

شركة التعمير والإستشارات الهندسية
"شركة مساهمة مصرية"
القوائم المالية المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
وكذا تقرير مراقب الحسابات عليها

صفحة	المحتويات
--	تقرير مراقب الحسابات
١	قائمة المركز المالي المجموعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢	قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) المجموعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٣	قائمة الدخل الشامل المجموعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٤	قائمة التغير في حقوق الملكية المجموعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٥	قائمة التدفقات النقدية المجموعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٦ - ٣٠	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجموعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي شركة التعمير والاستشارات الهندسية " شركة مساهمة مصرية "

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لشركة التعمير والاستشارات الهندسية "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وكذا القوائم المجمعة للدخل (الأرباح أو الخسائر) والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها 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 خالياً من أي 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

تنحصر مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المجمعة في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

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

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

أساس إبداء الرأي المتحفظ

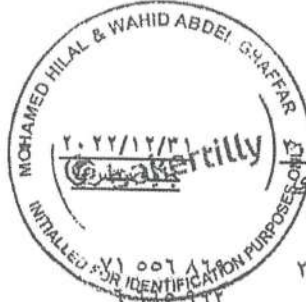
القوائم المالية للشركات التابعة الوارد بيلها بليضاح رقم (٢ د) المتضمنة بالقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ تم مراجعتها بواسطة مراقب حسابات اخر و الذي أصدر تقارير مراقب الحسابات عليها بتاريخ ٢٦ فبراير ٢٠٢٣ برأى غير متحفظ هذا وقد بلغت إجمالي أصولها مبلغ ١,٥٨٣ مليار جنيه مصري وإجمالي التزاماتها مبلغ ١,٠٨٥ مليار جنيه مصري وصافي أرباحها مبلغ ١٨,٧ مليون جنيه مصري من إجمالي أصول و التزامات وصافي أرباح القوائم المالية المجمعة على التوالي.

الرأى المتحفظ

وفيما عدا ما ورد بالفقرة السابقة أعلاه ، فمن رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بجدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي المجمع لشركة التعمير والاستشارات الهندسية "شركة مساهمة مصرية" في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية.

القاهرة في : ٢٩ فبراير ٢٠٢٤





شركة التعمير والاستشارات الهندسية
"شركة مساهمة مصرية"

قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

رقم	إيضاح	٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
(٤)	الأصول	٢٧٢ ٨٧٧ ٣٠٠	٢٧٢ ٨٧٧ ٣٠٠
(٥)	الأصول غير المتداولة	٥ ٥٦٨ ١٩٣	٥ ٥٦٨ ١٩٣
(٦)	أصول ثابتة (بالصافي)	١٧٧ ٩٠٥ ٥٠٠	١٧٧ ٩٠٥ ٥٠٠
(٧)	إستثمار عقارى	--	--
(٨)	مشروعات تحت التنفيذ	٢ ٠٧٠ ٤٣٧	٢ ٠٧٠ ٤٣٧
(٩)	سندات حكومية وسندات إسكان (بالصافي)	٩٥ ٤٢٤ ٣٦٨	٨٠ ٠١٩ ٨٩٦
(١٠)	أصول أخرى غير ملموسة	٣٥٣ ٦٢٣ ١٦٦	٣٦٠ ٥٣٥ ٨٢٦
(١١)	إجمالي الأصول غير المتداولة	٩٢٤ ٣٠٩ ٥٨٤	١ ٣٣٩ ٠١١ ٣٠٨
(١٢)	الأصول المتداولة	٥١ ١٩٣ ٧٤٤	٥٤ ٤٥٢ ٠٨٧
(١٣)	مخزون	٤٢١ ١٦٣	٢١٣ ٦٩٢
(١٤)	عملاء وأوراق قبض	٤٦ ٠٦٨ ٤١٨	٢٠ ٣٤١ ٠٠٦
(١٥)	المستحق من أطراف ذات علاقة	٢٢ ٦٠٥ ٢٦٢	١١٧ ٧٧٥ ٦٩٩
(١٦)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى	٢٥٧ ٣٥٩ ٨٢٨	٤٤٣ ٩٥٠ ١٣٧
(١٧)	الموردون والمقاولين دفعات مقدمة	١ ٣٠١ ٩٥٧ ٩٩٩	١ ٩٧٥ ٧٤٣ ٩٢٩
(١٨)	نقدية لدى البنوك وبالصندوق	١ ٦٥٥ ٥٨١ ١٦٥	٢ ٣٣٦ ٢٧٩ ٧٥٥
(١٩)	إجمالي الأصول المتداولة	٢ ٩٩٩ ٣٧٦ ٠٠٠	٣ ٢٢٩ ٣١٣ ٦٠٠
(٢٠)	إجمالي الأصول	٢ ٩٩٩ ٣٧٦ ٠٠٠	٣ ٢٢٩ ٣١٣ ٦٠٠
(٢١)	حقوق الملكية	٢٩ ٩٣٧ ٦٠٠	--
(٢٢)	رأس المال المصدر والمدفوع	٢٨ ٧١٤ ٧٩٧	٢٩ ٩٥٣ ١٣٧
(٢٣)	المجنب لزيادة رأس المال	٢٠١ ٨١٩ ٣٢٣	٢٧٤ ٤٦٩ ٢٥٣
(٢٤)	الإحتياطيات	٧٣ ٨٨٨ ٢٧٠	٢٤ ٧٠٢ ٩٩٦
(٢٥)	أرباح مرحلة	٦٣٣ ٧٣٥ ٩٩٠	٦٥٨ ٤٣٨ ٩٨٦
(٢٦)	صافي أرباح العام	١٩٦ ٠٤١ ٨٢٣	٢١١ ١٠٥ ٤٨٩
(٢٧)	إجمالي حقوق الملكية للشركة الأم	٨٢٩ ٧٧٧ ٨١٣	٨٦٩ ٥٤٤ ٤٧٥
(٢٨)	الحصص غير المسيطرة	٢ ٧٨١ ٦١٣	٥ ٩٣٣ ٧١٣
(٢٩)	إجمالي حقوق الملكية	٨٧ ٤٤٩ ٥٢٠	١٧٩ ٢٢٢ ٨٤٣
(٣٠)	الإلتزامات غير المتداولة	٩٠ ٢٣١ ١٣٣	١٨٥ ١٥٦ ٥٥٦
(٣١)	التزامات ضريبية مؤجلة	٢ ٣٩٧ ٢٧٧	٥٥ ٧٠٥ ١٣٢
(٣٢)	التزام تأجير تمويلي	١٦١ ١٢٤ ٥٦٩	٤٦٠ ٥٤٢ ٣٩٢
(٣٣)	إجمالي الإلتزامات غير المتداولة	١٣١ ٦٦٢ ٤٦٢	٤١ ٨٨٧ ٦٧١
(٣٤)	الإلتزامات المتداولة	٣ ٣٤٩ ١٣٠	١٧ ٥٨٤ ٣١٠
(٣٥)	مخصصات	٤١٠ ٠٨٠ ٩٨٣	٦٥٠ ٩٧٤ ٦٧٤
(٣٦)	الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى	٢٦ ٩٥٧ ٧٩٨	٥٤ ٨٨٤ ٥٤٩
(٣٧)	الموردون وأوراق الدفع	٧٣٥ ٥٧٢ ٢١٩	١ ٢٨١ ٥٧٨ ٧٢٤
(٣٨)	ضريبة الدخل المستحقة	٨٢٥ ٨٠٣ ٣٥٢	١ ٤٦٦ ٧٣٥ ٢٨٠
(٣٩)	عملاء دفعات مقدمة	١ ٦٥٥ ٥٨١ ١٦٥	٢ ٣٣٦ ٢٧٩ ٧٥٥
(٤٠)	التزام تأجير تمويلي		
(٤١)	إجمالي الإلتزامات المتداولة		
(٤٢)	إجمالي الإلتزامات		
(٤٣)	إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات		

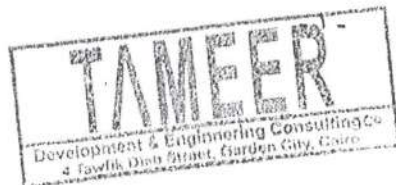
- الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.
- تقرير مراقب الحسابات "مرفق"

رئيس مجلس الإدارة

أ. سعد عبدالعزيز الوزان

المدير المالي

أ. محمد ثروت





شركة التعمير والاستشارات الهندسية
"شركة مساهمة مصرية"
قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	رقم
٨٦٥٠٩٢٢٢	٣١٤١٦٧٩١١	(٢١)
(٥٣٢٩٤٥٢٤)	(١٩٩٨٢٩٨١٢)	
٢٣٢١٤٦٩٨	١١٤٣٢٨٠٩٩	
(٢٤٣٠٧١٩٣)	(٦٨٥٧٢٧٠١)	
(٥٠٩٣٢٠٠)	--	
(١٧٥٣٥٩)	(١٢١٤٣١)	
(٢٩٥٧٥٧٥٢)	(٦٨٦٩٥١٣٢)	
٣٦٣٨٩٤٦	٤٥٦٣٢٩٦٧	
٨٧٩١٩٩٠٨	٣٢٤٧٢٥٩٠	
٧٣٢٣٨٥	(٢١٤١٧٩٨)	
١٦٩٨٤	١٦٩٨٤	
١٠٨١١٣١٠	٢١٨٤١٠٣٢	
١٢١٠١٣٨٧	١٢٤٤٠٢١٢	
٤٧٨٧٨٠	١١١٢٣٨٩	
--	(٥٣٣٠٧٨٥٥)	
٢٩٥٨٢٣٧	--	
٢٨٢٠	٦٣٢٩	
١١٨٦٦٠٧٥٧	٦٠٠٧٢٨٥٢	
(٢٩٣١٤٩٠)	(١٧١٥٤٠٩٠)	
(١٥٢٣٦٩)	(٣١٥٢١٠٠)	(٢٢)
١١٥٥٧٦٨٩٧	٣٩٧٦٦٦٢٢	
٤١٦٨٨٦٢٧	١٥٠٦٢٦٦٦	
٧٢٨٨٨٢٧٠	٢٤٧٠٢٩٩٦	
٢,٨٩	٠,٨١	(٢٣)

إيرادات النشاط
(يخصم):
تكلفة النشاط
مجمل الأرباح
(يخصم):
مصروفات عمومية وإدارية
خسائر بيع استثمارات مالية
بدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة
إجمالي المصروفات
صافي أرباح النشاط
يضاف / (يخصم):
فوائد قيمة حالية
خسائر ائتمانية متوقعة
إيرادات استثمارات مالية
صافي الفوائد والمصروفات التمويلية
أرباح تقييم عملة واستثمارات
إيرادات أخرى
مخصصات
مخصص إنقضى الغرض منه
أرباح رأسمالية
صافي أرباح العام قبل الضريبة
(يخصم) يضاف:
ضريبة الدخل
الضريبة المؤجلة
صافي أرباح العام بعد الضريبة
نصيب الحصص غير المسيطرة
نصيب الشركة الأم
نصيب السهم في صافي أرباح العام

- الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

رئيس مجلس الإدارة

أ. سعد عبدالعزيز الوزان

المدير المالي

أ. محمد ثروت





شركة التعمير والإستشارات الهندسية
"شركة مساهمة مصرية"
قائمة الدخل الشامل المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

عن السنة المنتهية في	
٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١١٥ ٥٧٦ ٨٩٧	٢٩ ٧٦٦ ٦٦٢
--	--
١١٥ ٥٧٦ ٨٩٧	٢٩ ٧٦٦ ٦٦٢
٤٦ ٦٨٨ ٦٢٧	١٥ ٠٦٣ ٦٦٦
٧٣ ٨٨٨ ٢٧٠	٢٤ ٧٠٢ ٩٩٦
١١٥ ٥٧٦ ٨٩٧	٢٩ ٧٦٦ ٦٦٢

أرباح العام
الدخل الشامل الآخر
مجموع الدخل الشامل الآخر عن العام
إجمالي الدخل الشامل عن العام
نصيب الحصص غير المسيطرة
نصيب الشركة الأم

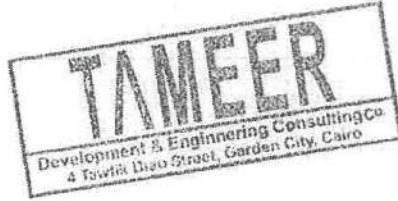
- الإيضاحات المتممة جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

رئيس مجلس الإدارة

أ. سعد عبدالعزيز الوران

المدير المالي

أ. محمد ثروت





شركة التعمير والاستشارات الهندسية

"شركة مساهمة مصرية"

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٣/١٢/٣١	إيضاح	٢٠٢٣/١٢/٣١	رقم
جنيه مصري			
١١٨ ٦٦٠ ٧٥٧		٦٠ ٠٧٢ ٨٥٢	
٢ ١٤٢ ٦٠٨		٤ ٦٥٨ ٢٥٥	
(٨٧ ٩١٩ ٩٠٨)		(٣٣ ٤٧٢ ٥٩٠)	(٥٠٤)
(١٢ ١٠١ ٣٨٦)		(١٣ ٤٤٠ ٢١٣)	
(٢ ٩٥٨ ٢٣٧)		--	
(١٠ ٨١١ ٣١٠)		(٢١ ٨٤١ ٠٣٣)	
(١٦ ٩٨٤)		(١٦ ٩٨٤)	
(٧٣٢ ٣٨٥)		٢ ١٤١ ٧٩٨	
--		٥٢ ٣٠٧ ٨٥٥	
(٢ ٨٢٠)		(٦ ٣٢٩)	
٥٠٩٣ ٢٠٠		--	
١٢ ٣٥٣ ٥٣٥		٥١ ٤٠٣ ٦٠٩	
(٥٦ ١١٦ ٠٠٧)		(٤١٤ ٦٩١ ٥٥٧)	
٤٤٣ ٠٣١ ٨١٧		٤٦ ٩٠٨ ٠٢٠	
٩١ ٢٧٣ ١٧١		٣٥ ٠٥١ ٢٠٢	
(٤ ١٥١ ١٩٩)		(٩٥ ٨٤٠ ١٤٧)	
١٩٣ ٩٢٠ ٧٠٠		٢١٦ ١٦٤ ٩٧١	
٥ ٨٧٢ ٨٢٢		(٦ ٥٢١ ٩٤٤)	
٢٦٥ ٥٧٢ ٤٠٧		٢٣٨ ٩٣٦ ٥٩٦	
٣٨٣ ٧١٦		١٣٥ ٨٣٨	
(٢٥٩ ٠٦٦ ٧٢٦)		--	
--		(٢ ٩١٨ ٩١٠)	
١٨٩ ٠٧٤ ٢٣٦		٦٨ ٦٢٧ ٦٧٨	
(٥٢ ١٨٣ ٦٣٧)		(٢٨ ٤٩٦ ٣٤٩)	
٢ ٨٥٥		٦ ٣٢٩	
١٣ ٢٦٠ ٩٣٧		٥٢ ٦٩٠ ٢٢١	
(٣٨ ٩١٩ ٨٤٥)		٢٤ ٢٠٠ ٢٠١	
(٢٥ ٠٨٤ ٤٩٥)		١١٩ ٧٠٠ ٠٧٥	
(٦ ٦٨٤ ٤٤٢)		--	
(٢ ٤٣٢ ٦٤٣)		(٣٠ ٨٤٩ ١٨٨)	
(٣٤ ٢٠١ ٥٨٠)		٨٨ ٨٥٠ ٨٨٧	
١١٥٩٥٢ ٨١١		١٨١ ٦٧٨ ٧٦٦	
١٣٩ ٤٢٩ ٢٣٩		٢٥٧ ٤٢٣ ٤٣٠	(١٤)
٢ ١٥٤ ٥٧٣		٥ ١٢١ ٤٤٧	
(١٧٦ ٧٩٥)		(٢٧٣ ٥٠٦)	
٢٥٧ ٣٥٩ ٨٢٨		٤٤٣ ٩٥٠ ١٣٧	(١٤)

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

صافي ارباح العام قبل الضريبة

تعديلات لتسوية صافي الارباح مع التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

إهلاك الأصول الثابتة والاستثمار العقاري

فوائد قيمة حالية

ارباح تقييم عملة واستثمارات

مخصص لإنتى الغرض منه

صافي الفوائد والمصرفوات التمويلية

ايرادات استثمارات مالية

خسائر إئتمانية

مخصصات

ارباح رأسمالية

خسائر بيع استثمارات مالية

أرباح التشغيل

التغيرات

التغير في المخزون

التغير في العملاء وأوراق القبض

التغير في المدينين والأرصدة المدينة الأخرى

التغير في الموردين والمقاولون دفعات مقدمة

التغير في الدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى

التغير في الموردين وأوراق الدفع

التغير في عملاء دفعات مقدمة

التغير في المستحق من الأطراف ذات العلاقة

التغير في المستحق الي الأطراف ذات العلاقة

ضرائب الدخل (المسدة)

صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية

(مدفوعات) لشراء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ

متحصلات من بيع أصول ثابتة واستثمارات عقارية

متحصلات من فوائد دائنة

صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

التغير في التزامات التأجير التمويلي

توزيعات ارباح مدفوعة

فوائد ومصرفوات تمويلية مدفوعة

صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية

صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام

النقدية وما في حكمها في بداية العام

فروق تقييم عملة

خسائر إئتمانية متوقعة

النقدية وما في حكمها في نهاية العام

الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

رئيس مجلس الإدارة

أ. سعد عبدالعزیز التوزان

المدير المالي

أ. محمد ثروت



شركة التعمير والإستشارات الهندسية
"شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١. نبذة عن الشركة

- تأسيس الشركة

تأسست الشركة بموجب المرسوم الجمهوري الصادر بتاريخ ١٩٥٤/٥/٢٠ وطبقاً للقانون رقم ٦٠١ لسنة ١٩٥٣ باسم شركة التعمير والمساكن الشعبية " شركة مساهمة مصرية " بناء على قرار الجمعية العامة الغير عادية في ١٩٩٧/٤/١٠ تم تعديل اسم الشركة ليكون "شركة التعمير والاستشارات الهندسية" وقد تم النشر عن ذلك بجريدة الوقائع المصرية العدد ٨٣ بتاريخ ١٩٩٧/٤/١٢ وهي شركة خاضعة لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١.

- غرض الشركة

- الاستثمار العقاري
- التخطيط والتصميم والبحوث
- الإشراف على تنفيذ المشروعات وإدارة الموقع
- أعمال المقاولات

- مدة الشركة

مدة الشركة خمسين سنة تبدأ من القيد بالسجل التجاري بتاريخ ١٩٩٧/٨/٢ إلى ٢٠٤٧/٨/١ .

- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية المجمعة للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من مجلس الإدارة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٩ فبراير ٢٠٢٤

٢. أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

يتم إعداد القوائم المالية المجمعة للشركة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ويتم تعديل القوائم المالية للشركات التابعة التي تتبع سياسات محاسبية مختلفة عن تلك المتبعة بالشركة القابضة إن وجدت كلما كان ذلك ضرورياً وممكناً وذلك بغرض توحيد السياسات المحاسبية.

- الالتزام بالمعايير والقوانين

أعدت هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الأصول والالتزامات المالية الناتجة عن عقود مبادلات العملات الأجنبية والاستثمارات المالية المتاحة للبيع والاستثمارات المالية بغرض المتاجرة والتي يتم تقييمها بقيمتها العادلة.

(أ) عملة التعامل والعرض

العملة المستخدمة في عرض القوائم المالية المجمعة هي الجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للشركة.

(ب) استخدام التقديرات والافتراضات

- يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية قيام الإدارة بعمل تقديرات وافتراضات تؤثر على قيم الأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات خلال السنة المالية هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات ويتم دراسة تلك التقديرات والافتراضات بصورة مستمرة وإثبات الآثار المترتبة على تعديل التقديرات المحاسبية في السنة التي يتم فيها هذا التعديل والفترات المستقبلية التي ستأثر بذلك التعديل وتمثل الافتراضات والتقديرات بشكل خاص في تطبيق السياسات المحاسبية ذات التأثير الهام والمبالغ المدرجة بالقوائم المالية والتي تم الإفصاح عنها ضمن الإيضاحات المتممة.

(ج) قياس القيمة العادلة

- يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية على أساس القيمة السوقية للأداة المالية أو لأدوات مالية مثيلة في تاريخ القوائم المالية المجمعة بدون خصم أي تكاليف بيع مستقبلية مقدرة يتم تحديد قيم الأصول المالية بأسعار الشراء الحالية لتلك الأصول، بينما يتم تحديد قيمة الالتزامات المالية بالأسعار الحالية التي يمكن أن تسوى بها تلك الالتزامات.

- في حالة عدم وجود سوق نشطة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المختلفة مع الأخذ في الاعتبار أسعار المعاملات التي تمت مؤخراً، والاسترشاد بالقيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بصوره جوهريه - أسلوب التدفقات النقدية المخصومة - أو أي طريقة أخرى للتقييم ينتج عنها قيم يمكن الاعتماد عليها.

- عند استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة كأسلوب للتقييم فإنه يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبلية على أساس أفضل تقديرات للإدارة. ويتم تحديد معدل الخصم المستخدم في ضوء السعر السائد في السوق في تاريخ القوائم المالية المجمعة للأدوات المالية المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.

(د) قياس القيمة العادلة

- يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية على أساس القيمة السوقية للأداة المالية أو لأدوات مالية مثيلة في تاريخ القوائم المالية المجمعة بدون خصم أي تكاليف بيع مستقبلية مقدرة. يتم تحديد قيم الأصول المالية بأسعار الشراء الحالية لتلك الأصول، بينما يتم تحديد قيمة الالتزامات المالية بالأسعار الحالية التي يمكن أن تسوى بها تلك الالتزامات.
- في حالة عدم وجود سوق نشطة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المختلفة مع الأخذ في الاعتبار أسعار المعاملات التي تمت مؤخراً، والاسترشاد بالقيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بصوره جوهرية - أسلوب التدفقات النقدية المخصومة - أو أي طريقة أخرى للتقييم ينتج عنها قيم يمكن الاعتماد عليها.
- عند استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة كأسلوب للتقييم فإنه يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبلية على أساس أفضل تقديرات للإدارة. ويتم تحديد معدل الخصم المستخدم في ضوء السعر السائد في السوق في تاريخ القوائم المالية المجمعة للأدوات المالية المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.

(هـ) نطاق القوائم المالية المجمعة

تتضمن القوائم المالية المجمعة الشركات التابعة وبياناتها كالتالي:

اسم الشركة	بلد التأسيس	طبيعة المساهمة	نسبة المساهمة %
شركة أزد فيوز للاستثمار العقاري	مصر	مباشرة وغير مباشرة	١٠٠ %
شركة استشارات التعمير	مصر	مباشرة وغير مباشرة	١٠٠ %
شركة يو بي ال سوث للتطوير العقاري	مصر	مباشرة وغير مباشرة	١٠٠ %
شركة يو بي ال نورث للتطوير العقاري	مصر	غير مباشرة	٥٠ %

* تمتلك كل من شركة يو بي ال سوث للتطوير العقاري وشركة استشارات التعمير وشركة أزد فيوز للاستثمار العقاري نسبة ٥٠% من شركة يو بي ال نورث للتطوير العقاري بواقع ٤٦% و ١% و ٣% على التوالي.

(و) أسس التجميع:

- يتم تجميع قوائم الشركة الأم والشركات التابعة والتي تتعدى نسبة مساهمة الشركة الأم ٥٠% من رأس مال الشركات التابعة ويتم تجميع البنود المتشابهة من الأصول والخصوم والمصروفات والإيرادات مع استبعاد قيمة استثمار الشركة الأم في الشركات التابعة ونصيب الشركة الأم في حقوق الملكية في الشركات التابعة وايضا استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات والأرباح غير المحققة بين الشركة الأم والشركات التابعة وكذا استبعاد الخسائر الغير محققة بنفس الطريقة الخاصة بالأرباح الغير المحققة ولكن في الحدود التي لا يوجد بها مؤشر لخسائر الاضمحلال في القيمة.
- تتمثل حقوق الأقلية في صافي حقوق الملكية في نتائج أعمال الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم والتي تم إدراجها تحت بند مستقل "حقوق الأقلية" بالمركز المالي المجمع وتم حسابها بما تساوى حصتهم في القيمة الدفترية لصافي أصول الشركات التابعة في تاريخ المركز المالي المجمع.

(ز) الشركات التابعة:

- الشركات التابعة هي شركات تحت سيطرة الشركة القابضة وذلك عندما يكون للشركة القابضة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية لتلك الشركات وذلك للحصول على منافع من انشطتها وعند تقييم مدى وجود سيطرة فإنه يؤخذ في الاعتبار حقوق التصويت الحالية والمحتملة في تاريخ اعداد القوائم المالية.
- ويتم ادراج القوائم المالية للشركات التابعة في القوائم المالية المجمعة من تاريخ الاقتناء وحتى تاريخ فقد الشركة الام السيطرة على الشركة التابعة.
- لا يتم تجميع شركة تابعة في القوائم المالية المجمعة عندما تفقد الشركة القابضة سيطرتها في التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها بهدف الاستفادة من انشطتها.

(ح) الشركات الشقيقة:

الشركات الشقيقة هي تلك الشركات التي يكون للشركة الام نفوذ مؤثرة على السياسات المالية والتشغيلية لتلك الشركات وليس لها سيطرة ويستدل على وجود نفوذ مؤثرة عندما تكون ملكية الشركة القابضة نسبة ٢٠%-٥٠% من حقوق التصويت في تلك الشركات.

٣. أهم السياسات المحاسبية المطبقة

(أ) ترجمة العملات الأجنبية

نمسلح حسابات الشركة بالجنيه المصري، ويتم إثبات المعاملات بالعملات الأجنبية بالدفاتر على أساس أسعار الصرف السائدة للعملات الأجنبية وقت إثبات المعاملات. وفي تاريخ القوائم المالية المجمعة يتم إعادة تقييم أرصدة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة للعملات الأجنبية والمعلنة بواسطة البنوك التي تتعامل معها الشركة في ذلك التاريخ. وتترجم البنود ذات الطبيعة غير النقدية والتي سجلت قيمتها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام سعر الصرف في تاريخ المعاملة، وتترجم البنود ذات الطبيعة غير النقدية والتي سجلت قيمتها بالقيمة العادلة بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف التي كانت سائدة وقت تحديد القيم العادلة.

(ب) الأصول الثابتة وإهلاكاتها

- تظهر كافة بنود الأصول الثابتة بالمركز المالي بتكلفتها التاريخية مخصوماً منها مجمع الإهلاك بالإضافة إلى الخسائر المجمعة الناتجة عن الإضمحلال في قيمتها، وتتضمن تكلفة الأصل الثابت كافة النفقات المرتبطة مباشرة باقتناء الأصل.
 - ويتم إضافة النفقات اللاحقة إلى القيمة الدفترية للأصل أو الإعراف بها بشكل منفصل - حسب الحالة - فقط عندما يكون من المحتمل أن يحقق استخدام هذا البند منافع اقتصادية مستقبلية للشركة ويمكن قياس تكلفة الإقتناء الخاصة بهذا البند بدرجة عالية من الدقة هذا ويتم تحميل مصروفات الإصلاح والصيانة بقائمة الدخل عن السنة المالية التي تم تحمل تلك المصروفات خلالها.
 - تتحدد الأرباح والخسائر الناشئة عن إستبعاد الأصول الثابتة على أساس الفرق بين صافي عائد الإستبعاد والقيمة الدفترية لتلك الأصول ويتم إدراجها بقائمة الدخل.
- تثبت الأصول التي لا تزال في طور الإنشاء تمهيداً لإستخدامها في أغراض إنتاجية أو إدارية بالتكلفة مخصوماً منها الإضمحلال في قيمتها، وتتضمن تلك التكلفة أتعاب الإستشاريين، ويبدأ إهلاك تلك الأصول عندما تصبح صالحة للإستخدام في الأغراض التي أنشئت من أجلها طبقاً لنفس الأسس المتبعة في إهلاك الأصول الثابتة الأخرى.
- ويتم إهلاك الأصول الثابتة بطريقة القسط الثابت على مدار العمر الإنتاجي المتوقع لها ووفقاً للمعدلات السنوية التالية:-

العمر الإنتاجي المقدر بالسنوات	بيان
٢٥ - ٥٠	مباني وإنشاءات
٤	آلات ومعدات
٥ - ٨	وسائل نقل وانتقال
٣ - ١٠	أثاث ومعدات مكاتب
٣ - ١٠	اجهزة كهربائية
١٠ - ١٦	عدد وادوات

(ج) التكاليف اللاحقة على الإقتناء

يتم إثبات قيمة تكلفة التجديدات الجوهرية على تكلفة الأصول الثابتة بتكلفة استبدال أحد مكونات ذلك البند عندما يكون من المحتمل أن يحقق منافع اقتصادية مستقبلية للشركة مع إمكانية قياس التكلفة بصورة موثوقة وتهلاك على مدار العمر الإنتاجي المتبقى للأصل أو مدار العمر الإنتاجي المتوقع لتلك التجديدات أيهما أقل، ويتم تحديد قيمة الأرباح والخسائر الناتجة من استبعاد بند من بنود الأصول الثابتة على أساس الفرق بين صافي عائد الاستبعاد - إن وجد - والقيمة الدفترية للبند، ويتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناشئة عن استبعاد بند من الأصول الثابتة من الدفاتر في قائمة الدخل، هذا ويتم الإعراف بالتكاليف الأخرى بقائمة الدخل كمصروفات عند تكبدها.

(د) الأدوات المالية

الاعتراف والقياس الأولي

تقوم الشركة بالاعتراف الأولي بالمدينون التجاريون وأدوات الدين المصدرة في تاريخ نشأتها، جميع الأصول المالية والالتزامات المالية الأخرى يتم الاعتراف بهم أولياً في تاريخ المعاملة عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

يتم قياس الأصل المالي (ما لم يكن المدينون التجاريون بدون مكون تمويل مهم) أو الالتزام المالي مبدئياً بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملات التي تُنسب مباشرة إلى حيازتها أو إصدارها لبند ليس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم قياس العملاء الذين ليس لديهم عنصر تمويل مهم مبدئياً بسعر المعاملة، وسعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع الشركة أن تكون لها حق فيه مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتعهد بها للعميل بإستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.

التبويب والقياس اللاحق

الأصول المالية

عند الاعتراف بالأوي يتم تبويب الأصل المالي على أنه مقياس بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر كإستثمارات في أدوات الدين وإستثمارات في أدوات حقوق الملكية أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

لا يتم إعادة تبويب الأصول المالية بعد الاعتراف الأولى بها إلا إذا قامت الشركة بتغيير نموذج أعمالها لإدارة الأصول المالية، وفي هذه الحالة يتم إعادة تبويب جميع الأصول المالية المتأثرة في اليوم الأول من فترة إعداد التقارير المالية الأولى بعد التغيير في نموذج الأعمال.

يتم تبويب الأصل المالي كمقيم بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يتم تحديده على أنه مقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- في حالة إذا كان سيتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية؛ و
- في حالة أنه ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.
- يتم تبويب الإستثمار في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يتم تحديده على أنه مقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
- يكون الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية كليهما؛ وينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تمثل فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.
- عند الاعتراف الأولي بإستثمار في أدوات حقوق الملكية غير محتفظ بها لغرض المتاجرة يمكن للشركة أن تقوم باختيار لا رجعة فيه بأن تعرض ضمن الدخل الشامل الأخر، التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للإستثمار، يتم إجراء هذا الاختيار لكل أداة على حده.
- الأصول المالية التي لم يتم تبويبها على أنها مقيمة بالتكلفة المستهلكة أو مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر يتم تبويبها على أنها مبنوية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وهذا يتضمن كل مشتقات الأصول المالية.
- عند الاعتراف الأولي فإنه يمكن للشركة، أن تخصص - بشكل غير قابل للإلغاء- أصلاً مالياً يستوفي المتطلبات التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان القيام بذلك يزيل أو يقلص بشكل جوهري - عدم الثبات في القياس أو الاعتراف (يشار إليه -أحياناً- على أنه "عدم اتساق محاسبي") والذي قد ينشأ خلاف ذلك.

الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال

تقوم الشركة بإجراء تقييم لهدف نموذج الأعمال الذي يتم فيه الاحتفاظ بأصل مالي على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس بشكل أفضل الطريقة التي يتم بها إدارة الأعمال ويتم تقديم المعلومات للإدارة. تتضمن المعلومات التي تم النظر فيها ما يلي:

- السياسات والأهداف المعلنة للمحفظة وتشغيل تلك السياسات عملياً. يشمل ذلك ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على كسب إيرادات الفوائد التعاقدية، والحفاظ على ملف تعريف معدل فائدة معين، ومطابقة مدة الأصول المالية مع مدة أي إلتزامات ذات صلة أو التدفقات النقدية المتوقعة أو تحقيق التدفقات النقدية من خلال بيع الأصول؛
- كيفية تقييم أداء المحفظة وإبلاغ إدارة الشركة بها؛
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والأصول المالية المحتفظ بها في نموذج العمل) وكيفية إدارة تلك المخاطر؛
- كيفية تعويض مديري الأعمال - على سبيل المثال ما إذا كان التعويض يستند إلى القيمة العادلة للأصول المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة؛ و
- تكرار وحجم وتوقيت مبيعات الأصول المالية في الفترات السابقة وأسباب هذه المبيعات والتوقعات بشأن نشاط المبيعات في المستقبل.
- إن تحويلات الأصول المالية إلى أطراف ثالثة في معاملات غير مؤهلة للإستبعاد لا تعتبر مبيعات لهذا الغرض، بما يتفق مع اعتراف الشركة المستمر بالأصول.
- يتم قياس الأصول المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة أو المدارة والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

الأصول المالية – تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات أصل وفائدة

لأغراض هذا التقييم يكون المبلغ الأصلي هو القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف الأولي وتكون الفائدة هي مقابل القيمة الزمنية للنقود، ومقابل المخاطر الائتمانية المرتبطة بالمبلغ الأصلي الفائم خلال فترة زمنية معينة ومقابل مخاطر الإفراض الأساسية الأخرى والتكاليف (خطر السيولة والتكاليف الإدارية)، بالإضافة إلى هامش الربح.

عند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات أصل وفائدة، تأخذ الشركة في إعتبارها الشروط التعاقدية للأداة. ويتضمن ذلك تقييم ما إذا كان الأصل المالي يحتوي على شرط تعاقدي يمكن أن يغير توقيت أو مقدار التدفقات النقدية التعاقدية بحيث لا تلبى هذا الشرط عند إجراء هذا التقييم، تأخذ الشركة في إعتبارها.

- الأحداث المحتملة التي من شأنها تغيير مبلغ أو توقيت التدفقات النقدية؛

- الشروط التي قد تعدل معدل القسائم التعاقدية، بما في ذلك ميزات المعدل المتغير؛

- ميزات الدفع المسبق والإضافات؛ و

- الشروط التي تقصر مطالبة الشركة بالتدفقات النقدية من الأصول المحددة (على سبيل المثال، ميزات غير قابلة للاستعادة).

- تتماشى ميزة السداد المبكر مع مدفوعات الأصل و الفائدة فقط إذا كان مبلغ الدفع المسبق يمثل بشكل جوهري المبالغ غير المدفوعة من الأصل والعائدة على المبلغ الأصلي المستحق، والذي قد يشمل تعويضاً معقولاً عن الإنهاء المبكر للعقد. بالإضافة إلى ذلك بالنسبة، للأصول المالية التي يتم الحصول عليها بخصم أو علاوة إصدار على القيمة الاسمية التعاقدية، وهي ميزة تسمح أو تتطلب السداد المبكر بمبلغ يمثل بشكل جوهري المبلغ التعاقدية بالإضافة إلى الفائدة التعاقدية المستحقة (ولكن غير المدفوعة) (والتي قد تتضمن أيضاً تعويضاً معقولاً للإنهاء المبكر) يتم التعامل معها على أنها تتوافق مع هذا المعيار إذا كانت القيمة العادلة لميزة السداد المبكر غير مؤثرة عند الاعتراف الأولي.

الأصول المالية – القياس اللاحق والأرباح والخسائر

الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تقاس الأصول المالية لاحقاً بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنة أي عوائد أو توزيعات أرباح ضمن الأرباح أو الخسائر.

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة

تقاس الأصول المالية المقيمة بالتكلفة المستهلكة لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، التكلفة المستهلكة يتم تخفيضها بخسائر الاضمحلال.

إيرادات الفوائد، أرباح وخسائر فروق العملة والاضمحلال يتم الاعتراف بهم ضمن الأرباح والخسائر، وبالنسبة للأرباح والخسائر الناتجة عن الإستبعاد تسجل ضمن الأرباح والخسائر.

أدوات الدين المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل لاحقاً بالقيمة العادلة.

إيرادات الفوائد يتم احتسابها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، أرباح وخسائر فروق العملة والاضمحلال يتم الاعتراف بهم ضمن الأرباح والخسائر.

صافي الأرباح والخسائر الأخرى يتم الاعتراف بها ضمن الدخل الشامل. عند الإستبعاد، مجمع الأرباح والخسائر ضمن الدخل الشامل يتم إعادة تبويبه ليصبح ضمن الأرباح والخسائر.

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل لاحقاً بالقيمة العادلة.

توزيعات الأرباح يتم الاعتراف بها كإيراد ضمن الأرباح والخسائر ما لم تكن توزيعات الأرباح تمثل بشكل واضح استرداداً لجزء من تكلفة الاستثمار.

صافي الأرباح والخسائر الأخرى التي تم الاعتراف بها في الدخل الشامل الأخر لا يتم إعادة تبويبها على الإطلاق ضمن الأرباح أو الخسائر.

الإلتزامات المالية - التبيويب والقياس اللاحق والأرباح والخسائر

يتم تبيويب الإلتزامات المالية على أنها مقيمة بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يتم تبيويب الإلتزامات المالية على أنها مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا تم تبيويبها على أنها محتفظ بها لأغراض المتاجرة أو كانت ضمن المشتقات المالية أو تم تبيويبها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند الاعتراف الأولي.

يتم قياس الإلتزامات المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك مصروف الفوائد ضمن الأرباح والخسائر.

الإلتزامات المالية الأخرى يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، ويتم الاعتراف بمصروف الفوائد وأرباح وخسائر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية ضمن الأرباح والخسائر، وبالنسبة للأرباح والخسائر الناتجة عن الإستبعاد تسجل ضمن الأرباح والخسائر.

الإستبعاد

الأصول المالية

تقوم الشركة بإستبعاد الأصل المالي عند إنقضاء الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو تقوم بتحويل الحقوق التعاقدية لإستلام التدفقات النقدية التعاقدية في معاملة يكون قد تم فيها تحويل جميع مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي بشكل جوهري، أو التي لا تقوم فيها الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الملكية ولا تحتفظ بالسيطرة على الأصول المالية.

تدخل الشركة في معاملات تقوم بموجبها بتحويل الأصول المعترف بها في قائمة مركزها المالي، ولكنها تحتفظ بكافة مخاطر ومنافع الأصول المحولة في هذه الحالة لا يتم إستبعاد الأصول المحولة.

الإلتزامات المالية

يتم إستبعاد الإلتزامات المالية عندما يتم سداد الإلتزامات التعاقدية أو الغائها أو انقضاء مدتها.

تقوم الشركة أيضاً بإستبعاد الإلتزامات المالية عندما يتم تعديل شروطها والتدفقات النقدية للإلتزامات المعدلة تختلف اختلافاً جوهرياً، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالإلتزامات المالية الجديدة على أساس الشروط المعدلة بالقيمة العادلة.

عند إستبعاد الإلتزامات المالية فإن الفرق بين القيمة الدفترية والمقابل المدفوع (بما في ذلك أي أصول غير نقدية تم تحويلها أو التزيمات مقترضة) يتم الاعتراف بها ضمن الأرباح والخسائر.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الأصول والإلتزامات المالية ويذكر الصافي في قائمة المركز المالي عندما، وعندما فقط :

يكون للشركة حق إلزامي قانوني في تسوية المبالغ المثبتة، وعندما يكون لدى الشركة نية في تسوية الأصول مع الإلتزامات على أساس الصافي أو بيع الأصول وسداد الإلتزامات في آن واحد.

(هـ) الإضمحلال

الأصول المالية غير المشتقة :

الأدوات المالية وأصول العقد :

تعترف الشركة بمخصص الخسارة للخسائر المتوقعة في:

- الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة.

- أدوات الدين المقاس بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

- أصول العقود مع العملاء.

- تقوم الشركة بالإعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة لعملاء القروض

- تقوم الشركة بقياس مخصص الخسارة للأداة المالية بمبلغ مساوي للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر إذا كانت المخاطر الائتمانية على تلك الأداة المالية قد زادت - بشكل جوهري - منذ الإعتراف الأولي ويتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على ١٢ شهراً لما يلي:

- سندات الدين ذات مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقرير.

- سندات الدين الأخرى وأرصدة البنوك التي لم تزيد مخاطرها الائتمانية بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي (مخاطر التعثر في السداد على مدى العمر المتوقع للأداة المالية).
- يجب على الشركة ان تقوم بتحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية على الأصل المالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف الأولي وعند احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة يجب على الشركة الأخذ في الاعتبار ان تكون هذه المعلومات معقولة ومؤيدة ومتاحة بدون تكلفة اوجهد لا مبرر لهما وهذا يشمل مدى صحة وكمية وكفاءة المعلومات والتحليلات والتي تعتمد على الخبرة السابقة والتقييم الائتماني وأيضا المعلومات المستقبلية.
- تعتبر الشركة الأصل المالي متعثرا عندما :

- o يكون من غير المحتمل ان يقوم المدين بدفع التزاماته الائتمانية للشركة بالكامل دون الرجوع من قبل الشركة في إجراءات مثل استبعاد أوراق مالية (إن وجد).
- o عندما تتجاوز الأصول المالية موعد استحقاقها ٩٠ يوم مالم يكن من الممكن دحضها.
- o عمر خسائر الائتمان المتوقعة هو الذي ينتج عن جميع الاحداث الافتراضية المحتملة على مدى العمر المتوقع لأداة مالية.
- o خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهر هي جزء من خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن احداث افتراضية ممكنة خلال ١٢ شهر من تاريخ التقرير (أو فترة أقصر اذا كان العمر المتوقع للأداة أقل من ١٢ شهرا).
- إن الحد الأقصى للفترة التي يجب أخذها في الحسبان عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة هو الحد الأقصى للفترة التعاقدية التي تكون الشركة معرضة على مدارها للمخاطر الائتمانية.

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقديرات مرجحة لاحتمال الخسائر الائتمانية. تُقاس خسائر الائتمان بالقيمة الحالية لجميع حالات العجز النقدي (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للشركة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة تحصيلها) يتم خصم الخسائر الائتمانية المتوقعة بسعر الفائدة الفعلي للأصل المالي.

وتقوم الشركة بمراجعة الأصول المالية المعرضة لخطر الإضمحلال فيما عدا الأصول المالية المبوية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، لقياس مدى اضمحلال تلك الأصول وفقاً لما يلي :

- المرحلة الأولى (١ stage): تتضمن القروض والتسهيلات الائتمانية/ أدوات الدين التي لم تحدث زيادة جوهريّة في مخاطرها الائتمانية منذ الاعتراف الأولى بها، وتتمثل الخسارة الائتمانية المتوقعة في الخسارة المتوقعة الناتجة عن أحداث التعثر التي قد تحدث خلال (١٢) شهر التالية لتاريخ إعداد التقارير المالية.
- المرحلة الثانية (٢ stage) : تتضمن القروض والتسهيلات الائتمانية/ أدوات الدين التي حدثت زيادة جوهريّة في مخاطرها الائتمانية منذ الاعتراف الأولى بها ، إلا أنها لم تصل إلى مرحلة التعثر بعد نظراً لعدم وجود دليل موضوعي يؤكد حدوث التعثر، وتحتسب الخسارة الائتمانية المتوقعة لكامل عمر القروض والتسهيلات الائتمانية/ أدوات الدين، وهي تمثل الخسارة المتوقعة الناتجة عن أحداث التعثر خلال المدة الزمنية المتبقية من عمر الأداة.
- المرحلة الثالثة (٣ stage) : تتضمن القروض والتسهيلات الائتمانية / أدوات الدين التي يتوفر دليل/ أدلة على أنها أصبحت متعثرة (غير منتظمة)، وتكتسب الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال المدة الزمنية المتبقية من عمر الأداة.

الأدوات المالية ذات مستوى إئتماني منخفض:

في تاريخ كل تقرير مالي، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت الأصول المالية التي تم تصنيفها بالتكلفة المستهلكة وسندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تعاني من انخفاض الائتمان. يعد الأصل بأنه ذو مستوى ائتمان منخفض عندما يكون قد وقع واحد أو أكثر من الاحداث التي يكون لها تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدره للأصل المالي.

تشتمل الأدلة على ان الأصول المالية ذو مستوى ائتمان منخفض البيانات الممكن رصدها حول الاحداث التالية:

- صعوبات مالية كبيرة للمدين.
- خرق العقد مثل التعثر عن السداد او التأخير لأكثر من ٩٠ يوم من تاريخ الاستحقاق.
- إعادة هيكلة قرض أو سلفة من قبل الشركة لم تكن الشركة لتقبلها بظروف أخرى .
- من المحتمل أن المدين سوف يدخل في إفلاس أو إعادة تنظيم مالي اخر.
- اختفاء نشاط سوق الأوراق المالية بسبب الصعوبات المالية.

عرض مخصص الخسائر الانتمائية المتوقعة في قائمة المركز المالي

يتم خصم مخصصات الخسائر للأصول المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة من إجمالي القيمة الدفترية للأصول بالنسبة لأدوات الدين المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر ، يتم تحميل مخصص الخسارة على الربح أو الخسارة ويتم الاعتراف به في الدخل الشامل الأخر.

إعدام الدين

يتم شطب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي عندما لا يكون لدى الشركة توقعات معقولة لاسترداد أصل مالي بالكامل أو جزء منه. بالنسبة لعملاء الشركة، تقوم الشركة بشكل فردي بعمل تقييم فيما يتعلق بتوقيت ومبلغ الشطب بناءً على ما إذا كان هناك توقع معقول لاسترداد . ومع ذلك ، فإن الأصول المالية المشطوبة يمكن أن تظل عرضة لنشاطات الإنفاذ من أجل الامتثال لإجراءات الشركة لاسترداد المبالغ المستحقة.

(و) إستثمارات عقارية

(١) الاعتراف والقياس

تتمثل الإستثمارات العقارية في الأراضي المحتفظ بها والغير محدد أوجه إستخدامها أو المحتفظ بها لبيعها على المدى الطويل وكذلك الأراضي والمباني المؤجرة (إيجاراً تشغيلياً) للغير ويتم قياس الإستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك وخسائر الانخفاض في القيمة، ويتم الإفصاح عن القيمة العادلة لتلك الإستثمارات في تاريخ الميزانية إلا إذا كانت هناك حالات يصعب معها تحديد القيمة العادلة لتلك الإستثمارات بطريقة معقولة و في هذه الحالة يتم الإفصاح عن ذلك.

(٢) الإهلاك

يتم تحميل الإهلاك على قائمة الدخل وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك علي مدار العمر الانتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الاستثمار العقاري

(ز) المخزون

يتم تقييم المخزون طبقاً للأسس التالية:

المواد الخام والتشوينات

يتم تسعير مخزون المواد الخام والتشوينات بإتباع طريقة المتوسط المرجح ويتم تقييمه بالتكلفة الفعلية أو صافي القيمة الإستردادية أيهما أقل.

الإنتاج غير التام

يتم تقييم مخزون الإنتاج غير التام بالتكلفة الفعلية مضافاً إليها ما يخصها من المصروفات المباشرة وغير المباشرة أو صافي القيمة الإستردادية أيهما أقل.

الإنتاج التام

يتم تقييم مخزون الإنتاج التام بالتكلفه الفعلية أو صافي القيمة الإستردادية أيهما أقل.

(ح) تحقق الإيراد

- تثبت الشركة الإيرادات من العقود مع العملاء علي أساس نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨:
- الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) مع العميل: يعرف العقد بأنه إتفاق بين الطرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.
- الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: إلتزام الأداء هو عقد مع عميل لنقل سلعة أو خدمة إلى عميل.
- الخطوة ٣: تحديد السعر المعاملة هو مبالغ العوض الذي تتوقع الشركة الحصول عليه في نظير نقل السلع أو الخدمات التي وعد بها العميل، بإستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف أخرى.
- الخطوة ٤: توزيع سعر المعاملة علي إلتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يتضمن أكثر من إلتزام، ستقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة علي كل إلتزام أداء بمبلغ يحدد مقابل العقد الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل إلتزام من إلتزام الأداء.
- الخطوة ٥: تحقق الإيرادات عندما أو كلما أوفت المنشاه بإلتزام الأداء.

- نفي الشركة بالتزامات الأداء وتثبيت الإيرادات علي مدى زمني إذا تم الإستيفاء أحد المعايير التالية:
- (أ) أداء الشركة لا ينشئ أي أصل له إستخدام بديل للشركة وللشركة حق واجب النفاذ في دفعه مقابل الأداء المكتمل حتي تاريخه.
- (ب) قيام الشركة بإنشاء أو تحسين أصل يتحكم فيه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه.
- (ج) العميل يتلقي المنافع التي يقدمها أداء الشركة ويستهلكها في الوقت نفسه طالما قامت الشركة بالأداء.
- بالنسبة لإلتزامات الأداء. في حالة وفاء بأحد الشروط المذكورة أعلاه. يتم تحقق الإيرادات علي مدى زمني الذي يمثل الزمن الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الاداء.
- عندما تستوفي الشركة إلتزاماً بالأداء من خلال تقديم الخدمات التي وعد بها فإنها تنشأ أصلاً ميني علي العقد مقابل مبلغ العقد المقابل لإلتزام الأداء. عندما يتجاوز مبلغ العقد المستلم من العميل مبلغ الإيرادات المحققة ينتج عن ذلك دفعات مقدمة من العميل (إلتزام العقد).
- تثبت الإيرادات بالقدر الذي يوجد فيه إحتمال بتدفق منافع إقتصادية للمجموعة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف بشكل موثوق فيه حيثما كان ذلك مناسباً.

إستيفاء التزامات الاداء

- يجب على الشركة إجراء تقييم لكل عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا كان يتم الوفاء بإلتزامات الأداء علي مدى زمني أو عند نقطة من الزمن يتطلب قدر من الحكم الشخصي من أجل تحديد الطريقة المناسبة لإثبات الإيرادات.
- تحديد أسعار المعاملة.
- يجب علي الشركة تحديد سعر المعاملة المتعلقة في عقودها مع العملاء. وعند إستخدام هذا الحكم. تقوم الشركة بتقدير تأثير أي مقابل متغير في العقد.

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

- في حالة ما إذا قامت الشركة بتحديد إستيفاء إلتزامات الأداء عند نقطة من الزمن. تثبت الإيرادات عندما تكون السيطرة علي الأصول موضوع العقد تم تحويلها إلى العميل.

مكون التمويل الهام

- يجب علي الشركة تعديل مبلغ مقابل العقد المتعددة به مقابل القيمة الزمنية للنقود إذا كان العقد يتضمن مكون تمويل هام.

مبيعات العقارات - بيع الوحدات المكتملة

- يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات السكنية والمهنية والتجارية والادارية المتعاقد عليها عند انتقال السيطرة إلى العملاء سواء كانت هذه الوحدات قد تم تنفيذها كلياً أو جزئياً بالقيمة التي تعكس القيمة المتوقعة من الشركة مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات إيراد تلك الوحدات عند نقطة من الزمن بالصافي للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء.

إيرادات الاستثمارات:

- تتبع الشركة مبدأ الاستحقاق في إثبات الأرباح التي يقرر توزيعها عن استثماراتها في الشركات المشتركة ويستحق الإيراد في تواريخ اعتماد الجمعيات العامة لهذه الشركات لتوزيع أرباحها.

المخصصات (ط)

- يتم إثبات المخصصات عند وجود إلتزام حال (قانوني أو حكمي) أو مستدل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث في الماضي، يكون من المحتمل أن يترتب عليه تدفق خارج لمنافع إقتصادية يتم إستخدامها لسداد ذلك الإلتزام ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الإلتزام. وإذا ما كان هناك تأثيراً هاماً للقيمة الزمنية للنقود، فإنه يتم تحديد قيمة المخصصات بخضم التدفقات النقدية المستقبلية بإستخدام معدل خصم - قبل الضرائب - لأخذ هذا التأثير في الإعتبار. هذا ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ القوائم المالية المجمعة وتعديلها (عند الضرورة) لإظهار أفضل تقدير حالي.

مخصص الضرائب المتنازع عليها:

- يتم تكوين مخصص الضرائب المتنازع عليها بالفروق المحتملة الحدوث في ضوء ما يجري عليه العمل بمصلحة الضرائب في تطبيقها للتشريع الضريبي وما تسفر عنه أعمال فحص وربط الضريبة المذكورة وبين ما تم تعليته لمصلحة الضرائب عند أعداد الإقرارات الضريبية كل عام.

(ي) التأجير التمويلي

القياس الأولي لأصل "حق الانتفاع":

تتكون تكلفة أصل "حق الانتفاع" من:

(أ) مبلغ القياس الأولي للالتزام عقد الإيجار، وذلك بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ. ويتم خصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان يمكن تحديد ذلك المعدل بسهولة. وإذا لم يكن في الإمكان تحديد ذلك المعدل فبرجاء، ان يستخدم المستأجر سعر الفائدة على الاقتراض الإضافي للمستأجر.

(ب) أي دفعات عقد إيجار تمت في أو قبل تاريخ بداية عقد الإيجار ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة؛

(ج) أي تكاليف مباشرة أولية متكبدة بواسطة المستأجر؛

(د) تقدير للتكاليف التي سيتكبدها المستأجر في تفكيك وإزالة الأصل محل العقد، وإعادة الموقع الذي يوجد فيه الأصل إلى الحالة الأصلية أو إعادة الأصل نفسه إلى الحالة المطلوبة وفقاً لأحكام وشروط عقد الإيجار، ما لم تكن تلك التكاليف سيتم تكبدها لإنتاج المخزون. ويتكبد المستأجر التزامات لتلك التكاليف سواء في تاريخ بداية عقد التأجير أو كنتيجة لاستخدام الأصل محل العقد خلال فترة معينة.

القياس اللاحق لأصل "حق الانتفاع"

بعد تاريخ بداية عقد الإيجار يتم قياس أصل "حق الانتفاع" ويتم تطبيق نموذج التكلفة حيث يتم قياس أصل حق الانتفاع بالتكلفة:

(أ) مطروحاً منها أي مجمع استهلاك وأي مجمع خسائر هيوط في القيمة؛

(ب) ومعدلة بأي إعادة قياس للالتزام عقد الإيجار.

القياس الأولي للالتزام عقد الإيجار

يتم في تاريخ بداية عقد الإيجار قياس التزام عقد الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ. ويتم خصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان يمكن تحديد ذلك المعدل بسهولة. وإذا لم يكن في الإمكان تحديد ذلك المعدل بسهولة فيجب أن يستخدم المستأجر معدل الاقتراض الإضافي للشركة كمستأجر.

القياس اللاحق للالتزام عقد الإيجار

بعد تاريخ بداية عقد الإيجار، يتم ما يلي:

(أ) زيادة المبلغ الدفترى للالتزام ليعكس الفائدة على التزام عقد الإيجار؛

(ب) تخفيض المبلغ الدفترى للالتزام ليعكس دفعات الإيجار؛

(ج) إعادة قياس المبلغ الدفترى للالتزام ليعكس أي إعادة تقييم أو تعديلات لعقد الإيجار أو ليعكس دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها المعدلة.

يتم عرض أصل حق الانتفاع والتزامات عقود الاستئجار في قائمة المركز المالي بشكل منفصل عن الأصول والالتزامات الأخرى. تتضمن عقود الاستئجار قيام المستأجر بصيانة الأصل المؤجر والتأمين عليه ولا ينطوي عقد الإيجار على أية ترتيبات لنقل الملكية في نهاية فترة الإيجار.

وبالنسبة للعقد الذي ينطوي على مكون إيجاري مع مكون إيجاري أو غير إيجاري واحد أو أكثر، (إن وجد) فإنه يتم تخصيص العوض في العقد لكل مكون إيجاري على أساس السعر التناسبي للمكون الإيجاري والسعر المستقل الإجمالي للمكونات غير الإيجارية. وكوسيلة عملية، وفي نطاق ما يسمح به المعيار، يمكن للشركة كمستأجر أن تختار حسب فئة الأصل محل العقد عدم فصل المكونات غير الإيجارية عن المكونات الإيجارية، ومن ثم المحاسبة عن كل مكون إيجاري وأي مكونات غير إيجارية مصاحبة باعتبارها مكوناً إيجارياً واحداً.

(ك) ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة

- تتضمن ضريبة الدخل على أرباح أو خسائر كل من ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة، ويتم إثباتها بقائمة الدخل باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة ببندود حقوق الملكية والتي يتم إثباتها مباشرة ضمن حقوق الملكية.
- هذا ويتم إثبات ضريبة الدخل على صافي الربح الخاضع للضريبة باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة بالإضافة إلى الفروق الضريبية الخاصة بالفترات السابقة.
- يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة والناشئة عن فروق زمنية مؤقتة بين القيمة الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأساس المحاسبي وقيمتها طبقاً للأساس الضريبي. هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناءً على الطريقة المتوقعة لتحقيق أو تسوية قيم الأصول والالتزامات باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد القوائم المالية.
- ويتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة للمنشأة عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم تخفيض قيمة الأصول الضريبية المؤجلة بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال الفترات التالية.

(ل) المصروفات

يتم الاعتراف بجميع مصروفات التشغيل وكذلك المصروفات الإدارية والعمومية وفقاً لأساس الاستحقاق.

(م) نظام المعاشات ومزايا العاملين

تساهم الشركة في نظام التأمينات الإجتماعية لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الإجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ وتعديلاته وتحمل الشركة هذه المساهمة على قائمة الدخل طبقاً لأساس الاستحقاق، ويقتصر التزام الشركة على قيمة تلك المساهمة.

(ن) النقدية وما في حكمها

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية طبقاً للطريقة غير المباشرة، ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية، يتضمن بند النقدية وما في حكمها النقدية بالصندوق وبنوك حسابات جارية وبنوك ودائع لأجل لمدة لا تزيد عن ثلاثة شهور مطروحا منها صافي السحب على المكشوف من البنك.

(س) توزيعات الأرباح

يتم تسجيل توزيعات الأرباح كالتزامات في السنة المالية التي يتم فيها الإعلان عن تلك التوزيعات.

(ع) نصيب السهم في الأرباح

يتم حساب نصيب السهم في الأرباح بقسمة الأرباح القابلة للتوزيع للمساهمين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام.

(ف) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تثبت المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي تقوم بها الشركة في سياق معاملاتها العادية وفقاً للشروط التي يضعها مجلس الإدارة وبنفس أسس التعامل مع الغير.

شركة اتعمير والاستثمارات الهندسية^{ش.م.ك} مساهمة مصرية^{ش.م.ك}
 تابع الإفصاحات المعممة لتقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٤. (أ) أصول ثابتة (بالصافي)

بلغ رصيد الأصول الثابتة بالصافي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٣٠٠ ٨٧٧ ٢٧٢ جنيه مصري ويمثل فيما يلي:

	الأرض	مباني وإنشاءات	ألات ومعدات	والتقال	و أدوات	مكتبية	إثاث ومعدات	صعد	وسائل نقل	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	الإجمالي
جنيه مصري	٨٨٦٠ ٨٧٨	٧٨ ٥٣٧ ٣١٤	١٨١ ٩٦٨	٢ ٦٨٢ ٦١١	٣٩ ٠٩٢	٩ ٤٩٥ ٠٠١	٦٥ ٣٥٥	٣٩ ٠٩٢	٢ ٦٨٢ ٦١١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١
التكلفة في	٨٨٦٠ ٨٧٨	٧٨ ٥٣٧ ٣١٤	١٨١ ٩٦٨	٢ ٦٨٢ ٦١١	٣٩ ٠٩٢	٩ ٤٩٥ ٠٠١	٦٥ ٣٥٥	٣٩ ٠٩٢	٢ ٦٨٢ ٦١١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١
الإضافات خلال العام	--	١٩٥ ٠٧٥ ٠٢٤	--	٥٨٠ ٠٠٠ ٠٠٠	--	--	--	--	--	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١
الإستحقاقات خلال العام	--	(٤٤٥ ٥٠٠)	--	--	--	--	--	--	--	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١
التكلفة في ٢٠٢٣/١/١	٨٨٦٠ ٨٧٨	٢٧٣ ١٦٦ ٨٣٨	١٨١ ٩٦٨	٨ ٤٨٢ ٦١١	٣٩ ٠٩٢	٩ ٤٩٥ ٠٠١	٦٥ ٣٥٥	٣٩ ٠٩٢	٨ ٤٨٢ ٦١١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١
مجموع الإهلاك في ٢٠٢٣/١/١	--	١٩ ٢٠ ٦ ٧٩٧	١٧٧ ٤٢٠	٢ ٤١٤ ٠٣٢	٣٤ ٢٤٨	٦ ٤٠٧ ٤٩٨	٦٥ ٣٥٥	٣٤ ٢٤٨	٢ ٤١٤ ٠٣٢	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١
مجموع الإهلاك في ٢٠٢٣/١/١	--	٣ ٢١٣ ٢٦٩	٦٨٦	٩٨ ١٩٥	٤ ٠٧٦	١ ٢٤٢ ٠٧٩	--	٤ ٠٧٦	٩٨ ١٩٥	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١
مجموع الإهلاك الإستحقاقات	--	(٢٢ ٣٣٦)	--	--	--	(٢٣ ٧٠٣)	--	--	--	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١
مجموع الإهلاك في ٢٠٢٣/١/١	٢٠ ٢٣/١/١	٢٢ ٤٩٧ ٧٣٠	١٧٨ ١٠٦	٢ ٥١٢ ٢٢٧	٣٨ ٢٧٤	٧ ٢٢٥ ٨٧٤	٦٥ ٣٥٥	٣٨ ٢٧٤	٢ ٥١٢ ٢٢٧	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١
صافي القيمة المقدرة في ٢٠٢٣/١/١	٨٨٦٠ ٨٧٨	٢٥٠ ٦٦٩ ١٠٨	٣ ٨٦٢	٥٩٧٠ ٣٨٤	٨١٩	٧ ٣٧٢ ٢٤٩	٧١ ٥٥٦ ٨١٩	٤ ٨٤٥	٥٩٧٠ ٣٨٤	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١
صافي القيمة المقدرة في ٢٠٢٣/١/١	٨٨٦٠ ٨٧٨	٥٩ ٣٣٠ ٥١٧	٤ ٥٤٧	٢٦٨ ٥٧٩	٤ ٨٤٥	٣٠ ٨٧ ٥٠٣	٧١ ٥٥٦ ٨١٩	٤ ٨٤٥	٢٦٨ ٥٧٩	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١	٢٠٢٣/١/١

تم تقييم الأصول المشتركة قبل ٢٠٠٩/٩/٣٠ وتم إثباتها بالتفاضل بالقيمة بعد التقييم في عام ٢٠٠٢ وتم إضافة فروق التقييم الى حقوق الملكية. أما الأصول الثابتة المشتركة جديدة فقيمت بتكلفة اقتنائها مضمومة منها جميع الإهلاك ويتم إهلاك هذه الأصول باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى الأصل الإنتاجية المقررة لكل أصل من الأصول لأغراض احتساب الإهلاك كالمعتاد بالعام السابق.

يتضمن بند الأراضي ضمن الأصول الثابتة أراضي غير مسجلة باسم الشركة متخذة في (مبنى نصر - حمية الزيتون) وتبلغ تكلفتها ٧١٧ ١٠٠ جنيه مصري ويرجع عدم تسجيل بعض أراضي المشروع القائمة من الشركة الى أن معظم أراضي المشروع التي ملكتها الشركة في ظل تبنيها للقطاع العام والمؤسسة العامة للإسكان وذلك بموجب قرارات تخصيص جمهورية أو وزارية بلغت التكلفة التاريخية للأصول المهلكة تقريبا بالكامل ومنذ التأسيس تستخدم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٨٥٠ ٣١٤٤ جنيه مصري بياناتها كما يلي:-

مباني ٢٨٩ ٢٩٦ ١ جنيه مصري، وسائل نقل ١٢١ ٣٠٤ ٢ جنيه مصري، الإثاث ومعدات ١٧١ ٧٨٤ ١٧١ جنيه مصري، عدد ودورات ٢٤ ٧٤٣ ٢٤ جنيه مصري أثاث ومكاتب ١٩٠ ٧١٣ ٤ جنيه مصري، أجهزة كهربائية ٣٥٥ ٦٥٠ جنيه مصري.

* توجد تعديلات على أجزاء من بعض أراضي الشركة مثل أجزاء من أرض عملات الإعلام - الجزيرة، أرض عملة نفق الهرم تحول الشركة حلها قضائيا.

قامت الشركة ببيع مع اصحة استئجار تمويل العقار بالكامل (الأرض والمباني) الكائن بشرح ٤ شارع أمريكا للاتينية سابقا حاليا توفيق دياب قصر الولاية قصر النيل أيضا رقم (٢١) التزامات عقد التاجر التمويل.

شركة التعمير والاستثمارات الهندسية مصرية^{١١}
تابع الإفصاحات السنوية للمالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(ب) أصول ثابتة (بالصافي)

بلغ رصيد الأصول الثابتة بالصافي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٨٦٩ ٥٥٦ ٧١ جنيه مصري ويمثل فيما يلي:

الإجمالي	أجهزة كهربائية	أثاث ومعدات مكتب	مطب وأثاث	وسائل نقل ووسائل آلات	آلات ومعدات	مباني وإنشاءات	أراضي	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٨.٠٣٧٧٩	٢٥٣٥٦	٨٤٧٢٥٥٩	٣٩.٠٩٣	٢٦٨٢٦١١	١٨١٩٦٨	٢٧٦٩٧٣١٤	٨٨٦.٨٧٨	التكلفة في ٢٠٢٢/١/١
١١٨٣.٠٠١	--	١.٥١٦٩٨	--	--	--	٥٠.٨٤٠.٠٠٠	٢٢٢١٣٤	الإضافات خلال العام
(٧١٩٥٢)	--	(٧١٩٥٢)	--	--	--	--	--	الإستبعادات خلال العام
٤٩١١٤٨٢٧	٢٥٣٥٦	٩٤٩٥٠.١	٣٩.٠٩٣	٢٦٨٢٦١١	١٨١٩٦٨	٤٧٥٣٧٣١٤	٩.٨٣.٠١٢	التكلفة في ٢٠٢٢/١/٢/٣١
٢٦٢٨٤٥٩.٠	٥٥٨٦٩	٥٣٢٣٨٧٥	٢٦٢٤١	٢٣١٩٤١٢	١٧٦٧٣٥	١٨٣٨٢٤٥٨	--	مجمع الإهلاك في ٢٠٢٢/١/١
٢.٥٣٩٨٢	٩٤٨٧	١١٦٦٨٤٤	٨.٠٠٧	٩٤٦٢٠	٦٨٦	٨٢٤٣٣٩	--	إهلاكات العام
(٧١٩١٧)	--	(٧١٩١٧)	--	--	--	--	--	مجمع إهلاك الإستبعادات
٢٨٣.٥٣٥١	٢٥٣٥٦	٦٤٠٧٤٩٨	٣٢٢٤٨	٢٤١٤.٣٢	١٧٧٤٢١	١٩٢.٦٧٩٧	--	مجمع الإهلاك ٢٠٢٢/١/٢/٣١
٧١٥٥٦٨٦٩	--	٣.٨٧٥.٠٣	--	٢٩٢٤٢٨	٤٥٤٧	٥٩٣٣٠.٥١٧	٩.٠٨٣.٠١٢	صافي القيمة الدفترية في ٢٠٢٢/١/٢/٣١
٢١٧١٩١٨٨	٩٤٨٤	٣١٥٢٦٨٤	١٢٨٥٢	٣٦٣٢٠.٠	٥٢٣٣	٩٣١٤٨٥٦	٨٨٦.٨٧٨	صافي القيمة الدفترية في ٢٠٢١/١/٢/٣١

شركة التعمير والاستشارات الهندسية "شركة مساهمة مصرية"
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٥. الإستثمارات العقارية

بلغ رصيد الإستثمارات العقارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١٩٣ ٠٦٨ ٥ جنية مصري ويتمثل فيما يلي:

الإجمالي	مباني	أراضي	التكلفة في ٢٠٢٣/١/١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	إستبعادات خلال العام (محول لمخزون إنتاج تام)
٢٩ ٣٩٦ ٦٧٩	٢٨ ٩٣٦ ٥٥٤	٤٦٠ ١٢٥	التكلفة في ٢٠٢٣/١٢/٣١
(٣١ ٣٤٨)	(٣٠ ٩١٣)	(٤٣٥)	مجمع الإهلاك في ٢٠٢٣/١/١
٢٩ ٣٦٥ ٣٣١	٢٨ ٩٠٥ ٦٤١	٤٥٩ ٦٩٠	إهلاك العام
٢٢ ٧٣٠ ٦٨٦	٢٢ ٧٣٠ ٦٨٦	--	مجمع إهلاك الاستبعادات (محول لمخزون إنتاج تام)
١٠٨٧ ٦٣٣	١٠٨٧ ٦٣٣	--	مجمع الإهلاك في ٢٠٢٣/١٢/٣١
(٢١ ١٨١)	(٢١ ١٨١)	--	صافي القيمة الدفترية في ٢٠٢٣/١٢/٣١
٢٣ ٧٩٧ ١٣٨	٢٣ ٧٩٧ ١٣٨	--	صافي القيمة الدفترية في ٢٠٢٢/١٢/٣١
٥ ٥٦٨ ١٩٣	٥ ١٠٨ ٥٠٣	٤٥٩ ٦٩٠	
٦ ٦٦٥ ٩٩٢	٦ ٢٠٥ ٨٦٨	٤٦٠ ١٢٥	

٦. مشروعات تحت التنفيذ

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٧٧ ٩٠٥ ٥٠٠	--
١٧٧ ٩٠٥ ٥٠٠	--

وحدات تحت التشطيب (مقر إداري)

٧. سندات حكومية وسندات إسكان (بالصافي)

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٩٣ ٩٦٥	٩٣ ٩٦٥
٣٩١ ٣٠٣	٣٩١ ٣٠٣
٤٨٥ ٢٦٨	٤٨٥ ٢٦٨
(٤٨٥ ٢٦٨)	(٤٨٥ ٢٦٨)
--	--

سندات بنك الاستثمار القومي
سندات وزارة المالية

(يخصم)

خسائر إنتمانية متوقعة

٨. عملاء تقسيط مبيعات (أوراق قبض) غير متداولة

بلغ رصيد عملاء تقسيط مبيعات (أوراق قبض) غير متداولة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٨٠ ٠١٩ ٨٩٦ جنية مصري ويتمثل فيما يلي:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	أوراق قبض غير متداولة
جنيه مصري	جنيه مصري	يخصم
١٢٤ ٩٢٩ ٢٧٦	١٢١ ٧٧٩ ٥٦٧	فوائد القيمة الحالية
(٢٧ ٤١٦ ١٤٠)	(٣٨ ٢٠١ ٨٩٤)	خسائر إنتمانية متوقعة
(٢ ٠٨٨ ٧٦٨)	(٣ ٥٥٧ ٧٧٧)	
٩٥ ٤٢٤ ٣٦٨	٨٠ ٠١٩ ٨٩٦	

• تتضمن أوراق القبض غير المتداولة شيكات لدى البنك التجاري الدولي بمبلغ ٨٢ ٤٦٢ ٤٩٨ جنية مصري وذلك ضماناً لعقد التأجير التمويلي إيضاح رقم (٢٠).

٩. المخزون

بلغ رصيد المخزون في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٣٠٧ ٠١١ ٣٣٩ جنيه مصري ويتمثل فيما يلي:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٣٤ ٦١٣ ٨٠٦	١٤١ ٣٠٦ ٧٣١	مخزون وحدات تامة (إنتاج تام)
٧٨٩ ٦٨٧ ٤٨٢	١ ١٩٧ ٦٩٦ ٢٨٠	الإنتاج غير التام
٨ ٢٩٦	٨ ٢٩٦	المخزون السلعي
<u>٩٢٤ ٣٠٩ ٥٨٤</u>	<u>١ ٣٣٩ ٠١١ ٣٠٧</u>	

١٠. عملاء وأوراق قبض

بلغ رصيد عملاء وأوراق قبض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٥٤ ٤٥٢ ٠٨٧ جنيه مصري ويتمثل فيما يلي:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٦ ٨٥٦ ٢٣٦	٧ ٧٧١ ٩١٩	عملاء خدمات مؤداة
٥٢ ٢٩٠ ٥٤٠	٥٥ ٤٧١ ٤٠١	أوراق قبض قصيرة الاجل
٥٩ ١٤٦ ٧٧٦	٦٣ ٢٤٣ ٣٢٠	
(٤ ٥٤٧ ٧١٩)	(٤ ٥٢٢ ٨٧٥)	(يخصم) فوائد القيمة الحالية
(٣ ٤٠٥ ٣١٣)	(٤ ٢٦٨ ٣٥٨)	خسائر إنتمانية متوقعة
<u>٥١ ١٩٣ ٧٤٤</u>	<u>٥٤ ٤٥٢ ٠٨٧</u>	

• تتضمن أوراق القبض المتداولة شيكات لدى البنك التجارى الدولي بمبلغ ٣٤٥ ٢٣٩ ٤٩ جنيه مصري وذلك ضمائماً لعقد التأجير التمويلى إيضاح رقم (٢٠).

١١. المستحق من أطراف ذات العلاقة

بلغ رصيد المستحق من أطراف ذات العلاقة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٢١٣ ٦٩٢ جنيه مصري ويتمثل فيما يلي:-

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٤٢١ ١٦٣	٢١٣ ٦٩٢	شركة وثيقة لتداول الأوراق المالية
<u>٤٢١ ١٦٣</u>	<u>٢١٣ ٦٩٢</u>	

شركة التعمير والإستشارات الهندسية "شركة مساهمة مصرية"
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٢. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

بلغ رصيد المدينون والأرصدة المدينة الأخرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٢٠٣٤١٠٠٦ جنيه مصري ويتمثل فيما يلي:-

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١١٨ ٩٨٣	١٢٨ ٤٧٤	مصرفات مدفوعة مقدما
٢٦ ٥٩٢ ٧٤٣	--	شركة تشانس انترناشيونال
١ ٤١٧ ٦٨٣	--	مدينون - شركة العربي للتأجير التمويلي
٣٦١ ٠٧٩	٣٦٤ ٣٦٧	ايرادات مستحقة
٥٢٠ ٠٠١	٥٩٩ ٩٨٨	ضريبة خصم مبلغ
١ ٦٦٧ ١٠٠	١ ٦٠٩ ٠٢٨	مصلحة الضرائب - قيمة مضافة
٢ ٩٠١ ٨٢١	٢ ٩٠٢ ٨٧٥	جاري مصلحة الضرائب - عقارية
٢٦٦ ٧١١	٨٤٧ ١٢٣	هيئة التأمينات الاجتماعية
٣ ٠١٧ ٢٦٤	٣ ١٢٦ ٦٥٣	تأمينات لدى الغير
١ ٩٥٤ ٥٠٠	٢ ٤٠٠ ٠٠٠	وديعة صيانة - مقر اداري * (إيضاح ٦)
١٢٣ ٢٠٢	١٤٧ ٣٨٢	عهد
٢٥٢ ٤٧٥	١٨٩ ٣٠٥	سلف عاملين
٨ ٥٤٨ ٥٧٤	٨ ٨٠١ ٠٢٢	مدينون متنوعون
٤٧ ٧٤٢ ١٣٦	٢١ ١١٦ ٢١٧	
		(يخصم)
(١ ٦٧٣ ٧١٨)	(٧٧٥ ٢١١)	خسائر إئتمانية متوقعة
٤٦ ٠٦٨ ٤١٨	٢٠ ٣٤١ ٠٠٦	

* يتمثل هذا المبلغ في وديعة صيانة خاصة بمكاتب ادارية ملك للشركة قد تم دفعها للصيانة الخاصة بتلك المكاتب.

١٣. الموردون والمقاولين دفعات مقدمة

بلغ رصيد الموردون والمقاولين دفعات مقدمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١١٧٧٧٥ ٦٩٩ جنيه مصري ويتمثل فيما يلي:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٧ ٣٩٦ ٠٢٣	١١١ ٤٣٧ ٩٦٤	موردون دفعات مقدمة
٥ ٣٠٦ ٧٣٢	٧ ٠٤٩ ٧٦٩	دفعات تحت حساب التوريدات
٢٢ ٧٠٢ ٧٥٥	١١٨ ٤٨٧ ٧٣٣	
		(يخصم)
(٩٧ ٤٩٣)	(٧١٢ ٠٣٤)	خسائر إئتمانية متوقعة
٢٢ ٦٠٥ ٢٦٢	١١٧ ٧٧٥ ٦٩٩	

١٤. النقدية لدى البنوك والصندوق

بلغ رصيد النقدية لدى البنوك والصندوق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٤٤٣ ٩٥٠ ١٣٧ جنيه مصري ويتمثل فيما يلي:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢٥٤ ٦٢٥ ٠٧٩	٤٤٢ ٢١٦ ١٤٤	بنوك - حسابات جارية
١٠ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠	ودائع لدى البنوك
٢ ٩٠١ ٥٤٤	٢ ٠٦٢ ٧٢٨	شيكات تحت التحصيل
--	٦٥ ٣٣٠	نقدية بالصندوق
٢٥٧ ٥٣٦ ٦٢٣	٤٤٤ ٣٥٤ ٢٠٢	
		(يخصم)
(١٧٦ ٧٩٥)	(٤٠٤ ٠٦٥)	خسائر إئتمانية متوقعة
٢٥٧ ٣٥٩ ٨٢٨	٤٤٣ ٩٥٠ ١٣٧	

شركة التعمير والإستشارات الهندسية "شركة مساهمة مصرية"
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٥. المخصصات

بلغ رصيد المخصصات في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١٣٢ ٧٠٥ ٥٥ جنيه مصري ويتمثل فيما يلي:-

الرصيد في ٢٠٢٣/١٢/٣١	المستخدم خلال العام	المكون خلال العام	الرصيد في ٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢ ٣٩٧ ٢٧٧	--	--	٢ ٣٩٧ ٢٧٧	مخصص قضايا
٥٣ ٣٠٧ ٨٥٥	--	٥٣ ٣٠٧ ٨٥٥	--	مخصص إلتزامات
٥٥ ٧٠٥ ١٣٢	--	٥٣ ٣٠٧ ٨٥٥	٢ ٣٩٧ ٢٧٧	

١٦. الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى

بلغ رصيد الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٤٦٠ ٥٤٢ ٣٩٢ جنيه مصري ويتمثل فيما يلي:-

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٨ ٨٦١ ٠٧١	٣٢ ٩١٤ ٨٣٦	دائنو وديعة الصيانة والضمان والنادى
١١ ٨٣٩ ٦٠٢	٨ ٠٢٧ ٦٠٦	دائنو جهات حكومية
١ ١٧٤ ٧٨٤	١ ١٧٤ ٧٨٤	دائنو توزيعات ارباح
١٨٩ ٧٧٢	١٣١ ٨٣٢	قوائد تقسيط مبيعات مؤجلة
١٦ ٠٩٠ ٣٦٣	١٥ ١٣٦ ٣٩٠	مصرفوات مستحقة
١٥ ١٨٠ ٤٥٦	٣٤ ٠٣٠ ٧٠٦	تأمينات ضمان ولى الغير
٣٦ ٢٥٦ ٠٨٦	١٥٩ ٤٠٩ ٤٨٥	قوائد عملاء
١٩ ٣٣٠ ٨٥٧	--	عملاء دفعات مقدمة
٣١ ٦٤٦ ٢١٨	٢٠٦ ١٣٥ ١٣١	ما يخص الشركاء في أرصدة النقدية
٥٥٥ ٣٦٠	٣ ٥٨١ ٦٢٢	أرصدة متنوعة
١٦١ ١٢٤ ٥٦٩	٤٦٠ ٥٤٢ ٣٩٢	

* يتمثل هذا المبلغ في ودائع الصيانة والضمان المستلمة من العملاء حيث يتم استخدام العائد الناتج عن وديعة الصيانة في مصرفوات الصيانة الخاصة بالمشروع وعند وجود قانض أو عجز بين العوائد الناتجة والمصرفوات يتم اضافته أو خصمه من اصل وديعة الصيانة (وذلك طبقا للعقود المبرمة مع العملاء).

١٧. الموردون وأوراق الدفع

بلغ رصيد الموردون وأوراق الدفع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٤١ ٨٨٧ ٦٧١ جنيه مصري ويتمثل فيما يلي:-

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢٦ ٥٠٨ ٣١٤	٢٣ ٦٠٢ ٥٣١	الموردون
٥ ١٥٤ ١٤٨	١٨ ٢٨٥ ١٤٠	أوراق الدفع
١٣١ ٦٦٢ ٤٦٢	٤١ ٨٨٧ ٦٧١	

١٨. رأس المال

بلغ رأس المال المصدر والمكتتب فيه مبلغ ٢٢٦ ٨٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري موزعه على عدد ١٦ ٢٠٠ ٠٠٠ سهم وقد تم مضاعفة رأس المال خلال الفترة من ٢٠٠٣ وحتى ٢٠١٤ بإجمالي زيادة مبلغ ١٨٨,٣٠ مليون جنيه مصري عن طريق زيادات نقدية بمبلغ ٧٦,٠٧٨ مليون جنيه مصري وزيادات بأسهم مجانية بمبلغ ١١٢,٢٢٢ مليون جنيه مصري من الأرباح أو التقييم، بناء على قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في ٢٠١٤/٣/٥ فقد تم الموافقة على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع بمبلغ ١٠ ٨٠٠ ٠٠٦ جنيه مصري بأسهم مجانية بواقع ٢٩١٦ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم مجاني لكل سهم من أسهم الشركة قبل الزيادة وذلك لمشتري السهم حتى ٢٠١٤/١١/٥ حيث انه تم توزيع الاسهم اعتبارا من يوم الخميس الموافق ٢٠١٤/١١/٦ ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٢٢٦ ٨٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري وقد تم إتخاذ الإجراءات القانونية بالتأشير بالزيادة في السجل التجاري برقم ٢٤٠٨٦ في ٢٠١٤/١٠/١٢ والتي تقرر في الجمعية العامة العادية والجمعية العامة غير العادية في ٢٠١٤/٣/٥.

صدر قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة والمنعقدة بتاريخ ٢٠١٧/٤/٢٣ بالموافقة على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ٢٢٦ ٨٠٠ ٠٠٠ جنيه إلى ٢٤٩ ٤٨٠ ٠٠٠ جنيه وذلك بتوزيع أسهم مجانية والبالغ إجماليها ١ ٦٢٠ ٠٠٠ سهم مجاني بواقع سهم مجاني لكل عشرة أسهم بقيمة اسمية ١٤ جنيه للسهم وذلك من أرباح عام ٢٠١٦ وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٠١٧/٨/١٣.

بتاريخ ٧ إبريل ٢٠٢١ تم إلغاء القرار السابق المشار إليه في الفقرة السابقة الخاص بتوزيع ١ سهم مجاني لكل عشرة أسهم بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية و التي قررت الموافقة على توزيع عدد ٢ سهم مجاني لكل عدد ١٠ سهم عادية لسادة المساهمين وذلك بإجمالي مبلغ ٤٩ ٨٩٦ ٠٠٠ جنيه مصري ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٢٩٩ ٣٧٦ ٠٠٠ جنيه مصري موزع على عدد ٢١ ٣٨٤ ٠٠٠ سهم ، القيمة الأسمية للسهم مبلغ ١٤ جنيه مصري، وتم التأشير بذلك في السجل التجاري بتاريخ ٢٤ أكتوبر ٢٠٢١.

صدر قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة والمنعقدة بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٢٢ بالموافقة على زيادة رأس المال المرخص به من ٥٠٠ مليون جنيه مصري الي ١ ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري ورأس المال المصدر والمدفوع من ٢٩٩ ٣٧٦ ٠٠٠ جنيه إلى ٣٢٩ ٣١٣ ٦٠٠ جنيه وذلك بتوزيع أسهم مجانية والبالغ إجماليها ٢ ١٣٨ ٤٠٠ سهم مجاني بواقع سهم مجاني لكل عشرة أسهم بقيمة اسمية ١٤ جنيه للسهم وذلك من أرباح عام ٢٠٢١ وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٣.

وفيما يلي بيان ملخص بهيكل المساهمين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:-

الاسم	عدد الأسهم	رأس المال	
		المصدر والمدفوع	النسبة
		جنيه مصري	%
مساهمون أجنب (قطاع خاص وأفراد)	٩ ٩٠٨ ٠٣٨	١٣٨ ٧١٢ ٥٣٢	٤٢,١٢ %
شركات ومؤسسات وأفراد	١٣ ٦٠٩ ٠٦٧	١٩٠ ٥٢٦ ٩٣٨	٥٧,٨٦ %
إتحاد العاملين المساهمين	٥ ٢٩٥	٧٤ ١٣٦	٠,٠٢ %
	٢٣ ٥٢٢ ٤٠٠	٣٢٩ ٣١٣ ٦٠٠	١٠٠ %

١٩. الحقوق غير المسيطرة

	٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
	جنيه مصري	جنيه مصري	
الحقوق غير المسيطرة في شركة يو بي ال نورث في أول العام	١٩٦ ٠٤١ ٨٢٣	١٥٤ ٣٥٣ ١٩٦	
حصة حقوق غير المسيطرة في أرباح العام	١٥ ٠٦٣ ٦٦٦	٤١ ٦٨٨ ٦٢٧	
الحقوق غير المسيطرة في شركة يو بي ال نورث في آخر العام	٢١١ ١٠٥ ٤٨٩	١٩٦ ٠٤١ ٨٢٣	

شركة التعمير والإستشارات الهندسية "شركة مساهمة مصرية"
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠. التزامات التأجير التمويلي

تتمثل إلتزامات عقد التأجير التمويلي فى القيمة الحالية للدفعات الخاصة بعقد البيع مع اعادة الاستئجار وبياناتها كما يلى:

إجمالي قيمة الإقساط	فوائد لم تستحق بعد	التزام عقد التأجير	الفوائد المستحقة	قيمة الأقساط بدون فوائد	التزامات متداولة
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	
١٠١ ٣٦٨ ٦٩٥	٣٨ ٠٣٩ ٢٠١	٦٣ ٣٢٩ ٤٩٥	٨ ٤٤٤ ٩٤٥	٥٤ ٨٨٤ ٥٤٩	خلال العام
١٠١ ٣٦٨ ٦٩٧	٢٢ ٥٢٠ ٠٤٨	٦٨ ٨٣٨ ٦٤٩	--	٦٨ ٨٣٨ ٦٤٩	التزامات غير متداولة
٧٧ ٢٨٣ ٦٦٧	١٥ ٩٧٥ ٥٠٩	٦١ ٣٠٨ ١٥٨	--	٦١ ٣٠٨ ١٥٨	من عام لعامين
٥٣ ٢٣٨ ٠٦٩	٤ ١٦٢ ٠٣٣	٤٩ ٠٧٦ ٠٣٦	--	٤٩ ٠٧٦ ٠٣٦	من عامين لثلاث أعوام
٢٣١ ٨٩٠ ٤٣٣	٥٢ ٦٦٧ ٥٩٠	١٧٩ ٢٢٢ ٨٤٣	--	١٧٩ ٢٢٢ ٨٤٣	من ثلاث أعوام لأربع أعوام
٣٣٣ ٢٥٩ ١٢٨	٩٠ ٧٠٦ ٧٩١	٢٤٢ ٥٥٢ ٣٣٧	٨ ٤٤٤ ٩٤٥	٢٣٤ ١٠٧ ٣٩٢	إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
					إجمالي الإلتزامات

وفيما يلى ملخص العقد المبرم:

بتاريخ ١ فبراير ٢٠٢٣ قامت الشركة ببيع مع إعادة إستئجار تمويل كامل المبنى الوارد بيانه بإيضاح (٥،٤) لمدة خمسة سنوات بمبلغ ٣٢١ ٦٨٦ ٠٦٥ جنيه مصري، يستحق السداد بإجمالي أقساط بمبلغ ٤١٣ ٥٦٦ ٠٨٨ جنيه مصري، مقسمة كالتالى:

الشركات المؤجرة	الإقساط المستحقة
العربي الأفريقي الدولي للتأجير التمويلي	عدد (١) دفعة ايجارية ربع سنوية بمبلغ ٧ ٥٠١ ٢١٨ جنيه مصري وعدد (١٣) دفعة ربع سنوية بمبلغ ٧ ٦٩٥ ٠٠٧ جنيه مصري
أور للتأجير التمويلي والتخصيم	عدد (١) دفعة ايجارية ربع سنوية بمبلغ ٥ ٧٦١ ٤٢٣ جنيه مصري وعدد (١٣) دفعة ربع سنوية بمبلغ ٣ ٧٥١ ٧٧٣ جنيه مصري
الترفيق للتأجير التمويلي	عدد (٢٠) دفعة ربع سنوية بمبلغ ١٢ ٦١٢ ٢٤٦ جنيه مصري

وذلك مقابل إيداع الشيكات الخاصة بعملاء الشركة فى الحساب البنكي (الوسيط) لدى البنك التجاري الدولي على أن تكون قيمة هذه الشيكات تغطى نسبة ١١٠٪ من القيمة الإيجارية طوال مدة سريان العقد.

تبلغ الشيكات المحتجزة كضمان لعقد التأجير التمويلي مبلغ ٣٤٤ ٧٩٢ ٨٥١ جنيه مصري وتتمثل فيما يلى:

إيضاح	٢٠٢٣/١٢/٣١	جنيه مصرى
شيكات ضمن بند أوراق قبض غير متداولة	(٨)	٨٢ ٤٦٢ ٤٩٨
شيكات ضمن بند أوراق قبض متداولة	(١٠)	٤٩ ٢٣٩ ٣٤٥
شيكات ضمن بند أوراق قبض اجلة غير مدرجة ضمن قائمة المركز المالي	(٢٨)	٢١٣ ٠٩٠ ٣٣٨
		<u>٣٤٤ ٧٩٢ ١٨١</u>

شركة التعمير والإستشارات الهندسية "شركة مساهمة مصرية"
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢١. إيرادات النشاط

بلغت قيمة صافي إيرادات النشاط عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٣١٤ ١٦٧ ٩١١ جنيه مصري وبيانها كما يلي:-

عن السنة المنتهية في		
٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٧٥ ٠٨٠ ٨٣٥	٣٠٠ ٣٢٨ ٨٨٨	مبيعات وحدات سكنية
٦ ٧٢٩ ٤٦٤	٧ ١٤٢ ٨١٧	إيجارات
٦٨٢ ٩٣٠	--	خدمات عقارية
٤ ٢٣٩ ٠١٤	٦ ٩٥٤ ٧٩٥	رسوم ادارية وتنازلات
<u>٨٦ ٧٣٢ ٢٤٣</u>	<u>٣١٤ ٤٢٦ ٥٠٠</u>	
(٢٢٣ ٠١١)	(٢٥٨ ٥٨٩)	
<u>٨٦ ٥٠٩ ٢٣٢</u>	<u>٣١٤ ١٦٧ ٩١١</u>	(يخصم): خصم مسموح به

٢٢. الأصول (الإلتزامات) الضريبية المؤجلة

يتمثل رصيد الأصول (الإلتزامات) الضريبية المؤجلة فيما يلي:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>التزام ضريبي مؤجل</u>	<u>التزام ضريبي مؤجل</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢ ٦٢٩ ٢٤٤	٢ ٧٨١ ٦١٣	رصيد إلتزام الضريبة المؤجلة أول العام
١٥٢ ٣٦٩	٣ ١٥٢ ١٠٠	(يخصم) يضاف:
<u>٢ ٧٨١ ٦١٣</u>	<u>٥ ٩٣٣ ٧١٣</u>	فروق مؤقتة ناتجة عن الاصول الثابتة
		رصيد إلتزام الضريبة المؤجلة آخر العام

٢٣. نصيب السهم في صافي أرباح العام

صافي أرباح العام طبقاً لقائمة الدخل (نصيب الشركة الأم)
(يخصم)

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
٧٣ ٨٨٨ ٢٧٠	٢٤ ٧٠٢ ٩٩٦
(١١ ٩٨٩ ١٣٢)	(٥ ٧٢١ ٧٨٩)
<u>٦١ ٨٩٩ ١٣٨</u>	<u>١٨ ٩٨١ ٢٠٧</u>
٢٣ ٥٢٢ ٤٠٠	٢٣ ٥٢٢ ٤٠٠
<u>٢,٨٩</u>	<u>٠,٨١</u>

حصة العاملين ومجلس الادارة المقدره
صافي أرباح العام بعد خصم حصة العاملين ومجلس الادارة
المتوسط المراجح لأسهم القائمة خلال العام
نصيب السهم في صافي أرباح العام (جنيه / سهم)

٢٤. المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

خلال السنة قامت الشركة في إطار النشاط العادي لها بالتعامل مع بعض الأطراف ذوي العلاقة (مساهمين وشركات شقيقة)،
وفيما يلي بيان هذه المعاملات والأرصدة التي نتجت عنها.

حجم المعاملات	حجم المعاملات خلال	طبيعة
خلال السنة المنتهية في	السنة المنتهية في	التعامل
٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٦٤٩ ٧٣٠	٦٨٣ ٣٤٧	إيجار
٤٧٣ ٣٨٤	٨٩٠ ٨١٨	تحويلات نقدية
<u>الرصيد في</u>	<u>الرصيد في</u>	
<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	شركة وثيقة لتداول الأوراق المالية
٤٢١ ١٦٣	٢١٣ ٦٩٢	الأرصدة الظاهرة ضمن قائمة المركز المالي
		المستحق من أطراف ذات علاقة
		شركة وثيقة لتداول الأوراق المالية

٢٥. الالتزامات العرضية

بلغت الالتزامات العرضية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٤٧ ١٤٢ مصري وهو الجزء غير المغطى من خطابات الضمان.

٢٦. الموقف الضريبي

أ- شركة التعمير والإستشارات الهندسية

ضريبة القيمة المضافة (المبيعات):-

تلتزم الشركة بتقديم الاقرارات و سداد الضريبة المستحقة فى المواعيد القانونية
تم فحص السنوات حتى عام ٢٠١٥ وتم الربط و تم سداد المبالغ المستحقة .
تم ربط ضريبة السنوات من ٢٠١٦ - ٢٠١٩ بقرار لجنة الطعن وتم السداد وتم الاعتراض على قرار لجنة الطعن و
فى انتظار قرار اللجنة .

ضريبة الدمغة:-

تم فحص السنوات حتى عام ٢٠٢٠ وتم الربط الفروق الناتجة وتم سداد الفروق الناتجة عن الفحص .

ضريبة كسب العمل:-

تلتزم الشركة بتقديم النماذج و سداد الضريبة فى المواعيد القانونية
تم فحص السنوات حتى ٢٠١٩ و سداد الفروق الناتجة عن اعادة الفحص

الضريبة العقارية:-

تقوم الشركة بسداد الضريبة فى المواعيد القانونية

ضريبة الدخل:-

تم فحص الأعوام من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٨ و تم الربط و السداد
تم فحص اعوام ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ وتم الربط و السداد .

ب- الموقف الضريبي لشركة يوبى ال سوث :

تلتزم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في مواعيدها القانونية وسداد المستحق عليها وفقا لهذه الإقرارات في المواعيد
القانونية، ولم تخضع الشركة لأي فحص ضريبي حتى تاريخه وذلك من واقع الشهادة الصادرة من الشركة .

ت- الموقف الضريبي لشركة يوبى ال نورث:

ضريبة الدخل :

الشركة معفاة ضريبيا بموجب قرار الهيئة العامة للاستثمار في ٢٠٠٨/٣/٧ وحتى عام ٢٠١٨م.

تلتزم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في مواعيدها القانونية وسداد المستحق عليها وفقا لهذه الإقرارات في المواعيد
القانونية.

تم فحص الأعوام ٢٠١٥ / ٢٠١٦ / ٢٠١٧ تقديريا وتم الاعتراض في المواعيد القانونية ، وتم حل النزاع وسداد المستحق
عن هذه السنوات .

تم فحص أعوام ٢٠١٧ ، ٢٠١٨ وسداد المستحق عليها .

ضريبة القيمة المضافة :

تم تسجيل الشركة في عام ٢٠١٧ وتم تقديم الإقرارات الضريبية الشهرية في مواعيدها القانونية وسداد المستحق عليها.

تم فحص الأعوام ٢٠١٧ / ٢٠١٨ تقديريا وتم الاعتراض في المواعيد القانونية، وتم حل النزاع وسداد المستحق عن هذه
السنوات .

ضريبة الخصم من المنبع:

تم فحص الأعوام ٢٠١٣/٢٠١٥ ونتج عنها فروق ضريبية وتم الاعتراض في المواعيد القانونية .

ضريبة الدمغة :

تلتزم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في مواعيدها القانونية وسداد المستحق عليها وفقا لهذه الإقرارات في المواعيد
القانونية ولا يوجد فحص أو مطالبات ضريبية.

ث- الموقف الضريبي لشركة أزد فيوز:

تلتزم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في مواعيدها القانونية وسداد المستحق عليها وفقا لهذه الإقرارات في المواعيد
القانونية، ولم تخضع الشركة لأي فحص ضريبي حتى تاريخه وذلك من واقع الشهادة الصادرة من الشركة .

ج- الموقف الضريبي لشركة استشارات التعمير:

تلتزم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية فى مواعيدها القانونية وسداد المستحق عليها وفقا لهذه الإقرارات فى المواعيد
القانونية .

ضريبة الدمغة:-

تم فحص السنوات من ٢٠٠٨ الى ٢٠٢٠ وتم سداد الفروق الناتجة عن الفحص والحصول على بيان بالسداد الكامل.

شركة التعمير والاستشارات الهندسية "شركة مساهمة مصرية"
تابع الإفصاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٧. الموقف القضائي

بناء على كشف القضايا المتداولة بالمحاكم ضد ومن شركة التعمير والاستشارات الهندسية والذي قام بإعداده المستشار القانوني للشركة والذي ينضم قضايا متداولة حالياً بالمحاكم ومكون مخصص لمواجهة المطالبات التي قد تنشأ نتيجة للفصل في هذه القضايا بلغ قدره في ٢٠٢٣/١٢/٣١ مبلغ ٢٧٧ ٢٩٧ ٢ جنيه مصري.

٢٨. أوراق قبض اجلة غير مدرجة ضمن بنود قائمة المركز المالي

تتمثل قيمة أوراق قبض غير المدرجة ضمن بنود قائمة المركز المالي الخاصة بالوحدات الغير مسلمة في قيمة الشيكات الاجلة المحتفظ بها المستلمة كدفوعات مقدمة من العملاء طبقاً لشروط السداد لكل عميل وفقاً للتعاقبات وتتمثل في ما يلي:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
١ ٧٢٢ ٨٤٣ ٢٤٩	٢ ٤٨٢ ٤٣٩ ٦٨٩	أوراق قبض (عملاء مقدمات حجز وحدات)
١١٣ ٣٣٥ ٤٣١	١٥٩ ٣٩٠ ٠٩٣	أوراق قبض (ودیعة صيانة وضمان)
٢ ٥١٧ ٥٠٠	٢ ١٣٢ ٥٠٠	أوراق قبض (اشترك نادي)
<u>١ ٨٣٨ ٦٩٦ ١٨٠</u>	<u>٢ ٦٤٣ ٩٦٢ ٢٨٢</u>	

وفيما يلي بيان بمواعيد استحقاق هذه الأوراق:-

الاجمالي	أوراق قبض أكثر من خمس سنوات	أوراق قبض أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات	أوراق قبض أقل من سنة	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢ ٦٤٣ ٩٦٢ ٢٨٢	١٥٤ ١٩١ ٦٠٨	١ ٦٩٦ ١٨٤ ٠٥٨	٧٩٣ ٥٨٦ ٦١٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١ ٨٣٨ ٦٩٦ ١٨٠	١٠٣ ٠٤٠ ٥٨٩	١ ٢٥٥ ٢٢٦ ٨٠٣	٤٨٠ ٤٢٨ ٧٨٨	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٩. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية والعملاء وبعض المدينون والحسابات المدينة، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة البنوك الدائنة وبعض الدائنين والحسابات الدائنة الأخرى والقروض طويلة الأجل.

أ. القيمة العادلة للأدوات المالية:

طبقاً لأسس التقييم المستخدمة في تقييم أصول والتزامات الشركة فإن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ المركز المالي.

ب. إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة الشركة لكن هذه المخاطر تدار عن طريق عمارة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لقيود المخاطر والضوابط الأخرى إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار الشركة في تحقيق الأرباح. فيما يلي المخاطر الرئيسية التي تتعرض لها الشركة ضمن سياق مزاولة أعمالها وأنشطة عملياتها والوسائل والهيكل التنظيمية التي تطبقها لإدارة هذه المخاطر بطريقة إستراتيجية وتحقيق أفضل قيمة أفضل قيمة للمساهمين.

هيكل إدارة المخاطر

إن مجلس إدارة الشركة هو المسئول الرئيسي عن المنهج العام لإدارة المخاطر والموافقة على إستراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

ج. التركيزات الشديدة للمخاطر

تنشأ التركيزات عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة متشابهة أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية متماثلة مما قد يعرض هؤلاء الأطراف لتأثير مماثل من حيث الوفاء بالتزامات تعاقدية نتيجة التخيرات، في الظروف الاقتصادية أو السيماسية أو غيرها تشير التركيزات إلي الحساسية النسبية لأداء الشركة نحو التطورات التي تؤثر علي قطاع أعمال بذاته أو علي منطقة جغرافية معينة.

ولتجنب التركيزات الشديدة للمخاطر تتضمن سياسات وإجراءات الشركة توجيهات محددة للتركيز علي حدود الجمهورية والطرف المقابل والاحتفاظ بالمحفظة المتنوعة يتم مراقبة وإدارة تركيزات مخاطر الائتمان علي الأساس.

د. مخاطر الائتمان

○ إن مخاطر الائتمان هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الاداء المالية علي الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الأخر تدير الشركة مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود للأطراف المقابلة من الأفراد كما تراقب الشركة مخاطر الائتمان وتقوم بتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة بصورة مستمرة بحيث يصبح تعرض المجموعة لمخاطر الديون المدومة غير جوهري.

تتعامل الشركة مع الأطراف ذات علاقة المعروفين وذوي الجدارة الائتمانية فقط كما يتم مراقبة أرصدة المدينين بصورة مستمرة فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة عن الأصول المالية للشركة والتي تتكون من الأرصدة لدي البنوك والودائع قصيرة الأجل فإن مخاطر الائتمان التي تتعرض لها الشركة تنتج عن الطرف المقابل وبحيث لا يتجاوز الحد الأقصى للمخاطر القيمة الدفترية للأرصدة لدي البنوك والودائع قصيرة الأجل والأرصدة المدينة.

○ يمثل خطر الائتمان في عدم قدره العملاء الممنوح لهم الائتمان علي سداد المستحق عليهم ولحد من خطر الائتمان تقوم الشركة بتركيز منح الائتمان في شركات قطاع الأعمال العام والجهات الحكومية "في أعمال الخدمات" وتوزيع الائتمان الممنوح لشركات القطاع الخاص علي عدد كبير من العملاء ذوي مراكز مالية قوية ومستقرة" عملاء تقسيط الوحدات السكنية" وتحصل الشركة علي ضمانات مناسبة لخفض خطر الائتمان للحد الأدنى وفيما يلي بيان تحليل أرصدة العملاء علي القطاعات المختلفة.

القيمة بالجنيه المصري		بيان
٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
١ ٢٣٧ ١٢٠	٢ ٥٠٧ ٨٣٠	قطاع الأعمال العام والجهات الحكومية
٥ ٦١٩ ١١٦	٣ ١٦٠ ٢١١	القطاع الخاص
١٧٧ ٢١٩ ٨١٦	١٧٩ ٣٥٤ ٨٤٦	عملاء تقسيط مبيعات الوحدات السكنية "طويلة وقصيرة الأجل"
١٨٤ ٠٧٦ ٠٥٢	١٨٥ ٠٢٢ ٨٨٧	
(٣١ ٩٦٣ ٨٥٩)	(٤٢ ٧٢٤ ٧٦٩)	فوائد القيمة الحالية
(٥ ٤٩٤ ٠٨١)	(٧ ٨٢٦ ١٣٥)	خسائر ائتمانية متوقعة
١٤٦ ٦١٨ ١١٢	١٣٤ ٤٧١ ٩٨٣	

هـ. مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

يوضح الجدول التالي مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان خلال الأصول المالية

القيمة بالجنيه المصري		البيان
٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
٢٥٧ ٣٥٩ ٨٢٨	٤٤٣ ٩٥٠ ١٣٧	أرصدة لدي البنوك وودائع قصيرة الأجل
٥١ ١٩٣ ٧٤٤	٥٤ ٤٥٢ ٠٨٧	العملاء وأوراق القبض
٤٢١ ١٦٣	٢١٣ ٦٩٢	المستحق من أطراف ذات علاقة
٩٥ ٤٢٤ ٣٦٨	٨٠ ٠١٩ ٨٩٦	عملاء تقسيط مبيعات (أوراق قبض)
٤٦ ٠٦٨ ٤١٨	٢٠ ٣٤١ ٠٠٦	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٤٥٠ ٤٦٧ ٥٢١	٥٩٨ ٩٧٦ ٨١٨	الإجمالي

و. مخاطر السيولة

- إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة الشركة علي الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها للحد من هذه المخاطر وضعت الإدارة ترتيبات لتنويع مصادر التمويل وإدارة الأصول مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة بصورة يومية.
- إن هدف الشركة هو الحفاظ علي التوازن بين استمرار التمويل والمرونة من خلال استخدام الودائع البنكية والقروض.
- يلخص الجدول التالي الجدول التالي قائمة استحقاق التزامات الشركة استناداً إلي التزامات السداد التعاقدية غير المخصومة تكس قائمة استحقاق الالتزامات المالية التدفقات النقدية التي تتضمن دفعات الفائدة المستقبلية علي مدي عمر هذه الأصول المالية.

القيمة بالجنيه المصري		البيان
٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
١٦١ ١٢٤ ٥٦٩	٤٦٠ ٥٤٢ ٣٩٢	الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى
٢ ٣٩٧ ٢٧٧	٥٥ ٧٠٥ ١٣٢	مخصصات
١٣١ ٦٦٢ ٤٦٢	٤١ ٨٨٧ ٦٧١	الموردين وأوراق الدفع
٣ ٣٤٩ ١٣٠	١٧ ٥٨٤ ٣١٠	ضريبة الدخل المسلحة
٢٦ ٩٥٧ ٧٩٨	٥٤ ٨٨٤ ٥٤٩	إلتزامات تأجير تمويلي
<u>٣٢٥ ٤٩١ ٢٣٦</u>	<u>٦٣٠ ٦٠٤ ١٠٥٤</u>	الإجمالي

ز. خطر تقلبات سعر صرف العملات الأجنبية

- قد تتعرض الشركة لخطر التغيرات في أسعار الصرف والتي تؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملة الأجنبية وكذا تقييم الأصول والالتزامات بالمعاملات الأجنبية ولتحجيم هذا الخطر تقوم الشركة بإحداث توازن بين المدخلات والمخرجات من الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية.

ح. خطر سعر الفائدة

- أن مخاطر أسعار الفائدة من احتمالات أن تؤثر تغيرات أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو قيمة الأدوات المالية وتدار مخاطر أسعار الفائدة من قبل الشئون المالية بالشركة. تتعرض الشركة لمخاطر أسعار الفائدة على أصولها والتزاماتها ذات الفائدة والودائع البنكية والقروض نتيجة لعدم توافق تحديد أسعار الفائدة على أصولها والتزاماتها.
- تهدف سياسة الشركة إلى تكلفة الفائدة باستخدام الشركة من الديون ذات المعدلات الثابتة والمتغيرة كما تسعى سياسة الشركة إلى الاحتفاظ بجزء كبير من قروضها بمعدلات فائدة متغيرة.
- تعتمد الشركة في تمويل جزء من رأس المال العامل وبعض الأصول طويلة الأجل على التسهيلات الائتمانية والقروض البنكية، ويتمكن هذا الخطر في التغيرات في أسعار الفائدة بما قد يؤثر على نتائج الأعمال، وللحد من تأثير هذا الخطر تقوم الشركة بمراقبة توافق تواريخ استحقاقات الأصول والالتزامات المالية مع أسعار الفائدة المرتبطة بها.

ط. مخاطر أسعار الأسهم

- تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تدير الشركة المخاطر من خلال تنويع الاستثمارات بالنسبة للقطاعات الجغرافية وتركز أنشطة قطاعات الأعمال. أن معظم استثمارات الأسهم التي تملكها الشركة غير مدرجة في بورصة الأوراق المالية.

ي. مخاطر السوق

- إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الأصول نتيجة للتغيرات في متغيرات السوق مثل أسعار الفائدة وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم سواء نتجت هذه التغيرات عن عوامل تتعلق باستثمارات خاصة أو الجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر علي جميع الاستثمارات المتداولة في السوق وتدار مخاطر السوق علي أساس توزيع الأصول بصورة محددة مسبقاً علي فئات متعددة للأصول وتنويع الأصول بالنسبة للتوزيع الجغرافي والتركز في قطاعات الأعمال والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

ك. إدارة رأس المال

أن هدف الشركة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس مال جيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة للمساهم وتقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات هلية في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية والمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله قد تقوم الشركة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة ولم يتم إجراء أية تغييرات في الأهداف والسياسات أو الإجراءات خلال الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ والاحتفاظ بهيكل رأسمالي فعال بهدف تطوير الأعمال وتعظيم العائد للمساهمين من خلال الاستفادة الأمثل من حقوق الملكية.

٣٠. الأحداث الهامة

- خلال شهر فبراير ٢٠٢٢ ونظرا للأحداث السياسية التي أدت إلى إندلاع الحرب بين كلاً من دولتي روسيا وأوكرانيا الأمر الذي أدى إلى تداعيات محتملة على الاقتصاد العالمي من تباطؤ النمو وزيادة سرعة التضخم الذي سيؤدي إلى ارتفاع أسعار السلع الأولية كالغذاء والطاقة التي تعد من المكونات الأساسية للعديد من الصناعات.
- بتاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٢ صدر قرار البنك المركزي المصري بشأن تحرير سعر الصرف للعملة الأجنبية مقابل الجنيه المصري والذي ترتب عليه زيادة جوهريّة في أسعار صرف العملات مقابل الجنيه المصري.
- كما قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري في ١ فبراير ٢٠٢٤ رفع سعر عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢١,٢٥٪، ٢٢,٢٥٪، ٢١,٧٥٪ على الترتيب ، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢١,٧٥٪.

رئيس مجلس الإدارة

المدير المالي

أ. سعد عبدالعزيز الوزان

أ. محمد ثروت