

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

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
٣٠-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدوري المجمع المرفق للشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ وكذا القوائم المجمعة 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 المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتحتصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المجمعة في ضوء فحصنا المحدود لها .

نطاق الفحص المحدود

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

الاستنتاج

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

القاهرة في : ١٤ أغسطس ٢٠٢٢

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدوري المجموع

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ جنيه مصري	إيضاح	
			الأصول
			أصول غير متداولة
٦٠٠,٤٣٤	٥٣٥,٥٠٨	(٣)	أصول ثابتة
١٠,٨٥٠,٧٣٦	١٠,١٤٦,٢٩٨	(٢١)	أصول حق انتفاع
٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢	(٤)	استثمارات في سندات حكومية
١٥٦,٨١٤,٠٧٤	١٧٥,١٠٣,٧١٤	(٥)	استثمارات في شركات شقيقة
٦١,٤٧١	٩٦,٣٦٤	(١٤)	أصول ضريبية مؤجلة
١٦٨,٧٧٤,٩٤٧	١٨٦,٣٣٠,١١٦		إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
٢٧٤,٦٣٤,٠٩٩	٢٣٧,٥٩٤,٣١٧	(٦)	مشروعات الإسكان والتعمير
١٦٠,٦٩٠,٥٠٩	٢١٣,٦٦٧,١٧١	(٧)	عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٢٨,٧٥٠,٠٠٠	٥٦,٧٥٠,٠٠٠	(٨-١)	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٢٠,٤٩٠,٣٥٦	١٢٣,٥٠٧,١٤٧	(٩)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٧٩,٢٤٨,٢٠٢	٧٣,٦٢١,٣٣٥	(١٠)	نقدية لدى البنوك
٦٧٢,٩١٢,١٦٦	٧٠٥,١٣٩,٩٧٠		إجمالي الأصول المتداولة
٨٤٢,٦٨٨,١١٣	٨٩١,٤٧٠,٠٨٦		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٣٤٣,١١٥,٢٦٥	٣٤٣,١١٥,٢٦٥	(١١)	رأس المال المدفوع
(٢٢,٠٣٢,٨١٠)	(٢٧,٦٩١,٩٢٩)	(١٢)	أسهم خزينة
٧٠,٢٠٧,٤١٤	٧٣,٣٧٥,٠٠٧		احتياطي قانوني
٢١٢,٤٥٦,١٠٠	٢٧٦,٩٣٤,٤٠١		أرباح مرحلة
٨٠,٩٢٨,١٦٧	٥٧,٤٠٤,٥٠٤		أرباح الفترة / العام
٦٨٤,٦٧٤,١٣٦	٧٢٣,١٣٧,٢٤٨		إجمالي حقوق الملكية الشركة القابضة
٤٢١	٤٥٣		حقوق الحصص غير المسيطرة
٦٨٤,٦٧٤,٥٥٧	٧٢٣,١٣٧,٧٠١		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			الالتزامات غير متداولة
٢٨,٣٧٥,٠١٩	٢٣,٩٢٥,٦٩٨	(٢٢)	التزامات عقود تأجير - الجزء غير المتداول
٢٨,٣٧٥,٠١٩	٢٣,٩٢٥,٦٩٨		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			التزامات متداولة
٤,٠٠٥,٢٧٨	٤,٠٠٥,٢٧٨	(١٣)	مخصصات
١,٢٥٠,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠	(٨-ب)	مستحق الي طرف ذو علاقة
٢٠,٠٤٩,٣٢٤	٢٤,٨٢٤,٧٢٣	(١٤)	التزامات ضريبية
٨,٠٨١,٧٨٤	٨,٦٢٤,٩٨٥	(٢١)	التزامات عقود التأجير والترتيب - الجزء المتداول
٩٦,٢٥٢,١٤١	١٠٥,٧٠١,٧٠١	(١٥)	موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٢٩,٦٢٨,٥٢٧	١٤٤,٤٠٦,٦٨٧		إجمالي الالتزامات المتداولة
١٥٨,١٣,٥٥٦	١٦٨,٣٣٢,٣٨٥		إجمالي الالتزامات
٨٤٢,٦٨٨,١١٣	٨٩١,٤٧٠,٠٨٦		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
 وليد محمد عصام الدين أنور

رئيس القطاع المالي

محمود خليفة عبد ربه

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.
 - تقرير الفحص المحدود مرفق

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة
عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

السنة أشهر المنتهية في	السنة أشهر المنتهية في	السنة أشهر المنتهية في	السنة أشهر المنتهية في	إيضاح
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٤١,٦٨٠,٢٨٩	٤٨,٥٠٣,٨٨٧	٩٢,٩٢٦,٤٨٢	١٣٥,٧٢٨,٧٩٥	(١٦) المبيعات والإيرادات
(٧,١٥٥,٥٧٢)	(٤,٧٨٢,٠٩٧)	(٢٠,٦٠١,٢٦٥)	(٥٢,٢٢٩,٢١٩)	(١٧) تكلفة المبيعات والحصول على الإيرادات
٣٤,٥٢٤,٨١٧	٤٣,٧٢١,٧٩٠	٧٢,٣٢٥,١١٧	٨٣,٤٩٩,٥٧٦	مجموع الربح
(٧,٥٧٣,٩٣٠)	(١٠,٣٣٤,٨٧٦)	(١٣,١١٨,٥١٢)	(٢٠,٢٠٠,٤٢٠)	(١٨) مصروفات عمومية وإدارية
-	(٥,٠٠٠,٠٠٠)	-	(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	تبرعات
(١,٠٥١,٧٨٤)	(١,٠٨٧,٠٢٠)	(٢,٥٠٦,٤٢٤)	(٢,٦٣٥,٥٧٦)	رواتب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٥٢١,٦٩٥	٤٥٩,٠٨٧	٨١٥,٢٦٢	٨٨٥,٩٠٢	إيرادات تشغيل أخرى
-	(٤٤٣,١٦٢)	-	(٩٠٥,٣١٣)	(٧) الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
٢٦,٤٢٠,٧٩٨	٢٧,٣١٥,٨١٩	٥٧,٥١٥,٤٤٣	٥٠,٦٤٤,١٦٩	أرباح التشغيل
٥,٧٣٥,٤٥٠	(٤٢,٦٤٢)	٥,٦٩٠,٢٣١	١٣٩,٧٩١	(٩) فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٠,٤١٢	١٠,٤١٢	١٠,٤١٢	١٠,٤١٢	إيرادات استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
-	-	١٨٥,٠٠٠	-	(٢) أرباح بيع أصول ثابتة
٩,٧٦٧,٩٧٧	١٠,٢٨٦,٤٥٨	١٤,٦٧١,٢٣٦	١٦,٦٩٣,٤٢٢	(٥) حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
٩٣٣,٦٠١	١,٧٠٨,٩٧١	٢,٣٣٩,٠٠١	٣,١١٩,٧٩٣	فوائد دائنة
(٣٢,٥٠٩)	(٢٦٩,٠٠٩)	(٦٠,٨٩٨)	(٤٤١,٧٣١)	فوائد مدينة
٤٢,٨٣٥,٧٢٩	٣٩,٠١٠,٠٠٩	٨٠,٣٥٠,٤٢٥	٧٠,١٦٥,٨٥٦	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(٦,٩٢٠,٦٨٤)	(٨,١٢٧,٩٧٣)	(١٤,٦٢٠,٥٩٠)	(١٢,٧٦١,٣٢٠)	(١٤) ضرائب الدخل
٣٥,٩١٥,٠٤٥	٣٠,٨٨٢,٠٣٦	٦٥,٧٢٩,٨٣٥	٥٧,٤٠٤,٥٣٦	أرباح الفترة
٣٥,٩١٥,٠٣٩	٣٠,٨٨٢,٠٤٣	٦٥,٧٢٩,٨٣٣	٥٧,٤٠٤,٥٠٤	توزع كما يلي:
٦	(٧)	٢	٣٢	الشركة القابضة
٣٥,٩١٥,٠٤٥	٣٠,٨٨٢,٠٣٦	٦٥,٧٢٩,٨٣٥	٥٧,٤٠٤,٥٣٦	حقوق الحصص غير المسيطرة
٠,١٣	٠,١٢	٠,٢٤	٠,٢٢	(٢٢) أرباح الفترة نصيب السهم في الأرباح



رئيس القطاع المالي

٩.١١.٢١
١٩-٨-٢٠٢٢
محمود خليفة عبد ربه

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المجمعة
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

إجمالي	الحصص غير المسيطرة	إجمالي حقوق ملكية الشركة القابضة	أرباح الفترة	أرباح مرحلة	احتياطي قانوني	اسهم خزينة	رأس المال	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٨٤,٦٧٤,٥٥٧	٤٢١	٦٨٤,٦٧٤,١٣٦	٨٠,٩٢٨,١٦٧	٢١٢,٤٥٦,١٠٠	٧٠,٢٠٧,٤١٤	(٢٢,٠٣٢,٨١٠)	٣٤٣,١١٥,٢٦٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
-	-	-	(٨٠,٩٢٨,١٦٧)	٧٧,٧٦٠,٥٧٤	٣,١٦٧,٥٩٣	-	-	محول الى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
(٥,٦٥٩,١١٩)	-	(٥,٦٥٩,١١٩)	-	-	-	(٥,٦٥٩,١١٩)	-	شراء أسهم خزينة
(٩,٨٩٠,٩٩١)	-	(٩,٨٩٠,٩٩١)	-	(٩,٨٩٠,٩٩١)	-	-	-	توزيعات الأرباح
(٣,٣٩١,٢٨٢)	-	(٣,٣٩١,٢٨٢)	-	(٣,٣٩١,٢٨٢)	-	-	-	حصة نسبية في الدخل الشامل لشركات شقيقة
٥٧,٤٠٤,٥٣٦	٣٢	٥٧,٤٠٤,٥٠٤	٥٧,٤٠٤,٥٠٤	-	-	-	-	أرباح الفترة
<u>٧٢٣,١٣٧,٧٠١</u>	<u>٤٥٣</u>	<u>٧٢٣,١٣٧,٢٤٨</u>	<u>٥٧,٤٠٤,٥٠٤</u>	<u>٢٧٦,٩٣٤,٤٠١</u>	<u>٧٣,٣٧٥,٠٠٧</u>	<u>(٢٧,٦٩١,٩٢٩)</u>	<u>٣٤٣,١١٥,٢٦٥</u>	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
٦٤١,٠٧٩,٧٤٤	١٤٣	٦٤١,٠٧٩,٦٠١	١٠٥,٨١٥,٣١٤	١٤٤,٦٥٢,٦٩٠	٦٥,٥٢٧,٦٨٠	(٢٨,٩١٩,٩٨٩)	٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
-	-	-	(١٠٥,٨١٥,٣١٤)	١٠١,١٣٥,٥٨٠	٤,٦٧٩,٧٣٤	-	-	محول الى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
(٤,٣٤٤,٩٣٨)	-	(٤,٣٤٤,٩٣٨)	-	-	-	(٤,٣٤٤,٩٣٨)	-	شراء أسهم خزينة
(١٥,٣٠٠,٨٢٢)	-	(١٥,٣٠٠,٨٢٢)	-	(١٥,٣٠٠,٨٢٢)	-	-	-	توزيعات الأرباح
٦٥,٧٢٩,٨٣٥	٢	٦٥,٧٢٩,٨٣٣	٦٥,٧٢٩,٨٣٣	-	-	-	-	أرباح الفترة
<u>٦٨٧,١٦٣,٨١٩</u>	<u>١٤٥</u>	<u>٦٨٧,١٦٣,٦٧٤</u>	<u>٦٥,٧٢٩,٨٣٣</u>	<u>٢٣٠,٤٨٧,٤٤٨</u>	<u>٧٠,٢٠٧,٤١٤</u>	<u>(٢٣,٢٦٤,٩٢٧)</u>	<u>٣٥٤,٠٠٣,٩٠٦</u>	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة

عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

السنة أشهر المنتهية في	السنة أشهر المنتهية في	إيضاح
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٨٠,٣٥٠,٤٢٥	٧٠,١٦٥,٨٥٦	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٤٠٤,٣٨٥	٣٣٢,٧٤٣	(٣) إهلاك الأصول الثابتة
١٠٥,٢١٦	٧٠٤,٤٣٨	(٢١) استهلاك أصول حق انتفاع
-	٩٠٥,٣١٣	(٧) الخسائر الإئتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
(١٨٥,٠٠٠)	-	أرباح بيع أصول ثابتة
(٥,٦٩٠,٢٣١)	(١٣٩,٧٩١)	(٩) فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١٤,٦٧١,٢٣٦)	(١٦,٦٩٣,٤٢٢)	(٥) حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
(٢,٣٣٩,٠٠١)	(٣,١١٩,٧٩٣)	فوائد دائنة
٦٠,٨٩٨	٤٤١,٧٣١	فوائد مدينة
٥٨,٠٣٥,٤٥٦	٥٢,٥٩٧,٠٧٥	أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
٦,٦٥٦,٠٨٤	٣٧,٠٣٩,٧٨٢	(٦) التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
(١٤,٥٨٣,٩٦٠)	(٥٣,٨٨١,٩٧٥)	(٧) التغير في العملاء والمصروفات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى
(١١,٧٥٠,٠٠٠)	(١٨,٠٠٠,٠٠٠)	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(١٢,٥٦٥,٦١٣)	٩,٤٤٩,٥٦٠	(١٥) التغير في الموردين والمصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
(٢٠,١٦٧,٥٢٩)	(٨,٠٢٠,٨٢٤)	(١٤) ضرائب الدخل المدفوعة
٥,٦٢٤,٤٣٨	١٩,١٨٣,٦١٨	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٩٠,٨٠٥)	(٢٦٧,٨١٧)	(٣) مدفوعات لشراء أصول ثابتة
١٨٥,٠٠٠	-	متحصلات من بيع أصول ثابتة
(١٥,٤٢٢,٦٦٣)	(٢,٨٧٧,٠٠٠)	(٩) التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١,٢٥٠,٠٠٠)	(٤,٩٨٧,٥٠٠)	(٥) مدفوعات في استثمارات في شركات شقيقة
٢,٣٣٩,٠٠١	٣,١١٩,٧٩٣	فوائد دائنة محصلة
(١٤,٢٣٩,٤٦٧)	(٥,٠١٢,٥٢٤)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٦٠,٨٩٨)	(٤٤١,٧٣١)	فوائد مدينة مدفوعة
(١,٥٦٤,٨٦٩)	(٣,٩٠٦,١٢٠)	مدفوعات في التزامات عقود التأجير
٢٩,٩٩٧,٠٠٠	-	متحصلات من عقود ترتيب تمويلي
(٤,٣٤٤,٩٣٨)	(٥,٦٥٩,١١٩)	(١٢) مدفوعات لشراء أسهم خزينة
(١٥,٨٠٩,٤٩١)	(٩,٨٩٠,٩٩١)	توزيعات ارباح مدفوعة
٨,٢١٦,٨٠٤	(١٩,٨٩٧,٩٦١)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
(٣٩٨,٢٢٥)	(٥,٧٢٦,٨٦٧)	صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٨٢,٢٢٥,٦٢١	٧٩,٣٤٨,٢٠٢	(١٠) النقدية وما في حكمها - أول الفترة
٨١,٨٢٧,٣٩٦	٧٣,٦٢١,٣٣٥	(١٠) النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

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 ولائحته 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 الإمتداد 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.

الشركة القابضة الأم هي شركة بايونيرز بروبورتيز 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 المجمعة للشركة عن السنة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ١٤ أغسطس ٢٠٢٢.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الاستثمار 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.

التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

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

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:

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	اسم الشركة التابعة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	شركة يو دي سي للاستثمار
%٩٩,٩٩٩٧	%٩٩,٩٩٩٨	فلوريش للاستثمار
%٩٩,٩٩٩٧	%٩٩,٩٩٩٧	

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 الاقتناء وحتى تاريخ فقد الشركة القابضة للسيطرة على الشركة التابعة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٢-٢ نطاق القوائم المالية المجمعة (تابع)

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 وتعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة الأم وتتكون حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي الأصول من:

(١) مبلغ حقوق الحصة غير المسيطرة 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 والأحداث التي تتم في نفس الظروف.

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

على المنشأة أن تنسب الأرباح أو الخسائر وكل من عناصر الدخل الشامل الآخر إلى مالكي الشركة الأم وحقوق 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:

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	اسم الشركة التابعة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	شركة يو دي سي للاستثمار
٪٠,٠٠٠٣	٪٠,٠٠٠٢	فلوريش للاستثمار
٪٠,٠٠٠٣	٪٠,٠٠٠٣	

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الأدوات المالية

أ. الاعتراف الأولي

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

يتم قياس الأصل المالي أو الإلتزام المالي عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة وذلك بالنسبة للأصول والإلتزامات المالية التي يتم تصنيفها كأصول مالية أو الإلتزامات 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 الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة.

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

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 الاحق لها كالأتي:

- أصول مالية مفاة بالتكلفة المستهلكة.
- أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.
- 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 بموجه يتم إدارة الأصل المالي وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

يتم تصنيف الأصول المالية على أنها مصنفة: بالتكلفة المستهلكة، أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر 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 الأخر 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 الإعراف.

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 المبلغين التاليين أكبر:
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).

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الادوات 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:

أ. مبلغ خسارة الاضمحلال 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 جميع 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 لا رجعه 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 موثقة 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 الأطراف 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 لدى البنوك	التكلفة المستهلكة
عملاء مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	التكلفة المستهلكة
مستحق من/الى أطراف ذات علاقة	التكلفة المستهلكة
الاستثمارات في سندات حكومية	التكلفة المستهلكة
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	بالقيمة العادلة
التزامات عقود تأجير وترتيب	التكلفة المستهلكة
موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	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 الانتمانية 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.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية

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
مصروفات مدفوعة مقدماً 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 التزام مالي) من قائمة المركز المالي عندما فقط يتم تسويته - أي عندما يتم سداد الإلتزام المحدد في العقد أو الغاؤه أو انقضاؤه.

الاعتراف بالإيراد

الإيراد من العقود مع العملاء

يضع معيار المحاسبة المصري "الإيراد من العقود مع العملاء" رقم (٤٨) نموذجاً 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.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيراد (تابع)

الإيراد من العقود مع العملاء (تابع)

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 التزامات 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 حتى 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 لالتزامات 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 التزام 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 ترنبيات 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.

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم تقييم أصول والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداده لمصلحة الضرائب.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للأغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالمركز المالي (الأساس المحاسبي) وذلك باستخدام سعر الضريبة المطبق.

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية الانتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية ويتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

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 وأي 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 المتراكمة لأضمحلال 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
٤	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.

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 المقدر 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 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 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 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 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.

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 الداخل 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 بإتباع الطريقة الغير مباشرة.

المصرفوات

يتم الاعتراف بجميع المصرفوات شاملة مصرفوات التشغيل، المصرفوات الإدارية والعمومية والمصرفوات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر في السنة المالية التي تحققت فيها تلك المصرفوات.

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 أصول 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 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 لنسبة 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، ويتم إثبات نصيب الشركة في أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها ضمن أرباح أو خسائر الشركة، ويتم خفض رصيد الاستثمار بقيمة توزيعات الأرباح التي يتم الحصول عليها من الشركة المستثمر فيها.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

استثمارات في سندات حكومية

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

مشروعات غير تامة

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

مشروعات تامة

تشتمل على تكلفة اقتناء الأرض وتجهيزها 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، يجنب 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.

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 وتقلل استخدام المعطيات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

وبجري 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 الإفصاحات 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 المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في 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	٣,٢٨٧,٢٢٩	٤,٦٠٩,١٩٤
إضافات	-	-	-	-	٢٦٧,٨١٧	٢٦٧,٨١٧
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	١,١٦٨,١٧٨	٣٦,١٨٧	٣,٥٥٥,٠٤٦	٤,٨٧٧,٠١١
مجمع الإهلاك	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,١٦٨,١٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(٢,٦٨٨,٩٤٩)	(٤,٠٠٨,٧٦٠)
في ١ يناير ٢٠٢٢	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,١٦٨,١٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(٢,٦٨٨,٩٤٩)	(٤,٠٠٨,٧٦٠)
إهلاك الفترة	-	-	-	-	(٣٣٢,٧٤٣)	(٣٣٢,٧٤٣)
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,١٦٨,١٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(٣,٠٢١,٦٩٢)	(٤,٣٤١,٥٠٣)
صافي القيمة الدفترية	-	-	-	-	(٣,٠٢١,٦٩٢)	(٤,٣٤١,٥٠٣)
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٢,١٥٤	-	-	-	٥٣٣,٣٥٤	٥٣٥,٥٠٨

- 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 بيند مصروفات عمومية وإدارية بقائمة الأرباح او الخسائر (إيضاح ١٨).
- بتاريخ ٢٠ يونيو ٢٠٢١ تم توقيع عقد بيع مع إعادة الاستنجار لمقر الشركة والمكون من أراضي ومباني مملوكة للشركة بصافي قيمة دفترية ١,٨٢١ جنيه مصري (إيضاح ٢١).

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في 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	٣,١٧٩,١٧٧	٤,٦٥٩,١٤٢
إضافات	-	-	-	-	١٠٨,٠٥٢	١٠٨,٠٥٢
استبعادات	-	-	(١٥٨,٠٠٠)	-	-	(١٥٨,٠٠٠)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	١,١٦٨,١٧٨	٣٦,١٨٧	٣,٢٨٧,٢٢٩	٤,٦٠٩,١٩٤
مجمع الإهلاك	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,٢٠٣,٦٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(١,٩٩٦,٠٤٣)	(٣,٣٥١,٣٥٤)
في ١ يناير ٢٠٢١	-	-	(١٢٢,٥٠٠)	-	(٦٩٢,٩٠٦)	(٨١٥,٤٠٦)
إهلاك العام	-	-	١٥٨,٠٠٠	-	-	١٥٨,٠٠٠
استبعادات	-	-	-	-	-	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,١٦٨,١٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(٢,٦٨٨,٩٤٩)	(٤,٠٠٨,٧٦٠)
صافي القيمة الدفترية	٢,١٥٤	-	-	-	٥٩٨,٢٨٠	٦٠٠,٤٣٤
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢,١٥٤	-	-	-	٥٩٨,٢٨٠	٦٠٠,٤٣٤

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٤ - استثمارات في سندات حكومية

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

٥ - استثمارات في شركات شقيقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	نسبة المساهمة	
جنيه مصري	جنيه مصري	%٩,٩٩	شركة الكابلات الكهربائية المصرية
١٥١,٩٤٤,٧٧٢	١٦٤,٣٢٣,٢٨٩	%٢٥	شركة PRE للاستثمار العقاري
٦٢,٦٥٦	٥,٠٥٠,١٥٦	%٢٤,٥	شركة PHC FOOD
٣,٥٥٦,٦٤٦	٤,٤٨٠,٢٦٩	%٢٥	شركة USG للمقاولات العامة
١,٢٥٠,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠		
١٥٦,٨١٤,٠٧٤	١٧٥,١٠٣,٧١٤		

وتتمثل حركة تلك الاستثمارات في الآتي:

الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢	زيادة الاستثمارات خلال الفترة	حصة الشركة في الأرباح خلال الفترة	حصة الشركة في الدخل الشامل خلال الفترة	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٦٤,٣٢٣,٢٨٩	١٥١,٩٤٤,٧٧٢	٤,٩٨٧,٥٠٠	١٥,٧٦٩,٧٩٩	(٣,٣٩١,٢٨٢)	١٦٤,٣٢٣,٢٨٩
٥,٠٥٠,١٥٦	٦٢,٦٥٦	-	-	-	٥,٠٥٠,١٥٦
٤,٤٨٠,٢٦٩	٣,٥٥٦,٦٤٦	-	٩٢٣,٦٢٣	-	٤,٤٨٠,٢٦٩
١,٢٥٠,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠	-	-	-	١,٢٥٠,٠٠٠
١٧٥,١٠٣,٧١٤	١٥٦,٨١٤,٠٧٤	٤,٩٨٧,٥٠٠	١٦,٦٩٣,٤٢٢	(٣,٣٩١,٢٨٢)	١٧٥,١٠٣,٧١٤

* لم يتم احتساب حصة نسبية في نتائج أعمال هذه الشركات الشقيقة لعدم صدور قوائم مالية لتلك الشركات حتي تاريخ المركز المالي.

٦ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
جنيه مصري	جنيه مصري	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
٧٠,٢٨٠,٧٥٧	٧٢,١٨٣,٧٧٨	
٢٠٤,٣٥٣,٣٤٢	١٦٥,٤١٠,٥٣٩	
٢٧٤,٦٣٤,٠٩٩	٢٣٧,٥٩٤,٣١٧	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٧ - عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
١٧٢,٥٩٤,١٢٨	١١٥,٤٦٢,٥٦١	عملاء
(٢,٥٦٤,٠٢٩)	(٢,٩٠٨,٠٧٠)	يخصم:
(٩,٩٨٢,٧٣٣)	(٩,٠٧٧,٤٢٠)	إيرادات مؤجلة
١٦٠,٠٤٧,٣٦٦	١٠٣,٤٧٧,٠٧١	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
٢,٩٦٧,٠٨٢	٣,١٨٧,١٣٤	فوائد مستحقة
٩٤٢,٥٧٩	٩٤٢,٥٧٩	تأمينات لدى الغير
١٩٥,٩٤١	٦,٦٦٤	عهد وسلف عاملين
٣٩,٦٣٤,١٤٨	٤٥,٦٣٤,١٤٨	شركة الصرف الصحي *
١٠,٣٦٦,٩٣٢	٧,٩٢٩,٧٩٠	أرصدة مدينة أخرى
٢١٤,١٥٤,٠٤٨	١٦١,١٧٧,٣٨٦	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى
(٤٨٦,٨٧٧)	(٤٨٦,٨٧٧)	
٢١٣,٦٦٧,١٧١	١٦٠,٦٩٠,٥٠٩	

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

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

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

٨ - مستحق من / الى اطراف ذات علاقته

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١		
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	طبيعة العلاقة	(٨- أ) مستحق من أطراف ذات علاقة
٥,٧٥٠,٠٠٠	٥,٧٥٠,٠٠٠	شركة شقيقة	شركة PRE للاستثمار العقاري
٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٦,٠٠٠,٠٠٠	شركة شقيقة	شركة PHC فوود
٣٨,٧٥٠,٠٠٠	٥٦,٧٥٠,٠٠٠	طرف ذو علاقة	شركة مشارق للاستثمار العقاري
١,٢٥٠,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠		(٨- ب) مستحق الى طرف ذو علاقة
١,٢٥٠,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠	شركة شقيقة	شركة يو أس جى للمقاولات

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٩ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٦٣٦,٢٩١	١٠,٥٢٨,٩٠١	أسهم شركات مقيدة في البورصة المصرية
٨١,٠٠٠,٠٠٠	٧٣,٠٠٠,٠٠٠	أسهم شركات غير مقيدة في البورصة المصرية
٣٥,٨٧٠,٨٥٦	٣٦,٩٦١,٤٥٥	استثمارات ووثائق صناديق الاستثمار
<u>١٢٣,٥٠٧,١٤٧</u>	<u>١٢٠,٤٩٠,٣٥٦</u>	

لغرض اعداد قائمة التدفقات النقدية

المنتهية في	المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢٠,٤٩٠,٣٥٦	٩٧,٨٩٥,٧٥٠	رصيد أول الفترة
١٣٩,٧٩١	٥,٦٩٠,٢٣١	فروق إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
<u>(١٢٣,٥٠٧,١٤٧)</u>	<u>(١١٩,٠٠٨,٦٤٤)</u>	رصيد آخر الفترة
<u>(٢,٨٧٧,٠٠٠)</u>	<u>(١٥,٤٢٢,٦٦٣)</u>	التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

١٠ - نقدية لدى البنوك

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥,٨٩١,٣٣٥	٢٥,٣٤٨,٢٠٢	حسابات جارية بالبنوك
٥٧,٧٣٠,٠٠٠	٥٤,٠٠٠,٠٠٠	ودائع لأجل (تستحق خلال ثلاثة أشهر) *
<u>٧٣,٦٢١,٣٣٥</u>	<u>٧٩,٣٤٨,٢٠٢</u>	

* 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 ١٩).

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 ٢٨٣٢٠٣١٢٥ سهم، قيمة السهم الإسمية ١,٢٥ جنيه مصري.

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

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

١٢ - اسهم خزينة

بتاريخ ٢٢ مارس ٢٠٢١ قرر مجلس الإدارة شراء اسهم خزينة. بتاريخ ١٦ يونيو ٢٠٢١ وافقت الجمعية العامة غير العادية على اعدام اسهم الخزينة وفقا لرصيدها 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 أكتوبر ٢٠٢١ وافق مجلس الإدارة 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 إعدام اسهم الخزينة التي مر على شرائها اكثر من عام وفقا لرصيدها الظاهر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و البالغ قدره مبلغ ٤٦٠,٠٠٠ جنيه مصري لعدد ٣٦٨٠٠٠ سهم وجارى إستكمال الإجراءات القانونية.

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

و بتاريخ ١٢ يونيو ٢٠٢٢ قرر مجلس الإدارة 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	مخصص مطالبات
٨٩,٥١٠	٨٩,٥١٠	
٣,٩١٥,٧٦٨	٣,٩١٥,٧٦٨	مخصص قضايا
٤,٠٠٥,٢٧٨	٤,٠٠٥,٢٧٨	

١٤ - ضرائب الدخل

مصروف ضرائب الدخل

الستة اشهر المنتهية في	الستة اشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	ضرائب الدخل الجارية
جنيه مصري	جنيه مصري	ضرائب الدخل المؤجلة - (ايراد)
١٤,٦١٢,٢٥٨	١٢,٧٩٦,٢١٣	مصروف ضرائب الدخل
٨,٣٣٢	(٣٤,٨٩٣)	
١٤,٦٢٠,٥٩٠	١٢,٧٦١,٣٢٠	

ضرائب الدخل الجارية

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام
٢٠,٠٤٩,٣٣٤	٢٧,٢١٧,٤٤٧	مصروف ضريبة الدخل عن الفترة / العام
١٢,٧٩٦,٢١٣	٢٠,٠٧٠,٧١٠	المسدد خلال الفترة / العام
(٨,٠٢٠,٨٢٤)	(٢٧,٢٣٨,٨٢٣)	رصيد آخر الفترة / العام
٢٤,٨٢٤,٧٢٣	٢٠,٠٤٩,٣٣٤	

ضرائب الدخل المؤجلة

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام - أصل / (التزام)
٦١,٤٧١	(٣٧٩)	الحركة خلال الفترة / العام - أصل
٣٤,٨٩٣	٦١,٨٥٠	رصيد آخر الفترة / العام - أصل
٩٦,٣٦٤	٦١,٤٧١	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

١٥ - موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء دفعات مقدمة
٣٢,٨٧٢,٤٢٧	٢٩,٦٦١,٨٦٢	إيرادات مؤجلة (إيضاح ٧)
٢١,١٩٦,١٩٠	٢٣,٣٩٦,٧١٨	مستحق إلى الوحدة المحلية لمركز ابو حمص
١٢٦,١٣٣	٧٦,١٣٣	مصروفات مستحقة
٥,٩٨٧,٨٣٧	٦,٤٩٥,٨٠٧	تكلفة اعمال تحت التنفيذ
٣١,٣٩٤,٠٤٤	٢٨,٨٤١,١٤٣	موردون
١٨,٤٨٥	١٨,٤٨٥	تأمينات من الغير
٤,٢١٩,٧٢٣	١,٠٠٨,٣٤٥	صندوق الزمالة
١٠٤,٢٩٧	١١٧,٥٥٩	أرصدة دائنة أخرى
٩,٧٨٢,٥٦٥	٦,٦٣٦,٠٨٩	
١٠٥,٧٠١,٧٠١	٩٦,٢٥٢,١٤١	

١٦ - المبيعات و الإيرادات

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مبيعات مشروعات إسكان وتعمير
١٣٤,٥٦٩,٢٤٠	٩٢,٣٧٩,٥٠٣	إيجارات
٨٠٧,٢٠٥	٩,٨١٧	إيرادات أخرى
٣٥٢,٣٥٠	٥٣٧,١٦٢	
١٣٥,٧٢٨,٧٩٥	٩٢,٩٢٦,٤٨٢	

١٧ - تكلفة المبيعات و الحصول على الإيرادات

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	تكلفة مبيعات مشروعات إسكان وتعمير
٥٢,٢٢٩,٢١٩	٢٠,٦٠١,٣٦٥	
٥٢,٢٢٩,٢١٩	٢٠,٦٠١,٣٦٥	

١٨ - مصروفات عمومية وإدارية

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مرتبات وما في حكمها
٨,١١٥,٨٩٦	٨,٤٤٢,٦٣٢	مصروفات صيانة
٤٦٠,٩٣٢	١٣٨,٣٩٥	مصروفات نقل وانتقالات
٣٣٠,٠٣١	٢٣٣,٤٠٣	مصروفات دعاية واستقبال ونشر وطبع
٦,٠٣٧,٦٠٦	١٠٠,٣٥١	المساهمة التكافلية
١٦٣,٧٩٥	٢٥١,٧٢٠	وقود وزيوت وقوى محرقة
١٢٦,٠٥١	١٢٦,٢٥٥	أدوات كتابية
٧٦,٩٧٤	٤٦,٥٠٥	رسوم واشتركاكات
٢١١,٦٩٧	٢٠٦,٩٤١	مصروفات تأمين
١٥٨,٦٥٧	١٢١,٤٧٩	قطع غيار ومهمات
٥٠,٢٢٥	٤٠,٣٦٢	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٣)
٣٣٢,٧٤٣	٤٠٤,٣٨٥	استهلاك اصول حق انتفاع (إيضاح ٢١)
٧٠٤,٤٣٨	١٠٥,٢١٦	مصروفات أخرى
٣,٤٣١,٣٧٥	٢,٩٠٠,٨٦٨	
٢٠,٢٠٠,٤٢٠	١٣,١١٨,٥١٢	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

١٩ - الالتزامات المحتملة

الارتباطات الرأس مالية

بلغ رصيد الارتباطات الرأس مالية للشركة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ مبلغ ٧,٧٦٤,٩٣٨ 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).

٢٠ - 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.

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 الأعوام 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 الأعوام من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢١.
- يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.

هـ - الضريبة العقارية

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٢١ - عقود التأجير والترتيب

١- اصول حق انتفاع

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
مباني وإنشاءات جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	أول الفترة / العام
١,٠٥٢,١٦٠	١١,٩٤٨,٢٣٥	أضافات خلال الفترة / العام
١٠,٨٩٦,٠٧٥	-	آخر الفترة / العام
١١,٩٤٨,٢٣٥	١١,٩٤٨,٢٣٥	مجمع الإستهلاك
(٥٧٨,٦٨٨)	(١,٠٩٧,٤٩٩)	أول الفترة / العام
(٥١٨,٨١١)	(٧٠٤,٤٣٨)	استهلاك الفترة / العام (إيضاح ١٨)
(١,٠٩٧,٤٩٩)	(١,٨٠١,٩٣٧)	آخر الفترة / العام
١٠,٨٥٠,٧٣٦	١٠,١٤٦,٢٩٨	صافي القيمة آخر الفترة / العام

٢- التزام عقود التأجير والترتيب

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	عقود ترتيب	عقود تأجير	
الإجمالي جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد التزام عقود التأجير والترتيب
٣٢,٥٥٠,٦٨٣	٢٢,٦٢٥,٩٢٨	٩,٩٢٤,٧٥٥	يخصم:
(٨,٦٢٤,٩٨٥)	(٧,٠٨٤,٩٣٨)	(١,٥٤٠,٠٤٧)	أقساط مستحقة السداد خلال عام
٢٣,٩٢٥,٦٩٨	١٥,٥٤٠,٩٩٠	٨,٣٨٤,٧٠٨	

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	عقود ترتيب	عقود تأجير	
الإجمالي جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد التزام عقود التأجير والترتيب
٣٦,٤٥٦,٨٠٣	٢٥,٧٢٦,١٩٩	١٠,٧٣٠,٦٠٤	يخصم:
(٨,٠٨١,٧٨٤)	(٦,٤٦٥,٦٢٦)	(١,٦١٦,١٥٨)	أقساط مستحقة السداد خلال عام
٢٨,٣٧٥,٠١٩	١٩,٢٦٠,٥٧٣	٩,١١٤,٤٤٦	

٢٢ - نصيب السهم في الأرباح

تم حساب نصيب السهم في الأرباح بقسمة نصيب المساهمين في ارباح الفترة للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة كما يلي:

الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	أرباح الفترة للشركة الأم
جنيه مصري	جنيه مصري	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٦٥,٧٢٩,٨٣٣	٥٧,٤٠٤,٥٠٤	نصيب السهم في الأرباح
٢٧٣٨,٣١٧	٢٦٦٨,٥٧٦	
٠,٢٤	٠,٢٢	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٢٣- 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 رسمياً في مجالات محددة ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسمياً 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 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 ومصرفيات 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 لدى الشركة أي أصول أو التزامات بالعملات 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 وتحقق أقصى زيادة للمساهمين.

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال السنة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال واسهم الخزينة والاحتياطيات والأرباح المرحلة. ويبلغ في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ مبلغ ٦٦٥,٧٣٢,٧٤٤ جنيه مصري. (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٦٠٣,٧٤٥,٩٦٩ جنيه مصري).

٢٣- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

٥- 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 عن 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.

٢٤- المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراضات خاصة بالمستقبل. نتائج التقديرات المحاسبية، طبقاً لتعريفها، نادراً ما تساوي النتائج الفعلية. التقديرات والافتراضات ذات المخاطر الهامة 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 وتحده 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 المتوقع 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.

٢٥- 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.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٢٥ - أحداث هامة (تابع)

وبتاريخ ٢٧ ابريل ٢٠٢٢ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٥٦٨ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض احكام معيير المحاسبة المصرية - ملحق (ب) معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠١٥ "آثار التغيرات في اسعار صرف العملات الاجنبية" 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 "الاضمحلال الأصول".

المعالجة الثانية: فروق العملات الأجنبية:

إستثناء من متطلبات الفقرة رقم "٢٨" من معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (١٣) "آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" الخاصة بالاعتراف بفروق العملة يمكن للمنشأة التي تأثرت بنتائج 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.

وقد قامت بعض شركات المجموعة بتطبيق المعالجة الثانية لهذا الملحق (فروق العملات الأجنبية) وكانت نتيجة التطبيق كالتالي:

البند	مبلغ الزيادة (النقص)
الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة (بقائمة الأرباح او الخسائر)	جنيه مصري (٣,٣٩١,٢٨٢)
ارباح الفترة قبل ضرائب الدخل	٣,٣٩١,٢٨٢
الحصة النسبية في الدخل الشامل لشركات شقيقة (قائمة الدخل الشامل)	(٣,٣٩١,٢٨٢)