

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١
وتقرير الفحص المحدود عليها

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١

المحتويات

الصفحة

٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة
٣	قائمة المركز المالي المجمع الدوري
٤	قائمة الأرباح او الخسائر المجمعة الدورية
٥	قائمة الدخل الشامل المجمع الدوري
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة الدورية
٧	قائمة التدفقات النقدية المجمعة الدورية
٢٦-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

إلى السادة / أعضاء مجلس ادارة الشركة المتحدة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المجمع المرفق للشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ مارس ٢٠٢١ وكذا القوائم المجمعة الدورية للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المجمعة في ضوء فحصنا المحدود لها .

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدي بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود . ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية المجمعة .

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المجمعة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المجمع للمنشأة في ٣١ مارس ٢٠٢١ وعن أداؤها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

فقرة لفت انتباه

وفقاً للتعميم الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٩ مايو ٢٠٢١، والخاص بإمكانية تأجيل تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الأدوات المالية، بالقوائم المالية الدورية وذلك حتي موعد اقصاه تاريخ اعداد القوائم المالية السنوية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، قامت الشركة بتأجيل إدراج الأثر المحاسبي للمعيار لحين إعداد النماذج اللازمة للتطبيق وإدراجه بالقوائم المالية السنوية، للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

القاهرة في : ١٠ يونيو ٢٠٢١

مراقب الحسابات

محمد احمد ابو القاسم

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

زميل جمعية الضرائب المصرية

س. م. م رقم (١٧٥٥٣)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)

المتحدون للمراجعة و الضرائب

(UHY)-United



الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المجمع الدوري

٣١ مارس ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	إيضاح	
			الأصول
			أصول غير متداولة
			أصول ثابتة
١,٣٠٧,٧٨٨	١,١٦١,٦٦٦	(٣)	حق استخدام أصول
٤٧٣,٤٧٢	٤٢٠,٨٦٤	(٢١)	استثمارات في سندات حكومية
٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢	(٤)	استثمارات في شركات شقيقة
١٢٨,٠١٤,٦٦١	١٣٤,١٦٧,٩٢٠	(٥)	إجمالي الأصول غير المتداولة
١٣٠,٢٤٤,١٥٣	١٣٦,١٩٨,٦٨٢		
			أصول متداولة
٢٧٧,٩٠٩,٨٨٨	٢٧٨,١٥٥,٣٠٠	(٦)	مشروعات الإسكان والتعمير
١٠,٠٠٠,٠٠٠	-		دفعات تحت حساب شراء وحدات عقارية
١٤٧,٠١٤,٧٧٥	١٤٦,٦٧٩,٥٢٥	(٧)	عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٢٩,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	(٨)	مستحق من اطراف ذات علاقة
٩٧,٨٩٥,٧٥٠	١١٤,٣٨٩,٦٩٢	(٩)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٨٢,٢٢٥,٦٢١	٧٦,٨٩٧,٧٦٢	(١٠)	نقدية لدى البنوك
٦٤٤,٠٤٦,٠٣٤	٦٥٦,١٢٢,٢٧٩		إجمالي الأصول المتداولة
٧٧٤,٢٩٠,١٨٧	٧٩٢,٣٢٠,٩٦١		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	(١١)	رأس المال المدفوع
(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	(٣٢,٠٤٨,٤١٥)	(١٢)	أسهم خزينة
٦٥,٥٢٧,٦٨٠	٧٠,٢٠٧,٤١٤		احتياطي قانوني
١٤٤,٦٥٢,٦٩٠	٢٣٠,٤٨٧,٤٤٨		أرباح مرحلة
١٠٥,٨١٥,٣١٤	٢٩,٨١٤,٧٩٤		أرباح الفترة / العام
٦٤١,٠٧٩,٦٠١	٦٥٢,٤٦٥,١٤٧		إجمالي حقوق الملكية الشركة القابضة
١٤٣	١٣٩		حقوق الحصص غير المسيطرة
٦٤١,٠٧٩,٧٤٤	٦٥٢,٤٦٥,٢٨٦		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			التزامات غير متداولة
٣٧٩	٨,٧١١	(١٤)	التزامات ضريبية مؤجلة
٢١٥,٣٠٧	١٨٥,٧٨١	(٢١)	التزامات عقود التأجير - غير متداولة
٢١٥,٦٨٦	١٩٤,٤٩٢		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			التزامات متداولة
٤,٠٠٥,٢٧٨	٤,٠٠٥,٢٧٨	(١٣)	مخصصات
٥٠٨,٦٦٩	١٥,٨٠٩,٤٩١		دائنو توزيعات
٢٧,٢١٧,٤٤٧	٣٤,٩٠٩,٠٢١	(١٤)	التزامات ضريبية
١٩٣,٣٨٢	١٧٤,٠١٨	(٢١)	التزامات عقود التأجير - متداولة
١٠١,٠٦٩,٩٨١	٨٤,٧٦٣,٣٧٥	(١٥)	موردون ومصروفات، مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٣٢,٩٩٤,٧٥٧	١٣٩,٦٦١,١٨٣		إجمالي الالتزامات المتداولة
١٣٣,٢١٠,٤٤٣	١٣٩,٨٥٥,٦٧٥		إجمالي الالتزامات
٧٧٤,٢٩٠,١٨٧	٧٩٢,٣٢٠,٩٦١		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات



رئيس مجلس الإدارة

محمد زكريا محي الدين

رئيس القطاع المالي

محمود خليفة عبد ربه

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمع. - تقرير الفحص المحدود مرفق .

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة الدورية
عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١

الثلاثة اشهر المنتهية في	الثلاثة اشهر المنتهية في	إيضاح	
٣١ مارس ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١		
جنيه مصري	جنيه مصري		
٣٥,٩٨٠,٤٥٧	٥١,٢٤٦,٠٩٣	(١٦)	المبيعات والإيرادات
(٦,٨٤٩,٣٩٩)	(١٣,٤٤٥,٧٩٣)	(١٧)	تكلفة المبيعات والحصول على الإيرادات
٢٩,١٣١,٠٥٨	٣٧,٨٠٠,٣٠٠		مجمّل الربح
(٥,٢٩٧,٦٥٨)	(٥,٥٤٤,٥٨٢)	(١٨)	مصروفات عمومية وإدارية
(١,٦٠٠,٤٠٠)	(١,٤٥٤,٦٤٠)		رواتب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٣٧٣,٩٧٩	٢٩٣,٥٦٧		إيرادات تشغيل أخرى
٢٢,٦٠٦,٩٧٩	٣١,٠٩٤,٦٤٥		أرباح التشغيل
٦٩٤,٦٠٣	(٤٥,٢١٩)	(٩)	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	١٨٥,٠٠٠	(٣)	أرباح بيع أصول ثابتة
٥٢٦,٣٦٤	٤,٩٠٣,٢٥٩	(٥)	حصة نسبة في أرباح شركات شقيقة
٤,٠٨٧,٥٨٧	١,٤٠٥,٤٠٠		فوائد دائنة
(١٨,٢٥٥)	(٢٨,٣٨٩)		فوائد مدينة
٢٧,٨٩٧,٢٧٨	٣٧,٥١٤,٦٩٦		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(٦,٣٥٨,٩٤٠)	(٧,٦٩٩,٩٠٦)	(١٤)	ضرائب الدخل
٢١,٥٣٨,٣٣٨	٢٩,٨١٤,٧٩٠		أرباح الفترة
٢١,٥٣٨,٣٤٣	٢٩,٨١٤,٧٩٤		توزع كالتالي :
(٥)	(٤)		الشركة القابضة
٢١,٥٣٨,٣٣٨	٢٩,٨١٤,٧٩٠		حقوق الحصص غير المسيطرة
			أرباح الفترة
٠,٠٧	٠,١٠	(٢٢)	نصيب السهم في أرباح الفترة

رئيس مجلس الإدارة

محمد زكريا محي الدين

رئيس القطاع المالي

محمود خليفة عبد ربه



الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمع الدوري
عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١

الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠	الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١
جنيه مصري ٢١,٥٣٨,٣٣٨	جنيه مصري ٢٩,٨١٤,٧٩٠
-	-
<u>٢١,٥٣٨,٣٣٨</u>	<u>٢٩,٨١٤,٧٩٠</u>

أرباح الفترة
بنود تتعلق بالدخل الشامل
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

٢١,٥٣٨,٣٤٣	٢٩,٨١٤,٧٩٤
(٥)	(٤)
<u>٢١,٥٣٨,٣٣٨</u>	<u>٢٩,٨١٤,٧٩٠</u>

توزع كما يلي:
الشركة القابضة
حقوق الحصص غير المسيطرة
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة الدورية
عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١

إجمالي	الحصص غير المسيطرة	إجمالي حقوق ملكية الشركة القابضة	أرباح الفترة	أرباح مرحلة	احتياطي قانوني	اسهم خزينة	رأس المال	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٤١,٠٧٩,٧٤٤	١٤٣	٦٤١,٠٧٩,٦٠١	١٠٥,٨١٥,٣١٤	١٤٤,٦٥٢,٦٩٠	٦٥,٥٢٧,٦٨٠	(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
-	-	-	(١٠٥,٨١٥,٣١٤)	١٠١,١٣٥,٥٨٠	٤,٦٧٩,٧٣٤	-	-	محول الى الاحتياطي القانوني و الأرباح المرحلة
(٣,١٢٨,٤٢٦)	-	(٣,١٢٨,٤٢٦)	-	-	-	(٣,١٢٨,٤٢٦)	-	اسهم خزينة
(١٥,٣٠٠,٨٢٢)	-	(١٥,٣٠٠,٨٢٢)	-	(١٥,٣٠٠,٨٢٢)	-	-	-	توزيعات الأرباح
٢٩,٨١٤,٧٩٠	(٤)	٢٩,٨١٤,٧٩٤	٢٩,٨١٤,٧٩٤	-	-	-	-	أرباح الفترة
<u>٦٥٢,٤٦٥,٢٨٦</u>	<u>١٣٩</u>	<u>٦٥٢,٤٦٥,١٤٧</u>	<u>٢٩,٨١٤,٧٩٤</u>	<u>٢٣٠,٤٨٧,٤٤٨</u>	<u>٧٠,٢٠٧,٤١٤</u>	<u>(٣٢,٠٤٨,٤١٥)</u>	<u>٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦</u>	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢١
٥٨٠,٩٥٩,٤٥٧	٧٤	٥٨٠,٩٥٩,٣٨٣	١٣٦,٤٨٠,١٨٥	٣١,٠٦٩,٩٠٦	٥٩,٤٠٥,٣٨٦	-	٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
-	-	-	(١٣٦,٤٨٠,١٨٥)	١٣٦,٤٨٠,١٨٥	-	-	-	محول الى الأرباح المرحلة
(٧,٩٢٨,٩٣٤)	-	(٧,٩٢٨,٩٣٤)	-	-	-	(٧,٩٢٨,٩٣٤)	-	اسهم خزينة
٢٠	٨	١٢	-	١٢	-	-	-	التغير في نسب المساهمة في الشركات التابعة
٢١,٥٣٨,٣٣٨	(٥)	٢١,٥٣٨,٣٤٣	٢١,٥٣٨,٣٤٣	-	-	-	-	أرباح الفترة
<u>٥٩٤,٥٦٨,٨٨١</u>	<u>٧٧</u>	<u>٥٩٤,٥٦٨,٨٠٤</u>	<u>٢١,٥٣٨,٣٤٣</u>	<u>١٦٧,٥٥٠,١٠٣</u>	<u>٥٩,٤٠٥,٣٨٦</u>	<u>(٧,٩٢٨,٩٣٤)</u>	<u>٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦</u>	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٠

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة الدورية

عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١

الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠ جنيه مصري	الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١ جنيه مصري	إيضاح	
٢٧,٨٩٧,٢٧٨	٣٧,٥١٤,٦٩٦		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٢٠٠,١٩٦	٢٣٤,١٠٢	(٣)	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٥٢,٦٠٨	٥٢,٦٠٨	(٢١)	إهلاك الأصول الثابتة
-	(١٨٥,٠٠٠)	(٣)	استهلاك حق استخدام اصول
(٦٩٤,٦٠٣)	٤٥,٢١٩	(٩)	أرباح بيع اصول ثابتة
(٥٢٦,٣٦٤)	(٤,٩٠٣,٢٥٩)	(٥)	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٤,٠٨٧,٥٨٧)	(١,٤٠٥,٤٠٠)		حصة نسبية في أرباح شركات شقيقة
١٨,٢٥٥	٢٨,٣٨٩		فوائد دائنة
٢٢,٨٥٩,٧٨٣	٣١,٣٨١,٣٥٥		فوائد مدينة
(٣٨٤,٢٢٢)	٩,٧٥٤,٥٨٨		التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
١١,٣٤٤,٢١٩	٣٣٥,٢٥٠		التغير في العملاء والمصروفات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى
(٨,٧٩٨,٨٤٠)	(١١,٠٠٠,٠٠٠)		التغير في المستحق من اطراف ذات علاقة
(٨,٥٦١,١٤٨)	(١٦,٣٠٦,٦٠٦)		التغير في الموردين والمصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
(٣,٠٠٠,٠٠٠)	-	(١٤)	ضرائب الدخل المدفوعة
١٣,٤٥٩,٧٩٢	١٤,١٦٤,٥٨٧		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(٢٧,٢٢٤)	(٨٧,٩٨٠)	(٣)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
-	١٨٥,٠٠٠	(٣)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٥,١٠٠,٠٠٠)	(١٦,٥٣٩,١٦١)	(٩)	متحصلات من بيع اصول ثابتة
-	(١,٢٥٠,٠٠٠)		التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٤,٠٨٧,٥٨٧	١,٤٠٥,٤٠٠		مدفوعات في استثمارات في شركات تابعة
(١,٠٣٩,٦٣٧)	(١٦,٢٨٦,٧٤١)		فوائد دائنة محصلة
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
(١٨,٢٥٥)	(٢٨,٣٨٩)		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٥٣,٩٧٠)	(٤٨,٨٩٠)		فوائد مدينة مدفوعة
(٧,٩٢٨,٩٣٤)	(٣,١٢٨,٤٢٦)		مدفوعات في التزامات عقود التأجير
٢٠	-		مدفوعات لشراء اسهم خزينة
(٨,٠٠١,١٣٩)	(٣,٢٠٥,٧٠٥)		الحصص غير المسيطرة في زيادة رأس مال شركة تابعة
٤,٤١٩,٠١٦	(٥,٣٢٧,٨٥٩)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
١٧٢,١٥٨,٣٩٨	٨٢,٢٢٥,٦٢١		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
١٧٦,٥٧٧,٤١٤	٧٦,٨٩٧,٧٦٢	(١٠)	النقدية وما في حكمها - أول الفترة
			النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢١

١ - نبذة عامة عن الشركة وانشطتها

تأسست الشركة بمقتضى مرسوم خاص في ٢٢ مارس سنة ١٩٠٧ باسمشركة أراضي القباري، وفي أول يناير ١٩٦٥ تغير اسم الشركة ليصبح الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية.

تم تسجيل الشركة بالسجل التجاري تحت رقم (٤٩٦) بتاريخ ٢ إبريل ١٩٣٥. وقد تم التأشير بالسجل بتوفيق أوضاع الشركة طبقاً للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بتاريخ ٣١ أكتوبر ١٩٩٦.

عنوان الشركة المسجل هو ٩٥ طريق ٢٦ يوليو (برج السلسلة) – الأزاريطة – الإسكندرية.

الأنشطة الرئيسية التي تقوم بها الشركة هي شراء وبيع وتقسيم الأراضي، إقامة مشروعات المباني للأغراض السكنية والسياحية والإدارية والتجارية وذلك بقصد البيع أو التأجير، إقامة مشروعات الإمتداد العمراني، القيام بكافة العمليات المالية والتجارية والصناعية المرتبطة بطبيعة نشاطها، وللشركة أن تباشر نشاطها في مجال الإسكان والتعمير والمشروعات المرتبطة به لحسابها أو لحساب الغير.

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المجمعة للشركة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المتخذ في ١٠ يونيو ٢٠٢١.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الاستثمار 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.

التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

السياسات المحاسبية المطبقة هذا العام هي تلك المطبقة في العام السابق، وفي ٢٨ مارس ٢٠١٩ صدر قرار من وزارة الإستثمار بتعديل بعض معايير المحاسبة المصرية وإصدار بعض المعايير الجديدة والتي يبدأ العمل بها للقترات المالية من ١ يناير ٢٠٢٠ ويسمح بالتطبيق المبكر قبل ذلك و فيما يلي اهم التعديلات وتأثيرها على القوائم المالية:

الاعتراض بالائراد

معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الخاص بالائراد من العقود مع العملاء ليحل محل معيار المحاسبة المصري رقم (١١) المرتبط بالائراد ومعيار المحاسبة المصري رقم (٨) عقود الانشاءات:

ويطلب من المنشأة أن تعترف بالائراد بصورة تعكس انتقال السلع او اداء الخدمات المتعهد بها الي ومن ثم يتطلب هذا المعيار استخدام محتل السيطرة عند الاعتراف بالائراد لكي يكون بيديلا عن مدخل انتقال المنافع والمخاطر ، كما يتطلب المعيار تحديد العقد (مكتوب او شفهي) وان يكون له مضمون تجارى ومحدد التزامات الاداء وسعر المعاملة مع الاخذ في الاعتبار شروط العقد وجميع الحقائق والظروف ذات الصلة ، ويبدأ سريان هذا المعيار في ١ يناير ٢٠٢٠ ويسمح بالتطبيق المبكر، وقد قامت الشركة بتطبيق المعيار اعتبارا من عام ٢٠١٩.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢١

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

عقود الإيجار

معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) والخاص بعقود التأجير ليحل محل معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) للتأجير التمويلي:

يتم تحديد ما إذا كان العقد هو (أو يحتوي على) عقد إيجار إلى مضمون العقد عند التعاقد. ويكون العقد عقد تأجير أو يتضمن عقد تأجير إذا كان العقد ينقل حق السيطرة على الأصل محدد لفترة من الزمن لقاء مقابل. ويصنف الإيجار في بداية التعاقد على أنه عقد إيجار تشغيلي، ويصنف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي إذا كان يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد. ويتم تصنيف عقد التأجير على أنه عقد تأجير تشغيلي إذا كان لا يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد.

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

ويتم قياس إلزام عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المفوعة في ذلك التاريخ، وتخصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير إذا كان يمكن تحديده بسهولة، أو باستخدام سعر الفائدة على الإقتراض الإضافي للمستأجر إذا لم يمكن تحديده، بالإضافة إلى أية دفعات أخرى متغيرة، و مجالس متوقع دفعها، وسعر ممارسة خيار الشراء، وذلك وفقا لعقد الإيجار.

ويتم إثبات الفائدة على إلزام عقد التأجير، و أية دفعات متغيرة غير مدرجة في قياس إلزام عقد التأجير بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل مركز مالي بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد أضمحل. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسارة الإضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

٢-٢ نطاق القوائم المالية المجمعة

تتضمن القوائم المالية المجمعة الشركات التابعة والتي تسيطر عليها الشركة المتحدة للإسكان والتعمير.

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

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١
%٩٩,٩٩٩٧	%٩٩,٩٩٩٧
%٩٩,٩٩٩٧	%٩٩,٩٩٩٧

شركة يودي سي للاستثمار

فلوريش للاستثمار

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 وعقد تقييم مدى وجود سيطرة فإنه يؤخذ في الاعتبار حقوق التصويت الحالية والمحتملة في تاريخ إصدار القوائم المالية المجمعة. ويتم إدراج القوائم المالية للشركات التابعة في القوائم المالية المجمعة من تاريخ الاقتناء وحتى تاريخ فقد الشركة القابضة للسيطرة على الشركة التابعة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢١

٢-٢ نطاق القوائم المالية المجمعة (تابع)

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 العام التي تعد عنها القوائم المالية.
- ج- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي أصول الشركات التابعة المجمعة وتعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة الأم وتتكون حقوق الحصة غير المسيطرة صافي الأصول من:
 - (١) مبلغ حقوق الحصة غير المسيطرة تاريخ التجميع الأصلي.
 - (٢) نصيب الحصة غير المسيطرة في التغيير 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 الميزانية المجمعة ضمن حقوق الملكية في بند منفصل عن حقوق ملكية مساهمي الشركة القابضة. كما يعرض نصيب الحصة غير المسيطرة 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	اسم الشركة التابعة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	شركة يو دي سي للاستثمار
٠,٠٠٠٣%	٠,٠٠٠٣%	فلوريش للاستثمار
٠,٠٠٠٣%	٠,٠٠٠٣%	

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

- إيرادات بيع الوحدات
تتحقق الواقعة المنشئة للإيراد الخاص ببيع وحدات مشروعات الإسكان والتعمير عند تحويل المخاطر والمنافع الأساسية للمشتري والتي تتحقق بإتمام التعاقد الفعلي للوحدة.

- البيع بالتقسيط

يتم الاعتراف بسعر البيع بدون الفوائد كإيراد 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.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيرادات (تابع)

- 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 علي مدة العقد.

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

يتم إدراج الضريبة الجارية كمصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة.

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 الانشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل.

الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك 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 بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل على النحو التالي:

سنوات

٢٠

٤

٤

٤

مباني وإنشاءات

وسائل نقل وانتقال

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 العام 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 الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول الثابتة (تابع)
ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستراتيجية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الإستراتيجية 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 الاعتراض الاولي بالأصل وأثر على التدفقات النقدية في المستقبل المقررة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

اضمحلال القيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد اضمحل وعندما تريد تخفيضه إلى قيمته الإستراتيجية، 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 الاستراتيجية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الاسترادية 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 والمصرفات 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 خارجاً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ الميزانية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإفراق المتوقع المطلوب التسوية بالالتزام.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢١

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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.

الائتمانات المحتملة والأصول المحتملة

لا يتم إثبات الائتمانات المحتملة في الميزانية. يتم الإفصاح عنها إلا إذا كانت إمكانية التدفق للخارج للمصادر المجسدة للنفقة الاقتصادية مستبعدة. لا يتم الاعتراف بالأصل المحتمل في القوائم المالية ولكن يفصح عنه عندما يكون التدفق الداخ للنفقة الاقتصادية متوقفاً.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تشتمل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركة الأم والشركات التابعة لها وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتشمل أيضاً 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. ولا توجد معاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة.

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بالطريقة الغير مباشرة.

المصرفيات

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

العلاء والمدينون المتوعدون

يتم إثبات العلاء والمدينون المتوعدون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الاضمحلال.

يتم قياس خسائر الاضمحلال بالفروق بين القيمة الدفترية للعلاء والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، ويتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر، ويتم الاعتراف برد خسائر الاضمحلال في العام التي حدثت فيها.

الاستثمارات

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي أصول مالية تم تبويبها طبقاً لنموذج القيمة العادلة إما كأصول محتفظ بها لأغراض المناجزة حيث تم اقتناؤها لغرض البيع في مدى زمني قصير أو أصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الأولى 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.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات (تابع)

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 نفوذا مؤثرا.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية المجمعة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقا لطريقة حقوق الملكية يتم إثبات الاستثمار في أي شركة شقيقة مبدئياً بالتكلفة، ثم يتم زيادة أو تخفيض رصيد الاستثمار لإثبات نصيب الشركة من أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها بعد الاقتناء، 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 إثبات الاستثمارات في سندات حكومية بالتكلفة وفي حالة وجود انخفاض في قيمتها يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الانخفاض وتحميله على قائمة الأرباح أو الخسائر عن العام لكل استثمار على حدة.

مشروعات غير تامة

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

مشروعات تامة

تشتمل على تكلفة اقتناء 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 الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحميل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الاضمحلال عن التكلفة في حالة وجوده.

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 صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيد هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠% من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة بالالاقتطاع ويتم استخدامه بناء على قرار من الجمعية العمومية.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢١

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي من شأن الشركة أن تتلقاه مقابل بيع الأصل أو المقابل المفروق 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 باكر 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 المعناة. ويُقَر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استنادا إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة، فُحدد 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 ونقل 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 المعلاة) 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 والمصرفوقات خلال السنوات المالية، هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢١

٣ - أصول ثابتة

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	عدد وأدوات جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
في ١ يناير ٢٠٢١	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	١,٣٢٦,١٧٨	٣٦,١٨٧	٣,١٧٩,١٧٧	٤,٦٥٩,١٤٢
إضافات	-	-	-	-	٨٧,٩٨٠	٨٧,٩٨٠
استبعادات	-	-	(١٥٨,٠٠٠)	-	-	(١٥٨,٠٠٠)
في ٣١ مارس ٢٠٢١	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	١,١٦٨,١٧٨	٣٦,١٨٧	٣,٢٦٧,١٥٧	٤,٥٨٩,١٢٢
مجمع الإهلاك						
في ١ يناير ٢٠٢١	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,٢٠٣,٦٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(١,٩٩٦,٠٤٣)	(٣,٣٥١,٣٥٤)
إهلاك الفترة	-	-	(٣٠,٦٢٥)	-	(٢٠٣,٤٧٧)	(٢٣٤,١٠٢)
استبعادات	-	-	١٥٨,٠٠٠	-	-	١٥٨,٠٠٠
في ٣١ مارس ٢٠٢١	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,٠٧٦,٣٠٣)	(٣٦,١٨٧)	(٢,١٩٩,٥٢٠)	(٣,٤٢٧,٤٥٦)
صافي القيمة الدفترية						
في ٣١ مارس ٢٠٢١	٢,١٥٤	-	٩١,٨٧٥	-	١,٠٦٧,٦٣٧	١,١٦١,٦٦٦

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٢,٠٨٦,٢٩٥ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت قيد الاستخدام.
- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.
- تم تحميل إهلاك الأصول الثابتة ببند مصروفات عمومية وإدارية بقائمة الأرباح أو الخسائر (إيضاح ١٨).
- يتمثل أرباح بيع الأصول الثابتة في ٣١ مارس ٢٠٢١ على النحو التالي:

متحصلات من بيع أصول ثابتة	جنيه مصري	١٨٥,٠٠٠
تكلفة أصول ثابتة مستبعدة	جنيه مصري	(١٥٨,٠٠٠)
مجمع إهلاك أصول ثابتة مستبعدة	جنيه مصري	١٥٨,٠٠٠
صافي القيمة الدفترية للأصول المستبعدة	جنيه مصري	-
أرباح بيع أصول ثابتة	جنيه مصري	١٨٥,٠٠٠

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢١

٣ - أصول ثابتة (تابع)

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	عدد وأدوات جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
في ١ يناير ٢٠٢٠	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	١,٣٢٦,١٧٨	٣٦,١٨٧	٢,٤٧٨,١٤٠	٣,٩٥٨,١٠٥
إضافات	-	-	-	-	٧٠١,٠٣٧	٧٠١,٠٣٧
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	١,٣٢٦,١٧٨	٣٦,١٨٧	٣,١٧٩,١٧٧	٤,٦٥٩,١٤٢
مجمع الإهلاك	-	-	-	-	-	-
في ١ يناير ٢٠٢٠	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,٠٨١,١٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(١,٣٦٠,٩٧٩)	(٢,٥٩٣,٧٩٠)
إهلاك العام	-	-	(١٢٢,٥٠٠)	-	(٦٣٥,٠٦٤)	(٧٥٧,٥٦٤)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,٢٠٣,٦٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(١,٩٩٦,٠٤٣)	(٣,٣٥١,٣٥٤)
صافي القيمة الدفترية	٢,١٥٤	-	١٢٢,٥٠٠	-	١,١٨٣,١٣٤	١,٣٠٧,٧٨٨
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢,١٥٤	-	١٢٢,٥٠٠	-	١,١٨٣,١٣٤	١,٣٠٧,٧٨٨

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
٣١ مارس ٢٠٢١

٤ - استثمارات في سندات حكومية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	أكثر من عام
جنيه مصري	جنيه مصري	سندات حكومية - بنك الاستثمار القومي
١٥٠,٧٣٩	١٥٠,٧٣٩	سندات حكومية - وزارة المالية
٢٩٧,٤٩٣	٢٩٧,٤٩٣	
٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢	

٥ - استثمارات في شركات شقيقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	نسبة المساهمة	
جنيه مصري	جنيه مصري	%٩,٩٩	شركة الكابلات الكهربائية المصرية
١٢٧,٧٠٧,٠٠٥	١٣٠,٦٠٨,١٦٩	%٢٥	شركة PRE للاستثمار العقاري
٦٢,٦٥٦	٦٢,٦٥٦	%٢٤,٥	شركة PHC FOOD
٢٤٥,٠٠٠	٢,٢٤٧,٠٩٥	%٢٥	شركة USG للمقاولات العامة
-	١,٢٥٠,٠٠٠		
١٢٨,٠١٤,٦٦١	١٣٤,١٦٧,٩٢٠		

وتتمثل حركة تلك الإستثمارات في الآتي

الرصيد في	حصة الشركة في	شراء خلال	الرصيد في	
٣١ مارس ٢٠٢١	الربح خلال الفترة	الفترة	١ يناير ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣٠,٦٠٨,١٦٩	٢,٩٠١,١٦٤	-	١٢٧,٧٠٧,٠٠٥	شركة الكابلات الكهربائية المصرية
٦٢,٦٥٦	-	-	٦٢,٦٥٦	شركة PRE للاستثمار العقاري
٢,٢٤٧,٠٩٥	٢,٠٠٢,٠٩٥	-	٢٤٥,٠٠٠	شركة PHC FOOD
١,٢٥٠,٠٠٠	-	١,٢٥٠,٠٠٠	-	شركة USG للمقاولات العامة
١٣٤,١٦٧,٩٢٠	٤,٩٠٣,٢٥٩	١,٢٥٠,٠٠٠	١٢٨,٠١٤,٦٦١	

٦ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
٥٣,٤٤٨,٧١٦	٦٥,٧٥١,٢٨٧	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
٢٢٤,٤٦١,١٧٢	٢١٢,٤٠٤,٠١٣	
٢٧٧,٩٠٩,٨٨٨	٢٧٨,١٥٥,٣٠٠	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢١

٧ - عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء
٩١,٢١٢,١٩٣	٩٨,٨٧٧,٨٤٨	يخصم:
(٣,٨٥١,٢٣٠)	(٥,٠٢٩,٩٦٠)	إيرادات مؤجلة
(٦,٦٢٩,٧٧٧)	(٦,٦٢٩,٧٧٧)	الإضمحلال في قيمة العملاء
٨٠,٧٣١,١٨٦	٨٧,٢١٨,١١١	فوائد مستحقة
٣,٥٢٣,٩١٠	٣,٤٥٣,٥٦٣	تأمينات لدى الغير
٥٦١,٨٠١	٥٦١,٨٠١	عهد وسلف عاملين
١,٦٦٤	٧٥,٠٣١	غطاء خطابات ضمان
١,٣٨٣,٢٤٥	-	المستحق من الوحدة المحلية لمركز مدينة ابو حمص
٣٠١,٨٢٥	٣٠١,٨٢٥	شركة الصرف الصحي *
٥٧,٦٣٤,١٤٨	٥٤,٦٣٤,١٤٨	أرصدة مدينة أخرى
٣,٣٦٣,٨٧٣	٩٢١,٩٢٣	
١٤٧,٥٠١,٦٥٢	١٤٧,١٦٦,٤٠٢	الإضمحلال في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى
(٤٨٦,٨٧٧)	(٤٨٦,٨٧٧)	
١٤٧,٠١٤,٧٧٥	١٤٦,٦٧٩,٥٢٥	

* بموجب الحكم رقم (٣٩٣٤) لسنة ٥٨ قضائيه بتاريخ ١٧-٧-٢٠١٦ والذي اعطى الى الشركة المتحدده للإسكان والتعمير الحق في التعويض عن قيمة الارض من شركة المياه والصرف الصحي بالإسكندريه والذي استتبعه الاتفاق معها عن سداد تلك المبالغ بدءاً من شهر يوليو ٢٠١٩ وفقاً لعقد الاتفاق بينهما، مما ترتب عليه توافر شروط الاعتراف بالإيراد. ونظراً لان تحصيل تلك المبالغ سيتم خلال ستة سنوات تم خصم تلك المبالغ بمعدل خصم ١٧% سنوياً.

٨ - مستحق من اطراف ذات علاقته

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة PRE للاستثمار العقاري
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	شركة PHC فوود
٤,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	شركة مشارق للاستثمار العقاري
-	١٠,٠٠٠,٠٠٠	
٢٩,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	

٩ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	أسهم شركات مقيدة في البورصة المصرية
٤,٨٦٧,٦٥٩	٢٠,٣٥٩,٧٥٧	أسهم شركات غير مقيدة في البورصة المصرية
٤٨,٠٠٠,٠٠٠	٤٨,٠٠٠,٠٠٠	استثمارات وثائق صناديق الاستثمار
٤٥,٠٢٨,٠٩١	٤٦,٠٢٩,٩٣٥	
٩٧,٨٩٥,٧٥٠	١١٤,٣٨٩,٦٩٢	

وقد تم إعادة تقييم الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في ٣١ مارس ٢٠٢١ كالتالي:

٣١ مارس ٢٠٢١	أرباح التقييم	الحركة خلال الفترة	١ يناير ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	أسهم شركات مقيدة في البورصة المصرية
٢٠,٣٥٩,٧٥٧	(١,٠٤٧,٠٦٣)	١٦,٥٣٩,١٦١	٤,٨٦٧,٦٥٩	أسهم شركات غير مقيدة في البورصة المصرية
٤٨,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٤٨,٠٠٠,٠٠٠	استثمارات وثائق صناديق الاستثمار
٤٦,٠٢٩,٩٣٥	١,٠٠١,٨٤٤	-	٤٥,٠٢٨,٠٩١	
١١٤,٣٨٩,٦٩٢	(٤٥,٢١٩)	١٦,٥٣٩,١٦١	٩٧,٨٩٥,٧٥٠	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢١

٩ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (تابع)

لغرض اعداد قائمة التدفقات النقدية

الثلاثة اشهر المنتهية فى ٣١ مارس ٢٠٢٠	الثلاثة اشهر المنتهية فى ٣١ مارس ٢٠٢١	الحركة خلال الفترة / العام
جنيه مصري ٨٩,٥١٥,٩٥٧	جنيه مصري ٩٧,٨٩٥,٧٥٠	فروق إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٦٩٤,٦٠٣	(٤٥,٢١٩)	رصيد آخر الفترة / العام
(٩٥,٣١٠,٥٦٠)	(١١٤,٣٨٩,٦٩٢)	التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٥,١٠٠,٠٠٠)	(١٦,٥٣٩,١٦١)	

١٠ - نقدية لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	حسابات جارية بالبنوك
جنيه مصري ٣٦,٢٢٥,٦٢١	جنيه مصري ٣٠,٨٩٧,٧٦٢	ودائع لأجل (تستحق خلال ثلاثة أشهر) *
٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	
٨٢,٢٢٥,٦٢١	٧٦,٨٩٧,٧٦٢	

* بلغ إجمالي الودائع لأجل المتحفظ عليها لصالح البنوك في ٣١ مارس ٢٠٢١ مبلغ ٤١,٦٥٧,٩٠٩ جنيه مصري مقابل خطابات ضمان (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٤٣,٦٥٠,٢٤٧ جنيه مصري) (إيضاح ١٩).

١١ - رأس المال

يبلغ رأس مال الشركة المرخص به ٦٧٥ مليون جنيه مصري، كما يبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع مبلغ ٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦ جنيه مصري موزعة على ٢٨٣٢٠٣١٢٥ سهم، قيمة السهم الإسمية ١,٢٥ جنيه مصري.

١٢ - اسهم خزينة

بتاريخ ١٦ ابريل ٢٠٢٠ وافقت الجمعية العامة العادية للشركة على مقترح مجلس الادارة المنعقد فى ١٧ مارس ٢٠٢٠ بشأن شراء الشركة لاسهم خزينة، وذلك لمدة ثلاثة أشهر فى حدود النسب المقررة قانونا وبتاريخ ١٥ يوليو ٢٠٢٠ وافق مجلس الادارة على استئناف شراء اسهم خزينة وبتاريخ ٢٨ ديسمبر ٢٠٢٠ وافق مجلس الادارة على استئناف شراء اسهم الخزينة وبتاريخ ٢٢ مارس ٢٠٢١ وافق مجلس الادارة مرة اخرى على شراء اسهم خزينة وقد بلغ رصيد اسهم الخزينة فى ٣١ مارس ٢٠٢١ مبلغ ٣٢,٠٤٨,٤١٥ لعدد ٩٤١٠٠٦٥ سهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٢٨,٩١٩,٩٨٩ جنيه مصري لعدد ٨٧١٠٩١٣ سهم)، وقد قرر مجلس ادارة الشركة بتاريخ ١٨ ابريل ٢٠٢١ الدعوة الي الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ١٦ يونيو ٢٠٢١ للانعقاد للموافقة علي اعدام اسهم الخزينة وفقا لرصيداها الظاهر في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ والبالغ قدرة مبلغ ٢٨,٩١٩,٩٨٩ جنيه مصري لعدد ٨٧١٠٩١٣ سهم.

١٣ - مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	مخصص مطالبات
جنيه مصري ٨٩,٥١٠	جنيه مصري ٨٩,٥١٠	مخصص قضايا
٣,٩١٥,٧٦٨	٣,٩١٥,٧٦٨	
٤,٠٠٥,٢٧٨	٤,٠٠٥,٢٧٨	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢١

١٤ - ضرائب الدخل

مصروف ضرائب الدخل

الثلثة اشهر المنتهية فى	الثلثة اشهر المنتهية فى	
٣١ مارس ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٣٥٨,٩٤٠	٧,٦٩١,٥٧٤	ضرائب الدخل الجارية
-	٨,٣٣٢	ضرائب الدخل المؤجلة
٦,٣٥٨,٩٤٠	٧,٦٩٩,٩٠٦	مصروف ضرائب الدخل

ضرائب الدخل الجارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٤,٧٤٦,٥٩٥	٢٧,٢١٧,٤٤٧	رصيد أول الفترة / العام
٢٧,٠٥٥,٤٤٩	٧,٦٩١,٥٧٤	مصروف ضريبة الدخل عن الفترة / العام
(٣٤,٥٨٤,٥٩٧)	-	المسدد خلال الفترة / العام
٢٧,٢١٧,٤٤٧	٣٤,٩٠٩,٠٢١	رصيد آخر الفترة / العام

ضرائب الدخل المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٦,٣٨٠	٣٧٩	رصيد أول الفترة / العام - إلتزام
(٥٦,٠٠١)	٨,٣٣٢	الحركة خلال الفترة / العام - إلتزام / (أصل)
٣٧٩	٨,٧١١	رصيد آخر الفترة / العام - إلتزام

١٥ - موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٦,٨١١,٢٥٤	١٧,٥٨٤,٩٩٤	عملاء دفعات مقدمة
٢٦,٧٦٤,٤٧١	٢٦,٠٦١,٠٠٣	إيرادات مؤجلة (إيضاح ٧)
٧,٤٠٣,٣١٥	٨,١٣٥,٤٨٥	مصروفات مستحقة
٢٠,٨٠٦,٤٦١	٢١,٧٢٣,٦٥٤	تكلفة أعمال تحت التنفيذ
٦,١٢٥,٨٦٤	٧,٥٧٨,٥٠٠	موردون
٨٦٣,٢١٦	٨٩٧,١٦٩	تأمينات من الغير
١٤٢,٦٠٠	١٠٣,٤٦٣	صندوق الزمالة
٢,١٥٢,٨٠٠	٢,٦٧٩,١٠٧	أرصدة دائنة أخرى
١٠١,٠٦٩,٩٨١	٨٤,٧٦٣,٣٧٥	

١٦ - المبيعات

الثلثة اشهر المنتهية فى	الثلثة اشهر المنتهية فى	
٣١ مارس ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٥,٠٥٩,٢٢٧	٥٠,٨٩٩,٣٩٢	مبيعات مشروعات إسكان وتعمير
٤٤٥,٣٨٥	٩,٨١٧	إيجارات
٤٧٥,٨٤٥	٣٣٦,٨٨٤	إيرادات أخرى
٣٥,٩٨٠,٤٥٧	٥١,٢٤٦,٠٩٣	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢١

١٧ - تكلفة المبيعات

الثلاثة اشهر المنتهية فى	الثلاثة اشهر المنتهية فى
٣١ مارس ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٦,٨٤٩,٣٩٩	١٣,٤٤٥,٧٩٣
٦,٨٤٩,٣٩٩	١٣,٤٤٥,٧٩٣

تكلفة مبيعات مشروعات إسكان وتعمير

١٨ - مصروفات عمومية وإدارية

الثلاثة اشهر المنتهية فى	الثلاثة اشهر المنتهية فى
٣١ مارس ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣,٤٠٤,٢٣٩	٣,٦٠٨,٤٥٠
٩٩,١٤٨	٧٨,٠٥٧
٢١٨,٤٢١	١٤١,٧١٦
-	١٣٥,٤١٩
٩٧,٩٨٦	٥٦,٢١٧
٨٣,٤٤٢	٦٠,١٣٧
٣٧,٢٨٥	٢٩,١٠٨
٩١,٧٠٦	٨٦,١٢٧
٥٦,٧٢٠	٦٤,١٥١
١٦,٨٣٤	١٨,٦٦٥
٣,٤٧٨	٩٨٠
٢٠٠,١٩٦	٢٣٤,١٠٢
٥٢,٦٠٨	٥٢,٦٠٨
٩٣٥,٥٩٥	٩٧٨,٨٤٥
٥,٢٩٧,٦٥٨	٥,٥٤٤,٥٨٢

مرتبات وما في حكمها
مصروفات صيانة
مصروفات نقل وانتقالات
المساهمة التكافلية
مصروفات دعاية واستقبال ونشر وطبع
وقود وزيوت وقوى محرقة
أدوات كتابية
رسوم واشتراقات
مصروفات تأمين
قطع غيار ومهمات
مياه وإنارة
إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٣)
استهلاك حق استخدام اصول (إيضاح ٢١)
مصروفات أخرى

١٩ - الالتزامات المحتملة

الإرتباطات الرأسمالية

بلغ رصيد الارتباطات الرأسمالية للشركة فى ٣١ مارس ٢٠٢١ مبلغ ١٢٣,٧٥٧ جنيه مصرى (فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ١,٠٠٧,٧٢٢ جنيه مصرى).

خطابات ضمان

بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من قبل البنوك لصالح أطراف ثالثة فى ٣١ مارس ٢٠٢١ مبلغ ٢٠٣,٨١٩,٥٢٦ جنيه مصري (فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٢٠٦,٩٥١,٨٦٤ جنيه مصري)، فى حين بلغ الغطاء مقابل ودائع مبلغ ٤١,٦٥٧,٩٠٩ جنيه مصري (فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٤٣,٦٥٠,٢٤٧ جنيه مصري) (إيضاح ١٠).

٢٠ - الموقف الضريبي

أ - الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٢، وتم سداد الضرائب المستحقة.
- جرى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الاعوام من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٥.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٦ حتى ٢٠٢٠.
- يتم تقديم الاقرارات فى مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢١

٢٠ - الموقف الضريبي (تابع)

- ب - الضريبة على القيمة المضافة (ضريبة المبيعات سابقاً)
- النشاط الرئيسي للشركة غير خاضع لضريبة المبيعات.
 - تم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٢ حتى ٢٠١٤ عن بعض العمليات العارضة (المزادات وبيع المخلفات) وتم سداد الضرائب المستحقة.
 - جرى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٧
 - لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٠.
 - يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.
- ج - الضريبة على المرتبات والأجور
- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٦، وتم سداد الضرائب المستحقة.
 - جرى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٧.
 - لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٠.
 - يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات .
- د - ضريبة الدمغة
- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٧، وتم سداد الضريبة المستحقة
 - لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٠ .
 - يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.
- هـ - الضريبة العقارية
- تقوم الشركة بسداد الضريبة العقارية بانتظام طبقاً للمطالبات الواردة من مصلحة الضرائب.

٢١ - عقود التأجير

١- حق استخدام أصول

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
مباني وإنشاءات جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	التكلفة
١,٠٥٢,١٦٠	١,٠٥٢,١٦٠	أول المدة
١,٠٥٢,١٦٠	١,٠٥٢,١٦٠	آخر المدة
(٣٧٠,٦٩٣)	(٥٧٨,٦٨٨)	مجمع الإستهلاك
(٢٠٧,٩٩٥)	(٥٢,٦٠٨)	أول المدة
(٥٧٨,٦٨٨)	(٦٣١,٢٩٦)	استهلاك الفترة / العام (إيضاح ١٨)
٤٧٣,٤٧٢	٤٢٠,٨٦٤	آخر المدة
		صافي القيمة آخر الفترة / العام

٢- ألتزام عقود التأجير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد ألتزام عقود التأجير
٤٠٨,٦٨٩	٣٥٩,٧٩٩	يخصم:
(١٩٣,٣٨٢)	(١٧٤,٠١٨)	أقساط مستحقة السداد خلال عام
٢١٥,٣٠٧	١٨٥,٧٨١	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢١

٢٢ - نصيب السهم في الأرباح

تم حساب نصيب السهم في الأرباح على أساس مشروع افتراضي بقسمة أرباح العام على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام كما يلي:

٣١ مارس ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	أرباح الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	يخصم:
٢١,٥٣٨,٣٤٣	٢٩,٨١٤,٧٩٤	نصيب العاملين في الأرباح (مقدرة) *
(٢,٠٤٩,٧١٠)	(٢,٤٥٢,٩٧٦)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مقدرة) *
(٣١٠,٧٦٧)	(٧٥٨,٨٤٠)	النصيب الأساسي للمساهمين في الأرباح
١٩,٥٤٢,٥٣٩	٢٧,٢٨٥,٩٣٤	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٢٨٢,٨٥٥,٠٣٦	٢٧٤,٠٦١,٠٠١	نصيب السهم في الأرباح
<u>٠,٠٧</u>	<u>٠,١٠</u>	

* تم حساب حصة العاملين، ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة في التوزيع على أساس مشروع توزيع افتراضي لأرباح العام وذلك بغرض احتساب نصيب السهم في الأرباح.

٢٣ - 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 ادارته رأس المال

(هـ) مخاطر السيولة.

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها وكذلك كيفية إدارة الشركة لرأس المال يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم بالكامل مسؤولية وضع إطار لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه. وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع وتبني سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى الشركة الأم تتناول أنشطتها على أساس منتظم.

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

أ - مخاطر سعر الفائدة

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

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

ب - خطر الائتمان

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

٢٣ - 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 ولا يوجد لدى الشركة أي أصول أو التزامات بالعملة الأجنبية في تاريخ المركز المالي.

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 الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال وأسهم الخزينة والاحتياطيات والأرباح المرحلة. ويبلغ في ٣١ مارس ٢٠٢١ مبلغ ٦٢٢,٦٥٠,٣٥٣ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٥٣٥,٢٦٤,٢٨٧ 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 كافيعن طريق الحصول على تسهيلات على القروض، وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعالية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية. الشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصروفات التشغيلية المتوقعة وتتضمن مصروفات الالتزامات المالية.

٢٤ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراضات خاصة بالمستقبل. نتائج التقديرات المحاسبية، طبقاً لتعريفها، نادرا ما تساوي النتائج الفعلية. التقديرات والافتراضات ذات المخاطر الهامة والتي قد تتسبب في تعديل جوهرى 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 استنادا إلى معاملات مشابهة. يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقار تحت الإنشاء بالرجوع إلي 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.

٢٥ - أحداث هامة

- أصدرت وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي القرار رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٩ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبه المصريه الصادره بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ والتي تتضمن بعض معايير المحاسبه الجديده وتعديلات علي بعض المعايير القائمه والتي تم نشرها بالجريده الرسميه بتاريخ ٢٥ ابريل ٢٠١٩.
- بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٢٠ قررت الهيئة العامة للرقابة المالية تأجيل تطبيق معايير المحاسبه المصريه الجديده والتعديلات المصاحبه لها الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ علي القوائم الماليه الدوريه (الربع سنويه) التي ستصدر خلال عام ٢٠٢٠ علي أن تقوم الشركات بتطبيق هذه المعايير وهذه التعديلات علي القوائم الماليه السنويه لهذه الشركات في نهاية السنه الماليه المنتهيه في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وإدراج الأثر المجمع بالكامل بنهايه العام، مع التزام الشركات بالإفصاح الكافي في قوائمها الدوريه خلال عام ٢٠٢٠ عن هذه الحقيقه وأثارها المحاسبية إن وجدت.
- بتاريخ ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٠ قرر رئيس مجلس الوزراء بتعديل المادة الأولى من القرار ٦٩ لسنة ٢٠١٩ باستبدال عبارة ١ يناير ٢٠٢١ بدلا من ١ يناير ٢٠٢٠ اينما وردت بمعايير المحاسبه المصريه ارقام ٤٩،٤٨،٤٧ ليصبح بداية تطبيق المعايير سالفه الذكر بداية من عام ٢٠٢١.
- وقد قامت الشركة بالتطبيق المبكر لكلا من معيار رقم (٤٨) الإيراد من العقود مع العملاء، والمعيار رقم (٤٩) عقود التأجير.