

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧
وتقرير الفحص المحدود عليها

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧

المحتويات

الصفحة	
٣	تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية المجمعة
٤	قائمة المركز المالي المجمعة
٥	قائمة الأرباح او الخسائر المجمعة
٦	قائمة الدخل الشامل المجمعة
٧	قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
٨	قائمة التدفقات النقدية المجمعة
٢٤-٩	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المجمع المرفق لشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ مارس ٢٠١٧ وكذا القوائم المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتنحصر 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. ويقف الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا منسحب على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبيدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية.

الإستنتاج

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 المالي المجمع للمنشأة في ٣١ مارس ٢٠١٧ وعن أداؤها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في: ١٤ مايو ٢٠١٧

مراقب الحسابات
Accounting & Auditing - Alex
عمرو محمد الشعيبي
زميل جمعية الضرائب المصرية
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
سجل المراقبين رقم (٩٣٢٥)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠٣)

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المجمع

في ٣١ مارس ٢٠١٧

٣١ ديسمبر ٢٠١٦ جنيه مصرى	٣١ مارس ٢٠١٧ جنيه مصرى	إيضاح	الأصول
			أصول غير متداولة
١٨٥,٥٦٨	١٥٠,٨٧٥	(٣)	أصول ثابتة
٢٩,٣٨٨,٠٧١	٢٩,٧٧١,٦٦٧	(٤)	إستثمارات عقارية
٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢	(٥)	إستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الإستحقاق
٢٢٠,٠٠٠	٢٢٠,٠٠٠	(٦)	إستثمار فى شركة شقيقة
<u>٣٠,٢٤١,٨٧١</u>	<u>٣٠,٥٩٠,٧٧٤</u>		إجمالى الأصول غير المتداولة
			أصول المتداولة
٨٧,٩٨٦,٤٩٠	٨٧,٤٤٨,٧٧٨	(٧)	مشروعات الإسكان والتعمير
١٢٤,٧٤٨,١٦١	١٤٤,٥٣٧,٧٤٤	(٨)	عملاء ومصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٧٥,٣٥٠,٠٠٠	٧٥,٣٥٠,٠٠٠	(٩)	مستحق من طرف ذو علاقة
١,٤٥٣,٨٣٨	١,٤٤٨,٤٦٨	(١٠)	إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٥٩,٧٥٨,٩٢٤	٩٥,٣٢٤,٦٤٧	(١١)	نقدية لدى البنوك
<u>٣٤٩,٢٩٧,٤١٣</u>	<u>٤٠٤,١٠٩,٦٣٧</u>		إجمالى الأصول المتداولة
<u>٣٧٩,٥٣٩,٢٨٤</u>	<u>٤٣٤,٧٠٠,٤١١</u>		إجمالى الأصول
			حقوق الملكية والإلتزامات
			حقوق الملكية
١٨١,٢٥٠,٠٠٠	١٨١,٢٥٠,٠٠٠	(١٢)	رأس المال المدفوع
٤٥,٨٢٥,٤٩٩	٤٩,٤٤٤,٩٨٥		إحتياطي قانونى
(١١,٢٨٤,٠٣٩)	(١١,٢٨٤,٠٣٩)	(١٣)	أسهم خزينة
٤,٢٢٣,٥٤٤	٧٢,٩١١,٤١٦		أرباح مرحلة
٧٢,٣٠٧,٣٥٨	٣٩,٠٣٦,٨٣٥		أرباح الفترة / العام
<u>٢٩٢,٢٢٢,٣٦٢</u>	<u>٣٣١,٣٥٩,١٩٧</u>		إجمالى حقوق ملكية الشركة الأم
٢	٢		حقوق الأقلية الغير مسيطرة
<u>٢٩٢,٢٢٢,٣٦٤</u>	<u>٣٣١,٣٥٩,١٩٩</u>		إجمالى حقوق الملكية
			إلتزامات غير متداولة
٤,٧٩٩	٤,٧٩٩	(١٦)	إلتزامات ضريبية مؤجلة
<u>٤,٧٩٩</u>	<u>٤,٧٩٩</u>		إجمالى الإلتزامات غير المتداولة
			إلتزامات متداولة
٤,٠٠٥,٢٧٨	٤,٠٠٥,٢٧٨	(١٤)	مخصصات
٦٠,٦٩٩,٨٣٧	٦٥,٤٨٦,٩٧٢	(١٥)	موردون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١,٤٦٤,٠٩٧	١,٤٦٤,٠٩٧		دائنو توزيعات
٢١,٠٤٢,٩٠٩	٣٢,٣٨٠,٠٦٦	(١٦)	ضريبة الدخل المستحقة
<u>٨٧,٢١٢,١٢١</u>	<u>١٠٣,٣٣٦,٤١٣</u>		إجمالى الإلتزامات المتداولة
<u>٨٧,٢١٦,٩٢٠</u>	<u>١٠٣,٣٤١,٢١٢</u>		إجمالى الإلتزامات
<u>٣٧٩,٥٣٩,٢٨٤</u>	<u>٤٣٤,٧٠٠,٤١١</u>		إجمالى حقوق الملكية والإلتزامات

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

أحمد زكي عابدين



رئيس القطاع المالي

محمود خليفة عبد ربه

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمع.
- تقرير الفحص المحدود مرفق.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧

عن الثلاثة أشهر المنتهية في	عن الثلاثة أشهر المنتهية في	إيضاح	
٣١ مارس ٢٠١٦	٣١ مارس ٢٠١٧		
جنيه مصري	جنيه مصري		
٥٢,٦٢٥,٧١٣	٥٧,١٣١,٩٩١	(١٧)	المبيعات والإيرادات
(١,٩٨٩,٤٨٣)	(٤,٦٧٧,٩٢٢)	(١٨)	تكلفة المبيعات والحصول على الإيرادات
٥٠,٦٣٦,٢٣٠	٥٢,٤٥٤,٠٦٩		مجمّل الربح
٧٦٠,٧٢٥	-		أرباح بيع إستثمارات عقارية
(٢,٤٩٨,٣٩٣)	(٣,٩٤٩,٦٧٦)	(١٩)	مصروفات عمومية وإدارية
(٣١٥,٥٠٠)	(٣٩٦,٠٠٠)		رواتب و مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٦,٠٠٠	١٧,٨٢٥		إيرادات تشغيل أخرى
٨٧,١١٦	(٥,٣٧٠)	(١٠)	فروق تقييم إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١,٤٦١,٣٠٥	٢,٢٥٣,١٤٤		فوائد دائنة
٥٠,١٣٧,٤٨٣	٥٠,٣٧٣,٩٩٢		الأرباح قبل ضرائب الدخل وحقوق الأقلية الغير المسيطرة
(١١,٢٨٤,٥٢٢)	(١١,٣٣٧,١٥٧)	(١٦)	ضرائب الدخل
٣٨,٨٥٢,٩٦١	٣٩,٠٣٦,٨٣٥		الأرباح بعد ضرائب الدخل وقبل حقوق الأقلية الغير مسيطرة
-	-		حقوق الأقلية الغير مسيطرة
٣٨,٨٥٢,٩٦١	٣٩,٠٣٦,٨٣٥		أرباح الفترة

رئيس القطاع المالي
محمود خليفة عبد ربه

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
أحمد زكي عابدين



الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمعة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦ جنيه مصري	عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧ جنيه مصري	أرباح الفترة
٣٨,٨٥٢,٩٦١	٣٩,٠٣٦,٨٣٥	
-	-	بنود تتعلق بالدخل الشامل
٣٨,٨٥٢,٩٦١	٣٩,٠٣٦,٨٣٥	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧

	رأس المال	إحتياطي قانوني	أسهم خزينة	أرباح مرحلة	أرباح العام / الفترة	إجمالي حقوق الأم	حقوق المصنوع غير المسيطره	إجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧	١٨١,٢٥٠,٠٠٠	٤٥,٨٢٥,٤٩٩	(١١,٢٨٤,٠٣٩)	٤,٢٢٣,٥٤٤	٧٢,٣٠٧,٣٥٨	٢٩٢,٣٢٢,٣٦٢	٢	٢٩٢,٣٢٢,٣٦٤
محول إلى الإحتياطيات والأرباح	-	٣,٦١٩,٤٨٦	-	٦٨,٦٨٧,٨٧٢	(٧٢,٣٠٧,٣٥٨)	-	-	-
أرباح الفترة	-	-	-	-	٣٩,٠٣٦,٨٣٥	٣٩,٠٣٦,٨٣٥	-	٣٩,٠٣٦,٨٣٥
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠١٧	١٨١,٢٥٠,٠٠٠	٤٩,٤٤٤,٩٨٥	(١١,٢٨٤,٠٣٩)	٧٢,٩١١,٤١٦	٣٩,٠٣٦,٨٣٥	٣٣١,٣٥٩,١٩٧	٢	٣٣١,٣٥٩,١٩٩
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٦	١٣٥,٩٣٧,٥٠٠	٤٤,٠١٢,٩٧٤	-	٢٠,٣٧٠,٨٥٨	٣٦,١٥٢,٢٤٤	٢٣٦,٤٧٢,٥٧٦	٣	٢٣٦,٤٧٢,٥٧٩
محول إلى الإحتياطيات والأرباح	-	١,٨١٢,٥٢٥	-	٣٤,٣٣٩,٧١٩	(٣٦,١٥٢,٢٤٤)	-	-	-
توزيعات الأرباح	-	-	-	(٥,١٧٤,٥٣٣)	-	(٥,١٧٤,٥٣٣)	-	(٥,١٧٤,٥٣٣)
أرباح الفترة	-	-	-	-	٣٨,٨٥٢,٩٦١	٣٨,٨٥٢,٩٦١	-	٣٨,٨٥٢,٩٦١
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠١٦	١٣٥,٩٣٧,٥٠٠	٤٥,٨٢٥,٤٩٩	-	٤٩,٥٣٦,٠٤٤	٣٨,٨٥٢,٩٦١	٢٧٠,١٥٢,٠٠٤	٣	٢٧٠,١٥٢,٠٠٧

- الإيضاحات المرتبطة من إيضاح (١) إلى (٢٢) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧

٣١ مارس ٢٠١٦	٣١ مارس ٢٠١٧	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٠,١٣٧,٤٨٣	٥٠,٣٧٣,٩٩٢	
٥٨,٩٠٦	٤٩,٧٣٨	(٣)
(٧٦٠,٧٢٥)	-	
(٨٧,١١٦)	٥,٣٧٠	(١٠)
(١,٤٦١,٣٠٥)	(٢,٢٥٣,١٤٤)	
٤٧,٨٨٧,٢٤٣	٤٨,١٧٥,٩٥٦	
(٣,٩٠٧,٧٦٥)	٥٣٧,٧١٢	
(١٦,٧٨٨,٨٠٥)	(١٩,٧٨٩,٥٨٣)	
٦,٩٩٠,٩٤٨	٤,٧٨٧,١٣٥	
٣٤,١٨١,٦٢١	٣٣,٧١١,٢٢٠	
		التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
		التغير في العملاء والمصروفات المدفوعة مقدماً والأرصدة
		المدينة الأخرى
		التغير في السوردون والمصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة
		الأخرى
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
		مدفوعات لشراء إستثمارات عقارية
		متحصلات من بيع إستثمارات عقارية
		فوائد محصلة
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
		النقدية وما في حكمها - أول الفترة
		النقدية وما في حكمها - آخر الفترة
٢٠١٦ مارس ٣١	٢٠١٧ مارس ٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠٠,٧٣٠,١٥٥	٩٥,٣٢٤,٦٤٧	
(١,١٩٣,١٢٣)	-	
٩٩,٥٣٧,٠٣٢	٩٥,٣٢٤,٦٤٧	
		نقدية بالصندوق ولدى البنوك (إيضاح ١١)
		يخصم:
		حسابات جارية مجمدة
		النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

١ - نبذة عن الشركة

أ- الشركة المتحدة للإسكان والتعمير - الشركة القابضة

تأسست الشركة بمقتضى مرسوم خاص فى ٢٢ مارس سنة ١٩٠٧ بإسم شركة أراضى القبارى، وفى 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 التجارى 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 التى تقوم بها الشركة هى شراء وبيع وتقسيم الأراضى، إقامة مشروعات المبانى للأغراض السكنية والسياحية والإدارية والتجارية وذلك بقصد البيع أو التأجير، إقامة مشروعات الإمتداد العمرانى، القيام بكافة العمليات المالية والتجارية والصناعية المرتبطة بطبيعة نشاطها، وللشركة أن تباشر نشاطها فى مجال الإسكان والتعمير والمشروعات المرتبطة به لحسابها أو لحساب الغير.

ب- شركة زهراء المتحدة للإستثمار والخدمات العقارية - الشركة التابعة

تأسست شركة شركة زهراء المتحدة للإستثمار والخدمات العقارية (شركة مساهمة مصرية) وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية.

تم تسجيل الشركة بالسجل التجارى تحت رقم ٥٢١٣ بتاريخ ٣ سبتمبر ٢٠١٢.

عنوان الشركة المسجل هو ١٥ شارع صلاح سالم - العطارين - الإسكندرية - جمهورية مصر العربية.

الأنشطة الرئيسية التى تقوم بها الشركة هى العمل فى كافة مجالات الإستثمار العقارى والبناء والإسكان والتعمير وعلى الأخص شراء وبيع الأراضى وتقسيمها وبناءها واستغلالها، تنفيذ أعمال المقاولات المتكاملة فى كافة مجالات الإسكان والبناء والتشييد، دراسة وتخطيط وتنفيذ المشروعات للشركات العاملة فى كافة المجالات العقارية وتقديم المشورة الفنية اللازمة لها، إقامة المراكز التجارية وإدارتها واستغلالها بالبيع أو التأجير لحساب الشركة أو الغير، واستيراد و تجارة كافة ما تحتاج إليه الشركة.

وتساهم الشركة المتحدة للإسكان والتعمير بنسبة ٩٩,٩٩٪ من أسهم الشركة.

تم اعتماد القوائم المالية المجمعة للشركة عن الفترة المنتهية فى ٣١ مارس ٢٠١٧ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد فى ١٤ مايو ٢٠١٧.

٢ - أهم السياسات المحاسبية

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية.

التوافق مع معايير المحاسبة

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

٢-٢ التغييرات فى السياسات المحاسبية

السياسات المحاسبية المطبقة لم تتغير عن تلك السياسات التى طبقت فى العام الماضى.

٣-٢ الشركات التابعة وأسس إعداد القوائم المالية المجمعة

تتضمن القوائم المالية المجمعة تجميع الشركات التابعة تجميعاً كلياً وهي كل الشركات التي تمتلك فيها المجموعة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية بصفة عامة

أو تمتلك أكثر من نصف حقوق التصويت. يتم أخذ حقوق التصويت المحتملة التي يمكن ممارستها أو تحويلها في الاعتبار عند تحديد ما إذا كانت المجموعة تسيطر على شركة أخرى أم لا.

أعدت القوائم المالية المجمعة عن طريق تجميع القوائم المالية للشركة الأم والشركات التابعة على أساس واحد بإضافة البنود المتشابهة معاً للأصول والالتزامات وحقوق الملكية والأيرادات والمصروفات، وتم حساب حقوق الحصص غير المسيطرة طبقاً لنسبة ملكية الحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة.

الشركات التابعة يتم تجميعها تجميعاً كلياً من تاريخ سيطرة المجموعة عليها. ويتم استبعادها من تاريخ فقد السيطرة.

القوائم المالية المجمعة للشركة المتحدة للإسكان والتعمير تتضمن القوائم المالية لشركة زهراء المتحدة للاستثمار والخدمات العقارية التي تساهم فيها بنسبة ٩٩,٩٩٪. هذا ويتم إعداد القوائم المالية المجمعة وفقاً للأسس الآتية:

- يتم استبعاد التعاملات بين شركات المجموعة وكذلك أي أرباح غير محققة نتيجة تلك التعاملات. كما يتم استبعاد الأرصدة الناتجة عن تلك التعاملات. كما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة ويكون ذلك مؤثراً على إضمحلال قيمة الأصل المحول.
- يتم تغيير السياسات المحاسبية المطبقة في الشركات التابعة لتتماشى مع السياسات المحاسبية المطبقة على مستوى المجموعة.
- يتم استخدام طريقة الشراء للمحاسبة عند اقتناء الشركات التابعة من خارج المجموعة وتمثل تكلفة الاقتناء في القيمة العادلة للأصول المقدمة وأدوات حقوق الملكية المقدمة أو الالتزامات التي تحملتها الشركة في تاريخ الاقتناء. كما تتضمن تكاليف الاقتناء أي تكاليف لها علاقة مباشرة بعملية الاقتناء.
- يتم معالجة قيمة الزيادة في تكلفة الاقتناء عن القيمة العادلة للأصول والالتزامات المكتتاه كشهرة. وفي حالة إنخفاض تكلفة الاقتناء عن القيمة العادلة للأصول والخسوم المكتتاه فانه يتم تحميل الفرق مباشرة على قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.
- يتم إدراج الأرباح (الخسائر) الناتجة من بيع أسهم في شركات تابعة على أساس الفرق بين القيمة البيعية للأسهم وبين نصيب الأسهم المباعة من صافي حقوق الملكية للشركة التابعة في تاريخ الاستبعاد بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

٤-٢ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنيه المصري وهي عملة التعامل للشركة.

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

ويتم ترجمة الأصول والخسوم ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الميزانية، ويتم إدراج كافة فروق العملة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم ترجمة الأصول والخسوم ذات الطبيعة غير النقدية بالعملة الأجنبية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولى.

ويتم ترجمة الأصول والخسوم ذات الطبيعة غير النقدية بالعملة الأجنبية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ التي تحددت فيه القيمة العادلة.

٥-٢ 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 بها. 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 الافتراضي للأصل على النحو التالي :

سنوات	
٢٠	مباني وإنشاءات
٤	وسائل نقل وانتقال
٤	عدد وأدوات
٤ - ١٠	أثاث ومعدات مكاتب
٢	حاسب آلي

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

ويتم مراجعة القيم المتيقنة للأصول، الأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

وتقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أضحل. وعندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسارة اضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٦-٢ المشروعات تحت التنفيذ

تتمثل مشروعات تحت التنفيذ في المبالغ التي تم إنفاقها بغرض إنشاء أو شراء أصول ثابتة حتى تصبح جاهزة للإستخدام في التشغيل حينئذ تحول لبند الأصول الثابتة، ويتم تقييم المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة بعد خصم الإضمحلال.

٧-٢ الإستثمارات العقارية

تتمثل الإستثمارات العقارية بالأراضي والمباني المحتفظ بها لغرض الإيجار أو البيع بعد ارتفاع قيمتها على مدار الزمن. ويتم قياس الإستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك وخسائر الإنخفاض في القيمة. ويتم الإفصاح عن القيمة العادلة لتلك الإستثمارات في تاريخ الميزانية إلا إذا كانت هناك حالات يصعب معها تحديد القيمة العادلة لأي من هذه الإستثمارات بطريقة معقولة وفي هذه الحالة يتم الإفصاح عن ذلك.

٨-٢ **إستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الإستحقاق**
الإستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق هي أصول مالية غير مشتقة لها مبلغ سداد محدد أو قابل للتحديد وتاريخ استحقاق محدد ولدى إدارة الشركة النية والقدرة على الاحتفاظ بها حتى تاريخ استحقاقها. عند الاعتراف الأولي، يتم قياس الإستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق بالقيمة العادلة متضمنة المصروفات المباشرة المتعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس الإستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة سعر العائد الفعلي مخصوصا منها خسائر الاضمحلال في القيمة.

يتم إثبات الإستثمارات في السندات الحكومية، سندات الإسكان وسندات قروض الإنتاج والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بدرجة كافية من الثقة وليس لها قيمة سوقية في سوق نشط بتكلفة إقتنائها، وفي حالة حدوث إنخفاض دائم في قيمة تلك الإستثمارات فإنه يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الإنخفاض وتحميله على قائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل إستثمار على حدة.

٩-٢ **إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر**
الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي أصول مالية تم تبويبها 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 الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة متضمنة المصروفات المباشرة المتعلقة بها.

يتم إثبات الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالميزانية بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بأرباحها وخسائرهما بقائمة الأرباح أو الخسائر.
يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر بيع الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقائمة الأرباح أو الخسائر.

١٠-٢ **الإستثمارات في شركات شقيقة**
الإستثمارات في شركات شقيقة هي إستثمارات 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٪ ولا تزيد عن ٥٠٪ من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذا مؤثرا.

يتم قياس الإستثمار في الشركة الشقيقة وفقا لطريقة حقوق الملكية حيث يتم الاعتراف الأول بالإستثمار في الشركة الشقيقة بالتكلفة على أن يتم زياداً أو تخفيض القيمة الدفترية للإستثمار لإثبات نصيب الشركة في أرباح أو خسائر المنشأة المستثمر فيها بعد تاريخ الإقتناء. ويعترف بنصيب الشركة في أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها ضمن الأرباح أو الخسائر بقائمة الأرباح أو الخسائر. ويتم تخفيض القيمة الدفترية للإستثمار بتوزيعات الأرباح التي تم الحصول عليها من المنشأة المستثمر فيها.

١١-٢ **الأعمال تحت التنفيذ**
يتم إثبات الأعمال تحت التنفيذ بالتكلفة. وتتضمن التكلفة كافة التكاليف المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الوحدات الى الحالة التي يتم بيعها.

- ١١-٢ **الأعمال تحت التنفيذ- تابع**
يتم قياس الأعمال تحت التنفيذ لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل .
تشمل تكلفة الأعمال تحت التنفيذ تكلفة الأراضي، البنية التحتية، الإنشاءات والمصروفات الأخرى ذات العلاقة والتكاليف الهندسية التي يتم رسملتها عندما تكون الأنشطة الضرورية لجعل الأصول جاهزة للإستخدام قيد التنفيذ بالإضافة للتكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بالإنشاءات .
صافي القيمة البيعية هي سعر البيع التقديرى فى سياق النشاط العادى ناقصاً التكلفة التقديرية للإتمام والتكلفة التقديرية اللازمة لإتمام البيع .
- ١٢-٢ **وحدات جاهزة للبيع**
تثبت الوحدات الجاهزة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل، وتحدد التكلفة على أساس حاصل ضرب إجمالي مساحة الوحدات الجاهزة للبيع المتبقية فى تاريخ الميزانية فى متوسط تكلفة المتر لتلك الوحدات (تتمثل تكلفة المتر فى تكلفة الأرض والإنشاءات والمرافق والمصروفات الأخرى وغير المباشرة).
- ١٣-٢ **العملاء والأرصدة المدينة الأخرى**
يتم إثبات العملاء والأرصدة المدينة الأخرى بالقيمة الأصلية للفاتورة ناقصاً خسائر الإضمحلال.
ويتم قياس خسائر الإضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للعملاء والأرصدة المدينة الأخرى والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة. ويتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر. ويتم الاعتراف برد خسائر الإضمحلال فى قائمة الأرباح أو الخسائر فى الفترة التى حدث فيها الرد.
- ١٤-٢ **المخصصات**
يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالقانونى أو حكمى نتيجة لحدث سابق، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجياً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام. ويتم مراجعة المخصصات فى تاريخ الميزانية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالى. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإنفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام.
وفى حالة استخدام الخصم، يتم الاعتراف بالزيادة فى المخصص نتيجة مرور الزمن بقائمة الأرباح أو الخسائر ضمن التكاليف التمويلية.
- ١٥-٢ **الموردون والأرصدة الدائنة الأخرى**
يتم إثبات الإلتزامات للمبالغ المستحقة السداد فى المستقبل للبضائع أو الخدمات المستلمة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.
- ١٦-٢ **الإحتياطي القانوني**
طبقاً للنظام الأساسى للشركة، يجب ٥٪ من أرباح العام لتكوين إحتياطقانونى حتى يبلغ هذا الإحتياطى ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر. ويستعمل الإحتياطى بناء على قرار من الجمعية العامة وفقاً لإقتراح مجلس الإدارة.

٢٣-٢ **المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة**
تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركات الشقيقة وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، والشركات المسيطر عليها أو الخاضعة 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.

٢٤-٢ **التقديرات المحاسبية**
يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية قيام الإدارة بعمل تقديرات وافتراسات تؤثر على قيم الأصول، الالتزامات، الإيرادات والمصروفات خلال السنوات المالية، هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

٢٥-٢ **الاضمحلال**
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 اضمحل. ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل إذا، وإذا فقط، كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل واثراً على التدفقات النقدية المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية
تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد اضمحل. وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسارة اضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

٢٦-٢ **قائمة التدفقات النقدية**
يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية باتباع الطريقة غير المباشرة.

٢٧-٢ **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 بعد خصم البنوك أرصدة دائنة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٧

٣ - أصول ثابتة

الإجمالي	حساب آلي	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأثاث	وسائل نقل وانتقال	مباني وإنشاءات	أراضي
٢,١٤٨,٨٧٨	٢٣,٨٧٠	٧٤٤,٠٩٢	٣٦,١٨٧	١,٢٢٧,١٧٩	١١٥,٤٤٦	٢,١٥٤
١٥,٠٤٥	-	١٥,٠٤٥	-	-	-	-
٢,١٢٣,٩٢٣	٢٣,٨٧٠	٧٥٩,١٣٧	٣٦,١٨٧	١,٢٢٧,١٧٩	١١٥,٤٤٦	٢,١٥٤
(١,٩٦٣,٣١٠)	(٢٣,٨٧٠)	(٦٦,٠٩٩)	(٣٦,١٨٧)	(١,١٢٦,٨٦٧)	(١١٥,٤٤٦)	-
(٤٩,٧٣٨)	-	(١٦,٣٠١)	-	(٣٣,٤٣٧)	-	-
(٢,٠١٣,٠٤٨)	(٢٣,٨٧٠)	(٦٧٧,٢٩١)	(٣٦,١٨٧)	(١,١٦٠,٣٠٤)	(١١٥,٤٤٦)	-
١٥٠,٨٧٥	-	٨١,٨٤٦	-	٦٦,٨٧٥	-	٢,١٥٤
١٨٥,٥١٨	-	٨٣,١٠٢	-	١٠٠,٣١٢	-	٢,١٥٤
١,٣٣٦,٤٩٢	٢٣,٨٧٠	٤٥٨,٨٦٠	٣٦,١٨٧	٦٩٢,١٧٩	١١٥,٤٤٦	-

مجموع الأهلاك
في ١ يناير ٢٠١٧
إهلاك الفترة
في ٣١ مارس ٢٠١٧
صافي القيمة الدفترية
في ٣١ مارس ٢٠١٧

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
تكلفة الأصول المهلكة دفترياً ومزالكت تعمل
لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.
تم تحميل أهلاك الأصول الثابتة بيند مصر وفات صومية وإدارية بقائمة الأرباح أو الخسائر على النحو التالي:

عن الثلاثة أشهر المنتهية في	عن الثلاثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠١٦	٣١ مارس ٢٠١٧
٥٨,٩٠٦	٤٩,٧٣٨
٥٨,٩٠٦	٤٩,٧٣٨
٠	٠

مصر وفات صومية وإدارية (إيضاح ١٩)

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٧

٤ - إستثمارات عقارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ مارس ٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	أراضي السيوف
١٤,٨٢٢,٤٦٨	١٥,٢٠٦,٠٦٤	أرض مرسي مطروح
١٤,٢٥٨,٤٦٠	١٤,٢٥٨,٤٦٠	أراضي أخرى
٣٠٧,١٤٣	٣٠٧,١٤٣	
<u>٢٩,٣٨٨,٠٧١</u>	<u>٢٩,٧٧١,٦٦٧</u>	

٥ - إستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الإستحقاق

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ مارس ٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	اكتر من عام
١٥٠,٧٣٩	١٥٠,٧٣٩	سندات حكومية - بنك الإستثمار القومي
٢٩٧,٤٩٣	٢٩٧,٤٩٣	سندات حكومية - وزارة المالية
<u>٤٤٨,٢٣٢</u>	<u>٤٤٨,٢٣٢</u>	

٦ - إستثمار في شركة شقيقة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ مارس ٢٠١٧	نسبة المساهمة	
جنيه مصري	جنيه مصري	٢٢٪	شركة رؤية بلازا للإستثمار العقاري
٢٢٠,٠٠٠	٢٢٠,٠٠٠		
<u>٢٢٠,٠٠٠</u>	<u>٢٢٠,٠٠٠</u>		

خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة المتحدة للإسكان والتعمير بالاكنتاب في شركة رؤية بلازا للإستثمار العقاري (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٢٢٠٠٠ سهم بمبلغ ٢٢٠,٠٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) بنسبة ٢٢٪ من إجمالي رأس مال الشركة، وتم اعتبارها شركة شقيقة نظراً لوجود تمثيل للشركة في مجلس إدارة شركة رؤية بلازا للإستثمار العقاري.

٧ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ مارس ٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
٧٦,٧٨٦,١١٨	٧٩,٩٢٨,٦٤٨	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
١١,٢٠٠,٣٧٢	٧,٥٢٠,١٣٠	
<u>٨٧,٩٨٦,٤٩٠</u>	<u>٨٧,٤٤٨,٧٧٨</u>	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٧

٨- عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ مارس ٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء
١٣٢,٧٩٥,٨٨٧	١٥٢,٢٧٨,٩٧٠	يخصم:
(٩,٦٧٨,٥١٨)	(٨,٩٦٢,٠٥٤)	إيرادات مؤجلة
(١,٤٢٠,٩٩٤)	(١,٤٢٠,٩٩٤)	الإضمحلال في قيمة العملاء
١٢١,٦٩٦,٣٧٥	١٤١,٨٩٥,٩٢٢	دفعات مقدمة للموردين
١,٩٣٦,١٧٣	١,٤٧١,٥١٧	فوائد مستحقة
٩٣٧,٧٥٦	٩٣٧,٧٥٦	تأمينات لدى الغير
٤٣٧,١٣٧	٤٣٧,١٣٧	عهد وسلف عاملين
٥٧,٢٠٤	١١١,٨٩٦	أرصدة مدينة أخرى
١٧٠,٣٩٣	١٧٠,٣٩٣	
١٢٥,٢٣٥,٠٣٨	١٤٥,٠٢٤,٦٢١	
(٤٨٦,٨٧٧)	(٤٨٦,٨٧٧)	
١٢٤,٧٤٨,١٦١	١٤٤,٥٣٧,٧٤٤	الاضمحلال في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى

٩- مستحق من طرف ذو علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ مارس ٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة رؤية بلازا للاستثمار العقاري
٧٥,٣٥٠,٠٠٠	٧٥,٣٥٠,٠٠٠	
٧٥,٣٥٠,٠٠٠	٧٥,٣٥٠,٠٠٠	

١٠- إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ مارس ٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	اسهم شركات مقيدة في البورصة المصرية
١,٤٥٣,٨٣٨	١,٤٤٨,٤٦٨	
١,٤٥٣,٨٣٨	١,٤٤٨,٤٦٨	

وقد تم إعادة تقييم الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في ٣١ مارس ٢٠١٧ كالآتي:

القيمة الدفترية	القيمة السوقية	خسائر التقييم
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١,٤٥٣,٨٣٨	١,٤٤٨,٤٦٨	(٥,٣٧٠)
١,٤٥٣,٨٣٨	١,٤٤٨,٤٦٨	(٥,٣٧٠)

اسهم شركات مقيدة في البورصة المصرية

لغرض اعداد قائمة التدفقات النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ مارس ٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول المدة
١,١٩٨,٧٠٤	١,٤٥٣,٨٣٨	فروق إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣٠٣,٣٢١	(٥,٣٧٠)	رصيد آخر المدة
(١,٤٥٣,٨٣٨)	(١,٤٤٨,٤٦٨)	التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٤٨,١٨٧	-	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٧

١١ - نقدية لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ مارس ٢٠١٧
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٩,٢٥٨,٩٢٤	٨٤,٨٢٤,٦٤٧
١٠,٥٠٠,٠٠٠	١٠,٥٠٠,٠٠٠
٥٩,٧٥٨,٩٢٤	٩٥,٣٢٤,٦٤٧

حسابات جارية بالبنوك

ودائع لأجل (تستحق في أقل من ثلاثة أشهر)

١٢ - رأس المال

يبلغ رأس مال الشركة المرخص به ٦٧٥ مليون جنيه مصري، كما يبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع مبلغ ١٨١,٢٥٠,٠٠٠ جنيه مصري موزع على عدد ١٤٥٠٠٠٠٠٠ سهم، قيمة السهم الإسمية ١,٢٥ جنيه مصري.

١٣ - أسهم خزينة

في ٢٦ أكتوبر ٢٠١٦، وافق مجلس الإدارة المنعقد في ذلك التاريخ بشراء ١٥٠٠٠٠٠ سهم من أسهم الشركة المتداولة بالبورصة بسعر ٧,٥٠ للسهم الواحد كأسهم خزينة وذلك لتدعيم سعر السهم بالسوق كما إن المجلس يري انها فرصة استثمارية جيدة.

١٤ - مخصصات

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	المكون خلال الفترة	المستخدم خلال الفترة	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠١٧
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٨٩,٥١٠	-	-	٨٩,٥١٠
٣,٩١٥,٧٦٨	-	-	٣,٩١٥,٧٦٨
٤,٠٠٥,٢٧٨	-	-	٤,٠٠٥,٢٧٨

مخصص مطالبات متوقعة

مخصص التزامات محتملة

ترى إدارة الشركة، وبعد أخذ الاستشارات المهنية اللازمة، إن مبلغ المطالبات لن يتجاوز قيمة المخصصات المكونة في ٣١ مارس ٢٠١٧.

١٥ - موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ مارس ٢٠١٧
جنيه مصري	جنيه مصري
١٨,٤٨٦	٣٣,٨٣٦
٩٩٤,٩٩٣	١,٠٢١,٧١٣
١٩٢,٣٤٧	٣٨٤,٥٥٠
٢,٥٢٥,٠٠٨	٢,٦٧٠,٢٨٣
٥٢,١٨٣,٢٩٢	٥٦,٤٦٨,٤٤٥
١٧٦,٣٢٨	١٢٩,٤٣٢
٢١٢,٠٠٠	٢٥٢,٠٠٠
٤,٣٩٧,٣٨٣	٤,٥٢٦,٧١٣
٦٠,٦٩٩,٨٣٧	٦٥,٤٨٦,٩٧٢

موردون

مصروفات مستحقة

مستحق الي الوحدة المحلية لمركز ومدينة ابوحمص

تأمينات من الغير

عملاء دفعات مقدمة

صندوق الزمالة

دائنون آخرون

أرصدة دائنة أخرى

١٦ - ضرائب الدخل

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦	عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧
جنيه مصري	جنيه مصري
١١,٢٨٤,٥٢٢	١١,٣٣٧,١٥٧
١١,٢٨٤,٥٢٢	١١,٣٣٧,١٥٧

ضرائب الدخل الجارية

مصروف ضريبة الدخل

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٧

١٦ - ضرائب الدخل (تابع)

تسوية السعر الفعلي لضريبة الدخل

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦	عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧	الأرباح قبل ضرائب الدخل ضرائب الدخل وفقاً لسعر الضريبة مصروفات غير قابلة للخصم وفروق أخرى ضريبة الدخل طبقاً للسعر الفعلي للضريبة
جنيه مصري ٥٠,١٣٧,٤٨٣	جنيه مصري ٥٠,٣٧٣,٩٩٢	
١١,٢٨٤,٥٢٢ %٢٢,٥	١١,٣٣٤,١٤٨ %٢٢,٥	
١١,٢٨٤,٥٢٢ %٢٢,٥	٣,٠٠٩	
	١١,٣٣٧,١٥٧ %٢٢,٥	

ضرائب الدخل المؤجلة

قائمة الأرباح او الخسائر		قائمة المركز المالي		أصول ثابتة
٣١ مارس ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ مارس ٢٠١٧	صافي ضريبة الدخل المؤجلة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
-	-	٤,٧٩٩	٤,٧٩٩	
-	-	٤,٧٩٩	٤,٧٩٩	

فيما يلي حركة الالتزامات الضريبية خلال الفترة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ مارس ٢٠١٧	رصيد أول المدة مصروف ضريبة الدخل المسد خلال الفترة / العام رصيد آخر المدة
جنيه مصري ١٠,٧١٢,٣١٤	جنيه مصري ٢١,٠٤٢,٩٠٩	
٢١,٠٤٢,٩٠٩	١١,٣٣٧,١٥٧	
(١٠,٧١٢,٣١٤)	-	
٢١,٠٤٢,٩٠٩	٣٢,٣٨٠,٠٦٦	

١٧ - المبيعات والإيرادات

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦	عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧	وحدات مياحة إيجارات إيرادات أخرى
جنيه مصري ٥١,٩٤٠,٥٤٠	جنيه مصري ٥٦,٤٤٨,٥٢٣	
٤١٥,٨٧٨	٤٢٢,٣٧٧	
٢٦٩,٢٩٥	٢٦١,٠٩١	
٥٢,٦٢٥,٧١٣	٥٧,١٣١,٩٩١	

١٨ - تكلفة المبيعات والحصول على الإيرادات

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦	عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧	تكلفة وحدات مياحة
جنيه مصري ١,٩٨٩,٤٨٣	جنيه مصري ٤,٦٧٧,٩٢٢	
١,٩٨٩,٤٨٣	٤,٦٧٧,٩٢٢	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٧

١٩- مصروفات عمومية وإدارية

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦	عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٥٨٨,٠٦١	٢,٠٠٨,٨٤٩	مرتبات وما في حكمها
١,٠٥٧	٢٠,٨١٣	وقود وزيوت وقوى محرك
٥١	٣٤	قطع غيار ومهمات
١٠,٠٥٠	٢٣,٣٠٨	أدوات كتابية
١٣,٥٣٩	١٣,٩٨٤	رسوم واشتراكات
١,١٨٦	٤٣,٨٦٨	مياه وإنارة
٨١,٤٦٤	٢٢٩,٣٨٦	مصروفات صيانة
١٥٩,١٢٨	٢٩,٨٣٥	مصروفات دعوية وإستقبال ونشر وطبع
٦٧,٩٤٠	٧٨,٩٦٤	مصروفات نقل وانتقالات
٥٨,٩٠٦	٤٩,٧٣٨	اهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٣)
٥,٠٧٨	٢٠,٦٦٢	مصروفات تأمين
٥١١,٩٣٣	١,٤٣٠,٢٣٥	مصروفات أخرى
<u>٢,٤٩٨,٢٩٣</u>	<u>٣,٩٤٩,٦٧٦</u>	

٢٠- إرتباطات رأسمالية

بلغ رصيد عقود الإرتباطات الرأسمالية للشركة المتعاقد عليها في ٣١ مارس ٢٠١٧ مبلغ ٩,٢٨١,٩٦٢ جنيه مصري.

٢١- الموقف الضريبي

أ - ضرائب شركات الأموال

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠٠٩، وتم سداد الضرائب المستحقة.
 - جاري الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٠ حتى ٢٠١٢.
 - لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٦.
- ب - ضرائب المبيعات
- النشاط الرئيسي للشركة غير خاضع لضريبة المبيعات.
 - تم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠٠٧ حتى ٢٠١٤ عن بعض العمليات العارضة (المزادات وبيع المخلفات) وتم سداد الضرائب المستحقة.
 - لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن عامي ٢٠١٥ و ٢٠١٦.

ج - ضرائب كسب العمل

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠٠٦، وتم سداد الضرائب المستحقة.
- جاري الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠٠٧ حتى ٢٠١٥.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن عام ٢٠١٦.

د - ضريبة الدمغة

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٤، وتم سداد الضريبة المستحقة.
- جاري الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن عام ٢٠١٥.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن عام ٢٠١٦.

٢٢ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

أ- تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك، العملاء، الإستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الإستحقاق، الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وأرصدة مدينة أخرى، كما تتضمن الالتمامات المالية أرصدة الموردين، دائنو التوزيعات، ضريبة الدخل المستحقة، الإيرادات المؤجلة والمصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى.

ويتضمن الإيضاح (٢) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات.

ب - خطر سعر العائد

تقوم الشركة بمراقبة توافق تواريخ استحقاقات الأصول والالتمامات المالية مع أسعار الفوائد المرتبطة بها.

ج- خطر تقلبات العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في سعر الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتمامات بالعملات الأجنبية.

د- القيمة العادلة للأدوات المالية

طبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والالتمامات الشركة الواردة بالإيضاح (٢) فإن القيمة العادلة للأصول والالتمامات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ الميزانية.

هـ - خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في عدم التزام أحد أطراف الأداة المالية من الوفاء بالالتزامات، الأمر الذي ينتج عنه تحمل الطرف الآخر لخسائر مالية. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على أرصدها لدى البنوك والعملاء وبعض الأصول الأخرى كما هو موضح في الميزانية. تسعى الشركة لتقليل المخاطر الائتمانية فيما يتعلق بالودائع البنكية عن طريق التعامل من بنوك حسنة السمعة ووضع حدود ائتمانية للعملاء ومراقبة أرصدة المديونية القائمة فيما يتعلق بالعملاء.

و - خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة

يتمثل خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة في خطر التغيرات في التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغيرات في سعر الفائدة، وتسعى الشركة لتقليل ذلك الخطر من خلال الاعتماد على التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل.

ز - 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 الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

٢٣ - 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 و التي قد تتسبب في تعديل جوهرى للقيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية تم الإشارة لها أسفل :

أ- **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.

ب- **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.

ج- **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.