

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

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

المحتويات

الصفحة

٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة
٣	قائمة المركز المالي الدورى المجمع
٤	قائمة الأرباح او الخسائر الدورية المجمعة
٥	قائمة الدخل الشامل الدورى المجمع
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المجمعة
٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة
٢٩-٨	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 سبتمبر ٢٠٢٢ وكذا القوائم المجمعة الدورية للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتنحصر 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 . ويقال 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 نبيدي 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 سبتمبر ٢٠٢٢ وعن أداؤها المالي الدوري المجمع وتدفقاتها النقدية الدورية المجمعة عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في : ١٣ نوفمبر 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 الدورى المجمع

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	إيضاح	
			الأصول
			أصول غير متداولة
٦٠٠,٤٣٤	٥٣٣,٨٣٠	(٣)	أصول ثابتة
١٠,٨٥٠,٧٣٦	٩,٨٠٢,٨٤٧	(٢١)	أصول حق انتفاع
٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢	(٤)	استثمارات في سندات حكومية
١٥٦,٨١٤,٠٧٤	١٨٢,٣٩٣,٩٩٣	(٥)	استثمارات في شركات شقيقة
٦١,٤٧١	٥٤,٤٢٠	(١٤)	أصول ضريبية مؤجلة
١٦٨,٧٧٤,٩٤٧	١٩٣,٢٣٣,٣٢٢		إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
٢٧٤,٦٣٤,٠٩٩	٢٣١,٠٥١,٤٤٩	(٦)	مشروعات الإسكان والتعمير
١٦٠,٦٩٠,٥٠٩	١٩٩,٩٠٤,٧٩٠	(٧)	عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٣٨,٧٥٠,٠٠٠	٨٥,٠٠٠,٠٠٠	(٨-أ)	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٢٠,٤٩٠,٣٥٦	١٢١,٦٣٤,٥٢٦	(٩)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٧٩,٣٤٨,٢٠٢	٦٨,٧٩٩,١٧٧	(١٠)	تقديده لدى البنوك
٦٧٣,٩١٣,١٦٦	٧٠٦,٣٨٩,٩٤٢		إجمالي الأصول المتداولة
٨٤٢,٦٨٨,١١٣	٨٩٩,٦٢٣,٢٦٤		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٣٤٣,١١٥,٢٦٥	٣٣٥,٥٧٨,٠٣٦	(١١)	رأس المال المدفوع
(٢٢,٠٣٢,٨١٠)	(١٠,٠٧٠,٢٤٨)	(١٢)	أسهم خزينة
٧٠,٢٠٧,٤١٤	٧٣,٣٧٥,٠٠٧		احتياطي قانوني
٢١٢,٤٥٦,١٠٠	٢٦١,٥٥٦,٥٧٧		أرباح مرحلة
٨٠,٩٢٨,١٦٧	٧٠,٥٣٨,٥٦٠		أرباح الفترة / العام
٦٨٤,٦٧٤,١٣٦	٧٣٠,٩٧٧,٩٣٢		إجمالي حقوق الملكية الشركة القابضة
٤٢١	٤٣٧		حقوق الحصص غير المسيطرة
٦٨٤,٦٧٤,٥٥٧	٧٣٠,٩٧٨,٣٦٩		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			التزامات غير متداولة
٢٨,٣٧٥,٠١٩	٢١,٥٤٨,٢٣٦	(٢٢)	التزامات عقود تأجير - الجزء غير المتداول
٢٨,٣٧٥,٠١٩	٢١,٥٤٨,٢٣٦		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			التزامات متداولة
٤,٠٠٥,٢٧٨	٤,٠٠٥,٢٧٨	(١٣)	مخصصات
١,٢٥٠,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠	(ب-٨)	مستحق الى طرف ذو علاقة
٢٠,٠٤٩,٣٣٤	١٣,١٨٨,٦٧١	(١٤)	التزامات ضريبية
٨,٠٨١,٧٨٤	٨,٩١٤,٨٧٠	(٢١)	التزامات عقود التأجير والترتيب - الجزء المتداول
٩٦,٢٥٢,١٤١	١١٩,٧٣٧,٨٤٠	(١٥)	موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٢٩,٦٣٨,٥٣٧	١٤٧,٠٩٦,٦٥٩		إجمالي الالتزامات المتداولة
١٥٨,٠١٣,٥٥٦	١٦٨,٦٤٤,٨٩٥		إجمالي الالتزامات
٨٤٢,٦٨٨,١١٣	٨٩٩,٦٢٣,٢٦٤		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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	إيضاح
١٦٩,٩٦٧,٠١٩	١١٣,٤٩٢,٩٧١	١١٣,٤٩٢,٩٧١	١٦٩,٩٦٧,٠١٩	(١٦) المبيعات والإيرادات
(٦٦,٢٧٤,٩٤٧)	(٢٦,٣٩٧,٨٧٥)	(٢٦,٣٩٧,٨٧٥)	(٦٦,٢٧٤,٩٤٧)	(١٧) تكلفة المبيعات والحصول على الإيرادات
١٠٣,٦٩٢,٠٧٢	٨٧,٠٩٥,٠٩٦	٨٧,٠٩٥,٠٩٦	١٠٣,٦٩٢,٠٧٢	مجمّل الربح
(٣٢,٢٩٧,٦٠٢)	(١٧,٨٨٧,٤٤١)	(١٧,٨٨٧,٤٤١)	(٣٢,٢٩٧,٦٠٢)	(١٨) مصروفات عمومية وإدارية
(١٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	تبرعات
(٤,٢٤٠,٢٤٢)	(٣,٦٨١,٠٦٤)	(٣,٦٨١,٠٦٤)	(٤,٢٤٠,٢٤٢)	رواتب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
١,٣٧٥,٩٢٧	١,١٩٥,١٢١	١,١٩٥,١٢١	١,٣٧٥,٩٢٧	إيرادات تشغيل أخرى
(١,١٥٩,٧٥٦)	-	-	(١,١٥٩,٧٥٦)	(٧) الخسائر الانتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
٥٢,٣٧٠,٣٩٩	٦٦,٥٧١,٧١٢	٦٦,٥٧١,٧١٢	٥٢,٣٧٠,٣٩٩	أرباح التشغيل
٤,٤٩٩,٤٢٨	٢,٦٥٦,٣٧٥	٢,٦٥٦,٣٧٥	٤,٤٩٩,٤٢٨	(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
٢٤٧,٥٠٠	١٨٥,٠٠٠	١٨٥,٠٠٠	٢٤٧,٥٠٠	(٣) أرباح بيع أصول ثابتة حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
٢٢,٧٣٦,٨٢٦	١٩,١١٤,٦٤١	١٩,١١٤,٦٤١	٢٢,٧٣٦,٨٢٦	(٥) فوائد دائنة
٤,٨٥٥,١٠٩	٣,٩٠٤,٥٩٥	٣,٩٠٤,٥٩٥	٤,٨٥٥,١٠٩	فوائد مدينة
(٩٨٥,٣٧٦)	(١٣٨,٠٧٤)	(١٣٨,٠٧٤)	(٩٨٥,٣٧٦)	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(١٣,١٩٥,٧٢٢)	(١٧,٠٩٠,٢١٧)	(١٧,٠٩٠,٢١٧)	(١٣,١٩٥,٧٢٢)	(١٤) ضرائب الدخل
٧٠,٥٣٨,٥٧٦	٧٥,٢١٤,٤٤٤	٧٥,٢١٤,٤٤٤	٧٠,٥٣٨,٥٧٦	أرباح الفترة
٧٠,٥٣٨,٥٦٠	٧٥,٢١٤,٤٥٢	٧٥,٢١٤,٤٥٢	٧٠,٥٣٨,٥٦٠	توزع كما يلي:
١٦	(٨)	(٨)	١٦	الشركة القابضة
٧٠,٥٣٨,٥٧٦	٧٥,٢١٤,٤٤٤	٧٥,٢١٤,٤٤٤	٧٠,٥٣٨,٥٧٦	حقوق الحصص غير المسيطرة
٥,٢٦	٥,٠٤	٥,٢٧	٥,٢٦	(٢٢) أرباح الفترة نصيب السهم في الأرباح

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.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدوري المجمع

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١
٧٠,٥٣٨,٥٧٦	٧٥,٢١٤,٤٤٤	١٣,١٣٤,٠٤٠	٩,٤٨٤,٦٠٩
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
أرباح الفترة			
بنود تتعلق بالدخل الشامل			
حصة نسبية في الدخل الشامل لشركات شقيقة	(٣,٣٩١,٢٨٢)	-	-
يخصم منه المحول منها الى الخسائر المتراكمة خلال نفس الفترة	٣,٣٩١,٢٨٢	-	-
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة	٧٥,٢١٤,٤٤٤	١٣,١٣٤,٠٤٠	٩,٤٨٤,٦٠٩
توزع كما يلي:			
الشركة القابضة	٧٥,٢١٤,٤٥٢	١٣,١٣٤,٠٥٦	٩,٤٨٤,٦١٩
حقوق الحصص غير المسيطرة	(٨)	(١٦)	(١٠)
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة	٧٥,٢١٤,٤٤٤	١٣,١٣٤,٠٤٠	٩,٤٨٤,٦٠٩

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

إجمالي	الحصص غير المسيطرة جنه مصري	إجمالي حقوق ملكية الشركة القابضة جنه مصري	أرباح الفترة جنه مصري	أرباح مرحلة جنه مصري	احتياطي قانوني جنه مصري	أسهم خزينة جنه مصري	رأس المال جنه 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
(١٠,٩٥٢,٤٩١)	-	(١٠,٩٥٢,٤٩١)	-	-	-	(١٠,٩٥٢,٤٩١)	-	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
-	-	-	-	(١٥,٣٧٧,٨٢٤)	-	٢٢,٩١٥,٠٥٣	(٧,٥٣٧,٢٢٩)	إعدام أسهم خزينة
٧٠,٥٣٨,٥٧٦	١٦	٧٠,٥٣٨,٥٦٠	٧٠,٥٣٨,٥٦٠	-	-	-	-	أرباح الفترة
<u>٧٣٠,٩٧٨,٣٦٩</u>	<u>٤٣٧</u>	<u>٧٣٠,٩٧٧,٩٣٢</u>	<u>٧٠,٥٣٨,٥٦٠</u>	<u>٢٦١,٥٥٦,٥٧٧</u>	<u>٧٣,٣٧٥,٠٠٧</u>	<u>(١٠,٠٧٠,٢٤٨)</u>	<u>٣٣٥,٥٧٨,٠٣٦</u>	الرصيد في ٣٠ سبتمبر 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 اسهم خزينة
(١٥,٣٠٠,٨٢٢)	-	(١٥,٣٠٠,٨٢٢)	-	(١٥,٣٠٠,٨٢٢)	-	-	-	توزيعات الأرباح
-	-	-	-	(١٨,٠٣١,٣٤٨)	-	٢٨,٩١٩,٩٨٩	(١٠,٨٨٨,٦٤١)	إعدام أسهم خزينة
٧٥,٢١٤,٤٥٤	٢	٧٥,٢١٤,٤٥٢	٧٥,٢١٤,٤٥٢	-	-	-	-	أرباح الفترة
<u>٦٩٦,٦٤٨,٤٣٨</u>	<u>١٤٥</u>	<u>٦٩٦,٦٤٨,٢٩٣</u>	<u>٧٥,٢١٤,٤٥٢</u>	<u>٢١٢,٤٥٦,١٠٠</u>	<u>٧٠,٢٠٧,٤١٤</u>	<u>(٤,٣٤٤,٩٣٨)</u>	<u>٣٤٣,١١٥,٢٦٥</u>	الرصيد في ٣٠ سبتمبر 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 المجمعة الدورية

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	إيضاح
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل		
٩٢,٣٠٤,٦٦١	٨٣,٧٣٤,٢٩٨	
٥٩٩,٨١٧	٤٧٣,٧٣٥	(٣)
١٥٧,٨٢٤	١,٠٤٧,٨٨٩	(٢١)
-	١,١٥٩,٧٥٦	(٧)
(١٨٥,٠٠٠)	(٢٤٧,٥٠٠)	(٣)
(١٠,٤١٢)	(١٠,٤١٢)	
(٢,٦٥٦,٣٧٥)	(٤,٤٩٩,٤٢٨)	(٩)
(١٩,١١٤,٦٤١)	(٢٢,٧٣٦,٨٢٦)	(٥)
(٣,٩٠٤,٥٩٥)	(٤,٨٥٥,١٠٩)	
١٣٨,٠٧٤	٩٨٥,٣٧٦	
٦٧,٣٢٩,٣٥٣	٥٥,٠٥١,٧٧٩	
١٦,٣٨٧,٢٤٠	٤٣,٥٨٢,٦٥٠	(٦)
(١٥,٦٠٧,١٥٤)	(٤٠,٣٧٤,٠٣٧)	(٧)
(٢٦,٧٥٠,٠٠٠)	(٤٦,٢٥٠,٠٠٠)	
(١٨,١٦٠,١٦٤)	٢٣,٤٨٥,٦٩٩	(١٥)
(٢٧,٢١٧,٤٤٧)	(٢٠,٠٤٩,٣٣٤)	(١٤)
(٤,٠١٨,١٧٢)	١٥,٤٤٦,٧٥٧	
أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل		
التغير في مشروعات الإسكان والتعمير		
التغير في العملاء والمصروفات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى		
التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة		
التغير في الموردين والمصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى		
ضرائب الدخل المدفوعة		
صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل		
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار		
(٩٧,٠٧٦)	(٤٠٧,١٣١)	(٣)
١٨٥,٠٠٠	٢٤٧,٥٠٠	(٣)
(١٣,٨٤٢,٣٥٢)	٣,٣٥٥,٢٥٨	(٩)
(١,٢٥٠,٠٠٠)	(٦,٢٣٤,٣٧٥)	(٥)
٣,٩١٥,٠٠٧	٤,٨٦٥,٥٢١	
(١١,٠٨٩,٤٢١)	١,٨٢٦,٧٧٣	
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل		
(١٣٨,٠٧٤)	(٩٨٥,٣٧٦)	
(٣,٠٣٦,١٨٠)	(٥,٩٩٣,٦٩٧)	
٢٩,٩٩٧,٠٠٠	-	
(٤,٣٤٤,٩٣٨)	(١٠,٩٥٢,٤٩١)	(١٢)
(١٥,٨٠٩,٤٩١)	(٩,٨٩٠,٩٩١)	
٦,٦٦٨,٣١٧	(٢٧,٨٢٢,٥٥٥)	
(٨,٤٣٩,٢٧٦)	(١٠,٥٤٩,٠٢٥)	
٨٢,٢٢٥,٦٢١	٧٩,٣٤٨,٢٠٢	(١٠)
٧٣,٧٨٦,٣٤٥	٦٨,٧٩٩,١٧٧	(١٠)
فوائد مدينة مدفوعة		
مدفوعات في التزامات عقود التأجير		
متحصلات من عقود ترتيب تمويلي		
مدفوعات لشراء أسهم خزينة		
توزيعات ارباح مدفوعة		
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل		
صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة		
النقدية وما في حكمها - أول الفترة		
النقدية وما في حكمها - آخر الفترة		

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمع

في ٣٠ سبتمبر 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 التأشير بالسجل بتوفيق أوضاع الشركة طبقاً للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بتاريخ ٣١ أكتوبر ١٩٩٦.

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

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

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

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المجمع للشركة عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ١٣ نوفمبر 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 بالجنه 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 المجمع

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

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

اسم الشركة التابعة	نسبة المساهمة	نسبة المساهمة
شركة يو دي سي للاستثمار	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
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 المجمع. ويتم إدراج القوائم المالية للشركات التابعة في القوائم المالية المجمع من تاريخ الاقتناء وحتى تاريخ فقد الشركة القابضة للسيطرة على الشركة التابعة.

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 التغيير في حقوق الملكية من تاريخ التجميع.

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

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

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

تعرض حقوق الحصة غير المسيطرة 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 سبتمبر 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. الإعراف الأولي

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

يتم قياس الأصل المالي أو الالتزام المالي عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة وذلك بالنسبة للأصول والالتزامات 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 الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة.

بالنسبة للالتزامات 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 كالآتي:

- أصول مالية مقاسة 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 بموجبه 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 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 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)

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:

أ. 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 لمبادئ 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 موقفة 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 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.

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	١٠,٢٣٧,١٧٦
مصروفات مدفوعة مقدما 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 تشمل 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 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.

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم تقييم أصول والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترة 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 الانشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل.

الأصول الثابتة

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

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

سنوات

٢٠

مباني وإنشاءات

٤

وسائل نقل وانتقال

٤

عدد وأدوات

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 اضمحل عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإسترادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإسترادية وتثبت خسائر اضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

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 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 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.

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 الاضحلال وتحمله 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 بتنمية 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 تشييد 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 وتحمل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الاضحلال 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 تجنب 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)

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

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

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

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

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات 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	-	-	-	-	٤٠٧,١٣١	٤٠٧,١٣١
استيعادات	-	-	(٣٦٠,٠٠٠)	-	-	(٣٦٠,٠٠٠)
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	٨٠٨,١٧٨	٣٦,١٨٧	٣,٦٩٤,٣٦٠	٤,٦٥٦,٣٢٥
مجمع الإهلاك	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,١٦٨,١٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(٢,٦٨٨,٩٤٩)	(٤,٠٠٨,٧٦٠)
في ١ يناير ٢٠٢٢	-	-	-	-	(٤٧٣,٧٣٥)	(٤٧٣,٧٣٥)
إهلاك الفترة	-	-	٣٦٠,٠٠٠	-	-	٣٦٠,٠٠٠
استيعادات	-	-	(٨٠٨,١٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(٣,١٦٢,٦٨٤)	(٤,١٢٢,٤٩٥)
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	-	(١١٥,٤٤٦)	(٨٠٨,١٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(٣,١٦٢,٦٨٤)	(٤,١٢٢,٤٩٥)
صافي القيمة الدفترية	-	-	-	-	٥٣١,٦٧٦	٥٣٣,٨٣٠
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٢,١٥٤	-	-	-	٥٣١,٦٧٦	٥٣٣,٨٣٠

- 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 اراضى ومباني مملوكة للشركة بصافى قيمة دفترية ١,٨٢١ جنيه مصري (إيضاح ٢٢).

- يتمثل ارباح بيع الاصول الثابتة فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ على النحو التالى :

جنيه مصري	جنيه مصري
٢٤٧,٥٠٠	متحصلات من بيع أصول ثابتة
(٣٦٠,٠٠٠)	تكلفة أصول ثابتة مستبعدة
٣٦٠,٠٠٠	مجمع إهلاك أصول ثابتة مستبعدة
-	صافي القيمة الدفترية للأصول المستبعدة
٢٤٧,٥٠٠	ارباح بيع أصول ثابتة

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر 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
استيعادات	-	-	(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
استيعادات	-	-	(١,١٦٨,١٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(٢,٦٨٨,٩٤٩)	(٤,٠٠٨,٧٦٠)
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

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	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

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	نسبة المساهمة	
جنيه مصري	جنيه مصري	%٩,٩٩	شركة الكابلات الكهربائية المصرية
١٧٠,٦٨٣,٤٩٠	١٥١,٩٤٤,٧٧٢	%٢٥	شركة PRE للاستثمار العقاري
٥,٥٢٨,٧٦١	٦٢,٦٥٦	%٢٤,٥	شركة PHC FOOD
٤,٩٧٨,٣٤٥	٣,٥٥٦,٦٤٦	%٢٥	شركة USG للمقاولات العامة
١,٢٠٣,٣٩٧	١,٢٥٠,٠٠٠		
١٨٢,٣٩٣,٩٩٣	١٥٦,٨١٤,٠٧٤		

وتمثل حركة تلك الاستثمارات في الآتي:

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢	زيادة الاستثمارات خلال الفترة	حصة الشركة في الأرباح (الخسائر) خلال الفترة	حصة الشركة في الدخل الشامل خلال الفترة	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
١٥١,٩٤٤,٧٧٢	-	٢٢,١٣٠,٠٠٠	(٣,٣٩١,٢٨٢)	١٧٠,٦٨٣,٤٩٠	شركة الكابلات الكهربائية المصرية
٦٢,٦٥٦	٦,٢٣٤,٣٧٥	(٧٦٨,٢٧٠)	-	٥,٥٢٨,٧٦١	شركة PRE للاستثمار العقاري
٣,٥٥٦,٦٤٦	-	١,٤٢١,٦٩٩	-	٤,٩٧٨,٣٤٥	شركة PHC FOOD
١,٢٥٠,٠٠٠	-	(٤٦,٦٠٣)	-	١,٢٠٣,٣٩٧	شركة USG للمقاولات العامة
١٥٦,٨١٤,٠٧٤	٦,٢٣٤,٣٧٥	٢٢,٧٣٦,٨٢٦	(٣,٣٩١,٢٨٢)	١٨٢,٣٩٣,٩٩٣	

٦ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
جنيه مصري	جنيه مصري		
٧٢,٦٢٨,٣٥١	٧٠,٢٨٠,٧٥٧		
١٥٨,٤٢٣,٠٩٨	٢٠٤,٣٥٣,٣٤٢		
٢٣١,٠٥١,٤٤٩	٢٧٤,٦٣٤,٠٩٩		

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٧ - عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء
١٥٧,٠١٧,٦٩١	١١٥,٤٦٢,٥٦١	يخصم:
(٥,٠٧٦,٩٠٨)	(٢,٩٠٨,٠٧٠)	إيرادات مؤجلة
(١٠,٢٣٧,١٧٦)	(٩,٠٧٧,٤٢٠)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
١٤١,٧٠٣,٦٠٧	١٠٣,٤٧٧,٠٧١	فوائد مستحقة
٢,٨٤٥,٣٦٣	٣,١٨٧,١٣٤	تأمينات لدى الغير
٢,٦٠٢,٨٩١	٩٤٢,٥٧٩	عهد وسلف عاملين
٤٥١,٣٨٨	٦,٦٦٤	شركة الصرف الصحي *
٣٦,٦٣٤,١٤٨	٤٥,٦٣٤,١٤٨	أرصدة مدينة أخرى
١٦,١٥٤,٢٧٠	٧,٩٢٩,٧٩٠	
٢٠٠,٣٩١,٦٦٧	١٦١,١٧٧,٣٨٦	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى
(٤٨٦,٨٧٧)	(٤٨٦,٨٧٧)	
١٩٩,٩٠٤,٧٩٠	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:

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	رصيد أول الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	مكون خلال الفترة
٦,٦٢٩,٧٧٧	٩,٠٧٧,٤٢٠	رصيد آخر الفترة
-	١,١٥٩,٧٥٦	
٦,٦٢٩,٧٧٧	١٠,٢٣٧,١٧٦	

٨ - مستحق من / الى اطراف ذات علاقه

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	طبيعة العلاقة	(أ- ٨) مستحق من اطراف ذات علاقة
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة شقيقة	شركة PRE للاستثمار العقاري
٢٣,٧٥٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	شركة شقيقة	شركة PHC فوود
٥,٧٥٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	طرف ذو علاقة	شركة مشارق للاستثمار العقاري
٥٥,٥٠٠,٠٠٠	٣٨,٧٥٠,٠٠٠		
٨٥,٠٠٠,٠٠٠			
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	شركة شقيقة	(ب- ٨) مستحق الى طرف ذو علاقة
جنيه مصري	جنيه مصري		شركة يو أس جى للمقاولات
١,٢٥٠,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠		
١,٢٥٠,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠		

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٩ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
١٠,٥٢٨,٩٠١	٣,٨٣٧,١٣٨
٧٣,٠٠٠,٠٠٠	٨١,٠٠٠,٠٠٠
٣٦,٩٦١,٤٥٥	٣٦,٧٩٧,٣٨٨
<u>١٢٠,٤٩٠,٣٥٦</u>	<u>١٢١,٦٣٤,٥٢٦</u>

أسهم شركات مقيدة في البورصة المصرية
أسهم شركات غير مقيدة في البورصة المصرية
استثمارات وثائق صناديق الاستثمار

لغرض اعداد قائمة التدفقات النقدية

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٩٧,٨٩٥,٧٥٠	١٢٠,٤٩٠,٣٥٦
٢,٦٥٦,٣٧٥	٤,٤٩٩,٤٢٨
<u>(١١٤,٣٩٤,٤٧٧)</u>	<u>(١٢١,٦٣٤,٥٢٦)</u>
<u>(١٣,٨٤٢,٣٥٢)</u>	<u>٣,٣٥٥,٢٥٨</u>

رصيد أول الفترة
فروق إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
رصيد آخر الفترة
التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

١٠ - نقدية لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٥,٣٤٨,٢٠٢	١١,٠٦٩,١٧٧
٥٤,٠٠٠,٠٠٠	٥٧,٧٣٠,٠٠٠
<u>٧٩,٣٤٨,٢٠٢</u>	<u>٦٨,٧٩٩,١٧٧</u>

حسابات جارية بالبنوك
ودائع لأجل (تستحق خلال ثلاثة أشهر) *

* بلغ إجمالي الودائع لأجل المتحفظ عليها لصالح البنوك في ٣٠ سبتمبر 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 الاسمية 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 قدره مبلغ ٢٨,٩١٩,٩٨٩ جنيه مصري لعدد ٨٧١٠٩١٣ سهم بقيمة اسمية ١٠,٨٨٨,٦٤١ جنيه مصري، وتم إتخاذ الإجراءات القانونية وتم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ٩ أغسطس ٢٠٢١.

وبتاريخ ١٢ مايو ٢٠٢٢ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام اسهم الخزينة التي مر على شرائها اكثر من عام وفقا لرصيداها الظاهر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ والبالغ قدره مبلغ ١,٦٩٥,٠٩٠ جنيه مصري لعدد ٣٦٨٠٠٠ سهم بقيمة اسمية ٤٦٠,٠٠٠ جنيه مصري، وتم إتخاذ الاجراءات القانونية.

وبتاريخ ١٠ اغسطس ٢٠٢٢ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام اسهم الخزينة التي مر على شرائها اكثر من عام و ايضا التي مر على شرائها اكثر من ثلاثة اشهر والبالغ قدره مبلغ ٢١,٢١٩,٩٦٢ جنيه مصري لعدد ٥٦٦١٧٨٣ سهم بقيمة اسمية ٧,٠٧٧,٢٢٩ جنيه مصري، وتم إتخاذ الاجراءات القانونية وتم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٢.

ويبلغ راس مال الشركة المصدر والمدفوع بعد إعدام اسهم الخزينة مبلغ ٣٣٥,٥٧٨,٠٣٦ جنيه مصري موزع على ٢٦٨٤٦٢٤٢٩ سهم، قيمة السهم الاسمية ١,٢٥ جنيه مصري.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

١٢ - اسهم خزينة

بتاريخ ٢٢ مارس ٢٠٢١ قرر مجلس الإدارة 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 قدره مبلغ ٢٨,٩١٩,٩٨٩ جنيه مصرى لعدد ٨٧١٠٩١٣ سهم وتم إتخاذ الإجراءات القانونية وتم التأشير فى السجل التجارى بتاريخ ٩ أغسطس ٢٠٢١. وبتاريخ ١٩ أكتوبر ٢٠٢١ وافق مجلس الإدارة على استئناف شراء أسهم خزينة. وقد بلغ رصيد أسهم الخزينة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٢٢,٠٣٢,٨١٠ جنيه مصرى لعدد ٥٧٨٨٦٣٧ سهم.

وبتاريخ ١٢ مايو ٢٠٢٢ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام اسهم الخزينة التي مر على شرائها اكثر من عام وفقا لرصيداها الظاهر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و البالغ قدره مبلغ ١,٦٩٥,٠٩٠ جنيه مصرى لعدد ٣٦٨٠٠٠ سهم بقيمة إسمية ٤٦٠,٠٠٠ جنيه مصرى ، وتم إتخاذ الإجراءات القانونية.

و بتاريخ ١٢ يونيو ٢٠٢٢ قرر مجلس الإدارة استئناف شراء اسهم خزينة و قد بلغ رصيد اسهم الخزينة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١٠,٠٧٠,٢٤٨ جنيه مصرى لعدد ٣٢٦١٣١٣ سهم.

وبتاريخ ١٠ اغسطس ٢٠٢٢ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام اسهم الخزينة التي مر على شرائها اكثر من عام و ايضا التي مر على شرائها اكثر من ثلاثة اشهر و البالغ قدره مبلغ ٢١,٢١٩,٩٦٢ جنيه مصرى لعدد ٥٦٦١٧٨٣ سهم بقيمة إسمية ٧,٠٧٧,٢٢٩ جنيه مصرى ، وتم إتخاذ الإجراءات القانونية وتم التأشير فى السجل التجارى بتاريخ ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٢.

١٣ - مخصصات

٣٠ سبتمبر 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

مصرفوف ضرائب الدخل

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	ضرائب الدخل الجارية
١٣,١٨٨,٦٧١	١٧,٠٨١,٨٨٥	ضرائب الدخل المؤجلة
٧,٠٥١	٨,٣٣٢	مصرفوف ضرائب الدخل
١٣,١٩٥,٧٢٢	١٧,٠٩٠,٢١٧	

ضرائب الدخل الجارية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام
٢٠,٠٤٩,٣٣٤	٢٧,٢١٧,٤٤٧	مصرفوف ضريبة الدخل عن الفترة / العام
١٣,١٨٨,٦٧١	٢٠,٠٧٠,٧١٠	المسدد خلال الفترة / العام
(٢٠,٠٤٩,٣٣٤)	(٢٧,٢٣٨,٨٢٣)	رصيد آخر الفترة / العام
١٣,١٨٨,٦٧١	٢٠,٠٤٩,٣٣٤	

ضرائب الدخل المؤجلة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام - أصل / (التزام)
٦١,٤٧١	(٣٧٩)	الحركة خلال الفترة / العام - (التزام) - أصل
(٧,٠٥١)	٦١,٨٥٠	رصيد آخر الفترة / العام - أصل
٥٤,٤٢٠	٦١,٤٧١	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

١٥ - موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء دفعات مقدمة
٤٦,٦٢٠,٢١١	٢٩,٦٦١,٨٦٢	إيرادات مؤجلة (إيضاح ٧)
١٩,٩٧٨,٩٩٨	٢٣,٣٩٦,٧١٨	مستحق إلى الوحدة المحلية لمركز أبو حمص
١٢٦,١٣٣	٧٦,١٣٣	مصروفات مستحقة
٥,٥٧٥,٤٨٠	٦,٤٩٥,٨٠٧	تكلفة اعمال تحت التنفيذ
٣٢,٢٩٢,٩٥٣	٢٨,٨٤١,١٤٣	موردون
١,٦٩٨,٧٨١	١٨,٤٨٥	تأمينات من الغير
٥,٣٢٤,٢٠٣	١,٠٠٨,٣٤٥	صندوق الزمالة
٩٧,٤٣٣	١١٧,٥٥٩	أرصدة دائنة أخرى
٨,٠٢٣,٦٤٨	٦,٦٣٦,٠٨٩	
١١٩,٧٣٧,٨٤٠	٩٦,٢٥٢,١٤١	

١٦ - المبيعات و الإيرادات

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مبيعات مشروعات إسكان وتعمير
١٦٧,٧٧٠,٢٠٩	١١٢,٨٢١,٩٢٠	إيجارات
١,٦١٩,٥٥٥	٩,٨١٧	إيرادات أخرى
٥٧٧,٢٥٥	٦٦١,٢٣٤	
١٦٩,٩٦٧,٠١٩	١١٣,٤٩٢,٩٧١	

١٧ - تكلفة المبيعات و الحصول على الإيرادات

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	تكلفة مبيعات مشروعات إسكان وتعمير
٦٦,٢٧٤,٩٤٧	٢٦,٣٩٧,٨٧٥	
٦٦,٢٧٤,٩٤٧	٢٦,٣٩٧,٨٧٥	

١٨ - مصروفات عمومية وإدارية

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مرتبات وما في حكمها
١٣,٠٧٤,٣٠١	١١,٨٧٧,٨٠٦	مصروفات صيانة
٧٨٧,٦٧٨	٢٠٨,٧٩٨	مصروفات نقل وانتقالات
٤٤٣,٠٣٩	٣٧٠,٠٧٣	مصروفات دعائية واستقبال ونشر وطبع
١٠,٧٤٤,٤٧٨	١٨٩,٠٩٠	المساهمة التكافلية
٢٥٠,٢٠٥	٢٩٤,٥٣٧	وقود وزيوت وقوى محرك
٢١٧,٨١١	٢٠٢,٧٢٤	أدوات كتابية
١٠٠,٠٦٠	٨٠,٣٠٥	رسوم واشترابات
٢٣٣,٣٢٤	٢٥٥,٢٨٣	مصروفات تأمين
٢٤٢,٣١٤	١٧٢,٩١٥	قطع غيار ومهمات
٧٤,١٠٦	٥٥,٤٢١	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٣)
٤٧٣,٧٣٥	٥٩٩,٨١٧	استهلاك اصول حق انتفاع (إيضاح ٢١)
١,٠٤٧,٨٨٩	١٥٧,٨٢٤	مصروفات أخرى
٤,٦٠٨,٦٦٢	٣,٤٢٢,٨٤٨	
٣٢,٢٩٧,٦٠٢	١٧,٨٨٧,٤٤١	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

١٩ - الالتزامات المحتملة

الارتباطات الرأسمالية

بلغ رصيد الارتباطات الرأسمالية للشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٣,٢٨٣,٣٧٧ 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 سبتمبر 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 سبتمبر ٢٠٢٢

٢١ - عقود التأجير والترتيب

١- اصول حق انتفاع

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر 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	مجموع الإستهلاك
(٥٧٨,٦٨٨)	(١,٠٩٧,٤٩٩)	أول الفترة / العام
(٥١٨,٨١١)	(١,٠٤٧,٨٨٩)	إستهلاك الفترة / العام (إيضاح ١٨)
(١,٠٩٧,٤٩٩)	(٢,١٤٥,٣٨٨)	آخر الفترة / العام
١٠,٨٥٠,٧٣٦	٩,٨٠٢,٨٤٧	صافي القيمة آخر الفترة / العام

٢- التزام عقود التأجير والترتيب

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	عقود تأجير جنيه مصري	رصيد التزام عقود التأجير والترتيب يخصم: أقساط مستحقة السداد خلال عام
الإجمالي جنيه مصري	٣٠,٤٦٣,١٠٦	٩,٥٤٤,٦٧٠
(٨,٩١٤,٨٧٠)	(٧,٤٢٦,٠٢٧)	(١,٤٨٨,٨٤٣)
٢١,٥٤٨,٢٣٦	١٣,٤٩٢,٤٠٩	٨,٠٥٥,٨٢٧

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	عقود تأجير جنيه مصري	رصيد التزام عقود التأجير والترتيب يخصم: أقساط مستحقة السداد خلال عام
الإجمالي جنيه مصري	٣٦,٤٥٦,٨٠٣	١٠,٧٣٠,٦٠٤
(٨,٠٨١,٧٨٤)	(٦,٤٦٥,٦٢٦)	(١,٦١٦,١٥٨)
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:

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	أرباح الفترة للشركة الأم المتوسط المرجح لعدد الأسهم نصيب السهم في الأرباح
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٥,٢١٤,٤٥٢	٧٠,٥٣٨,٥٦٠	
٢٧٣٧,٠٦٦١	٢٦٧١٩,٩٣٨	
٠,٢٧	٠,٢٦	

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 منظم.

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 تكبدها 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 لدى الشركة أي أصول أو التزامات بالعملة الأجنبية في تاريخ المركز المالي.

د - مخاطر إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال هو التأكد من أن الشركة تحافظ على نسب رأس مال صحية من أجل دعم أعمالها 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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال وأسهم الخزينة والاحتياطيات والأرباح المرحلة. ويبلغ في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٦٦٠,٤٣٩,٣٧٢ 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 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 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

١- 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 سبتمبر ٢٠٢٢

٢٥ - أحداث هامة (تابع)

وبتاريخ ٢٧ ابريل ٢٠٢٢ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٥٦٨ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض احكام معايير 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 "اضمحلال 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 أو 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)

٢- بتاريخ ٢٧ اكتوبر ٢٠٢٢، قررت لجنة السياسة النقدية في اجتماعها الاستثنائي رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل الى ١٣,٢٥٪ و ١٤,٢٥٪ و ١٣,٧٥٪ على الترتيب. كما تم رفع سعر النتمان والخصم بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل الي ١٣,٧٥٪.

وقد تم انخفاض قيمة الجنيه المصري مرة أخرى أمام الدولار الأمريكي بنسبة تعدت ٢٠٪ لتكون اجمالي نسبة انخفاض الجنيه مقابل الدولار من بداية العام بنسبة تعدت ٥٠٪ مما قد يكون له أثر على القوائم المالية المستقبلية.