

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية
شركة مساهمة مصرية
القوائم المالية
في
٣١ ديسمبر سنة ٢٠٢٠
وكذا تقرير مراقب الحسابات عليها

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية
وتقرير المراقب الحسابات عليها
في ٢٠٢٠/١٢/٣١

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 ٢٠٢٠ 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 وعرض 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 ٢٠٢٠ ، وعن أدائها المالي وتدفقاتها 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 و نظام 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 ٢٠٢١ / ٢ / ٢٨ م

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية
شركة مساهمة مصرية
قائمة المركز المالي
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	إيضاح رقم	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		<u>الأصول غير المتداولة</u>
٣١٦.٣٤	٢٢٨٢٨٥	٤	أصول ثابتة
١٧١٥.٠٠	١٧١٥.٠٠	٥	استثمارات في شركات شقيقة
٤٨٧٥٣٤	٣٩٩٧٨٥		مجموع الأصول غير المتداولة
			<u>أصول متداولة</u>
١٣٨.٦٧٣٤.٠	١٥٥٣٩٤٧٤٢	٦	اعمال تحت التنفيذ
٢٩٤٨٥٨٧٣	١٦٨٦٨٩٩٥٣	٧	حسابات مدينة أخرى
٤٨٨٧.٠٠	١٩.٣٦٥	٨	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
١٦٨.٤١٩١٣	٣٢٤٢٧٥.٦٠		مجموع الأصول المتداولة
١٦٨٥٢٩٤٤٧	٣٢٤٦٧٤٨٤٥		إجمالي الأصول
			<u>حقوق الملكية والالتزامات</u>
٥٥.٠٠٠.٠٠	٥٥.٠٠٠.٠٠	٩	رأس المال المصدر والمدفوع
٣٢٩٦٢	٣٤٦٧٩		احتياطي قانوني
٦٧٢٥١	٩٩٨٨٢	١٠	أرباح مرحلة
٣٤٣٤٨	١٧٨١٩١٨		صافي الربح
٥٦٣٤٥٦١	٧٤١٦٤٧٩		مجموع حقوق الملكية
			<u>الالتزامات غير المتداولة</u>
٢٦٨.٦	١٧٥٧٨	١١	التزامات ضريبية مؤجلة
٢٦٨.٦	١٧٥٧٨		مجموع الالتزامات غير المتداولة
			<u>الالتزامات المتداولة</u>
١٦١٤٥٤٥١٨	١٨١.٤٠١٧٣	١٢	دائنو حجز وحدات
١٣٩٦٦٢٥	١٣٥٦٦٨.٢٧	١٣	حسابات دائنة أخرى
١٦٩٣٧	٥٣٢٥٨٨	١٤	التزامات ضريبية مستحقة
١٦٢٨٦٨.٨٠	٣١٧٢٤.٧٨٨		مجموع الالتزامات المتداولة
١٦٨٥٢٩٤٤٧	٣٢٤٦٧٤٨٤٥		مجموع حقوق الملكية والالتزامات

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

رئيس مجلس الإدارة

حسام حنا الله باخوم

م. حناني

المدير المالي
محاسب /
أحمد عبد الرازق أحمد

مراقب الحسابات
محاسب /
رؤف شندي عبد المسيح

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية
مساهمة مصرية
خداثة لشون ١٥٩ لسنة ٨

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية
شركة مساهمة مصرية
قائمة الدخل
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	إيضاح رقم	بيان
جنيه مصري ٣٧٢٩.٠٠٠	جنيه مصري ٨٣.٥٠٩٢	١٥	الإيرادات بالاصافي <u>يخصم :-</u>
٢٥٦.٤٦٧	٥.١٥٩٥١	١٦	تكلفة المبيعات مجمل الربح <u>يخصم :-</u>
١١٦٨٥٣٣	٣٢٨٩١٤١		
١١٤٣٥٢٠	٨٨٥١٠٧	١٧	مصروفات إدارية وعمومية إهلاكات فوائد مدينة فروق عملة مدينة <u>يضاف (يخصم) :-</u>
١٠.٣٩٩٣	١٠٠.٢٤٨		
.	١٧		
٤٢٣٩٠	.		
١٦٥٦٩٠	١٥٠٩	١٨	إيرادات متنوعة صافي الربح / الخسارة قبل الضرائب <u>يخصم :-</u>
٤٤٣٢٠	٢٣٠.٥٢٧٨		
١٦٩٣٧	٥٣٢٥٨٨	١٩	ضريبة الدخل ضريبة مؤجلة صافي الربح / الخسارة
٦٩٦٥	٩٢٢٨		
٣٤٣٤٨	١٧٨١٩١٨		
٠,٠٠٥	٠,٢٧	٢٠	نصيب السهم في صافي الربح / الخسارة

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

رئيس مجلس الإدارة

حسام حنا الله باخوم

→

المدير المالي
محاسب /
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 ٢٠٢٠

جنيه مصري	جنيه مصري	بيان
٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
٣٤٣٤٨	١٧٨١٩١٨	صافي ربح / خسارة العام
.	.	صافي الربح من أنشطة أخرى
٣٤٣٤٨	١٧٨١٩١٨	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

- 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

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 ٢٠٢٠

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	بيانات
جنيه مصري	جنيه مصري	ايضاح رقم
٤٤٣٢٠	٢٣٠٥٢٧٨	
١٠٣٩٩٣	١٠٠٢٤٨	(٤)
٤٢٣٩٠	.	
١٩٠٧٠٣	٢٤٠٥٥٢٦	
(٢٧٤٦١٦٨٧)	(١٧٣٢٧٤٠٢)	
(٥٣٩٢٥٣٤)	(١٣٩٢٠٤٠٨٠)	(٧)
٣١١٤٧٥٠٣	١٥٣٨٥٧٠٥٧	(١٣،١٢)
(١١٨٨٠)	(١٦٩٣٧)	
(١٥٢٧٨٩٥)	(٢٨٥٨٣٦)	(١).....
(٣٠٠٠)	(١٢٤٩٩)	
(٣٠٠٠)	(١٢٤٩٩)	(٢).....
.	.	
.	.	
.	.	
.	.	(٣).....
(٤٢٣٩٠)	.	
(١٥٧٣٢٨٥)	(٢٩٨٣٣٥)	
٢٠٦١٩٨٥	٤٨٨٧٠٠	(٨)
٤٨٨٧٠٠	١٩٠٣٦٥	(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
(الزيادة) في حسابات دائنة أخرى
ضرائب دخل مسددة
صافي النقدية (الناتجة 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 الفترة
النقدية وما في حكمها في آخر الفترة

• 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

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

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية
شركة مساهمة مصرية
قائمة التغير في حقوق الملكية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

البيانات	رأس المال	احتياطي قانوني	أرباح مرحلة	صافي ربح / خسارة	الإجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
الرصيد في ٢٠١٨/١٢/٣١	٥,٥٠٠,٠٠٠	٣٠,٨٢٢	٢٦,٥٩٠	٤٢,٨٠١	٥,٦٠٠,٢١٣
محول إلي الأرباح المرحلة	-	-	٤٢,٨٠١	(٤٢,٨٠١)	-
المحول الاحتياطي القانوني	-	٢,١٤٠	(٢,١٤٠)	-	-
صافي ربح / خسارة	-	-	-	٣٤,٣٤٨	٣٤,٣٤٨
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	-	-	-	١,٧٨١,٩١٨	١,٧٨١,٩١٨
الرصيد في ٢٠٢٠/١٢/٣١	٥,٥٠٠,٠٠٠	٣٤,٦٧٩	٩٩,٨٨٢	١,٧٨١,٩١٨	٧,٤١٦,٤٧٩

- 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
حسام حنا الله باخوم

المدير المالي
محاسب /
أحمد عبد الرازق أحمد

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 ٢٠٢٠

١ - عام

(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.

- 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 ١.٠٠٠.٠٠٠.٠٠٠ ج.م بتاريخ ١٧/٧/٢٠١١.

- تم التأشير في السجل التجاري بزيادة رأس المال من ١.٠٠٠.٠٠٠.٠٠٠ جنيه (مليون جنيه مصري) إلى ٥.٠٠٠.٠٠٠.٠٠٠ جنيه (خمسة مليون جنيه مصري) بتاريخ ٢٥/١٢/٢٠١١.

- تم التأشير في السجل التجاري بزيادة رأس المال من ٥.٠٠٠.٠٠٠.٠٠٠ جنيه (خمسة مليون جنيه مصري) إلى ٥٥.٠٠٠.٠٠٠.٠٠٠ جنيه (خمسة مليون وخمسمائة جنيه مصري) بتاريخ ٥/٨/٢٠١٨.

(ب) غرض الشركة :-

(١) الاستثمار العقاري والتشييد والتخطيط والبناء للمدن والقرى السياحية وإقامة كافة الأنشطة المرتبطة بها والمكملة لها من أنشطة (خدمية وترفيهية ورياضية وتجارية وثقافية) والقيام بكافة أعمال المقاولات العامة والأعمال المتعلقة بها وشراء الأراضي وتقسيمها وتجهيزها ومدها بالمرافق الأساسية والأنشطة المكملة والمرتبطة 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 تبيحها من مواقع.

(ج) القيد بالبورصة :-

تم قيد أسهم الشركة ببورصة النيل اعتباراً 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 ٢٠٢٠

(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 الأولي

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

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية
شركة مساهمة مصرية
السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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 طبقا 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 وفقا 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 إثباتات الاستثمارات في الشركات الشقيقة بتكلفة اقتنائها ، ثم يتم زيادة او تخفيض رصيد تلك الاستثمارات لاثبات رصيد المستثمر من ارباح 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 اعمال تحت التنفيذ

يتم إثبات أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة ، وتتضمن التكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة واللازمة لتجهيز الأصل إلي الحالة التي تسمح ببيعها .

٥/٣ أوراق القبض

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

٦/٣ العملاء والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى

يتم إثبات العملاء بالقيمة الاسمية مخصصا 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 ناقصا خسائر الانخفاض في القيمة

٧/٣ 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 .

٨/٣ 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 إلي تأثير سلبي علي التدفقات المستقبلية المقدره 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 علي مستوي كل أصل مستقل
- يتم التقدير للأصول المالية المتبقية علي 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 مسبقا ضمن حقوق الملكية إلي 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 .

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية
شركة مساهمة مصرية
السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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 ناقصا 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.

٩/٣ 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 نهائيا 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.

١٠/٣ 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 الاخرى وذلك وفقا للتقرير الفني والهندسي المعد بواسطة إدارة المشروعات بالشركة.

١١/٣ 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.

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية
شركة مساهمة مصرية
السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٢/٣ 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 .

١٣/٣ 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

١٤/٣ 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 وحصص مجلس الإدارة ، ولتحديد صافي أرباح الفترة الخاصة بحاملي الأسهم العادية يخصم نصيب العاملين و حصص مجلس الإدارة من الأرباح . وذلك على أساس متوسط عدد الأسهم القائمة خلال الفترة المالية .

١٥/٣ 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 .

١٦/٣ الموردين والدائنون والحسابات الدائنة الأخرى :

يتم إثبات الموردين والدائنون والحسابات الدائنة الأخرى بالقيمة الاسمية 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 ٢٠٢٠

١٧/٣ الإحتياطات :

- الإحتياطي القانوني : طبقاً للنظام الأساسي للشركة يجب ٥% من صافي الربح لتكوين إحتياطي قانوني ويتم التوقف عن تجنيد 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 .

١٨/٣ السياسة المتبعة في أثبات الفوائد الدائنة :

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

١٩/٣ 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 راس المال أو اصدار اسهم جديدة لرأس المال أو تخفيض الديون المستحقة علي الشركة .

٢٠/٣ 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 .

٢١/٣ المعاملات مع الأطراف ذوى العلاقة :

تتعامل الشركة مع الأطراف ذات العلاقة علي 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 .

٢٢/٣ الارتباطات التعاقدية في إقتناء أصول ثابتة في المستقبل :

لا توجد ارتباطات تعاقدية في إقتناء أصول ثابتة في المستقبل .

٢٣/٣ أرقام المقارنة :

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

٢٤/٣ 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 الأخرى 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 ٢٠٢٠

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	مجم الإهلاك في ٢٠٢٠/١/١	إهلاك الفترة	مجم الإهلاك في ٢٠٢٠/١٢/٣١	صافي قيمة الأصل في ٢٠٢٠/١٢/٣١	صافي قيمة الأصل في ٢٠١٩/١٢/٣١
أجهزة وبرامج كمبيوتر	١١١٦٨٨	١٢٥٠٠	١٢٤١٨٨	٣٣.٣٣%	١٢	٩٩٩٧٣	١١٦٤٤	١١١٦١٧	١٢٥٧١	١١٧١٥
أثاث ومهمات مكاتب	٢٤٢٨٧٢	٠	٢٤٢٨٧٢	١٠%	١٢	١٤٠٧٦١	٢٤٢٨٧	١٦٥٠٤٨	٧٧٨٢٤	١٠٢١١١
أجهزة سنترال وتليفون وفاكس ونت	١٧٣٨٧٧	٠	١٧٣٨٧٧	١٢,٥%	١٢	٧٢٧٢٦	٢٠٥٦٧	٩٣٢٩٣	٨٠٥٨٤	١٠١١٥١
أجهزة كهربائية	٤٠١٧٦	٠	٤٠١٧٦	١٢,٥%	١٢	٢٥٥٨٤	٤٦٣١	٣٠٢١٥	٩٩٦١	١٤٥٩٢
تكيفات	٥٦٨٥٠	٠	٥٦٨٥٠	١٢,٥%	١٢	٤٩٢٥٤	٤١٤٤	٥٣٣٩٨	٣٤٥٢	٧٥٩٧
تجهيزات	١٥٠٨٠٣	٠	١٥٠٨٠٣	٢٥%	١٢	٧١٩٣٥	٣٤٩٧٥	١٠٦٩١٠	٤٣٨٩٣	٧٨٨٦٨
الإجمالي العام	٧٧٦٢٦٦	١٢٥٠٠	٧٨٨٧٦٦			٤٦٠٢٣٣	١٠٠٢٤٨	٥٦٠٤٨١	٢٢٨٢٨٥	٣١٦٠٣٤

- لا توجد قيود علي ملكية الشركة للأصول الثابتة ولا يوجد اصول مرهونة كضمان لأي التزام ولا يوجد اصول معطلة مؤقتا .

- تتضمن الاصول الثابتة أصول مهلكة دفترية بالكامل بلغت قيمتها ١٤٨٧٦٠ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ .

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية
شركة مساهمة مصرية
السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٥- استثمارات في شركات الشقيقة

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	نصيب الشركة من الأرباح	عدد الأسهم	نسبة الاستثمار	شركة ترويج للاستثمار والتنمية العقارية
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		%	
١٧١٥٠٠	١٧١٥٠٠	١٧٦٥٩٥	٤٩٠٠٠٠	٤٩%	
١٧١٥٠٠	١٧١٥٠٠	١٧٦٥٩٥			الإجمالي

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

٢٠٢٠ / ١٢ / ٣١			اسم الشركة
إجمالي حقوق الملكية	إجمالي الالتزامات	إجمالي الأصول	شركة ترويج للاستثمار والتنمية العقارية
٦٤٦٣٠٨	٢٤٩٥٢٥٥	٣١٤١٥٦٣	

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

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣٨٠٦٧٣٤٠	١٥٥٣٩٤٧٤٢	مشروع أبراج العز - وحدات سكنية وتجارية وجراجات
١٣٨٠٦٧٣٤٠	١٥٥٣٩٤٧٤٢	الإجمالي

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 وتولي 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 ٨٠ % من كامل إجمالي مشروع أبراج العز أسيوط ، ويتم إثبات الأعمال تحت التنفيذ بالتكلفة و تتضمن التكلفة كافة التكاليف المباشرة وغير المباشرة المتعلقة و اللازمة لتجهيز الاصل الى الحالة التي تسمح ببيعها .

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية
شركة مساهمة مصرية
السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٧- حسابات مدينة أخرى

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٤١٥٠٠	٣١٠٠٠	تأمينات لدي الغير
٢١٣٥٦٠٥	.	عملاء
٥٢٠٠٠٠٠	١٤٧٧٩٤٢٨	مدينو حجز وحدات
٧٢٠٠	٧٢٠٠	مصروفات مدفوعة مقدما
١٢٠٩٩	٢١٢٠٩٩	جاري مصلحة الضرائب
١٨٥٣	١٨٥٣	شركة ميد كاب
.	٢٨٨٩٢٠	بنك مصر قطاع امناء الاستثمار
.	١٠٠٠٠٠٠	مدينو تعويضات
.	٤٢٧١٢٥٠٠	مدينو فروق أسعار نتيجة التعويم
.	٢٤٨٧٦٣٠٣	مدينو مقابل إدارة مستحقة
.	١٢٦٧٤٧٠٠	مدينو - تكلفة تعديلات الهندسية
.	١٧٧٩٢١٢	مدينو - تكلفة إيقاف اعمال
.	٤٨٢٣٩١٢٢	أقساط مستحقة - عقد اتفاق بيع وحدات سكنيه
.	.	بمشروع أبراج العز
٢٢٠٨٧٦١٦	٢٢٠٨٧٦١٦	دفعات مسددة لكل من (السيد / أحمد محمد فتوح أحمد
.	.	وأخرون) من تحت حساب - عقد اتفاق بيع وحدات
.	.	سكنية بمشروع ابراج العز
.	.	الإجمالي
<u>٢٩٤٨٥٨٧٣</u>	<u>١٦٨٦٨٩٩٥٣</u>	

ومن ضمن حسابات مدينة أخرى

١- بنك مصر قطاع امناء الاستثمار

حيث حصلت الشركة على موافقة مجلس ادارة بنك مصر بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢١/١٢/٢٠٢٠م على طلب شراء شقة بمساحة ٢١١٠م تقريبا بالعقار رقم ٤٤ شارع عبدالخالق ثروت - وسط البلد - القاهرة ، بناء على العرض المقدم من الشركة بجلسة مزاد البيع العلني بنظام المظاريف المغلقة التي تم انعقادها بتاريخ ١١/١١/٢٠٢٠م على ان يتم البيع بنظام السداد الاجل لمدة خمس سنوات .
تم سداد مبلغ ٢٨٨٩٢٠ جنية مصري ، مع احتفاظ البنك بحق ملكية الاصل المباع لحين سداد كامل ثمن الاصل على ان يتم تسليم الاصل و التعاقد بعد سداد ٤٠% من قيمة الاصل.

٢ - (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 ٢٢٠٨٧٦١٦ جنية 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 اعمالا 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 ٨٢٠٤٢٧١٥,٤٠ جنية 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 جنية مصري تعويضات مستحقة بموجب الحكم القضائي الابتدائي الصادر لصالح الشركة بالدعوى الفرعية ١١٠٢ مدنى كلى أسبوط .

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية
شركة مساهمة مصرية
السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣ - (أقساط مستحقة للسيد / أحمد فتوح وآخرون- قيمة أقساط مستحقة لعقد اتفاق شراء وحدات سكنية)
ويستحق على الشركة ارصدة مدينة لأحمد محمد فتوح وآخرون عن عقد اتفاق لبيع وحدات سكنية بمشروع أبراج العز
بإجمالي مبلغ ٤٨٢٣٩١٢٢ جنيه مصري .

٨- نقدية بالصندوق ولدى البنوك-

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٨٨٧٠٠	١٩٠٣٦٥
٤٨٨٧٠٠	١٩٠٣٦٥

نقدية بالصندوق والبنوك
الإجمالي

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 :

جنيه مصري

رأس المال المصدر والمدفوع عند التأسيس موزع على ٢٠٠ ألف سهم بقيمة اسمية
٥ جنيه ١٠٠٠٠٠٠

رأس المال المصدر والمدفوع بعد الزيادة وذلك طبقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية
للشركة بجلستها المنعقدة بتاريخ ١٨ / ٧ / ٢٠١١ موزع على ١٠٠٠٠٠٠ سهم بقيمة
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 جنيهات إلى اجنيه (واحد) ليصبح عدد الأسهم ٥٠٠٠٠٠٠٠ مليون سهم ، وتم التأشير في السجل التجاري
بتجزئة القيمة الاسمية للسهم من خمسة جنيهات إلى 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 وقدرة (خمسون مليون جنيه مصري) وكذا
تفويض السيد / رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب في دعوة جمعية عامة غير عادية لاعتماد 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) إلى (خمس مليون وخمسمائة 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 ٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جنية (خمسة مليون وخمسمائة ألف جنيه مصري) موزعة
علي عدد ٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ سهم (خمسة مليون وخمسمائة ألف سهم) وتم التأشير في السجل التجاري وكذا تعديل
المادة رقم (٦ و ٧) من النظام الأساسي للشركة .

وقد تم التأشير في السجل التجاري كما يلي:-

- تم التأشير في السجل التجاري باستكمال نسبة ١٥% من رأس مال الشركة ليصبح المسدد ٢٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ ج.م بتاريخ
٢٠١١/٦/٢٧ .

- تم التأشير في السجل التجاري باستكمال رأس المال قبل الزيادة بالكامل ليصبح المسدد ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ ج.م بتاريخ
٢٠١١/٧/١٧ .

- تم التأشير في السجل التجاري بزيادة رأس المال من ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جنيه (مليون جنيه مصري) إلى
٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جنيه (خمس مليون جنيه مصري) بتاريخ ٢٠١١/١٢/٢٥ .

- تم التأشير في السجل التجاري بزيادة رأس المال من ٥٠٠٠٠٠٠٠,٠٠٠ جنيه (خمسة مليون جنيه مصري) إلى ٥٥٠٠٠٠٠٠,٠٠٠ جنيه (خمسة مليون وخمسمائة جنيه مصري) بتاريخ ٢٠١٨/٨/٥.

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية

شركة مساهمة مصرية

السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
٥٥٠٠٠٠٠	٥٥٠٠٠٠٠

رأس المال
رأس المال المدفوع

هيكل المساهمين

ويتمثل هيكل المساهمين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م على النحو التالي:

الاسم	نسبة المساهمة	القيمة الاسمية
حسام حنا الله باخوم هنداوي	٣٩,٧١٠%	٢,١٨٤,٠٥٠
منال يعقوب جادالله عزب	١٤,٥٨٧%	٨٠٢,٢٨٥
آخرون	٤٥,٧٠٣%	٢,٥١٣,٦٦٥
<u>الإجمالي</u>	<u>١٠٠%</u>	<u>٥,٥٠٠,٠٠٠</u>

١٠- أرباح مرحلة

٢٠٢٠/١٢/٣١

جنيه مصري

٦٧٢٥١

٣٤٣٤٨

١٧١٧

٩٩٨٨٢

أرباح مرحلة في ٢٠١٩/١٢/٣١

صافي الربح لعام ٢٠١٩

يخصم :-

احتياطي قانوني

الرصيد في ٢٠٢٠/١٢/٣١

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 وتتمثل فيما يلي :-

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
٦٩٦٥-	٩٢٢٨-
٣٣٧٧١	٢٦٨٠٦
<u>٢٦٨٠٦</u>	<u>١٧٥٧٨</u>

البيان

الأصول الثابتة [الإهلاك المحاسبي - الإهلاك الضريبي] ٢٢,٥٠%

[١٠٠٢٤٨ - ٥٩٢٣٦] × ٢٢,٥٠%

الضريبة المؤجلة من سنوات سابقة

صافي الضريبة المؤجلة التي ينشأ عنها التزام

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية
شركة مساهمة مصرية
 السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية
 عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٢ - دائنو حجز وحدات

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

<u>جنية مصري</u>	<u>البيان</u>
١٤٠,٠١٧,٦٦٣	دفعات حجز وحدات سكنية
١٠,٢٩٠,٠٠٠	دفعات حجز وحدات جراجات
٣٠,٧٣٢,٥١٠	دفعات حجز وحدات تجاري

- يتمثل الرصيد دفعات حجز وحدات سكنية والبالغ إجمالي قيمتها ١٤١٤١٧٦٦٣ جنية مصري والتي تم تخفيضها بمبلغ ٤٠٠,٠٠٠ جنية مصري وذلك لرد دفعات الحجز.
- تمثل الرصيد دفعات حجز وحدات تجاري و البالغ إجمالي قيمتها ٣٠٧٩٣٥١٠ جنية مصري والتي تم تخفيضها بمبلغ ٦١٠٠٠ جنية مصري وذلك لرد دفعات الحجز.
- بلغ البند مبلغ ١٨١٠٤٠١٧٣ جنية مصري (فقط مائة و واحد و ثمانون مليون و اربعون الفا و مائة و ثلاثة وسبعون جنيهاً لاغير).

١٣ - حسابات دائنة أخرى

<u>٢٠١٩/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٨٢٧٦٤٥	٣٦٩٧٩٣٧	موردين
٣٤٠٣٢	٢٠٤٠٢٠	جاري مصلحة الضرائب
٤١٦٥١٠	٢٤٢١٧٥٧	جاري المساهمين
.	١٠٠٠٠٠٠	دائنو تعويضات
.	٤٢٧١٢٥٠٠	دائنو فروق أسعار نتيجة التعويم
.	٢٢٧٦٩٧١٧	دائنو مقابل إدارة مستحقة
.	١٢٦٧٤٧٠٠	دائنو - تكلفة تعديلات الهندسية
.	١٧٧٩٢١٢	دائنو - تكلفة إيقاف اعمال
.	٤٨٢٣٩١٢٢	أحمد فتوح وآخرون
<u>١١٨٤٣٨</u>	<u>١٦٩٠٦٢</u>	أرصدة دائنة أخرى
<u>١٣٩٦٦٢٥</u>	<u>١٣٥٦٦٨٠٢٧</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 ٢٠٢٠

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 .

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 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 أسيوط بإجمالي مبلغ ٤٢٧١٥,٤٠ جنية مصري وتمثل في فروق تعويم عمله والتضخم وتكلفة إيقاف الاعمال لإلغاء التراخيص عن الفترة ٢٠١٤/٠٦/٢٢ حتى ٢٠١٦/٠٥/٢٤ واعمال اضافيه لتعديلات هندسيه وكذلك 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 جنية مصري تعويضات مستحقة بموجب الحكم القضائي الابتدائي الصادر لصالح الشركة بالدعوى الفرعية ١١٠٢ مدنى كلى أسيوط .

٣ - (مدفوعات مستحقة للسيد / أحمد فتوح وأخرون- 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 جنية مصري

١٤ - التزامات ضريبية مستحقة

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٦٩٣٧	٥٣٢٥٨٨	ضريبة الدخل المستحقة
<u>١٦٩٣٧</u>	<u>٥٣٢٥٨٨</u>	<u>الإجمالي</u>

١٥ - الإيرادات

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>الإيرادات</u>
٣٧٢٩٠٠٠	٨٣٠٥٠٩٢	الإيرادات (بالصافي)
<u>٣٧٢٩٠٠٠</u>	<u>٨٣٠٥٠٩٢</u>	<u>الإجمالي</u>

١٦ - تكلفة المبيعات :-

بلغت تكلفة المبيعات مبلغ ٥٠١٥٩٥١ جنية مصري وهي عبارة عن قيمة التكاليف المباشرة وغير المباشرة .

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢٥٦.٤٦٧	٥٠.١٥٩٥١	تكلفة مبيعات
<u>٢٥٦.٤٦٧</u>	<u>٥٠.١٥٩٥١</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 ٢٠٢٠

١٧- مصروفات عمومية وإدارية

بلغ إجمالي المصروفات العمومية في ٢٠٢٠/١٢/٣١ مبلغ ٨٨٥١٠٧ جنيه مصري يتمثل في

<u>٢٠١٩/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	البيان
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٨٥٥٠٠	١٦٦٥٠٠	إيجار
٥٩٠٩١٨	٤١٤٢١٩	أجور ومرتبآت
٤٦١٥٨	٣٢٥٢٤	كهرباء ومياه وغاز
٣٦٥٦٥	١٤٧٣٣	مصاريف صيانة
٢٤٥	٦١٠	مصاريف نظافة
٢٨٣٢٥	٣٤٠٣٤	مصاريف ضيافة ويوفيه
١٠٠٤٧	١١٦٥٥	تأمينات اجتماعية
٢١٢٩٠	٧٠٢٧١	تليفون وفاكس وإنترنت
٣٢٠١	١٣٨٥	مصاريف بريد
٧٥٢٤	٩٧٣٧	إكراميات
٢٨٨٨٦	١٢٣٥٥	مصاريف سفر وانتقالات
٩٩٨٩	٤٤٧٠٢	أدوات كتابية ومطبوعات
٥٣٠٢	٦٣٥٩	مصاريف بنكية
١١٥٣٧٠	٣٧٦٤٣	رسوم واشتراكات
٤٤٤٦٣	٧٦١٣	رسوم ومصروفات حكومية
٩٧٣٧	٢٠٧٦٧	المساهمة التكافلية
<u>١١٤٣٥٢٠</u>	<u>٨٨٥١٠٧</u>	<u>الإجمالي</u>

١٨- الإيرادات المتنوعة

بلغ إجمالي الإيرادات المتنوعة في ٢٠٢٠/١٢/٣١ مبلغ ١٥٠٩ جنيه مصري يتمثل في

<u>٢٠١٩/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	البيان
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٩١٦	١١٢٤	فوائد بنكية
١٦٣٧٧٤	-	مقابل مصروفات إدارية محصله ناتجة عن تغير تخصيص بعض الوحدات السكنية بمشروع أبراج العز
-	٣٨٥	فروق عملة دفترية
<u>١٦٥٦٩٠</u>	<u>١٥٠٩</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 ٢٠٢٠

١٩ - ضريبة الدخل

<u>٢٠١٩/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
<u>٤٤٣٢٠</u>	<u>٢٣٠٥٢٧٨</u>
<u>٣٠٩٥٤</u>	<u>٦١٧٧٩</u>
<u>٧٥٢٧٤</u>	<u>٢٣٦٧٠٥٧</u>
<u>١٦٩٣٧</u>	<u>٥٣٢٥٨٨</u>
<u>٠</u>	<u>٠</u>
<u>١٦٩٣٧</u>	<u>٥٣٢٥٨٨</u>

صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة
 تعديلات علي صافي الربح الدفترى للوصول
 إلي صافي الربح الضريبي
 صافي الربح الضريبي
 الضريبة بسعر ٢٢,٥٠%
 ضريبة الدخل الشامل
 الضريبة المستحقة خلال العام

٢٠ - 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>٢٠١٩/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
<u>٣٤٣٤٨</u>	<u>١٧٨١٩٢٢</u>
<u>٣٢٦٣</u>	<u>١٦٩٢٨٢</u>
<u>٢٧٩٩</u>	<u>١٤٩٦٠٤</u>
<u>٢٨٢٨٦</u>	<u>١٤٦٣٠٣٢</u>
<u>٥٥٠٠٠٠٠</u>	<u>٥٥٠٠٠٠٠</u>
<u>٠,٠٠٥</u>	<u>٠,٢٧</u>

البيان

صافي الربح
 يخصم :-
 نصيب العاملين من الأرباح (مقدره)
 مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مقدره)
 صافي الربح القابل للتوزيع على المساهمين
 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 ٢٠٢٠

٢١ - 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 وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ بشأن تعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزيرة الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ كما يلي :-

- **أولاً :** 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 .

- **ثانياً :** 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 .

- **ثالثاً :** 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 .

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

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

- **سادساً :** 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 .

شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية
شركة مساهمة مصرية
السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٢- 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 ٢٠٢٠

٢٣- موقف القضايا :

تم موافقتنا بشهادة من المستشار القانوني للشركة بشأن القضايا المرفوعة من أو على الشركة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ 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 بقيمة 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 سكنيه المثبته 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 والزمتم المدعين أصليا بمصروفات الطلب العارض ومقابل أتعاب محاماة بمبلغ خمسة وسبعون جنيه وتم استئناف الحكم من قبل المدعين اصل والدعوى مؤجلة لجلسه ٣ ابريل ٢٠٢١ م لنظرها .

- 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 اعلاه 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 اعمالا لقرار الجمعية المذكورة اعلاه وتم إسناد تحريك الدعوى الى مكتب محاماه مصر الأستاذ حسين مريد حسين و شركاه و تم قيد الدعوى برقم ٣٠٦٣ لسنة ٢٠٢٠م محكمة جنوب الجيزة الابتدائية و تحدد جلسة ٧ مارس ٢٠٢١م لنظرها

٢ - بالنسبة للقضايا المرفوعة على الشركة كالتالي :-

- دعوى قضائية مدنيه اصلية رقم ١١٠٢ لسنة ٢٠١٧م 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 وتم تحديد جلسه ٣ ابريل ٢٠٢٠م لنظرها .

- 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 ٢٠١٣/١٠/٦م و الدعوى بأولى مراحل التقاضي و تفتقر لأى اساس قانوني او تعاقدى او واقعى و أصدرت هيئة المحكمة الموقرة حكمها التمهيدي بجلسة ٢٨/١١/٢٠٢٠م بندب خبير من مصلحة خبراء وزارة العدل لتحقيق عناصر الدعوى و قدرت سداد رسوم امانة خبير و قدرها ٣٠٠ جنية مصري على المدعى و بانتظار مباشرة مأمورية خبير وزراء 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 ٢٠٢٠م 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 ٢٠٢٠

٢٤- أرقام المقارنة :

- تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة عن الفترة السابقة لتناسب مع العرض الخاص بالفترة الحالية .
- لا يوجد تغيير في السياسات المحاسبية التي تتبعها الشركة لها أثر رجعي علي القوائم المالية المقارنة .
- تم تغيير التبويب في قائمة المركز المالي في ارقام السنة المقارنة في ٢٠٢٠/٦/٣٠ فيما يلي:-
- فصل بند مشروعات تحت التنفيذ من ضمن الاصول غير المتداولة ووضعهم في صلب قائمة المركز المالي تحت مسمي أعمال تحت التنفيذ ضمن أصول متداولة .
- فصل بند التزامات طويلة الاجل من ضمن الالتزامات غير المتداولة ووضعها في صلب قائمة المركز المالي تحت مسمي دائنو حجز وحدات ضمن الالتزامات المتداولة .

٢٥- أحداث هامة :

حدثت بعض الأحداث الجوهريّة 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 اخري وعليه .

- تم اتخاذ قرار من قبل إدارة الشركة بتخفيض العمالة وكذا تخفيض الانتاج بنسبة ٥٠% وذلك نظرا لظروف فيروس كورونا المنتشر وامتنالا 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 توجيهاته 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 ١١ / ٢ / ٢٠٢٠ وامتنالا للقوانين المنظمة لأعمال البناء والقرارات السيادية .

٢٦- تاريخ إصدار القوائم المالية :

تم إصدار القوائم المالية بتاريخ ٢٨ / ٢ / ٢٠٢٠ ، وتم اعتمادها من مجلس إدارة الشركة في ٢٨ / ٢ / ٢٠٢٠ .