

تقرير مجلس الإدارة السنوي المرفق بالقوائم المالية
(عن العام المالي ٢٠٢٠ وفقا لأحكام المادة ٤٠ من قواعد القيد)

اسم الشركة	الشركة المتحدة للإسكان والتعمير
------------	---------------------------------

البيانات الأساسية :

غرض الشركة	- شراء وبيع وتقسيم الأراضي. - إقامة مشروعات المباني للإغراض السياحية والسكنية والإدارية والتجارية وذلك بقصد البيع أو التأجير . - إقامة مشروعات الإمتداد العمراني . - القيام بكافة العمليات المالية والتجارية والصناعية المرتبطة بطبيعة نشاطها . - للشركة أن تباشر نشاطها في مجال الإسكان والتعمير والمشروعات المرتبطة به لحسابها ولحساب الغير ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بإى وجه من الوجوه مع الجهات التى تزاول أعمالا شبيهه بأعمالها أو التى قد تعاونها على تحقيق غرضها فى جمهورية مصر العربية أو الخارج أو تشتريها أو تلحقها بها.		
المدة المحددة للشركة	خمسون عاما من تاريخ القيد فى السجل التجارى .	تاريخ القيد بالبورصة	١٩٩٤/١٢/١٤
القانون الخاضع له الشركة	رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١	القيمة الاسمية للسهم	١,٢٥ جنيه مصرى
اخر رأس مال مرخص به	٦٧٥ مليون جنيه مصرى	اخر راس مال مصدر	٣٥٤,٠٠٣ مليون جنيه مصرى
اخر رأس مال مدفوع	٣٥٤,٠٠٣ مليون جنيه مصرى	رقم وتاريخ القيد بالسجل التجارى	سجل تجارى رقم ٤٩٦ بتاريخ ١٩٣٥/٤/٢

علاقات المستثمرين :

اسم مسنول الاتصال	محمود خليفه عبد ربه		
عنوان المركز الرئيسى	٩٥ طريق ٢٦ يوليو - الأزاريطة - الأسكندرية		
ارقام التليفونات	٠٣٤٨٦٠٣١٧-٠٣٤٨٦٩٥٨٥	ارقام الفاكس	٠٣٤٨٧٨١٤٦
الموقع الالكترونى	www.United-housing.com		
البريد الالكترونى	Uhinfo@United-housing.com		

مراقب الحسابات :

اسم مراقب الحسابات	نبيل إسطنبولى أكرم إسطنبولى		
تاريخ التعيين	٢٠٢٠/٤/١٦		
رقم القيد بالهيئة	٥٩٤٧	تاريخ قيده بالهيئة	١٩٨٦/١٠/١٣

هيكل المساهمين و نسبة ملكية اعضاء مجلس الادارة :

النسبة %	عدد الأسهم في تاريخ القوائم المالية	حصة ٥ % من أسهم الشركة فأكثر
٣٢,٣٨ %	٩١٦٩٨٧٧٦	شركة بايونيرز القابضة للإستثمارات المالية
١٥,٤٩ %	٤٣٨٦١١٤١	إبراهيم إبراهيم الصعيدى
٧,٥٧ %	٢١٤٢٦٣٠٠	شركة مصر لتأمينات الحياة
٦,١١ %	١٧٢٩٥٤٦٨	شركة سمو للإستشارات
٥,٥٥ %	١٥٧١٣٦٥١	شركة مصر للتأمين
٥,٠٥ %	١٤٣٠٠٠٠٠	شركة الحصن للإستشارات
٧٢,١٤ %	٢٠.٤٢٩٥٣٣٦	الإجمالي

النسبة %	عدد الاسهم في تاريخ القوائم المالية	ملكية اعضاء مجلس الادارة في اسهم الشركة
٣٢,٣٨ %	٩١٦٩٨٧٧٦	شركة بايونيرز القابضة للإستثمارات المالية
٧,٥٧ %	٢١٤٢٦٣٠٠	شركة مصر لتأمينات الحياة
٦,١١ %	١٧٢٩٥٤٦٨	شركة سمو للإستشارات
٥,٥٥ %	١٥٧١٣٦٥١	شركة مصر للتأمين
٥,٠٥ %	١٤٣٠٠٠٠٠	شركة الحصن للإستشارات
٣,٢١ %	٩٠٨٧٥٢٩	شركة نمو للإستشارات
٥٩,٨٧ %	١٦٩٥٢١٧٢٤	الإجمالي

النسبة %	عدد الاسهم وفقا لآخر بيان افصاحي سابق	اسهم الخزينة لدي الشركة وفقا لتاريخ الشراء
٠,٠٧٦ %	٢١٥,٩٧٣	١٨/٠٣/٢٠٢٠
٠,٣٠٢ %	٨٥٦,٣٨١	١٩/٠٣/٢٠٢٠
٠,١٣٨ %	٣٩٠,٠٨٦	٢٢/٠٣/٢٠٢٠
٠,٢١٤ %	٦٠٤,٨٩١	٢٣/٠٣/٢٠٢٠
٠,١٩١ %	٥٤٠,٥٠٨	٢٤/٠٣/٢٠٢٠
٠,٠٠٧ %	٢٠,٠٠٠	٢٤/٠٣/٢٠٢٠
٠,١٥٢ %	٤٣٠,٠٠٠	٢٥/٠٣/٢٠٢٠
٠,٠٤٩ %	١٤٠,٠٩٠	٢٦/٠٣/٢٠٢٠
٠,٠١٤ %	٣٩,٧٠٠	٠١/٠٤/٢٠٢٠
٠,٠٠٠ %	٩٩٠	٠٥/٠٤/٢٠٢٠
٠,٠٤١ %	١١٤,٧٧٩	٠٦/٠٤/٢٠٢٠
٠,٠٠٢ %	٥,٠٠٠	٠٧/٠٤/٢٠٢٠

٠,١٠٧%	٣٠٣,٨١٧	٠٨/٠٤/٢٠٢٠
٠,٠١٣%	٣٧,٠٠٠	٠٩/٠٤/٢٠٢٠
٠,٠٠٩%	٢٤,٧٥٠	١٢/٠٤/٢٠٢٠
٠,٠٠٤%	١٢,٠٠٠	١٣/٠٤/٢٠٢٠
٠,٢٧١%	٧٦٦,٦٩٩	١٤/٠٤/٢٠٢٠
٠,٠٣٠%	٨٤,٨٢٣	١٩/٠٧/٢٠٢٠
٠,٠٠٤%	١٠,٥٠٠	٢٠/٠٧/٢٠٢٠
٠,٠٢١%	٦٠,٠٠٠	٢١/٠٧/٢٠٢٠
٠,١٠٨%	٣٠٥,٨٠٠	٢٢/٠٧/٢٠٢٠
٠,١١٩%	٣٣٧,٧٧٨	٢٦/٠٧/٢٠٢٠
٠,٠١٨%	٥٠,٢٩٧	٢٧/٠٧/٢٠٢٠
٠,٠١٩%	٥٥,٠٠٠	٢٨/٠٧/٢٠٢٠
٠,٠٦٤%	١٨٠,٢٥٦	٢٩/٠٧/٢٠٢٠
٠,١١٩%	٣٣٧,٦٦٧	٠٥/٠٨/٢٠٢٠
٠,١٢٥%	٣٥٥,٠٠٠	٠٦/٠٨/٢٠٢٠
٠,٢٠٣%	٥٧٤,٠٠٠	٠٩/٠٨/٢٠٢٠
٠,٠٨٦%	٢٤٤,٦١٣	١٠/٠٨/٢٠٢٠
٠,٠٩٤%	٢٦٥,٠٠٠	١١/٠٨/٢٠٢٠
٠,٠٥٣%	١٥٠,٠٠٠	٢٣/٠٨/٢٠٢٠
٠,٠١٨%	٥٠,٠٠٠	٢٤/٠٨/٢٠٢٠
٠,٠٢٦%	٧٥,٠٠٠	٢٥/٠٨/٢٠٢٠
٠,٠٠٩%	٢٥,٠٠٠	٢٦/٠٨/٢٠٢٠
٠,٠٠٤%	١٠,٠٠٠	٢٧/٠٨/٢٠٢٠
٠,٠٢٤%	٦٨,٩٠٠	٠٢/٠٩/٢٠٢٠
٠,٠٢٣%	٦٥,٠٠٠	٠٣/٠٩/٢٠٢٠
٠,٠٣٥%	١٠٠,٠٠٠	٠٦/٠٩/٢٠٢٠
٠,٠٣٠%	٨٥,٠٠٠	٠٧/٠٩/٢٠٢٠
٠,٠٢١%	٦٠,٠٠٠	٠٨/٠٩/٢٠٢٠
٠,٠٥١%	١٤٣,٩٣١	٠٩/٠٩/٢٠٢٠
٠,٠٤٢%	١٢٠,٠٠٠	١٠/٠٩/٢٠٢٠
٠,٠٤٦%	١٣١,٠٠٠	١٣/٠٩/٢٠٢٠
٠,٠٠٦%	١٨,٢٥٢	١٤/٠٩/٢٠٢٠
٠,٠٠٥%	١٥,٤٣٢	١٦/٠٩/٢٠٢٠
٠,٠٨١%	٢٣٠,٠٠٠	١٧/٠٩/٢٠٢٠
٣,٠٨%	٨,٧١٠,٩١٣	الإجمالي

مجلس الإدارة :

آخر تشكيل لمجلس الإدارة :

الاسم	الوظيفة	جهة التمثيل	الصفة (تنفيذي - غير تنفيذي - مستقل)
السيد الأستاذ/ وليد محمد عصام الدين أنور	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب	شركة نمو للإستشارات	تنفيذي
السيد الأستاذ/ ياسر محمد زكي إبراهيم	نائب رئيس مجلس الإدارة	شركة سمو للإستشارات	غير تنفيذي
السيد المهندس/ أحمد زكي محمد حسن عابدين	عضو مجلس إدارة	شركة سمو للإستشارات	غير تنفيذي
السيد المهندس/ محمد زكريا محي الدين	" " "	شركة سمو للإستشارات	" "
السيد الأستاذ/ وليد محمد زكي إبراهيم	" " "	عن نفسه	" "
السيد الأستاذ/ محمد حسن شحاتة	" " "	شركة الحصن للإستشارات	" "
السيد الأستاذ/ هيثم خالد أحمد بهلول الانصارى	" " "	شركة بايونيرز القابضة للإستشارات المالية	" "
السيد الأستاذ/ محمد عبدالحميد محمد عثمان الدالى	" " "	شركة مصر للتأمين	" "
السيد الأستاذ/ إيهاب عبد الخالق عبد الحميد	" " "	شركة مصر لتأمينات الحياة	" "

• **التغيرات التي طرأت على تشكيل المجلس خلال العام .**

بتاريخ ١٥ مارس ٢٠٢٠ تم إحاطة مجلس الإدارة بتغيير ممثل شركة بايونيرز القابضة للإستشارات المالية ليصبح السيد/ هيثم خالد أحمد بهلول الانصارى بدلا من السيد/ هشام عزب متولى عزب إعتبارا من الجلسة القادمة ، وبتاريخ ٣ ديسمبر ٢٠٢٠ تم إحاطة مجلس الإدارة بتغيير ممثل شركة مصر لتأمينات الحياة ليصبح السيد/ محمد عبدالحميد محمد الدالى بدلا من السيد/ عبد التواب جابر الضوى.

اجتماعات مجلس الإدارة:-

تم انعقاد مجلس الإدارة ١٦ مرة خلال عام ٢٠٢٠ فى التواريخ التالية :-

م	التاريخ	م	التاريخ	م	التاريخ	م	التاريخ
١	٢٠٢٠/١١/١٥	٥	٢٠٢٠/٤/٢	٩	٢٠٢٠/٧/١٥	١٣	٢٠٢٠/١١/٩
٢	٢٠٢٠/٣/١٥	٦	٢٠٢٠/٤/١٦	١٠	٢٠٢٠/٨/١٩	١٤	٢٠٢٠/١٢/٣
٣	٢٠٢٠/٣/١٥	٧	٢٠٢٠/٥/١٩	١١	٢٠٢٠/٩/١٦	١٥	٢٠٢٠/١٢/٣
٤	٢٠٢٠/٣/١٧	٨	٢٠٢٠/٦/٩	١٢	٢٠٢٠/١١/٩	١٦	١٢/٢٨ ٢٠٢٠

لجنة المراجعة :-

آخر تشكيل للجنة المراجعة :-

الاسم	جهة التمثيل
الأستاذ/ محمد زكريا محي الدين	شركة سمو للإستشارات
الأستاذ/ محمد عبد الحميد محمد عثمان الدالى	شركة مصر للتأمين
الأستاذ/ هيثم خالد أحمد بهلول الانصارى	شركة بايونيرز القابضة للإستشارات المالية
الأستاذة/ روزالين فوزى شرشار حنين	----

بيان اختصاصات اللجنة والمهام الموكلة لها :

- دراسة وتقييم أنظمة الرقابة الداخلية ووضع الضوابط اللازمة بشأنها .
- دراسة القوائم المالية قبل عرضها على مجلس الإدارة والادلاء برأيها وتوصياتها وفحص أعمال المراجعة الخارجية والداخلية وكذلك فحص ومراجعة السياسات المالية والمحاسبية المطبقة .
- فحص ومراجعة المعلومات الإدارية الدورية التي تقدم للمستويات الإدارية المختلفة .
- التأكد من تطبيق الأساليب الرقابية اللازمة للحفاظ على أصول الشركة .
- تنفيذ ومتابعة أى أعمال أخرى يكلفها بها مجلس الإدارة

اعمال اللجنة خلال العام :

عدد مرات إنعقاد لجنة المراجعة	٤ مرات
هل تم عرض تقارير اللجنة علي مجلس ادارة الشركة	تم عرض التقارير على مجلس إدارة الشركة
هل تضمنت تقارير اللجنة ملاحظات جوهرية وجب معالجتها	لم تتضمن التقارير ملاحظات جوهرية
هل قام مجلس الادارة بمعالجة الملاحظات الجوهرية	-----

بيانات العاملين بالشركة :

متوسط عدد العاملين بالشركة خلال السنة	١٤٨ موظف
متوسط دخل العامل خلال السنة	٨٢٧٩٠ جنيها مصريا

نظام الاثابة و التحفيز للعاملين و المديرين بالشركة (ان وجد) :

لايوجد

المخالفات والإجراءات التي تتعلق بقانون سوق المال وقواعد القيد :-

التأخير عن تقديم القوائم المالية عن الفترة المنتهية في ٢٠٢٠/٦/٣٠ لمدة يومين و تم التصالح.

بيان بتفاصيل التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة :-

تم موافقة الجمعية العامة العادية بتاريخ ١٦ أبريل ٢٠٢٠ على ابرام عقود معاوضة مع شركة الجيزة المصرية للنقا و التوزيع مع تفويض مجلس الإدارة في ابرام تلك العقود.

مساهمة الشركة خلال العام في تنمية المجتمع والحفاظ على البيئة:-

في إطار حرص الشركة على تنمية المجتمع قدمت الشركة خلال عام ٢٠٢٠ تبرعات بمبلغ ٣٠٤٠٠٠ جنيها موزعة كالتالى :-

ج ٣٠٠٠٠٠

ج ٤٠٠٠

١- مستشفى وادى النيل

٢- جمعية الهلال الأحمر

الحالة العامة للشركة ونتيجة الأعمال ومستقبلها .

" نشاط الشركة فى مجال الإسكان والتعمير "

المشروعات الحالية الجارى تنفيذها :-

- ١- مشروعات تخطيط وتقسيم اراضى السيوف :-
- تمتلك الشركة مساحة اراضى بمنطقة السيوف حوالى ١٠٠ فدان مقسمة كالتالى :-
- أ- تقسيم الـ ٦١ فدان المعتمد
- تم الانتهاء من إجراءات إشهار التقسيم المعتمد بقرار رقم ٣٢٩ لسنة ٢٠١٧ خلال عام ٢٠٢٠ .
- ب- أراضى التقسيم غير معتمد
- تقوم الشركة حاليا باعداد مقترح للاستغلال الامثل لتلك الاراضى طبقا للمخطط العام المعتمد لمحافظة الإسكندرية .

٢- مشروعات محافظة القاهرة مدينة ٦ أكتوبر .

- مشروع فردوس ٦ أكتوبر :-
- يقع المشروع بالمنطقة العمرانية الأولى أمام الحى التاسع المتميز على طريق جمال عبد الناصر .
- تبلغ الأرض المقام عليها المشروع حوالى ١٦,٥ فدان ، والمشروع عبارة عن منطقة سكنية متكاملة تتكون من ٣٤ عمارة سكنية بالإضافة إلى منطقة خدمات مركزية تتكون من مبنى طبي/ تجارى ومبنى تجارى / إدارى ومسجد ، وأماكن مخصصة لإنظار السيارات .
- تم تنفيذ جميع المراحل السكنية بالمشروع وتم بيع جميع الوحدات المتاحة للمرحلة الأولى والثانية والثالثة بالكامل وبلغت نسبة المبيعات المرحلة الرابعة حوالى ٩٨% من وحدات المرحلة.
- مركز طبي/ تجارى (تحت الإنشاء) على مساحة أرض ٢٠٢٨ م٢ تم الانتهاء من اعمال الخرسانات العادية المسلحة و الخرسانة المسلحة لحوائط البدروم و جارى استكمال المشروع .
- مبنى تجارى/ إدارى (تحت الإنشاء) على مساحة أرض ١٢٧٠ م٢ تم الانتهاء من اعمال الخرسانة العادية و المسلحة للأساسات و جارى استكمال المشروع.
- مسجد :-
- المسجد مقام على مساحة أرض ١٣٢٧ م٢ تم الإنتهاء من تنفيذه وتسليمه إلى وزارة الأوقاف .

٣- مشروعات محافظة الاسكندرية / عمارتى اللؤلؤة المتحدة (١ ، ٢) – بمنطقة لوران.

يتكون المشروع من برجين متكاملين (سكنى/ تجارى / إدارى/ جراج) تشطيب كامل .

(١) اللؤلؤة ١ .

تم الانتهاء من التنفيذ بالكامل وتم بيع الوحدات السكنية بالكامل وتسليمها إلى العملاء وبلغت نسبة المبيعات من باكيات الجراج ٨٣% وجرى عرض الباقيات المتبقية للبيع .

(٢) اللؤلؤة ٢ .

- تم الانتهاء من التنفيذ بالكامل وتم عرض وحدات المشروع السكنى والإدارى والتجارى والجراجات للبيع .
- تم بيع الوحدات السكنية و الإدارية بالكامل وتم التسليم إلى العملاء وتم بيع ١٠٠% من المحلات التجارية المتاحة وتم بيع ٣٣% من باكيات الجراج وجرى عرض الباقيات المتبقية للبيع .

٤- نشاط العقارات التراثية والقديمة:

تمتلك الشركة حوالى ٣٢ عمارة بمنطقة وسط البلد بالاسكندرية فى منطقة محطة الرمل والمنشية والتي تتميز بكونها احد اهم المناطق التجارية .

٥- الاستثمار فى الشركات التابعة والشقيقة :

تمتلك الشركة المتحدة للإسكان والتعمير شركة يو دى سى للاستثمار (الذراع الاستثمارى لها) حيث تم زيادة رأس المال المدفوع من ٥ مليون جنيه الى ٥٠ خلال عام ٢٠٢٠ .
وتستثمر شركة يو دى سى فى القطاع الصناعى والقطاع العقارى و الاستثمارات المباشرة بالبورصة المصرية.

٦- المشروعات المستقبلية:

١- مشروعات عمارات فردوس المتحدة :-

- المشروع هو عبارة عن مشاركة مع شركة السلام لإقامة مدينة متكاملة على مساحة ٢م٨٥٠٠ وهناك نزاع قضائى للتخارج من المشروع.

نشاط البيع والتسويق :-

تمكنت الشركة خلال العام المالى ٢٠٢٠ من تحقيق خططها البيعية المقترحة حيث بلغت المبيعات خلال العام المالى ٢٠٢٠ مبلغ ١٨٥,٩٦ مليون جنيها تقريبا وبلغ صافى الربح (قبل ضرائب الدخل) ١٢٠,٦٠ مليون جنيها تقريبا عام ٢٠٢٠ وتعمل الشركة على تنفيذ الخطة البيعية المقترحة خلال العام المالى ٢٠٢١ ..

بيان بالمصروفات والإيرادات وفقا للقوائم المالية :-

يوضح البيان التالى جميع بنود المصروفات والإيرادات المحققة خلال السنة المالية ٢٠٢٠ بالمقارنة بالأرقام المحققة خلال السنة المالية السابقة ٢٠١٩ :-

(أولا) - المصروفات :-

الأرقام بالمليون جنيه

المصروفات	٢٠٢٠	٢٠١٩
أجور ومرتبات وما فى حكمها	١٢,٢٥	١١,٥٣
رواتب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة	٤,٠٩	٣,٦٣
مستلزمات سلعية	٠,٦٥	٠,٧١
مستلزمات خدمية	٦,٢٨	١٢,١٥
إهلاك الأصول الثابتة	٠,٧٢	٠,٥٤
الإجمالى	٢٣,٩٩	٢٨,٥٦

(ثانيا) - الإيرادات :-

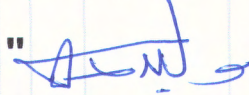
الأرقام بالمليون جنيه

٢٠١٩	٢٠٢٠	الإيرادات
١٤٧,٧٧	١٨٥,٩٦	إيرادات مشروعات التعمير والإسكان
٥,٤١	٤,٣٣	إيرادات إستثمارية بالقيمة العادلة من خلال أرباح فوائد دائنة
٤٦,٠٥	١٢,٣٤	إيرادات إستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الإستحقاق
٠,٠٤	٠,٠١	إيرادات تشغيلية أخرى
١٩,٤٢	١,٥٨	ارباح بيع أصول ثابتة
٠,٢٨	----	
٢١٨,٩٧	٢٠٤,٢٢	الإجمالي

ختم الشركة



الممثل القانونى للشركة

التوقيع "  "

محاسب/ وليد محمد عصام الدين أنور