

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية الدورية المستقلة  
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١  
وتقرير الفحص المحدود عليها

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

المحتويات

الصفحة

٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة
٣	قائمة المركز المالي المستقل
٤	قائمة الأرباح او الخسائر المستقلة
٥	قائمة الدخل الشامل المستقل
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
٧	قائمة التدفقات النقدية المستقلة
٢٦-٨	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 للشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ وكذا القوائم المستقلة الدورية للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة 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 مسئوليتنا 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 نبيدي 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 لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي الدوري المستقل للمنشأة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ وعن أداؤها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن التسعة 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 اقضاه 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.

القاهرة في : ١٤ نوفمبر ٢٠٢١

مراقب الحسابات

محمد احمد ابوالقاسم

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 سبتمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠ ديسمبر	٢٠٢١ سبتمبر	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الأصول
			أصول غير متداولة
			أصول ثابتة
١,٢٢٧,٣٤١	٧٤٨,٤٤٧	(٣)	أصول حق انتفاع
٣١٥,٦٤٨	٢١٠,٤٣٢	(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	٥١,٤٠٦,٩٧١		أصول متداولة
٨٠,٣٤٨,٢٩٦	٧٤,١٩٢,٣٠٦	(٦)	مشروعات الإسكان والتعمير
١٤٤,٢٨٢,٢٦٦	١٤٥,٨٢٦,٤٦٥	(٧)	عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٣٣٣,٤٧٥,٩٤٩	٣٩٤,٢٢٥,٩٤٩	(٨)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٤٥,٨٥٠,٥٥٠	٣٤,٠٧٣,٥٠٩	(٩)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٨٠,٩٨٦,٢٥٤	٧٣,٢٥٣,٣١٣	(١٠)	نقدية لدى البنوك
٦٨٤,٩٤٣,٣١٥	٧٢١,٥٧١,٥٤٢		إجمالي الأصول المتداولة
٧٣٦,٩٤٠,٣٥٨	٧٧٢,٩٧٨,٥١٣		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	٣٤٣,١١٥,٢٦٥	(١١)	رأس المال المدفوع
(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	(٤,٣٤٤,٩٣٨)	(١٢)	اسهم خزينة
٦٥,٥٢٧,٦٨٠	٧٠,٢٠٧,٤١٤		احتياطي قانوني
١٢٦,١٦٧,٣١٥	١٨١,٧٥٠,٠٨٥		أرباح مرحلة
٩٣,٥٩٤,٦٧٤	٥٨,٨٢٩,٢٧١		أرباح الفترة / العام
٦١٠,٣٧٣,٥٨٦	٦٤٩,٥٥٧,٠٩٧		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			التزامات غير متداولة
-	٢,٣٧٠	(١٥)	التزامات ضريبية مؤجلة
١٤٣,٥٣٨	٢٠,٩٧٣,٠٧٠	(٢٢)	التزامات عقود تأجير وترتيب تمويل
١٤٣,٥٣٨	٢٠,٩٧٥,٤٤٠		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			التزامات متداولة
٤,٠٠٥,٢٧٨	٤,٠٠٥,٢٧٨	(١٣)	مخصصات
٩٤,٧٢٤,٩١٧	٧٥,٠٤٩,٥٣٦	(١٤)	موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢٧,٠٥٥,٤٤٩	١٧,٠٨١,٨٨٥	(١٥)	ضريبة الدخل
١٢٨,٩٢١	٦,٣٠٩,٢٧٧	(٢٢)	التزامات عقود تأجير وترتيب تمويل
٥٠٨,٦٦٩	-		دائنو توزيعات
١٢٦,٤٢٣,٢٣٤	١٠٢,٤٤٥,٩٧٦		إجمالي الالتزامات المتداولة
١٢٦,٥٦٦,٧٧٢	١٢٣,٤٢١,٤١٦		إجمالي الالتزامات
٧٣٦,٩٤٠,٣٥٨	٧٧٢,٩٧٨,٥١٣		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

وليد محمد عصام الدين انور



رئيس القطاع المالي

محمود خليفة عبدربه

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	إيضاح
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠٩,٢٤١,١٠٣	١٨٢,٣٧٤,٩٤٦	١٨٢,٣٧٤,٩٤٦	١٠٩,٢٤١,١٠٣	(١٦) المبيعات والإيرادات
(٢٣,٣٥٧,١٤٠)	(٥٨,٧٥٧,٧٨٨)	(٥٨,٧٥٧,٧٨٨)	(٢٣,٣٥٧,١٤٠)	(١٧) تكلفة المبيعات والحصول على الإيرادات
٨٥,٨٨٣,٩٦٣	١٢٣,٦١٧,١٥٨	١٢٣,٦١٧,١٥٨	٨٥,٨٨٣,٩٦٣	مجمّل الربح
(١٤,٨٤٢,٢٨٥)	(١٣,٨٢٢,٨١٣)	(١٣,٨٢٢,٨١٣)	(١٤,٨٤٢,٢٨٥)	(١٨) مصروفات عمومية وإدارية
(٣,٥٨٩,٥٦٤)	(٣,٢١٤,٩٤٠)	(٣,٢١٤,٩٤٠)	(٣,٥٨٩,٥٦٤)	رواتب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
١,١٩٤,٤٧٨	٧٦٩,٤٦٩	٧٦٩,٤٦٩	١,١٩٤,٤٧٨	إيرادات تشغيل أخرى
٦٨,٦٤٦,٥٩٢	١٠٧,٣٤٨,٨٧٤	١٠٧,٣٤٨,٨٧٤	٦٨,٦٤٦,٥٩٢	أرباح التشغيل
١٠,٤١٢	-	١٠,٤١٢	١٠,٤١٢	إيرادات استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
٣,٢٩٦,٤٥٨	٣,٢٣٤,٥١٨	٣,٢٣٤,٥١٨	٣,٢٩٦,٤٥٨	(٩) فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٨٥,٠٠٠	-	-	١٨٥,٠٠٠	(٣) أرباح بيع أصول ثابتة
٣,٨٨٧,٢٨٣	١٠,١٢١,١٩١	١٠,١٢١,١٩١	٣,٨٨٧,٢٨٣	فوائد دائنة
(١٠٦,٢٥٧)	(٤٢,٨٥٦)	(٤٢,٨٥٦)	(١٠٦,٢٥٧)	فوائد مدينة
٧٥,٩١٩,٤٨٨	١٢٠,٦٧٢,١٣٩	١٢٠,٦٧٢,١٣٩	٧٥,٩١٩,٤٨٨	الأرباح قبل ضرائب الدخل
(١٧,٠٩٠,٢١٧)	(٢٧,١٥١,٢٣١)	(٢٧,١٥١,٢٣١)	(١٧,٠٩٠,٢١٧)	(١٥) ضرائب الدخل
٥٨,٨٢٩,٢٧١	٩٣,٥٢٠,٩٠٨	٩٣,٥٢٠,٩٠٨	٥٨,٨٢٩,٢٧١	أرباح الفترة
٠,١٨	٠,٢٨	٠,٢٨	٠,١٨	(١٩) نصيب السهم في الأرباح

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب



وليد محمد عصام الدين أنور



رئيس القطاع المالي



محمود خليفة عبد ربه

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدورية المستقل

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠
٥٨,٨٢٩,٢٧١	٩٣,٥٢٠,٩٠٨	٨,٥٠٦,٤٩٢	٣٢,٨١٠,٦٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
أرباح الفترة			
يضاف / يخصم :			
بنود تتعلق بالدخل الشامل			
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة			
٥٨,٨٢٩,٢٧١	٩٣,٥٢٠,٩٠٨	٨,٥٠٦,٤٩٢	٣٢,٨١٠,٦٢٠

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة  
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

إجمالي	أرباح الفترة	أرباح مرحلة	احتياطي قانوني	اسهم خزينة	رأس المال	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٦١٠,٣٧٣,٥٨٦	٩٣,٥٩٤,٦٧٤	١٢٦,١٦٧,٣١٥	٦٥,٥٢٧,٦٨٠	(٧٨,٩١٩,٩٨٩)	٣٥٤,٠٣,٩٠٦	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
-	(٩٣,٥٩٤,٦٧٤)	٨٨,٩١٤,٩٤٠	٤,٦٧٩,٧٣٤	-	-	محول الى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
(٤,٣٤٤,٩٣٨)	-	-	-	(٤,٣٤٤,٩٣٨)	-	شراء اسهم خزينة
(١٥,٣٠٠,٨٢٢)	-	(١٥,٣٠٠,٨٢٢)	-	-	-	توزيعات أرباح
-	-	(١٨,٠٣١,٣٤٨)	-	٢٨,٩١٩,٩٨٩	(١٠,٨٨٨,٦٤١)	إصدار اسهم خزينة
٥٨,٨٢٩,٢٧١	٥٨,٨٢٩,٢٧١	-	-	-	-	أرباح الفترة
٦٤٩,٥٥٧,٠٩٧	٥٨,٨٢٩,٢٧١	١٨١,٧٥٠,٠٨٥	٧٠,٢٠٧,٤١٤	(٤,٣٤٤,٩٣٨)	٣٤٣,١١٥,٢٦٥	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١
٥٦٧,٢١٣,٧٨٤	١٢٢,٤٤٥,٨٧١	٣١,٣٥٨,٦٢١	٥٩,٤٠٥,٣٨٦	-	٣٥٤,٠٣,٩٠٦	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
-	(١٢٢,٤٤٥,٨٧١)	١١٦,٣٢٣,٥٧٧	٦,١٢٢,٢٩٤	-	-	محول الى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	-	-	-	(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	-	شراء اسهم خزينة
(١٦,٧٧٥,١٢٥)	-	(١٦,٧٧٥,١٢٥)	-	-	-	توزيعات أرباح
٩٣,٥٢٠,٩٠٨	٩٣,٥٢٠,٩٠٨	-	-	-	-	أرباح الفترة
٦١٥,٠٣٩,٥٧٨	٩٣,٥٢٠,٩٠٨	١٣٠,٩٠٧,٠٧٣	٦٥,٥٢٧,٦٨٠	(٧٨,٩١٩,٩٨٩)	٣٥٤,٠٣,٩٠٦	الرصيد في ٣٠ سبتمبر 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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	إيضاح
		<b>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</b>
١٢٠,٦٧٢,١٣٩	٧٥,٩١٩,٤٨٨	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٥٤٥,٩٨٨	٥٧٥,٩٧٠	(٣) إهلاك الأصول الثابتة
١٠٢,٧٧٩	١٠٥,٢١٦	(٢٢) استهلاك اصول حق انتفاع
-	(١٨٥,٠٠٠)	(٣) أرباح بيع أصول ثابتة
(٣,٢٣٤,٥١٨)	(٣,٢٩٦,٤٥٨)	(٩) فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١٠,٤١٢)	(١٠,٤١٢)	ايرادات استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
(١٠,١٢١,١٩١)	(٣,٨٨٧,٢٨٣)	فوائد دائنة
٤٢,٨٥٦	١٠٦,٢٥٧	فوائد مدينة
١٠٧,٩٩٧,٦٤١	٦٩,٣٢٧,٧٧٨	إرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
٢٤,٤١٨,٨٦٠	٦,١٥٥,٩٩٠	التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
(٢,٦٥٥,٧٨٣)	(١,٥٤٤,١٩٩)	التغير في العملاء والمصرفوات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى
(٢٠,٠٠٠,٠٢٠)	(٦٠,٧٥٠,٠٠٠)	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(٦٢,٠٢٣,٥٢٠)	(١٩,٦٧٥,٣٨١)	التغير في المورددين والمصرفوات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
(٣٤,٥٨٤,٥٩٧)	(٢٧,٠٥٥,٤٤٩)	(١٥) ضرائب دخل مدفوعة
١٣,١٥٢,٥٨١	(٣٣,٥٤١,٢٦١)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
		<b>التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار</b>
(٢٠٦,٤٠٣)	(٩٧,٠٧٦)	(٣) مدفوعات لشراء أصول ثابتة
-	١٨٥,٠٠٠	(٣) متحصلات من بيع أصول ثابتة
(٩,٩٩٩,٩٨٠)	-	مدفوعات لزيادة استثمارات في شركة تابعة
١٠,١٣١,٦٠٣	٣,٨٩٧,٦٩٥	فوائد دائنة محصلة
-	١٥,٠٧٣,٤٩٩	(٩) متحصلات من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(٧٤,٧٨٠)	١٩,٠٥٩,١١٨	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
		<b>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</b>
(١٦,٧٧٥,١٢٥)	(١٥,٨٠٩,٤٩١)	توزيعات الأرباح المدفوعة
(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	(٤,٣٤٤,٩٣٨)	(١٢) مدفوعات لشراء اسهم خزينة
-	٢٩,٩٩٧,٠٠٠	متحصلات من عقود ترتيب تمويلي
(١٠٨,٣٣٤)	(٢,٩٨٧,١١٢)	مدفوعات في التزام عقود تأجير- ترتيب تمويلي
(٤٢,٨٥٦)	(١٠٦,٢٥٧)	فوائد مدينة مدفوعة
(٤٥,٨٤٦,٣٠٤)	٦,٧٤٩,٢٠٢	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(٣٢,٧٦٨,٥٠٣)	(٧,٧٣٢,٩٤١)	صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
١٦١,٥٥٧,١٩٥	٨٠,٩٨٦,٢٥٤	النقدية وما في حكمها - أول الفترة
١٢٨,٧٨٨,٦٩٢	٧٣,٢٥٣,٣١٣	(١٠) 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.

الشركة القابضة الأم هي شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) والناجمة عن عملية تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للإستثمارات المالية (الشركة الام) (بايونيرز القابضة للإستثمارات المالية - سابقاً).

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المستقلة للشركة عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ١٤ نوفمبر ٢٠٢١.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

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

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

التوافق مع معايير المحاسبة

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

السياسات المحاسبية 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 واصدار بعض المعايير الجديدة والتي يبداء العمل بها للفترات المالية من ١ يناير ٢٠٢٠ ويسمح بالتطبيق المبكر قبل ذلك و فيما يلي اهم 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:

ويطلب من المنشأة أن تعترف بالإيراد بصورة تعكس انتقال السلع او اداء 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 في الاعتبار شروط العقد وجميع الحقائق والظروف ذات الصلة ، ويبداء سريان هذا المعيار في 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 الانتفاع) 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 الاصل تعكس ممارسة حق خيار الشراء يتم إستهلاك الأصل المؤجر علي مدي العمر الإنتاجي للأصل (حق الانتفاع)، وفيما عدا ذلك يتم إستهلاك الأصل (حق الانتفاع) من تاريخ بداية عقد التأجير الى 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 اضمحلال القائمة الأرباح او الخسائر.

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الاستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد 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 او 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 آخذاً في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل.

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

### 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 المقدر 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، ونسب 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 الإستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية 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 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 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)

**الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة**

لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في الميزانية. يتم الإفصاح عنها إلا إذا كانت إمكانية التدفق للخارج للمصادر المجسدة للمنفعة الاقتصادية مستبعدة. لا يتم الاعتراف بالأصل المحتمل في القوائم المالية ولكن يفصح عنه عندما يكون التدفق الداخل للمنفعة الاقتصادية متوقعا.

**المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة**

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركة الأم والشركات التابعة لها وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتمثل أيضا الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة. ولا توجد معاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة.

**قائمة التدفقات النقدية**

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة.

**المصروفات**

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

**العملاء والمدينون المتنوعون**

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الاضمحلال.

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

**الاستثمارات**

**استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر**

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي اصول مالية تم تبويبها طبقا لنموذج القيمة العادلة إما كأصول محتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث تم اقتناؤها لغرض البيع في مدى زمني قصير أو اصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الاولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

عند الاعتراف الاولي، 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.

**الاستثمارات في شركات تابعة**

الاستثمارات في شركات تابعة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها سيطرة، ويفترض وجود السيطرة عندما تسيطر الشركة القابضة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة على الشركة المستثمر فيها بما لها من القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة وذلك للحصول على منافع من أنشطتها، فيما عدا تلك الحالات الاستثنائية التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل سيطرة.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة بالقوائم المالية المستقلة بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديلا لقيمة 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.

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 ويُدْرَج 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

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

مشروعات تامة

تشتمل على تكلفة اقتناء الأرض وتجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدّها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشيّد 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 تجنّب 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 بأكثر 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. وتُقدر 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، فتُحدد 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 سبتمبر 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	٢,٩٠٥,١١٠	٤,٣٨٥,٠٧٥
إضافات	-	-	-	-	٩٧,٠٧٦	٩٧,٠٧٦
استبعادات	-	-	(١٥٨,٠٠٠)	-	-	(١٥٨,٠٠٠)
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	١,١٦٨,١٧٨	٣٦,١٨٧	٣,٠٠٢,١٨٦	٤,٣٢٤,١٥١
مجموع الإهلاك	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,٢٠٣,٦٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(١,٨٠٢,٤٢٣)	(٣,١٥٧,٧٣٤)
في ١ يناير ٢٠٢١	-	-	(٩١,٨٧٥)	-	(٤٨٤,٠٩٥)	(٥٧٥,٩٧٠)
إهلاك الفترة	-	-	١٥٨,٠٠٠	-	-	١٥٨,٠٠٠
استبعادات	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,١٣٧,٥٥٣)	(٣٦,١٨٧)	(٢,٢٨٦,٥١٨)	(٣,٥٧٥,٧٠٤)
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٢,١٥٤	-	٣٠,٦٢٥	-	٧١٥,٦٢٨	٧٤٨,٤٤٧

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٩٨٢,٠١٥ 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 اراضي ومباني مملوكة للشركة بصافي قيمة دفترية ١,٨٢١ جنيه مصري (إيضاح ٢٢).

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

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



الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة  
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

٣ - أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	مباني وإنشاءات	أراضي	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٣,٧٢٤,٥٠٧	٢,٢٤٤,٥٤٢	٣٦,١٨٧	١,٣٢٦,١٧٨	١١٥,٤٤٦	٢,١٥٤	٢٠٢٠
٦٢٠,٥٦٨	٦٢٠,٥٦٨	-	-	-	-	إضافات
٤,٣٨٥,٠٧٥	٢,٩٠٥,١١٠	٣٦,١٨٧	١,٣٢٦,١٧٨	١١٥,٤٤٦	٢,١٥٤	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(٢,٤٣٦,٦٥٠)	(١,٢٠٣,٨٣٩)	(٣٦,١٨٧)	(١,٠٨١,١٧٨)	(١١٥,٤٤٦)	-	مجمع الإهلاك
(٧٢١,٠٨٤)	(٥٩٨,٥٨٤)	-	(١٢٢,٥٠٠)	-	-	في ١ يناير ٢٠٢٠
(٣,١٥٧,٧٣٤)	(١,٨٠٢,٤٢٣)	(٣٦,١٨٧)	(١,٢٠٣,٦٧٨)	(١١٥,٤٤٦)	-	إهلاك العام
١,٢٢٧,٣٤١	١,١٠٢,٦٨٧	-	١٢٢,٥٠٠	-	٢,١٥٤	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
						صافي القيمة الدفترية
						في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

٤ - استثمار في شركة تابعة

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

\* 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 التأشير بذلك في السجل التجاري ليصبح اجمالي قيمة الاستثمار ٤٩,٩٩٩,٨٦٠ جنيه مصري بنسبة مساهمة ٩٩,٩٩%.

٥ - استثمارات في سندات حكومية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر 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	

٦ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
جنيه مصري	جنيه مصري		
٣٤,٠٤٤,٨٨٢	٣٧,٩٠٨,٥٢١		
٤٦,٣٠٣,٤١٤	٣٦,٢٨٣,٧٨٥		
٨٠,٣٤٨,٢٩٦	٧٤,١٩٢,٣٠٦		

٧ - عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	عملاء
جنيه مصري	جنيه مصري	يخصم:
٩١,٢١٢,١٩٣	١٠٣,٦٧٩,١١٣	إيرادات مؤجلة
(٣,٨٥١,٢٣٠)	(٤,٢٤٦,٧٨٥)	الاضمحلال في قيمة العملاء
(٦,٦٢٩,٧٧٧)	(٦,٦٢٩,٧٧٧)	فوائد مستحقة
٨٠,٧٣١,١٨٦	٩٢,٨٠٢,٥٥١	تأمينات لدى الغير
٣,٥٢٣,٩١٠	٣,٢٨٤,٧٩١	عهد وسلف عاملين
٥٥٤,٣٠١	٥٥٤,٣٠١	غطاء خطابات ضمان (ايضاح ٢٠)
١,٦٦٤	٩٦,٨٦٤	المستحق من الوحدة المحلية لمركز مدينة ابو حمص
١,٣٨٣,٢٤٥	-	شركة الصرف الصحي *
٣٠١,٨٢٥	٣٠١,٨٢٥	أرصدة مدينة أخرى
٥٧,٦٣٤,١٤٨	٤٨,٦٣٤,١٤٨	
٦٣٨,٨٦٤	٦٣٨,٨٦٢	
١٤٤,٧٦٩,١٤٣	١٤٦,٣١٣,٣٤٢	
(٤٨٦,٨٧٧)	(٤٨٦,٨٧٧)	
١٤٤,٢٨٢,٢٦٦	١٤٥,٨٢٦,٤٦٥	

الاضمحلال في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

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

\* بموجب الحكم رقم (٣٩٣٤) لسنة ٥٨ قضائيه بتاريخ ٢٠١٦/٧/١٧ والذي اعطى الى الشركة المتحدة للإسكان والتعمير الحق في التعويض عن قيمة الارض من شركة المياه والصرف الصحي بالاسكندريه 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 أطراف ذات علاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٩٤,٢٢٥,٩٤٩	٣٣٣,٤٧٥,٩٤٩
٣٩٤,٢٢٥,٩٤٩	٣٣٣,٤٧٥,٩٤٩

شركة يو دي سي للاستثمار

٩- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٩١٦,٣٤٧	٨٢٢,٤٥٩
٣٣,١٥٧,١٦٢	٤٥,٠٢٨,٠٩١
٣٤,٠٧٣,٥٠٩	٤٥,٨٥٠,٥٥٠

محافظ استثمارية  
استثمارات وثائق صناديق استثمار

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

١ يناير ٢٠٢١	بيع خلال الفترة	فروق التقييم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٨٢٢,٤٥٩	-	٩٣,٨٨٨	٩١٦,٣٤٧
٤٥,٠٢٨,٠٩١	(١٥,٠٧٣,٤٩٩)	٣,٢٠٢,٥٧٠	٣٣,١٥٧,١٦٢
٤٥,٨٥٠,٥٥٠	(١٥,٠٧٣,٤٩٩)	٣,٢٩٦,٤٥٨	٣٤,٠٧٣,٥٠٩

أسهم شركات مقيدة في البورصة المصرية  
استثمارات وثائق صناديق الاستثمار

لغرض اعداد قائمة التدفقات النقدية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٥,٨٥٠,٥٥٠	٤١,٥١٥,٩٥٧
٣,٢٩٦,٤٥٨	٣,٢٣٤,٥١٨
(١٥,٠٧٣,٤٩٩)	-
(٣٤,٠٧٣,٥٠٩)	(٤٤,٧٥٠,٤٧٥)
-	-

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

١٠- نقدية لدى البنوك

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري
١٩,٢٥٣,٣١٣	٣٤,٩٨٦,٢٥٤
٥٤,٠٠٠,٠٠٠	٤٦,٠٠٠,٠٠٠
٧٣,٢٥٣,٣١٣	٨٠,٩٨٦,٢٥٤

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

\* بلغ إجمالي الودائع لأجل المتحفظ عليها لصالح البنوك في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ مبلغ ٥٣,٣٩٤,٧٦٢ 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 سبتمبر 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.

وبتاريخ ١٦ سبتمبر ٢٠٢١ وافقت الجمعية العامة غير العادية على اعدام اسهم الخزينة وفقا لرصيدها الظاهر في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ والبالغ قدرة مبلغ ٢٨,٩١٩,٩٨٩ جنيه مصري لعدد ٨٧١٠٩١٣ سهم، وتم إتخاذ الإجراءات القانونية وتم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ٩ أغسطس ٢٠٢١.

ويبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بعد اعدام اسهم الخزينة مبلغ ٣٤٣,١١٥,٢٦٥ جنيه مصري موزع على ٢٧٤٤٩٢٢١٢ 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 في ١٧ مارس ٢٠٢٠ بشأن شراء الشركة لاسهم خزينة، وذلك لمدة ثلاثة أشهر في حدود النسب المقررة قانونا. وبتاريخ ١٥ يوليو ٢٠٢٠ وافق مجلس الادارة على استئناف شراء اسهم الخزينة. وبتاريخ ٢٨ ديسمبر ٢٠٢٠ وافق مجلس الادارة على استئناف شراء اسهم الخزينة. وبتاريخ ١٦ سبتمبر ٢٠٢١ وافقت الجمعية العامة غير العادية على اعدام اسهم الخزينة وفقا لرصيدها الظاهر في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ والبالغ قدرة مبلغ ٢٨,٩١٩,٩٨٩ جنيه مصري لعدد ٨٧١٠٩١٣ سهم وتم إتخاذ الإجراءات القانونية وتم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ٩ أغسطس ٢٠٢١. وقد بلغ رصيد اسهم الخزينة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ مبلغ ٤,٣٤٤,٩٣٨ جنيه مصري لعدد ٩٩٣٢٢٧ سهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٢٨,٩١٩,٩٨٩ جنيه مصري لعدد ٨٧١٠٩١٣ سهم).

١٣ - مخصصات

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

١٤ - موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء دفعات مقدمة
٧,٦٣٧,٣٣٢	٣٦,٨١١,٢٥٤	ايرادات مؤجلة
٢٤,٣٧٣,٢٨٦	٢٦,٧٦٤,٤٧١	مصروفات مستحقة
٦,٧٧٢,٩١٤	٧,٣٧٥,٢٠٢	تكلفة أعمال تحت التنفيذ
٢٩,٣٣٧,٢٥٨	٢٠,٨٠٦,٤٦١	تأمينات من الغير
٩٥٩,٨٠٣	٨٦٣,٢١٦	موردون
١٨,٤٨٥	١٨,٤٨٥	صندوق الزمالة
٢٠٠,٤٠٣	١٤٢,٦٠٠	أرصدة دائنة أخرى
٥,٧٥٠,٠٥٥	١,٩٤٣,٢٢٨	
٧٥,٠٤٩,٥٣٦	٩٤,٧٢٤,٩١٧	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

١٥ - ضرائب الدخل

مصروف ضرائب الدخل

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٧,١٥١,٢٣١	١٧,٠٨١,٨٨٥
-	٨,٣٣٢
<u>٢٧,١٥١,٢٣١</u>	<u>١٧,٠٩٠,٢١٧</u>

ضرائب الدخل الجارية

ضرائب الدخل المؤجلة

مصروف ضريبة الدخل

ضرائب الدخل الجارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٤,٥٨٤,٥٩٧	٢٧,٠٥٥,٤٤٩
٢٧,٠٥٥,٤٤٩	١٧,٠٨١,٨٨٥
(٣٤,٥٨٤,٥٩٧)	(٢٧,٠٥٥,٤٤٩)
<u>٢٧,٠٥٥,٤٤٩</u>	<u>١٧,٠٨١,٨٨٥</u>

رصيد أول الفترة / العام

مصروف ضريبة الدخل عن الفترة / العام

المسدد خلال الفترة / العام

رصيد آخر الفترة / العام

ضرائب الدخل المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٧,٩٦٤	(٥,٩٦٢)
(٥٣,٩٢٦)	٨,٣٣٢
<u>(٥,٩٦٢)</u>	<u>٢,٣٧٠</u>

رصيد أول الفترة / العام - (أصل) إلزام

الحركة خلال الفترة / العام - إلزام (أصل)

رصيد آخر الفترة / العام - إلزام (أصل)

١٦ - المبيعات

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٧٩,٦٨١,٠٩٣	١٠٨,٥٧٠,٠٥٢
١,٣٢٤,٩٧٦	٩,٨١٧
١,٣٦٨,٨٧٧	٦٦١,٢٣٤
<u>١٨٢,٣٧٤,٩٤٦</u>	<u>١٠٩,٢٤١,١٠٣</u>

مبيعات مشروعات إسكان وتعمير

إيجارات

إيرادات أخرى

١٧ - تكلفة المبيعات

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٥٨,٧٥٧,٧٨٨	٢٣,٣٥٧,١٤٠
<u>٥٨,٧٥٧,٧٨٨</u>	<u>٢٣,٣٥٧,١٤٠</u>

تكلفة مبيعات مشروعات إسكان وتعمير

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

١٨ - مصروفات عمومية وإدارية

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
٩,٢٢٩,٠٨١	٩,٤٥٩,٩٧٣	مرتبات وما في حكمها
٢١٩,٢٦٨	١٩٩,٩٠٢	وقود وزيوت وقوى محرك
١٩٨,٢٠٤	٢٠٨,٧٩٨	مصروفات صيانة
٤١٠,١٢٨	٣٥٣,٠٤٨	مصروفات نقل وانتقالات
-	٢٩٤,٥٣٧	المساهمة التكافلية
١٧٢,٥٩٣	١٨٩,٠٩٠	مصروفات دعاية واستقبال ونشر وطبع
٧٤,٦٠٢	٦٨,٠٢٨	أدوات كتابية
١٧٤,٨٣٨	١٧٢,٩١٥	مصروفات تأمين
١٢٧,٩٧٠	١٦٩,١٢٣	رسوم واشتراقات
٥٦,٩٥٨	٥٥,٤٢١	قطع غيار ومهمات
٧,٠٨٢	٢,٨٢٢	مياه وإنارة
٥٤٥,٩٨٨	٥٧٥,٩٧٠	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٣)
١٠٢,٧٧٩	١٠٥,٢١٦	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٢)
٢,٥٠٣,٣٢٢	٢,٩٨٧,٤٤٢	مصروفات أخرى
<u>١٣,٨٢٢,٨١٣</u>	<u>١٤,٨٤٢,٢٨٥</u>	

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:

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
٩٣,٥٢٠,٩٠٨	٥٨,٨٢٩,٢٧١	أرباح الفترة
(٨,١٧٣,٠٤٠)	(٥,٢٠١,٤٦٠)	يخصم:
(٧,١١٤,٤٦٧)	(٣,٨٧٣,٢٠٤)	نصيب العاملين في الأرباح (مقدرة) *
٧٨,٢٣٣,٤٠١	٤٩,٧٥٤,٦٠٧	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مقدرة) *
٢٧٩,٣٨٦,٨٨٣	٢٧٣,٧٠٠,٦٦١	النصيب الأساسي للمساهمين في الأرباح
<u>٠,٢٨</u>	<u>٠,١٨</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
		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 سبتمبر ٢٠٢١ مبلغ ٤,٠٦٥,٩٢٥ 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ مبلغ ٢١١,٨١٩,٥٢٦ جنيه مصرى (فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٢٠٦,٩٥١,٨٦٤ جنيه مصرى)، فى حين بلغ الغطاء لهذه الخطابات مقابل ودائع مبلغ ٥٣,٣٩٤,٧٦٢ جنيه مصرى (فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٤٣,٦٥٠,٢٤٧ جنيه مصرى) (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 الاقرارات فى مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات .

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 الاقرارات فى 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 عام ٢٠١٧.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام 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 الأعوام من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٠.
- يتم تقديم الاقرارات فى مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات .

هـ - الضريبة العقارية

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

٢٢ - عقود التأجير والترتيب

١- اصول حق انتفاع

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
مباني وإنشاءات جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	التكلفة
٧٠١,٤٤٠	٧٠١,٤٤٠	أول المدة
٧٠١,٤٤٠	٧٠١,٤٤٠	آخر المدة
(٣٨٥,٧٩٢)	(٢٤٧,٩٤١)	مجمع الإستهلاك
(١٠٥,٢١٦)	(١٣٧,٨٥١)	أول المدة
(٤٩١,٠٠٨)	(٣٨٥,٧٩٢)	استهلاك الفترة (إيضاح ١٨)
٢١٠,٤٣٢	٣١٥,٦٤٨	آخر المدة
		صافي القيمة آخر المدة

٢- إلزام عقود تأجير وترتيب

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
عقود ترتيب جنيه مصري	عقود تأجير جنيه مصري	الاجمالي جنيه مصري	رصيد إلزام عقود التأجير والترتيب
٢٧,١٠٨,٠٢٧	١٧٤,٣٢٠	٢٧,٢٨٢,٣٤٧	يخصم:
(٦,١٨٩,٥٩١)	(١١٩,٦٨٦)	(٦,٣٠٩,٢٧٧)	أقساط مستحقة السداد خلال عام
٢٠,٩١٨,٤٣٦	٥٤,٦٣٤	٢٠,٩٧٣,٠٧٠	

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

بتاريخ ٢٠ يونيو ٢٠٢١ تم توقيع عقد بيع مع اعادة الاستئجار لمقر الشركة والمكون من اراضى ومباني مملوكة للشركة (المبوب بالاصول الثابتة (إيضاح ٣) والكائن في ٩٥ طريق ٢٦ يوليو الازارطة - الاسكندرية بإجمالي مساحه ١٥١٥ م ٢ لشركة بي ام للتأجير التمويلي 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 اعادة الشراء وعدم حصول العميل على السيطرة على الاصل (المؤجر) فقد تم تبويب معاملة التأجير التمويلي 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 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. وتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع وتبني 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 رسمياً في مجالات محددة ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسمياً تستخدم في مجالات أخرى.

أ - مخاطر سعر الفائدة

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

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

ب - خطر الائتمان

هي خسائر مالية 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 ومصرفيات مدفوعة مقدماً ومديون 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 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 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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال وأسهم الخزينة والاحتياطيات والأرباح المرحلة. ويبلغ في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ مبلغ ٥٩٠,٧٢٧,٨٢٦ جنية مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٥١٦,٧٧٨,٩١٢ جنية مصري).

٢٣ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

٥ - 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 أو صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية)، أيهما أقل. يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقار المكتمل بالرجوع إلى ظروف السوق وأسعاره في تاريخ القوائم المالية وتحدده الشركة استناداً إلى معاملات مشابهة. يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقار تحت الإنشاء بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ القوائم المالية لعقار مكتمل مماثل ناقص التكلفة التقديرية لاستكمال الإنشاء

الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات

تحدد إدارة الشركة الأعمار الإنتاجية المتوقعة للعقارات والمعدات لحساب الإهلاك ويتم حساب هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقعة فيها استخدام الأصل وطبيعة التآكل والتقدم التجاري. تقوم الإدارة على أساس سنوي بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية ويتم تعديل مخصص الإهلاك المستقبلي عندما تعتقد الإدارة بأن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

ضريبة الدخل

الشركة خاضعة لضريبة شركات الأموال. تقدر الشركة مخصص ضريبة الدخل باستخدام رأي خبير وعند وجود أي اختلافات بين النتائج الفعلية والأولية تؤثر هذه الاختلافات على مخصص ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة في هذه الفترات.

٢٥ - أحداث هامة

- أصدرت وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي القرار رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٩ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبية المصرية الصادره بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ والتي تتضمن بعض معايير المحاسبية الجديده وتعديلات علي بعض المعايير القائمة والتي تم نشرها بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٥ ابريل ٢٠١٩.
- بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٢٠ قررت الهيئة العامة للرقابة المالية تأجيل تطبيق معايير المحاسبية المصرية الجديدة والتعديلات المصاحبة لها الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ علي القوائم المالية (الربع سنوية) التي ستصدر خلال عام ٢٠٢٠ علي أن تقوم الشركات بتطبيق هذه المعايير وهذه التعديلات علي القوائم المالية السنوية لهذه الشركات في نهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وإدراج الأثر المجمع بالكامل بنهاية العام، مع التزام الشركات بالإفصاح الكافي في قوائمها خلال عام ٢٠٢٠ عن هذه الحقيقة واثارها 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 ايما وردت بمعايير المحاسبية المصرية ارقام ٤٧،٤٨،٤٩ ليصبح بداية تطبيق المعايير سالفة الذكر بداية من عام ٢٠٢١.
- وقد قامت الشركة بالتطبيق المبكر لكلا من المعيار رقم (٤٨) الإيراد من العقود مع العملاء، والمعيار رقم (٤٩) عقود التأجير.

٢٥ - أحداث هامة (تابع)

- وفقا للتعميم الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٩ مايو ٢٠٢١، والخاص بإمكانية تأجيل تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الادوات 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.
- خلال الفترة، قامت شركة أسباير كابيتال القابضة للإستثمارات المالية (الشركة الام) (بايونيرز القابضة للإستثمارات المالية - سابقا)، بعملية تقسيم الشركة الى ثلاثة شركات، وقد آلت كامل حصة شركة أسباير كابيتال القابضة للإستثمارات المالية الى شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة منقسمة) في ٣ أكتوبر ٢٠٢١.