

شركة صناعة مواد البناء (BMIC)

تقرير القيمة العادلة

اغسطس 2025 – خاص وسري



محتويات التقرير

03
07
10
14
16
19
35

تقرير المستشار المالي المستقل للقيمة العادلة لأسهم شركة صناعات مواد البناء
ش.م.م
الملخص التنفيذي
نظرة عامة عن الاقتصاد في مصر
نظرة عامة عن صناعة الاسمنت في مصر
نبذة عن الشركة محل التقييم
الأداء المالي التاريخي للشركة
التقييم

تقرير المستشار المالي
المستقل للقيمة العادلة
لأسهم شركة صناعات مواد
البناء
ش.م.م

والجدير بالذكر أن الشركة قد توصلت إلى اتفاقية تسوية مع البنك المقرضة، بموجب عقد تسوية تمويل مشترك بتاريخ 7 يوليو 2025 على إعادة جدولة القروض المستحقة والبالغة 2.5 مليار جنيه، ليصبح رصيد تلك القروض 1.6 مليار جنيه مصرى، على أن يتم سداد 400 مليون جنيه مصرى عد التوقيع على الغد ومبانع 200 مليون جنيه مصرى خلال 60 يوم من تاريخ التوقيع بعد اقصى 9-4-2025 وسداد مطران جنيه مصرى على أقساط شهرية تنتهي في 31 مايو 2030، والتي من شأنها - في حال تفويتها - تحسين المركز المالي للشركة بشكل ملحوظ. إلا أن هذا التحسن يظل مشروطًا بقدرة الشركة على تمويل مبلغ التسوية، سواء عبر زيادة رأس المال من المساهمين أو إصدار أدوات الدين، أو بحسب ما أوضحت إدارة الشركة خلال مناقشاتها، لم يتم حتى الآن سداد أي جزء من مبلغ التسوية، ولا تزال الشركة في مرحلة البحث عن وسيلة مناسبة لتمويل الالتزامات الثالثة عشر.

يستخدم هذا المنهج مؤشرات لقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المنشآت لا يدفع مقابل حصوله على منشأة أثقل من تكلفة شراء أو بناء منشأة تعادلها، مالم تكن هناك أسباب أو مخاطر تحول دون ذلك. ويبعد هذا المنهج تقيير الفيما السوقية للأصول والالتزامات المنشآة ، ومن ثم يتم الوصول إلى القيمة العادلة للمنشآة عن طريق حساب صفي القيمة السوقية للأصول بعد خصم كافة الالتزامات التي عليها.

أسباب عدم التقييم باستخدام منهج الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

بالرغم من التحسن الذي شهدته الشركة في النصف الأول من 2025 وتحقيق الشركة لกำไร صافية بـ 547 مليون جنيه إلا ان الشركة في وضعها المالي والتشغيلي الحالي تفتقد مبادئ الاستمرارية والذي ستدلل عليه طريقة التدفقات النقدية المخصومة، نظراً لتأكل حقوق المساهمين ليصل إلى قيمة سالبة (776) مليون جنيه. هذا بالإضافة إلى ارتفاع الأعباء التمويلية والمتمثلة في القروض طويلة الأجل والتي بلغ رصيدها 2.5 مليار جنيه في 30-6-2025.

أسباب عدم التقييم باستخدام منهج السوق (المضاعفات)

السادة / شركة جنوب الوادي للأسمان

تم اعداد هذا التقرير بناءً على طلب شركتكم الموقرة لتقدير القيمة العادلة لسهم شركة صناعات مواد البناء ش.م.م. تاريخ 31 ديسمبر 2024 لغرض البيع، حيث تساهم شركتكم بنسبة 47.61% من رأس مال الشركة محل التقدير.

قدمة

أسسست شركة صناعات مواد البناء ش.م. وفقاً لأحكام القانون رقم 159 لسنة 1981 ولائحة التنفيذية مع مراعاة حكم القانون رقم 95 لسنة 1992 والقانون 8 لسنة 1997 ولائحة التنفيذية. تم قيد الشركة بالسجل التجاري تحت رقم 29196 بتاريخ 17 ديسمبر 2007. مدة الشركة 25 عام تبدأ من تاريخ القيد في السجل التجاري.

يتمثل غرض الشركة في إقامة وتشغيل مصنع لإنتاج الأسمدة بمختلف أنواعه وكذا الكلنكر طبقاً للمواصفات المصرية والبريطانية وكذا الصناعات المستخدمة بها الأسمدة كالطلوب المأهولة، وكذا جميع المنتجات المتعلقة بصناعة الأسمدة والمكمالة لها، ونقل الأسمدة البري والبحري، وكذا صناعة الأكياس الخاصة بتجهيز الأسمدة، والخامات اللازم إضافتها لتحسين الجودة، والمشاركة في مشاريع تتعلق بإنتاج الشركة ومحاجرها، وذلك توفير الأسمدة على السوق المحلي وتصديرها للخارج وبناريخ 31 مايو 2013 تم الاتهاء من أعمال الإنشاء التشغيل الكامل للمصنع.

تاريخ التقييم وتاريخ إصدار التقرير

تم إعداد دراسة تحديد القيمة العادلة لسهم شركة صناعات مواد البناء في تاريخ 30 يونيو 2025 (التاريخ المتخذ أساساً لتقدير القيمة) وقد تم الانتهاء من إعداد الدراسة خلال شهر أغسطس 2025، ويمكن الاعتماد على نتائج التقييم المذكورة بالدراسة لمدة ستة شهور. وتحذر الاشارة الى نتائج التقييم والاقرارات التي تُملي عليها قد تتغير بعد اعداد تقرير في ضوء تغير ظروف المنشأة أو السوق أو التشريعات المنظمة.

مصدر البيانات والمعلومات

استند هذا التقرير على البيانات والمعلومات التي قامت إدارة الشركة بإعدادنا بها ، وعلى رأسها القوائم المالية تاريخية المعتمدة للشركة محل التقييم للسنوات 2022-2024 ، وأخر مركز مالي معتمد بتاريخ 30-6-2025.

غسطس 2025 (والمعين من جانبنا) للوصول إلى القيمة الإستبدالية في تاريخ التقييم.

تم اعداد التقييم باستخدام الأسس الآتية:

يقرض المستشار المالي الامثل الكامل لجميع القراءين والقواعد المعمول بها من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية.

لم يشمل نطاق عملنا القيام بأي أعمال فحص أو مراجعة للقوانين المالية أو الحسابات التي تتضمنها الشركة محل التقييم في ضوء معايير المراجعة المصرية. كما لم يتضمن عملنا القيام بأية دراسات اقتصادية أو تسويفية، وقد اعتمدنا على القوائم المالية المعتمدة للشركات والتقديرات والإيضاخات والمعلومات المقدمةلينا من الشركة والتي تعتبر المصدر الأساسي للمعلومات وذلك بالإضافة إلى مصادر المعلومات الأخرى الموضحة في هذا التقرير.

يجب قراءة دراسة القيمة العادلة كوحدة واحدة ولا يجوز طمس أو تعديل أي من محتوياتها دون الرجوع إلى شركة (المقيم) ويجب التعامل مع دراسة القيمة العادلة في النطاق المحدد الذي أعدت من أجله.

وان المقابل المالي المستحق للمقيم لا يعتمد على قيمة التقييم أو نتيجة استخدامه.
وان التحليل والتائج لا يغدّرها سوى القيود الواردة بالتقرير.

لم يتم لعلم شركة موورز رولاند للاستشارات المالية عن الأوراق المالية (بروهاؤس سابقاً) بأن البيانات الواردة من العميل بيانات مضللة أو لا تمثل الحقيقة.

تم بذل عناية الرجل الحريص في إعداد هذا التقرير والأطراف المشتركة في إعداد هذا التقرير لا تنتهي إلى أي فئة من فئات أصحاب المصالح في الشركة موضوع التقييم.

موقف الحيدة والاستقلالية:

تم الالتزام بقاعد التزاهة والأمانة والاستقلالية وعدم تعارض المصالح والموضوعية وتجنب المعلومات المضللة والخطأ على السرية وضوابط الاحتفاظ بالمعلومات وتعهد شركة موورز رولاند للاستشارات المالية عن الأوراق المالية (بروهاؤس سابقاً) "المستشار المالي" "المقيم" مسؤوله استقلالاً كاملاً عن الشركة محل التقييم، والأطراف المرتبطة بها، وأعضاء مجلس ادارتها، ومراقبي حساباتها، ولا تربطنا بهم لية مصالح شخصية.

اقرارات المستشار المالي المستقل:

ونقر بن عملية التقييم وننأجها تمت بالالتزام بالمعايير المصرية للقييم المالي للمنشآت والقراءين والقواعد الفنونية السارية.

تم تطبيق مضائق قيمة الشركة إلى الربح قبل الضرائب والفوائد والاحلاك والاستهلاك (EV/EBITDA) ومضائق قيمة الشركة للإيرادات (EV/ Revenue) لتحديد قيمة شركة صناعات مواد البناء عن طريق استخدام المضائق الخصوصية، إلا ان استخدام هذا المنهج قد اسفر عن قيمة سالبة لحقوق المساهمين نظرا لارتفاع الالتزامات طويلة الأجل المخصومة من قيمة الشركة والمتمثلة في القروض طويلة الأجل البالغ رصيدها 2.5 مليار جنيه مصرى في 30-6-2025، التزامات ضريبية موجلة بمبلغ 238 مليون جنيه مصرى ومخصصات 24 مليون جنيه والتزامت عقد ايجار وقيمتها 10.2 مليون جنيه في حين بلغ رصيد التفيدة 413 مليون جنيه في تاريخ التقييم.

الاشتراطات والمحدّدات العامة:

تم إعداد هذا التقييم وقاً لمعايير التقييم الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية بواسطة شركة موورز رولاند للاستشارات المالية عن الأوراق المالية (بروهاؤس سابقاً) المقيدة بسجل تراخيص الهيئة برقم 2311 بتاريخ 23/9/2023.

يضم العميل أن المعلومات التي تم تزويدنا بها هي معلومات كاملة ودقيقة وأن البيانات الظاهرة بالقائم المالية تعكس النتائج الفعلية لعمليات التشغيل بالشركة وفقاً للمعايير المتفق عليها ما لم يذكر خلاف ذلك، وقد تم تقويل القوائم المالية المقدمة لنا والمعتمدة من مراجع الحسابات الخارجي دون إبداء الرأي عليها من قبل شركة موورز رولاند للاستشارات المالية عن الأوراق المالية (بروهاؤس سابقاً).

لم يتضمن نطاق العمل المكلفين به القيام بعمل أي فحص مالي أو ضريبي أو قانوني نافي للجهة لإبداء الرأي في مدى كافية المخصصات المكونة أو المستحقة من وإلى الأطراف ذات العلاقة أو المستحقة من وإلى العلامة، أو الضرائب، أو التأمينات، أو القضائية، أو غيرها من كافة الالتزامات الممثلة على الشركة، وإنما تم الاعتماد على القوائم المالية التاريخية للشركة وكذلك تحليلات الأداء المالي التاريخي التي وافقتها بها إدارة الشركة وعلى مسؤوليتها بهدف التعرف على تطور الأداء المالي التاريخي للشركة محل التقييم.

إن جزاء هذا التقرير أو نسخة منه لا يعطى حق تشر التقرير كاملاً أو جزء منه، كما أنه لا يجوز أن يستخدم لأي غرض - بخلاف الغرض المتفق عليه - من قبل أي شخص إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من شركة موورز رولاند للاستشارات المالية عن الأوراق المالية (بروهاؤس سابقاً).

إن مختلف التقييرات للقيمة المعروضة في هذا التقرير تتطابق على هذا التقييم فقط ولا يجوز استخدامها خارج السياق المقدم في هذا التقرير؛ وهذا التقييم صالح فقط للغرض المحدد سلفاً والمتمثل في تحديد القيمة العادلة لشركة صناعات مواد البناء بغرض بيع حصة

يعنى هذا التقييم بالواقع والظروف القائمة في تاريخ التقييم، والمستشار المالي المستقل ليس ملزم بتحديث هذا التقرير ليشمل الأحداث اللاحقة على تاريخ هذا التقييم.

المستلمين اجراء تحقيقاتهم وتحليلهم للأهداف والغرض المقصود والمعلومات الواردة في هذا التقرير، وينصون بالبيانات مشورتهم المهنية الخاصة بشأن العاقب الفنية والمالية والضردية وغيرها من العاقب المترتبة على المشاركة في أي معاملة تستند إلى هذا التقرير.

وبالتالي تكون القيمة العادلة لحصة شركة جنوب الوادي للأسمدة في شركة صناعات مواد البناء نحو 366 مليون جنيه مصرى في 30-6-2025.

سرية التقرير:

- هذا التقرير يعتبر سري وخاص لذا يجب التعامل معه في النطاق المحدد الذي اعد من اجله ولمدة لا تتجاوز السنة أشهر من تاريخ التقرير.

- وبناءً على ذلك لا يجوز ان يتم نسخ هذا التقرير او تبديله او ارساله الى أي جهة عدا الجهات التي تم الاتفاق عليها في خطاب الارتباط بدون موافقة كتابية صريحة منها.

ونود ان نحيطكم علماً بأن شركة موورز رولاند للاستشارات المالية عن الأوراق المالية (بروهاوس سابقاً) غير مسؤولة عن تحديد أي بيانات في هذا التقرير كنتيجة لحدث لاحق من تاريخ اعداد التقرير.

فريق العمل:

تم إعداد ومراجعة تلك الدراسة بواسطة فريق عمل مؤهل لإعداد تلك النوع من الدراسات وذوي مستويات متدرجة من الخبرات المتقدمة في مجال تحديد القيمة العادلة لأسمهم الشركات وتحت الاشراف المباشر لعضو مجلس الإدارة المنتدب الاستاذ / هشام عزب

تحريراً في 26 اغسطس 2025

هشام عزب متوبي
العضو المنتدب
سجل المستشارين الماليين رقم ٥٧



اخلاع المسؤولية (Disclaimer):

يُنصح بإصدار هذا التقرير لإخلاء المسؤولية التالية:

- لا يجوز استخدام التقرير إلا في الغرض المعد من أجله.
- ان التقييم والفرضيات التي بني عليها قد تتغير بعد اعداد التقرير في ضوء تغير ظروف المنشأة او السوق او التشريعات المنظمة.
- هذه الوثيقة (المشار إليها فيما يلي باسم "التقرير") موجهة إلى شركة جنوب الوادي للأسمدة التي لديه مساهمات بشركة "صناعات مواد البناء" (العيل)، وهو لصالحه فقط.
- تم اعداد تقرير التقييم هذا لصالح شركة جنوب الوادي للأسمدة ويسند إلى المدخلات المقدمة من إدارة شركة صناعات مواد البناء ("الادارة").
- يتم تقديم هذا التقرير فقط للاستخدام الداخلي من قبل العميل وقاً لشروط خطاب المشاركة المشار إليه من قبل، ولا ينبغي استخدامه إلا للغرض المنكرونه. لا يجوز نسخ هذا التقرير أو إعادة إنتاجه أو توزيعه (كلياً أو جزئياً)، ولا يجوز للعميل الكشف عن محتوياته، بخلاف النقاوة للمستشارين المحترفين للعميل ("المستلمون الآخرون") لأغراض استشارية للعميل فقط.
- لا ينبغي الاعتماد على هذا التقرير من قبل أي طرف يرغب في الحصول على حقوق ضد موورز رولاند للاستشارات المالية "موورز رولاند" بخلاف المستفيدين لأي غرض، أو في أي سياق. أي طرف آخر غير المستفيدين يمكنه الوصول إلى هذا التقرير، أو نسخه منه، وبخالر الاعتماد على هذا التقرير (أو أي جزء منه)، يقبل ذلك على مسؤوليته الخاصة إلى أقصى حد سيمح به القانون، لا تحمل موورز رولاند أي مسؤولية، ولن تقبل أي مسؤولية فيما يتعلق بهذا التقرير تجاه أي طرف آخر غير العميل.
- من المهم بالنسبة لنا أن نسلط الضوء على أن تورتنا في هذه المشاركة لم يتطلب منا صنم امثال البيانات المالية لمعايير المحاسبة المصرية ومعايير التقارير المالية الدولية أو أي معايير أخرى لأفضل الممارسات المحاسبية. بخلاف البيانات المالية المراجعة، أو حسابات الإدارة التي تم اعدادها على تصنيف مماثل للبيانات المالية المراجعة، فقد اعتمدنا في المقام الأول على بيانات التدفق النقدي وبعض المنهجيات الأخرى لعملنا التقييمي، والتي مع ذلك محايدة بالنسبة للملاجات والتصنيفات المحاسبية.
- لا ينبغي اعتبار هذا التقرير استشارة بشأن أي من المعاملات. وأي قرار يتخذه العميل بشأن المضي قدماً في أي معاملة من عدمه أو النظر فيها استناداً إلى فرضية هذا التقرير، يقع على عاتق العميل وحده.
- لا يزعم هذا التقرير أنه يحتوي على جميع المعلومات التي قد طلبها مستلمو هذه الوثيقة. يجب على

الملخص التنفيذي

تأسست شركة صناعات مواد البناء ش.م. وقاً لأحكام القانون رقم 159 لسنة 1981 ولائحته التنفيذية مع مراعاة أحكام القانون رقم 95 لسنة 1992 والقانون 8 لسنة 1997 والقانون 29196 بتاريخ 17 ديسمبر 2007. يتمثل غرض الشركة في إقامة وتشغيل مصنع لإنتاج الأسمدة بمختلف أنواعه وكذلك الكاولين طبقاً للمواصفات المصرية والبريطانية. حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصرى. وحدد رأس مال المصدر للشركة بمبلغ 614 مليون جنيه مصرى موزع على 614 سهم واحد جنبه مصرى وقد تم سداد قيمة رأس مال الشركة المصدر بالكامل.

توقفت الشركة عن شطاطها في الفترة بين عامين 2018 و 2021 نتيجة لوقف المحجر بسبب الخلاف مع محافظة أسيوط. وقد واجهت الشركة تحديات مالية وتشغيلية كبيرة بسبب تراكم الديون خلال فترة التوقف بالإضافة إلى التحديات التي مر بها قطاع الأسمدة في مصر والذي أدى إلى بدأ تطبيق نظام الكوتة في صناعة الأسمدة في مصر في يوليو 2021 استجابةً لطلب شركات الأسمدة، مما يهدى من انتاج الشركات للسوق المحلي، بهدف معالجة مشكلة زيادة المعرض وانخفاض الأسعار التي كانت تواجهه القطاع. وقد تم تمهيد العمل بهذا النظام لاحقاً. بالإضافة إلى ذلك عانت الشركة من انخفاض قيمة الجنيه المصري وارتفاع معدلات التضخم، مما أدى إلى زيادة كبيرة في تكلفة استيراد قطع الغيار والمواد الخام، والارتفاع الحاد في أسعار الوقود، والذي يمثل حوالي 51% من نكاليف التشغيل. هذا وقد نجحت الشركة في 9 يونيو 2021، بتوقيع عقد مع البنك المقرضة لإعادة جدولة القروض والتسهيلات حتى نهاية عام 2032. كما حصلت الشركة على قروض جديدة بقيمة 200 مليون جنيه من البنك المقرضة، تستحق السداد بداية من عام 2024. وذلك لإعادة هيكلة الشركة.

نجحت الشركة في سبتمبر 2022 في إعادة هيكلة عمليات التشغيل داخل الشركة، حيث تم شغيل الأفران والاعتماد على المواد الخام (كلينكير) المنتجة داخلياً بدلاً من الشراء من الموردين الخارجيين. وقد ترجم عن هذه التغيرات زيادة ملحوظة في الكهرباء. كانت هذه الزيادة مدفوعة بشكل أساسي بمبيعات التصدير، التي ارتفعت بشكل كبير نتيجة التزام الشركة بقرار الكوتا الذي حد من قدرتها على تسويق منتجاتها في السوق المحلية، مما أجهز الشركة على تصدير الغلظ من الإنتاج. استفادت الشركة في النصف الأول من 2025 بتحميم ثم الغاء نظام الكوتا في يوليو 2025، والذي كل قد قدرة الشركة على البيع في السوق المحلية وأجرها سابقاً على زيادة التصدير باسعار منخفضة. وانعكس ذلك على ارباح الشركة حيث حققت الشركة صافي مبيعات بقيمة 2,111 مليون جنيه مصرى تقريباً، محققة بذلك مجمل ارباح 635 مليون جنيه مصرى تقريباً، وهو تحسن عن السنوات السابقة.

توصلت الشركة إلى اتفاقية تسوية مع البنك المقرضة، بموجب عقد تمويل مشترك بتاريخ 7 يوليو 2025 على إعادة جدولة القروض المستحقة والبالغة 2.5 مليون جنيه، ليصبح رصيد تلك القروض 1.6 مليار جنيه مصرى، على ان يتم سداد 400 مليون جنيه مصرى عد التوقيع على العقد وبمبلغ 200 مليون جنيه مصرى 60 يوم من تاريخ التوقيع بعد اقصى 9-4-2025 وسداد ملار جنيه مصرى على اقساط شهرية تنتهي في 31 مايو 2030، والتي من شأنها - في حال تفقيدها - تحسين المركز المالي للشركة بشكل ملحوظ. وبحسب ما أوضحت إدارة الشركة خلال مناقشتنا، لم يتم حتى الان سداد أي جزء من مبلغ التسوية، وبذلك تصل قيمة القروض الى 2.5 مليار جنيه مصرى تقريباً في نهاية النصف الأول من 2025. كما تجاوزت الالتزامات المتداولة الأصول المتداولة بمبلغ (920) مليون جنيه مصرى في نهاية النصف الأول من 2025 و(1.42) مليار جنيه مصرى تقريباً في نهاية 2024 نظراً لارتفاع قيمة الجزء المتداول للقرض بالإضافة إلى ارتفاع ديون الموردين والدائن.

نتائج التقييم

فينا بالتحليل المالي للقروان المالية التاريخية للشركة محل التقييم وبعد دراسة وضعها المالي والتشغيلى فقد تبين لنا أن طريقة التقييم **الوحدة المئوية** هي طريقة صافي قيمة الأصول - Net Asset Value (القيمة الإستبدالية)، للوصول الى القيمة العادلة لـ **شركة صناعات مواد البناء** في **30-6-2025**. حيث حققت الشركة محل التقييم لخسائر متراكمة أدت الى تناقص حقوق المساهمين حتى بلغت حقوق المساهمين قيمة سالبة بنحو (776) مليون جنيه مصرى في نهاية النصف الأول من 2025.

فينا بتكليف أحد الشركات المتخصصة في التقييم العقاري والمسجل بالهيئة العامة للرقابة المالية "شركة الاتحاد للفحص واعمل الخبرة" "Unispect" وذلك لتقييم الأصول الثابتة ومشروعات تحت التنفيذ طبقاً لقيمة السوقية (مرفق تقرير التقييم المفصل). حيث قيم الأصول الثابتة ومشروعات تحت التنفيذ بعد خصم ضريبة الأرباح الرأسمالية بقيمة 2.9 مليار جنيه مصرى تقريراً مقارنة بنحو 1.4 مليار جنيه تقريراً صافي القيمة الدفترية في 30-6-2025. بناءً عليه تكون القيمة العادلة لحقوق مساهمي الشركة محل التقييم على النحو التالي :

القيمة العادلة لشركة صناعات مواد البناء (القيم بالآلاف جنيه مصرى)	القيمة الدفترية	القيمة الإستبدالية
صافي حقوق الملكية في 30-6-2025	(773,663)	768,964
عدد الأدهم (بالآلاف سهم)	614,000	614,000
لقيمة العادلة لـ شركة صناعات مواد البناء (بالجنيه)	(1.26)	1.25
عدد أسهم شركة جنوب الوادي	366,125,478	292,342,856
القيمة العادلة لحصة شركة جنوب الوادي للأسمدة بالجنيه		

في ضوء ما سبق يتضح أن القيمة السوقية العادلة لحقوق مساهمي شركة صناعات مواد البناء في 30 يونيو 2025 باستخدام طريقة القيمة الإستبدالية تبلغ نحو 769 مليون جنيه مصرى وبالقسمة على عدد الأسهم البالغ 614,000 ألف سهم تكون القيمة العادلة للسهم **1.25 جنيه للسهم مقننة بقيمة دفترية سالبة**. وتمتلك شركة جنوب الوادي للأسمدة 292,342,856 سهم وبالتالي تكون القيمة العادلة لحصة شركة جنوب الوادي للأسمدة في شركة صناعات مواد البناء نحو 366 مليون جنيه مصرى في 30/6/2025.

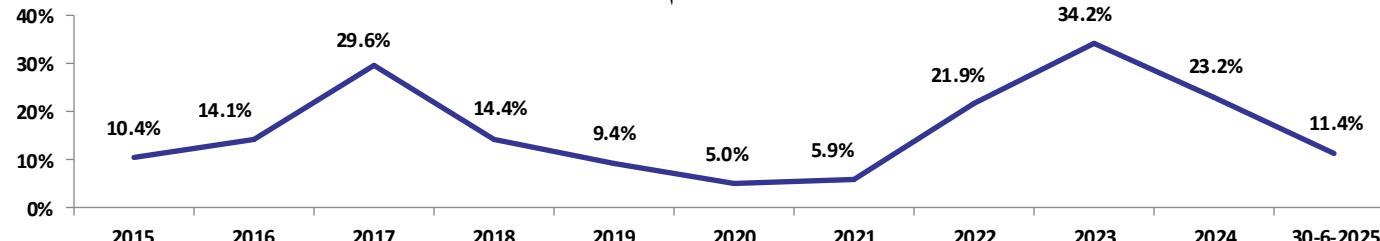
نظرة عامة عن الاقتصاد في مصر

معدل التضخم

تعاني مصر من أزمة اقتصادية حادة تفاقمت بسبب الحرب في أوكرانيا. ويترك اعتماد البلاد الكبير على واردات الغذاء وخاصة القمح من روسيا وأوكرانيا مما تسبب في أزمة إمدادات وارتفاع الأسعار. وقد تضاعفت أسعار المواد الغذائية منذ عام 2016 مما ساهم بشكل كبير في ارتفاع التضخم.

وكان تضخم أسعار المستهلكين وخاصة السلع الغذائية الأساسية هو المحرك الرئيسي للتضخم العام منذ مايو 2022. وارتفعت أسعار هذه السلع بشكل كبير وبلغت ذروتها عند مستوى ملقي بلغ 107.71% في سبتمبر 2023 قبل أن تختفي تدريجياً إلى 44.241% في يوليو 2024. وفي حين أظهر التضخم العام لأسعار المستهلكين علامات على التباطؤ من ذروته البالغة 41% في يونيو 2023 إلى 23.2% في نهاية عام 2024 لا يزال استمرار تقلب أسعار المواد الغذائية يمارس ضغوطاً تصاعدية كبيرة على معدل التضخم العام. وقد أدى تراجع قيمة الجنيه المصري إلى تفاقم هذه التحديات مما أدى إلى تأكيل القوة الشرائية وتقليل القدرة على الوصول إلى السلع الأساسية.

معدل التضخم 2024-2015

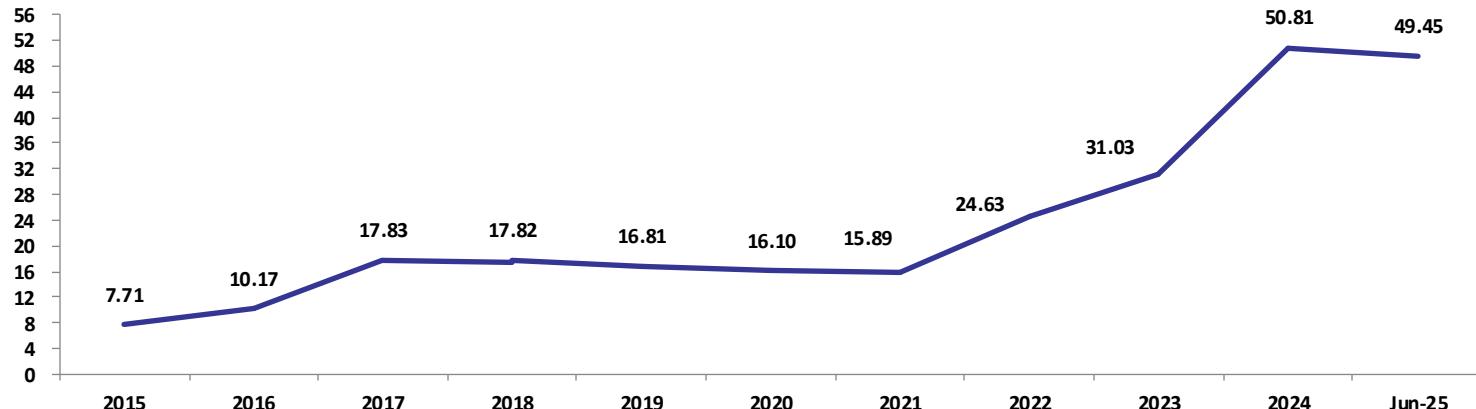


Source: CBE - IMF

سعر الصرف

تراجع الجنيه المصري مقابل الدولار الأمريكي إلى مستويات تاريخية، حيث تجاوز سعر الصرف 50.81 جنيهاً للدولار الواحد في نهاية عام 2024 لأول مرة في تاريخه ثم تراجع ليسجل 49.45 جنيهاً للدولار الواحد في يونيو 2025. جاء ذلك في ظل تحول البلاد إلى نظام سعر صرف أكثر مرونة، وذلك ضمن شروط حزمة الدعم المالي التي حصلت عليها من صندوق النقد الدولي.

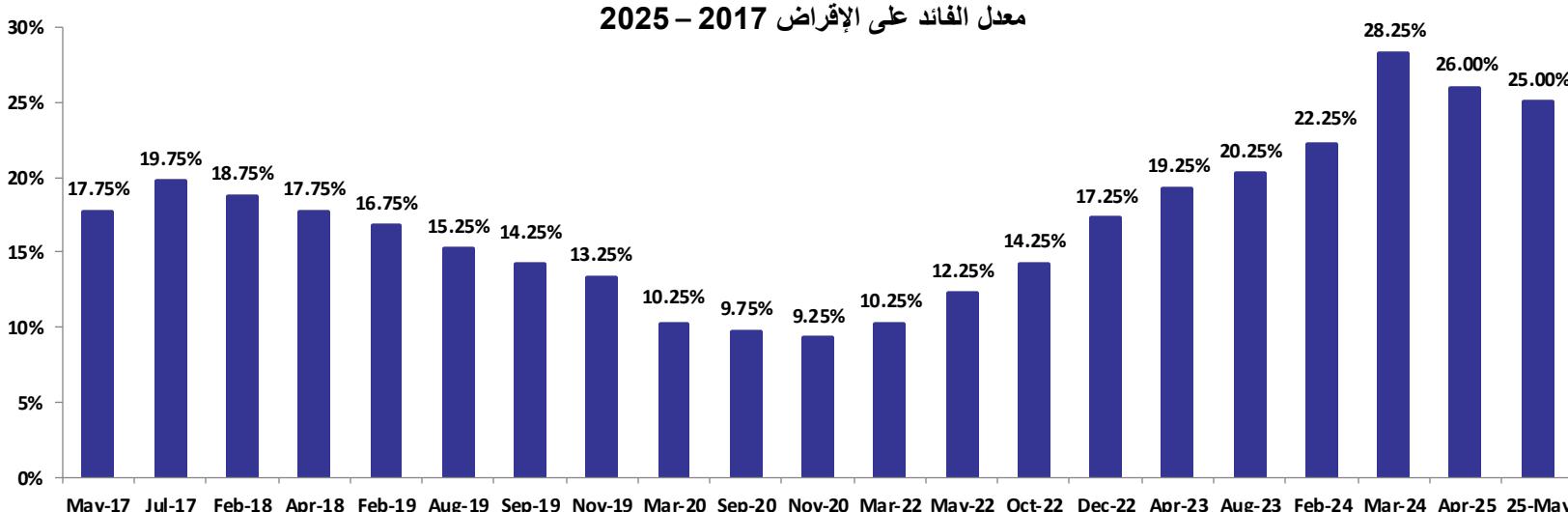
متوسط سعر صرف الدولار 2015 – فبراير 2025



Source: CBE – EIU

معدل الفائدة

خفضت لجنة السياسة النقدية (MPC) في البنك المركزي المصري (CBE) في 17 إبريل 2025 معدلات الفائدة الرئيسية بمقدار 225 نقطة أساس حيث انخفضت معدلات الفائدة على الودائع الليلية والإقراض ليلة واحدة ومعدل العمليات الرئيسية إلى 25٪ و 26٪ على التوالي. هذا وقد خفضت لجنة السياسة النقدية في 22 مايو 2025 معدلات الفائدة الرئيسية بمقدار 100 نقطة أساس حيث انخفضت معدلات الفائدة على الودائع الليلية والإقراض ليلة واحدة ومعدل العمليات الرئيسية إلى 24٪ و 25٪ و 24.5٪ على التوالي.



Source: CBE



نظرة عامة عن صناعة الاسمنت في مصر

تُعد صناعة الأسمنت من الصناعات الحيوية في الاقتصاد المصري، حيث شاهد في تلبية احتياجات مشاريع البنية التحتية والمعمارية. وتُعتبر مصر من الدول الرائدة في إنتاج الأسمنت على مستوى المنطقة والقارة الأفريقية، بل وعلى مستوى العالم، حيث يُقدر حجم الإنتاج السنوي بحوالي 92 مليون طن. ومع وجود 19 شركة عاملة في هذا القطاع.

ومع ذلك، واجه قطاع الأسمنت في مصر تحديات كبيرة في السنوات الأخيرة، أهمها:

- زيادة المعروض وانخفاض الطلب: يُعتبر هذا التحدي جوهر المشكلة التي استدعت تدخل الدولة. حيث تفوق القدرة الإنتاجية للمصانع حجم الاستهلاك المحلي بشكل كبير، ما يُسبب فائضًا ضخمًا في المعروض وخسائر مالية للمصانع. يُقدر الاستهلاك المحلي حالياً بحوالي 50 مليون طن سنويًا، بينما تتجاوز الطاقة الإنتاجية هذا الرقم بكثير.
- فائض الطاقة الإنتاجية: نتيجة لاستثمارات الكبيرة في هذا القطاع، زادت الطاقة الإنتاجية للمصانع بشكل كبير، لتتجه حاجة السوق المحلي. هذا الفائض أدى إلى ضغوط كبيرة على الأسعار والأرباح.
- تباطؤ قطاع الإنشاءات: تأثر الطلب على الأسمنت أيضًا بتباطؤ قطاع الإنشاءات في بعض الفترات، نتيجة لعوامل اقتصادية مختلفة.
- حرب الأسعار: المنافسة الشديدة بين الشركات، نتيجة لفائض المعروض، أدت إلى "حرب أسعار" ضارة، حيث خفضت الشركات الأسعار بشكل كبير لجذب العملاء، ما أثر سلباً على أرباحها واستدامة بعضها.
- ارتفاع تكلفة الطاقة: تُعتبر صناعة الأسمنت من الصناعات كثيفة استهلاك الطاقة، وبالتالي تأثر بشكل كبير بارتفاع أسعار الطاقة، سواء الكهرباء أو الوقود. هذا الارتفاع يُشكل جنباً إضافياً على تكاليف الإنتاج ويلحق من القدرة التنافسية للشركات.
- مشكلة استخدام الفحم: يُستخدم الفحم كوقود بديل في بعض مصانع الأسمنت لخفض تكاليف الطاقة. ومع ذلك، يُثير استخدام الفحم مخاوف بيئية تتعلق بابتعاثات ثاني أكسيد الكربون وتلوث الهواء. هذا يُشكّل تحدياً أمام المصانع لإيجاد حلول بديلة صديقة للبيئة أو تبني نقيات للحد من الابتعاثات.

تدخل الدولة وتطبيق نظام الحصص (الكوتة):

لمواجهة هذه التحديات، تدخلت الدولة عبر جهاز حماية المنافسة ومنع الممارسات الاحتكارية، وذلك من خلال تطبيق نظام الحصص (الكوتة). يهدف هذا النظم إلى تنظيم الإنتاج وتقليل الفائض في السوق، وبالتالي دعم استقرار الأسعار وتحسين أوضاع الشركات. في منتصف عام 2021، وافق المهاجر على طلب شركات الأسمنت بتخفيض إنتاجها بشكل مؤقت لمدة عام. وقد تم تحديد العمل بقرار الإعفاء رقم 56 لسنة 21 لعامين إضافيين، لينتهي في يونيو 2024 وظل النظم مطيناً حتى الربع الأخير من عام 2024. في يونيو 2025، أعلنت الحكومة المصرية رسميًا إلغاء نظام الحصص الإنتاجية للأسمنت. ويعني ذلك السماح للمصانع بالعودة للعمل بكامل طاقتها الإنتاجية بعد سنوات من القيد. كما أصدر الفريق كامل الوزير، وزير النقل، تعليماته لجميع المصانع بإعادة تشغيل الخطوط المتوقفة لتأدية الطلب المحلي وكبح ارتفاع الأسعار. ويسمح بتصدير الفائض بعد تغطية احتياجات السوق الداخلي مع التأكيد على الالتزام بالالتزام بالسعر البيع القصوى للkitis وعمل حلات تقدير لمراقبة الأسعار وحماية المستهلك.

نبذة عن الشركة محل التقييم

التأسيس

تأسست شركة صناعات مواد البناء ش.م.م وفقاً لأحكام القانون رقم 159 لسنة 1981 ولائحته التنفيذية مع مراعاة أحكام القانون رقم 95 لسنة 1992 والقانون 8 لسنة 1997 ولائحته التنفيذية. تم قيد الشركة بالسجل التجاري تحت رقم 29196 بتاريخ 17 ديسمبر 2007. مدة الشركة 25 عام تبدأ من تاريخ القيد في السجل التجاري.

غرض الشركة

يتمثل غرض الشركة في إقامة وتشغيل مصنع لإنتاج الأسمنت بمختلف أنواعه وكذا الكلنكر طبقاً للمواصفات المصرية والبريطانية وكذا الصناعات المستخدم بها الأسمنت كالطلوب الأسمنت، والخرسانة الجاهزة، وكذا جميع المنتجات المتعلقة بصناعة الأسمنت والمكملة لها، ونقل الأسمنت البري والبحري، وكذا صناعة الأكياس الخاصة بتجة الأسمنت، والخامات اللازم إضافتها لتحسين الجودة، والمشاركة في مشاريع تتعلق بإنتاج الشركة ومحاجرها، وذلك لتوفير الأسمنت للسوق المحلي وتتصدير الغلظ و بتاريخ 31 مارس 2013 تم الاتهاء من أعمال الإنشاء والتشغيل الكامل للمصنع.

مقر الشركة

يقع المقر الرئيسي للشركة في 6 شارع ابن أرحب متفرع من شارع النيل - الجيزة ويقع المقر الإداري للشركة في برج الوطنية - مدخل أ - شارع الهلالي - قسم ثان - أسبيوط ويقع المصنع في طريق اسيوط سوهاج الغربي - علامة الكيلو 123 سوهاج المنظمة الصناعية الصناعات الثقيلة. السيد الاستاذ/ سيد حسين هو رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب للشركة.

رأس المال

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصرى. حدد رأس الملاى المصدر للشركة بمبلغ 100 مليون جنيه مصرى (فقط مائة مليون جنيه مصرى لا غير) موزع على 100 مليون سهم قيمة كل سهم واحد جنيه مصرى وقد تم سداد قيمة رأس مال الشركة المصدر بالكامل وتم التأثير بذلك بالسجل التجاري للشركة بتاريخ 20 يوليو 2008.

بتاريخ 16 نوفمبر 2008 قرر مجلس إدارة الشركة زيادة رأس الملاى المصدر بمبلغ 300 مليون جنيه مصرى ليصبح رأس الملاى المصدر بعد الزيادة مبلغ 400 مليون جنيه مصرى موزعاً على عدد 400 مليون سهم قيمة السهم الأساسية واحد جنيه على أن اقتصر الاكتتاب في زيادة رأس الملاى على المساهمين القدامى. وقد قام مساهمي الشركة بسداد مبلغ 155 مليون جنيه مصرى تمثل 51.67% من قيمة الزيادة وتم التأثير بذلك بالسجل التجاري للشركة بتاريخ 22 نوفمبر 2010 ، كما تم تعديل المواد 7,6 من النظام الأساسي للشركة لتعكس تلك الزيادة.

رأس المال (تابع)

وقد مر رأس المال بعدة زيادات بتاريخ 29 نوفمبر 2010 و 31 يوليو 2011 حتى وصل رأس المال المصدر بعد الزيادة بتاريخ 9 أبريل 2012 لـ 614 مليون جنيه مصرى موزعاً على عدد 614 مليون سهم قيمة السهم الأساسية واحد جنيه مصرى وقد قام مساهمي الشركة بسدال قيمة الزيادة بالكامل ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع 614 مليون جنيه مصرى وتم التأثير بذلك في السجل التجاري للشركة بتاريخ 13 ديسمبر 2012.

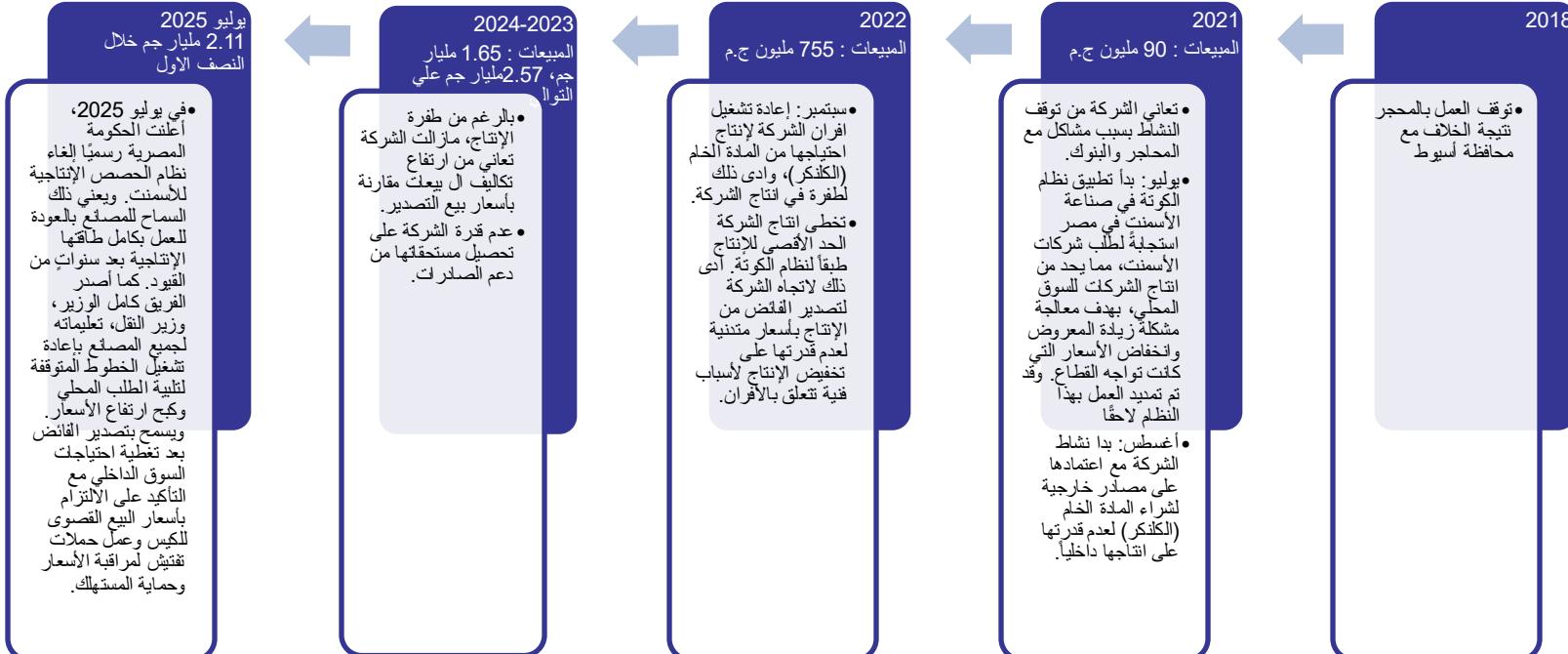
وبوضوح الجدول التالي هيكل رأس المال:

القيمة الاسمية (القيمة بالجنيه)	نسبة المساهمة	عدد الأسهم	الجنسية	هيكل رأس المال 31/12/2024
92,515,096	15.068%	92,515,096	ش.م.م	الشركة القابضة المصرية الكويتية
292,342,856	47.613%	292,342,856	ش.م.م	شركة جنوب الوادي للأستmont
153,881,987	25.062%	153,881,987	بحرينية	شركة النهوض للاستشارات الإدارية
24,560,000	4.000%	24,560,000	ش.م.م	شركة كونكورد للهندسة والمقاولات
61	0.00001%	61	مصري	المعتز عدل محمد الافي
50,700,000	8.257%	50,700,000	مصري	BMIC Holding
614,000,000	100%	614,000,000		

الأداء المالي التاريخي للشركة

أحداث هامة

يظهر الرسم التالي بعض الأحداث التاريخية الهامة في عمر الشركة و التي دفعت إلى توجيهه دراسة الأداء التاريخي للشركة للاعتماد بشكل أساسى على القوائم المالية لعامي 2023، 2024 مع تقليل التركيز على السنوات السلبية.



قائمة الدخل التاريخية

قائمة الدخل (المقيم بالآلاف جم)			
30/6/2025	2024A	2023A	2022A
2,111,329	2,573,306	1,657,650	755,147
(1,521,286)	(2,690,447)	(1,797,111)	(712,774)
(464)	(5,320)	(4,411)	275
589,578	(122,461)	(143,872)	42,648
0	596,047	523,162	0
10,386	2,887	43,531	36,539
(16,387)	(29,349)	(24,893)	(12,851)
(25,411)	(37,858)	(31,364)	(20,447)
-	-	-	(36,456)
-	(312,399)	(264,991)	(9,281)
558,166	96,866	101,575	152
15,745	5,789	3,289	724
(33,148)	(568,259)	(465,027)	(151,185)
540,764	(465,604)	(360,163)	(150,309)
6,398	3,840	(273)	(3,514)
547,161	(461,764)	(360,436)	(153,823)
594,322	(98,615)	(111,380)	51,418
الربح قبل الفوائد والضرائب والالهالك والاستهلاك - EBITDA			

28%	-5%	-9%	6%	هامش محمل الربح
26%	4%	6%	0%	هامش صافي الربح قبل الفوائد والضرائب
28%	-4%	-7%	7%	هامش الربح قبل الفوائد والضرائب والالهالك والاستهلاك - EBITDA
26%	-18%	-22%	-20%	هامش صافي الربح

صافي المبيعات

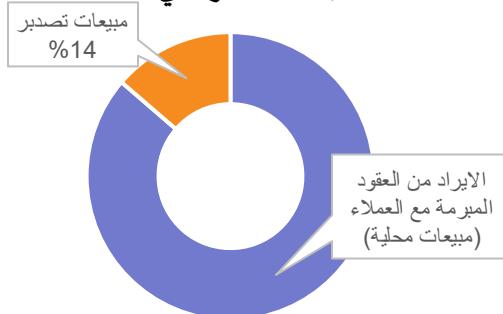
تتمثل صافي مبيعات الشركة في الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء في السوق المحلية (مبيعات الأسمت المحلي) بالإضافة إلى مبيعات التصدير.

شهد صافي المبيعات نمواً ملحوظاً ومستمراً على مدار السنوات. حيث ارتفع من 755 مليون جنيه في عام 2022 إلى 2,573 مليون جنيه في عام 2024، ثم وصل إلى 2,111 مليون جنيه في النصف الأول من عام 2025. ويرجع هذا الأداء الاستثنائي إلى إعادة هيكلة العمليات التشغيلية، حيث قامت الشركة بإعادة تشغيل الأفران والاعتماد على إنتاج الكانكر محلياً بدلاً من شرائه من الموردين الخارجيين. وقد أدى ذلك إلى زيادة كبيرة في حجم المبيعات.

مبيعات التصدير مقابل المبيعات المحلية

- شكلت مبيعات التصدير المركب الرئيسي لنمو الإيرادات في الفترة 2022-2024. فقد ارتفعت من 3.9 مليون جنيه مصرى فقط في 2022 (بنسبة مساهمة لا تتجاوز 1% من صافي المبيعات) إلى 890.7 مليون جنيه مصرى في 2024، لتصل مساهمتها إلى 35% من صافي المبيعات.
 - أما خلال النصف الأول من 2025، فقد بلغت 288.8 مليون جنيه مصرى فقط، لتتراجع نسبة مساهمتها إلى 14% من صافي المبيعات. ويعود ذلك إلى تجميد ثم إلغاء نظام الكوتا في يوليو 2025، والذي كان قد قيد قدرة الشركة على البيع في السوق المحلية وأجبرها سابقاً على زيادة التصدير بأسعار منخفضة.
- من جهة أخرى، استحوذت المبيعات المحلية على النصيب الأكبر من الإيرادات؛ إذ مثلت 65% من صافي المبيعات في 2024، مقارنة بـ35% للتصدير. وعلى الرغم من ارتفاع كميات الأسمت المصدرة في السنوات السابقة، إلا أن تدني أسعار التصدير حد من تأثيرها على إجمالي الإيرادات مقارنة بالمبيعات المحلية ذات الهاوامش الأعلى.

تحليل مبيعات الشركة في 30/6/2025



30/6/2025	2024A	2023A	2022A	صافي المبيعات (القيمة بالآلاف جم)
1,822,522	1,682,579	1,216,745	751,213	الإيراد من العقود المبرمة مع العملاء (مبيعات محلية)
288,807	890,727	436,087	3,934	مبيعات تصدير
0	0	4,817	0	رد حافظ بيع للعملاء غير مطالب بها
2,111,329	2,573,306	1,657,650	755,147	

تكلفة المبيعات (القيمة بالآلاف جم)				
30/6/2025	2024A	2023A	2022A	وقود
961,588	1,614,984	919,981	199,725	نسبة من اجمالي تكلفة المبيعات %
63.21%	60.03%	51.19%	28.02%	مواد خام
355,088	730,090	585,191	407,086	نسبة من اجمالي تكلفة المبيعات %
23.34%	27.14%	32.56%	57.11%	أجور مباشرة
23,996	59,249	51,572	5,049	نسبة من اجمالي تكلفة المبيعات %
1.58%	2.20%	2.87%	0.71%	مصروفات تشغيلية مباشرة
0	0	0	31,148	نسبة من اجمالي تكلفة المبيعات %
0.00%	0.00%	0.00%	4.37%	مصروفات صناعية غير مباشرة
135,440	196,255	151,798	26,183	نسبة من اجمالي تكلفة المبيعات %
8.90%	7.29%	8.45%	3.67%	اهلاك اصول ثانة
42,484	84,455	80,273	41,705	نسبة من اجمالي تكلفة المبيعات %
2.79%	3.14%	4.47%	5.85%	اهلاك محصل على المخزون
1,569	3,221	6,153	0	نسبة من اجمالي تكلفة المبيعات %
0.10%	0.12%	0.34%	0.00%	استهلاك اصول غير ملموسة
1,121	2,192	2,143	1,878	نسبة من اجمالي تكلفة المبيعات %
0.07%	0.08%	0.12%	0.26%	اجمالي تكلفة المبيعات
1,521,286	2,690,447	1,797,111	712,774	

تكلفة المبيعات

شهد هيكل تكلفة الشركة تحولاً جوهرياً في ضوء التغيرات التشغيلية المرتبطة بإعادة تشغيل الأفران والاعتماد على إنتاج الكلكر داخلياً بدلاً من شرائه من الموردين الخارجيين. وقد انعكست هذه التغيرات بشكل مباشر على مكونات التكلفة الرئيسية على النحو التالي:

تكلفة الوقود:

- فازت لتصبح المكون الأكبر في هيكل التكلفة، إذ ارتفعت نسبتها من 28% في 2022 إلى 51% في 2023، ثم إلى 60% في 2024، وصولاً إلى 63% في النصف الأول من 2025. هذا الارتفاع يعكس عباء الطاقة الازم لتشغيل الأفران في ظل التوسع في الإنتاج الداخلي للكلينكر.

تكلفة الماء الخام:

- تراجع بشكل ملحوظ نتيجة الاعتماد على الإنتاج الذاتي للكلينكر، حيث انخفضت من 57% في 2022 (وهي النسبة الأكبر حينها) إلى 33% في 2023، ثم إلى 27% في 2024، وصولاً إلى 23% فقط في 30 يونيو 2025.

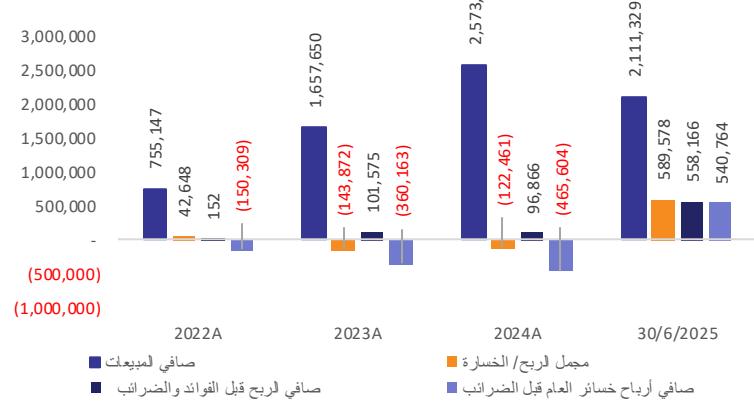
التأثير على اجمالي تكلفة المبيعات

نتيجة لهذه التحولات في هيكل التكلفة، ارتفعت قيمة تكلفة المبيعات بشكل كبير لتوسيع الإنتاج:

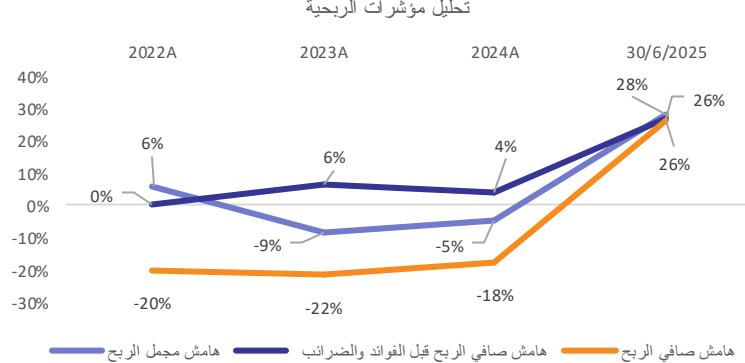
- ارتفعت بنسبة 152% من 713 مليون جنيه في 2022 إلى 1.8 مليار جنيه في 2023.
- ووصلت الصعود بنسبة 50% لتبلغ 2.7 مليار جنيه في 2024.
- وخلال النصف الأول من 2025، سجلت تكلفة المبيعات نحو 1.5 مليار جنيه.

ويعد هذا النمو بالإضافة إلى الزيادة الكبيرة في استهلاك الوقود لتشغيل الأفران مقارنة بالسنوات السابقة، بما جعل الوقود البند الرئيسي للمبيعات على هيكل تكلفة الشركة.

تحليل قائمة الدخل (بالألف جنيه)



تحليل مؤشرات الربحية



1. مجمل الربح والخسائر

رغم تضاعف المبيعات خلال عامي 2023 و 2024 مقارنة بعام 2022، إلا أن تكلفة المبيعات تجاوزت صافي المبيعات، حيث بلغت 1.8 مليار جنيه في 2023، ثم 2.7 مليار جنيه في 2024.

وقد ترتب على ذلك تسجيل مجمل خسائر بنحو 144 مليون جنيه في عام 2023 و 122 مليون جنيه في عام 2024، وبهامش مجمل خسائر 9% و 5% خلال هذين العامين على التوالي مقابل هامش مجمل ربح قدره 6% في عام 2022.

إلا أن الشركة نجحت في تحسين البيكل التشغيلي خلال النصف الأول من 2025، حيث سجلت مجمل ربح قدره 590 مليون جنيه تقريباً بفضل تجميد وإلغاء قرار الكوتا وزيادة المبيعات المحلية ذات الهاوامش الأعلى، لتترفع نسبة هامش مجمل الربح إلى 28%.

2. مصروفات البيع والتوزيع والعمومية والإدارية

بلغت مصروفات البيع والتوزيع 29 مليون جنيه (11% من صافي المبيعات) متضمنة أهلاك واستهلاك بقيمة 223 ألف جنيه مصرى تقريباً، والمصروفات العمومية والإدارية 37 مليون جنيه (4% من صافي المبيعات) متضمنة أهلاك واستهلاك بقيمة 962 ألف جنيه مصرى تقريباً في 2024. ورغم ارتفاع هذه البدنود في 2024 مقارنة بـ 2023، إلا أن الزيادة كانت محدودة ولم تأثر جوهرياً على صافي الربح قبل الفوائد والضرائب (EBIT). خلال النصف الأول من 2025 بلغت مصروفات البيع والتوزيع 16 مليون جنيه متضمنة أهلاك واستهلاك بقيمة 124 ألف جنيه مصرى تقريباً، والمصروفات العمومية والإدارية 24 مليون جنيه متضمنة أهلاك واستهلاك بقيمة 1.2 مليون جنيه مصرى تقريباً.

3. الربح قبل الفوائد والضرائب (EBIT)

على الرغم من تسجيل الشركة مجمل خسائر في عامي 2023 و 2024، إلا أن الشركة نجحت في تحقيق صافي ربح قبل الفوائد والضرائب بلغ 101.6 مليون جنيه في عام 2023 بهامش 6% ثم 96.9 مليون جنيه في عام 2024 بهامش 4% بفضل إيرادات أخرى مرتبطة بدعم الصادرات هذا ويرجع تراجع الهاوامش إلى زيادة المصروفات الأخرى المرتبطة بارتفاع الخسائر الائتمانية المتوقفة على قيمة المدينين المرتبطين بدعم الصادرات، والتي بلغت 262 مليون جنيه في 2023، ثم 298 مليون جنيه في 2024. في المقابل، شهدت الشركة تحسناً جوهرياً في النصف الأول من 2025، حيث ارتفع صافي الربح قبل الفوائد والضرائب إلى 558 مليون جنيه بهامش 26%， مدفوعاً بارتفاع هامش صافي الربح وتراجع المصروفات الإدارية، مع ملاحظة عدم تسجيل إيرادات دعم صادرات خلال هذه الفترة.

4. صافي الربح والخسائر

في عام 2024، سجلت الشركة صافي خسائر 462 مليون جنيه و بهامش صافي خسائر 18%， وذلك نتيجة ارتفاع أعباء التمويل التي بلغت 568 مليون جنيه، على خلفية اعتماد الشركة المكثف على القروض التي بلغت جملتها نحو 2.4 مليار جنيه.

في المقابل، عادت الشركة للربحية خلال النصف الأول من 2025، محققة صافي أرباح 540.8 مليون جنيه، مدفوعة بقوة الأداء التشغيلي وتحسين الكفاءة التشغيلية.

قائمة المركز المالي التاريХية

ثانية المركز المالي (القيمة بالآلف جم)

30/6/2025	2024A	2023A	2022A	
				<u>الأصول</u>
				<u>الأصول غير المتداولة:</u>
1,374,802	1,349,671	1,427,417	1,492,607	أصول ثابتة
30,857	70,619	3,781	6,103	مشروعات تحت التنفيذ
85,452	86,573	88,180	90,330	أصول غير ملموسة
9,014	10,164	-	-	أصول حق انتفاع
1,500,125	1,517,028	1,519,378	1,589,039	إجمالي الأصول غير المتداولة
				<u>الأصول المتداولة:</u>
850,824	599,126	422,327	239,216	مخزون
686,953	664,804	352,362	60,055	مدينون وارصدة مدينة أخرى
412,589	69,616	39,334	78,201	نقدية بالبنوك والصندوق
1,950,367	1,333,546	814,023	377,472	إجمالي الأصول المتداولة
3,450,492	2,850,574	2,333,401	1,966,511	إجمالي الأصول
				<u>حقوق الملكية</u>
614,000	614,000	614,000	614,000	رأس المال المصدر والمدفوع
449	449	449	449	احتياطي قانوني
(1,935,274)	(1,473,510)	(1,113,074)	(1,113,074)	خسائر مرحلة
547,161	(461,764)	(360,436)	-	خسائر العمل
(773,663)	(1,320,824)	(859,060)	(498,624)	إجمالي حقوق الملكية
				<u>الالتزامات غير المتداولة:</u>
1,105,480	1,161,810	1,274,470	1,336,534	فروض طويلة الأجل
-	-	-	5,765	دائنون شراء أصول غير ملموسة
-	-	-	37,873	إيرادات مؤجلة
238,999	245,397	249,236	248,964	الالتزامات ضريبية مؤجلة
9,108	9,648	-	-	الالتزامات عقد ايجار
1,353,587	1,416,854	1,523,706	1,629,136	إجمالي الالتزامات غير المتداولة
				<u>الالتزامات المتداولة:</u>
24,031	26,741	13,594	16,243	مخصص مطالبات
1,359,737	1,283,792	607,223	52,731	فروض طويلة الأجل - الجزء المتداول
-	-	-	5,990	إيرادات مؤجلة - الجزء المتداول
861,225	785,692	484,155	387,086	موردون تجاريون وأوراق الدفع
624,529	657,467	563,783	373,951	دائنون وارصدة دائنة أخرى
1,047	852	-	-	الالتزامات عقد ايجار
2,870,568	2,754,544	1,668,755	836,000	إجمالي الالتزامات المتداولة
4,224,155	4,171,398	3,192,462	2,465,136	إجمالي الالتزامات
3,450,492	2,850,574	2,333,401	1,966,511	إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

الأصول

الأصول غير المتداولة

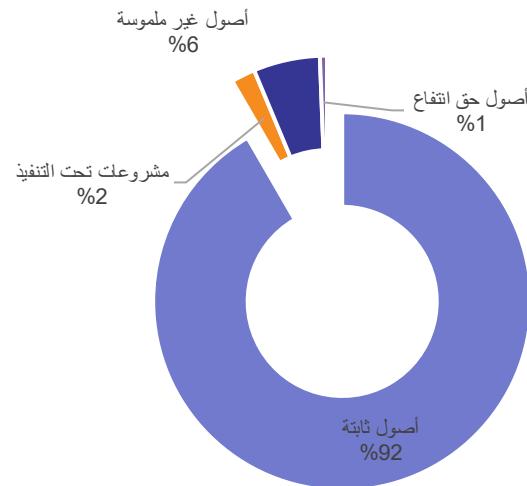
بلغت قيمة الأصول غير المتداولة نحو 1.5 مليار جنيه مصرى خلال النصف الأول من 2025، وهو ما يمثل حوالي 43% من إجمالي الأصول. ويبين عليها بند الأصول الثابتة الذي استحوذ على 92% من إجمالي الأصول غير المتداولة، بما يعادل 40% من إجمالي الأصول في نفس الفترة، مما يعكس الطبيعة الرأسمالية الكيفية لنشاط الشركة.

أما على صعيد السنوات السليمة، فقد سجلت الأصول غير المتداولة حوالي 1.52 مليار جنيه في عام 2024، بانخفاض طفيف قدره 0.15% مقارنة بعام 2023، وهو تراجع محدود لا يكاد يذكر. وقد شكلت الأصول غير المتداولة آنذاك 53% من إجمالي الأصول.

تحليل الأصول (بألاف جنيه)



تحليل الأصول غير المتداولة في 30/6/2025



الأصول المتداولة

بلغت قيمة الأصول المتداولة نحو 1.95 مليار جنيه مصرى في نهاية النصف الأول من 2025، لتشكل حوالي 43% من إجمالي الأصول. ويعود هذا النمو إلى زيادة بند المخزون، الذي ارتفع إلى 850 مليون جنيه مصرى وأصبح أكبر مكونات الأصول المتداولة بما يعادل 44% من إجمالي الأصول المتداولة في نفس الفترة.

المخزون:

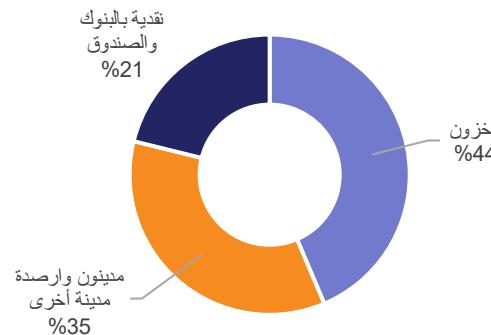
شهدت بعض مكونات المخزون قفزات حادة نتيجة التغير في هيكل التشغيل والاعتماد على الأفران لإنتاج الكلينك.

- الورقون: ارتفع من 8 مليون جنيه في نهاية 2022 إلى 45 مليونًا في 2023، ثم 226 مليونًا في 2024، وصولاً إلى 305.4 مليون جنيه في النصف الأول من 2025.
- قطع الغيار والزيوت: صعدت من 93 مليون جنيه في نهاية 2022 إلى 141 مليونًا في 2023، ثم 173 مليونًا في 2024، لتبلغ 229 مليون جنيه في النصف الأول من 2025.

على الرغم من تضخم حجم المخزون، إلا أن الشركة أظهرت تحسناً نسبياً في إدارة نورة المخزون، حيث انخفض متوسط عمر المخزون من 122 يوماً في 2022 إلى 86 يوماً في 2023 ثم 81 يوماً في 2024. هذا الانخفاض يعكس تحسن الكفاءة التشغيلية في التحكم بالمخزون، رغم زيادة حجم الإنتاج وتعزيزات التشغيل.

30/6/2025	2024A	2023A	2022A	مخزون (القيمة بالآلاف جم)
99,372	80,969	43,256	13,884	خامات
65,257	42,593	32,944	13,225	مواد تجفنة
41,596	31,783	18,934	7,095	انتاج تام
110,955	43,772	68,487	107,016	انتاج غير تام
305,428	226,020	44,804	7,510	وقود
-	-	74,887	-	بصاعة بالطريق
-	3,194	-	-	مخزون وموصارييف تحت التسوية
229,324	172,687	141,057	92,892	مخزون قطع غيار وزيوت
851,933	601,018	424,370	241,621	
(1,109)	(1,892)	(2,044)	(2,405)	
850,824	599,126	422,327	239,216	الانخفاض في قيمة المخزون
				الاجمالي

تحليل الأصول المتداولة في 30/6/2025



تابع - الأصول المتداولة

المدينون والأرصدة المدينة الأخرى:

شهد بند المدينون والأرصدة المدينة الأخرى نمواً ملحوظاً، ليصبح ثالثي أكبر مكونات الأصول المتداولة بعد المخزون. فقد بلغ رصيده نحو 687 مليون جنيه مصرى خلال النصف الأول من 2025. بلغ إجمالي الإيرادات المستحقة من دعم الصادرات نحو 1.1 مليار جنيه في 31 ديسمبر 2024، مقارنة بـ 523 مليون جنيه فقط في 2023، ما يعكس نمواً قوياً في المستحقات. ورغم حجم هذه الإيرادات، إلا أنها لم تُحصل بعد.

سبب تضخم المستحقات غير المชำระة، أصبح بند المدينون والأرصدة المدينة الأخرى يمثل نحو 50% من إجمالي الأصول المتداولة في 2024، وهو ما يبرز مستوى الترکز المرتفع للمخاطر الائتمانية. وبذلك ارتفع متوسط فترة تحصيل المدينين من 78 يوماً في 2023 إلى 94 يوماً في 2024. هذا التمدد في فترة التحصيل أدى إلى ضغط مباشر على السيولة، وزاد من صعوبة الشركة في توفير النقد اللازم للتشغيل اليومي وخدمة أعباء التمويل.

مليون وارصدة مدينة أخرى (القيم بالآلاف جم)			
30/6/2025	2024A	2023A	2022A
-	-	-	40,805
30,762	20,275	44,725	28,133
1,203	41,419	2,000	1,578
29,418	20,946	7,782	4,888
-	-	71	-
1,119,209	1,119,209	523,162	1,794
17,437	17,437	15,886	23,258
1,566	1,599	1,286	1,129
3,689	3,951	21,044	3,331
1,794	1,794	1,794	-
49,224	5,522	3,882	3,633
1,254,301	1,232,152	621,632	108,548
(567,348)	(567,348)	(269,270)	(48,493)
686,953	664,804	352,362	60,055
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المدينون			
الإجمالي			

المستحق على الشركة الوطنية للكهرباء (طرف ذوى علاقة)

موردون دفعات مقدمة

مصرفات مدفوعة مقدماً

ضرائب خصم من المبلغ

ضريبة القيمة المضافة

صندوق دعم الصادرات

تامينات لدى الغير

عهد وسلف

اعتمادات مستندية

إيرادات مستحقة

أرصدة مدينة أخرى

الالتزامات غير المتداولة

بلغت قيمة الالتزامات غير المتداولة نحو 1.35 مليار جنيه مصرى خلال النصف الأول من عام 2025، ممثلةً حوالي 32% من إجمالي الالتزامات.

مكونات الالتزامات غير المتداولة

- القروض طويلة الأجل: استحوذت على النصيب الأكبر من البيكل بنسبة 82% بما يعادل نحو 1.1 مليار جنيه.
- الجزء المتبقى تمثل في التزامات ضريبية موجلة إضافة إلى التزامات عقود إيجار، وهي بنود أقل وزنةً نسبياً.

وبلغت الالتزامات غير المتداولة 1.4 مليار جنيه بنهاية 2024، مقارنة بحوالي 1.5 مليار جنيه في 2023، وهو ما يعكس اتجاهها تنازلياً تدريجياً في حجم الالتزامات طويلة الأجل.

* والجدير بالذكر أن الشركة قد توصلت إلى اتفاقية تسوية مع البنوك المقرضة، بموجب عقد تسوية تمويل مشترك بتاريخ 7 يوليو 2025 على إعادة جدولة القروض المستحقة والبالغة 2.5 مليار جنيه، ليصبح رصيد تلك القروض 1.6 مليار جنيه مصرى، على أن يتم سداد 400 مليون جنيه مصرى عد التوقيع على العقد ومبلاً 200 مليون جنيه مصرى خلال 60 يوم من تاريخ التوقيع بعد اقصى 9-4-2025 وسداد مليار جنيه مصرى على أقساط شهرية تنتهي في 31 مايو 2030، والتي من شأنها - في حال تقادمها - تحسين المركز المالى للشركة بشكل ملحوظ.

تحليل الالتزامات (بالألاف جنيه)



الالتزامات المتداولة

بلغت قيمة الالتزامات المتداولة نحو 2.9 مليار جنيه مصرى في نهاية النصف الأول من 2025، لتشكل ما شبته 68% من إجمالي الالتزامات في 30 يونيو 2025. ويعكس هذا النمو الملحوظ ارتفاع قيمة الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل، الذي بلغ حوالي 1.4 مليار جنيه مصرى.

بلغت الالتزامات المتداولة 2.8 مليون جنيه في نهاية 2024 (ارتفاع 6% عن عام 2023)، مقارنة بـ 1.7 مليون جنيه في نهاية 2023، و 1.74 مليون جنيه في نهاية 2022 تقريباً.

المكونات الرئيسية للالتزامات المتداولة

الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى:

- ارتفاعت بشكل متواصل من 374 مليون جنيه في نهاية 2022 إلى 564 مليونًا في نهاية 2023، ثم إلى 657 مليونًا في نهاية 2024، قبل أن تسجل تراجعاً طفيفاً إلى 624 مليون جنيه في نهاية النصف الأول من 2025.
- الموردون التجاريين وأوراق الدفع:**
- فاقتت بشكل ملحوظ من 387 مليون جنيه في نهاية 2022 إلى 484 مليونًا في نهاية 2023، ثم صعدت بقية إلى 861 مليون جنيه في نهاية النصف الأول من 2025. رغم زيادة الالتزامات قصيرة الأجل، شهدت الشركة انكمشًا في متوسط فترة السداد للموردين من 198 يوماً في 2022، إلى 98 يوماً في 2023، وصولاً إلى 107 أيام في 2024.

30/6/2025	2024A	2023A	2022A	دائنون وارصدة دائنة أخرى (القيمة بالآلاف جم)
86,074	97,611	96,494	31,354	المستحق للشركة القابضة المصرية الكويتية (طرف ذوى علقة)
-	-	-	50,000	BMIC Holding
1,422	1,352	1,067	997	دائنون ضمان اعمال
66,456	66,456	66,257	59,386	دائنون شراء أصول غير ملموسة
229,121	251,752	258,204	99,063	عملاء ارصدة دائنة
13,513	14,771	11,327	11,346	مصروفات مستحقة
-	-	-	2,357	تأمينات اجتماعية
10,000	10,000	10,000	10,000	مستحقات حفاظة أسيوط - ايجار المحجر
157,091	152,617	104,761	95,909	مصلحة الضرائب - ضريبة رسم التنمية
44,988	43,817	8,462	8,634	مصلحة الضرائب
10,525	5,439	1,004	778	ارصدة دائنة أخرى
-	-	-	-	المساهمة التكافلية (مواجهة تداعيات الأوبئة والكوارث الطبية)
5,339	13,651	7,207	4,128	المساهمة التكافلية (تأمين صحي)
624,529	657,467	564,783	373,951	الإجمالي

30/6/2025	2024A	2023A	2022A	الالتزامات المتداولة (القيمة بالآلاف جم)
24,031	26,741	13,594	16,243	مخصص مطالبات
1,359,737	1,283,792	607,223	52,731	قروض طويلة الأجل - الجزء المتداول
-	-	-	5,990	ابرادات موجلة - الجزء المتداول
861,225	785,692	484,155	387,086	موردون تجاريين وأوراق الدفع
624,529	657,467	563,783	373,951	دائنون وارصدة دائنة أخرى
1,047	852	-	-	الالتزامات عقود ايجار
2,870,568	2,754,544	1,668,755	836,000	اجمالي الالتزامات المتداولة

حقوق الملكية

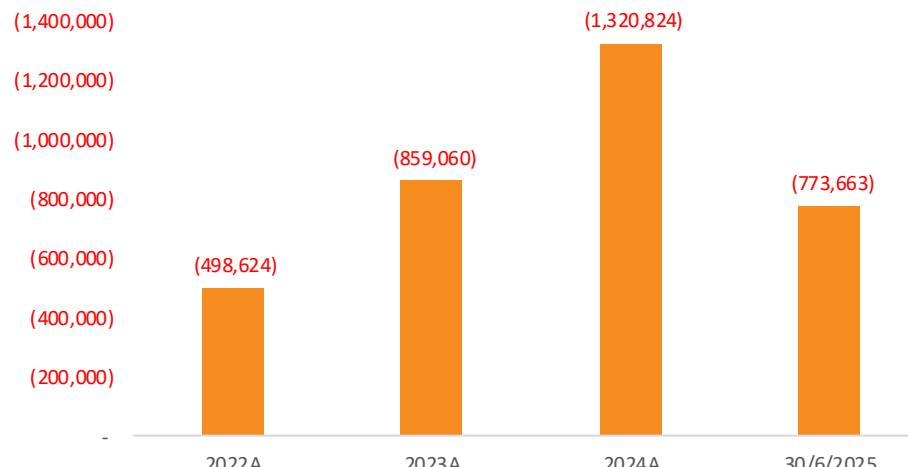
شهدت حقوق الملكية تناقضاً متواصلاً، نتيجة الخسائر المستمرة التي تكبدتها الشركة خلال السنوات قيد التقييم، حيث أظهرت الميزانيات قيماً سالبة لحقوق الملكية من عام 2022 حتى نهاية النصف الأول من عام 2024. حيث سجلت الشركة في الأعوام السابقة (1.3) مليار جنيه مصرى في عام 2024 مقارنة بـ (859) مليون جنيه في عام 2023. جاءت هذه الخسائر نتيجة للعديد من التحديات التي واجهتها صناعة الأسمنت في السنوات الأخيرة، والتي أثرت بشكل كبير على ربحية وسيولة الشركات العاملة في القطاع. ومن أبرز هذه التحديات:

- انخفاض قيمة الجنيه المصري وارتفاع معدلات التضخم، مما أدى إلى زيادة كبيرة في أسعار قطع الغيار المستوردة المستخدمة في خطوط الإنتاج.
- ارتفاع أسعار المحروقات، التي تمثل حوالي 60% من تكاليف التشغيل.
- زيادة المعرض من الأسمنت عن الطلب المحلي، مما ضغط على الأسعار والربحية. توقف العمل بالمحجر نتيجة خلاف مع محافظة أسيوط، حيث استمر التوقف منذ عام 2018 حتى تمكنت الإدارة الجديدة من استئناف التشغيل في سبتمبر 2022.

كل هذه العوامل، بالإضافة إلى تحديات أخرى، تسببت في تكبد الشركة خسائر مادية كبيرة تجاوزت 100% من رأس المال وترامك المديونيات لصالح الموردين والجهات الرسمية.

الآن أنه خلال النصف الأول من عام 2025 وصلت حقوق الملكية إلى حوالي (773.7) مليون جنيه مصرى في نهاية النصف الأول من عام 2025 وهو تحسن عن الأعوام السابقة ويعود ذلك إلى تجميد ثم إلغاء نظام الكوتا في يوليو 2025، والذي كان قد قدرت الشركة على البيع في السوق المحلية وأجرها سابقاً على زيادة التصدير بأسعار منخفضة.

اجمالي حقوق الملكية (القيم بالاف جم)



مؤشرات السيولة

يُظهر رأس المال العامل للشركة وجود مشكلة في السيولة، حيث سجلت الشركة فيما سلية خالل الفترات قيد التقييم، فقد بلغ صافي رأس المال العامل حوالي (920) مليون جنيه مصرى في 30 يونيو 2025. في الأعوام السابقة بلغ رأس المال العامل (1.4) مليار جنيه مصرى في عام 2024 مقارنة بـ (855) مليون جنيه مصرى في عام 2023. يشير هذا الوضع إلى تحديات كبيرة في تنفيذية الالتزامات المتداولة باستخدام الأصول المتداولة.

مؤشرات الرافعة المالية

تشير نسبة الديون إلى إجمالي الأصول إلى تزايد الاعتماد على الديون في تمويل الأصول خلال الفترات قيد التقييم، حيث ارتفعت من 125% في عام 2022 إلى 137% في عام 2023، ووصلت إلى 146% في عام 2024. ثم انخفضت في 30 يونيو 2025 لتصل إلى 122%. يعكس هذا الارتفاع زيادة كبيرة في المخاطر المالية للشركة، حيث تجاوزت الالتزامات إجمالي الأصول، مما يُظهر تحديات ملحوظة في الهيكل التمويلي للشركة.



				قيمة التدفقات النقدية (القيمة بالآلف جم)
30/6/2025	2024A	2023A	2022A	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
540,764	(465,604)	(360,163)	(150,309)	صافي أرباح (خسارة) العام قبل ضريبة الدخل
42,701	84,771	83,673	82,761	تعديلات لنسوبي صافي الربح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
1,121	2,192	2,143	2,143	ادلاء الأصول الثابتة
1,150	870	-	-	استهلاك الأصول الغير ملموسة
-	1,329	11,561	16,165	استهلاك أصول حق انتفاع
-	-	-	(8)	استهلاك خصم القيمة الحالية
-	14,321	3,409	-	أرباح رأسمالية
-	-	-	-	مخصصات مكونة
-	-	(40,805)	-	مخصصات انتفاع الغرض منها
-	298,078	261,581	1,113	الانخفاض في قيمة المدينون
-	(152)	(361)	(1,399)	خسائر الائتمان المتوقعة في قيمة المدينون
-	(596,047)	(523,162)	(1,582)	الانخفاض في قيمة المخزون
-	-	-	-	إيرادات من حوكمة
1,432	766	-	-	ربح إعادة جدولة القروض
19,615	565,408	450,699	130,340	فروائد ناتجة عن عقود ايجار
(251,698)	(176,799)	(183,110)	(102,980)	مصرفوفات وفروائد بنكية
(22,149)	(14,321)	10,439	(42,070)	التدفقات في المخزون
(32,939)	91,355	177,373	105,957	التدفير في مدينون وارصدة مدية أخرى
75,533	301,537	97,069	(69,407)	التدفير في دالنون وارصدة دالنة أخرى
(2,710)	(174)	(7,058)	(78)	التدفير في الموردين التجاريين وارقام الدفع
-	-	-	-	المخصصات
-	-	-	(3,003)	تسوبيات نقدية على الخسائر المرحلة
372,820	107,530	(16,711)	(32,355)	صافي التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار				التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(28,070)	(73,864)	(16,155)	(6,231)	مفواعات لشراء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ
-	(585)	-	-	مدفوعات شراء أصول غير ملموسة
-	-	-	8	المحصل من بيع أصول ثابتة
(28,070)	(74,449)	(16,155)	(6,223)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل				التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
-	(1,500)	(6,000)	-	سداد قسط القرض
(1,776)	(1,300)	-	-	مدفوعات سداد عقود ايجار
-	-	-	المحصل من القروض	
-	-	-	فروائد مدفوعة	
(1,776)	(2,800)	(6,000)	111,502	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
342,974	30,282	(38,867)	72,923	صافي التدفقات النقدية خلال الفترة المالية
69,616	39,334	78,201	5,277	رصيد النقدية وما في حكمها في بداية العام
412,589	69,616	39,334	78,201	رصيد النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة المالية

قائمة التدفقات النقدية التاريخية

سجلت الشركة تدفعاً نقدياً من الأنشطة التشغيلية بقيمة 372 مليون جنيه مصرى تقارباً في النصف الأول من عام 2025 ويعكس ذلك تحسناً مقارنة بالاعوام السابقة حيث سجلت 108 مليون جنيه تقارباً في عام 2024، و (17) مليون جنيه تقارباً في عام 2023. يظهر ذلك تطوراً ملحوظاً في قدرة الشركة على توليد تدفقات نقدية من أنشطتها الأساسية. من أبرز العوامل المؤثرة على التدفقات التشغيلية، صافي أرباح العام قبل الضريبة الذي شهد زيادة كبيرة بـ 540.8 مليون جنيه مصرى خلال النصف الأول من عام 2025 مما أثر إيجاباً على السيولة.

أما بالنسبة للتدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية، فقد سجلت الشركة تدفعاً نقدياً سالباً قدره (28) مليون جنيه مصرى في النصف الأول من 2025. مقارنة بالاعوام السابقة حيث سجلت (74) مليون جنيه في عام 2024، مقارنة بـ (16) مليون جنيه في عام 2023. يشير هذا الاتجاه إلى استثمار مواردها في الأصول طويلة الأجل أو النفقات الرأسمالية، مما يزيد من الضغط على السيولة المتاحة. في ظل الوضع المالي الحالي، يمكن أن يكون هذا الاستثمار عبئاً إضافياً على الشركة إذا لم يساهم في تحسين الأداء التشغيلي في المستقبل.

على صعيد الأنشطة التمويلية، حققت الشركة تدفعاً نقدياً سالباً قدره (1.8) مليون جنيه مصرى في النصف الأول من 2025 ، كنتيجة لسداد أقساط القروض وعقود إيجار. مقارنة بالاعوام السابقة الذي بلغ حوالي (2.8) مليون جنيه في 2024 بلغ صافي التقدمة في النصف الأول من 2025 حوالي 412.6 مليون جنيه مصرى. وهو تطور عن الاعوام السابقة حيث بلغ حوالي 70 مليون جنيه في عام 2024، ثم 40 مليون جنيه في 2023.

بشكل عام، تعكس قائمة التدفقات النقدية التحديات الهيكلية التي تواجهها الشركة، بما في ذلك الاعتماد الكبير على إيرادات دعم الصادرات لتعويض خسائر التشغيل، والضغوط الناتجة عن ارتفاع الالتزامات قصيرة الأجل، وزيادة التكاليف التشغيلية. لمواجهة هذه التحديات، يتطلب الوضع تحسيناً في إدارة رأس المال العامل، إعادة هيكلة الالتزامات المالية لتخفيض الصغوط على التدفقات النقدية، وزيادة الكفاءة التشغيلية لتنقليل الاعتماد على إيرادات دعم الصادرات وضمان استدامة الأداء المالي على المدى الطويل.



التقييم

منهج الأصول (التقييم على أساس القيمة الإستبدالية)

يستخدم هذا المنهج مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لا يدفع مقابل حصوله على منشأة أكثر من تكلفة شراء أو بناء منشأة تعادله، مالم تكن هناك أسباب أو مخاطر تحول دون ذلك. ويبدأ هذا المنهج بتقدير القيمة السوقية للأصول والالتزامات المنشأة، ومن ثم يتم الوصول إلىقيمة العادلة للمنشأة عن طريق حساب صافي القيمة السوقية للأصول بعد خصم كافة الالتزامات التي عليها. وتغير هذه الطريقة للتقييم عن القيمة التقديرية للأصل في حالة استبداله بأصل مماثل له في جميع المواصفات الفنية في تاريخ التقييم . وللوصول إلى القيمة السوقية للأصول الثابتة ومشروعات تحت التنفيذ.

فمنا ينكلف أحد الشركات المتخصصة في التقييم العقاري والمسجل بالهيئة العامة للرقابة المالية : "شركة الاتحاد للتقييم وأعمال الخبرة" Unispect (مرفق تقرير التقييم المفصل) وفيما يلي نتائج التقييم :

القيمة السوقية	صافي القيمة الدفترية في 30-6-2025	البيان (بالألف جنيه)
432,000	17,387	الأراضي
1,200	2	كوهنرلت
		بنيان و انشاءات و مرافق و طرق
354,823	324,252	المبني و الانشاءات
25,000		المراقب والشكك و المطرق
2,322,250	944,342	الالات و المعدات
236,500	77,561	محطة المحولات الكهربائية و اعمال الكهرباء
15,065	2	سيارات و وسائل النقل والانتقال
217,712	234	الآلات و المعدات المكتبة
2,000	1,120	جزءة كهربائية و تكتفيات
428,487	464	الستترال وأجهزة الاتصال
661,347	640	جزءة الحاسوب الالي
6,000	8,793	العدد والأدوات
0	4	تجهيزات مقر الشركات
أدرجت في البنود السليقة		مشروعات تحت التنفيذ
3,396,146	30,857	اجمالي الأصول الثابتة

الأصول الثابتة ومشروعات تحت التنفيذ:

تتمثل الأصول الثابتة الخاصة بشركة صناعات مواد البناء في الأرضي، المبني والإنشاءات والمرافق والطرق، الآلات والمعدات ومحطة المحولات وغيرها من بنود. وقد بلغت صافي القيمة الدفترية للأصول الثابتة في 30/6/2025 بالفوانيمالية المعتمدة نحو 3,374,802 ألف جنيه مصرى. كما بلغت القيمة الدفترية لابن مشروعات تحت التنفيذ نحو 30,857 ألف جنيه مصرى في 30/6/2025 والمتettleة في الات ومعدات ومبانى ومرافق تحت الانشاء. وبناء على تغير التقييم الفنى المعد عن طريق شركة الاتحاد للتقييم وأعمال الخبرة "Unispect" في أغسطس 2025 قام المختصون بتقدير إجمالي القيمة السوقية للأصول الثابتة ومشروعات تحت التنفيذ والخاصة بشركة صناعات مواد البناء بمبلغ وقدره 3,396,146 ألف جنيه مصرى قبل خصم الضرائب على الارباح الرأسمالية وذلك استنادا إلى نتائج المعاينة الفنية لتلك الأصول. هذا ويتم خصم ضرائب الارباح الرأسمالية بقيمة 447,859 ألف جنيه مصرى من القيمة السوقية للأصول الثابتة وبالتالي تصبح صافي القيمة السوقية للأصول الثابتة ومشروعات تحت التنفيذ نحو 2,948,286 ألف جنيه مصرى يتم استبدالها بالقيمة الدفترية لتلك الأصول وبالنسبة لمشروعات تحت التنفيذ مبلغ 1,405,659 ألف جنيه مصرى في 30/6/2025.

القيمة العادلة للأصول الثابتة ومشروعات تحت التنفيذ (القيم بالألف جنيه مصرى)
القيمة السوقية للأصول الثابتة ومشروعات تحت التنفيذ
القيمة الدفترية للأصول الثابتة ومشروعات تحت التنفيذ في 30/6/2025
الأرباح المقدرة من إعادة التقييم
الضرائب على الارباح الرأسمالية 22.5%
صافي القيمة السوقية للأصول الثابتة

أصول غير ملموسة :

بلغ رصيد بند أصول غير ملموسة 30/6/2025 نحو 85 مليون جنيه مصرى متمثلا في نكلفة التراخيص بمبلغ 32 مليون جنيه مصرى وصافي نكلفة حق انتفاع (عقد توريد الطاقة الكهربائية) بمبلغ 52 مليون جنيه ونرى إدراجها بالتقدير بنفس القيمة الدفترية.

أصول حق انتفاع

بلغ رصيد بند أصول حق انتفاع في 30/6/2025 مبلغ 9 مليون جنيه مصرى ونرى إدراجها بالتقدير بنفس القيمة الدفترية.

المخزون

بلغ رصيد بند المخزون في 30/6/2025 مبلغ 851 مليون جنيه مصرى ونرى إدراجها بالتقدير بنفس القيمة الدفترية.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

بلغ رصيد بند مدينون وأرصدة مدينة أخرى في 30/6/2025 مبلغ 687 مليون جنيه مصرى ونرى إدراجها بالتقدير بنفس القيمة الدفترية.

نقديه بالبنوك والصندوق

بلغ رصيد بند النقديه بالبنوك والصندوق في 30/6/2025 مبلغ 413 مليون جنيه مصرى ونرى إدراجها بالتقدير بنفس القيمة الدفترية.

قروض طويلة الأجل

بلغ رصيد بند قروض طويلة الأجل (متضمنا الجزء المتداول) في 30/6/2025 مبلغ 2.5 مليار جنيه مصرى ونرى إدراجها بالتقدير بنفس القيمة الدفترية.

التزامات عقود ايجار

بلغ رصيد بند التزامات عقود ايجار (متضمنا الجزء المتداول) في 30/6/2025 مبلغ 10 مليون جنيه مصرى ونرى إدراجها بالتقدير بنفس القيمة الدفترية.

الالتزامات ضريبية موجلة

بلغ رصيد هذا البند في 30/6/2025 مبلغ 239 مليون جنيه مصرى ونرى إدراجها بالتقدير بنفس القيمة الدفترية.

مخصص مطلبات

بلغ رصيد هذا البند في 30/6/2025 مبلغ 24 مليون جنيه مصرى ونرى إدراجها بالتقدير بنفس القيمة الدفترية.

موردين تجاريون وأوراق دفع

بلغ رصيد هذا البند في 30/6/2025 مبلغ 861 مليون جنيه مصرى ونرى إدراجها بالتقدير بنفس القيمة الدفترية.

دائنون وأرصدة دائننة أخرى

بلغ رصيد هذا البند في 30/6/2025 مبلغ 625 مليون جنيه مصرى ونرى إدراجها بالتقدير بنفس القيمة الدفترية.

نتائج التقييم

بيان ببيان الأصول طبقاً لقيمة العادلة

القيمة الاستبدالية 30/06/2025	التسويات 30/06/2025	القيمة الدفترية 30/06/2025	قائمة المركز العالمي (القيم بالآلاف جم)
الأصول			
2,948,286	1,542,627	1,405,659	أصول غير المتداولة: أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ
85,452	0	85,452	أصول غير ملموسة
9,014	0	9,014	أصول حق انتفاع
3,042,752	1,542,627	1,500,125	إجمالي الأصول غير المتداولة:
الأصول المتداولة:			
850,824	0	850,824	مخزون
686,953	0	686,953	مليون وارصدته مدينة أخرى
412,589	0	412,589	نقدية بالبنك والمتنوّع
1,950,367	0	1,950,367	إجمالي الأصول المتداولة:
4,993,119	1,542,627	3,450,492	إجمالي الأصول:
حقوق الملكية			
614,000	614,000	614,000	رأس المال المصدر والمتفوّع
449	449	449	احتياطي قانوني
(1,935,274)	(1,935,274)	(773,663)	خسائر مرحلة ارباح خسائر العام
547,161	547,161		تسويات
1,542,627	1,542,627		إجمالي حقوق الملكية:
768,964	1,542,627	(773,663)	الالتزامات
الالتزامات المتداولة:			
1,105,480	0	1,105,480	قروض طبقة الأجل
238,999	0	238,999	الالتزامات تصرّبية مجلّة
9,108	0	9,108	الالتزامات عقد ايجار
1,353,587	0	1,353,587	إجمالي الالتزامات المتداولة:
الالتزامات غير المتداولة:			
24,031	0	24,031	مخصص مطالبات
1,359,737	0	1,359,737	قروض طبقة الأجل - الجزء المتداول
861,225	0	861,225	مودون تجاريين وآفاق الدفع
624,529	0	624,529	دائنون وارصد دانة أخرى
1,047	0	1,047	الالتزامات عقد ايجار
2,870,568	0	2,870,568	إجمالي الالتزامات غير المتداولة:
4,224,155	0	4,224,155	إجمالي الالتزامات:
4,993,119	1,542,627	3,450,492	إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية:

القيمة العادلة لشركة صناعات مواد البناء (القيم بالآلاف جنيه مصرى)	القيمة الدفترية	القيمة الاستبدالية
صافي حقوق الملكية في 30-6-2025	(773,663)	768,964
عدد الأسهم (بالآلاف سهم)	614,000	614,000
القيمة العادلة لسهم شركة صناعات مواد البناء (بالجنيه)	(1.26)	1.25

عدد أسهم شركة جنوب الوادي
لقيمة العادلة لحصة شركة جنوب الوادي للأسمتنت بالجنيه

في ضوء ما يلي يتضح أن القيمة السوقية العادلة ل حقوق مساهمي شركة صناعات مواد البناء في 30 يونيو 2025 باستخدام طريقة القيمة الاستبدالية تبلغ نحو 769 مليون جنيه مصرى وبالقسمة على عدد الأسهم البالغ 614,000 ألف سهم تكون القيمة العادلة للسهم **1.25** جنيه للسهم مقارنة بقيمة دفترية سالمة.

ويمتلك شركة جنوب الوادي للأسمتنت 292,342,856 سهم وبالتالي تكون القيمة العادلة لحصة شركة جنوب الوادي للأسمتنت في شركة صناعات مواد البناء نحو 366 مليون جنيه مصرى في 30/6/2025.