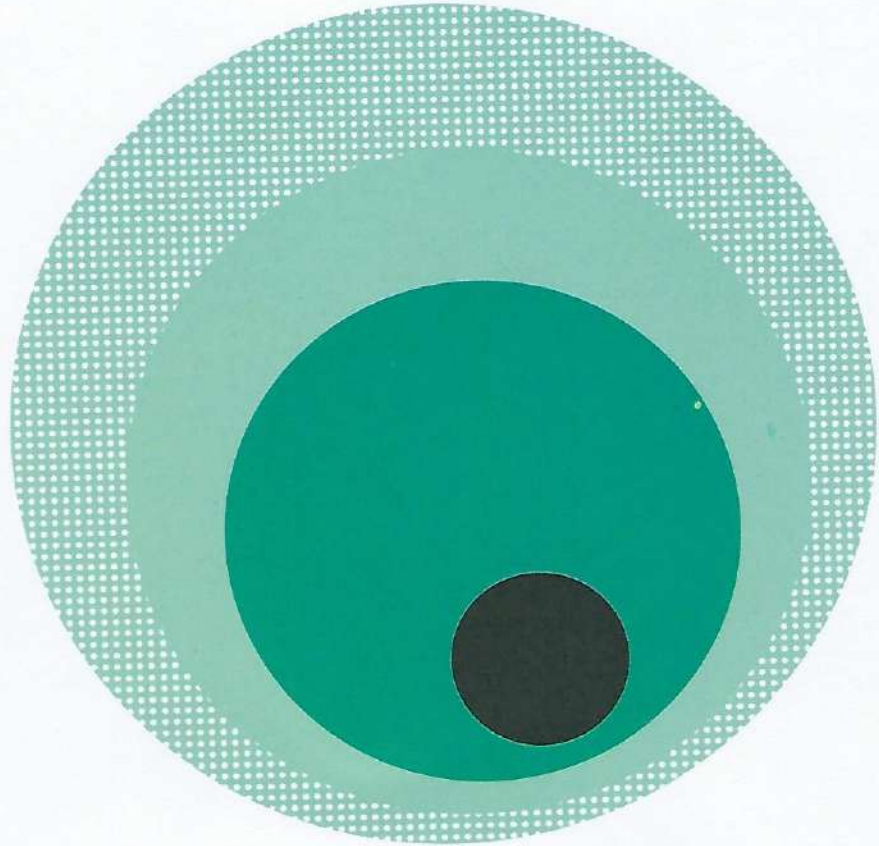


شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
وتقرير مراقب الحسابات عليها



شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
وتقرير مراقب الحسابات عليها

شركة القاهرة للإسكان و التعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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
٩ - ٣٣	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المستقلة

إلى السادة / مساهمى 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 المالى المستقل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ 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 مسؤولة 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

تتخصص مسؤوليتنا 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 إختيارها 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 فى 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 ٢٠٢١ ، وعن أدائها المالي المستقل وتدفقاتها 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 : ٢٢ مارس ٢٠٢٢



زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
س. م. م رقم (١٧٥٥٣)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)
المتحدون للمراجعة والضرائب
UHY-United

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المستقل

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(معدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	إيضاح	
	جنيه مصري	جنيه مصري		
				الأصول
				أصول غير متداولة
			(٣)	أصول ثابتة
			(٤)	استثمارات عقارية
			(٥)	أصول حق انتفاع
			(٦-أ)	استثمارات في شركات تابعة و شقيقة
				استثمارات في سندات حكومية
				إجمالي أصول غير متداولة
				أصول متداولة
			(٧)	مشروعات الإسكان والتعمير
			(٨)	عملاء
			(٩-أ)	مستحق من أطراف ذات علاقة
			(٦-ب)	مسدد من تحت حساب زيادة رأس المال
			(١٠)	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
			(١١)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
				نقدية بالصندوق ولدى البنوك
				إجمالي أصول متداولة
				إجمالي الأصول
				حقوق الملكية و الإلتزامات
				حقوق الملكية
			(١٥)	رأس المال المصدر والمدفوع
			(١٦)	احتياطي قانوني
			(١٧)	احتياطي عام
				احتياطي رأسمالي
				أرباح مرحلة
				أرباح / (خسائر) العام
				إجمالي حقوق الملكية
				التزامات غير متداولة
			(١٨)	قروض طويلة الأجل
			(٢٠)	إلتزام عقود تأجير وترتيب طويل الأجل
			(١٩)	التزامات ضريبية مؤجلة
				إجمالي التزامات غير متداولة
				التزامات متداولة
			(١٢)	مخصصات
			(١٣)	بنوك - تسهيلات ائتمانية
			(١٨)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
			(٢٠)	إلتزام عقود تأجير وترتيب قصير الأجل
				موردون ومقاولو مشروعات و أوراق دفع
			(٩-ب)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
				عملاء - دفعات مقدمة
			(١٤)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
			(١٩)	مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل
				دائنو توزيعات
				إجمالي التزامات متداولة
				إجمالي الإلتزامات
				إجمالي حقوق الملكية و الإلتزامات



العضو المنتدب

أحمد مصطفى القدرى

العضو المنتدب للشئون المالية و الادارية

محمد احمد عثمان

رئيس القطاع المالى

وائل يوسف عامر

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

- تقرير مراقب الحسابات "مرفق".

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(معدلة)			
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	إيضاح	
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
٢٨٦,٦٧٢,٩٣٤	٤٦٠,٧٧٧,٩٨٩	(٢١)	إيرادات النشاط
(٦٧,٠٤٦,٤٣٦)	(٢٧٣,٢٧٧,٢٦٧)	(٢٢)	يخصم:
٢١٩,٦٢٦,٤٩٨	١٨٧,٥٠٠,٧٢٢		تكلفة النشاط
(٢٢,٨١٥,٣٣١)	(٢٤,٣٥٤,٦١٥)		مجمول ربح النشاط
-	(٢,٧٩٤,٦٥٩)	(٨)	مصروفات عمومية وإدارية
(٣,٧٠٣)	٦,٠٩٠		الخسائر الائتمانية المتوقعة
(٣٥,٥٧٤,٨٨٠)	-	(٣٠)	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٢,٤٢٩,٩٨٥)	(٣,٣٥٦,٦٩٥)		مخصصات مكونة
١٥٨,٨٠٢,٥٩٩	١٥٧,٠٠٠,٨٤٣		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
			أرباح التشغيل
(٢٥١,٨٠١,٦١٦)	(١٥٣,٧٧٩,٢٠٢)		فوائد تمويلية
١,٢٨١,٧٩٣	٩٨٠,٧٧٢		فوائد دائنة
١١,١٠٣	١١,١٠٣		إيرادات أوراق مالية
١٩٥	٣٤١		توزيعات كوبونات
٤٣١,١٧٧	٢٠٤,٣٨٠	(٣)	أرباح بيع أصول ثابتة
٩,٧٨٩,٢٤٠	٩,٦٤١,١٧٣		إيرادات أخرى
(٨١,٤٨٥,٥٠٩)	١٤,٠٥٩,٤١٠		أرباح (خسائر) العام قبل ضرائب الدخل
١٠,١٥١,٩٥٠	(٤,٧٩١,٢٧٨)	(١٩)	ضرائب الدخل
(٧١,٣٣٣,٥٥٩)	٩,٢٦٨,١٣٢		أرباح (خسائر) العام
(٠,٧٩)	٥,٠٩	(٢٤)	نصيب السهم في الأرباح (الخسائر)



العضو المنتدب

أحمد مصطفى القدرى

العضو المنتدب للشؤون المالية و الادارية

محمد احمد عثمان

رئيس القطاع المالى

وائل يوسف عامر

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقل

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(معدلة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
	٩,٢٦٨,١٣٢	(٧١,٣٣٣,٥٥٩)
	<u>٩,٢٦٨,١٣٢</u>	<u>(٧١,٣٣٣,٥٥٩)</u>

أرباح (خسائر) العام
بنود متعلقة بالدخل الشامل:
الدخل الشامل الأخر
إجمالي الدخل الشامل عن العام

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

	الإجمالي	أرباح (خسائر) العام	أرباح مرحلة	احتياطي رأسمالي	احتياطي عام	احتياطي قانوني	رأس المال المصدر و المدفوع	جنيته مصري
جنيته مصري	١٩٥,٥٤٨,٦٧٣ (٣٥,٥٧٤,٨٨٠)	(٣٥,٧٥٨,٦٧٩) (٣٥,٥٧٤,٨٨٠)	٢٣٨,٠٩٠,٣٨٥	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٤٠١,٦٦٢	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	-
	٦٥٩,٩٧٣,٧٩٣	(٧١,٣٣٣,٥٥٩)	٢٣٨,٠٩٠,٣٨٥	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٤٠١,٦٦٢	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	-
	-	٧١,٣٣٣,٥٥٩	(٧١,٣٣٣,٥٥٩)	-	-	-	-	-
	٩,٢٦٨,١٣٢	٩,٢٦٨,١٣٢	-	-	-	-	-	-
	٦٦٩,٢٤١,٩٢٥	٩,٣٦٨,١٣٢	١٦٦,٧٥٦,٨٢٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٤٠١,٦٦٢	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	-
	٧٣١,٣٠٧,٣٥٢	(٧٨,١٩٠,٧٣٠)	٣١٦,٣٨١,١١٥	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٤٠١,٦٦٢	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	-
	-	٧٨,١٩٠,٧٣٠	(٧٨,١٩٠,٧٣٠)	-	-	-	-	-
	(٧١,٣٣٣,٥٥٩)	(٧١,٣٣٣,٥٥٩)	-	-	-	-	-	-
	٦٥٩,٩٧٣,٧٩٣	(٧١,٣٣٣,٥٥٩)	٢٣٨,٠٩٠,٣٨٥	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٤,٤٠١,٦٦٢	٤٥٠,١٤٠,٠١٠	-

١ يناير ٢٠٢٠

محول الى ارباح مرحلة

(خسائر) العام (محاولة)

رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (المعدل)

١ يناير (قبل التحليل)

مخصص لم يتم ادراجه خلال العام

١ يناير ٢٠٢١ (المعدل)

محول الى ارباح مرحلة

أرباح العام

رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(المعدلة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	إيضاح
	جنيه مصرى	جنيه مصرى	
			التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
			ارباح العام قبل ضرائب الدخل
(٨١,٤٨٥,٥٠٩)	١٤,٠٥٩,٤١٠	١,٥٧٠,٥٠٦	(٣)
١,٤٩٥,٢٨٧	(٢٠٤,٣٨٠)	(٣)	اهلاك أصول ثابتة
(٤٣١,١٧٧)	١٠,٣٦٣,٩٨٦	(٤)	ارباح بيع أصول ثابتة
١٠,٥٧٣,٣٥٨	٢,٨٢٩,٠٥٤	(٥)	إهلاك إستثمارات عقارية
١,٠٠١,٠٧٢	٢,٧٩٤,٦٥٩	(٥)	إستهلاك أصول حق انتفاع
-	-	(٣٠)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
٣٥,٥٧٤,٨٨٠	-	(١٤)	مخصصات مكونة
٢٥١,٨٠١,٦١٦	١٥٣,٧٧٩,٢٠٢	(١٤)	فوائد تمويلية
(١,٢٨١,٧٩٣)	(٩٨٠,٧٧٢)	(١٠)	فوائد دائنة
٣,٧٠٣	(٦,٠٩٠)		فروق تقييم إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢١٧,٢٥١,٤٣٧	١٨٤,٢٠٥,٥٧٥		أرباح التشغيل قبل التغييرات في رأس المال العامل
٢,٢٩٤,٨٠٠	١٨٢,٨٩٢,٩٥٨		التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
١٢٤,٥٥٢,٤٠٨	(٣,٤٤٨,٩٠٧)		التغير في العملاء
٨,٩٧٥,١٤٥	(٢٨,٦٢٤,٨١٤)	(٩-)	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(٧٢,٠٣٧,٩٥٩)	-	(١٠)	التغير في المسدد من تحت حساب زيادة رأس المال
(٣,٧٣٩,٧٩٠)	(٣٦,٢٩٢,٣٢٩)	(١٠)	التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(٤٢,١٩٦,٩١٧)	(٤٩,٥١٩,٢٦٥)	(٩-ب)	التغير في الموردين ومقاولي المشروعات
(٢٥,٢٢٩,٤١٤)	١١,٥٨٧,١٩٥	(٩-ب)	التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٤٥,١٩٥,٦٢٢	٢٣,١٣١,٢٨٦	(١٤)	التغير في عملاء - دفعات مقدمة
٢,٧٠٥,٧٢٣	٣٣,٩٩٠,٥٣٧	(١٤)	التغير في المصروفات المستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(٢,٦١٠,٢١٩)	-		ضرائب دخل مدفوعة
٢٥٥,١٦٠,٨٣٦	٣١٧,٩٢٢,٢٣٦		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٧٨٠,٨٥٥)	(١,٩٨٤,٧٩٠)	(٣)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
٥٧٢,٧٥٦	٥١٥,٨١٧	(٣)	متحصلات من بيع أصول ثابتة
(٣٥٠,٠٠٠)	-	(١٠)	التغير في الإستثمارات العقارية
١,٢٧٠,٦٨٩	٩٦٩,٦٦٩	(١٠)	فوائد دائنة محصلة
٢٥٥,٨٣١	-		التغير في ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر
٩٦٨,٤٢١	(٤٩٩,٣٠٤)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٥٠,٢٦٢,١٢٦)	(٥١,١٠٤,٩٥١)	(١٤)	مدفوعات في بنوك - تسهيلات إئتمانية
(١٠٢,٢٣٢,٧٨١)	(١٤٠,٩٨٠,٤٢٤)	(١٤)	فوائد تمويلية مدفوعة
(٥٧,٦٦٢,٠٤٧)	(١٥٩,٢٤٣,٦٢٩)	(١٤)	مدفوعات في قروض طويلة الأجل
٧٠,٠٠٠,٠٠٠	-		مقبوضات من شركات تأجير تمويلي
(٣٢٦,٤٥٢)	-		توزيعات أرباح مدفوعة
(٢٥,٠٦٤,٠٠١)	(٢٤,٨٢٠,٧٢٩)		إلتزامات تأجير تمويلي مدفوعة
(١٦٥,٥٤٧,٤٠٧)	(٣٧٦,١٤٩,٧٣٣)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
٩٠,٥٨١,٨٥٠	(٥٨,٧٢٦,٨٠١)		صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال العام
١٩,٣٥٤,٤٩٤	١٠٩,٩٣٦,٣٤٤		النقدية وما في حكمها - أول العام
١٠٩,٩٣٦,٣٤٤	٥١,٢٠٩,٥٤٣	(١١)	النقدية وما في حكمها - آخر العام

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١- نبذة عامة عن الشركة وانشطتها

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 بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) والناتجة عن عملية تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للإستثمارات المالية (الشركة الام) (بايونيرز القابضة للإستثمارات المالية - سابقاً) الى ثلاث شركات.

تم اعتماد القوائم المالية المستقلة للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٢٢ مارس ٢٠٢٢.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

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

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

التوافق مع معايير المحاسبة

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

السياسات المحاسبية المطبقة هذه العام متفقة مع تلك السياسات التي طبقت في العام السابق، فيما عدا التغييرات في السياسات المحاسبية الجديدة.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

التغيرات في السياسات المحاسبية المطبقة
فيما يلي ملخص للتغيرات الرئيسية في السياسات المحاسبية للشركة الناتجة عن تطبيق معيار المحاسبة
المصري رقم ٤٧ الأدوات المالية:

الأدوات المالية

أ. الإعراف الأولى

يجب على المنشأة أن تعترف بأصل مالي أو إلتزام مالي في قائمة المركز المالي فقط عندما تصبح المنشأة طرفاً
في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

يتم قياس الأصل المالي أو الإلتزام المالي عند الإعراف الأولى بالقيمة العادلة وذلك بالنسبة للأصول
والإلتزامات المالية التي يتم تصنيفها كأصول مالية أو التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو
الخسائر.

بالنسبة للأصول المالية التي يتم تصنيفها كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل والأصول المالية
بالتكلفة المستهلكة يتم قياسها عند الاعتراف الأولى بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة.

بالنسبة للإلتزامات المالية التي يتم تصنيفها بالتكلفة المستهلكة يتم قياسها عند الاعتراف الأولى بالقيمة العادلة
مخصوماً منها تكاليف المعاملة.

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية

يحتوي معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ " الأدوات المالية " على ثلاث فئات أساسية للأصول المالية على
أساس القياس الإحق لها كالآتي:

- أصول مالية مقاسة بالتكلفة المستهلكة
 - أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
 - أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- ويعتمد تصنيف الأصول المالية بشكل عام بموجب معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ " الأدوات المالية " على
نموذج الأعمال الذي بموجبه يتم إدارة الأصل المالي وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.
يتم تصنيف الأصول المالية على أنها مصنفة: بالتكلفة المستهلكة، أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
الأخر أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- ويتم تصنيف الأصول المالية طبقاً لنموذج الأعمال الذي تدار به تلك الأصول المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية.
يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يقاس بالقيمة العادلة من خلال
الأرباح أو الخسائر.

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف الى الاحتفاظ بالأصول لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية.
 - ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل
وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.
- يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخر فقط في حال استوفت الشرطين التاليين
ولم تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:
- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يكون هدفه قد تحقق من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية
وبيع الأصول المالية
 - ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل
وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.
- يجب أن يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ما لم يتم قياسه بالتكلفة المستهلكة
أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

التغيرات في السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

يمكن للمنشأة أن تخصص بشكل غير قابل للإلغاء أصلاً مالياً على أنه يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان القيام بذلك يزيل أو يقلص بشكل جوهري - عدم الثبات في القياس أو الاعتراف. يجب على المنشأة أن تبوب جميع الالتزامات المالية على أنها يتم قياسها - لاحقاً بالتكلفة المستهلكة، باستثناء ما يلي:

- الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يجب أن يتم قياس مثل هذه الالتزامات، بما في ذلك المشتقات التي تمثل التزامات، لاحقاً بالقيمة العادلة.
- الالتزامات المالية التي تنشأ عندما لا يتأهل تحويل أصل مالي للاستبعاد من الدفاتر أو عندما ينطبق منهج التدخل المستمر. بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية على قياس مثل تلك الالتزامات المالية.
- عقود الضمان المالي. بعد الاعتراف الأولي، يجب على مُصدر مثل ذلك العقد بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين التاليين أكبر:
 - أ. مبلغ خسارة الذي يتم تحديده وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.
 - ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به - بشكل أولي مطروحاً منه حينما يكون مناسباً، المبلغ المجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).
- الارتباطات بتقديم قرض بمعدل فائدة أقل من سعر السوق. يجب على مُصدر مثل ذلك الارتباط بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين أكبر:
 - أ. مبلغ خسارة الاضمحلال الذي يتم تحديده وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.
 - ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به - بشكل أولي مطروحاً منه، حينما يكون مناسباً، المبلغ المجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).
- المقابل المحتمل الذي تم الاعتراف به من قبل المنشأة المستحوذة ضمن تجميع أعمال ينطبق عليه معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩). يجب أن يتم القياس اللاحق لمثل هذا المقابل المحتمل بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات ضمن الأرباح أو الخسائر. يمكن للمنشأة، عند الاعتراف الأولي أن تخصص بشكل لارجعه فيه التزاماً مالياً على أن يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عندما يكون ذلك مسموحاً بموجب معايير المحاسبة المصرية أو عندما ينتج عن القيام بذلك معلومات أكثر ملاءمة إما بسبب أنه:
 - أ. يزيل أو يقلص - بشكل جوهري - عدم الثبات في القياس أو الاعتراف (بشار إليه - أحياناً - على أنه "عدم اتساق محاسبي") والذي كان سينشأ خلاف ذلك عن قياس الأصول أو الالتزامات أو الاعتراف بالمكاسب والخسائر منها على أسس مختلفة.
 - ب. كان هناك مجموعة من الالتزامات المالية أو من الأصول المالية والالتزامات المالية يتم إدارتها وتقييم أداؤها على أساس القيمة العادلة وفقاً لاستراتيجية موثقة لإدارة المخاطر أو للاستثمار، ويتم داخلياً تقديم معلومات بشأن المجموعة على ذلك الأساس إلى أعضاء الإدارة العليا للمنشأة (كما هو معرف في معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) " الإفصاح عن الأطراف ذوي العلاقة " وعلى سبيل المثال مجلس إدارة المنشأة والرئيس التنفيذي.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

التغيرات في السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

تصنيف الأصول المالية والالتزامات المالية للشركة طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية"

التصنيف وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم "٤٧"	بنود القوائم المالية
التكلفة المستهلكة	النقدية وما في حكمها
التكلفة المستهلكة	أذون الخزانة
التكلفة المستهلكة	العلاء وأوراق قبض
التكلفة المستهلكة	مستحق من أطراف ذات علاقة
التكلفة المستهلكة	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
التكلفة المستهلكة	مستحق الى أطراف ذات علاقة
التكلفة المستهلكة	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
القيمة العادلة	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر
التكلفة المستهلكة	موردون و مقاولون و أوراق دفع
التكلفة المستهلكة	تسهيلات ائتمانية

الأصول المالية والالتزامات المالية - إعادة التصنيف.

يتم إعادة تصنيف الأدوات المالية فقط عندما يتغير نموذج الأعمال الخاص بإدارة المحفظة ككل.

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية

يتم تطبيق نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة" على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة وأصول العقود واستثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، ولكن ليس على استثمارات حقوق الملكية.

تقوم الشركة بتقويم كافة المعلومات المتاحة، بما في ذلك القائمة على أساس مستقبلي، بشأن خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بالأصول المدرجة بالتكلفة المستهلكة.

يعتمد نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة" على ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان. ولتقويم ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان، فيتم مقارنة مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ إعداد القوائم المالية المستقلة مع مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ الإثبات الأولي بناء على كافة المعلومات المتاحة، والمعلومات المستقبلية المعقولة الداعمة.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية ومبالغ مستحقة من طرف ذو علاقة والنقدية وما في حكمها فقط تقوم الشركة بإدراج خسائر الائتمان المتوقعة بناء على المنهجية المبسطة بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧).

إن المنهجية المبسطة لإثبات الخسائر المتوقعة لا تتطلب من الشركة تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك، تقوم الشركة بإثبات مخصص خسارة بناء على خسائر الائتمان المتوقعة الدائمة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية مستقلة.

قد يتضمن دليل الانخفاض في القيمة مؤشرات تدل على أن المدين أو مجموعة من المدينين يواجهون صعوبات مالية هامة، أو إخفاق أو تأخير في سداد الأرباح، أو المبلغ الأصلي، أو احتمالية الإفلاس، أو إعادة هيكلة مالية أخرى، وحيث تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود نقص قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المقدره، مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية التي ترتبط بالإخفاق في السداد. تتم مراجعة الذمم المدينة التجارية بشكل نوعي على أساس كل حالة على حدة لتحديد ما إذا كانت هناك حاجة إلى شطبها.

تقوم الشركة بقياس خسائر الائتمان المتوقعة من خلال الأخذ بعين الاعتبار مخاطر الإخفاق في السداد خلال فترة العقد وتتضمن معلومات مستقبلية في قياسها

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

التغيرات في السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية (تابع)

وقد بلغ رصيد الخسائر الإتمانية المتوقعة (مخصص الديون المشكوك في تحصيلها) في تاريخ المركز المالي للأصول المالية وفقاً لمعيار المحاسبة رقم ٤٧ الأدوات المالية كالتالي:

بنود القوائم المالية	مخصص الخسائر الإتمانية المتوقعة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم "٤٧"
العلاء وأوراق قبض	٧,٥٦٠,٦٩٣

د. استبعاد أصل مالي أو التزام مالي من الدفاتر

يجب على المنشأة أن تستبعد أصل مالي من الدفاتر عندما فقط

- تنتقضي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو
- تقوم المنشأة بتحويل الأصل المالي.

يجب على المنشأة أن تستبعد الإلتزام المالي من الدفاتر (أو جزء من التزام مالي) من قائمة المركز المالي عندما فقط يتم تسويته - أي عندما يتم سداد الإلتزام المحدد في العقد أو الغاؤه أو انقضاؤه.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

الإيراد من العقود مع العلاء

يضع معيار المحاسبة المصري الجديد "الإيراد من العقود مع العلاء" رقم ٤٨ نموذجاً جديداً من خمس خطوات، يتم تطبيقه على الإيرادات الناشئة عن العقود مع العلاء على النحو التالي:

الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) مع العميل: يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ. وتوضح الأسس والمعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو عبارة عن تعهد ينص عليه العقد عقد مع العميل بتحويل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ العوض الذي يتوقع الشركة أن يكون لها حق فيه مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة على التزامات الأداء المنصوص عليها في العقد. بالنسبة للعقود التي تشمل على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي تتوقع المجموعة أن تكون لها الحق فيه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥: إثبات الإيرادات عند وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيرادات على مدى زمني، إذا ما تم الوفاء بأحد الضوابط التالية:

- لا ينشئ أداء للشركة وأن للشركة حق واجب النفاذ في دفعة مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه
- يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أو تحسين الأصل الذي يسيطر عليه العميل في الوقت نفسه الذي يتم فيه تشييد الأصل وتحسينه.

ج. يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء المنشأة ويستهلكها في الوقت نفسه طالما قامت الشركة بالأداء. بالنسبة لإلتزامات الأداء، فإنه في حالة عدم الوفاء بأي من الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيرادات عند النقطة من الزمن التي يتم الوفاء بالتزام الأداء فيها.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيرادات (تابع)

- 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 في تاريخ البيع. ويكون سعر البيع هو القيمة الحالية للمقابل ويتم تحديدها بخصم قيمة الأقساط المستحقة باستخدام سعر الفائدة المستهدف. ويتم الاعتراف بالفوائد المؤجلة كإيراد عندما تستحق وعلى أساس التناسب الزمني أخذاً في الاعتبار سعر الفائدة المستهدف.
- فوائد دائنة
يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر على أساس نسبة زمنية أخذاً في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل.
- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري
يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار بقائمة الأرباح أو الخسائر باستخدام القسط الثابت على مدة العقد وتدرج في بند الإيرادات الأرباح أو الخسائر.

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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة باتباع 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، وتتضمن 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 باتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل.

الأصول الثابتة

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

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

العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)

٥ - ٥٠
٥
٥
١٠ - ١٦,٦٦٧
١٠

بيان

مباني وإنشاءات ومرافق
تحسينات في أماكن مستأجرة
وسائل نقل وابتقال
عدد وأدوات
أثاث ومعدات مكاتب

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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول الثابتة (تابع)

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد اضمحل عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل 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 اضمحل ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل إذا، وإذا فقط ، كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل واثراً على التدفقات النقدية في المستقبل المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً ، فقط إذا ، كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل 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 .

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 حكومي نتيجة لحدث سابق، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجياً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ الميزانية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإفناق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ترجمة العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملية الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات. يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملية 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 الداخلى 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.

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 اصول مالية تم تبويبها طبقاً لنموذج القيمة العادلة إما كأصول محتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث تم اقتناؤها لغرض البيع في مدى زمني قصير أو اصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الاولي 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 بفروق التقييم بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 على 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.

وتقدر 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، فتحدد 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.

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 وافتراضات تؤثر على قيم الأصول، الالتزامات، الإيرادات والمصروفات خلال السنوات المالية، وهذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣ - أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	إثاث ومعدات مكتاب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	تخصيات في أماكن مستأجرة	مباني وإنشاءات ومرافق	أراضي	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٠
١٤,٦٢٠,٩١٦	٧,٥٨٣,٠٤٢	٦٠٣,٧٩٠	٢,٢٤٣,٩٤٧	٣,٤٨٧,٠٦٧	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	إضافات العام
٧٨٠,٨٥٥	٢٢١,٦٣٦	٦,٢١٩	٥٥٣,٠٠٠	-	-	-	إستعمادات
(١,٢٤٥,٤٣٥)	(٢٠,١٩٦)	-	(٦٣٩,٣٤٧)	(٥٨٥,٨٩٢)	-	-	٢٠٢٠ ديسمبر
١٤,١٥٦,٣٣٦	٧,٧٨٤,٤٨٢	٦١٠,٠٠٩	٢,١٥٧,٦٠٠	٢,٩٠١,١٧٥	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	
(٧,٥٤٤,٨١٥)	(٣,٠٠٤,٧١١)	(١١٦,٥٦١)	(٢,٠٠٠,٨٣٣)	(٢,٢٢٣,٢٨٢)	(١٩٩,٤٢٨)	-	مجمع الإهلاك في
(١,٤٩٥,٢٨٧)	(٦٨٦,٥١٤)	(٥٦,٣٩٢)	(١٥٩,٤٨٤)	(٥٨٠,٢٣٥)	(١٢,٦٢٢)	-	١ يناير ٢٠٢٠
١,١٠٣,٨٥٦	٢,٤٦٣	-	٥١٥,٥٠١	٥٨٥,٨٩٢	-	-	إهلاك العام
(٧,٩٣٦,٢٤٦)	(٣,٦٨٨,٧٦٢)	(١٧٢,٩٥٣)	(١,٦٤٤,٨١٦)	(٢,٣١٧,٦٢٥)	(٢١٢,٠٩٠)	-	مجمع إهلاك الإستعمادات
٦,٢٢٠,٠٩٠	٤,٠٩٥,٧٢٠	٤٣٧,٠٥٦	٥١٢,٧٨٤	٦٨٣,٥٥٠	٤٢٠,٩٨٠	٧٠,٠٠٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
							صافي القيمة الدفترية في
							٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤ - استثمارات عقارية

إجمالي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	أراضي جنيه مصري	التكلفة
٩١٠,٧٠٤,٨٩٤	٥١٨,٢٤٩,٣٨٤	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	١ يناير ٢٠٢١
٩١٠,٧٠٤,٨٩٤	٥١٨,٢٤٩,٣٨٤	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(٤٣,٥٠٧,٨٢٨)	(٤٣,٥٠٧,٨٢٨)	-	مجمع الإهلاك
(١٠,٣٦٣,٩٨٦)	(١٠,٣٦٣,٩٨٦)	-	١ يناير ٢٠٢١
(٥٣,٨٧١,٨١٤)	(٥٣,٨٧١,٨١٤)	-	إهلاك العام (إيضاح ٢٢)
			٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٨٥٦,٨٣٣,٠٨٠	٤٦٤,٣٧٧,٥٧٠	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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 إلى 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 إلى مشروعات إسكان وتعمير
			٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٨٦٧,١٩٧,٠٦٦	٤٧٤,٧٤١,٥٥٦	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٥ - اصول حق انتفاع

مباني وإنشاءات ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري	مباني وإنشاءات ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	التكلفة
٤,٥٧٠,٢٢١	٤,٥٧٠,٢٢١	رصيد اول المدة
-	٣٤,٢٥٢,٢٧٣	اضافات
-	(١٣,٥١٩,٠٥٤)	استبعادات
٤,٥٧٠,٢٢١	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	رصيد اخر المدة
(٣,٥٦٩,١٤٩)	(٤,٥٧٠,٢٢١)	مجمع الإستهلاك
(١,٠٠١,٠٧٢)	(٢,٨٢٩,٠٥٤)	رصيد اول المدة
-	٦,٦٨٣,١٤٠	الإستهلاك
(٤,٥٧٠,٢٢١)	(٧١٦,١٣٥)	مجمع إستهلاك استبعادات
-	٢٤,٥٨٧,٣٠٥	رصيد اخر المدة
		صافي القيمة الدفترية اخر المدة

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

** تتمثل الاصول حق انتفاع في عقد ايجار المقر الجديد للشركة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

نسبة المساهمة	عدد الأسهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري
(أ) استثمارات في شركات تابعة			
٩٦	٤٨٠	٤٨,٠٠٠	٤٨,٠٠٠
١٣,٨٩	١٧١٣٦١٦٦	١٧١,٣٦١,٦٦٠	٩٩,٣٢٣,٧١٠
٧٨,٤٧	١٨٧٥٠	١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠
٧٥	٧٥٠٠٠	١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠
٩٩,٩٩	٩٩٩٨٠	٢٤٩,٩٥٠	٢٤٩,٩٥٠
٩٤,٦١	٩٩٩٨	٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠
٥١	٥٠٧٩٢٢٢٦	٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٧٣,٤٤٥,٥٥٩
		١٧٣,٥٤٢,١٩٩	١٧٣,٥٤٢,١٩٩
		٨٧,٥٠٠	٨٧,٥٠٠
٠,٣٥	٨٧٥٠	٢٤٥,٦٦٧,٦٤٩	١٧٣,٦٢٩,٦٩٩
		٧٢,٠٣٧,٩٥٩	-

(ب) مسدد تحت حساب زيادة رأس المال في شركة تابعة
/ شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)

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

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

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

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

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

د/ خلال عام ٢٠١٥ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩٩٨٠ سهم بمبلغ ٩٩,٩٨٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات). وقامت الشركة بسداد ١٠٪ من قيمة رأس المال المصدر عند الإكتتاب.

قامت الشركة خلال عام ٢٠١٩ بسداد المتبقى من حصتها من قيمة رأس المال المصدر ليصبح المدفوع مبلغ ٢٤٩,٩٥٠ جنيه مصري.

هـ/ خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة كايرو بروبيرتي ليمتد (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩٩٨ سهم بمبلغ ٢٤٩,٩٥٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم خمسة و عشرون جنيهاً). وقامت الشركة بسداد ٤٠٪ من قيمة رأس المال المصدر عند الإكتتاب ٩٩,٩٨٠ على أن يتم إستكمال رأس المال المصدر لاحقاً.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة (تابع)

- و/ خلال عام ٢٠١٠ قامت الشركة بالإستثمار في شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م) بشراء عدد ٥٠٧٩٢٢٢٦ سهم بمبلغ ٧٣,٤٤٥,٥٥٩ جنيه مصري.
- ز/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكنتاب في شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٨٧٥٠ سهم بمبلغ ٨٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات).
- و خلال الربع الاول من عام ٢٠٢١، قامت شركة الحصن للاستشارات بزيادة رأس المال المصدر و المدفوع عن طريق المساهم الرئيسي.

٧ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٦٣,٧١٣,٠١٦	٢٨٠,٨٣٦,١٧١
١,١١٦,٣٢٧	١,١٠٠,٢١٤
<u>٤٦٤,٨٢٩,٣٤٣</u>	<u>٢٨١,٩٣٦,٣٨٥</u>

مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
مشروعات إسكان وتعمير - تامة

٨ - عملاء

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٨٥,٠٥٨,٦٦٧	٨٥,٢٨٥,٦٨٦
١٥,١٧٤,٤٥٧	١٤,٠٨١,١٨٢
(١٠,٢٧٠,٥٧٤)	(٥,٩٥٥,٤١١)
٨٩,٩٦٢,٥٥٠	٩٣,٤١١,٤٥٧
(٤,٧٦٦,٠٣٤)	(٧,٥٦٠,٦٩٣)
<u>٨٥,١٩٦,٥١٦</u>	<u>٨٥,٨٥٠,٧٦٤</u>

عملاء - تمليك
عملاء - إيجار
يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء
الخسائر الائتمانية المتوقعة

يتم تحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة بناء على دراسة تعدها إدارة الشركة بناء على موقف العملاء وإمكانية تحصيل تلك المديونيات.

يتمثل رصيد الخسائر الائتمانية المتوقعة كالاتى:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤,٧٦٦,٠٣٤	٤,٧٦٦,٠٣٤
-	٢,٧٩٤,٦٥٩
<u>٤,٧٦٦,٠٣٤</u>	<u>٧,٥٦٠,٦٩٣</u>

رصيد أول العام
المكون خلال العام
رصيد آخر العام

٩ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	طبيعة العلاقة
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة شقيقة
٨٥,٦٩٣,٤٨٤	١٤١,٦٩٣,٤٨٤	شركة تابعة
٤,٠٦٧,١٦٥	٤,٢٢٠,١٦٥	شركة تابعة
١١٤,٣٨٥,٨٦٠	١١٢,٣٨٥,٨٦٩	شركة تابعة
٦٩,٥٦٧,٠٤٤	٦٩,٥٦٧,٠٤٤	شركة تابعة
١٤٩,٢٤٠,٦٨٣	١١٧,٨٩١,٣٨٨	شركة تابعة
١٥,٤٠٩,٤٨١	١٨,٧٥٨,٧٠٤	شركة تابعة
١٢٠,١٦٧,٦٢١	١٢٠,١٦٧,٦٢١	شركة شقيقة
-	٢,٤٧١,٨٨٦	شركة شقيقة
<u>٥٥٨,٥٣١,٣٣٨</u>	<u>٥٨٧,١٥٦,١٦١</u>	

شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م)
شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)
شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
شركة كليرو وبرويرتى ليمتد (ش.ذ.م)
شركة سمو للإستشارات (ش.م.م)
شركة رؤية للإستثمار العقارى (ش.م.م)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٩ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة (تابع)

ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١,٥٠٠,٠٠٠	٣,٩٠٣,١٧٣	شركة بايونيرز برورتي للتنمية العمرانية (ش.م.م)	
٢,٢١٤,٤٣٩	٢,٢٠٧,٣٣١	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)	
٢٣,٦٨٣,٨٤٢	٢٠,٦١٠,٣٢٧	شركة وأدى للإستشارات (ش.م.م)	
-	٤٦٣,٤٢٧	شركة اساسات للإستثمار العقاري (ش.م.م)	
-	١١,٨٠١,٢١٨	شركة مشارق للإستثمار العقاري (ش.م.م)	
٢٧,٣٩٨,٢٨١	٣٨,٩٨٥,٤٧٦		

١٠ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مدفوعة مقدماً
٧٢١,١٢٢	٧١٧,٤١٨	تأمينات لدى الغير
٤٩٠,٨٥٥	١٠,٦٩٤,٧٣٩	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
٧,٨٦٨,٧٦٧	١٤,٨٠٥,٠٢٧	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
١,٣١٨,٢٠٨	٣,١٦٢,٦٦٤	مصلحة الضرائب - ضرائب مسددة للمحكمة
٣٦٢,٥٩٢	٣٦٢,٥٩٢	مصلحة الضرائب - متنوعة
٦,٤٥٧,٢٤٧	٨,٧٩٧,٩١٠	إيرادات مستحقة
٦,٦٥٠,٠٠٠	٦,٦٥٠,٠٠٠	المجموعة المالية - التوريق *
-	١٢,٧٨٧,٨٥٢	أرصدة مدينة أخرى
١١,٦٢٤,٠٠٣	١٣,٨٠٦,٩٢١	
٣٥,٤٩٢,٧٩٤	٧١,٧٨٥,١٢٣	إيرادات فوائد مستحقة **
٨٢,٥١٠	٩٣,٦١٣	يخصم:
(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)	اضمحلال في قيمة أرصدة مدينة أخرى
٣٥,٣٩٨,٣٧٨	٧١,٧٠١,٨١٠	

* قامت الشركة بتوقيع عقد توريق بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٢١ لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس - التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية هيرميس بقيمة إجمالية ١٦٤,٧٠٢,٨٥٠ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ٢٠,١٢٠,٢٧٣ جنيه مصري.

ومقابل ذلك قامت شركة المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ ١٢٠,٥٣٠,٣٠٨ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ٤,٣٣٧,١٩٩ جنيه مصري الى شركة القاهرة للإسكان والتعمير وتجنيب مبلغ ٦,٩٢٧,٢١٨ جنيه مصري مقابل حساب تعزيز الإنتمان، ومتبقي مبلغ ١٢,٧٨٧,٨٥٢ جنيه مصري مستحق للشركة لدي شركة المجموعة المالية هيرميس.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
٧١,٤٠٦	٨٢,٥١٠	فوائد مستحقة خلال العام
١,٢٨١,٧٩٣	٩٨٠,٧٧٢	فوائد محصلة خلال العام
(١,٢٧٠,٦٨٩)	(٩٦٩,٦٦٩)	رصيد آخر العام
٨٢,٥١٠	٩٣,٦١٣	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١١ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٥٠١,٢٠٧	١,٧٢٢,٣٣٦
١٠٩,٤٣٥,١٣٧	٤٩,٤٨٧,٢٠٧
<u>١٠٩,٩٣٦,٣٤٤</u>	<u>٥١,٢٠٩,٥٤٣</u>

نقدية بالصندوق
حسابات جارية

١٢ - مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (المعدلة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٦٥٦,٦٣٥	٦٥٦,٦٣٥
٣٦,٧٨٠,١٠٧	٣٦,٧٨٠,١٠٧
<u>٣٧,٤٣٦,٧٤٢</u>	<u>٣٧,٤٣٦,٧٤٢</u>

مخصص التزامات محتملة
مخصص مطالبات ومنازعات

١٣ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٦٧,٩٣٨,٢٤٠	١٦,٨٣٣,٢٨٩
<u>٦٧,٩٣٨,٢٤٠</u>	<u>١٦,٨٣٣,٢٨٩</u>

تسهيلات ائتمانية - عمله محليه

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

١٤ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣,٥٦٤,٤٨٨	٣,٨٩٠,٨٣٢
١٥,٩٤٢,٠٤٥	٢١,٤٧٤,٧٤٨
٥,٠١٥,٢٥٧	٣,٣١٣,٩٦٥
٤٥,٥٠٧	١٥٤,٦٠٤
١٣,٣٨١,٣٨٥	٤٠,٠١٩,٨١٣
٥,٣٤١,٠٤٠	١٠,٢٠٩,٦٦٥
١١,٣٥٩,٦٩٦	٩,٥٧٦,٣٢٨
٥٤,٦٤٩,٤١٨	٨٨,٦٣٩,٩٥٥
١,١٦٦,٠٤٣	٥٦,٧١٦
<u>٥٥,٨١٥,٤٦١</u>	<u>٨٨,٦٩٦,٦٧١</u>

مصروفات مستحقة
تأمينات من الغير
مصلحة الضرائب
الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية
مصروفات صيانة محصلة
إيرادات إيجارية مؤجلة
أرصدة دائنة أخرى

فوائد مستحقة *

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٢٢,٧٨٤	١,١٦٦,٠٤٣
٢٥١,٨٠١,٦١٦	١٥٣,٧٧٩,٢٠٢
(١٤٨,٦٢٥,٥٧٦)	(١٣,٩٠٨,١٠٥)
(١٠٢,٢٣٢,٧٨١)	(١٤٠,٩٨٠,٤٢٤)
<u>١,١٦٦,٠٤٣</u>	<u>٥٦,٧١٦</u>

رصيد أول العام
فوائد مستحقة خلال العام
فوائد مؤجلة **
فوائد مدفوعة خلال العام
رصيد آخر العام

** طبقا لقرار البنك المركزي المصري بتاريخ ١٦ مارس ٢٠٢٠ وقرار الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ

١٨ مارس ٢٠٢٠ والخاصة بتأجيل الإستحقاقات الائتمانية لعملاء البنوك وشركات التأجير التمويلي لمدة ٦

أشهر من تاريخ القرار، فقد بلغ رصيد الفوائد المؤجلة طبقا لهذان القراران في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ

١٣,٩٠٨,١٠٥ جنيه مصري.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٩- مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضرائب الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
(١٠,١٥١,٩٥٠)	٤,٧٩١,٢٧٨
(١٠,١٥١,٩٥٠)	٤,٧٩١,٢٧٨

ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف / (إيراد)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٧,٦٠٢,٤٧٢	٩٤,٠٤٤
(٧,٥٠٨,٤٢٨)	-
٩٤,٠٤٤	٩٤,٠٤٤

ضريبة الدخل الجارية

رصيد أول العام

تسويات

رصيد آخر العام

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٨,٧٧٤,١٢٩	٦,٤٣٩,٧٨٦
٧,٨١٧,٦٠٧	-
(١٠,١٥١,٩٥٠)	٤,٧٩١,٢٧٨
٦,٤٣٩,٧٨٦	١١,٢٣١,٠٦٤

ضريبة الدخل المؤجلة

رصيد أول العام - إلتزام

تسويات

ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - إلتزام / (أصل)

رصيد آخر العام - إلتزام

٢٠- إلتزام عقود تأجير وترتيب

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	عقود ترتيب	عقود تأجير
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٨٤٠,٢٣٣,٧٤٠	٨١٥,٧٦٣,٠٢٥	٢٤,٤٧٠,٧١٥
(١٦٠,١٣٤,٨٤١)	(١٥٦,٩٣٣,٥١٨)	(٣,٢٠١,٣٢٣)
٦٨٠,٠٩٨,٨٩٩	٦٥٨,٨٢٩,٥٠٧	٢١,٢٦٩,٣٩٢

رصيد إلتزام عقود التأجير والترتيب

يخصم:

إلتزام عقود تأجير وترتيب قصير الاجل

إلتزام عقود تأجير وترتيب طويل الاجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	عقود ترتيب	عقود تأجير
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٨٢٣,٧٣٠,٠٠٥	٨٢٣,٧٣٠,٠٠٥	-
(١٠٦,١٩٧,٧٤٩)	(١٠٦,١٩٧,٧٤٩)	-
٧١٧,٥٣٢,٢٥٦	٧١٧,٥٣٢,٢٥٦	-

رصيد إلتزام عقود التأجير والترتيب

يخصم:

إلتزام عقود تأجير وترتيب قصير الاجل

إلتزام عقود تأجير وترتيب طويل الاجل

٢١- إيرادات النشاط

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٥٠,١٠٣,٣٣٤	٣٢١,٠٦١,٢٣٢
١٣١,٤٨١,٦٣٥	١٣٥,٥١٣,٨٢٩
٥,٠٨٧,٩٦٥	٤,٢٠٢,٩٢٨
٢٨٦,٦٧٢,٩٣٤	٤٦٠,٧٧٧,٩٨٩

مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير

إيرادات إيجارات استثمارات عقارية

إيرادات فوائد تقسيط مستحقة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٢- تكلفة النشاط

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	تكلفة مشروعات مباحة
١٦,٤١٤,٤٥٢	٢٢٣,٣٤٤,٢٠٢	اهلاكات (إيضاح ٣)
٤٩٨,٤٢٩	٥٢٣,٥٠٢	إهلاكات إستثمارات عقارية (إيضاح ٤)
١٠,٥٧٣,٣٥٨	١٠,٣٦٣,٩٨٦	مصروفات تسويقية
١٢,٦٨٩,٠٧٣	٤,٠١٧,٣٨٩	مصروفات أخرى
٢٦,٨٧١,١٢٤	٣٥,٠٢٨,١٨٨	
٦٧,٠٤٦,٤٣٦	٢٧٣,٢٧٧,٢٦٧	

٢٣- عقود التأجير و الترتيب

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

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

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

** الاصل الثاني: (بيع مع إعادة استئجار)

خلال الربع الاول لعام ٢٠٢٠ حصلت الشركة على تمويل من مصرف ابو ظبي الاسلامي بمبلغ ٥٨٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري عن طريق إتفاقية إطارية التمويل بإجارة العين / الاعيان لوحدات بمبني مول بوينت ٩٠ (بند استثمارات عقارية) وذلك لانتهاء جمع عقود التأجير التمويلي لوحدات مول بوينت ٩٠ السابقة، تسدد على ٨٤ شهر، مدة العقد ٧ سنوات وتلتزم الشركة بسداد القيمة الإيجارية للمؤجر اعتباراً من ٣٠ يونيو ٢٠٢٠.

٢٤- نصيب السهم في الارباح (الخسائر)

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

(المعدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	أرباح (خسائر) العام
(٧١,٣٣٣,٥٥٩)	٩,٢٦٨,١٣٢	(٨٨٠,٤٧٣)	حصة العاملين (مقدرة)
-	٨,٣٨٧,٦٥٩	٩٠٠,٢٨٠,٠٠٢	صافي الارباح (الخسائر) القابلة للتوزيع على ملاك الاسهم العادية
(٧١,٣٣٣,٥٥٩)	٩٠٠,٢٨٠,٠٠٢	٩٠٠,٢٨٠,٠٠٢	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام
٩٠٠,٢٨٠,٠٠٢	٩٠٠,٢٨٠,٠٠٢	٩٠٠,٢٨٠,٠٠٢	نصيب السهم في الارباح (الخسائر)
(٠,٧٩)	٠,٠٩	٠,٠٩	

يتم حساب حصة العاملين في التوزيع على اساس مشروع توزيع افتراضى لارباح العام و لم يتم حساب مكافأة لمجلس الادارة حيث ان الارباح المحققة تقل عن ٥٪ من رأس مال الشركة المصدر والمدفوع مما يعنى عدم احتساب مكافأة لاعضاء مجلس الادارة.

٢٥- ارتباطات رأسمالية

رأس مال غير مستدعى

جنيه مصري

٥٦٢,٥٠٠

٢٦- الموقف الضريبي

- الضريبة على أرباح شركات الأموال / الأشخاص الاعتبارية
- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨١/٨٠ حتى ٨٥/٨٤ وهناك أوجه خلاف محالة للمحاكم ولجان الطعن وقد كونت الشركة المخصصات اللازمة.
- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ٨٦/٨٥ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١١ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية وتمت التسوية وقامت الشركة بسداد الفروق الناتجة عن الفحص بالكامل.
- تم الفحص الضريبي عن عام ٢٠١٢ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية ولم تنته هذه اللجان حتى الآن
- تم الفحص الضريبي حتى عام ٢٠١٨ مع مصلحة الضرائب.
- تم تقديم الإقرارات الضريبية عن الأعوام من ٢٠١٥ وحتى ٢٠٢٠ في المواعيد القانونية طبقاً لقانون الضرائب رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وسداد الضرائب المستحقة من واقع الإقرار الضريبي وجرى الفحص الضريبي لتلك الأعوام من قبل مصلحة الضرائب حتى تاريخ الميزانية.

ضريبة الدمغة

- تقوم الشركة بسداد الضريبة المستحقة في المواعيد المقررة قانوناً ولا يوجد أى مستحقات على الشركة.
- تم الفحص الضريبي من عام ٢٠١٣ حتى ٢٠١٩ من قبل مصلحة الضرائب.

ضريبة القيمة المضافة

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

ضريبة كسب العمل

- تم الفحص حتى عام ٢٠١٤ من قبل مصلحة الضرائب.
- جرى فحص الأعوام من ٢٠١٥ وحتى ٢٠١٩.
- تلتزم الشركة بسداد ضرائب كسب العمل المستقطعة من العاملين في المواعيد القانونية.

٢٧- دعاوى ومنازعات قضائية

- بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ في ١٩٧٠/٣/١ قامت الشركة بشراء قطعة أرض فضاء من إدارة الأموال العامة التي آلت إلي الدولة وقامت بإنشاء عقار على هذه الأرض مكون من جراج وإحدى عشر دوراً متكرراً خلال الأعوام من ١٩٨٠ حتى ١٩٨١، وتم بيع الأدوار من الأرضى وحتى الخامس وتأجير الأدوار من السادس حتى الحادى عشر وذلك إعتباراً من يناير ١٩٨٤.
- أقام المالك الأصلي للأرض (المدعى) دعاوى قضائية متعددة أمام المحاكم المختلفة وذلك بعد صدور القانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٧٤ والخاص بتسوية الأوضاع الناشئة عن فرض الحراسة وإنتهت هذه الدعاوى إلى صدور حكم محكمة القيم لصالح المدعى ورفض طعن الشركة بوقف تنفيذ الحكم بتثبيت ملكية المدعى لقطعة الأرض وإستلام المبانى المقامة على تلك الأرض (حكماً) مقابل إستلام الشركة مبلغ محدد بمعرفة المحكمة نظير تملكه مبانى العقار وقد تسلمت الشركة هذا المبلغ.
- وبتاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٤ قام المدعى بتنفيذ حكم محكمة القيم بتثبيت ملكية قطعة الأرض وإستلام المبانى المقامة على تلك الأرض (حكماً) دون التعرض لأي حائز بالعقار في حيازته ولم يتضمن الحكم إخلاء المبانى 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.

٢٧- دعاوى ومنازعات قضائية (تابع)

- بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/٣١ حكمت المحكمة لصالح المدعى وعدم نفاذ عقود البيع الابتدائية الصادرة من الشركة في مواجهة المدعى عن الأدوار الأربعة من الثاني وحتى الخامس وقد استأنفت الشركة هذا الحكم وحكمت المحكمة الاستئنافية بجلسة ٢٠٠٩/٦/٢٣ برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وقد تم الطعن على حكم الاستئناف المشار إليه بمحكمة النقض وصدر الحكم النقضى لصالح البنك المركزى المصرى وثبوت ملكيته الأدوار الأربعة ورفض طلبات المدعى بالإخلاء.
- أما دعاوى الطرد المقامة من المدعى ضد مشترى الدورين الأرضي والأول فما زالت متداولة أمام محكمة استئناف القاهرة ولم يتم الفصل فيها بحكم نهائي حتى تاريخه ولم تقام دعوى قضائية ضد الشركة حتى تاريخه.
- وخلال عام ٢٠٢٠ اصدرت محكمة جنوب القاهرة الابتدائية حكم فى القضية المرفوعة على الشركة و السيد الدكتور / وزير المالية بصفته الرئيس الاعلى لجهاز تصفية الحراسات من بنك القاهرة عن الدعوى المقامة ١٤١٣ لسنة ٢٠١٣ مدني كلى جنوب القاهرة.

٢٨- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

إدارة المخاطر

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

أ) مخاطر سعر الفائدة

ب) مخاطر الائتمان

ج) مخاطر العملة

د) مخاطر اداره رأس المال

هـ) مخاطر السيولة.

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

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

والإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة المخاطر الموثقة رسمياً في مجالات محددة ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسمياً تستخدم في مجالات أخرى.

أ - مخاطر سعر الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة بالسوق. ويتصل تعرض الشركة لمخاطر التغير في أسعار الفائدة بالسوق من عدمه بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بسعر فائدة معوم وودائع ذات فائدة.

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 تنكبدها 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.

٢٨- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

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 وتحقق 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 ٢٠٢١ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال والاحتياطيات والأرباح المرحلة ويبلغ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٦٥٩,٩٧٣,٧٩٣ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٧٣١,٣٠٧,٣٥٢ جنيه مصري).

هـ - مخاطر السيولة

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

٢٩- المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

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

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

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

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

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

الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات

تحدد إدارة الشركة الأعمار الإنتاجية المتوقعة للعقارات والمعدات لحساب الإهلاك ويتم حساب هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة 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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣٠ - 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 ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠		
جنيه مصري	جنيه مصري	قائمة المركز المالي	مشروعات الإسكان والتعمير
٤٦٤,٨٢٩,٣٤٣	٣١٥,٢٢٥,٨١٣	قائمة المركز المالي	دفعة تحت حساب شراء وحدات عقارية
-	١٤٩,٦٠٣,٥٣٠	قائمة المركز المالي	مخصصات *
٣٧,٤٣٦,٧٤٢	١,٨٦١,٨٦٢	قائمة الأرباح او الخسائر	مخصصات مكونة *
٣٥,٥٧٤,٨٨٠	-		

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