

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية الدورية المستقلة  
عن الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
وتقرير الفحص المحدود عليها

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية الدورية المستقلة  
عن الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

المحتويات

الصفحة

٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة
٣	قائمة المركز المالي الدوري المستقل
٤	قائمة الأرباح او الخسائر الدورية المستقلة
٥	قائمة الدخل الشامل الدورية المستقل
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة
٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة
٢٥-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

## تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

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

### المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدوري المستقل المرفق للشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ وكذا القوائم المالية الدورية للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتنصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة 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 نبدى رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية المستقلة .

### الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المستقلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي الدوري المستقل للمنشأة في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ وعن أداؤها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن الستة 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 حتى موعد اقضاء 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 : ١١ اغسطس ٢٠٢١

مراقب الحسابات

محمد أحمد أبو 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 الدوري المستقل

في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الأصول
			أصول غير متداولة
			أصول ثابتة
١,٢٢٧,٣٤١	٩٢٩,٦٥٩	(٣)	حق استخدام أصول
٣١٥,٦٤٨	٢٤٥,٥٠٤	(٢٢)	استثمار في شركة تابعة
٤٩,٩٩٩,٨٦٠	٤٩,٩٩٩,٨٦٠	(٤)	استثمارات في سندات حكومية
٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢	(٥)	أصول ضريبية مؤجلة
٥,٩٦٢	-	(١٥)	إجمالي الأصول غير المتداولة
٥١,٩٩٧,٠٤٣	٥١,٦٢٣,٢٥٥		أصول متداولة
			مشروعات الإسكان والتعمير
٨٠,٣٤٨,٢٩٦	٧٢,٠٧١,١٢٧	(٦)	عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٤٤,٢٨٢,٢٦٦	١٦٠,١١٧,٠٠٢	(٧)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٣٣٣,٤٧٥,٩٤٩	٣٦٠,٧٢٥,٩٤٩	(٨)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٤٥,٨٥٠,٥٥٠	٤٨,١٠٤,٦٨٤	(٩)	نقدية لدى البنوك
٨٠,٩٨٦,٢٥٤	٨١,٣٩٢,١٠٣	(١٠)	إجمالي الأصول المتداولة
٦٨٤,٩٤٣,٣١٥	٧٢٢,٤١٠,٨٦٥		إجمالي الأصول
٧٣٦,٩٤٠,٣٥٨	٧٧٤,٠٣٤,١٢٠		حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
			رأس المال المدفوع
٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	(١١)	اسهم خزينة
(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	(٣٣,٢٦٤,٩٢٧)	(١٢)	احتياطي قانوني
٦٥,٥٢٧,٦٨٠	٧٠,٢٠٧,٤١٤		أرباح مرحلة
١٢٦,١٦٧,٣١٥	١٩٩,٧٨١,٤٣٣		أرباح الفترة / العام
٩٣,٥٩٤,٦٧٤	٥٠,٣٢٢,٧٧٩		إجمالي حقوق الملكية
٦١٠,٣٧٣,٥٨٦	٦٤١,٠٥٠,٦٠٥		الالتزامات
			التزامات غير متداولة
	٢,٣٧٠	(١٥)	التزامات ضريبية مؤجلة
١٤٣,٥٣٨	٢٢,٧٠٩,٦٣٢	(٢٢)	التزامات عقود تأجير وترتيب - غير متداولة
١٤٣,٥٣٨	٢٢,٧١٢,٠٠٢		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			التزامات متداولة
			مخصصات
٤,٠٠٥,٢٧٨	٤,٠٠٥,٢٧٨	(١٣)	موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٩٤,٧٢٤,٩١٧	٧٨,٥٧٦,٠٧٨	(١٤)	ضريبة الدخل
٢٧,٠٥٥,٤٤٩	٢١,٦٦٢,١٧٦	(١٥)	التزامات عقود تأجير وترتيب - متداولة
١٢٨,٩٢١	٦,٠٢٧,٩٨١	(٢٢)	دائنو توزيعات
٥٠٨,٦٦٩	-		إجمالي الالتزامات المتداولة
١٢٦,٤٢٣,٢٣٤	١١٠,٢٧١,٥١٣		إجمالي الالتزامات
١٢٦,٥٦٦,٧٧٢	١٣٢,٩٨٣,٥١٥		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات
٧٣٦,٩٤٠,٣٥٨	٧٧٤,٠٣٤,١٢٠		

رئيس مجلس الإدارة

محمد زكريا محي الدين



رئيس القطاع المالي

محمود خليفة عبدربه

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة  
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

الثلثة اشهر المنتهية في	الثلثة اشهر المنتهية في	الستة اشهر المنتهية في	الستة اشهر المنتهية في	إيضاح
٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٤,٨٠٦,٢٢٧	٤١,٦٨٠,٣٨٩	١٢٠,٧٨٦,٦٨٤	٩٢,٩٢٦,٤٨٢	(١٦)
(٣٣,٤٩٧,٦٨٤)	(٧,١٥٥,٥٧٢)	(٤٠,٣٤٧,٠٨٣)	(٢٠,٦٠٢,٣٦٥)	(١٧)
٥١,٣٠٨,٥٤٣	٣٤,٥٢٤,٨١٧	٨٠,٤٣٩,٦٠١	٧٢,٣٢٥,١١٧	
(٤,٢٥٣,٥١٦)	(٥,٥٣٧,٩٧٥)	(٩,١٠١,٨٤٩)	(١٠,٤٨٧,٩٠٤)	(١٨)
(٩٤٢,٦٤٠)	(١,٠١٠,٢٨٤)	(٢,١١٠,٠٤٠)	(٢,٤٤٣,٩٢٤)	
١٨٣,٤٢٦	٥٢١,٤١٢	٥٥٧,٤٠٥	٨١٤,٦١٩	
٤٦,٢٩٥,٨١٣	٢٨,٤٩٧,٩٧٠	٦٩,٧٨٥,١١٧	٦٠,٢٠٧,٩٠٨	
١٠,٤١٢	١٠,٤١٢	١٠,٤١٢	١٠,٤١٢	
١,٢٤٦,٨٤٩	١,٢٠٣,٨٩٢	٢,٠٩٤,٠٨٨	٢,٢٥٤,١٣٤	(٩)
-	-	-	١٨٥,٠٠٠	(٣)
٢,٥٣٥,٤١٦	٩٣٣,٢٨٠	٦,٤٧٢,٩٩٩	٢,٣٢٦,٥١٤	
(١٤,٥٩٠)	(٢١,٦٧٣)	(٢٦,٧٦٠)	(٤٠,٥٩٩)	
٥٠,٠٧٣,٩٠٠	٣٠,٦٢٣,٨٨١	٧٨,٣٣٥,٨٥٦	٦٤,٩٤٣,٣٦٩	
(١١,٢٦٦,٦٢٨)	(٦,٩٢٠,٦٨٤)	(١٧,٦٢٥,٥٦٨)	(١٤,٦٢٠,٥٩٠)	(١٥)
٣٨,٨٠٧,٢٧٢	٢٣,٧٠٣,١٩٧	٦٠,٧١٠,٢٨٨	٥٠,٣٢٢,٧٧٩	
٠,١١	٠,٠٧	٠,١٨	٠,١٦	(١٩)

المبيعات والإيرادات  
تكلفة المبيعات والحصول على الإيرادات  
مجمول الربح

مصروفات عمومية وإدارية  
رواتب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة  
إيرادات تشغيل أخرى  
أرباح التشغيل

إيرادات استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق  
فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر  
أرباح بيع أصول ثابتة  
فوائد دائنة  
فوائد مدينة  
الأرباح قبل ضرائب الدخل

ضرائب الدخل  
أرباح الفترة  
نصيب السهم في الأرباح



رئيس مجلس الإدارة

محمد زكريا محي الدين

رئيس القطاع المالي

محمود خليفة عبد ربه

## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدوري المستقل

عن الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠	الثلاثة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	الثلاثة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠
٥٠,٣٢٢,٧٧٩	٦٠,٧١٠,٢٨٨	٢٣,٧٠٣,١٩٧	٣٨,٨٠٧,٢٧٢
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
أرباح الفترة			
يضاف / يخصم :			
بنود تتعلق بالدخل الشامل			
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة			
٥٠,٣٢٢,٧٧٩	٦٠,٧١٠,٢٨٨	٢٣,٧٠٣,١٩٧	٣٨,٨٠٧,٢٧٢

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة  
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

رأس المال جنيه مصري	اسهم خزينة جنيه مصري	احتياطي قانوني جنيه مصري	أرباح مرحلة جنيه مصري	أرباح الفترة جنيه مصري	إجمالي جنيه مصري	
٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	٦٥,٥٢٧,٦٨٠	١٢٦,١٦٧,٣١٥	٩٣,٥٩٤,٦٧٤	٦١٠,٣٧٣,٥٨٦	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
-	-	٤,٦٧٩,٧٣٤	٨٨,٩١٤,٩٤٠	(٩٣,٥٩٤,٦٧٤)	-	محول الى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
-	(٤,٣٤٤,٩٣٨)	-	-	-	(٤,٣٤٤,٩٣٨)	شراء اسهم خزينة
-	-	-	(١٥,٣٠٠,٨٢٢)	-	(١٥,٣٠٠,٨٢٢)	توزيعات أرباح
-	-	-	-	٥٠,٣٢٢,٧٧٩	٥٠,٣٢٢,٧٧٩	أرباح الفترة
٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	(٣٣,٢٦٤,٩٢٧)	٧٠,٢٠٧,٤١٤	١٩٩,٧٨١,٤٣٣	٥٠,٣٢٢,٧٧٩	٦٤١,٠٥٠,٦٠٥	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	-	٥٩,٤٠٥,٣٨٦	٣١,٣٥٨,٦٢١	١٢٢,٤٤٥,٨٧١	٥٦٧,٢١٣,٧٨٤	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
-	-	٦,١٢٢,٢٩٤	١١٦,٣٢٣,٥٧٧	(١٢٢,٤٤٥,٨٧١)	-	محول الى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
-	(١٢,٠١٨,٣٦٩)	-	-	-	(١٢,٠١٨,٣٦٩)	شراء اسهم خزينة
-	-	-	(١٦,٧٧٥,١٢٥)	-	(١٦,٧٧٥,١٢٥)	توزيعات أرباح
-	-	-	-	٦٠,٧١٠,٢٨٨	٦٠,٧١٠,٢٨٨	أرباح الفترة
٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	(١٢,٠١٨,٣٦٩)	٦٥,٥٢٧,٦٨٠	١٣٠,٩٠٧,٠٧٣	٦٠,٧١٠,٢٨٨	٥٩٩,١٣٠,٥٧٨	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة

عن الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ جنيه مصري	السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ جنيه مصري	ايضاح
٧٨,٣٣٥,٨٥٦	٦٤,٩٤٣,٣٦٩	
٣٨٥,٢٠٨	٣٨٨,٤٨٧	(٣)
٦٧,٧٠٧	٧٠,١٤٤	(٢٢)
-	(١٨٥,٠٠٠)	(٣)
(٢,٠٩٤,٠٨٨)	(٢,٢٥٤,١٣٤)	(٩)
(١٠,٤١٢)	(١٠,٤١٢)	
(٦,٤٧٢,٩٩٩)	(٢,٣٢٦,٥١٤)	
٢٦,٧٦٠	٤٠,٥٩٩	
٧٠,٢٣٨,٠٣٢	٦٠,٦٦٦,٥٣٩	
٢١,٠٩٤,٠١٠	٨,٢٧٧,١٦٩	
(٤,٣٢٢,٦٦٢)	(١٥,٨٣٤,٧٣٦)	
(١٠,٠٠٠,٠٢٠)	(٢٧,٢٥٠,٠٠٠)	
(٤٠,٠٥٧,٣٤٥)	(١٦,١٤٨,٨٣٩)	
(٣٤,٥٨٤,٥٩٧)	(٢٠,٠٠٥,٥٣١)	(١٥)
٢,٣٦٧,٤١٨	(١٠,٢٩٥,٣٩٨)	
		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
		إهلاك الأصول الثابتة
		استهلاك حق استخدام أصول
		أرباح بيع أصول ثابتة
		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		ايرادات استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
		فوائد دائنة
		فوائد مدينة
		التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
		التغير في العملاء والمصروفات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى
		التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
		التغير في الموردين والمصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
		ضرائب دخل مدفوعة
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
		متحصلات من بيع أصول ثابتة
		مدفوعات لزيادة استثمارات في شركة تابعة
		فوائد دائنة محصلة
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
		توزيعات الأرباح المدفوعة
		مدفوعات لشراء اسهم خزينة
		متحصلات من عقود ترتيب تمويلي
		مدفوعات في التزام عقود تأجير
		فوائد مدينة مدفوعة
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
		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 المستقلة.



١ - نبذة عامة عن الشركة وانشطتها

تأسست الشركة بمقتضى مرسوم خاص في ٢٢ مارس سنة ١٩٠٧ باسم شركة 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 - الاسكندرية.

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 الامتداد 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 المستقلة للشركة عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ١١ أغسطس 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 أو الخسائر.

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

التوافق مع معايير المحاسبة

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

السياسات المحاسبية والإفصاحات

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

الاعتراف بالإيراد

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

ويتطلب من المنشأة أن تعترف بالإيراد بصورة تعكس انتقال السلع أو أداء الخدمات المتعهد بها الى ومن ثم يتطلب هذا المعيار استخدام مدخل السيطرة عند الاعتراف بالإيراد لكي يكون بديلا 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 فى الاعتبار شروط العقد وجميع الحقائق والظروف ذات الصلة ، ويبدأ سريان هذا المعيار فى ١ يناير ٢٠٢٠ ويسمح بالتطبيق المبكر، وقد قامت الشركة بتطبيق المعيار اعتبارا من عام ٢٠١٩

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

عقود التأجير

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

يتم تحديد ما إذا كان العقد هو (أو يحتوي علي) عقد إيجار إلى مضمون العقد عند التعاقد. ويكون العقد عقد تأجير 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 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 الإنتفاع) بالتكلفة، وتتضمن التكلفة التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة لتجهيز الأصل نفسه الى الحالة المطلوبة وفقا 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 الإقتراض الإضافي للمستأجر إذا لم يمكن تحديده، بالإضافة الى أية دفعات أخرى متغيرة، و مبالغ متوقع دفعها، وسعر ممارسة خيار الشراء، وذلك وفقا لعقد الإيجار.

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

إذا كان عقد التأجير يحول ملكية الأصل الى الشركة أو أن تكلفة الأصل تعكس ممارسة حق خيار الشراء يتم إستهلاك الأصل المؤجر علي مدي العمر الإنتاجي للأصل (حق الإنتفاع)، وفيما عدا ذلك يتم إستهلاك الأصل (حق الإنتفاع) من تاريخ بداية عقد التأجير الى نهاية العمر الإنتاجي للأصل (حق الإنتفاع) 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 اضمحلال 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.

وقد قامت الشركة بتطبيق المعيار اعتبارا من عام ٢٠١٩.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

- إيرادات بيع الوحدات

تتحقق الواقعة المنشئة للإيراد الخاص ببيع وحدات مشروعات الإسكان والتعمير عند تحويل السيطرة للمشتري .

- البيع بالتقسيط

يتم الاعتراف بسعر البيع بدون الفوائد كإيراد في تاريخ البيع. ويكون سعر البيع هو القيمة الحالية للمقابل ويتم تحديدها بخضم قيمة الأقساط المستحقة باستخدام سعر الفائدة المستهدف. ويتم الاعتراف بالفوائد المؤجلة كإيراد عندما تستحق وعلى أساس التناسب الزمني أخذاً في الاعتبار سعر الفائدة المستهدف.

- فوائد دائنة

يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر على أساس نسبة زمنية أخذاً في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل.

- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار بقائمة الأرباح أو الخسائر باستخدام القسط الثابت علي مدة العقد.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم الاعتراف بأصول والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداده 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

مباني وإنشاءات

٤

وسائل نقل وانتقال

٤

عدد وأدوات

٤

أثاث ومعدات مكاتب

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل.

يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

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

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية 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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

**اضمحلال قيمة الأصول**

**اضمحلال قيمة الأصول المالية**

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد أضمحل ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد أضمحل إذا، وإذا فقط، كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل وأثر 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 عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية، وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً، فقط إذا، كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن 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 .

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

**ترجمة العملات الأجنبية**

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

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

٢-٢ 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 بنسبة 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 المستقلة بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة.

ويتم رد قيمة الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي حدث فيها الرد.

استثمارات في سندات حكومية

يتم إثبات الاستثمارات في سندات حكومية بالتكلفة وفي حالة وجود انخفاض في قيمتها يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال وتحمله على قائمة الأرباح أو الخسائر عن الفترة لكل استثمار على حدة.

مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة)

مشروعات غير تامة

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

مشروعات تامة

تتضمن على تكلفة اقتناء الأرض وتجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدتها 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 وتحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات الشركة على هذه المساهمات والتي تحمّل للمصاريف عند استحقاقها.

الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجب ٥٪ من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة إلى الاقتطاع ويتم استخدامه بناء على قرار من الجمعية العمومية.

قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي من شأن الشركة أن تتلقاه مقابل بيع الأصل أو المقابل المدفوع نظير تحويل الالتزام في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو السوق الذي سيعود بأكبر فائدة 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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأقصى درجة مقبولة أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأقصى طاقة له.

بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء السوقية المعلنة. وتقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة، فتحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة.

وتستخدم الشركة أساليب التقييم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوفر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة، ومن ثم تعظم استخدام المعطيات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقلل استخدام المعطيات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى.

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

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

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

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

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣٠ يونيو ٢٠٢١

٣ - أصول ثابتة

التكلفة	أراضي	مباني وإنشاءات	وسائل نقل وانتقال	عدد وأدوات	أثاث ومعدات مكاتب	الإجمالي
في ١ يناير ٢٠٢١	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	١,٣٢٦,١٧٨	٣٦,١٨٧	٢,٩٥٥,١١٠	٤,٣٨٥,٠٧٥
اضافات	-	-	-	-	٩٠,٨٠٥	٩٠,٨٠٥
استبعادات	-	-	(١٥٨,٠٠٠)	-	-	(١٥٨,٠٠٠)
في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	١,١٦٨,١٧٨	٣٦,١٨٧	٢,٩٩٥,٩١٥	٤,٣١٧,٨٨٠
مجموع الإهلاك	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,٢٠٣,٦٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(١,٨٠٢,٤٢٣)	(٣,١٥٧,٧٣٤)
في ١ يناير ٢٠٢١	-	-	(٦١,٢٥٠)	-	(٣٢٧,٢٣٧)	(٣٨٨,٤٨٧)
إهلاك الفترة	-	-	١٥٨,٠٠٠	-	-	١٥٨,٠٠٠
استبعادات	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,١٠٦,٩٢٨)	(٣٦,١٨٧)	(٢,١٢٩,٦٦٠)	(٣,٣٨٨,٢٢١)
في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	-	-	٦١,٢٥٠	-	٨٦٦,٢٥٥	٩٢٩,٦٥٩

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٢,٠٨٦,٢٩٥ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت قيد الاستخدام.

- تم تحميل إهلاك الأصول الثابتة ببند مصروفات عمومية وإدارية بقائمة الأرباح أو الخسائر (إيضاح ١٨).

- بتاريخ ٢٠ يونيو ٢٠٢١ تم توقيع عقد بيع مع إعادة الاستحجار لمقر الشركة والمكون من اراضى ومباني مملوكة للشركة بصافي قيمة دفترية ١,٨٢١ جنيه مصري (إيضاح ٢٢).

- يمثل ارباح بيع الاصول الثابتة في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ على النحو التالي:

محصلات من بيع أصول ثابتة	١٨٥,٠٠٠
تكلفة أصول ثابتة مستبعدة	(١٥٨,٠٠٠)
مجموع إهلاك أصول ثابتة مستبعدة	١٥٨,٠٠٠
صافي القيمة الدفترية للاصول المستبعدة	-
ارباح بيع أصول ثابتة	١٨٥,٠٠٠

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣٠ يونيو 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	٢,٢٤٤,٥٤٢	٣,٧٢٤,٥٠٧
إضافات	-	-	-	-	٦٦٠,٥٦٨	٦٦٠,٥٦٨
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	١,٣٢٦,١٧٨	٣٦,١٨٧	٢,٩٠٥,١١٠	٤,٣٨٥,٠٧٥
مجمع الإهلاك	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,٠٨١,١٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(١,٢٠٣,٨٣٩)	(٢,٤٣٦,٦٥٠)
في ١ يناير ٢٠٢٠	-	-	(١٢٢,٥٠٠)	-	(٥٩٨,٥٨٤)	(٧٢١,٠٨٤)
إهلاك العام	-	-	(١٢٢,٥٠٠)	-	(١,٨٠٢,٤٢٣)	(٣,١٥٧,٧٣٤)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	-	(١٢٢,٥٠٠)	-	(١,٨٠٢,٤٢٣)	(٣,١٥٧,٧٣٤)
صافي القيمة الدفترية	٢,١٥٤	-	١٢٢,٥٠٠	-	١,١٠٢,٦٨٧	١,٢٢٧,٣٤١
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢,١٥٤	-	١٢٢,٥٠٠	-	١,١٠٢,٦٨٧	١,٢٢٧,٣٤١



**الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)**

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣٠ يونيو ٢٠٢١

- ٤ - استثمار في شركة تابعة

٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	نسبة المساهمة
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٩,٩٩٩,٨٦٠	٤٩,٩٩٩,٨٦٠	%٩٩,٩٩
٤٩,٩٩٩,٨٦٠	٤٩,٩٩٩,٨٦٠	شركة يو دي سي للاستثمار العقاري * %٩٩,٩٩

\* خلال عام ٢٠٢٠ قامت شركة يو دي سي للاستثمار العقاري بزيادة رأسمالها المصدر بمبلغ ٥٠ مليون جنيه مصري وقامت الشركة المتحدة للإسكان والتعمير بالاكتتاب في تلك الزيادة بنسبة ٩٩,٩٩٪ بمبلغ ٤٤,٩٩٩,٩١٠ جنيه مصري وتم التأسيس بذلك في السجل التجارى ليصبح اجمالى قيمة الاستثمار ٤٩,٩٩٩,٨٦٠ جنيه مصري بنسبة مساهمة ٩٩,٩٩٪.

- ٥ - استثمارات في سندات حكومية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	أكثر من عام
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥٠,٧٣٩	١٥٠,٧٣٩	سندات حكومية - بنك الاستثمار القومي
٢٩٧,٤٩٣	٢٩٧,٤٩٣	سندات حكومية - وزارة المالية
٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢	مشروعات الإسكان والتعمير

- ٦ -

مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة  
مشروعات إسكان وتعمير - تامة

- ٧ - عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	عملاء
جنيه مصري	جنيه مصري	يخصف:
٩١,٢١٢,١٩٣	١١٤,٣٧٩,١٢٩	إيرادات مؤجلة
(٣,٨٥١,٢٣٠)	(٤,٥٣١,٩٩٠)	الاضمحلال في قيمة العملاء
(٦,٦٢٩,٧٧٧)	(٦,٦٢٩,٧٧٧)	فوائد مستحقة
٨٠,٧٣١,١٨٦	١٠٣,٢١٧,٣٦٢	تأمينات لدى الغير
٣,٥٢٣,٩١٠	٣,٣٧٣,٧٢٥	عهد وسلف عاملين
٥٥٤,٣٠١	٥٥٤,٣٠١	غطاء خطابات ضمان (ايضاح ٢٠)
١,٦٦٤	١٨٥,٨٦٤	المستحق من الوحدة المحلية لمركز مدينة ابو حمص
١,٣٨٣,٢٤٥	-	شركة الصرف الصحي *
٣٠١,٨٢٥	٣٠١,٨٢٥	أرصدة مدينة أخرى
٥٧,٦٣٤,١٤٨	٥١,٦٣٤,١٤٨	
٦٣٨,٨٦٤	١,٣٣٦,٦٥٤	
١٤٤,٧٦٩,١٤٣	١٦٠,٦٠٣,٨٧٩	
(٤٨٦,٨٧٧)	(٤٨٦,٨٧٧)	
١٤٤,٢٨٢,٢٦٦	١٦٠,١١٧,٠٠٢	الاضمحلال في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣٠ يونيو ٢٠٢١

٧- عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

\* بموجب الحكم رقم (٣٩٣٤) لسنة ٥٨ قضائيه بتاريخ ٢٠١٦/٧/١٧ والذي اعطى الى الشركه المتحده للإسكان والتعمير الحق فى التعويض عن قيمة الارض من شركة المياه والصرف الصحى بالاسكندريه والذي استتبعه الاتفاق معها عن سداد تلك المبالغ بدءاً من شهر يوليو ٢٠١٩ وفقاً لعقد الاتفاق بينهما، مما ترتب عليه توافر شروط الاعتراف بالايراد. ونظراً لان تحصيل تلك المبالغ سيتم خلال ستة سنوات تم خصم تلك المبالغ بمعدل خصم ١٧٪ سنوياً.

٨- مستحق من أطراف ذات علاقة

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٦٠,٧٢٥,٩٤٩	٣٣٣,٤٧٥,٩٤٩
<u>٣٦٠,٧٢٥,٩٤٩</u>	<u>٣٣٣,٤٧٥,٩٤٩</u>

شركة يو دى سي للاستثمار

٩- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٩١٤,٦٨٨	٨٢٢,٤٥٩
٤٧,١٨٩,٩٩٦	٤٥,٠٢٨,٠٩١
<u>٤٨,١٠٤,٦٨٤</u>	<u>٤٥,٨٥٠,٥٥٠</u>

محافظ إستثمارية  
استثمارات وثائق صناديق استثمار

وقد تم إعادة تقييم الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر كالتالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢١	فروق التقييم	١ يناير ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٩١٤,٦٨٨	٩٢,٢٢٩	٨٢٢,٤٥٩
٤٧,١٨٩,٩٩٦	٢,١٦١,٩٠٥	٤٥,٠٢٨,٠٩١
<u>٤٨,١٠٤,٦٨٤</u>	<u>٢,٢٥٤,١٣٤</u>	<u>٤٥,٨٥٠,٥٥٠</u>

أسهم شركات مقيدة في البورصة المصرية  
استثمارات وثائق صناديق الاستثمار

لغرض اعداد قائمة التدفقات النقدية

٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤١,٥١٥,٩٥٧	٤٥,٨٥٠,٥٥٠
٢,٠٩٤,٠٨٨	٢,٢٥٤,١٣٤
<u>(٤٣,٦١٠,٠٤٥)</u>	<u>(٤٨,١٠٤,٦٨٤)</u>
-	-

رصيد أول الفترة/ العام  
فروق إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر  
رصيد آخر الفترة / العام  
التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

١٠- نقدية لدى البنوك

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٥,٣٩٢,١٠٣	٣٤,٩٨٦,٢٥٤
٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٦,٠٠٠,٠٠٠
<u>٨١,٣٩٢,١٠٣</u>	<u>٨٠,٩٨٦,٢٥٤</u>

حسابات جارية بالبنوك  
ودائع لأجل (تستحق في أقل من ثلاثة أشهر) \*

\* بلغ إجمالي الودائع لأجل المتحفظ عليها لصالح البنوك في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ مبلغ ٤١,٦٥٧,٩٠٩ جنيه مصري مقابل خطابات ضمان (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٤٣,٦٥٠,٢٤٧ جنيه مصري) (إيضاح ٢٠).

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣٠ يونيو ٢٠٢١

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 ٣٠ يونيو ٢٠٢١ مبلغ ٣٣,٢٦٤,٩٢٧ جنيه مصري لعدد ٩٧٠٤١٤٠ سهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٢٨,٩١٩,٩٨٩ جنيه مصري لعدد ٨٧١٠٩١٣ سهم)، وبتاريخ ١٦ يونيو ٢٠٢١ وافقت الجمعية العامة غير العادية على اعدام اسهم الخزينة وفقا لرصيداها الظاهر فى تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ والبالغ قدرة مبلغ ٢٨,٩١٩,٩٨٩ جنيه مصري لعدد ٨٧١٠٩١٣ سهم وجرى إتخاذ الإجراءات القانونية.

١٣ - مخصصات

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

١٤ - موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء دفعات مقدمة
١٠,٨٩٨,٠٦٨	٣٦,٨١١,٢٥٤	ايرادات مؤجلة
٢٥,٢٦٢,٦٣٤	٢٦,٧٦٤,٤٧١	مصروفات مستحقة
٧,٠٢٤,٦٧٠	٧,٣٧٥,٢٠٢	تكلفة أعمال تحت التنفيذ
٢٨,٦٩٩,٢١٠	٢٠,٨٠٦,٤٦١	تأمينات من الغير
٧٩٩,٦٧٦	٨٦٣,٢١٦	موردون
١٨,٤٨٥	١٨,٤٨٥	صندوق الزمالة
١٣٦,٧٩٦	١٤٢,٦٠٠	أرصدة دائنة أخرى
٥,٧٣٦,٥٣٩	١,٩٤٣,٢٢٨	
٧٨,٥٧٦,٠٧٨	٩٤,٧٢٤,٩١٧	

١٥ - ضرائب الدخل

مصروف ضرائب الدخل

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	ضرائب الدخل
١٤,٦٢٠,٥٩٠	١٧,٦٢٥,٥٦٨	مصروف ضريبة الدخل
١٤,٦٢٠,٥٩٠	١٧,٦٢٥,٥٦٨	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣٠ يونيو ٢٠٢١

١٥ - ضرائب الدخل (تابع)

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٧,٠٥٥,٤٤٩	٣٤,٥٨٤,٥٩٧
١٤,٦١٢,٢٥٨	٢٧,٠٥٥,٤٤٩
(٢٠,٠٠٥,٥٣١)	(٣٤,٥٨٤,٥٩٧)
٢١,٦٦٢,١٧٦	٢٧,٠٥٥,٤٤٩

ضرائب الدخل الجارية

رصيد أول الفترة / العام  
مصروف ضريبة الدخل عن الفترة / العام  
المسدد خلال الفترة / العام  
رصيد آخر الفترة / العام

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري
(٥,٩٦٢)	٤٧,٩٦٤
٨,٣٣٢	(٥٣,٩٢٦)
٢,٣٧٠	(٥,٩٦٢)

ضرائب الدخل المؤجلة

رصيد أول الفترة / العام - (أصل) إلتزام  
الحركة خلال الفترة / العام - إلتزام (أصل)  
رصيد آخر الفترة / العام - إلتزام (أصل)

١٦ - المبيعات

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٩٢,٣٧٩,٥٠٣	١١٨,٨٥٠,١٥٥
٩,٨١٧	٨٨٤,٩٤١
٥٣٧,١٦٢	١,٠٥١,٥٨٨
٩٢,٩٢٦,٤٨٢	١٢٠,٧٨٦,٦٨٤

مبيعات مشروعات إسكان وتعمير  
إيجارات  
إيرادات أخرى

١٧ - تكلفة المبيعات

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠,٦٠١,٣٦٥	٤٠,٣٤٧,٠٨٣
٢٠,٦٠١,٣٦٥	٤٠,٣٤٧,٠٨٣

تكلفة مبيعات مشروعات إسكان وتعمير

١٨ - مصروفات عمومية وإدارية

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٦,٤١٩,٧١١	٦,١٣٦,٩٣١
١٢٣,٩٤٦	١٤٦,٤٠٣
١٣٨,٣٩٥	١٤٠,٩٧٥
٢٣٠,٠٨٣	٢٨٥,٩٢٨
٢٤٦,٢٩٣	-
١٠٠,٣٥١	١٢٨,٦٥٦
٤٤,٧٠٥	٤٣,٩٧٨
١٢١,٤٧٩	١١٣,٤٨٥
١٥٥,١٧٠	١١١,٤٤٤
٤٠,٣٦٢	٣٧,٢٦٢
٢,٣٠٩	٣,٦٨٥
٣٨٨,٤٨٧	٣٨٥,٢٠٨
٧٠,١٤٤	٦٧,٧٠٧
٢,٤٠٦,٤٦٩	١,٥٠٠,١٨٧
١٠,٤٨٧,٩٠٤	٩,١٠١,٨٤٩

مرتببات وما في حكمها  
وقود وزيت وقوى محرك  
مصروفات صيانة  
مصروفات نقل وانتقالات  
المساهمة التكافلية  
مصروفات دعاية واستقبال ونشر وطبع  
أدوات كتابية  
مصروفات تأمين  
رسوم واشتراكات  
قطع غيار ومهمات  
مياه وإنارة  
إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٣)  
استهلاك حق استخدام أصول (إيضاح ٢٢)  
مصروفات أخرى

١٩ - نصيب السهم في الأرباح

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
جنيه مصري ٦٠,٧١٠,٢٨٨	جنيه مصري ٥٠,٣٢٢,٧٧٩	أرباح الفترة
		يخصم:
(٥,٣٦٧,٧٣٢)	(٤,٤٧٩,٦٠٠)	نصيب العاملين في الأرباح (مقدرة) *
(٣,٩٩٧,٤٥٨)	(٣,٠١٠,٦٤٤)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مقدرة) *
٥١,٣٤٥,٠٩٨	٤٢,٨٣٢,٥٣٥	النصيب الأساسي للمساهمين في الأرباح
٢٨٠,٨٥٠,٥٧٢	٢٧٣,٨٠٣,١٧٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
<u>٥,١٨</u>	<u>٥,١٦</u>	نصيب السهم في الأرباح

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

٢٠ - الالتزامات المحتملة

الإرتباطات الرأسمالية

بلغ رصيد الارتباطات الرأسمالية للشركة ٣٠ يونيو ٢٠٢١ مبلغ ٦,٣٤٧,٨٢٦ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ١,٠٠٧,٧٢٢ جنيه مصري).

خطابات ضمان

بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من قبل البنوك لصالح أطراف ثالثة في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ مبلغ ٢٠٣,٨١٩,٥٢٦ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٢٠٦,٩٥١,٨٦٤ جنيه مصري)، في حين بلغ الغطاء لهذه الخطابات مقابل ودائع مبلغ ٤١,٦٥٧,٩٠٩ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٤٣,٦٥٠,٢٤٧ جنيه مصري) (إيضاح ١٠).

٢١ - 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 الأعوام من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٥.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٦ حتى ٢٠٢٠.
- يتم تقديم الإقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الإقرارات.

ب - الضريبة على القيمة المضافة (ضريبة المبيعات سابقاً)

- النشاط الرئيسي للشركة غير خاضع لضريبة القيمة المضافة.
- 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 الإقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الإقرارات.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣٠ يونيو ٢٠٢١

٢١ - الموقف الضريبي (تابع)

ج - الضريبة على المرتبات والأجور

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٦، وتم سداد الضرائب المستحقة.
- جرى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن عام ٢٠١٧.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الاعوام من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٠.
- يتم تقديم الاقرارات فى مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات .

د - ضريبة الدمغة

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٧، وتم سداد الضريبة المستحقة.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الاعوام من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٠.
- يتم تقديم الاقرارات فى مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات .

هـ - الضريبة العقارية

- تقوم الشركة بسداد الضريبة العقارية بانتظام طبقا للمطالبات الواردة من مصلحة الضرائب.

٢٢ - عقود التأجير والترتيب

١- حق استخدام أصول

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	التكلفة
مباني وإنشاءات جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	أول المدة
٧٠١,٤٤٠	٧٠١,٤٤٠	آخر المدة
٧٠١,٤٤٠	٧٠١,٤٤٠	مجمع الإستهلاك
(٢٤٧,٩٤١)	(٣٨٥,٧٩٢)	أول المدة
(١٣٧,٨٥١)	(٧٠,١٤٤)	استهلاك الفترة (إيضاح ١٨)
(٣٨٥,٧٩٢)	(٤٥٥,٩٣٦)	آخر المدة
٣١٥,٦٤٨	٢٤٥,٥٠٤	صافى القيمة آخر المدة

٢- التزام عقود تأجير وترتيب

٣٠ يونيو ٢٠٢١	عقود ترتيب	عقود تأجير	رصيد التزام عقود التأجير والترتيب
الاجمالي	عقود ترتيب	عقود تأجير	يخصم:
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	أقساط مستحقة السداد خلال عام
٢٨,٧٣٧,٦١٣	٢٨,٥٣١,٢٠٢	٢٠٦,٤١١	
(٦,٠٢٧,٩٨١)	(٥,٩٠٥,٢٧٥)	(١٢٢,٧٠٦)	
٢٢,٧٠٩,٦٣٢	٢٢,٦٢٥,٩٢٧	٨٣,٧٠٥	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	عقود ترتيب	عقود تأجير	رصيد التزام عقود التأجير والترتيب
الاجمالي	عقود ترتيب	عقود تأجير	يخصم:
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	أقساط مستحقة السداد خلال عام
٢٧٢,٤٥٩	-	٢٧٢,٤٥٩	
(١٢٨,٩٢١)	-	(١٢٨,٩٢١)	
١٤٣,٥٣٨	-	١٤٣,٥٣٨	

٢٢ - عقود التأجير والترتيب (تابع)

بتاريخ ٢٠ يونيو ٢٠٢١ تم توقيع عقد بيع مع إعادة الاستئجار لمقر الشركة والمكون من اراضى ومباني مملوكة للشركة (المبوب بالاصول الثابتة إيضاح ٣) والكانن في ٩٥ طريق ٢٦ يوليو الازارطة - الاسكندرية بإجمالي مساحه ١٥١٥ م ٢ لشركة بى ام للتأجير التمويلى وذلك بمبلغ ٣٣,٣٣٠,٠٠٠ جنيه مصري، وإجمالي قيمة إيجارية مقدارها ٤٢,٧٥٧,٠٨٤ جنيه مصري تدفع بواقع ٣,٣٣٣,٠٠٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة وباقي القيمة تدفع علي أقساط ربع سنويه بواقع ٢٠ قسط لمدة خمس سنوات.

ونظرا لحق الشركة في إعادة الشراء وعدم حصول العميل على السيطرة على الاصل (المؤجر) فقد تم تبويب معاملة التأجير التمويلى على انها تمويل وذلك وفقا للقرارات من (٦٦ب) حتى (٦٨ب) من ملحق معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٩).

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 اداره رأس المال

هـ) مخاطر السيولة.

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

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

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

أ - مخاطر سعر الفائدة

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

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

ب - خطر الائتمان

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

ج - مخاطر العملة

تتمثل مخاطر العملة في تغير محتمل مقبول في أسعار صرف الدولار الأمريكي واليورو، في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة. ويرجع الأثر الذي وقع على أرباح الشركة قبل الخضوع للضريبة إلى التغيرات في قيمة الأصول والالتزامات النقدية. ويجب الإشارة إلى أن التغيرات في أسعار صرف جميع العملات الأجنبية الأخرى ليست جوهرية ولا يوجد لدى الشركة أي أصول أو التزامات بالعملات الأجنبية في تاريخ المركز المالي.

٢٣ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

د - مخاطر إدارة رأس المال

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

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال وأسهم الخزينة والاحتياطيات والأرباح المرحلة. ويبلغ في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ مبلغ ٥٩٠,٧٢٧,٨٢٦ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٥١٦,٧٧٨,٩١٢ جنيه مصري).

هـ - مخاطر السيولة

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

الشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصروفات التشغيلية المتوقعة وتتضمن مصروفات الالتزامات المالية.

٢٤ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

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

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

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

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

يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقار تحت الإنشاء بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ القوائم المالية 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 المتوقع 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.



## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣٠ يونيو ٢٠٢١

٢٥ - أحداث هامة

أصدرت وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي القرار رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٩ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ والتي تتضمن بعض معايير المحاسبة الجديده وتعديلات علي بعض المعايير اقامته والتي تم نشرها بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٥ ابريل ٢٠١٩.

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 (الرابع 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 خلال عام ٢٠٢٠ عن هذه الحقيقة وإثارها 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 ايضا وردت بمعايير المحاسبة المصرية ارقام ٤٧،٤٨،٤٩ ليصبح بداية تطبيق المعايير سائلة الذكر بداية من عام ٢٠٢١.

وقد قامت الشركة بالتطبيق المبكر لكلا من المعيار رقم (٤٨) الإبراد من العقود مع العملاء، والمعيار رقم (٤٩) عقود التأجير.