

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦
وتقرير الفحص المحدود عليها

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 المجموع المرفقة لشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ مارس ٢٠١٦ وكذا القوائم المجمعة للدخل 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، وتتنحصر 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 والمودي 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 سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدي 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 المجموع للمنشأة في ٣١ مارس ٢٠١٦ وعن أداؤها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في : ١٨ مايو ٢٠١٦

مراقب الحسابات

محمد أحمد أبو القاسم

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

زميل جمعية الضرائب المصرية

س.م.م (١٧٥٥٣)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

المركز المالي المجمع
في ٣١ مارس ٢٠١٦

٣١ ديسمبر ٢٠١٥ جنيه مصرى	٣١ مارس ٢٠١٦ جنيه مصرى	إيضاح	
			الأصول
			أصول غير متداولة
٣٥٣,٧١٧	٢٩٤,٨١١	(٣)	أصول ثابتة
٢٩,٣٨٥,٣٩٦	٢٨,٤١٥,٦٥١	(٤)	إستثمارات عقارية
٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢	(٥)	إستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الإستحقاق
<u>٣٠,١٨٧,٣٤٥</u>	<u>٢٩,١٥٨,٦٩٤</u>		إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول المتداولة
٥٣,٠٧٤,٧١١	٥٧,٧٦٣,٢٥٩	(٦)	أعمال تحت التنفيذ
١٣,٨٥٤,٦٧٩	١٣,٠٧٣,٨٩٦	(٧)	وحدات جاهزة للبيع
١٢٣,٥٠٢,٥٩٨	١٣٩,٩٤٤,٠٢٣	(٨)	عملاء
٤,٦٦٩,٧٠٧	٤,٧٠٥,٠٧١	(٩)	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١,١٩٨,٧٠٤	١,٢٨٥,٨٢٠	(١٠)	إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٦٣,٣٥٦,٧٥٩	١٠٠,٧٣٠,١٥٥	(١١)	نقدية لدى البنوك
<u>٢٥٩,٦٥٧,١٥٨</u>	<u>٣١٧,٥٠٢,٢٢٤</u>		إجمالي الأصول المتداولة
<u>٢٨٩,٨٤٤,٥٠٣</u>	<u>٣٤٦,٦٦٠,٩١٨</u>		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والإلتزامات
			حقوق الملكية
١٣٥,٩٣٧,٥٠٠	١٣٥,٩٣٧,٥٠٠	(١٢)	رأس المال المدفوع
٤٤,٠١٢,٩٧٤	٤٥,٨٢٥,٤٩٩		إحتياطي قانونى
٢٠,٣٧٠,٨٥٨	٤٩,٥٣٦,٠٤٤		أرباح مرحلة
٣٦,١٥٢,٢٤٤	٣٨,٨٥٢,٩٦١		أرباح الفترة / العام
<u>٢٣٦,٤٧٣,٥٧٦</u>	<u>٢٧٠,١٥٢,٠٠٤</u>		إجمالي حقوق ملكية الشركة الأم
٣	٣		حقوق الحصص غير المسيطرة
<u>٢٣٦,٤٧٣,٥٧٩</u>	<u>٢٧٠,١٥٢,٠٠٧</u>		إجمالي حقوق الملكية
			إلتزامات غير متداولة
٩,١٢٥,٥٠٠	٩,٢٨١,٩٥٨	(١٣)	إيرادات مؤجلة
٥,٣١١	٥,٣١١	(١٦)	إلتزامات ضريبية مؤجلة
<u>٩,١٣٠,٨١١</u>	<u>٩,٢٨٧,٢٦٩</u>		إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
			إلتزامات متداولة
٤,٠٠٥,٢٧٨	٤,٠٠٥,٢٧٨	(١٤)	مخصصات
٤٦٠,٨٧٤	٢٠,٢٣٥		موردون
٢,٠٠٥,٠٩١	٧,١٧٩,٦٢٤		دائنو توزيعات
١٠,٧١٢,٣١٤	٢١,٩٩٦,٨٣٦		ضريبة الدخل المستحقة
٣,٥٧٢,٥٠١	٣,١٠٤,٠٢٧	(١٣)	إيرادات مؤجلة
٢٣,٤٨٤,٠٥٥	٣٠,٩١٥,٦٤٢	(١٥)	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٤٤,٢٤٠,١١٣	٦٧,٢٢١,٦٤٢		إجمالي الإلتزامات المتداولة
<u>٢٨٩,٨٤٤,٥٠٣</u>	<u>٣٤٦,٦٦٠,٩١٨</u>		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات



رئيس القطاع المالي
محمود خليفة عبد ربه

مراقب الحسابات
محمد أحمد أبو القاسم

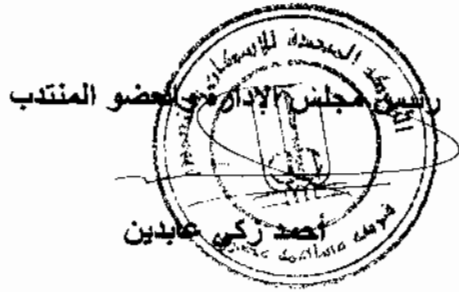
- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية التورية للجمعية.
- تقرير الفحص المحدود مرفق.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل المجمعة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٥ جنيه مصري	عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦ جنيه مصري	إيضاح	
١٣,٨٥٢,٨٧٤	٣,٢٥٣,٢١٣	(١٧)	صافي المبيعات والإيرادات
(٧,٦٣٥,٩٣١)	(٧٨٠,٧٨٣)	(١٨)	تكلفة المبيعات والحصول على الإيرادات
<u>٦,٢١٦,٩٤٣</u>	<u>٢,٤٧٢,٤٣٠</u>		مجمل الربح
١,٨١١,٦٧٠	٤٨,٩٢٤,٥٢٥	(٤)	أرباح بيع إستثمارات عقارية
(١,٧٩٩,٢٦٥)	(٢,٤٩٨,٣٩٣)	(١٩)	مصروفات عمومية وإدارية
(٢٩١,٠٠٠)	(٣١٥,٥٠٠)		رواتب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
١٣,٨٩٦	٦,٠٠٠		إيرادات تشغيل أخرى
٨٤,٨٩٣	-		إيرادات استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
(٣١,٧٥٠)	٨٧,١١٦	(١٠)	أرباح / (خسائر) تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١,١٤٤,٦٢٩	١,٤٦١,٣٠٥		فوائد دائنة
<u>٧,١٥٠,٠١٦</u>	<u>٥٠,١٣٧,٤٨٣</u>		الأرباح قبل ضرائب الدخل وحقوق الحصص غير المسيطرة
(٢,١٠٠,٧٥٩)	(١١,٢٨٤,٥٢٢)	(١٦)	ضرائب الدخل
٥,٠٤٩,٢٥٧	٣٨,٨٥٢,٩٦١		الأرباح بعد ضرائب الدخل وقبل حقوق الحصص غير المسيطرة
-	-		حقوق الحصص غير المسيطرة
<u>٥,٠٤٩,٢٥٧</u>	<u>٣٨,٨٥٢,٩٦١</u>		أرباح الفترة



رئيس القطاع المالي

(Signature)
محمود خليفة عبد ربه

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمعة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦

عن الثلاثة أشهر المنتهية في	عن الثلاثة أشهر المنتهية في	أرباح الفترة
٣١ مارس ٢٠١٥	٣١ مارس ٢٠١٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٠٤٩,٢٥٧	٣٨,٨٥٢,٩٦١	
-	-	بنود تتعلق بالدخل الشامل
<u>٥,٠٤٩,٢٥٧</u>	<u>٣٨,٨٥٢,٩٦١</u>	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦

إجمالي	حقوق الحصص غير المسيطرة	إجمالي حقوق ملكية الشركة الأم	أرباح العام / الفترة	أرباح مرحلة	إحتياطي كالتالي	رأس المال	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٣٦,٤٧٣,٥٧٩	٣	٢٣٦,٤٧٣,٥٧٦	٣٦,١٥٢,٢٤٤	٢٠,٣٧٠,٨٥٨	٤٤,٠١٢,٩٧٤	١٣٥,٩٣٧,٥٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٦
-	-	-	(٣٦,١٥٢,٢٤٤)	٣٤,٣٣٩,٧١٩	١,٨١٢,٥٢٥	-	محول إلى الإحتياطيات والأرباح المرحلة
(٥,١٧٤,٥٣٣)	-	(٥,١٧٤,٥٣٣)	-	(٥,١٧٤,٥٣٣)	-	-	توزيعات الأرباح
٣٨,٨٥٢,٩٦١	-	٣٨,٨٥٢,٩٦١	٣٨,٨٥٢,٩٦١	-	-	-	أرباح الفترة
٢٧٠,١٥٢,٠٠٧	٣	٢٧٠,١٥٢,٠٠٤	٣٨,٨٥٢,٩٦١	٤٩,٥٣٦,٠٤٤	٤٥,٨٢٥,٤٩٩	١٣٥,٩٣٧,٥٠٠	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠١٦
٢٠٥,٦٦٥,٨٩٢	٤	٢٠٥,٦٦٥,٨٨٨	٣٤,٧٤٨,٦٢٣	١٩,٩٢٦,٩٤٩	٤٢,٢٤٠,٣١٦	١٠٨,٧٥٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٥
-	-	-	(٣٤,٧٤٨,٦٢٣)	٣٤,٧٤٨,٦٢٣	-	-	محول إلى الإحتياطيات والأرباح المرحلة
٥,٠٤٩,٢٥٧	-	٥,٠٤٩,٢٥٧	٥,٠٤٩,٢٥٧	-	-	-	أرباح الفترة
٢١٠,٧١٥,١٤٩	٤	٢١٠,٧١٥,١٤٥	٥,٠٤٩,٢٥٧	٥٤,٦٧٥,٥٧٢	٤٢,٢٤٠,٣١٦	١٠٨,٧٥٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠١٥

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦

٣١ مارس ٢٠١٥	٣١ مارس ٢٠١٦	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,١٥٠,٠١٦	٥٠,١٣٧,٤٨٣	
٥٩,٦١٢	٥٨,٩٠٦	(٣)
(١,٨١١,٦٧٠)	(٤٨,٩٢٤,٥٢٥)	(٤)
(٨٤,٨٩٣)	-	
٣١,٧٥٠	(٨٧,١١٦)	(١٠)
(١,١٤٤,٦٢٩)	(١,٤٦١,٣٠٥)	
٤,٢٠٠,١٨٦	(٢٧٦,٥٥٧)	
(٤,٧٥٣,٩٨٢)	(٤,٦٨٨,٥٤٨)	
٧,٦٢٥,٢٢٢	٧٨٠,٧٨٣	
(٣,٨٥٧,٧٦٠)	(١٦,٤٤١,٤٢٥)	
١١٢,٩١١	(٣٥,٣٦٤)	
-	(٤٤٠,٦٣٩)	
١,٠٧٨,٠٧٤	٧,٤٣١,٥٨٧	
٤,٤٠٤,٦٥١	(١٣,٦٧٠,١٦٣)	
(١٨,٢٢٢)	-	(٣)
(١,٤٤٢,١٠٠)	(٢٣٨,٩٥٥)	(٤)
١,٨١١,٦٧٠	٥٠,١٣٣,٢٢٥	
١,١٤٤,٦٢٩	١,٤٦١,٣٠٥	
٣,٩٧٨,١٣٣	-	
٥,٤٧٤,١١٠	٥١,٣٥٥,٥٧٥	
(١,١٩٣,١٢٣)	-	
١,٨١٨,٨٦٩	(٣١٢,٠١٦)	
٦٢٥,٥٦٦	(٣١٢,٠١٦)	
١٠,٥٠٤,٣٢٧	٣٧,٣٧٣,٣٩٦	
٤١,٤٣٧,٣٩٥	٦٢,١٦٣,٦٣٦	
٥١,٩٤١,٧٢٢	٩٩,٥٣٧,٠٣٢	(١١)
٣١ مارس ٢٠١٥	٣١ مارس ٢٠١٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٣,١٣٤,٨٤٥	١٠٠,٧٣٠,١٥٥	
(١,١٩٣,١٢٣)	(١,١٩٣,١٢٣)	
٥١,٩٤١,٧٢٢	٩٩,٥٣٧,٠٣٢	
		نقدية بالصندوق ولدى البنوك (إيضاح ١١)
		يخصم:
		حسابات جارية مجمدة (إيضاح ١١)
		النقدية وما في حكمها - آخر العام

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٦

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، و فى أول يناير ١٩٦٥ تغير اسم الشركة ليصبح الشركة المتحدة للإسكان والتعمير شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولانحته 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 لأغراض السكنية والسياحية والإدارية والتجارية وذلك بقصد البيع أو التأجير، إقامة مشروعات الإمتداد العمرانى، القيام بكافة العمليات المالية والتجارية والصناعية المرتبطة بطبيعتها، 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 زهراء المتحدة للإستثمار والخدمات العقارية (شركة مساهمة مصرية) وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولانحته 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 الثلاثة أشهر المنتهية فى ٣١ مارس ٢٠١٦ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد فى ١٨ مايو ٢٠١٦.

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. اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٦ تم العمل بالنسخة المعدلة لمعايير المحاسبة المصرية التى صدرت خلال عام ٢٠١٥، وتضمنت تعديلات على المعايير القائمة بالإضافة الى إضافة معايير جديدة.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية - تابع

وفيما يلي أهم التعديلات والتي تنطبق على الشركة وتأثيرها على القوائم المالية ان وجد :

معيار المحاسبة المصري المعدل (١) عرض القوائم المالية : يتطلب من المنشأة أن تفصح عن كافة بنود الدخل والمصروفات التي تم الاعتراف بها خلال الفترة في قائمتين منفصلتين أحدهما تعرض مكونات الأرباح أو الخسائر (قائمة دخل) والثانية تبدأ بالأرباح أو الخسائر وتعرض عناصر الدخل الشامل الآخر (قائمة الدخل الشامل) ، كما يتطلب إضافة قائمة الي قائمة المركز المالي تتضمن الأرصدة في بداية أول فترة مقارنة معروضة في حالة تأثرها نتيجة تطبيق المنشأة لسياسة محاسبية بأثر رجعي أو تعديل بأثر رجعي أو إعادة تبويب. لا يتطلب المعيار المعدل عرض رأس المال العامل.

و قد قامت الشركة بأعداد قائمة الدخل الشامل و عرض القوائم طبقا لقواعد العرض المعدلة، ولا يوجد أي تعديلات بأثر رجعي تتطلب عرض قائمة المركز المالي التي تتضمن الأرصدة في بداية أول فترة مقارنة معروضة.

معيار المحاسبة المصري المعدل (٢٥) الأدوات المالية - العرض : يتم تبويب أي أداة مالية محملة بحق إعادة البيع كأداة حقوق ملكية بدلاً من تبويبها كالتزام مالي إذا توافرت فيها الشروط الواردة بالفقرتين (١١٦ و ١١٦ ب) أو الفقرتين (١٦٦ و ١٦٦ د) من نفس المعيار ، وذلك من تاريخ تمتع الأداة بالسماوات واستيفانها للشروط الواردة في هذه الفقرات . وعلى المنشأة إعادة تبويب الأداة المالية من تاريخ توقف الأداة عن التمتع بكل السماوات أو استيفانها كل الشروط الواردة في هذه الفقرات .

معيار المحاسبة المصري المعدل (٣٤) الاستثمار العقاري : الغى المعيار المعدل خيار نموذج القيمة العادلة للاستثمارات العقارية و اوجب المعيار استخدام القيمة العادلة لأغراض الإفصاح فقط و لا يوجد تأثير لذلك التعديل على القوائم المالية للشركة.

معيار المحاسبة المصري الجديد (٤٠) الأدوات المالية - الإفصاحات : تم إصدار معيار محاسبة مصري جديد رقم (٤٠) "الأدوات المالية - الإفصاحات" ليشتمل جميع الإفصاحات المطلوبة للأدوات المالية وبناءً عليه تم تعديل معيار المحاسبة المصري رقم (٢٥) وذلك بفصل الإفصاحات منه ليصبح اسم المعيار "الأدوات المالية - العرض" بدلاً من "الأدوات المالية - العرض والإفصاح".

معيار المحاسبة المصري الجديد (٤٥) قياس القيمة العادلة : تم إصدار معيار محاسبة مصري جديد رقم (٤٥) "قياس القيمة العادلة" ، و يطبق هذا المعيار عندما يتطلب معيار آخر أو يسمح بالقياس بالقيمة العادلة أو الإفصاح عن القيمة العادلة . ويهدف هذا المعيار الي تعريف القيمة العادلة و وضع إطار لقياس القيمة العادلة في معيار واحد و تحديد الإفصاح المطلوب لقياسات القيمة العادلة و قامت الشركة بالإفصاح عن الإفصاحات المطلوبة طبقاً للمعايير.

٢-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية

السياسات المحاسبية المطبقة لم تتغير عن تلك السياسات التي طبقت في العام الماضي.

٣-٢ الشركات التابعة وأسس إعداد القوائم المالية المجمعة

تتضمن القوائم المالية المجمعة جميع 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 للإستثمار والخدمات العقارية والتي تساهم فيها بنسبة ٩٩,٩٩٪.

هذا ويتم إعداد القوائم المالية المجمعة وفقاً للأسس الآتية:

- يتم إستبعاد التعاملات بين شركات المجموعة وكذلك أى أرباح غير محققة نتيجة تلك التعاملات. كما يتم إستبعاد الأرصدة الناتجة عن تلك التعاملات. كما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة ويكون ذلك مؤثر على إضمحلال قيمة الأصل المحول.
- يتم تغيير السياسات المحاسبية المطبقة في الشركات التابعة لتتماشى مع السياسات المحاسبية المطبقة على مستوى المجموعة.
- يتم إستخدام طريقة الشراء للمحاسبة عند اقتناء الشركات التابعة من خارج المجموعة وتتمثل تكلفة الاقتناء في القيمة العادلة للأصول المقدمة وأدوات حقوق الملكية المقدمة أو الالتزامات التي تحملتها الشركة في تاريخ الاقتناء. كما تتضمن تكاليف الاقتناء أى 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 والخصوم المكتتاه فإنه يتم تحميل الفرق مباشرة على قائمة الدخل 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 الدخل المجمعة.

٤-٢ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

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

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

ويتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الميزانية ، ويتم إدراج كافة فروق العملة بقائمة الدخل.

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

ويتم ترجمة الأصول والخصوم 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 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 بها. ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الدخل عند تحققها.

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في المكان والحالة التي يصبح عليها قادرا على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة، ويتم حساب الإهلاك باتباع طريقة القسط الثابت طبقا 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 الدخل في الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل.

ويتم مراجعة القيم المتبقية 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 الإسترادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإسترادية. وتثبت خسارة اضمحلال بقائمة الدخل.

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإسترادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإسترادية 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 الدخل.

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 الاستثمارات العقارية

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

٨-٢ استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق هي أصول مالية غير مشتقة لها مبلغ سداد محدد أو قابل للتحديد وتاريخ استحقاق محدد و لدى إدارة الشركة النية و القدرة على الاحتفاظ بها حتى تاريخ استحقاقها. عند الاعتراف الأولي، يتم قياس الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق بالقيمة العادلة متضمنة المصروفات المباشرة المتعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة سعر العائد الفعلي مخصوماً منها خسائر الاضمحلال في القيمة.

يتم إثبات الاستثمارات 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 الاستثمارات فإنه يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الإنخفاض وتحميله على قائمة الدخل وذلك لكل استثمار على حدة.

٩-٢ استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

الاستثمارات 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 الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة متضمنة المصروفات المباشرة المتعلقة بها.

يتم إثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالميزانية بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بأرباحها وخسائرها بقائمة الدخل. يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر بيع الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقائمة الدخل.

١٠-٢ الاعمال تحت التنفيذ

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

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 الى تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بالإنشاءات .

صافي القيمة البيعية هي سعر البيع التقديرى فى سياق النشاط العادى ناقصاً التكلفة التقديرية للإتمام والتكلفة التقديرية اللازمة لإتمام البيع .

١١-٢ وحدات جاهزة للبيع

تثبت الوحدات الجاهزة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل، وتحدد التكلفة علي أساس حاصل ضرب إجمالي مساحة الوحدات الجاهزة للبيع المتبقية في تاريخ الميزانية في متوسط تكلفة المتر لتلك الوحدات (تتمثل تكلفة المتر في تكلفة الأرض والانشاءات والمرافق والمصروفات الأخرى وغير المباشرة).

١٢-٢ العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

يتم إثبات العملاء والأرصدة المدينة الأخرى بالقيمة الأصلية للفاوتورة 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 الدخل. ويتم الاعتراف برد خسائر الإضمحلال في قائمة الدخل في الفترة التي حدث فيها الرد.

١٣-٢ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكومي 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 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.

وفي حالة استخدام الخصم، يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الزمن بقائمة الدخل ضمن التكاليف التمويلية.

١٤-٢ الموردون والأرصدة الدائنة الأخرى

يتم إثبات الإلتزامات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل للبضائع أو الخدمات المستلمة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

١٥-٢ الإحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥٪ من أرباح العام لتكوين إحتياطي قانوني حتى يبلغ هذا الإحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر. ويستعمل الإحتياطي بناء على قرار من الجمعية العامة وفقاً لإقتراح مجلس الإدارة.

الإحتياطيات الأخرى

يجوز للجمعية العامة بناءً على إقتراح من مجلس الإدارة ترحيل باقى الأرباح أو تكوين إحتياطيات أخرى من باقى الأرباح بعد التوزيع.

١٦-٢ الإقتراض

يتم الإعتراف بالإقتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها. ويتم تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الإلتزامات المتداولة، إلا إذا كان لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ الميزانية، فيتم عرض رصيد القروض ضمن الإلتزامات طويلة الأجل.

١٦-٢ الإقتراض - تابع

ويتم قياس القروض والإقتراض بفوائد بعد الإعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال. وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الالتزامات بالإضافة إلى عملية الإستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الدخل.

ويتم احتساب التكلفة المستهلكة مع الأخذ في الإعتبار أي خصم أو علاوة عند الشراء والأتعاب أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال. ويدرج الإستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن المصروفات التمويلية في قائمة الدخل.

١٧-٢ ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم تقييم أصول والالتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترة السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع إسترداده أو سداه لمصلحة الضرائب.

ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الإعتراف بضرريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الإلتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الإلتزام للإغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالميزانية (الأساس المحاسبي) وذلك بإستخدام سعر الضريبة المطبق.

ويتم الإعتراف بضرريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك إحتمال قوي بإمكانية الإنتقاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية.

ويتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الدخل للفترة ، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

١٨-٢ الاعتراف بالإيراد

تتبع الشركة طريقة العقد التام في إثبات إيرادات كافة الوحدات المباعة والذي يتطلب رسمة التكاليف ضمن حساب أعمال تحت التنفيذ لحين إستكمال إنشاء الوحدات القابلة للبيع وتسليمها للعملاء عندها تتحقق إيرادات النشاط ويتم مقابلتها بتكاليف النشاط المتعلقة بتلك الوحدات.

يتم اثبات الإيراد من بيع الوحدات السكنية والخدمية المتعاقد عليها عند انتقال كافة المنافع ومخاطر الملكية والتسليم الفعلي للعملاء سواء كانت هذه الوحدات قد تم تنفيذها كلياً أو جزئياً (تشطيب أو نصف تشطيب). كما يتم اثبات الإيراد من بيع قطع الأراضي عند تسليم الأراضي المباعة للعملاء أو انتقال كافة منافع ومخاطر الملكية إلى المشتري. وتتمثل صافي المبيعات في القيمة البيعية للوحدات والأراضي المسلمة للعملاء بعد تجنب الفوائد المستقبلية التي لم تتحقق حتى تاريخ المركز المالي وكذا بعد خصم قيمة مردودات المبيعات (والمتمثلة في القيمة البيعية للمردودات ناقصاً ما لم يتحقق من الفوائد السابق تجنبها من هذه القيمة البيعية). وبصفة عامة يجب إستيفاء جميع الشروط التالية لإثبات الإيراد:

- (١) أن تقوم المنشأة بتحويل المخاطر والعوائد الأساسية لملكية السلع إلى المشتري.
- (٢) ألا تحتفظ المنشأة بحق التدخل الإداري المستمر بالدرجة التي ترتبط عادة بالملكية أو الرقابة الفعالة على عمليات البيع.
- (٣) أن يمكن قياس الإيراد بشكل معين.
- (٤) أن يتوافر توقع كاف عن تدفق المنافع الاقتصادية المصاحبة للمعاملة إلى المنشأة.
- (٥) إمكانية تحديد قيمة التكاليف التي تحملتها أو ستحملها المنشأة فيما يتعلق بالمعاملة بشكل دقيق.

٢-١٨ الاعتراف بالإيراد - تابع

وتقاس قيمة الإيرادات من البيع بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق للشركة مخصوماً منها قيمة المردودات والخصومات التجارية (إن وجدت).

- إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيراد الفوائد عند استحقاق الفائدة باستخدام طريقة العائد الفعلي.

- إيراد الإيجار

تتم المحاسبة عن إيراد الإيجار التشغيلي باستخدام القسط الثابت على عمر عقد الإيجار.

- توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بالإيراد عند نشأة حق الشركة في تحصيل هذه التوزيعات.

٢-١٩ إثبات تكاليف النشاط

تعتبر محاضر تسليم الوحدات القابلة للبيع للعملاء وتحقيق إيرادات النشاط عن تلك الوحدات هي الأساس الذي يتم بناء عليه إثبات تكاليف النشاط المتعلقة بها والتي تتمثل في التكاليف المباشرة وغير مباشرة.

يتم تحميل التكاليف الخاصة بإنشاء الوحدات القابلة للبيع والواردة بمستخلصات المقاولين والموردين على بند أعمال تحت التنفيذ وفقاً لاعتماد إدارة الشئون الفنية بالشركة لتلك المستخلصات ويتم توزيع التكاليف على الوحدات المباعة وفقاً للأسس الآتية:

- نصيب الوحدة من تكلفة الأرض والتي تم توزيعها على أساس مساحة أرض كل وحدة إلى إجمالي مساحة أرض الوحدات بالمشروع.
- نصيب الوحدة من تكاليف البناء الفعلية والتقديرية والتي تم توزيعها على أساس العقود و الفواتير الخاصة بكل قطاع من الوحدات السكنية و المحلات داخل كل مرحلة.
- نصيب الوحدة من التكاليف غير المباشرة الفعلية والتقديرية والأعباء التمويلية يتم توزيعها على أساس التكاليف المباشرة لكل قطاع داخل كل مرحلة.

٢-٢٠ المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل، المصروفات العمومية والإدارية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الدخل في السنة المالية التي تحققت فيها تلك المصاريف.

٢-٢١ تكلفة الإقراض

يتم رسملة تكاليف الإقراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للإستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه، كجزء من تكلفة الأصل. ويتم تحميل تكاليف الإقراض الأخرى كمصروف في الفترة التي تحققت فيها. وتتمثل تكاليف الإقراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

٢-٢٢ 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.

٢٣-٢ 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.

٢٤-٢ 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 وأثر على التدفقات النقدية المقدره 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 الاضمحلال بقائمة الدخل.

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 الدخل.

٢٥-٢ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة غير المباشرة.

٢٦-٢ 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 داننة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٦

أصول ثابتة - ٣

الإجمالي	حساب آلي	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقل	مباني وإنشاءات	أراضي
٢,١٠٤,٢٨٥	٢٣,٨٢٠	٦٩٩,٤٩٩	٣٦,١٨٧	١,٢٢٧,١٧٩	١١٥,٤٤٦	٢,١٥٤
٢,١٠٤,٢٨٥	٢٣,٨٢٠	٦٩٩,٤٩٩	٣٦,١٨٧	١,٢٢٧,١٧٩	١١٥,٤٤٦	٢,١٥٤
(١,٧٥٠,٥٦٨)	(٢٣,٨٢٠)	(٥٨١,٩٩٨)	(٣٦,١٨٧)	(٩٩٢,١١٧)	(١١٥,٤٤٦)	-
(٥٨,٩٠٦)	-	(٢٥,٤٦٨)	-	(٣٣,٤٣٨)	-	-
(١,٨٠٩,٤٧٤)	(٢٣,٨٢٠)	(٦٠٧,٤٦٦)	(٣٦,١٨٧)	(١,٠٢٦,٥٥٥)	(١١٥,٤٤٦)	-
٢٩٤,٨١١	-	٩٢,٥٣٣	-	٢٠٠,٢٢٤	-	٢,١٥٤
٣٥٣,٧١٧	-	١١٧,٥٠١	-	٢٣٤,٠٦٢	-	٢,١٥٤
١,٢٠٨,٣٨٧	٢٣,٨٢٠	٣٤٠,٦٥٥	٣٦,١٨٧	٦٩٢,١٧٩	١١٥,٤٤٦	-

لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.
- تم تحميل إهلاك الأصول الثابتة بينة مصر وفات عمومية وإدارية بقائمة الدخل على النحو التالي:

عن الثلاثة أشهر المنتهية في	عن الثلاثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠١٥	٣١ مارس ٢٠١٦
جنيه مصري ٥٩,٦١٢	جنيه مصري ٥٨,٩٠٦
٥٩,٦١٢	٥٨,٩٠٦

مصر وفات عمومية وإدارية (إيضاح ١٩)

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٦

٤ - إستثمارات عقارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ مارس ٢٠١٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	أراضي السيوف
١٤,٨٣٤,٧٩٣	١٣,٨٦٢,٠٤٨	أرض مرسي مطروح
١٤,٢٤٣,٤٦٠	١٤,٢٤٦,٤٦٠	أراضي أخرى
٣٠٧,١٤٣	٣٠٧,١٤٣	
<u>٢٩,٣٨٥,٣٩٦</u>	<u>٢٨,٤١٥,٦٥١</u>	

- خلال الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦، تم بيع إستثمارات عقارية بمبلغ ١٣٣,٢٢٥,١٣٣ جنيه مصري بتكلفة بلغت ٢٠٨,٧٠٠,١٠٠ جنيه مصري، محققة أرباح بيع قدرها ٤٨,٩٢٤,٥٢٥ جنيه مصري إدراجت بقائمة الدخل.

٥ - إستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الإستحقاق

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ مارس ٢٠١٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	أكثر 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 - أعمال تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ مارس ٢٠١٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	مشروع السيوف
٢,٢٠٤,٧٧٠	٢,٦٧٧,٤٢٠	مشروع لوران
٣٧,٠٥١,٧٣٦	٣٧,٦٧٦,٣٩٦	مشروع ٦ أكتوبر
١٣,٨١٨,٢٠٥	١٧,٤٠٩,٤٤٣	
<u>٥٣,٠٧٤,٧١١</u>	<u>٥٧,٧٦٣,٢٥٩</u>	

٧ - وحدات جاهزة للبيع

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ مارس ٢٠١٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	تقسيم أراضي السيوف
١١٩,٦٦٩	١١٩,٦٦٩	وحدات جاهزة
١٣,٧٣٥,٠١٠	١٢,٩٥٤,٢٢٧	
<u>١٣,٨٥٤,٦٧٩</u>	<u>١٣,٠٧٣,٨٩٦</u>	

٨ - عملاء

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ مارس ٢٠١٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء
١٢٤,٩٢٣,٥٩٢	١٤١,٣٦٥,٠١٧	الإضمحلل في قيمة العملاء
(١,٤٢٠,٩٩٤)	(١,٤٢٠,٩٩٤)	
<u>١٢٣,٥٠٢,٥٩٨</u>	<u>١٣٩,٩٤٤,٠٢٣</u>	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٦

٩ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ مارس ٢٠١٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	دفعات مقدمة للموردين
٢,٩٣٦,٢٥٩	٢,٩٧٦,٣٩٨	فوائد مستحقة
٩٣٨,٨٥٨	٩٢٩,٨٤٦	مستحق من الوحدة المحلية لمركز ومدينة ابوحمص
٨٢٥,٦٣١	٥٨٤,٩٨٢	تأمينات لدي الغير
٤٢٨,١٣٧	٤٢٨,١٣٧	عهد وسلف عاملين
٢١,٩٦٤	١٣٠,٤٨٥	أرصدة مدينة أخرى
٥,٧٣٥	١٤٢,١٠٠	
٥,١٥٦,٥٨٤	٥,١٩١,٩٤٨	
(٤٨٦,٨٧٧)	(٤٨٦,٨٧٧)	الاضمحلال في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى
٤,٦٦٩,٧٠٧	٤,٧٠٥,٠٧١	

١٠ - إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ مارس ٢٠١٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	اسهم شركات مسجلة في البورصة المصرية
١,١٩٨,٧٠٤	١,٢٨٥,٨٢٠	
١,١٩٨,٧٠٤	١,٢٨٥,٨٢٠	

وقد تم إعادة تقييم الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في ٣١ مارس ٢٠١٦ كالآتي :

أرباح التقييم	القيمة السوقية	القيمة الدفترية	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	اسهم شركات مسجلة في البورصة المصرية
٨٧,١١٦	١,٢٨٥,٨٢٠	١,١٩٨,٧٠٤	
٨٧,١١٦	١,٢٨٥,٨٢٠	١,١٩٨,٧٠٤	

١١ - نقدية لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ مارس ٢٠١٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	حسابات جارية بالبنوك *
٥٢,٨٥٦,٧٥٩	٩٠,٢٣٠,١٥٥	ودائع لأجل (تستحق في أقل من ثلاثة أشهر)
١٠,٥٠٠,٠٠٠	١٠,٥٠٠,٠٠٠	
٦٣,٣٥٦,٧٥٩	١٠٠,٧٣٠,١٥٥	

* يتضمن هذا الرصيد مبلغ مجمد قدره ١,١٩٣,١٢٣ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٥ : ١,١٩٣,١٢٣ جنيه مصري) بينك مصر، وجاري اتخاذ الإجراءات اللازمة لإلغاء هذا التجميد.

١٢ - رأس المال

يبلغ رأس مال الشركة المرخص به ٦٧٥ مليون جنيه مصري، كما يبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع مبلغ ١٣٥,٩٣٧,٥٠٠ جنيه مصري موزع على عدد ١٠٨٧٥٠٠٠٠ سهم، قيمة السهم الاسمية ١,٢٥ جنيه مصري.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٦

١٣ - إيرادات مؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ مارس ٢٠١٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
٩,٨٨٧,٣١٢	١٢,٦٩٨,٠٠١	فوائد تقسيط مؤجلة
٧,٤١٠,٨٩٦	٣١٦,٠٠٥	تسويات سداد معجل من العملاء
(٦٢٤,٤٢٨)	-	أرباح محققة
(٣,٩٧٥,٧٧٩)	(٦٢٨,٠٢١)	
١٢,٦٩٨,٠٠١	١٢,٣٨٥,٩٨٥	
(٣,٥٧٢,٥٠١)	(٣,١٠٤,٠٢٧)	أرباح مبيعات تقسيط تستحق خلال عام
٩,١٢٥,٥٠٠	٩,٢٨١,٩٥٨	

تتمثل الإيرادات المؤجلة في إيرادات فوائد أقساط المبيعات التي لم تستحق حتى تاريخ القوائم المالية.

١٤ - مخصصات

الرصيد في	المستخدم خلال	المكون	الرصيد في	
٣١ مارس ٢٠١٦	العام	خلال العام	٣١ ديسمبر ٢٠١٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص مطالبات متوقعة
٨٩,٥١٠	-	-	٨٩,٥١٠	مخصص التزامات محتملة
٣,٩١٥,٧٦٨	-	-	٣,٩١٥,٧٦٨	
٤,٠٠٥,٢٧٨	-	-	٤,٠٠٥,٢٧٨	

تري إدارة الشركة، وبعد أخذ الاستشارات المهنية اللازمة، إن مبلغ المطالبات لن يتجاوز قيمة المخصصات المكونة في ٣١ مارس ٢٠١٦.

١٥ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ مارس ٢٠١٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	تأمينات من الغير
٣٩٤,٩٢٧	٣٠٧,٦٤٧	مصروفات مستحقة
٢,٧٧٧,٨٦٤	١,٩٤٥,٢٤٢	عملاء دفعات مقدمة
١٥,٩٢٦,٤١٧	٢٤,٤٩٠,٣٩٢	صندوق الزمالة
٩٨,٧٣٧	٢١,١٤٥	دائنون آخرون
٣٧٣,٥٨٠	٢٣٧,٠٠٠	أرصدة دائنة أخرى
٣,٩١٢,٥٣٠	٣,٩١٤,٢١٦	
٢٣,٤٨٤,٠٥٥	٣٠,٩١٥,٦٤٢	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٦

١٦ - ضرائب الدخل

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٥	عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦	ضرائب الدخل الجارية مصروف ضريبة الدخل
جنيه مصري ٢,١٠٠,٧٥٩	جنيه مصري ١١,٢٨٤,٥٢٢	
<u>٢,١٠٠,٧٥٩</u>	<u>١١,٢٨٤,٥٢٢</u>	

ضرائب الدخل المؤجلة

قائمة الدخل		الميزانية		
٣١ مارس ٢٠١٥	٣١ مارس ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ مارس ٢٠١٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	أصول ثابتة
-	-	٥,٣١١	٥,٣١١	
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>٥,٣١١</u>	<u>٥,٣١١</u>	صافي ضريبة الدخل المؤجلة

١٧ - صافي المبيعات والإيرادات

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٥	عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦	وحدات مبيعة إيجارات إيرادات أخرى
جنيه مصري ١٣,٣٧٤,٧١٤	جنيه مصري ٢,٥٦٨,٠٤٠	
٤١٢,٨٢٧	٤١٥,٨٧٨	
٦٥,٣٣٣	٢٦٩,٢٩٥	
<u>١٣,٨٥٢,٨٧٤</u>	<u>٣,٢٥٣,٢١٣</u>	

١٨ - تكلفة المبيعات والحصول على الإيرادات

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٥	عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦	تكلفة وحدات مبيعة
جنيه مصري ٧,٦٣٥,٩٣١	جنيه مصري ٧٨٠,٧٨٣	
<u>٧,٦٣٥,٩٣١</u>	<u>٧٨٠,٧٨٣</u>	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

٣١ مارس ٢٠١٦

١٩ - مصروفات عمومية وإدارية

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٥	عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٤٢٠,٤٧٦	١,٥٨٨,٠٦١	مرتبات وما في حكمها
٧,٦٥٦	١,٠٥٧	وقود وزيوت وقوى محرقة
١,٣٨٨	٥١	قطع غيار ومهمات
٦,٢٧٠	١٠,٠٥٠	أدوات كتابية
٣,٩١٠	١,١٨٦	مياه وإنارة
٤٣,٥٥٧	٨١,٤٦٤	مصروفات صيانة
١٤,٠٥٤	١٥٩,١٢٨	مصروفات دعاية وإستقبال ونشر وطبع
٨١,٢٥٢	٦٧,٩٤٠	مصروفات نقل وإنتقالات
٥٩,٦١٢	٥٨,٩٠٦	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٣)
١١,٧٨٠	٥,٠٧٨	مصروفات تأمين
١٤٩,٣١٠	٥٢٥,٤٧٢	مصروفات أخرى
<u>١,٧٩٩,٢٦٥</u>	<u>٢,٤٩٨,٣٩٣</u>	

٢٠ - إرتباطات رأسمالية

بلغ رصيد عقود الإرتباطات الرأسمالية للشركة المتعاقد عليها في ٣١ مارس ٢٠١٦ مبلغ ٢٨,٦٨٣,١١٩ جنيه مصري.

٢١ - الموقف الضريبي

أ - ضرائب شركات الأموال

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠٠٨، وتم سداد الضرائب المستحقة.
- جرى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٠ حتى ٢٠١٢.
- لم يتم إجراء أى فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٥.

ب - ضرائب المبيعات

- النشاط الرئيسي للشركة غير خاضع لضريبة المبيعات.
- تم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠٠٧ حتى ٢٠١١ عن بعض العمليات العارضة (المزادات وبيع المخلفات) وتم سداد الضرائب المستحقة.
- لم يتم إجراء فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٢ حتى ٢٠١٥.

ج - ضرائب كسب العمل

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠٠٦، وتم سداد الضرائب المستحقة.
- جرى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠٠٧ حتى ٢٠١٠.
- لم يتم إجراء فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١١ حتى ٢٠١٥.

د - ضريبة الدمغة

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١١، وتم سداد الضريبة المستحقة.
- جرى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٢ حتى ٢٠١٤.
- لم يتم إجراء فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن عام ٢٠١٥.

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 بالتزاماته، 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 ٢٠١٦ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال والاحتياطيات والأرباح المرحلة ويبلغ في ٣١ مارس ٢٠١٦ مبلغ ٢٣١,٢٩٩,٠٤٣ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٥: مبلغ ٢٠٠,٣٢١,٣٣٢ جنيه مصري).

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