

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

شركة القاهرة للإسكان و التعصير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

المحتويات

الصفحة	
٢ - ٣	تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المجمعة
٤	قائمة المركز المالي المجمع
٥	قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
٦	قائمة الدخل الشامل المجمع
٧	قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
٨	قائمة التدفقات النقدية المجمعة
٩ - ٣٣	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المجمعةالهاتف: +٢٠٢ ٢٥١ ٢٥٥٩٨
فاكس: +٢٠٢ ٢٥٢ ١٩٢٥٢
بريد الكتروني: info@uhy-united.com
موقع الكتروني: www.uhy-united.com**إلى السادة / مساهمي شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)****تقرير عن القوائم المالية المجمعة**

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في قائمه المركز المالي المجموع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وكذا القوائم المجمعة للأرباح أو الخسائر و الدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغير ها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

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

مسئولية مراقب الحسابات

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

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية المجمعة، وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ، ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام الشركة بإعداد القوائم المالية 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 المجمعة.

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

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

القاهرة في : ٢٧ فبراير ٢٠٢١

مراقب الحسابات

UHY United
المتحدون للمراجعة والضرائب والاستشارات والخدمات المالية
١٠ شارع ١٠٣ المعادى
م.م. ر م (٥٩٤٧)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٧١)
المتحدون للمراجعة والضرائب
UHY-United

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المجمع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

ملاحظة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ جنيه مصري	إيضاح	الأصول
				أصول غير متداولة
			(٤)	أصول ثابتة
			(٥)	استثمارات عقارية
			(٦)	حق استخدام أصول
			(٦)	استثمارات في شركات شقيقة
			(٦)	استثمارات في شركات حكومية
			(٦)	أصول ضريبة مؤجلة
			(٦)	أصول أخرى
			(٦)	إجمالي أصول غير متداولة
			(٨)	أصول متداولة
			(٨)	مشتريات الإسكان والتعمير
			(٩)	دفعات تحت حساب شراء وحدات عقارية
			(٩)	مخزون
			(٩)	صلاحيات
			(٩)	مستحق من أطراف ذات علاقة
			(٩)	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
			(٩)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
			(٩)	تفنية بالصندوق ولدى البنوك
			(٩)	إجمالي أصول متداولة
			(٩)	إجمالي الأصول
			(٩)	حقوق الملكية والإلتزامات
			(٩)	حقوق الملكية
			(٩)	رأس المال المصدر والمنفوع
			(٩)	احتياطي قانوني
			(٩)	احتياطي عام
			(٩)	احتياطي رأسمالي
			(٩)	فروق ترجمة قوائم مالية
			(٩)	أرباح مرحلة
			(٩)	أرباح (خسائر) العام
			(٩)	إجمالي حقوق مساهمي الشركة القابضة
			(٩)	حقوق الحصص غير المسيطرة
			(٩)	إجمالي حقوق الملكية
			(٩)	الإلتزامات
			(٩)	اللتزامات غير متداولة
			(٩)	قروض طويلة الأجل
			(٩)	إلتزامات عقود تأجير وترتيب - طويل الأجل
			(٩)	مستحق إلى طرف ذو علاقة - طويل الأجل
			(٩)	إجمالي التلتزامات غير متداولة
			(٩)	اللتزامات متداولة
			(٩)	مخصصات
			(٩)	بنوك تسهيلات ائتمانية
			(٩)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
			(٩)	الجزء المتداول من الإلتزامات عقود تأجير وترتيب
			(٩)	موردين ومطلوبين شروط وأوراق دفع
			(٩)	صلاحيات مقدمة
			(٩)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
			(٩)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
			(٩)	مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل
			(٩)	دائرو توزيعات
			(٩)	إجمالي التلتزامات متداولة
			(٩)	إجمالي الإلتزامات
			(٩)	إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

أحمد مصطفى عبد الحليم

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

محمد أحمد عثمان

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

تقرير مراقب الحسابات "مرفق"



شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	(المعنة)
إيرادات النشاط	١,١٦٤,٤٢٧,٤١٩	١,٠١٧,٢١٤,٠٨٤	جنيه مصري
يخصم :			
تكاليف النشاط	(٨٣٨,١٣٤,٧٧٠)	(٨٦٢,٣٧٢,٣٥٩)	
مجمول ربح النشاط	٣٢٦,٢٩٢,٦٤٩	١٥٤,٨٤١,٧٢٥	
مصرفات عمومية وإدارية	(٧٧,٤٤٣,٨١٢)	(٧٥,٨٠١,٩٥٦)	
الإضعاف في قيمة العملاء	-	(٥,١٧٩,٢٦٢)	
بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة	(٦,٢٩٥,٤٤٣)	(٥,٤٩٠,٩٧٩)	
إيرادات تشغيل أخرى	٢٣,٧٦٩,٣٤٢	٢٥,٦٦٣,٢١١	
أرباح التشغيل	٢٦٦,٣٢٢,٧٣٦	٩٤,٠٣٢,٧٣٩	
فوائد تمويلية	(٢٦٢,٦٧٠,٥١٣)	(٢٢٦,٣٣٨,٧٦٣)	
فوائد دائنة	١٩,٠٥٢,٨٨٢	٤٤,١١٠,٣٧٤	
أرباح بيع إستثمارات في شركات شقيقة	٥٤,٦٣٧,٢٨٧	١١,٠٥١,٢١٦	
خسائر بيع إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	(٨٠٧,٧٨٩)	
فروق تقييم إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٢٢٣,٩٣٠	(٢٢٠,٤٧١)	
إيرادات أوراق مالية	١١,٩٦٦	١١,٣٠١	
حصة الشركة في نتائج أعمال شركات شقيقة	٢٠٣,٢٨٤,٤٣٢	٢٦,٩٦٠,٣٩٤	
أرباح بيع أصول ثابتة	٧,٨٨٧,٢٥٤	٥٢٣,٢٢٢	
فروق تقييم حصة	(٣٧,٣١٢)	(٧٤,٧٢٥)	
أرباح (خسائر) العام قبل ضرائب الدخل	٢٨٨,٧١٢,٦٦٢	(٥٠,٧٥٢,٥٠٩)	
ضرائب الدخل	(١٠,١٣٠,٣٣٦)	(١٦,١٣٣,٢٦٧)	
أرباح (خسائر) العام	٢٧٨,٥٨٢,٣٢٦	(٦٦,٨٨٥,٧٧٦)	
توزيع كالتالي :			
الشركة القابضة	٢١٠,٤٥٩,٠٢٣	(٦٥,٥٧٧,٧٦٣)	
حقوق الحصص غير المسيطرة	٦٨,١٢٣,٣٠٣	٣٠,٩٥٨,٥٢٨	
أرباح (خسائر) العام	٢٧٨,٥٨٢,٣٢٦	(٦٦,٨٨٥,٧٧٦)	
نصيب المصالح في الأرباح / (الخسائر)	٢,٣٨	(٠,٧٣)	

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

أحمد مصطفى عبد الحليم

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية

محمد أحمد عثمان

رئيس القطاع المالي

والل يوسف عامر

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(المعدلة)	
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري
(٣٤,٦١٩,٢٣٥)	٢٧٨,٥٨٢,٣٢٦
(٨٨٦,٠٦٤)	(١٩١,٠٨٤)
(٣٥,٥٠٥,٢٩٩)	٢٧٨,٣٩١,٢٤٢
(١٥,٧٥١,٢٣٠)	٢١٠,٤٢١,٦١٤
٣٠,٢٤٥,٩٣١	٦٧,٩٦٩,٦٢٨
(٢٥,٥٠٥,٢٩٩)	٢٧٨,٣٩١,٢٤٢

أرباح العام

بنود متعلقة بالدخل الشامل :

الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية

إجمالي الدخل الشامل عن العام

توزع كالتالي :

الشركة القابضة

حقوق الحصص غير المسيطرة

إجمالي الدخل الشامل عن العام

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(المعدل)	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	جنيه مصري
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل			
أرباح العام قبل ضرائب الدخل وحقوق الحصص غير المسيطرة			
إهلاك أصول ثابتة	(٤)		
إهلاك استثمارات عقارية	(٥)		
إستهلاك حق استخدام أصول	(٢٦)		
الإضعاف في قيمة الملاءة	(١٠)		
أرباح بيع أصول ثابتة	(٤)		
فوائد تمويلية			
فوائد دائنة			
أرباح بيع استثمارات في شركات شقيقة			
خسائر بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
حصة الشركة في نتائج أعمال شركات شقيقة			
التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل			
التغير في مشروعات الإسكان والتعمير			
التغير في دفعات تحت حساب شراء وحدات عقارية			
التغير في المخزون			
التغير في ملاءة			
التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة			
التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى			
التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
التغير في موردين ومقاولي المشروعات			
التغير في ملاءة - دفعات مقدمة			
التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة			
التغير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى			
ضرائب دخل مدفوعة			
المستخدم من المخصصات			
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل			
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار			
مدفوعات لشراء أصول ثابتة			
مخصصات من بيع أصول ثابتة			
مدفوعات في استثمارات عقارية			
مدفوعات في شراء استثمارات في شركات شقيقة			
مخصصات من بيع استثمارات في شركات شقيقة			
توزيعات أرباح محصلة من شركات شقيقة			
مقبوضات من ودائع (أكثر من ثلاثة أشهر)			
فوائد دائنة محصلة			
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) نتيجة من أنشطة الاستثمار			
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل			
مقبوضات (مدفوعات) في بلوك تسييلات التمانية			
فوائد تمويلية مدفوعة			
مقبوضات من شركات التأجير التمويلي			
إلتزامات عقود تأجير وقرتب مدفوعة			
(مدفوعات) مقبوضات في قروض طويلة الأجل			
مدفوعات في دائر شراء أراضي			
مقبوضات من المستحق إلى أطراف ذات علاقة طويل الأجل			
حقوق الحصص غير المسيطرة في زيادة رأس مال شركة تابعة			
مدفوعات لشراء أسهم خزينة في شركة تابعة			
توزيعات أرباح مدفوعة			
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل			
صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال العام			
فروق الترجمة			
النقدية وما في حكمها - أول العام			
النقدية وما في حكمها - آخر العام			
النقدية وما في حكمها :			
نقدية بالصراف ولدى البنوك			
يخصم : ودائع لأجل - أكثر من ثلاثة أشهر			
الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.			

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١ نبذة عامة عن الشركة و أنشطتها

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:

- مزاولة 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 والاستشارات الهندسية والإشراف على التنفيذ للغير .
- كما تتولى الشركة تأجير وحداتها السكنية طبقاً لنظام التأجير التمويلي طبقاً للقانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٥ .
- وللشركة المشاركة أو القيام بتنفيذ عقود البناء والتشغيل والتمويل بنظام Build Operate (B.O.T) Transfer مع الشخصيات الاعتبارية .

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية.

الشركة الأم هي شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (ش.م.م).

تم اعتماد القوائم المالية المجمعة 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 الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

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

السياسات المحاسبية المطبقة هذا العام هي تلك المطبقة في العام السابق.

التوافق مع معايير المحاسبة

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

التغيرات فى السياسات المحاسبية

السياسات المحاسبية المطبقة هذه الفترة هي تلك فى المطبقة فى العام السابق ، وفى ٢٨ سبتمبر ٢٠١٩ صدر قرار من وزيرو الإستثمار بتعديل بعض معايير المحاسبة المصرية وإصدار بعض المعايير الجديدة وبتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٢٠ قررت الهيئة العامة للرقابة المالية تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية 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:

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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 استبدال نموذج الخسائر المحققة عند قياس الإضمحلال بنموذج الخسائر الإئتمانية المتوقعة وذلك منذ لحظة الإعراف الأولى ، ويبدأ سريان هذا المعيار على القوائم المالية السنوية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (إيضاح ٣٣) ويسمح بالتطبيق المبكر قبل ذلك التاريخ ، وجارى دراسة الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق المعيار.

معيار المحاسبة المصري (٤٨) الخاص بالإيراد من العقود مع العملاء ليحل محل معيار المحاسبة المصري رقم (١١) المرتبط بالإيراد ومعيار المحاسبة المصري رقم (٨) عقود الإنشاءات : ويتطلب من المنشأة أن تعترف بالإيراد بصورة تعكس انتقال السلع أو أداء الخدمات المتعهد بها إلى ومن ثم يتطلب هذا المعيار استخدام مدخل السيطرة عند الإعراف بالإيراد لكي يكون بدلاً عن منحل انتقال المنافع والمخاطر ، كما يتطلب المعيار تحديد العقد (مكتوب أو شفهي) وأن يكون له مضمون تجارى ومحدد إلتزامات الأداء وسعر المعاملة مع الأخذ في الاعتبار شروط العقد وجميع الحقائق والظروف ذات الصلة، ويبدأ سريان هذا المعيار على القوائم المالية السنوية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (إيضاح ٣٣) ويسمح بالتطبيق المبكر قبل ذلك التاريخ، وقد قامت الشركة بتطبيق المعيار خلال عام ٢٠١٩.

معيار المحاسبة المصري (٤٩) والخاص بعقود التأجير تنفيذاً لقانون التأجير التمويلي رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ ليحل محل معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) التأجير التمويلي : ويتطلب هذا المعيار أن يقوم المستأجر عند نشأة عقد الإيجار الإعراف " بحق الانتفاع بأصل" ضمن أصوله يقابل ذلك إلتزام مالي ضمن الإلتزامات المالية يتمثل في القيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المسدد ، وعلى أن يستهلك الأصل أو " حق الانتفاع " من تاريخ بداية عقد التأجير وحتى نهاية العمر الإنتاجي للأصل أو إنتهاء العقد أيهما أقرب وذلك بعد تقييم ما إذا كان العقد عقد تأجير ينقل حق السيطرة على استخدام أصل "حق الانتفاع" محدد لفترة من الزمن لقاء مقابل، ويبدأ سريان هذا المعيار على القوائم المالية السنوية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (إيضاح ٣٣) ويسمح بالتطبيق المبكر قبل ذلك التاريخ، وقد قامت الشركة بتطبيق المعيار خلال عام ٢٠١٩ .

٢-٢ نطاق القوائم المالية المجمعة

تتضمن القوائم المالية المجمعة الشركات التابعة والتي تسيطر عليها شركة القاهرة للإسكان والتعمير.

وفيما يلي بيان الشركات التابعة التي تم إدراجها بالقوائم المالية المجمعة :

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	اسم الشركة التابعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٪٩٦,٠٠	٪٩٦,٠٠	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.م.م)
٪٥٨,٤٣	٪٥٨,٤٣	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)
٪٨٩,٥٨	٪٨٩,٥٨	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
٪٩٧,٣٩	٪٩٧,٣٩	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)
٪٣٣,٥١	٪٣٣,٥١	شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)
٪٩٩,٩٨	٪٩٩,٩٨	شركة الميريلاند للاستثمار العقاري (ش.م.م)
٪٩٩,٩٩	٪٩٩,٩٩	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
٪٩٩,٩٩	٪٩٩,٩٩	شركة كابرو وبرويرتي ليميتد (ش.م.م)
٪٥١,٠٠	٪٥١,٠٠	شركة لوتس للفنادق و المنتجات (ش.م.م)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢.٢ نطاق القوائم المالية المجمعة (تابع)

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي شركات تحت سيطرة المجموعة ، وذلك عندما يكون للمجموعة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية لتلك الشركات وذلك للحصول على منافع من أنشطتها وعند تقييم مدى وجود سيطرة فإنه يؤخذ في الاعتبار حقوق التصويت الحالية والمحتملة في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة . ويتم إدراج القوائم المالية للشركات التابعة في القوائم المالية المجمعة من تاريخ الإقتناء وحتى تاريخ فقد الشركة القابضة للسيطرة على الشركة التابعة .

أسس التجميع

تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة :

أ يتم استبعاد القيمة الدفترية لاستثمار الشركة القابضة في كل شركة تابعة مع نصيب الشركة القابضة في حقوق الملكية في كل شركة تابعة.

ب يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي ربح / خسارة الشركات التابعة المجمعة خلال الفترة التي تعد عنها القوائم المالية.

ج يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي أصول الشركات التابعة المجمعة و تعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة الأم وتكون حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي الأصول من :

(١) مبلغ الحصة غير المسيطرة في تاريخ التجميع الأصلي .

(٢) نصيب الحصة غير المسيطرة في التغير في حقوق الملكية من تاريخ التجميع .

د يتم الاستبعاد الكامل لأرصدة المعاملات والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة .

تعد القوائم المالية للشركة القابضة وكذا القوائم المالية للشركات التابعة التي تستخدم في إعداد القوائم المالية المجمعة في نفس التاريخ.

يتم إعداد القوائم المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتشابهة وللأحداث التي تتم في نفس الظروف .

تعرض حقوق الحصة غير المسيطرة في الميزانية المجمعة ضمن حقوق الملكية في بند منفصل عن حقوق ملكية مساهمي الشركة القابضة . كما يعرض نصيب الحصة غير المسيطرة في ربح أو خسارة المجموعة بشكل منفصل.

على المنشأة أن تنسب الأرباح أو الخسائر وكل من عناصر الدخل الشامل الآخر إلى مالكي الشركة الأم وحقوق الحصة غير المسيطرة. وأن تنسب المنشأة كذلك إجمالي الدخل الشامل إلى مالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى حصول رصيد عجز فيها.

تتمثل الحصة غير المسيطرة في الشركات التابعة بالقوائم المالية المجمعة فيما يلي :

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
%٠٤,٠٠	%٠٤,٠٠	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.)
%٤١,٥٧	%٤١,٥٧	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.)
%١٠,٤٢	%١٠,٤٢	شركة نمو للاستشارات (ش.م.)
%٢,٦١	%٢,٦١	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.)
%٦٦,٤٩	%٦٦,٤٩	شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.)
%٠,٠٢	%٠,٠٢	شركة الميريلاند للاستثمار العقاري (ش.م.)
%٠,٠١	%٠,٠١	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.)
%٠,٠١	%٠,٠١	شركة كابرو بروبيرتي لمينيد (ش.ذ.م.)
%٤٩,٠٠	%٤٩,٠٠	شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.)

الاعتراف بالإيراد

- إيرادات المقاولات

تتضمن الإيرادات من عقود المقاولات القيمة المبدئية لكل عقد مقاولاة بالإضافة لأوامر التغيير أو الحوافز أو المطالبات اللاحقة على التعاقد بشرط توافر توقع كاف عن تحقيق تلك القيمة وإمكان تقديرها بشكل موثوق فيه. وحينما يمكن تقدير نتائج المقاولاة بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود المقاولات طبقاً لطريقة نسبة الإنتمام وفقاً لطبيعة العقد كما يلي :

■ العقود طويلة الأجل : يتم تحديد نسبة الإنتمام وفقاً لطريقة حصر الأعمال المنفذة ويتم الاعتراف بتكاليف العقد المتكبدة لمقابلة هذا الإيراد .

■ العقود قصيرة الأجل : يتم الاعتراف بإيرادات العقود قصيرة الأجل وفقاً لطريقة حصر الأعمال المنفذة وبالتكاليف الفعلية المتكبدة لمقابلة هذا الإيراد .

وفي حالة عدم إمكانية تقدير عقد المقاولاة بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيراد في حدود ما تم إنفاقه من تكاليف على العقد ويكون من المتوقع استردادها .

يتم الاعتراف بالخسارة المتوقعة للعقد كمصروف في حالة احتمال زيادة تكلفة العقد الكلية المتوقعة عن الإيراد الكلي للعقد بغض النظر عن مرحلة إنجاز العقد .

يُدرج الفرق المتمثل في الزيادة (النقص) في قيمة الإيرادات المحسوبة وفقاً لنسبة الإنتمام عن قيمتها وفقاً للمستخلصات الصادرة ضمن المستحق من / على العملاء .

- 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 تحديد خصم 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 .

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 يعد الاعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعّال ، وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الالتزامات بالإضافة إلى عملية الاستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعّال 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 الفعّال ، ويُدْرَج الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعّال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر .

٣.٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 والفترات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداؤه 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 الانقاع 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.

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.

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

العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)

٥٠ - ٥
٢٠ - ٥
٥
٥
١٠ - ١٦,٦٦٧
١٠ - ٢,٥
١٠
٥

بيان

مباني وإنشاءات
آلات ومعدات
تصينات في أماكن مستأجرة
وسائل نقل وإنتقال
عدد وأدوات
أخشاب
أثاث ومعدات مكاتب
أجهزة حاسب آلي

الأصول الثابتة (تابع)

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 الاضمحلال 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.

مشروعات تحت التنفيذ

تتمثل مشروعات تحت التنفيذ في المبالغ التي تم إنفاقها بغرض إنشاء أو شراء أصول ثابتة حتى تصبح جاهزة للاستخدام في التشغيل ، حينئذ تحول لبند الأصول الثابتة ، ويتم تقييم الأصول الثابتة تحت الإنشاء بالتكلفة بعد خصم الأضمحلال في القيمة (إن وجد).

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.

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 تنبع عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل واثراً على التدفقات النقدية في المستقبل المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد أضمحل وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته 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 الاضمحلال 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 .

٣-٢ 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 استلامها 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 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 والخسائر.

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.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركة الأم والشركات 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.

المخزون

يتم تقييم عناصر المخزون على النحو التالي :

أ - المواد الخام ومواد التعبئة والتغليف : بالتكلفة (بإتباع طريقة المتوسط المرجح) أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

ب - قطع الغيار: بالتكلفة الفعلية (بإتباع طريقة المتوسط المرجح) أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

ج - وقود ومهمات : بالتكلفة (بإتباع طريقة المتوسط المرجح) أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل .

المخزون (تابع)

صافي القيمة البيعية هي سعر البيع التقديرى في سياق النشاط العادى ناقصاً التكلفة التقديرية اللازمة لإتمام البيع. يتم الاعتراف بالإنخفاض في قيمة المخزون الي صافي القيمة ضمن تكلفة المبيعات بقائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي حدث فيها الإنخفاض أو الخسارة . ويتم الاعتراف برد الإنخفاض في المخزون الناتج من الإرتفاع في صافي القيمة البيعية بقائمة الأرباح أو الخسائر كتخفيض من تكلفة المبيعات في الفترة التي حدث فيها الرد.

مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة – تامة)

- مشروعات غير تامة

تشتمل على تكلفة إقتناء أراضى لاستخدامها في مشروعات التعمير والإسكان مضافاً إليها كافة التكاليف المتعلقة بتنمية وتطوير تلك الأرض وكذلك تكلفة التشييد للوحدات والتي لم تصل إلى مرحلة الإتمام.

- المشروعات التامة

تشتمل على تكلفة إقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشيد عليها والتكاليف الأخرى التي تتحملها المنشأة للوصول بها إلى الحالة التي تجعلها صالحة للاستخدام.

وفي تاريخ المركز المالى يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحصيل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الأضعمال عن التكلفة في حالة وجوده .

العلاء والمديون المتنوعون

يتم إثبات العلاء والمديون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الأضعمال.

يتم قياس خسائر الأضعمال بالفرق بين القيمة الدفترية للعلاء والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ، ويتم الاعتراف بخسائر الأضعمال بقائمة الأرباح أو الخسائر ، ويتم الاعتراف برد خسائر الأضعمال في الفترة التي حدث فيها.

الاستثمارات

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 المجمعة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية يتم إثبات الاستثمار في أى شركة شقيقة مبدئياً بالتكلفة، ثم يتم زيادة أو تخفيض رصيد الاستثمار لإثبات نصيب الشركة من أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها بعد الإقتناء، ويتم إثبات نصيب الشركة في أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها ضمن أرباح أو خسائر الشركة، ويتم خفض رصيد الاستثمار بقيمة توزيعات الأرباح التي يتم الحصول عليها من الشركة المستثمر فيها.

استثمارات في سندات حكومية

يتم تقييم الاستثمارات في سندات حكومية بالتكلفة وفي حالة وجود إنخفاض في قيمتها يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الأضعمال وتحصيله على قائمة الأرباح أو الخسائر عن الفترة لكل استثمار على حدة .

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات (تابع)

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي أصول مالية تم تكوينها طبقاً لنموذج القيمة العادلة إما كأصول محتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث تم اقتناؤها لغرض البيع في مدى زمني قصير أو أصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
عند الاعتراف الأولي ، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة.
يتم إثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالميزانية بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بفروق التقييم بقتمة الأرباح أو الخسائر.
يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر بيع الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقتمة الأرباح أو الخسائر.

عقود التأجير والترتيب

يتم تحديد ما إذا كان العقد هو (أو يحتوي على) عقد إيجار إلى مضمون العقد عند التعاقد ويكون العقد عقد تأجير تمويلي أو يتضمن عقد تأجير إذا كان العقد ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمن لقاء مقابل .

ويصنف الإيجار في بداية التعاقد على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي ويصنف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي إذا كان يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع المائدة لملكية الأصل محل العقد . ويتم تصنيف عقد التأجير على أنه عقد تأجير تشغيلي إذا كان لا يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع المائدة لملكية الأصل محل العقد .

في تاريخ بداية عقد الإيجار يتم قياس الأصل (حق الانتفاع) بالتكلفة ، وتتضمن التكلفة التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة لتجهيز الأصل نفسه إلى الحالة المطلوبة وفقاً للعقد .

ويتم قياس التزام عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ ، وتخصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير إذا كان يمكن تحديده بسهولة ، أو باستخدام سعر الفائدة على الاقتراض الإضافي للمستأجر إذا لم يمكن تحديده ، بالإضافة إلى أية دفعات أخرى متغيرة ، ومبالغ متوقع دفعها ، وسعر مسبتمرة خيار الشراء وذلك وفقاً لعقد الإيجار .

ويتم إثبات الفائدة على التزام عقد التأجير ، وأية دفعات متغيرة غير مدرجة في قياس التزام عقد التأجير بقيمة الأرباح أو الخسائر .

إذا كان عقد التأجير يحول ملكية الأصل إلى الشركة أو أن تكلفة الأصل تعكس مسبتمرة حق خيار الشراء يتم استهلاك الأصل الموزع على مدى العمر الإنتاجي للأصل (حق الانتفاع) ، وفيما عدا ذلك يتم استهلاك الأصل (حق الانتفاع) من تاريخ بداية عقد التأجير إلى نهاية العمر الإنتاجي للأصل (حق الانتفاع) أو نهاية مدة عقد التأجير أيهما أقرب ، ويتم إثبات الاستهلاك بقتمة الأرباح أو الخسائر ، وذلك على النحو التالي :

سنوات

٥٠ - ٢

٢٠ - ٥

بيان

مباني وإنشاءات

آلات ومعدات

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون الأصل قد اضمحل . عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الاستردادية ، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الاستردادية . وتثبت خسارة اضمحلال بقتمة الأرباح أو الخسائر .

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ إثبات آخر خسارة نتيجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الاستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الاستهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة . ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقتمة الأرباح أو الخسائر .

٣-٢ 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.

الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥٪ من أرباح العام لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة إلى الاقتطاع. ويستعمل الاحتياطي بناء على قرار من الجمعية العامة وفقاً لاقتراح مجلس الإدارة.

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 القوائد 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 وتقل 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 جوهري على قياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطبقاً تماماً في أسواق نشطة.
- المستوى الثاني: باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).
- المستوى الثالث: باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الالتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها.

وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد المنشأة إذا ما كان ثمة تحويلات قد حدثت بين المستويات الثلاث للتسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف في نهاية فترة إعداد التقرير.

ولأغراض إفصاحات القيمة العادلة، وضعت الشركة فئات للأصول والالتزامات استناداً إلى طبيعتها، وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى التي تصنف به في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية قيام الإدارة بعمل تقديرات وافتراسات تؤثر على قيم الأصول، الالتزامات، الإيرادات والمصروفات خلال السنوات المالية، هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المقدمة للتوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤ - أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	أجزاء حساب التي	إثبات ومعدات مكتوب	المخلف	محد وأثاث	وسائل نقل وإقتال	تجهيزات أثاث مستأجرة	إثبات ومعدات	مباني وإقتال	أراضي	التكلفة في
٨٩,٧٩٥,٠٠٥	٨٤,٧٥٠	١٤,١٢٧,٢٩٤	١٠,٠٢٨,٨٩٧	١٣,٦٠٥,٩٤٤	١٤,٨٥٤,٥٦٧	٣,٤٩٠,٩٦٢	٢٣,٨٣٩,٩٩٩	٩,١٩٦,٥٩٢	٧٠,٠٠٠	١ يناير ٢٠١٩
٧,٨٥١,٤٨٧	-	٤٣٣,٠٦٥	٣,١٧٤,٥٧٣	٨٧٣,٨٤٢	١,٤٤٥,٩٦٥	-	١,٤٢٤,٠٤٢	-	-	إستحقاق التأمين
(٥٠,٩٠,١٢)	-	(٥٠,١٢)	-	-	(٥٠,٤٠,٠٠٠)	-	-	-	-	إستحقاق التأمين
(٥٠,٤٤٩٠)	-	(٢١٣,١٢٣)	-	(٢٩١,٣٦٧)	-	-	-	-	-	إستحقاق التأمين
٩٦,٦٣٢,٩٩٠	٨٤,٧٥٠	١٤,٣٤٤,٢٧٤	١٣,٧٠٣,٤٧٠	١٤,١٨٨,٤١١	١٥,٧٩٦,٥٣٢	٣,٤٩٠,٩٦٢	٢٥,٢٦٤,٠٤١	٩,١٩٦,٥٩٢	٧٠,٠٠٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(٤١,٥٤٨,١٠٧)	(٧٥,٨٣١)	(٥,٤٠٤,٠١٢)	(٤,٦٣٧,٦٤٠)	(٧,٠١٧,٢٠٥)	(٨,٨١٥,٨٠٣)	(١,٦٤٦,٨٣٨)	(١١,٣١٤,٩٧٨)	(٢,١٣٦,٥٩٥)	-	مجموع الإهلاك في
(٦,١٥٣,٣٠٥)	(٦,١٦٦)	(١,٣٣٦,٨٦٦)	(١,٣٣٤,٣٠٩)	(٢,٧١٣,٧١٤)	(١,٠٧٩,٤١٦)	(٥٨٠,٣٣٧)	(١,٧٩٧,٠٤٠)	(٢٤٤,٦٢٤)	-	١ يناير ٢٠١٩
٢٩,٠٨٦٩	-	٢,٨١٩	-	-	٢,٨٨٠,٠٠٠	-	-	-	-	إهلاك التأمين
٣١,٨,٢٧٤	-	١٣٦,٤١٢	-	١٨١,٨٦٢	-	-	-	-	-	مجموع الإهلاك الإستهلاكات
(٥٠,٠٩٣,٦٩)	(٨٢,٥٠٢)	(٦,٦٠١,٦٨٠)	(٦,٠٣١,٩٤٩)	(٩,٥٤٩,٠٥٧)	(٩,٦٠٧,١٦٩)	(٢,٢٢٨,١٧٥)	(١٣,١١٢,٠١٨)	(٢,٨٨٦,٥١٩)	-	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٤٦,٥٣٩,٩٢١	٢,٢٤٨	٧,٧٤٠,٠٥٤	٧,٦٧١,٥٢١	٤,٦٣٩,٣٦٢	٦,١٨٩,٢٦٢	١,٢٦٢,٧٨٧	١٢,١٥٦,٠٢٣	٦,٨١١,٠٧٣	٧٠,٠٠٠	مطلبي القيمة التقديرية

- تشمل حركة بيع الأصول الثابتة خلال العام على النحو التالي:

لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.
يتم تحميل إهلاك التأمين بقيمة الأرباح أو الخسائر على النحو التالي :

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٧٤١,٣٦٥	(٥٠,٩٠,١٢)	٢٤٠,٨٦٩	٧,٤٤٤,٩٣٣	١,٧٣٨,٣٧٢	٤,١٥٣,٣٠٥	٥١٩,٨٦٨	-	١,٨٩٥,٠١٥	١,٧٣٨,٣٧٢	٨,١٣٢,٤٣٧
(٢١,٨,١٤٣)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٥٢٣,٢٢٢	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

تكاليف ليرة تشغيل المباني
ومستحقات الخطة (إصدار ٢٥)
معمرو ملك صورية وإدارية

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٥ - استثمارات عقارية

الاجمالي 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
(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
٨٦٧,١٩٧,٠٦٦	٤٧٤,٧٤١,٥٥٦	٣٩٢,٤٥٥,٥١٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٨٩٦,٠١٦,٧٣٠	٤٩٦,٧٢٤,٨٣٠	٣٩٩,٢٩١,٩٠٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩

* يتم تحميل إهلاك العام بقائه الأرباح أو الخسائر ضمن بند تكلفة إيرادات إجراءات استثمارات عقارية (إيضاح ٢٥).

٦ - استثمارات في شركات شقيقة

نسبة المساهمة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	نسبة المساهمة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
%	جنيه مصري	%	جنيه مصري
٣٥	٢٠,٤٥٦,٧٨٢	٣٥	٨,١٨١,٠٥٥
٩,٤٧	٩,٦٤٨,٥٨٣	٩,٤٧	٩٥,٩٢٣,٥٣٩
٢,٨٧	٣٤,٩٨٧,٤٤١	٢,٨٧	٣١,٥٩٥,١١٣
١,٠٦	٦,١٢٤,٦٥٥	١,٠٦	٣٩,٢١٠,٧٩٣
٠,٠٣	٤٨,٠٨٦	٠,٠٣	٤٩,٩٨٠
١٥,٣٤	٣٦١,٥٦٠,٨١٤	-	-
١٧,٦٧	١,٢٢٨,٢٠٠,٥٤١	١٧,٦٧	١,٠٤٣,٥٦٩,٤٢٩
	١,٦٦١,٠٢٦,٩٠٢		١,٦١٨,٥٢٩,٩٠٩

شركة المعسن للاستشارات (ش.م.م)

شركة المكبات الكهربائية المصرية (ش.م.م)

شركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م)

شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)

شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق (بوليبك) (ش.م.م)

لشركة العربية لمنتجات الألبان - أراب ديري (ش.م.م)

شركة رؤية القابضة للاستثمارات (ش.م.م)

٧ - الشهرة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
جنيه مصري	جنيه مصري
٣,٧٥٧,٩٧٩	٣,٧٥٧,٩٧٩
٣,٧٥٧,٩٧٩	٣,٧٥٧,٩٧٩

شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)

تتمثل الشهرة البالغة ٣,٧٥٧,٩٧٩ جنيه مصري بالفرق بين تكلفة اقتناء ١٢٢٦٨٤١٣٦ سهم من أسهم شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري وحصة الشركة في حقوق الملكية في التاريخ الذي بدأت فيه الشركة التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٩) والخاص بتجميع الأعمالقرة (٣٩).

٨ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٢١٢,٥٧٢,٩٨٦	١,١٩٩,٩١٧,٥٨٢
١,١١٦,٣٢٧	١,٢٠٩,٧٣٦
١,٢١٣,٦٨٩,٣١٣	١,٢٠١,١٢٧,٣١٨

مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة

مشروعات إسكان وتعمير - تامة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٩ - مخزون

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	خامات رئيسية
١٢,٨٠٧,٦٩٩	١٧,١١١,٢٥٧	وقود
٥٦٩,٢٣١	٧٦٠,٥٠٠	قطع غيار
٨٩٦,٥٥٩	١,١٨٣,٤٦٣	
١٤,٢٧٣,٤٨٩	١٩,٠٥٥,٢٢٠	

١٠ - عملاء

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء - مشروعات إسكان و تعمير
٣٨٨,٧٧١,١٩٣	١٦٩,٣٥٤,٩٨٩	عملاء - إيجار
١٠,١١٤,٠٧٥	١٥,١٧٤,٤٥٧	عملاء - إدارة
٢,١٥٨,٨٧٨	٤١١,٦٣٠	عملاء - مقاولات و محاجر
٥٨٩,٧٣١,٣٨٦	٧٨٣,٦٨٥,١٤٤	يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء
(٢٠,٧٥٤,٦٠٦)	(١٤,٨٠٤,٤٨٥)	
٩٧٠,٠٢٠,٩٢٦	٩٥٣,٨٢١,٧٣٥	يخصم:
		الاضمحلال في قيمة العملاء
(١٣,٠٤٢,٣٢٦)	(١٣,٠٤٢,٣٢٦)	
٩٥٦,٩٧٨,٦٠٠	٩٤٠,٧٧٩,٤٠٩	

تتمثل حركة الاضمحلال في قيمة العملاء كما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
(٧,٨٦٣,٠٦٤)	(١٣,٠٤٢,٣٢٦)	الاضمحلال في قيمة العملاء خلال العام
(٥,١٧٩,٢٦٢)	-	رصيد آخر العام
(١٣,٠٤٢,٣٢٦)	(١٣,٠٤٢,٣٢٦)	

١١ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ/ مستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
٨٥,٦٩٣,٤٨٤	٨٥,٦٩٣,٤٨٤	شركة رؤية القابضة للاستثمارات (ش.م.م)
٧,٢٦٠	٧,٢٦٠	شركة سمو للاستشارات (ش.م.م)
١٢٠,١٦٧,٦٢١	١٣٩,٩٧٠,٨٢٨	شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م)
-	٨٢,١٨٥,٣٨٥	
٢٠٥,٨٦٨,٣٦٥	٣٠٧,٨٥٦,٩٥٧	

ب/ مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (ش.م.م)
٣٠٥,١٨١,٩٩٣	١,٠٤٤,٢٩٢,١٠٦	شركة بايونيرز كابيتال للاستشارات المالية (ش.م.م)
١٦,٢٢٣,٩٩٨	١٦,١٩٣,٠٠٠	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)
٥٠,٣٩٦,٨٦٦	٢٦,٦٤٨,١٨٩	شركة بلو للتطوير العقاري (ش.م.م)
١٧٧,٢٠١	١٧٦,٩٨٦	
٣٧١,٩٨٠,٠٥٨	١,٠٨٧,٣١٠,٢٨١	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٢ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

(المعدلة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
مصروفات مدفوعة مقدماً	٧٣٢,١٧٧	١,٤٥٦,٨١٨
موردون ومقاولون - دفعات مقدمة	١٤,١٨٢,٥٠٧	١٣,٣٤٢,٣٤١
تشيونات مقاولين	٨,٧٣٥,٠٢٤	٣,٨٦٥,٣٨٣
دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة	١,٣١٨,٢٠٨	١,٣١٨,٢٠٨
سلف وعهد	١٨١,٧٩١	١٤٨,٤٨٧
تأمينات لدى الغير	١٧,٨١٩,٦٣٦	١٤,٤٥٤,٨٢٦
غطاء خطابات ضمان (إيضاح ٢٨)	٧٦,٥٤٥	٢٥١,١٧٢
مصلحة الضرائب - متنوعة	١٢,٣٣٧,٧٩٩	٨,٣٠٨,١١٨
مبالغ مدفوعة للعاملين تحت حساب توزيعات أرباح	١١,٩٢٨,٥٨٣	٦,٥٠٩,٩٥٥
إيرادات مستحقة	٦,٦٥٠,٠٠٠	٩,٥٢٧,٨١٦
أرصدة مدينة أخرى	١٦,٢٨٦,١٥٨	٢١,٣٥٠,٨٣٢
إيرادات فوائد مستحقة	٩٠,٢٤٩,٤٢٨	٨٠,٥٣٣,٩٥٦
بخصم :	٤٦٩,٧١١	٨١٥,١٥٧
اضمحلال في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى	(١٧٦,٩٢٦)	(١٧٦,٩٢٦)
	٩٠,٥٤٢,٢١٣	٨١,١٧٢,١٨٧

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

تتمثل حركة إيرادات الفوائد المستحقة كما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
رصيد أول العام	٨١٥,١٥٧
تسويات	-
إيرادات فوائد مستحقة خلال العام	١٩,٠٥٢,٨٨٢
إيرادات فوائد محصلة خلال العام	(١٩,٣٩٨,٣٢٨)
رصيد آخر العام	٤٦٩,٧١١

١٣ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
استثمارات مالية في أسهم	٨١,٠٥٧,٤٠٥
استثمارات مالية في وثائق استثمار	٨٠,٨٣٣,٤٧٥
	٥٠,٠٠٠
	٨٠,٨٨٣,٤٧٥

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٤ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٠٣,٣٣١	٦٥٠,١٥٠	أ - عملة محلية
١٤٠,٥٨٩,١٨٣	٤٨,٣٦٥,٢٤٧	نقدية بالصندوق
١١٨,٢٩١,٥٣٥	٢١٥,٢٣٣,٧٠٢	بنوك - حسابات جارية
٢٥٩,٦٨٤,٠٤٩	٢٦٤,٢٤٩,٠٩٩	ودائع لأجل*
١,٣٠٩	٦٧	ب - عملة أجنبية
١٤,٦٥٧,٧٦٤	٧,٣٨٧,٥٠٣	نقدية بالصندوق
١١٣,٩٩٤	١١٦,٢٢٤	بنوك - حسابات جارية
١٤,٧٧٣,٠٦٧	٧,٥٠٣,٧٩٤	ودائع لأجل*
٢٧٤,٤٥٧,١١٦	٢٧١,٧٥٢,٨٩٣	
(١٠١,٨٨٣,٨١١)	(١٥٧,٢٣٠,٨٢٣)	إجمالي نقدية بالصندوق ولدى البنوك
١٧٢,٥٧٣,٣٠٥	١١٤,٤٢٢,٠٧٠	بخصم:
		ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر) *
		النقدية وما في حكمها طبقاً لقائمة التدفقات النقدية

* هذه الودائع مريضة لصالح البنوك وذلك كضمانات لأوراق مالية مودعة لدى البنك و مقابل تسهيلات ائتمانية و خطابات ضمان في تاريخ المركز المالي (إيضاحي ١٦ ، ٢٨).

١٥ - مخصصات

١ يناير ٢٠٢٠	المستخدم خلال العام	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٣,٤٩٦,٨٥٣	(٢,٦١٠,٢١٩)	٨٨٦,٦٣٤
١,٣٧٨,٥٣٤	-	١,٣٧٨,٥٣٤
٤,٨٧٥,٣٨٧	(٢,٦١٠,٢١٩)	٢,٢٦٥,١٦٨

مخصص التزامات محتملة
مخصص مطالبات ومنازعات

١٦ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٨٢,٢٢٠,١٠٣	٢٢٥,٤١٦,٦٧١	تسهيلات ائتمانية - عملة محلية
٢٨٢,٢٢٠,١٠٣	٢٢٥,٤١٦,٦٧١	

- تتراوح القائدة على التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك بين ١ % - ٢ % فوق متوسط سعر الكوريدور بضمن و دائع متحفظ عليها لدى البنوك و بعض الأوراق التجارية المودعة لدى البنوك.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٧ - مصروفات مستحقة و أرصدة دائنة أخرى

(المعدلة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
مصرفات مستحقة	جنيه مصري	جنيه مصري
تأمينات للغير	٥,١٠٥,٥١٤	٣,٩٦٠,٥١٧
مصلحة الضرائب	١٩,٥٨٧,٦٨٩	٢٠,٠٥٣,٢٦٦
مصروفات صيانة محصلة	١٥,٢٥٢,٨٠٢	٢١,٠٠٤,٨٧٠
علاء إيجارية - دفعات مقدمة	١٣,٣٨١,٣٨٥	٢,٤٢١,٤٦٦
إتحدات الشاغلين	٥,٣٤١,٠٤٠	١٩,٧٤٩,٥٣١
دائنون متقوعون	٣١,٣٤٣,٨٧٦	١٤,٠٤٨,٣٣٦
أرصدة دائنة أخرى	٣٢,٧٣٦	٤٤,٩٦٤,٨٩٨
	٢٤,١١٣,٨١٥	١١,٣١٨,٩٣٦
	١١٤,١٥٨,٨٥٧	١٣٧,٥٢١,٨٢٠
	١,١٦٦,٠٤٣	٢٢٢,٧٨٤
قوائد مستحقة	١١٥,٣٢٤,٩٠٠	١٣٧,٧٤٤,٦٠٤

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

تتمثل حركة القوائد المستحقة كما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٢٢,٧٨٤	٨,٩٦٧,٤٠٩
٢٦٢,٦٧٠,٥١٣	٢٢٦,٣٣٨,٧٦٣
(١٤٨,٦٢٥,٥٧٦)	-
(١١٣,١٠١,٦٧٨)	(٢٣٥,٠٨٣,٣٨٨)
١,١٦٦,٠٤٣	٢٢٢,٧٨٤

* طبقا لقرار البنك المركزي المصري بتاريخ ١٦ مارس ٢٠٢٠ و قرار الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ١٨ مارس ٢٠٢٠ و الخاصة بتأجيل الاستحقاقات الائتمانية لعلاء البنوك و شركات التأجير التمويلي لمدة ٦ أشهر عن تاريخ القرار.

فقد بلغ رصيد القوائد المؤجلة طبقا لهذا القرار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ١٤٨,٦٢٥,٥٧٦ جنيه مصري.

١٨ - رأس المال

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصري .

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٥٠,١٤٠,٠١٠ جنيه مصري موزع على ٩٠٠,٢٨٠,٠٢٠ سهم قيمة كل سهم ٥ جنيهات مصرية.

وينمثل هيكل رأس المال فيما يلي :

نسبة المساهمة	عدد الأسهم	القيمة
%		جنيه مصري
٧٦,٤٥	٦٨٨,٢٢٥,٥٥١	٣٤٤,١١٢,٧٥٥
١٠,٠٠	٩٠٠,٢٦٥,٠٠٠	٤٥,٠١٣,٢٥٠
١٣,٥٥	١٢٢,٠٢٨,٠٠١	٦١,٠١٤,٠٠٥
١٠٠	٩٠٠,٢٨٠,٠٢٠	٤٥٠,١٤٠,٠١٠

شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - ش.م.م
شركة سمو للاستشارات - ش.م.م
مساهمون آخرون

١٩ - 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 مستقبلا لمقابلة إصدار أي أسهم رأسمالية جديدة .

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠ - 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.

٢١ - قروض طويلة الأجل

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

رصيد القروض

يخصم:

الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل

يتمثل رصيد قروض طويلة الأجل الممنوحة من البنوك في:

قروض ممتوحة 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.

و خلال عام ٢٠١٩ حصلت الشركة على قرض ممنوح من البنك العربي الإفريقي الدولي بفائدة سنوية ١,٢٥% فوق سعر الكورينور، ويتم سداد أقساط القرض خلال ٦ سنوات تبدأ من ١٤ مارس ٢٠١٩ وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وبضمان شيكات مودعة لدى البنك.

٢٢ - مستحق إلى طرف ذو علاقة - طويل الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
جنيه مصري	جنيه مصري
٤,٣٩٩,٤٦٤	٣,٩٧٣,٤٧٥
-	٥٩٥,٠٤٠,٥٨٥
٤,٣٩٩,٤٦٤	٥٩٩,٠١٤,٠٦٠

شركة لوتس القابضة للاستثمارات المالية

هشام علي شكري حافظ

٢٣ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضريبة الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠,٧٤١,٦٤٥	١٦,٥٣٧,٢٩٢
(١٠,٦١١,٣٠٩)	(٣٢,٦٧٠,٥٥٩)
١٠,١٣٠,٣٣٦	(١٦,١٣٣,٢٦٧)

ضريبة الدخل الجارية

ضريبة الدخل المؤجلة - (أصل)

ضريبة الدخل المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
جنيه مصري	جنيه مصري
(٢,٥٨٥,٣٢١)	١٦,٣١٨,٢٥٣
٧,٨١٧,٦٠٧	١٣,٧٦٦,٩٨٥
(١٠,٦١١,٣٠٩)	(٣٢,٦٧٠,٥٥٩)
١٣,٤٢٨	-
(٥,٣٦٥,٥٩٥)	(٢,٥٨٥,٣٢١)

رصيد أول العام - (أصل) / التزام

تسويات

ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - (أصل)

فروق ترجمة

رصيد آخر العام - (أصل)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٣ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل (تابع)

ضريبة الدخل الجارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٥٧,٣٠٦,٢٧٨	٣٥,٣٥٢,٤٦٢
١٦,٥٣٧,٢٩٢	٢٠,٧٤١,٦٤٥
(١٢,٩٥٥,٩٠٠)	(٧,٥٠٨,٤٢٨)
(٢٥,٥٣٥,٢٠٨)	(١٦,٥٣٧,٩٣٣)
٣٥,٣٥٢,٤٦٢	٣٢,٠٤٧,٧٤٦

رصيد أول العام
ضريبة الدخل الجارية خلال العام
تسويات
ضريبة الدخل المدفوعة خلال العام
رصيد آخر العام

٢٤ - إيرادات النشاط

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري
١٤٩,٤٠٠,٦٥٦	٢٩٦,٦٧٣,٣٥٠
١٤٢,٤٠٣,٦٠٥	١٣١,٤٨١,٦٣٥
٧١٩,٣٤٥,١٢٠	٧٣١,١٨٤,٤٦٩
٦,٠٦٤,٧٠٣	٥,٠٨٧,٩٦٥
١,٠١٧,٢١٤,٠٨٤	١,١٦٤,٤٢٧,٤١٩

مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
إيراد إيجارات استثمارات عقارية
إيراد نشاط المقاولات ومحطات الخلط
فوائد أقساط مؤجلة

٢٥ - تكلفة النشاط

(المعدلة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	جنيه مصري
جنيه مصري	جنيه مصري
٩٦,٠٢٧,٢٣٧	١٠٩,٣٠٣,٤٠٨
٦٠,٥٥٧,٦٤٣	٥٠,١٣٣,٥٥٥
٧٠٥,٧٨٧,٤٧٩	٦٧٨,٦٩٧,٨٠٧
٨٦٢,٣٧٢,٣٥٩	٨٣٨,١٣٤,٧٧٠

تكلفة مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
تكلفة إيراد إيجارات استثمارات عقارية *
تكلفة إيراد نشاط المقاولات ومحطات الخلط **

* تتضمن تكلفة إيراد إيجارات استثمارات عقارية خلال العام أهلاكات استثمارات عقارية بمبلغ ١٠,٥٧٣,٣٥٨ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بمبلغ ١٠,٦٣٣,٨٦٦ جنيه مصري) (إيضاح ٥).

** تتضمن تكلفة إيراد نشاط المقاولات ومحطات الخلط خلال العام أهلاكات أصول ثابتة بمبلغ ٦,٩٢٩,٠٢٥ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بمبلغ ٦,٨٩٥,٠٦٥ جنيه مصري) (إيضاح ٤). كما تتضمن استهلاك حق استخدام أصول بمبلغ ٨٠٥,٤٠٧ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بمبلغ ٢,٥٤٨,٨٣٦) (إيضاح ٢٦).

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٦ - عقود تأجير وترتيب

١- حق استخدام اصول

التكلفة	مباني وإنشاءات جنيه مصري	آلات ومعدات جنيه مصري	إجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٠	١٠,٠٨٣,٩٦٧	٥٠,٩٧٦,٧٢٤	٦١,٠٦٠,٦٩١
محول إلى اصول ثابتة (إيضاح ٤)	-	(٣٤,٨٦٨,٥٨٥)	(٣٤,٨٦٨,٥٨٥)
إضافات	٥٦,٣٦٣	-	٥٦,٣٦٣
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	١٠,١٤٠,٣٣٠	١٦,١٠٨,١٣٩	٢٦,٢٤٨,٤٦٩
مجمع الإستهلاك			
١ يناير ٢٠٢٠	(٧,٠١٩,٢٦٦)	(١١,٠٨٣,٣٩٩)	(١٨,١٠٢,٦٦٥)
محول إلى اصول ثابتة (إيضاح ٤)	-	٨,٧١٤,٦١٤	٨,٧١٤,٦١٤
إستهلاك العام	(١,٨٢٣,٠٠٦)	(٨٠٥,٤٠٧)	(٢,٦٢٨,٤١٣)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	(٨,٨٤٢,٢٧٢)	(٣,١٧٤,١٩٢)	(١٢,٠١٦,٤٦٤)
صافي القيمة في			
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	١,٢٩٨,٠٥٨	١٢,٩٣٣,٩٤٧	١٤,٢٣٢,٠٠٥
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣,٠٦٤,٧٠١	٣٩,٨٩٣,٣٢٥	٤٢,٩٥٨,٠٢٦

- تم تحميل إستهلاك العام بقائمة الارباح أو الخسائر على النحو التالي :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	تكاليف ايراد نشاط المقاولات (إيضاح ٢٥)
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات عمومية وإدارية
٨٠٥,٤٠٧	٢,٥٤٨,٨٣٦	
١,٨٢٣,٠٠٦	٢,٠٢٦,١٨٥	
٢,٦٢٨,٤١٣	٤,٥٧٥,٠٢١	

٢- التزام عقود تأجير وترتيب

رصيد الالتزام	عقود تأجير جنيه مصري	عقود ترتيب جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري
يخصم:			
أقساط مستحقة السداد خلال عام	٣,٣٥٢,٥٣٩	٨٢٣,٧٣٠,٠٠٥	٨٢٧,٠٨٢,٥٤٤
	(٢,٦٠٧,٢٦٧)	(١٠٦,١٩٧,٧٤٩)	(١٠٨,٨٠٥,٠١٦)
	٧٤٥,٢٧٢	٧١٧,٥٣٢,٢٥٦	٧١٨,٢٧٧,٥٢٨
رصيد الالتزام			
يخصم:			
أقساط مستحقة السداد خلال عام	٧,٠١٥,٨٤٢	٦٦٣,٨٨١,٩١٤	٦٧٠,٨٩٧,٧٥٦
	(٣,٠١٥,٥٥٥)	(٢٢٤,٧٧٧,٥٨٦)	(٢٢٧,٧٩٣,١٤١)
	٤,٠٠٠,٢٨٧	٤٣٩,١٠٤,٣٢٨	٤٤٣,١٠٤,٦١٥

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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 :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
جنيه مصري	جنيه مصري
٢١٠,٤٥٩,٠٢٣	(٦٥,٥٧٧,٧٦٣)
٩٠٠,٢٨٠,٠٢	٩٠٠,٢٨٠,٠٢
٢,٣٨	(٠,٧٣)

أرباح / (خسائر) العام
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام
نصيب السهم في الأرباح / (الخسائر)

٢٨ - التزامات محتملة

بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من قبل البنوك لصالح أطراف ثالثة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ١٧٤,٦١٠,٣٥٢ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ١٨٥,٩٨٩,٣٧٨ جنيه مصري) ، في حين بلغ الغطاء النقدي لهذه الخطابات ٧٦,٥٤٥ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٢٥١,١٧٢ جنيه مصري) (إيضاح ١٢) ومقابل ودائع مبلغ ٣٤,٠٢٨,٠٩١ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٣٣,٨٩٥,٩٧٢ جنيه مصري) (إيضاح ١٤) على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	المقابل ودائع	الغطاء النقدي	المقابل ودائع	المبلغ بالعملة	خطاب ضمان جنيه مصري
٣٣,٩١٤,٠٩٧	٦٥,٨٩١	١٧٣,٣٦٣,٨٩٧	١٧٣,٣٦٣,٨٩٧	٧٨,٩٦٩	خطاب ضمان دولار أمريكي
١١٣,٩٩٤	١٠,٦٥٤	١,٢٤٦,٤٥٥			
٣٤,٠٢٨,٠٩١	٧٦,٥٤٥	١٧٤,٦١٠,٣٥٢			

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	المقابل ودائع	الغطاء النقدي	المقابل ودائع	المبلغ بالعملة	خطاب ضمان جنيه مصري
٣٣,٧٧٩,٧٤٨	٢٤٠,٣٠٩	١٧٥,٧٥٨,٥٥٦	١٧٥,٧٥٨,٥٥٦	٢,٠٨٨,٢٨٠	خطاب ضمان ريال سعودي
١١٦,٢٢٤	١٠,٨٦٣	٨,٩٥٩,٩٧٤	١,٢٧٠,٨٤٨	٧٨,٩٦٩	خطاب ضمان دولار أمريكي
٣٣,٨٩٥,٩٧٢	٢٥١,١٧٢	١٨٥,٩٨٩,٣٧٨			

٢٩ - الموقف الضريبي

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) وكذلك الشركات التابعة لها تخضع لضريبة الدخل وقد تم احتساب ضريبة الدخل لكل شركة على حدة ويمثل رصيد ضريبة الدخل الظاهر في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة مجموع ضرائب الدخل عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ .

٣٠ - دعاوى ومنازعات قضائية

- بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ في ١٩٧٠/٣/١ قامت الشركة بشراء قطعة أرض فضاء من إدارة الأموال العامة التي ألت 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 الأرضي وحتى الخامس وتأجير الأدوار من السادس حتى الحادي عشر وذلك اعتباراً 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 علي تلك الأرض (حكماً) دون التعرض لأي حائز بالعقار في حيازته ولم يتضمن الحكم إخلاء المباني من حائزيها، وبناء عليه قام المدعى برفع دعاوى أمام المحاكم بطلب الحكم بطرد مستأجري الأدوار التسعة من السادس حتى الحادي عشر الموحدة بمعرفة الشركة وكذا دعاوى أخرى ضد الشركة وضد مشتري الأدوار من الأرضي وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود ابتدائية وذلك بطلب الحكم بطرد مشتري تلك الأدوار وتسليمها للمدعى خالية من الأشخاص والشواغل وعدم نفاذ أي تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشتري تلك الأدوار.
- وبتاريخ 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 النقض لصالح البنك المركزي المصري وثبوت ملكيته الأنوار الأربعة ورفض طلبات المدعى بالإخلاء.
- أما دعاوى الطرد المقامة من المدعى ضد مشتري 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 مشتري تلك الأدوار وأنه من غير المعروف في الوقت الحالي ما قد يسفر عنه نتيجة هذا النزاع من تعويضات كضمان استحقاق مقرر على الشركة كبدانة لمشتري الأدوار من الأرضي 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 رأي المستشار القانوني للشركة.
- أما دعاوى الطرد المقامة من المدعى ضد مشتري 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 مشتري تلك الأدوار وأنه من غير المعروف في الوقت الحالي ما قد يسفر عنه نتيجة هذا النزاع من تعويضات كضمان استحقاق مقرر على الشركة كبدانة لمشتري الأدوار من الأرضي 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 رأي المستشار القانوني للشركة.

٣١ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية ، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدي البنوك والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وعملاء ومستحق من أطراف ذات علاقة وبعض المتحصلات الأخرى ، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة بنوك - تسهيلات ائتمانية ، موردين ومقاولو مشروعات ومستحق إلى أطراف ذات علاقة ، الجزء المتداول من القروض ودائلو شراء ارضى ، عملاء دفعات مقدمة وبعض المدفوعات الأخرى . ويتضمن الإيضاح رقم (٣) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات .

القيمة العادلة للأدوات المالية

طبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والالتزامات الشركة الواردة بالإيضاح (٣) فإن القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف إختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ الميزانية .

خطر سعر العائد

تقوم الشركة بمراقبة توافق تواريخ استحقاقات الأصول والالتزامات المالية مع أسعار الفوائد المرتبطة بها.

خطر تقلبات العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في سعر الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية.

خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في عدم التزام أحد أطراف الأداة المالية من الوفاء بالتزاماته، الأمر الذي ينتج عنه تحمل الطرف الآخر لخسائر مالية، تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على أرصدها لدى البنوك والعملاء وبعض الأصول الأخرى كما هو موضح في الميزانية.

تسعى الشركة لتقليل المخاطر الائتمانية فيما يتعلق بالدائع البنكية عن طريق التعامل من بنوك حسنة السمعة ووضع حدود ائتمالية للعملاء ومراقبة أرصدة المنيولية القائمة فيما يتعلق بالعملاء.

خطر السيولة

إن غرض الشركة هو الحفاظ على التوازن بين استثمارية التمويل والمرونة خلال استخدام الأرباح المرحلة وأرصدة الشركة لدى البنوك لضمان سداد التزامات الشركة في مواعيد استحقاقها.

خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة

يتمثل خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة في خطر التغيرات في التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغيرات في سعر الفائدة، وتسعى الشركة لتقليل ذلك الخطر من خلال الاعتماد على التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل.

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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣٢ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وفقرات خاصة بالمستقبل، نتائج التقديرات المحاسبية، طبقاً لتعريفها، نادراً ما تسوي 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 :

اضمحلال أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

يتم عمل تقدير لأرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى القابلة للتحويل عندما يكون تحصيل تلك الأرصدة بالكامل غير محتمل، يتم عمل هذا التقدير بشكل فردي على المبالغ الهامة. أما المبالغ غير الهامة بشكل فردي والتي انقضت مواعيد استحقاقها، فيتم تقييمها بشكل جماعي ويتم عمل مخصص وفقاً لمدة القضاء مواعيد الاستحقاق.

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 وتحدد 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 وعقد وجود أي اختلافات بين النتائج الفعلية والأولية تؤثر هذه الاختلافات على مخصص ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة في هذه.

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		
٨١,١٧٢,١٨٧	١١٢,٨٨٠,٣٨٩	قائمة المركز المالي	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٦٤١,٠٧٦,١٧٧	٦٥٨,٩٣٧,٣٣٠	قائمة المركز المالي	أرباح مرحلة
١,٠٨٥,٥٠٧,٦٥٤	١,٠٨٥,٤٩٨,٩٦٤	قائمة المركز المالي	حقوق الحصص غير المسيطرة
١٣٧,٧٤٤,٦٠٤	١٣٧,٧٦٢,٣٣٩	قائمة المركز المالي	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٨٦٢,٣٧٢,٣٥٩	٨٥٥,٣٠٦,٤١٩	قائمة الأرباح أو الخسائر	تكلفة النشاط
٧٥,٨٠١,٩٥٦	٦٩,٠٣٨,٥٨٢	قائمة الأرباح أو الخسائر	مصروفات عمومية وإدارية
٣٠,٩٥٨,٥٢٨	٣٠,٩٤٩,٨٣٨	قائمة الأرباح أو الخسائر	حقوق الحصص غير المسيطرة

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 في إتخاذ كافة التدابير والإجراءات الساعية لمنع إنتشار الفيروس وحماية صحة مجتماعتها قدر المستطاع.
- لقد أثر إنتشار الوباء على نتائج أعمالنا ، حيث تراجعت عدد الوحدات التي تم تسليمها خلال النصف الأول من العام حيث ساهمت عمليات الحظر المنزلي والقيود على تحركات المواطنين في إنخفاض تسليم الوحدات ومع رفع عمليات الحظر وإستمرار الوضع في الإستقرار ، شهدنا إنتعاش في عدد الوحدات المسلمة بدءاً من يونيو وما زالت عمليات التسليمات مستمرة بمستويات قوية .
- كما أثر إنتشار الوباء على التخصيصات حيث زادت نسبة الشيكات المرتدة خلال النصف الأول من العام بالمقارنة بفترة المقارنة من عام ٢٠١٩ ، وبدء من يونيو إستمرت معدلات التحصيل في التحسن مع إستقرار الوضع وإستئناف النشاط الإقتصادي ، ذلك أدى لإرتفاع طفيف في معدل التأخر في السداد خلال الأشهر التسعة الأولى من عام ٢٠٢٠ عن مستويات عام ٢٠١٩
- كما تأثرت تعاقدات المبيعات سلبياً خلال العام نتيجة لإلغاء فاعليات تسويقية ومعارض هامة ، وتأجيل عدد من عمليات الإطلاق للمراحل والمشروعات الجديدة .
- نحن نعمل في قطاع يتميز بطلب محلي قوى للغاية والذي أثبت مرونته في مواجهة التحديات التاريخية والحالية وفي ضوء معرفتنا الحالية والمعلومات المتاحة ، لا يوجد أى تأثير لفيروس (كوفيد-١٩) المستجد على قدرة الشركة على الإستمرار في المستقبل المنظور.
- ٢- بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٢٠ قررت الهيئة العامة للرقابة المالية تأجيل تطبيق معايير المحاسبة المصرية الجديدة والتعديلات المصاحبة لها الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ علي القوائم المالية الدورية (الربع سنوية) التي ستصدر خلال عام ٢٠٢٠ علي أن تقوم الشركات بتطبيق هذه المعايير وهذه التعديلات علي القوائم المالية السنوية لهذه الشركات في نهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وإدراج الأثر المجمع بالكامل بنهاية العام، مع التزام الشركات بالإفصاح الكافي في قوائمها الدورية خلال عام ٢٠٢٠ عن هذه الحقيقة وأثارها المحاسبية إن وجدت.
- وجاري دراسة الأثر المحتمل علي القوائم المالية للشركة فيما يخص المعايير الأخرى والتي تم تعديلها.
- وقد قامت الشركة بتطبيق المبكر لمعيار (٤٨) الأيراد من العقود مع العملاء ومعيار (٤٩) الخاص بعقود التأجير