

تقرير حقائق مكتشفة

السادة / شركة التعمير والاستشارات الهندسية "شركة مساهمة مصرية"

قمنا بأداء الإجراءات المتفق عليها معكم المذكورة أدناه المتصلة بالتحقق من مدى إلتزام إدارة الشركة بالمتطلبات الواردة بالمادة رقم (٤٣) مكرر ضوابط التصرف في أصول أو إستثمارات الشركة الواردة بقواعد قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١١) لسنة ٢٠١٤ وتعديلاته (النسخة المحدثه في فبراير ٢٠٢٥) وذلك في ضوء أحكام القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ وتعديلاته ولائحته التنفيذية والقانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ الباب الثاني عشر.

وقد قمنا بمهمتنا طبقا للمعيار المصري رقم (٤٤٠٠) والمتعلق بمهام الخدمات ذات الصلة الذي يسرى علي مهام تنفيذ إجراءات متفق عليها. وقد قمنا بأداء الإجراءات فقط لمساعدتكم على التحقق من مدى إلتزام إدارة الشركة بالمتطلبات الواردة بالمادة (٤٣) مكرر ضوابط التصرف في أصول او استثمارات الشركة الواردة بقواعد قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١١) لسنة ٢٠١٤ وتعديلاته (النسخة المحدثه في فبراير ٢٠٢٥) وذلك في ضوء أحكام القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ وتعديلاته ولائحته التنفيذية والقانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ الباب الثاني عشر وهذه الإجراءات يمكن تلخيصها في الآتي :

الإجراءات

- ١- الإطلاع علي قانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ وتعديلاته ولائحته التنفيذية مواد أرقام (٤٠) من القانون و (١٩٥) من اللائحة التنفيذية.
- ٢- الإطلاع علي قانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ الباب الثاني عشر ولائحته التنفيذية.
- ٣- الإطلاع على اللائحة التنفيذية لشركة التعمير والاستشارات الهندسية شركة مساهمة مصرية.
- ٤- الإطلاع على قواعد قيد وشطب الأوراق المالية فى البورصة المصرية وفقا لقرار مجلس ادارة الهيئة رقم (١١) لسنة ٢٠١٤ وتعديلاته (النسخة المحدثه فى فبراير ٢٠٢٥).
- ٥- الإطلاع على مذكرة مقترح البيع المعدة من قبل الإدارة القانونية للعرض على العضو المنندب للشؤون القانونية وكذا المذكرة المعدة للعرض على اللجنة التنفيذية.
- ٦- الإطلاع على التقييمات المعدة من قبل الخبراء المستقلين والذي وافتنا به الشركة.
- ٧- الإطلاع علي القوائم المالية المعتمدة لشركة التعمير والإستشارات الهندسية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥.

ومن خلال تلك الإجراءات التي قمنا بها تكشف لنا الآتى:

(أ) فيما يتعلق بالبند رقم (١) وجدنا ان النصوص الواردة بالقانون رقم (١٥٩) وتعديلاته ولائحة التنفيذية بالمواد رقم (٤٠) من القانون والتي أجازت التصرف فى الأصول الثابتة بإقرارها جواز التصرف فى ناتج ذلك البيع وتنص على :

مادة رقم (٤٠) - الأرباح الصافية هي الأرباح الناتجة عن العمليات التي باشرتها الشركة وذلك بعد خصم جميع التكاليف اللازمة لتحقيق هذه الأرباح وبعد حساب وتجنب كافة الإستهلاكات والمخصصات التي تقضي الأصول المحاسبية بحسابها وتجنبها قبل إجراء أي توزيع بأية صورة من الصور .

ويجب مجلس الإدارة من صافى الأرباح المشار إليها في الفقرة السابقة جزءاً من عشرين على الأقل لتكوين احتياطي قانوني، ويجوز للجمعية العامة وقف تجنب هذا الإحتياطي القانوني إذا بلغ ما يساوي نصف رأس المال.

ويجوز استخدام الإحتياطي القانوني فى تغطية خسائر الشركة وفى زيادة رأس المال.

ويجوز أن ينص فى نظام الشركة علي تجنب نسبة معينة من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي نظامي.

وإذا لم يكن الإحتياطي النظامي مخصصاً لأغراض معينة منصوص عليها في نظام الشركة، جاز للجمعية العامة العادية بناءً على اقتراح مجلس الإدارة أن تقرر استخدامه فيما يعود بالنفع على الشركة أو على المساهمين.

كما يجوز للجمعية العامة بناءً على إقتراح مجلس الإدارة بتكوين إحتياطيات أخرى.

ويجوز بموافقة الجمعية العامة توزيع نسبة من الأرباح الصافية التي تحققها الشركة نتيجة بيع أصل من الأصول الثابتة أو التعويض عنه بشرط ألا يترتب على ذلك عدم تمكين الشركة من إعادة أصولها إلى ما كانت عليه أو شراء أصول ثابتة جديدة.

" ويجوز أن ينص نظام الشركة على أن يكون للجمعية العامة الحق فى توزيع كل أو بعض الأرباح التي تكشف عنها القوائم المالية الدورية التي تعدها الشركة على أن يكون مرفقاً بها تقرير عنها من مراقب الحسابات "

وكذا تنص المادة رقم (١٩٥) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٥٩) على :

يجوز للجمعية العامة بناءً على إقتراح، مجلس الإدارة أو الشريك أو الشركاء المديرين بحسب الأحوال، توزيع نسبة من الأرباح الصافية التي تحققها الشركة نتيجة بيع الأصل الثابت أو التعويض عنه، بشرط ألا يترتب على ذلك عدم تمكين الشركة من إعادة أصولها إلى ما كانت عليه أو شراء أصول جديدة.

ويرفق بإقتراح التوزيع تقرير من مراقب الحسابات بشأن النسبة التي توزع من الأرباح ومدى كفاية ما يتبقى من ناتج بيع الأصل الثابت أو التعويض عنه لإعادة أصول الشركة إلى ما كانت عليه.

(ب) فيما يتعلق بالبند رقم (٢) تم الاطلاع على القانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ الباب الثاني عشر المواد من رقم (٣٢٥) الى رقم (٣٥٨) و التي تتضمن ما يمنع عملية بيع الأصول الثابتة .

(ج) وفيما يتعلق بالبند رقم (٣) تم الإطلاع على اللائحة التنفيذية للشركة و التي لم تتعرض في موادها إلي منع التصرف في الأصول الثابتة للشركة.

(د) وفيما يتعلق بالبند رقم (٤) تم الاطلاع على قواعد قيد وشطب الاوراق المالية في البورصة المصرية وفقا لقرار مجلس ادارة الهيئة رقم (١١) لسنة ٢٠١٤ وتعديلاته (النسخة المحدثة في فبراير ٢٠٢٥) في مادته رقم (٤٣) مكرر والتي تنص على :

- مع عدم الإخلال بأحكام الباب الثاني عشر من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ والقانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية، تلتزم الشركة المقيد لها أوراق مالية بالبورصة والراغبة في التصرف بالبيع في أى من العقارات أو الأصول الثابتة الأخرى للشركة أو الأسهم المملوكة لها في شركات أخرى إذا كانت قيمتها التقديرية تمثل نسبة (١٠%) أو أكثر من حقوق ملكيتها من واقع آخر قوائم مالية سنوية أو دورية لها منفردة أو مجمعة بحسب الأحوال
- بتقديم دراسة للبورصة بالسعر العادل للأصول أو الأسهم محل البيع معدة بواسطة مستشار مالي او مقيم عقاري أو مقيم الآلات والمعدات (مستقل) حسب الأحوال من المقيدين بسجلات الهيئة وذلك وفقا للأصل محل التصرف ومرفقاً بها تقرير عن تلك الدراسة من مراقب حسابات الشركة المقيدة، وكذلك حسابات الشركة المقيدة، وكذلك محضر مجلس إدارتها باعتماد هذه الدراسة، على أن تتولى البورصة نشر ملخص هذه الدراسة على موقعها الإلكتروني وشاشات التداول.
- ويجب على الشركة الحصول على الموافقة المسبقة من جميعيتها العامة العادية في حال رغبتها التنازل عن حقها في الاشتراك في زيادات رؤوس أموال احدى الشركات التي تساهم فيها بما يوازى نسبة (١٠%) أو أكثر من حقوق ملكيتها من واقع آخر قوائم مالية أو من إيراداتها عن آخر سنة مالية.
- وفي جميع الأحوال، لا يجوز للشركة التصرف في أكثر من (٥٠%) من أصولها الثابتة وغيرها من الأصول المرتبطة بممارسة الشركة لنشاطها إلا بموافقة مسبقة من الجمعية العامة غير العادية.
- و تعمل الشركة علي تطبيق ما سبق في عملية البيع محل الفحص بداية من إصدارها لذلك التقرير مروراً بالعرض علي مجلس الإدارة و التوصية انتهاءً بالحصول علي موافقة الجمعية.

(هـ) وفيما يتعلق بالبند رقم (٥) تم الاطلاع على مذكرة مقترح البيع المعدة من قبل الإدارة القانونية للعرض على العضو المنتدب للشؤون القانونية وكذا المذكرة المعدة للعرض على اللجنة التنفيذية ووجدت متسقة مع الإجراءات المعتادة في هذا الشأن.

(و) وفيما يتعلق بالبند رقم (٦) تم الاطلاع على التقييمات المعدة من قبل المقيمين الخارجيين لقطعة الارض من قبل مكتب المهدى للخبرة والتأمين والملكية الفكرية والذي قدر قيمة الأرض بمبلغ ٩٥٠ ٤٤٨ ١٢٢ جنيه مصرى والمهندس عادل على المقيم والذي قد قدر قيمة الارض بمبلغ ٢٠٠ ٠٠٠ ١٢٣ جنيه مصرى وتم التحقق من قيدهم بسجل الهيئة العامة للرقابة المالية.

(ز) وفيما يتعلق بالبند رقم (٧) تم الاطلاع على القوائم المالية للشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ووجد أن قطعة الأرض محل التقرير مثبتة بالأصول الثابتة للشركة وقد تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٣٢) الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة على تلك القوائم المذكورة .

وحيث أن الإجراءات الواردة أعلاه لا تمثل عملية مراجعة ولا فحص محدود تمت طبقا لمعايير المراجعة المصرية أو المعايير المصرية لمهام الفحص المحدود، لذا لن نقوم بإصدار تقرير بأي تأكيد على التزام إدارة الشركة بالمتطلبات الواردة بالمادة رقم (٤٣) مكرر ضوابط التصرف في أصول أو استثمارات الشركة الواردة بقواعد قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١١) لسنة ٢٠١٤ وتعديلاته (النسخة المحدثه في فبراير ٢٠٢٥) و ذلك في ضوء احكام القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ وتعديلاته ولائحته التنفيذية والقانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ الباب الثاني عشر.

لو كنا قد قمنا بأداء إجراءات إضافية أو بأداء عملية مراجعة أو فحص محدود للقوائم المالية طبقا لمعايير المراجعة المصرية أو المعايير المصرية لمهام الفحص المحدود، لكان من الممكن أن تنمو أموراً أخرى إلي علمنا والتي كان من الممكن أن نرفعها لكم.

أعد تقريرنا هذا فقط من أجل الغرض الموضح في الفقرة الأولى من هذا التقرير ولتوفير المعلومات لكم، وليس معداً للاستخدام لأي غرض آخر وغير مسموح بتوزيعه علي أية أطراف أخرى. ويرتبط هذا التقرير فقط بالتزام إدارة الشركة بالمتطلبات الواردة بالمادة رقم (٤٣) مكرر ضوابط التصرف في أصول أو استثمارات الشركة الواردة بقواعد قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١) لسنة ٢٠١٤ وتعديلاته (النسخة المحدثه في فبراير ٢٠٢٥) وذلك في ضوء احكام القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ وتعديلاته ولائحته التنفيذية والقانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ الباب الثاني عشر ولا يمتد لأي قوائم مالية للشركة مأخوذة ككل .

القاهرة في: ٣ ديسمبر ٢٠٢٥


مكتوب / أحمد شوقي
Forvis Mazars مصطفى شوقي

القيمة السوقية الحالية - نوفمبر 2025

توفيق النتائج وملخص القيمة

أرض سوق التوفيقية الكائنة بشارع حسين الجيزاوى المتفرع من شارع أحمد عرابي

منطقة المهندسين - محافظة الجيزة

م	البيان	قيمة م2 بالجنيه	مبرر الوزن النسبي	الوزن النسبي	وزن القيمة بالجنيه
1	متوسط قيمة المتر المربع بطريقة البيع المثيلة	87,000	توافر عالى لمبيعات مثيلة	50%	43,500
2	متوسط قيمة م2 بطريقة الإستخلاص (إجمالي القيمة ÷ المساحة) حوالى	89,000	الطريقة مناسبة لتطبيق رؤية المستثمرين المقبلين على شراء أرض	50%	44,500
	إجمالي م2 من الأرض بالجنيه	88,000	100%		
	قيمة المتر المربع من الأرض "بعد التقريب"	88,000			

قيمة الأرض: 1400 متر مربع × 88000 جنيه للمتر المربع = 123200000 جنيه

وللوصول إلى القيمة العادلة ينبغي خصم أبة التزامات قد تنشأ نتيجة إزالة معوقات تطوير الأرض.

حيث أنه تبين من خلال المعاينة طبقاً لما أوضحنا في وصف الأرض، ما يلي:

وجود بعض الأكشاك التجارية "إشغالات" على حدود الأرض؛ والتي من الضروري نقلها عند تطوير الأرض خاصة في حالة أن تلك الإشغالات مرخصة من الحى وهو ما أفاد به العميل وما أوضحه أصحاب تلك الأكشاك عند المعاينة.

وهي طبقاً للمعاينة عبارة عن عدد من الأكشاك التجارية "بالجانب المطل على نادى التوفيقية والجانب المطل على شارع المحروسة.

لذا؛ نرى ضرورة رصد مبلغ لتعويض تلك الأكشاك التجارية نظير نقلها وإخلاء حدود الأرض.

ونقدر تلك التعويضات بمبلغ تقديري في حدود 5 ملايين جنيه.

كما يلزم خصم تكلفة مبدئية لنقل غرفة الكهرباء العمومية بمعرفة شركة الكهرباء الحكومية والمقامة على الأرض جهة شارع المحروسة.

ونقدر تكلفة نقل غرفة الكهرباء من الأرض بمبلغ مليون ومائتى ألف جنيه.

لذا؛ نجد أن القيمة السوقية "العادلة" للأرض بعد خصم تلك التكلفة كما يلي:

إجمالي القيمة السوقية "العادلة" للأرض

123,200,000 جنيه - 6,200,000 جنيه = 117,000,000 جنيه

مائة وسبعة عشر مليون جنيه