

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية المستقلة  
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤  
وتقرير مراقب الحسابات عليها

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية المستقلة  
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

المحتويات

الصفحة	
٣-٢	تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المستقلة
٤	قائمة المركز المالي الدوري المستقل
٥	قائمة الأرباح او الخسائر المستقلة
٦	قائمة الدخل الشامل المستقل
٧	قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
٨	قائمة التدفقات النقدية المستقلة
٣٠-٩	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

## تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المستقلة

تليفون: +٢٠٢ ٢٥١ ٧٥٥٩٨  
فاكس: +٢٠٢ ٢٥٢ ١٤٢٥٢  
بريد الكتروني: info@uhy-unique.com  
موقع الكتروني: www.uhy-unique.com

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

### تقرير عن القوائم المالية المستقلة

راجعنا القوائم المالية المستقلة للشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في المركز المالي المستقل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وكذا القوائم المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

### مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المستقلة

هذه القوائم المالية المستقلة 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

نتحصر مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المستقلة 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 المستقلة 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 إعتبراره 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 المستقلة.

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

الرأي  
من رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة ، عن المركز المالي المستقل للشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ، وعن أدائها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .

#### تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية المستقلة متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .

القاهرة في: ٢٧ فبراير ٢٠٢٥



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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المستقل

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الأصول
			أصول غير متداولة
٣,٠٦٣,٣٤٤	٤,٨٧٨,٧٤٦	(٣)	أصول ثابتة
٥,٤١٤,٣٣١	٤,٥٩١,٩٠٣	(١-٢٢)	أصول حق انتفاع
١٩٩,٩٩٩,٥٦٠	٣٩٩,٩٩٩,٥٦٠	(٤)	استثمار في شركة تابعة
٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢	(٥)	استثمارات في سندات حكومية
١,٠٨٢,٢٥٨	١,٠٦٣,١٣٠	(١٥)	أصول ضريبية مؤجلة
٢١٠,٠٠٧,٧٢٥	٤١٠,٩٨١,٥٧١		إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
٤٣٧,٢٢٧,٥٩٣	٤٧٧,٠٤٠,٧٥٤	(٦)	مشروعات الإسكان والتعمير
٤٥٣,٨٠٧,١٨٩	٢٦٤,٩٥٥,٧١٦	(٧)	عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٢٠,٦٦١,٤٣٩	١٨,٨٠٣,٥٤٩	(٨)	مستحق من طرف ذو علاقة
١,٤٤٦,٦٧٨	١,٥١١,٧٣٩	(٩)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٤٣,٨٥٨,٦٨٨	٥٤٦,٥٢٦,٥١١	(١٠)	نقدية لدى البنوك
١,١٥٧,٠٠١,٥٨٧	١,٣٠٨,٨٣٨,٢٦٩		إجمالي الأصول المتداولة
١,٣٦٧,٠٠٩,٣١٢	١,٧١٩,٨١٩,٨٤٠		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٣٢٦,٩٥٨,٤٦٦	٣٢٦,٩٥٨,٤٦٦	(١١)	رأس المال المدفوع
(١٠٥,٩٤٨,٤٣٩)	(١٥٧,٩٣٦,٠٢٧)	(١٢)	أسهم خزينة
٧٧,٠١٠,٩١١	٨١,١٥١,٢٦٧		احتياطي قانوني
٢٦٠,٣٤٠,٧٥٨	٣٢٥,٥٣٢,١٤٥		أرباح مرحلة
٨٢,٨٠٧,١١٤	١١٨,٠٩٢,٠٧٢		أرباح العام
٦٤١,١٦٨,٨١٠	٦٩٣,٧٩٧,٩٢٣		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			التزامات غير متداولة
٤٣٣,٣٣١,٦٦١	٣٩٤,٢٢٥,٧١٩	(٢-٢٢)	التزامات عقود تأجير وترتيب - غير متداولة
٤٣٣,٣٣١,٦٦١	٣٩٤,٢٢٥,٧١٩		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			التزامات متداولة
٤,٠٠٥,٢٧٨	٤,٠٠٥,٢٧٨	(١٣)	مخصصات
٢٣٤,١٧٥,٦٥٩	٥٥٢,٤٦١,٧٣٦	(١٤)	موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢٢,٨٩١,١٣٥	٣٥,٣٣٣,٢٥٣	(١٥)	ضريبة الدخل الجارية
٣١,٤٣٦,٧٦٩	٣٩,٩٩٥,٩٣١	(٢٢)	التزامات عقود تأجير وترتيب - متداولة
٢٩٢,٥٠٨,٨٤١	٦٣١,٧٩٦,١٩٨		إجمالي الالتزامات المتداولة
٧٢٥,٨٤٠,٥٠٢	١,٠٢٦,٠٢١,٩١٧		إجمالي الالتزامات
١,٣٦٧,٠٠٩,٣١٢	١,٧١٩,٨١٩,٨٤٠		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

رئيس مجلس الإدارة

محمد حسن شحاته



العضو المنتدب

محمود خليفة عبديريه

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.  
- تقرير مراقب الحسابات مرفق.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

إيضاح		٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(١٦)	المبيعات والإيرادات	٣٣٢,٥٥٢,٦٦٥	٢٧١,٦٠٤,٢٨٧
(١٧)	تكلفة المبيعات و الحصول علي الإيراد	(٨١,٢٠٦,٦٤٩)	(٥٤,١٩١,٣٦٨)
	مجمل الربح	٢٥١,٣٤٦,٠١٦	٢١٧,٤١٢,٩١٩
(١٨)	مصروفات عمومية و إدارية	(٣٦,٦٠٢,٧٤٦)	(٣٥,٦٤٥,٨٨٩)
(١٧)	رواتب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة	(٦,٠٢١,٣٠٧)	(٥,٧٢٠,٢٠٤)
(٧)	(الخسائر) / رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء	(١,٢٧٣,٩٥٠)	٢,٩٦٠,٤٢٥
(٨)	رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من طرف ذو علاقة	١,٣٩٣,٨٩٩	١,٧١٨,١٩٣
	إيرادات تشغيل أخرى	٦,١٢٩,٧٩٣	٢,٣٧٩,٠٨٠
	أرباح التشغيل	٢١٤,٩٧١,٧٠٥	١٨٣,١٠٤,٥٢٤
	إيرادات استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق	١٥,٦٦٨	١٥,٦٦٧
(٩)	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٦٥,٠٦١	٣٤٧,٦٣٨
(٩)	ارباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	٢٢٩,٦٩٢
(٣)	أرباح بيع أصول ثابتة	٤٢,٠٠٠	
	قوائد دائنة	٦٦,٩٣٧,٢٣٩	١٣,٣٤٥,٦٨٢
	قوائد مدينة	(١٢٨,٥٨٧,٢٢٠)	(٩٢,٤١٤,٧٤٥)
	الأرباح قبل ضرائب الدخل	١٥٣,٤٤٤,٤٥٣	١٠٤,٦٢٨,٤٥٨
(١٥)	ضرائب الدخل	(٣٥,٣٥٢,٣٨١)	(٢١,٨٢١,٣٤٤)
	أرباح العام	١١٨,٠٩٢,٠٧٢	٨٢,٨٠٧,١١٤
(١٩)	نصيب السهم في الأرباح	٠,٤٢	٠,٢٧

رئيس مجلس الإدارة

محمد حسن شحاته



العضو المنتدب

محمود خليفة عبد ربه

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقل

عن ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٨٢,٨٠٧,١١٤	١١٨,٠٩٢,٠٧٢
-	-
<u>٨٢,٨٠٧,١١٤</u>	<u>١١٨,٠٩٢,٠٧٢</u>

أرباح العام

يضاف

بنود تتعلق بالدخل الشامل:

إجمالي الدخل الشامل عن العام

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

إجمالي جنيه مصري	أرباح العام جنيه مصري	أرباح مرحلة جنيه مصري	احتياطي قانوني جنيه مصري	أسمم خزينة جنيه مصري	رأس المال جنيه مصري
٦٤١,٦٨,٨١٠	٨٢,٨٠٧,١١٥	٢٦,٣٤٠,٧٥٧	٧٧,١٠٠,٩١١	(١٠٥,٩٤٨,٤٣٩)	٣٢٦,٩٥٨,٤٦٦
-	(٨٢,٨٠٧,١١٥)	٧٨,٦٦٦,٧٥٩	٤,١٤٠,٣٥٦	-	-
(٥١,٩٨٧,٥٨٨)	-	-	-	(٥١,٩٨٧,٥٨٨)	-
(١٣,٤٧٥,٣٧١)	-	(١٣,٤٧٥,٣٧١)	-	-	-
١١٨,٠٩٢,٥٧٢	١١٨,٠٩٢,٥٧٢	-	-	-	-
٦٩٣,٧٩٧,٩٢٣	١١٨,٠٩٢,٥٧٢	٣٢٥,٥٣٢,١٤٥	٨١,١٥١,٢٦٧	(١٥٧,٩٣٦,٠٢٧)	٣٢٦,٩٥٨,٤٦٦
٦٧٥,٩٢٥,٦٤٨	٧٢,٧١٨,٠٨٤	٢١٦,٦٦٥,٥٢٨	٧٣,٣٧٥,٠٠٧	(٢٢,٤١١,٠٠٧)	٣٣٥,٥٧٨,٠٣٦
-	(٧٢,٧١٨,٠٨٤)	٦٩,٠٨٢,١٨٠	٣,٦٣٥,٩٠٤	-	-
(١٠٥,٩٤٨,٤٣٩)	-	-	-	(١٠٥,٩٤٨,٤٣٩)	-
(١١,٦١٥,٥١٣)	-	(١١,٦١٥,٥١٣)	-	-	-
-	-	(١٣,٧٩١,٤٣٧)	-	٢٢,٤١١,٠٠٧	(٨,٦١٩,٥٧٠)
٨٢,٨٠٧,١١٤	٨٢,٨٠٧,١١٤	-	-	-	-
٦٤١,٦٨,٨١٠	٨٢,٨٠٧,١١٤	٢٦,٣٤٠,٧٥٨	٧٧,١٠٠,٩١١	(١٠٥,٩٤٨,٤٣٩)	٣٢٦,٩٥٨,٤٦٦

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤  
محول الى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة  
شراء أسهم خزينة  
توزيعات أرباح  
أرباح العام  
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣  
محول الى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة  
شراء أسهم خزينة  
توزيعات أرباح  
اعداد أسهم خزينة  
أرباح العام  
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠٤,٦٢٨,٤٥٨	١٥٣,٤٤٤,٤٥٣	
٩١٢,٤٨٦	١,٩٦٤,٤٣٩	(٣)
٨٢٢,٤٢٨	٨٢٢,٤٢٨	(٢٢)
-	(٤٢,٠٠٠)	(٣)
(٢,٩٦٠,٤٢٥)	١,٢٧٣,٩٥٠	(٧)
(١,٧١٨,١٩٣)	(١,٣٩٣,٨٩٩)	(٨)
(٣٤٧,٦٣٨)	(٦٥,٠٦١)	(٩)
(٢٢٩,٦٩٢)	.	(٩)
(١٥,٦٦٧)	(١٥,٦٦٨)	
(١٣,٣٤٥,٦٨٢)	(٦٦,٩٣٧,٢٣٩)	
٩٢,٤١٤,٧٤٥	١٢٨,٥٨٧,٢٢٠	
١٨٠,١٦٠,٨٢٠	٢١٧,٦٣٨,٦٢٣	
(١٦٠,١٣٨,٢٨٣)	(٣٩,٦٤٧,٣٦٢)	(٦)
١٤,٣٥٤,٦٨٦	١٨٦,٨٩٧,٧٤٤	(٧)
(٧٢,١٢٢,٦٦٠)	١٠٣,٢٥١,٧٨٩	(٨)
١٨٦,٢٩١,٠٦٨	٣٢٣,٩٧٢,١٠٢	(١٤)
(٢٣,٦٠٨,٠٩٣)	(٢٢,٨٩١,١٣٥)	(١٥)
١٢٤,٩٣٧,٥٣٨	٧٦٩,٠٥٥,٩٦٢	
(٢,٨٣٥,٢٨١)	(٣,٧٧٩,٨٤١)	(٣)
-	٤٢,٠٠٠	(٣)
-	(٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	
١٣,٣٦١,٣٤٩	٦٧,٦٣٢,٦٨٦	
٢٢,٢٥٦,٧٩٩	-	(٩)
٣٢,٧٨٢,٨٦٧	(١٣٦,١٠٥,١٥٥)	
(١٠,٥٠١,٨٣٤)	(١٩,١٦١,٣٩٦)	
(١٠٥,٩٤٨,٤٣٩)	(٥١,٩٨٧,٥٨٨)	(١٢)
٩٩,٩٩٩,٧٥٢	٢,٢٥٠,٠٠٠	
(٨,٢٤٦,٩١٦)	(٣٢,٧٩٦,٧٨٠)	
(٩٢,٤١٤,٧٤٥)	(١٢٨,٥٨٧,٢٢٠)	
(١١٧,١١٢,١٨٢)	(٢٣٠,٢٨٢,٩٨٤)	
٤٠,٦٠٨,٢٢٣	٤٠٢,٦٦٧,٨٢٣	
١٠٣,٢٥٠,٤٦٥	١٤٣,٨٥٨,٦٨٨	(١٠)
١٤٣,٨٥٨,٦٨٨	٥٤٦,٥٢٦,٥١١	(١٠)

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل

أرباح العام قبل ضرائب الدخل

إهلاك الأصول الثابتة

استهلاك أصول حق انتفاع

أرباح بيع أصول ثابتة

الخسائر/ (رد الخسائر) الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء

الخسائر/ (رد الخسائر) الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من طرف ذو

علاقة

فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

إيرادات استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

فوائد دائنة

فوائد مدينة

أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل

التغير في مشروعات الإسكان والتعمير

التغير في العملاء والمصروفات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى

التغير في المستحق من طرف ذو علاقة

التغير في الموردين والمصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى

ضرائب دخل مدفوعة

صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل

التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار

مدفوعات لشراء أصول ثابتة

متحصلات من بيع أصول ثابتة

مدفوعات لشراء استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

فوائد دائنة محصلة

متحصلات من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

صافي التدفقات النقدية ( المستخدمة في ) الناتجة من أنشطة الاستثمار

التدفقات النقدية من أنشطة التمويل

توزيعات الأرباح المدفوعة

مدفوعات لشراء أسهم خزينة

متحصلات من عقود التأجير أو الترتيب التمويلي

مدفوعات في التزامات عقود التأجير والترتيب

فوائد مدينة مدفوعة

صافي التدفقات النقدية ( المستخدمة في ) أنشطة التمويل

صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام

النقدية وما في حكمها - أول العام

النقدية وما في حكمها - آخر العام

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

### ١- نبذة عامة عن الشركة وانشطتها

تأسست الشركة بمقتضى مرسوم خاص في ٢٢ مارس سنة ١٩٠٧ باسم شركة أراضي القباري، وفي أول يناير ١٩٦٥ تغير اسم الشركة ليصبح الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية.

تم تسجيل الشركة بالسجل التجاري تحت رقم (٤٩٦) بتاريخ ٢ إبريل ١٩٣٥. وقد تم التأشير بالسجل بتوفيق أوضاع الشركة طبقاً للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بتاريخ ٣١ أكتوبر ١٩٩٦.

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 الإمتداد العمراني، القيام بكافة العمليات المالية والتجارية والصناعية المرتبطة بطبيعة نشاطها، وللشركة أن تباشر نشاطها في مجال الإسكان والتعمير والمشروعات المرتبطة به لحسابها أو لحساب الغير.

الشركة القابضة الأم هي شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية).

تم اعتماد القوائم المالية المستقلة للشركة عن ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ٢٧ فبراير ٢٠٢٥.

### 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 العام هي تلك المطبقة في العام السابق فيما عدا تطبيق متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) أثار التغييرات في أسعار صرف العملات الأجنبية (المعدل).

بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٥٢٧ لسنة ٢٠٢٤ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية بإضافة معيار المحاسبة المصري رقم ٥١ للقوائم المالية في إقتصاديات التضخم المفرط، ولا يوجد أثر لهذه لتعديلات على القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

#### 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.

## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الادوات 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 كالاتي:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

أ. مبلغ خسارة الذي يتم تحديده وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

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

## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

### ٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

#### 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 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 (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"

#### 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.

## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٣ 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 المقدرة، مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية التي ترتبط بالإخفاق في السداد. تتم مراجعة الذمم المدينة التجارية بشكل نوعي على أساس كل حالة على حدة لتحديد ما إذا كانت هناك حاجة إلى شطبها.

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

د. استبعاد أصل مالي أو التزام مالي من الدفاتر

يجب على المنشأة أن تستبعد أصل مالي من الدفاتر عندما فقط

• تنقضي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو

• تقوم المنشأة بتحويل الأصل المالي.

يجب على المنشأة أن تستبعد الالتزام المالي من الدفاتر (أو جزء من التزام مالي) من قائمة المركز المالي عندما فقط يتم تسويته - أي عندما يتم سداد الالتزام المحدد في العقد أو الغاؤه أو انقضاؤه.

### الاعتراف بالإيراد

#### الإيراد من العقود مع العملاء

يضع معيار المحاسبة المصري "الإيراد من العقود مع العملاء" رقم ٤٨ نموذجاً من خمس خطوات، يتم تطبيقه على الإيرادات الناشئة عن العقود مع العملاء على النحو التالي:

الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) مع العميل: يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ. وتوضح الأسس والمعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

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

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 المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

### ٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

#### ٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

##### الاعتراف بالإيراد (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 المسنق 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 بالتقسيم

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 ايجار 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 سداده لمصلحة الضرائب.

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

##### ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضرريبة 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 بضرريبة 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 العام أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

### ٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

#### ٢-٣ 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 بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل.

##### الأصول الثابتة

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

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

##### سنوات

٢٠

٤

٤

٤

مباني وإنشاءات

وسائل نقل وانتقال

عدد وأدوات

أثاث ومعدات مكاتب

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

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

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أضمحل عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية 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 المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

### ٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

#### ٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (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 بالصفودق، 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 حكمي نتيجة لحدث سابق، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجاً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ الميزانية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإنفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام.

##### ترجمة العملات الأجنبية

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

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

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

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

##### 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 متوقعاً.

##### 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 المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

### ٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

#### ٢-٣ 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.

##### 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

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 المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

### ٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

#### ٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع) مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة) (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 وتحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات الشركة على هذه المساهمات والتي تحمّل للمصاريف عند استحقاقها.

#### الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥٪ من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة إلى الاقتطاع ويتم استخدامه بناء على قرار من الجمعية العمومية.

#### قياس القيمة العادلة

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

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

ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار 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.

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 ونقل 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 المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

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 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 المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤  
- ٣ أصول ثابتة

الإجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	مباني وإنشاءات	أراضي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٨,٠٣٢,٢٢١	٥,٨١٩,٦٥٦	٣٦,١٨٧	٢,٠٥٨,٧٧٨	١١٥,٤٤٦	٢,١٥٤
٣,٧٧٩,٨٤١	١,٤٢٩,٨٥١	-	٢,٣٤٩,٩٩٠	-	-
(٩٨,٩١٢)	(٩٨,٩١٢)	-	-	-	-
١١,٧١٣,١٥٠	٧,١٥٠,٥٩٥	٣٦,١٨٧	٤,٤٠٨,٧٦٨	١١٥,٤٤٦	٢,١٥٤
(٤,٩٦٨,٨٧٧)	(٣,٨٢٦,٦٨٧)	(٣٦,١٨٧)	(٩٩٠,٥٥٧)	(١١٥,٤٤٦)	-
(١,٩٦٤,٤٣٩)	(١,٣٥٨,٠٤٠)	-	(٦٠٦,٣٩٩)	-	-
٩٨,٩١٢	٩٨,٩١٢	-	-	-	-
(٦,٨٣٤,٤٠٤)	(٥,٠٨٥,٨١٥)	(٣٦,١٨٧)	(١,٥٩٦,٩٥٦)	(١١٥,٤٤٦)	-
٤,٨٧٨,٧٤٦	٢,٠٦٤,٧٨٠	-	٢,٨١١,٨١٢	-	٢,١٥٤

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٤,٤٣٩,٠٤٩ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت قيد الاستخدام.  
- تم تحميل مصروف إهلاك الأصول الثابتة ببند مصروفات عمومية وإدارية بقائمة الأرباح أو الخسائر (إيضاح ١٨).  
- بتاريخ ٢٠ يونيو ٢٠٢١ تم توقيع عقد بيع مع إعادة الاستئجار لمقر الشركة والمكون من أراضي ومباني مملوكة للشركة (إيضاح ٢٢) وتم تبويبها ضمن الأصول الثابتة.  
- بتاريخ ٢٥ مايو ٢٠٢٣ تم توقيع عقد شراء سيارة بنظام التأجير التمويلي من شركة بي إم للتأجير التمويلي (إيضاح ٢٢) وتم تبويبها ضمن الأصول الثابتة.  
- بتاريخ ١٣ أغسطس ٢٠٢٤ تم توقيع عقد بيع مع إعادة الاستئجار لسيارة بنظام التأجير التمويلي من شركة كوربليس للتأجير التمويلي (إيضاح ٢٢).  
- بلغت أرباح بيع الأصول الثابتة خلال العام كما يلي:  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤  
جنيه مصري  
٤٢,٠٠٠  
٩٨,٩١٢  
(٩٨,٩١٢)

متحصلات من بيع أصول ثابتة  
تكلفة أصول ثابتة مستبعدة  
مجموع إهلاك أصول ثابتة مستبعدة  
صافي القيمة الدفترية للأصول الثابتة المستبعدة  
أرباح بيع أصول ثابتة

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣ - أصول ثابتة (تابع)

	الإجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	مباني وإنشاءات	أراضي
التكلفة						
في ١ يناير ٢٠٢٣	٥,١٩٦,٩٤٠	٤,٢٣٤,٩٧٥	٣٦,١٨٧	٨٠٨,١٧٨	١١٥,٤٤٦	٢,١٥٤
إضافات خلال العام	٢,٨٣٥,٢٨١	١,٥٨٤,٦٨١	-	١,٢٥٠,٦٠٠	-	-
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٨,٠٣٢,٢٢١	٥,٨١٩,٦٥٦	٣٦,١٨٧	٢,٠٥٨,٧٧٨	١١٥,٤٤٦	٢,١٥٤
مجموع الإهلاك	(٤,٠٥٦,٣٩١)	(٣,٠٩٦,٥٨٠)	(٣٦,١٨٧)	(٨٠٨,١٧٨)	(١١٥,٤٤٦)	-
في ١ يناير ٢٠٢٣	(٩١٢,٤٨٦)	(٧٣٠,١٠٧)	٠	(١٨٢,٣٧٩)	-	-
إهلاك العام	(٤,٩٦٨,٨٧٧)	(٣,٨٢٦,٦٨٧)	(٣٦,١٨٧)	(٩٩٠,٥٥٧)	(١١٥,٤٤٦)	-
مجموع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣,٠٦٣,٣٤٤	١,٩٩٢,٩٦٩	-	١,٠٦٨,٢٢١	-	٢,١٥٤
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣						

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٤ - استثمار في شركة تابعة

نسبة المساهمة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
شركة يو دي سي للاستثمار العقاري*	٣٩٩,٩٩٩,٥٦٠ جنية مصري	١٩٩,٩٩٩,٥٦٠ جنية مصري
%٩٩,٩٩	٣٩٩,٩٩٩,٥٦٠	١٩٩,٩٩٩,٥٦٠

خلال عام ٢٠٢١ قامت شركة يو دي سي للاستثمار العقاري بزيادة رأسمالها المصدر ليصبح ٢٠٠ مليون جنية مصري وقامت الشركة المتحدة للإسكان والتعمير بالاكتتاب في تلك الزيادة بنسبة ٩٩,٩٩%، وخلال شهر ديسمبر ٢٠٢٤ تم زيادة رأس المال بقيمة ٢٠٠ مليون وتم التأشير بذلك في السجل التجاري ليصبح إجمالي قيمة الاستثمار ٣٩٩,٩٩٩,٥٦٠ جنية مصري بنسبة مساهمة ٩٩,٩٩%.

٥ - استثمارات في سندات حكومية

أكثر من عام	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
سندات حكومية - بنك الاستثمار القومي	١٥٠,٧٣٩ جنية مصري	١٥٠,٧٣٩ جنية مصري
سندات حكومية - وزارة المالية	٢٩٧,٤٩٣	٢٩٧,٤٩٣
	٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢

٦ - مشروعات الإسكان والتعمير

مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
مشروعات إسكان وتعمير - تامة	٤٧٥,٨٧١,٩٩٦ جنية مصري	٤١٧,٤٦٦,٧٣٨ جنية مصري
	١,١٦٨,٧٥٨	١٩,٧٦٠,٨٥٥
	٤٧٧,٠٤٠,٧٥٤	٤٣٧,٢٢٧,٥٩٣

٧ - عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

عملاء	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
<u>يخصم:</u>		
إيرادات مؤجلة	(١٧٣,٧٦٥,٣٩٥)	(٦١,٢٩٥,٩٤٧)
الخسائر الائتمانية المتوقعة - العملاء	(٨,٨٠٩,١٣٠)	(٧,٥٣٥,١٨٠)
مقاولين دفعات مقدمة ( طرف ذو علاقة )	٤٥,٢٤١,٧٨٧	٢١٧,٤٠٢,٩٥٤
فوائد مستحقة	١٣٩,٢٧٦,٣٥٦	١٩٠,٢٠٣,١٦٧
مصروفات مدفوعة مقدماً	١,٤٥٢,٣٨٤	٢,١٣٢,١٦٣
تأمينات لدى الغير	٢٦,١٥٧,٨٣٢	٢٢,٠٤٦,٧٤١
عهد وسلف عاملين	١٠,٣٩٠,٦٠٢	١٠,٣٠٧,٠٥١
شركة الصرف الصحي *	٦,١٣٠	-
أرصدة مدينة أخرى	٤,٥٨٤,٩٤٩	٩,٧٨٧,١٦٠
	٣٨,٣٣٢,٥٥٤	٢,٤١٤,٨٣٠
	٢٦٥,٤٤٢,٥٩٤	٤٥٤,٢٩٤,٠٦٦
	(٤٨٦,٨٧٨)	(٤٨٦,٨٧٧)
	٢٦٤,٩٥٥,٧١٦	٤٥٣,٨٠٧,١٨٩

الخسائر الائتمانية المتوقعة - الأرصدة المدينة الأخرى

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
١٠,٤٩٥,٦٠٥	٧,٥٣٥,١٨٠	مكون خلال العام
-	١,٢٧٣,٩٥٠	رد خلال العام
(٢,٩٦٠,٤٢٥)	-	رصيد آخر العام
<u>٧,٥٣٥,١٨٠</u>	<u>٨,٨٠٩,١٣٠</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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة يو دي سي للاستثمار
١٢٢,٣١٢,٦٦٠	١٩,٠٦٠,٨٧١	الخسائر الائتمانية المتوقعة في المستحق من طرف ذو علاقة
(١,٦٥١,٢٢١)	(٢٥٧,٣٢٢)	
<u>١٢٠,٦٦١,٤٣٩</u>	<u>١٨,٨٠٣,٥٤٩</u>	

المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	مدين	دائن	مدين	دائن
٢٩٤,٥٢٣,٥٨٩	١٦٧,٢٥٠,٠٠٠	٣٥٧,٧٥٢,٧٨٩	٢٥٤,٥٠١,٠٠٠	تمويل / سداد	يو دي سي للاستثمار

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
٣,٣٦٩,٤١٤	١,٦٥١,٢٢١	مكون خلال العام
-	-	رد خلال العام
(١,٧١٨,١٩٣)	(١,٣٩٣,٨٩٩)	رصيد آخر العام
<u>١,٦٥١,٢٢١</u>	<u>٢٥٧,٣٢٢</u>	

٩ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	محافظة استثمارية
١,٤٤٦,٦٧٨	١,٥١١,٧٣٩	
<u>١,٤٤٦,٦٧٨</u>	<u>١,٥١١,٧٣٩</u>	

لغرض اعداد قائمة التدفقات النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
٢٣,١٢٦,١٤٧	١,٤٤٦,٦٧٨	فروق التقييم
٣٤٧,٦٣٨	٦٥,٠٦١	ارباح بيع خلال العام
٢٢٩,٦٩٢	-	بيع خلال العام
(٢٢,٢٥٦,٧٩٩)	-	رصيد آخر العام
<u>١,٤٤٦,٦٧٨</u>	<u>١,٥١١,٧٣٩</u>	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٠ - نقدية لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٨١,٠٢٨,٦٨٨	٤٦٦,٢٨٤,٥١١
٦٢,٨٣٠,٠٠٠	٨٠,٢٤٢,٠٠٠
<u>١٤٣,٨٥٨,٦٨٨</u>	<u>٥٤٦,٥٢٦,٥١١</u>

حسابات جارية بالبنوك

ودائع لأجل (تستحق في أقل من ثلاثة أشهر) \*

- بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من قبل البنوك لصالح أطراف ثالثة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١٨٢,٨٤٦,٥٢٦ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٢١١,٨١٩,٥٢٦ جنيه مصري)، في حين بلغ الغطاء لهذه الخطابات مقابل ودائع مبلغ ٧٨,٩١٧,٧٤٥ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٦٢,٨٣٠,٠٠٠ جنيه مصري).

١١ - رأس المال المدفوع

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 ٢ مايو ٢٠٢٣ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام أسهم الخزينة وفقا لرصيدا 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:

المساهم	نسبة المساهمة %	عدد الأسهم	القيمة
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	٢٠,٩٨%	٥٤,٨٨١,٤٥٨	٦٨,٦٠١,٨٢٣
شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية	١٧,٧٤%	٤٦,٤٠١,٥٥٠	٥٨,٠٠١,٩٣٨
شركة مصر لتأمينات الحياة	٨,١٩%	٢١,٤٢٦,٣٠٠	٢٦,٧٨٢,٨٧٥
شركة مصر للتأمين	٦,٠١%	١٥,٧١٣,٦٥١	١٩,٦٤٢,٠٦٤
مساهمون آخرون	٤٧,٠٨%	١٢٣,١٤٣,٨١٤	١٥٣,٩٢٩,٧٦٨
	١٠٠%	<u>٢٦١,٥٦٦,٧٧٣</u>	<u>٣٢٦,٩٥٨,٤٦٦</u>

١٢ - اسهم خزينة

بتاريخ ٢ مايو ٢٠٢٣ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام أسهم الخزينة وفقا لرصيدا 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 عام ٢٠٢٣ استأنفت إدارة الشركة شراء أسهم الخزينة وقد بلغ رصيد أسهم الخزينة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١٠٥,٩٤٨,٤٣٩ جنيه مصري لعدد ١٩٠٢٧٠١٦ سهم. وبتاريخ ٢٤ يناير ٢٠٢٤ قرر مجلس الإدارة استئناف شراء أسهم خزينة. وقد بلغ رصيد أسهم الخزينة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١٥٧,٩٣٦,٠٢٧ جنيه مصري لعدد ٢٦١٤٣١٦٠ سهم.

١٣ - مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٨٩,٥١٠	٨٩,٥١٠
٣,٩١٥,٧٦٨	٣,٩١٥,٧٦٨
<u>٤,٠٠٥,٢٧٨</u>	<u>٤,٠٠٥,٢٧٨</u>

مخصص مطالبات

مخصص قضايا

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٤ - موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء دفعات مقدمة
٢١٥,٦٨٦,٤١٦	٥٤١,٥٣٩,٢٣٥	مصروفات مستحقة
٥,٠٤٤,١٦٦	٤,٦٣٣,٣٢٣	تكلفة أعمال تحت التنفيذ
٢,٤٤٦,٧٨٣	-	تأمينات من الغير
١,١٠٩,٩١٢	١,٤٤٦,٣٨٢	موردون
١٨,٤٨٥	١٨,٤٨٥	المستحق الى الوحدة المحلية لمركز ومدينة ابوحمص
١٢٦,١٣٣	١٢٦,١٣٣	صندوق الزمالة
١٧٢,٨٠٧	٢٦٠,٧١٣	دائنو توزيعات
٧,٦٥٩,٢٩١	١,٩٧٣,٢٦٦	أرصدة دائنة أخرى
١,٩١١,٦٦٦	٢,٤٦٤,١٩٩	
<u>٢٣٤,١٧٥,٦٥٩</u>	<u>٥٥٢,٤٦١,٧٣٦</u>	

١٥ - ضرائب الدخل  
مصروف ضرائب الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	ضريبة الدخل الجارية
٢٢,٨٩١,١٣٥	٣٥,٣٣٣,٢٥٣	ضريبة الدخل المؤجلة - (إيراد)
(١,٠٦٩,٧٩١)	(١٩,١٢٨)	مصروف ضرائب الدخل
<u>٢١,٨٢١,٣٤٤</u>	<u>٣٥,٣٥٢,٣٨١</u>	

تسوية السعر الفعلي لضريبة الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري		جنيه مصري	
١٠٤,٦٢٨,٤٥٨		١٥٣,٤٤٤,٤٥٣	
٢٣,٥٤١,٤٠٣	%٢٢,٥٠	٣٤,٥٢٥,٠٠٢	%٢٢,٥٠
(٢,٨٩٠,٠٨٠)		٣,٥٩٢,٢٢٨	
١٠١,٧٣٨,٣٧٨		١٥٧,٠٣٦,٦٨١	
<u>٢٢,٨٩١,١٣٥</u>	%٢١,٨٨	<u>٣٥,٣٣٣,٢٥٣</u>	%٢٣,٠٣

ضرائب الدخل الجارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري		جنيه مصري	
٢٣,٦٠٨,٠٩٣		٢٢,٨٩١,١٣٥	
٢٢,٨٩١,١٣٥		٣٥,٣٣٣,٢٥٣	
(٢٣,٦٠٨,٠٩٣)		(٢٢,٨٩١,١٣٥)	
<u>٢٢,٨٩١,١٣٥</u>		<u>٣٥,٣٣٣,٢٥٣</u>	

ضريبة الدخل المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري		جنيه مصري	
١٢,٤٦٧		١,٠٨٢,٢٥٨	
١,٠٦٩,٧٩١		١٩,١٢٨	
<u>١,٠٨٢,٢٥٨</u>		<u>١,٠٦٣,١٣٠</u>	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٦ - المبيعات والإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	مبيعات مشروعات إسكان وتعمير
٢٦٦,٤١٥,٨٥٥	٣٢٧,٩٦٩,٩٣٤	إيجارات
٣,١٤٣,١٩٦	٣,٣٥٤,٢٨٠	إيرادات أخرى
٢,٠٤٥,٢٣٦	١,٢٢٨,٤٥١	
<u>٢٧١,٦٠٤,٢٨٧</u>	<u>٣٣٢,٥٥٢,٦٦٥</u>	

١٧ - تكلفة المبيعات والحصول على الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	تكلفة مبيعات مشروعات إسكان وتعمير
٥٤,١٩١,٣٦٨	٨١,٢٠٦,٦٤٩	
<u>٥٤,١٩١,٣٦٨</u>	<u>٨١,٢٠٦,٦٤٩</u>	

١٨ - مصروفات عمومية وإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	مرتبات وما في حكمها
١٥,٦٥٩,٥٥١	١٧,٦٠٨,١٤٣	وقود وزيوت وقوى محرك
٥٠٦,٦٩١	٤٤٣,٧٢٤	مصروفات صيانة
٦٢٢,٤٩٤	٢,٨٣٥,٩٤٤	مصروفات نقل وانتقالات
٦١٣,٤٦٠	٦٩٦,٠٢٩	المساهمة التكافلية
٧١٩,٨٠٥	١,٠١٦,٦١٣	مصروفات دعاية واستقبال ونشر وطبع
٩٠٠,١٤٢	١,١٤٣,٩٩٠	أدوات كتابية
٢٠٦,٤٠٥	٤٣٢,١٢٦	مصروفات تأمين
٣٢٥,٩٢١	٥٢٨,٦٥١	رسوم واشتراقات
٤٣٦,٩٥٤	٤٨٣,٥١٧	قطع غيار ومهمات
١١٥,٩٨٠	١٢٢,٧٨٩	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٣)
٩١٢,٤٨٦	١,٩٦٤,٤٣٩	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٢)
٨٢٢,٤٢٨	٨٢٢,٤٢٨	مصروفات أخرى
١٣,٨٠٣,٥٧٢	٨,٥٠٤,٣٥٣	
<u>٣٥,٤٤٥,٨٨٩</u>	<u>٣٦,٦٠٢,٧٤٦</u>	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري ٨٢,٨٠٧,١١٤	جنيه مصري ١١٨,٠٩٢,٠٧٢	أرباح العام
(٧,٢٤٣,٤٨٧)	(١٠,٢٦٠,٣٥١)	يخصم:
(٦,٢٣١,٨٨٤)	(٩,٥٨٣,٩٥٥)	نصيب العاملين في الأرباح (مقدره) *
٦٩,٣٣١,٧٤٣	٩٨,٢٤٧,٧٦٦	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مقدرة)
٢٥٤,٧٠٩,٠٢٢	٢٣٦,١٣٧,٣٧٢	النصيب الأساسي للمساهمين في الأرباح
٠,٢٧	٠,٤٢	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
		نصيب السهم في الأرباح

\* تم حساب حصة العاملين في التوزيع على أساس مشروع توزيع افتراضي لأرباح العام وذلك بغرض احتساب نصيب السهم في الأرباح.

٢٠ - الالتزامات المحتملة

الارتباطات الرأسمالية  
بلغ رصيد الارتباطات الرأسمالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١٦٠,٠٩٢,٨٠٠ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١٩٤,٨٩٤,٣٨٣ جنيه مصري).

خطابات ضمان

- بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من قبل البنوك لصالح أطراف ثلاثة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١٨٢,٨٤٦,٥٢٦ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٢١١,٨١٩,٥٢٦ جنيه مصري)، في حين بلغ الغطاء لهذه الخطابات مقابل ودائع مبلغ ٧٨,٩١٧,٧٤٥ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٦٢,٨٣٠,٠٠٠ جنيه مصري). (إيضاح ١٠).

٢١ - الموقف الضريبي

أ - الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٣، وتم سداد الضرائب المستحقة.  
- جارى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٤ حتى ٢٠٢١.  
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠٢٢ حتى ٢٠٢٣.  
- 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 ٢٠٢٢ عن بعض العمليات العارضة (المزادات وبيع المخلفات) وتم سداد الضرائب المستحقة.

- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام ٢٠٢٣.  
- 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.  
- جارى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢١.  
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن عامي ٢٠٢٢ و ٢٠٢٣.  
- يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢١ - الموقف الضريبي (تابع)

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 عامي ٢٠٢٢ و ٢٠٢٣.
  - يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.
- هـ- الضريبة العقارية
- تقوم الشركة بسداد الضريبة العقارية بانتظام طبقا للمطالبات الواردة من مصلحة الضرائب.

٢٢ - عقود التأجير والترتيب

١- أصول حق انتفاع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	التكلفة
مباني وإنشاءات جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	أول العام / العام
٧,٢٦٤,٧٩٤	٧,٢٦٤,٧٩٤	آخر العام / العام
٧,٢٦٤,٧٩٤	٧,٢٦٤,٧٩٤	مجمع الاستهلاك
(١,٠٢٨,٠٣٥)	(١,٨٥٠,٤٦٣)	أول العام / العام
(٨٢٢,٤٢٨)	(٨٢٢,٤٢٨)	استهلاك العام / العام (إيضاح ١٨)
(١,٨٥٠,٤٦٣)	(٢,٦٧٢,٨٩١)	آخر العام / العام
٥,٤١٤,٣٣١	٤,٥٩١,٩٠٣	صافي القيمة الدفترية آخر العام / العام

٢- التزام عقود التأجير والترتيب

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	عقود تأجير جنيه مصري	رصيد التزام عقود التأجير والترتيب يخصم: أقساط مستحقة السداد خلال عام
عقود ترتيب جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري	٤٢٧,٥٤٧,٢١٠	٤٣٤,٢٢١,٦٥٠
٤٢٧,٥٤٧,٢١٠	(٣٩,٩٩٥,٩٣١)	٦,٦٧٤,٤٤٠	٣٩٤,٢٢٥,٧١٩
(٣٨,٤٩٢,٥٢٢)	(٣١,٤٣٦,٧٦٩)	(١,٥٠٣,٤٠٩)	٤٣٣,٣٣١,٦٦١
٣٨٩,٠٥٤,٦٨٨	٤٢٨,٢٤٦,١٥٦	٥,١٧١,٠٣١	٤٢٨,٢٤٦,١٥٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	عقود تأجير جنيه مصري	رصيد التزام عقود التأجير والترتيب يخصم: أقساط مستحقة السداد خلال عام
عقود ترتيب جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري	٤٥٨,٦٥٧,٤٤٥	٤٦٤,٧٦٨,٤٣٠
٤٥٨,٦٥٧,٤٤٥	(٣١,٤٣٦,٧٦٩)	٦,١١٠,٩٨٥	٤٣٣,٣٣١,٦٦١
(٣٠,٤١١,٢٨٩)	(٣١,٤٣٦,٧٦٩)	(١,٠٢٥,٤٨٠)	٤٣٣,٣٣١,٦٦١
٤٢٨,٢٤٦,١٥٦	٤٢٨,٢٤٦,١٥٦	٥,٠٨٥,٥٠٥	٤٢٨,٢٤٦,١٥٦

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

## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

### ٢٢ - عقود التأجير والترتيب (تابع)

وبتاريخ ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٢ قامت الشركة بتوقيع عقد بيع مع إعادة استئجار ل ٣ قطع أراضي بمنطقة السيوف بإجمالي مساحة ٢٥٠١٢ م<sup>٢</sup> 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 الأصول الثابتة (إيضاح ٣).

وبتاريخ ١٣ أغسطس ٢٠٢٤ تم توقيع عقد بيع مع إعادة الاستئجار لسيارة بنظام التأجير التمويلي من شركة كوربليس للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٢,٢٥٠,٠٠٠ تدفع على أقساط ربع سنوية لمدة ٣ سنوات مبوبة ضمن الأصول الثابتة (إيضاح ٣).

### ٢٣ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

نظرة عامة

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

(أ) مخاطر السوق.

(ب) خطر العملات الأجنبية.

(ج) خطر الفوائد.

(د) مخاطر الائتمان.

(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 مسؤولية وضع إطار عام لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه. وتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع ومتابعة سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى الشركة الأم عن أنشطتها على أساس دوري منتظم.

الإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة مخاطر موثقة رسمياً في بعض المجالات ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسمياً في مجالات أخرى. وتتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول المالية (أرصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك وأوراق قبض والاستثمارات المالية والمستحق من شركات تابعة وشقيقة والأرصدة المدينة الأخرى) وكذا الالتزامات المالية (القروض والتسهيلات الائتمانية، الموردون وأوراق الدفع، ومستحق إلى شركات تابعة ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى، التزامات طويلة الأجل، دائنون توزيعات).

ويتضمن الإيضاح (٢) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية والسياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات الأصول والالتزامات المالية المذكورة أعلاه وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات. القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ المركز المالي.

#### (أ) خطر السوق

خطر السوق هو خطر تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، مثل خطر سعر صرف العملات الأجنبية وخطر سعر الفائدة، وهي مخاطر من شأنها أن تؤثر على أرباح الشركة. وتتضمن الأدوات المالية التي تتأثر بخطر السوق القروض والتسهيلات ذات الفائدة والودائع. ويتمثل الهدف من إدارة خطر السوق في إدارة الخطر والسيطرة عليه ضمن حدود مقبولة وفي نفس الوقت تحقيق عوائد مجزية. لا تحتفظ ولا تصدر الشركة أدوات مالية مشتقة.

## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

#### (ب) خطر العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية والتي تؤثر على قيم المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذا قيم الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية وتتنحصر أهم الأدوات المالية بالعملات الأجنبية في بعض الأرصدة المدرجة ضمن نقدية بالصندوق ولدى البنوك، المستحق من / إلى شركات تابعة، المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى والقروض.

#### (ج) خطر الفوائد

يتمثل خطر الفوائد في التغيرات في أسعار الفائدة التي قد يكون لها تأثيراً عكسياً على نتائج الأعمال. هذا وقد بلغ إجمالي التزامات الشركة (التزامات عقود تأجير وترتيب)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ما قيمته ٤٣٤,٢٢١,٦٥١ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٤٦٤,٧٦٨,٤٣٠ جنيه مصري)

وقد بلغ إجمالي الفوائد المحملة عن تلك الالتزامات خلال العام المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١٢٧,٩٤٩,٩٧٣ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٢٣,٠٢٩,٩٥٢) جنيه مصري مدرج ضمن بند فوائد مدينة).

وتعمل إدارة الشركة دائماً على الحصول على أفضل شروط اقتراض متاحة بالسوق.

ولا يوجد تأثير لهذا التغيير على حقوق الملكية سوى أثر الأرباح على النحو الموضح أدناه:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		
الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في معدل الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في معدل الفائدة	
جنيه مصري		جنيه مصري		
٤,٦٤٧,٦٨٤	٪+١	٤,٣٤٢,٢١٧	٪+١	الأصل المالي
(٤,٦٤٧,٦٨٤)	٪-١	(٤,٣٤٢,٢١٧)	٪-١	
٩٠٦,٢١٢	٪+١	١,٢٧٩,٥٠٠	٪+١	الالتزام المالي
(٩٠٦,٢١٢)	٪-١	(١,٢٧٩,٥٠٠)	٪-١	

#### (د) خطر الائتمان

خطر الائتمان هو خطر حدوث خسائر مالية تتكبدها الشركة في حال تعثر الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من أوراق القبض، أرصدة المدينون المتنوعون والأرصدة المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة والائتمان الممنوح للشركات التابعة والشقيقة، وكذا من أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

#### الأصول المالية الأخرى والودائع النقدية

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الأصول المالية الأخرى الخاصة بالشركة، والتي تتضمن الأرصدة لدى البنوك، والأصول المالية بالتكلفة المستهلكة، تتعرض المنشأة لخطر الائتمان نتيجة لتعثر الطرف المقابل عن السداد، والحد أقصى للتعرض لخطر الائتمان يعادل القيمة الدفترية لهذه الأصول.

ويتولى القطاع المالي بالشركة بدعم من الشركة الأم إدارة مخاطر الائتمان الناشئة عن الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية. وتحد الشركة من تعرضها لخطر الائتمان عن طريق إيداع أرصدة الشركة لدى بنوك دولية فقط أو بنوك محلية ذات سمعة جيدة. ولا تتوقع الإدارة وفقاً للمعلومات التي تتوفر لدى الشركة عن المصارف والبنوك التي تتعامل معهم، أن يتعثر أي طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته.

#### المستحق من أطراف ذات العلاقة

ترتبط أرصدة المستحق من أطراف ذات علاقة بالمعاملات التي تنشأ ضمن سياق الأعمال الاعتيادية للنشاط، ويكون تعرض تلك الأرصدة لخطر الائتمان منخفض ويكون الحد الأقصى المعرض للخطر هو القيمة الدفترية لهذه الأرصدة.

## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

#### هـ) مخاطر السيولة

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

ويخصص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة استنادا إلى الدفعات التعاقدية غير المخصصة.

الالتزامات المالية	أقل من ٣ شهور	من ٣ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	الإجمالي
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
عقود الترتيب التمويلي	-	٣٩,٩٩٥,٩٣١	٣٩٤,٢٢٥,٧٢٠	٤٣٤,٢٢١,٦٥١
موردين وأوراق دفع	-	١٨,٤٨٥	-	١٨,٤٨٥
مصرفات مستحقة وأرصدة	-	٦٠٣,٣٧٠,٠٦٢	-	٦٠٣,٣٧٠,٠٦٢
دائنة أخرى	-	-	-	-
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة	-	٦٤٣,٣٨٤,٤٧٨	٣٩٤,٢٢٥,٧٢٠	١,٠٣٧,٦١٠,١٩٨

الالتزامات المالية	أقل من ٣ شهور	من ٣ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	الإجمالي
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
عقود الترتيب التمويلي	-	٣١,٤٣٦,٧٦٩	٤٣٣,٣٣١,٦٦١	٤٦٤,٧٦٨,٤٣٠
موردين وأوراق دفع	-	١٨,٤٨٥	-	١٨,٤٨٥
مصرفات مستحقة وأرصدة	-	٢٣٤,١٥٧,١٧٤	-	٢٣٤,١٥٧,١٧٤
دائنة أخرى	-	-	-	-
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة	-	٢٦٥,٦١٢,٤٢٨	٤٣٣,٣٣١,٦٦١	٦٩٨,٩٤٤,٠٨٩

#### ٢٤- أحداث هامة

أ- بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢٤، طبقا لقرار رئيس الوزراء رقم ٦٣٦ لسنة ٢٠٢٤، تم اصدار تعديلات على معايير المحاسبة المصرية التالية:

معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية

معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) القوائم المالية المستقلة

معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) الاستثمار العقاري

وسوف تقوم الشركة بدراسة أثر تطبيق تلك التعديلات على لقوائم المالية لعام ٢٠٢٤.

ب- بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٤ أصدر البنك المركزي المصري قرارا بالسماح بتحديد سعر الصرف الجنيه المصري وفقاً لأليات السوق، كما قرر البنك المركزي رفع أسعار الفائدة بواقع ٦٠٠ نقطة اساس ما يعادل ٦٪ لتصل الى مستويات ٢٧,٢٥٪ وتقوم الشركة حالياً بدراسة الأثر على القوائم المالية المستقبلية.

ج- فروق ترجمة العملات الأجنبية:

بتاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢٤ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٧١١ لسنة ٢٠٢٤ بتعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية

- ملحق (هـ) معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠٢٤ "آثار التغيرات في اسعار صرف العملات الاجنبية" وذلك لوضع

معالجة محاسبية خاصة اختيارية يمكن من خلالها التعامل مع الآثار المترتبة على تحريك سعر صرف العملات الأجنبية على

القوائم المالية للمنشأة التي تكون عملة التعامل لها هي الجنيه المصري. وهذا لا تعد هذه المعالجة المحاسبية الخاصة الاختيارية

الصادرة بهذا الملحق، تعديلاً لمعايير المحاسبة المصرية المعدلة السارية حالياً، فيما بعد المدى الزمني لسريان هذا الملحق.

## الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

### ٢٤- أحداث هامة (تابع)

#### المعالجة الأولى: الأصول الممولة بالتزامات بعملة أجنبية:

يمكن للمنشأة التي قامت قبل تاريخ تعديل سعر الصرف باقتناء أصول ثابتة و/أو استثمارات عقارية و/أو أصول تنقيب وتقييم و/أو أصول غير ملموسة (بخلاف الشهرة) و/أو أصول حق انتفاع عن عقود تأجير ممولة بالتزامات قائمة في ذلك التاريخ بعملة أجنبية، أن تقوم بالاعتراف ضمن تكلفة تلك الأصول بفروق العملة المدينة الناتجة عن الجزء المسد من هذه الالتزامات خلال العام المالية لتطبيق هذه المعالجة المحاسبية الخاصة، بالإضافة إلي فرق العملة الناتج عن ترجمة الرصيد المتبقي من هذه الالتزامات في نهاية يوم ٦ مارس ٢٠٢٤ أو في نهاية يوم تاريخ إقفال القوائم المالية للفترة المالية لتطبيق هذه المعالجة المحاسبية الخاصة إذا كان سابقا باستخدام سعر الصرف المستخدم في ذلك التاريخ. ويمكن المنشأة تطبيق هذا الخيار لكل أصل على حدي. عند تعديل تكلفة الأصول بتطبيق الفقرة "٦" من هذا الملحق، يجب الا تزيد صافي التكلفة المعدلة عن القيمة الاستردادية للأصل والتي يتم قياسها وفقا لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) المعدل: اضمحلال الأصول".

#### المعالجة الثانية: فروق العملات الأجنبية:

استثناء من متطلبات الفقرة رقم " ٢٨ " من معيار المحاسبة المصري المعدل رقم ( ١٣ ) " آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية " الخاصة بالاعتراف بفروق العملة يمكن للمنشأة التي تأثرت نتائج أعمالها بصافي أرباح أو خسائر فروق عملة نتيجة تحريك سعر صرف العملات الأجنبية أن تقوم بالاعتراف ضمن بنود الدخل الشامل الآخر بفروق العملة المدينة والدائنة الناتجة عن إعادة ترجمة أرصدة البنود ذات الطبيعة النقدية القائمة في نهاية يوم ٦ مارس ٢٠٢٤ أو في نهاية يوم تاريخ إقفال القوائم المالية للفترة المالية لتطبيق هذه المعالجة المحاسبية الخاصة باستخدام سعر الإقفال في ذات التاريخ مخصوما منها أي فروق ترجمة عملة تم الاعتراف بها ضمن تكلفة أصول وفقا للمعالجة الأولى من هذا الملحق وذلك باعتبار هذه الفروق نتجت بصفة أساسية بسبب قرار تحريك سعر الصرف.

يتم إدراج مبلغ فروق العملة الناتجة عن إعادة ترجمة البنود ذات الطبيعة النقدية، والتي تم عرضها في بنود الدخل الشامل الآخر في الأرباح أو الخسائر المرحلة في نهاية نفس العام المالية لتطبيق المعالجة هذا المحاسبية الخاصة الواردة بهذا الملحق. ولم تقم الشركة بتطبيق المعالجة لهذا الملحق (فروق العملات الأجنبية).

د- بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٥٢٧ لسنة ٢٠٢٤ بإضافة معيار محاسبي جديد برقم ٥١ "القوائم المالية في اقتصاديات التضخم المفرط" إلى معايير المحاسبة المصرية، للتعامل مع اقتصادات التضخم المفرط، بالنسبة لأي كيان أو منشأة تكون عملة القيد الخاصة بها في اقتصاد ذي تضخم مرتفع. يهدف معيار المحاسبة المصري رقم ٥١ إلى تعديل القوائم المالية بحيث تعكس القوة الشرائية الجارية، مما يساعد في تقديم صورة أكثر دقة وموضوعية للمركز المالي والأداء المالي للمنشأة، ويطبق المعيار على القوائم المالية المعدة بعملة اقتصاد متضخم، سواء كانت القوائم مستقلة أو مجمعة، ويشمل ذلك الشركات الأم والشركات التابعة التي تعمل في نفس الظروف الاقتصادية. ويتم دراسة تصنيف المعاملات الاقتصادية بأنها تتسم بتضخم مفرط من خلال خصائص البيئة الاقتصادية، والتي تتضمن، ولكن لا تقتصر على التالي:

- تفصيل معظم السكان الاحتفاظ بثرواتهم في أصول غير نقدية أو في عملة أجنبية مستقرة نسبيا.
- يقيس عموم السكان المبالغ النقدية بالعملة المحلية بالمعادل لعملة أجنبية مستقرة نسبيا، وقد يتم الإعلان عن الأسعار بتلك العملة الأجنبية.
- يقارب معدل التضخم التراكمي على مدار ثلاث سنوات سابقة لتاريخ تصنيف الاقتصاد نسبة (١٠٠٪)، أو أكثر.

تشمل التعديلات المطلوبة جميع مكونات القوائم المالية مثل قائمة المركز المالي وقائمة الدخل الشامل وقائمة التدفقات النقدية، حيث يجب أن تُعرض بوحدة قياس جارية تتناسب مع نهاية العام. يبدأ العمل بهذا المعيار في ٢٤ أكتوبر ٢٠٢٤، ويصدر قرار من رئيس مجلس الوزراء أو ممن يفوضه بتحديد تاريخ بداية ونهاية العام أو الفترات المالية التي يجب تطبيق هذا المعيار خلالها.

يستلزم المعيار استخدام مؤشر أسعار عام لقياس التغيرات في القوة الشرائية، حيث يتم تعديل الأصول والالتزامات والمصروفات والإيرادات وفقا لهذا المؤشر، ويصدر قرار من رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية، بعد التنسيق مع البنك المركزي المصري ووزارة المالية، لتحديد المؤشر المناسب الواجب استخدامه عند تطبيق هذا المعيار على العملة المحلية، هذا الإجراء يساهم في زيادة قابلية المقارنة بين الفترات المالية المختلفة، مما يساهم في اتخاذ قرارات استثمارية وإدارية أكثر استنارة. بالإضافة إلى ذلك، يشترط المعيار الإفصاح عن أسلوب التعديل وأي تقديرات أو أحكام شخصية تم اتخاذها لضمان الشفافية، كما ينبغي توضيح كيفية تأثير التضخم على بنود القوائم المالية.

ولا يوجد تأثير على القوائم المالية عن العام المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.