

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية الدورية المجمعة  
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
وتقرير الفحص المحدود عليها

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية الدورية المجمعة  
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

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
٣١-٨	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 المرفق للشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ مارس ٢٠٢٣ وكذا القوائم المجمعة الدورية للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة 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، وتتنصر 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 ٣١ مارس ٢٠٢٣ وعن أداؤها المالي الدوري المجمع وتدفقاتها النقدية الدورية المجمعة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في : ٣٠ مايو ٢٠٢٣

مراقب الحسابات  
محمد أحمد أبو الحسن  
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية  
زميل جمعية الضرائب المصرية  
س. 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 المجمع

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠٢٣ جنيه مصري	إيضاح	
			الأصول
			أصول غير متداولة
١,١٥٧,٤٠٤	١,٥٢٩,٧٠٠	(٣)	أصول ثابتة
٩,٣٥٤,١٨٠	٩,٠٤٥,٨٠١	(٢١)	أصول حق النفع
٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢	(٤)	استثمارات في سندات حكومية
٩٥,٤١٢,٥١٢	٩٢,٥٤٤,٠٨٣	(٥)	استثمارات في شركات شقيقة
١٢,٤٦٧	٢١,٤٥٦	(١٤)	أصول ضريبية مؤجلة
١٠٦,٣٨٤,٧٩٥	١٠٣,٥٨٩,٢٧٢		إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
٢٠٤,٤١٠,٥٣٦	٢١٢,٠٨٤,٢١١	(٦)	مشروعات الإسكان والتعمير
٦٩٩,٧٠٢,٤٢٩	٧١٧,٨٤٦,٧١٩	(٧)	عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٢٥,٦٨٧,٥٠٠	١٠٢,٥٨٧,٥٠٠	(٨-أ)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٢٥,٥٣٩,٤٠٣	٦,٩١٥,١٠٣	(٩)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٠٤,٨٠٤,٤٥٢	٩٧,٢٠٦,٥٩٢	(١٠)	نقدية لدى البنوك
١,١٦٠,١٤٤,٣٢٠	١,١٣٦,٦٤٠,١٢٥		إجمالي الأصول المتداولة
١,٢٦٦,٥٢٩,١١٥	١,٢٤٠,٢٢٩,٣٩٧		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٣٣٥,٥٧٨,٠٣٦	٣٣٥,٥٧٨,٠٣٦	(١١)	رأس المال المدفوع
(٢٢,٤١١,٠٠٧)	(٤٩,٨٢٠,٩٥٦)	(١٢)	أسهم خزينة
٧٣,٢٧٥,٠٠٧	٧٧,٠١٠,٩١١		احتياطي قانوني
٢٦١,٥٥٦,٥٧٧	٣٤١,٧٠٦,٨٤٧		أرباح مرحلة
٩٨,٢٠١,٥٩٤	٥,٨٥٦,٤٣٥		أرباح الفترة / العام
٧٤٦,٣٠٠,٢٠٧	٧١٠,٣٣١,٢٧٣		إجمالي حقوق الملكية الشركة القابضة
٦٠٤	٦٣٤		حقوق الحصص غير المسيطرة
٧٤٦,٣٠٠,٨١١	٧١٠,٣٣١,٩٠٧		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			التزامات غير متداولة
٣٦٦,٩٠٦,٣٥٥	٣٦٤,٧٦٤,٠٠٧	(٢١)	التزامات عقود التأجير والترتيب - غير متداولة
٣٦٦,٩٠٦,٣٥٥	٣٦٤,٧٦٤,٠٠٧		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			التزامات متداولة
٤,٠٠٥,٢٧٨	٤,٠٠٥,٢٧٨	(١٣)	مخصصات
١,٢٥٠,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠	(٨-ب)	مستحق الى طرف ذو علاقة
٢٧,١٨٥,٧٨١	٢٨,١٠٠,٦١٨	(١٤)	التزامات ضريبية
٩,١٢٠,٢٥٨	٩,٣٠٣,٨٢٥	(٢١)	التزامات عقود التأجير والترتيب - متداولة
١١١,٧٦٠,٦٣٢	١٢٢,٤٧٣,٧٦٢	(١٥)	موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٥٣,٣٢١,٩٤٩	١٦٥,١٣٣,٤٨٣		إجمالي الالتزامات المتداولة
٥٢٠,٢٢٨,٣٠٤	٥٢٩,٨٩٧,٤٩٠		إجمالي الالتزامات
١,٢٦٦,٥٢٩,١١٥	١,٢٤٠,٢٢٩,٣٩٧		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 المجمع.  
- تقرير الفحص المحدود "مرفق".

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة  
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣	إيضاح	
جنيه مصري ٨٧,٢٢٤,٩٠٨	جنيه مصري ٣٩,١٨٣,٧٠٥	(١٦)	المبيعات والإيرادات
(٤٧,٤٤٧,١٢٢)	(٨,٨٩٧,٨٣٠)	(١٧)	تكلفة المبيعات والحصول على الإيرادات
<u>٣٩,٧٧٧,٧٨٦</u>	<u>٣٠,٢٨٥,٨٧٥</u>		مجمل الربح
(٩,٨٦٥,٥٤٤)	(٩,١٦٠,١٨٩)	(١٨)	مصروفات عمومية وإدارية
(٥,٠٠٠,٠٠٠)	-		تبرعات
(١,٥٤٨,٥٥٦)	(١,٦٨٩,٢٦٧)	(١٧)	رواتب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
(٤٦٢,١٥١)	-	(٧)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
-	٩٦٦,٩٥١	(٧)	رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
٤٢٦,٨١٥	١,١٢٣,٤٩٤		إيرادات تشغيل أخرى
<u>٢٣,٣٢٨,٣٥٠</u>	<u>٢١,٥٢٦,٨٦٤</u>		أرباح التشغيل
١٨٢,٤٣٣	٣٢١,٦٢٨	(٩)	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	٢٢٩,٦٩٢	(٩)	أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٦,٤٠٦,٩٦٤	(٦٨,٥٤٥)	(٥)	حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
١,٤١٠,٨٢٢	١,٨٣٧,٣٧٦		فوائد دائنة
(١٧٢,٧٢٢)	(١٧,٠٧٤,٣١٣)		فوائد مدينة
<u>٣١,١٥٥,٨٤٧</u>	<u>٦,٧٧٢,٧٠٢</u>		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(٤,٦٣٣,٣٤٧)	(٩١٦,٢٦٠)	(١٤)	ضرائب الدخل
<u>٢٦,٥٢٢,٥٠٠</u>	<u>٥,٨٥٦,٤٤٢</u>		أرباح الفترة
<u>٠,١٠</u>	<u>٠,٠٢</u>	(٢٢)	نصيب السهم في الأرباح
٢٦,٥٢٢,٤٦١	٥,٨٥٦,٤٣٥		توزع كما يلي:
٣٩	٧		الشركة القابضة
<u>٢٦,٥٢٢,٥٠٠</u>	<u>٥,٨٥٦,٤٤٢</u>		حقوق الحصص غير المسيطرة
			أرباح الفترة

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب



وليد محمد عصام الدين أنور

رئيس القطاع المالي



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 الدخل الشامل الدورى المجمع  
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

الثلاثة اشهر المنتهية فى ٣١ مارس ٢٠٢٢ جنيه مصرى	الثلاثة اشهر المنتهية فى ٣١ مارس ٢٠٢٣ جنيه مصرى
٢٦,٥٢٢,٥٠٠	٥,٨٥٦,٤٤٢
(٣,٣٧٥,٨٠٠)	(٢,٧٩٩,٨٨٤)
<u>٣,٣٧٥,٨٠٠</u>	<u>٢,٧٩٩,٨٨٤</u>
<u>٢٦,٥٢٢,٥٠٠</u>	<u>٥,٨٥٦,٤٤٢</u>
٢٦,٥٢٢,٤٦١	٥,٨٥٦,٤٣٥
٣٩	٧
<u>٢٦,٥٢٢,٥٠٠</u>	<u>٥,٨٥٦,٤٤٢</u>

أرباح الفترة  
بنود تتعلق بالدخل الشامل:  
حصة نسبية في الدخل الشامل لشركات شقيقة  
يخصم منه:  
المحول منها الى الأرباح المرحلة خلال الفترة  
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

توزع كما يلي:  
الشركة القابضة  
حقوق الحصص غير المسيطرة  
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المجمعة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

رأس المال	أسهم خزينة	احتياطي قانوني	أرباح مرحلة	أرباح الفترة	إجمالي حقوق ملكية الشركة القابضة	الحصص غير المسيطرة	إجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٣٣٥,٥٧٨,٠٣٦	(٢٢,٤١١,٠٠٧)	٧٣,٣٧٥,٠٠٧	٢٦١,٥٥٦,٥٧٧	٩٨,٢٠١,٥٩٤	٧٤٦,٣٠٠,٢٠٧	٦٠٤	٧٤٦,٣٠٠,٨١١
-	-	٣,٦٣٥,٩٠٤	٩٤,٥٦٥,٦٩٠	(٩٨,٢٠١,٥٩٤)	-	-	-
-	(٢٧,٤٠٩,٩٤٩)	-	-	-	(٢٧,٤٠٩,٩٤٩)	-	(٢٧,٤٠٩,٩٤٩)
-	-	-	(١١,٦١٥,٥١٣)	-	(١١,٦١٥,٥١٣)	-	(١١,٦١٥,٥١٣)
-	-	-	(٢,٧٩٩,٨٨٤)	-	(٢,٧٩٩,٨٨٤)	-	(٢,٧٩٩,٨٨٤)
-	-	-	(٢٣)	-	(٢٣)	٢٣	-
-	-	-	-	٥,٨٥٦,٤٣٥	٥,٨٥٦,٤٣٥	٧	٥,٨٥٦,٤٤٢
<u>٣٣٥,٥٧٨,٠٣٦</u>	<u>(٤٩,٨٢٠,٩٥٦)</u>	<u>٧٧,٠١٠,٩١١</u>	<u>٣٤١,٧٠٦,٨٤٧</u>	<u>٥,٨٥٦,٤٣٥</u>	<u>٧١٠,٣٣١,٢٧٣</u>	<u>٦٣٤</u>	<u>٧١٠,٣٣١,٩٠٧</u>
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣							
محول الى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة							
شراء أسهم خزينة							
توزيعات الأرباح							
حصة نسبية في الدخل الشامل لشركات شقيقة							
تسويات ناتجة من تغيير نسب المساهمة في شركات تابعة							
أرباح الفترة							
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٣							
٣٤٣,١١٥,٢٦٥	(٢٢,٠٣٢,٨١٠)	٧٠,٢٠٧,٤١٤	٢١٢,٤٥٦,١٠٠	٨٠,٩٢٨,١٦٧	٦٨٤,٦٧٤,١٣٦	٤٢١	٦٨٤,٦٧٤,٥٥٧
-	-	٣,١٦٧,٥٩٣	٧٧,٧٦٠,٥٧٤	(٨٠,٩٢٨,١٦٧)	-	-	-
-	(١,٨٨٣,١٢٤)	-	-	-	(١,٨٨٣,١٢٤)	-	(١,٨٨٣,١٢٤)
-	-	-	(٩,٨٩٠,٩٩١)	-	(٩,٨٩٠,٩٩١)	-	(٩,٨٩٠,٩٩١)
-	-	-	(٣,٣٧٥,٨٠٠)	-	(٣,٣٧٥,٨٠٠)	-	(٣,٣٧٥,٨٠٠)
-	-	-	-	٢٦,٥٢٢,٤٦١	٢٦,٥٢٢,٤٦١	٣٩	٢٦,٥٢٢,٥٠٠
<u>٣٤٣,١١٥,٢٦٥</u>	<u>(٢٣,٩١٥,٩٣٤)</u>	<u>٧٣,٣٧٥,٠٠٧</u>	<u>٢٧٦,٩٤٩,٨٨٣</u>	<u>٢٦,٥٢٢,٤٦١</u>	<u>٦٩٦,٠٤٦,٦٨٢</u>	<u>٤٦٠</u>	<u>٦٩٦,٠٤٧,١٤٢</u>
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢							
محول الى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة							
شراء أسهم خزينة							
توزيعات الأرباح							
حصة نسبية في الدخل الشامل لشركات شقيقة							
أرباح الفترة							
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٢							

- 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 الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ جنيه مصرى	الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ جنيه مصرى	ايضاح
		<b>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</b>
٣١,١٥٥,٨٤٧	٦,٧٧٢,٧٠٢	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
١٧٢,٩٠٧	١٧٣,٣٢٢	(٣) إهلاك الأصول الثابتة
٣٦٠,٩٨٧	٣٠٨,٣٧٩	(٢١) استهلاك اصول حق انتفاع
٤٦٢,١٥١	-	(٧) الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
-	(٩٦٦,٩٥١)	(٧) رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
(١٨٢,٤٣٣)	(٣٢١,٦٢٨)	(٩) فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(٢٢٩,٦٩٢)	(٩) أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٦,٤٠٦,٩٦٤)	٦٨,٥٤٥	(٥) حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
(١,٤١٠,٨٢٢)	(١,٨٣٧,٣٧٦)	فوائد دائنة
١٧٢,٧٢٢	١٧,٠٧٤,٣١٣	فوائد مدينة
٢٤,٣٢٤,٣٩٥	٢١,٠٤١,٦١٤	أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
٣٣,٩٠٦,٤٦٦	(٧,٦٧٣,٦٧٥)	(٦) التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
(٣٧,٥٧٥,٢٩٤)	(١٧,١٧٧,٣٣٩)	(٧) التغير في العملاء والمصرفيات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى
٤,٦١٩,٢٠٧	٢٣,١٠٠,٠٠٠	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(١٣,٨٦١,٤٣٥)	(٩٠٢,٣٨٣)	(١٥) التغير في الموردين والمصرفيات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
(٣,٠١٠,٤١٢)	(١٠,٤١٢)	(١٤) ضرائب الدخل المدفوعة
٨,٤٠٢,٩٢٧	١٨,٣٧٧,٨٠٥	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		<b>التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار</b>
(١٥٤,١٤٥)	(٥٤٥,٦١٨)	(٣) مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٢,٨٧٧,٠٠١)	١٩,١٧٥,٦٢٠	(٩) التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١,٤١٠,٨٢٢	١,٨٣٧,٣٧٦	فوائد دائنة محصلة
(١,٦٢٠,٣٢٤)	٢٠,٤٦٧,٣٧٨	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
		<b>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</b>
(١٧٢,٧٢٢)	(١٧,٠٧٤,٣١٣)	فوائد مدينة مدفوعة
(١,٧٥٦,٥٤١)	(١,٩٥٨,٧٨١)	مدفوعات في التزامات عقود التأجير والترتيب
(١,٨٨٣,١٢٤)	(٢٧,٤٠٩,٩٤٩)	(١٢) مدفوعات لشراء أسهم خزينة
(٣,٨١٢,٣٨٧)	(٤٦,٤٤٣,٠٤٣)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
٢,٩٧٠,٢١٦	(٧,٥٩٧,٨٦٠)	صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٧٩,٣٤٨,٢٠٢	١٠٤,٨٠٤,٤٥٢	(١٠) النقدية وما في حكمها - أول الفترة
٨٢,٣١٨,٤١٨	٩٧,٢٠٦,٥٩٢	(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 ٣١ مارس ٢٠٢٣

### 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.

المدة القانونية للشركة ٥٠ عام تبدأ من 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 قابضة الأم هي شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية).

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المجمعة للشركة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ٣٠ مايو ٢٠٢٣.

### 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.

كما هو موضح بإيضاح رقم (٢٣) فإنه بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٨٨٣ لعام ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية وتدرس الشركة حالياً تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية للشركة.

### 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 ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	شركة يو دي سي للاستثمار
%٩٩,٩٩٩٨	%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 ٣١ مارس ٢٠٢٣

### ٢-٢ نطاق القوائم المالية المجمعة (تابع)

#### أسس التجميع

تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة:

- يتم استبعاد القيمة الدفترية لاستثمار الشركة القابضة في كل شركة تابعة مع نصيب الشركة القابضة في حقوق الملكية في كل شركة تابعة.
- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي ربح / خسارة الشركات التابعة المجمعة خلال العام التي تعد عنها القوائم المالية.
- 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 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 ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	شركة بو دي سي للاستثمار
%٠,٠٠٠٢	%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 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 مخصصاً منها تكاليف المعاملة.

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية

يحتوي معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الأدوات المالية "على ثلاث فئات أساسية لأصول المالية على أساس القياس الاحق لها كالاتي:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

### 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 مُصدر 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 لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

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

يمكن للمنشأة، عند الاعتراف الأولي أن تخصص بشكل 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 أداؤها 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/إلى أطراف ذات علاقة	التكلفة المستهلكة
الاستثمارات في سندات حكومية	التكلفة المستهلكة
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	بالقيمة العادلة
التزامات عقود تاجير 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.

الأدوات المالية (تابع)

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية (تابع)

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

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

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

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

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

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 الالتزام المالي من الدفاتر (أو جزء من التزام مالي) من قائمة المركز المالي عندما فقط يتم تسويته - أي عندما يتم سداد الالتزام 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.

## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

### 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:

- لا ينشئ أداء للشركة وأن للشركة حق واجب النفاذ في دفعة مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.
- يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أو تحسين الأصل الذي يسيطر عليه العميل في الوقت نفسه الذي يتم فيه تشييد الأصل وتحسينه.
- 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 ميني 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 آخذاً 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 سداه لمصلحة الضرائب.

يتم إدراج الضريبة الجارية كمصروف في قائمة الأرباح والخسائر.

## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

### 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

٤

٤

٤

مباني وإنشاءات

وسائل نقل وانتقال

عدد وأدوات

أثاث ومعدات مكاتب

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

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

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أضمحل عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية وثبتت 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 اسئلامها سواء استلمت الشركة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

**المخصصات**

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

**ترجمة العملات الأجنبية**

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

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

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

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



## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة  
في ٣١ مارس ٢٠٢٣

### 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.

#### 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 حدثت 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 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 بفرق 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 الاضمحلال وتحمله على قائمة الأرباح أو الخسائر عن العام لكل استثمار على حدة.

مشروعات الإسكان والتعمير (غير التامة - التامة)

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 الإنجاز.

مشروعات تامة

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

وفي تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحمل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الاضمحلال عن التكلفة في حالة وجوده.

التأمينات الاجتماعية

تقدم الشركة مساهمات للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحتسب 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 بأكثر فائدة على الأصل أو الالتزام.

وتقاس 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. وتقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

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

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

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

٣١ مارس ٢٠٢٣

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	٨٠٨,١٧٨	٣٦,١٨٧	٤,٥٠٩,٠٤٢	٥,٤٧١,٠٠٧
إضافات	-	-	-	-	٥٤٥,٦١٨	٥٤٥,٦١٨
في ٣١ مارس ٢٠٢٣	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	٨٠٨,١٧٨	٣٦,١٨٧	٥,٠٥٤,٦٦٠	٦,٠١٦,٦٢٥
مجمع الإهلاك	-	(١١٥,٤٤٦)	(٨٠٨,١٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(٣,٣٥٣,٧٩٢)	(٤,٣١٣,٦٠٣)
في ١ يناير ٢٠٢٢	-	-	-	-	(١٧٣,٣٢٢)	(١٧٣,٣٢٢)
إهلاك الفترة	-	-	-	-	(٣,٥٢٧,١١٤)	(٤,٤٨٦,٩٢٥)
في ٣١ مارس ٢٠٢٣	-	-	-	-	١,٥٢٧,٥٤٦	١,٥٢٩,٧٠٠
صافي القيمة الدفترية	٢,١٥٤	-	-	-	-	-
في ٣١ مارس ٢٠٢٣	٢,١٥٤	-	-	-	-	-

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٣,٤٢٧,٩٨٥ 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).

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

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 ٢٠٢٢	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	١,١٦٨,١٧٨	٣٦,١٨٧	٣,٢٨٧,٢٢٩	٤,٦٠٩,١٩٤
إضافات	-	-	-	-	١,٢٢١,٨١٣	١,٢٢١,٨١٣
استيعادات	-	-	(٣٦٠,٠٠٠)	-	-	(٣٦٠,٠٠٠)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	٨٠٨,١٧٨	٣٦,١٨٧	٤,٥٠٩,٠٤٢	٥,٤٧١,٠٠٧
مجمع الإهلاك	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,١٦٨,١٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(٢,٦٨٨,٩٤٩)	(٤,٠٠٨,٧٦٠)
في ١ يناير ٢٠٢٢	-	-	-	-	(٦٦٤,٨٤٣)	(٦٦٤,٨٤٣)
إهلاك العام	-	-	-	-	-	٣٦٠,٠٠٠
استيعادات	-	-	٣٦٠,٠٠٠	-	-	(٤,٣١٣,٦٠٣)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	-	(١١٥,٤٤٦)	(٨٠٨,١٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(٣,٣٥٣,٧٩٢)	(٤,٣١٣,٦٠٣)
صافي القيمة الدفترية	٢,١٥٤	-	-	-	١,١٥٥,٢٥٠	١,١٥٧,٤٠٤
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢,١٥٤	-	-	-	١,١٥٥,٢٥٠	١,١٥٧,٤٠٤

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢٣

٤ - استثمارات في سندات حكومية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	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 ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	نسبة المساهمة	
جنيه مصري	جنيه مصري	%٢٥	شركة PRE للاستثمار العقاري
٥,٤٤٨,٦٧٣	٥,٣٩٨,٣٧٢	%٢٤,٥	شركة PHC FOOD
٥,٤٠١,١٧٦	٥,٣٨٦,٦٠٦	%٢٥	شركة USG للمقاولات العامة
١,٢٢٨,١٣٣	١,٢١٢,٣٠٨	%١٠,١	شركة مشارق للاستثمار العقاري
٨٣,٣٣٤,٥٣٠	٨٠,٥٤٦,٧٩٧		
٩٥,٤١٢,٥١٢	٩٢,٥٤٤,٠٨٣		

وتتمثل حركة تلك الاستثمارات في الآتي:

الرصيد في	حصة الشركة في	حصة الشركة في	الرصيد في	
٣١ مارس ٢٠٢٣	الدخل الشامل	الأرباح (الخسائر)	١ يناير ٢٠٢٣	
جنيه مصري	خلال الفترة	خلال الفترة	جنيه مصري	
٥,٣٩٨,٣٧٢	جنيه مصري	جنيه مصري	٥,٤٤٨,٦٧٣	شركة PRE للاستثمار العقاري
٥,٣٨٦,٦٠٦	-	(٥٠,٣٠١)	٥,٤٠١,١٧٦	شركة PHC FOOD
١,٢١٢,٣٠٨	-	(١٤,٥٧٠)	١,٢٢٨,١٣٣	شركة USG للمقاولات العامة
٨٠,٥٤٦,٧٩٧	(٢,٧٩٩,٨٨٤)	(١٥,٨٢٥)	٨٣,٣٣٤,٥٣٠	شركة مشارق للاستثمار العقاري
٩٢,٥٤٤,٠٨٣	(٢,٧٩٩,٨٨٤)	١٢,١٥١	٩٥,٤١٢,٥١٢	
		(٦٨,٥٤٥)		

٦ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
٧٥,٩٠٣,٧١٣	٨٨,٨٥٧,٧٠٣	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
١٢٨,٥٠٦,٨٢٣	١٢٣,٢٢٦,٥٠٨	
٢٠٤,٤١٠,٥٣٦	٢١٢,٠٨٤,٢١١	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٧ - عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء
١٦٨,٢٩٥,٦٤٠	١٨٤,٣٤٢,٣٨٠	
(١٤,٩٠١,٤١٢)	(١٥,٣٤٠,٠٣١)	بخصم:
(١٠,٤٩٥,٦٠٥)	(٩,٥٢٨,٦٥٤)	إيرادات مؤجلة
١٤٢,٨٩٨,٦٢٣	١٥٩,٤٧٣,٦٩٥	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
٣٣,٦٣٤,١٤٨	٣٠,٦٣٤,١٤٨	شركة الصرف الصحي *
٢,٧١٦,٢٧٧	٢,٥٨٠,١٢٨	فوائد مستحقة
١٠,٨٩١,٠١١	١٠,٨٩١,٠١١	تأمينات لدى الغير
١٣٠,٠٠٠	٦٦٣,٧٨٥	عهد وسلف عاملين
٤٧٢,٣٨٢,٧٩٠	٤٧٢,٣٨٢,٧٩٠	مقاولين دفعات مقدمة
١٧,٦٥٩,٩٨٧	٢١,٠٩٢,٢٧٠	مصروفات مدفوعة مقدماً
٦,٩٥٩,٨٨٢	٣,٦٩١,٨٢٩	شركة المجموعة المالية للتوريق **
١٢,٩١٦,٥٨٨	١٦,٩٢٣,٩٤٠	أرصدة مدينة أخرى
٧٠٠,١٨٩,٣٠٦	٧١٨,٣٣٣,٥٩٦	
(٤٨٦,٨٧٧)	(٤٨٦,٨٧٧)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى
٦٩٩,٧٠٢,٤٢٩	٧١٧,٨٤٦,٧١٩	

\* 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.

\*\* قامت شركة يو دي سي للاستثمار (ش.م.م) (شركة تابعة) بتوقيع عقد توريق لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس - التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية للتوريق في يوليو ٢٠٢٢ بقيمة اجمالية ٤٥,٨٢٩,٠٢٧ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ١٢,٧٦٤,٠٣٩ جنيه مصري.

ومقابل ذلك حصلت الشركة على مبلغ ٣٠,١٦٤,٢٣٤ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ١,٢٤٠,٧١٢ جنيه مصري وتجنيب مقابل تعزيز ائتمان بمبلغ ١,٦٦٠,٠٤٢ جنيه مصري.

\*\* قامت شركة يو دي سي للاستثمار (ش.م.م) (شركة تابعة) بتوقيع عقد توريق لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس - التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية للتوريق في نوفمبر ٢٠٢٢ بقيمة اجمالية ٤١,٥١٩,٢٠٥ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ١٥,٠٧٩,٠٥٠ جنيه مصري.

ومقابل ذلك حصلت الشركة على مبلغ ٢٠,٥٠٧,٢٧١ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ١,٠٦٦,٣٠٠ جنيه مصري وتجنيب مقابل تعزيز ائتمان بمبلغ ١,١٧٤,٧٥٥ جنيه مصري ومتبقى للشركة مبلغ ٣,٦٩١,٨٢٩ جنيه مصري.

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

الثلاثة اشهر المنتهية في	الثلاثة اشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	رصيد اول الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	مكون خلال الفترة
٩,٠٧٧,٤٢٠	١٠,٤٩٥,٦٠٥	رد خلال الفترة
٤٦٢,١٥١	-	رصيد آخر الفترة
-	(٩٦٦,٩٥١)	
٩,٥٣٩,٥٧١	٩,٥٢٨,٦٥٤	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة  
في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٨ - مستحق من / الى اطراف ذات علاقه

		طبيعة العلاقة		(٨- أ) مستحق من أطراف ذات علاقة	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣				
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة شقيقة	شركة PRE للاستثمار العقاري		
٢٣,٧٥٠,٠٠٠	٢٣,٧٥٠,٠٠٠	شركة شقيقة	شركة PHC فوود		
٥,٧٥٠,٠٠٠	٥,٧٥٠,٠٠٠	شركة شقيقة	شركة مشارق للاستثمار العقاري		
٩٦,١٨٧,٥٠٠	٧٣,٠٨٧,٥٠٠				
<u>١٢٥,٦٨٧,٥٠٠</u>	<u>١٠٢,٥٨٧,٥٠٠</u>				

(٨- ب) مستحق الى طرف ذو علاقة

		شركة شقيقة	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣		
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة يو أس جى للمقاولات	
١,٢٥٠,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠		
<u>١,٢٥٠,٠٠٠</u>	<u>١,٢٥٠,٠٠٠</u>		

٩ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

		أسهم شركات مقيدة في البورصة المصرية وثائق صناديق الاستثمار	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣		
جنيه مصري	جنيه مصري		
١,٠٩٩,٠٤٠	١,٢٨٨,٩٦٧		
٢٤,٤٤٠,٣٦٣	٥,٦٢٦,١٣٦		
<u>٢٥,٥٣٩,٤٠٣</u>	<u>٦,٩١٥,١٠٣</u>		

لغرض اعداد قائمة التدفقات النقدية

		رصيد أول الفترة	
الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣		
جنيه مصري	جنيه مصري	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	
١٢٠,٤٩٠,٣٥٦	٢٥,٥٣٩,٤٠٣	أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	
١٨٢,٤٣٣	٣٢١,٦٢٨	رصيد آخر الفترة	
-	٢٢٩,٦٩٢	التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	
<u>(١٢٣,٥٤٩,٧٩٠)</u>	<u>(٦,٩١٥,١٠٣)</u>		
<u>(٢,٨٧٧,٠٠١)</u>	<u>١٩,١٧٥,٦٢٠</u>		

١٠ - نقدية لدى البنوك

		حسابات جارية بالبنوك ودائع لأجل (تستحق خلال ثلاثة أشهر) *	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣		
جنيه مصري	جنيه مصري		
٣٢,١٧٤,٤٥٢	٢٣,٤٧٦,٥٩٢		
٧٢,٦٣٠,٠٠٠	٧٣,٧٣٠,٠٠٠		
<u>١٠٤,٨٠٤,٤٥٢</u>	<u>٩٧,٢٠٦,٥٩٢</u>		

\* بلغ إجمالي الودائع لأجل المتحفظ عليها لصالح البنوك في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ٧٢,٧٠٨,٧٦٢ جنيه مصري مقابل خطابات ضمان (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٧٢,٥٥٦,٧٦٢ جنيه مصري) (إيضاح ٢٠).



## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

### ١١ - رأس المال

يبلغ رأس مال الشركة المرخص به ٦٧٥ مليون جنيه مصري.

وبتاريخ ١٢ مايو ٢٠٢٢ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام أسهم الخزينة التي مر على شرائها أكثر من عام وفقا لرصيدها الظاهر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والبالغ قدره مبلغ ١,٦٩٥,٠٩٠ جنيه مصري لعدد ٣٦٨٠٠٠ سهم بقيمة إسمية ٤٦٠,٠٠٠ جنيه مصري، وتم اتخاذ الاجراءات القانونية.

وبتاريخ ١٠ اغسطس ٢٠٢٢ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام أسهم الخزينة التي مر على شرائها أكثر من عام وايضا التي مر على شرائها أكثر من ثلاثة أشهر والبالغ قدره مبلغ ٢١,٢١٩,٩٦٢ جنيه مصري لعدد ٥٦٦١٧٨٣ سهم بقيمة إسمية ٧,٠٧٧,٢٢٩ جنيه مصري، وتم اتخاذ الاجراءات القانونية وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٢.

ويبلغ راس مال الشركة المصدر والمدفوع بعد إعدام أسهم الخزينة مبلغ ٣٣٥,٥٧٨,٠٣٦ جنيه مصري موزع على ٢٦٨٤٦٢٤٢٩ سهم، قيمة السهم الإسمية ١,٢٥ جنيه مصري. ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

القيمة	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	
جنيه مصري			شركة بابونيرز بروبترتيز للتنمية العمرانية
١١٤,٦٢٣,٤٧٠	٩١٦٩٨٧٧٦	%٣٤,١٦	إبراهيم إبراهيم الصعيدي
٣٧,٣٩٢,٧٤٨	٢٩٩١٤١٩٨	%١١,١٤	شركة مصر للتأمينات الحياة
٢٦,٧٨٢,٨٧٥	٢١٤٢٦٣٠٠	%٧,٩٨	شركة مصر للتأمين
١٩,٦٤٢,٠٦٤	١٥٧١٣٦٥١	%٥,٨٥	مساهمون آخرون
١٣٧,١٣٦,٨٧٩	١٠٩٧٠٩٥٠٤	%٤٠,٨٧	
<u>٣٣٥,٥٧٨,٠٣٦</u>	<u>٢٦٨٤٦٢٤٢٩</u>	<u>%١٠٠,٠٠</u>	

### ١٢ - اسهم خزينة

وبتاريخ ١٢ مايو ٢٠٢٢ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام أسهم الخزينة التي مر على شرائها أكثر من عام وفقا لرصيدها الظاهر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والبالغ قدره مبلغ ١,٦٩٥,٠٩٠ جنيه مصري لعدد ٣٦٨٠٠٠ سهم بقيمة إسمية ٤٦٠,٠٠٠ جنيه مصري، وتم اتخاذ الاجراءات القانونية.

وبتاريخ ١٠ اغسطس ٢٠٢٢ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام أسهم الخزينة التي مر على شرائها أكثر من عام وايضا التي مر على شرائها أكثر من ثلاثة أشهر والبالغ قدره مبلغ ٢١,٢١٩,٩٦٢ جنيه مصري لعدد ٥٦٦١٧٨٣ سهم بقيمة إسمية ٧,٠٧٧,٢٢٩ جنيه مصري، وتم اتخاذ الاجراءات القانونية وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٢، وقد بلغ رصيد أسهم الخزينة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢٢,٤١١,٠٠٧ جنيه مصري لعدد ٦٨٩٥٦٥٦ سهم.

وبتاريخ ١١ اكتوبر ٢٠٢٢ قرر مجلس الادارة استئناف شراء أسهم خزينة وقد بلغ رصيد أسهم الخزينة في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ٤٩,٨٢٠,٩٥٦ جنيه مصري لعدد ١٢٩٢٢٦٨٠ سهم.

وبتاريخ ٢ مايو ٢٠٢٣ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام أسهم الخزينة وفقا لرصيدها الظاهر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والبالغ قدره مبلغ ٢٢,٤١١,٠٠٧ جنيه مصري لعدد ٦٨٩٥٦٥٦ سهم بقيمة إسمية ٨,٦١٩,٥٧٠ جنيه مصري، وجرى اتخاذ الاجراءات القانونية.

### ١٣ - مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص مطالبات
٨٩,٥١٠	٨٩,٥١٠	
٣,٩١٥,٧٦٨	٣,٩١٥,٧٦٨	مخصص قضايا
<u>٤,٠٠٥,٢٧٨</u>	<u>٤,٠٠٥,٢٧٨</u>	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

١٤ - ضرائب الدخل

مصروف ضرائب الدخل

الثلثة اشهر المنتهية في	الثلثة اشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٤,٦٥٤,٦٢٢	٩٢٥,٢٤٩	ضرائب الدخل الجارية
(٢١,٢٧٥)	(٨,٩٨٩)	ضرائب الدخل المؤجلة - (ايراد)
٤,٦٣٣,٣٤٧	٩١٦,٢٦٠	مصروف ضرائب الدخل

ضرائب الدخل الجارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول المدة
٢٠,٠٤٩,٣٣٤	٢٧,١٨٥,٧٨١	مصروف ضريبة الدخل عن المدة
٢٧,١٨٥,٧٨١	٩٢٥,٢٤٩	المسدد خلال المدة
(٢٠,٠٤٩,٣٣٤)	(١٠,٤١٢)	رصيد آخر المدة
٢٧,١٨٥,٧٨١	٢٨,١٠٠,٦١٨	

ضرائب الدخل المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول المدة - أصل
٦١,٤٧١	١٢,٤٦٧	الحركة خلال المدة - ايراد (مصروف)
(٤٩,٠٠٤)	٨,٩٨٩	رصيد آخر المدة - أصل
١٢,٤٦٧	٢١,٤٥٦	

١٥ - موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء دفعات مقدمة
٤٠,٨١٥,٦٤٤	٤٣,١٢٨,٦٦٩	إيرادات مؤجلة (إيضاح ٧)
١٨,٦٨٨,١٣٤	١٥,٨٩٧,٤٤١	مستحق الى الوحدة المحلية لمركز ابو حمص
١٢٦,١٣٣	١٢٦,١٣٣	مصروفات مستحقة
٥,٧٥٥,٥٦٦	٥,٦٢٩,٣٣٠	تكلفة اعمال تحت التنفيذ
٢٦,٨٨٧,٠٤٠	٢٦,٨٨٧,٠٤٠	موردون
١,٦٩٢,٤٥٦	٢,١٠٦,٠٩٦	تأمينات من الغير
٨,٣١٧,٩٤٧	٨,٤٨٢,٣٩٣	صندوق الزمالة
٧٧,١٩٨	٨٠,٦٧٢	دائنو توزيعات
٦,٥٤٥,٦١٢	١٨,١٦١,١٢٥	أرصدة دائنة أخرى
٢,٨٥٤,٩٠٢	١,٩٧٤,٨٦٣	
١١١,٧٦٠,٦٣٢	١٢٢,٤٧٣,٧٦٢	

١٦ - المبيعات و الإيرادات

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	مبيعات مشروعات إسكان وتعمير
٨٦,٦٣٨,٠٩٣	٣٨,١٨٩,٢٦٦	إيجارات
٤٠٧,١٦٥	٧٨٩,٧٣٩	إيرادات أخرى
١٧٩,٦٥٠	٢٠٤,٧٠٠	
٨٧,٢٢٤,٩٠٨	٣٩,١٨٣,٧٠٥	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة  
في ٣١ مارس ٢٠٢٣

١٧ - تكلفة المبيعات و الحصول على الإيرادات

الثلثة اشهر المنتهية في	الثلثة اشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣
جنيه مصرى	جنيه مصرى
٤٧,٤٤٧,١٢٢	٨,٨٩٧,٨٣٠
٤٧,٤٤٧,١٢٢	٨,٨٩٧,٨٣٠

تكلفة مبيعات مشروعات إسكان وتعمير

١٨ - مصروفات عمومية وإدارية

الثلثة اشهر المنتهية في	الثلثة اشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣
جنيه مصرى	جنيه مصرى
٤,٠٥٥,٩٤٣	٤,٤٥٩,٠٣١
٢٨٢,٣٧٧	١٠٧,٨٥٢
١٣٩,٩٨٨	١٤٩,١١١
٣,٠٠٨,٨٦١	٧٤٧,٧٠٠
٤٩,٦٢٧	٧٨,٩٩٩
٦٧,٨١٨	١١١,٥٧٧
٣٠,٤٨٢	٣٧,٢٩٦
١٢٠,٦٤٩	٣٩٩,٦٦٥
٧٣,٤٧٧	٨٥,١٠٠
٢٢,٥٧٢	٢٥,٥٨٥
١٧٢,٩٠٧	١٧٣,٣٢٢
٣٦٠,٩٨٧	٣٠٨,٣٧٩
١,٤٧٩,٨٥٦	٢,٤٧٦,٥٧٢
٩,٨٦٥,٥٤٤	٩,١٦٠,١٨٩

مرتببات وما في حكمها  
مصروفات صيانة  
مصروفات نقل وانتقالات  
مصروفات دعاية واستقبال ونشر وطبع  
المساهمة التكافلية  
وقود وزيت وقوى محرك  
أدوات كتابية  
رسوم واشتراكات  
مصروفات تأمين  
قطع غيار ومهمات  
إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٣)  
استهلاك اصول حق انتفاع (إيضاح ٢١)  
مصروفات أخرى

١٩ - الالتزامات المحتملة

الارتباطات الرأسمالية

بلغ رصيد الارتباطات الرأسمالية للشركة في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ٥,٤٤٧,٩٨٠ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢,٩٤٠,٦٦٣ جنيه مصري).

خطابات ضمان

بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من قبل البنوك لصالح أطراف ثالثة في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ٢١١,٨١٩,٥٢٦ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢١١,٨١٩,٥٢٦ جنيه مصري)، في حين بلغ الغطاء لهذه الخطابات مقابل ودائع مبلغ ٧٢,٧٠٨,٧٦٢ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٧٢,٥٥٦,٧٦٢ جنيه مصري) (إيضاح ١٠).

٢٠ - الموقف الضريبي

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) وكذلك الشركات التابعة لها تخضع لضريبة الدخل وقد تم احتساب ضريبة الدخل لكل شركة على حده ويمثل رصيد ضريبة الدخل الظاهر في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة مجموع ضرائب الدخل عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢١ - عقود التأجير والترتيب

١- اصول حق انتفاع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	
مباني وإنشاءات جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	أول الفترة / العام
١١,٩٤٨,٢٣٥	١٠,٨٩٦,٠٧٥	الاستبعادات خلال الفترة / العام
(١,٠٥٢,١٦٠)	-	آخر الفترة / العام
١٠,٨٩٦,٠٧٥	١٠,٨٩٦,٠٧٥	مجموع الاستهلاك
		أول الفترة / العام
(١,٠٩٧,٤٩٩)	(١,٥٤١,٨٩٥)	استهلاك الفترة / العام (إيضاح ١٨)
(١,٣٩١,٣٤٠)	(٣٠٨,٣٧٩)	استهلاك الاستبعادات خلال الفترة / العام
٩٤٦,٩٤٤	-	آخر الفترة / العام
(١,٥٤١,٨٩٥)	(١,٨٥٠,٢٧٤)	صافي القيمة آخر الفترة / العام
٩,٣٥٤,١٨٠	٩,٠٤٥,٨٠١	

٢- التزام عقود التأجير والترتيب

٣١ مارس ٢٠٢٣	عقود تأجير جنيه مصري	رصيد التزام عقود التأجير والترتيب يخصم: أقساط مستحقة السداد خلال عام
عقود ترتيب جنيه مصري	٨,٧١٢,٠٨٦	
٣٦٥,٣٥٥,٧٤٦	(١,٢٢٥,٠٧١)	
الإجمالي جنيه مصري	٧,٤٨٧,٠١٥	
٣٧٤,٠٦٧,٨٣٢	(٨,٠٧٨,٧٥٤)	
٣٦٤,٧٦٤,٠٠٧	٣٥٧,٢٧٦,٩٩٢	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	عقود تأجير جنيه مصري	رصيد التزام عقود التأجير والترتيب يخصم: أقساط مستحقة السداد خلال عام
عقود ترتيب جنيه مصري	٩,٠٦١,١٩٠	
٣٦٦,٩٦٥,٤٢٣	(١,٣٦٣,٠٥٥)	
الإجمالي جنيه مصري	٧,٦٩٨,١٣٥	
٣٧٦,٠٢٦,٦١٣	(٧,٧٥٧,٢٠٣)	
٣٦٦,٩٠٦,٣٥٥	٣٥٩,٢٠٨,٢٢٠	

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

بتاريخ ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٢ نجحت الشركة في تنفيذ عقد بيع مع إعادة استئجار ل ٣ قطع أراضي بمنطقة السيوف بإجمالي مساحة ٢٥٠١٢ م<sup>٢</sup> مملوكة للشركة ومبوية ضمن بند مشروعات إسكان وتعمير (إيضاح ٦) مع شركة كوربليس للتأجير التمويلي والحصول بموجبه على مبلغ ٣٤٧,٧٠٤,٨٥٠ جنيه مصري من خلال الية التأجير التمويلي تدفع على أقساط ربع سنوية لمدة ثمان سنوات تنفيذ لقرار الجمعية العامة العادية المنعقدة في ٢٩ نوفمبر ٢٠٢٢.

ونظرا لحق الشركة في إعادة الشراء وعدم حصول العميل على السيطرة على الاصل (المؤجر) فقد تم تبويب معاملة التأجير التمويلي على انها ترتيب تمويلي وذلك وفقا للقرارات من (٦٦ ب) حتى (٦٨ ب) من ملحق معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٩).

## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

### 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:

الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢	الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣	ارباح الفترة للشركة الأم المتوسط المرجح لعدد الأسهم نصيب السهم في الأرباح
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٢٦,٥٢٢,٤٦١	٥,٨٥٦,٤٣٥	
٢٦٨٤٨٤٠١٥	٢٥٦٨٣٠١٥٧	
<u>٠,١٠</u>	<u>٠,٠٢</u>	

### ٢٣ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

#### إدارة المخاطر

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

- مخاطر سعر الفائدة.
- مخاطر الائتمان.
- مخاطر العملة.
- مخاطر اداره رأس المال.
- 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 التغيير في أسعار الفائدة بالسوق من عدمه بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بسعر فائدة معوم وودائع ذات فائدة.

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

#### ب - خطر الائتمان

هي خسائر مالية تنكبدها 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 تغيير 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.

## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

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

#### د - مخاطر إدارة رأس المال

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

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال وأسهم الخزينة والاحتياطات والأرباح المرحلة. ويبلغ في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ٧٠٤,٤٧٤,٨٣٨ جنيه مصري. (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٦٤٨,٠٩٨,٦١٣ جنيه مصري).

#### هـ - مخاطر السيولة

ترصد إدارة الشركة المحلية بدعم من الشركة الأم التدفقات النقدية، ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة. ويتلخص هدف الشركة في تحقيق توازن بين استمرارية التمويل وبين المرونة عن طريق الحصول على قروض من البنوك. وتدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطي كافي 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 المتوقعة فيها استخدام الأصل وطبيعة التآكل والتقدم التجاري. تقوم الإدارة على أساس سنوي بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية ويتم تعديل مخصص الإهلاك المستقبلي عندما تعتقد الإدارة بأن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

#### ضريبة الدخل

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢٥ - أحداث هامة

إصدارات جديدة وتعديلات على معايير المحاسبة المصرية

بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٨٨٣) لعام ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة، وفيما يلي ملخص لاهم هذه التعديلات:

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	ملخص لاهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" معيار المحاسبة المصري رقم (٢٢) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول غير الملموسة"	١- تم إعادة إصدار هذه المعايير في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج إعادة التقييم لبعض معايير المحاسبة السارية، وفيما يلي بيان بتلك المعايير: • معيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" • معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول" • معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير"	في حال استخدام خيار نموذج إعادة التقييم الوارد بتلك المعايير على إدارة الشركة دراسة إمكانية تغيير السياسة المحاسبية المتبعة، وتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية حال استخدام ذلك الخيار.	تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج إعادة التقييم على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج إعادة التقييم بشكل أولي بإضافته إلى حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.
	٢- تماشياً مع التعديلات التي تمت على معيار المحاسبة المصري (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ "الزراعة" فقد تم تعديل الفقرات (٣)، (٦)، (٣٧) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" كما تم إضافة الفقرات ٢٢ (أ) و ٨٠ (ج) و ٨٠ (د) الي نفس المعيار، وذلك فيما يتعلق بالنباتات المثمرة. -لا يلزم الشركة الإفصاح عن المعلومات الكمية المطلوبة بموجب الفقرة ٢٨ (و) من معيار المحاسبة المصري رقم (٥) للفترة الحالية، وهي فترة القوائم المالية التي يطبق فيها لأول مرة معيار المحاسبة المصري رقم (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ ومعيار المحاسبة المصري رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ فيما يتعلق بالنباتات المثمرة. ولكن يجب الإفصاح عن المعلومات الكمية المطلوبة بموجب الفقرة ٢٨ (و) من معيار المحاسبة المصري رقم (٥) لكل فترة سابقة معروضة.	في حال قيام الإدارة بتطبيق التعديلات التي تمت على الإدارة تقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية.	تطبق التعديلات للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي للمعالجة المحاسبية للنباتات المثمرة بشكل أولي بإضافته إلى رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.
	- قد تختار الشركة ان تقيس بندا من بنود النباتات المثمرة بقيمته العادلة في بداية أسبق فترة معروضة في القوائم المالية للفترة التي طبقت فيها الشركة لأول مرة التعديلات الواردة اعلاه وأن تستخدم تلك القيمة العادلة باعتبارها تكلفتها الافتراضية في ذلك التاريخ. ويجب إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية السابقة والقيمة العادلة في الرصيد الافتتاحي بإضافته إلى حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية أسبق فترة معروضة.		

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢٥ - أحداث هامة (تابع)

تاريخ التطبيق	التأثير المحتمل على القوائم المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها
تطبيق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج القيمة العادلة على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع اثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج القيمة العادلة بشكل أولي بإضافته الي رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بدراسة إمكانية تغيير السياسة المحاسبية المتبعة واستخدام خيار نموذج القيمة العادلة الوارد بالمعيار، وتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية في حاله استخدام ذلك الخيار.	١- تم إعادة إصدار هذه المعايير في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق للاستثمارات العقارية. ٢- وقد ترتب على ذلك تعديل لبعض الفقرات المرتبطة باستخدام خيار نموذج القيمة العادلة ببعض معايير المحاسبة المصرية السارية، وفيما يلي بيان بتلك المعايير: • معيار المحاسبة المصري رقم (١) "عرض القوائم المالية" • معيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" • معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" • معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٢) "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة" • معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير".	معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣ "الاستثمار العقاري".
يجب تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) للفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو المالية من تطبيق بعد ١ يوليو ٢٠٢٤، وإذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) لفترة أسبق فيجب على الشركة الإفصاح تلك الحقيقة.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية من تطبيق المعيار.	١- يحدد هذا المعيار مبادئ إثبات عقود التأمين الواقعة ضمن نطاق هذا المعيار، ويحدد قياسها وعرضها والإفصاح عنها، ويتمثل هدف المعيار في ضمان قيام الشركة بتقديم المعلومات الملائمة التي تعبر بصدق عن تلك العقود. وتوفر هذه المعلومات لمستخدمي القوائم المالية الأساس اللازم لتقييم أثر عقود التأمين تلك على المركز المالي للشركة وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية. ٢- يحل معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) محل ويلغي معيار المحاسبة المصري رقم ٣٧ "عقود التأمين". ٣- أي إشارة في معايير المحاسبة المصرية الأخرى الي معيار المحاسبة المصري رقم (٣٧) تستبدل الي معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠). ٤- تم إجراء تعديلات بمعايير المحاسبة المصرية التالية لتتوافق مع متطلبات تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) عقود التأمين"، وهي كما يلي: • معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها". • ومعيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) "الأصول غير الملموسة". • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري".	معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"