٧١١)	(١١٦,٥٦١)	(٢,٠٠٠,٨٣٣)	(٢,٢٢٣,٢٨٢)	(١٩٩,٤٢٨)	-	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٠
(١,٤٩٥,٢٨٧)	(٦٨٦,٥١٤)	(٥٦,٣٩٢)	(١٥٩,٤٨٤)	(٥٨٠,٢٣٥)	(١٢,٦١٢)	-	إهلاك العام
١,١٠٣,٨٥٦	٢,٤٦٣	-	٥١٥,٥٠١	٥٨٥,٨٩٢	-	-	مجمع إهلاك الإستبعادات ٢٠٢٠ ديسمبر ٣١
(٧,٩٣٦,٢٤٦)	(٣,٦٨٨,٧٦٢)	(١٧٢,٩٥٣)	(١,٦٤٤,٨١٦)	(٢,٢١٧,٦٢٥)	(٢١٢,٠٩٠)	-	صافي القيمة الدفترية في ٢٠٢٠ ديسمبر ٣١
٦,٢٢٠,٠٩٠	٤,٠٩٥,٧٢٠	٤٣٧,٠٥٦	٥١٢,٧٨٤	٦٨٣,٥٥٠	٤٢٠,٩٨٠	٧٠,٠٠٠	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس 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
٣١ مارس ٢٠٢١	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	٥١٨,٢٤٩,٣٨٤	٩١٠,٧٠٤,٨٩٤
مجمع الإهلاك			
١ يناير ٢٠٢١	-	(٤٣,٥٠٧,٨٢٨)	(٤٣,٥٠٧,٨٢٨)
إهلاك الفترة	-	(٢,٥٩٠,٩٩٦)	(٢,٥٩٠,٩٩٦)
٣١ مارس ٢٠٢١	-	(٤٦,٠٩٨,٨٢٤)	(٤٦,٠٩٨,٨٢٤)
صافي القيمة في			
٣١ مارس ٢٠٢١	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	٤٧٢,١٥٠,٥٦٠	٨٦٤,٦٠٦,٠٧٠

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			
١ يناير ٢٠٢٠	-	(٣٥,٤٠٤,٤٩٨)	(٣٥,٤٠٤,٤٩٨)
إهلاك العام	-	(١٠,٥٧٣,٣٥٨)	(١٠,٥٧٣,٣٥٨)
محول إلي مشروعات إسكان وتعمير	-	٢,٤٧٠,٠٢٨	٢,٤٧٠,٠٢٨
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	(٤٣,٥٠٧,٨٢٨)	(٤٣,٥٠٧,٨٢٨)
صافي القيمة في			
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	٤٧٤,٧٤١,٥٥٦	٨٦٧,١٩٧,٠٦٦

٥ - حق استخدام أصل

مباني وإنشاءات

التكلفة	٣١ مارس ٢٠٢١ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري
رصيد أول المدة	٤,٥٧٠,٢٢١	٤,٥٧٠,٢٢١
إضافات	٨,٩٤٨,٨٣٣	-
استبعادات	(٤,٥٧٠,٢٢١)	-
رصيد آخر المدة	٨,٩٤٨,٨٣٣	٤,٥٧٠,٢٢١
مجمع الإستهلاك		
رصيد أول المدة	(٤,٥٧٠,٢٢١)	(٣,٥٦٩,١٤٩)
الإستهلاك	(٥٥٩,٣٠٢)	(١,٠٠١,٠٧٢)
إستهلاك استبعادات	٤,٥٧٠,٢٢١	-
رصيد آخر المدة	(٥٥٩,٣٠٢)	(٤,٥٧٠,٢٢١)
صافي القيمة الدفترية	٨,٣٨٩,٥٣١	-

* يتم تحميل استهلاك الفترة على بند مصروفات عمومية و إدارية بقائمة الأرباح او الخسائر.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠٢١

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

عدد الأسهم	٣١ مارس ٢٠٢١ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري
٤٨٠	٤٨,٠٠٠	٤٨,٠٠٠
١٧١٣٦١٦٦	١٧١,٣٦١,٦٦٠	٩٩,٣٢٣,٧١٠
١٨٧٥٠	١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠
٧٥٠٠٠	١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠
٩٩٩٨٠	٢٤٩,٩٥٠	٢٤٩,٩٥٠
٩٩٩٨	٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠
٥٠٧٩٢٢٢٦	٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٧٣,٤٤٥,٥٥٩
	٢٤٥,٥٨٠,١٤٩	١٧٣,٥٤٢,١٩٩
٨٧٥٠	٨٧,٥٠٠	٨٧,٥٠٠
	٢٤٥,٦٦٧,٦٤٩	١٧٣,٦٢٩,٦٩٩
-	٧٢,٠٣٧,٩٥٩	

(أ) استثمارات في شركات تابعة

- شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)
 أ / شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)
 ب/ شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
 ج/ شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)
 د / شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
 هـ/ شركة كايرو بروبيرتي ليمتد (ش.ذ.م.م)
 و/ شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م)

استثمارات في شركات شقيقة

- ز/ شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)

(ب) مسدد تحت حساب زيادة رأس المال في شركة تابعة

- أ/ شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)

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

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

و خلال الربع الاول من عام ٢٠٢١ قامت شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.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.

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

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 و التعمير 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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠٢١

هـ/ خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة بالإكتتاب 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 جنيهاً). 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 والمنتجعات (ش.م.م) بشراء عدد ٥٠٧٩٢٢٢٦ سهم بمبلغ ٧٣,٤٤٥,٥٥٩ جنيه مصري.

ز/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاككتاب في شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٨٧٥٠ سهم بمبلغ ٨٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهاً) .

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

٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٧٠,٣٩٩,٩٢٩	٤٦٣,٧١٣,٠١٦
١,١٠٠,٢١٤	١,١١٦,٣٢٧
<u>٤٧١,٥٠٠,١٤٣</u>	<u>٤٦٤,٨٢٩,٣٤٣</u>

مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة

مشروعات إسكان وتعمير - تامة

٨ - عملاء

٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٥١,٩٩٧,٦٨٧	٨٥,٠٥٨,٦٦٧
١٣,٦٣٠,١٧٦	١٥,١٧٤,٤٥٧
(٩,٣٢٣,٨٤٠)	(١٠,٢٧٠,٥٧٤)
<u>٥٦,٣٠٤,٠٢٣</u>	<u>٨٩,٩٦٢,٥٥٠</u>
(٤,٧٦٦,٠٣٤)	(٤,٧٦٦,٠٣٤)
<u>٥١,٥٣٧,٩٨٩</u>	<u>٨٥,١٩٦,٥١٦</u>

عملاء - تملك

عملاء - إيجار

يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء

الاضمحلال في قيمة العملاء

- 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 المستقلة

٣١ مارس ٢٠٢١

٩ - مستحق من / إلي أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)	
٨٥,٦٩٣,٤٨٤	١٤١,٦٩٣,٤٨٤	شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)	
٤,٠٦٧,١٦٥	٤,١١٨,١٦٥	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)	
١١٤,٣٨٥,٨٦٠	١١٤,٣٨٥,٨٦٩	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)	
٦٩,٥٦٧,٠٤٤	٦٩,٥٦٧,٠٤٤	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)	
١٤٩,٢٤٠,٦٨٣	١٦١,٩١١,٥٣١	شركة سمو للإستشارات (ش.م.م)	
١٢٠,١٦٧,٦٢١	١٢٠,١٦٧,٦٢١	شركة كايرو بروبيرتي ليمتد (ش.ذ.م.م)	
١٥,٤٠٩,٤٨١	١٦,٣٠٣,٦٩١	شركة شقيقة	
٥٥٨,٥٣١,٣٣٨	٦٢٨,١٤٧,٤٠٥	شركة تابعة	

ب - مستحق إلي أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية	
١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	شركة وادي للإستشارات (ش.م.م)	
٢٣,٦٨٣,٨٤٢	٢٨,٣٦١,٤٩٧	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)	
٢,٢١٤,٤٣٩	٢,٢١٣,٩٤٧	الشركة القابضة	
٢٧,٣٩٨,٢٨١	٣٢,٠٧٥,٤٤٤	شركة تابعة	

١٠ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	مصرفات مدفوعة مقدماً	
جنيه مصري	جنيه مصري	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة	
٧٢١,١٢٢	٤٩٦,٤٦٤	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة	
٧,٨٦٨,٧٦٧	١٠,٠٨٥,١٤٨	مصلحة الضرائب - ضرائب مسددة للمحكمة	
١,٣١٨,٢٠٨	١,٣١٨,٢٠٨	مصلحة الضرائب - متنوعة	
٣٦٢,٥٩٢	٣٦٢,٥٩٢	إيرادات مستحقة	
٦,٤٥٧,٢٤٧	٧,٠٦٦,٨٧٥	أرصدة مدينة أخرى	
٦,٦٥٠,٠٠٠	٦,٦٥٠,٠٠٠	إيرادات فوائد مستحقة *	
١٢,١١٤,٨٥٨	١٢,١٩٦,١٩٨	يخصم :	
٣٥,٤٩٢,٧٩٤	٣٨,١٧٥,٤٨٥	اضمحلال في قيمة أرصدة مدينة أخرى	
٨٢,٥١٠	٨٥,٢٨٥		
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)		
٣٥,٣٩٨,٣٧٨	٣٨,٠٨٣,٨٤٤		

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	رصيد أول الفترة / العام	
جنيه مصري	جنيه مصري	فوائد مستحقة خلال الفترة / العام	
٧١,٤٠٦	٨٢,٥١٠	فوائد محصلة خلال الفترة / العام	
١,٢٨١,٧٩٣	٣٠٢,١٨٨	رصيد آخر الفترة / العام	
(١,٢٧٠,٦٨٩)	(٢٩٩,٤١٣)		
٨٢,٥١٠	٨٥,٢٨٥		

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠٢١

١١ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق
٢,٠٨٨,٢٥٢	٥٠١,٢٠٧	حسابات جارية
٥,٥٢٤,١٩٩	١٠٩,٤٣٥,١٣٧	
٧,٦١٢,٤٥١	١٠٩,٩٣٦,٣٤٤	

١٢ - مخصصات

٣١ مارس 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 انتمائية

٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	تسهيلات انتمائية - عمله محليه
٦٠,٨٨٢,٢٢١	٦٧,٩٣٨,٢٤٠	
٦٠,٨٨٢,٢٢١	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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠٢١

١٤- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٠٧١,٩١٧	٣,٥٦٤,٤٨٨	مصروفات مستحقة
١٦,٢٦٦,٦٢٦	١٥,٩٤٢,٠٤٥	تأمينات للغير
٢,٩٣٧,٣٢٠	٥,٠١٥,٢٥٧	مصلحة الضرائب
٤٧٤,٦٧٨	٤٥,٥٠٧	الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية
١٤,٦٥٢,٢٩٢	١٣,٣٨١,٣٨٥	مصروفات صيانة محصلة
٦,٩٤٠,٥٧٤	٥,٣٤١,٠٤٠	إيرادات إيجاريه مؤجلة
٨,١٦٥,٨٦٩	١١,٣٥٩,٦٩٦	أرصدة دائنة أخرى
٥٣,٥٠٩,٢٧٦	٥٤,٦٤٩,٤١٨	
١١,٣٣٦,٣٠٣	١,١٦٦,٠٤٣	فوائد مستحقة *
٦٤,٨٤٥,٥٧٩	٥٥,٨١٥,٤٦١	

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

٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,١٦٦,٠٤٣	٢٢٢,٧٨٤	رصيد أول الفترة / العام
٦٥,٩٦٣,٤٢٧	٢٥١,٨٠١,٦١٦	فوائد مستحقة خلال الفترة / العام
(٨,٩٢٧,٢٢٢)	(١٤٨,٦٢٥,٥٧٦)	فوائد مؤجلة **
(٤٦,٨٦٥,٩٤٥)	(١٠٢,٢٣٢,٧٨١)	فوائد مدفوعة خلال الفترة / العام
١١,٣٣٦,٣٠٣	١,١٦٦,٠٤٣	رصيد آخر الفترة / العام

** طبقا لقرار البنك المركزي المصري بتاريخ ١٦ مارس ٢٠٢٠ و قرار الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ١٨ مارس ٢٠٢٠ و الخاصة بتأجيل الإستحقاقات الإئتمانية لعملاء البنوك وشركات التأجير التمويلي لمدة ٦ أشهر من تاريخ القرار، فقد بلغ رصيد الفوائد المؤجلة طبقا لهذان القراران في ٣١ مارس ٢٠٢١ مبلغ ١٥٧,٥٥٢,٧٩٨ جنيه مصري.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠٢١

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	٦٨,٨٢٢,٥٥١	٣٤٤,١١٢,٧٥٥
١٠,٠٠	٩٠٠٢٦٥٠	٤٥,٠١٣,٢٥٠
١٣,٥٥	١٢٢٠٢٨٠١	٦١,٠١٤,٠٠٥
١٠٠	٩٠٠٢٨٠٠٢	٤٥٠,١٤٠,٠١٠

شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - ش.م.م.

شركة سمو للاستشارات - ش.م.م.

مساهمون آخرون

١٦- احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ مارس 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 ٣١ مارس ٢٠٢١ (٥,١٢٢,٣٤٩) جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠) في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة .

١٨- قروض طويلة الأجل

٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٠٤,٧٤٠,٣٠٧	٤٢٠,١٢٦,١٥٣
(٢١٢,٤٧٥,٣٨٢)	(٢٠٠,٠٣١,٣٢٨)
١٩٢,٢٦٤,٩٢٥	٢٢٠,٠٩٤,٨٢٥

رصيد القروض

يخصم:

أقساط مستحقة السداد خلال عام

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 علي 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 لدي البنك.

١٩- مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضريبة الدخل

٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري
(١١,٠٥٠,٩٧٣)	(١٠,١٥١,٩٥٠)
(١١,٠٥٠,٩٧٣)	(١٠,١٥١,٩٥٠)

ضريبة الدخل المؤجلة - (ايراد)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣١ مارس ٢٠٢١

ضريبة الدخل الجارية

٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٤,٠٤٤	٧,٦٠٢,٤٧٢	رصيد أول الفترة / العام
-	(٧,٥٠٨,٤٢٨)	تسويات
٩٤,٠٤٤	٩٤,٠٤٤	رصيد آخر الفترة / العام

ضريبة الدخل المؤجلة

٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٤٣٩,٧٨٦	٨,٧٧٤,١٢٩	رصيد أول الفترة / العام - إلتزام
-	٧,٨١٧,٦٠٧	تسويات
(١١,٠٥٠,٩٧٣)	(١٠,١٥١,٩٥٠)	ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - (أصل)
(٤,٦١١,١٨٧)	٦,٤٣٩,٧٨٦	رصيد آخر الفترة / العام - (أصل) / إلتزام

٢٠- إلتزام عقود تأجير وترتيب

٣١ مارس ٢٠٢١	عقود ترتيب	عقود تأجير	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٣٦,٠٥٨,٧٤٣	٨٢٧,٤٩٥,٢٥٤	٨,٥٦٣,٤٨٩	رصيد إلتزام عقود التأجير والترتيب
(١٣١,٨٠٤,٧٨٧)	(١٢٩,٣٧٠,٢٨٠)	(٢,٤٣٤,٥٠٧)	يخصم:
٧٠٤,٢٥٣,٩٥٦	٦٩٨,١٢٤,٩٧٤	٦,١٢٨,٩٨٢	إلتزام عقود تأجير وترتيب قصير الاجل
			إلتزام عقود تأجير وترتيب طويل الاجل
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	عقود ترتيب	عقود تأجير	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٢٣,٧٣٠,٠٠٥	٨٢٣,٧٣٠,٠٠٥	-	رصيد إلتزام عقود التأجير والترتيب
(١٠٦,١٩٧,٧٤٩)	(١٠٦,١٩٧,٧٤٩)	-	يخصم:
٧١٧,٥٣٢,٢٥٦	٧١٧,٥٣٢,٢٥٦	-	إلتزام عقود تأجير وترتيب قصير الاجل
		-	إلتزام عقود تأجير وترتيب طويل الاجل

٢١- إيرادات النشاط

٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٨٩١,٣٧٦	٣,٠٥٤,٨٤٠	مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
٢٩,٥٠٨,١٥٢	٥٤,٦٠١,٧٩٣	إيرادات إيجارات استثمارات عقارية
٩٣٢,١٣٧	١,١٣٤,٣٠٧	إيرادات فوائد تقسيط مستحقة
٣٢,٣٣١,٦٦٥	٥٨,٧٩٠,٩٤٠	

٢٢- تكلفة النشاط

٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦,٠٩١	٦٣١,٦٥٧	تكلفة مشروعات مباحة
١٢٦,٩٠٤	١٢٥,٤٧٠	اهلاكات (إيضاح ٣)
٢,٥٩٠,٩٩٦	٢,٦٦٠,٣٩٦	إهلاكات إستثمارات عقارية (إيضاح ٤)
١,٤٩٤,١٠٢	٧٧٤,٠٢٧	مصروفات تسويقية
٨,٦٩٤,٥٥٤	٦,٣٨٠,١٨٨	مصروفات أخرى
١٢,٩٢٢,٦٤٧	١٠,٥٧١,٧٣٨	

٢٣- عقود التأجير و الترتيب

* الاصل الأول : (بيع مع إعادة استئجار)

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

خلال الربع الثاني لعام ٢٠٢٠ حصلت الشركة على الشريحة الثانية من شركة التوفيق للتأجير التمويلي تدفع بواقع ١٠٧,٧٩١,٧٥٠ جنيه مصري تسدد على ٧٨ شهر ، مدة العقد ٦ سنوات 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 لوحدة بمبنى مول بوينت ٩٠ (بند استثمارات عقارية) وذلك لانتهاء جمع عقود التأجير التمويلي لوحدة مول بوينت ٩٠ السابقة، تسدد على ٨٤ شهر، مدة العقد ٧ سنوات وتلتزم الشركة بسداد القيمة الإيجارية للمؤجر اعتباراً من ٣١ مارس 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 :

٣١ مارس ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	خسائر الفترة
جنيه مصرى	جنيه مصرى	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
(٤٥,٠١٠,٦١٥)	(٣٨,٠٦٤,٤٦٤)	نصيب السهم في الخسائر
٩٠٠٢٨٠٠٢	٩٠٠٢٨٠٠٢	
<u>(٠,٥٠)</u>	<u>(٠,٤٢)</u>	

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 حتي الآن
- جارى الفحص الضريبي لسنوات ٢٠١٨/٢٠١٥ 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 وجارى 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 ابتدائي مؤرخ في ١٩٧٠/٣/١ قامت الشركة بشراء قطعة أرض فضاء من إدارة الأموال العامة التي آلت إلى الدولة وقامت بإنشاء عقار على هذه الأرض مكون من جراج وإحدى عشر دوراً متكرراً خلال الأعوام من ١٩٨٠ حتى ١٩٨١ ، وتم بيع الأدوار من الأرضى وحتى الخامس وتأجير الأدوار من السادس حتى الحادى عشر وذلك إعتباراً من يناير ١٩٨٤ .

- أقام المالك الأصلي للأرض (المدعى) دعاوى قضائية متعددة أمام المحاكم المختلفة وذلك بعد صدور القانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٧٤ والخاص 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 على تلك الأرض (حكماً) دون التعرض لأي حائز بالعقار في حيازته ولم يتضمن الحكم إخلاء المباني من حائزيها، وبناء عليه قام المدعى برفع دعاوى أمام المحاكم بطلب الحكم بطرد 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 الإستئناف 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 الابتدائية 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

تنشأ 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.

وبعد 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 ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة وكذا من أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

ج - مخاطر العملة

تتمثل مخاطر العملة في تغير محتمل مقبول في أسعار صرف الدولار الأمريكي واليورو، في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة. ويرجع الأثر الذي وقع على أرباح الشركة قبل 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 الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١ السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال والاحتياطيات والأرباح المرحلة ويبلغ في ٣١ مارس ٢٠٢١ مبلغ ٦٥٩,٩٧٣,٧٩٣ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٧٣١,٣٠٧,٣٥٢ جنيه مصري).

٢٨- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

٥ - مخاطر السيولة

ترصد إدارة الشركة المحلية بدعم من الشركة الأم التدفقات النقدية، ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة. 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 للآلات والمعدات

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

ضريبة الدخل

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

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

* 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 ٢٥/٧/٢٠٢٠ 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 في اتخاذ 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 تعاقدات 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 والذي 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.