

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

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

المحتويات

الصفحة

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

تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالى الدوري للمجمع المرفق للشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ وكذا القوائم الدوريه المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة اشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتنصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المجمعة في ضوء فحصنا المحدود لها .

نطاق الفحص المحدود

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

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المجمعة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالى الدوري المجمع للمنشأة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ وعن أداؤها المالى الدوري المجمع وتدفقاتها النقدية الدوريه المجمعة عن التسعة اشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

فقرة لفت انتباه

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

القاهرة فى : 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 والضرائب

(UHY)-United

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدوري المجمع
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	إيضاح	
			الأصول
			أصول غير متداولة
١,٣٠٧,٧٨٨	٨٠٥,٠٤٧	(٣)	أصول ثابتة
٤٧٣,٤٧٢	٣١٥,٦٤٨	(٢١)	أصول حق انتفاع
٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢	(٤)	استثمارات في سندات حكومية
١٢٨,٠١٤,٦٦١	١٤٨,٣٧٩,٣٠٢	(٥)	استثمارات في شركات شقيقة
١٣٠,٢٤٤,١٥٣	١٤٩,٩٤٨,٢٢٩		إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
٢٧٧,٩٠٩,٨٨٨	٢٧١,٥٢٢,٦٤٨	(٦)	مشروعات الإسكان والتعمير
١٠,٠٠٠,٠٠٠	-		دفعات تحت حساب شراء وحدات عقارية
١٤٧,٠١٤,٧٧٥	١٦٢,٦٢١,٩٢٩	(٧)	عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٢٩,٠٠٠,٠٠٠	٥٥,٧٥٠,٠٠٠	(٨)	مستحق من اطراف ذات علاقه
٩٧,٨٩٥,٧٥٠	١١٤,٣٩٤,٤٧٧	(٩)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٨٢,٢٢٥,٦٢١	٧٣,٧٨٦,٣٤٥	(١٠)	نقدية لدى البنوك
٦٤٤,٠٤٦,٠٣٤	٦٧٨,٠٧٥,٣٩٩		إجمالي الأصول المتداولة
٧٧٤,٢٩٠,١٨٧	٨٢٨,٠٢٣,٦٢٨		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	٣٤٣,١١٥,٢٦٥	(١١)	رأس المال المدفوع
(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	(٤,٣٤٤,٩٣٨)	(١٢)	أسهم خزينة
٦٥,٥٢٧,٦٨٠	٧٠,٢٠٧,٤١٤		احتياطي قانوني
١٤٤,٦٥٢,٦٩٠	٢١٢,٤٥٦,١٠٠		أرباح مرحلة
١٠٥,٨١٥,٣١٤	٧٥,٢١٤,٤٥٢		أرباح الفترة / العام
٦٤١,٠٧٩,٦٠١	٦٩٦,٦٤٨,٢٩٣		إجمالي حقوق الملكية الشركة القابضة
١٤٣	١٣٥		حقوق الحصص غير المسيطرة
٦٤١,٠٧٩,٧٤٤	٦٩٦,٦٤٨,٤٢٨		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			التزامات غير متداولة
٣٧٩	٨,٧١١	(١٤)	التزامات ضريبية مؤجلة
٢١٥,٣٠٧	٢١,٠٠٠,٣٨٩	(٢١)	التزامات عقود التأجير والترتيب - غير متداولة
٢١٥,٦٨٦	٢١,٠٠٩,١٠٠		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			التزامات متداولة
٤,٠٠٥,٢٧٨	٤,٠٠٥,٢٧٨	(١٣)	مخصصات
٥٠٨,٦٦٩	-		داننو توزيعات
٢٧,٢١٧,٤٤٧	١٧,٠٨١,٨٨٥	(١٤)	التزامات ضريبية
١٩٣,٣٨٢	٦,٣٦٩,١٢٠	(٢١)	التزامات عقود التأجير - متداولة
١٠١,٠٦٩,٩٨١	٨٢,٩٠٩,٨١٧	(١٥)	موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة داننو أخرى
١٣٢,٩٩٤,٧٥٧	١١٠,٣٦٦,١٠٠		إجمالي الالتزامات المتداولة
١٣٣,٢١٠,٤٤٣	١٣١,٣٧٥,٢٠٠		إجمالي الالتزامات
٧٧٤,٢٩٠,١٨٧	٨٢٨,٠٢٣,٦٢٨		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

وليد محمد عصام الدين أنور



رئيس القطاع المالي

محمود خليفة عبد ربه

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة
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 ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١١٣,٤٩٢,٩٧١	١٨٢,٣٧٤,٩٤٦	١١٣,٤٩٢,٩٧١	١٨٢,٣٧٤,٩٤٦	(١٦) المبيعات والإيرادات
(٢٦,٣٩٧,٨٧٥)	(٥٨,٧٥٧,٧٨٨)	(٢٦,٣٩٧,٨٧٥)	(٥٨,٧٥٧,٧٨٨)	(١٧) تكلفة المبيعات والحصول على الإيرادات
٨٧,٠٩٥,٠٩٦	١٢٣,٦١٧,١٥٨	٨٧,٠٩٥,٠٩٦	١٢٣,٦١٧,١٥٨	مجمل الربح
(١٨,٠٣٧,٤٤١)	(١٦,٣٣٨,٢١٣)	(١٨,٠٣٧,٤٤١)	(١٦,٣٣٨,٢١٣)	(١٨) مصروفات عمومية وإدارية
(٣,٦٨١,٠٦٤)	(٣,٣٢٦,٤٤٠)	(٣,٦٨١,٠٦٤)	(٣,٣٢٦,٤٤٠)	رواتب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
١,١٩٥,١٢١	٧٦٩,٤٦٩	١,١٩٥,١٢١	٧٦٩,٤٦٩	إيرادات تشغيل أخرى
٦٦,٥٧١,٧١٢	١٠٤,٧٢١,٩٧٤	٦٦,٥٧١,٧١٢	١٠٤,٧٢١,٩٧٤	أرباح التشغيل
٢,٦٥٦,٣٧٥	٤,٨٧٧,٣٨٥	٢,٦٥٦,٣٧٥	٤,٨٧٧,٣٨٥	(٩) فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٠,٤١٢	١٠,٤١٢	١٠,٤١٢	١٠,٤١٢	إيرادات استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
١٨٥,٠٠٠	-	١٨٥,٠٠٠	-	(٣) أرباح بيع أصول ثابتة
١٩,١١٤,٦٤١	١٠,٤٤٣,٦٢٠	١٩,١١٤,٦٤١	١٠,٤٤٣,٦٢٠	(٥) حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
٣,٩٠٤,٥٩٥	١٠,٥٨٢,١٣٨	٣,٩٠٤,٥٩٥	١٠,٥٨٢,١٣٨	فوائد دائنة
(١٣٨,٠٧٤)	(٦٤,٢٨٥)	(١٣٨,٠٧٤)	(٦٤,٢٨٥)	فوائد مدينة
٩٢,٣٠٤,٦٦١	١٣٠,٥٧١,٢٤٤	٩٢,٣٠٤,٦٦١	١٣٠,٥٧١,٢٤٤	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(١٧,٠٩٠,٢١٧)	(٢٧,٣٥٠,٦٦٥)	(١٧,٠٩٠,٢١٧)	(٢٧,٣٥٠,٦٦٥)	(١٤) ضرائب الدخل
٧٥,٢١٤,٤٤٤	١٠٣,٢٢٠,٥٧٩	٧٥,٢١٤,٤٤٤	١٠٣,٢٢٠,٥٧٩	أرباح الفترة
٠,٢٧	٠,٣٧	٠,٢٧	٠,٣٧	(٢٢) نصيب السهم في الأرباح
٧٥,٢١٤,٤٥٢	١٠٣,٢٢٠,٥٨٠	٧٥,٢١٤,٤٥٢	١٠٣,٢٢٠,٥٨٠	توزع كما يلي:
(٨)	(١)	(٨)	(١)	الشركة القابضة
٧٥,٢١٤,٤٤٤	١٠٣,٢٢٠,٥٧٩	٧٥,٢١٤,٤٤٤	١٠٣,٢٢٠,٥٧٩	حقوق الحصص غير المسيطرة
				أرباح الفترة

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

وليد محمد عصام الدين أنور



رئيس القطاع المالي

محمود خليفة عبدويه

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدوري المجمع
عن التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	الثلاثة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	الثلاثة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠
٧٥,٢١٤,٤٤٤	١٠٣,٢٢٠,٥٧٩	٩,٤٨٤,٦٠٩	٣٢,٩٨١,٥٩١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
-	-	-	-
٧٥,٢١٤,٤٤٤	١٠٣,٢٢٠,٥٧٩	٩,٤٨٤,٦٠٩	٣٢,٩٨١,٥٩١
أرباح الفترة			
بنود تتعلق بالدخل الشامل			
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة			
٧٥,٢١٤,٤٥٢	١٠٣,٢٢٠,٥٨٠	٩,٤٨٤,٦١٩	٣٢,٩٨١,٥٩٤
(٨)	(١)	(١٠)	(٣)
٧٥,٢١٤,٤٤٤	١٠٣,٢٢٠,٥٧٩	٩,٤٨٤,٦٠٩	٣٢,٩٨١,٥٩١
توزع كما يلي:			
الشركة القابضة			
حقوق الحصص غير المسيطرة			
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة			

الشركة المتحدة للإسكان والتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدوريه المجمعة
عن التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

	إجمالي حقوق ملكية الشركة القائمة	الحصص غير المسيطرة	إجمالي	أرباح الفترة	أرباح مرحلة	احتياطي قانوني	اسهم خزينة	رأس المال	
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١	٦٤١,٠٧٩,٧٤٤	١٤٣	٦٤١,٠٧٩,٦٠١	١٠٥,٨١٥,٣١٤	١٤٤,٦٥٢,٦٩٠	٦٥,٥٢٧,٦٨٠	(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	محول الى الاحتياطي القانوني و الأرباح المرحلة
محو الى الاحتياطي القانوني و الأرباح المرحلة	-	-	-	(١٠٥,١١٥,٣١٤)	١٠١,١٣٥,٥٨٠	٤,٦٧٩,٧٣٤	(٤,٣٤٤,٩٣٨)	-	شراء اسهم خزينة
شراء اسهم خزينة	(٤,٣٤٤,٩٣٨)	-	(٤,٣٤٤,٩٣٨)	-	(١٥,٣٠٠,٨٢٢)	-	-	-	توزيعات الأرباح
توزيعات الأرباح	(١٥,٣٠٠,٨٢٢)	-	(١٥,٣٠٠,٨٢٢)	-	(١٨,٠٣١,٣٤٨)	-	٢٨,٩١٩,٩٨٩	(١٠,٨٨٨,٦٤١)	اعدام أسهم خزينة
اعدام أسهم خزينة	-	-	-	-	-	-	-	-	أرباح الفترة
أرباح الفترة	٧٥,٢١٤,٤٤٤	(٨)	٧٥,٢١٤,٤٥٢	٧٥,٢١٤,٤٥٢	٢١٢,٤٥٦,١٠٠	٧٠,٢٠٧,٤١٤	(٤,٣٤٤,٩٣٨)	٣٤٣,١١٥,٢٦٥	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٦٩٦,٦٤٨,٤٢٨	١٣٥	٦٩٦,٦٤٨,٢٩٣	٧٥,٢١٤,٤٥٢	٣١,٠٦٩,٩٠٦	٥٩,٤٠٥,٣٨٦	-	٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠	٥٨٠,٩٥٩,٤٥٧	٧٤	٥٨٠,٩٥٩,٣٨٣	١٣٦,٤٨٠,١٨٥	٣١,٠٦٩,٩٠٦	٥٩,٤٠٥,٣٨٦	-	٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	محول الى الاحتياطي القانوني و الأرباح المرحلة
محول الى الاحتياطي القانوني و الأرباح المرحلة	-	-	-	(١٣٦,٤٨٠,١٨٥)	١٣٠,٣٥٧,٨٩١	٦,١٢٢,٢٩٤	(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	-	شراء اسهم خزينة
شراء اسهم خزينة	(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	-	(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	-	-	-	-	-	توزيعات الأرباح
توزيعات الأرباح	(١٦,٧٧٥,١٢٥)	-	(١٦,٧٧٥,١٢٥)	-	(١٦,٧٧٥,١٢٥)	-	-	-	التغير في نسب المساهمة في الشركات التابعة
التغير في نسب المساهمة في الشركات التابعة	٢٠	٨	٢٨	-	١٢	-	-	-	أرباح الفترة
أرباح الفترة	١٠٣,٢٢٠,٥٧٩	(١)	١٠٣,٢٢٠,٥٨٠	١٠٣,٢٢٠,٥٨٠	١٤٤,٦٥٢,٦٨٤	٦٥,٥٢٧,٦٨٠	(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٦٣٨,٤٨٤,٩٤٢	٨١	٦٣٨,٤٨٤,٨٦١	١٠٣,٢٢٠,٥٨٠	١٤٤,٦٥٢,٦٨٤	٦٥,٥٢٧,٦٨٠	(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة

عن التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري	التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	ايضاح
		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١٣٠,٥٧١,٢٤٤	٩٢,٣٠٤,٦٦١	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٥٧٠,٣٣٧	٥٩٩,٨١٧	(٣) إهلاك الأصول الثابتة
١٥٥,٣٨٧	١٥٧,٨٢٤	(٢١) استهلاك اصول حق انتفاع
-	(١٨٥,٠٠٠)	(٣) أرباح بيع اصول ثابتة
(١٠,٤١٢)	(١٠,٤١٢)	ايرادات استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
(٤,٨٧٧,٣٨٥)	(٢,٦٥٦,٣٧٥)	(٩) فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١٠,٤٤٣,٦٢٠)	(١٩,١١٤,٦٤١)	(٥) حصة نسبية في أرباح شركات شقيقة
(١٠,٥٨٢,١٣٨)	(٣,٩٠٤,٥٩٥)	فوائد دائنة
٦٤,٢٨٥	١٣٨,٠٧٤	فوائد مدينة
١٠٥,٤٤٧,٦٩٨	٦٧,٣٢٩,٣٥٣	أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
٣,٠١٥,٠٢٦	١٦,٣٨٧,٢٤٠	التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
(٢,٦٦٠,٤٢١)	(١٥,٦٠٧,١٥٤)	التغير في العملاء والمصروفات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى
(١١,٧٢٦,٠٣٨)	(٢٦,٧٥٠,٠٠٠)	التغير في المستحق من اطراف ذات علاقة
(٥٩,٥٧٠,٦٤١)	(١٨,١٦٠,١٦٤)	التغير في الموردين والمصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
(٣٤,٥٨٤,٥٩٧)	(٢٧,٢١٧,٤٤٧)	(١٤) ضرائب الدخل المدفوعة
(٧٨,٩٧٣)	(٤,٠١٨,١٧٢)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٢٤٦,٨٧١)	(٩٧,٠٧٦)	(٣) مدفوعات لشراء أصول ثابتة
-	١٨٥,٠٠٠	(٣) متحصلات من بيع اصول ثابتة
(٥,١٠٠,٠٠٠)	(١٣,٨٤٢,٣٥٢)	(٩) التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(١,٢٥٠,٠٠٠)	(٥) مدفوعات في استثمارات في شركات شقيقة
١٠,٥٩٢,٥٥٠	٣,٩١٥,٠٠٧	فوائد دائنة محصلة
٥,٢٤٥,٦٧٩	(١١,٠٨٩,٤٢١)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٦٤,٢٨٥)	(١٣٨,٠٧٤)	فوائد مدينة مدفوعة
(١٦٢,٥٠٠)	(٣,٠٣٦,١٨٠)	مدفوعات في التزامات عقود التأجير
-	٢٩,٩٩٧,٠٠٠	متحصلات من عقود ترتيب تمويلي
(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	(٤,٣٤٤,٩٣٨)	مدفوعات لشراء اسهم خزينة
٢٠	-	الحصص غير المسيطرة في زيادة رأس مال شركة تابعة
(١٦,٧٧٥,١٢٥)	(١٥,٨٠٩,٤٩١)	توزيعات ارباح مدفوعة
(٤٥,٩٢١,٨٧٩)	٦,٦٦٨,٣١٧	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(٤٠,٧٥٥,١٧٣)	(٨,٤٣٩,٢٧٦)	صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
١٧٢,١٥٨,٣٩٨	٨٢,٢٢٥,٦٢١	النقدية وما في حكمها - أول الفترة
١٣١,٤٠٣,٢٢٥	٧٣,٧٨٦,٣٤٥	(١٠) النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

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 المجمعة للشركة عن التسعة اشهر 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 الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

التوافق مع معايير المحاسبية

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

التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

السياسات المحاسبية المطبقة هذا العام هي تلك المطبقة في العام السابق، وفي ٢٨ مارس ٢٠١٩ صدر قرار من 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 وفيما يلي اهم التعديلات وتأثيرها على القوائم المالية:

الاعتراف بالايراد

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

ويطلب من المنشأة أن تعترف بالايراد بصورة تعكس انتقال السلع او اداء الخدمات المتعهد بها الى ومن ثم يتطلب هذا المعيار استخدام مدخل السيطرة عند الاعتراف بالايراد 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 ، ويبداء 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)

التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تابع)

عقود الايجار

معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) والخاص بعقود التاجير ليحل محل معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) التاجير 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 انه 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 الاصل نفسه الى الحالة المطلوبة وفقا للعقد.

ويتم قياس التزام عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات الايجار 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 مبلغ متوقع دفعها، وسعر ممارسة خيار الشراء، وذلك وفقا لعقد الايجار.

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 التاجير الى نهاية العمر الإنتاجي للأصل (حق الانتفاع) أو نهاية مدة عقد التاجير 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 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 الإضمحلال 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 نطاق القوائم المالية المجمعة

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

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

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	اسم الشركة التابعة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	شركة بو دى سي للاستثمار
%٩٩,٩٩٩٧	%٩٩,٩٩٩٧	فلوريش للإستثمار
%٩٩,٩٩٩٧	%٩٩,٩٩٩٧	

٢-٢ نطاق القوائم المالية المجمعة (تابع)

الشركات التابعة

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

أسس التجميع

تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة:

- أ- يتم استبعاد القيمة الدفترية لاستثمار الشركة القابضة في كل شركة تابعة مع نصيب الشركة القابضة في حقوق الملكية في كل شركة تابعة.
- ب- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي ربح / خسارة الشركات التابعة المجمعة خلال العام التي تعد عنها القوائم المالية.
- ج- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي أصول الشركات التابعة المجمعة وتعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة الأم وتتكون حقوق الحصة غير المسيطرة صافي الأصول من:
(١) مبلغ حقوق الحصة غير المسيطرة تاريخ التجميع الأصلي.
(٢) نصيب الحصة غير المسيطرة في التغير في حقوق الملكية من تاريخ التجميع.

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

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

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

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

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

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

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	اسم الشركة التابعة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	شركة يو دي سي للاستثمار
٠,٠٠٠٣%	٠,٠٠٠٣%	فلوريش للاستثمار
٠,٠٠٠٣%	٠,٠٠٠٣%	

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

- إيرادات بيع الوحدات

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

- البيع بالتقسيط

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

- 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 على مدة العقد.

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الأصول الثابتة (تابع)

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

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

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

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 الاضمحلال 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.

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 القيمة الأصول غير المالية

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

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 للإفناق 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.

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 العام التي حدث فيها.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

عند الاعتراف الأولي، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة.

يتم إثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالميزانية بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بفروق التقييم 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 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 نسبة ٢٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذاً مؤثراً.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية المجمعة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية يتم إثبات الاستثمار في أي شركة شقيقة مبدئياً بالتكلفة، ثم يتم زيادة أو تخفيض رصيد الاستثمار لإثبات نصيب الشركة من أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها بعد الاقتناء، ويتم إثبات نصيب الشركة في أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها ضمن أرباح أو خسائر الشركة، ويتم خفض رصيد الاستثمار بقيمة توزيعات الأرباح التي يتم الحصول عليها من الشركة المستثمر فيها.

استثمارات في سندات حكومية

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

مشروعات غير تامة

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

مشروعات تامة

تشتمل 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 وتحمل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الانخفاض 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، يجب ٥٪ من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيد هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة إلى الاقتطاع ويتم استخدامه بناء على قرار من الجمعية العمومية.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي من شأن الشركة أن تتلقاه مقابل بيع الأصل أو المقابل 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.

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 وافتراضات 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 الدورية المجمعة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

أصول ثابتة

- ٣

التكلفة	أراضي جنبه مصري	مباني وإنشاءات جنبه مصري	وسائل نقل وانتقال جنبه مصري	عدد وأدوات جنبه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنبه مصري	الإجمالي جنبه مصري
في ١ يناير ٢٠٢١	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	١,٣٢٦,١٧٨	٣٦,١٨٧	٣,١٧٩,١٧٧	٤,٦٥٩,١٤٢
إضافات	-	-	-	-	٩٧,٠٧٦	٩٧,٠٧٦
استبعادات	-	-	(١٥٨,٠٠٠)	-	-	(١٥٨,٠٠٠)
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	١,١٦٨,١٧٨	٣٦,١٨٧	٣,٢٧٦,٢٥٣	٤,٥٩٨,٢١٨
مجموع الإهلاك	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,٢٠٣,٦٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(١,٩٩٦,٠٤٣)	(٣,٣٥١,٣٥٤)
في ١ يناير ٢٠٢١	-	-	(٩١,٨٧٥)	-	(٥٠٧,٩٤٢)	(٥٩٩,٨١٧)
إهلاك الفترة	-	-	١٥٨,٠٠٠	-	-	١٥٨,٠٠٠
استبعادات	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,١٣٧,٥٥٣)	(٣٦,١٨٧)	(٢,٥٠٣,٩٨٥)	(٣,٧٩٣,١٧١)
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٢,١٥٤	-	٣٠,٦٢٥	-	٧٧٢,٢٦٨	٨٠٥,٠٤٧

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٢,٢٥٦,٠٨١ جنبه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت قيد الاستخدام.

- تم تحميل إهلاك الأصول الثابتة بيند مسروقات 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 جنبه مصري (إيضاح ٢١).

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

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقرائن المالية الدورية المجمعة
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
٣,٩٥٨,١٠٥	٢,٤٧٨,١٤٠	٣٦,١٨٧	١,٣٢٦,١٧٨	١١٥,٤٤٦	٢,١٥٤	٢٠٢٠
٧٠١,٠٣٧	٧٠١,٠٣٧	-	-	-	-	في ١ يناير ٢٠٢٠
٤,٦٥٩,١٤٢	٣,١٧٩,١٧٧	٣٦,١٨٧	١,٣٢٦,١٧٨	١١٥,٤٤٦	٢,١٥٤	إضافات في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(٢,٥٩٣,٧٩٠)	(١,٣٦٠,٩٧٩)	(٣٦,١٨٧)	(١,٠٨١,١٧٨)	(١١٥,٤٤٦)	-	مجمع الإهلاك
(٧٥٧,٥٦٤)	(٦٣٥,٠٦٤)	-	(١٢٢,٥٠٠)	-	-	في ١ يناير ٢٠٢٠
(٣,٣٥١,٣٥٤)	(١,٩٩٦,٠٤٣)	(٣٦,١٨٧)	(١,٢٠٣,٦٧٨)	(١١٥,٤٤٦)	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١,٣٠٧,٧٨٨	١,١٨٣,١٣٤	-	١٢٢,٥٠٠	-	٢,١٥٤	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

٤ - استثمارات في سندات حكومية

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

٥ - استثمارات في شركات شقيقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	نسبة المساهمة	
جنيه مصري	جنيه مصري	%٩,٩٩	شركة الكابلات الكهربائية المصرية
١٤٣,٩١٨,٩٩٠	١٢٧,٧٠٧,٠٠٥	%٢٥	شركة PRE للاستثمار العقاري
٦٢,٦٥٦	٦٢,٦٥٦	%٢٤,٥	شركة PHC FOOD
٣,١٤٧,٦٥٦	٢٤٥,٠٠٠	%٢٥	شركة USG للمقاولات العامة
١,٢٥٠,٠٠٠	-		
١٤٨,٣٧٩,٣٠٢	١٢٨,٠١٤,٦٦١		

وتتمثل حركة تلك الإستثمارات في الآتي:

الرصيد في	حصة الشركة في	شراء خلال	الرصيد في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	الربح خلال الفترة	الفترة	يناير ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤٣,٩١٨,٩٩٠	١٦,٢١١,٩٨٥	-	١٢٧,٧٠٧,٠٠٥	شركة الكابلات الكهربائية المصرية
٦٢,٦٥٦	-	-	٦٢,٦٥٦	شركة PRE للاستثمار العقاري
٣,١٤٧,٦٥٦	٢,٩٠٢,٦٥٦	-	٢٤٥,٠٠٠	شركة PHC FOOD
١,٢٥٠,٠٠٠	-	١,٢٥٠,٠٠٠	-	شركة USG للمقاولات العامة
١٤٨,٣٧٩,٣٠٢	١٩,١١٤,٦٤١	١,٢٥٠,٠٠٠	١٢٨,٠١٤,٦٦١	

٦ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
٦٨,٩٣٣,٤٤٠	٥٣,٤٤٨,٧١٦	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
٢٠٢,٥٨٩,٢٠٨	٢٢٤,٤٦١,١٧٢	
٢٧١,٥٢٢,٦٤٨	٢٧٧,٩٠٩,٨٨٨	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

٧ - عملاء ومصرفيات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء
١٠٦,٦٥٥,٤٢٩	٩١,٢١٢,١٩٣	يخصم:
(٤,٢٤٦,٧٨٥)	(٣,٨٥١,٢٣٠)	إيرادات مؤجلة
(٦,٦٢٩,٧٧٧)	(٦,٦٢٩,٧٧٧)	الاضمحلال في قيمة العملاء
٩٥,٧٧٨,٨٦٧	٨٠,٧٣١,١٨٦	فوائد مستحقة
٣,٢٨٤,٧٩١	٣,٥٢٣,٩١٠	تأمينات لدى الغير
٦٤٦,٤٠١	٥٦١,٨٠١	عهد وسلف عاملين
١١٥,٣٤٠	١,٦٦٤	غطاء خطابات ضمان
-	١,٣٨٣,٢٤٥	المستحق من الوحدة المحلية لمركز مدينة ابو حمص
٣٠١,٨٢٥	٣٠١,٨٢٥	شركة الصرف الصحي *
٤٨,٦٣٤,١٤٨	٥٧,٦٣٤,١٤٨	أرصدة مدينة أخرى
١٤,٣٤٧,٤٣٤	٣,٣٦٣,٨٧٣	
١٦٣,١٠٨,٨٠٦	١٤٧,٥٠١,٦٥٢	الاضمحلال في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى
(٤٨٦,٨٧٧)	(٤٨٦,٨٧٧)	
١٦٢,٦٢١,٩٢٩	١٤٧,٠١٤,٧٧٥	

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

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة PRE للاستثمار العقاري
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	شركة PHC فوود
٥,٧٥٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	شركة مشارق للاستثمار العقاري
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-	
٥٥,٧٥٠,٠٠٠	٢٩,٠٠٠,٠٠٠	

٩ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	أسهم شركات مقيدة في البورصة المصرية
٣١,٧٦٧,٤٩٥	٤٨,٨٦٧,٦٥٩	أسهم شركات غير مقيدة في البورصة المصرية
٤٨,٠٠٠,٠٠٠	٤٨,٠٠٠,٠٠٠	استثمارات وثائق صناديق الاستثمار
٣٤,٦٢٦,٩٨٢	٤٥,٠٢٨,٠٩١	
١١٤,٣٩٤,٤٧٧	٩٧,٨٩٥,٧٥٠	

وقد تم إعادة تقييم الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ كالتالي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	١ يناير ٢٠٢١	الحركة خلال الفترة	أرباح التقييم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٣١,٧٦٧,٤٩٥	٤٨,٨٦٧,٦٥٩	٢٧,٨٠٨,٣١٨	(٩٠٨,٤٨٢)	٣١,٧٦٧,٤٩٥
٤٨,٠٠٠,٠٠٠	٤٨,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٤٨,٠٠٠,٠٠٠
٣٤,٦٢٦,٩٨٢	٤٥,٠٢٨,٠٩١	(١٣,٩٦٥,٩٦٦)	٣,٥٦٤,٨٥٧	٣٤,٦٢٦,٩٨٢
١١٤,٣٩٤,٤٧٧	٩٧,٨٩٥,٧٥٠	١٣,٨٤٢,٣٥٢	٢,٦٥٦,٣٧٥	١١٤,٣٩٤,٤٧٧

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

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

لغرض اعداد قائمة التدفقات النقدية

التسعة اشهر المنتهية فى	التسعة اشهر المنتهية فى	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	رصيد أول الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	فروق إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٨٩,٥١٥,٩٥٧	٩٧,٨٩٥,٧٥٠	رصيد آخر الفترة
٤,٨٧٧,٣٨٥	٢,٦٥٦,٣٧٥	التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٩٩,٤٩٣,٣٤٢)	(١١٤,٣٩٤,٤٧٧)	
<u>(٥,١٠٠,٠٠٠)</u>	<u>(١٣,٨٤٢,٣٥٢)</u>	

١٠ - نقدية لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	حسابات جارية بالبنوك
٣٦,٢٢٥,٦٢١	١٩,٧٨٦,٣٤٥	ودائع لأجل (تستحق خلال ثلاثة أشهر) *
٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٥٤,٠٠٠,٠٠٠	
<u>٨٢,٢٢٥,٦٢١</u>	<u>٧٣,٧٨٦,٣٤٥</u>	

* 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 ١٩).

١١ - رأس المال

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

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

ويبلغ راس مال الشركة المصدر والمدفوع بعد اعدام اسهم الخزينة مبلغ ٣٤٣,١١٥,٢٦٥ جنيه مصري موزع على ٢٧٤٤٩٢٢١٢ سهم، قيمة السهم الاسمية 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. وبتاريخ ١٦ سبتمبر ٢٠٢١ وافقت الجمعية العامة غير العادية على اعدام اسهم الخزينة وفقا لرصيداها الظاهر في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ والبالغ قدرة مبلغ ٢٨,٩١٩,٩٨٩ جنيه مصري لعدد ٨٧١٠٩١٣ سهم وتم إتخاذ الإجراءات القانونية وتم التأشير فى السجل التجارى بتاريخ ٩ أغسطس ٢٠٢١. وقد بلغ رصيد اسهم الخزينة فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ مبلغ ٤,٣٤٤,٩٣٨ جنيه مصري لعدد ٩٩٣٢٢٧ سهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٢٨,٩١٩,٩٨٩ جنيه مصري لعدد ٨٧١٠٩١٣ سهم).

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

١٣ - مخصصات

٣٠ سبتمبر 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 - ضرائب الدخل

مصروف ضرائب الدخل

التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	ضرائب الدخل الجارية
١٧,٠٨١,٨٨٥	٢٧,٣٥٠,٦٦٥	ضرائب الدخل المؤجلة
٨,٣٣٢	-	مصروف ضرائب الدخل
١٧,٠٩٠,٢١٧	٢٧,٣٥٠,٦٦٥	

ضرائب الدخل الجارية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام
٢٧,٢١٧,٤٤٧	٣٤,٧٤٦,٥٩٥	مصروف ضريبة الدخل عن الفترة / العام
١٧,٠٨١,٨٨٥	٢٧,٠٥٥,٤٤٩	المسدد خلال الفترة / العام
(٢٧,٢١٧,٤٤٧)	(٣٤,٥٨٤,٥٩٧)	رصيد آخر الفترة / العام
١٧,٠٨١,٨٨٥	٢٧,٢١٧,٤٤٧	

ضرائب الدخل المؤجلة

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

١٥ - موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء دفعات مقدمة
٧,٥٧٨,٥٠٠	٣٦,٨١١,٢٥٤	إيرادات مؤجلة (إيضاح ٧)
٢٤,٣٧٣,٢٨٦	٢٦,٧٦٤,٤٧١	مصروفات مستحقة
٦,٧٧٢,٩١٤	٧,٤٠٣,٣١٥	تكلفة اعمال تحت التنفيذ
٢٩,٣٣٧,٢٥٨	٢٠,٨٠٦,٤٦١	موردون
٧,٦٣٧,٣٣٢	٦,١٢٥,٨٦٤	تأمينات من الغير
٩٥٩,٨٠٣	٨٦٣,٢١٦	صندوق الزمالة
٢٠٠,٤٠٣	١٤٢,٦٠٠	أرصدة دائنة أخرى
٦,٠٥٠,٣٢١	٢,١٥٢,٨٠٠	
٨٢,٩٠٩,٨١٧	١٠١,٠٦٩,٩٨١	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

١٦ - المبيعات

التسعة اشهر المنتهية في	التسعة اشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	مبيعات مشروعات إسكان وتعمير
جنيه مصري	جنيه مصري	إيجارات
١٧٩,٦٨١,٠٩٣	١١٢,٨٢١,٩٢٠	إيرادات أخرى
١,٣٢٤,٩٧٦	٩,٨١٧	
١,٣٦٨,٨٧٧	٦٦١,٢٣٤	
<u>١٨٢,٣٧٤,٩٤٦</u>	<u>١١٣,٤٩٢,٩٧١</u>	

١٧ - تكلفة المبيعات

التسعة اشهر المنتهية في	التسعة اشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	تكلفة مبيعات مشروعات إسكان وتعمير
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٨,٧٥٧,٧٨٨	٢٦,٣٩٧,٨٧٥	
<u>٥٨,٧٥٧,٧٨٨</u>	<u>٢٦,٣٩٧,٨٧٥</u>	

١٨ - مصروفات عمومية وإدارية

التسعة اشهر المنتهية في	التسعة اشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	مرتبات وما في حكمها
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات صيانة
١١,١١٢,٨٩٠	١١,٨٧٧,٨٠٦	مصروفات نقل وانتقالات
١٩٨,٢٠٤	٢٠٨,٧٩٨	المساهمة التكافلية
٤٢٠,٢٧٨	٣٧٠,٠٧٣	مصروفات دعاية واستقبال ونشر وطبع
-	٢٩٤,٥٣٧	وقود وزيوت وقوى محرك
١٧٢,٥٩٣	١٨٩,٠٩٠	أدوات كتابية
٢١٩,٢٦٨	١٩٩,٩٠٢	رسوم واشتراكات
٧٤,٦٠٢	٨٠,٣٠٥	مصروفات تأمين
٢١٦,٧٦٣	٢٥٥,٢٨٣	قطع غيار ومهمات
١٧٤,٨٣٨	١٧٢,٩١٥	مياه وإنارة
٥٦,٩٥٨	٥٥,٤٢١	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٣)
٧,٠٨٢	٢,٨٢٢	استهلاك اصول حق انتفاع (إيضاح ٢١)
٥٧٠,٣٣٧	٥٩٩,٨١٧	مصروفات أخرى
١٥٥,٣٨٧	١٥٧,٨٢٤	
٢,٩٥٩,٠١٣	٣,٥٧٢,٨٤٨	
<u>١٦,٣٣٨,٢١٣</u>	<u>١٨,٠٣٧,٤٤١</u>	

١٩ - الالتزامات المحتملة

الإرتباطات الرأسمالية

بلغ رصيد الارتباطات الرأسمالية للشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ مبلغ ٤,٠٦٥,٩٢٥ 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 سبتمبر ٢٠٢١ مبلغ ٢١١,٨١٩,٥٢٦ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٢٠٦,٩٥١,٨٦٤ جنيه مصري)، في حين بلغ الغطاء مقابل ودائع مبلغ ٥٣,٣٩٤,٧٦٢ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٤٣,٦٥٠,٢٤٧ جنيه مصري) (إيضاح ١٠).

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

٢٠ - الموقف الضريبي

أ - الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية

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

ب - الضريبة على القيمة المضافة (ضريبة المبيعات سابقاً)

- النشاط الرئيسي للشركة غير خاضع لضريبة المبيعات.
- تم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٢ حتى ٢٠١٤ عن بعض العمليات العارضة (المزادات وبيع المخلفات) وتم سداد الضرائب المستحقة.
- جرى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٧.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٠.
- يتم تقديم الاقترارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقترارات.

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 الاقترارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقترارات.

د - ضريبة الدمغة

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٧، وتم سداد الضريبة المستحقة.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٠.
- يتم تقديم الاقترارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقترارات.

هـ - الضريبة العقارية

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

٢١ - عقود التأجير والترتيب

١- اصول حق انتفاع

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	التكلفة
مياني وإنشاءات جنيه مصري	مياني وإنشاءات جنيه مصري	أول المدة
١,٠٥٢,١٦٠	١,٠٥٢,١٦٠	آخر المدة
١,٠٥٢,١٦٠	١,٠٥٢,١٦٠	مجمع الاستهلاك
(٣٧٠,٦٩٣)	(٥٧٨,٦٨٨)	أول المدة
(٢٠٧,٩٩٥)	(١٥٧,٨٢٤)	استهلاك الفترة (إيضاح ١٨)
(٥٧٨,٦٨٨)	(٧٣٦,٥١٢)	آخر المدة
٤٧٣,٤٧٢	٣١٥,٦٤٨	صافي القيمة آخر المدة

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

٢١ - عقود التأجير والترتيب (تابع)

٢ - التزام عقود التأجير والترتيب

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١		٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
الاجمالي	عقود ترتيب	عقود تأجير	عقود ترتيب
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٧,٣٦٩,٥٠٩	٢٧,١٠٨,٠٢٧	٢٦١,٤٨٢	٤٠٨,٦٨٩
(٦,٣٦٩,١٢٠)	(٦,١٨٩,٥٩١)	(١٧٩,٥٢٩)	(١٩٣,٣٨٢)
<u>٢١,٠٠٠,٣٨٩</u>	<u>٢٠,٩١٨,٤٣٦</u>	<u>٨١,٩٥٣</u>	<u>٢١٥,٣٠٧</u>

رصيد إلتزام عقود التأجير والترتيب
يخصم:
أقساط مستحقة السداد خلال عام

رصيد إلتزام عقود التأجير والترتيب
يخصم:
أقساط مستحقة السداد خلال عام

٢٢ - نصيب السهم في الأرباح

تم حساب نصيب السهم في الأرباح بقسمة نصيب المساهمين في ارباح الفترة للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة كما يلي:

التسعة اشهر المنتهية في	التسعة اشهر المنتهية في
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٠٣,٢٢٠,٥٨٠	٧٥,٢١٤,٤٥٢
٢٧٩٣٨٦٨٨٣	٢٧٣٧٠٠٦٦١
<u>٠,٣٧</u>	<u>٠,٢٧</u>

أرباح الفترة للشركة الأم
المتوسط المرجح لعدد الأسهم
نصيب السهم في الأرباح

٢٣ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

إدارة المخاطر

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

(أ) مخاطر سعر الفائدة

(ب) مخاطر الائتمان

(ج) مخاطر العملة

(د) مخاطر 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 منتظم.

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.

٢٣- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

أ - مخاطر سعر الفائدة

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

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

ب - خطر الائتمان

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

ج - مخاطر العملة

تتمثل مخاطر العملة في تغيير 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 والتزامات 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 ٦٢١,٤٣٣,٨٤١ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٥٣٥,٢٦٤,٢٨٧ جنيه مصري).

هـ - مخاطر السيولة

ترصد إدارة الشركة المحلية بدعم من الشركة الأم التدفقات النقدية، ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة. ويتلخص هدف الشركة في تحقيق توازن بين استمرارية التمويل وبين المرونة عن طريق الحصول على قروض من البنوك. وتدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطي كافي عن طريق الحصول على تسهيلات على القروض، وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعالية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والتزامات المالية. الشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصروفات التشغيلية المتوقعة وتتضمن مصروفات الالتزامات المالية.

٢٤- المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراضات خاصة بالمستقبل. تنتج التقديرات المحاسبية، طبقاً لتعريفها، نادراً ما تساوي النتائج الفعلية. التقديرات والافتراضات ذات المخاطر الهامة والتي قد تتسبب في تعديل جوهري للقيم الدفترية للأصول والتزامات 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.

٢٤ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تابع)

الأعمار الإنتاجية للآلات 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 التأكل والتقدم التجاري. تقوم الإدارة على أساس سنوي بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية ويتم تعديل مخصص الإهلاك المستقبلي عندما تعتقد الإدارة بأن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

ضريبة الدخل

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

٢٥ - أحداث هامة

- أصدرت وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي القرار رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٩ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبه المصريه الصادره بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ والتي تتضمن بعض معايير المحاسبه الجديده وتعديلات علي بعض المعايير القائمه والتي تم نشرها بالجريده الرسميه بتاريخ ٢٥ ابريل ٢٠١٩.
- بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٢٠ قررت الهيئة العامة للرقابة المالية تأجيل تطبيق معايير المحاسبه المصريه الجديده والتعديلات المصاحبه لها الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ علي القوائم الماليه الدوريه (الربع سنويه) التي ستصدر خلال عام ٢٠٢٠ علي أن تقوم الشركات بتطبيق هذه المعايير وهذه التعديلات علي القوائم الماليه السنويه لهذه الشركات في نهاية السنه الماليه المنتهيه في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وإدراج الأثر المجمع بالكامل بنهايه العام، مع التزام الشركات بالإفصاح الكافي في قوائمها الدوريه خلال عام ٢٠٢٠ عن هذه الحقيقه وأثارها المحاسبية إن وجدت.
- بتاريخ ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٠ قرر رئيس مجلس الوزراء بتعديل ماده الأولي من القرار ٦٩ لسنة ٢٠١٩ باستبدال عبارة ١ يناير ٢٠٢١ بدلا من ١ يناير ٢٠٢٠ وإنما وردت بمعايير المحاسبه المصريه ارقام ٤٩،٤٨،٤٧ ليصبح بداية تطبيق المعايير سالفه الذكر بداية من عام ٢٠٢١.
- وقد قامت الشركة بالتطبيق المبكر لكلا من معيار رقم (٤٨) الإيراد من العقود مع العملاء، والمعيار رقم (٤٩) عقود التأجير.
- خلال الفترة، قامت شركة أسباير كابيتال القابضة للإستثمارات الماليه (الشركة الام) (بايونيرز القابضة للإستثمارات الماليه - سابقا)، بعملية تقسيم الشركة الى ثلاثة شركات، وقد آلت كامل حصة شركة أسباير كابيتال القابضة للإستثمارات الماليه الى شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة منقسمة) في ٣ أكتوبر ٢٠٢١.