

شركة التعمير والإستشارات الهندسية
"شركة مساهمة مصرية"
القوائم المالية المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
وكذا تقرير مراقب الحسابات

المحتويات	صفحة
تقرير مراقب الحسابات	--
قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١
قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٢
قائمة الدخل الشامل المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣
قائمة التغيرات في حقوق الملكية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٤
قائمة التدفقات النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٥
الإيضاحات، المتهمة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٦ - ٣١



محمد هلال و وحيد عبدالغفار

مبنى دجلة فيو - الطريق الدائري
القطامية - القاهرة - مصر

ت: ٢٠٣٤٨٩٠ ١٠٣٣٧٢٥

س ١٦ قطعة ١١ - الشطر العاشر
أمام كارفور المعادي
زهراء المعادي، القاهرة، مصر

ت: ٢٠٣٣٣٣٤ ٣١٠٣١٠٢٢

٨٧ شارع رمسيس - القاهرة - مصر

ت: ٢٠٢٥٧٤ ٤٨١٠ / ٢٠٢٥٧٧ ٠٧٨٥

info@bakertillyeg.com

www.bakertillyeg.com

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 ٢٠٢٤ وكذا القوائم المجمعة للدخل (الأرباح أو الخسائر) والدخل الشامل والتغيرات 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 رأي 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.

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

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المجمع المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي المجمع لشركة التعمير والإستشارات الهندسية "شركة مساهمة مصرية" في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وعن أدائها المالي وتدققاتها النقدية المجمع 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 : ١٣ ابريل ٢٠٢٥



عضو جمعية المحاسبين القانونيين الأمريكية
عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
سجل المحاسبين والمراجعين رقم (٢٩٥٦٦)
سجل قيد مراقبي الحسابات
لدى الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٤٠٦)
BT محمد هلال و وحيد عبدالغفار

شركة التعمير والإستشارات الهندسية
"شركة مساهمة مصرية"
قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤



٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	إيضاح رقم	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		الأصول غير المتداولة
٢٧٢ ٨٧٧ ٣٠٠	٢٣٠ ٦٨١ ٠٢٩	(٤)	إستثمار عقاري
٥ ٥٦٨ ١٩٣	٤ ٤٧٧ ٦٤٩	(٥)	سندات حكومية وسندات إسكان (بالصافي)
--	--	(٦)	أصول أخرى غير ملموسة
٢ ٠٧٠ ٤٣٧	٢ ٠٧٠ ٤٣٧	(٧)	مشروعات تحت التنفيذ
--	٤٠ ٠٩٥ ٧٠٠	(٨)	عملاء تقسيط مبيعات (أوراق قبض)
٨٠ ٠١٩ ٨٩٦	٨٨ ٨٧٦ ٥٨٤		إجمالي الأصول غير المتداولة
٣٦٠ ٥٣٥ ٨٢٦	٣٦٦ ٢٠١ ٣٩٩		الأصول المتداولة
١ ٢٣٣ ٧٧٠ ١١٠	٢ ٦٦٠ ١٥٥ ٤٣٠	(٩)	مخزون وحدات تامة واعمال تحت التنفيذ
٥٤ ٤٥٢ ٠٨٧	٧٢ ٥٥٧ ٦٤٠	(١٠)	عملاء وأوراق قبض
٢١٣ ٦٩٢	٢٩٤ ١٢٩	(١١)	المستحق من أطراف ذات علاقة
٢٤١ ٣٢٦ ٦٨٢	٢٤٤ ٧٢٠ ٩٦٢	(١٢)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١١٧ ٧٧٥ ٦٩٩	٢٦٩ ٥٢٤ ٨٧٥	(١٣)	الموردون والمقاولون دفعات مقدمة
٤٤٣ ٩٥٠ ١٣٧	٣٥٢ ٠٢٩ ٥٧٣	(١٤)	نقدية لدى البنوك وبالصندوق
٢ ٠٩١ ٤٨٨ ٤٠٧	٣ ٥٩٩ ٢٨٢ ٦٠٩		إجمالي الأصول المتداولة
٢ ٤٥٢ ٠٢٤ ٢٣٣	٣ ٩٦٥ ٤٨٤ ٠٠٨		إجمالي الأصول
٣٢٩ ٣١٣ ٦٠٠	٣٢٩ ٣١٣ ٦٠٠	(١٨)	حقوق الملكية
٢٩ ٩٥٣ ١٣٧	٣٠ ١٨٨ ٤٩٠		رأس المال المصدر والمدفوع
٢٧٤ ٤٦٩ ٢٥٣	٢٩٨ ٩٣٦ ٨٩٦		الاحتياطيات
٢٤ ٧٠٢ ٩٩٦	٥٣ ١١٧ ٤٩٨		أرباح مرحلة
٦٥٨ ٤٣٨ ٩٨٦	٧١١ ٥٥٦ ٤٨٤		صافي أرباح العام
٢١١ ١٠٥ ٤٨٩	٢١٠ ١٩٥ ٦٨٩	(١٩)	إجمالي حقوق الملكية للشركة الأم
٨٦٩ ٥٤٤ ٤٧٥	٩٢١ ٧٥٢ ١٧٣		الحقوق غير المسيطرة
٥ ٩٣٣ ٧١٣	٦ ٧٢٦ ٢٥٠	(٢٣)	إجمالي حقوق الملكية
--	١٥٠ ٨٩٥ ٠٩٢	(٢١)	الإلتزامات غير المتداولة
١٧٩ ٢٢٢ ٨٤٣	٢٣٩ ٤٩٤ ٨٥٢	(٢٠)	التزامات ضريبية مؤجلة
١٨٥ ١٥٦ ٥٥٦	٣٩٧ ١١٦ ١٩٤		قروض طويلة الأجل
٥٥ ٧٠٥ ١٣٢	٢ ٣٩٧ ٢٧٧	(١٥)	التزام تأجير تمويلي
٢٥٤ ٤٠٧ ٢٦٠	٦٧١ ٥٩٧ ٥٧٥	(١٦)	إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
٤١ ٨٨٧ ٦٧١	٢٥٨ ٦٥٤ ٢٦٧	(١٧)	المخصصات
١٧ ٥٨٤ ٣١٠	٤١٦ ٥٢٥		الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى
٩٧٢ ٨٥٤ ٢٨٠	١ ٦٣٠ ٣٨١ ٠٤٢		الموردون وأوراق الدفع
٥٤ ٨٨٤ ٥٤٩	٨٣ ١٦٨ ٩٥٥	(٢٠)	ضريبة الدخل المستحقة
١ ٣٩٧ ٣٢٣ ٢٠٢	٢ ٦٤٦ ٦١٥ ٦٤١		عملاء دفعات مقدمة
١ ٥٨٢ ٤٧٩ ٧٥٨	٣ ٠٤٣ ٧٣١ ٨٣٥		التزام تأجير تمويلي
٢ ٤٥٢ ٠٢٤ ٢٣٣	٣ ٩٦٥ ٤٨٤ ٠٠٨		إجمالي الإلتزامات المتداولة
			إجمالي الإلتزامات
			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 والإستشارات الهندسية
 "شركة مساهمة مصرية"
 قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) المجمعة
 عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤



عن السنة المنتهية في		ايضاح رقم	
٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١		
جنيه مصري	جنيه مصري	(٢٢)	إيرادات النشاط
٣٤٧ ٦٤٠ ٥٠١	٢١٥ ١٦٠ ٣١٣		(يخصم):
(١٩٩ ٨٣٩ ٨١٢)	(١٣١ ٥٤٢ ٨١٨)		تكلفة النشاط
١٤٧ ٨٠٠ ٦٨٩	٨٣ ٦١٧ ٤٩٥		مجمل الأرباح
(٦٨ ٥٧٣ ٧٠١)	(٧٦ ٥٩٢ ٣٢٦)		(يخصم):
(١٢١ ٤٣١)	(١١٣ ٤٠٧)		مصروفات عمومية وإدارية
(٦٨ ٦٩٥ ١٣٢)	(٧٦ ٧٠٥ ٧٣٣)		بدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة
٧٩ ١٠٥ ٥٥٧	٦ ٩١١ ٧٦٢		إجمالي المصروفات
(٢ ١٤١ ٧٩٨)	١ ٣٠٦ ٣٧٢		صافي أرباح النشاط
٢١ ٨٤١ ٠٣٣	(١٨ ٧٨٨ ٦٣٤)		يضاف / (يخصم):
١٣ ٤٤٠ ٢١٣	٩ ٨٣٠ ٢٦٠		خسائر انتمائية متوقعة
١ ١٢٩ ٣٧٣	٤٣٢ ٥٣٣		صافي القوائد والمصروفات التمويلية
(٥٣ ٣٠٧ ٨٥٥)	--		أرباح تخيير عملة واستثمارات
--	٥٣ ٣٠٧ ٨٥٥	(١٥)	إيرادات أخرى
٦ ٣٢٩	٨٧		مخصصات
٦٠ ٠٧٢ ٨٥٢	٥٣ ٠٠٠ ٢٣٥		مخصص إنقفي الغرض منه
(١٧ ١٥٤ ٠٩٠)	--		أرباح رأسمالية
(٣ ١٥٢ ١٠٠)	(٧٩٢ ٥٣٧)	(٢٣)	صافي أرباح العام قبل الضريبة
٣٩ ٧٦٦ ٦٦٢	٥٢ ٢٠٧ ٦٩٨		(يخصم) يضاف:
١٥ ٠٦٣ ٦٦٦	(٩٠٩ ٨٠٠)		ضريبة الدخل
٢٤ ٧٠٢ ٩٩٦	٥٣ ١١٧ ٤٩٨		الضريبة المؤجلة
١,٠٥	١,٩	(٢٤)	صافي أرباح العام بعد الضريبة
			الحقوق غير المسيطرة
			مالكي الشركة الأم
			نصيب السهم في صافي أرباح العام

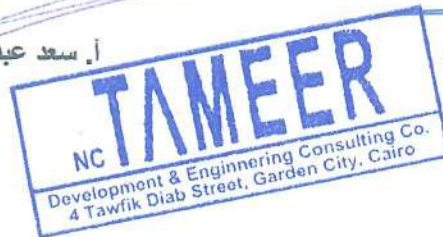
- الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

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 ٢٠٢٤



عن السنة المنتهية في	
٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٩ ٧٦٦ ٦٦٢	٥٢ ٢٠٧ ٦٩٨
--	--
٣٩ ٧٦٦ ٦٦٢	٥٢ ٢٠٧ ٦٩٨
١٥ ٠٦٣ ٦٦٦	(٩٠٩ ٨٠٠)
٢٤ ٧٠٢ ٩٩٦	٥٣ ١١٧ ٤٩٨
٣٩ ٧٦٦ ٦٦٢	٥٢ ٢٠٧ ٦٩٨

أرباح العام
الدخل الشامل الآخر
مجموع الدخل الشامل الآخر عن العام
إجمالي الدخل الشامل عن العام
الحقوق غير المسيطرة
مالكي الشركة الأم

- الإيضاحات المتممة جزء لا يتجزأ من 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 التدفقات النقدية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤



٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	إيضاح رقم
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٠.٠٧٢.٨٥٢	٥٣.٠٠٠.٢٣٥	
٤.٦٥٨.٢٥٥	٤٩.٥٤١.٥٩٣	(٥٤)
(٣٣.٤٧٢.٥٩٠)	(٢٤.٩٩٤.٧٥٣)	(٢٢)
(١٣.٤٤٠.٢١٣)	(٩.٨٣٠.٢٦٠)	
--	(٥٣.٣٠٧.٨٥٥)	(١٥)
(٢١.٨٤١.٠٣٣)	١٨.٧٨٨.٦٣٤	
(١٦.٩٨٤)	(١٦.٩٨٤)	
٢.١٤١.٧٩٨	(١.٣٠٦.٣٧٢)	
٥٣.٣٠٧.٨٥٥	--	
(٦.٣٢٩)	(٨٧)	
٥١.٤٠٣.٦١١	٣١.٨٧٤.١٥١	
(٣٠.٩٤٥.٣٥٧)	(١.٤٢٦.٣٨٥.٥٨)	
٤٦.٩٠٨.٠٢٠	٢.٩٦٠.١٥٥	
(٢٨٨.٧٥٥.٩٤٦)	٢.٠١٢.٨٥٧	
(٩٥.٨٤٠.١٤٧)	(١٥١.٨٦١.٨٠٧)	
١١٢.٨٥١.٣١٠	٥١٧.٨٢٩.٩٦٨	
(٦.٥٢١.٩٤٤)	١.٥٠١.٢٤٧	
٥٦.٨١٦.٢٠٣	٦٥٧.٥٢٦.٧٦٣	
١٣٥.٨٣٨	(٨٠.٤٣٦)	
(٢.٩١٨.٩١٠)	(١٥.١٩٢.٣٥١)	
٦٨.٦٢٧.٦٧٨	(٢٧٦.٣٠٥.٥١١)	
(٢٨.٤٩٦.٣٤٩)	(٤٦.٣٥٠.٧٤٨)	
٦.٣٢٩	٨٧	
٥٢.٦٩٠.٢٢١	٢٩.٧٤٠.١٢٣	
٢٤.٢٠٠.٢٠١	(١٦.٦١٠.٥٣٨)	
١١٩.٧٠٠.٠٧٥	٤٠.١٨٢.١٦٤	
--	١٥٠.٨٩٥.٠٩٣	
(٣٠.٨٤٩.١٨٨)	(١٥٤.٥٠١)	
٨٨.٨٥٠.٨٨٧	١٩٠.٩٢٢.٧٥٦	
١٨١.٦٧٨.٧٦٦	(١٠١.٩٩٣.٢٩٣)	
٢٥٧.٤٢٣.٤٣٠	٤٤٤.٣٥٤.٢٠٢	(١٤)
٥.١٢١.٤٤٧	٩.٨٣٠.٢٦٠	
(٢٧٣.٥٠٦)	(١٦١.٥٩٦)	
٤٤٣.٩٥٠.١٣٧	٣٥٢.٠٢٩.٥٧٣	(١٤)

- 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 والاستشارات الهندسية
"شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١. نبذة عن الشركة

- تأسيس الشركة

تأسست الشركة بموجب المرسوم الجمهوري الصادر بتاريخ ١٩٥٤/٥/٢٠ وطبقاً للقانون رقم ٦٠١ لسنة ١٩٥٤م شركة التعمير والمساكن الشعبية " شركة مساهمة مصرية " بناءً 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 المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ من مجلس الإدارة بجلسته المنعقدة بتاريخ ١٣ ابريل ٢٠٢٥ .

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 والفترة المستقبلية التي ستتأثر بذلك التعديل وتتمثل 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 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.

(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 مقدر. 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) أسس تجميع القوائم المالية المجمعة**الشركات التابعة**

- الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة وتسيطر المجموعة على المنشأة المستثمر فيها عندما تتعرض أو يحق لها عوائد متغيرة من خلال مشاركتها وقدرتها في التأثير على العوائد من خلال سلطتها على المنشأة المستثمر فيها. وتتضمن القوائم المالية المجمعة الشركات التابعة التي تسيطر عليها بدءاً من تاريخ السيطرة حتى تاريخ فقد السيطرة وتمثل الشركات التابعة في الآتي:-

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.

تجميع الأعمال:

- تتم المحاسبة عن تجميع الأعمال داخل المجموعة باستخدام طريقة الاقتناء وذلك عند انتقال السيطرة للمجموعة. ويتم قياس المقابل المادي المحول وكذا صافي قيم الأصول المقتناة القابلة للتحديد عند عملية الاقتناء بالقيمة العادلة. وأية شهرة تنتج عن عملية الاقتناء يتم إجراء اختبار الاضمحلال لها سنوياً. ويتم الاعتراف بأية أرباح ناتجة من عملية شراء تفاوضية فوراً في الأرباح أو الخسائر.
- كما يتم معالجة التكاليف المتعلقة بالاقتناء كمصروف في الفترات التي يتم فيها تحمل التكاليف واستلام الخدمات باستثناء واحد وهو إصدار الأوراق المالية مقابل المديونية أو حقوق الملكية.
- لا يتضمن المقابل المادي المحول المبالغ المدفوعة لتسوية علاقات قائمة سابقاً بين المنشأة المقتنية والمقتناة وعادة ما يتم الاعتراف بهذه المبالغ في الأرباح أو الخسائر.
- يتم قياس المقابل المادي المحتمل بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء وفي حالة ان الالتزام بدفع المقابل المحتمل استوفي الشروط المحددة لتعريف أداة حقوق الملكية يتم تبويبه ضمن حقوق الملكية ولا يتم إعادة قياسه ويتم معالجة التسوية اللاحقة له ضمن حقوق الملكية، بخلاف ما سبق فإن أي مقابل مادي محتمل آخر يتم إعادة قياسه بالقيمة العادلة في تاريخ إعداد القوائم المالية مع الاعتراف بأي تغيرات في القيمة العادلة ضمن الأرباح والخسائر.

الحقوق غير المسيطرة

- يتم قياس الحقوق غير المسيطرة بنسبتها في القيم المعترف بها في صافي الأصول القابلة للتحديد في المنشأة المقتناة. التغيرات في حقوق ملكية المجموعة في شركاتها التابعة والتي لا تؤدي إلى فقد السيطرة يتم المحاسبة عليها كمعاملات بين أصحاب حقوق الملكية.

فقد السيطرة

عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة فإنها تستعيد الأصول والالتزامات والحقوق غير المسيطرة وبنود الدخل الشامل الآخر الخاصة بها. مع الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن فقد السيطرة ضمن الأرباح أو الخسائر ويتم الاعتراف بأي استثمارات متبقية في الشركة التابعة سابقاً بالقيمة العادلة عند فقد السيطرة.

الاستبعادات من القوائم المالية المجمعة

- يتم إعداد المركز المالي المجمع عن طريق تجميع القوائم المالية للشركة القابضة والشركات التابعة بتجميع البنود المتشابهة من الأصول والالتزامات وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات.
- يتم استبعاد قيمة استثمار الشركة القابضة في كل شركة تابعة ونصيب الشركة القابضة في حقوق الملكية في كل شركة تابعة.
- يتم استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات والأرباح غير المحققة الجوهرية بين شركات المجموعة.

٣. أهم السياسات المحاسبية المطبقة**(أ) ترجمة العملات الأجنبية**

تمسك 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. وترجم البنود ذات الطبيعة غير النقدية والتي سجلت قيمتها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام سعر الصرف في تاريخ المعاملة، وترجم 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 الاعتراف بها بشكل منفصل - حسب الحالة - فقط عندما يكون من المحتمل أن يحقق استخدام هذا البند منافع اقتصادية مستقبلية للشركة ويمكن قياس تكلفة الاقتناء 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 استبعاد الأصول الثابتة على أساس الفرق بين صافي عائد الاستبعاد 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 وفقاً للمعدلات السنوية التالية:-

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

(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 وتهلك على مدار العمر الإنتاجي المتبقي 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 الاعتراف بالتكاليف الأخرى بقائمة الدخل كمصروفات عند تكديدها.

(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 أولاً 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 لئلا يُسحب من القيمة 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 باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.

التبويب والقياس اللاحق

الأصول المالية

عند الاعتراف الأولي يتم تبويب الأصل المالي على أنه مقياس بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى 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 الأولي 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 الأخرى 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 الأخرى، 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 الأخرى 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 للالتزامات 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 القائم خلال فترة زمنية معينة ومقابل مخاطر الإقراض 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).
- تماشي ميزة السداد المبكر مع مدفوعات الأصل و الفائدة فقط إذا كان مبلغ الدفع المسبق يمثل بشكل جوهري المبالغ غير المدفوعة من الأصل والفائدة على المبلغ الأصلي المستحق، والذي قد يشمل تعويضًا 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 التعاقدي بالإضافة إلى الفائدة التعاقدية المستحقة (ولكن غير المدفوعة) (والتي قد تتضمن أيضًا تعويضًا 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 لاحقًا 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 لاحقًا 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 الآخر تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل لاحقًا 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 تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل لاحقًا بالقيمة العادلة.

توزيعات الأرباح يتم الاعتراف بها كإيراد ضمن الأرباح والخسائر مالم تكن توزيعات الأرباح تمثل بشكل واضح استردادًا لجزء من تكلفة الاستثمار.

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

الإلتزامات المالية – التبيويب والقياس واللاحق والأرباح والخسائر

يتم تبويب الإلتزامات المالية على أنها مقيمة بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
يتم تبويب الإلتزامات المالية على أنها مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا تم تبويبها على أنها محتفظ بها لأغراض المتاجرة أو كانت ضمن المشتقات المالية أو تم تبويبها 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 لاحقًا 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 إلغاؤها أو انقضاء مدتها.
تقوم الشركة أيضًا بإستبعاد الإلتزامات المالية عندما يتم تعديل شروطها والتدفقات النقدية للإلتزامات المعدلة تختلف اختلافًا جوهريًا، 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 التزامات مفترضة) يتم الاعتراف بها ضمن الأرباح والخسائر.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الأصول والإلتزامات المالية ويدرج 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 الآخر

- أصول العقود مع العملاء.

- تقوم الشركة بالاعتراف 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 الإقرار الأولي ويتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على ١٢ شهرًا 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 الأولى (مخاطر التعثر في السداد على مدى العمر المتوقع للأداة المالية).
- يجب على الشركة أن تقوم بتحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية على الأصل المالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف الأولى وعند احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة يجب على الشركة الأخذ في الاعتبار أن تكون هذه المعلومات معقولة ومؤيدة ومتاحة بدون تكلفة أو جهد 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 أن 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 الأحداث 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 أحداث افتراضية ممكنة خلال ١٢ شهر من تاريخ التقرير (أو فترة أقصر إذا كان العمر المتوقع للأداة أقل من ١٢ شهرا).
- o 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 المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، لقياس مدى اضمحلال تلك الأصول وفقاً لما يلي :

- المرحلة الأولى (stage 1): 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 (stage 2): 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 (stage 3): تتضمن القروض والتسهيلات الائتمانية / أدوات الدين التي يتوفر دليل/ أدلة على أنها أصبحت متعثرة (غير منتظمة)، وتحتسب 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 الأحداث التي يكون لها تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

تشتمل الأدلة على أن الأصول المالية ذو مستوى ائتمان منخفض البيانات الممكن رصدها حول الأحداث التالية:

- صعوبات مالية كبيرة للمدين.
- خرق العقد مثل التعثر عن السداد أو 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 آخر.
- 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 الآخر ، يتم تحميل مخصص الخسارة على الربح أو الخسارة ويتم الاعتراف به في الدخل الشامل الآخر.

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.

الأصول غير المالية

في تاريخ نهاية كل سنة مالية، تقوم الشركة بمراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة بخلاف المخزون، والأعمال تحت التنفيذ، والأصول الضريبية المؤجلة لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر للاضمحلال. وإذا كان الأمر كذلك تقوم الشركة بعمل تقدير للقيمة الإستردادية للأصل.

يتم اجراء اختبار الاضمحلال للشهرة سنوياً.

لإجراء اختبار اضمحلال القيمة لأصل يتم تجميع الأصول معا الي أصغر مجموعة اصول تتضمن الاصل والتي تولد تدفقات نقدية داخلية من الاستعمال المستمر ومستقلة الى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الاصول الاخرى او مجموعات الاصول - وحدات توليد النقد. يتم توزيع الشهرة المكتسبة عند تجميع الاعمال على الوحدات التي تولد النقد او مجموعات هذه الوحدات لدى الشركة المقنتية والمتوقع منها الاستفادة من عملية التجميع.

القيمة الإستردادية للأصل او للوحدة المولدة للنقد هي قيمته العادلة ناقصا تكاليف البيع او قيمته الإستخدامية ايهما أكبر، القيمة الإستخدامية للأصل هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حدوثها مخصومة بسعر خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للأصل او وحدة توليد النقد.

يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل او للوحدة المولدة للنقد أكبر من قيمته الإستردادية،

يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال في الارياح او الخسائر. ويتم توزيعها او لا لتخفيض القيمة الدفترية للشهرة الموزعة على وحدة توليد النقد، ثم تخفيض الاصول الاخرى للوحدة بالتناسب على اساس القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة.

لا يتم عكس الخسارة الناجمة عن اضمحلال قيمة الشهرة في فترة لاحقة. بالنسبة للأصول الاخرى، يتم عكس خسائر الاضمحلال الى المدى الذي لا يتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الاهلاك والإستهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة.

(و) استثمارات 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 مخصوما منها مجمع الاهلاك 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 علي قائمة الدخل وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك علي مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الاستثمار العقاري

(ز) المخزون

يتم تقييم المخزون طبقاً للأسس التالية:

المواد الخام والتشوينات

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

الإنتاج غير التام

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

الإنتاج التام

يتم تقييم مخزون الإنتاج التام بالتكلفة 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 حقوقا 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 التزم، ستقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة علي كل إلتزام أداء بمبلغ يحدد مبلغ مقابل العقد الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل إلتزام من إلتزام الأداء.

- الخطوة ٥: تحقق الإيرادات عندما أو كلما أوفت المنشأة بالتزام الأداء.

- تفي الشركة بالتزامات الأداء وتثبت الإيرادات علي مدي زمني إذا تم إستيفاء 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 للإلتزامات الأداء. في حالة وفاء بأحد الشروط المذكورة أعلاه. يتم تحقق الإيرادات علي مدي زمني الذي يمثل الزمن الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

- عندما تستوفي الشركة إلتزاماً بالأداء من خلال تقديم الخدمات التي وعد بها فإنها تنشأ أصلاً مبني 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 التزمات الأداء

- يجب على الشركة إجراء تقييم لكل عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا كان يتم الوفاء بالتزمات الأداء علي مدي 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 المتعهد 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 والإدارية 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 يتقرر توزيعها عن استثماراتها في الشركات المشتركة ويستحق الإيراد في تواريخ اعتماد الجمعيات العامة لهذه الشركات لتوزيع أرباحها.

(ط) المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود إلتزام حال (قانوني أو حكومي) أو مستدل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث في الماضي، يكون من المحتمل أن يترتب عليه تدفق خارج لمنافع إقتصادية يتم إستخدامها لمسد ذلك الإلتزام ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الإلتزام. وإذا ما كان هناك تأثيراً هاماً للقيمة الزمنية للنقود، فإنه يتم تحديد قيمة المخصصات بخصم 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 لالتزام عقد الإيجار، وذلك بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ. ويتم خصم دفعات الإيجار بإستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان يمكن تحديد ذلك المعدل بسهولة. وإذا لم يكن في الإمكان تحديد ذلك المعدل فيجب أن 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 هبوط في القيمة؛

(ب) ومعدلة بأي إعادة قياس لالتزام عقد الإيجار.

القياس الأولي لالتزام 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 بإستخدام 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 الموجر 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 المستقل 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 ببند حقوق الملكية والتي يتم إثباتها مباشرة ضمن حقوق الملكية.
 - هذا، يتم 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 بالسند وبنوك حسابات جارية وبنوك ودائع لأجل لمدة لا تزيد عن ثلاثة شهور مطروحة 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 التصدير والاستثمارات الهندسية^٢ شركة مساهمة مصرية^٣
 نتائج الإيضاحات المتممة للقرائن المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٤. (أ) أصول ثابتة (بالصافى)

الإجمالي	أجهزة كهربائية	أثاث ومعدات مكتبية	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	آلات ومعدات	مباني وإنشاءات	أراضي	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٠٥٧٩٤٨٧٢	٦٥٣٥٥	١٤٩٩٨١٢٩	٣٩٠٩٣	٨٤٨٢٦١١	١٨١٩٦٨	٧٧٣١٦٦٨٣٨	٨٨٦٠٨٧٨	التكلفة في ٢٠٢٤/١/١
٦٢٥٥٠٧٤	--	٢٧٨٣٧٠٩	--	--	--	٣٤٧١٣٦٥	--	الإضافات خلال العام
(٣٧٩٤١٠١٢)	--	(٢٧٦٠١٢)	--	--	--	(٣٧٧١٥٠٠٠)	--	الإستبعادات خلال العام
٢٧٤١٠٨٩٣٤	٦٥٣٥٥	١٧٥٥٥٨٢٧	٣٩٠٩٣	٨٤٨٢٦١١	١٨١٩٦٨	٢٣٨٩٢٣٢٠٣	٨٨٦٠٨٧٨	التكلفة في ٢٠٢٤/١/٢/٣١
٣٢٩١٧٥٧٣	٦٥٣٥٥	٧٢٥٥٨٧٩	٣٨٢٧٥	٢٥١٢٢٧٨	١٧٨١٠٦	٢٢٤٩٧٧٣٠	--	مجموع الإهلاك في ٢٠٢٤/١/١
١٢٩٣٧٢١٤	--	١٩٤٧٨١٣	٢٢٠	١٤٠٣٤٥٥	٦٨٨	٩٥٨٥٠٣٨	--	إهلاكات العام
(٢٤٢٦٨٨٣)	--	(٢٧٥٩٧٩)	--	--	--	(٢٢٠٠٩٠٣)	--	مجموع الإهلاك الإستبعادات
٤٣٤٢٧٩٠٥	٦٥٣٥٥	٩٣٤٧٧١٣	٣٨٤٩٥	٣٩١٥٦٨٣	١٧٨٧٩٤	٢٩٨٨١٨٦٥	--	مجموع الإهلاك في ٢٠٢٤/١/٢/٣١
٢٣٠١٨١٠٢٩	--	٨٢٠٨١١٥	٥٩٨	٤٥٦٢٩٢٨	٣١٧٤	٢٠٩٠٤١٣٣٨	٨٨٦٠٨٧٨	صافي القيمة الدفترية في ٢٠٢٤/١/٢/٣١
٢٧٢٨٧٧٣٠٠	--	٧٣٧٢٢٤٩	٨١٩	٥٩٧٠٣٨٤	٣٨٦٢	٢٥٠٦٦٩١٠٨	٨٨٦٠٨٧٨	صافي القيمة الدفترية في ٢٠٢٣/١/٢/٣١

- تم تقييم الأصول المشتراه قبل ٢٠٠١/٩/٣٠ وتم إثباتها بالدفتر بالقيمة بعد التقييم في عام ٢٠٠٢ وتم إضافة فروق التقييم إلى حقوق الملكية. أما الأصول الثابتة المشتركة حديثاً فتبقت بتكلفة اقتنائها مضمناً منها مجمع 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 مسجده باسم الشركة منقذة في (مدينة نصر) - طمية الزيتون) وتبلغ تكلفتها ١٠٧١٧ جنيه مصري و يرجع عدم تسجيل بعض أراضي المشاريع المقامة من الشركة إلى أن معظم أراضي المشاريع آلت ملكيتها للشركة في ظل تعهدها للقطاع العام والمؤسسة العامة للإسكان وذلك بموجب قرارات تخصيص جمهورية أو وزارية - بلغت التكلفة التاربخية للأصول المهلكة دفترياً بالكامل ومزالت تستخدم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٣٨٠٥٠١ جنيه مصري بينما كما يلي:-
 مبنائي ٢٨٩٢٩٢ جنيه مصري، وسائل نقل ١٣١٢٠٤٢ جنيه مصري، الآلات ومعدات ٧٨٤١٧١ جنيه مصري، عدد وأدوات ٣٦١٠٢ جنيه مصري وأثاث ومكاتب ٨٣١٥١٣ جنيه مصري، بالإضافة إلى ٣٥٣٥٥ أجهزة كهربائية.
- تخرج تعديلات على أجزاء من بعض أراضي الشركة مثل أجزاء من أرض صمات الإطلام - الجزيرة تحول الشركة حلها قضائياً.
- * قامت الشركة ببرنامج عقد بيع مع إعادة استحقاق تمويل العقار بالكامل بالأرض والمباني) الكائن بشارع أمريكا اللاتينية سابقاً حالياً توفيق دياب قصر الدوارة قصر النيل إيضاح رقم (٧٠) التزامات عقد التاجر التمويل.

شركة التعبير والإستشارات الهندسية "شركة مساهمة مصرية"
تابع الإفصاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(ب) أصول ثابتة (بالصافي)

الإجمالي	أجهزة كهربائية	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وآلات	وسائط نقل وانتقالات	آلات ومعدات	مباني وإنشاءات مباني	أراضي جنيه مصري	
جنيه مصري ٩٩ ٨٦٢ ٢٢٠	جنيه مصري ٦٥ ٣٥٥	جنيه مصري ٩ ٤٩٥ ٠٠١	جنيه مصري ٣٩ ٠٩٣	جنيه مصري ٢ ٦٨٢ ٦١١	جنيه مصري ١ ٨١ ٩٦٨	جنيه مصري ٧٨ ٥٣٧ ٣١٤	٨ ٨٦٠ ٨٧٨	التكاليف في ٢٠٢٣/١/١ الإحباطات خلال العام الإستعدادات خلال العام
٢٠٦ ٤٠١ ٨٥٩	--	٥ ٥٢٦ ٨٣٥	--	٥ ٨٠٠ ٠٠٠	--	١٩٥ ٠٧٥ ٠٢٤	--	الإستعدادات خلال العام
(٤٦٩ ٢١٣)	--	(٧٣ ٧١٣)	--	--	--	(٤٤٥ ٥٠٠)	--	التكاليف في ٢٠٢٣/١/٢/٣١ مجموع الإهلاك في ٢٠٢٣/١/٢/٣١
٣٠٥ ٧٩٤ ٨٦٦	٦٥ ٣٥٥	١٤ ٩٩٨ ١٢٣	٣٩ ٠٩٣	٨ ٤٨٢ ٦١١	١ ٨١ ٩٦٨	٢٧٣ ١٦٦ ٨٣٨	٨ ٨٦٠ ٨٧٨	
٢٨ ٣٠٥ ٣٥١	٦٥ ٣٥٥	٦ ٤٠٧ ٤٩٨	٣٤ ٢٤٨	٢ ٤١٤ ٠٣٢	١ ٧٧ ٤٢١	١٩ ٢٠٦ ٧٩٧	--	مجموع الإهلاك في ٢٠٢٣/١/١
٤ ٦٥٨ ٢٥٥	--	١ ٢٤٢ ٠٧٩	٤ ٠٢٦	٩٨ ١٩٥	١ ٨٦	٣ ٣١٣ ٢٦٩	--	إهلاكات العام
(٤٦ ٠٣٩)	--	(٧٣ ٧٠٣)	--	--	--	(٢٢ ٣٣١)	--	مجموع إهلاك الإستعدادات
٣٢ ٩٢٦ ٥٦٦	٦٥ ٣٥٥	٧ ٢٥٥ ٨٧٤	٣٨ ٢٧٤	٢ ٥١٢ ٢٢٧	١ ٧٨ ١٠٦	٢٢ ٤٩٧ ٧٣٠	--	مجموع الإهلاك في ٢٠٢٣/١/٢/٣١
٢٧٢ ٨٧٧ ٣٠٠	--	٧ ٣٧٢ ٢٤٩	٨١٩	٥ ٩٧٠ ٣٨٤	٣ ٨٦٢	٢٥٠ ٦٦٩ ١٠٨	٨ ٨٦٠ ٨٧٨	صافي القيمة الدفترية في ٢٠٢٣/١/٢/٣١

٥. الإستثمارات العقارية

الإجمالي جنيه مصري	مباني جنيه مصري	أراضي جنيه مصري
٢٩ ٣٦٥ ٣٣١	٢٨ ٩٠٥ ٦٤١	٤٥٩ ٦٩٠
(٥٥٩)	(٤٧٥)	(٨٤)
٢٩ ٣٦٤ ٧٧٢	٢٨ ٩٠٥ ١٦٦	٤٥٩ ٦٠٦
٢٣ ٧٩٧ ١٣٨	٢٣ ٧٩٧ ١٣٨	--
١ ٠٩٠ ٢٨١	١ ٠٩٠ ٢٨١	--
(٢٩٦)	(٢٩٦)	--
٢٤ ٨٨٧ ١٢٣	٢٤ ٨٨٧ ١٢٣	--
٤ ٤٧٧ ٦٤٩	٤ ٠١٨ ٠٤٣	٤٥٩ ٦٠٦
٥ ٥٦٨ ١٩٣	٥ ١٠٨ ٥٠٣	٤٥٩ ٦٩٠

التكلفة في ٢٠٢٤/١/١
إستبعادات خلال العام (محول لمخزون إنتاج تام)
التكلفة في ٢٠٢٤/١٢/٣١
مجمع الإهلاك في ٢٠٢٤/١/١
إهلاك العام
مجمع إهلاك الاستبعادات (محول لمخزون إنتاج تام)
مجمع الإهلاك في ٢٠٢٤/١٢/٣١
صافي القيمة الدفترية في ٢٠٢٤/١٢/٣١
صافي القيمة الدفترية في ٢٠٢٣/١٢/٣١

٦. سندات حكومية وسندات إسكان (بالصافي)

٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري
٩٣ ٩٦٥	٩٣ ٩٦٥
٣٩١ ٣٠٣	٣٩١ ٣٠٣
٤٨٥ ٢٦٨	٤٨٥ ٢٦٨
(٤٨٥ ٢٦٨)	(٤٨٥ ٢٦٨)
--	--

سندات بنك الإستثمار القومي
سندات وزارة المالية

(يخصم)
خسائر إنتمانية متوقعة

٧. مشروعات تحت التنفيذ

٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري
--	٤٠ ٠٩٥ ٧٠٠
--	٤٠ ٠٩٥ ٧٠٠

محلات تحت التشطيب

٨. عملاء تقسيط مبيعات (أوراق قبض) غير متداولة

٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري
١٢١ ٧٧٩ ٥٦٧	١٢١ ٤٤٥ ٢٤٣
(٣٨ ٢٠١ ٨٩٤)	(٣٠ ٩٤٦ ٧١٠)
(٣ ٥٥٧ ٧٧٧)	(١ ٦٢١ ٩٤٩)
٨٠ ٠١٩ ٨٩٦	٨٨ ٨٧٦ ٥٨٤

أوراق قبض غير متداولة
يخصم
فوائد القيمة الحالية
خسائر إنتمانية متوقعة

• تتضمن أوراق القبض غير المتداولة شيكات لدى البنك التجاري الدولي بمبلغ ٦٨ ٣٣٤ ٧٥٢ جنيه مصري وذلك ضمناً لعقد التأجير التمويلي إيضاح رقم (٢٠).

٩. مخزون وحدات تامة وأعمال تحت التنفيذ

٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري
١٤١ ٣٠٦ ٧٣١	١١٤ ٧١٧ ١٩٣
١ ٠٩٢ ٤٥٥ ٠٨١	٢ ٥٤٥ ٤٢٩ ٩٠٩
٨ ٢٩٨	٨ ٣٢٨
١ ٢٣٣ ٧٧٠ ١١٠	٢ ٦٦٠ ١٥٥ ٤٣٠

مخزون وحدات تامة (إنتاج تام)
أعمال تحت التنفيذ
المخزون السلعي

شركة التعمير والإستشارات الهندسية "شركة مساهمة مصرية"
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٠. عملاء وأوراق قبض

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٧٧٧١ ٩١٩	٢٦ ٧٤٧ ٣٤٨	عملاء خدمات مؤداة
٥٥ ٤٧١ ٤٠١	٥٣ ٧٤٧ ٩٣١	أوراق قبض قصيرة الأجل
٦٣ ٢٤٣ ٣٢٠	٨٠ ٤٩٥ ٢٧٩	
		(يخصم)
(٤ ٥٢٢ ٨٧٥)	(٦ ٦٦١ ٠٩٧)	فوائد القيمة الحالية
(٤ ٢٦٨ ٣٥٨)	(١ ٢٧٦ ٥٤٢)	خسائر إئتمانية متوقعة
٥٤ ٤٥٢ ٠٨٧	٧٢ ٥٥٧ ٦٤٠	

• تتضمن أوراق القبض المتداولة شيكات لدى البنك التجاري الدولي بمبلغ ٢٠٣ ١١٩ ٤٦ جنيه مصري وذلك ضمناً لعقد التأجير التمويلي إيضاح رقم (٢٠).

١١. المستحق من أطراف ذات العلاقة

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢١٣ ٦٩٢	٢٩٤ ١٢٩	شركة وثيقة لتداول الأوراق المالية
٢١٣ ٦٩٢	٢٩٤ ١٢٩	

١٢. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٢٨ ٤٧٤	٢٢٠ ٠٨٢	مصرفات مدفوعة مقدما
٣٦٤ ٣٦٧	٣٦٧ ٦٥٦	إيرادات مستحقة
٥٩٩ ٩٨٨	١٨٤ ٤٢٨	ضريبة خصم منبع
١ ٦٠٩ ٠٢٨	٨٠٨ ٢٨٠	مصلحة الضرائب - قيمة مضافة
٢٢٠ ٩٨٥ ٦٧٦	٢٢٨ ٩٩٠ ٣٥٧	دفعات تحت حساب عقود شراكة *
٢ ٩٠٢ ٨٧٥	٤ ٢٣١ ٥١٩	جاري مصلحة الضرائب
٨٤٧ ١٢٣	٨٠٩ ٧٨١	هيئة التأمينات الاجتماعية
٣ ١٢٦ ٦٥٣	٣ ٠٧٩ ٧٨٧	تأمينات لدى الغير
٢ ٤٠٠ ٠٠٠	٢ ٤٠٠ ٠٠٠	وديعة صيانة - مقر إداري **
٣٣٦ ٦٨٧	٦٤٣ ٧٥٠	عهد وسلف العاملين
٨ ٨٠١ ٠٢٢	٧ ٩١٩ ٧٢٣	مدينون متعاونون
٢٤٢ ١٠١ ٨٩٣	٢٤٩ ٦٥٥ ٣٦٤	
		(يخصم)
(٧٧٥ ٢١١)	(٤ ٩٣٤ ٤٠٢)	خسائر إئتمانية متوقعة
٢٤١ ٣٢٦ ٦٨٢	٢٤٤ ٧٢٠ ٩٦٢	

* وفقا لعقود التطوير المبرمة بين الشركات التابعة و الشركات المشاركة لها يتم إثبات حصة الشركات المشاركة المقررة لهم بالنسب المتفق عليها بتلك العقود من قيمة متحصلات إيرادات بيع وحدات المشروعات عند التخصيل من العملاء وبيانها كما يلي :

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٤٢٧ ١٢٠ ٨٠٧	٨٣٦ ٣٤٨ ٦٢٠	إجمالي حصة الشركات المشاركة من متحصلات العملاء حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١
(٢٠٦ ١٣٥ ١٣١)	(٦٠٧ ٣٥٨ ٢٦٣)	المبالغ غير المسددة
٢٢٠ ٩٨٥ ٦٧٦	٢٢٨ ٩٩٠ ٣٥٧	الدفعات المسددة تحت حساب عقود المشاركة

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

شركة التعمير والإستشارات الهندسية "شركة مساهمة مصرية"
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٣. الموردون والمقاولين دفعات مقدمة

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١١٨ ٤٨٧ ٧٣٣	٢٦٩ ٩٤١ ٤٦١	موردين دفعات مقدمة
١١٨ ٤٨٧ ٧٣٣	٢٦٩ ٩٤١ ٤٦١	
(٧١٢ ٠٣٤)	(٤١٦ ٥٨٦)	(يخصم)
١١٧ ٧٧٥ ٦٩٩	٢٦٩ ٥٢٤ ٨٧٥	خسائر إنتمانية متوقعة

١٤. النقدية لدى البنوك وبالصندوق

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٤٤٢ ٢١٦ ١٤٤	٣٥١ ٦٣٦ ١٣٧	بنوك - حسابات جارية
١٠ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠	ودائع لدى البنوك
٢ ٠٦٢ ٧٢٨	٥٤٥ ٠٣٢	شيكات تحت التحصيل
٦٥ ٣٣٠	--	نقدية بالصندوق
٤٤٤ ٣٥٤ ٢٠٢	٣٥٢ ١٩١ ١٦٩	
(٤٠٤ ٠٦٥)	(١٦١ ٥٩٦)	(يخصم)
٤٤٣ ٩٥٠ ١٣٧	٣٥٢ ٠٢٩ ٥٧٣	خسائر إنتمانية متوقعة

١٥. المخصصات

الرصيد في	انتفى الغرض منه	المكون	الرصيد في	
٢٠٢٤/١٢/٣١	خلال العام	خلال العام	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢ ٣٩٧ ٢٧٧	--	--	٢ ٣٩٧ ٢٧٧	مخصص قضايا
--	(٥٣ ٣٠٧ ٨٨٥)	--	٥٣ ٣٠٧ ٨٥٥	مخصص إلتزامات
٢ ٣٩٧ ٢٧٧	(٥٣ ٣٠٧ ٨٨٥)	--	٥٥ ٧٠٥ ١٣٢	

١٦. الدائون والأرصدة الدائنة الأخرى

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٣٢ ٩١٤ ٨٣٦	٧٠ ٨٩١ ٧١٩	دائون وديعة الصيانة والضمان والنادى *
٨ ٠٢٧ ٦٠٦	٩ ٧٧٦ ٥٨٩	دائون جهات حكومية
١ ١٧٤ ٧٨٤	١ ١٧٤ ٧٨٣	دائون توزيعات أرباح
١٣١ ٨٣٢	١٥١ ٠٨٣	قوائد تقسيط مبيعات مؤجلة
١٥ ١٣٦ ٣٩٠	١٣ ٢٠٨ ٣٠٥	مصروفات مستحقة
٣٤ ٠٣٠ ٧٠٦	١٠٦ ٦٨٩ ٩٢٨	تأمينات ضمان أعمال ولدى الغير
١٥٩ ٤٠٩ ٤٨٥	٤٦١ ٢٣٧ ٢٦٥	قوائد عملاء
٣ ٥٨١ ٦٢١	٨ ٤٦٧ ٩٠٣	أرصدة متنوعة
٢٥٤ ٤٠٧ ٢٦٠	٦٧١ ٥٩٧ ٥٧٥	

* يتمثل هذا المبلغ في ودائع الصيانة والضمان المستلمة من العملاء حيث يتم استخدام العائد الناتج عن وديعة الصيانة في مصروفات الصيانة الخاصة بالمشروع وعند وجود فائض أو عجز بين العوائد الناتجة والمصروفات يتم إضافته أو خصمه من أصل وديعة الصيانة (وذلك طبقا للعقود المبرمة مع العملاء).

١٧. الموردون وأوراق الدفع

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢٣ ٦٠٢ ٥٣١	٢٤١ ٢١٨ ٥٠٥	الموردون
١٨ ٢٨٥ ١٤٠	١٧ ٤٣٥ ٧٦٢	أوراق الدفع
٤١ ٨٨٧ ٦٧١	٢٥٨ ٦٥٤ ٢٦٧	

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 علي قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في ٢٠١٤/٣/٥ فقد تم الموافقة علي زيادة رأس المال المصدر والمدفوع بمبلغ ١٠ ٨٠٠ ٠٠٦ جنيه مصري بأسهم مجانية بواقع ٢٩١٦ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم مجاني لكل سهم من اسهم الشركة قبل الزيادة وذلك لمشتري السهم حتى ٢٠١٤/١١/٥ حيث انه تم توزيع الأسهم 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 تقررت 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 والتي قررت الموافقة على توزيع عدد ٢ سهم مجاني لكل عدد ١٠ أسهم 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 الاسمية 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 إلى ١ ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري ورأس المال المصدر والمدفوع من ٢٩٩ ٣٧٦ ٠٠٠ جنيه مصري إلى ٣٢٩ ٣١٣ ٦٠٠ جنيه مصري 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 ٢٠٢٤:-

الاسم	عدد الأسهم	رأس المال المصدر والمدفوع	النسبة
		جنيه مصري	%
مساهمون أجنب (قطاع خاص وأفراد)	٩ ٨٣٤ ٨٩١	١٣٧ ٦٨٨ ٤٧٤	% ٤١,٨١
شركات، مؤسسات وأفراد	١٣ ٦٨٢ ٢١٤	١٩١ ٥٥٠ ٩٩٦	% ٥٨,١٧
إتحاد العاملين المساهمين	٥ ٢٩٥	٧٤ ١٣٠	% ٠,٠٢
	٢٣ ٥٢٢ ٤٠٠	٣٢٩ ٣١٣ ٦٠٠	% ١٠٠

١٩. الحقوق غير المسيطرة

الحقوق غير المسيطرة أول العام	٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
حصة الحقوق غير المسيطرة في (خسائر) أرباح العام	جنيه مصري	جنيه مصري
	٢١١ ١٠٥ ٤٨٩	١٩٦ ٠٤١ ٨٢٣
	(٩٠٩ ٨٠٠)	١٥ ٠٦٣ ٦٦٦
الحقوق غير المسيطرة آخر العام	٢١٠ ١٩٥ ٦٨٩	٢١١ ١٠٥ ٤٨٩

شركة التعمير والإستشارات الهندسية "شركة مساهمة مصرية"
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠. التزامات التأجير التمويلي

تتمثل التزامات عقد التأجير التمويلي في القيمة الحالية للدفعات الخاصة بعقد البيع مع إعادة الاستئجار وبيانها كما يلي:

إجمالي قيمة الاقساط	فوائد لم تستحق بعد	التزام عقد التأجير	الفوائد المستحقة	قيمة الأقساط بدون فوائد	التزامات متداولة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	خلال العام
١٦٧ ٨١٦ ٢١٠	٧٦ ٠١٠ ٤٦٣	٩١ ٨٠٥ ٧٤٧	٨ ٦٣٩ ٧٩٢	٨٣ ١٦٨ ٩٥٥	التزامات غير متداولة
١٤١ ٥٩٨ ٣٥٠	٥٦ ٤٥١ ٩٦٠	٨٥ ١٤٦ ٣٩٠	--	٨٥ ١٤٦ ٣٩٠	من عام لعامين
١١٥ ٣٨٠ ٤٩٢	٣١ ٩٧٤ ٧٢٥	٨٣ ٤٠٥ ٧٦٧	--	٨٣ ٤٠٥ ٧٦٧	من عامين لثلاث أعوام
٥٥ ٨٨٣ ١٥٠	١٥ ١٦٨ ٣١٧	٤٠ ٧١٤ ٨٣٣	--	٤٠ ٧١٤ ٨٣٣	من ثلاث أعوام لأربع أعوام
٣٣ ٠٠٢ ٧٩٩	٢ ٧٧٤ ٩٣٧	٣٠ ٢٢٧ ٨٦٢	--	٣٠ ٢٢٧ ٨٦٢	من أربع أعوام لخمس أعوام
٣٤٥ ٨٦٤ ٧٩١	١٠٦ ٣٦٩ ٩٣٩	٢٣٩ ٤٩٤ ٨٥٢	--	٢٣٩ ٤٩٤ ٨٥٢	إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
٥١٣ ٦٨١ ٠٠١	١٨٢ ٣٨٠ ٤٠٢	٣٣١ ٣٠٠ ٥٩٩	٨ ٦٣٦ ٧٩٢	٣٢٢ ٦٦٣ ٨٠٧	إجمالي الإلتزامات

وقيمًا يلي ملخص العقد المبرم:

بتاريخ ١ فبراير ٢٠٢٣ قامت الشركة ببيع مع إعادة إستئجار تمويلي كامل، المبني الوارد ببيانه بإيضاح (٥،٤) لمدة خمسة سنوات بمبلغ ٠٦٥ ٦٨٦ ٤٦٦ جنيه مصري، يستحق السداد بإجمالي أقساط بمبلغ ١٠٠ ٩٨٥ ٦٩٢ جنيه مصري، مقسمة كالتالي:

الأقساط المستحقة

عدد (١) دفعة ايجارية ربع سنوية بمبلغ ٢١٨ ٥٠١ ٧٠١ جنيه مصري وعدد (١٣) دفعة ربع سنوية بمبلغ ٧ ٦٩٥ ٠٠٧ جنيه مصري ، وعدد (٢٠) دفعة ايجارية ربع سنوية بقيمة ٥ ٠٦٠ ٩٠٤ جنيه مصري
عدد (١) دفعة ايجارية ربع سنوية بمبلغ ٧٨٥ ٣٧٥١ ٣٧٥١ جنيه مصري وعدد (١٣) دفعة ربع سنوية بمبلغ ٣ ٨٤٨ ٦٩٨ جنيه مصري
عدد (٢٠) دفعة ربع سنوية بمبلغ ٢٤٦ ٦١٢ ١٢٦١٢ جنيه مصري ، وعدد (٢٠) دفعة ايجارية ربع سنوية بقيمة ٨ ٩١٠ ٠٤٧ جنيه مصري

الشركات المؤجرة

العربي الأفريقي الدولي للتأجير التمويلي

أور للتأجير التمويلي والتخصيم

التوفيق للتأجير التمويلي

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

٢٠٢٤/١٢/٣١

إيضاح

جنيه مصري

٦٨ ٣٣٤ ٧٥٢ (٨)

٤٦ ١١٩ ٢٠٣ (١٠)

٤٥٨ ٩٠٢ ٨٤٢ (٢٧)

٥٧٣ ٣٥٦ ٧٩٧

شيكات ضمن بند أوراق قبض غير متداولة

شيكات ضمن بند أوراق قبض متداولة

شيكات ضمن بند أوراق قبض أجله غير مدرجة ضمن قائمة المركز المالي

٢١. قروض طويلة الأجل

بتاريخ ١٢ مارس ٢٠٢٤ قامت شركة يوبي آل نورث للتطوير العقاري بالتعاقد مع بنك القاهرة لإتاحة قرض متوسط الأجل بحد اقصى مبلغ ٩٥٦ مليون جنيه مصرى شاملة العوائد المرسلة، بغرض تمويل جزء من التكلفة الاستثمارية لمشروع يوبي آل نورث بنسبه ٤٠٪ و يوبي آل سوٲ بنسبه ٦٠٪ ،
ويتم سداد القرض على ٣٤ قسط شهرى متساوين ويكون موعد سداد القسط الاول فى نهايه الشهر التالي لتاريخ انتهاء فترة السماح (اى الفترة التى لا يلتزم بسداد القرض او العائد عليه بحيث يتم خلالها رسملة العائد ومددتها ٢٦ شهراً من تاريخ السحب و يتم رسملة العائد كل ثلاثة شهور و الايرادات الحالية و المستقبلية الناتجة عن نشاط المقرضين و الخاصة بالمشروع يتعين علي المقرضين ايداعها في حساب الايرادات).

٢٢. إيرادات النشاط

عن السنة المالية المنتهية في		
٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٣٠٠ ٣٢٨ ٨٨٨	١٧٠ ٨١٧ ٧٣٥	مبيعات وحدات سكنية
٧ ١٤٢ ٨١٧	١٠ ٤٦٠ ٤٧١	إيجارات
٦ ٩٥٤ ٧٩٥	٩ ٣٦٢ ٥٩٥	رسوم إدارية وتنازلات
٣٣ ٤٧٢ ٥٩٠	٢٤ ٩٩٤ ٧٥٣	فوائد قيمة حالية للعقود مع العملاء
٣٤٧ ٨٩٩ ٠٩٠	٢١٥ ٦٣٥ ٥٥٤	
(٢٥٨ ٥٨٩)	(٤٧٥ ٢٤١)	(يخصم): خصم مسموح به
٣٤٧ ٦٤٠ ٥٠١	٢١٥ ١٦٠ ٣١٣	

٢٣. الأصول (الالتزامات) الضريبية المؤجلة

يتمثل رصيد الأصول (الالتزامات) الضريبية المؤجلة فيما يلي:

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
التزام ضريبي مؤجل	التزام ضريبي مؤجل	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٢ ٧٨١ ٦١٣	٥ ٩٣٣ ٧١٣	رصيد التزام الضريبة المؤجلة أول العام
٣ ١٥٢ ١٠٠	٧٩٢ ٥٣٧	(يخصم) يضاف:
٥ ٩٣٣ ٧١٣	٦ ٧٢٦ ٢٥٠	فروق مؤقتة ناتجة عن الأصول الثابتة
		رصيد التزام الضريبة المؤجلة نهاية العام

٢٤. نصيب السهم في صافي أرباح العام

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٢٤ ٧٠٢ ٩٩٦	٥٣ ١١٧ ٤٩٨	صافي أرباح العام طبقاً لقائمة الدخل (نصيب الشركة الأم)
--	(٨ ٤٤٢ ٨٤٠)	(يخصم)
٢٤ ٧٠٢ ٩٩٦	٤٤ ٦٧٤ ٦٥٨	حصة العاملين ومجلس الإدارة المقدره
٢٣ ٥٢٢ ٤٠٠	٢٣ ٥٢٢ ٤٠٠	صافي أرباح العام بعد خصم حصة العاملين ومجلس الإدارة
١,٠٥	١,٩	المتوسط المرجح للأسهم القائمة خلال العام
		نصيب السهم في صافي أرباح العام (جنيه / سهم)

٢٥- المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

خلال العام 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 خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصرى	حجم المعاملات خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصرى	طبيعة التعامل	
٦٨٣ ٣٤٧	٨٣٥ ٢٩٦	إيجار	شركة وثيقة لتداول الأوراق المالية
٨٩٠ ٨١٨	٧٥٤ ٦٨١	تحويلات نقدية	
الرصيد في ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصرى	الرصيد في ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصرى	الأرصدة الظاهرة ضمن قائمة المركز المالي	
٢١٣ ٦٩٢	٢٩٤ ١٢٩	المستحق من أطراف ذات علاقة شركة وثيقة لتداول الأوراق المالية	

٢٦- الالتزامات العرضية

بلغت الالتزامات العرضية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٤٧ ١٤٢ جنيه مصري وهو الجزء غير المغطى من خطابات الضمان.

٢٧- أرقام المقارنة

• بناء على ملاحق عقود التطوير المبرمة بين الشركات التابعة والشركات المشاركة لها بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٣١ والتي بموجبها تم تعديل حصص الشركات المشاركة من قيمة متحصلات إيرادات بيع وحدات المشروعات للتعاقدات التي تمت حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١ لتصبح جميع المستحقات غير المسددة بالعملة المحلية (الجنيه المصري) بدلا من إثباتها بالمعامل الدولارى في تاريخ إستحقاقها ورد فروق العملة السابق رسملتها ضمن أعمال تحت التنفيذ وإثبات رصيد العملاء دفعات مقدمة بقيمتها الإجمالية (غير مخصوم منها حصص الشركات المشاركة كما كان متبع سابقا) ، وقد تم تعديل أرقام المقارنة بقائمة المركز المالي كما يلي :

٢٠٢٣/١٢/٣١ بعد التعديل جنيه مصرى	التعديل جنيه مصرى	٢٠٢٣/١٢/٣١ قبل التعديل جنيه مصرى	
١ ٢٣٣ ٧٧٠ ١١٠	(١٠٥ ٢٤١ ١٩٨)	١ ٣٣٩ ٠١١ ٣٠٨	مخزون وحدات تامة وأعمال تحت التنفيذ
٢٤١ ٣٢٦ ٦٨٢	٢٢٠ ٩٨٥ ٦٧٦	٢٠ ٣٤١ ٠٠٦	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(٢٥٤ ٤٠٧ ٢٦٠)	٢٠٦ ١٣٥ ١٣٢	(٤٦٠ ٥٤٢ ٣٩٢)	الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى
(٩٧٢ ٨٥٤ ٢٨٠)	(٣٢١ ٨٧٩ ٦٠٦)	(٦٥٠ ٩٧٤ ٦٧٤)	عملاء دفعات مقدمة

٢٨- الموقف الضريبي

الموقف الضريبي لشركة التعمير والاستشارات الهندسية:

ضريبة القيمة المضافة (المبيعات):-

تم الفحص حتى عام ٢٠١٥ وتم و تم الربط و تم سداد المبالغ المستحقة، و تم ربط ضريبة السنوات من ٢٠١٦ - ٢٠١٩ بقرار لجنة الطعن وتم السداد وتم رفع دعوى في محكمة مجلس الدولة بأحقية الشركة في عدم احتساب فروق عليها خلال فترة الفحص و في إنتظار حكم المحكمة.

تم فحص ٢٠٢٠ و تم الطعن على نتيجة الفحص و تم إحالة الملف إلى لجان الطعن و تم استلام قرار لجنة الطعن و تم سداد الفروق المستحقة.

تم فحص سنوات ٢٠٢١ - ٢٠٢٢ و تم الربط و السداد و تم الطعن في الموعد القانوني و تم إحالة الملف إلى اللجنة الداخلية و تم صدور قرار اللجنة الداخلية واحتساب رصيد دائن للشركة.

لم يتم اخطار الشركة بالفحص عن عام ٢٠٢٣.

ضريبة الدمغة :-

- تم فحص السنوات حتى عام ٢٠٢٠ وتم الربط والسداد للفروق الناتجة عن الفحص.

- لم يتم اخطار الشركة بالفحص عن اعوام ٢٠٢١ - ٢٠٢٢ - ٢٠٢٣ .

ضريبة كسب العمل :-

- تلتزم الشركة بتقديم النماذج و سداد الضريبة فى المواعيد القانونية
- تم فحص السنوات حتى ٢٠١٩ وسداد الفروق الناتجة عن إعادة الفحص.
- تم فحص سنوات ٢٠٢١ - ٢٠٢٢ و تم الربط و تم الطعن و في إنتظار إخطار بموعد اللجنة الداخلية
- لم يتم إخطار الشركة بالفحص عن عام ٢٠٢٣.

الضريبة العقارية :-

- تلتزم الشركة بسداد الضريبة في المواعيد القانونية طبقا لمطالبات مصلحة الضرائب.

ضريبة الدخل :-

- تم فحص السنوات من عام ٢٠١٥ حتى عام ٢٠١٨ وتم سداد الفروق الضريبية.
 - تم فحص اعوام ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ و تم الربط و السداد .
 - لم يتم إخطار الشركة بالفحص عن اعوام ٢٠٢١ - ٢٠٢٢ - ٢٠٢٣ .
 - تم إحتساب ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة عن العام المالى المنتهى فى ٢٠٢٤/١٢/٣١ وتأثير القوائم المالية بها
- الموقف الضريبي لشركة يوبى ال سوث :**

ضريبه الدخل :

- تلتزم الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية فى الموعد القانونى
- تم إخطار الشركة بنموذج ١٩ سنوات ٢٠١٣-٢٠١٤ و تم الطعن عليه و تم إحالة الملف الى لجان الطعن و في انتظار رد اللجنة .
- جارى فحص سنوات ٢٠١٧-٢٠٢٠.

ضريبة كسب العمل :

- تقوم الشركة بتقديم الاقرارات و السدادات فى الموعد القانونى
- تم إخطار الشركة بموعد جلسة اللجنة الداخلية عن سنوات ٢٠٠٨-٢٠١٦ .
- تم إخطار الشركة بنموذج ٣٨ مرتبات عن عام ٢٠١٧ و تم الطعن عليه فى الموعد القانونى.
- تم إخطار الشركة بنموذج ١٩ سنوات ٢٠١٨-٢٠١٩ و تم الطعن عليه و تقديم مذكرة دفاع و طلب إعادة فحص و فى انتظار رد اللجنة

ضريبة القيمة المضافة :

- تقوم الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية فى الموعد القانونى
- لم يتم إخطار الشركة بالفحص منذ بدء النشاط حتى تاريخه

ضريبة الدمغة :

- تم إخطار الشركة بنموذج ١٩ ضريبة عن سنوات ٢٠٠٨-٢٠١٧ و تم الطعن عليه فى الموعد القانونى و لم يتم إخطار الشركة بموعد جلسة اللجنة الداخلية حتى تاريخه

ضريبة الخصم و الاضافة :

- تقوم الشركة بتقديم النماذج و السداد فى المواعيد القانونية.

الموقف الضريبي لشركة يوبى ال نورث:

ضريبة الدخل :

- تلتزم الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية فى الموعد القانونى
- الشركة معافاة ضريبيا بموجب قرار الهيئة العامة للاستثمار المؤرخ فى ٢٠٠٨/٣/٧ حتى عام ٢٠١٨.
- تم فحص اعوام ٢٠١٥-٢٠١٧ و تم الربط و السداد .
- تم فحص اعوام ٢٠١٧-٢٠١٨ و تم الربط و السداد.

ضريبة القيمة المضافة :

- تقوم الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية فى الموعد القانونى .
- تم فحص اعوام ٢٠١٧-٢٠١٨ و تم الربط و السداد..

ضريبة الخصم من المنبع:

- تقوم الشركة بتقديم النماذج و السداد فى المواعيد القانونية.
- تم فحص الاعوام ٢٠١٣-٢٠١٥ و تم الاعتراض على نتيجة الفحص فى الموعد القانونى...

الموقف الضريبي لشركة أزد فيوز:

ضريبة الدخل:

- تلتزم الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية في الموعد القانوني
- تم اخطار الشركة بنموذج ٣ سداد عن اعوام ٢٠٠٨ حتى ٢٠٢٢ تقديريا و تم الطعن عليه و تم فتح الناحية الشكلية لاعادة فحص الملف ..

ضريبة كسب العمل:

- تم فحص الشركة من بداية النشاط ٢٠٠٨ حتى ٢٠٢١ و تم الربط و تم السداد.
- ضريبة الخصم و الإضافة:
- تقوم الشركة بتقديم النماذج و السداد في المواعيد القانونية.

الموقف الضريبي لشركة استشارات التعمير لصيانة وإدارة المجتمعات :

- تلتزم الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية في الموعد القانوني.
- تم اخطار الشركة بنموذج ٣ سداد عن اعوام ٢٠١٣-٢٠١٤ و تم الطعن عليه و جرى فحص الشركة منذ بداية النشاط عام ٢٠٠٨ حتى عام ٢٠٢٢ .

ضريبة القيمة المضافة

- تقوم الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية في الموعد القانوني

ضريبه كسب العمل:

- تلتزم الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية في الموعد القانوني
- تم فحص الشركة منذ بداية النشاط عام ٢٠٠٨ حتى عام ٢٠٢٢ و تم الربط و تم السداد

الموقف القضائي

بناء علي كشف القضايا المتداولة بالمحاكم ضد ومن شركة التعمير والاستشارات الهندسية والذي قام بإعداده المستشار القانوني للشركة والذي يتضمن قضايا متداولة حاليا بالمحاكم ومكون مخصص لمواجهة المطالبات التي قد تنشأ نتيجة للفصل في هذه القضايا بلغ قدره في ٢٠٢٤/١٢/٣١ مبلغ ٢ ٣٩٧ ٢٧٧ جنية مصري

٢٩- أوراق قبض آجلة 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 الآجلة المحتفظ بها المستلمة كدفوعات مقدمة من العملاء طبقا لشروط السداد لكل عميل وفقا للتعاقدات وتتمثل في ما يلي:

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢ ٤٨٢ ٤٣٩ ٦٨٩	٢ ٣٨٩ ٤٠٩ ٨٦١	أوراق قبض (عملاء مقدمات حجز وحدات)
١٥٩ ٣٩٠ ٠٩٣	١٤٣ ٤٥٦ ٩٨٦	أوراق قبض (وديعة صيانة وضمان)
٢ ١٣٢ ٥٠٠	١ ٥٠٥ ٠٠٠	أوراق قبض (اشتراك، ناوي)
<u>٢ ٦٤٣ ٩٦٢ ٢٨٢</u>	<u>٢ ٥٣٤ ٣٧١ ٨٤٧</u>	

وفيما يلي بيان بمواعيد استحقاق هذه الأوراق:-

أوراق قبض	أوراق قبض أكثر	أوراق قبض	أوراق قبض
أقل من سنة	من سنه وأقل من خمس سنوات	أقل من سنة	أقل من سنة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠٢٤ ديسمبر ٢٦٠ ٦٩٦ ٤١٨	١ ٧٥٠ ٥١٢ ٢٥٥	٢٠٢٣ ديسمبر ٧٩٣ ٥٨٦ ٦١٦	٢٠٢٣ ديسمبر ٢ ٥٣٤ ٣٧١ ٨٤٧
٢٠٢٣ ديسمبر ١٠٤ ١٩١ ٦٠٨	١ ٦٩٦ ١٨٤ ٠٥٨		٢٠٢٣ ديسمبر ٢ ٦٤٣ ٩٦٢ ٢٨٢

٣٠- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية ، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية والعملاء وبعض المدينين 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 عملية 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 والهياكل التنظيمية التي تطبقها إدارة هذه المخاطر بطريقة إستراتيجية وتحقيق أفضل قيمة أفضل قيمة للمساهمين.

هيكلة إدارة المخاطر

إن مجلس إدارة الشركة هو المسئول الرئيسي عن المنهج العام لإدارة المخاطر والموافقة علي استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

ج. التركزات الشديدة للمخاطر

تنشأ التركزات 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 بالالتزامات تعاقدية نتيجة التغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها تشير التركزات إلي الحساسية النسبية لأداء الشركة نحو التطورات التي تؤثر علي قطاع أعمال بذاته أو علي منطقة جغرافية معينة.

ولتجنب التركزات الشديدة للمخاطر تتضمن سياسات وإجراءات الشركة توجيهات محددة للتركيز علي حدود انجهمورية 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 ترأب الشركة مخاطر الائتمان وتقوم بتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقبلة 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.

○ يتمثل خطر الائتمان في عدم قدره العملاء الممنوح لهم الائتمان علي سداد المستحق عليهم وللحد 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
٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
٢٥٠٧٨٣٠	٢٦٨٩١٥٥	قطاع الأعمال العام والجهات الحكومية
٣١٦٠٢١٠	٢٤٠٥٨١٩٤	القطاع الخاص
١٢٨٨٠٣٩٤٣	١٣٤٦٨٦٨٧٥	عملاء تقسيط مبيعات الوحدات السكنية "طويلة وقصيرة الأجل"
١٣٤٤٧١٩٨٣	١٦١٤٣٤٢٢٤	

هـ. مجلد الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

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

القيمة بالجنيه المصري		البيــــــــــــــــان
٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
٤٤٣ ٩٥٠ ١٣٧	٣٥٢ ٠٢٩ ٥٧٣	أرصدة لدي البنوك وودائع قصيرة الأجل
٨٠ ٠١٩ ٨٩٦	٨٨ ٨٧٦ ٥٨٤	العملاء وأوراق القبض (غير متداول)
٢١٣ ٦٩٢	٢٩٤ ١٢٩	المستحق من أطراف ذات علاقة
٥٤ ٤٥٢ ٠٨٧	٧٢ ٥٥٧ ٦٤٠	عملاء تقسيط مبيعات (أوراق قبض) - متداول
٢٤١ ٣٢٦ ٦٨٢	٢٤٤ ٧٢٠ ٩٦٢	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٨١٩ ٩٦٢ ٤٩٤	٧٥٨ ٤٧٨ ٨٨٨	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 لتتبع 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 قائمة استحقاق التزامات الشركة استناداً إلي التزامات السداد التعاقدية غير المخصومة تعكس قائمة استحقاق الالتزامات المالية التدفقات النقدية التي تتضمن دفعات الفائدة المستقبلية علي مدي عمر هذه الأصول المالية

القيمة بالجنيه المصري		البيــــــــــــــــان
٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
٢٥٤ ٤٠٧ ٢٦٠	٦٧١ ٥٩٧ ٥٧٥	الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى
٥٥ ٧٠٥ ١٣٢	٢ ٣٩٧ ٢٧٧	مخصصات
٤١ ٨٨٧ ٦٧١	٢٥٨ ٦٥٤ ٢٦٧	الموردين وأوراق الدفع
١٧ ٥٨٤ ٣١٠	٤١٦ ٥٢٥	ضريبة الدخل المستحقة
٥٤ ٨٨٤ ٥٤٩	٨٣ ١٦٨ ٩٥٥	إلتزامات تأجير تمويلي
٤٢٤ ٤٦٨ ٩٢٢	١ ٠١٦ ٢٣٤ ٥٩٩	الإجمالي

ز. خطر تقلبات سعر صرف العملات الأجنبية

- قد تتعرض الشركة لخطر التغيرات في أسعار الصرف والتي تؤثر علي 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 الشؤون 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، ويمكن هذا الخطر في التغيرات في أسعار الفائدة بما قد يؤثر على نتائج الأعمال، ولحد 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 التغيير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تدير الشركة المخاطر من خلال تنوع 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 على جميع الاستثمارات المتداولة في السوق وتدار مخاطر السوق على أساس توزيع الأصول بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للأصول وتنوع 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 الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق اعلي قيمة للمساهم وتقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليها 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 ٢٠٢٤ والاحتفاظ بهيكل رأسمالي فعال بهدف تطوير الأعمال وتعظيم العائد المساهمين من خلال الاستفادة الأمثل من حقوق الملكية.

٣١- الأحداث الهامة

- بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٤ قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بتحرير سعر الصرف ورفع سعر عائد الإيداع والإقراض الليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٦٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٧,٢٥٪، ٢٨,٢٥٪، ٢٧,٧٥٪ على الترتيب، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٦٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٧,٧٥٪.
- بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢٤، صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٦٣٦) لسنة ٢٠٢٤ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية، وفيما يلي ملخص لأهم هذه التعديلات:

المعايير التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معايير المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ "الاستثمار العقاري"	عدل آلية تطبيق نموذج القيمة العادلة حيث أضاف أنه يجب إثبات الربح أو الخسارة الناشئة عن التغيير في القيمة العادلة للاستثمار العقاري ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة التي ينشأ فيها هذا التغيير أو من خلال قائمة الدخل الشامل الأخر لمرة واحدة في عمر الأصل أو الاستثمار مع مراعاة الفقرتين (١٣٥) و (١٣٥ب) من المعيار.	لا يوجد آثار محتملة علي القوائم المالية	تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج القيمة العادلة على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، ويسمح بالتطبيق المبكر وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج القيمة العادلة بشكل أولي بإضافته إلى حساب رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.
معايير المحاسبة المصري رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤ "القوائم المالية المستقلة"	تم إعادة إصدار معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) "القوائم المالية المستقلة" في ٢٠٢٤، حيث تم إضافة خيار استخدام طريقة حقوق الملكية كما هي موضحة في معيار المحاسبة المصري رقم (١٨) "الاستثمارات في شركات شقيقة" عند المحاسبة عن	لا يوجد آثار محتملة علي القوائم المالية	تطبق التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، ويسمح بالتطبيق المبكر وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق طريقة حقوق الملكية بإضافته إلى حساب رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم

شركة التعمير والإستشارات الهندسية "شركة مساهمة مصرية"
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

المعايير التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
	الاستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة وشركات ذات سيطرة مشتركة.		فيها الشركة بتطبيق هذه الطريقة لأول مرة.
معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠٢٤ "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية"	تم إعادة إصدار هذا المعيار في ٢٠٢٤، حيث تم إضافة كيفية تحديد السعر اللحظي عند صعوبة التبادل بين عملتين والشروط التي يجب أن يتم إستيفائها في سعر الصرف اللحظي في تاريخ القياس. وقد تم إضافة ملحق إرشادات التطبيق والتي تتضمن إرشادات تقييم ما إذا كانت العملة قابلة للاستبدال بعملة أخرى، وإرشادات تطبيق المعالجات المطلوبة في حالة عدم القابلية للإستبدال.	لا يوجد أثار محتملة علي القوائم المالية	تطبق التعديلات الخاصة بتحديد السعر اللحظي عند صعوبة التبادل بين عملتين على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، ويسمح بالتطبيق المبكر، وإذا قامت المنشأة بالتطبيق المبكر، يجب الإفصاح عن ذلك. عند التطبيق، لا يجوز للمنشأة تعديل معلومات المقارنة، وبدلاً من ذلك: • عندما تقوم المنشأة بالتقرير عن معاملات العملة الأجنبية بعملة التعامل لها، يتم الاعتراف بأي تأثير للتطبيق الأولي كتعديل على الرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة في تاريخ التطبيق الأولي. • عندما تستخدم المنشأة عملة عرض بخلاف عملة التعامل الخاصة بها أو تترجم النتائج والمركز المالي لعملية أجنبية، يتم الاعتراف بأي تأثير للتطبيق الأولي كتعديل على المبلغ التراكمي لفروق الترجمة - المترجمة في جانب حقوق الملكية - في تاريخ التطبيق الأولي.

رئيس مجلس الإدارة

أ. سعد عبدالعزيز الوزان

المدير المالي

أ. محمد ثروت

