

تقرير مجلس الادارة السنوي المرفق بالقوائم المالية
(عن العام المالي 2021 وفقا لأحكام المادة 40 من قواعد القيد)

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

البيانات الأساسية :

غرض الشركة	- شراء وبيع وتقسيم الأراضي. - إقامة مشروعات المباني للإغراض السياحية والسكنية والإدارية والتجارية وذلك بقصد البيع أو التأجير . - إقامة مشروعات الإمتداد العمرانى . - القيام بكافة العمليات المالية والتجارية والصناعية المرتبطة بطبيعة نشاطها . - للشركة أن تباشر نشاطها فى مجال الإسكان والتعمير والمشروعات المرتبطة به لحسابها ولحساب الغير ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك باى وجه من الوجوه مع الجهات التى تزاول أعمالا شبيهه بأعمالها أو التى قد تعاونها على تحقيق غرضها فى جمهورية مصر العربية أو الخارج أو تشتريها أو تلحقها بها.		
المدة المحددة للشركة	خمسون عاما من تاريخ القيد فى السجل التجارى .	تاريخ القيد بالبورصة	1994/12/14
القانون الخاضع له الشركة	رقم 159 لسنة 1981	القيمة الاسمية للسهم	1.25 جنيه مصرى
اخر رأس مال مرخص به	675 مليون جنيه مصرى	اخر راس مال مصدر	343.115 مليون جنيه مصرى
اخر رأس مال مدفوع	343.115 مليون جنيه مصرى	رقم وتاريخ القيد بالسجل التجارى	سجل تجارى رقم 496 بتاريخ 1935/4/2

علاقات المستثمرين :

اسم مسنول الاتصال	محمود خليفه عبد ربه		
عنوان المركز الرئيسى	95 طريق 26 يوليو – الأزاريطة - الاسكندرية		
ارقام التليفونات	034860317-034869585	ارقام الفاكس	034878146
الموقع الالكترونى	www. United-housing.com		
البريد الالكترونى	Uhinfo@United-housing.com		

مراقب الحسابات :

اسم مراقب الحسابات	محمد أحمد أبو القاسم		
تاريخ التعيين	2021/3/25		
رقم القيد بالهيئة	359	تاريخ قيده بالهيئة	1986/10/13

هيكل المساهمين و نسبة ملكية اعضاء مجلس الادارة :

النسبة %	عدد الاسهم في تاريخ القوائم المالية	حصة 5 % من أسهم الشركة فأكثر
33.41%	91698776	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م)
13.65%	37481472	إبراهيم إبراهيم الصعدي
5.72%	15713651	شركة مصر للتأمين
7.81%	21426300	شركة مصر لتأمينات الحياة
60.59%	166320199	الإجمالي

النسبة %	عدد الاسهم في تاريخ القوائم المالية	ملكية اعضاء مجلس الادارة في اسهم الشركة
33.41%	91698776	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م)
5.72%	15713651	شركة مصر للتأمين
3.82%	10474281	شركة سمو للإستشارات
1.97%	5417199	شركة وادي للإستشارات
1.94%	5315071	شركة الحصن للإستشارات
46.86%	128618978	الإجمالي

النسبة %	عدد الاسهم وفقا لآخر بيان افصاحي سابق	اسهم الخزينة لدي الشركة وفقا لتاريخ الشراء
0.085%	233000	2020/12/30
0.038%	105000	2020/12/31
0.011%	30000	2021/1/3
0.020%	54000	2021/3/15
0.010%	28000	2021/3/16
0.015%	40000	2021/3/17
0.061%	166900	2021/3/29
0.015%	42252	2021/3/31
0.009%	25000	2021/4/1
0.015%	40000	2021/4/4
0.026%	71700	2021/4/5

%0.047	130000	2021/4/6
%0.005	12375	2021/4/7
%0.005	15000	2021/4/8
%0.097	267050	2021/10/20
%0.160	440000	2021/10/25
%0.146	400000	2021/10/26
%0.273	750000	2021/10/27
%0.004	10000	2021/10/28
%0.023	62360	2021/11/2
%0.036	100000	2021/11/3
%0.128	350000	2021/11/4
%0.036	100000	2021/11/7
%0.078	215000	2021/11/16
%0.007	20000	2021/11/17
%0.078	215000	2021/11/18
%0.080	220000	2021/11/21
%0.060	165000	2021/11/22
%0.055	150000	2021/11/23
%0.128	350000	2021/11/24
%0.009	25000	2021/11/25
%0.019	52000	2021/11/28
%0.036	99000	2021/11/29
%0.002	5000	2021/11/30
%0.007	18000	2021/12/1
%0.005	15000	2021/12/2
%0.112	307000	2021/12/5
%0.073	200000	2021/12/6
%0.036	100000	2021/12/7
%0.022	60000	2021/12/9
%0.036	100000	2021/12/16
%2.11	5788637	الإجمالي

مجلس الإدارة:-
آخر تشكيل لمجلس الإدارة.

الاسم	الوظيفة	جهة التمثيل	الصفة (تنفيذي – غير تنفيذي – مستقل)
السيد المهندس/ محمد زكريا محي الدين	رئيس مجلس الإدارة	شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية	غير تنفيذي
السيد الأستاذ/ وليد محمد عصام الدين أنور	عضو منتدب ورئيس تنفيذي	شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية	تنفيذي
السيد الأستاذ/ ياسر محمد زكي إبراهيم	نائب رئيس مجلس الإدارة	عن نفسه	غير تنفيذي
السيد المهندس/ أحمد زكي محمد حسن عابدين	عضو مجلس إدارة	شركة سمو للإستشارات	" "
السيد الأستاذ/ وليد محمد زكي إبراهيم	" " "	عن نفسه	" "
السيد الأستاذ/ محمد حسن شحاتة	" " "	شركة الحصن للاستشارات	" "
السيد الأستاذ/ هيثم خالد أحمد بهلول الانصارى	" " "	شركة وادى للإستشارات	" "
السيدة الأستاذة/ روزلين فوزى شرشار حنين	" " "	شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية	" "
السيد الأستاذ/ محمد عبد الحميد محمد عثمان الدالى	" " "	شركة مصر للتأمين	" "

- **التغييرات التى طرأت على تشكيل المجلس خلال العام:-**
بتاريخ 25 مارس 2021 إنعقدت الجمعية العامة العادية للشركة وتم إنتخاب مجلس إدارة لدورة جديدة .

- **إجتماعات مجلس الإدارة:-**
تم إنعقاد مجلس الإدارة 16 مرة خلال عام 2021 فى التواريخ التالية :-

م	التاريخ	م	التاريخ	م	التاريخ
1	2021/1/20	7	2021/4/18	13	2021/10/19
2	2021/2/20	8	2021/6/10	14	2021/10/19
3	2021/2/20	9	2021/6/10	15	2021/11/14
4	2021/3/22	10	2021/6/29	16	2021/11/14
5	2021/3/25	11	2021/8/11		
6	2021/3/25	12	2021/8/11		

لجنة المراجعة :-

اخر تشكيل للجنة المراجعة :-

الاسم	جهة التمثيل
الأستاذ/ محمد زكريا محي الدين	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية
الأستاذ/ محمد عبد الحميد محمد عثمان الدالى	شركة مصر للتأمين
الأستاذ/ هيثم خالد أحمد بهلول الأنصارى	شركة وادى للإستشارات
الأستاذة/ روزالين فوزى شرشار حنين	----

بيان اختصاصات اللجنة والمهام الموكلة لها :

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

اعمال اللجنة خلال العام :

عدد مرات انعقاد لجنة المراجعة	4 مرات
هل تم عرض تقارير اللجنة على مجلس ادارة الشركة	تم عرض التقارير على مجلس إدارة الشركة
هل تضمنت تقارير اللجنة ملاحظات جوهرية وجب معالجتها	لم تتضمن التقارير ملاحظات جوهرية
هل قام مجلس الادارة بمعالجة الملاحظات الجوهرية	-----

بيانات العاملين بالشركة :

متوسط عدد العاملين بالشركة خلال السنة	146 موظف
متوسط دخل العامل خلال السنة	86388 جنيها مصريا

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

لايوجد

المخالفات والإجراءات التى تتعلق بقانون سوق المال وقواعد القيد :-

التأخير عن تسليم الهيئة العامة للرقابة المالية القوائم المالية عن الفترة المنتهية فى 2020/9/30 لمدة 16 يوم وتم التصالح

بيان بتفاصيل التعاملات التى تمت مع الأطراف ذات العلاقة :-

تم موافقة الجمعية العامة العادية بتاريخ 16 إبريل 2020 على إبرام عقود معاوضة مع شركة الجيزة المصرية للنقل والتوزيع مع تفويض مجلس الإدارة فى إبرام تلك العقود وتم التعاقد بتاريخ 2021/10/17 مع شركة الجيزة المصرية للنقل والتوزيع على إسناد أعمال توريد وتركيب المهمات بموزع الكهرباء على أرض خدمات المجموعة التاسعة بمبلغ 5350000 جنيها (خمسة مليون وثلاثمائة وخمسون ألف لاغير) .

وتم التعاقد بتاريخ 2021/11/14 مع شركة الجيزة المصرية للنقل والتوزيع على إسناد أعمال توريد وتركيب المهمات لموزع الكهرباء على القطعة (10) المجموعة الثانية بمبلغ 5750000 جنيها (فقط خمسة مليون وسبعمائة وخمسون ألف جنيها لاغير)

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

فى إطار حرص الشركة على تنمية المجتمع قدمت الشركة خلال عام 2021 بمبلغ 150000 جنيها لصالح مستشفى وادى النيل .

الحالة العامة للشركة ونتيجة الأعمال ومستقبلها .

" نشاط الشركة في مجال الإسكان والتعمير "

المشروعات الحالية الجارى تنفيذها :-

- 1- مشروعات تخطيط وتقسيم أراضي السيوف :-
تمتلك الشركة مساحة أراضي بمنطقة السيوف حوالى 100 فدان مقسمة كالتالى:-
 - أ- التقسيم الجديد المعتمد بالقرار رقم 329 لسنة 2017.
تم الإعلان والتعامل على التقسيم خلال 2021
 - ب- أراضي التقسيم الصناعى حوالى 40 فدان
تقوم الشركة حاليا بالسير فى إجراءات تغيير النشاط من صناعى إلى سكنى طبقا للمخطط العام المعتمد لمحافظة الإسكندرية .
 - 2- مشروعات مدينة 6 أكتوبر .
 - مشروع فردوس 6 أكتوبر :-
 - يقع المشروع بالمنطقة العمرانية الأولى أمام الحى التاسع المتميز على طريق جمال عبد الناصر .
 - تبلغ مساحة الأرض المقام عليها المشروع حوالى 16.5 فدان ، والمشروع عبارة عن منطقة سكنية متكاملة تتكون من 34 عمارة سكنية بالإضافة إلى منطقة خدمات مركزية تتكون من مبنى طبي/ تجارى ومبنى تجارى / إدارى ومسجد ، وأماكن مخصصة لإنتظار السيارات .
 - تم تنفيذ جميع المراحل السكنية بالمشروع وتم بيع جميع الوحدات المتاحة للمرحلة الأولى والثانية والثالثة بالكامل وبلغت نسبة المبيعات المرحلة الرابعة حوالى 99% من وحدات المشروع .
 - مركز طبي/ تجارى.
تبلغ مساحة الأرض 2028 م² تم الإنتهاء من تنفيذ أعمال الأساسات وصب سقف البدروم وأعمدة وسقف الدور الأرضى خلال 2021 .
 - مركز تجارى/ إدارى .
تبلغ مساحة الأرض 1270 م² تم الانتهاء من تنفيذ أعمال الأساسات وأعمدة وسقف الدور الأرضى والدور الأول خلال 2021 .
 - مسجد:-
 - المسجد مقام على مساحة أرض 1327 م² تم الإنتهاء من تنفيذه وتسليمه إلى وزارة الأوقاف .

3- مشروع عمارتي اللؤلؤة المتحدة (1، 2) – بمنطقة لوران بالإسكندرية.

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

(1) اللؤلؤة 1 .

تم الانتهاء من التنفيذ بالكامل وتم بيع الوحدات السكنية والتجارية بالكامل وتسليمها إلى العملاء وبلغت نسبة المبيعات من باكيات الجراج 93% وجرى عرض الباقيات المتبقية للبيع .

(2) اللؤلؤة 2 .

- تم الانتهاء من التنفيذ بالكامل وتم عرض وحدات المشروع السكنى والإدارى والتجارى والجراجات للبيع .
 - تم بيع 100% من الوحدات السكنية والتجارية والإدارية بالكامل وتم التسليم إلى العملاء وتم بيع 66% من باكيات الجراج وجرى عرض الوحدات والجراجات المتبقية للبيع .

4- المشروعات المستقبلية .

1- مشروعات عمارات فردوس المتحدة :-

- المشروع هو عبارة عن مشاركة مع شركة السلام لإقامة مدينة متكاملة على مساحة 8432 م² وجرى دراسة الإسلوب الأمثل لتنفيذ المشروع فى ضوء الموقف القانونى الحالى .
نشاط البيع والتسويق :-

تمكنت الشركة خلال العام المالى 2021 من تحقيق خطتها البيعية المقترحة حيث بلغت المبيعات خلال العام المالى 2021 مبلغ 129.04 مليون جنيها تقريبا وبلغ صافى الربح (قبل ضرائب الدخل) 83.34 مليون جنيها تقريبا عام 2021 وتعمل الشركة على تنفيذ الخطة البيعية المقترحة خلال العام المالى 2022 ..

بيان بالمصروفات والإيرادات وفقا للقوائم المالية :-

يوضح البيان التالى جميع بنود المصروفات والإيرادات المحققة خلال السنة المالية 2021 بالمقارنة بالأرقام المحققة خلال السنة المالية السابقة 2020 :-

(أولا) - المصروفات :-

الأرقام بالمليون جنية

2020	2021	المصروفات
12.25	12.61	أجور ومرتببات وما فى حكمها
4.09	4.60	رواتب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
0.65	0.65	مستلزمات سلعية
6.28	6.50	مستلزمات خدمية
0.47	2.45	الإضمحلال فى قيمة العملاء
0.72	0.78	إهلاك الأصول الثابتة
24.46	27.59	الإجمالى

ثانيا) – الإيرادات :-

الأرقام بالمليون جنيه

2020	2021	الإيرادات
185.96	129.04	إيرادات مشروعات التعمير والإسكان
4.33	4.39	إيرادات إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
12.34	5.61	فوائد دائنة
0.01	0.01	إيرادات إستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الإستحقاق
1.08	1.54	إيرادات تشغيلية أخرى
---	0.19	ارباح بيع أصول ثابتة
204.22	140.78	الإجمالي

ختم الشركة



الممثل القانونى للشركة

"  " التوقيع

مهندس/ محمد زكريا محي الدين