

إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير
صاحب: ١٢٠
تاريخ: ٢/١٤

إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

السيد المحاسب / رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
الشركة المتحدة للإسكان والتعمير

تحية طيبة وبعد ،،

أتشرف بأن أرفق طيه تقرير السيد/ مراقب الحسابات على القوائم المالية
للشركة في ٢٠١٢/١٢/٣١ .
أكون شاكراً باتخاذ اللازم نحو دعوة الجمعية العامة للشركة للإنعقاد .

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام ،،

وكيل أول الوزارة
مدير الإدارة

(محاسبة / مها محمد محمد موسى)

تحريراً في ٢٠١٣/٣/١٤

المكتبة
التعمير + القوائم

٢٠١٢/١٢/١٤

تقرير مراقب الحسابات
على القوائم المالية للشركة المتحدة للإسكان والتعمير
في ٢٠١٢/١٢/٣١

السادة / مساهمي الشركة المتحدة للإسكان والتعمير :-

تقرير عن القوائم المالية :-

راجعنا القوائم المالية المرفقة للشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في الميزانية في ٢٠١٢/١٢/٣١ وكذا قوائم الدخل والتغير في حقوق الملكية والتدفق النقدي عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصا للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات .

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية :-

هذه القوائم المالية مسؤولة إدارة الشركة ، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضا عادلا وواضحا وفقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض القوائم مالية عرضا عادلا وواضحا خالية من أي تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ ، كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف .

مسئولية مراقب الحسابات :-

تتخصص مسؤليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها ، وقد تمت مراجعتنا وفقا لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أي أخطاء هامة ومؤثرة .

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 رأى على كفاية الرقابة الداخلية في المنشأة .

وتشمل عملية المراجعة أيضا تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية .

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

- تم جرد الأصول الثابتة والمخزون في ٢٠١٢/١٢/٣١ بمعرفة الشركة وتحت مسئوليتها وتحت إشرافنا الاختباري وفي حدود الإمكانيات المتاحة ، كما تم حساب الإهلاك وتقييم المخزون بالتكلفة وكالمتبع في السنوات السابقة .

المطروحة رقم (١)

- ما زالت التعديلات قائمة على بعض الاراضى والمباني المملوكة للشركة الظاهرة بحسابى الأصول والمخزون خامات (اراضى) سواء فى صورة إشغالات أو متنازع على ملكيتها اراضى بلغ ما أمكن حصره منها نحو ١٩ س ، ٢ ط ، ٥ ف ، ونحو ٤٤٨٠٩ م ٢ فى ٢٠١٢/١٢/٣١ وكذا منزوع ملكيتها للمنفعة العامة . كما يوجد تعديلات على عدد (٥) محلات بعمارة رقم (٢٦) بشارع النصر وعدد (١) شاليه بمنطقة العجمى متعدى عليهم من الأفراد ومرفوع بشأنهم دعاوى قضائية ما زالت متداولة نكرر التوصية بضرورة إتخاذ كافة الإجراءات نحو إزالة هذه التعديلات والحصول على التعويضات المناسبة على الأرض المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة ومتابعة الإجراءات القانونية المتداولة بشأن التعديلات القائمة على المباني .

- ما زالت الشركة لم تتمكن من إنهاء إجراءات نقل ملكية أرض مرسى مطروح والبالغ مساحتها نحو ٥٤٨٧ م ٢ بتكلفة نحو ١٣,٨٧١ مليون جنيه والمشتراه منذ سبتمبر ٢٠١٠ . وتقدمت الشركة بعدة طلبات لمأمورية الشهر العقارى بمطروح لإجراء نقل ملكية قطعة الأرض آخرها فى ٢٠١٢/١١/٢٨ .

يتعين إتخاذ كاف الإجراءات القانونية لحفظ حقوق الشركة طرف الغير ونقل الملكية وإمكانية إستغلال تلك الأرض .

- ما زالت أرض منطقة السيوف والبالغ مساحتها نحو ١٥ اس ، ١٧ ط ، ١١ اف بتكلفة ٧,٩٩٦ مليون جنيه منها ١٧ اس ، - ط ، ١٠٤ اف - أراضي مقسمة وغير مقسمة بعضها متعدى عليه من قبل بعض المزارعين دون تحديد لزام تلك المساحات ومرفوع بشأنها قضايا ، والصادر بشأنها قرار إداري رقم (٨) لسنة ٢٠١٠ من رئاسة حي المنتزه بوقف التعامل على أرض التقسيم لحين نهي الخلاف القائم مع الشركة .
- يتعين بذل مزيد من الجهد نحو إزالة التعديت وإتخاذ اللازم لنهي أعمال المرافق لرفع القرار الإداري الخاص بمنع التعامل على أرض التقسيم لإمكان الإستفادة من تلك الأرض .
- عدم إعداد ختامي للأعمال الإنشائية لمشروع المرحلة الأولى (١٤) عمارة بمدينة ٦ أكتوبر مقاوله شركة الصعيد العامة للمقاولات على الرغم من أنتهاء تنفيذ الأعمال ، وكذا توقف المقاول عن أعمال الطرق منذ مارس ٢٠١٢ ، وتأخره عن إستكمال أعمال المرافق .
- يتعين إستكمال أعمال الطرق والمرافق للمشروع للإستفادة من عائد الإستثمارات به .
- تضمنت الإستثمارات طويلة الأجل نحو ١,٢٥٠ مليون جنيه قيمة المسند بنسبة ٢٥% من مساهمة الشركة البالغة ٩٩,٩٩٩% في رأس مال شركة زهراء المتحدة للإستثمار والخدمات العقارية والبالغ رأسمالها (المصدر) ٥ مليون جنيه ولم توافقنا الشركة بدراسة الجدوى الاقتصادية والدراسة القانونية لتلك المساهمة وقد سبق طلبها بتقاريرنا السابقة في ضوء تطابق النشاط والغرض من إنشاء الشركة مع الشركة المتحدة .
- نوصي بموافقتنا بدراسة الجدوى الاقتصادية والقانونية للشركة الجديدة قبل البدء في مزاولة النشاط ومبررات إنشاء شركة تماثل أنشطتها مع أنشطة الشركة المتحدة للإسكان والتعمير .
- تعاقبت الشركة مع شركة السلام للعقارات والتعمير في ٢٠١٢/٦/١٠ على المشاركة في إنشاء مشروع مدينة فردوس المتحدة بمنطقة السيوف على ان تكون حصتها المشاركة بقطعة ارض بمساحة ٨٤٣٢ م ٢ وتكون حصة شركة السلام للعقارات القيام بجميع أعمال المباني والإنشاءات وإعداد الرسومات وإستخراج التراخيص اللازمة للبناء بأسمها على ان يتم التنازل عنها للشركة بعد الحصول على الرخصة وإدخال أعمدة الكهرباء والمياه ، وعلى الرغم من إنهاء كافة التراخيص ، وكذا المرافق اللازمة للبناء في سبتمبر ٢٠١٢ ، إلا أنه لم يتم نقل الرخصة بأسم الشركة المتحدة حتى تاريخ المراجعة .
- يتعين سرعة إتخاذ كافة الإجراءات الكفيلة بنقل التراخيص بأسم الشركة حفاظا على حقوق

شركة طرف للخر

- بلغت تكلفة مخزون إنتاج تام نحو ٤,٣٥٢ مليون جنيه تمثل تكلفة الوحدات المتبقية من عمارة الحرمين بالسيوف عبارة عن عدد (٧) وحدة سكنية ، عدد (٨) وحدة إدارية وعدد (١) محل بخلاف (٢٨) باكية جراج وكذا تكلفة محلات ووحدات إدارية وجراجات بعمارة سموحة والتي سبق بيع وحداتها السكنية عام ٢٠٠٥ ولم يتم التصرف في الجراجات الخاصة بها .
- يتعين سرعة تسويق تلك الوحدات السكنية والإدارية والمحلات بما يعود بالنفع على الشركة .
- ظهر رصيد حساب العملاء في ٢٠١٢/١٢/٣١ بنحو ٦٢,٢٥٥ مليون جنيه بعد خصم مخصص ديون مشكوك في تحصيلها البالغ نحو ١,٦٠٤ مليون جنيه وقد تبين وجود متأخرات طرف عملاء مشترو (أراضي ووحدات سكنية) بنحو ٧,٤٥١ مليون جنيه بعضها يرجع لعام ١٩٨٧ ، وكذا نحو ٣,٧٨٢ مليون جنيه طرف عملاء مستأجرى عقارات يرجع بعضها لعام ١٩٨٦ ومتداول بشأنهم قضايا متداولة حتى تاريخه .
- ما زلنا نوصي بدراسة تدعيم المخصص في ظل تزايد المتأخرات ومتابعة ما أنتهت إليه الإجراءات القانونية بشأن الدعاوى القضائية المقامة ضد العملاء المتأخرين في السداد .
- بلغ رصيد النقدية بالبنوك والخزينة نحو ٥٠,٨٩٩ مليون جنيه (منها ٣٠,٢٨٤ مليون جنيه ودائع لأجل بالبنوك) ولم يتم موافقتنا بشهادات معتمدة من البنوك بقيمة تلك الودائع ، وكذا شهادات بعض حسابات البنوك الجارية .
- يتعين موافقتنا بشهادات معتمدة من تلك البنوك بأرصدها في ٢٠١٢/١٢/٣١ لإمكان التحقق من صحة الأرصدة الدفترية في ذات التاريخ .
- بلغت المخصصات المكونة في ٢٠١٢/١٢/٣١ نحو ٤ مليون جنيه نرى بشأنها ما يلي :-
- * رصيد مخصص المطالبات البالغ نحو ٣,٨٨٢ مليون جنيه في ٢٠١٢/١٢/٣١ لم يتضمن مخصص لمواجهة القضايا المرفوعة على الشركة من الغير و تخص أرض بمنطقة السيوف والمقامة بالدعوتين (رقم ٥٤٠٢ لسنة ٢٠١١ م ك الإسكندرية ، رقم ٢٣٣ لسنة ٢٠٠١ المنتزه) وما زالت متداولة بالقضاء وتمثل خطورة وأهمية بالغة للشركة مما أدى إلى موافقة مجلس الإدارة على تعيين مستشار قانوني باتعاب شهرية تبلغ ٤٥٠٠ جنيه لمتابعة تلك القضايا .
- يتعين إتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لمتابعة القضايا المتداولة وتدعيم مخصص المطالبات بالقدر المناسب

رصيد مخصص الضرائب البالغ نحو ٨٩ ألف جنيه لم يتم تدعيمه خلال العام على الرغم من أن آخر فحص ضريبي (لضريبة الدخل) للسنة المالية ٢٠٠٨ .
يتعين تدعيم المخصص لمقابلة أى التزامات ضريبية عن أعوام ٢٠٠٩ حتى ٢٠١١ والتي تقوم الشركة بسداد مستحقات الضرائب عنها من واقع الإقرارات الضريبية المقدمة عن تلك السنوات .

ما زالت الشركة لم تقم بسداد أى أقساط عن قرض وزارة المالية عن عمارات النصر منذ عام ١٩٨٥ والبالغ قيمته ١٢٠ ألف جنيه وقد بلغت الفوائد المتراكمة حتى ٢٠١٢/١٢/٣١ - ٦٥٣١٩ جنيها .
يتعين إتخاذ ما يلزم بسداد مستحقات وزارة المالية وفوائدها تجنباً لتوقيع أى غرامات إضافية .

بلغت إيرادات النشاط نحو ٤٢,٥٤٧ مليون جنيه في ٢٠١٢/١٢/٣١ مقابل ٤٣,٢٠٥ مليون جنيه في ٢٠١١/١٢/٣١ بإنخفاض نحو ٦٥٨ ألف جنيه ، هذا وقد تضمنت مبيعات العام مبلغ ٥٠٦٦٦١ جنيها قيمة بيع الوحدة السكنية رقم ١٠٢ بعمارة الحرمين بالسيوف في ٢٠١٢/١٢/٣ لم يتم الإنتهاء من إجراءات تسليمها للعميل ، وكذا عدم تضمين العقد ما يفيد استلام العميل للوحدة بالمخالفة للمعيار المحاسبي رقم (١١) بشأن تحقق الإيراد .
يتعين تطبيق المعيار المحاسبي في هذا الشأن .

أدرج ضمن حقوق الملكية أرباح الفترة البالغة نحو ٢٩,٤٢٠ مليون جنيه تحت اعتماد الجمعية العامة للشركة ولم تتأثر بها الحسابات المختصة وكذا نحو ٢,٩ مليون جنيه الأرباح المرحلة عن سنوات سابقة والمقترح توزيع جزء منها ضمن كوبون رقم (٤٣) طبقاً لما ورد برد الشركة والأمر معروض على الجمعية العامة .

الرأي :-

وفيما عدا ما ورد بالفقرات السابقة فمن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة للمركز المالي في ٢٠١٢/١٢/٣١ وعن أداؤها المالي

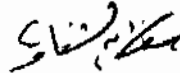
وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .

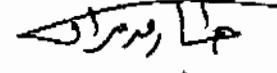
تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى :-

- تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجود إثباته فيها ، وقد وجدت القوائم المالية متفحة مع ما هو وارد بتلك الحسابات كما تطبق الشركة نظام تكاليف يفي بالغرض وما زال يحتاج إلى تطوير .
- البيانات الواردة بتقرير مجلس الإدارة معدة وفقاً للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولانحته التنفيذية متفحة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها تلك البيانات بالدفاتر .

تحريراً في ١٤/٢/٢٠١٣

مراقب الحسابات


(محاسبة / سوزان صلاح الشناوي)


(محاسب / طارق محمد مراد)

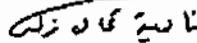
مدير عام

نائب مدير الإدارة


(محاسبة / نهله سعد أبو الخير)

وكيل الوزارة

نائب أول مدير الإدارة

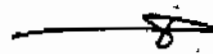

ناديم كمال زكي

(محاسبة / نادية كمال زكي)

يعتمد،،

وكيل أول الوزارة

مدير الإدارة


(محاسبة / مها محمد محمد موسي)

تقرير مجلس الإدارة
عن الميزانية في ٢٠١٣/١٢/٢١

□ بيان مجلس الإدارة الحالي :-

م	الاسم	الصفة	العنوان
١	محاسب/ حسن مصطفى حسن	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب	٩٥ طريق ٢٦ بوليو الازارطة - الاسكندرية
٢	الأستاذ/ وليد محمد عصام الدين	عضو مجلس إدارة - ممثل شركة سمو للاستشارات	١٦٩ طريق العروبة مصر الجديدة - القاهرة
٢	الأستاذ/ محمد حسن شحاتة	عضو مجلس إدارة - ممثل شركة الحصن للاستشارات	١٦٩ طريق العروبة مصر الجديدة - القاهرة
٤	الأستاذ/ احمد احمد محمود مراد	عضو مجلس إدارة - ممثل شركة مصر للتأمين	كورنيش المحمودية محرم بك - الاسكندرية
٥	أستاذة/ مديحة محمد محمد جاد	عضو مجلس إدارة - ممثل شركة مصر للتأمين	٥١٢ طريق الحرية فلمنج - الاسكندرية
٦	أستاذة/ سامية تهاى محمد منصور	عضو مجلس إدارة - ممثل شركة مصر لتأمينات الحياة	١٥ قصر النيل - القاهرة
٧	محاسب/ محمد ربيع حامد	عضو مجلس إدارة - ممثل اتحاد العاملين المساهمين	ش ١٥٥ متفرع من محمد فريد ونجت - الرمل - الاسكندرية

وقد وافق المجلس بجلسته المنعقدة في ٢٠١٣/٠١/١٦ على الاقتراح المقدم بشأن ضم عضوين من ذوي الخبرة الى عضوية مجلس الادارة .. وهما :-

أ. السيد الأستاذ/ وليد محمد زكى .

ب. السيد المهندس/ محمد زكريا محيى الدين .

□ بيان المديرين التنفيذيين :-

م	الاسم	الوظيفة
١	مهندسة/ سوزان محمد الشامي	رئيس قطاع التنفيذ
٢	مهندسة/ أمينة على مجاهد	رئيس قطاع المشروعات
٣	مهندس/ احمد مصطفى اللطف	رئيس قطاع الشئون العقارية
٤	محاسب/ محمد ربيع حامد	رئيس قطاع الشئون المالية
٥	الأستاذة/ سهير جابر احمد	مدير عام الشئون القانونية

□ نشاط الشركة في مجال الإسكان والتعمير :-

المشروعات الحالية الجارى تنفيذها :

أولاً: منطقة السيوف :-

١ - مشروع الحرمين التجارى السكنى :

كانت الشركة قد انتهت خلال السنة المالية السابقة من تسويق مشروع الحرمين الادارى السكنى .. بعد استلام المشروع نهائيا من شركة البحر المتوسط للمقاولات المسند اليها تنفيذ المشروع ، وتم توصيل جميع المرافق من مياه وكهرباء وصرف صحى . ويتكون المشروع من دور ارضى كجراج وعدد ١٠ محلات تجارية ، ودور إدارى يحتوى على ١٦ وحدة مكتبية ، وعدد ١٠ ادوار متكررة تحتوى على عدد ١٤٠ وحدة سكنية .. وقد تم التصرف بالبيع فى جميع الوحدات السكنية والمحلات ولا زال هناك بعض العقود جارى ابرامها مع المشترين .. كما يجرى حاليا تسويق الدور الإدارى وباقى باقيات الجراج .

٢ تخطيط اراضى السيوف :

نظرا لأن جميع اراضى الشركة بمنطقة السيوف (حوض شماعة) قد اصبحت داخل الحيز العمرانى لمدينة الاسكندرية المعتمد من لجنة تحديد الاحوزة العمرانية ، وبناء على طلب حى المنتزة بالمحافظة بضرورة اجراء رفع مساحى لجميع ارض تقسيم الشركة المعتمد بالقرار رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٣ وفقا للواقع من الطبيعة مع استكمال أعمال المرافق داخل التقسيم .. فقد شرعت الشركة فى اعمال الرفع المساحى وفقا للطبيعة بتكليف مديرية المساحة بالاسكندرية بذلك ، كما انتهت من تنفيذ أعمال الصرف الصحى اللازمة داخل ارض التقسيم . وقد تم الاتفاق والتعاقد مع المكتب الهندسى - كونكوردي (د.م/ تامر فؤاد) لإعداد التخطيط العام لباقى ارض الشركة بمنطقة السيوف لامكان استغلالها أمثل استغلال فى مشروعات الاسكان والتعمير بالمنطقة .

ثانياً: محافظة (٦) أكتوبر :-

كانت الشركة قد اسندت تنفيذ المرحلة الاولى من مشروع (٦) أكتوبر .. وتتكون من عدد (١٤) عمارة سكنية الى شركة الصعيد العامة للمقاولات بتكلفة مبدئية قدرها ٣٥ مليون جنيه .. وقد تم الانتهاء من هذه المرحلة ، وجرى استلام العمارات المنفذة . كما تم اسناد تنفيذ اعمال التمهيدي والتسوية والمرافق الداخلية بالمشروع الى شركة الصعيد العامة للمقاولات بتكلفة مبدئية قدرها ٦ مليون جنيه .. وجرى حاليا استكمال أعمال التنفيذ .

كما تم خلال العام السابق الانتهاء من استلام تراخيص عدد (٩) عمارات سكنية نموذج (ب ، ب) من المرحلة الثانية ، واسناد تنفيذها الى الجمعية التعاونية لأعمال المرافق والرصف والطرق بمحافظة البحيرة .. بتكلفة مبدئية قدرها ٢١ مليون جنيه .. وجرى حاليا اعمال التنفيذ . كما تم الانتهاء من اجراءات استخراج تراخيص بناء عدد (٣) عمارات سكنية تمثل باقى المرحلة الثانية من المشروع (نموذج ج ، د ، د) . وتم اسناد تنفيذ المشروع الى الشركة العامة للانشاءان (رولان) بتكلفة مبدئية قدرها ٨,٥ مليون جنيه .. ويقوم حاليا المكتب الهندسى - كونكوردي (د.م/ تامر فؤاد) بتخطيط الموقع العام واللاند سكيب لأرض (٦) أكتوبر .

ثالثاً: مشروع عمارة لؤلؤة المتحدة (١) - لوران :-

كانت الشركة قد انتهت خلال السنة المالية السابقة من اسناد مشروع عمارة لؤلؤة المتحدة (١) - بلوران الى شركة البحر المتوسط للمقاولات ، بتكلفة مبدئية قدرها (٨,٨) مليون جنيه . ويتكون المشروع من عدد (٢) بدروم كجراج ، ودور ارضى (يتكون من ٣ شقق ، ٢ محل تجارى) ، وعدد (٥) ادوار سكنية يحتوى كل دور على عدد (٤) وحدات سكنية متميزة ، ودور خدمات بالسطح . والمشروع مقام على قطعة ارض تم شراؤها وهدم الفيلا المقامة عليها .. وبلغت تكلفة شراء الارض ٧,٠٦٠ مليون جنيه .. وجرى حاليا تنفيذ المشروع .

رابعاً: مشروع العمارات المصيفية – مرسى مطروح :-

كانت الشركة قد قامت بشراء مساحة ٥٤٨٧ متر ٢ مرسى مطروح بتكلفة قدرها حوالي ١٤ مليون جنيه .. لاقامة مباني مصيفية عليها نظرا لتميز موقع الارض السياحي وهو من المشروعات المستقبلية للشركة ويعتبر بمثابة اول مشروع للشركة داخل محافظة مطروح .. وجرى حاليا الانتهاء من اجراءات نقل ملكية الارض باسم الشركة .

خامساً: المشروعات المستقبلية الأخرى :-

(١) مشروع عمارة لؤلؤة المتحدة (٢) - لوران :

تقوم الشركة حاليا باستخراج التراخيص اللازمة لتنفيذ مشروع لؤلؤة المتحدة (٢) - بلوران .. على قطعة الارض المشتراه بشارع عمر المختار رقم (٥٠) والبالغ مساحتها ١٣٤٠ م ٢ تقريبا .. حيث كانت الشركة قد انتهت من هدم الفيلا المقامة على الارض .

ويتكون هذا المشروع من (٥) خمسة ادوار متكررة ، ودور ارضى ، ودورين بدروم جراج ، ودور خدمات بالسطح .. ويشتمل المشروع على الآتى :-

- < دوري البدروم : ويتكون كل دور منهما من جراج بكامل المسطح .
- < الدور الارضى : ويتكون من (٢) وحدة ادارية ، وعدد (١٥) محل تجارى .
- < الادوار المتكررة : ويتكون كل دور من الأدوار الخمسة من عدد (٨) وحدات سكنية .
- < دور الخدمات : ويتكون من غرف خدمات بالسطح .

* وتبلغ تكلفة شراء الارض المقام عليها المشروع ٢٢,٨٠٠ مليون جنيه .. وقد انتهت الشركة من اجراءات نقل ملكية وتسجيل هذه الارض باسم الشركة .

(٢) مشروع مدينة فردوس المتحدة - بمنطقة السيوف :

جارى حاليا تنفيذ أعمال الأساسات الخازوقية للمرحلة الاولى من مشروع مدينة فردوس المتحدة السكنية بمنطقة السيوف موضوع المشاركة مع شركة السلام للعقارات والتعمير على مساحة ٨٤٣٢ متر ٢ تقريبا خارج التقسيم المعتمد للشركة ، ويتم تنفيذ المشروع على مرحلتين بمساحة اجمالية قدرها ٢٦٠٠٠ متر ٢ تقريبا .

ويشتمل على عدد ١٣٠٠ وحدة سكنية تقريبا ، ومجموعة محلات تجارية ، وجراجات ، ومسجد ، وخدمات ، ومول تجارى ، وحدائق فى شكل كومباوند .

وتساهم الشركة بالارض فقط ، وتقوم شركة السلام للعقارات والتعمير بجميع اعمال استخراج التراخيص اللازمة للبناء ، وتوصيل جميع المرافق من مياه وكهرباء وصرف صحى وطرق وحدائق وغاز ، وتنفيذ اعمال الأساسات الخازوقية ، والمباني اعلى الأساسات .. وتبلغ حصة الشركة فى المشروع نسبة ٥٠% من جميع وحدات ومكونات المشروع كاملة التشطيب اى ٥٠% من جميع الايرادات .. ويتم التنفيذ تحت الاشراف الفنى للشركة .. وقد تم استخراج تراخيص البناء اللازمة للمرحلة الاولى .

وتتكون هذه المرحلة من المشروع والتي تم الاتفاق عليها مع الشركة المذكورة من عدد ثلاث عمارات سكنية كبيرة على مساحة من الأرض تبلغ ٨٤٣٢ متر ٢ .. وتشتمل على عدد (٤٣٢) وحدة سكنية ، وثلاثة جراجات ، ومجموعة محلات تجارية ، ودور خدمات بالسطح بكل عمارة .. وجرى حاليا فتح باب الحجز لوحدة هذا المشروع .. ويتم البيع وتحرير عقود البيع بمعرفة الشركة .

(٢) مشروع عمارة جوهرة السيوف - بمنطقة السيوف :

قامت الشركة حالياً باعداد الرسومات والتصميمات الهندسية ، واتخاذ اجراءات استخراج الترخيص اللازم لتنفيذ مشروع عمارة جوهرة السيوف على مساحة من الأرض قدرها ٢٥٦٠ متر ٢ بعد ضم عدد (١٠) قطع داخل تقسيم الشركة المعتمد بالقرار رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٣ .. ويتكون المشروع من عدد (٩) أدوار متكررة ، ودور ارضى ، ودور خدمات بالسطح .. ويشتمل على الآتى :-

- < الدور الارضى : ويتكون من جراج ، وجزء محلات لعدد (١٨) محل تجارى .
- < الادوار المتكررة : ويتكون كل دور من الأدوار التسعة من عدد (١٤) وحدة سكنية باجمالى عدد (١٢٦) وحدة .
- < دور الخدمات : ويتكون من غرف خدمات بالسطح .

* وسوف يتم طرح واسناد تنفيذ هذا المشروع فور الحصول على الترخيص اللازم بالبناء .

(٤) المساهمات فى تأسيس شركات أخرى :

قامت الشركة بالمساهمة بنسبة ٩٩.٩٩٩% فى رأس مال شركة زهراء المتحدة للاستثمار والخدمات العقارية .. وتبلغ قيمة رأس مالها المصدر (٥) مليون جنيه .. وتبلغ قيمة المساهمة فى رأس المال المدفوع ١٢٤٩٩٨٧,٥ جنيه . وقد تم تأسيس الشركة والتأشير بقيدتها فى السجل التجارى فى ٢٠١٢/٠٩/٠٣ .. وتقوم الشركة بنشاط المقاولات والاستثمار العقارى مما يمكن الشركة من تنفيذ مشروعاتها المستقبلية بالتعاون والتنسيق مع هذه الشركة التابعة لها . ولم تقم الشركة حتى تاريخه بمزاولة نشاطها .. ويجرى العمل على تفعيلها لخدمة الشركة .

□ نشاط البيع والتسويق :-

تمكنت الشركة خلال السنة المالية ٢٠١٢ من تحقيق خططها البيعية المقترحة رغم الظروف الراهنة التى تسود البلاد .. اذ بلغت قيمة اجمالى المبيعات ٣٨,٤٦٤ مليون جنيه .. فيما يلي بيان مقارنة يوضح مبيعات السنة المالية ٢٠١٢ .. مقارنة بمبيعات السنة المالية السابقة ٢٠١١ :-

السنة المالية ٢٠١١		السنة المالية ٢٠١٢		البيان
القيمة بالجنيه	العدد او المساحة	القيمة بالجنيه	العدد او المساحة	
١٩٩٤٨٤٩٥	٣٩	١٤٤٢٧٤٩٢	٢٧	الوحدات السكنية
٩٤٥٨٧٢٥	١٢	٥٤٧٥٢٣٦	٣٣	الوحدات الإدارية والمحلات
١٦٩٦٨٨٣٨	٢م ٣٤٩٣	١٨٥٦١٤٣٢	٢م ١٨٧٩,٥٥	الأراضى
ج ٤٦٣٧٦.٥٨		ج ٣٨٤٦٤١٦٠		الإجمالى

□ المصروفات والإيرادات :-

يوضح البيان التالي جميع بنود المصروفات والإيرادات المحققة خلال السنة المالية ٢٠١٢ ..
بالمقارنة بالأرقام المحققة خلال السنة المالية السابقة ٢٠١١ :-

المصروفات	فعلى عام ٢٠١٢	مقارن ٢٠١١	نسبة التغير
أجور	٣٨٠٨٤٩٩	٣٧٢٠٧٥٧	٢ %
مستلزمات سلعية	٧٨٣١٢	١٠٢٧٩٧	٢٤- %
مستلزمات خدمية	١٦٤٥٦٥١	١١٢٠٣٧١	٤٧ %
مصروفات تحويلية جارية	١٦٠٠٧٣	٢٥٤٠٤٦	٣٧- %
تحويلات جارية تخصيصية (بدون الضريبة الدخلية)	٢٢٠٣٩٢	٧٨٦٩٧٤	٧٢- %
الإجمالي	٥٩١٢٩٢٧	٥٩٨٤٩٤٥	١- %

الموارد	فعلى عام ٢٠١٢	مقارن ٢٠١١	نسبة التغير
إيرادات مشروعات التعمير والإسكان	٣٦٣٩١٣٨٥	٣٣٩٩٢٤٥٧	٧ %
خدمات مؤداه	١٧٣٢٥٣٨	١٧٨٤٠٤٠	٣- %
إيرادات أوراق مالية	١٠٩٤٩٧١	٩٩٧٣٨	٩٩٨ %
فوائد دائنة	٣٤٦٩٥٨٣	٦٢٥٤٠٦٤	٤٥- %
أرباح رأسمالية	٢١٠٠	٥٥٠	٢٨٢ %
إيرادات غير عادية	٨٤٦٠٧٩	٤٩٢٦٦٤	٧٢ %
إيرادات متنوعة	٩٣٠١٩٧	١٤١١٧٧	٥٥٩ %
الإجمالي	٤٤٤٦٦٨٥٣	٤٢٧٦٤٦٩٠	٤ %

ومن هذا البيان الاجمالي المقارن .. يبين وجود زيادة بنسبة ٢% فقط في الأجور نتيجة الزيادة الحتمية في الأجور من علاوات خاصة ، وزيادة الحد الأدنى للأجور اعتبارا من أول يوليو ٢٠١١ .. مع نقص في المستلزمات السلعية نتيجة الوفورات المحققة .. وزيادة قيمة المستلزمات الخدمية نتيجة الزيادة في مصاريف النشر والطبع ، والدعاية ، ومصاريف الصيانة ، واتعاب الحراسة والأمن .. وانخفاض قيمة المصروفات التحويلية الجارية نتيجة الانخفاض في قيمة الاهلاك المحتسب ، والوفورات في الدمغات والرسوم القضائية .. وقد انخفضت قيمة التحويلات الجارية التخصيصية نتيجة انخفاض قيمة المعزز به المخصصات بخلاف الاهلاك ، ومصروفات السنوات السابقة .
كما حققت الشركة زيادة كبيرة في اجمالي الموارد المحققة نتيجة زيادة إيرادات مشروعات التعمير والإسكان ، وإيرادات الأوراق المالية ، وإيرادات السنوات السابقة ، والإيرادات المتنوعة .. رغم الظروف التي مرت بها البلاد خلال العام المالي ٢٠١٢ .. مما انعكس أثره على زيادة صافى الربح المحقق هذا العام .

□ متأخرات العملاء :-

لقد ساهمت الظروف الراهنة التي سادت وتسود البلاد منذ ثورة ٢٥ يناير ٢٠١١ في عجز بعض العملاء عن الوفاء بما عليهم من التزامات للشركة .. وقد تطلب ذلك مضاعفة الجهود المبذولة لتنشيط التحصيل ، مع اتخاذ كافة الاجراءات الودية و القانونية لحث العملاء من المستأجرين والمشتريين على الالتزام بالوفاء بما عليهم من مديونيات مع الحرص على مراعاة الظروف الاقتصادية التي تمر بها البلاد ، وحرص الشركة على العلاقات الودية مع عملائها .. لذلك يتم التدرج في اتخاذ الاجراءات القانونية حيال المتعثرين او المتوقفين عن سداد ما عليهم من مديونيات بدءا من الاتصالات والاجراءات الودية ومنح التيسيرات الممكنة حتى البدء في اتخاذ الاجراءات القانونية بارسال الانذارات القانونية ثم اقامة الدعاوى القضائية .

وتوالى الادارة العامة للشئون القانونية بالشركة متابعة اتخاذ الاجراءات القانونية اللازمة تباعا ضد جميع العملاء من المتأخرين في السداد .

□ بيان العمالة :-

بلغ إجمالي عدد العاملين بالشركة في ٢٠١٢/١٢/٣١ (١٣٧) عاملا .. نتيجة ترشيد العمالة وخروج بعض العاملين على المعاش المبكر .. بالإضافة لمن انتهت خدمتهم لبلوغ السن القانونية للمعاش .

□ بيان الأرباح والتوزيع المقترح :-

حققت الشركة هذا العام ربحا إجماليا قبل الضريبة الداخلية قدره ٣٨٥٥٣٩٢٦ جنيها بنسبة تطور ١٠٥% عن الربح المحقق في العام السابق ٢٠١١ .

وبلغت قيمة الفائض القابل للتوزيع ٢٩٣٩٨٠٠١ جنيها بعد خصم قيمة الضريبة الداخلية .. وقد تم توزيع هذا الفائض على النحو الآتي :-

بيان	قيمة
صافي الربح	٣٨٥٥٣٩٢٦
نافصا : الضريبة الداخلية والمؤجله	(٩١٥٥٩٣٥)
العائض القابل للتوزيع .. وبوزع كالآتي :-	٢٩٣٩٨٠٠١
احتياطي قانوني (٥ %)	١٤٦٩٩٠٠
احتياطي رأسمالي	٢١٠٠
حصة النشاط الرياضي (١/٢ %)	١٩٣٨٧٧
مكافأة مجلس الاداره	٢٢٤٨٨٥٠
حصة المساهمين فى الأرباح	٢٢٩٣٥٨٤٧
حصة العاملين فى الأرباح	٢٥٤٨٤٢٧
اجمالي الفائض الموزع	٢٩٣٩٨٠٠١

رئيس مجلس الإدارة

والعضو المنتدب

محاسب /
حسن مصطفى كسن



رئيس قطاع الشئون المالية

محاسب /

محمد ربيع حامد

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير

ش. م. م.

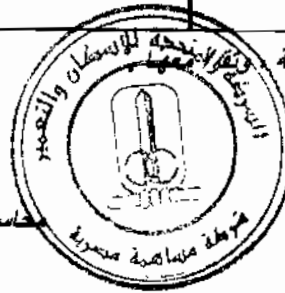
المركز المالي في: ٢٠١٢/١٢/٣١

رقم	ايضاح	٢٠١٢/١٢/٣١	٢٠١١/١٢/٣١	ملاحظات
				الاصول طويلة الاجل :-
٤٥١٩١٤	(٤)،(٢-٣)	٣٨٣٦٤٠	٤٥١٩١٤	١١
٦٠٩	(٥)،(٣-٣)	٦٠٩	٦٠٩	١٥١
٤٤٨٢٣٢	(٦)،(٥-٣)	٤٤٨٢٣٢	٤٤٨٢٣٢	١٥٢١
.	(٦)،(٥-٣)	١٢٤٩٩٨٨	.	١٥٢١١٠١
١٢٥٦٦			١٢٥٦٦	
٩١٣٣٢١		٢٠٨٢٤٦٩	٩١٣٣٢١	اجمالي الاصول طويلة الاجل
				الاصول المتداولة :-
١٠٢٥٦٥٣١٧	(٧)،(٧-٣)	١١٨٨٠١٩٥٢	١٠٢٥٦٥٣١٧	١٣٨
٧٢٠٤٠٨١٨	(٨)،(٨-٣)	٦٨٦٠٢٦٧٨	٧٢٠٤٠٨١٨	١٧/١٦
٧٨٣١٦٦٢	(٩)،(٥-٣)	٩٤٧٤٢٠٥	٧٨٣١٦٦٢	١٥٢٢
٧٠٥٩٧٣٠٤	(١٠)،(٩-٣)	٥٠٨٩٨٨٥٤	٧٠٥٩٧٣٠٤	١٨
٢٥٣٠٣٥١٠١		٢٤٧٧٧٧٦٨٩	٢٥٣٠٣٥١٠١	اجمالي الاصول المتداولة
				الالتزامات المتداولة :-
٤٠٧٦٢٧٩	(١١)،(١٤-٣)	٤٠٠٥٢٧٨	٤٠٧٦٢٧٩	٢٣
٢٥٣٨٤٣٢٥	(١٢)،(١١-٣)	٢٦٦٩٦٧٣	٢٥٣٨٤٣٢٥	٢٧/٢٦
٢٩٤٦٠٦٠٤		٣٠٦٩٤٩٥١	٢٩٤٦٠٦٠٤	اجمالي الالتزامات المتداولة
٢٢٣٥٧٤٤٩٧		٢١٧٠٨٢٧٣٨	٢٢٣٥٧٤٤٩٧	((رأس المال العامل))
٢٢٤٤٨٧٨١٨		٢١٩١٦٥٢٠٧	٢٢٤٤٨٧٨١٨	اجمالي الاستثمار
				ويتم تمويله على النحو التالي :-
				حقوق المساهمين :-
١٠٨٧٥٠٠٠٠	(١-١٤)	١٠٨٧٥٠٠٠٠	١٠٨٧٥٠٠٠٠	٢١١
٣٨٠٦٢٩٥٥	(٢-١٤)	٣٩٤٦٣٦٠٤	٣٨٠٦٢٩٥٥	٢٢١
٣١٤١٠		٣١٩٦٠	٣١٤١٠	٢٢٧
٧١٢٠٨٩١	(١٥)	٢٩٢٦٩٣٤	٧١٢٠٨٩١	٢٢٨
٢٨٠٢٠٦٧٤		٢٩٣٩٨٠٠١	٢٨٠٢٠٦٧٤	٢٢٨
١٨١٩٨٥٩٣٠		١٨٠٥٧٠٤٩٩	١٨١٩٨٥٩٣٠	٢٢٨
				اجمالي حقوق المساهمين
				الالتزامات طويلة الاجل :-
٤٢٣٨١٨٨٥		٣٨٤٦٥٩٤٨	٤٢٣٨١٨٨٥	٢٧٣٢
١٢٠٠٠٣		١٢٠٠٠٣	١٢٠٠٠٣	٢٤١
	(١٦)	٩٠٥٧		٢٤٨
٤٢٥٠١٨٨٨		٣٨٥٩٤٧٠٨	٤٢٥٠١٨٨٨	اجمالي الالتزامات طويلة الاجل
٢٢٤٤٨٧٨١٨		٢١٩١٦٥٢٠٧	٢٢٤٤٨٧٨١٨	اجمالي تمويل الاستثمار

- الايضاحات المتممة جزء لا يتجزأ من القوائم المالية

رئيس مجلس الإدارة
والعضو المنتدب

حساب/ حسن مصطفى حسن



رئيس قطاع الشؤون المالية

حساب/ محمد ربيع حامد

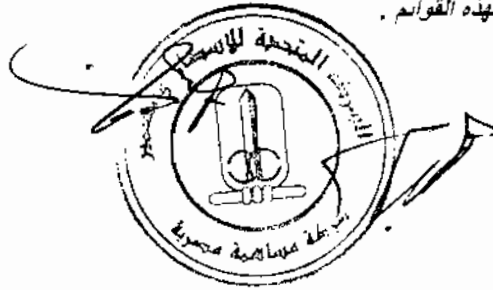
الشركة المتحدة للاسكان والتعمير

ش . م . م

فائمة الدخل عن السنة المالية المنتهية في : ٢٠١٢/١٢/٣١

٢٠١١	٢٠١٢	ايصاح رقم	البيــــــــــــــــان
٤٣,٢٠٤,٥٥٢	٤٢,٥٥٧,٣٩٦	(١٨) ، (١٣-٣)	الايرادات
(٧,٤٢٨,٠٤٥)	(٤,٤٢٣,٤٧٤)	(١٩)	تكلفة الايرادات
٣٥,٧٧٦,٤٩٧	٣٨,١٣٣,٩٢٢		مجممل الربح
٦,٣٩٥,٧٩٠	٥,٢٤٧,٩٦٠	(٢٠)	ايرادات تشغيل اخرى
٤٢,١٧٢,٢٨٧	٤٣,٣٧١,٨٨٢		
(٥,٤٠٨,٥٣٣)	(٥,٩١٢,٩٢٧)	(٢١)	مصروفات عمومية وادارية
٣٦,٧٦٣,٧٥٤	٣٧,٤٥٨,٩٥٥		الارباح الناتجة من التشغيل
(٣٦٧,٨١٩)	١,٠٩٤,٩٧١	(٢٢)	ايرادات استثمارات في اوراق مالية
٣٦,٣٩٥,٩٣٥	٣٨,٥٥٣,٩٢٦		الأرباح قبل الضرائب
(٨,٧٧٩,٣٣٢)	(٩,١٥٥,٩٢٥)	(٢٤) ، (١٧-٣)	ضريبة الدخل
٢٠,٦١٦	٢١,٦٢٣	(٢٣)	الضريبة المؤجلة
٢٧,٦٣٦,٨٦٥	٢٩,٤١٩,٦٢٤		صافي الارباح بعد الضرائب
٢٩٣٦ م.ع	٢٨٢٨ م.ع	(٢٥)	<< نصيب السهم في الارباح >>

الايضاحات المرفقة تعتبر متممة لهذه القوائم .



الشركة المتحدة للاسكان والتعمير

ش.م.م

قائمة التغير في حقوق المساهمين عن الفترة المالية المنتهية في : ٢٠١٢/١٢/٣١

بيانات	رأس المال المدفوع	احتياطي قانوني	احتياطيات اخرى	ارباح مرحلة	ارباح العام	الأجمالي
الرصيد في اول يناير ٢٠١١	١٠٨,٧٥٠,٠٠٠	٣٦,٧١٨,٢٨٨	٣٠,٩٦٠	١٢,١٧٣,٥٠٣	٢٦,٨٩٣,٣١٥	١٨٤,٥٦٦,٠٠٦
اقتال ارباح عام ٢٠١٠ في الأرباح المرحلة				٢٦,٨٩٣,٣١٥	(٢٦,٨٩٣,٣١٥)	٠
المحول الى الأحتياطيات		١,٣٤٤,٦٦٧	٤٥٠	(١,٣٤٥,١١٧)		٠
توزيعات مدفوعة (المساهمين و العاملين)				(٣,٠٦٠,٠٨١)		(٣,٠٦٠,٠٨١)
صافي أرباح السنة المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١				٢٨,٠٢٠,٦٧٤	٢٨,٠٢٠,٦٧٤	٢٨,٠٢٠,٦٧٤
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١١	١٠٨,٧٥٠,٠٠٠	٣٨,٠٦٢,٩٥٥	٣١,٤١٠	٧,١٢٠,٨٩١	٢٨,٠٢٠,٦٧٤	١٨١,٩٨٥,٩٣٠
الرصيد في أول يناير ٢٠١٢	١٠٨,٧٥٠,٠٠٠	٣٨,٠٦٢,٩٥٥	٣١,٤١٠	٧,١٢٠,٨٩١	٢٨,٠٢٠,٦٧٤	١٨١,٩٨٥,٩٣٠
المحول الى الأحتياطيات		١,٤٠٠,٦٤٩	٥٥٠		(١,٤٠١,١٩٩)	٠
اقتال ارباح عام ٢٠١١ في الأرباح المرحلة				٢٦,٦١٩,٤٧٥	(٢٦,٦١٩,٤٧٥)	٠
توزيعات مدفوعة (المساهمين و العاملين)				(٣,٠٨١,٣,٤٣٢)		(٣,٠٨١,٣,٤٣٢)
صافي أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢				٢٩,٣٩٨,٠٠١	٢٩,٣٩٨,٠٠١	٢٩,٣٩٨,٠٠١
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢	١٠٨,٧٥٠,٠٠٠	٣٩,٤٦٣,٦٠٤	٣١,٩٦٠	٢,٩٢٦,٩٣٤	٢٩,٣٩٨,٠٠١	١٨٠,٥٧٠,٤٩٩



Handwritten signature

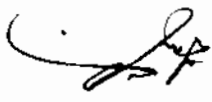
Handwritten mark or signature


الشركة المتحدة للإسكان والتعمير ش.م.م

قائمة التدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في: ٢٠١٢/١٢/٣١

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١	ايضاح رقم	البيان
			التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل:
٣٦.٣٩٥.٩٣٥	٣٨.٥٥٣.٩٢٦		صافي أرباح الفترة قبل الضريبة والبنود غير العادية
			يتم تسويته بـ:
١٩٧.٦٩٩	١١٦.٤٧٦	(٢-٣)	مصروف اهلاك الفترة للأصول الثابتة
(٩٩.٧٣٨)	(٢٣٩.٠٩٩)	(٢٢)	إيرادات إعادة تقييم استثمارات في أوراق مالية
٢٧٣.٥٠٠	٧٢.٦٥١		التغير في المخصصات
	(٣.٩١٦.٢٣٧)		المستخدم من الربح المؤجل
.	(٢.١٠٠)		ارباح رأسمالية
٣٦.٧١٧.٣٩٦	٣٤.٥٨٠.٦١٧		ربح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
	.		التغير في رأس المال العامل
(٢٤.٧٧٧.٨٧٨)	(١٦.٢٣٦.٦٣٥)	(٧)	التغير في المخزون
.	(٩١٢.١٠٣)		التغير في العملاء
(٧.٤٥٩.٠٧٢)	٤.٤٤٥.٦٩٢	(٨)	التغير في المدينون والارصدة المدينة الاخرى
(١٣.٧٩٠.٢٨٩)	(٨.١٤٧.٦٩٨)	(١٢)	التغير في الموردين والدائنين والارصدة الدائنة الاخرى
(٩.٢٥٩.٨٤٣)	١٣.٧٢٩.٨٧٣		صافي التدفقات النقدية (المتاحة من) المستخدمة في أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار:
(٢٠.١٨٦)	(٤٣.٢٠٣)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة و مشروعات تحت التنفيذ
٥٥٠	٢.١٠٠		مقبوضات من بيع أصول ثابتة
.	(١.٢٤٩.٩٨٨)	(٦)	مدفوعات لشراء استثمارات في شركات تابعة
(٦.٨٠٤.١٤٠)	(١٩.٨٠٧.١٤٠)	(٩)	مدفوعات لشراء استثمارات أوراق مالية
.	١٨.١٦٤.٥٩٦	(٩)	مقبوضات بيع استثمارات في أوراق مالية
(٦.٨٢٣.٧٧٦)	(٢.٩٣٣.٦٣٥)		صافي التدفقات النقدية المتاحة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل:
.	.		الزيادة في رأس المال
(٣٠.١١٢.٦١٨)	(٣٠.٤٩٤.٦٨٨)		توزيعات مدفوعة
	.		مقبوضات بنوك دائنة و تسهيلات ائتمانية
	.		مدفوعات إلى دائنون
(٣٠.١١٢.٦١٨)	(٣٠.٤٩٤.٦٨٨)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
.	.		أثر التغير في أسعار الصرف على النقدية و مافي حكمها
(٤٦.١٩٦.٢٣٧)	(١٩.٦٩٨.٤٥٠)		صافي (النقص) الزيادة في النقدية وما في حكمها خلال العام
١١٦.٧٩٣.٥٤١	٧.٠٥٩٧.٣٠٤		النقدية وما في حكمها في بداية العام
٧.٠٥٩٧.٣٠٤	٥٠.٨٩٨.٨٥٤		النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة

الإيضاحات المتممة في الصفحات من (٨) إلى (١٤) .. وتعتبر قائمة التدفقات النقدية المالية





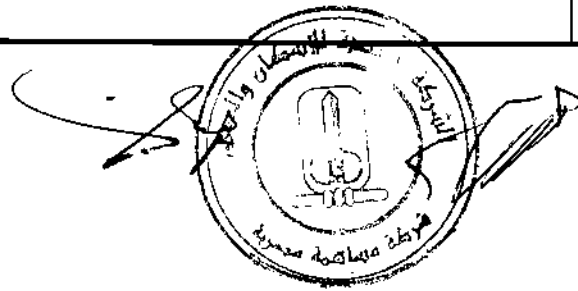
شركة المتحدة للاسكان والتعمير

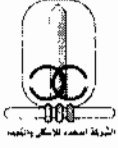
ش.م.م

قائمة توزيع الأرباح (المقترحة)

عن السنة المالية المنتهية في : ٢٠١٢/١٢/٢١

سنة المقارنة	البيان	جزئى	كلى
٢٧,٦٣٦,٨٦٥	الأرباح القابلة للتوزيع		٢٩,٤١٩,٦٢٤
٣٨٣٨٠٩	أرباح مرحلة - تسويات		٠
(٢٠٢٦٢)	ضريبة مؤجلة		(٢١,٦٢٣)
٢٨,٠٠٠,٤١٢	<u>ويتم توزيعها على النحو التالي :</u>		٢٩,٣٩٨,٠٠١
	<u>احتياطات :</u>		
١,٤٠٠,٦٤٩	احتياطي قانونى (٥ %)	١,٤٦٩,٩٠٠	
٥٥٠	احتياطي رأسمالى	٢,١٠٠	
١,٤٠١,١٩٩			١,٤٧٢,٠٠٠
	<u>ارباح موزعة :</u>		
١٨٣,٨٩٩	حصة النشاط الرياضى (١ / ١٠ %)	١٩٢,٨٧٧	
٢,٠٩٧,٧٨١	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	٢,٢٤٨,٨٥٠	
٢١,٨٨٥,٧٨٠	توزيعات للمساهمين - ٩٠ %	٢٢,٩٣٥,٨٤٧	
٢,٤٣١,٧٥٣	توزيعات للعاملين - ١٠ %	٢,٥٤٨,٤٢٧	
٢٦,٥٩٩,٢١٣			٢٧,٩٢٦,٠٠١





١ - نبذة عامة عن الشركة :-

تأسست الشركة بمقتضى مرسوم خاص في ٢٢ مارس سنة ١٩٠٧ باسم (شركة أراضي القبارى) .. ثم تغيرت تسميتها في أول يناير ١٩٦٥ لتصبح (الشركة المتحدة للإسكان و التعمير) شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية، والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية. وذلك بعد إدماج بعض الشركات العقارية معها .. وهي :-

١. شركة الأعمال المصرية لأراضي البناء والزراعة .
٢. الشركة المساهمة للعقارات المصرية .
٣. شركة إسكندرية العقارية .
٤. الشركة العقارية للوجه البحرى .. أدمجت بها في الأول من يوليو ١٩٦٥ .
٥. الشركة المساهمة العقارية لتفتيش السيوف .. أدمجت بها في أول يناير ١٩٦٨ .

أولاً: غرض الشركة :-

- (أ) شراء وبيع وتقسيم الأراضي.
- (ب) إقامة مشروعات المبانى للأغراض السكنية والسياحية والإدارية والتجارية وذلك بقصد البيع أو التأجير.
- (ج) إقامة مشروعات الإمتداد العمرانى.
- (د) للشركة القيام بكافة العمليات المالية والتجارية والصناعية المرتبطة بطبيعة نشاطها.
- (هـ) للشركة أن تباشر نشاطها في مجال الإسكان والتعمير والمشروعات المرتبطة به لحسابها أو لحساب الغير.

ثانياً: مقر الشركة الرئيسى:

يكون مقر مركز الشركة ومحلها القانونى فى ٩٥ طريق ٢٦ يوليو (برج السلسلة) - الأزاريطة - الاسكندرية .. وليست لها أية فروع أخرى.

ثالثاً: السجل التجارى :

تم قيد الشركة بالسجل التجارى تحت رقم (٤٩٦) بتاريخ ٢ إبريل ١٩٣٥ .. وقد تم الناشر بالسجل بتوفيق أوضاع الشركة طبقاً للقانون ١٥٩ لسنة

رابعاً: مدة الشركة :

المدة المحددة هذه الشركة هي (خمسون) سنة ، تبدأ من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجارى فى ٣١/١٠/١٩٩٦.

خامساً: السنة المالية :

تبدأ السنة المالية فى أول يناير وتنتهى ٣١ ديسمبر من كل عام .

٢ - أسس إعداد القوائم المالية -

(أ) الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين :

تم اعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية السارية.

(ب) اسس القياس :

أعدت القوائم المالية على اساس التكلفة التاريخية ، فيما عدا الاستثمارات فى الأوراق المالية والمديون والدائون والتقديرية وما فى حكمها فقد تم اثباتهم

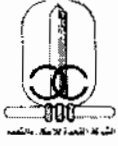
(ج) عملة التعامل وعملة العرض :

تم عرض القوائم المالية بالجنيه المصرى والذي يمثل عملة التعامل للشركة

(د) استخدام التقديرات والحكم الشخصى :

إن اعداد القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية يتطلب من الادارة استخدام الحكم الشخصى وعمل تقديرات والافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات وقيم الاصول والالتزامات وكذلك الإيرادات والمصروفات وتعتمد هذه التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على الخبرة التاريخية وعوامل اخرى متنوعة تراها إدارة الشركة معقولة فى ظل الظروف والاحداث الجارية .. حيث يتم بناءً على ذلك تحديد القيم الدفترية للاصول والالتزامات وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات .

هذا ويتم مراجعة هذه التقديرات والافتراضات بصفة مستمرة ، ويتم الاعتراف بأى فروق فى التقديرات المحاسبية فى الفترة التى تم فيها مراجعة تلك التقديرات اذا كانت هذه الفروق تؤثر على الفترة التى تمت فيها المراجعة فقط .. أما إذا كانت تؤثر على الفترة التى تمت فيها المراجعة وعلى الفترات المستقبلية عندها تدرج هذه الفروق فى هذه الفترة والفترات المستقبلية بقائمة الدخل.



الشركة المتحدة للإسكان والتعمير ش.م.م

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في: ٢٠١٢/١٢/٣١

٣ - أهم السياسات المحاسبية -

السياسات المحاسبية الموضحة أدناه تم تطبيقها بطريقة ثابتة خلال المدة المالية المعروضة في هذه القوائم المالية .

٣-١- ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية :

يتم ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية باستخدام سعر الصرف الساري في تاريخ المعاملة وفي تاريخ الميزانية يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية إلى الجنيه المصري وفقاً لسعر الصرف السائد في ذلك التاريخ ، وتدرج فروق العملة الناتجة بقائمة الدخل . ويتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية والمقومة بالتكلفة التاريخية بالعملات الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة .

٣-٢- الأصول الثابتة والاهلاك :-

(أ) الاعتراف والقياس الأولي :

يتم إثبات الأصول الثابتة بالتكلفة محصوماً منها مجمع الاهلاك (٣-٢-ج) والخسائر الناتجة عن أضمحلل القيمة (٣-٧-ب) .. وتتضمن التكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة باقتناء الأصل .. وبالنسبة للأصول التي يتم انشائها داخلياً تتضمن تكلفة الأصل تكلفة الخامات والعمالة المباشرة ، والتكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزمها عملية انشاء تلك الأصول لتصل إلى الحالة التشغيلية والموقع والغرض الذي تم اقتناؤها من أجله .

(ب) التكاليف اللاحقة علم الاقتناء :

يتم الاعتراف بتكلفة إحلال أحد مكونات الأصل ضمن تكلفة الأصل بعد استبعاد تكلفة ذلك المكون عند تكبد الشركة لتلك التكلفة وإذا ما كان من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية للشركة كنتيجة لإحلال هذا المكون شريطة إمكانية قياس تكلفته بدرجة عالية من الدقة . هذا ويتم الاعتراف بالتكاليف الأخرى بقائمة الدخل كمصروف عند تكبدها .

(ج) الاهلاك : يتم تحميل الاهلاك على قائمة الدخل وفقاً لطريقة القسط الثابت فيما يلي بيانا بالأعمار الإنتاجية المقدرة للأصول الثابتة .

السنوات (العمر الإنتاجي التقديري)	الأصل
٢٠	مباني وإنشاءات
٤	وسائل نقل وانتقال
١٠	أثاث
٤	عدد وأبواب
٢	حاسبات ألييه

٣-٣- الاستثمارات العقارية :

تتمثل الاستثمارات العقارية في الأراضي المحتفظ بها والغير محدد أوجه استخدامها أو المحتفظ بها لبيعها على المدى الطويل وكذلك الأراضي والمباني المؤجرة (إنجاز تشغيلي) للغير ويتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة محصوماً منها مجمع الاهلاك 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 .

٣-٤- وحدات تامة جاهزة للبيع :

تثبت الوحدات التامة الجاهزة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل ، وتحدد التكلفة على أساس حاصل ضرب إجمالي مساحة الوحدات التامة الجاهزة للبيع الشقية في تاريخ الميزانية في متوسط تكلفة المتر لتلك الوحدات (تشمل تكلفة المتر في تكلفة الأرض والإنشاءات والمرافق والمصروفات الأخرى وغير المباشرة) .

٣-٥- الاستثمارات :-

أ- الاستثمارات المتاحة للبيع :

يتم إثبات الاستثمارات المالية المئوية كاستثمارات متاحة للبيع ميدانياً بالتكلفة ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة (إلا إذا كان لا يمكن قياسها بطريقة يعتمد عليها) ، ويتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة في بند منفصل ضمن حقوق الملكية ، وعند استبعاد الأصل يتم إثبات ماسبق الاعتراف به من أرباح أو خسائر ضمن حقوق الملكية في قائمة الدخل باستثناء خسائر الإنخفاض في القيمة .

هذا ويتم إثبات الاستثمارات غير المقيدة بورصة الأوراق المالية بالتكلفة ناقصاً خسائر الإنخفاض في قيمة الأصول .

يتم إثبات أو استبعاد الأدوات المالية المئوية كاستثمارات متاحة للبيع في تاريخ الإرتباط بشراء أو بيع الاستثمارات .

ب- الاستثمارات في أوراق مالية بغرض المتاجرة :

يتم تبويب الاستثمارات في أوراق مالية بغرض المتاجرة ضمن الأصول المتداولة ويتم إثباتها بالقيمة العادلة . ويدرج الناتج سواء ربح أو خسارة في قائمة الدخل .. وبالنسبة لأذون الخزانة يتم إدراج العائد بقائمة الدخل في نهاية المدة (تاريخ استهلاك الأذن) .



٣-٦- أعمال تحت التنفيذ :

يتم إثبات مشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة .. وتتضمن التكلفة كافة التكاليف المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الأصل الى الحالة التي يتم تشغيله بها في الغرض الذي اقتبته من أجله .. ويتم تحويل مشروعات تحت التنفيذ الى بند الأصول الثابتة او الأصول غير الملموسة عندما يتم الانتهاء منها وتكون متاحة للغرض الذي اقتبته من أجله .

٣-٧- المخزون :

تم جرد المخزون السلمي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ بمعرفة الشركة . و تم تقييم المخزون على أساس التكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل .. وذلك طبقاً للآتي :-

(أ) شراء وبيع وتقسيم الأراضي.

(ب) إقامة مشروعات المباني للأغراض السكنية والسياحية والإدارية والتجارية وذلك بقصد البيع أو التأجير .

(ج) إقامة مشروعات الإمتداد العمراني.

٣-٨- العملاء والمدينون والأرصده المدينة الأخرى :

تثبت أرصده العملاء والمدينون المتنوعون والأرصده المدينة الأخرى بالقيمة الاسمية وتظهر محصوما منها اى مبالغ نتيجته الانخفاض في قيمتها ومن المتوقع عدم تحصيلها بمعرفة الشركة.

٣-٩- النقدية وما في حكمها :

النقدية وما في حكمها . أرصده النقدية بالجزئية . ونقدية بالبنوك ، وبنوك سحب على المكشوف ، وودائع بالبنوك (التي لا يتجاوز آجالها ثلاثة شهور) .

٣-١٠- الأضمحلل :-

أ- الاصول المالية :

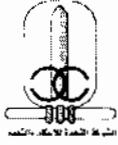
يتم اعتبار الاصل المالى مضمحلا اذا كان هناك دليل موضوعى يشير الى ان هناك حدث او اكثر له تأثير سلبى على التدفقات النقدية المستقبلية المقدره من استخدام الاصل .

يتم قياس خساره الأضمحلل المتعلقة بأصل مالى تم قياسه بالتكلفة المستهلكه - بالفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدره باستخدام سعر الفائدة الفعلى للأصل .. يتم قياس خسائر الأضمحلل المتعلقة بأصل مالى متاح للبيع باستخدام القيمة العادله الساتده.

يتم اجراء اختبار الأضمحلل للأصول المالىة الهامه بذاتها على مستوى كل اصل بصفه مستقله . وبالنسبه للأصول المالىة الأخرى والتي يمكن تبويبها في مجموعات في ضوء خصائص خطر الائتمان فإنه يتم اجراء اختبار الأضمحلل على مستوى كل مجموعه للأصول المالىة التبقية على مستوى المجموعات التي تشترك في خصائص خطر الائتمان.

يتم الاعتراف بكافه خسائر الأضمحلل في قائمه الدخل هذا ويتم تحويل الخسائر الجمعه المتعلقة بأصل مالى متاح للبيع المبتنه مسبقا ضمن حقوق المساهمين الى قائمه الدخل اذا كان الانخفاض في قيمته يدل على حدوث الأضمحلل .

يتم الغاء خسائر الأضمحلل اذا كان يمكن ربط هذا الالغاء بطريقة موضوعية لحدث وقع بعد الاعتراف بخسائر الأضمحلل المتعلقة بأصول مالىة تم قياسها بالتكلفة المستهلكة والأصول المالىة التي تعتبر اداه مديونية بقائمه الدخل. يتم الاعتراف بالأصول المالىة المتاحة للبيع والتي تعتبر اداه حقوق ملكيه مباشره بحقوق المساهمين .



البيانات المتعلقة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في: ٢٠١٣/١٢/٣١

ب- الأصول غير المالية :

تم مراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة بخلاف المخزون والأصول الضريبية المؤجلة في تاريخ كل قوائم مالية لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر للاضمحلال .

يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال اذا كانت القيمة الدفترية للأصل او وحدته المولده للنفد تزيد عن قيمته الاسودادية . تتمثل الوحده المولده للنفد في اصغر مجموع يمكن تحديدها من الأصول التي تولد تدفقات نقدية داخله وتكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من غيرها من الأصول او مجموعات الأصول . يتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال في قائمه الدخل .

تتمثل القيمة الاسودادية للأصل او للوحدة المولدة للنفد في قيمته الاستخدامية او قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع ايها أكبر . يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حصولها للوصول الى القيمة الحالية باستخدام سعر خصم قبل الضريبة والذي يعكس التقييم الحالي للسوق للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المرتبطة بالأصل .

يتم مراجعة خسائر الاضمحلال المعترف بها في السنوات السابقة للأصول الاخرى في تاريخ القوائم المالية لمعرفة هدي وجود مؤشرات لانخفاض الخسارة او عدم وجودها .

يتم عكس اثر خسائر الاضمحلال اذا حدث تغير في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة الاسودادية . يتم عكس خسارة الاضمحلال الى حدود القيمة الدفترية للأصل بها لا يتجاوز القيمة الدفترية التي كان سيتم حسابها بعد خصم الاهلاك او الاستهلاك اذا ما كانت خسارة الاضمحلال في القيمة لم يتم الاعتراف بها

٣-١١- الموردون الدائون والارصدة الدائنة الاخرى :

يتم اثبات الموردين والدائون والارصدة الدائنة الاخرى بالقيمة العادلة .

٣-١٢- توزيعات الارباح :

يتم الاعتراف بتوزيعات الارباح كألتزام في الفترة التي يتم فيها اعلان التوزيع .

٣-١٣- الاعتراف بالإيراد :

يتم إثبات الإيرادات كما يلي :-

(أ) إيرادات البيع :

يتم اثبات الإيراد مع بيع الوحدات السكنية والخدمات المتعاقد عليها عند انتقال كافة المنافع ومخاطر الماكينة 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 المبيعة للعملاء أو انتقال كافة منافع ومخاطر الملكية الى 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 (والتمثلة في القيمة البيعية للمردودات ناقصاً ما لم يتحقق من الفوائد السابق تجنبها من هذه القيمة البيعية) .. مع إستيفاء جميع الشروط التالية :

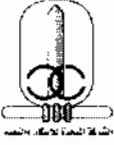
- ١) أن تقوم المنشأة بتحويل المخاطر والعوائد الأساسية لمالكية السلع إلى المشتري .
 - ٢) ألا تحتفظ المنشأة بحق التدخل الإداري المستمر بالدرجة التي ترتبط عادة بالملكية أو الرقابة الفعالة على عمليات البيع .
 - ٣) أن يمكن قياس الإيراد بشكل معين .
 - ٤) أن يتوالى توقع كاف عن تدفق المنافع الاقتصادية المصاحبة للمعاملة إلى المنشأة .
 - ٥) إمكانية تحديد قيمة التكاليف التي تحملها أو ستحملها المنشأة فيما يتعلق بالمعاملة بشكل دقيق
- * وتقاس قيمة الإيرادات من البيع بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق للشركة محصوماً منها قيمة المردودات والخصومات التجارية (ان وجدت)

(ب) الفوائد الدائنة :

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد الدائنة وفقاً لاساس الاستحقاق .

(ج) حصة العاملين في الأرباح :

تسدد الشركة نسبة ١٠٪ من توزيعات الأرباح النقدية وحصة العاملين في الأرباح بما لا يزيد على مجموع الاجور السنوية للعاملين بالشركة . يتم الاعتراف بحصة العاملين في الأرباح بما لا يزيد على مجموع الاجور السنوية للعاملين في الشركة . يتم الاعتراف بحصة العاملين في الأرباح كتوزيعات ارباح في قائمة التغير وحقوق المساهمين وكالتزام خلال الفترة المالية التي قام فيها مساهمي الشركة بأعتماد هذا التوزيع عند اعتمادها من مساهمي الشركة . لا يتم الاعتراف بالتزام لحصة العاملين في الأرباح فيما يخص الأرباح الغير موزعة .



الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في: ٢٠١٢/١٢/٣١

٣-١٤- المخصصات :

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام قانوني قائم أو مستدل عليه على نتيجة لأحداث حدثت في الماضي سيترتب عليها تدفق لموارد ذات منافع اقتصادية لسداد ذلك الإلتزام ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الإلتزام .
هذا ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل ميزانية وتعديلها (عند الضرورة) لإظهار أفضل تقدير حالي .

٣-١٥- تكلفة الاقتراض :

يتم إثبات الفوائد التمويلية كمصروفات ضمن قائمة الدخل فور نشأتها وفقاً للمعالجة القياسية الواردة بمعيار المحاسبة المصري رقم (١٤) .

٣-١٦- نظام معاشات العاملين

تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية . يساهم العاملون واصحاب العمل بموجب هذا القانون في النظام بنسبة ثابتة في الاجور . يقتصر نظام الشركة في قيمة مساهمتها ، وتحمل مساهمات الشركة بقائمة الدخل طبقاً لأساس الاستحقاق .

٣-١٧- ضريبة الدخل :

تتضمن ضريبة الدخل على الارباح او خسائر العام كلاً من ضريبة العام والضريبة المؤجلة ويتم اثباتها بقائمة الدخل (ضريبة الدخل) باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة ببنود حقوق المساهمين والتي يتم اثباتها مباشرة ضمن حقوق المساهمين ، وتمثل الضريبة في الضريبة المتوقعة على الربح الخاضع للضريبة للعام باستخدام اسعار الضريبة السارية في تاريخ الميزانية بالاضافة الى الفروق الضريبية الخاصة بالسنوات السابقة .

ويتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة والناشئة عن فروق زمنية مؤقته بين القيمة الدفترية للاصول والالتزامات طبقاً للاساس المحاسبي وقيمتها طبقاً للاساس الضريبي .. هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناءً على الطريقة المتوقعة لتحقيق او تسوية قيم الاصول والالتزامات باستخدام اسعار الضريبة السارية في تاريخ اعداد الميزانية .

ويتم الاعتراف بالاصول الضريبة المؤجلة للمنشأة عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية تحقيق ارباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الاصل ويتم تخفيض قيمة الاصول الضريبية المؤجلة بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال السنوات التالية .

٣-١٨- قائمة التدفقات النقدية :

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقاً للطريقة الغير مباشرة .

ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية يتضمن بند النقدية وما في حكمها أرصدة النقدية بالخزينة ونقدية بالبنوك وبنوك سحب على المكشوف وودائع بالبنوك (التي لا يتجاوز أجلها ثلاثة شهور) .

٣-١٩- ربحية / (خسارة) السهم :

تعرض الشركة النصيب الاساسي للسهم لأسمهها العادية . يتم احتساب النصيب الاساسي للسهم بقسمة الربح او الخسارة المتعلقة بالمساهمين عن مساهمتهم في الاسهم العادية للشركة على التوسط المرجح لعدد الاسهم العادية القائمة خلال المدة .

٣-٢٠- المعاملات مع اطراف ذات العلاقة :

لا توجد اطراف ذات علاقة لها تعاملات مع الشركة .

٣-٢١- ادارة المخاطر المالية :

تعرض الشركة للمخاطر المالية التالية نتيجة لاستخدامها للأدوات المالية :-

- ١- خطر الائتمان . ٢- خطر السيولة . ٣- خطر السوق .

تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه وكذا أهداف الشركة والسياسات والطرق الخاصة بقياس وادارة الخطر وكذلك ادارة الشركة لرأس المال .. كما تعرض بعض الافصاحات الكمية الاضالية المتضمنة في هذه القوائم .

يتولى مجلس ادارة الشركة المسئولية الكاملة الخاصة بوضع ومراقبة الاطار العام لادارة مخاطر الشركة .. كما يقوم بتحديد وتحليل المخاطر التي تواجه الشركة لتحديد مستويات المخاطر وأوجه الرقابة المناسبى ومتابعة تلك المخاطر ومدى التزامها بتلك المستويات .

وتهدف ادارة الشركة الى وضع بيئة رقابية بناءة ومنضبطة والتي من خلالها تضمن أن كافة الموظفين على دراية وفهم لدورهم والتزاماتهم .

وتقوم كل من لجنة المراجعة وادارة المراجعة الداخلية بمعاونة مجلس الادارة في دوره الرقابي وتتولى ادارة المراجعة الداخلية كل من أعمال الفحص المنظم والمفاجأ لأوجه الرقابة والسياسات المرتبطة بادارة المخاطر ، وتقوم بتقديم التقرير عن نتائج الفحص الى مجلس الادارة .



الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في: ٢٠١٣/١٢/٣١

خطر الائتمان:

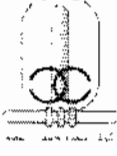
يتمثل خطر الائتمان في خطر عدم وفاء أحد أطراف الادوات المالية لالتزاماته ويعرض الطرف الآخر لخسائر مالية .. وينشأ هذا الخطر بصفة رئيسية من عملاء الشركة ، والمدينون الآخرون .
إن تعرض الشركة لخطر الائتمان يتأثر بصفة أساسية بالخصائص الأساسية الخاصة بكل عميل .. أن الخصائص الديموجرافية لقاعدة عملاء الشركة بما فيها خطر الاخفاق الخاص بالصناعة لها تأثير أقل على خطر الائتمان حيث ترجع مبيعات الشركة الى مجموعة كبيرة من العملاء ولذلك ليس هناك تركيز لخطر الائتمان من الناحية الجغرافية .
وقد وضعت ادارة الشركة سياسة ائتمانية والتي بموجبها يتم عمل التحليل الائتماني اللازم لكل عميل مقابل شروط السداد والتسليم المقدمة له ، وتعمل الشركة على الحصول على دفعات حجز مقدمة وكذلك شيكات بكامل قيمة مبيعاتها قبل التسليم للعميل .. ولم ينتج أي خسارة سابقة من التعامل مع العملاء .
ويتم بيع الوحدات للعملاء مع عدم نقل ملكية تلك الوحدات الا بعد سداد كامل قيمة البيع .. وفي حالة عدم السداد يتم رد الوحدة للشركة وورد المبالغ السابق سدادها بواسطة العملاء في تاريخ التوقف عن السداد بعد خصم النسبة التي تحددها الادارة من تلك القيمة .

خطر السيولة:

يتمثل خطر السيولة في خطر عدم وفاء الشركة لالتزاماتها في تاريخ استحقاقها .
ان منهج الشركة في ادارة السيولة هو التأكد - كلما أمكن ذلك - من أن لديها دائما سيولة كافية لمقابلة التزاماتها في تاريخ استحقاقها في الظروف العادية والخارجة بدون تكبد خسائر غير مقبولة أو إلحاق ضرر بسمعة الشركة .
كما تتأكد الشركة من توافر النقدية الكافية عند الطلب لمقابلة مصروفات التشغيل المتوقعة لفترة ثلاثية بما فيها أعباء الالتزامات المالية ويستبعد من ذلك التأثير المحتمل للظروف الحادة التي لا يمكن التنبأ بها بدرجة معقولة مثل الكوارث الطبيعية .

خطر السوق:

يتمثل خطر السوق في خطر التغيرات في اسعار السوق مثل سعر الفائدة ، وأسعار أدوات حقوق الملكية التي يمكن أن تؤثر على إيرادات الشركة أو قيمة ممتلكاتها من الادوات المالية .
ان الهدف من ادارة خطر السوق هو الادارة والتحكم في التعرض لخطر السوق في حدود المؤشرات المقبولة مع تعظيم العائد .
تتبنى الشركة سياسة هدفها عدم التعرض لخطر سعر الفائدة على التسهيلات على أساس سعر فائدة ثابت ولا تدخل الشركة في معاملات تبادل سعر الفائدة



الشركة المتحدة للإسكان و التعمير ش.م.م

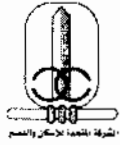
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في: ٢٠١٢/١٢/٣١

٢٠١٢/١٢/٣١

٤- الأصول الثابتة في:

اليان	الأراضي	المباني	وسائل نقل وانتقال	عدد وأدوات	آثاث ومعدات مكاتب	الأجمالي
التكلفة في : ٠١/يناير/٢٠١٢	٢٧٤.٢٤٩	٨٠٥.٩٣٦	٦٩٢.١٧٩	٣٦.١٨٧	٤١٢.٢٦٨	٢٢٠.٨١٩
الإضافات خلال الفترة					٤٣.٢٠٣	٤٣.٢٠٣
الاستيعادات خلال الفترة		(٢.١٩٤)			(٢٥.٥٩٨)	(٢٧.٧٩٢)
التكلفة في : ٣١/ديسمبر/٢٠١٢	٢٧٤.٢٤٩	٨٠٣.٧٤٢	٦٩٢.١٧٩	٣٦.١٨٧	٤٢٩.٨٧٣	٢٣٦.٢٣٠
مجمع الأهلاك في : ٠١/يناير/٢٠١٢	٠	٧٣٣.٦١٨	٦٢١.٨٠٤	٣٦.١٨٧	٣٧٧.٢٩٦	١.٧٦٨.٩٠٥
مجمع الأهلاك - الاستيعادات		(٢.١٩٤)			(٢٥.٥٩٨)	(٢٧.٧٩٢)
مصروف أهلاك الفترة	٠	٩.٧٥٨	٧٠٠.٣٧٥	٠	٣١.٣٤٤	١١١.٤٧٧
مجمع الأهلاك في : ٣١/ديسمبر/٢٠١٢	٠	٧٤١.١٨٢	٦٩٢.١٧٩	٣٦.١٨٧	٣٨٣.٠٤٢	١.٨٥٢.٥٩٠
صافي القيمة الدفترية في : ٣١/ديسمبر/٢٠١٢	٢٧٤.٢٤٩	٦٢.٥٦٠	٠	٠	٤٦.٨٣١	٣٨٣.٦٤٠
صافي القيمة الدفترية في : ٣١/ديسمبر/٢٠١١	٢٧٤.٢٤٩	٧٢.٣١٨	٧٠٠.٣٧٥	٠	٣٤.٩٧٢	٤٥١.٩١٤

النسبة	اليان
%٠	٠
%٥	المباني
%٢٥	وسائل نقل وانتقال
%٢٥	عدد وادوات
%١٠	آثاث ومعدات مكاتب
%٥٠	حاسبات آله



الشركة المتحدة للإسكان والتعمير ش.م.م

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٢/١٢/٣١

٥- استثمار عقارى:

٣١/١٢/٢٠١١	٢٠١٢/١٢/٣١	بالجنيه المصرى
٦٠٩	٦٠٩	
٦٠٩	٦٠٩	TRUE

إستثمارات عقارية (أراضى)

الرصيد فى: ٢٠١٢/١٢/٣١

٦- أستثمارات فى أوراق مالية:

٣١/١٢/٢٠١١	٢٠١٢/١٢/٣١	بالجنيه المصرى
٤٤٨.٢٣٢	٤٤٨.٢٣٢	
٤٤٨.٢٣٢	١.٢٤٩.٩٨٨	
٤٤٨.٢٣٢	١.٦٩٨.٢٢٠	TRUE

سندات حكومية

اسهم - شركة زهراء المتحدة للاستثمار والخدمات العقارية

الرصيد فى: ٢٠١٢/١٢/٣١

٧- مخزون:

٣١/١٢/٢٠١١	٢٠١٢/١٢/٣١	بالجنيه المصرى
١٧.٩٣٧.٦٢٦	٢١.٨٦٧.٢٣٥	
٧٦.٧٥٢.٩٧٨	٩٢.٥٨٢.٣٨٩	
٧.٨٧٤.٧١٣	٤.٣٥٢.٣٢٨	
١٠٢.٥٦٥.٣١٧	١١٨.٨٠١.٩٥٢	TRUE

مخزون خامات أراضى

مخزون إنتاج غير تام

مخزون إنتاج تام

الرصيد فى: ٢٠١٢/١٢/٣١

٨- عملاء ومدينون وأرصدة مدينة أخرى:

٣١/١٢/٢٠١١	٢٠١٢/١٢/٣١	بالجنيه المصرى
٦١.٥٣٥.٣١٥	٦٢.٣٠٣.٧٦٨	
١٨.١٣٧	١٨.١٣٧	
٢٦٧.٨٣٢	٣١٩.٨٢٥	
١.٦٢٠.٨٠١	١.٣١١.٨١٧	
١.٠٠٩.٢٠٦	١.٣٩٤.٢٢٩	
٤.٢٨٠.٣٠٣	٢.٢٤٥.٤٤٧	
١.٩٦٩.٢٠٣	٣٤٨.٦٢٢	
٠	٦٢٧.٨٢١	
١.٣٤٠.٠٢١	٣٣.٠١٢	
٧٢.٠٤٠.٨١٨	٦٨.٩٠٢.٦٧٨	TRUE

عملاء (بعد خصم محض قدره ١٦٠٤٠٢٨ جنيه)

حسابات مدينة أخرى :

تأمينات لدى الغير

سلف عاملين

فوائد دائنة مستحقة

موردون - ارصدة مدينة

الوحدة المحلية لمركز ومدينة أبو حمص

اتحاد العاملين المساهمين

شركة مصر للاستثمارات المالية

أرصدة مدينة متنوعة

الرصيد فى: ٢٠١٢/١٢/٣١

٩- أستثمارات فى أوراق مالية:

٣١/١٢/٢٠١١	٢٠١٢/١٢/٣١	بالجنيه المصرى
١.٠٢٧.٥٢١	٦١٩.١٣٠	
٦.٨٠٤.١٤٠	٨.٨٥٥.٠٧٥	
٧.٨٣١.٦٦٢	٩.٤٧٤.٢٠٥	TRUE

إستثمارات مالية - اسهم

إستثمارات مالية - أذون خزانة

الرصيد فى: ٢٠١٢/١٢/٣١

١٠- النقدية وما فى حكمها:

٣١/١٢/٢٠١١	٢٠١٢/١٢/٣١	بالجنيه المصرى
٥.٥٩٧.٣٠٤	٢٠.٦١٤.٤٩٣	
٦٥.٠٠٠.٠٠٠	٣٠.٢٨٤.٣٦١	
.....	٠	
٧.٠٥٩٧.٣٠٤	٥٠.٨٩٨.٨٥٤	TRUE

النقدية بالبنوك عملة محلية (حسابات جارية)

ودائع لأجل بالبنوك

النقدية بالخزينة

الرصيد فى: ٢٠١٢/١٢/٣١

١١- الخصصات:

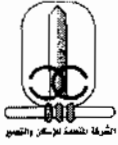
٣١/١٢/٢٠١١	٢٠١٢/١٢/٣١	بالجنيه المصرى
٨٩.٥١٠	٨٩.٥١٠	
٣.٩٥٣.٠٠٠	٣.٨٨٢.٠٠٠	
٣٣.٧٦٩	٣٣.٧٦٨	
٤.٠٧٦.٢٧٩	٤.٠٠٥.٢٧٨	TRUE

مخصص ضرائب متنازع عليها

مخصص مطالبات

مخصص مقابل أراضى متنازع عليها

الرصيد فى: ٢٠١٢/١٢/٣١



الشركة المتحدة للإسكان والتعمير ش.م.م

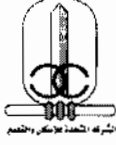
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في: ٢٠١٢/١٢/٣١

٣١/١٢/٢٠١١	٢٠١٢/١٢/٣١		٢٠١٢/١٢/٣١: الرصيد في:
٧٠٠,٣٥٦	٧٩٣,٢٤٠		موردون ودائنون وأرصدة دائنة أخرى:
			حسابات دائنة أخرى:
١٣,٣٣٩,٤٠٠	١٣,٧٢٥,٦٨٨		دائنون متنوعون
٢٤,٧٨٣	١٣٢,٥٠١		مصرفات جارية وتخصيصية مستنقفة
١,٣٩٢,٤٦٣	١,٧١١,٢٠٨		دائنو التوزيعات
٢٨٠,٨٤	١٤,٦٢٩		دائنو مبالغ مستنقفة من العاملين
٩,٨٩٩,٢٣٩	١٠,٣١٢,٤٠٧		أرصدة دائنة متنوعة
٢٥,٣٨٤,٣٢٥	٢٦,٦٨٩,٦٧٣	TRUE	

١٤- رأس المال والأحتياطيات

١٤-١- قيمة رأس مال الشركة وقد تحددت كالآتي:-

١,١٠٠,٠٠٠	(١) القيمة بموجب قرار مجلس إدارة المؤسسة المصرية العامة للإسكان والتعمير المنعقدة برئاسة السيد الدكتور وزير الإسكان والمرافق .. بجلسته بتاريخ أول سبتمبر ١٩٦٩ .
٢٧٥,٠٠٠	(٢) قيمة زيادة رأس مال الشركة بنسبة ٢٥٪ وذلك وفقاً لقرار الجمعية العامة للشركة والمنعقدة برئاسة السيد الوزير المحافظ بتاريخ ١٢ إبريل ١٩٨٣ .
٦٨٧,٥٠٠	(٣) قيمة الزيادة في رأس مال الشركة بواقع ٥٠٪ وفقاً لقرار الجمعية العامة للشركة المنعقدة برئاسة السيد المهندس وزير الإسكان والمرافق بجلسة ١٨ إبريل ١٩٨٥ .
٢,١٦٥,٦٢٥	(٤) قيمة الزيادة في رأس مال الشركة بواقع ١٠٥٪ وذلك وفقاً لقرار الجمعية العامة للشركة المنعقدة برئاسة السيد الدكتور رئيس الشركة القابضة للإسكان والسياحة والسينما بجلسة ١٢ مايو ١٩٩٤ والذي تم التصديق عليه من الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٣ ديسمبر ١٩٩٤ .
٢,١١٤,٠٦٣	(٥) قيمة الزيادة في رأس مال الشركة بواقع ٥٠٪ وذلك وفقاً لقرار الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ١٣ نوفمبر ١٩٩٧ .
١٢,٦٨٤,٣٧٥	(٦) قيمة الزيادة في رأس مال الشركة بنسبة ٢٠٠٪ وذلك وفقاً لقرار الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٤ ديسمبر ١٩٩٨ .
١,٩٠٢,٦٥٦,٢٥	(٧) قيمة الزيادة في رأس مال الشركة بنسبة ١٠٪ وذلك وفقاً لقرار الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠٠١ .
٢,٠٩٢,٩٢١,٢٥	(٨) قيمة الزيادة في رأس مال الشركة بنسبة ١٠٪ وذلك وفقاً لقرار الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٤ مارس ٢٠٠٤ .
٢,٣٠٢,٢١٣,٧٥	(٩) قيمة الزيادة في رأس مال الشركة بنسبة ١٠٪ وذلك وفقاً لقرار الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٠٥ .
٨,٤٤١,٤٥١,٢٥	(١٠) قيمة الزيادة في رأس مال الشركة بنسبة الثلث وذلك وفقاً لقرار الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٠٦ .
٨,٤٤١,٤٥١,٢٥	(١١) قيمة الزيادة في رأس مال الشركة بنسبة الربع وذلك وفقاً لقرار الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠٠٧ .
١٠,٥٥١,٨١٣,٧٥	(١٢) قيمة الزيادة في رأس مال الشركة بنسبة الربع وذلك وفقاً لقرار الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠٠٨ .
٥٥,٩٩٠,٩٣٠	(١٣) قيمة الزيادة في رأس المال وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ١٠ إبريل ٢٠٠٨ بالترح في إكتتاب عام لقدامى المساهمين .
١٠٨,٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠	إجمالي رأس المال



الشركة المتحدة للإسكان و التعمير ش.م.م

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في: ٢٠١٢/١٢/٣١

١٤-٢- الاحتياطي القانوني:

طبقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة، يتم تحجب ٥٪ من صافي الربح السنوي لتكوين الاحتياطي القانوني. يتوقف التحويل إلى الاحتياطي القانوني عندما يبلغ الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المصدر. ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة إلى الاقتطاع ويستعمل الاحتياطي بقرار من الجمعية العامة بناء على اقتراح مجلس الإدارة فيما يعود بالنفع على الشركة.

٣١/١٢/٢٠١١	٢٠١٢/١٢/٣١	بالجنيه المصرى
٣٦,٧١٨,٢٨٨	٣٨,٠٦٢,٩٥٥	رصيد أول العام
١,٣٤٤,٦٦٧	١,٤٠٠,٦٤٩	الحول للاحتياطي القانوني خلال العام
<u>٣٨,٠٦٢,٩٥٥</u>	<u>٣٩,٤٦٣,٦٠٤</u>	الرصيد في: ٢٠١٢/١٢/٣١

١٥- الأرباح المرحلة:

يتم أقتطاع نسبة الاحتياطي القانوني من أرباح العام السابق ثم يتم ألقاها في الأرباح المرحلة لكل عام

٣١/١٢/٢٠١١	٢٠١٢/١٢/٣١	بالجنيه المصرى
١٢,١٧٣,٥٠٣	٧,١٢٠,٨٩١	رصيد أول العام
٢٦,٨٩٣,٣١٥	٢٦,٦١٩,٤٧٥	أقوال أرباح العام السابق
(٣٠,٦٠٠,٨١٠)	(٣٠,٨١٣,٤٣٢)	توزيعات المساهمين و العاملين
(١,٣٤٥,١١٧)		الحول للاحتياطي القانوني
<u>٧,١٢٠,٨٩١</u>	<u>٢,٩٢٦,٩٣٤</u>	الرصيد في: ٢٠١٢/١٢/٣١

١٦- التزامات ضريبة مؤجلة:

٣١/١٢/٢٠١١	٢٠١٢/١٢/٣١	بالجنيه المصرى
١٢,٥٦٦	١٢,٥٦٦	رصيد أول العام (أصل ضريبي مؤجل)
٠	(٢١,٦٢٣)	التزامات ضريبية مؤجلة محملة على قائمة الدخل
<u>١٢,٥٦٦</u>	<u>(٩,٠٥٧)</u>	الرصيد في: ٢٠١٢/١٢/٣١

١٧- الأدوات المالية:

تمثل الأدوات المالية في الأرصدة النقدية بالبنوك و المدينون و المودون و الدائون .. و القيمة الدفترية لهذه الأدوات المالية لا تختلف أختلافاً جوهرياً عن قيمتها العادلة في تاريخ المركز المالي .

١٧- أ - خطر الائتمان:

يتمثل خطر الائتمان في عدم مقدرة العملاء الممنوح لهم الائتمان على السداد المستحق عليهم و احتمال تعرض الشركة لفقد هذه المديونيات و تتعامل الشركة مع العملاء ذوى سمعة حسنة .. لذا فان خطر الائتمان منخفض .. كما ان العين تعتبر ضامنة لحقوق الشركة اذ أن المنتج الذى تتعامل فيه الشركة عبارة عن أرض ومباني .

١٧- ب - خطر العملات الأجنبية:

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغير في اسعار صرف العملات الأجنبية والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الاصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية .. ولا توجد لدى الشركة أية تعاملات بالعملات الأجنبية .

١٧- ج - خطر سعر الفائدة:

يتمثل خطر الفوائد في التغيرات في اسعار الفوائد والذي يؤثر عكسياً على نتيجة الاعمال

١٧- د - القيمة العادلة للأدوات المالية

تمثل القيمة العادلة في القيمة التبادلية لأصل او قيمة تسوية التزام بين اطراف لديهم الرغبة في التبادل وعلى بيئة من الحقائق وبتعاملان بإرادة حرة. وتقارب القيمة الدفترية للقيم العادلة للأدوات المالية الاخرى للشركة ،



الشركة المتحدة للإسكان و التعمير ش.م.م

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في: ٢٠١٢/١٢/٣١

١٨- الإيرادات :

٣١/١٢/٢٠١١	٣١/١٢/٢٠١٢	بالجنيه المصري	
٤٦,١٨٧,١٣٨	٣٧,٦٢٤,٥٣٨		اجمالي الإيرادات
٢٥٤,٩١٧	٢٤٨,٢٠٣		فوائد تقسيط
١,٦٠٤,٩١١	١,٥٩٦,٠٥١		إيجارات عمارات الأبراد
١٧٩,١٢٩	١٣٦,٤٨٦		خدمات مؤداه
١٦,٣٢٥,٨٢٦	١٩,٨٨٧,١٧٥		أرباح القساط محققة
(٢١,٣٤٧,٣٧٩)	(١٦,٩٤٥,٠٥٧)		أرباح مبيعات تقسيط مؤجلة
٤٣,٢٠٤,٥٤٢	٤٢,٥٤٧,٣٩٦	TRUE	الإجمالي

١٩- تكلفة الإيرادات

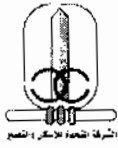
٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١	بالجنيه المصري	
٣,٦٠٤,٤٢٢	٣٢١,١٩٠		تكلفة مبيعات عمارتي سموحة
٦,٢٩٥,٢٨٠	٤,٠٤٧,٧٣٤		تكلفة مبيعات عمارة الحرمين
٨٢٦,٣٤٣	٥٤,٥٥٠		تكلفة مبيعات أراضي السيوف ، وابو حص
٧,٤٢٨,٠٤٥	٤,٤٢٣,٤٧٤	TRUE	الإجمالي

٢٠- إيرادات تشغيل أخرى

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١	بالجنيه المصري	
٦,٢٥٤,٠٦٤	٣,٤٦٩,٥٨٣		فوائد دائنة
١٤١,٧٢٦	١,٧٧٨,٣٧٧		إيرادات متنوعة
٦,٣٩٥,٧٩٠	٥,٢٤٧,٩٦٠	TRUE	الإجمالي

٢١- مصروفات عمومية وأدارية :

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١	بالجنيه المصري	
٣,٠٢٦,٩٤٢,٠٠	٢,٩٩٣,٦٢٣,٠٠		أجور نقدية
٢٠٩,٤٨٨	٢٦٩,٢٣١		مزايا عينية
٤٨٤,٣٢٧	٥٤٥,٦٣٥		حصة الشركة في التأمينات الإجتماعية
٤٨,٣٠٦	٤٥,١١٦		وقود وزيوت وقوى محركة
٥,٤٥٢	١,٥٩٦		قطع غيار ومهمات
٤٠,٥٠٠	٢٠,٤١٩		أدوات كتابية وكتب
٨,٥٣٩	١١,١٨٠		مياه وإنارة
١١٧,١٩٦	٢٠٠,١٧٨		مصروفات الصيانة
١٣٧,٠٨٤	١٣٦,٧٨١		مصروفات دعايا وإستقبال ونشر وطبع
٦٩,٢١١	٧٢,٥٥٠		نقل وانتقالات عامة
٥٦,٣٤٦	٤٨,٥٩٦		مصروفات تحويلية جارية
٢١٠,٥٦٥	٢٢٠,٢٩٢		أخرى
١٩٧,٦٩٩	١١١,٤٧٧		الإهلاك الخاسبي
٦٨٧,٩٢٧	١,١٠٠,٧١٥		مصروفات خدمية متنوعة :
١٠٨,٩٥١	١٣٥,٥٢٨		مكافآت لغير العاملين
٥,٤٠٨,٥٣٣	٥,٩١٢,٩٢٧	TRUE	متنوعة



الشركة المتحدة للإسكان والتعمير ش.م.م

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في: ٢٠١٢/١٢/٣١

٢٢ - إيرادات استثمارات في أوراق مالية

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١	بالجنيه المصري
١٥,٥٨٨	١٣,٠٨٣	إيداع مقابل شراء سندات حكومية
٨٤,١٥٠	٦٨٦,٤٨٩	أذون خزائنة
٤٦٧,٥٥٧-	٣٩٥,٣٩٩	إيرادات محفظة أ. مالية (تضمن ٢٣٩,٠٩٩ أرباح إعدادة تقييم)
(٣٦٧,٨١٩)	١,٠٩٤,٩٧١	الإجمالي

TRUE

٢٣ - الضريبة المؤجلة

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١	بالجنيه المصري
١٢,٥٦٦	١٢,٥٦٦	الضريبة المؤجلة (المخصصات) التي ينشأه أصل ضريبي مؤجل .
٧,٦٩٦	٩,٠٥٧	الضريبة المؤجلة (الأصول الثابتة) التي ينشأ عنه التزام ضريبي مؤجل .
٢٠,٢٦٢	٢١,٦٢٣	إجمالي الضريبة المؤجلة المضافة إلى قائمة الدخل: ٢٠١٢/١٢/٣١

٢٤ - الموقف الضريبي :

أ- ضرائب الدخل

تلتزم الشركة بسداد الضرائب المستحقة عليها سنويا من واقع القرارات الضريبية .. وتم الانتهاء من الفحص الضريبي للشركة عن السنة المالية ٢٠٠٨ وتسويتها نهائيا .. وجميع الضرائب المستحقة مسددة بالكامل من واقع قرارات الشركة حتى عام ٢٠١١ .. وتخضع الشركة لضرائب الدخل على شركات الأموال ويتم احتساب الضريبة المستحقة وفقا لأحكام القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ .

ب - ضرائب كسب العمل

تقوم الشركة بحصم الضريبة المستحقة على العاملين من تحت الحساب و توريدها إلى مأمورية ضرائب الشركات المساهمة بالإسكندرية في المواعيد القانونية ، وجرى حاليا فحص السنوات من ٢٠٠٧ حتى ٢٠١٠ .

ج - ضرائب الخصم من المنبع

قامت الشركة بتوريد الضريبة المستحقة عن الفترات المالية المنتهية في : ٢٠١٢/١٢/٣١

د - ضرائب المبيعات

تقوم الشركة بأعداد أقرارات ضريبة المبيعات ، و تقديمها إلى مأمورية ضرائب المبيعات في المواعيد القانونية احدد لها .. وجرى فحص السنوات من ٢٠٠٥ حتى ٢٠١٠ .

٢٥ - نصيب السهم في الأرباح :

تم احتساب نصيب السهم في الأرباح في ٢٠١٢/١٢/٣١ .. على أساس الأرباح المتعلقة بالمساهمين حملة الأسهم العادية البالغة ٢٩٣٩٨٠٠١ جنيه مصري وكذلك المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المتاحة خلال الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٢/٩/٣٠ البالغ عددها ٨٧٠٠٠٠٠٠ سهم محسوبة كما يلي:

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١	بالجنيه المصري
٢٤,٤٧٠,٨٧٨	٢٤,٦١٨,٠٦٢	صافي أرباح الفترة
٨٧,٠٠٠,٠٠٠	٨٧,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠,٢٨١٣	٠,٢٨٣٠	نصيب السهم في الأرباح (جنيه سهم)



الشركة المتحدة للإسكان والتعمير ش.م.م

البيانات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في: ٢٠١٢/١٢/٣١

٢٦ - الأحدث اللاحقة على تاريخ الميزانية :

لا توجد أحداث لاحقة ذات تأثير جوهري .. بعد تاريخ اعداد القوائم المالية .

٢٧ - أهم العقود المبرمة :

٢٧-١ - عقد اتفاق ومشاركة لتنفيذ مدينة فردوس المتحدة بالسوف .

٢٨ - الأرقام المقارنة :

تم إعادة تويب بعض أرقام المقارنة لتتماشى مع تويب الفترة الحالية .

٢٩ - نظام الاثابة والتحفيز :

كان قد تم تخصيص عدد ٢٥٨٥٤٨٨ سهم من أسهم زيادة رأسمال الشركة التي كانت قد طرحت للاكتتاب لقدامى المساهمين خلال العام المالي ٢٠١٠ لنظام تحفيز واثابة العاملين والمديرين بالشركة .

وقد تم تنفيذ المرحلة الأولى من هذا النظام بتوزيع وتخصيص عدد ١٥٨٥٤٨٨ سهما على المستفيدين من العاملين والمديرين والعضو المنتدب بالشركة بعد الوفاء بسداد قيمة هذه الكمية من اجمالي الأسهم المخصصة للنظام .. ولم يحصل اي من المستفيدين سواء من العاملين أو المديرين أو العضو المنتدب على نسبة تزيد عن ٥٪ من الكمية الموزعة أو تتجاوز ١٪ من أسهم رأس مال الشركة المصدر ، كما لا يمتلك أي من المستفيدين نسبة تصل الى ٥٪ من رأس مال الشركة .. وقد تم إبرام العقود اللازمة مع المستفيدين من هذا النظام ، ونقل ملكية الأسهم اليهم .

كما تم خلال شهر سبتمبر ٢٠١٢ سداد المديونية المستحقة عن الاسهم المتبقية بالمرحلة الثانية من نظام الاثابة والتحفيز وعددها ١٠٠٠٠٠٠ سهم ، وتم الانتهاء من إبرام العقود اللازمة مع المستفيدين ، ونقل ملكية الأسهم اليهم عن طريق البورصة المصرية .

٣٠ - هيكل المساهمين :

٢٠١٢/١٢/٣١

بيان المساهمين الذين يمتلكون ٥٪ فأكثر من أسهم رأس مال الشركة في :

م	الاسم	الجنسية	عدد الاسهم	النسبة
١	شركة سمو للاستشارات	مصري	٨٦٧٠٦٩١	٩,٩٧%
٢	شركة مصر للتأمين	مصري	٧٥٤٨٥٥٣	٨,٦٨%
٣	شركة مصر لتأمينات الحياة	مصري	٦٥١٤٠٦٩	٧,٤٩%
٤	اتحاد العاملين المساهمين - الشركة المتحدة للإسكان	مصري	٤٣٥٠٠٠٠	٥,٠٠%
اجمالي عدد أسهم رأس المال			٨٧٠٠٠٠٠٠	١٠٠%

رئيس مجلس الإدارة

والعضو المنتدب

حساب
حسن مصطفى حسن



رئيس قطاع الشؤون المالية

محاسب

محمد ربيع حامد