

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

شركة القاهرة للإسكان و التعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

المحتويات

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

تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المستقلة

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

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

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

مسئولية مراقب الحسابات

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

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

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

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

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى
تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

القاهرة في : ٢٧ فبراير ٢٠٢١

مراقب الحسابات

نبيل أكرم إسطنبولي

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

زميل جمعية الضرائب المصرية

س.م.م (٥٩٤٧)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٧١)

المتحدون للمراجعة والضرائب

UHY-United



شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المستقل

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(المعدل)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	إيضاح	
	جنيه مصري	جنيه مصري		
	٧,٠٧٦,١٠١	٦,٢٢٠,٠٩٠	(٣)	الأصول
	٨٩٦,٠١٦,٧٣٠	٨٦٧,١٩٧,٠٦٦	(٤)	أصول غير متداولة
	١,٠٠١,٠٧٢	-	(٥)	أصول ثابتة
	١٧٣,٦٢٩,٦٩٩	١٧٣,٦٢٩,٦٩٩	(٦)	استثمارات عقارية
	٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤		حق استخدام أصل
	١,٠٧٨,٠٤٠,٨٣٦	١,٠٤٧,٣٦٤,٠٨٩		استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
				استثمارات في سندات حكومية
				إجمالي أصول غير متداولة
	٣٠٠,٥٤٨,٧٣٧	٣١٥,٢٢٥,٨١٣	(٧)	أصول متداولة
	١٤٧,٩٧٩,١٠٠	١٤٩,٦٠٣,٥٣٠		مشروعات الإسكان والتعمير
	٢٠٩,٧٤٨,٩٢٤	٨٥,١٩٦,٥١٦	(٨)	دفعة تحت حساب شراء وحدات عقارية
	٥٦٧,٥٠٦,٤٨٣	٥٥٨,٥٣١,٣٣٨	(٩-١)	عملاء
	-	٧٢,٠٣٧,٩٥٩	(١٠)	مستحق من أطراف ذات علاقة
	٣١,٣٣٨,٣٠٥	٣٥,٣٩٨,٣٧٨	(١١)	مسدد تحت حساب زيادة رأس المال لشركة تابعة
	٦٩,٧٠٧	٦٦,٠٠٤	(١١)	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
	١٩,٦١٠,٣٢٥	١٠٩,٩٣٦,٣٤٤	(١٢)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
	١,٢٧٦,٨٠١,٥٨١	١,٣٢٥,٩٩٥,٨٨٢		نقدية بالصندوق ولدى البنوك
	٢,٣٥٤,٨٤٢,٤١٧	٢,٣٧٣,٣٥٩,٩٧١		إجمالي أصول متداولة
				إجمالي الأصول
	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	(١٦)	حقوق الملكية والإلتزامات
	٣٤,٤٠١,٦٦٢	٣٤,٤٠١,٦٦٢		حقوق الملكية
	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(١٧)	رأس المال المصدر والمدفوع
	٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(١٨)	احتياطي قانوني
	٣١٦,٢٨١,١١٥	٢٣٨,٠٩٠,٣٨٥	(٢٢)	احتياطي عام
	(٧٨,١٩٠,٧٣٠)	(٣٥,٧٥٨,٦٧٩)		احتياطي رأسمالي
	٧٣١,٣٠٧,٣٥٢	٦٩٥,٥٤٨,٦٧٣		أرباح مرحلة
				خسائر العام
				إجمالي حقوق الملكية
	٣٣٢,٧١٧,٥٧٣	٢٢٠,٠٩٤,٨٢٥	(١٩)	التزامات غير متداولة
	٤٠٨,٧٠٩,٨٤٦	٧١٧,٥٣٢,٢٥٦	(٢١)	قروض طويلة الأجل
	٨,٧٧٤,١٢٩	٦,٤٣٩,٧٨٦	(٢٠)	إلتزام عقود تأجير وترتيب طويل الأجل
	٧٥٠,٢٠١,٥٤٨	٩٤٤,٠٦٦,٨٦٧		التزامات ضريبية مؤجلة
				إجمالي التزامات غير متداولة
	٤,٤٧٢,٠٨١	١,٨٦١,٨٦٢	(١٣)	التزامات متداولة
	١١٨,٢٠٠,٣٦٦	٦٧,٩٣٨,٢٤٠	(١٤)	مخصصات
	١٤٥,٠٧٠,٦٢٧	٢٠٠,٠٣١,٣٢٨	(١٩)	بنوك - تسهيلات ائتمانية
	٢٢١,٤٥٨,٥٨٤	١٠٦,١٩٧,٧٤٩	(٢١)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
	٢١١,٤٠٨,٧٧١	١٦٩,٢١١,٨٥٤	(٢١)	إلتزام عقود تأجير وترتيب قصير الأجل
	٥٢,٦٢٧,٦٩٥	٢٧,٣٩٨,٢٨١	(٩-ب)	موردون ومقاولو مشروعات واوراق دفع
	٥٤,٥٦١,٠٣٦	٩٩,٧٥٦,٦٥٨		مستحق إلى أطراف ذات علاقة
	٥٢,١٦٦,٤٧٩	٥٥,٨١٥,٤٦١	(١٥)	عملاء - دفعات مقدمة
	٧,٦٠٢,٤٧٢	٩٤,٠٤٤	(٢٠)	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
	٥,٧٦٥,٤٠٦	٥,٤٣٨,٩٥٤		مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل
	٨٧٣,٣٣٣,٥١٧	٧٣٣,٧٤٤,٤٣١		دائنو توزيعات
	١,٦٢٣,٥٣٥,٠٦٥	١,٦٧٧,٨١١,٢٩٨		إجمالي التزامات متداولة
	٢,٣٥٤,٨٤٢,٤١٧	٢,٣٧٣,٣٥٩,٩٧١		إجمالي الإلتزامات
				إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

أحمد مصطفى عبد الحليم

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

محمد أحمد عثمان

رئيس القطاع المالي

وائل يوسف عامر

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

القاهرة

الإسكان والتعمير ش.م.م.

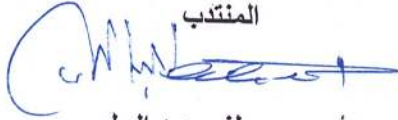
شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

رئيس مجلس الإدارة والعضو
المنتدب



أحمد مصطفى عبد الحليم

العضو المنتدب للشئون المالية
و الادارية



محمد احمد عثمان

رئيس القطاع المالي



وائل يوسف عامر



شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقل

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

خسائر العام
بنود متعلقة بالدخل الشامل :
الدخل الشامل الأخر
إجمالي الدخل الشامل عن العام

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التعبير في حقوق الملكية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الإجمالي	خسائر العام	أرباح مرحلة	احتياطي رأسمالي	إحتياطي عام	احتياطي قانوني	رأس المال المصدر و المدفوع	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٣١,٣٠٧,٣٥٢	(٧٨,١٩٠,٧٣٠)	٣١٦,٢٨١,١١٥	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٤٠١,٦٦٢	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	١ يناير ٢٠٢٠ المحلل
-	٧٨,١٩٠,٧٣٠	(٧٨,١٩٠,٧٣٠)	-	-	-	-	محول إلى أرباح مرحلة
(٣٥,٧٥٨,٦٧٩)	(٣٥,٧٥٨,٦٧٩)	-	-	-	-	-	خسائر العام
٦٩٥,٥٤٨,٦٧٣	(٣٥,٧٥٨,٦٧٩)	٢٣٨,٠٩٠,٣٨٥	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٤٠١,٦٦٢	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٢٠٢٠ رصيد ٣١ ديسمبر
٨٥٢,٨٧٣,٠٨٢	٥٠,٩٢٨,٠١٤	٣١١,٧٧٤,٥٠٢	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣١,٨٥٥,٢٦١	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	١ يناير ٢٠١٩
(٤٣,٣٧٥,٠٠٠)	-	(٤٣,٣٧٥,٠٠٠)	-	-	-	-	تسويات على الأرباح المرحلة
-	(٥٠,٩٢٨,٠١٤)	٤٨,٣٨١,٦١٣	-	-	٢,٥٤٦,٤٠١	-	محول إلى أرباح مرحلة
(٧٨,١٩٠,٧٣٠)	(٧٨,١٩٠,٧٣٠)	-	-	-	-	-	خسائر العام
٧٣١,٣٠٧,٣٥٢	(٧٨,١٩٠,٧٣٠)	٣١٦,٢٨١,١١٥	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٤٠١,٦٦٢	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ المحلل

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١- نبذة عامة عن الشركة و 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 توفيق أوضاع الشركة بموجب قرار الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ١٩٩٧/٤/٢٩ وخروجها من نطاق تطبيق أحكام قانون قطاع الأعمال العام رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ولائحته التنفيذية وتم التصديق على النظام الأساسي للشركة بموجب محضر تصديق رقم ٥٨٢ لسنة ١٩٩٧ - توثيق الشركات وتم التأشير بالسجل التجارى لتوفيق أوضاع الشركة برقم إيداع ١١٦١٩ لسنة ١٩٩٧.

يتمثل غرض الشركة في:

- مزاوله كافة الأنشطة المتعلقة بالتنمية العقارية للأراضى والمباني والمنشآت بما فى ذلك الحصول على كافة الأراضى والعقارات وبيعها وتأجيرها وكذا القيام بأعمال تخطيط المدن وتزويدها بالبنية الأساسية وذلك بكافة محافظات الجمهورية وشراء وإنشاء وإستغلال وتأجير وبيع جميع المباني والأراضى .
- وللشركة إنشاء وإدارة وإستثمار جميع المنشآت السكنية والإدارية والسياحية والترفيهية وكافة المشروعات اللازمة لتحقيق الأغراض وجميع العمليات العقارية والمالية والتجارية والسياحية والترفيهية المتصلة بهذه الأراضى وكذلك القيام بأعمال التصميمات والإستشارات الهندسية والإشراف على التنفيذ للغير .
- كما تتولى الشركة تأجير وحداتها السكنية طبقاً لنظام التأجير التمويلى طبقاً للقانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٥ .
- وللشركة المشاركة أو القيام بتنفيذ عقود البناء والتشغيل والتمويل بنظام (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 المستقلة للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٢٧ فبراير ٢٠٢١.

١-٢

أسس إعداد القوائم المالية

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

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

التوافق مع معايير المحاسبة

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

التغيرات فى السياسات المحاسبية

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

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

معيار المحاسبة المصري (٤٧) الخاص بالأدوات المالية يحل محل بعض الموضوعات التي يتضمنها معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) "الأدوات المالية الإعراف والقياس" : ويهدف هذا المعيار إلى وضع مبادئ التقرير المالي عن الأصول المالية والالتزامات المالية وأن تعترف الشركة بأصولها المالية أو التزاماتها المالية عندما تصبح طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة 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 الإئتمانية المتوقعة وذلك منذ لحظة الإعراف الأولى ، ويبدأ سريان هذا المعيار علي القوائم الماليه السنوية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (إيضاح ٣٢) ويسمح بالتطبيق المبكر قبل ذلك التاريخ، وجرى دراسة الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق المعيار .

معيار المحاسبة المصري (٤٨) الخاص بالإيراد من العقود مع العملاء ليحل محل معيار المحاسبة المصري رقم (١١) المرتبط بالإيراد ومعيار المحاسبة المصري رقم (٨) عقود 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 للإلتزامات الأداء وسعر المعاملة مع الأخذ فى الإعتبار شروط العقد وجميع الحقائق والظروف ذات الصلة، ويبدأ سريان هذا المعيار علي القوائم الماليه 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 التمويلى رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ ليحل محل معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) التأجير التمويلى : ويتطلب هذا المعيار أن يقوم المستأجر عند نشأة عقد الإيجار الإعراف "بحق الإنتفاع بأصل" ضمن أصوله يقابل ذلك لإلتزام مالي 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 استخدام أصل "حق الإنتفاع" محدد لفترة من الزمن لقاء مقابل، ويبدأ سريان هذا المعيار علي القوائم الماليه 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 الزمنى 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 ايجار الاستثمار العقارى
- يتم الاعتراف بإيرادات ايجار بقائمة الأرباح أو الخسائر باستخدام القسط الثابت علي مدة العقد وتدرج في بند الإيرادات الأرباح أو الخسائر.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاقتراض

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

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

تكلفة الاقتراض

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

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

الأصول الثابتة

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول الثابتة (تابع)

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

بيان	العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)
مبانى وإنشاءات ومرافق	٥ - ٥٠
تحسينات في أماكن مستأجرة	٥
وسائل نقل و إنتقال	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 الاستردادية ، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الاستردادية 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 الاستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الاستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (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 واثر على التدفقات النقدية في المستقبل المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد أضمحل وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الاستردادية ، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الاستردادية ، وتثبت خسائر 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 الاستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الاستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر .

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

النقدية وما في حكمها

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

الموردون والمصروفات المستحقة

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

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكمي نتيجة لحدث سابق ، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجاً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام ، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ الميزانية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإنفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام.

ترجمة العملات الأجنبية

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

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

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

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

الالتزامات المحتملة و الأصول المحتملة

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

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة.

المصروفات

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون 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 الأولى، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة.

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

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

الاستثمارات في شركات تابعة

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

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة بالقوائم المالية المستقلة 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 وتحميله على قائمة الأرباح أو الخسائر عن الفترة لكل إستثمار على حدة.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

التأمينات الاجتماعية

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

مشروعات الإسكان والتعمير (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 وتنميتها 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 وتحميل 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 تجنّب 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 وتقلل استخدام المعطيات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

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

- المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات 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 والتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣ - أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال	تصنيكات في أماكن مستأجرة	مباني وإنشاءات ومرافق	أراضي جنيه مصري
١٤,١٤٣,٠٢٦	٧,٢٢٠,٥٠٦	٢٢٥,٨٨٣	٢,٥٠٦,٥٠٠	٣,٤٨٧,٠٦٧	٦٣٣,٥٧٠	٧٠,٠٠٠
٨١٢,٨٩٠	٣٦٢,٥٣٦	٣٧٧,٩٠٧	٧٢,٤٤٧	-	-	-
(٢٣٥,٠٠٠)	-	-	(٢٣٥,٠٠٠)	-	-	-
١٤,٦٢٠,٩١٦	٧,٥٨٣,٠٤٢	٦٠٣,٧٩٠	٢,٢٤٣,٩٤٧	٣,٤٨٧,٠٦٧	٦٣٣,٥٧٠	٧٠,٠٠٠
(٢,١٩٧,٧٧٧)	(٢,٣٢١,١٦٥)	(٨٢,٩٧٧)	(١,٩٦٣,٨٢١)	(١,٦٤٣,٠٤٧)	(١٨٦,٧٦٨)	-
(١,٥٥٩,٦٠٢)	(١٨٣,٥٤٦)	(٣٣,٥٨٤)	(٢٤٩,٥٧٦)	(٥٨٠,٢٣٥)	(١٢,٦٦١)	-
٢١٢,٥٦٤	-	-	٢١٢,٥٦٤	-	-	-
(٧,٥٤٤,٨١٥)	(٣,٠٠٤,٧١١)	(١١٦,٥٦١)	(٢,٠٠٠,٨٣٣)	(٢,٢٢٣,٢٨٢)	(١٩٩,٤٢٨)	-
٧,٠٧٦,١٠١	٤,٥٧٨,٣٣١	٤٨٧,٢٢٩	٢٤٣,١١٤	١,٢٦٣,٧٨٥	٤٣٣,٦٤٢	٧٠,٠٠٠

مجمع الإهلاك في
١ يناير ٢٠١٩
إهلاك العام
إهلاك الاستيعادات
٣١ ديسمبر ٢٠١٩
صافي القيمة المكتسبة في
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤ - استثمارات عقارية

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

إجمالي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	أراضي جنيه مصري	التكلفة
٢١٣,٩٩٢,٩٣٤	٥١,٤٥٢,٣٧١	١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	١ يناير ٢٠١٩
٧١٧,٤٢٨,٢٩٤	٤٨٠,٦٧٦,٩٥٧	٢٣٦,٧٥١,٣٣٧	تسويات
٩٣١,٤٢١,٢٢٨	٥٣٢,١٢٩,٣٢٨	٣٩٩,٢٩١,٩٠٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(٢٥٧,٠١١)	(٢٥٧,٠١١)	-	مجمع الإهلاك
(٢٤,٥١٣,٦٢١)	(٢٤,٥١٣,٦٢١)	-	١ يناير ٢٠١٩
(١٠,٦٣٣,٨٦٦)	(١٠,٦٣٣,٨٦٦)	-	تسويات
(٣٥,٤٠٤,٤٩٨)	(٣٥,٤٠٤,٤٩٨)	-	إهلاك العام
٨٩٦,٠١٦,٧٣٠	٤٩٦,٧٢٤,٨٣٠	٣٩٩,٢٩١,٩٠٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٥ - حق استخدام اصل

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

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	استثمارات في شركات تابعة
٤٨,٠٠٠	٤٨,٠٠٠	٤٨٠	٩٦	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)
٩٩,٣٢٣,٧١٠	٩٩,٣٢٣,٧١٠	٩٩٣٢٣٧١	٥٨,٤	أ / شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)
١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠	١٨٧٥٠	٧٥	ب / شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠	٧٥٠٠٠	٧٥	ج / شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)
٢٤٩,٩٥٠	٢٤٩,٩٥٠	٩٩٩٨٠	٩٩,٩٨	د / شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠	٩٩٩٨	٩٩,٩٨	هـ / شركة كايرو بروبيرتي ليمتد (ش.ذ.م.م)
٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٥٠٧٩٢٢٢٦	٥١	و / شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)
١٧٣,٥٤٢,١٩٩	١٧٣,٥٤٢,١٩٩			
٨٧,٥٠٠	٨٧,٥٠٠	٨٧٥٠	٣٥	استثمارات في شركات شقيقة
١٧٣,٦٢٩,٦٩٩	١٧٣,٦٢٩,٦٩٩			ز / شركة الحصن للاستشارات (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) وبنسبة مساهمة ٥١٪ من رأس مال الشركة. وقامت أيضاً بشراء عدد ١٨٧٥ سهم بالقيمة الاسمية بمبلغ ١٨,٧٥٠ جنيه مصري من أحد المساهمين وبذلك يبلغ إجمالي عدد الاسهم في شركة الصفوة للإستشارات والتنمية ١٤٦٢٥ سهم بنسبة ٥٨,٤٪ وبمبلغ ١٤٦,٢٥٠ جنيه مصري .

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

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

ج / خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٥٥٠٠٠ سهم ونسبة مساهمة ٥٥٪ من رأس مال الشركة المصدر والبالغ ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري وبلغ رأس مال شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) المدفوع ٢٥٠,٠٠٠ جنيه مصري وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بسداد حصتها والبالغة ١٣٧,٥٠٠ جنيه مصري. وتاريخ ٢ مارس ٢٠١٣ قامت الشركة بشراء عدد ٢٠٠٠٠ سهم من أحد المساهمين بمبلغ ٥٠,٠٠٠ جنيه مصري ، وبذلك بلغ إجمالي عدد الأسهم ٧٥٠٠٠ سهم بنسبة ٧٥٪ من رأس مال الشركة وإجمالي قيمة ١٨٧,٥٠٠ جنيه مصري في تاريخ المركز المالي .

د / خلال عام ٢٠١٥ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩٩٨٠ سهم بمبلغ ٩٩,٩٨٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) بنسبة ٩٨,٩٩٪ من إجمالي رأس مال الشركة. وقامت الشركة بسداد ١٠٪ من قيمة رأس المال المصدر عند الإكتتاب . قامت الشركة خلال عام ٢٠١٩ بسداد المتبقى من حصتها من قيمة رأس المال المصدر ليصبح المدفوع مبلغ ٢٤٩,٩٥٠ جنيه مصري.

هـ / خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة بالإكتتاب في شركة كايرو بروبيرتي ليمتد (ش.ذ.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩٩٨ سهم بمبلغ ٩٩,٩٨٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم خمسة و عشرون جنيهاً) بنسبة ٩٩,٩٨٪ من إجمالي رأس مال الشركة. 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 بنسبة ٥١٪ من إجمالي رأس مال الشركة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة (تابع)

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

٧ - مشروعات الإسكان والتعمير

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

مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
مشروعات إسكان وتعمير - تامة

٨ - عملاء

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٢٠,٠١٤,٤٤٧	٨٥,٠٥٨,٦٦٧
١٠,١١٤,٠٧٥	١٥,١٧٤,٤٥٧
(١٥,٦١٣,٥٦٤)	(١٠,٢٧٠,٥٧٤)
٢١٤,٥١٤,٩٥٨	٨٩,٩٦٢,٥٥٠
(٤,٧٦٦,٠٣٤)	(٤,٧٦٦,٠٣٤)
<u>٢٠٩,٧٤٨,٩٢٤</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 على دراسة تعدها إدارة الشركة بناءً على موقف العملاء وإمكانية تحصيل تلك المديونيات .

٩ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة شقيقة	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
٨٥,٦٩٣,٤٨٤	٨٥,٦٩٣,٤٨٤	شركة تابعة	شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)
٣,٨٦٣,١٦٥	٤,٠٦٧,١٦٥	شركة تابعة	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)
١٨٦,٤٢٣,٨١٩	١١٤,٣٨٥,٨٦٠	شركة تابعة	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
٥١,٠٦٧,٠٤٤	٦٩,٥٦٧,٠٤٤	شركة تابعة	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
١٠٩,٨٥٧,٧٩٠	١٤٩,٢٤٠,٦٨٣	شركة تابعة	شركة سمو للإستشارات (ش.م.م)
١٢٠,١٦٧,٦٢١	١٢٠,١٦٧,٦٢١	شركة تابعة	شركة كايرو وبرويرتى ليمنتد (ش.ذ.م)
١٠,٤٣٣,٥٦٠	١٥,٤٠٩,٤٨١	للشركة القابضة	
٥٦٧,٥٠٦,٤٨٣	٥٥٨,٥٣١,٣٣٨	شركة تابعة	

ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري	الشركة القابضة	شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية
-	١,٥٠٠,٠٠٠	شركة تابعة	
٥٠,٣٩٦,٨٦٦	٢٣,٦٨٣,٨٤٢	للشركة القابضة	شركة وادي للإستشارات (ش.م.م)
٢,٢٣٠,٨٢٩	٢,٢١٤,٤٣٩	شركة تابعة	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م)
<u>٥٢,٦٢٧,٦٩٥</u>	<u>٢٧,٣٩٨,٢٨١</u>		

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٠- مسدد تحت حساب زيادة رأس مال شركة تابعة

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

١١- مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

(المعدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
جنيه مصري	٧٢١,١٢٢	جنيه مصري
	٧,٨٦٨,٧٦٧	١,٤٤٣,٤١٥
	١,٣١٨,٢٠٨	٩,٣٤١,١٣٢
	٣٦٢,٥٩٢	١,٣١٨,٢٠٨
	٦,٤٥٧,٢٤٧	٣٦٢,٥٩٢
	٦,٦٥٠,٠٠٠	٢,٦٥٥,٣٧٧
	١٢,١١٤,٨٥٨	٩,٥٢٧,٨١٦
	٣٥,٤٩٢,٧٩٤	٦,٧٩٥,٢٨٥
	٨٢,٥١٠	٣١,٤٤٣,٨٢٥
		٧١,٤٠٦
	(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)
	٣٥,٣٩٨,٣٧٨	٣١,٣٢٨,٣٠٥

مصروفات مدفوعة مقدماً
موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
مصلحة الضرائب - ضرائب مسددة للمحكمة
مصلحة الضرائب - متنوعة
إيرادات مستحقة
أرصدة مدينة أخرى
إيرادات فوائد مستحقة *
يخصم :
اضمحلال في قيمة أرصدة مدينة أخرى

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧١,٤٠٦	٤,٣٦٩,٠٢٧	رصيد أول العام
-	(٤,٠٥٤,٧٢٤)	تسويات
١,٢٨١,٧٩٣	٢,٣٧٥,٢٩٠	فوائد مستحقة خلال العام
(١,٢٧٠,٦٨٩)	(٢,٦١٨,١٨٧)	فوائد محصلة خلال العام
٨٢,٥١٠	٧١,٤٠٦	رصيد آخر العام

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٥- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى (تابع)

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

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

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

١٦- رأس المال

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصري .

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

يتمثل هيكل رأس المال فيما يلي :

القيمة	عدد الأسهم	نسبة المساهمة	
جنيه مصري		%	
٣٤٤,١١٢,٧٥٥	٦٨,٨٢٢,٥٥١	٧٦,٤٥	شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - ش.م.م.
٤٥,٠١٣,٢٥٠	٩٠٠٢٦٥٠	١٠,٠٠	شركة سمو للاستشارات - ش.م.م.
٦١,٠١٤,٠٠٥	١٢٢٠٢٨٠١	١٣,٥٥	مساهمون آخرون
٤٥٠,١٤٠,٠١٠	٩٠٠٢٨٠٠٢	١٠٠	

١٧- احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٣,٥٥٢,٩٤٦) جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩) في المتبقي من مصروفات الإصدار المحصلة من المساهمين من الاكتتابات في زيادة رأس مال الشركة وسيتم استخدامه في ذات الغرض في حالة عدم كفاية أي مصروفات إصدار يتم تحصيلها مستقبلاً لمقابلة إصدار أي سهم رأسمالية جديدة.

١٨- احتياطي رأسمالي

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٩ - قروض طويلة الأجل

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

رصيد القروض

يخصم:

أقساط مستحقة السداد خلال العام

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.

٢٠ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضريبة الدخل

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

ضريبة الدخل المؤجلة - (أصل)

ضريبة الدخل الجارية

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

رصيد أول العام

تسويات

المسدد لمصلحة الضرائب خلال العام

رصيد آخر العام

ضريبة الدخل المؤجلة

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

رصيد أول العام - التزام

تسويات

ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - (أصل)

رصيد آخر العام - التزام

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢١- التزام عقود تأجير وترتيب

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	عقود ترتيب جنيه مصري	عقود تأجير جنيه مصري	رصيد التزام عقود التأجير والترتيب يخصم:
٨٢٣,٧٣٠,٠٠٥	٨٢٣,٧٣٠,٠٠٥	-	التزام عقود تأجير وترتيب قصير الاجل
(١٠٦,١٩٧,٧٤٩)	(١٠٦,١٩٧,٧٤٩)	-	التزام عقود تأجير وترتيب طويل الاجل
٧١٧,٥٣٢,٢٥٦	٧١٧,٥٣٢,٢٥٦	-	
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	عقود ترتيب جنيه مصري	عقود تأجير جنيه مصري	رصيد التزام عقود التأجير والترتيب يخصم:
٦٣٠,١٦٨,٤٣٠	٦٢٩,٠١٤,٢٥٤	١,١٥٤,١٧٦	التزام عقود تأجير وترتيب قصير الاجل
(٢٢١,٤٥٨,٥٨٤)	(٢٢٠,٣٠٤,٤٠٨)	(١,١٥٤,١٧٦)	التزام عقود تأجير وترتيب طويل الاجل
٤٠٨,٧٠٩,٨٤٦	٤٠٨,٧٠٩,٨٤٦	-	

٢٢- إيرادات النشاط

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

٢٣- تكلفة النشاط

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

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

٢٤- معاملات مع أطراف ذات علاقة

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	نوع العلاقة	أسم الشركه
جنيه مصري	جنيه مصري	طبيعة المعامله	
٢٠,٥٢٠	-	مصروف مقابل ادارة المباني	شركة تابعه القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

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

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

** الاصل الثاني : (بيع مع إعادة استئجار)

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

٢٦- مصروفات عمومية وإدارية

المعدل	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
جنيه مصري	٥,٢٧٥,٢٣٣	٦,٥٩٧,٨٧٧
جنيه مصري	٤٩٨,٤٢٩	٥١٩,٨٦٨
جنيه مصري	١,٠٠١,٠٧٢	١,٢٠١,٢٨٥
جنيه مصري	٧٤٥,٤٦٦	٣٩٥,١٧٥
جنيه مصري	١٥,٢٩٥,١٣١	١٥,٢٨٨,٣٢٩
جنيه مصري	٢٢,٨١٥,٣٣١	٢٤,٠٠٢,٥٣٤

مرتببات و اجور
اهلاك اصول ثابتة (ايضاح ٣)
استهلاك حق استخدام اصل
المساهمة التكافلية
مصروفات اخرى

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

٢٧- نصيب السهم في الخسائر

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

(المعدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
جنيه مصري	٣٥,٧٥٨,٦٧٩	٧٨,١٩٠,٧٣٠
جنيه مصري	٩٠٠,٢٨٠,٠٠٢	٩٠٠,٢٨٠,٠٠٢
جنيه مصري	(٠,٤٠)	(٠,٨٧)

خسائر العام
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام
نصيب السهم في الخسائر

٢٨- ارتباطات رأسمالية

رأس مال غير مستدعى
جنيه مصري
٥٦٢,٥٠٠

شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)

٢٩- الموقف الضريبي

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

ضريبة الدمغة

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

ضريبة القيمة المضافة

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

ضريبة كسب العمل

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

٣٠- دعاوى ومنازعات قضائية

- بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ في ١٩٧٠/٣/١ قامت الشركة بشراء قطعة أرض فضاء من إدارة الأموال العامة التي الت 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 حائزها، وبناء عليه قام المدعى برفع دعاوى أمام المحاكم بطلب الحكم بطرد مستأجرى الأدوار التسعة من السادس حتى الحادى عشر المؤجرة بمعرفة الشركة وكذا دعاوى أخرى ضد الشركة وضد مشترى الأدوار من الأرضى وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود ابتدائية 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.
- وترى إدارة الشركة ومستشاريها القانونيين الخارجيين بأنه حتى الآن لا توجد دعاوى قضائية مرفوعة ضد الشركة عن طريق مشترى تلك الأدوار وأنه من غير المعلوم فى الوقت الحالي ما قد يسفر عنه نتيجة هذا النزاع من تعويضات كضمان استحقاق مقرر على الشركة كبائعة لمشتري الأدوار من الأرضى وحتى الخامس. هذا إضافة إلى أنه يحق للشركة الرجوع قضائياً على وزارة المالية (جهاز الحراسات) بدعوى قضائية تتضمن مطالبة الجهاز برد مبلغ شراء الأرض والتعويض الجابر للأضرار التي أصابت الشركة والفوائد القانونية منذ بداية الشراء وحتى الآن. هذا وقد كونت الشركة مخصص لمقابلة هذا النزاع وتم رد هذا المخصص خلال عام ٢٠١١ بناءً على رأى المستشار القانوني للشركة .

٣١ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

إدارة المخاطر

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

- أ) مخاطر سعر الفائدة
 - ب) مخاطر الائتمان
 - ج) مخاطر العملة
 - د) مخاطر 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 وتبني 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.

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

ب - خطر الائتمان

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

ج - مخاطر العملة

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

د - مخاطر إدارة رأس المال

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

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

٣١ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

٥ - مخاطر السيولة

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

٣٢ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

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

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

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

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

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

الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات

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

ضريبة الدخل

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

٣٣ - أرقام المقارنة

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

بعد التعديل	قبل التعديل		
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٩		
جنيه مصري	جنيه مصري		
٦,٧٩٥,٢٨٥	٣٨,٥٠٣,٤٨٧	قائمة المركز المالي	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٦٤,٤٣٦,٩٦٥	٥٧,٣٧١,٠٢٥	قائمة الأرباح أو الخسائر	تكلفة النشاط
٢٤,٠٠٢,٥٣٤	١٧,٢٢١,٤٢٥	قائمة الأرباح أو الخسائر	مصروفات عمومية وإدارية
٣١٦,٢٨١,١١٥	٣٣٤,١٤٢,٢٦٨	قائمة المركز المالي	أرباح مرحلة
(٠,٨٧)	(٠,٤٥)	قائمة الأرباح أو الخسائر	نصيب السهم في الخسائر

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

٣٤ - أحداث هامة

- ١- مازال تأثير الفيروس (كوفيد-١٩) المستجد على الإقتصاد والأسواق العالمية مستمراً حيث قامت حكومات العالم ومن بينهما الحكومة المصرية والشركات والأفراد فى إتخاذ كافة التدابير والإجراءات الساعية لمنع إنتشار الفيروس وحماية صحة مجتماعتها قدر المستطاع.
 - لقد أثر إنتشار الوباء على نتائج أعمالنا ، حيث تراجعت عدد الوحدات التى 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 المرتردة 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 الأشهر التسعة الأولى من عام ٢٠٢٠ عن مستويات عام ٢٠١٩
 - كما تأثرت تعاقبات المبيعات سلبياً خلال العام نتيجة لإلغاء فاعليات تسويقية ومعارض هامة ، وتأجيل عدد من عمليات الإطلاق للمراحل والمشروعات الجديدة .
 - نحن نعمل فى قطاع يتميز بطلب محلى قوى للغاية والذى أثبت مرونته فى مواجهة التحديات التاريخية والحالية وفى ضوء معرفتنا الحالية والمعلومات المتاحة ، لا يوجد أى تأثير لفيروس (كوفيد-١٩) المستجد على قدرة الشركة على الإستمرار فى المستقبل المنظور.
- ٢- أعلنت هيئة الرقابة المالية عن تأجيل تطبيق ثلاثة معايير محاسبية مصرية مستحدثة للعام المالى المقرر أن يبدأ فى الأول من يناير ٢٠٢١ ، وذلك بمقتضى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٨٧١ الصادر مؤخراً بتأجيل تطبيق معايير المحاسبة المصرية أرقام (٤٧) ، (٤٨) ، (٤٩) على القوائم المالية والتي كان من المقرر صدورهما خلال عام ٢٠٢٠ وأعاقت تطبيقها الآثار التي صاحبت جائحة فيروس كورونا المستجد.
 - وجاري دراسة الأثر المحتمل علي القوائم المالية للشركة فيما يخص المعايير الأخرى والتي تم تعديلها.
 - وقد قامت الشركة بالتطبيق المبكر لمعيار (٤٨) الايراد من العقود مع العملاء ومعيار (٤٩) الخاص بعقود التأجير