

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المجمعة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
وتقرير مراقب الحسابات عليها

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المجمعة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

المحتويات

الصفحة

٣-٢

تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المجمعة

٤

قائمة المركز المالي المجمع

٥

قائمة الأرباح او الخسائر المجمعة

٦

قائمة الدخل الشامل المجمع

٧

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة

٨

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

٣٢-٩

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المجمعة

إلى السادة / مساهمي الشركة المتحدة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)

تقرير عن القوائم المالية المجمعة
راجعنا القوائم المالية المجمعة للشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في المركز المالي المجمع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وكذا القوائم المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وبغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية المجمعة مسؤولة إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية إختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تتحمسر مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير منا الإلتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية المجمعة خالية من أية أخطاء هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم إختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف، الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في إعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام الشركة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في الشركة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية المجمعة.

وأنا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية المجمعة.

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي المجمع للشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وعن أدائها المالي المجمع وتدفعاتها النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

القاهرة في: ٢٨ فبراير ٢٠٢٤



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 المجمع

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	إيضاح	
			الأصول
			أصول غير متداولة
١,١٥٧,٤٠٤	٣,٢١٧,٦٥١	(٣)	أصول ثابتة
٩,٣٥٤,١٨٠	٨,١٢٠,٦٦٤	(٢١)	أصول حق انتفاع
٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢	(٤)	استثمارات في منظمات حكومية
٩٥,٤١٢,٥١٢	٨٢,١٠٥,٧١٥	(٥)	استثمارات في شركات شقيقة
١٢,٤٦٧	١,٠٧٩,٥٩٠	(١٤)	أصول ضريبية - مزجلة
<u>١٠٦,٣٨٤,٧٩٥</u>	<u>٩٤,٩٧١,٨٥٢</u>		إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
٢٠٤,٤١٠,٥٣٦	٥٢٥,١٥٤,١٩٣	(١)	مشروعات الإسكان والتعمير
٦٨١,٠١٤,٢٩٥	٥٠١,٥٧٢,٣٠٤	(٧)	عملاء و مصروفات مدفوعة مقدماً و أرصدة مدينة أخرى
١٢٥,٦٨٧,٥٠٠	٣١٣,٧٢٩,٦٥٥	(٨-أ)	مستحق من أطراف ذات علاقته
٢٥,٥٣٩,٤٠٣	١٧,٣٤٦,٦٧٤	(٩)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٠٤,٨٠٤,٤٥٢	١٥٦,٤٨٩,٦٤٥	(١٠)	نقدية لدى البنوك
<u>١,١٤١,٤٥٦,١٨٦</u>	<u>١,٥١٤,٢٩٢,٤٧١</u>		إجمالي الأصول المتداولة
<u>١,٢٤٧,٨٤٠,٩٨١</u>	<u>١,٦٠٩,٢٦٤,٣٢٣</u>		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٢٣٥,٥٧٨,٠٣٦	٣٢٦,٩٥٨,٤٦٦	(١١)	رأس المال المدفوع
(٢٢,٤١١,٠٠٧)	(١٠٥,٩٤٨,٤٣٩)	(١٢)	أسهم خزينة
٧٣,٣٧٥,٠٠٧	٧٧,٠١٠,٩١١		احتياطي قانوني
٢٦١,٥٥٦,٥٧٧	٣٣١,٤٩٣,٠٨٩		أرباح مرحلة
٩٨,٢٠١,٥٩٤	١١١,٠٣٧,١٠٥		أرباح العام
<u>٧٤٦,٣٠٠,٢٠٧</u>	<u>٧٤٠,٥٥١,١٣٢</u>		إجمالي حقوق الملكية الشركة القابضة
٦٠٤	٧٢٤		حقوق الحصص غير المسيطرة
<u>٧٤٦,٣٠٠,٨١١</u>	<u>٧٤٠,٥٥١,٨٥٦</u>		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			التزامات غير متداولة
٢٦٦,٩٠٦,٣٥٥	٤٣٥,٤٤٣,٠١١	(٢١)	التزامات عقود التأجير والترتيب - غير متداولة
<u>٢٦٦,٩٠٦,٣٥٥</u>	<u>٤٣٥,٤٤٣,٠١١</u>		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			التزامات متداولة
٤,٠٠٥,٢٧٨	٤,٠٠٥,٢٧٨	(١٣)	مخصصات
١,٢٥٠,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠	(٨-ب)	مستحق إلى طرف ذو علاقة
٢٧,١٨٥,٧٨١	٣٣,١٤٤,٠٦٣	(١٤)	التزامات ضريبية
٩,١٢٠,٢٥٨	٣١,٨٨١,٩٢٠	(٢١)	التزامات عقود التأجير والترتيب - متداولة
٩٣,٠٧٢,٤٩٨	٣٦٢,٩٨٨,١٩٥	(١٥)	موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
<u>١٢٤,٦٣٣,٨١٥</u>	<u>٤٣٢,٢٦٩,٤٥٦</u>		إجمالي الالتزامات المتداولة
<u>٥٠١,٥٤٠,١٧٠</u>	<u>٨٦٨,٧١٢,٤٦٧</u>		إجمالي الالتزامات
<u>١,٢٤٧,٨٤٠,٩٨١</u>	<u>١,٦٠٩,٢٦٤,٣٢٣</u>		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

وليد محمد عصام الدين أنور

رئيس القطاع المالي

محمود خليفة عثمان

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٥) جزء لا يتجزأ من التوائم المالية المجمعة. - تقرير مراقب الحسابات "مرفق".

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٦٤,٢٢٦,٧٣٥	٤٠١,٨٦٤,٧٦٧	(١٦) المبيعات والإيرادات
(٩٩,٧٢٥,٦٢٤)	(١١٦,٦٧٢,٢٢٨)	(١٧) تكلفة المبيعات والحصول على الإيرادات
١٦٤,٥٠١,١٠١	٢٨٥,١٩٢,٥٣٩	مجمل الربح
(٤٢,٣٣٥,٢٨٣)	(٥٢,٨٢٢,٦٣٧)	(١٨) مصروفات عمومية وإدارية
(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٠٠,٠٠٠)	تبرعات
(٥,٥٩٩,٧٤٢)	(٥,٨٥١,٧٠٤)	رواتب، وحوافز، إعطاء جوائز الإدارة
(١,٤١٨,١٨٥)	(٧)	الخسائر الائتمانية المترتبة في قيمة العملاء
-	٢,٩٦٠,٤٢٥	(٧) رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
١,٩٠٤,٥٩٦	٢,٣٩٣,٢٥٨	إيرادات تشغيل أخرى
٩٧,٥٥٢,٤٨٧	٢٣١,٦٧١,٨٨١	أرباح التشغيل
٢,٩٧٢,٣١٩	١,٥٦١,٥٧٥	(٩) فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢,١٦٠,٢٠٨	٢٢٩,٦٩٢	(٩) أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٠,٤١٢	١٥,٦٦٧	إيرادات استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
(٢,٤٣٢,٢٨٣)	(٥,١٥٦,١٧٦)	خسائر بيع استثمارات في شركات شقيقة
٢٤٧,٥٠٠	-	أرباح بيع أصول، ثابتة
٢٥,٤٣٨,٨٣٥	(٥,١٠٥,٧٣٧)	(٥) حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
٧,٢٣١,٢٩٠	١٣,٥٩٤,٩٦٩	فوائد دائنة
(٧,٢٤٣,٢٠٦)	(٩٣,٦٩٧,٧٣٨)	فوائد مدينة
١٢٥,٤٣٦,٥٦٢	١٤٣,١١٤,١٣٣	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(٢٧,٢٣٤,٧٨٥)	(٣٢,٠٧٦,٩٤٠)	(١٤) ضرائب الدخل
٩٨,٢٠١,٧٧٧	١١١,٠٣٧,١٩٣	أرباح العام
٩٨,٢٠١,٥٩٤	١١١,٠٣٧,١٠٥	توزيع كما يلي:
١٨٣	٨٨	الشركة القابضة
٩٨,٢٠١,٧٧٧	١١١,٠٣٧,١٩٣	حقوق الحصص غير المسيطرة
٠,٣٥	٠,٤٤	(٢٢) أرباح العام
		نصيب المسهم في الأرباح للشركة القابضة

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

وليد محمد عصام الدين أنور

وليد محمد عصام الدين أنور



رئيس القطاع المالي

محمود خليفة عبد ربه

محمود خليفة عبد ربه

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمع

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	إيضاح	أرباح العام
جنيه مصري ٩٨,٢٠١,٧٧٧	جنيه مصري ١١١,٠٣٧,١٩٣		بنود تتعلق بالدخل الشامل:
(٣,٣٩١,٢٨٢)	(٢,٧٩٩,٨٨٤)	(٥)	حصة نسبة في الدخل الشامل لشركات شقيقة
٣,٣٩١,٢٨٢	٢,٧٩٩,٨٨٤		يخصم منه:
٩٨,٢٠١,٧٧٧	١١١,٠٣٧,١٩٣		المحول منها الى الارباح المرحلة خلال العام
			إجمالي الدخل الشامل عن العام
			توزع كما يلي:
٩٨,٢٠١,٥٩٤	١١١,٠٣٧,١٠٥		الشركة القابضة
١٨٣	٨٨		حقوق الحصص غير المسيطرة
٩٨,٢٠١,٧٧٧	١١١,٠٣٧,١٩٣		إجمالي الدخل الشامل عن العام

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢ ٣١ ديسمبر	٢٠٢٣ ٣١ ديسمبر	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٢٥,٤٣٦,٥٦٢	١٤٣,١١٤,١٣٣		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٦٦٤,٨٤٣	٩٦٠,١٧٨	(٣)	أرباح العام قبل ضرائب الدخل
١,٣٩١,٣٤٠	١,٢٣٣,٥١٦	(٢١)	إهلاك الأصول الثابتة
١,٤١٨,١٨٥	-	(٧)	استهلاك أصول حق انتفاع
-	(٢,٩٦٠,٤٢٥)	(٧)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
(٢٤٧,٥٠٠)	-		رأى الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
(١٠,٤١٢)	(١٥,٦٦٧)		أرباح بيع أصول ثابتة
(٢,٩٧٢,٢١٩)	(١,٥٦١,٥٧٥)	(٩)	إيرادات استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
(٢,١٦٠,٢٠٨)	(٢٢٩,٦٩٢)	(٩)	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢,٤٣٢,٢٨٣	٥,١٥٦,١٧٦		أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٢٥,٤٣٨,٨٢٥)	٥,١٠٥,٧٣٧	(٥)	خسائر بيع استثمارات في شركات شقيقة
(٧,٢٣١,٢٩٠)	(١٣,٥٩٤,٩٦٩)		حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
٧,٢٤٢,٢٠٦	٩٣,٦٩٧,٧٣٨		فوائد دائنة
١٠٠,٥٢٦,٨٥٥	٢٣٠,٩٠٥,١٥٠		فوائد مدينة
٧٠,٢٢٢,٥٦٣	(٣٢٠,٧٤٣,٦٥٧)		أرباح التشغيل قبل التغييرات في رأس المال العامل
(٥٤٠,٤٣٠,١٠٥)	١٨٢,٤٠٢,٤١٦		التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
(٨٦,٩٣٧,٥٠٠)	(١٨٨,٠٤٢,١٥٥)		التغير في العملاء والمصرفيات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى
١٥,٥٠٨,٤٩١	٢٦٨,٨٠٢,٠١٨		التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(٢٠,٠٤٩,٣٣٤)	(٢٣,٦٠٨,٠٩٣)	(١٤)	التغير في الموردين والمصرفيات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
(٤٦١,١٥٨,٠٣٠)	١٤٩,٧١٥,٦٧٩		ضرائب الدخل المدفوعة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(١,٢٢١,٨١٣)	(٣,٠٢٠,٤٢٥)	(٣)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
٢٤٧,٥٠٠	-		متحصلات من بيع أصول ثابتة
١٩,٠٨٣,٤٨٠	٩,٩٨٣,٩٩٦	(٩)	التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٦,٢٣٤,٣٧٥)	-		مدفوعات في استثمارات في شركات شقيقة
١٦٨,٢٥٠,٢٠٧	٢٤٥,٠٠٠		متحصلات من بيع استثمارات في شركات شقيقة
٧,٢٤١,٧٠٢	١٣,٦١٠,٦٣٦		فوائد دائنة محصلة
١٨٧,٢٦٦,٧٠١	٢٠,٨١٩,٢٠٧		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٧,٢٤٣,٢٠٦)	(٩٣,٦٩٧,٧٣٨)		فوائد مدينة مدفوعة
(٨,٠٢٩,٨٢٤)	(٨,٧٠١,٤٣٤)		مدفوعات في التزامات عقود التأجير والترتيب
٣٤٧,٧٠٤,٨٥٠	٩٩,٩٩٩,٧٥٢	(٢١)	مقبوضات من شركات تأجير تمويلي
(٢٢,٢٩٣,٢٥٠)	(١٠٥,٩٤٨,٤٣٩)	(١٢)	مدفوعات لشراء أسهم خزينة
(٩,٨٩٠,٩٩١)	(١٠,٥٠١,٨٣٤)		توزيعات أرباح مدفوعة
٢٩٩,٢٤٧,٥٧٩	(١١٨,٨٤٩,٦٩٣)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
٢٥,٤٥٦,٢٥٠	٥١,٦٨٥,١٩٣		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام
٧٩,٣٤٨,٢٠٢	١٠٤,٨٠٤,٤٥٢	(١٠)	النقدية وما في حكمها - أول العام
١٠٤,٨٠٤,٤٥٢	١٥٦,٤٨٩,٦٤٥	(١٠)	النقدية وما في حكمها - آخر العام

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر 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 - الإسكندرية.

الأنشطة الرئيسية التي تقوم بها الشركة هي شراء وبيع وتقسيم الأراضي، إقامة مشروعات المباني للأغراض السكنية والساحية 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 مقيدة بالبورصة المصرية بتاريخ ١٨ ديسمبر ١٩٩٤.

الشركة القابضة الأم هي شركة هايوليرز بروبرتيز للتلمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

تم اعتماد القوائم المالية المجمعة للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ٢٨ فبراير ٢٠٢٤.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

التوافق مع معايير المحاسبة

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

التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

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

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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ كما هو موضح بإيضاح (٢٥).

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:

اسم الشركة التابعة	نسبة المساهمة	نسبة المساهمة
شركة يو دي سي للاستثمار	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
فلوريش للاستثمار	%٩٩,٩٩٩٨	%٩٩,٩٩٩٨
	%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 المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢-٢ نطاق القوائم المالية المجمعة (تابع)

أسس التجميع

تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة:

- أ- يتم استبعاد القيمة الدفترية لاستثمار الشركة القابضة في كل شركة تابعة مع نصيب الشركة القابضة في حقوق الملكية في كل شركة تابعة.
 - ب- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي ربح / خسارة الشركات التابعة المجمعة خلال العام التي تعد عنها القوائم المالية.
 - ج- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي أصول الشركات التابعة المجمعة ونعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة الأم وتتكون حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي الأصول من:
 - (١) مبلغ حقوق الحصة غير المسيطرة تاريخ التجميع الأصلي.
 - (٢) نصيب الحصة غير المسيطرة في التغير في حقوق الملكية من تاريخ التجميع.
 - د- يتم الاستبعاد الكامل لأرصدة المعاملات والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة.
- تعد القوائم المالية للشركة القابضة وكذا القوائم المالية للشركات التابعة التي تستخدم في إعداد القوائم المالية المجمعة في نفس التاريخ.
- يتم إعداد القوائم المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتشابهة وللأحداث التي تتم في نفس الظروف.
- تعرض حقوق الحصة غير المسيطرة الميزانية المجمعة ضمن حقوق الملكية في بند منفصل عن حقوق ملكية مساهمي الشركة القابضة. كما يعرض نصيب الحصة غير المسيطرة ربح أو خسارة المجموعة بشكل منفصل.
- على المنشأة أن تنسب الأرباح أو الخسائر وكل من عناصر الدخل الشامل الآخر إلى مالكي الشركة الأم وحقوق الحصة غير المسيطرة. وأن تنسب المنشأة كذلك إجمالي الدخل الشامل إلى مالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى حصول رصيد عجز فيها.
- تتمثل الحصة غير المسيطرة في الشركات التابعة بالقوائم المالية المجمعة فيما يلي:

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	اسم الشركة التابعة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	شركة يو 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 مخصوماً 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 للأصول المالية على أساس القياس الآحق لها كالآتي:

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

ويعتمد تصنيف الأصول المالية بشكل عام بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الأدوات المالية " على نموذج الأعمال الذي به وجبه 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 الآخر أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الادوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

• الارتباطات بتقديم قرض بمعدل فائدة أقل من سعر السوق. يجب على 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 أدائها على أساس القيمة العادلة وفقاً لاستراتيجية موثقة لإدارة المخاطر أو للاستثمار، ويتم داخلياً تقديم معلومات بشأن المجموعة على ذلك الأساس إلى أعضاء الإدارة العليا للمنشأة (كما هو معرف في معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) " الإفصاح عن 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 لدى البنوك	التكلفة المستهلكة
عملاء مصروفات مدفوعة مقدما 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 تأجير وترتيب	التكلفة المستهلكة
موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	التكلفة المستهلكة

الأصول المالية والالتزامات المالية - إعادة التصنيف.

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

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية

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

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

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 مسنخفة 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 التغييرات 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 بواجهون صعوبات مالية هامة، أو إخفاق أو تأخير في سداد الأرباح، أو المبالغ الأصلى، أو احتواء الية الإفلاس، أو إعادة هيكلة مالية أخرى، وحيث تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود نقص قابل للقياس في التدفقات النقدية المتوقعة المقدر، مثل التغييرات 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:

- تنتضي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو
- تقوم المنشأة بنحويل 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.

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 المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

بالنسبة للالتزامات 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 عهد.

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 كإيراد أو كإيجار.

يتم إثبات الإيرادات بالقدر الذي يحتمل أن تتدفق منه 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 النسب الزمني أخذاً في الاعتبار سعر الفائدة المستهدف.

- فوائد دائنة

يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر على أساس نسبة زمنية أخذاً في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل.

- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري

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

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

يتم إدراج الضريبة الجارية كمصروف في قائمة الأرباح والخسائر.

ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة باتباع طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام لأغراض الضريبة (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.

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

الأصول الثابتة

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

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

سلوات

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 تلتها 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 أصحح عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإسترادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإسترادية 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 الإسترادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإسترادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة، ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد أضمحل ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد أضمحل إذا، وإذا فقط، كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل وأثر على التدفقات النقدية في المستقبل المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

اضمحلال 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 الإسترادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإسترادية، وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول (تابع)

اضمحلال القيمة الأصول غير المالية (تابع)

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 اعداد 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 استلاماً، الشركة فواتير من الموردين أو لم تسلم.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكومي نتيجة لحدث سابق، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجياً 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

تم إعداد و عرض القوائم المالية بالجنيه المصري وهي عملة التعامل للشركة.

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 الأولي.

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 المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية باتباع الطريقة الغير مباشرة.

المصرفوات

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

العملاء والمدينون المتوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتوعون 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 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 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 نفوذاً مؤثراً.

تتم الحسابات عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية المجمعة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً 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 الاقتران، 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.

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 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 الإتمام.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

مشروعات الإسكان والتعمير (غير التامة - التامة) (تابع)

مشروعات تامة

تشتمل على تكلفة اقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدتها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشيد عليها والتكاليف الأخرى التي تتحملها المنشأة للوصول بها إلى الحالة التي تجعلها صالحة للاستخدام. وفي تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحميل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الاضمحلال عن التكلفة في حالة وجوده.

التأمينات الاجتماعية

تقدم الشركة مساهمات للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحسب كنسبة من رواتب الموظفين. نقصر التزامات الشركة على هذه المساهمات والتي نحمل للمصاريف عند استحقاقها.

الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥٪ من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيد 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 الذي سيعود بأكثر فائدة على الأصل أو الالتزام.

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

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

بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء السوقية المعلنة. 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، فتُحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة.

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

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.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

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 افصاحات 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 المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

- ٣ - أصول ثابتة

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	عدد وألوات جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
في ١ يناير ٢٠٢٣	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	٨٠٨,١٧٨	٣٦,١٨٧	٤,٥٠٩,٠٤٢	٥,٤٧١,٠٠٧
اضافات	-	-	١,٢٥٠,٦٠٠	-	١,٧٦٩,٨٢٥	٣,٠٢٠,٤٢٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	٢,٠٥٨,٧٧٨	٣٦,١٨٧	٦,٢٧٨,٨٦٧	٨,٤٩١,٤٣٢
مجمع الإهلاك	-	(١١٥,٤٤٦)	(٨٠٨,١٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(٣,٢٥٣,٧٩٢)	(٤,٣١٣,٦٠٣)
في ١ يناير ٢٠٢٣	-	-	(١٨٢,٣٧٩)	-	(٧٧٧,٧٩٩)	(٩٦٠,١٧٨)
إهلاك العام	-	-	(٩٩٠,٥٥٧)	(٣٦,١٨٧)	(٤,١٣١,٥٩١)	(٥,٢٧٣,٧٨١)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	-	(١١٥,٤٤٦)	(٩٩٠,٥٥٧)	(٣٦,١٨٧)	(٤,١٣١,٥٩١)	(٥,٢٧٣,٧٨١)
صافي القيمة الدفترية	٢,١٥٤	-	١,٠٦٨,٢٢١	-	٢,١٤٧,٢٧٦	٣,٢١٧,٦٥١
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٢,١٥٤	-	١,٠٦٨,٢٢١	-	٢,١٤٧,٢٧٦	٣,٢١٧,٦٥١

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٣,٩١٩,٥٣٨ جنيه مصري أصول ثابتة تم هلاكها بالكامل ولازالت قيد الاستخدام.

- تم تحميل مصروف إهلاك الأصول الثابتة بيند مصروفات عمومية وإدارية بقيمة الأرباح والخسائر (إيضاح ٨).

- بتاريخ ٢٠ يونيو ٢٠٢١ تم توقيع عقد بيع مع اصدة الاستنجح لمقر الشركة والمكون من أراضي ومبني وملوكة للشركة بصافي قيمة دفترية ١,٨٢١,٠٢١ جنيه مصري (إيضاح ٢١).

- بتاريخ ٢٥ مايو ٢٠٢٣ تم توقيع عقد شراء سيارة بنظام التأجير التمويني من شركة بي اء للتأجير التمويلي وتم توزيعها ضمن بند الاصول الثابتة (إيضاح ٢١).

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

- ٣ - أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	مباني وإنشاءات	أراضي
حجبه مصري	حجبه مصري	حجبه مصري	حجبه مصري	حجبه مصري	حجبه مصري
٤,٦٠٩,١٩٤	٣,٢٨٩,٢٢٩	٣٦,١٨٧	١,١٦٨,١٧٨	١١٥,٤٤٦	٢,١٥٤
١,٢٢١,٨١٣	١,٢٢١,٨١٣	-	-	-	-
(٣٦٠,٠٠٠)	-	-	(٣٦٠,٠٠٠)	-	-
٥,٤٧١,٠٠٧	٤,٥٠٩,٠٤٢	٣٦,١٨٧	٨٠٨,١٧٨	١١٥,٤٤٦	٢,١٥٤
(٤,٥٠٨,٧٦٠)	(٢,٦٨٨,٩٤٩)	(٣٦,١٨٧)	(١,١٦٨,١٧٨)	(١١٥,٤٤٦)	-
(٦٦٤,٨٤٣)	(٦٦٤,٨٤٣)	-	-	-	-
٣٦٠,٠٠٠	-	-	٣٦٠,٠٠٠	-	-
(٤,٣١٣,٦٠٣)	(٢,٣٥٣,٧٩٢)	(٣٦,١٨٧)	(٨٠٨,١٧٨)	(١١٥,٤٤٦)	-
١,١٥٧,٤٠٤	١,١٥٥,٢٥٠	-	-	-	٢,١٥٤

مجمع الإهلاك

في ١ يناير ٢٠٢٢

إهلاك العام

استيعادات

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

صافي القيمة الدفترية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٤ - استثمارات في سندات حكومية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر 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 ديسمبر ٢٠٢٣	نسبة المساهمة	
جنيه مصري	جنيه مصري	%٢٥,٠	شركة PRE الاستثمار العقاري
٥,٤٤٨,٦٧٣	٥,٠٨٠,١٥٨		شركة PHC FOOD
٥,٤٠١,١٧٦			شركة USG للمقاولات العامة
١,٢٢٨,١٣٣	١,٢٠٩,٩٨١	%٢٥,٠	شركة مشاركة، للاستثمار العقاري
٨٣,٣٣٤,٥٣٠	٧٥,٨١٥,٥٧٦	%١٠,١	
٩٥,٤١٢,٥١٢	٨٢,١٠٥,٧١٥		

وتتمثل حركة تلك الاستثمارات في الآتي:

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	حصة الشركة في الدخل الشامل خلال العام	حصة الشركة في الأرباح (الخسائر) خلال العام	شراء (بيع) خلال العام	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	شركة PRF للاستثمار العقاري
٥,٠٨٠,١٥٨		(٣٦٨,٥١٥)	-	٥,٤٤٨,٦٧٣	
-	-	-	(٥,٤٠١,١٧٦)	٥,٤٠١,١٧٦	شركة PHC FOOD شركة USG للمقاولات العامة
١,٢٠٩,٩٨١	-	(١٨,١٥٢)	-	١,٢٢٨,١٣٣	شركة مشاركة للاستثمار العقاري
٧٥,٨١٥,٥٧٦	(٢,٧٩٩,٨٨٤)	(٤,٧١٩,٠٧٠)	-	٨٣,٣٣٤,٥٣٠	
٨٢,١٠٥,٧١٥	(٢,٧٩٩,٨٨٤)	(٥,١٠٥,٧٣٧)	(٥,٤٠١,١٧٦)	٩٥,٤١٢,٥١٢	

٦ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة
١٧١,٥٩٦,٢٦٩	٤٤٨,٧١٦,٧٣٨	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
٣٢,٨١٤,٢٦٧	٧٦,٤٣٧,٤٥٥	
٢٠٤,٤١٠,٥٣٦	٥٢٥,١٥٤,١٩٣	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٧ - عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء
٤٩٦,٩٣٢,٢٨٦	١٦٨,٢٩٥,٦٤٠	
(٦١,٢٩٥,٩٤٧)	(١٤,٩٠١,٤١٢)	<u>يخصم:</u>
(٧,٥٣٥,١٨٠)	(١٠,٤٩٥,٦٠٥)	فوائد تقسيط مؤجلة
٤٢٨,١٠١,١٥٩	١٤٢,٨٩٨,٦٢٣	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
٩,٧٨٧,١٦٠	١٤,٩٤٦,٠١٤	شركة الصرف الصحي *
٢,١٣٢,١٦٣	٢,٧١٦,٢٢٧	فوائد مستحقة
١٣,٢٦٨,٧٤٨	١٠,٨٤٨,٧١١	تأمينات لدى الغير
-	١٣٠,٠٠٠	عهد وسلف عامان
-	٤٧٢,٣٨٢,٧٩٠	مقاولين دفعات مقدمة
٢٢,٠٤٦,٧٤١	١٧,٧٠٢,٢٨٧	مصروفات مدفوعة مقدماً
٣,٦٩١,٨٢٩	٦,٩٥٩,٨٨٢	شركة المجموعة المالية للتوريق **
١٢,٦٨٩,٤١٦	-	دفعات صيانة - مشوع ستون ريزيدنس
١٠,٣٤١,٩٦٥	١٢,٩١٦,٦٣٨	أرصدة مدينة أخرى
٥٠٢,٠٥٩,١٨١	٦٨١,٥٠١,١٧٢	
(٤٨٦,٨٧٧)	(٤٨٦,٨٧٧)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى
٥٠١,٥٧٢,٣٠٤	٦٨١,٠١٤,٢٩٥	

* 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 ريزيدنس - 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 ريزيدنس - 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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
١٠,٤٩٥,٦٠٥	٩,٠٧٧,٤٢٠	مكون خلال العام
-	١,٤١٨,١٨٥	رد خلال العام
(٢,٩٦٠,٤٢٥)	-	رصيد آخر العام
٧,٥٣٥,١٨٠	١٠,٤٩٥,٦٠٥	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٨ - مستحق من / الى اطراف ذات علاقه

(٨- أ) مستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	طبيعة العلاقة
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة PRE للاستثمار العقاري
٢٣,٧٥٠,٠٠٠	٢٣,٧٥٠,٠٠٠	شركة شقيقة
٥,٧٥٠,٠٠٠	٥,٧٥٠,٠٠٠	شركة PHC فود
٩٦,١٨٧,٥٠٠	٢٨٤,٢٢٩,٦٥٥	شركة شقيقة
١٢٥,٦٨٧,٥٠٠	٣١٣,٧٢٩,٦٥٥	شركة مشارق للاستثمار العقاري

(٨- ب) مستحق الى طرف ذو علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	شركة يو أس جى للمفاوضات
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة شقيقة
١,٢٥٠,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠	
١,٢٥٠,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠	

٩ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	أسهم شركات مقيدة في البورصة المصرية وثائق صناديق الاستثمار
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٠٩٩,٠٤٠	١,٤٤٦,٦٧٨	
٢٤,٤٤٠,٣٦٣	١٥,٨٩٩,٩٩٦	
٢٥,٥٣٩,٤٠٣	١٧,٣٤٦,٦٧٤	

لغرض اعداد قائمة التدفقات النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	رصيد أول العام فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر استثمارات محولة الى شركات شقيقة رصيد آخر العام التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢٠,٤٩٠,٣٥٦	٢٥,٥٣٩,٤٠٣	
٢,٩٧٢,٣١٩	١,٥٦١,٥٧٥	
٢,١٦٠,٢٠٨	٢٢٩,٦٩٢	
(٨١,٠٠٠,٠٠٠)	-	
(٢٥,٥٣٩,٤٠٣)	(١٧,٣٤٦,٦٧٤)	
١٩,٠٨٣,٤٨٠	٩,٩٨٣,٩٩٦	

١٠ - نقدية لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	حسابات جارية بالبنوك ودائع لأجل (تستحق خلال ثلاثة أشهر) *
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٢,١٧٤,٤٥٢	٨٨,٦٥٩,٦٤٥	
٧٢,٦٣٠,٠٠٠	٦٧,٨٣٠,٠٠٠	
١٠٤,٨٠٤,٤٥٢	١٥٦,٤٨٩,٦٤٥	

* بلغ إجمالي الودائع لأجل المتحفظ عليها لصالح البنوك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٦٢,٨٢٢,٤٨٦ جنيه مصري مقابل خطابات ضمان (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٧٢,٥٥٦,٧٦٢ جنيه مصري) (إيضاح ١٩).

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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.

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:	نسبة المساهمة %	عدد الأسهم	القيمة جنيه مصري
شركة وادي للاستشارات	٢٣,٩٨ %	٦٢٧٢٣٦٨٥	٧٨,٤٠٤,٦٠٦
شركة بايونيرز بروبرنيز للتنمية العمرانية	١٧,٧٤ %	٤٦٤٠١٥٥٠	٥٨,٠٠١,٩٣٨
شركة مصر لتأمينات الحياة	٨,١٩ %	٢١٤٢٦٣٠٠	٢٦,٧٨٢,٨٧٥
إبراهيم إبراهيم السعيد	٨,٠٥ %	٢١٠٤٦٣٤٧	٢٦,٣٠٧,٩٣٤
شركة مصر للتأمين	٦,٠١ %	١٥٧١٣٦٥١	١٩,٦٤٢,٠٦٤
مساهمون آخرون	٣٦,٠٣ %	٩٤٢٥٥٢٤٠	١١٧,٨١٩,٠٤٩
	١٠٠ %	٢٦١٥٦٦٧٧٣	٣٢٦,٩٥٨,٤٦٦

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.

وخلال العام استأنفت إدارة الشركة شراء أسهم الخزينة وقد بلغ رصيد أسهم الخزينة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١٠٥,٩٤٨,٤٣٩ جنيه مصري لعدد ١٩٠٢٧٠١٦ سهم.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٣ - مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص مطالبات
٨٩,٥١٠	٨٩,٥١٠	مخصص قضايا
٣,٩١٥,٧٦٨	٣,٩١٥,٧٦٨	
٤,٠٠٥,٢٧٨	٤,٠٠٥,٢٧٨	

١٤ - ضرائب الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	مصرف ضرائب الدخل
جنيه مصري	جنيه مصري	ضرائب الدخل الجارية
٢٧,١٨٥,٧٨١	٣٣,١٤٤,٠٦٣	ضرائب الدخل المؤجلة - (إيراد مصرف)
٤٩,٠٠٤	(١,٠٦٧,١٢٣)	مصرف صرائب الدخل
٢٧,٢٣٤,٧٨٥	٣٢,٠٧٦,٩٤٠	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	ضرائب الدخل الجارية
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
٢٠,٠٤٩,٣٣٤	٢٧,١٨٥,٧٨١	تسويات خلال العام
-	(٣,٥٧٧,٦٨٨)	مصرف ضريبة الدخل عن العام
٢٧,١٨٥,٧٨١	٣٣,١٤٤,٠٦٣	المسدد خلال العام
(٢٠,٠٤٩,٣٣٤)	(٢٣,٦٠٨,٠٩٣)	رصيد آخر العام
٢٧,١٨٥,٧٨١	٣٣,١٤٤,٠٦٣	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	ضرائب الدخل المؤجلة
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام - أصل
٦١,٤٧١	١٢,٤٦٧	الحركة خلال العام (إيراد مصرف)
(٤٩,٠٠٤)	١,٠٦٧,١٢٣	رصيد آخر العام - أصل
١٢,٤٦٧	١,٠٧٩,٥٩٠	

١٥ - موردون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء دفعات مقدمة
٤٠,٨١٥,٦٤٤	٢٦٩,٣٤٨,١٤٠	مستحق إلى الوحدة المحلية لمركز ابو حمص
١٢٦,١٣٣	١٢٦,١٣٣	مصرفات مستحقة
٥,٧٥٥,٥١١	٥,٤٠٦,٧٤٠	تكلفة اعمال نحت التنفيذ
٢٦,٨٨٧,٠٤٠	٢,٤٤٦,٧٨٣	موردون
١,٦٩٢,٤٥٦	١,١٤٤,٦٧٧	تأمينات من الغير
٨,٣١٧,٩٤٧	١٢,٥٧٢,٨٧٠	صندوق الزمالة
٧٧,١٩٨	١٧٢,٨٠٧	دائنو توزيعات
٦,٥٤٥,٦١٢	٧,٦٥٩,٢٩١	شركة املاك للتمويل
-	٥٩,٧٦٠,٦٩٢	أرصدة دائنة أخرى
٢,٨٥٤,٩٠٢	٤,٣٥٠,٠٦٢	
٩٣,٠٧٢,٤٩٨	٣٦٢,٩٨٨,١٩٥	

* قامت شركة يو دي سي للاستثمار (ش.م.م) (شركة تابعة) في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٣ بتوقيع عقد اتفاق لشراء محفظة عقارية لبعض عملاء مشروع ستون ريزدنس - التجمع الخامس إلى شركة املاك للتمويل بقيمة اجمالية ٩٢,٣٥٥,٦٨٢ جنيه مصري شاملة فوائد بقيمة ٣٢,٥٩٤,٩٩٠ جنيه مصري. وقد بلغ رصيد الفوائد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٣٢,٥٩٤,٩٩٠ جنيه مصري.

ومقابل ذلك قامت شركة املاك للتمويل مصر بأداء مبلغ ٥٨,٥٦٥,٤٧٨ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ١,١٩٥,٢١٤ جنيه مصري إلى شركة يو دي سي للاستثمار. ويتم تحصيل آخر شيك بتاريخ ١٥ يوليو ٢٠٢٩.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٦ - المبيعات و الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٦٠,٨٠٠,٢٢١	٣٩٦,٦٧٦,٣٣٥	مبيعات مشروعات إسكان وتعمير
٢,٥٨١,٢٥٩	٣,١٤٣,١٩٦	إيجارات
٨٤٥,٢٥٥	٢,٠٤٥,٢٣٦	إيرادات أخرى
<u>٢٦٤,٢٢٦,٧٣٥</u>	<u>٤٠١,٨٦٤,٧٦٧</u>	

١٧ - تكلفة المبيعات و الحصول على الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٩,٧٢٥,٦٣٤	١١٦,٦٧٢,٢٢٨	تكلفة مبيعات مشروعات إسكان وتعمير
<u>٩٩,٧٢٥,٦٣٤</u>	<u>١١٦,٦٧٢,٢٢٨</u>	

١٨ - مصروفات عمومية وإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥,٤٦٨,١٥٩	١٨,٩٥٨,٥٥١	مرنبات وما في حكمها
٨١٢,٤٢٦	٦٢٢,٤٩٤	مصروفات صيانة
٦٧٠,٨٢٦	٧٥٥,٥٤٤	مصروفات نقل وانتقالات
١٤,٢٣٧,٢٣٠	١١,٦٤٠,٦٤٤	مصروفات دعائية واستقبال ونشر وطبع
٦٩١,٦٣٤	١,٠٤٩,٦٨٦	المساهمة التكافلية
٣٥٤,٨٩٢	٥٠٦,٦٩١	وقود وزيوت وقوى محرقة
١٦٩,٠٣٨	٢٣٤,٠٦٨	أدوات كتابيه
٢٥٧,١٩٠	٥٣٨,٧٦١	رسوم واشتراكات
٣٢٧,١٠٧	٦٣٦,٢٠٣	مصروفات تأمين
١١٦,٦٦٠	١١٥,٩٨٠	قطع غيار ومهمات
٦٦٤,٨٤٣	٩٦٠,١٧٨	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٣)
١,٣٩١,٣٤٠	١,٢٣٣,٥١٦	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢١)
٧,١٧٣,٩٣٨	١٥,٥٧٠,٣٢١	مصروفات أخرى
<u>٤٢,٣٣٥,٢٨٣</u>	<u>٥٢,٨٢٢,٦٣٧</u>	

١٩ - الالتزامات المحتملة

الارتباطات الرأسالية

بلغ رصيد الارتباطات الرأسالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١٩٤,٨٩٤,٣٨٣ 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 ديسمبر 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).

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 السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢١ - عقود التأجير والترتيب

١- اصول حق انتفاع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
مباني وإنشاءات جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	أول العام
١١,٩٤٨,٢٣٥	١٠,٨٩٦,٠٧٥	الاستيعادات خلال العام
(١,٠٥٢,١٦٠)	-	آخر العام
١٠,٨٩٦,٠٧٥	١٠,٨٩٦,٠٧٥	مجموع الاستهلاك
		أول العام
(١,٠٩٧,٤٩٩)	(١,٥٤١,٨٩٥)	استهلاك العام (إيضاح ١٨)
(١,٣٩١,٣٤٠)	(١,٢٣٣,٥١٦)	استهلاك الاستيعادات خلال العام
٩٤٦,٩٤٤	-	آخر العام
(١,٥٤١,٨٩٥)	(٢,٧٧٥,٤١١)	صافي القيمة آخر العام
٩,٣٥٤,١٨٠	٨,١٢٠,٦٦٤	

٢- التزام عقود التأجير والترتيب

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	عقود تأجير جنيه مصري	رصيد التزام عقود التأجير والترتيب يخصم:
الإجمالي جنيه مصري	عقود ترتيب جنيه مصري	أقساط مستحقة السداد خلال عام
٤٦٧,٣٢٤,٩٣١	٤٥٨,٦٥٧,٤٤٥	٨,٦٦٧,٤٨٦
(٣١,٨٨١,٩٢٠)	(٣٠,٤١١,٢٨٩)	(١,٤٧٠,٦٣١)
٤٣٥,٤٤٣,٠١١	٤٢٨,٢٤٦,١٥٦	٧,١٩٦,٨٥٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	عقود تأجير جنيه مصري	رصيد التزام عقود التأجير والترتيب يخصم:
الإجمالي جنيه مصري	عقود ترتيب جنيه مصري	أقساط مستحقة السداد خلال عام
٣٧٦,٠٢٦,٦١٣	٣٦٦,٩٦٥,٤٢٣	٩,٠٦١,١٩٠
(٩,١٢٠,٢٥٨)	(٧,٧٥٧,٢٠٣)	(١,٣٦٣,٠٥٥)
٣٦٦,٩٠٦,٣٥٥	٣٥٩,٢٠٨,٢٢٠	٧,٦٩٨,١٣٥

بتاريخ ٢٠ يونيو ٢٠٢١ تم توقيع عقد بيع مع اعادة الاستئجار لمقر الشركة والمكون من اراضي ومباني مملوكة للشركة المبوبة بالاصول الثابتة (إيضاح ٣) والكانس 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).

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٢ - نصيب السهم في الأرباح للشركة القابضة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	أرباح العام للشركة القابضة
٩٨,٢٠١,٥٩٤	١١١,٠٣٧,١٠٥	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٢٧٧٣٦٣٤٣٦	٢٥٤٧٠٩٠٢٢	نصيب السهم في الأرباح للشركة القابضة
<u>٠,٣٥</u>	<u>٠,٤٤</u>	

٢٣ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

إدارة المخاطر

الشركة عرضة للمخاطر النالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

(أ) مخاطر سعر الفائدة.

(ب) مخاطر الائتمان.

(ج) مخاطر العمالة.

(د) مخاطر اداره رأس المال.

(هـ) مخاطر السيولة.

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها وكذلك كيفية إدارة الشركة لرأس المال يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم بالكامل مسؤولية وضع إطار لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه.

وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع وتتبع سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى الشركة الأم تتناول أنشطتها على أساس منتظم

والإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مريح من سياسات إدارة المخاطر الموثقة رسمياً في مجالات محددة ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسمياً تستخدم في مجالات أخرى.

أ - مخاطر سعر الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة بالسوق. ويتصل تعرض الشركة لمخاطر التغير في أسعار الفائدة بالسوق من عدمه بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بسعر فائدة معوم وودائع ذات فائدة.

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

ب - خطر الائتمان

هي خسائر مالية تتكبدها الشركة في حال تعثر العميل أو الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التي ينظمها عقد الأداة المالية. ومن ثم تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من العملاء وأوراق القبض ومصروفات 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 بالعملات الأجنبية في تاريخ المركز المالي.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر 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 تغييرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. يتكون رأس المال من أسهم رأس المال وأسهم الخزينة والاحتياطات والأرباح المرحلة ويبلغ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٢٠٢٣,٠٢٧,٥١٤,٠٢٧ 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 وافتراسات خاصة بالمستقبل. نتائج التقديرات المحاسبية، طبقاً لتعريفها، نادراً ما تساوي النتائج الفعلية. التقديرات والافتراضات ذات المخاطر الهامة والتي قد تتسبب في تعديل جوهرى 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 أوصافي 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 واتحده الشركة استناداً إلى معاملات مشابهة

يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقار تحت الإنشاء بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ القوائم المالية لعقار مكتمل مماثل ناقص التكلفة التقديرية لاستكمال الإنشاء.

الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات

تحدد إدارة الشركة الأعمار الإنتاجية المتوقعة للعقارات والمعدات لحساب الإهلاك ويتم حساب هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقع فيها استخدام الأصل وطبيعة التآكل والنقادم 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. تفدر 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 المجمعة

في ٣١ ديسمبر 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:

تاريخ التطبيق	التأثير المحتمل على القوائم المالية	ملخص لاهم التعديلات	المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها
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 لنطبيو نموذج إعادة التقييم بشكلا، أولي بإضافته إلى حساب فائض، إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.	في حال استخدام خيار نموذج إعادة التقييم الوارد بلك المعايير على إدارة الشركة دراسة إمكانية تغيير السياسة المحاسبية المتبعة، وتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية حال استخدام ذلك، الخيار.	١- تم إعادة إصدار هذه المعايير في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج إعادة التقييم لبعض معايير المحاسبة السارية، وفيما يلي بيان بلك 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) "اصحلال قيمة الأصول" • معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "مخود التأجير"	معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول الثابتة وإهلاكها" معيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول غير الملموسة"
تطبيق التعديلات للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي للمعالجة المحاسبية للنتائج المثمرة بشكل أو أبا بإضافته إلى رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.	في حال قيام الإدارة بتطبيق الآلية، التي تمت على الإدارة تقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية.	٢- تماشيا 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 وإهلاكها" كما تم إضافة الفقرات ٢٢ (أ) و ٨٠ (ج) و ٨٠ (د) الي نفس المعيار، وذلك فيما يتعلق بالنتائج 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 بالنتائج 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 بنذا من بنود النتائج المثمرة بقيمته العادلة في بداية أسبق فترة معروضة في القوائم المالية للفترة التي طبقت فيها الشركة لأول مرة التعديلات 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 فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية أسبق فترة معروضة.	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٥ - أحداث هامة (تابع)

تاريخ التطبيق	التأثير المحتمل على القوائم المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها
تطبق 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 إمكانيه 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) "البيانات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" • معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) "الأثر 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 الاصول" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٢) "الاصول 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) "عقود التأمين" 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 الملانمة 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 وتدققاتها النقدية. ٢ يحل معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) محل 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 (٢٢) "الأصول غير الملموسة". • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري".	معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"