

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية الدورية المجمعة  
عن السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨  
وتقرير الفحص المحدود عليها

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية الدورية المجمعة  
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨

المحتويات

الصفحة

٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة
٣	قائمة المركز المالي المجمع
٤	قائمة الأرباح او الخسائر المجمعة
٥	قائمة الدخل الشامل المجمع
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
٧	قائمة التدفقات النقدية المجمعة
٢٣-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

## تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

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

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المجمع المرفق للشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ وكذا القوائم المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن السنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسئولة 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 لمتشأة والمؤدي بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود. ويقل 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 يتم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المجمعة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المجمع للشركة في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ وعن أداؤها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة عن السنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في : ٨ أغسطس ٢٠١٨



زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية  
س. م. م رقم (٩٣٦٥)  
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠٣)

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المجمع

٣٠ يونيو ٢٠١٨

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣٠ يونيو ٢٠١٨	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		الأصول
٦١,٧٩٩	٧٧٣,٣١٦	(٣)	أصول غير متداولة
٣٣,٩٠٨,٠١٧	٤٤,٣٣٧,٥٥٧	(٤)	أصول ثابتة
٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢	(٥)	استثمارات عقارية
٢٤٨,٣٦٧	٣٦,٢٥٥,٨٩٢	(٦)	استثمارات في سندات حكومية
٤٤,٦٦٧	٤٤,٦٦٧	(١٤)	استثمارات في شركات شقيقة
٣٤,٧١١,٠٨٢	٨١,٨٥٩,٦٦٤		أصول ضريبية مؤجلة
			إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
٦٨,٩٤٩,٦٨١	٦١,٠١٩,٢٨٨	(٧)	مشروعات الإسكان والتعمير
١٤٥,٨٨٢,٠٧٩	١٥٩,٩٠٤,٥١٠	(٨)	عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٩٠,٤٢٠,٠٠٠	٩٠,٤٢٠,٠٠٠	(٩)	مستحق من أطرف ذات علاقة
١,٥٢٠,٧٧٦	١,٦١٩,٠٣٦	(١٠)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٧٥,٣٦٥,٣٩٣	١٣٠,٦٥٣,٤٥٦	(١١)	نقدية لدى البنوك
٤٨٢,١٣٧,٩٢٩	٤٤٣,٦١٦,٢٩٠		إجمالي الأصول المتداولة
٥١٦,٨٤٩,٠١١	٥٢٥,٤٧٥,٩٥٤		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٢٢٦,٥٦٢,٥٠٠	٢٨٣,٢٠٣,١٢٥	(١٢)	رأس المال المدفوع
٤٩,٤٤٤,٩٨٥	٥٤,١٩٥,١٢١		احتياطي قانوني
٧,١٨٥,٧٦٩	١٥,٢٢٨,٧١٧		أرباح مرحلة
٩٤,٩٧٨,٥١٠	٦٦,٧٨٨,١٥٨		أرباح الفترة/العام
٣٧٨,١٧١,٧٦٤	٤١٩,٤١٥,١٢١		إجمالي حقوق الملكية الشركة القابضة
٢	٤٥		حصص غير مسيطرة
٣٧٨,١٧١,٧٦٦	٤١٩,٤١٥,١٦٦		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات متداولة
٤,٠٠٥,٢٧٨	٤,٠٠٥,٢٧٨	(١٣)	مخصصات
١,٤٦٤,٠٩٧	١,٠٠٠,٩٢٤		دائنو توزيعات
٢٧,٧٥١,٥٦٥	١٩,٣٨٧,٩٢٨	(١٤)	ضريبة الدخل المستحقة
١٠٥,٤٥٦,٣٠٥	٨١,٦٦٦,٦٥٨	(١٥)	موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٣٨,٦٧٧,٢٤٥	١٠٦,٠٦٠,٧٨٨		إجمالي الالتزامات المتداولة
٥١٦,٨٤٩,٠١١	٥٢٥,٤٧٥,٩٥٤		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

رئيس مجلس الإدارة  
ياسر محمد زكى ابراهيم



رئيس القطاع المالي  
محمود خليفة عبد ربه

-الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٢) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.  
تقرير الفحص المحدود مرفق.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨

الثلثة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧	الثلثة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨	الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧	الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٣.٥٨٢.٦٠٧	٣٣.٨٥٨.٨٢٩	٨٠.٧١٤.٥٩٨	٩٩.٠٦٤.٧٣٧	(١٦) المبيعات والإيرادات
(١.٣٩٩.٢٣٨)	(١١.٢٨٧.٦٨٤)	(٦.٠٧٧.١٦٠)	(١٧.٠٢١.٠٤٩)	(١٧) تكلفة المبيعات والحصول على الإيرادات
٢٢.١٨٣.٣٦٩	٢٢.٥٧١.١٤٥	٧٤.٦٣٧.٤٣٨	٨٢.٠٤٣.٦٨٨	مجموع الربح
٤٢٣.٠٠٠	٥٤١.٥٠٠	٤٢٣.٠٠٠	١.١٩٨.٦٨٠	أرباح بيع استثمارات عقارية
(٣.١٨٦.٥٤٩)	(٣.٥٨٧.٩٨٣)	(٧.١٣٦.٢٢٥)	(٧.٦٦٤.٠٣٣)	(١٨) مصروفات عمومية وإدارية
(٧٥٣.٠٠٠)	(٧٢٢.٥٠٠)	(١.١٤٩.٠٠٠)	(١.١٣٦.٥٠٠)	رواتب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٦.٠٤٥	١١.٧٩٥	٢٣.٨٧٠	٣١١.٥٩٣	إيرادات تشغيل أخرى
١٨.٦٧٢.٨٦٥	١٨.٨١٣.٩٥٧	٦٦.٧٩٩.٠٨٣	٧٤.٧٥٣.٤٢٨	أرباح التشغيل
-	-	-	٧.٥٢٥	حصة نسبية في أرباح شركة شقيقة
(٤.٦٧٤)	(٥١.٦٣٣)	(١٠.٠٤٤)	٩٨.٢٦٠	(١٠) فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣.٩١٤.٣٧٤	٤.٩٥٣.٧٨٧	٦.١٦٧.٥١٨	١١.٣١٦.٨٧٨	فوائد دائنة
٢٢.٥٨٢.٥٦٥	٢٣.٧١٦.١١١	٧٢.٩٥٦.٥٥٧	٨٦.١٧٦.٠٩١	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(٥.٠٨٣.٠١٧)	(٥.٣٣٦.١٢٦)	(١٦.٤٢٠.١٧٤)	(١٩.٣٨٧.٩٢٨)	(١٤) ضرائب الدخل
١٧.٤٩٩.٥٤٨	١٨.٣٧٩.٩٨٥	٥٦.٥٣٦.٣٨٣	٦٦.٧٨٨.١٦٣	أرباح الفترة
١٧.٤٩٩.٥٤٨	١٨.٣٧٩.٩٨٣	٥٦.٥٣٦.٣٨٣	٦٦.٧٨٨.١٥٨	توزع كالتالي :
-	٢	-	٥	الشركة القابضة
١٧.٤٩٩.٥٤٨	١٨.٣٧٩.٩٨٥	٥٦.٥٣٦.٣٨٣	٦٦.٧٨٨.١٦٣	حصص غير مسيطرة
				أرباح الفترة

رئيس مجلس الإدارة  
ياسر محمد زكى ابراهيم

رئيس القطاع المالي

محمود خليفة عبد ربه

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمع

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨

الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨	الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧	الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧	الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨	أرباح الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	بنود تتعلق بالدخل الشامل
١٧,٤٩٩,٥٤٨	١٨,٣٧٩,٩٨٥	٥٦,٥٣٦,٣٨٣	٦٦,٧٨٨,١٦٣	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة
-	-	-	-	
<u>١٧,٤٩٩,٥٤٨</u>	<u>١٨,٣٧٩,٩٨٥</u>	<u>٥٦,٥٣٦,٣٨٣</u>	<u>٦٦,٧٨٨,١٦٣</u>	

## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة  
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨

إجمالي	الحصص غير المسيطره	إجمالي حقوق ملكية الشركة القائمة	أرباح الفترة	أرباح مرحلة	أسهم خزينة	احتياطي قانوني	رأس المال	
جانبه مصري	جانبه مصري	جانبه مصري	جانبه مصري	جانبه مصري	جانبه مصري	جانبه مصري	جانبه مصري	
٣٧٨,١٧١,٧٦٦	٢	٣٧٨,١٧١,٧٦٤	٩٤,٩٧٨,٥١٠	٧,١٨٥,٧٦٩	-	٤٩,٤٤٤,٩٨٥	٢٢٦,٥٦٢,٥٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨
-	-	-	(٩٤,٩٧٨,٥١٠)	٩٠,٢٢٨,٣٧٤	-	٤,٧٥٠,١٣٦	-	محول الى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
-	-	-	-	(٥٦,٦٤٠,٦٢٥)	-	-	٥٦,٦٤٠,٦٢٥	زيادة رأس المال من الأرباح المرحلة
(٢٥,٥٤٤,٨٠١)	-	(٢٥,٥٤٤,٨٠١)	-	(٢٥,٥٤٤,٨٠١)	-	-	-	توزيعات أرباح
٣٨	٣٨	-	-	-	-	-	-	الحصة غير المسيطرة في استكمال رأس مال شركة تابعة
٦٦,٧٨٨,١٩٣	٥	٦٦,٧٨٨,١٥٨	٦٦,٧٨٨,١٥٨	-	-	-	-	أرباح الفترة
٤١٩,٤١٥,١٦٦	٤٥	٤١٩,٤١٥,١٢١	٦٦,٧٨٨,١٥٨	١٥,٣٢٨,٧١٧	-	٥٤,١٩٥,١٢١	٢٨٣,٢٠٣,١٢٥	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠١٨
٢٩٢,٣٢٢,٣٦٤	٢	٢٩٢,٣٢٢,٣٦٢	٧٢,٣٠٧,٣٥٨	٤,٢٢٣,٥٤٤	(١١,٢٨٤,٠٣٩)	٤٥,٨٢٥,٤٩٩	١٨١,٢٥٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧
-	-	-	(٧٢,٣٠٧,٣٥٨)	٦٨,٦٨٧,٨٧٢	-	٣,٦١٩,٤٨٦	-	محول الى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
(٩,١٢٩,١٠٧)	-	(٩,١٢٩,١٠٧)	-	(٩,١٢٩,١٠٧)	-	-	-	توزيعات أرباح
-	-	-	-	(١١,٢٨٤,٠٣٩)	١١,٢٨٤,٠٣٩	-	-	توزيعات أسهم الخزينة
٥١,٥٣٦,٣٨٣	-	٥١,٥٣٦,٣٨٣	٥١,٥٣٦,٣٨٣	-	-	-	-	أرباح الفترة
٣٣٩,٧٢٩,٦٤٠	٢	٣٣٩,٧٢٩,٦٣٨	٥٦,٥٣٦,٣٨٣	٥٢,٤٩٨,٢٧٠	-	٤٩,٤٤٤,٩٨٥	١٨١,٢٥٠,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠١٧

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧ جنيه مصري	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ جنيه مصري	إيضاح	
٧٢,٩٥٦,٥٥٧	٨٦,١٧٦,٠٩١		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٩٨,٧٦١	١١٠,٤٨٣	(٣)	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(٤٢٣,٠٠٠)	(١,١٩٨,٦٨٠)		إهلاك الأصول الثابتة
١٠,٠٤٤	(٩٨,٢٦٠)	(١٠)	أرباح بيع استثمارات عقارية
-	(٧,٥٢٥)		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٦,١٦٧,٥١٨)	(١١,٣١٦,٨٧٨)		حصة نسبية في ارباح شركة شقيقة
٦٦,٤٧٤,٨٤٤	٧٣,٦٦٥,٢٣١		فوائد دائنة
(٢,٤٨٩,٨٣٤)	٧,٩٣٠,٣٩٣		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
(١٢,٥١٥,٧٨٢)	(١٣,٨١٢,٢٣١)		التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
٢٤,١٨١,٢٤٩	(٢٣,٩٩٩,٨٤٧)		التغير في العملاء والمصروفات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى
(٢١,٠٤٢,٩٠٩)	(٢٧,٧٥١,٥٦٥)	(١٤)	التغير في الموردين والمصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
٥٤,٦٠٧,٥٦٨	١٦,٠٣١,٩٨١		ضرائب الدخل المدفوعة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(١٦,١١٩)	(٨٢٢,٠٠٠)	(٣)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٥٦,٤٨٠)	(١٠,٤٢٩,٥٤٠)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
-	(٣٦,٠٠٠,٠٠٠)		مدفوعات لشراء استثمارات عقارية
-	١,١٩٨,٦٨٠		مدفوعات لشراء استثمارات في شركة شقيقة
٦,١٦٧,٥١٨	١١,٣١٦,٨٧٨		متحصلات من بيع استثمارات عقارية
٦,٠٩٤,٩١٩	(٣٤,٧٣٥,٩٨٢)		فوائد محصلة
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
-	٣٨		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٩,١٢٩,١٠٧)	(٢٦,٠٠٧,٩٧٤)		الحصة غير المسيطرة في إسنكمال رأس مال شركة تابعة
(٩,١٢٩,١٠٧)	(٢٦,٠٠٧,٩٣٦)		توزيعات الأرباح المدفوعة
٥١,٥٧٣,٣٨٠	(٤٤,٧١١,٩٣٧)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
٥٩,٧٥٨,٩٢٤	١٧٥,٣٦٥,٣٩٣		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
١١١,٣٣٢,٣٠٤	١٣٠,٦٥٣,٤٥٦	(١١)	النقدية وما في حكمها - أول الفترة
			النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

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



## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣٠ يونيو ٢٠١٨

### ١ - نبذة عامة عن الشركة وانشطتها

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

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

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

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

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المجمعة للشركة عن الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ٨ أغسطس ٢٠١٨.

### ١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

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

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

### التوافق مع معايير المحاسبة

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

### ٢-٢ نطاق القوائم المالية المجمعة

تتضمن القوائم المالية المجمعة الشركات التابعة والتي تسيطر عليها الشركة المتحدة للإسكان والتعمير .

وفيما يلي بيان الشركات التابعة التي تم إدراجها بالقوائم المالية المجمعة :

اسم الشركة التابعة	نسبة المساهمة	نسبة المساهمة
شركة زهراء المتحدة للإستثمار والخدمات العقارية	٢٠١٨/٠٦/٣٠	٢٠١٧/١٢/٣١
	%٩٩,٩٩٩	%٩٩,٩٩٩

### الشركات التابعة

الشركات التابعة هي شركات تحت سيطرة المجموعة ، وذلك عندما يكون للمجموعة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية لتلك الشركات وذلك للحصول على منافع من أنشطتها وعند تقييم مدى وجود سيطرة فإنه يؤخذ في الاعتبار حقوق التصويت الحالية والمحتملة في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة . ويتم إدراج القوائم المالية للشركات التابعة في القوائم المالية المجمعة من تاريخ الإقتناء وحتى تاريخ فقد الشركة القابضة للسيطرة على الشركة التابعة .

### أسس التجميع

تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة :

- أ- يتم استبعاد القيمة الدفترية لاستثمار الشركة القابضة في كل شركة تابعة مع نصيب الشركة القابضة في حقوق الملكية في كل شركة تابعة.
- ب- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي ربح / خسارة الشركات التابعة المجمعة خلال العام التي تعد عنها القوائم المالية.
- ج- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي أصول الشركات التابعة المجمعة و تعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة الأم و تتكون حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي الأصول من:

(١) مبلغ حقوق الحصة غير المسيطرة في تاريخ التجميع الأصلي.

(٢) نصيب الحصة غير المسيطرة في التغير في حقوق الملكية من تاريخ التجميع .

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

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

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

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

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

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

النسبة	اسم الشركة التابعة
٠,٠٠١%	شركة زهراء المتحدة للإسكان والخدمات العقارية

### ٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

#### الاعتراف بالإيرادات

##### - إيرادات بيع الوحدات

تتحقق الواقعة المنشئة للإيراد الخاص ببيع وحدات مشروعات الإسكان والتعمير عند تحويل المخاطر والمنافع الأساسية للمشتري والتي تتحقق بإتمام التعاقد الفعلي للوحدة.

##### - البيع بالتقسيط

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

#### الاعتراف بالإيرادات (تابع)

##### - فوائد دائنة

يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر على أساس نسبة زمنية أخذاً في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل .

##### - إيرادات إيجار الاستثمار العقاري

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار بقائمة الأرباح أو الخسائر باستخدام القسط الثابت على مدة العقد.

#### ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

#### ضرائب الدخل الجارية

يتم الاعتراف بأصول والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترة السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداه لمصلحة الضرائب.

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

#### الاستثمارات العقارية

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

#### الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك و الخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة، وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما تتحقق تلك التكلفة واستيفاء شروط الاعتراف بها ، وبالمثل ، عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة ، يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإحلال وذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف ، ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر عند تحققها.

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في المكان والحالة التي يصبح عليها قادراً على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة ، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل على النحو التالي:

#### سنوات

٢٠

مباني وإنشاءات

٤

وسائل نقل وانتقال

٤

عدد وأدوات

١٠

أثاث ومعدات مكاتب

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

يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد اضمحل عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية ، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية وتثبت خسائر اضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول الثابتة (تابع)

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

اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد أضمحل ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد أضمحل إذا ، وإذا فقط ، كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الاولي بالأصل واثار على التدفقات النقدية في المستقبل المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

اضمحلال القيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد أضمحل وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الاستردادية ، فيعتبر أن الأصل قد إضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الاستردادية ، وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

النقدية وما في حكمها

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

الموردون والمصروفات المستحقة

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

المخصصات

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

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ترجمة العملات الأجنبية

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

يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ الميزانية ، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة الأرباح والخسائر.

يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولى.

يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ التي تحددت فيه القيمة العادلة.

الالتزامات المحتملة و الأصول المحتملة

لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في الميزانية. يتم الإفصاح عنها إلا إذا كانت إمكانية التدفق للخارج للمصادر المجسدة للمنفعة الاقتصادية مستبعدة. لا يتم الاعتراف بالأصل المحتمل في القوائم المالية و لكن يفصح عنه عندما يكون التدفق الداخل للمنفعة الاقتصادية متوقعا.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية باتباع الطريقة الغير مباشرة.

المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل ، المصروفات الإدارية والعمومية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر في السنة المالية التي تحققت فيها تلك المصروفات.

العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الإضمحلال.

يتم قياس خسائر الإضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للعملاء والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، ويتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر، ويتم الاعتراف برد خسائر الإضمحلال في الفترة التي حدث فيها.

الاستثمارات

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

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

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

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

#### الاستثمارات (تابع)

##### الاستثمارات في شركات شقيقة

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

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

##### إستثمارات في سندات حكومية

يتم إثبات الإستثمارات في سندات حكومية بالتكلفة وفي حالة وجود إنخفاض في قيمتها يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الإضمحلال وتحمله على قائمة الأرباح أو الخسائر عن الفترة لكل إستثمار على حدة .

#### مشروعات الإسكان والتعمير ( غير تامة - تامة )

##### مشروعات غير تامة

تشتمل على تكلفة إقتناء أراضى لإستخدامها في مشروعات التعمير والإسكان مضافاً إليها كافة التكاليف المتعلقة بتتمية وتطوير تلك الأرض وكذلك تكلفة التشييد للوحدات والتي لم تصل إلى مرحلة الإنتمام.

##### مشروعات تامة

تشتمل على تكلفة إقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدتها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشيد عليها والتكاليف الأخرى التي تتحملها المنشأة للوصول بها إلى الحالة التي تجعلها صالحة للإستخدام.

وفي تاريخالميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافى القيمة البيعية أيهما أقل وتحميل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الإضمحلال عن التكلفة في حالة وجوده .

#### التأمينات الاجتماعية

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

#### الاحتياطي القانوني

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

#### قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي من شأن الشركة أن تتلقاه مقابل بيع الأصل أو المقابل المدفوع نظير تحويل الالتزام في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو السوق الذي سيعود بأكبر فائدة على الأصل أو الالتزام.

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

ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأقصى درجة مقبولة أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأقصى طاقة له.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء السوقية المعلنة. وتقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة، فتحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة.

وتستخدم الشركة أساليب التقييم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوفر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة، ومن ثم تعظم استخدام المعطيات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقلل استخدام المعطيات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى.

ويجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية في فئات جوهرية على قياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة.
- المستوى الثاني: باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).
- المستوى الثالث: باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الالتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها.

وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد المنشأة إذا ما كان ثمة تحويلات قد حدثت بين المستويات الثلاث للتسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف في نهاية فترة إعداد التقرير.

ولأغراض إفصاحات القيمة العادلة، وضعت الشركة فئات للأصول والالتزامات استناداً إلى طبيعتها، وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى التي تصنف به في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المقامة للقرائن المالية الدورية المجمعة

٣٠ يونيو ٢٠١٨

٣ - أصول ثابتة

الإجمالي	أثاث ومعدات	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	مباني وإنشاءات	أراضي	التكلفة
٢,١٨١,٩٣٢	٨٠٠,٩٦٩	٣٦,١٨٧	١,٢٢٧,١٧٩	١١٥,٤٤٦	٢,١٥٤	في ١ يناير ٢٠١٨
٨٢٢,٠٠٠	٣٣٢,٠٠٠	-	٤٩٠,٠٠٠	-	-	إضافات
٣,٠٠٣,٩٣٢	١,١٣٢,٩٦٦	٣٦,١٨٧	١,٧١٧,١٧٩	١١٥,٤٤٦	٢,١٥٤	في ٣٠ يونيو ٢٠١٨
(٢,١٢٠,١٣٣)	(٧٤١,٣٢١)	(٣٦,١٨٧)	(١,٢٢٧,١٧٩)	(١١٥,٤٤٦)	-	مجمع الإهلاك
(١١٠,٤٨٣)	(٤٩,٢٣٣)	-	(٦١,٢٥٠)	-	-	في ١ يناير ٢٠١٨
(٢,٢٣٠,٦١٦)	(٧٩٠,٥٥٤)	(٣٦,١٨٧)	(١,٢٨٨,٤٢٩)	(١١٥,٤٤٦)	-	إهلاك الفترة
٧٧٣,٣١٦	٣٤٢,٤١٢	-	٤٥٩,٣٧٥	-	٢,١٥٤	في ٣٠ يونيو ٢٠١٨
٦١,٧٩٩	٥٩,٦٤٥	-	-	-	٢,١٥٤	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ١,٩٩٦,٧٨٠ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت قيد الاستخدام.
- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.
- تم تحميل إهلاك الأصول الثابتة ببند مصروفات عمومية وإدارية بقائمة الأرباح أو الخسائر على النحو التالي:

الفترة الشهر	الفترة الشهر
المتبقية في	المتبقية في
٣٠ يونيو ٢٠١٧	٣٠ يونيو ٢٠١٨
جنيه مصري	جنيه مصري
٩٨,٧٦١	١١٠,٤٨٣
٩٨,٧٦١	١١٠,٤٨٣
٩٨,٧٦١	١١٠,٤٨٣
٩٨,٧٦١	١١٠,٤٨٣

مصروفات عمومية وإدارية (إيضاح ١٨)



الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣٠ يونيو ٢٠١٨

٤ - استثمارات عقارية

٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	أراضي السيوف
٢٩,٧٧٥,٦٢٤	١٩,٣٥٢,٠٨٤	أرض مرسي مطروح
١٤,٢٧٣,٤٦٠	١٤,٢٦٧,٤٦٠	أراضي أخرى
٢٨٨,٤٧٣	٢٨٨,٤٧٣	
٤٤,٣٣٧,٥٥٧	٣٣,٩٠٨,٠١٧	

٥ - استثمارات في سندات حكومية

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

٦ - استثمارات في شركات شقيقة

٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	نسبة المساهمة	
جنيه مصري	جنيه مصري	%٢٢	شركة رؤية بلازا للاستثمار العقاري
٢٥٥,٨٩٢	٢٤٨,٣٦٧	%١٩,٢	شركة مشارق للاستثمار العقاري
٣٦,٠٠٠,٠٠٠	-		
٣٦,٢٥٥,٨٩٢	٢٤٨,٣٦٧		

- خلال الفترة قامت شركة زهراء المتحدة للاستثمار والخدمات العقارية (ش.م.م) (شركة تابعة) بالإكتتاب في شركة مشارق للاستثمار العقاري من خلال شراء عدد ٤٨٠٠٠٠٠ سهم (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) بنسبة ١٩,٢% من رأس مال الشركة و سداد ٧٥% من حصة الشركة. و تم اعتبارها شركة شقيقة نظراً لوجود تمثيل للشركة في مجلس إدارة شركة مشارق للاستثمار العقاري.

٧ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
٣٨,٩١٤,٥١٥	٣٧,٤٦٤,٩١٤	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
٢٢,١٠٤,٧٧٣	٣١,٤٨٤,٧٦٧	
٦١,٠١٩,٢٨٨	٦٨,٩٤٩,٦٨١	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣٠ يونيو ٢٠١٨

٨- عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء
١٦٥,٥٦٥,٥٠٤	١٥٣,٧٧٣,٢٨٦	يخصم:
(٧,٤٢٤,١٧٥)	(٧,٨٥١,١٠٠)	إيرادات مؤجلة
(١,٤٢٠,٩٩٤)	(١,٤٢٠,٩٩٤)	الاضمحلال في قيمة العملاء
١٥٦,٧٢٠,٣٣٥	١٤٤,٥٠١,١٩٢	دفعات مقدمة للموردين
٢,٠٣٩,٤٥٠	٤٤٦,٥٢٠	فوائد مستحقة
٩٢٥,٣٢٢	٩١٨,٨٥٦	تأمينات لدى الغير
٤٥٠,٦٣٧	٤٣٧,١٣٧	عهد وسلف عاملين
٢٥١,٨٧٠	٥١,١٠٤	أرصدة مدينة أخرى
٣,٧٧٣	١٤,١٤٧	
١٦٠,٣٩١,٣٨٧	١٤٦,٣٦٨,٩٥٦	الاضمحلال في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى
(٤٨٦,٨٧٧)	(٤٨٦,٨٧٧)	
١٥٩,٩٠٤,٥١٠	١٤٥,٨٨٢,٠٧٩	

٩- مستحق من أطراف ذات علاقة

٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة روية بلازا للاستثمار العقاري
٩٠,٤٢٠,٠٠٠	٩٠,٤٢٠,٠٠٠	
٩٠,٤٢٠,٠٠٠	٩٠,٤٢٠,٠٠٠	

١٠- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	أسهم شركات مقيدة في البورصة المصرية
١,٦١٩,٠٣٦	١,٥٢٠,٧٧٦	
١,٦١٩,٠٣٦	١,٥٢٠,٧٧٦	

وقد تم إعادة تقييم الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ كالآتي:

١ يناير ٢٠١٨	فروق التقييم خلال الفترة	٣٠ يونيو ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	أسهم شركات مقيدة في البورصة المصرية
١,٥٢٠,٧٧٦	٩٨,٢٦٠	١,٦١٩,٠٣٦	
١,٥٢٠,٧٧٦	٩٨,٢٦٠	١,٦١٩,٠٣٦	
			لغرض اعداد قائمة التدفقات النقدية
			رصيد أول الفترة
			فروق إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
			رصيد آخر الفترة
			التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣٠ يونيو ٢٠١٨

### ١١ - نقدية لدى البنوك

٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
جنيه مصري	جنيه مصري
١٢٠,١٥٣,٤٥٦	١٦٤,٨٦٥,٣٩٣
١٠,٥٠٠,٠٠٠	١٠,٥٠٠,٠٠٠
١٣٠,٦٥٣,٤٥٦	١٧٥,٣٦٥,٣٩٣

حسابات جارية بالبنوك  
ودائع لأجل (تستحق في أقل من ثلاثة أشهر) \*

\* بلغ إجمالي الودائع لأجل المتحفظ عليها لصالح البنوك في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ مبلغ ٤,٠١٧,٧٥٠ جنيه مصري مقابل خطابات ضمان (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ١,٨٥١,٧٥٠ جنيه مصري) (إيضاح ١٩).

### ١٢ - رأس المال

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

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

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

### ١٣ - مخصصات

٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
جنيه مصري	جنيه مصري
٨٩,٥١٠	٨٩,٥١٠
٣,٩١٥,٧٦٨	٣,٩١٥,٧٦٨
٤,٠٠٥,٢٧٨	٤,٠٠٥,٢٧٨

مخصص مطالبات  
مخصص قضايا

ترى إدارة الشركة، وبعد أخذ الاستشارات المهنية اللازمة، إن مبلغ المطالبات لن يتجاوز قيمة المخصصات المكونة في ٣٠ يونيو ٢٠١٨.

### ١٤ - ضرائب الدخل

السنة المنتهية في	السنة المنتهية في
٣٠ يونيو ٢٠١٧	٣٠ يونيو ٢٠١٨
جنيه مصري	جنيه مصري
١٦,٤٢٠,١٧٤	١٩,٣٨٧,٩٢٨
١٦,٤٢٠,١٧٤	١٩,٣٨٧,٩٢٨

ضرائب الدخل الجارية  
مصروف ضريبة الدخل

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣٠ يونيو ٢٠١٨

١٤ - ضرائب الدخل (تابع)

فيما يلي حركة الالتزامات الضريبية خلال الفترة / العام

٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول المدة
٢٧,٧٥١,٥٦٥	٢١,٠٤٢,٩٠٩	مصرف ضريبة الدخل
١٩,٣٨٧,٩٢٨	٢٧,٧٥١,٥٦٥	المسدد خلال المدة
(٢٧,٧٥١,٥٦٥)	(٢١,٠٤٢,٩٠٩)	رصيد آخر المدة
١٩,٣٨٧,٩٢٨	٢٧,٧٥١,٥٦٥	

ضرائب الدخل المؤجلة

٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول المدة أصل (الالتزام)
٤٤,٦٦٧	-	الحركة خلال المدة-أصل
-	٤٤,٦٦٧	رصيد آخر المدة- أصل
٤٤,٦٦٧	٤٤,٦٦٧	

١٥ - موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	موردون
١٨,٤٨٦	١٨,٤٨٦	مصروفات مستحقة
٤٢٤,٨٨١	٥٧٤,٣٣١	مستحق الي الوحدة المحلية لمركز ومدينة أبو حمص
٥٤٤,٤٢٤	١,٤٥٥,٨٨٤	تأمينات من الغير
١,٩٠٩,١٥٦	٢,٣٠٥,٨٩٩	عملاء دفعات مقدمة
٦٣,٥٦٨,٨٤١	٨٨,٩٦٥,٦٤٧	تكلفة أعمال تحت التنفيذ
١٢,١٧١,٦٩٠	٦,٩٨٢,٣٢٧	صندوق الزمالة
٣٨,٨٢٤	٨١,٠٨٥	دائنون آخرون
٢٩٧,٠٠٠	٥٠١,٠٠٠	أرصدة دائنة أخرى
٢,٦٩٣,٣٥٦	٤,٥٧١,٦٤٦	
٨١,٦٦٦,٦٥٨	١٠٥,٤٥٦,٣٠٥	

١٦ - المبيعات والإيرادات

السنة المنتهية في	السنة اشهر	
٣٠ يونيو ٢٠١٨	المنتهية في	وحدات مباعه
جنيه مصري	٣٠ يونيو ٢٠١٧	إيجارات
٩٧,٨٦٥,٨٠٣	٧٩,٤٨٥,٩٤١	إيرادات اخرى
٨٥٠,٠٨١	٨٣٦,٣٣٦	
٣٤٨,٨٥٣	٣٩٢,٣٢١	
٩٩,٠٦٤,٧٣٧	٨٠,٧١٤,٥٩٨	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣٠ يونيو ٢٠١٨

١٧- تكلفة المبيعات والحصول على الإيرادات

السنة اشهر المنتهية في	السنة اشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠١٧	٣٠ يونيو ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	تكلفة وحدات مباعه
٦,٠٧٧,١٦٠	١٧,٠٢١,٠٤٩	
٦,٠٧٧,١٦٠	١٧,٠٢١,٠٤٩	

١٨- مصروفات عمومية وإدارية

السنة اشهر المنتهية في	السنة اشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠١٧	٣٠ يونيو ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	مرتبات وما في حكمها
٤,٢٧٤,٢٤٠	٤,٤٨٢,٢١٠	وقود وزيوت وقوى محرقة
٣٧,١٠٢	٥٨,٨٩٤	قطع غيار ومهمات
١٨٤	٨٨١	أدوات كتابية
٤١,٤٤٦	١١٧,١٣٢	رسوم واشتركاكات
١٨,٥٣١	٦٧,٦٧٠	مياه وإنارة
٤٨,٥٨١	٣,٨٦٥	مصروفات صيانة
٣٠٩,٥٣٤	٥٠٠,٦٦٢	مصروفات دعاية واستقبال ونشر وطبع
١٠٢,٢٦٢	٣١٣,٨٦٨	مصروفات نقل وانتقالات
٢٢٢,٣٠٧	٢٧٩,٦٣١	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٣)
٩٨,٧٦١	١١٠,٤٨٣	مصروفات تأمين
٢٩,١٥١	٧٥,٥٤٣	مصروفات أخرى
١,٩٥٤,١٢٦	١,٦٥٣,١٩٤	
٧,١٣٦,٢٢٥	٧,٦٦٤,٠٣٣	

١٩- الإلتزامات المحتملة

خطابات ضمان

بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من قبل البنوك لصالح أطراف ثالثة في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ مبلغ ٢٠,٠٨٨,٧٥٢ جنيه مصري، مقابل ودائع بمبلغ ٤,٠١٧,٧٥٠ جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ (في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ١,٨٥١,٧٥٠ جنيه مصري) (إيضاح ١١).

الالتزامات التعاقدية

بلغ رصيد عقود الارتباطات الرأسمالية للشركة المتعاقد عليها ٣٠ يونيو ٢٠١٨ مبلغ ٢,٩٨١,٠٦٩ جنيه مصري.

٢٠ - الموقف الضريبي

أ - ضرائب شركات الأموال

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠٠٩، وتم سداد الضرائب المستحقة.
- جرى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٠ حتى ٢٠١٢.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٧.
- تقوم الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية في موعدها و سداد الضرائب المستحقة من واقع تلك الاقرارات.

ب - ضرائب المبيعات

- النشاط الرئيسي للشركة غير خاضع لضريبة المبيعات.
- تم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٢ حتى ٢٠١٤ عن بعض العمليات العارضة (المزادات وبيع المخلفات) وتم سداد الضرائب المستحقة.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٧.

ج - ضرائب كسب العمل

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠٠٦، وتم سداد الضرائب المستحقة.
- جرى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠٠٧ حتى ٢٠١٦.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن عام ٢٠١٧.
- يتم سداد الضريبة المستحقة بالاقراءات الشهرية في مواعيدها.

د - ضريبة الدمغة

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٤، وتم سداد الضريبة المستحقة.
- جاري الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠٠٧ حتى ٢٠١٥.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن عامي ٢٠١٦ و ٢٠١٧.
- يتم سداد الضريبة المستحقة بالاقراءات الشهرية في مواعيدها.

هـ - الضريبة العقارية

- تقوم الشركة بسداد الضريبة العقارية بانتظام طبقا للمطالبات الواردة من مصلحة الضرائب.

٢١ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

إدارة المخاطر

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

(أ) مخاطر سعر الفائدة

(ب) مخاطر الائتمان

(ج) مخاطر العملة

(د) مخاطر اداره رأس المال

(هـ) مخاطر السيولة.

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها وكذلك كيفية إدارة الشركة لرأس المال.

يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم بالكامل مسؤولية وضع إطار لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه. وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع وتتبع سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى الشركة الأم تتناول أنشطتها على أساس منتظم.

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

## ٢١ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

### أ - مخاطر سعر الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة بالسوق. ويتصل تعرض الشركة لمخاطر التغير في أسعار الفائدة بالسوق من عدمه بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بسعر فائدة معوم وودائع ذات فائدة.

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

### ب - خطر الائتمان

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

### ج - مخاطر العملة

تتمثل مخاطر العملة في تغير محتمل مقبول في أسعار صرف الدولار الأمريكي واليورو، في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة. ويرجع الأثر الذي وقع على أرباح الشركة قبل الخضوع للضريبة إلى التغيرات في قيمة الأصول والالتزامات النقدية. ويجب الإشارة إلى أن التغيرات في أسعار صرف جميع العملات الأجنبية الأخرى ليست جوهرية ولا يوجد لدى الشركة أي أصول أو التزامات بالعملة الأجنبية في تاريخ المركز المالي.

### د - مخاطر إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال هو التأكد من أن الشركة تحافظ على نسب رأس مال صحية من أجل دعم أعمالها وتحقيق أقصى زيادة للمساهمين.

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس مالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال السنة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال مخصصاً منها أسهم الخزينة، والاحتياطات والأرباح المرحلة ويبلغ في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ مبلغ ٢٨٣,١٩٣,٢٥٤ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ٢٨٣,١٩٣,٢٥٤ جنيه مصري).

### هـ - مخاطر السيولة

ترصد إدارة الشركة المحلية بدعم من الشركة الأم التدفقات النقدية، ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة. ويتلخص هدف الشركة في تحقيق توازن بين استمرارية التمويل وبين المرونة عن طريق الحصول على قروض من البنوك. وتدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطي كافي وعن طريق الحصول على تسهيلات على القروض، وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعلية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

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

٢٢ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراسات خاصة بالمستقبل. نتائج التقديرات المحاسبية ، طبقاً لتعريفها، نادراً ما تساوي النتائج الفعلية. التقديرات والافتراسات ذات المخاطر الهامة و التي قد تتسبب في تعديل جوهري للقيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية تم الإشارة لها أسفل :

**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 إلي أسعار السوق في تاريخ القوائم المالية للعقار مكتمل مماثل ناقص التكلفة التقديرية لاستكمال الإنشاء.

**الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات**

تحدد إدارة الشركة الأعمار الإنتاجية المتوقعة للعقارات والمعدات لحساب الإهلاك ويتم حساب هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقعة فيها استخدام الأصل وطبيعة التآكل والتقدم التجاري. تقوم الإدارة على أساس سنوي بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية ويتم تعديل مخصص الإهلاك المستقبلي عندما تعتقد الإدارة بأن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

**ضريبة الدخل**

الشركة خاضعة لضريبة شركات الأموال. تقدر الشركة مخصص ضريبة الدخل باستخدام رأي خبير وعند وجود أي اختلافات بين النتائج الفعلية والأولية تؤثر هذه الاختلافات علي مخصص ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة في هذه الفترات.