

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية الدورية المستقلة  
عن الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  
وتقرير الفحص المحدود عليها

القوائم المالية الدورية المستقلة  
عن الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

المحتويات

الصفحة

٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة
٣	قائمة المركز المالي الدورى المستقل
٤	قائمة الأرباح او الخسائر الدورية المستقلة
٥	قائمة الدخل الشامل الدورية المستقل
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة
٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة
٢٩-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

## تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

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

### المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدوري المستقل المرفق للشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ وكذا القوائم المستقلة الدورية للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتنحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة في ضوء فحصنا المحدود لها .

### نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدي بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود . 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 الدورية المستقلة .

### الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المستقلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي الدوري المستقل للمنشأة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ وعن أدائها المالي الدوري المستقل وتدفقاتها النقدية الدورية المستقلة عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في : ١٤ اغسطس ٢٠٢٢

مراقب الحسابات  
محمد احمد أبو القاسم  
رئيس جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية  
رئيس جمعية الضرائب المصرية  
س.م.م رقم (١٧٥٥٣)  
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)  
المتحدون للمراجعة و الضرائب  
(UHY)-United

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدوري المستقل

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الأصول
			أصول غير متداولة
٥٥١,٧٨٣	٥٠٢,٧٥٥	(٣)	أصول ثابتة
٧,٢٣٤,٥٤٧	٦,٧٥٣,١٨٩	(٢٣)	أصول حق انتفاع
١٩٩,٩٩٩,٥٦٠	١٩٩,٩٩٩,٥٦٠	(٤)	استثمار في شركة تابعة
٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢	(٥)	استثمارات في سندات حكومية
٦٤,٤٢٧	٩٩,٣٢٠	(١٥)	أصول ضريبية مؤجلة
٢٠٨,٢٩٨,٥٤٩	٢٠٧,٨٠٣,٠٥٦		إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
٧٣,٦٢١,٥٥٨	٨١,٣٦٣,١٠٢	(٦)	مشروعات الإسكان والتعمير
١٣٤,٥٦٨,١٤٥	١٢٤,١٥٣,٤٧٦	(٧)	عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٢٣١,٧٨٦,٢٤٩	٢٥٠,١٨٦,٢٤٩	(٨)	مستحق من طرف ذو علاقة
٣٥,١٦٩,٨٠٢	٣٦,٦٨٧,٣٤٨	(٩)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٧٩,٠٥٦,٣٠٢	٧٢,٥٦١,٣٠٥	(١٠)	نقدية لدى البنوك
٥٥٤,٢٠٢,٠٥٦	٥٦٤,٩٥١,٤٨٠		إجمالي الأصول المتداولة
٧٦٢,٥٠٠,٦٠٥	٧٧٢,٧٥٤,٥٣٦		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٣٤٣,١١٥,٢٦٥	٣٤٣,١١٥,٢٦٥	(١١)	رأس المال المدفوع
(٢٢,٠٣٢,٨١٠)	(٢٧,٦٩١,٩٢٩)	(١٢)	اسهم خزينة
٧٠,٢٠٧,٤١٤	٧٣,٣٧٥,٠٠٧		احتياطي قانوني
١٨١,٧٥٠,٠٨٥	٢٣٢,٠٤٣,٣٥٢		أرباح مرحلة
٦٣,٣٥١,٨٥١	٢٦,٠١٨,٦٩٩		أرباح الفترة / العام
٦٣٦,٣٩١,٨٠٥	٦٤٦,٨٦٠,٣٩٤		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			التزامات غير متداولة
٢٥,٣٣٧,٤٩٠	٢١,١٣١,٨٧١	(٢٣)	التزامات عقود تأجير - غير متداولة
٢٥,٣٣٧,٤٩٠	٢١,١٣١,٨٧١		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			التزامات متداولة
٤,٠٠٥,٢٧٨	٤,٠٠٥,٢٧٨	(١٣)	مخصصات
٦٩,١٧٣,٥٣٥	٧٢,١٨٠,٢٢٦	(١٤)	موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢٠,٠٤٩,٣٣٤	٢٠,٤٧٥,٦٤٢	(١٥)	ضريبة الدخل
٧,٥٤٣,١٦٣	٨,١٠١,١٢٥	(٢٣)	التزامات عقود تأجير - متداولة
١٠٠,٢٧١,٣١٠	٩٠,٤,٧٦٢,٢٧١		إجمالي الالتزامات المتداولة
١٢٦,١٠٨,٨٠٠	١٢٥,٨٩٤,١٤٢		إجمالي الالتزامات
٧٦٢,٥٠٠,٦٠٥	٧٧٢,٧٥٤,٥٣٦		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب  
 وليد محمد عصام الدين أنور

رئيس القطاع المالي  
 محمود خليفة عبدريه

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.  
 - تقرير الفحص المحدود مرفق.



الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة  
عن السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

السنة اشهر المنتهية في	السنة اشهر المنتهية في	السنة اشهر المنتهية في	السنة اشهر المنتهية في	إيضاح
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
٦٠,٠٠٣,٧٩٥	٤٢,٧٣٤,٦٨٧	٩٢,٩٢٦,٤٨٢	٦٠,٠٠٣,٧٩٥	(١٦) المبيعات والإيرادات
(٦,٠٩٣,٢٢٠)	(١,٢٣٤,٦٤٦)	(٢٠,٦٠١,٣٦٥)	(٦,٠٩٣,٢٢٠)	(١٧) تكلفة المبيعات والحصول على الإيرادات
٥٣,٩١٠,٥٧٥	٤١,٥٠٠,٠٤١	٧٢,٣٢٥,١١٧	٥٣,٩١٠,٥٧٥	مجمّل الربح
(١١,١٠٣,٦٨٠)	(٥,١٩٠,٦٧٩)	(١٠,٣٣٧,٩٠٤)	(١١,١٠٣,٦٨٠)	(١٨) مصروفات عمومية وإدارية
(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٥,٠٠٠,٠٠٠)	(١٥٠,٠٠٠)	(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٩) تبرعات
(٢,٥٦٦,٠٧٦)	(١,٠٤٠,٥٢٠)	(٢,٤٤٣,٩٢٤)	(٢,٥٦٦,٠٧٦)	رواتب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
(٩٠٥,٣١٣)	(٤٤٣,١٦٢)	-	(٩٠٥,٣١٣)	(٧) الخسائر الائتمانية المترتبة في قيمة العملاء
٨٨٥,٩٠٢	٤٥٩,٠٨٧	٨١٤,٦١٩	٨٨٥,٩٠٢	إيرادات تشغيل أخرى
٣٠,٢٢١,٤٠٨	٣٠,٢٨٤,٧٦٧	٦٠,٢٠٧,٩٠٨	٣٠,٢٢١,٤٠٨	أرباح التشغيل
١٠,٤١٢	١٠,٤١٢	١٠,٤١٢	١٠,٤١٢	إيرادات استثمارات محقظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
١,٥١٧,٥٤٦	٧٧٢,٥٦١	٢,٢٥٤,١٣٤	١,٥١٧,٥٤٦	(٩) فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	-	١٨٥,٠٠٠	-	أرباح بيع أصول ثابتة
٣,١٠٠,٤٠٥	١,٦٩٠,٣٦٩	٢,٣٢٦,٥١٤	٣,١٠٠,٤٠٥	فوائد دائنة
(٤١٨,٨٣٣)	(٢٦٢,٣٠٧)	(٤٠,٥٩٩)	(٤١٨,٨٣٣)	فوائد مدينة
٣٤,٤٣٠,٩٣٨	٣٢,٤٩٥,٨٠٢	٦٤,٩٤٣,٣٦٩	٣٤,٤٣٠,٩٣٨	الأرباح قبل ضرائب الدخل
(٨,٤١٢,٢٣٩)	(٧,٦٠٣,٠٩٢)	(١٤,٦٢٠,٥٩٠)	(٨,٤١٢,٢٣٩)	(١٥) ضرائب الدخل
٢٦,٠١٨,٦٩٩	٢٤,٨٩٢,٧١٠	٥٠,٣٢٢,٧٧٩	٢٦,٠١٨,٦٩٩	أرباح الفترة
٠,٠٩	٠,٠٩	٠,١٦	٠,٠٩	(٢٠) نصيب السهم في الأرباح



رئيس القطاع المالي

H.K.L  
٢٩-٨-٢٠٢٢

محمود خليفة عبد ربه

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة،

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدورية المستقل

عن السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

الثلثة اشهر المنتهية في	الثلثة اشهر المنتهية في	السنة اشهر المنتهية في	السنة اشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٣,٧٠٣,١٩٧	٢٤,٨٩٢,٧١٠	٥٠,٣٢٢,٧٧٩	٢٦,٠١٨,٦٩٩	أرباح الفترة
-	-	-	-	يضاف / يخصم :
٢٣,٧٠٣,١٩٧	٢٤,٨٩٢,٧١٠	٥٠,٣٢٢,٧٧٩	٢٦,٠١٨,٦٩٩	بنود تتعلق بالدخل الشامل
				إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة  
عن السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

إجمالي جنيه مصري	أرباح الفترة جنيه مصري	أرباح مرحلة جنيه مصري	احتياطي قانوني جنيه مصري	اسهم خزينة جنيه مصري	رأس المال جنيه مصري	
٦٣٦,٣٩١,٨٠٥	٦٣,٣٥١,٨٥١	١٨١,٧٥٠,٠٨٥	٧٠,٢٠٧,٤١٤	(٢٢,٠٣٢,٨١٠)	٣٤٣,١١٥,٢٦٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
-	(٦٣,٣٥١,٨٥١)	٦٠,١٨٤,٢٥٨	٣,١٦٧,٥٩٣	-	-	محول الى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
(٥,٦٥٩,١١٩)	-	-	-	(٥,٦٥٩,١١٩)	-	شراء اسهم خزينة
(٩,٨٩٠,٩٩١)	-	(٩,٨٩٠,٩٩١)	-	-	-	توزيعات أرباح
٢٦,٠١٨,٦٩٩	٢٦,٠١٨,٦٩٩	-	-	-	-	أرباح الفترة
<u>٦٤٦,٨٦٠,٣٩٤</u>	<u>٢٦,٠١٨,٦٩٩</u>	<u>٢٣٢,٠٤٣,٣٥٢</u>	<u>٧٣,٣٧٥,٠٠٧</u>	<u>(٢٧,٦٩١,٩٢٩)</u>	<u>٣٤٣,١١٥,٢٦٥</u>	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
٦١٠,٣٧٣,٥٨٦	٩٣,٥٩٤,٦٧٤	١٢٦,١٦٧,٣١٥	٦٥,٥٢٧,٦٨٠	(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
-	(٩٣,٥٩٤,٦٧٤)	٨٨,٩١٤,٩٤٠	٤,٦٧٩,٧٣٤	-	-	محول الى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
(٤,٣٤٤,٩٣٨)	-	-	-	(٤,٣٤٤,٩٣٨)	-	شراء اسهم خزينة
(١٥,٣٠٠,٨٢٢)	-	(١٥,٣٠٠,٨٢٢)	-	-	-	توزيعات أرباح
٥٠,٣٢٢,٧٧٩	٥٠,٣٢٢,٧٧٩	-	-	-	-	أرباح الفترة
<u>٦٤١,٠٥٠,٦٠٥</u>	<u>٥٠,٣٢٢,٧٧٩</u>	<u>١٩٩,٧٨١,٤٣٣</u>	<u>٧٠,٢٠٧,٤١٤</u>	<u>(٣٣,٢٦٤,٩٢٧)</u>	<u>٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦</u>	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة

عن الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

الستة اشهر المنتهية في ٣١ يونيو ٢٠٢١ جنيه مصري	الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ جنيه مصري	إيضاح
		<b>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</b>
٦٤,٩٤٣,٣٦٩	٣٤,٤٣٠,٩٣٨	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٣٨٨,٤٨٧	٣١٦,٨٤٥	(٣) إهلاك الأصول الثابتة
٧٠,١٤٤	٤٨١,٣٥٨	(٢٢) استهلاك أصول حق انتفاع
-	٩٠٥,٣١٣	(٧) الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
(١٨٥,٠٠٠)	-	أرباح بيع أصول ثابتة
(٢,٢٥٤,١٣٤)	(١,٥١٧,٥٤٦)	(٩) فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١٠,٤١٢)	(١٠,٤١٢)	إيرادات استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
(٢,٣٢٦,٥١٤)	(٣,١٠٠,٤٠٥)	فوائد دائنة
٤٠,٥٩٩	٤١٨,٨٣٣	فوائد مدينة
٦٠,٦٦٦,٥٣٩	٣١,٩٢٤,٩٢٤	إرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
٨,٢٧٧,١٦٩	(٧,٧٤١,٥٤٤)	التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
(١٥,٨٣٤,٧٣٦)	٩,٥٠٩,٣٥٦	التغير في العملاء والمصرفيات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى
(٢٧,٢٥٠,٠٠٠)	(١٨,٤٠٠,٠٠٠)	التغير في المستحق من طرف ذو علاقة
(١٦,١٤٨,٨٣٩)	٣,٠٠٦,٦٩١	التغير في الموردين والمصرفيات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
(٢٠,٠٠٥,٥٣١)	(٨,٠٢٠,٨٢٤)	(١٥) ضرائب دخل مدفوعة
(١٠,٢٩٥,٣٩٨)	١٠,٢٧٨,٦٠٣	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
		<b>التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار</b>
(٩٠,٨٠٥)	(٢٦٧,٨١٧)	(٣) مدفوعات لشراء أصول ثابتة
١٨٥,٠٠٠	-	متحصلات من بيع أصول ثابتة
٢,٣٣٦,٩٢٦	٣,١١٠,٨١٧	فوائد دائنة محصلة
٢,٤٣١,١٢١	٢,٨٤٣,٠٠٠	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
		<b>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</b>
(١٥,٨٠٩,٤٩١)	(٩,٨٩٠,٩٩١)	توزيعات الأرباح المدفوعة
(٤,٣٤٤,٩٣٨)	(٥,٦٥٩,١١٩)	(١٢) مدفوعات لشراء اسهم خزينة
٢٩,٩٩٧,٠٠٠	-	متحصلات من عقود ترتيب تمويلي
(١,٥٣١,٨٤٦)	(٣,٦٤٧,٦٥٧)	مدفوعات في التزام عقود تأجير
(٤٠,٥٩٩)	(٤١٨,٨٣٣)	فوائد مدينة مدفوعة
٨,٢٧٠,١٢٦	(١٩,٦١٦,٦٠٠)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
٤٠٥,٨٤٩	(٦,٤٩٤,٩٩٧)	صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٨٠,٩٨٦,٢٥٤	٧٩,٠٥٦,٣٠٢	النقدية وما في حكمها - أول الفترة
٨١,٣٩٢,١٠٣	٧٢,٥٦١,٣٠٥	(١٠) النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.



## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

### ١- نبذة عامة عن الشركة وأنشطتها

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

تم تسجيل الشركة بالسجل التجاري تحت رقم (٤٩٦) بتاريخ ٢ إبريل ١٩٣٥. وقد تم التأسيس 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 بطبيعتها، وللشركة أن تباشر نشاطها في مجال الإسكان والتعمير والمشروعات المرتبطة به لحسابها أو لحساب الغير.

الشركة القابضة الأم هي شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) والناجمة عن عملية تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (الشركة الام) (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً).

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المستقلة للشركة عن الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ١٤ اغسطس ٢٠٢٢.

### ٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

#### ١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية.

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

#### التوافق مع معايير المحاسبة

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

#### ٢-٢ التعريفات في السياسات المحاسبية

السياسات المحاسبية المطبقة هذه الفترة متفقة مع تلك السياسات التي طبقت في العام السابق .

#### ٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

##### الأدوات المالية

##### أ. الإعراف الأولي

يجب على المنشأة أن تعترف بأصل مالي أو للالتزام مالي في قائمة المركز المالي فقط عندما تصبح المنشأة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

يتم قياس الأصل المالي أو الإلتزام المالي عند الإعراف الأولي بالقيمة العادلة وذلك بالنسبة للأصول والإلتزامات المالية التي يتم تصنيفها كأصول مالية أو التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

بالنسبة للأصول المالية التي يتم تصنيفها كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل والأصول المالية بالتكلفة المستهلكة يتم قياسها عند الأعراف الأولي بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة.

بالنسبة للإلتزامات المالية التي يتم تصنيفها بالتكلفة المستهلكة يتم قياسها عند الأعراف الأولي بالقيمة العادلة مخصوماً منها تكاليف المعاملة.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية  
يحتوي معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية" على ثلاث فئات أساسية للأصول المالية على أساس القياس لاحقاً كما يأتي:

- أصول مالية مقاسة بالتكلفة المستهلكة .
- أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر .
- أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر .

ويعتمد تصنيف الأصول المالية بشكل عام بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية" على نموذج الأعمال الذي بموجبه يتم إدارة الأصل المالي و كذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

يتم تصنيف الأصول المالية على أنها مصنفة: بالتكلفة المستهلكة، أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

ويتم تصنيف الأصول المالية طبقاً لنموذج الأعمال الذي تدار به تلك الأصول المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف الى الاحتفاظ بالأصول لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية.
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر فقط في حال استوفت الشرطين التاليين ولم تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يكون هدفه قد تحقق من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

يجب أن يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ما لم يتم قياسه بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.

يمكن للمنشأة أن تخصص بشكل غير قابل للإلغاء أصلاً مالياً على أنه يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان القيام بذلك يزيل أو يقلص بشكل جوهري - عدم الثبات في القياس أو الاعتراف.

يجب على المنشأة أن تبوب جميع الالتزامات المالية على أنها يتم قياسها - لاحقاً بالتكلفة المستهلكة، باستثناء ما يلي:

- الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يجب أن يتم قياس مثل هذه الالتزامات، بما في ذلك المشتقات التي تمثل التزامات، لاحقاً بالقيمة العادلة.
- الالتزامات المالية التي تنشأ عندما لا يتأهل تحويل أصل مالي للاستبعاد من الدفاتر أو عندما ينطبق منهج التدخل المستمر، بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية على قياس مثل تلك الالتزامات المالية.
- عقود الضمان المالي. بعد الاعتراف الأولي، يجب على مصدر مثل ذلك العقد بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغيين التاليين الأكبر:

أ. مبلغ خسارة الذي يتم تحديده وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به - بشكل أولي مطروحاً منه حينما يكون مناسباً، المبلغ المجمع للدخل الذي

يتم الاعتراف به وفقاً لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

### الأدوات المالية (تابع)

#### ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

• الارتباطات بتقديم قرض بمعدل فائدة أقل من سعر السوق. يجب على مصدر مثل ذلك الارتباط بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين أكبر: ١٩٩. مبلغ خسارة الأضمحلال الذي يتم تحديده وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به - بشكل أولي مطروحاً منه، حينما يكون مناسباً، المبلغ المُجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادي معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

• المقابل المحتمل الذي تم الاعتراف به من قبل المنشأة المستحوذة ضمن تجميع أعمال ينطبق عليه معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩). يجب أن يتم القياس اللاحق لمثل هذا المقابل المحتمل بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات ضمن الأرباح أو الخسائر.

يمكن للمنشأة، عند الاعتراف الأولي أن تخصص بشكل لارجعه فيه التزاماً مالياً على أن يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عندما يكون ذلك مسموحاً بموجب معايير المحاسبة المصرية أو عندما ينتج عن القيام بذلك معلومات أكثر ملاءمة إما بسبب أنه:

أ. يزيل أو يقلص- بشكل جوهري - عدم الثبات في القياس أو الاعتراف (يشار إليه - أحياناً- على أنه " عدم اتساق محاسبي") والذي كان سينشأ خلاف ذلك عن قياس الأصول أو الالتزامات أو الاعتراف بالمكاسب والخسائر منها على أسس مختلفة.

ب. كان هناك مجموعة من الالتزامات المالية أو من الأصول المالية والالتزامات المالية يتم إدارتها وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وفقاً لاستراتيجية موتقة لإدارة المخاطر أو للاستثمار، ويتم داخلياً تقديم معلومات بشأن المجموعة على ذلك الأساس إلى أعضاء الإدارة العليا للمنشأة (كما هو معرف في معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) " الإفصاح عن الاطراف ذوي العلاقة " وعلى سبيل المثال مجلس إدارة المنشأة والرئيس التنفيذي.

تصنيف الأصول المالية والالتزامات المالية للشركة طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية"

بنود القوائم المالية	التصنيف وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم "٤٧"
النقدية وما في حكمها	التكلفة المستهلكة
العملاء ومصروفات مدفوعة مقدما وارصدة مدينة اخرى	التكلفة المستهلكة
مستحق من أطراف ذات علاقة	التكلفة المستهلكة
الاستثمارات في سندات حكومية	التكلفة المستهلكة
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	بالقيمة العادلة
موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	التكلفة المستهلكة
التزامات عقود تأجير	التكلفة المستهلكة

#### الأصول المالية والالتزامات المالية - إعادة التصنيف.

يتم إعادة تصنيف الأدوات المالية فقط عندما يتغير نموذج الأعمال الخاص بإدارة المحفظة ككل.

#### ج. انخفاض قيمة الأصول المالية

يتم تطبيق نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة"، على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة وأصول العقود واستثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، ولكن ليس على استثمارات حقوق الملكية.

تقوم الشركة بتقويم كافة المعلومات المتاحة، بما في ذلك القائمة على أساس مستقبلي، بشأن خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بالأصول المدرجة بالتكلفة المستهلكة.

## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الادوات المالية (تابع)

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية (تابع)

يعتمد نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة" على ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان. ولتقويم ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان، فيتم مقارنة مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ إعداد القوائم المالية المستقلة مع مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ الإثبات الأولي بناء على كافة المعلومات المتاحة، والمعلومات المستقبلية المعقولة الداعمة.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية ومبالغ مستحقة من طرف ذو علاقة والنقدية وما في حكمها فقط تقوم الشركة بإدراج خسائر الائتمان المتوقعة بناء على المنهجية المبسطة بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧).

إن المنهجية المبسطة لإثبات الخسائر المتوقعة لا تتطلب من الشركة تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك، تقوم الشركة بإثبات مخصص خسارة بناء على خسائر الائتمان المتوقعة الدائمة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية مستقلة.

قد يتضمن دليل الانخفاض في القيمة مؤشرات تدل على أن المدين أو مجموعة من المدينين يواجهون صعوبات مالية هامة، أو إخفاق أو تأخير في سداد الأرباح، أو المبلغ الأصلي، أو احتمالية الإفلاس، أو إعادة هيكلة مالية أخرى، وحيث تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود نقص قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المقدر، مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية التي ترتبط بالإخفاق في السداد. تتم مراجعة الذمم المدينة التجارية بشكل نوعي على أساس كل حالة على حدة لتحديد ما إذا كانت هناك حاجة إلى شطبها.

تقوم الشركة بقياس خسائر الائتمان المتوقعة من خلال الأخذ بعين الاعتبار مخاطر الإخفاق في السداد خلال فترة العقد وتتضمن معلومات مستقبلية في قياسها.

وقد بلغ رصيد الخسائر الائتمانية المتوقعة (مخصص الديون المشكوك في تحصيلها) في تاريخ المركز المالي للأصول المالية وفقاً لمعيار المحاسبة رقم (٤٧) الأدوات المالية كالتالي:

بنود القوائم المالية	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم "٤٧"
العملاء	٩,٩٨٢,٧٣٣
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	٤٨٦,٨٧٧

د. استبعاد أصل مالي أو التزام مالي من الدفاتر

يجب على المنشأة أن تستبعد أصل مالي من الدفاتر عندما فقط :

- تنقضي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو
- تقوم المنشأة بتحويل الأصل المالي.

يجب على المنشأة أن تستبعد الإلتزام المالي من الدفاتر (أو جزء من الإلتزام المالي) من قائمة المركز المالي عندما فقط يتم تسويته - أي عندما يتم سداد الإلتزام المحدد في العقد أو الغاؤه أو انقضاؤه.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيراد

الإيراد من العقود مع العملاء

يضع معيار المحاسبة المصري "الإيراد من العقود مع العملاء" رقم ٤٨ نموذجًا من خمس خطوات، يتم تطبيقه على الإيرادات الناشئة عن العقود مع العملاء على النحو التالي:

الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) مع العميل: يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ. وتوضح الأسس والمعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو عبارة عن تعهد ينص عليه العقد عقد مع العميل بتحويل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ العوض الذي يتوقع الشركة أن يكون لها حق فيه مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة على إلتزامات الأداء المنصوص عليها في العقد. بالنسبة للعقود التي تشتمل على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي تتوقع المجموعة أن تكون لها الحق فيه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥: إثبات الإيرادات عند وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيرادات على مدى زمني، إذا ما تم الوفاء بأحد الضوابط التالية:

أ. لا ينشئ أداء للشركة وأن للشركة حق واجب النفاذ في دفعة مقابل الأداء المكتمل حتي تاريخه  
ب. يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أو تحسين الأصل الذي يسيطر عليه العميل في الوقت نفسه الذي يتم فيه تشييد الأصل وتحسينه.

ج. يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء المنشأة ويستهلكها في الوقت نفسه طالما قامت الشركة بالأداء.

بالنسبة لإلتزامات الأداء، فإنه في حالة عدم الوفاء بأي من الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيرادات عند النقطة من الزمن التي يتم الوفاء بالتزام الأداء فيها.

في حالة وفاء الشركة بالتزام الأداء عن طريق تقديم الخدمات التي تم التعهد بها، فإن ذلك يؤدي إلى إنشاء أصل مبني على عقد مقابل العوض المكتسب من الأداء. وفي حالة زيادة العوض الذي يستلمه العميل عن مبلغ الإيرادات التي تم إثباتها، فقد ينشأ عن ذلك الترام عقد.

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للعوض المستلم أو المستحق القبض، بعد الأخذ بعين الاعتبار شروط السداد المتعاقد عليها، وبعد استبعاد الضرائب والرسوم. تقوم الشركة بمراجعة ترتيبات الإيرادات وفق معايير محددة للتأكد فيما إذا كانت تعمل كأصيل أو وكيل.

يتم إثبات الإيرادات بالقدر الذي يحتمل أن تتدفق عنه المنافع الاقتصادية للشركة، وأنه يمكن قياس الإيرادات والتكاليف، إذ ينطبق ذلك، بشكل موثوق به

- 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.

- 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.

## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

### 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 الإنشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة. ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل.

### الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك والخسائر المترجمة 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

٤

٤

٤

مباني وإنشاءات

وسائل نقل وانتقال

عدد وأدوات

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 العام التي تم فيها استبعاد الأصل.

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

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

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية 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.



## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

### ٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

#### ٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

##### 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 الأولي بالأصل وأثر على التدفقات النقدية في المستقبل المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

##### اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

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

##### النقدية وما في حكمها

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

##### الموردون والمصروفات المستحقة

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

##### المخصصات

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

##### ترجمة العملات الأجنبية

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

يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملة 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.

## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

### ٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

#### ٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

##### الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

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

##### المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركة الأم والشركات 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 العام.

##### 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 الاضمحلال.

يتم قياس خسائر الاضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للعملاء والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، ويتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر، ويتم الاعتراف برد خسائر الاضمحلال في العام 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 الاولي، 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 في شركات تابعة

الاستثمارات في شركات تابعة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها سيطرة، ويفترض وجود السيطرة عندما تسيطر الشركة القابضة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة على الشركة المستثمر فيها بما لها من القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة وذلك للحصول على منافع من أنشطتها، فيما عدا تلك الحالات الاستثنائية التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل سيطرة.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة بالقوائم المالية المستقلة بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديلا لقيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة.

ويتم رد قيمة الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر في العام التي حدث فيها الرد.

## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

### الاستثمارات (تابع)

#### الاستثمارات في شركات شقيقة

الاستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة في مشروع مشترك، ويفترض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها بنسبة 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 المستقلة بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة.

ويتم رد قيمة الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر في العام التي حدث فيها الرد.

#### استثمارات في سندات حكومية

يتم إثبات الاستثمارات في سندات حكومية بالتكلفة وفي حالة وجود انخفاض في قيمتها يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال وتحمله على قائمة الأرباح أو الخسائر عن العام لكل استثمار على حدة.

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

#### مشروعات غير تامة

تشتمل على تكلفة اقتناء أراضي لاستخدامها في مشروعات التعمير والإسكان مضافاً إليها كافة التكاليف المتعلقة بتسمية وتطوير تلك الأرض وكذلك تكلفة التشييد للوحدات والتي لم تصل إلى مرحلة الإتمام.

#### مشروعات تامة

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

وفي تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحميل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الاضمحلال 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، يجب ٥٪ من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة إلى الاقتطاع ويتم استخدامه بناء على قرار من الجمعية العمومية.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٣ - أصول ثابتة

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	عدد وأدوات جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
في ١ يناير ٢٠٢٢	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	١,١٦٨,١٧٨	٣٦,١٨٧	٣,٠١٣,١٦٢	٤,٣٣٥,١٢٧
إضافات	-	-	-	-	٢٦٧,٨١٧	٢٦٧,٨١٧
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	١,١٦٨,١٧٨	٣٦,١٨٧	٣,٢٨٠,٩٧٩	٤,٦٠٢,٩٤٤
مجمع الإهلاك	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,١٦٨,١٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(٢,٤٦٣,٥٣٣)	(٣,٧٨٣,٣٤٤)
في ١ يناير ٢٠٢٢	-	-	-	-	(٣١٦,٨٤٥)	(٣١٦,٨٤٥)
إهلاك الفترة	-	-	-	-	(٢,١٤٦,٦٨٨)	(٢,١٤٦,٦٨٨)
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,١٦٨,١٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(٢,٥٦٠,٥٣٣)	(٤,١٠٠,١٨٩)
صافي القيمة الدفترية	٢,١٥٤	-	-	-	٥٠٠,٦٠١	٥٠٢,٧٥٥
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٢,١٥٤	-	-	-	٥٠٠,٦٠١	٥٠٢,٧٥٥

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٢,٩٨٤,٩٦٣ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت قيد الاستخدام.

- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.

- تم تحميل مصروف إهلاك الأصول الثابتة ببند مصروفات عمومية وإدارية بقائمة الأرباح أو الخسائر (إيضاح ١٨).

- بتاريخ ٢٠ يونيو ٢٠٢١ تم توقيع عقد بيع مع إعادة الاستئجار لمقر الشركة و المكون من اراضي ومباني مملوكة للشركة بصافي قيمة دفترية ١,٨٢١ جنيه مصري (إيضاح ٢٣).

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٣ - أصول ثابتة (تابع)

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	عدد وأدوات جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
في ١ يناير ٢٠٢١	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	١,٣٢٦,١٧٨	٣٦,١٨٧	٢,٩٠٥,١١٠	٤,٣٨٥,٠٧٥
إضافات	-	-	-	-	١٠٨,٠٥٢	١٠٨,٠٥٢
استيعادات	-	-	(١٥٨,٠٠٠)	-	-	(١٥٨,٠٠٠)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	١,١٦٨,١٧٨	٣٦,١٨٧	٣,٠١٣,١٦٢	٤,٣٣٥,١٢٧
مجمع الإهلاك	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,٢٠٣,٦٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(١,٨٠٢,٤٢٣)	(٣,١٥٧,٧٣٤)
في ١ يناير ٢٠٢١	-	-	(١٢٢,٥٠٠)	-	(٦٦١,١١٠)	(٧٨٣,٦١٠)
إهلاك العام	-	-	١٥٨,٠٠٠	-	-	١٥٨,٠٠٠
استيعادات	-	-	(١١٥,٤٤٦)	(٣٦,١٨٧)	(٢,٤٦٣,٥٣٣)	(٣,٧٨٣,٣٤٤)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,١٦٨,١٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(٢,٤٦٣,٥٣٣)	(٣,٧٨٣,٣٤٤)
صافي القيمة الدفترية	٢,١٥٤	-	-	-	٥٤٩,٦٢٩	٥٥١,٧٨٣
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢,١٥٤	-	-	-	٥٤٩,٦٢٩	٥٥١,٧٨٣



الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة  
٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٤ - استثمار في شركة تابعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	نسبة المساهمة
جنيه مصري ١٩٩,٩٩٩,٥٦٠	جنيه مصري ١٩٩,٩٩٩,٥٦٠	%٩٩,٩٩
١٩٩,٩٩٩,٥٦٠	١٩٩,٩٩٩,٥٦٠	شركة يو دي سي للاستثمار العقاري *

\* خلال عام ٢٠٢١ قامت شركة يو دي سي للاستثمار العقاري بزيادة رأسمالها المصدر ليصبح ٢٠٠ مليون جنيه مصري وقامت الشركة المتحدة للإسكان والتعمير بالاكتتاب في تلك الزيادة بنسبة ٩٩,٩٩% بمبلغ ١٤٩,٩٩٩,٧٠٠ جنيه مصري وتم التأشير بذلك في السجل التجاري ليصبح اجمالي قيمة الاستثمار ١٩٩,٩٩٩,٥٦٠ جنيه مصري بنسبة مساهمة ٩٩,٩٩%.

٥ - استثمارات في سندات حكومية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	أكثر من عام
جنيه مصري ١٥٠,٧٣٩	جنيه مصري ١٥٠,٧٣٩	سندات حكومية - بنك الاستثمار القومي
٢٩٧,٤٩٣	٢٩٧,٤٩٣	سندات حكومية - وزارة المالية
٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢	

٦ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
جنيه مصري ٣٩,٢٥٥,٨٣٨	جنيه مصري ٤١,١٥٨,٨٥٩		
٣٤,٣٦٥,٧٢٠	٤٠,٢٠٤,٢٤٣		
٧٣,٦٢١,٥٥٨	٨١,٣٦٣,١٠٢		

٧ - عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	عملاء
جنيه مصري ٩٥,٧٩٣,٩٦٢	جنيه مصري ٩١,٦١٣,١٣٢	يخصم:
(٢,٩٠٨,٠٧٠)	(٢,٥٦٤,٠٢٩)	إيرادات مؤجلة
(٩,٠٧٧,٤٢٠)	(٩,٩٨٢,٧٣٣)	الخسائر الائتمانية المتوقعة - العملاء
٨٣,٨٠٨,٤٧٢	٧٩,٠٦٦,٣٧٠	فوائد مستحقة
٣,١٨٧,١٣٤	٢,٩٦٧,٠٨٢	تأمينات لدى الغير
٨٠٨,١٧٩	٨٠٨,١٧٩	عهد وسلف عاملين
٦,٦٦٤	١٩٤,٣٨٤	شركة الصرف الصحي *
٤٥,٦٣٤,١٤٨	٣٩,٦٣٤,١٤٨	أرصدة مدينة أخرى
١,٦١٠,٤٢٥	١,٩٧٠,١٩٠	
١٣٥,٠٥٥,٠٢٢	١٢٤,٦٤٠,٣٥٣	
(٤٨٦,٨٧٧)	(٤٨٦,٨٧٧)	الخسائر الائتمانية المتوقعة - الأرصدة المدينة الأخرى
١٣٤,٥٦٨,١٤٥	١٢٤,١٥٣,٤٧٦	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٧- عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

تتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء على النحو التالي:

المنتهاية في	المنتهاية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٦٢٩,٧٧٧	٩,٠٧٧,٤٢٠	رصيد أول الفترة
-	٩٠٥,٣١٣	مكون خلال الفترة
<u>٦,٦٢٩,٧٧٧</u>	<u>٩,٩٨٢,٧٣٣</u>	رصيد آخر الفترة

\* بموجب الحكم رقم (٣٩٣٤) لسنة ٥٨ قضائيه بتاريخ ٢٠١٦/٧/١٧ والذي اعطى الى الشركة المتحدة للإسكان والتعمير الحق في التعويض عن قيمة الارض من شركة المياه والصرف الصحي بالاسكندريه والذي استتبعه الاتفاق معها عن سداد تلك المبالغ بدءاً من شهر يوليو ٢٠١٩ وفقاً لعقد الاتفاق بينهما، مما ترتب عليه توافر شروط الاعتراف بالايراد. ونظراً لان تحصيل تلك المبالغ سيتم خلال ستة سنوات تم خصم تلك المبالغ بمعدل خصم ١٧٪ سنوياً.

٨ - مستحق من طرف ذو علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٣١,٧٨٦,٢٤٩	٢٥٠,١٨٦,٢٤٩	شركة يو دي سي للاستثمار
<u>٢٣١,٧٨٦,٢٤٩</u>	<u>٢٥٠,١٨٦,٢٤٩</u>	

٩ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٧٥,٥٦٢	٨١٦,٤٩٢	محافظ استثمارية
٣٤,١٩٤,٢٤٠	٣٥,٨٧٠,٨٥٦	استثمارات وثائق صناديق استثمار
<u>٣٥,١٦٩,٨٠٢</u>	<u>٣٦,٦٨٧,٣٤٨</u>	

وقد تم إعادة تقييم الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر كالتالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	فروق التقييم	١ يناير ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٨١٦,٤٩٢	(١٥٩,٠٧٠)	٩٧٥,٥٦٢	أسهم شركات مقيدة في البورصة المصرية
٣٥,٨٧٠,٨٥٦	١,٦٧٦,٦١٦	٣٤,١٩٤,٢٤٠	استثمارات وثائق صناديق الاستثمار
<u>٣٦,٦٨٧,٣٤٨</u>	<u>١,٥١٧,٥٤٦</u>	<u>٣٥,١٦٩,٨٠٢</u>	

لغرض اعداد قائمة التدفقات النقدية

المنتهاية في	المنتهاية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
٤٥,٨٥٠,٥٥٠	٣٥,١٦٩,٨٠٢	رصيد أول الفترة
٢,٢٥٤,١٣٤	١,٥١٧,٥٤٦	فروق التقييم
<u>٤٨,١٠٤,٦٨٤</u>	<u>٣٦,٦٨٧,٣٤٨</u>	رصيد آخر الفترة

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

١٠ - نقدية لدى البنوك

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٤,٨٣١,٣٠٥	٢٥,٠٥٦,٣٠٢
٥٧,٧٣٠,٠٠٠	٥٤,٠٠٠,٠٠٠
٧٢,٥٦١,٣٠٥	٧٩,٠٥٦,٣٠٢

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

\* بلغ إجمالي الودائع لأجل المتحفظ عليها لصالح البنوك في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ مبلغ ٥٧,٧٢٦,٧٦٢ جنيه مصري مقابل خطابات ضمان (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٥٣,٣٩٤,٧٦٢ جنيه مصري) (إيضاح ٢١).

١١ - رأس المال

يبلغ رأس مال الشركة المرخص به ٦٧٥ مليون جنيه مصري، كما يبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع مبلغ ٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦ جنيه مصري موزعة على ٢٨٣٢٠,٣١٢٥ سهم، قيمة السهم الإسمية ١,٢٥ جنيه مصري.

وبتاريخ ١٦ يونيو ٢٠٢١ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام اسهم الخزينة وفقا لرصيداها الظاهر في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ والبالغ قدرة مبلغ ٢٨,٩١٩,٩٨٩ جنيه مصري لعدد ٨٧١٠٩١٣ سهم، وتم إتخاذ الإجراءات القانونية وتم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ٩ أغسطس ٢٠٢١،

ويبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بعد إعدام اسهم الخزينة مبلغ ٣٤٣,١١٥,٢٦٥ جنيه مصري موزع على ٢٧٤٤٩٢٢١٢ سهم، قيمة السهم الإسمية ١,٢٥ جنيه مصري.

١٢ - اسهم خزينة

بتاريخ ٢٢ مارس ٢٠٢١ قرر مجلس الادارة شراء اسهم خزينة. وبتاريخ ١٦ يونيو ٢٠٢١ وافقت الجمعية العامة غير العادية على اعدام اسهم الخزينة وفقا لرصيداها الظاهر في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ والبالغ قدرة مبلغ ٢٨,٩١٩,٩٨٩ جنيه مصري لعدد ٨٧١٠٩١٣ سهم وتم إتخاذ الإجراءات القانونية وتم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ٩ أغسطس ٢٠٢١. وبتاريخ ١٩ اكتوبر ٢٠٢١ وافق مجلس الادارة على استئناف شراء اسهم خزينة و قد بلغ رصيد اسهم الخزينة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٢٢,٠٣٢,٨١٠ جنيه مصري لعدد ٥٧٨٨٦٣٧ سهم.

وبتاريخ ١٢ مايو ٢٠٢٢ وافقت الجمعية العامة الغير عادية على اعدام اسهم الخزينة التي مر على شرائها اكثر من عام وفقا لرصيداها الظاهر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و البالغ قدره مبلغ ٤٦٠,٠٠٠ جنيه مصري لعدد ٣٦٨٠٠٠ سهم. وجرى إستكمال الإجراءات القانونية.

وبتاريخ ١٤ مايو ٢٠٢٢ قرر مجلس الادارة اعدام اسهم الخزينة التي مر على شرائها اكثر من عام و ايضا التي مر على شرائها اكثر من ثلاثة اشهر بتاريخ إنعقاد مجلس الادارة بمبلغ و قدره ٧,٠٧٧,٢٢٩ جنيه مصري لعدد ٥٦٦١٧٨٣ سهم. وجرى إستكمال الإجراءات القانونية.

و بتاريخ ١٢ يونيو ٢٠٢٢ قرر مجلس الادارة استئناف شراء اسهم خزينة و قد بلغ رصيد اسهم الخزينة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ مبلغ ٢٧,٦٩١,٩٢٩ جنيه مصري لعدد ٧٦٣٤٥٩٢ سهم.

١٣ - مخصصات

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٨٩,٥١٠	٨٩,٥١٠
٣,٩١٥,٧٦٨	٣,٩١٥,٧٦٨
٤,٠٠٥,٢٧٨	٤,٠٠٥,٢٧٨

مخصص مطالبات  
مخصص قضايا

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

١٤ - موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٠٠٨,١٣٢	٣,٧١٣,٩٤٧	عملاء دفعات مقدمة
٢١,١٩٦,١٩٠	٢٣,٣٩٦,٧١٨	ايرادات مؤجلة
٥,٩٧٤,٦٨٣	٦,٤٤١,٢٩٨	مصروفات مستحقة
٣١,٣٩٤,٠٤٤	٢٨,٨٤١,١٤٣	تكلفة أعمال تحت التنفيذ
١,٠١٧,٥٢٣	١,٠٠٨,٣٤٥	تأمينات من الغير
١٨,٤٨٥	١٨,٤٨٥	موردون
١٢٦,١٣٣	٧٦,١٣٣	المستحق الى الوحدة المحلية لمركز ومدينة ابوحمص
١٠٤,٢٩٧	١١٧,٥٥٩	صندوق الزمالة
٨,٣٤٠,٧٣٩	٥,٥٥٩,٩٠٧	أرصدة دائنة أخرى
<u>٧٢,١٨٠,٢٢٦</u>	<u>٦٩,١٧٣,٥٣٥</u>	

١٥ - ضرائب الدخل

مصروف ضرائب الدخل

الفترة المنتهية فى	الفترة المنتهية فى	
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨,٤٤٧,١٣٢	١٤,٦٢٠,٥٩٠	ضرائب الدخل الجارية
(٣٤,٨٩٣)	-	ضرائب الدخل المؤجلة - (ايراد) / مصروف
<u>٨,٤١٢,٢٣٩</u>	<u>١٤,٦٢٠,٥٩٠</u>	مصروف ضريبة الدخل

ضرائب الدخل الجارية

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠,٠٤٩,٣٣٤	٢٧,٠٥٥,٤٤٩	رصيد أول الفترة / العام
٨,٤٤٧,١٣٢	٢٠,٠٤٩,٣٣٤	مصروف ضريبة الدخل عن الفترة / العام
(٨,٠٢٠,٨٢٤)	(٢٧,٠٥٥,٤٤٩)	المسدد خلال الفترة / العام
<u>٢٠,٤٧٥,٦٤٢</u>	<u>٢٠,٠٤٩,٣٣٤</u>	رصيد آخر الفترة / العام

ضرائب الدخل المؤجلة

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٤,٤٢٧	٥,٩٦٢	رصيد أول الفترة / العام - أصل
٣٤,٨٩٣	٥٨,٤٦٥	الحركة خلال الفترة / العام - أصل
<u>٩٩,٣٢٠</u>	<u>٦٤,٤٢٧</u>	رصيد آخر الفترة / العام - أصل

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

١٦ - المبيعات و الإيرادات

الستة اشهر المنتهية في	الستة اشهر المنتهية في
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٩٢,٣٧٩,٥٠٣	٥٨,٨٤٤,٢٤٠
٩,٨١٧	٨٠٧,٢٠٥
٥٣٧,١٦٢	٣٥٢,٣٥٠
<u>٩٢,٩٢٦,٤٨٢</u>	<u>٦٠,٠٠٣,٧٩٥</u>

مبيعات مشروعات إسكان وتعمير  
إيجارات  
إيرادات أخرى

١٧ - تكلفة المبيعات و الحصول على الإيرادات

الستة اشهر المنتهية في	الستة اشهر المنتهية في
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠,٦٠١,٣٦٥	٦,٠٩٣,٢٢٠
<u>٢٠,٦٠١,٣٦٥</u>	<u>٦,٠٩٣,٢٢٠</u>

تكلفة مبيعات مشروعات إسكان وتعمير

١٨ - مصروفات عمومية وإدارية

الستة اشهر المنتهية في	الستة اشهر المنتهية في
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٦,٤١٩,٧١١	٦,٦٦٤,٥٨٢
١٢٦,٢٥٥	١٢٦,٠٥١
١٣٨,٣٩٥	٤٦٠,٩٣٢
٢٣٠,٠٨٣	٢٩٥,١٧٨
٢٤٦,٢٩٣	١٦٣,٧٩٥
١٠٠,٣٥١	٢٧٥,٦٨٦
٤٤,٧٠٥	٦٧,٥٨٧
١٢١,٤٧٩	١٥٨,٦٥٧
١٥٥,١٧٠	١١٩,٠٦٧
٤٠,٣٦٢	٤٩,٩٧٩
٣٨٨,٤٨٧	٣١٦,٨٤٥
٧٠,١٤٤	٤٨١,٣٥٨
٢,٢٥٦,٤٦٩	١,٩٢٣,٩٦٣
<u>١٠,٣٣٧,٩٠٤</u>	<u>١١,١٠٣,٦٨٠</u>

مرتبات وما في حكمها  
وقود وزيت وقوى محرك  
مصروفات صيانة  
مصروفات نقل وانتقالات  
المساهمة التكافلية  
مصروفات دعابة واستقبال ونشر وطبع  
أدوات كتابية  
مصروفات تأمين  
رسوم واشتراكات  
قطع غيار ومهمات  
إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٣)  
استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٣)  
مصروفات أخرى

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

١٩ - تبرعات

تتمثل التبرعات في سداد مبلغ (١٠,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري الى مؤسسة حياة كريمة .

٢٠ - نصيب السهم في الأرباح

تم حساب نصيب السهم في الأرباح على أساس مشروع افتراضي بقسمة أرباح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة كما يلي:

الستة اشهر المنتهية في	الستة اشهر المنتهية في	أرباح الفترة
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ يونيو ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٦,٠١٨,٦٩٩	٥٠,٣٢٢,٧٧٩	
(٢,٣٩٦,١٥٦)	(٤,٤٧٩,٦٠٠)	نصيب العاملين في الأرباح (مقدرة) *
(٧٥٦,٢٠٠)	(٣,٠١٠,٦٤٤)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مقدرة) *
٢٢,٨٦٦,٣٤٣	٤٢,٨٣٢,٥٣٥	النصيب الأساسي للمساهمين في الأرباح
٢٦٦٨٥٧٦٢٠	٢٧٣٨٠٣١٧٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠,٠٩	٠,١٦	نصيب السهم في الأرباح

\* تم حساب حصة العاملين ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة في التوزيع على أساس مشروع توزيع افتراضي لأرباح الفترة وذلك بغرض احتساب نصيب السهم في الأرباح.

٢١ - الالتزامات المحتملة

الإرتباطات الرأسمالية

بلغ رصيد الارتباطات الرأسمالية للشركة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ مبلغ ٧,٨١٥,٣٧٧ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ١٣,٨٢٦,٧٠٣ جنيه مصري).

خطابات ضمان

بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من قبل البنوك لصالح أطراف ثالثة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ مبلغ ٢١١,٨١٩,٥٢٦ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٢١١,٨١٩,٥٢٦ جنيه مصري)، في حين بلغ الغطاء لهذه الخطابات مقابل ودائع مبلغ ٥٧,٧٢٦,٧٦٢ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٥٣,٣٩٤,٧٦٢ جنيه مصري) (إيضاح ١٠).

٢٢ - الموقف الضريبي

أ - الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٣، وتم سداد الضرائب المستحقة.
  - جرى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٤ حتى ٢٠١٦.
  - لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢١.
  - يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.
- ب - الضريبة على القيمة المضافة (ضريبة المبيعات سابقاً)
- النشاط الرئيسي للشركة غير خاضع لضريبة القيمة المضافة.
  - تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٧ عن بعض العمليات العارضة (المزادات وبيع المخلفات) وتم سداد الضرائب المستحقة.
  - لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢١.
  - يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.



الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٢٢ - الموقف الضريبي (تابع)

ج - الضريبة على المرتبات والأجور

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٦، وتم سداد الضرائب المستحقة.
- جرى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن عام ٢٠١٧.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الاعوام من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢١.
- يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.

د - ضريبة الدمغة

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٧، وتم سداد الضريبة المستحقة.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الاعوام من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢١.
- يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.

هـ - الضريبة العقارية

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

٢٣ - عقود التأجير والترتيب

١- أصول حق إنتفاع

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
مباني وإنشاءات جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري
٧,٩٦٦,٢٣٤	٧,٠١,٤٤٠
-	٧,٢٦٤,٧٩٤
٧,٩٦٦,٢٣٤	٧,٩٦٦,٢٣٤
(٧٣١,٦٨٧)	(٣٨٥,٧٩٢)
(٤٨١,٣٥٨)	(٣٤٥,٨٩٥)
(١,٢١٣,٠٤٥)	(٧٣١,٦٨٧)
٦,٧٥٣,١٨٩	٧,٢٣٤,٥٤٧

التكلفة

- أول الفترة / العام
- أضافات خلال الفترة / العام
- آخر الفترة / العام
- مجمع الإستهلاك
- أول الفترة / العام
- استهلاك الفترة / العام (إيضاح ١٨)
- آخر الفترة / العام
- صافي القيمة آخر الفترة / العام

٢- إلتزام عقود تأجير وترتيب

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
عقود ترتيب جنيه مصري	عقود تأجير جنيه مصري
٢٢,٦٢٥,٩٢٨	٢٩,٢٣٢,٩٩٦
(٧,٠٨٤,٩٣٨)	(٨,١٠١,١٢٥)
١٥,٥٤٠,٩٩٠	٢١,١٣١,٨٧١

- رصيد إلتزام عقود التأجير والترتيب
- يخصم:
- أقساط مستحقة السداد خلال عام

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
عقود تأجير جنيه مصري	عقود ترتيب جنيه مصري
٦,٢٠٧,٠٦٨	٣٢,٨٨٠,٦٥٣
(١,٠١٦,١٨٧)	(٧,٥٤٣,١٦٣)
٥,٥٩٠,٨٨١	٢٥,٣٣٧,٤٩٠

- رصيد إلتزام عقود التأجير والترتيب
- يخصم:
- أقساط مستحقة السداد خلال عام

## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

### ٢٣ - عقود التأجير والترتيب (تابع)

بتاريخ ٢٠ يونيو ٢٠٢١ تم توقيع عقد بيع مع اعادة الاستئجار لمقر الشركة والمكون من اراضى ومبانى مملوكة للشركة (المبوب بالاصول الثابتة (إيضاح ٣) والكائن في ٩٥ طريق ٢٦ يوليو الازاريطة - الاسكندرية بإجمالي مساحة ١٥١٥ م<sup>٢</sup> لشركة بى ام للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٣٣,٣٣٠,٠٠٠ جنيه مصري، وإجمالي قيمة إيجارية مقدارها ٤٢,٧٥٧,٠٨٤ جنيه مصري تدفع بواقع ٣,٣٣٣,٠٠٠ جنيه مصري كدفعة إيجار مقدمة وباقي القيمة تدفع علي أقساط ربع سنويه بواقع ٢٠ قسط لمدة خمس سنوات.

ونظرا لحق الشركة في اعادة الشراء وعدم حصول العميل على السيطرة على الاصل (الموَجِر) فقد تم تبويب معاملة التأجير التمويلي على انها تمويل وذلك وفقا للفقرات من (٦٦ب) حتى (٦٨ب) من ملحق معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٩).

### ٢٤ - 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 منظم.

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.

#### 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 التغيير في أسعار الفائدة بالسوق من عدمه بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بسعر فائدة معوم وودائع ذات فائدة.

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

#### ب - خطر الائتمان

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

#### ج - مخاطر العملة

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

٢٤ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

إدارة المخاطر (تابع)

د - مخاطر إدارة رأس المال

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

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يكن هناك تغييرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال السنة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال وأسهم الخزينة والاحتياطات والأرباح المرحلة ويبلغ في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ مبلغ ٦٢٠,٨٤١,٦٩٥ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٥٧٣,٠٣٩,٥٩٤ 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.

٢٥ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

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

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقارات بغرض التطوير للبيع

يتم قياس العقارات بغرض التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية)، أيهما أقل. يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقار المكتمل بالرجوع إلى ظروف السوق وأسعاره في تاريخ القوائم المالية وتحدده الشركة استناداً إلى معاملات مشابهة. يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقار تحت الإنشاء بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ القوائم المالية لعقار مكتمل مماثل ناقص التكلفة التقديرية لاستكمال الإنشاء.

الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات

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

ضريبة الدخل

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

٢٦ - أحداث هامة

أدى تباطؤ العديد من اقتصاديات الدول الكبرى في الفترة الماضية إلى مزيج من ارتفاع الأسعار العالمية للسلع الأساسية، واضطراب سلاسل الإمداد وارتفاع تكاليف الشحن، بالإضافة إلى تقلبات الأسواق المالية في الدول الناشئة، مما أدى إلى ضغوط تضخمية أثرت على اقتصاديات الكثير من الدول ومنها اقتصاد جمهورية مصر العربية، كما إن الحرب بين روسيا وأوكرانيا أدت إلى انخفاض تدفقات النقد الأجنبي من السياحة وكذلك من الاستثمار الأجنبي المباشر، وهو ما ترتب عليه ارتفاع الأسعار بصفة عامة. تلك الزيادة في الأسعار العالمية شكلت ضغطاً إضافياً على العملة المحلية (الجنيه المصري). مما استوجب تدخل البنك المركزي المصري برفع سعر الفائدة على الجنيه المصري وتحريك سعر الصرف خلال شهر مارس ٢٠٢٢، وقد نتج عن هذا التحريك انخفاض في قيمة الجنيه المصري مقابل الدولار الأمريكي خلال تلك الفترة بنسبة تجاوزت (١٨٪)، مما ترتب عليه تأثر الشركات التي لديها أرصدة التزامات كبيرة بالعملة الأجنبية سواء قصيرة الأجل أو طويلة الأجل بخسائر كبيرة نتيجة إعادة ترجمة هذه الأرصدة وفقاً لسعر الصرف بعد تحريكه.

وقد انعكست تلك الخسائر بشكل كبير على نتائج أعمال تلك الشركات بقائمة الدخل (قائمة الأرباح أو الخسائر)، وأثرت على الأداء المالي لتلك الشركات.

وبتاريخ ٢٧ أبريل ٢٠٢٢ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٥٦٨ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض أحكام معيار المحاسبة المصرية - ملحق (ب) معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠١٥ "أثار التغييرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" وذلك لوضع معالجة محاسبية خاصة اختيارية يمكن من خلالها التعامل مع الآثار المترتبة على تحريك سعر صرف العملات الأجنبية على القوائم المالية للمنشأة التي تكون عملة التعامل لها هي الجنيه المصري. هذا ولا تعد هذه المعالجة المحاسبية الخاصة الاختيارية الصادرة بهذا الملحق، تعديلاً لمعايير المحاسبة المصرية المعدلة السارية حالياً، فيما بعد المدى الزمني لسريان هذا الملحق.

تاريخ تحريك سعر الصرف: هو يوم ٢٢ مارس ٢٠٢٢

الفترة المالية لتطبيق المعالجة المحاسبية الخاصة الواردة بهذا الملحق: هي السنة المالية، أو جزء منها، التي تبدأ قبل تاريخ تحريك سعر الصرف وتنتهي في أو بعد هذا التاريخ. لا يتم تطبيق هذه المعالجة على القوائم المالية للجزء من السنة المالية الذي ينتهي قبل تاريخ تحريك سعر الصرف.

المعالجة الأولى: الأصول الممولة بالتزامات بعملة أجنبية:

يمكن للمنشأة التي قامت خلال الفترة من بداية يناير ٢٠٢٠ وحتى تاريخ تحريك سعر الصرف باقتناء أصول ثابتة و / أو استثمارات عقارية و / أو أصول تنقيب وتقييم و / أو أصول غير ملموسة (بخلاف الشهرة) ممولة بالتزامات بعملات أجنبية، أن تقوم بالاعتراف ضمن تكلفة تلك الأصول بفروق العملة الناتجة عن إعادة ترجمة رصيد الالتزام القائم المتعلق بها في تاريخ تحريك سعر الصرف باستخدام سعر الصرف في تاريخ تحريك الصرف. ويمكن للمنشأة تطبيق هذا الخيار لكل أصل على حدة، ويجب ألا تزيد صافي التكلفة المعدلة عن القيمة الاستردادية للأصل والتي يتم قياسها وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) المعدل "اضمحلال الأصول".

المعالجة الثانية: فروق العملات الأجنبية:

إستثناء من متطلبات الفقرة رقم "٢٨" من معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (١٣) "أثار التغييرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" الخاصة بالاعتراف بفروق العملة يمكن للمنشأة التي تأثرت نتائج أعمالها بصافي أرباح أو خسائر فروق عملة نتيجة تحريك سعر صرف العملات الأجنبية أن تقوم بالاعتراف ضمن بنود الدخل الشامل الآخر بفروق العملة المدينة والدائنة الناتجة عن إعادة ترجمة أرصدة البنود ذات الطبيعة النقدية القائمة في تاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٢ باستخدام سعر الإقفال في ذات التاريخ مخصصاً منها أي فروق ترجمة عملة تم الاعتراف بها ضمن تكلفة أصول وفقاً للمعالجة الأولى من هذا الملحق وذلك باعتبار هذه الفروق نتجت بصفة أساسية بسبب قرار تحريك سعر الصرف.

يتم إدراج مبلغ فروق العملة الناتجة عن إعادة ترجمة البنود ذات الطبيعة النقدية، والتي تم عرضها في بنود الدخل الشامل الآخر في الأرباح أو الخسائر المرحلة في نهاية نفس الفترة المالية لتطبيق المعالجة المحاسبية الخاصة الواردة بهذا الملحق.

ولم يكن هناك أي أثر جوهري علي قائمة الأرباح والخسائر نتيجة تحريك سعر الصرف علي القوائم المالية للشركة، وذلك لعدم وجود أرصدة دائنة جوهرية بالعملات الأجنبية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢.