

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المجمعة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
وتقرير مراقب الحسابات عليها

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المجمعة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

المحتويات

الصفحة

٤-٣	تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المجمعة
٥	قائمة المركز المالي المجموع
٦	قائمة الأرباح او الخسائر المجمعة
٧	قائمة الدخل الشامل المجموع
٨	قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
٩	قائمة التدفقات النقدية المجمعة
٢٤-١٠	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المجمعة

إلى السادة / مساهمي الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة للشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)، والمتمثلة في المركز المالي المجموع في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وكذا القوائم المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسؤولة إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات مؤثرة، سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ. كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية أخطاء مؤثرة.


وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب، ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر، يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية المجمعة.

وأنا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية.

الرأي
ومن رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه، تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي للمجمع للشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وعن أدائها المالي المجمع وتدفعاتها النقدية المجمعة عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

القاهرة في : ٥ مارس ٢٠١٩

مراقب الحسابات


A Member of
عبدالله محمد الشاذلي
زميل جمعية الضرائب المصرية
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
س.م.م رقم (٩٣٦٥)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠٣)

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المجمع

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
جنيه مصري جنيه مصري

الأصول

أصول غير متداولة

أصول ثابتة

استثمارات عقارية

استثمارات في سندات حكومية

استثمارات في شركة شقيقة

أصول ضريبية مؤجلة

إجمالي الأصول غير المتداولة

٦١,٧٩٩	١,٢٢٦,٠٧٢	(٣)
٣٣,٩٠٨,٠١٧	٣٠,١٩٣,١٠٨	(٤)
٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢	(٥)
٢٤٨,٣٦٧	٢٥٥,٨٩٢	(٦)
٤٤,٦٦٧	-	(١٤)
٣٤,٧١١,٠٨٢	٣٢,١٢٣,٣٠٤	

أصول متداولة

مشروعات الإسكان والتعمير

عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

مستحق من أطراف ذات علاقة

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

نقدية لدى البنوك

إجمالي الأصول المتداولة

إجمالي الأصول

٦٨,٩٤٩,٦٨١	٦٢,١٢٠,٢٠٦	(٧)
١٤٥,٨٨٢,٠٧٩	١٤٢,٤١٧,٥١٩	(٨)
٩٠,٤٢٠,٠٠٠	٩٠,٤٢٠,٠٠٠	(٩)
١,٥٢٠,٧٧٦	١١٨,٠٥٤,٤٦٩	(١٠)
١٧٥,٣٦٥,٣٩٣	١٥٠,٤٤٨,٢٦٤	(١١)
٤٨٢,١٣٧,٩٢٩	٥٦٣,٤٦٠,٤٥٨	
٥١٦,٨٤٩,٠١١	٥٩٥,٥٨٣,٧٦٢	

حقوق الملكية والالتزامات

حقوق الملكية

رأس المال المدفوع

احتياطي قانوني

أرباح مرحلة

أرباح العام

إجمالي حقوق الملكية الشركة القابضة

حقوق الحصة غير المسيطرة

إجمالي حقوق الملكية

٢٢٦,٥٦٢,٥٠٠	٢٨٣,٢٠٣,١٢٥	(١٢)
٤٩,٤٤٤,٩٨٥	٥٤,١٩٥,١٢١	
٧,١٨٥,٧٦٩	١٥,٢٢٨,٧١٧	
٩٤,٩٧٨,٥١٠	١٠٤,٨٦٠,٧٨١	
٣٧٨,١٧١,٧٦٤	٤٥٧,٤٨٧,٧٤٤	
٢	٤٧	
٣٧٨,١٧١,٧٦٦	٤٥٧,٤٨٧,٧٩١	

التزامات متداولة

مخصصات

دائنو توزيعات

التزامات ضريبية

موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

إجمالي الالتزامات المتداولة

إجمالي الالتزامات

إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

٤,٠٠٥,٢٧٨	٤,٠٠٥,٢٧٨	(١٣)
١,٤٦٤,٠٩٧	١,٠٠٠,٩٢٤	
٢٧,٧٥١,٥٦٥	٣٠,٠٧٠,٤٦٧	(١٤)
١٠٥,٤٥٦,٣٠٥	١٠٣,٠٦٣,٩٧٠	(١٥)
١٣٨,٦٧٧,٢٤٥	١٣٨,٠٩٥,٩٧١	
١٣٨,٦٧٧,٢٤٥	١٣٨,٠٩٥,٩٧١	
٥١٦,٨٤٩,٠١١	٥٩٥,٥٨٣,٧٦٢	

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

محمد عصام الدين انور



رئيس القطاع المالي

محمود خليفة عبد ربه

-الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٢) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمع.
-تقرير مراقب الحسابات مرفق.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤١,٨٥٠,٢٧٠	١٦٥,١٠٩,٩٠٨	(١٦)
(٣٥,٤٩٠,٠٥٩)	(٤٢,٤٤٥,١٠٠)	(١٧)
١٠٦,٣٦٠,٢١١	١٢٢,٦٦٤,٨٠٨	
٣,٢٤٤,٢٣٨	٧,٢٧٢,٥٣٠	
(١٣,٢٥٩,٣٧٩)	(١٦,٠٨٠,٥٧١)	(١٨)
(٢,٢٣٧,٨٠٠)	(٣,٠٨٠,٩٠٠)	
١١,٦٥٢,٢٩٤	٣١٠,٩٤١	
١٠٥,٧٥٩,٥٦٤	١١١,٠٨٦,٨٠٨	
١٠,٤١٢	-	
٢٨,٣٦٧	٧,٥٢٥	
٦٦,٩٣٨	٢,٦٨٤,٤٠٤	(١٠)
١٦,٨١٥,٣٢٨	٢١,١٥٢,٥١٧	
١٢٢,٦٨٠,٦٠٩	١٣٤,٩٣١,٢٥٤	
(٢٧,٧٠٢,٠٩٩)	(٣٠,٠٧٠,٤٦٧)	(١٤)
٩٤,٩٧٨,٥١٠	١٠٤,٨٦٠,٧٨٧	
٩٤,٩٧٨,٥١٠	١٠٤,٨٦٠,٧٨١	
-	٦	
٩٤,٩٧٨,٥١٠	١٠٤,٨٦٠,٧٨٧	

توزع كالتالي:

الشركة القابضة

حقوق الحصة غير المسيطرة

أرباح العام

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

وليد محمد عصام الدين انور



رئيس القطاع المالي

محمود خليفة عبد ربه

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمع
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
جنيه مصري	جنيه مصري
٩٤,٩٧٨,٥١٠	١٠٤,٨٦٠,٧٨٧
-	-
<u>٩٤,٩٧٨,٥١٠</u>	<u>١٠٤,٨٦٠,٧٨٧</u>
٩٤,٩٧٨,٥١٠	١٠٤,٨٦٠,٧٨٧
-	٦
<u>٩٤,٩٧٨,٥١٠</u>	<u>١٠٤,٨٦٠,٧٨٧</u>

أرباح العام
بنود تتعلق بالدخل الشامل
إجمالي الدخل الشامل عن العام

توزع كما يلي:
الشركة القابضة
حقوق الحصة غير المسيطرة
إجمالي الدخل الشامل عن العام

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

	إجمالي	حقوق الحصص غير المسيطرة	إجمالي حقوق ملكية الشركة القابضة	أرباح العام	أرباح مرحلة	أسهم خزينة	احتياطي قانوني	رأس المال	
إجمالي	٢٩٢,٣٢٢,٣٦٤	٢	٢٩٢,٣٢٢,٣٦٢	٧٢,٣٠٧,٣٥٨	٤,٢٢٣,٥٤٤	(١١,٢٨٤,٠٣٩)	٤٥,٨٢٥,٤٩٩	١٨١,٢٥٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧
جنيه مصري	-	-	-	(٧٢,٣٠٧,٣٥٨)	٦٨,٦٨٧,٨٧٢	(٤٥,٣١٢,٥٠٠)	٣,٦١٩,٤٨٦	-	محول إلى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
جنيه مصري	(٩,١٢٩,١٠٨)	-	(٩,١٢٩,١٠٨)	-	(٤٥,٣١٢,٥٠٠)	-	-	٤٥,٣١٢,٥٠٠	زيادة رأس المال من الأرباح المرحلة
٩٤,٩٧٨,٥١٠	-	-	٩٤,٩٧٨,٥١٠	٩٤,٩٧٨,٥١٠	(٣٠,٤١٣,١٤٧)	١١,٢٨٤,٠٣٩	-	-	توزيعات أرباح
٣٧٨,١٧١,٧٦٦	٢	٣٧٨,١٧١,٧٦٤	٣٧٨,١٧١,٧٦٤	٩٤,٩٧٨,٥١٠	٧,١٨٥,٧٦٩	-	٤٩,٤٤٤,٩٨٥	٢٢٢,٥١٢,٥٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
-	-	-	(٩٤,٩٧٨,٥١٠)	٩٠,٢٢٨,٣٧٤	-	-	٤,٧٥٠,١٣٦	-	محول إلى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
-	-	-	-	(٥٦,٦٤٠,٦٢٥)	(٣٥,٥٤٤,٨٠١)	-	-	٥١,٦٤٠,٦٢٥	زيادة رأس المال من الأرباح المرحلة
(٢٥,٥٤٤,٨٠١)	-	(٢٥,٥٤٤,٨٠١)	(٢٥,٥٤٤,٨٠١)	-	(٣٥,٥٤٤,٨٠١)	-	-	-	توزيعات أرباح
٣٩	٣٩	-	-	-	-	-	-	-	الحصص غير المسيطرة في استكمال رأس مال شركة تابعة
١٠٤,٨٦٠,٧٨٧	٦	١٠٤,٨٦٠,٧٨١	١٠٤,٨٦٠,٧٨١	١٥,٢٢٨,٧١٧	-	-	-	-	أرباح العام
٤٥٧,٤٨٧,٧٩١	٤٧	٤٥٧,٤٨٧,٧٤٤	١٠٤,٨٦٠,٧٨١	١٥,٢٢٨,٧١٧	-	-	٥٤,١٩٥,١٢١	٢٨٣,٢٠٣,١٢٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١١) إلى (٢٢) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢٢,٦٨٠,٦٠٩	١٣٤,٩٣١,٢٥٤	
١٥٦,٨٢٣	٢٩٩,٨٤١	(٣)
(٣,٢٤٤,٢٣٨)	(٧,٢٧٢,٥٣٠)	
(٦٦,٩٣٨)	(٢,٦٨٤,٤٠٤)	(١٠)
(٢٨,٣٦٧)	(٧,٥٢٥)	
(١٦,٨١٥,٣٢٨)	(٢١,١٥٢,٥١٧)	
١٠٢,٦٨٢,٥٦١	١٠٤,١١٤,١١٩	
١٩,٠٣٦,٨٠٩	٦,٨٢٩,٤٧٥	
(١٥,٠٧٠,٠٠٠)	-	
(٢١,١٣٣,٩١٨)	٣,٦٢٩,٧٦٠	
٤٣,٢٣١,١٣٨	(٢,٥٥٧,٥٣٥)	
١٢٨,٧٤٦,٥٩٠	١١٢,٠١٥,٨١٩	
(٢١,٠٤٢,٩٠٩)	(٢٧,٧٥١,٥٦٥)	(١٤)
١٠٧,٧٠٣,٦٨١	٨٤,٢٦٤,٢٥٤	
		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
		أرباح العام قبل ضرائب الدخل
		إهلاك الأصول الثابتة
		أرباح بيع استثمارات عقارية
		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		حصة نسبية في أرباح شركة شقيقة
		فوائد دائنة
		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
		التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
		التغير في المستحق من الاطراف ذات العلاقة
		التغير في العملاء والمصروفات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى
		التغير في الموردين والمصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
		التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		ضرائب الدخل المدفوعة
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
		التغير في استثمارات عقارية
		التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		فوائد محصلة
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
		الحصة غير المسيطرة في استكمال رأس مال شركة تابعة
		توزيعات الأرباح المدفوعة
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام
		النقدية وما في حكمها - أول العام
		النقدية وما في حكمها - آخر العام
	٣٨	
(٩,١٢٩,١٠٨)	(٢٦,٠٠٧,٩٧٤)	
(٩,١٢٩,١٠٨)	(٢٦,٠٠٧,٩٣٦)	
١١٥,٦٠٦,٤٦٩	(٢٤,٩١٧,١٢٩)	
٥٩,٧٥٨,٩٢٤	١٧٥,٣٦٥,٣٩٣	
١٧٥,٣٦٥,٣٩٣	١٥٠,٤٤٨,٢٦٤	(١١)

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٢) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.

١ - نبذة عامة عن الشركة وانشطتها

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

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

عنوان الشركة المسجل هو ٩٥ طريق ٢٦ يوليو (برج السلسلة) - الأزاريطة - الاسكندرية.

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

تم اعتماد القوائم المالية المجمعة للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ٥ مارس ٢٠١٩.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

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

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

التوافق مع معايير المحاسبة

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

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 ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	شركة زهراء المتحدة للاستثمار والخدمات العقارية
%٩٩,٩٩٩	%٩٩,٩٩٩	

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 والمحملة 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.

٢-٢ نطاق القوائم المالية المجمعة (تابع)

أسس التجميع

تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة:

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

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

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

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

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

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

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

اسم الشركة التابعة	نسبة المساهمة ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	نسبة المساهمة ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
شركة زهراء المتحدة للاستثمار والخدمات العقارية	٠,٠٠١%	٠,٠٠١%

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

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

- البيع بالتقسيط

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

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيرادات (تابع)

- فوائد دائنة

يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر على أساس نسبة زمنية آخذاً 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 سداه لمصلحة الضرائب.

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

الاستثمارات العقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولاً بالتكلفة، وتتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الانشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل.

الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك والخسائر المترتبة 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 أضمحل 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.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول الثابتة (تابع)

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الاستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (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 الاولي 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 الاستردادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الاستردادية، وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً ، فقط إذا ، كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الاستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر .

النقدية وما في حكمها

بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية فإن النقدية وما في حكمها تشمل النقدية بالصندوق، الحسابات الجارية بالبنوك والودائع لأجل التي تستحق خلال ثلاثة أشهر.

الموردون والمصروفات المستحقة

يتم الاعتراف بالالتزامات بالقيم التي سيتم دفعها في المستقبل وذلك مقابل البضائع والخدمات التي تم استلامها سواء استلمت الشركة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

المخصصات

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

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ترجمة العملات الأجنبية

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

يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملات 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 الداخلى للمنفعة الاقتصادية متوقفاً.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة.

المصرفوات

يتم الاعتراف بجميع المصرفوات شاملة مصرفوات التشغيل، المصرفوات الإدارية والعمومية والمصرفوات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر في السنة المالية التي تحققت فيها تلك المصرفوات.

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

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

يتم إثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالميزانية بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بفروق التقييم بقائمة الأرباح أو الخسائر.

يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر بيع الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات (تابع)

الاستثمارات في شركات شقيقة

الاستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة في مشروع مشترك، ويفترض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها لنسبة ٢٠% أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذا مؤثرا.

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

استثمارات في سندات حكومية

يتم إثبات الاستثمارات في سندات حكومية بالتكلفة وفي حالة وجود انخفاض في قيمتها يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضحلال وتحميله 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 وتكلفة تجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدتها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشييد 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 البجعية أيهما أقل وتحميل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الاضحلال عن التكلفة في حالة وجوده.

التأمينات الاجتماعية

تقدم الشركة مساهمات للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات الشركة على هذه المساهمات والتي تحمّل للمصاريف عند استحقاقها.

الاحتياطي القانوني

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

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 بأكبر فائدة على الأصل أو الالتزام.

وتُقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الاقتصادية.

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 المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣ - أصول ثابتة

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	عدد وأدوات جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
في ١ يناير ٢٠١٨	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	١,٢٢٧,١٧٩	٣٦,١٨٧	٨٠٠,٩٦٦	٢,١٨١,٩٣٢
إضافات	-	-	٤٩٠,٠٠٠	-	٩٧٤,١١٤	١,٤٦٤,١١٤
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	١,٧١٧,١٧٩	٣٦,١٨٧	١,٧٧٥,٠٨٠	٣,٦٤٦,٠٤٦
مجمع الإهلاك	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,٢٢٧,١٧٩)	(٣٦,١٨٧)	(٧٤١,٣٢١)	(٢,١٢٠,١٣٣)
في ١ يناير ٢٠١٨	-	-	(١٢٢,٥٠٠)	-	(١٧٧,٣٤١)	(٢٩٩,٨٤١)
إهلاك العام	-	-	(١,٣٤٩,٦٧٩)	(٣٦,١٨٧)	(٩١٨,٦٦٢)	(٢,٤١٩,٩٧٤)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٢,١٥٤	-	٣٦٧,٥٠٠	-	٨٥٦,٤١٨	١,٢٢٦,٠٧٢
صافي القيمة الدفترية	٢,١٥٤	-	-	-	٥٩,٦٤٥	٦١,٧٩٩
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٢,١٥٤	-	-	-	-	-

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٢,٢٤٤,٢٩٥ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت قيد الاستخدام.
- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.
- تم تحميل إهلاك الأصول الثابتة ببند مصروفات عمومية وإدارية بقائمة الأرباح او الخسائر على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥٦,٨٢٣	٢٩٩,٨٤١	
١٥٦,٨٢٣	٢٩٩,٨٤١	مصروفات عمومية وإدارية (إيضاح ١٨)

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٤ - استثمارات عقارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	أراضي السيوف
١٩,٣٥٢,٠٨٤	١٥,٦٣١,٣٩٨	أرض مرسي مطروح
١٤,٢٦٧,٤٦٠	١٤,٢٧٩,٤٦٠	أراضي أخرى
٢٨٨,٤٧٣	٢٨٢,٢٥٠	
<u>٣٣,٩٠٨,٠١٧</u>	<u>٣٠,١٩٣,١٠٨</u>	

٥ - استثمارات في سندات حكومية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	أكثر من عام
١٥٠,٧٣٩	١٥٠,٧٣٩	سندات حكومية - بنك الاستثمار القومي
٢٩٧,٤٩٣	٢٩٧,٤٩٣	سندات حكومية - وزارة المالية
<u>٤٤٨,٢٣٢</u>	<u>٤٤٨,٢٣٢</u>	

٦ - استثمارات في شركة شقيقة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	نسبة المساهمة	
جنيه مصري	جنيه مصري	٪٢٢	شركة رؤية بلازا للاستثمار العقاري
٢٤٨,٣٦٧	٢٥٥,٨٩٢		
<u>٢٤٨,٣٦٧</u>	<u>٢٥٥,٨٩٢</u>		

٧ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
٣٧,٤٦٤,٩١٤	٣٩,٢٥٤,٨٠٥	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
٣١,٤٨٤,٧٦٧	٢٢,٨٦٥,٤٠١	
<u>٦٨,٩٤٩,٦٨١</u>	<u>٦٢,١٢٠,٢٠٦</u>	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٨- عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء
١٥٣,٧٧٣,٢٨٦	١٤٨,٧٥٦,١٦٧	يخصم:
(٧,٨٥١,١٠٠)	(٦,٠٦٨,٢٠٩)	إيرادات مؤجلة
(١,٤٢٠,٩٩٤)	(١,٤٢٠,٩٩٤)	الاضمحلال في قيمة العملاء
١٤٤,٥٠١,١٩٢	١٤١,٢٦٦,٩٦٤	
٤٤٦,٥٢٠	-	دفعات مقدمة للموردين
٩١٨,٨٥٦	٨٦١,١٩١	فوائد مستحقة
٤٣٧,١٣٧	٤٨٥,٦٣٧	تأمينات لدى الغير
٥١,١٠٤	١٦٧,٦٤٠	عهد وسلف عاملين
١٤,١٤٧	١٢٢,٩٦٤	أرصدة مدينة أخرى
١٤٦,٣٦٨,٩٥٦	١٤٢,٩٠٤,٣٩٦	
(٤٨٦,٨٧٧)	(٤٨٦,٨٧٧)	الاضمحلال في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى
١٤٥,٨٨٢,٠٧٩	١٤٢,٤١٧,٥١٩	

٩- مستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة رؤية بلازا للاستثمار العقاري
٩٠,٤٢٠,٠٠٠	٩٠,٤٢٠,٠٠٠	
٩٠,٤٢٠,٠٠٠	٩٠,٤٢٠,٠٠٠	

١٠- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	أسهم شركات مقيدة في البورصة المصرية
١,٥٢٠,٧٧٦	٣٤,٢١٠,٥٤٦	أسهم شركات غير مقيدة في البورصة المصرية
-	٤٨,٠٠٠,٠٠٠	استثمارات وثائق صناديق الاستثمار
-	٣٥,٨٤٣,٩٢٣	
١,٥٢٠,٧٧٦	١١٨,٠٥٤,٤٦٩	

وقد تم إعادة تقييم الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ كالآتي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	أرباح التقييم	مدفوعات نقدية	١ يناير ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	هم شركات مقيدة في البورصة المصرية
٣٤,٢١٠,٥٤٦	١,٨٤٠,٤٨١	٣٠,٨٤٩,٢٨٩	١,٥٢٠,٧٧٦	سهم شركات غير مقيدة في البورصة المصرية
٤٨,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٨,٠٠٠,٠٠٠	-	تثمارات وثائق صناديق الاستثمار
٣٥,٨٤٣,٩٢٣	٨٤٣,٩٢٣	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	-	
١١٨,٠٥٤,٤٦٩	٢,٦٨٤,٤٠٤	١١٣,٨٤٩,٢٨٩	١,٥٢٠,٧٧٦	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١١ - نقدية لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
جنيه مصري	جنيه مصري
١٦٤,٨٦٥,٣٩٣	١٣٥,٩٤٨,٢٦٤
١٠,٥٠٠,٠٠٠	١٤,٥٠٠,٠٠٠
<u>١٧٥,٣٦٥,٣٩٣</u>	<u>١٥٠,٤٤٨,٢٦٤</u>

حسابات جارية بالبنوك
ودائع لأجل (تستحق خلال ثلاثة أشهر) *

* بلغ إجمالي الودائع لأجل المتحفظ عليها لصالح البنوك في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مبلغ ١٢,٩٤٨,٧٥٢ جنيه مصري مقابل خطابات ضمان (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ١,٨٥١,٧٥٠ جنيه مصري) (إيضاح ١٩).

١٢ - رأس المال

يبلغ رأس مال الشركة المرخص به ٦٧٥ مليون جنيه مصري، كما يبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع مبلغ ٢٨٣,٢٠٣,١٢٥ جنيه مصري موزع على عدد ٢٢٦٥٦٢٥٠٠ سهم، قيمة السهم الاسمية ١,٢٥ جنيه مصري.

في ١٢ أبريل ٢٠١٧، وافقت الجمعية العامة العادية للشركة على توزيع أسهم مجانية من الأرباح المرحلة بواقع سهم مجاني لكل أربعة أسهم أصلية من أسهم رأس المال بإجمالي قيمة بلغت ٤٥,٣١٢,٥٠٠ جنيه مصري ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٢٢٦,٥٦٢,٥٠٠ جنيه مصري موزعة على ١٨١٢٥٠٠٠٠ سهم قيمة كل سهم ١,٢٥ جنيه مصري وقد تم التأشير بالسجل التجاري بالزيادة.

في ٣ أبريل ٢٠١٨، وافقت الجمعية العامة العادية للشركة على توزيع أسهم مجانية من الأرباح المرحلة بواقع سهم مجاني لكل أربعة أسهم أصلية من أسهم رأس المال بإجمالي قيمة بلغت ٥٦,٦٤٠,٦٢٥ جنيه مصري ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٢٨٣,٢٠٣,١٢٥ جنيه مصري موزعة على ٢٢٦٥٦٢٥٠٠ سهم قيمة كل سهم ١,٢٥ جنيه مصري، وقد تم التأشير بالسجل التجاري بالزيادة.

١٣ - مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
جنيه مصري	جنيه مصري
٨٩,٥١٠	٨٩,٥١٠
٣,٩١٥,٧٦٨	٣,٩١٥,٧٦٨
<u>٤,٠٠٥,٢٧٨</u>	<u>٤,٠٠٥,٢٧٨</u>

مخصص مطالبات
مخصص قضايا

ترى إدارة الشركة، وبعد أخذ الاستشارات المهنية اللازمة، إن مبلغ المطالبات لن يتجاوز قيمة المخصصات المكونة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

١٤ - التزامات ضريبية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
جنيه مصري	جنيه مصري
٢١,٠٤٢,٩٠٩	٢٧,٧٥١,٥٦٥
٢٧,٧٥١,٥٦٥	٣٠,٠٧٠,٤٦٧
(٢١,٠٤٢,٩٠٩)	(٢٧,٧٥١,٥٦٥)
<u>٢٧,٧٥١,٥٦٥</u>	<u>٣٠,٠٧٠,٤٦٧</u>

رصيد أول المدة
مصروف ضريبة الدخل عن العام
المسدد خلال العام
رصيد آخر العام

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٤ - التزامات ضريبية (تابع)

ضرائب الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٧,٧٥١,٥٦٥	٣٠,٠٢٢,٠٠٦
(٤٩,٤٦٦)	٤٨,٤٦١
٢٧,٧٠٢,٠٩٩	٣٠,٠٧٠,٤٦٧

ضرائب الدخل الجارية
ضرائب الدخل المؤجلة التزام / (أصل)
مصروف ضريبة الدخل

ضرائب الدخل المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
جنيه مصري	جنيه مصري
-	٤٤,٦٦٧
٤٤,٦٦٧	(٤٨,٤٦١)
٤٤,٦٦٧	(٣,٧٩٤)

رصيد أول المدة - أصل
الحركة خلال العام - (التزام) / أصل
رصيد آخر العام - (التزام) / أصل

١٥ - موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
جنيه مصري	جنيه مصري
١٨,٤٨٦	٣٥٨,٥٠٢
٥٧٤,٣٣١	٦٥٤,٣٧٢
١,٤٥٥,٨٨٤	٩٤٨,٦١١
٢,٣٠٥,٨٩٩	٩٤٢,٢٨٧
٨٨,٩٦٥,٦٤٧	٨٥,٢٠٣,٤٥٤
٦,٩٨٢,٣٢٧	١٠,٨٣٦,٧٢٦
٨١,٠٨٥	١٠٤,٨٨٣
٥٠١,٠٠٠	٣٥٧,٠٠٠
٤,٥٧١,٦٤٦	٣,٦٥٨,١٣٥
١٠٥,٤٥٦,٣٠٥	١٠٣,٠٦٣,٩٧٠

موردون
مصروفات مستحقة
مستحق الي الوحدة المحلية لمركز ومدينة أبو حمص
تأمينات من الغير
عملاء دفعات مقدمة
تكلفة اعمال تحت التنفيذ
صندوق الزمالة
دائنون آخرون
أرصدة دائنة أخرى

١٦ - المبيعات والإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
جنيه مصري	جنيه مصري
١٣٨,٩٥٨,٦٠٩	١٦٢,١٩٩,٧٦٠
١,٦٩٢,٥٧٢	١,٦٩٤,٦٢١
١,١٩٩,٠٨٩	١,٢١٥,٥٢٧
١٤١,٨٥٠,٢٧٠	١٦٥,١٠٩,٩٠٨

وحدات مباعه
إيجارات
إيرادات أخرى

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٧- تكلفة المبيعات والحصول على الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	تكلفة وحدات مبيعة
٣٥,٤٩٠,٠٥٩	٤٢,٤٤٥,١٠٠	
٣٥,٤٩٠,٠٥٩	٤٢,٤٤٥,١٠٠	

١٨- مصروفات عمومية وإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	مرتبات وما في حكمها
٨,٠٧٠,٩٦٦	١٠,٢٥٨,٤٩٢	وقود وزيوت وقوى محرقة
١٠٣,١١٢	١٧٦,٧٧٠	قطع غيار ومهمات
٩,٧٤٨	١٥,١٣٦	أدوات كتابية
٦٠,٦٣٣	٢٣٨,٤٢٧	رسوم واشتراكات
٢٤,٨٢١	٨١,٤٩٦	مياه وإنارة
١٢,١٢٧	٤٢,٨٤٢	مصروفات صيانة
٤٤٠,٧٥٧	٩٥٣,٨١١	مصروفات دعاية واستقبال ونشر وطبع
١٥٠,٤٦٢	٣٨٥,٠٨٢	مصروفات نقل وانتقالات
٤٦٢,١٩٣	٦٠٢,٠٧٣	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٣)
١٥٦,٨٢٣	٢٩٩,٨٤١	مصروفات تأمين
٤٨,٩٩٧	١٠١,٥٥٨	مصروفات أخرى
٣,٧١٨,٧٤٠	٢,٩٢٥,٠٤٣	
١٣,٢٥٩,٣٧٩	١٦,٠٨٠,٥٧١	

١٩- الالتزامات المحتملة

خطابات ضمان

بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من قبل البنوك لصالح أطراف ثالثة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مبلغ ٥٢,٩٤٨,٧٥٢ جنيه مصري، مقابل ودائع بمبلغ ١٢,٩٤٨,٧٥٢ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ١,٨٥١,٧٥٠ جنيه مصري) (إيضاح ١١).

الالتزامات التعاقدية

بلغ رصيد عقود الارتباطات الرأسمالية للشركة المتعاقد عليها في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مبلغ ١,٠٥٥,٤٩٢ جنيه مصري.

٢٠ - الموقف الضريبي

- أ - الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية
- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠٠٩، وتم سداد الضرائب المستحقة.
 - جرى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٠ حتى ٢٠١٢.
 - لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٧.
- 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.
 - لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٧.
- ج - الضريبة على المرتبات والأجور
- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٢، وتم سداد الضرائب المستحقة.
 - جرى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٦.
 - لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن عام ٢٠١٧.
- د - ضريبة الدمغة
- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٦، وتم سداد الضريبة المستحقة.
 - جرى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن عام ٢٠١٧.
- هـ - الضريبة العقارية
- تقوم الشركة بسداد الضريبة العقارية بانتظام طبقاً للمطالبات الواردة من مصلحة الضرائب.

٢١ - 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 منتظم.

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

٢١ - 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 التغير في أسعار الفائدة بالسوق من عدمه بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بسعر فائدة معوم وودائع ذات فائدة.

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

ب - خطر الائتمان

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

ج - مخاطر العملة

تتمثل مخاطر العملة في تغير محتمل مقبول في أسعار صرف الدولار الأمريكي واليورو، في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة. ويرجع الأثر الذي وقع على أرباح الشركة قبل الخضوع للضريبة إلى التغيرات في قيمة الأصول والالتزامات النقدية. ويجب الإشارة إلى أن التغيرات في أسعار صرف جميع العملات الأجنبية الأخرى ليست جوهرية ولا يوجد لدى الشركة أي أصول أو التزامات 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 السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال مخصوما منها أسهم الخزينة، والاحتياطي الأرباح المرحلة ويبلغ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مبلغ ٢٠١٨،٩٦٣،٦٢٦،٣٥٢ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ٢٨٣،١٩٣،٢٥٤ 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 والفعلية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

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

٢٢ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراضات 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 البجعية) 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.