

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
وتقرير الفحص المحدود عليها

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

المحتويات

الصفحة

٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة
٣	قائمة المركز المالي الدوري المستقل
٤	قائمة الأرباح او الخسائر الدورية المستقلة
٥	قائمة الدخل الشامل الدوري المستقل
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة
٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة
٣٠-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدوري المستقل المرفق للشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ وكذا القوائم المستقلة 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 المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتنحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة في ضوء فحصنا المحدود لها .

نطاق الفحص المحدود

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

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المستقلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي الدوري المستقل للمنشأة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ وعن أداؤها المالي الدوري المستقل وتدفقاتها النقدية الدورية المستقلة عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية

القاهرة في: ١٦ نوفمبر ٢٠٢٣

مراقب الحسابات

محمد أحمد أبو القاسم

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

زميل جمعية الضرائب المصرية

س. م. م رقم (١٧٥٥٣)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)

المتحدون للمراجعة والضرائب

(UHY)-United



الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدوري المستقل

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		الأصول
			أصول غير متداولة
١,١٤٠,٥٤٩	٢,٦٥٢,٩٣٠	(٣)	أصول ثابتة
٦,٢٣٦,٧٥٩	٥,٦١٩,٩٣٨	(١-٢٢)	أصول حق انتفاع
١٩٩,٩٩٩,٥٦٠	١٩٩,٩٩٩,٥٦٠	(٤)	استثمار في شركة تابعة
٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢	(٥)	استثمارات في سندات حكومية
١٢,٤٦٧	٤٠,٣٤١	(١٥)	أصول ضريبية مؤجلة
<u>٢٠٧,٨٣٧,٥٦٧</u>	<u>٢٠٨,٧٦١,٠٠١</u>		إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
٧٧,٦٩٣,٠٦١	٤٨١,١٥٠,٤٤٦	(٦)	مشروعات الإسكان والتعمير
٤٦٥,٢٠١,٤٥٠	٣٧٤,٣٨٠,٠٤٢	(٧)	عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٢٤٦,٢١٦,٨٣٥	٦٠,٦٦٩,٧٥٠	(٨)	مستحق من طرف ذو علاقة
٢٣,١٢٦,١٤٧	١,٢٧٤,٤٠٥	(٩)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٠٣,٢٥٠,٤٦٥	١٠٠,٠٤٢,٥٩٤	(١٠)	تقديرة لدى البنوك
<u>٩١٥,٤٨٧,٩٥٨</u>	<u>١,٠١٧,٥١٧,٢٣٧</u>		إجمالي الأصول المتداولة
<u>١,١٢٣,٣٢٥,٥٢٥</u>	<u>١,٢٢٦,٢٧٨,٢٣٨</u>		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٣٣٥,٥٧٨,٠٣٦	٣٢٦,٩٥٨,٤٦٦	(١١)	رأس المال المدفوع
(٢٢,٤١١,٠٠٧)	(٢٧,٤٠٩,٩٤٩)	(١٢)	أسهم خزينة
٧٣,٣٧٥,٠٠٧	٧٧,٠١٠,٩١١		احتياطي قانوني
٢١٦,٦٦٥,٥٢٨	٢٦٠,٣٤٠,٧٥٨		أرباح مرحلة
٧٢,٧١٨,٠٨٤	٥٥,٣٩٠,٨٢٢		أرباح الفترة / العام
<u>٦٧٥,٩٢٥,٦٤٨</u>	<u>٦٩٢,٢٩١,٠٠٨</u>		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			التزامات غير متداولة
٣٦٤,٣٤٩,٠٥٢	٤٣٩,٥٠٢,٠٧١	(٢-٢٢)	التزامات عقود تأجير وترتيب - غير متداولة
<u>٣٦٤,٣٤٩,٠٥٢</u>	<u>٤٣٩,٥٠٢,٠٧١</u>		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			التزامات متداولة
٤,٠٠٥,٢٧٨	٤,٠٠٥,٢٧٨	(١٣)	مخصصات
٤٦,٧٧٠,٩١٢	٤٧,٨٠٩,٠٣٢	(١٤)	موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢٣,٦٠٨,٠٩٣	١٤,٦٠١,٩٦٨	(١٥)	ضريبة الدخل
٨,٦٦٦,٥٤٢	٢٨,٠٦٨,٨٨١	(٢-٢٢)	التزامات عقود تأجير وترتيب - متداولة
<u>٨٣,٠٥٠,٨٢٥</u>	<u>٩٤,٤٨٥,١٥٩</u>		إجمالي الالتزامات المتداولة
<u>٤٤٧,٣٩٩,٨٧٧</u>	<u>٥٣٣,٩٨٧,٢٣٠</u>		إجمالي الالتزامات
<u>١,١٢٣,٣٢٥,٥٢٥</u>	<u>١,٢٢٦,٢٧٨,٢٣٨</u>		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

وليد محمد عصام الدين أنور

وليد محمد عصام الدين أنور



رئيس القطاع المالي

محمود خليفة عبدربه

محمود خليفة عبدربه

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	إيضاح
٩١,٢٩١,٠٥٨	٤٠,٠١٠,١٨٩	٣١,٢٨٧,٢٦٣	١١٢,٢٢٦,٤٥٨	(١٦)
(٨,٥٤٥,٢٠٣)	(٢,٧٠٨,٩٨٤)	(٢,٤٥١,٩٨٣)	(١٠,٥٥١,٢٠١)	(١٧)
٨٢,٧٤٥,٨٥٥	٣٧,٣٠١,٢٠٥	٢٨,٨٣٥,٢٨٠	١٠١,٦٧٥,٢٥٧	
(١٦,٦٤٩,٨٧١)	(٧,٦٥٣,٩٠٩)	(٥,٥٤٦,١٩١)	(٢٠,٦٥٣,٦٨٧)	(١٨)
(١٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٠٠,٠٠٠)	(٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٠٠,٠٠٠)	
(٤,١٤٥,٧٤٢)	(١,٧٢٩,٩٠٤)	(١,٥٧٩,٦٦٦)	(٤,٦١١,٥٧٠)	
(١,١٥٩,٧٥٦)	١,٩١٥,٧٠٦	(٢٥٤,٤٤٣)	٣,٩٧١,٧٧١	(٧)
-	(٨٣٠,٢٥٠)	-	٢,٥٣٩,١٦٤	(٨)
١,٣٧٥,٩٢٧	٦٢٦,٥٠٩	٤٩٠,٠٢٥	١,٧٥٢,٣٧٦	
٤٧,١٦٦,٤١٣	٢٩,٤٢٩,٣٥٧	١٦,٩٤٥,٠٠٥	٨٤,٤٧٣,٣١١	
١٠,٤١٢	١٥,٦٦٧	-	١٥,٦٦٧	
٢,٥٠٩,٥٩٠	(١٠١,٨٨٠)	٩٩٢,٠٤٤	١٧٥,٣٦٥	(٩)
-	-	-	٢٢٩,٦٩٢	(٩)
٢٤٧,٥٠٠	-	٢٤٧,٥٠٠	-	
٤,٦٤٧,٦١٧	٣,٩١٤,٨٨١	١,٥٤٧,٢١٢	٨,١٠٠,٨٣٣	
(٩٥٢,٥٥٩)	(١,١٥٤,٨٣٣)	(٥٣٣,٧٢٦)	(٢٣,٠٢٩,٩٥٢)	
٥٣,٦٢٨,٩٧٣	٣٢,١٠٣,١٩٢	١٩,١٩٨,٠٣٥	٦٩,٩٦٤,٩١٦	
(١٣,١٩٨,٢٤١)	(٧,١٦٥,٧٣٠)	(٤,٧٨٦,٠٠٢)	(١٤,٥٧٤,٠٩٤)	(١٥)
٤٠,٤٣٠,٧٣٢	٢٤,٩٣٧,٤٦٢	١٤,٤١٢,٠٣٣	٥٥,٣٩٠,٨٢٢	
٠,١٣	٠,٠٨	٠,٠٤	٠,١٨	(١٩)

المبيعات والإيرادات
تكلفة المبيعات والحصول على الإيرادات
مجمل الربح

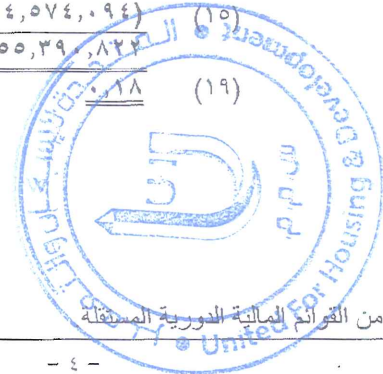
مصروفات عمومية وإدارية
تبرعات
رواتب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من طرف ذو علاقة
إيرادات تشغيل أخرى
أرباح التشغيل

إيرادات استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
أرباح بيع أصول ثابتة
فوائد دائنة
فوائد مدينة
الأرباح قبل ضرائب الدخل

ضرائب الدخل
أرباح الفترة
نصيب السهم في الأرباح - الاساسي و المخفض

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
وليد محمد عصام الدين اتور

رئيس القطاع المالي
محمود خليفة عبد ربه



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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدوري المستقل

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٥,٣٩٠,٨٢٢	٤٠,٤٣٠,٧٣٢	٢٤,٩٣٧,٤٦٢	١٤,٤١٢,٠٣٣	أرباح الفترة
-	-	-	-	يضاف / يخصم:
٥٥,٣٩٠,٨٢٢	٤٠,٤٣٠,٧٣٢	٢٤,٩٣٧,٤٦٢	١٤,٤١٢,٠٣٣	بنود تتعلق بالدخل الشامل
٥٥,٣٩٠,٨٢٢	٤٠,٤٣٠,٧٣٢	٢٤,٩٣٧,٤٦٢	١٤,٤١٢,٠٣٣	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

إجمالي جنيه مصري	أرباح الفترة جنيه مصري	أرباح مرحلة جنيه مصري	احتياطي قانوني جنيه مصري	أسهم خزينة جنيه مصري	رأس المال المدفوع جنيه مصري	
٦٧٥,٩٢٥,٦٤٨	٧٢,٧١٨,٠٨٤	٢١٦,٦٦٥,٥٢٨	٧٣,٣٧٥,٠٠٧	(٢٢,٤١١,٠٠٧)	٣٣٥,٥٧٨,٠٣٦	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
-	(٧٢,٧١٨,٠٨٤)	٦٩,٠٨٢,١٨٠	٣,٦٣٥,٩٠٤	-	-	محول الى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
(٢٧,٤٠٩,٩٤٩)	-	-	-	(٢٧,٤٠٩,٩٤٩)	-	شراء أسهم خزينة
(١١,٦١٥,٥١٣)	-	(١١,٦١٥,٥١٣)	-	-	-	توزيعات أرباح
-	-	(١٣,٧٩١,٤٣٧)	-	٢٢,٤١١,٠٠٧	(٨,٦١٩,٥٧٠)	إعدام أسهم خزينة
٥٥,٣٩٠,٨٢٢	٥٥,٣٩٠,٨٢٢	-	-	-	-	أرباح الفترة
<u>٦٩٢,٢٩١,٠٠٨</u>	<u>٥٥,٣٩٠,٨٢٢</u>	<u>٢٦٠,٣٤٠,٧٥٨</u>	<u>٧٧,٠١٠,٩١١</u>	<u>(٢٧,٤٠٩,٩٤٩)</u>	<u>٣٢٦,٩٥٨,٤٦٦</u>	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
٦٣٦,٣٩١,٨٠٥	٦٣,٣٥١,٨٥١	١٨١,٧٥٠,٠٨٥	٧٠,٢٠٧,٤١٤	(٢٢,٠٣٢,٨١٠)	٣٤٣,١١٥,٢٦٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
-	(٦٣,٣٥١,٨٥١)	٦٠,١٨٤,٢٥٨	٣,١٦٧,٥٩٣	-	-	محول الى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
(١٠,٩٥٢,٤٩١)	-	-	-	(١٠,٩٥٢,٤٩١)	-	شراء أسهم خزينة
(٩,٨٩٠,٩٩١)	-	(٩,٨٩٠,٩٩١)	-	-	-	توزيعات أرباح
-	-	(١٥,٣٧٧,٨٢٤)	-	٢٢,٩١٥,٠٥٣	(٧,٥٣٧,٢٢٩)	إعدام أسهم خزينة
٤٠,٤٣٠,٧٣٢	٤٠,٤٣٠,٧٣٢	-	-	-	-	أرباح الفترة
<u>٦٥٥,٩٧٩,٠٥٥</u>	<u>٤٠,٤٣٠,٧٣٢</u>	<u>٢١٦,٦٦٥,٥٢٨</u>	<u>٧٣,٣٧٥,٠٠٧</u>	<u>(١٠,٠٧٠,٢٤٨)</u>	<u>٣٣٥,٥٧٨,٠٣٦</u>	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	إيضاح
		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٥٣,٦٢٨,٩٧٣	٦٩,٩٦٤,٩١٦	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٤٤٩,٨٨٨	٦٠٦,٢٤٨ (٣)	إهلاك الأصول الثابتة
٧٢٢,٠٣٧	٦١٦,٨٢١ (١-٢٢)	استهلاك أصول حق انتفاع
١,١٥٩,٧٥٦	(٣,٩٧١,٧٧١) (٧)	رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
-	(٢,٥٣٩,١٦٤) (٨)	رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من طرف ذو علاقة
(٢٤٧,٥٠٠)	-	أرباح بيع أصول ثابتة
(٢,٥٠٩,٥٩٠)	(١٧٥,٣٦٥) (٩)	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(٢٢٩,٦٩٢) (٩)	أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١٠,٤١٢)	(١٥,٦٦٧)	إيرادات استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
(٤,٦٤٧,٦١٧)	(٨,١٠٠,٨٣٣)	فوائد دائنة
٩٥٢,٥٥٩	٢٣,٠٢٩,٩٥٢	فوائد مدينة
٤٩,٤٩٨,٠٩٤	٧٩,١٨٥,٤٤٥	إرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
(١٢,٧٩٢,٤٢١)	(٢٠٤,٠٦١,١٣٦)	التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
٥,٩٣٥,٠٧٨	٩٤,٧٩٣,١٧٩	التغير في العملاء والمصروفات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى
(١٥,٦٠٠,٠٠٠)	(١١,٣١٠,٠٠٠)	التغير في المستحق من طرف ذو علاقة
٣,٠٨٣,٩٧١	(٧٥,٥٥٩)	التغير في الموردين والمصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
(٢٠,٠٤٩,٣٣٤)	(٢٣,٦٠٨,٠٩٣) (١٥)	ضرائب دخل مدفوعة
١٠,٠٧٥,٣٨٨	(٦٥,٠٧٦,١٦٤)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٤٠٧,١٣١)	(٢,١١٨,٦٢٩) (٣)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
٢٤٧,٥٠٠	-	متحصلات من بيع أصول ثابتة
٤,٦٥٨,٠٢٩	٨,١١٦,٥٠٠	فوائد دائنة محصلة
-	٢٢,٢٥٦,٧٩٩ (٩)	متحصلات من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٤,٤٩٨,٣٩٨	٢٨,٢٥٤,٦٧٠	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٩,٨٩٠,٩٩١)	(١٠,٥٠١,٨٣٤)	توزيعات الأرباح المدفوعة
(١٠,٩٥٢,٤٩١)	(٢٧,٤٠٩,٩٤٩) (١٢)	مدفوعات لشراء أسهم خزينة
-	٩٩,٩٩٩,٧٥٢	مقبوضات من شركات التأجير والترتيب
(٥,٦١٨,٢٥٣)	(٥,٤٤٤,٣٩٤)	مدفوعات في التزامات عقود التأجير والترتيب
(٩٥٢,٥٥٩)	(٢٣,٠٢٩,٩٥٢)	فوائد مدينة مدفوعة
(٢٧,٤١٤,٢٩٤)	٣٣,٦١٣,٦٢٣	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(١٢,٨٤٠,٥٠٨)	(٣,٢٠٧,٨٧١)	صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٧٩,٠٥٦,٣٠٢	١٠٣,٢٥٠,٤٦٥	النقدية وما في حكمها - أول الفترة
٦٦,٢١٥,٧٩٤	١٠٠,٠٤٢,٥٩٤ (١٠)	النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

١- نبذة عامة عن الشركة وإنشطتها

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 بطبيعتها ونشاطها، 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).

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المستقلة للشركة عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ١٦ نوفمبر ٢٠٢٣.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية.

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

التوافق مع معايير المحاسبة

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

٢-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية

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

بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٨٨٣ لعام ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية، ولم يكن لهذه التعديلات أثر على القوائم المالية للشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ كما هو موضح بإيضاح (٢٥).

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 مخصوماً منها تكاليف المعاملة.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية

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

- أصول مالية مفاة بالتكافة 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: بالتكافة 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 بالتكافة 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 بالتكافة 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 بالتكافة 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).

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

• الارتباطات بتقديم قرض بمعدل فائدة أقل من سعر السوق. يجب على 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 لمبدي 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 رجعة 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 (بشار إليه - أحياناً - على أنه "عدم اتساق محاسبي") والذي كان سينشأ خلاف ذلك عن قياس الأصول أو الالتزامات أو الاعتراف بالمكاسب والخسائر منها على أسس مختلفة.

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

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

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

الأصول المالية والالتزامات المالية - إعادة التصنيف.

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

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية

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

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الادوات المالية (تابع)

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية (تابع)

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

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

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

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

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

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 التنفيذ. وتوضح الأسس والمعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

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

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

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

الخطوة ٥: إثبات الإيرادات عند وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيراد (تابع)

الإيراد من العقود مع العملاء (تابع)

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 ايجار الاستثمار العقاري

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

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

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

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.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات العقارية

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

سنوات

٢٠

مباني وإنشاءات

٤

وسائل نقل وانتقال

٤

عدد وأدوات

٤

أثاث ومعدات مكاتب

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

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

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

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

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.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً، فقط إذا، كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل 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 للإلتزام المطلوب لتسوية الالتزام.

ترجمة العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملية الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات. يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملية الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ الميزانية، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة الأرباح والخسائر. يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولى. يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ التي تحددت فيه القيمة العادلة.

الالتزامات المحتملة 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 متوقفاً.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركة الأم والشركات التابعة لها وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتمثل أيضاً 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.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 حدث فيها.

الاستثمارات

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

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

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

الاستثمارات في شركات تابعة

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

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

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

الاستثمارات في شركات شقيقة

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

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

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات (تابع)

استثمارات في سندات حكومية

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

مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة)

مشروعات غير تامة

تتضمن 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

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

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

التأمينات الاجتماعية

تقدم الشركة مساهمات للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية 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 تجنيب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة إلى الاقتطاع ويتم استخدامه بناء على قرار من الجمعية العمومية.

قياس القيمة العادلة

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

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

ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدره 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.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

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

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

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

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

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

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر 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 ٢٠٢٣	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	٨٠٨,١٧٨	٣٦,١٨٧	٤,٢٣٤,٩٧٥	٥,١٩٦,٩٤٠
إضافات	-	-	١,٢٥٠,٦٠٠	-	٨٦٨,٠٢٩	٢,١١٨,٦٢٩
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	٢,٠٥٨,٧٧٨	٣٦,١٨٧	٥,١٠٣,٠٠٤	٧,٣١٥,٥٦٩
مجموع الإهلاك	-	-	-	-	-	-
في ١ يناير ٢٠٢٣	-	(١١٥,٤٤٦)	(٨٠٨,١٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(٣,٠٩٦,٥٨٠)	(٤,٠٥٦,٣٩١)
إهلاك الفترة	-	-	(١٠٤,٢١٧)	-	(٥٠٢,٠٣١)	(٦٠٦,٢٤٨)
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	-	(١١٥,٤٤٦)	(٩١٢,٣٩٥)	(٣٦,١٨٧)	(٣,٥٩٨,٦١١)	(٤,٦٦٢,٦٣٩)
صافي القيمة الدفترية	٢,١٥٤	-	١,١٤٦,٣٨٣	-	١,٥٠٤,٣٩٣	٢,٦٥٢,٩٣٠

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٣,٩٠٨,٢٢٥ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت قيد الاستخدام.

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

- بتاريخ ٢٠ يونيو ٢٠٢١ تم توقيع عقد بيع مع إعادة الاستنجاز لمقر الشركة والمكون من أراضي ومباني مملوكة للشركة بصافي قيمة دفترية ١,٨٢١ جنيه مصري (إيضاح ٢٢).

- بتاريخ ٢٥ مايو ٢٠٢٣ تم توقيع عقد شراء سيارة بنظام التأجير التمويلي من شركة بي ام للتأجير التمويلي (إيضاح ٢٢) وتم تبويبها ضمن بند الأصول الثابتة.

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	عدد وأدوات جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
في ١ يناير ٢٠٢٢	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	١,١٦٨,١٧٨	٣٦,١٨٧	٣,٠١٣,١٦٢	٤,٣٣٥,١٢٧
إضافات	-	-	-	-	١,٢٢١,٨١٣	١,٢٢١,٨١٣
استبعادات	-	-	(٣٦٠,٠٠٠)	-	-	(٣٦٠,٠٠٠)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	٨٠٨,١٧٨	٣٦,١٨٧	٤,٢٣٤,٩٧٥	٥,١٩٦,٩٤٠
مجموع الإهلاك	-	-	-	-	-	-
في ١ يناير ٢٠٢٢	-	(١١٥,٤٤٦)	(٨٠٨,١٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(٢,٤٦٣,٥٣٣)	(٣,٧٨٣,٣٤٤)
إهلاك العام	-	-	-	-	(٦٣٣,٠٤٧)	(٦٣٣,٠٤٧)
استبعادات	-	-	٣٦٠,٠٠٠	-	-	٣٦٠,٠٠٠
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	-	(١١٥,٤٤٦)	(٨٠٨,١٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(٣,٠٩٦,٥٨٠)	(٤,٠٥٦,٣٩١)
صافي القيمة الدفترية	٢,١٥٤	-	-	-	١,١٣٨,٣٩٥	١,١٤٠,٥٤٩

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٤ - استثمار في شركة تابعة

نسبة المساهمة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
شركة يو دي سي للاستثمار العقاري*	جنيه مصري ١٩٩,٩٩٩,٥٦٠	جنيه مصري ١٩٩,٩٩٩,٥٦٠
%٩٩,٩٩	١٩٩,٩٩٩,٥٦٠	١٩٩,٩٩٩,٥٦٠

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

٥ - استثمارات في سندات حكومية

أكثر من عام	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
سندات حكومية - بنك الاستثمار القومي	جنيه مصري ١٥٠,٧٣٩	جنيه مصري ١٥٠,٧٣٩
سندات حكومية - وزارة المالية	٢٩٧,٤٩٣	٢٩٧,٤٩٣
	٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢

٦ - مشروعات الإسكان والتعمير

مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
مشروعات إسكان وتعمير - تامة	٤٧٩,٨٥٠,٩٤٦	٧٥,٩٠٣,٧١٣
	١,٢٩٩,٥٠٠	١,٧٨٩,٣٤٨
	٤٨١,١٥٠,٤٤٦	٧٧,٦٩٣,٠٦١

٧ - عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

عملاء	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
يخصم:		
فوائد تقسيط مؤجلة	(٢٣,٥٧٠,٢٩٠)	(١٤,٩٠١,٤١٢)
الخسائر الائتمانية المتوقعة - العملاء	(٦,٥٢٣,٨٣٤)	(١٠,٤٩٥,٦٠٥)
مقاولين دفعات مقدمة	١٣٨,١٦٩,١٧٥	١٠٢,٥٠٦,٦٨٦
فوائد مستحقة	١٧٠,٠٦٨,٤١١	٣١٧,٨٦٣,٠١٨
مصروفات مدفوعة مقدماً	٢,٢٨٧,٧٩٧	٢,٧١٦,٢٧٧
تأمينات لدى الغير	١٩,٥٢٧,٠٠٠	١٧,٦٥٩,٩٨٧
عهد وسلف عاملين	١٠,٣٠٧,٠٥١	٧,٩٢٩,٣١٤
شركة الصرف الصحي*	٨٢٨,٢١٠	-
أرصدة مدينة أخرى	١١,٢٣٠,٨١٩	١٤,٩٤٦,٠١٤
	٢٢,٤٤٨,٤٥٦	٢,٠٦٧,٠٣١
	٣٧٤,٨٦٦,٩١٩	٤٦٥,٦٨٨,٣٢٧
	(٤٨٦,٨٧٧)	(٤٨٦,٨٧٧)
	٣٧٤,٣٨٠,٠٤٢	٤٦٥,٢٠١,٤٥٠

• الخسائر الائتمانية المتوقعة - الأرصدة المدينة الأخرى

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

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

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

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	رصيد أول الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	مكون خلال الفترة
٩,٠٧٧,٤٢٠	١٠,٤٩٥,٦٠٥	رد خلال الفترة
١,١٥٩,٧٥٦	-	رصيد آخر الفترة
-	(٣,٩٧١,٧٧١)	
<u>١٠,٢٣٧,١٧٦</u>	<u>٦,٥٢٣,٨٣٤</u>	

* بموجب الحكم رقم (٣٩٣٤) لسنة ٥٨ قضائية بتاريخ ٢٠١٦/٧/١٧ 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 سنة سنوات تم خصم تلك المبالغ بمعدل خصم ١٧٪ سنوياً.

٨ - مستحق من طرف ذو علاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة يو دي سي للاستثمار
٦١,٥٠٠,٠٠٠	٢٤٩,٥٨٦,٢٤٩	الخسائر الائتمانية المتوقعة في المستحق من طرف ذو علاقة
(٨٣٠,٢٥٠)	(٣,٣٦٩,٤١٤)	
<u>٦٠,٦٦٩,٧٥٠</u>	<u>٢٤٦,٢١٦,٨٣٥</u>	

تتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من طرف ذو علاقة على النحو التالي:

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	رصيد أول الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	رد خلال الفترة
٣,٣٦٩,٤١٤	-	رصيد آخر الفترة
(٢,٥٣٩,١٦٤)	-	
<u>٨٣٠,٢٥٠</u>	<u>-</u>	

٩ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	محافظة استثمارية
١,٢٧٤,٤٠٥	١,٠٩٩,٠٤٠	استثمارات وثائق صناديق استثمار
-	٢٢,٠٢٧,١٠٧	
<u>١,٢٧٤,٤٠٥</u>	<u>٢٣,١٢٦,١٤٧</u>	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٩ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (تابع)

لغرض اعداد قائمة التدفقات النقدية

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	رصيد أول الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	فروق التقييم
٣٥,١٦٩,٨٠٢	٢٣,١٢٦,١٤٧	ارباح بيع خلال الفترة
٢,٥٠٩,٥٩٠	١٧٥,٣٦٥	بيع خلال الفترة
-	٢٢٩,٦٩٢	رصيد آخر الفترة
-	(٢٢,٢٥٦,٧٩٩)	
٣٧,٦٧٩,٣٩٢	١,٢٧٤,٤٠٥	١٠ - نقدية لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	حسابات جارية بالبنوك
٣٠,٦٢٠,٤٦٥	٣٧,٢١٢,٥٩٤	ودائع لأجل (تستحق في أقل من ثلاثة أشهر) *
٧٢,٦٣٠,٠٠٠	٦٢,٨٣٠,٠٠٠	
١٠٣,٢٥٠,٤٦٥	١٠٠,٠٤٢,٥٩٤	

* بلغ إجمالي الودائع لأجل المتحفظ عليها لصالح البنوك في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٦٢,٨٢٢,٤٨٦ جنيه مصري مقابل خطابات ضمان (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٧٢,٥٥٦,٧٦٢ جنيه مصري) (إيضاح ٢٠).

١١ - رأس المال

يبلغ رأس مال الشركة المرخص به ٦٧٥ مليون جنيه مصري، كما يبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع مبلغ ٣٣٥,٥٧٨,٠٣٦ جنيه مصري موزعة على ٢٦٨٤٦٢٤٢٩ سهم، قيمة السهم الإسمية ١,٢٥ جنيه مصري.

وبتاريخ ١٢ مايو ٢٠٢٢ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام أسهم الخزينة التي مر على شرائها أكثر من عام وفقا لرصيداها الظاهر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ 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.

وبتاريخ ٢ مايو ٢٠٢٣ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام أسهم الخزينة وفقا لرصيداها الظاهر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والبالغ قدره مبلغ ٢٢,٤١١,٠٠٧ جنيه مصري لعدد ٦٨٩٥٦٥٦ سهم بقيمة إسمية ٨,٦١٩,٥٧٠ جنيه مصري، وتم اتخاذ الاجراءات القانونية وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٩ مايو ٢٠٢٣.

وبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بعد إعدام أسهم الخزينة مبلغ ٣٢٦,٩٥٨,٤٦٦ جنيه مصري موزع على ٢٦١٥٦٦٧٧٣ سهم، قيمة السهم الإسمية ١,٢٥ جنيه مصري.

القيمة	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:
جنيه مصري			شركة وادي للاستشارات
٦٩,٩٦٧,١٠٦	٥٥٩٧٣٦٨٥	٪٢١,٤٠	شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية
٥٨,٠٠١,٩٣٨	٤٦٤٠١٥٥٠	٪١٧,٧٤	شركة مصر لتأمينات الحياة
٢٦,٧٨٢,٨٧٥	٢١٤٢٦٣٠٠	٪٨,١٩	إبراهيم إبراهيم الصعيدي
٢٦,٣٠٧,٩٣٤	٢١٠٤٦٣٤٧	٪٨,٠٥	شركة مصر للتأمين
١٩,٦٤٢,٠٦٤	١٥٧١٣٦٥١	٪٦,٠١	مساهمون آخرون
١٢٦,٢٥٦,٥٤٩	١٠١٠٠٥٢٤٠	٪٣٨,٦١	
٣٢٦,٩٥٨,٤٦٦	٢٦١٥٦٦٧٧٣	٪١٠٠,٠٠	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

١٢ - اسهم خزينة

بتاريخ ١٢ مايو ٢٠٢٢ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام أسهم الخزينة التي مر على شرائها أكثر من عام وفقا لرصيداها 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.

وبتاريخ ١١ اكتوبر ٢٠٢٢ قرر مجلس الادارة استئناف شراء أسهم خزينة. وقد بلغ رصيد أسهم الخزينة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢٢,٤١١,٠٠٧ جنيه مصري لعدد ٦٨٩٥٦٥٦ سهم.

وبتاريخ ٢ مايو ٢٠٢٣ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام أسهم الخزينة وفقا لرصيداها الظاهر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والبالغ قدره مبلغ ٢٢,٤١١,٠٠٧ جنيه مصري لعدد ٦٨٩٥٦٥٦ سهم بقيمة إسمية ٨,٦١٩,٥٧٠ جنيه مصري، وتم اتخاذ الاجراءات القانونية وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٩ مايو ٢٠٢٣. وخلال الفترة استأنفت إدارة الشركة شراء أسهم الخزينة ليصبح رصيد أسهم الخزينة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٢٧,٤٠٩,٩٤٩ جنيه مصري لعدد ٦٠٢٧٠٢٤ سهم.

١٣ - مخصصات

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
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 - موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء دفعات مقدمة
٦,٥٨٢,١٣١	٤,١٤٦,١٣٢	مصروفات مستحقة
٤,٩٢٨,٩٢٥	٥,٤٥٩,٤٢٤	تكلفة أعمال تحت التنفيذ
٢٥,٥٣١,٨٢٥	٢٦,٨٨٧,٠٤٠	تأمينات من الغير
١,٠٠٢,٨٠٤	٨٢٠,١١٣	موردون
١٨,٤٨٥	١٨,٤٨٥	المستحق الى الوحدة المحلية لمركز ومدينة ابوحمص
١٢٦,١٣٣	١٢٦,١٣٣	صندوق الزمالة
٧٢,٤١٠	٧٧,١٩٨	دائنو توزيعات
٧,٦٥٩,٢٩١	٦,٥٤٥,٦١٢	أرصدة دائنة أخرى
١,٨٨٧,٠٢٨	٢,٦٩٠,٧٧٥	
٤٧,٨٠٩,٠٣٢	٤٦,٧٧٠,٩١٢	

١٥ - ضرائب الدخل

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروف ضرائب الدخل
١٤,٦٠١,٩٦٨	١٣,١٨٨,٦٧١	ضريبة الدخل الجارية
(٢٧,٨٧٤)	٩,٥٧٠	ضريبة الدخل المؤجلة - (إيراد) مصروف
١٤,٥٧٤,٠٩٤	١٣,١٩٨,٢٤١	مصروف ضرائب الدخل

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

١٥ - ضرائب الدخل (تابع)

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	تسوية السعر الفعلي لضريبة الدخل
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٣,٦٢٨,٩٧٣	٦٩,٩٦٤,٩١٦	صافي الربح المحاسبي
١٢,٠٦٦,٥١٩	١٥,٧٤٢,١٠٦	ضرائب الدخل وفقا لسعر الضريبة - محاسبي
%٢٢,٥٠	%٢٢,٥٠	
٤,٩٨٧,٣٤٢	(٥,٠٦٧,٢٨٠)	تسويات علي صافي الربح المحاسبي
١٣,١٨٨,٦٧١	١٤,٦٠١,٩٦٨	ضريبة الدخل وفقا لسعر الضريبة - فعلي
٢٤,٥٩%	٢٠,٨٧%	

ضرائب الدخل الجارية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	رصيد أول الفترة / العام
جنيه مصري	جنيه مصري	مصرف ضريبة الدخل عن الفترة / العام
٢٣,٦٠٨,٠٩٣	٢٠,٠٤٩,٣٣٤	المسدد خلال الفترة / العام
١٤,٦٠١,٩٦٨	٢٣,٦٠٨,٠٩٣	رصيد آخر الفترة / العام
(٢٣,٦٠٨,٠٩٣)	(٢٠,٠٤٩,٣٣٤)	
١٤,٦٠١,٩٦٨	٢٣,٦٠٨,٠٩٣	

ضريبة الدخل المؤجلة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	رصيد أول الفترة / العام - أصل
جنيه مصري	جنيه مصري	الحركة خلال الفترة / العام - إيراد (مصرف)
١٢,٤٦٧	٦٤,٤٢٧	رصيد آخر الفترة / العام - أصل
٢٧,٨٧٤	(٥١,٩٦٠)	
٤٠,٣٤١	١٢,٤٦٧	

١٦ - المبيعات و الإيرادات

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	مبيعات مشروعات إسكان وتعمير
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	إيجارات
جنيه مصري	جنيه مصري	إيرادات أخرى
١٠٨,٤٣٧,٥٠٣	٨٩,٠٩٤,٢٤٨	
٢,٤٢٩,٧٦٤	١,٦١٩,٥٥٥	
١,٣٥٩,١٩١	٥٧٧,٢٥٥	
١١٢,٢٢٦,٤٥٨	٩١,٢٩١,٠٥٨	

١٧ - تكلفة المبيعات والحصول على الإيرادات

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	تكلفة مبيعات مشروعات إسكان وتعمير
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠,٥٥١,٢٠١	٨,٥٤٥,٢٠٣	
١٠,٥٥١,٢٠١	٨,٥٤٥,٢٠٣	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

١٨ - مصروفات عمومية وإدارية

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	مرتبات وما في حكمها
٩,٨٢٢,٥٣٩	١١,٧٣١,٠٣١	وقود وزيوت وقوى محرك
٢١٧,٨١١	٣٣١,١٦٨	مصروفات صيانة
٧٨٧,٦٧٨	٥٠٨,٣١٨	مصروفات نقل وانتقالات
٤٤٣,٠٣٩	٤٣٣,٨٨٦	المساهمة التكافلية
٢٥٠,٢٠٥	٣٠٦,٢٥١	مصروفات دعائية واستقبال ونشر وطبع
٤١٥,٤٢٤	٦٨٨,٨٥٥	أدوات كتابية
١٠٠,٠٦٠	١٣٢,٦٩٤	مصروفات تأمين
٢٤٢,٣١٤	٢٣٠,٧١٨	رسوم واشتراكات
١٢٩,٥٧٦	٤٢٦,١١٠	قطع غيار ومهمات
٧٤,١٠٦	٦٩,٠٨٤	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٣)
٤٤٩,٨٨٨	٦٠٦,٢٤٨	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٢)
٧٢٢,٠٣٧	٦١٦,٨٢١	مصروفات أخرى
٢,٩٩٥,١٩٤	٤,٥٧٢,٥٠٣	
١٦,٦٤٩,٨٧١	٢٠,٦٥٣,٦٨٧	

١٩ - نصيب السهم في الأرباح الاساسي و المخفض

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

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	أرباح الفترة
٤٠,٤٣٠,٧٣٢	٥٥,٣٩٠,٨٢٢	يخصم:
(٣,٦٢٤,٦١٧)	(٤,٨٩٩,٣٩٥)	نصيب العاملين في الأرباح (مقدره) *
(٢,١٦٣,٠٢٩)	(٣,٦٢٧,٣٣٦)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مقدره) *
٣٤,٦٤٣,٠٨٦	٤٦,٨٦٤,٠٩١	النصيب الأساسي للمساهمين في الأرباح
٢٦٧١٩,٩٣٨	٢٥٥٩٦,٥١٥٨	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠,١٣	٠,١٨	نصيب السهم في الأرباح - الاساسي و المخفض

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

٢٠ - الالتزامات المحتملة

الارتباطات الرأسمالية

بلغ رصيد الارتباطات الرأسمالية للشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٥١٩,٤٥٥,٦١٥ 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 ٣٠ سبتمبر 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 ٦٢,٨٢٢,٤٨٦ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٧٢,٥٥٦,٧٦٢ جنيه مصري) (إيضاح ١٠).

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٢١ - 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 الاعوام من ٢٠١٤ حتى ٢٠٢١.
 - لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن عام ٢٠٢٢.
 - 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 الاعوام من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٢.
 - 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 الاعوام من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢١.
 - لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن عام ٢٠٢٢.
 - يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.
- د - ضريبة الدمغة
- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٧، وتم سداد الضريبة المستحقة.
 - جرى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الاعوام من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢١.
 - لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن عام ٢٠٢٢.
 - يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.
- هـ - الضريبة العقارية
- تقوم الشركة بسداد الضريبة العقارية بانتظام طبقاً للمطالبات الواردة من مصلحة الضرائب.

٢٢ - عقود التأجير والترتيب

١ - أصول حق انتفاع

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	التكلفة
مياني وإنشاءات جنيه مصري	مياني وإنشاءات جنيه مصري	أول الفترة / العام
٧,٢٦٤,٧٩٤	٧,٩٦٦,٢٣٤	استبعادات خلال الفترة / العام
-	(٧٠١,٤٤٠)	آخر الفترة / العام
٧,٢٦٤,٧٩٤	٧,٢٦٤,٧٩٤	مجمع الاستهلاك
(١,٠٢٨,٠٣٥)	(٧٣١,٦٨٧)	أول الفترة / العام
(٦١٦,٨٢١)	(٩٦٢,٧١٦)	استهلاك الفترة / العام (إيضاح ١٨)
-	٦٦٦,٣٦٨	استبعادات خلال الفترة / العام
(١,٦٤٤,٨٥٦)	(١,٠٢٨,٠٣٥)	آخر الفترة / العام
٥,٦١٩,٩٣٨	٦,٢٣٦,٧٥٩	صافي القيمة الدفترية آخر الفترة / العام

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٢٢ - عقود التأجير والترتيب (تابع)

٢- التزام عقود التأجير والترتيب

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
الإجمالي جنيه مصري	عقود ترتيب جنيه مصري	عقود تأجير جنيه مصري	عقود ترتيب جنيه مصري
٤٦٧,٥٧٠,٩٥٢	٤٦١,١٩٧,٠١٢	٦,٣٧٣,٩٤٠	٦,٠٥٠,١٧١
(٢٨,٠٦٨,٨٨١)	(٢٧,٠٤٢,٥٠٥)	(١,٠٢٦,٣٧٦)	(٩٠٩,٣٣٩)
٤٣٩,٥٠٢,٠٧١	٤٣٤,١٥٤,٥٠٧	٥,٣٤٧,٥٦٤	٥,١٤٠,٨٣٢
رصيد التزام عقود التأجير والترتيب يخصم: أقساط مستحقة السداد خلال عام			
رصيد التزام عقود التأجير والترتيب يخصم: أقساط مستحقة السداد خلال عام			

بتاريخ ٢٠ يونيو ٢٠٢١ تم توقيع عقد بيع مع إعادة الاستئجار لمقر الشركة والمكون من أراضي ومباني مملوكة للشركة المبوب بالأصول الثابتة (إيضاح ٣) والكانن في ٩٥ طريق ٢٦ يوليو الأزاريطة - الاسكندرية بإجمالي مساحة ١٥١٥ م^٢ 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.

وبتاريخ ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٢ قامت الشركة بتوقيع عقد بيع مع إعادة استئجار ل ٣ قطع أراضي بمنطقة السيوف بإجمالي مساحة ٢٥٠١٢ م^٢ مملوكة للشركة ومبوبة 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، كما قامت الشركة بتاريخ ١٦ سبتمبر ٢٠٢٣ بتنفيذ المرحلة الثانية بمبلغ ٩٩,٩٩٩,٧٥٢ جنيه مصري من خلال الية التأجير التمويلي تدفع على أقساط ربع سنوية لمدة ثمان سنوات.

وبتاريخ ٢٥ مايو ٢٠٢٣ تم توقيع عقد شراء سيارة بنظام التأجير التمويلي من شركة بي ام للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١,٢٥٠,٦٠٠ جنيه مصري تدفع على أقساط ربع سنوية لمدة خمس سنوات مبوبة ضمن بند الاصول الثابتة (إيضاح ٣).

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 وتنفيذ سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى الشركة الأم تتناول أنشطتها على أساس منظم.

٢٣ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

إدارة المخاطر (تابع)

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 ومصرفيات مدفوعة مقدماً ومديون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة وكذا من أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

ج - مخاطر العملة

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

د - مخاطر إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال هو التأكد من أن الشركة تحافظ على نسب رأس مال صحية من أجل دعم أعمالها 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 ٢٠٢٣ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال وأسهم الخزينة والاحتياطات والأرباح المرحلة ويبلغ في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٦٣٦,٩٠٠,١٨٦ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٦٠٣,٢٠٧,٥٦٤ جنيه مصري).

هـ - مخاطر السيولة

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

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

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 أسفلاً:

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 المستقلة

في ٣٠ سبتمبر 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 لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معييار المحاسبة المصري رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول الثابتة وإهلاكاتها"	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.	تطبيق 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 فانض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.
معييار المحاسبة المصري رقم (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.	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. - قد تختار الشركة ان تقيس بنودا من بنود النباتات المثمرة بقيمتها العادلة في بداية أسبق فترة معروضة في القوائم المالية للفترة التي طبقت فيها الشركة لأول مرة للتعديلات الواردة أعلاه 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 فانض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية أسبق فترة معروضة.	في حال قيام الإدارة بتطبيق التعديلات التي تمت على الإدارة تقيمت على الأثر المحتمل على القوائم المالية.	تطبيق التعديلات للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، مع ذلك 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.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر 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 بإسقاطه 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 وادائها 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"