

شركة التعمير والإستشارات الهندسية

"شركة مساهمة مصرية"

القوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

وكذا تقرير مراقب الحسابات عليها

المحتويات	صفحة
- تقرير مراقب الحسابات	--
- قائمة المركز المالي المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١
- قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٢
- قائمة الدخل الشامل المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣
- قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٤
- قائمة التدفقات النقدية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٥
- الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٦ - ٣٢



محمد هلال و وجيد عبدالغفار

مبنى دجله فيو - الطريق الدائري  
القطامية - القاهرة - مصر

ت: ٢٠٣٤٨٩٠ ٢٧٢٥

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

ت: ٢٠٣١٠١٠ ٣١٣٢٣٣٤

٨٧ شارع رمسيس - القاهرة - مصر

ت: ٢٠٢٥٧٧ ٠٧٨٥ / ٢٠٢٥٧٤ ٤٨١٠

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 المستقلة المرفقة لشركة التعمير والاستشارات الهندسية "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في قائمة المركز المالي المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وكذا القوائم المستقلة 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 المستقلة مسؤولية 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

تتخصص مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المستقلة في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير 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.

الرأى

ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي لشركة التعمير والإستشارات الهندسية "شركة مساهمة مصرية" في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وعن أدائها المالي وتدققاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمات الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة وتتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية منقفة مع ما ورد بتلك الحسابات، وقد تم جرد المخزون بمعرفة إدارة الشركة وفقاً للأصول المرعية. البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية منقفة مع ما ورد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

القاهرة في: ١٣ ابريل ٢٠٢٥



عمرو وحيد عبدالغفار

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 والاستشارات الهندسية  
"شركة مساهمة مصرية"  
قائمة المركز المالي المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤



٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	ايضاح رقم	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		الأصول المتداولة
٢٢١ ٨٦٥ ٣٨٤	٢١٦ ٧٩٤ ٣٣٨	(٤)	أصول ثابتة (بالصافي)
٥ ٥٦٨ ١٩٣	٤ ٤٧٧ ٦٤٩	(٥)	إستثمار عقارى
--	--	(٦)	سندات حكومية وسندات إسكان (بالصافي)
٦٤ ١٥٩ ٩٠٠	٦٤ ١٥٩ ٩٠٠	(٧)	إستثمارات فى شركات تابعة
٨٠ ٠١٩ ٨٩٧	٨٨ ٨٧٦ ٥٨٤	(٨)	عملاء تقسيط مبيعات (أوراق قبض)
٣٧١ ٦١٣ ٣٧٤	٢٧٤ ٣٠٨ ٤٧١		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٣٩٢ ٥٦٨ ١٨٧	٤٥٨ ٨٥٧ ٣١٥	(٩)	المخزون
٥٢ ٨٩٦ ٩٦٠	٥٦ ٩٨٥ ٠٦٨	(١٠)	العملاء و أوراق القبض
١٨ ٧٧٦ ٢٢٩	٧٥ ٥٧٩ ٩٥١	(١١)	المستحق من أطراف ذات علاقة
١٤ ٩٢٩ ٦٠٥	١٠ ٧٠٨ ٢٥١	(١٢)	المدينون و الأرصدة المدينة الأخرى
١٠ ٥٠٥ ٩٩٥	١١ ١٢٧ ٦٦٥	(١٣)	الموردون و المقاولون دفعات مقدمة
٢٠١ ٠٣٥ ٢٩٥	١٣٩ ٧٢٧ ٢٢٦	(١٤)	النقدية لدى البنوك و بالصندوق
٦٩١ ٧١٢ ٢٧١	٧٥٢ ٩٨٥ ٤٧٦		إجمالي الأصول المتداولة
١ ٠٦٣ ٣٢٥ ٦٤٥	١ ١٢٧ ٢٩٣ ٩٤٧		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
٣٢٩ ٣١٣ ٦٠٠	٣٢٩ ٣١٣ ٦٠٠	(١٨)	رأس المال المصدر والمدفوع
٢٩ ٩٥٣ ١٣٨	٣٠ ١٨٨ ٤٩٠	(١٩)	الاحتياطيات
٦٩ ٠٤٣ ٣٣٥	٧٣ ٣٨٨ ٤٤٣		أرباح مرحلة
٤ ٥٨٠ ٤٦٠	٥٢ ٦٦٧ ١٧١		صافي أرباح العام
٤٣٢ ٨٩٠ ٥٣٢	٤٨٥ ٥٥٧ ٧٠٤		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
١٧٩ ٢٢٢ ٨٤٣	٢٣٩ ٤٩٤ ٨٥٢	(٢٠)	التزامات تأجير تمويلي
٥ ٧٦٥ ٩٩٢	٦ ٥٦٤ ١٥٦	(٢١)	التزامات ضريبية مؤجلة
١٨٤ ٩٨٨ ٨٣٥	٢٤٦ ٠٥٩ ٠٠٨		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٥٥ ٧٠٥ ١٣٢	٢ ٣٩٧ ٢٧٧	(١٥)	مخصصات
٩٠ ٧١١ ٣٥٠	١٣٦ ٠٤٥ ٦٩٣	(١٦)	الدائنون و الأرصدة الدائنة الأخرى
٥ ٨٧٣ ٧٤٦	٧ ٠٣٥ ٤٦٩	(١٧)	الموردين و أوراق الدفع
١٤ ٦٦٠ ٢٠٦			ضريبة الدخل المستحقة
٦٦ ٨١٩ ٧٧٨	٧ ٥٥٨ ٣٤٩	(٢٨)	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٥٦ ٧٩١ ٥١٦	١٥٩ ٤٧١ ٤٩٢		عملاء دفعات مقدمة
٥٤ ٨٨٤ ٥٤٩	٨٣ ١٦٨ ٩٥٥	(٢٠)	التزامات تأجير تمويلي
٤٤٥ ٤٤٦ ٢٧٧	٣٩٥ ٦٧٧ ٢٣٥		إجمالي الالتزامات المتداولة
٦٣٠ ٤٣٥ ١١٢	٦٤١ ٧٣٦ ٢٤٣		إجمالي الالتزامات
١ ٠٦٣ ٣٢٥ ٦٤٥	١ ١٢٧ ٢٩٣ ٩٤٧		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

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

رئيس مجلس الإدارة

أ. سيد عبدالعزير العزبان

المدير المالي

أ. محمد ثروت



شركة التعمير والإستشارات الهندسية  
 "شركة مساهمة مصرية"  
 قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) المستقلة  
 عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤



السنة المالية المنتهية في		إيضاح رقم	
٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١		
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
٢٧٧ ٨٨٤ ٩٥٤	١٧٥ ٦٦٠ ٣١٣	(٢١)	إيرادات النشاط <b>(يخصم):</b>
(١٥٥ ٩٩٢ ٦٧٠)	(٩٥ ٧٤٣ ٧٢١)	(٢٢)	تكلفة النشاط مجمّل الأرباح <b>(يخصم):</b>
١٢١ ٨٩٢ ٢٨٤	٧٩ ٩١٦ ٥٩٢		
(٤٣ ١٧٨ ٩٠٢)	(٤٧ ٧٢٥ ٧٨١)	(٢٣)	مصروفات إدارية وعمومية بدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة إجمالي المصروفات صافي أرباح النشاط <b>يضاف / (يخصم):</b>
(١١٥ ٦٣١)	(١٠٤ ٤٠٧)		
(٤٣ ٢٩٤ ٥٣٣)	(٤٧ ٨٣٠ ١٨٨)		
٧٨ ٥٩٧ ٧٥١	٣٢ ٠٨٦ ٤٠٤		
(١٠ ٧٩٧ ٥٤٠)	(٣٤ ٨٧٨ ٤٠٣)	(٢٤)	صافي الفوائد والمصروفات التمويلية أرباح (خسائر) فروق عملة خسائر انتمائية متوقعة إيرادات أخرى أرباح رأسمالية مخصصات مخصصات إنتفى الغرض منها صافي أرباح العام قبل الضريبة <b>(يخصم) يضاف:</b>
٨ ٣٣٥ ٠٩٤	١٩٢ ٧٢٥		
(١ ١٢٤ ٥٩٥)	٢ ٤٩٩ ٧٥٢		
٥٠٢ ١٦٠	٢٥٦ ٩١٥		
٦ ٣٢٩	٨٧		
(٥٣ ٣٠٧ ٨٥٥)	--		
--	٥٣ ٣٠٧ ٨٥٥		
٢٢ ٢١١ ٣٤٤	٥٣ ٤٦٥ ٣٣٥		
(١٤ ٦٤٦ ٥٠٥)	--	(٢٥)	الضريبة على الدخل
(٢ ٩٨٤ ٣٧٩)	(٧٩٨ ١٦٤)	(٢٦)	الضريبة المؤجلة (التزام)
٤ ٥٨٠ ٤٦٠	٥٢ ٦٦٧ ١٧١		صافي أرباح العام بعد الضريبة
٠,١٦	١,٩٠	(٢٧)	نصيب السهم في صافي أرباح العام

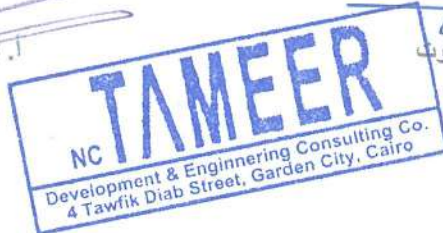
- الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

رئيس مجلس الإدارة

أ. سعد عبدالعزيز الوزان

المدير المالي

أ. محمد ثرويت



شركة التعمير والإستشارات الهندسية  
"شركة مساهمة مصرية"  
قائمة الدخل الشامل المستقلة  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤



السنة المالية المنتهية في	
٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤ ٥٨٠ ٤٦٠	٥٢ ٦٦٧ ١٧١
--	--
--	--
٤ ٥٨٠ ٤٦٠	٥٢ ٦٦٧ ١٧١

أرباح العام  
الدخل الشامل الاخر  
مجموع الدخل الشامل الاخر عن العام  
إجمالي الدخل الشامل عن العام

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

رئيس مجلس الإدارة

أسعد عبدالعزیز الوزان

المدير المالي

أ. محمد ثروت



شركة التصدير والإستثمارات الهندسية  
"شركة مساهمة مصرية"  
قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

صفحة	أرباح (خسائر)	الأرباح (الخسائر) المرحلة	احتياطي رأسمالي	الاحتياطي العام	احتياطي ارتفاع أسعار أصول	احتياطي قانوني	المخيب لإيداع براس المال	رأس المال المصدر والمخفي
الإجمالي								
جذبه مصري	٤٢٨ ٣١٠,٠٧٣	٢٤ ٧١٩ ٦١٦	٤٥ ٥١٢,٠٥٩	٧٨٢ ٨٦٦	١٢٤ ٥٧٠	٤ ٦٩٩	٢٧ ٧٨٢ ٦٦٣	٢٩ ٩٢٧ ٦٠٠
جذبه مصري	(٢٤ ٧١٩ ٦١٦)	٢٤ ٧١٩ ٦١٦	--	--	--	--	٢٩ ٩٢٧ ٦٠٠	--
--	--	--	--	--	--	--	--	--
--	--	(١ ٢٣٨ ٣٤٠)	--	--	--	١ ٢٣٨ ٣٤٠	--	--
٤٥٨,٤٦٠	٤٥٨,٤٦٠	--	--	--	--	--	--	--
٤٢٣ ٨٩٠,٥٣٣	٤٥٨,٤٦٠	٦٩,٤٣ ٣٣٥	٧٨٢ ٨٦٦	١٢٤ ٥٧٠	٤ ٦٩٩	٢٩,٠٣١,٠٠٣	--	٢٢٩ ٣١٣ ٦٠٠
٤٢٣ ٨٩٠,٥٣٣	٤٥٨,٤٦٠	٦٩,٤٣ ٣٣٥	٧٨٢ ٨٦٦	١٢٤ ٥٧٠	٤ ٦٩٩	٢٩,٠٣١,٠٠٣	--	٢٢٩ ٣١٣ ٦٠٠
--	(٤ ٥٨٠,٤٦٠)	٤ ٥٨٠,٤٦٠	--	--	--	--	--	--
--	--	(٢٣٥ ٣٥٢)	١ ٣٢٩	--	--	٢٢٩,٢٣	--	--
٥٢ ٦٦٢ ١٧١	٥٢ ٦٦٢ ١٧١	--	--	--	--	--	--	--
٤٨٥ ٥٥٢ ٧٠,٤	٥٢ ٦٦٢ ١٧١	٧٣ ٧٨٨ ٤٤٣	٧٨٩ ١٩٥	١٢٤ ٥٧٠	٤ ٦٩٩	٢٩ ٢٢٠,٠٢٦	--	٢٢٩ ٣١٣ ٦٠٠

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

رئيس مجلس الإدارة

أ. محمد عبدالعزیز الوزان

المدير المالي

أ. محمد ثروت





شركة التعمير والإستشارات الهندسية  
 "شركة مساهمة مصرية"  
 قائمة التدفقات النقدية المستقلة  
 عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤



السنة المالية المنتهية في		إيضاح رقم	
٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١		
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
٢٢ ٢١١ ٣٤٤	٥٢ ٤٦٥ ٢٣٥		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u> صافي أرباح العام قبل الضرائب
٣ ٠٨٣ ٧٠٢	١٢ ٢٢٥ ٣٥٢	(٤٠٥)	تعديلات لتسوية صافي الأرباح مع التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٦ ٣٢٩)	(٨٧)		إهلاك الأصول الثابتة والإستثمارات العقارية
(١١ ٧٢١ ٩٢٠)	(٢٤ ٩٩٤ ٧٥٢)	(٢١)	أرباح رأسمالية
(٨ ٣٣٥ ٠٩٤)	(١٩٢ ٧٢٥)		فوائد قيمة حالية
(١٦ ٩٨٤)	(١٦ ٩٨٤)		أرباح فروق عملة
١ ١٢٤ ٥٩٥	(٢ ٤٩٩ ٧٥٢)		إيرادات إستثمارات مالية
٥٢ ٣٠٧ ٨٥٥	--		خسائر إنتمانية متوقعة
--	(٥٢ ٣٠٧ ٨٥٥)		مخصصات بخلاف الإهلاك
٣٠ ٧٤٠ ٧٩٦	٤٨ ٣٧٤ ٢٥٦	(٢٤)	مخصص إنتفي الغرض منه
(١٩ ٩٤٣ ٢٥٦)	(١٣ ٤٩٥ ٨٥٢)	(٢٤)	فوائد ومصروفات تمويلية
٧٠ ٤٤٤ ٧١٠	١٩ ٥٥٦ ٩٣٥		فوائد دانئة
			أرباح التشغيل
			<u>التغيرات</u>
١٢ ١٩٤ ٢٨٠	(٦٦ ٢٨٨ ٨٦٥)		التغير في المخزون
(٢٦ ٢٨١ ٨٥٠)	١٨ ٨٧١ ٩٦٩		التغير في العملاء وأوراق القبض
٣٥ ٩١٧ ٦٨٣	(١ ٤٨٩ ٢٣٧)		التغير في المدينين والأرصدة المدينة الأخرى
(٨ ٣٣٤ ٠٩٥)	(٤٩٠ ٦٥٥)		التغير في الموردين والمقاولون دفعات مقدمة
٢٠ ٤٢١ ٨٣٨	٤٥ ٣٣٤ ٣٤١		التغير في الدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى
(٦ ٥٢١ ٩٤٤)	١ ١٦١ ٧٢٣		التغير في الموردين وأوراق الدفع
(٢٠ ٢٨٣ ٢٢٦)	٢ ٦٧٩ ٩٧٦		التغير في عملاء دفعات مقدمة
٢٤ ٤٥٣ ٨٨٨	١٥ ٧٠٣ ٧٩٠		التغير في المستحق من الأطراف ذات علاقة
(٢٩ ٥٧٨ ٣٤٥)	(٥٩ ٢٦١ ٤٢٩)		التغير في المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة
--	(١٢ ٦٨٤ ٧٧١)		ضريبة الدخل المسددة
(١ ٣٠٢ ٦٤٢)	--		توزيعات ارباح مدفوعة عاملين و مجلس إدارة
٧١ ١٣٠ ٢٩٨	(٣٦ ٩٠٦ ٢٢٣)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٢٥ ٥٥٩ ٤١٣)	(٦ ٠٦٤ ٠٣٥)		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية</u>
٦ ٣٢٩	٨٧		(مدفوعات) لشراء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ
١٩ ٩٤٣ ٢٥٦	١٣ ٤٩٥ ٨٥٢		متحصلات من بيع أصول ثابتة
(٥ ٦٠٩ ٨٢٨)	٧ ٤٣١ ٩٠٥		متحصلات من فوائد دانئة
٨٨ ٩٥٩ ٢٧٨	٤٠ ١٨٢ ١٦٤		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة الإستثمارية
--	(٧٢ ٤٣٤ ٦٥٩)		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</u>
٨٨ ٩٥٩ ٢٧٨	(٣٢ ٢٥٢ ٤٩٥)		التغير في التزامات التأجير التمويلي
١٥٤ ٤٧٩ ٧٤٨	(٦١ ٧٢٦ ٨١٣)		التغير في المستحق من الأطراف ذات علاقة
٤٦ ٨١٢ ٧٢٦	٣٠١ ٣٠٨ ٨٠٧		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التمويلية
(٢٧٣ ٥٠٦)	(٤٧ ٤٩٣)		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام
١٦ ٣٢٧	١٩٢ ٧٢٥		النقدية وما في حكمها في بداية العام
٢٠١ ٠٣٥ ٢٩٥	١٣٩ ٧٢٧ ٢٢٦	(١٤)	خسائر إنتمانية متوقعة
			فروق تقييم عملة
			النقدية وما في حكمها في نهاية العام

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

رئيس مجلس الإدارة

أ. سعد عبدالعزيم الوزان

المدير المالي

أ. محمد ثروت





## شركة التعمير والإستشارات الهندسية

### "شركة مساهمة مصرية"

#### الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

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 ٦٠ 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

- الإستثمار 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.

##### إعتماد القوائم المالية

تم إعتماد القوائم المالية المستقلة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ من مجلس الإدارة بجلسته المنعقدة بتاريخ ١٣ ابريل ٢٠٢٥.

#### ٢. أسس إعداد القوائم المالية المستقلة

##### الإلتزام بالمعايير والقوانين

يتم إعداد القوائم المالية المستقلة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية السارية.

##### (أ) عملة التعامل والعرض

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

##### (ب) استخدام التقديرات والإفتراضات

- يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية قيام الإدارة بعمل تقديرات وإفتراضات تؤثر على قيم الأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات خلال الفترة المالية هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات ويتم دراسة تلك التقديرات والإفتراضات بصورة مستمرة وإثبات الآثار المترتبة على تعديل التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها هذا التعديل والفترة المستقبلية التي ستتأثر بذلك التعديل وتتمثل الإفتراضات 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 المستقلة 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، والإسترشاد 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 المستقلة للأدوات المالية المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.

٣. أهم السياسات المحاسبية المطبقة

(أ) القوائم المالية المجمعة

- يوجد لدى الشركة شركات تابعة و طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٢) "القوائم المالية المجمعة" و المادة ١٨٨ من اللائحة التنفيذية لقانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ يجب أن تعد الشركة قوائم مالية مجمعة للمجموعة حيث يستوجب الأمر الرجوع إليها للحصول على تفهم للمركز المالي ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية للمجموعة ككل.
- كما يتم قياس كلا من المقابل المادى المحول و كذا صافى قيم الأصول المقتناة القابلة للتحديد عند عملية الاقتناء بالقيمة العادلة.
- و يتم إجراء اختبار الاضمحلال سنويا للشهرة الناتجة من عملية الاقتناء، أية أرباح ناتجة من عملية شراء تفاوضية يتم الاعتراف بها فوراً فى الأرباح أو الخسائر.
- ويتم معالجة التكاليف المتعلقة بالاقتناء كمصروف فى الفترات التى يتم فيها تحمل التكاليف و استلام الخدمات باستثناء واحد وهو إصدار الأوراق المالية مقابل المديونية أو حقوق الملكية.
- لا يتضمن المقابل المادى المحول المبالغ المدفوعة تسوية علاقات قائمة سابقا بين المنشأة المقتنية والمقتناة وعادة ما يتم الاعتراف بهذه المبالغ فى الأرباح أو الخسائر.
- يتم قياس المقابل المادى المحتمل بالقيمة العادلة فى تاريخ الاقتناء وفى حالة أن الالتزام بدفع المقابل المحتمل استوفى الشروط المحددة لتعريف أداة حقوق الملكية يتم تبويبه ضمن حقوق الملكية ولا يتم إعادة قياسه وتتم معالجة التسوية اللاحقة له ضمن حقوق الملكية، بخلاف ما سبق فإن أى مقابل مادى محتمل آخر يتم إعادة قياسه بالقيمة العادلة فى تاريخ إعداد القوائم المالية مع الاعتراف بأى تغييرات فى القيمة العادلة ضمن الأرباح.

(ب) ترجمة العملات الأجنبية

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

(ج) الأصول الثابتة وإهلاكاتها

- تظهر كافة بنود الأصول الثابتة بالمركز المالى بتكلفتها التاريخية مخصوماً منها مجمع الإهلاك بالإضافة إلى الخسائر المجمعة الناتجة عن الإضمحلال فى 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 إقتصادية مستقبلية للشركة ويمكن قياس تكلفة الإقتناء الخاصة بهذا البند بدرجة عالية من الدقة هذا ويتم تحميل مصروفات الإصلاح والصيانة بقامة الدخل عن السنة المالية التى تم تحمل تلك المصروفات خلالها.
- تتحدد الأرباح والخسائر الناشئة عن إستبعاد الأصول الثابتة على أساس الفرق بين صافى عائد الإستبعاد والقيمة الدفترية لتلك الأصول ويتم إدراجها بقائمة الدخل.
- تثبت الأصول التى لاتزال فى طور الإنشاء تمهيداً لإستخدامها فى أغراض إنتاجية أو إدارية بالتكلفة مخصوماً منها الإضمحلال فى قيمتها، وتتضمن تلك التكلفة أتعاب الإستشاريين، ويبدأ إهلاك تلك الأصول عندما تصبح صالحة للإستخدام فى الأغراض التى أنشئت من أجلها طبقاً لنفس الأسس المتبعة فى 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
١٠ - ١٦	معدات تشغيل

#### (د) التكاليف اللاحقة على الإقضاء

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 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 الاعتراف بالتكاليف الأخرى بقائمة الدخل كمصروفات عند تكبدها.

#### (هـ) 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 الأولي 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 الاستثمار في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر 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.
  - ينشأ 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 المناجرة يمكن للشركة أن تقوم باختيار لا رجعة فيه بأن تعرض ضمن الدخل الشامل الآخر، التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للإستثمار، يتم إجراء هذا الاختيار لكل أداة على حدة.
  - الأصول المالية التي لم يتم تبويبها على أنها مقيمة بالتكلفة المستهلكة أو مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر 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 المناجرة 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.
- 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 التعاقدية 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 الآخر

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

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

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

#### الالتزامات المالية - التبويب والقياس اللاحق والأرباح والخسائر

يتم تبويب الالتزامات المالية على أنها مقيمة بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم تبويب الالتزامات 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 الالتزامات المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك مصروف الفوائد ضمن الأرباح والخسائر. الالتزامات 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 الاستبعاد تسجل ضمن الأرباح والخسائر.

#### الإستبعاد

#### الأصول المالية

تقوم الشركة بإستبعاد الأصل المالي عند إنتقضاء 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 استبعاد الأصول المحولة.

#### الالتزامات المالية

يتم إستبعاد الالتزامات المالية عندما يتم سداد الالتزامات التعاقدية أو الغائها أو انقضاء مدتها. تقوم الشركة أيضًا بإستبعاد الالتزامات المالية عندما يتم تعديل شروطها والتدفقات النقدية للالتزامات المعدلة تختلف اختلافًا جوهريًا، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالالتزامات المالية الجديدة على أساس الشروط المعدلة بالقيمة العادلة.

عند إستبعاد الالتزامات 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 والالتزامات المالية ويُدْرَج 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 الالتزامات على أساس الصافي أو بيع الأصول وسداد الالتزامات في آن واحد.

#### (و) 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 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 الإعتراف 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 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 الاولي وعند احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة يجب على الشركة الأخذ في الاعتبار ان تكون هذه المعلومات معقولة ومؤيدة ومناحة 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 :

- 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).
- عندما تتجاوز الأصول المالية موعد استحقاقها ٩٠ يوم مالم يكن من الممكن حفضها.
- عمر خسائر الائتمان المتوقعة هو الذي ينتج عن جميع الاحداث الافتراضية المحتملة على مدى العمر المتوقع لأداة مالية.
- 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 المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ، لقياس مدى اضمحلال تلك الأصول وفقاً لما يلي :

- **المرحلة الأولى (١ stage):** تتضمن القروض والتسهيلات الإئتمانية/ أدوات الدين التي لم تحدث زيادة جوهريه في مخاطرها الإئتمانية منذ الإعراف الأولى بها، وتمثل الخسارة الإئتمانية 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 الإئتمانية/ أدوات الدين التي حدثت زيادة جوهريه في مخاطرها الإئتمانية منذ الإعراف الأولى بها ، إلا أنها لم تصل إلى مرحلة التعثر بعد نظراً لعدم وجود دليل موضوعي يؤكد حدوث التعثر، وتحتسب الخسارة الإئتمانية المتوقعة لكامل عمر القروض والتسهيلات الإئتمانية/ أدوات الدين، وهي تمثل الخسارة المتوقعة الناتجة عن أحداث التعثر خلال المدة الزمنية المتبقية من عمر الأداة.
- **المرحلة الثالثة (٣ stage) :** تتضمن القروض والتسهيلات الإئتمانية / أدوات الدين التي يتوفر دليل/ أدلة على أنها أصبحت متعثرة (غير منتظمة)، وتكتسب الخسارة الإئتمانية 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 الاصول 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 اكثر من الاحداث التي يكون لها تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة 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.
- إختفاء نشاط سوق الأوراق المالية بسبب الصعوبات المالية.



### عرض مخصص الخسائر الائتمانية 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 للاسترداد. 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 الاستردادية للأصل.

يتم إجراء اختبار الاضمحلال للشهرة سنوياً.

لإجراء اختبار اضمحلال القيمة لأصل يتم تجميع الأصول معا إلى أصغر مجموعة أصول تتضمن الأصل والتي تولد تدفقات نقدية داخلية من الاستعمال المستمر ومستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الأصول الأخرى أو مجموعات الأصول - وحدات توليد النقد. يتم توزيع الشهرة المكتسبة عند تجميع الأعمال على الوحدات التي تولد النقد أو مجموعات هذه الوحدات لدى الشركة المقتنية والمتوقع منها الاستفادة من عملية التجميع.

القيمة الاستردادية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد هي قيمته العادلة ناقصا تكاليف البيع أو قيمته الاستخدامية أيهما أكبر، القيمة الاستخدامية 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 أو وحدة توليد النقد.

يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد أكبر من قيمته الاستردادية، يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال في الأرباح أو الخسائر. ويتم توزيعها أولاً لتخفيض القيمة الدفترية للشهرة الموزعة على وحدة توليد النقد، ثم تخفيض الأصول الأخرى للوحدة بالتناسب على أساس القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة.

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

#### (ز) استثمارات مالية في شركات تابعة:

يتم إثبات الاستثمارات المالية طويلة الأجل في الشركات التابعة بتكلفة اقتنائها مخصوم منها الاضمحلال في القيمة ويتم تقدير الاضمحلال لكل استثمار علي حدي ويتم إثباته في قائمة الدخل.

#### (ح) استثمارات عقارية

##### (١) الإعتراف والقياس

تتمثل الاستثمارات 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 الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك وخسائر الانخفاض في القيمة، ويتم الإفصاح عن القيمة العادلة لتلك الاستثمارات في تاريخ المركز المالي إلا إذا كانت هناك حالات يصعب معها تحديد القيمة العادلة لتلك الاستثمارات 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 الانتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الاستثمار العقاري.

## (ط) 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 بالتكلفة الفعلية أو صافي القيمة الإستردادية أيهما أقل.

## (ي) 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: 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: لالتزام 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، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف أخرى.
- الخطوة ٤: توزيع سعر المعاملة علي إلتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يتضمن أكثر من التزام، مستقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة علي كل إلتزام أداء بمبلغ يحدد مبلغ مقابل العقد الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل إلتزام من إلتزامات الأداء.
- الخطوة ٥: تحقق الإيرادات عندما أو كلما أوفت المنشأه بإلتزام الأداء.
- تفي الشركة بالتزامات الأداء وتثبت 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 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 بالتقدير الذي يوجد فيه إحتمال بتدفق منافع إقتصادية للمجموعة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف بشكل موثوق فيه حيثما كان ذلك مناسباً.

#### استيفاء التزامات الاداء

- يجب على الشركة إجراء تقييم لكل عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا كان يتم الوفاء بالتزامات 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 استخدام هذا الحكم. تقوم الشركة بتقدير تأثير أي مقابل متغير في العقد.
- تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

- في حالة ما إذا قامت الشركة بتحديد استيفاء التزامات 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 الإستثمارات:

- 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.

#### (ك) التأجير التمويلي

##### القياس الأولي لأصل "حق الانتفاع":

تتكون تكلفة أصل "حق الانتفاع" من:

- (أ) مبلغ القياس الأولي لإلتزام 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 فيجب 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 منكبة 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 للإلتزام 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 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.

### (د) أسهم خزينة

تدرج أسهم الخزينة (أسهم الشركة) بتكلفة إقتنائها وتظهر تكلفة أسهم الخزينة مخصومة من حقوق الملكية بالمركز المالي وتثبت الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التصرف في أسهم الخزينة ضمن حقوق الملكية بالمركز المالي، وطبقاً لنص المادة ٤٨ من قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ينبغي علي الشركة التصرف في هذه الأسهم للغير في مدة أقصاها سنة من تاريخ نقل ملكيتها وإلا التزمت الشركة بتخفيض رأس مالها بمقدار القيمة الاسمية لتلك الأسهم.

### (م) المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام 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 لسداد 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 المستقلة 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.

### (ن) 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 ويتم إثبات ضريبة الدخل على صافي الربح الخاضع للضريبة باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد القوائم المالية المستقلة 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.

#### (س) المصروفات

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

#### (ع) الإحتياطي القانوني

■ طبقاً للنظام الأساسي للشركة يتم تجنب ٥٪ من صافي الأرباح السنوية على الأقل لتكوين احتياطي قانوني ويتم التوقف عن تجنب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الإحتياطي ٥٠٪ من رأس المال الشركة المصدر ومتي نقص الإحتياطي يتم العودة الي الاقتطاع ويستعمل الإحتياطي بقرار من الجمعية العامة بناءً على اقتراح مجلس الإدارة.

■ إحتياطي ارتفاع أسعار أصول كان يتم ترحيل الأرباح الرأسمالية إليه فيما سبق "عند التوزيع" والأن يتم ترحيل الأرباح الرأسمالية إلي حساب الإحتياطي الرأسمالي أما الإحتياطي العام فقد تم تكوينه بجزء من فائض التقييم نتيجة للاندماج في الأرصدة الذي تم في ٢٠٠٠/٩/٣٠ وتم الانتهاء من التقييم في ٢٠٠٢/١٢/٣١ بين الشركة وإحدى الشركات التابعة.

#### (ف) 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 علي قائمة الدخل طبقاً لأساس الإمتحاق، ويقتصر التزام الشركة على قيمة تلك المساهمة.

#### (ص) 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.

#### (ق) توزيعات الأرباح

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

#### (ر) نصيب المسهم في الأرباح:

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

#### (ش) 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 وينفس أسس التعامل مع الغير.

#### (ت) أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب أرقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً لتتماشي مع التغييرات في العرض المستخدم في القوائم المالية.

٤. (أ) أصول ثابتة (بالصافي)

الإجمالي	أثاث	عدد	وسائل نقل	ألات ومعدات	مباني	أراضي	
جنيه مصري	جنيه مصري	وحدات	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٥١٩,٠٢٨,٥٥٥	١٤٨٤٤,٤٤٧	٣٩,٠٩٣	٥٢٠٤,١٣١	١٨١,٩٦٨	٢٢٢,٧٧٢,٣٣٨	٨٨٦٠,٨٧٨	التكلفة في ٢٠٢٤/٠١/٠١
١,٠٦٤,٠١١	٢,٥٩٢,٦٩٦	--	--	--	٣٤٧١,٣٦٥	--	الإضافات خلال العام
(٣٣٦,٠١٢)	(٢٢٦,٠١٢)	--	--	--	--	--	الإستحداثات
٢٥٧٧٤٠,٩٠٤	١٧٢١١,١٣١	٣٩,٠٩٣	٥٢٠٤,١٣١	١٨١,٩٦٨	٢٢٢,٤٤٣,٧٠٣	٨٨٦٠,٨٧٨	التكلفة في ٢٠٢٤/١٢/٣١
٣٠,٠٣٧,٤٧١	٧٥٤٤,٢٨٣	٣٨,٢٧٤	٢٣٠,٥٧٠,٦	١٧٨,١٠٦	١٩,٩٧١,١٠٢	--	مجموع الإهلاك في ٢٠٢٤/٠١/٠١
١١,١٣٥,٠٧٢	١,٩١٣,٢٣٥	٢٢٠	٥٨١,٥٨٩	١,٨٨	٨,٢٣٩,٢٤٠	--	إهلاكات العام
(٢٣٥,٩٨٠)	(٢٢٥,٩٨٠)	--	--	--	--	--	مجموع إهلاك الإستحداثات
٤٠,٩٤٦,٥٦٦	٩,٢٣١,٥٣٨	٣٨,٤٩٤	٢,٨٨٧,٢٩٥	١٧٨,٧٩٤	٢٨,٦١٠,٤٤٢	--	مجموع الإهلاك ٢٠٢٤/١٢/٣١
٢١٦,٧٩٤,٣٣٨	٧,٩٧٩,٥٩٢	٥٩٨	٢,٣١٦,٨٣٥	٣,١٧٤	١٩,٧٢٣,٢٦٢	٨,٨٦٠,٨٧٨	صافي القيمة الدفترية في ٢٠٢٤/١٢/٣١
٢٢١,٨٦٥,٣٨٤	٧,٣٠٠,١٦٣	٨١٨	٢,٨٩٨,٤٢٤	٣,٨١٢	٢٠,٢٨٠,١٢٣	٨,٨٦٠,٨٧٨	صافي القيمة الدفترية في ٢٠٢٣/١٢/٣١

- تم تقييم الأصول المكتسبة قبل ٢٠٠٠/٩/٣٠ وتم إثباتها بالدفتر بالقيمة بعد التقييم في عام ٢٠٠٢ وتم إضافة فروق التقييم إلى حقوق الملكية. أما الأصول الثابتة المشتركة جديدة فتمت بتكلفة اقتنائها مخصصاً منها مجمع الإهلاك ويتم إهلاك هذه الأصول باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقررة لكل أصل من الأصول لأراض احتساب الإهلاك كالمعتاد بالعام السابق.
- يتضمن بند الأراضي ضمن الأصول الثابتة أراضي غير مسجلة باسم الشركة ممثلة في (مدينة نصر - حمية الزيتون) وتبلغ تكلفتها ١٠٧١٧ جنيه مصري و يرجع عدم تسجيل بعض أراضي المشاريع المقامة من الشركة إلى أن معظم أراضي المشاريع آلت ملكيتها لشركة في ظل تبنيها للقطاع العام والمؤسسة العامة للإسكان وذلك بموجب قرارات تخصيص جمهورية أو وزارية. بلغت التكلفة التاريخية للأصول المهلكة دفترياً بالكامل ومزال التي تستخدم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١٤٢٦ ٩٣١٥ جنيه مصري بينما تكلفتها كما يلي:-
- مباني ٢٨٩ ٢٩٦ ١ جنيه مصري؛ وسائل نقل ١٣١ ١٢١ ١ جنيه مصري؛ الألات ومعدات ٧٨٤ ٧٨٤ ١٧١ جنيه مصري؛ عدد وأدوات ١٠٢ ٣٦١ جنيه مصري؛ عدد وأدوات ١٠٢ ٣٦١ جنيه مصري بينما تكلفتها كما يلي:-
- كما توجد تعديلات على أجزاء من بعض أراضي الشركة مثل أجزاء من أرض صمات الإحلام - الحيزة وتحاول الشركة حلها قضائياً.
- \* قامت الشركة بإبرام عقد بيع مع إعادة استئجار تمويلي للمقر بالكامل (الأرض والمباني) الكائن بشرع ٤ شارع أمريكا اللاتينية حالياً ترفيق ديب قصر الدويرة قصر النيل إيضاح رقم (٢٠) التراخيص عقد الناخب التمولي.

شركة التعمير والاستثمارات الهندسية تتركبة مساهمة مصرية  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(ب) أصول ثابتة (بالصافي)

الإجمالي	إثبات		صدد		وسائل نقل	ألات ومعدات	مباني	أراضي	
	معدات مكتبية	معدات مكتبية	وأدوات	معدات مكتبية					
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٨٤٦١٦٤٤	٩٣٧٨٢٦١	٣٩٠٩٣	٢٣٠٤١٣١	١٨١٩٢٨	٢٧٦٩٧٣١٤	٨٨٦٠٨٧٨		التكلفة في ٢٠٢٣/٠١/٠١	
٢٠٣٤٦٤٩٢٣	٥٤٨٩٨٩٩	--	٢٩٠٠٠٠٠	--	١٩٥٠٧٥٠٢٤	--		الإضافات خلال العام	
(٢٣٧١٣)	(٢٣٧١٣)	--	--	--	--	--		الإستبعادات	
٢٥١٩٠٢٨٥٥	١٤٨٤٤٤٤٧	٣٩٠٩٣	٥٢٠٤١٣١	١٨١٩٦٨	٢٢٢٧٧٢٣٣٨	٨٨٦٠٨٧٨		التكلفة في ٢٠٢٣/١٢/٣١	
٧٨٠٦٥١٠٤	٦٣٤٢٥٢٢	٣٤٢٤٨	٢٣٠٤١١٧	١٧٧٤٢٠	١٩٢٠٦٧٩٧	--		مجموع الإهلاك في ٢٠٢٣/٠١/٠١	
١٩٩٦٠٧٠	١٢٢٥٤٦٤	٤٠٢٦	١٥٨٩	٦٨٦	٧٦٤٢٠٥	--		إهلاكات العام	
(٢٣٧٠٣)	(٢٣٧٠٣)	--	--	--	--	--		مجموع إهلاك الإستبعادات	
٣٠٠٣٧٤٧١	٧٥٤٤٢٨٣	٣٨٢٧٤	٢٣٠٥٧٠٦	١٧٨١٠٦	١٩٩٧١١٠٢	--		مجموع الإهلاك في ٢٠٢٣/١٢/٣١	
٢٢١٨٦٥٣٨٤	٧٣٠٠١٦٣	٨١٨	٢٨٩٨٤٢٤	٣٨٢٢	٢٠٢٨٠١٢٣٦	٨٨٦٠٨٧٨		صافي القيمة المقترية في ٢٠٢٣/١٢/٣١	

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

#### ٥. الإستثمارات العقارية

الإجمالي	مباينى	أراضى	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٩ ٣٦٥ ٣٣٠	٢٨ ٩٠٥ ٦٤٠	٤٥٩ ٦٩٠	التكلفة في ٢٠٢٤/٠١/٠١
(٥٦٠)	(٤٧٥)	(٨٥)	إستبعادات خلال العام (محول لمخزون الناتج تام)
٢٩ ٣٦٤ ٧٧٠	٢٨ ٩٠٥ ١٦٥	٤٥٩ ٦٠٥	التكلفة في ٢٠٢٤/١٢/٣١
٢٣ ٧٩٧ ١٣٨	٢٣ ٧٩٧ ١٣٨	--	مجمع الإهلاك في ٢٠٢٤/٠١/٠١
١٠٩٠ ٢٨١	١٠٩٠ ٢٨١	--	إهلاك العام
(٢٩٨)	(٢٩٨)	--	مجمع إهلاك الاستبعادات (محول لمخزون إنتاج تام)
٢٤ ٨٨٧ ١٢١	٢٤ ٨٨٧ ١٢١	--	مجمع الإهلاك في ٢٠٢٤/١٢/٣١
٤ ٤٧٧ ٦٤٩	٤ ٠١٨ ٠٤٤	٤٥٩ ٦٠٥	صافي القيمة الدفترية في ٢٠٢٤/١٢/٣١
٥ ٥٦٨ ١٩٣	٥ ١٠٨ ٥٠٣	٤٥٩ ٦٩٠	صافي القيمة الدفترية في ٢٠٢٣/١٢/٣١

#### ٦. سندات حكومية وسندات إسكان

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٣ ٩٦٥	٩٣ ٩٦٥	سندات بنك الإستثمار القومي
٣٩١ ٣٠٣	٣٩١ ٣٠٣	سندات وزارة المالية
٤٨٥ ٢٦٨	٤٨٥ ٢٦٨	(يخصم):
(٤٨٥ ٢٦٨)	(٤٨٥ ٢٦٨)	خسائر إنتمانية متوقعة
--	--	

#### ٧. إستثمارات في شركات تابعة

قيمة الاستثمار في ٢٠٢٣/١٢/٣١	قيمة الاستثمار في ٢٠٢٤/١٢/٣١	النسبة المسددة	القيمة الاسمية للاسهم المستثمر فيها	القيمة الاسمية للسهم	نسبة المساهمة	عدد الأسهم المملوكة	الكيان القانوني	شركات تابعة
جنيه مصري	جنيه مصري	%	جنيه مصري	جنيه مصري	%			
٤٤ ٥٥٠ ٠٠٠	٤٤ ٥٥٠ ٠٠٠	٪ ١٠٠	٤٤ ٥٥٠ ٠٠٠	١٠	٪ ٩٩	٤ ٤٥٥ ٠٠٠	ش.م.م	شركة يوبى ال سوث
١٩ ٦٠٠ ٠٠٠	١٩ ٦٠٠ ٠٠٠	٪ ١٠٠	١٩ ٦٠٠ ٠٠٠	١٠	٪ ٩٨	١ ٩٦٠ ٠٠٠	ش.م.م	شركة لزاو فيوز
٩٩٠٠	٩٩٠٠	٪ ١٠٠	٩٩٠٠	١٠٠	٪ ٩٩	٩٩	ش.م.م	المشروعات العمرانية
٦٤ ١٥٩ ٩٠٠	٦٤ ١٥٩ ٩٠٠		٦٤ ١٥٩ ٩٠٠					شركة إستثمارات التعمير

#### ٨. عملاء تقسيط مبيعات (أوراق قبض) غير متداولة

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢١ ٧٧٩ ٥٦٧	١٢١ ٤٤٥ ٢٤٣	أوراق قبض غير متداولة
(٣٨ ٢٠١ ٨٩٣)	(٣٠ ٩٤٦ ٧١٠)	يخصم
(٣ ٥٥٧ ٧٧٧)	(١ ٦٢١ ٩٤٩)	فوائد القيمة الحالية
٨٠ ٠١٩ ٨٩٧	٨٨ ٨٧٦ ٥٨٤	خسائر إنتمانية متوقعة

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



٩. المخزون

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٤١ ٣٠٦ ٧٣٠	١١٤ ٧١٧ ١٩٤	مخزون وحدات تامة (إنتاج تام)
٢٥١ ٢٥٣ ١٥٩	٣٤٤ ١٣١ ٧٩٤	الإنتاج غير التام من مشروعات التعمير (ديار ٢)
٨ ٢٩٨	٨ ٣٢٧	المخزون السلي
<u>٣٩٢ ٥٦٨ ١٨٧</u>	<u>٤٥٨ ٨٥٧ ٣١٥</u>	

لم تقم الشركة بالإنتهاء بعد من إجراءات تسجيل أرض ٦ أكتوبر المدرجة بالإنتاج غير التام والبالغ مساحتها ٧٠ فدان تقريبا (قطعة ١٦، ٢٢) بالمنطقة العمرانية الأولى حيث يتعذر تسجيلها في الوقت الحالي لحين الإنتهاء من تنفيذ كافة مقومات المشروع لكامل قطعة الأرض ثم مطابقة واعتماد جهاز مدينة ٦ أكتوبر وهيئة المجتمعات العمرانية ثم يتم تحرير عقد بيع نهائي واتخاذ إجراءات التسجيل لهذا العقد وذلك وفقا لبنود عقد البيع الابتدائي المؤرخ ١٠/٢٠/١٩٩٧ وملحقية واشترطات هيئة المجتمعات العمرانية واحكام القانون ٥٩ لسنة ١٩٧٩ والخاص بإنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ولائحته التنفيذية.

١٠. العملاء وأوراق قبض

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٧ ١٨٣ ٧٣٤	١٠ ٢٤٧ ٣٤٩	عملاء خدمات مؤداة
٥٥ ٤٧١ ٤٠١	٥٣ ٧٤٧ ٩٣١	أوراق قبض قصيرة الاجل
<u>٦٢ ٦٥٥ ١٣٥</u>	<u>٦٣ ٩٩٥ ٢٨٠</u>	
(٤ ٥٢٢ ٨٧٥)	(٦ ٦٦١ ٠٩٧)	(يخصم):
(٤ ٢٣٥ ٣٠٠)	(٣٤٩ ١١٥)	فوائد القيمة الحالية
<u>٥٣ ٨٩٦ ٩٦٠</u>	<u>٥٦ ٩٨٥ ٠٦٨</u>	خسائر إنتمانية متوقعة

• تتضمن أوراق القبض المتداولة شيكات لدى البنك التجارى 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>	
١٠ ٥٥٣ ١١٨	١ ٩٧٣ ٨١١	شركات تابعة :-
٨ ٦٦٦ ٥٦٠	--	شركة إستشارات التعمير
--	٧٣ ٨٩٦ ٣٠١	شركة أزد فيوز - سكنى للاستثمار العقارى
<u>١٩ ٢١٩ ٦٧٨</u>	<u>٧٥ ٨٧٠ ١١٢</u>	شركة يو بي إل سوٲ
		الإجمالي (١)
٢١٣ ٦٩٢	٢٩٤ ١٢٨	أطراف أخرى :-
٢١٣ ٦٩٢	٢٩٤ ١٢٨	شركة وثيقة لتداول الأوراق المالية
١٩ ٤٣٣ ٣٧٠	٧٦ ١٦٤ ٢٤٠	الإجمالي (٢)
		الإجمالي (١) + (٢)
(٦٥٧ ١٤١)	(٥٨٤ ٢٨٩)	(يخصم):
<u>١٨ ٧٧٦ ٢٢٩</u>	<u>٧٥ ٥٧٩ ٩٥١</u>	خسائر إنتمانية متوقعة

## ١٢. المديون و الأرصدة المدينة الأخرى

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٢٨ ٤٧٤	١٨٨ ٢٠٧	مصروفات مدفوعة مقدما
١ ٤٢٥ ٣٤٩	٨٩٢ ١٨٨	مليون متاورون
٩١٤ ٥٥٥	٨٦٧ ٦٨٩	تأمينات لدى الغير
٥ ٣٢٨ ٣٩٩	٦ ٥٧٢ ١١٨	مديون - شحن وتركيب عدادات
٣٦٤ ٣٦٧	٣٦٧ ٦٥٦	ايرادات مستحقة
٤٩٩ ٤٥٢	١٨٤ ٤٢٨	ضريبة خصم منبع
١ ٥٨٦ ٧٨١	٧٨٦ ٠٣٣	مصلحة الضرائب - قيمة مضافة
٢ ٩٠٢ ٨٧٥	٣ ١٣٠ ٩٨٣	مصلحة الضرائب
١ ٩٥٤ ٥٠٠	١ ٩٥٤ ٥٠٠	وديعة الصيانة - مقر إداري* (إيضاح رقم ٤)
٢٦٦ ٧٤٥	٢٦٦ ٧٤٦	هيئة التأمينات الاجتماعية
٣٢٤ ١٩٠	٤٢٤ ٠٠٥	سلف و عهد
١٥ ٦٩٥ ٦٨٧	١٥ ٦٣٤ ٥٥٤	
(٧٦٦ ٠٨٢)	(٤ ٩٢٦ ٣٠٣)	<b>(بخصم):</b>
١٤ ٩٢٩ ٦٠٥	١٠ ٧٠٨ ٢٥١	خسائر إنتمانية متوقعة

\* يتمثل هذا المبلغ في وديعة صيانة خاصة بمكاتب إدارية ملك للشركة قد تم دفعها للصرف على الصيانة الخاصة بتلك المكاتب.

## ١٣. الموردین و المقاولون دفعات مقدمة

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١١ ٠٤٥ ٠٨٩	١١ ١٢٧ ٦٦٥	دفعات تحت حساب التوريدات
(٥٣٩ ٠٩٤)	--	<b>(بخصم):</b>
١٠ ٥٠٥ ٩٩٥	١١ ١٢٧ ٦٦٥	خسائر إنتمانية متوقعة

## ١٤. النقدية لدى البنوك و بالصندوق

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٩٩ ٨٥٠ ٧٢٣	١٣٩ ٥٣٧ ١٨٦	بنوك - حسابات جارية
١ ٤٥٨ ٠٧٩	٢٣٧ ٥٣٢	شيكات تحت التحصيل
٢٠١ ٣٠٨ ٨٠٢	١٣٩ ٧٧٤ ٧١٨	
(٢٧٣ ٥٠٧)	(٤٧ ٤٩٢)	<b>(بخصم):</b>
٢٠١ ٠٣٥ ٢٩٥	١٣٩ ٧٢٧ ٢٢٦	خسائر إنتمانية متوقعة

## ١٥. المخصصات

الرصيد في	إنتفى 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
--	٥٣ ٣٠٧ ٨٥٥	--	٥٣ ٣٠٧ ٨٥٥	مخصص إلتزامات
٢ ٣٩٧ ٢٧٧	٥٣ ٣٠٧ ٨٥٥	--	٥٥ ٧٠٥ ١٣٢	

## ١٦. الدائنون و الأرصدة الدائنة الأخرى

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢٧ ١٢٩ ٩١٦	٤٢ ٩٧٤ ٣٢٩	دائنو وديعة الصيانة والضمان*
٥ ٤٣٤ ٨٢٠	٦ ٥٨٤ ٨٢٠	دائنو إشتراكات نادى ديار
٢ ٦٤٤ ٢١٣	٨٥٨ ٣٦٦	ضرائب كسب العمل
٦١٩ ٠٥٨	٦١٩ ٠٥٨	دمغات هندسية
--	٢ ٧٢٦	صندوق إعانة الطوارئ
١ ١٠٨ ١٣٧	١ ١٠٨ ١٣٧	دائنو توزيعات أرباح
٣ ٨٥٨ ٩٠٣	٤ ٦٦٠ ٥٧١	إشتراكات غاز وكهرباء
--	١٧٣ ٠٧٩	ضريبة القيمة المضافة
--	١٩٢ ٧٤٤	ضريبة أرباح تجارية و صناعية
٧١٦ ٨٢١	٥٧٩ ٧٩٤	المساهمة التكافلية
١٣١ ٨٣٢	١٥١ ٠٨٣	فوائد تقسيط مبيعات مؤجلة
١ ٢٣٩ ٥١٤	٢ ٦٤٢ ٧٨٧	مصرفوات مستحقة
٨ ٤٤٤ ٩٤٥	٨ ٦٣٦ ٧٩٢	فوائد مستحقة
٣ ٤٢٦ ٥٦٨	٥ ٩٤٠ ٠٨٩	تأمينات ضمان أعمال ولدى الغير
٣٣ ٩٢٤ ٩٢١	٥٧ ٩٧٦ ٢٨٨	فوائد عملاء - أرصدة دائنة
٢ ٠٣١ ٧٠١	٢ ٩٤٥ ٠٣٠	أرصدة دائنة متنوعة
<u>٩٠ ٧١١ ٣٥٠</u>	<u>١٣٦ ٠٤٥ ٦٩٣</u>	

\* 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 فائض أو عجز بين العوائد الناتجة والمصرفوات يتم اضافته 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>	
٥ ٨٧٣ ٧٤٦	٧ ٠٣٥ ٤٦٩	الموردين
<u>٥ ٨٧٣ ٧٤٦</u>	<u>٧ ٠٣٥ ٤٦٩</u>	

## ١٨. رأس المال

## (أ) - رأس المال المصدر والمدفوع:

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 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 ٤٨٠ ٤٨٠ ٠٠٠ 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 أسهم عادية للسادة المساهمين وذلك بإجمالي مبلغ ٤٩ ٨٩٦ ٠٠٠ جنيه مصري ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٣٧٦ ٠٠٠ ٢٩٩ 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 الي ١ ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري ورأس المال المصدر والمدفوع من ٣٧٦ ٠٠٠ ٢٩٩ جنيه إلى ٣٢٩ ٣١٣ ٦٠٠ جنيه وذلك بتوزيع أسهم مجانية والبالغ إجماليها ٤٠٠ ١٣٨ ٤٠٠ 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 جنيه مصري	النسبة %
مساهمون أجنبى (قطاع خاص وأفراد)	٩ ٨٣٤ ٨٩١	١٣٧ ٦٨٨ ٤٧٤	٤١,٨١%
شركات ومؤسسات 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. الإحتياطيات

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٩ ٠٣١ ٠٠٣	٢٩ ٢٦٠ ٠٢٦	إحتياطي قانوني
٤ ٦٩٩	٤ ٦٩٩	إحتياطي إرتفاع أسعار
١٣٤ ٥٧٠	١٣٤ ٥٧٠	إحتياطي عام
٧٨٢ ٨٦٦	٧٨٩ ١٩٥	إحتياطي رأسمالي
٢٩ ٩٥٣ ١٣٨	٣٠ ١٨٨ ٤٩٠	

#### ٢٠. إلتزامات التأجير التمويلي

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

إجمالى قيمة الأقساط	فوائد لم تستحق بعد	إلتزام عقد التأجير	الفوائد المستحقة	قيمة الأقساط بدون فوائد	إلتزامات 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	إلتزامات غير متداولة
١٤١ ٥٩٨ ٣٥١	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
٥٥ ٨٨٢ ٩٦١	١٥ ١٦٨ ٣١٧	٤٠ ٧١٤ ٦٤٤	--	٤٠ ٧١٤ ٦٤٤	من ثلاث أعوام لأربع أعوام
٢٣ ٠٠٢ ٨٠٥	٢ ٧٧٤ ٩٢٧	٣٠ ٢٢٧ ٨٦٨	--	٣٠ ٢٢٧ ٨٦٨	من اربع أعوام لخمس أعوام
٣٤٥ ٨٦٤ ٧٩٧	١٠٦ ٣٦٩ ٩٤٠	٢٣٩ ٤٩٤ ٨٥٧	--	٢٣٩ ٤٩٤ ٨٥٧	إجمالى الإلتزامات غير المتداولة
٥١٣ ٦٨١ ٠٠٧	١٨٢ ٣٨٠ ٤٠٣	٣٣١ ٣٠٠ ٦٠٤	٨ ٦٣٦ ٧٩٢	٣٢٢ ٦٦٣ ٨١٢	إجمالى الإلتزامات

**وفيما يلي ملخص العقد المبرم:-**

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

**الإقساط المستحقة**

عدد (١) دفعة ايجارية ربع سنوية بمبلغ ٢١٨ ٧٥٠١ جنيه مصري وعدد (١٣) دفعة ربع سنوية بمبلغ ٧٦٩٥ ٠٠٧ جنيه مصري و عدد (٢٠) دفعة ايجارية ربع سنوية بمبلغ ٩٠٤ ٥٠٦٠٠ جنيه مصري عدد (١) دفعة ايجارية ربع سنوية بمبلغ ٧٧٣ ٣٧٥١ جنيه مصري وعدد (١٣) دفعة ربع سنوية بمبلغ ٦٩٨ ٨٤٨٣ جنيه مصري عدد (٢٠) دفعة ربع سنوية بمبلغ ٢٤٦ ٦١٢ ١٢ جنيه مصري و عدد (٢٠) دفعة ايجارية ربع سنوية بمبلغ ٠٤٧ ٩١٠ ٨ 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.

تبلغ الشيكات المحتجزة كضمان لعقد التأجير التمويلي مبلغ ٧٩٧ ٣٥٦ ٥٧٣ مصري وتمثل في ما يلي:

٢٠٢٤/١٢/٣١	ايضاح	
٦٨ ٣٣٤ ٧٥٢	(٩)	شيكات ضمن بند أوراق قبض غير متداولة
٤٦ ١١٩ ٢٠٣	(١١)	شيكات ضمن بند أوراق قبض متداولة
١٠٤ ٣٧٠ ٣٣٤	(٣٢)	شيكات ضمن أوراق القبض غير مدرجة ضمن بنود المركز المالي
٣٥٤ ٥٣٢ ٥٠٨	(٢٨)	شيكات تخص عملاء شركة ازاد فيوز للمشروعات العمرانية
٥٧٣ ٣٥٦ ٧٩٧		

**٢١. إيرادات النشاط**

عن السنة المالية المنتهية في		
٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
٢٥٢ ٣٢٤ ٠١١	١٣١ ٣١٧ ٧٣٥	مبيعات وحدات سكنية
٧ ١٤٢ ٨١٧	١٠ ٤٦٠ ٤٧١	إيجارات
٦ ٩٥٤ ٧٩٥	٩ ٣٦٢ ٥٩٦	رسوم إدارية
١١ ٧٢١ ٩٢٠	٢٤ ٩٩٤ ٧٥٣	فوائد قيمة حالية للعقود مع العملاء
٢٧٨ ١٤٣ ٥٤٣	١٧٦ ١٣٥ ٥٥٥	يخصم
(٢٥٨ ٥٨٩)	(٤٧٥ ٢٤٢)	خصم مسموح به
٢٧٧ ٨٨٤ ٩٥٤	١٧٥ ٦٦٠ ٣١٣	

**٢٢. تكلفة النشاط**

عن السنة المالية المنتهية في		
٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
١٥٢ ١٣٧ ١٢٩	٨٨ ٨٠٧ ٩٠٤	تكلفة مراكز الخدمات الإنتاجية
		تكلفة مبيعات وحدات سكنية (١)
		تكاليف الخدمات التسويقية
		أجور
		مستلزمات سلعية
		مصروفات متنوعة
		اجمالي تكلفة مراكز الخدمات التسويقية (٢)
		مصروفات تحويلية
		الإهلاك
		إجمالي المصروفات التحويلية (٣)
		الاجمالي (٣+٢+١)

٢٣. مصروفات عمومية وإدارية

عن السنة المالية المنتهية في		
٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦ ٦٧٨ ١٢٤	٢٥ ١٣٦ ٨٦٧	أجور و مرتبات و ما في حكمها
٢٨٩ ٦٨١	٨٢٨ ٠٥٤	مصروفات سيارات
٦٨ ١٠٦	٢٩٨ ٨٠٧	أدوات و مهمات مكتبية
١ ٦٠١ ٧٩٢	٦٣٤ ١٣١	صيانة و مرافق
٨٢٣ ٨٥٨	٣ ٤٩١ ٢٣٠	نظافة و ضيافة و أمن و حراسة
١ ٩٧١ ٩٦٩	١ ٦٦٩ ٠٤٢	سفر و إنتقالات
٦٦٣ ١٣٦	٢ ٠٠١ ٢٨٢	أتعاب مهنية
١ ٣٥٤ ١٥٣	٣ ٣٤٠ ٩٨٠	ضرائب و رسوم
٧١٦ ٨٢١	٥٧٩ ٧٩٤	مصروف المساهمة التكافلية
٣٨٨ ٨٣٥	٢ ٢٩٣ ٤٨٨	مصروف الإهلاك
١٥ ٦٨٩ ٦٩٧	٢ ٣٦٩ ٤٦٨	فروق فحص ضريبي و غرامات
١ ٠٢٨ ٨٩٥	٣ ٥٧٣ ١١٠	مصروفات دعايا و إعلان
١ ٨٩٣ ٨٣٥	١ ٥٠٩ ٥٢٨	مصروفات متنوعة
٤٣ ١٧٨ ٩٠٢	٤٧ ٧٢٥ ٧٨١	

٢٤. صافي الفوائد والمصروفات التمويلية

عن السنة المالية المنتهية في		
٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(٣٠ ٧٤٠ ٧٩٦)	(٤٨ ٣٧٤ ٢٥٦)	الفوائد والمصروفات التمويلية
١٩ ٩٤٣ ٢٥٦	١٣ ٤٩٥ ٨٥٣	<u>يخصم:</u>
(١٠ ٧٩٧ ٥٤٠)	(٣٤ ٨٧٨ ٤٠٣)	الفوائد الدائنة

٢٥. تسويات لإحتساب السعر الفعلي لضريبة الدخل

عن السنة المالية المنتهية في		
٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٢ ٢١١ ٣٤٤	٥٣ ٤٦٥ ٣٣٥	البيان
٢٢,٥%	٢٢,٥%	صافي أرباح العام المحاسبي
٤ ٩٩٧ ٥٥٣	١٢ ٠٢٩ ٧٠٠	سعر الضريبة
		ضريبة الدخل
		<u>تسويات ضريبية:</u>
٦٩٣ ٨٢٣	٢ ٧٥٠ ٧٠٤	(بضافا) ضريبة مصروفات وأعباء غير قابلة للخصم:
		إهلاكات الأصول الثابتة (المحاسبية)
		مصروفات أخرى
٢٥٣ ٠٣٤	٥٦٢ ٤٤٣	خسائر إئتمانية متوقعة
٢٦ ٠١٧	٢٣ ٤٩٢	بدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة
١٦١ ٢٨٥	١٣٠ ٤٥٣	المساهمة التكافلية
١١ ٩٩٤ ٢٦٧	--	مخصصات بخلاف الإهلاك
(٣ ٤٧١ ٩٨٨)	(٣ ٥٤٨ ٨٦٨)	(يخصم) ضريبة مصروفات وأعباء قابلة للخصم:
--	(١١ ٩٩٤ ٢٦٧)	الإهلاكات الضريبية
(٣ ٦٧٤)	(٤٣ ٣٦٣)	مخصصات سبق خضوعها
(٣ ٨٢٢)	(٣ ٨٢٢)	فروق تقييم عملة
١٤ ٦٤٦ ٥٠٥	(٩٣ ٥٢٧)	إيرادات إستثمارات مالية
٦٨ %	٠%	إجمالي الضريبة
		السعر الفعلي للضريبة

٢٦. 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 مصري	جنيه مصري	
٢ ٧٨١ ٦١٣	٥ ٧٦٥ ٩٩٢	رصيد التزام الضريبة المؤجلة أول العام
٢ ٩٨٤ ٣٧٩	٧٩٨ ١٦٤	<u>يخصم / يضاف:</u>
--	--	فروق مؤقتة ناتجة عن الأصول الثابتة
٥ ٧٦٥ ٩٩٢	٦ ٥٦٤ ١٥٦	فروق مؤقتة ناتجة عن فروق عملة
		رصيد التزام الضريبة المؤجلة آخر العام

٢٧. نصيب السهم في صافي أرباح العام

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤ ٥٨٠ ٤٦٠	٥٢ ٦٦٧ ١٧١	صافي أرباح العام طبقاً لقائمة الدخل
(٨٢٥ ٥٧١)	(٨٠٢٤ ٤٩٦)	<u>يخصم:</u>
٣ ٧٥٤ ٨٨٩	٤٤ ٦٤٢ ٦٧٣	حصة العاملين ومجلس الإدارة المقدر
٢٣ ٥٢٢ ٤٠٠	٢٣ ٥٢٢ ٤٠٠	صافي أرباح العام بعد خصم حصة العاملين
٠,١٦	١,٩٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم الناتجة في نهاية العام
		نصيب السهم في صافي أرباح العام (جنيه / سهم)

٢٨. 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 المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١	حجم المعاملات خلال السنة المنتهية في ٢٠٢٤/١٢/٣١	طبيعة التعامل	
١ ٦٧٣ ٦٤٦	٤٧ ٧٤٨ ٥٢٦	مرتبات محملة على الشركات التابعة	شركة ازاد فيوز للمشروعات العمرانية
٦ ٩٩٢ ٩١٥	٤٦ ٦٤٠ ٣١٥	تمويل أوراق قبض كضمان لعقد التأجير التمويلي	
٥٧ ٧٠١ ٨٥١	٣٥٤ ٥٣٢ ٥٠٨	مرتبات محملة على الشركات التابعة	شركة يو بي ال سوئ (ديار التعمير سابقاً)
٢٤٠ ٥٦٧	٢٣ ٤٧١ ٨٦٨	تمويل سداد مديونية	شركة إستشارات التعمير
١٠ ٤٨٩ ٣٦٨	٥٠ ٤٢٤ ٤٣٣	تمويل إيجار	شركة وثيقة لتداول الأوراق المالية
٦٦ ٥٧٩ ٢١١	٦٦ ٨١٩ ٧٧٨	تمويل	
٦٣ ٧٥٠	٨ ٥٧٩ ٣٠٦	تمويل	
٦٨٣ ٣٤٧	٨٣٥ ٢٩٦	تمويل	
٨٩٠ ٨١٨	٧٥٤ ٨٦١	تمويل	

الرصيد في ٢٠٢٣/١٢/٣١	الرصيد في ٢٠٢٤/١٢/٣١	طبيعة العلاقة	الأرصدة الظاهرة ضمن قائمة المركز المالي
----------------------	----------------------	---------------	---

جنيه مصري	جنيه مصري	المستحق من أطراف ذات علاقة	المستحق لأطراف ذات علاقة
١٠ ٥٥٣ ١١٨	١ ٩٧٣ ٨١١	شركة تابعة	شركة الإستشارات التعمير
٨ ٦٦٦ ٥٦٠	--	شركة تابعة	شركة ازاد فيوز للمشروعات العمرانية
--	٧٣ ٨٩٦ ٣٠١	شركة تابعة	شركة يو بي ال سوئ (ديار التعمير سابقاً)
٢١٣ ٦٩٢	٢٩٤ ١٢٨	شركة زميلة	شركة وثيقة لتداول الأوراق المالية
٦٦ ٨١٩ ٧٧٨	--	شركة تابعة	شركة يو بي ال سوئ (ديار التعمير سابقاً)
	٧ ٥٥٨ ٣٤٩	شركة تابعة	شركة ازاد فيوز للمشروعات العمرانية

### ٢٩. الإلتزامات العرضية

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

### ٣٠. الموقف الضريبي

#### ضريبة القيمة المضافة (المبيعات):-

تم الفحص حتى عام ٢٠١٥ وتم 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 إخطار الشركة بالفحص عن أعوام ٢٠٢١ - ٢٠٢٢ - ٢٠٢٣ .

#### ضريبة كسب العمل:-

تلتزم الشركة بتقديم النماذج و سداد الضريبة في المواعيد القانونية  
تم فحص السنوات حتى ٢٠١٩ و سداد 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 اخطار 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 و تم سداد الفروق الضريبية.  
تم فحص أعوام ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ و تم الربط و السداد .  
لم يتم اخطار الشركة بالفحص عن أعوام ٢٠٢١ - ٢٠٢٢ - ٢٠٢٣ .  
تم احتساب ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة عن العام المالي المنتهى في ٢٠٢٤/١٢/٣١ وتأثير القوائم المالية بها .

### ٣١. 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 ٢٧٧ ٣٩٧ ٢ جنيه مصري.

### ٣٢. أوراق قبض اجلة غير مدرجة ضمن بنود قائمة المركز المالي

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

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٥٨ ٦١٦ ٨١٠	٢٦٠ ٠٢٥ ٩٦١	أوراق قبض (عملاء مقدمات حجز وحدات)
٢٨ ٣٣٤ ٢٩٨	٢٥ ٧٥٤ ٦٤٠	أوراق قبض (وديعة صيانة وضمان ديار التعمير ٢)
٢ ١٣٢ ٥٠٠	١ ٥٠٥ ٠٠٠	أوراق قبض (اشتراك نادي ديار التعمير ٢)
٢٨٩ ٠٨٣ ٦٠٨	٢٨٧ ٢٨٥ ٦٠١	

وفيما يلي بيان بمواعيد استحقاق هذه الأوراق:-

أوراق قبض أقل من سنة	أوراق قبض أكثر من سنة	أوراق قبض أقل من سنة	أوراق قبض أكثر من سنة	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٩٣ ٠٦ ٧٦١	٢٠٠ ٩٧٢ ٨٥٨	٧٠٠ ٥٩٨٢	٢٨٧ ٢٨٥ ٦٠١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٧٦ ١٩٠ ٦٢٠	١٩٧ ٨٣٩ ٨٦٤	١٥ ٠٥٣ ١٢٤	٢٨٩ ٠٨٣ ٦٠٨	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣



**٣٣. 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 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 مزاوله أعمالها وأنشطة عملياتها والوسائل والهيكل التنظيمية التي تطبقها لإدارة هذه المخاطر بطريقة إستراتيجية وتحقيق أفضل قيمة للمساهمين.

**هيكل إدارة المخاطر**

إن مجلس إدارة الشركة هو المسئول الرئيسي عن المنهج العام لإدارة المخاطر والموافقة علي استراتيجيات 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 مماثلة مما قد يعرض هؤلاء الأطراف لتأثير مماثل من حيث الوفاء بالتزامات تعاقدية نتيجة للتغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية 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.

○ 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 وأوراق القبض علي القطاعات المختلفة.

**القيمة بالجنيه المصري**

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	بيان
٢٥٠٧٨٣٠	٢٦٨٩١٥٥	قطاع الأعمال العام والجهات الحكومية
٣١٦٠٢١١	٣٧٢٧٦٤٦	القطاع الخاص
١٢٨٢٤٨٨١٦	١٣٣٤٤٣١٥١	عملاء تقسيط مبيعات الوحدات السكنية " طويلة وقصيرة الأجل "
١٣٣٩١٦٨٥٧	١٣٩٨٥٩٩٥٢	

هـ. مجمّل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

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

القيمة بالجنيه المصري		البيــــــــــــــــان
٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
٢٠١٠٣٥٢٩٥	١٣٩٧٢٧٢٢٦	أرصدة لدي البنوك وودائع قصيرة الأجل
٥٣٨٩٦٩٦٠	٥٦٩٨٥٠٦٨	العملاء وأوراق القبض
١٨٧٧٦٢٢٩	٧٥٥٧٩٩٥١	المستحق من أطراف ذات علاقة
١٤٩٢٩٦٠٥	١٠٧٠٨٢٥١	مدينون وارصدة مدينة أخرى
<u>٢٨٨٦٣٨٠٨٩</u>	<u>٢٨٣٠٠٠٤٩٦</u>	<b>الإجمالي</b>

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 لتتويج 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 المخصوصة 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	
٩٠٧١١٣٥٠	١٣٦٠٤٥٦٩٣	الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى
٥٥٧٠٥١٣٢	٢٣٩٧٢٧٧	مخصصات
٥٨٧٣٧٤٦	٧٠٣٥٤٦٩	الموردين وأوراق الدفع
١٤٦٦٠٢٠٦	--	ضريبة الدخل المستحقة
٥٤٨٨٤٥٤٩	٨٣١٦٨٩٥٥	إلتزامات تأجير تمويلي
٦٦٨١٩٧٧٨	٧٥٥٨٣٤٩	المستحق لأطراف ذات العلاقة
<u>٢٨٨٦٥٤٧٦٢</u>	<u>٢٣٦٢٠٥٧٤٣</u>	<b>الإجمالي</b>

ز. خطر تقلبات سعر صرف العملات الأجنبية:

قد تتعرض الشركة لخطر التغيرات في أسعار الصرف والتي تؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملية 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، ويتمكن هذا الخطر في التغيرات في أسعار الفائدة بما قد يؤثر على نتائج الأعمال، وللمد 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 الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق اعلى قيمة للمساهم وتقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وللمحافظة 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 للمساهمين من خلال الاستفادة الأمثل من حقوق الملكية.

○ يتكون هيكل رأس مال الشركة من حقوق الملكية للمساهمين والتي تضم رأس المال المصدر والاحتياطيات والأرباح المرحلة وصافي أرباح العام وقد بلغت حقوق الملكية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ مبلغ ٤٨٥ ٥٥٧ ٧٠٤ جنيه مصري مقابل مبلغ ٥٣٣ ٨٩٠ ٤٣٢ جنيه مصري في ٢٠٢٣/١٢/٣١.

### ٣٤. الأحداث الهامة

○ بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٤ قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بتحديد سعر صرف الجنيه وفقاً لآليات السوق كما قررت أيضاً برفع سعر عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٦٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٧,٢٥٪ ، ٢٨,٢٥٪ و 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
معياري المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ "الاستثمار العقاري"	عدل آلية تطبيق نموذج القيمة العادلة حيث أضاف أنه يجب إثبات الربح أو الخسارة الناشئة عن التغير في القيمة العادلة للاستثمار العقاري ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة التي ينشأ فيها هذا التغير 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 إلي حساب رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.

المعايير التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار 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 الاستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة وشركات ذات سيطرة مشتركة.	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 الي حساب رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذه الطريقة لأول مرة.
معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠٢٤ "آثار 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 استيفائها في سعر الصرف اللحظي في تاريخ القياس. وقد تم إضافة ملحق إرشادات سمسالتطبيق والتي تتضمن إرشادات تقييم ما إذا كانت العملة قابلة للاستبدال بعملة أخرى، وإرشادات تطبيق المعالجات المطلوبة في حالة عدم القابلية للاستبدال.	لا يوجد آثار 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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 - المتراكمة في جانب حقوق الملكية - في تاريخ التطبيق الأولي.</li> </ul>

رئيس مجلس الإدارة

أ. سعد عبدالعزیز الوزان

المدير المالي

أ. محمد ثروت

