

شركة التعمير والاستشارات الهندسية  
(شركة مساهمة مصرية)

تقرير مراقب الحسابات  
والقوائم المالية المجمعة

في  
٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

## المحتويات

- ١- تقرير مراقب الحسابات .
- ٢- قائمة المركز المالي المجمعة في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ .
- ٣- قائمة الدخل ( الأرباح والخسائر ) المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ .
- ٤- قائمة الدخل الشامل المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ .
- ٥- قائمة التدفقات النقدية المجمعة عن عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ .
- ٦- قائمة التعير في حقوق الملكية المجمعة عن عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ .
- ٧- الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ .

## تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية الجمعية

إلى السادة / أعضاء مجلس إدارة

شركة التعمير والاستشارات الهندسية

" شركة مساهمة مصرية "

### المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الجمعية المرفقة لشركة التعمير والاستشارات الهندسية " شركة مساهمة مصرية " في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ وكذا قوائم الأرباح والخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية الجمعية المتعلقة بما عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٩ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ ، وملخصا للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى . والإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية الجمعية هذه والعرض العادل والواضح لها ، وتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج علي القوائم المالية الدورية الجمعية في ضوء فحصنا المحدود لها .

### نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقا للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم ( ٢٤١٠ ) " الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدي بمعرفة مراقب حسابات " يشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استقارير بصورة أساسية من الأشخاص المسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية ، وتطبيق إجراءات تحليلية ، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود الأخرى . ويقل الفحص المحدود جوهريا في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقا لمعايير المراجعة المصرية ، وبالتالي لا يمكننا الحصول علي تأكيد بأننا سنصبح علي دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة ، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة علي هذه القوائم المالية .

وقد أعتدنا في تحقيق أرصدة الشركات التابعة على القوائم المالية في ٢٠١٩/٩/٣٠ والتي تم مراجعتها بواسطة مراقب حسابات آخر الذي أصدر إستنتاجا غير متحفظ وذلك بتقريره عن الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية للشركات التابعة في ٢٠١٩/٩/٣٠ .

### الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية الجمعية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المجمع للشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ وعن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية الجمعية عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقا لمعايير المحاسبة المصرية .

### مراقب الحسابات

خالد عبد العزيز حجازي

د / خالد عبد العزيز حجازي

سجل المحاسبين والمراجعين رقم ١٠٩٤٥

سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٧٢

د. خالد عبد العزيز حجازي

سجل مراقبي حسابات الهيئة

العامة للرقابة المالية رقم ٧٢

شركة التعمير والاستشارات الهندسية

شركة مساهمة مصرية

قائمة المركز المالي المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

القيمة بالجنيه المصري

رقم الايضاح	٢٠١٩/٩/٣٠	٢٠١٨/١٢/٣١	
			<b>الأصول</b>
			<b>الأصول غير المتداولة</b>
			أصول ثابتة
			استثمار عقارى
٤	١٤,٠٩١,١٩٧	١٤,٢١٢,٤٨٢	إستثمارات في أوراق مالية محتفظ بما حتى تاريخ الاستحقاق
٥	٩,٩٥٤,٥٢٤	١٠,٨٢٢,٦٢٥	إستثمارات مالية متاحة للبيع
٦	٤٨٥,٢٦٨	٤٨٥,٢٦٨	أصول أخرى غير ملموسة
٧	٢٤,٥٩٦,١٨٨	٢٧,٠٩٩,٨١٠	عملاء تقسيط مبيعات طويلة الاجل
	٥٥,٠٠٠,٠٠٨	٥٥,٠٠٠,٠٠٨	مجموع الأصول غير المتداولة
	٦٢٧,٦٢٢,٣٦٤	٦٢٥,٩٤٢,٠٨٧	<b>الأصول المتداولة</b>
	٦٧٧,٢٩٩,٥٤٩	٦٧٩,١١٢,٢٨٠	مخزون
			عملاء وأوراق قبض
٨	١٣,٠٧٦,٣١٥	٢٤١,٤١٢,٠٩٢	مستحق من أطراف ذات علاقة
٩	٣,٣٥٢,٩٥٣	٣,٢٣٥,٣٤٤	أرصدة مدينة أخرى
١٠	٢٢,٦١٧,٤٣٤	٢١,٦٨٨,٧٣٥	موردين ومقاولين
١١	١٩,٣٣٧,٧٢١	١٠,٥٧٨,١٥٢	تقديية وأرصدة لدى البنوك
١٢	٥٤,٠٣٠,٥٧٠	٣١,٨٣٩,٦٣٦	مجموع الأصول المتداولة
	٣٧٣,٦٢٤,٠٢٤	٤١٤,١٧٣,٠٩٣	<b>إجمالي الأصول</b>
	١,٠٥٠,٩٢٣,٥٧٣	١,٠٩٣,٢٨٥,٣٧٣	حقوق الملكية لملاك الشركة الام :
			رأس المال المدفوع
			الاحتياطيات
			أرباح مرحلة
			أرباح الفترة ( العام )
١٣	٢٤٩,٤٨٠,٠٠٠	٢٤٩,٤٨٠,٠٠٠	مجموع حقوق الملكية للشركة الام
	٢٩,٨٥١,٦٧٧	٢٨,٤٦٧,٣٢٦	حقوق الاقلية / الحقوق غير المسيطرة
	٣١٢,٦٠٠,٤٤٠	١٤٩,٥٠٤,٠٢٥	مجموع حقوق الملكية
	١٤,٢٨٦,٧٤٨	١٦٤,٤٨٠,٧٦٦	<b>الالتزامات غير المتداولة</b>
	٦٠٦,٢١٨,٨٦٥	٥٩١,٩٣٢,١١٧	التزامات ضريبية مؤجلة
١٤	٢٢١,٨٤٨,٦١٥	٢٢١,٨٣٢,٨٤٨	مجموع الالتزامات غير المتداولة
	٨٢٨,٠٦٧,٤٨٠	٨١٣,٧٦٤,٩٦٥	<b>الالتزامات المتداولة</b>
	٢,١٣٣,١٠٠	٢,٠١٨,٥٠٦	أقساط تسهيلات بنكية - قصيرة الاجل
	٢,١٣٣,١٠٠	٢,٠١٨,٥٠٦	مخصصات
			الدائون
١٥	٢٩,٠٧٧,٢٥٩	١٧,٠٠٤,٢٠٦	أرصدة دائنة أخرى
١٦	٢,٨٩٠,٩٩٠	٢,٨٩٠,٩٩٠	ضريبة الدخل المستحقة
١٧	٢٩,٢٧٠,٣٥١	٢٦,٢٣٢,٨٢٧	مستحق الى أطراف ذات علاقة
١٨	٥٧,٦٢٢,٣٣٦	١٤٣,٤٧٣,٩٣٢	عملاء - دفعات مقدمة
	١٧٥,٢٦٢	٨,٣٢٧,٣٥٨	مجموع الالتزامات المتداولة
١٩	٧٨,٨٨٦,٢٤٨	٧٩,٠٨٢,٩٥٠	مجموع حقوق الملكية والالتزامات
	٢٢,٨٠٠,٥٤٧	٤٥١,٧٨٥	
	٢٢٠,٧٢٢,٩٩٣	٢٧٧,٥٠١,٩٠٢	
	١,٠٥٠,٩٢٣,٥٧٣	١,٠٩٣,٢٨٥,٣٧٣	

رئيس مجلس الإدارة  
والعضو المنتدب  
المدير المالي  
دياب - جاردن سيتي - القاهرة

حاسب / عصام سعد عبد العزيز

العضو المنتدب

مهندس / انطوان الخورى

الايضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم وتقرأ معها.

د. خالد خليل العزيم  
مراقب الحسابات  
سجل مراقبي حسابات الهيئة  
العامة للرقابة المالية رقم ٧٢

شركة التعمير والاستشارات الهندسية  
شركة مساهمة مصرية  
قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) المجمعة  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

القيمة بالجنيه المصرى	رقم الايضاح	البيان
٢٠١٨/٩/٣٠	٢٠١٩/٩/٣٠	صافي المبيعات
١٦٧,٩٠٠,١٧٨	١١٥,١١١,٨٨٦	يخصم:
٨٢,٣٧٤,٤٩١	٧٠,٥٩٣,٨١١	تكلفة المبيعات
٨٥,٥٢٥,٦٨٧	٤٤,٥١٨,٠٧٥	مجمّل الربح
١٧,٣٧٣,٥٤١	١٩,٦٢٦,٤٧٩	يخصم
٣٧٦,٩٧٠	٥,٤٦٦,٧٩٥	مصروفات عمومية وإدارية
١٧٠,٩١١	٢٠٢,٥٠١	مصروفات تمويلية
١٧,٩٢١,٤٢٢	٢٥,٢٩٥,٧٧٥	بدلات مجلس الادارة
١,٣٧٨,٦٦٩	١٢,٧٣٨	يضاف / يخصم
٢,٦٣١,٩٠٧	١,٤٨٥,١٥٩	إيرادات إستثمارات مالية
(٤٩,٤٩٢)	(١,٢٥٠,٣٣٨)	فوائد دائنة
٧,٣٦٧	٤,٩٧٩	خسائر تقييم عملة
٢,٩٢٦,٦٥٦	١,٩٣٧,٢٢٤	أرباح رأسمالية
(٣,٤٣٩,٣٠٠)	-	إيرادات أخرى
٣,٤٥٥,٨٠٧	٢,١٨٩,٧٦٢	تكلفة أعباء غير عادية
٧١,٠٦٠,٠٧٢	٢١,٤١٢,٠٦٢	صافي الربح قبل الضريبة
١,٦٩٤,٠٢٦	٧,١٠٩,٥٤٧	يخصم:
٦٩,٣٦٦,٠٤٦	١٤,٣٠٢,٥١٥	ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة
٣٤,١٧٤,١٦٩	١٤,٢٨٦,٧٤٨	صافي أرباح الفترة
٣٥,١٩١,٨٧٧	١٥,٧٦٧	الربح الخاص بكلامن:
٦٩,٣٦٦,٠٤٦	١٤,٣٠٢,٥١٥	مالكى الشركة الأم
		حقوق الاقلية / الحقوق غير المسيطرة
		أرباح الفترة بعد الضريبة

د. خالد عبد العزيز حجازى  
سجل مراقبى حسابات الهيئة  
العامة للرقابة المالية رقم ٧٢

شركة التعمير والاستشارات الهندسية  
شركة مساهمة مصرية

قائمة الدخل الشامل المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

البيان	رقم الايضاح	القيمة بالجنيه المصرى	أرباح الفترة الدخل الشامل الآخر
	٢٠١٩/٠٩/٣٠	٢٠١٨/٠٩/٣٠	
		٦٩,٣٦٦,٠٤٦	١٤,٣٠٢,٥١٥
مجموع الدخل الشامل الآخر عن الفترة بعد خصم الضريبة	-	-	
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة		٦٩,٣٦٦,٠٤٦	١٤,٣٠٢,٥١٥
إجمالي الدخل الشامل المخصص بكل من:			
مالكي الشركة الأم		٣٤,١٧٤,١٦٩	١٤,٢٨٦,٧٤٨
حقوق الاقلية / الحقوق غير المسيطرة		٣٥,١٩١,٨٧٧	١٥,٧٦٧
		٦٩,٣٦٦,٠٤٦	١٤,٣٠٢,٥١٥

د. خالد عبد العزيز حجازى  
سجل مراقبى حسابات الهيئة  
العامة للرقابة المالية رقم ٧٢

شركة التعير والاستشارات الهندسية  
شركة مساهمة مصرية  
قائمة التدفقات النقدية المجمعة  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

القيمة بالجنيه المصرى

٢٠١٨/٠٩/٣٠

٢٠١٩/٠٩/٣٠

البيان

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل:

الأرباح قبل الضرائب

تعديلات لتسوية صافي الأرباح أو الخسائر مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل:

إهلاك

فروق اعادة تقييم استثمارات مالية بعملات اجنبية

أرباح (خسائر) رأسمالية

الفوائد الدائنة

أرباح التشغيل قبل التغييرات في رأس المال العامل

التغير في المخزون والاستثمارات العقارية

التغير في العملاء ومدينون وأوراق القبض ومقاولين وأطراف ذات

التغير في عملاء دفعات مقدمة

التغير في الموردين والمقاولون واوراق الدفع وأطراف ذات علاقة

الضريبة المسددة

صافي النقدية المستخدمة في أنشطة التشغيل

التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار

المدفوعات لشراء اصول ثابتة

المقبوضات من بيع الاصول الثابتة

فوائد مقبوضة

صافي النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار

التدفقات النقدية من أنشطة التمويل

تسهيلات إئتمانية

توزيعات أرباح مدفوعة

صافي النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل

صافي الزيادة أو النقص في النقدية وما في حكمها خلال الفترة

النقدية وما في حكمها في بداية الفترة

النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة

٧١,٠٦٠,٠٧٢

٢١,٤١٢,٠٦٢

١,٠٩٥,٤٢٠

١,٢٨١,٢٨٤

٣,٥١٦,٨٨٦

٢,٥٠٣,٦٢٢

(٧,٣٦٧)

(٤,٩٧٩)

(٢,٥٣٦,٧٣١)

(١,٤٨٥,١٥٩)

٧٣,١٢٨,٢٨٠

٢٣,٧٠٦,٨٣٠

(١١٦,٩٥٩,٤٠٠)

(٣٧,٢٣٤,٩٥٣)

٦٦,٨٠٩,٤٠٦

٩٩,١٦٧,١٣٠

٨٤,٢٦٣,٦٧٩

٢٢,٣٤٨,٧٦٢

(١١٣,٦٩٥,٣٩١)

(٩٠,١٧٠,٢٢٠)

(١٩,٤١٧,٥٢٢)

(٧,٩٨٧,٦٠٣)

(٢٥,٨٧٠,٩٤٨)

٩,٨٢٩,٩٤٦

(٣٨١,٦٦٤)

(١,١٧٤,١٣١)

٧,٤٢٠

١٠,٤٥٧

٢,٦٠٦,٥٩٨

١,٤٨٩,٤٦٣

٢,٢٣٢,٣٥٤

٣٢٥,٧٨٩

٥,٠٠٠,٠٠٠

١٢,٠٣٥,١٩٩

(٢٦,٩٨٦,٠٣٤)

-

(٢١,٩٨٦,٠٣٤)

١٢,٠٣٥,١٩٩

(٤٥,٦٢٤,٦٢٨)

٢٢,١٩٠,٩٣٤

٨٠,٤٢٣,٦٠٥

٣١,٨٣٩,٦٣٦

٣٤,٧٩٨,٩٧٧

٥٤,٠٣٠,٥٧٠

د. خالد عبد العزيز حجازى

سجل مراقبى حسابات الهيئة

العامة للرقابة المالية رقم ٧٢

شركة التمويل والاستشارات الهندسية  
شركة مساهمة مصرية  
قائمة التدبير في حقوق الملكية المجمعة  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

الإجمالي	حقوق الأقلية	حقوق المالكين بالقيمة المعسرة	إجمالي حقوق المسجلين للشركة الأم	أرباح (الفترة) العلم	الأرباح المرحلة	إجمالي وإجمالي	الإحتياطي العلم	الإحتياطي أصول	إحتياطي ارتفاع أصول	إحتياطي التقاضي	رأس المال	رقم الأرصاح	البيان
٥٣٢,١٥٣,١٢٢	٨٠,٣٩٢,٨٩٩	٤٥٢,٧٦٠,٢٢٣	١٢٤,٤٦٩,٥٥٥	١٢٤,٤٦٩,٥٥٥	٥٧,٦٩٨,٩٦٧	٧٦٧,٨٩١	١٢٤,٥٧٠	٤,٦٩٩	٤,٦٩٩	٧,٣٥٥,٥١٥	٢٤٩,٤٨٠,٥٥٥	-	الرصيد في ٢٠١٨/١/١
(٥٠,١٣٦,٢٩٢)	(٢٤,٨٢٧,٣١١)	(٢٥,٣٠٨,٩٨٢)	-	٣٤,١٧٤,١٦٩	١١٧,١٤٠,٤٠٠	-	-	-	-	٢٠,٢٠٤,٦٥١	-	-	العمل إلى الأرباح المرحلة
٦٩,٣٦١,٠٤٦	٣٥,١٩١,٨٧٧	٣٤,١٧٤,١٦٩	٣٤,١٧٤,١٦٩	٣٤,١٧٤,١٦٩	(٢٥,٣٠٨,٩٨٢)	-	-	-	-	٧,٣٥٥,٥١٥	-	-	توزيعات أرباح
٥٥٢,٣٢٨,٩٨٥	٩٠,٧٥٧,٤٦٥	٤٦١,٦٦٥,٥٢٠	١٣٠,٣٠٦,٥٩٧	١٣٠,٣٠٦,٥٩٧	١٤٩,٥٠٤,٢٥٠	٧٦٧,٨٩١	١٢٤,٥٧٠	٤,٦٩٩	٤,٦٩٩	٧٧,٥٦٠,١٦٦	٢٤٩,٤٨٠,٥٥٥	-	الرصيد في ٢٠١٨/٩/٣٠
٢٦١,٣٨١,٩٨٠	١٣١,٠٧٥,٣٨٣	٥٩١,٩٣٢,١١٧	١٦٤,٤٨٠,٧٦٦	١٦٤,٤٨٠,٧٦٦	١٤٩,٥٠٤,٢٥٠	٧٦٧,٨٩١	١٢٤,٥٧٠	٤,٦٩٩	٤,٦٩٩	٧٧,٥٦٠,١٦٦	٢٤٩,٤٨٠,٥٥٥	-	النخل الشامل عن الفترة التالية المنتهية في ٢٠١٨/٩/٣٠
٨١٣,٧٤٤,٩٦٥	٢٢١,٨٣٢,٨٤٨	٥٩١,٩٣٢,١١٧	(١٦٤,٤٨٠,٧٦٦)	(١٦٤,٤٨٠,٧٦٦)	١٦٣,٠٩٦,٤١٥	٧,٣٦٧	-	-	-	١,٣٧٦,٩٨٤	-	-	النخل الشامل عن الفترة التالية من أكتوبر وحتى ديسمبر ٢٠١٨
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الرصيد في ٢٠١٩/١/١
١٤,٣٠٢,٥١٥	١٥,٧٦٧	١٤,٢٨٦,٧٤٨	١٤,٢٨٦,٧٤٨	١٤,٢٨٦,٧٤٨	-	٧٧٥,٢٥٨	١٢٤,٥٧٠	٤,٦٩٩	٤,٦٩٩	٢٨,٩٣٧,١٥٠	٢٤٩,٤٨٠,٥٥٥	-	العمل إلى الأرباح المرحلة
٨٢٨,٠٦٧,٤٨٠	٢٢١,٨٤٨,٦٦٥	٦٠٦,٢١٨,٨٦٥	١٤,٢٨٦,٧٤٨	١٤,٢٨٦,٧٤٨	٣١٢,٦٠٠,٤٤٠	٧٧٥,٢٥٨	١٢٤,٥٧٠	٤,٦٩٩	٤,٦٩٩	٢٨,٩٣٧,١٥٠	٢٤٩,٤٨٠,٥٥٥	-	توزيعات أرباح
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي النخل الشامل عن الفترة المنتهية في ٢٠١٩/٩/٣٠

د. خالد عبد العزيز حجازي  
سجل مراقبي حسابات الهيئة  
العامّة للرقابة المالية رقم ٧٢



شركة التعمير والاستشارات الهندسية  
" شركة مساهمة مصرية "  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة  
في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

١- التأسيس:

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

طبيعة نشاط الشركة

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

٢- أسس إعداد القوائم المالية المجمعة :

١/٢- المعايير المحاسبية والقوانين المتبعة

- يتم إعداد القوائم المالية المجمعة للشركة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ويتم تعديل القوائم المالية للشركات التابعة التي تتبع سياسات محاسبية مختلفة عن تلك المتبعة بالشركة القابضة إن وجدت كلما كان ذلك ضرورياً ويمكننا وذلك بغرض توحيد السياسات المحاسبية.
- تم اعتماد القوائم المالية بقرار مجلس الإدارة بمجلسه المنعقد بتاريخ ٢٧/١١/٢٠١٩

أسس القياس

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

عملة التعامل وعملة العرض

- تم عرض القوائم المالية المجمعة بالجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للشركة القابضة والشركات التابعة.

## ٢/٢ - التقديرات والافتراضات المحاسبية

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

- المخصصات إيضاح رقم (١٦)
- الأدوات المالية إيضاح رقم (٢٤)
- الضريبة المؤجلة إيضاح رقم (٢٧)

## ٣/٢ نطاق القوائم المالية المجمعة:

تتضمن القوائم المالية المجمعة الشركات التابعة وبيانا كالتالي:

اسم الشركة	بلد التأسيس	طبيعة المساهمة	نسبة المساهمة %
شركة سكنى للاستثمار العقاري	مصر	مباشرة	٩٨ %
شركة استشارات التعمير	مصر	مباشرة	٩٩ %
شركة ديار التعمير	مصر	مباشرة	٩٩ %
شركة دياركو للاستثمار العقاري	مصر	غير مباشرة	-

\* تمتلك شركة ديار التعمير شركة دياركو للاستثمار العقاري بنسبة ٤٦ %

## ١/٣/٢ - أسس التجميع:

- يتم تجميع قوائم الشركة الأم والشركات التابعة والتي تتعدى نسبة مساهمة الشركة الأم ٥٠% من رأس مال الشركات التابعة ويتم تجميع البنود المتشابهة من الأصول والخصوم والمصروفات والإيرادات مع استبعاد قيمة استثمار الشركة الأم في الشركات التابعة ونصيب الشركة الأم في حقوق الملكية في الشركات التابعة وايضا استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات والأرباح غير المحققة بين الشركة الأم والشركات التابعة وكذا استبعاد الخسائر الغير محققة بنفس الطريقة الخاصة بالأرباح الغير المحققة ولكن في الحدود التي لا يوجد بها مؤشر لخسائر الاضمحلال في القيمة .

- تتمثل حقوق الأقلية في صافي حقوق الملكية في نتائج أعمال الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم والتي تم إدراجها تحت بند مستقل "حقوق الأقلية" بالمركز المالي المجموع وتم حسابها بما تساوى حصتهم في القيمة الدفترية لصافي أصول الشركات التابعة في تاريخ المركز المالي المجموع.

#### ٢/٣/٢- الشركات التابعة:

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

#### ٣/٣/٢- الشركات الشقيقة:

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

#### ٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة والمتبعة في التجميع

يتم اتباع السياسات المحاسبية التالية عند اعداد القوائم المالية المرفقة خلال الفتره المالية المعروضة وفيما يلي اهم السياسات المالية المتبعة .

#### ١/٣ الأصول الثابتة والإهلاك

##### أ- الاعتراف

- يتم إثبات الأصول الثابتة بالتكلفة مطروحا منها مجمع الإهلاك (ايضاح رقم ٤) وخسائر الاضمحلال وتشمل تكلفة النفقات المباشرة لاقتناء الأصول، وكما تشمل تكلفة الأصول المنشأة ذاتيا تكلفة المواد والعمالة المباشرة، وأي تكاليف أخرى منسوبة إلى تشغيل الأصل في الغرض المخصص له، وتكاليف تفكيك وإزالة البنود وإعادة الموقع الذي كانت به إلى ما كان عليه.
- وفي حالة ما إذا كان هناك استخدامات أخرى مفيدة لأجزاء من بند من الأصول الثابتة فيتم إدراجها والمحاسبة عنها كبنود منفصلة في الأصول الثابتة.

### ب- القياس

- تقييم الأصول الثابتة بالتكلفة، وفقاً لسعر الصرف التقدي في تاريخ الاعتراف، إذا تأجلت مدفوعات إلى ما بعد شروط الائتمان العادية فإن الفرق بين ما يعادل السعر التقدي والإجمالي المدفوع يتم الاعتراف به كفائدة على فترة الائتمان.

### ج- التكاليف اللاحقة

- تعترف الشركة ضمن المبالغ المرحلة لبند من الأصول الثابتة - تكلفة الجزء المستبدل من ذلك البند عند نشأة تلك التكلفة، إذا كان من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بالبند إلى الشركة وإمكانية قياس التكلفة بطريقة موضوعية، وتدرج كل التكاليف الأخرى في قائمة الدخل كمصاريف حالة نشأها.

### د- الإهلاك

- يتم حساب الإهلاك بطريقة القسط الثابت ويحمل علي قائمة الدخل سنوياً وذلك علي مدي العمر الإنتاجي المقدر لكل أصل من هذه الأصول فيما عدا بند الأراضي.  
- فيما يلي بيان بالعمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من الأول الثابتة لغرض احتساب الإهلاك:

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

### ٢/٣- استثمارات طويلة الأجل:

#### أراضي مخصصة لمشروعات التعمير

- يتم تقييم تلك الأراضي بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

#### استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق "سندات حكومية وسندات إسكان":

- هي الأصول المالية غير المشتقة والتي لها مبلغ سداد محدد أو قابل للتحديد وتاريخ استحقاق محدد ولدي الشركة النية والقدرة علي الاحتفاظ بها حتى تاريخ الاستحقاق ويتم قياس الاستثمارات المالية المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق (سندات حكومية وسندات إسكان) بالتكلفة المستهلكة وفي حالة حدوث انخفاض دائم في قيمة تلك الاستثمارات يتم تحميل قيمة هذا الانخفاض على قائمة الدخل مباشرة.

### 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 ، وتتم المحاسبة عن هذه الاستثمارات بطريقة التكلفة ، ويتم إثبات الإيرادات من هذه الاستثمارات وفقا لقرارات مجلس إدارة تلك الشركات وجمعياتها العامة بتوزيع الأرباح.
- ### استثمارات مالية متاحة للبيع :

- يتم الإثبات المبدئي للاستثمارات المتاحة للبيع بالقيمة العادلة وفي تاريخ القوائم المالية يتم إدراج التعير في القيمة العادلة سواء كان ربح أو خسارة ضمن حقوق المساهمين مباشرة فيما عدا خسائر الاضمحلال في قيمة الاستثمار يتم الاعتراف بها في قائمة الدخل وفي حالة استبعاد الاستثمار يتم إدراج الأرباح أو الخسائر المجمعة والتي سبق الاعتراف بها مباشرة في حقوق المساهمين في قائمة الدخل ويتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع طبقاً لسعر التداول في البورصة في سوق نشط في تاريخ الميزانية أما الاستثمارات التي ليس لها سعر تداول في البورصة في سوق نشط فيتعذر تحديد القيمة العادلة لها ويتم إثباتها بالتكلفة .

### استثمارات عقارية

- يدرج هذا البند العقارات الكاملة و العقارات تحت الإنشاء أو التطوير المحتفظ بها لتحصيل إيجار أو بقصد ارتفاع في قيمته أو الاثنان معاً . العقارات المؤجرة يتم إدراجها كاستثمار عقاري في حالة توافر تعريف الاستثمار العقاري ويتم احتسابها كتأجير تشغيلي.
- يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة متضمنة تكاليف المعاملات وتتضمن تكاليف الإحلال لجزء من الاستثمار العقاري في حالة تحمل تلك التكلفة إذا توافرت شروط الاعتراف ويستثنى تكاليف الخدمة اليومية للاستثمار العقاري.
- لا يتم الاعتراف بالاستثمار العقاري عندما يتم بيعها أو تحويلها إلى أصول أخرى أو عند ما يتم سحب الاستثمار العقاري بشكل دائم من الاستخدام ولا يتوقع تدفق منافع اقتصادية من بيعه. يتم إدراج الفرق بين صافي عائد البيع وقيمه الحالية في قائمة الدخل في الفترة التي يتم فيها عدم الاعتراف به .
- يتم تحميل الإهلاك بطريقة القسط الثابت خلال العمر الافتراض من كل جزء من الاستثمار العقاري.
- يتم مراجعة العمر الافتراضي وطريقة احتساب الإهلاك سنوياً وذلك للتأكيد من أن طريقة وفترة الإهلاك تتوافق مع المنافع الاقتصادية من تلك الأصول . ولا يتم إهلاك الأرض.

### ٣/٣- 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 البيعية 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 البيعية أيهما أقل.

### الإنتاج التام

- يتم تقييم مخزون الإنتاج التام بالتكلفه الفعليه او صافي القيمة البيعية ايهما اقل.

### ٤/٣- تكلفة الاقتراض

- يتم تسجيل تكاليف الاقتراض بقائمة الدخل في الفتره التي تتحقق فيها ، و استثناء من ذلك يتم راسمته تكلفه الاقتراض التي تتصل مباشرة باقتناء او تشيد او انتاج اصل ثابت و تضاف على قيمه هذا الاصل و تملك على مدى العمر الانتاجي المقدر له .

### ٥/٣- تحقق الإيراد

- يتم إثبات قيمة المبيعات عند تسليم العقارات المباعة للعملاء طبقاً لشروط التعاقد مع الالتزام بالشروط التالية:
  - أن تقوم الشركة بتحويل المخاطر والعوائد الأساسية لملكية العقارات إلى المشتري .
  - ألا تحتفظ الشركة بحق التدخل الإداري المستمر بالدرجة التي ترتبط عادة بالملكية ، أو الرقابة الفعالة على العقارات المباعة.
  - ان يمكن قياس قيمة الايراد بشكل دقيق .
  - ان يتوافر توقع كاف عن تدفق المنافع الاقتصادية المصاحبة للمعاملة الى الشركة.
  - إمكانية تحديد قيمة التكاليف التي تحملتها او ستمحملها الشركة فيما يتعلق بالمعاملة بشكل دقيق .

### البيع بالتسيط

- يتم الاعتراف بسعر البيع بدون فوائد كإيراد في تاريخ البيع ووفقاً لما يلي:
  - يتم إثبات إجمالي القيمة البيعية للأراضي والعقارات بقيمة الفوائد الخاصة بالإقساط المستحقة خلال السنة المالية.
  - يتم إثبات إيراد مبيعات الأراضي والعقارات بكامل القيمة عند إجراء البيع وتسليم الوحدات للعملاء طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.
  - تكلفة الوحدات المباعة محددة بشكل دقيق.

### إيرادات الإشراف والتصميم وأعمال المقاولات للغير :

- يتم إثبات إيرادات الإشراف والتصميم وكذا إيرادات أعمال المقاولات للغير بناءً على مستخلصات معتمدة من العميل مع عدم الإخلال بالشروط التالية مجتمعة.
- يمكن قياس قيمة الإيراد بدقة
- أنه من المتوقع بشكل كبير تدفق المنافع الاقتصادية المتعلقة بالمعاملة للمنشأة .
- أنه يمكن القياس الدقيق لدرجة اتمام العملية في تاريخ الميزانية .
- أنه يمكن القياس الدقيق للتكاليف التي تم تكبدها في العملية وكذلك التكاليف اللازمة لتمامها.

### إيرادات الاستثمارات :

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

### ٦/٣- ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

تمسك الشركة حساباتها بالجنيه المصري وتدرج المعاملات الأجنبية في الدفاتر علي أساس أسعار الصرف المعلنة في السوق المصرفية وقت إثبات المعاملة . ويتم إعادة ترجمة أرصدة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة التقديرية بالعملة الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المركز المالي وتدرج فروق العملة في قائمة الدخل ويتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير التقديرية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة .

### ٧/٣- الاحتياطات :

- طبقاً للنظام الأساسي للشركة يتم تجنيب ٥% من صافي الأرباح السنوية علي الأقل لتكوين احتياطي قانوني ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠% من رأس المال الشركة المصدر ومتي نقص الاحتياطي يتم العودة الي الاقتطاع ويستعمل الاحتياطي بقرار من الجمعية العامة بناءً على اقتراح مجلس الإدارة . احتياطي ارتفاع أسعار أصول كان يتم ترحيل الأرباح الرأسمالية إليه فيما سبق " عند التوزيع " والأن يتم ترحيل الأرباح الرأسمالية إلي حساب الاحتياطي الرأسمالي أما الاحتياطي العام فقد تم تكوينه بجزء من فائض التقييم نتيجة للاندماج في الارصدة الذي تم في ٢٠٠٠/٩/٣٠ وتم الانتهاء من التقييم في ٢٠٠٢/١٢/٣١ بين الشركة وإحدى الشركات التابعة.

### ٨/٣- المخصصات :

- يتم الاعتراف بالمخصص فقط عندما يكون علي الشركة التزام حالي ( قانوني أو فعلي ) مستدل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث سابق يكون معه المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صاعداً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل ميزانية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للتقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصروفات المتوقعة المطلوبة لتسوية الالتزام.

### يتم الاعتراف بالمخصصات طبقاً لادئحة المخصصات كما يلي:

#### - الانخفاض في قيمة العملاء:

- يتم تكوين مخصص انخفاض قيمة العملاء عندما يكون هناك أدلة موضوعية علي أن الشركة لن تتمكن من تحصيل كل المبالغ المستحقة طبقاً للشروط الأصلية للتعاقد ويمثل المخصص الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة القابلة للاسترداد وتتمثل في التدفقات التقديرية المتوقعة.

#### -عملاء الخدمات

- يتم تكوين مخصص الانخفاض في قيمة عملاء الخدمات حالة بحالة طبقاً للدراسة التي تقوم بأعدادها الإدارة المالية.

#### -عملاء التسييط

- يتم تكوين مخصص الانخفاض في قيمة عملاء التسييط حالة بحالة طبقاً للدراسة التي تقوم بأعدادها الإدارة المالية بالتعاون مع الشؤون القانونية بعد الأخذ في الاعتبار الضمانات التي تمتلكها الشركة لتحصيل هذه المديونية.

#### -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.

### ٩/٣- الاضمحلال في قيمة الأصول:

#### -الأصول المالية :-

- يتم الاعتراف باضمحلال الأصل المالي إذا كانت هناك أدلة موضوعية تبين إن هناك حدث أو أكثر يؤدي إلى تأثير سلبي على التدفقات التقديرية المستقبلية المقدرة لهذا الأصل. أما الأصول المالية التي يتم قياسها بطريقة التكلفة المستهلكة فيتم حساب الاضمحلال المتعلق ما بالفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات التقديرية المستقبلية المقدرة محصومة وفقاً لسعر الفائدة الفعلية. هذا ويتم اختبار الاضمحلال للأصول المالية الهامة علي مستوي كل أصل بصورة مستقلة، ويتم اختبار الاضمحلال لمجموعة الأصول المالية التي تشترك في ذات خصائص خطر الائتمان. ويتم احتساب الاضمحلال المتعلق بأصل مالي متاح للبيع بالاستعانة بالقيمة العادلة الحالية، على إن يتم الاعتراف بكافة خسائر الاضمحلال بقائمة الدخل. ويتم عكس خسائر الاضمحلال عند وجود أدلة موضوعية لحدث بعد الاعتراف بالاضمحلال. أما الخسائر المتراكمة والناجئة عن الأصول المالية المتاحة للبيع والمحمل أثر التعير في قيمتها العادلة ضمن حقوق الملكية يتم تحميلها علي قائمة الدخل عند وجود أدلة موضوعية تقييد ذلك الحدث، أي أنه يتم رد قيمة الاضمحلال السابق تسجيله في الفترات السابقة عندما يكون هناك زيادة في القيمة الاستردادية للأصل عن تلك التي تم تحديدها سلفاً بحيث لا تزيد القيمة الدفترية لهذه الأصول بعد رد الاضمحلال عن صافي قيمتها الدفترية الأصلية بعد إهلاكها كما لو لم يكن هناك اضمحلال في قيمتها.



### الأصول غير المالية :-

- يتم دراسة قيم أصول المجموعة غير المالية في تاريخ الميزانية (فيما عدا المخزون والأصول الضريبية المؤجلة و عقود الانشاءات إن وجدت ) لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر عن انخفاض تلك القيم، وفي حالة وجود ذلك المؤشر فيتم تقدير القيمة الاستردادية من تلك الأصول، هذا ويتم إثبات الاضحلال في قيمة الأصل عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للقد المتعلقة به عن القيمة الاستردادية، وتمثل الوحدة المولدة للقد في اصغر مجموعة يمكن تحديدها من الأصول التي تولد تدفقات نقدية تكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية من غيرها من الأصول أو مجموعات الأصول ، ويتم إدراج قيمة ذلك الاضحلال في قائمة الدخل. وتمثل القيمة الاستردادية للأصل أو الوحدة المولدة للقد في قيمته الاستخدامية أو العادلة أيهما أكبر و بعد خصم تكاليف البيع ويتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للوصول إلى القيمة الحالية باستخدام سعر خصم قبل الضريبة يعكس التقييم الحالي للسوق للقيمة الزمنية للقد والمخاطر المرتبطة بالأصل .
- ويتم رد قيمة الاضحلال السابق الاعتراف به في الفترات السابقة عندما يكون هناك تغير في التقديرات المستخدمة في تحديد القيمة الاستردادية للأصل بحيث لا تزيد القيمة الدفترية لهذه الأصول عن صافي قيمتها الدفترية الأصلية بعد إهلاكها أو استهلاكها كما لو لم يكن هناك انخفاض في قيمتها.

### ١٠/٣- النفقات:

#### أ- الضريبة على الدخل

- تتكون ضريبة الدخل على الربح والخسارة للعام من الضريبة الجارية والمؤجلة، يتم الاعتراف بضريبة الدخل بقائمة الدخل فيما عدا المدى الذي ترتبط فيه ببند يتم الاعتراف ما مباشرة بحق الملكية، وفي تلك الحالة يتم الاعتراف ما مباشرة بحق الملكية.
- ب- الضريبة الجارية:
- هي الضريبة المستحقة السداد المرتبطة بالربح الضريبي للعام، باستخدام معدلات الضريبة المطبقة أو المطبقة أساساً في تاريخ الميزانية، وأي تعديل على الضريبة المستحقة فيما يتعلق بالسنوات السابقة.
- ج- الضريبة المؤجلة:

- الضريبة المؤجلة تتمثل في طريقة التزامات الميزانية في الضريبة التي تنشأ نتيجة لوجود فروق مؤقتة بين المبالغ المرحلة للأصول و الخصوم لأغراض التقارير المالية والمبالغ المستخدمة لأغراض الضرائب. ويتم تحديد مبلغ الضريبة المؤجلة في ضوء أسلوب تحقق أو تسوية المبالغ المرحلة للأصول و الخصوم ، باستخدام معدلات الضريبة المتبعة أو المطبقة أساساً في تاريخ الميزانية.
- يتم الاعتراف بالأصل الضريبي المؤجل فقط إلى الحد الذي يحتمل فيه أن تكون الإرباح الضريبية المستقبلية متاحة والتي يمكن أن يستخدم الأصل في مقابلها. تخفض الأصول الضريبة المؤجلة إلى المدى الذي لا يصبح فيه من المحتمل تحقق الفائدة الضريبية ذات العلاقة.

### ١١/٣ - قائمة التدفقات النقدية والتقديرة وما في حكمها

- يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقا للطريقة الغير المباشرة. ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية، تتضمن التقديرة وما يعادلها المبالغ النقدية بالصندوق وفي البنوك والودائع ذات تواريخ استحقاق أصلية تقدر بثلاثة شهور أو أقل مطروحا منها صافي السحب على المكشوف من البنك.

### ١٢/٣ - توزيعات الأرباح:

يتم إثبات توزيعات الأرباح كالتزامات في الفترة المالية التي يتم فيها الإعلان عنها واعتمادها من الجمعية العامة العادية للشركة .

### ١٣/٣ - ربحية السهم:

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

### ١٤/٣ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة :

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

### ٤ - الأصول الثابتة المجمعة بالصافي:

- وبيانا كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري

بيان	أراضي	مباني	آلات ومعدات	وسائل نقل	عدد وأدوات	حاسب آلي وأجهزة كهربائية	أثاث ومعدات مكاتب	الإجمالي
شركة التعبير والاستشارات الهندسية	٣٢.٢٦٩	١١.١٧٤.٥٨٢	٦.٧٨٢	٢٨.٩٨٩	٢.٦٨٨	-	٢.٧٩١.٩٨٧	١٤.٠٣٧.٢٩٧
شركة دياركو للاستثمار العقاري	-	-	-	-	-	٤٦.٢٤٦	٧.٦٥٤	٥٣.٩٠٠
صافي القيمة الدفترية	٣٢.٢٦٩	١١.١٧٤.٥٨٢	٦.٧٨٢	٢٨.٩٨٩	٢.٦٨٨	٤٦.٢٤٦	٢.٧٩٩.٦٤١	١٤.٠٩١.١٩٧

١/٤ - شركة التعمير والاستشارات الهندسية  
- وبيناها كالاتي:

بيان	اراضي	مباني	آلات ومعدات	وسائل نقل	عدد وادوات	اثاث ومعدات مكاتب	الإجمالي
التكلفة في ٢٠١٩/١/١	٣٢.٢٦٩	٢٧.٦٤٢.١٢٠	١٨٢.٢٢٦	٢.٣٠٤.١٣١	١٨.٢٦٣	٥.٢٦٣.٧١٤	٣٥.٤٤٢.٧٢٣
إضافات خلال الفترة	-	٧٦.٥٣٤	-	-	-	-	١.١٧٤.١٣٠
استعدادات خلال الفترة	-	(٢١.٣٤٠)	-	-	-	(٣.٢١٠)	(٢٤.٥٥٠)
التكلفة في ٢٠١٩/٩/٣٠	٣٢.٢٦٩	٢٧.٦٩٧.٣١٤	١٨٢.٢٢٦	٢.٣٠٤.١٣١	١٨.٢٦٣	٦.٣٥٨.١٠٠	٣٦.٥٩٢.٣٠٣
جمع الإهلاك في ٢٠١٩/١/١	-	١٥.٨٦٤.٩٧١	١٧٤.٩٣١	٢.٢٢٩.٢٣٣	١٥.١٦٢	٣.٠٢٩.٧٨٣	٢١.٣١٤.٠٨٠
إهلاك الفترة	-	٦٧٠.٤٤٩	٥١٣	٤٥.٩٠٩	٤١٣	٥٣٩.٥١٩	١.٢٥٦.٨٠٣
استعدادات من جمع الإهلاك خلال الفترة	-	(١٢.٦٨٨)	-	-	-	(٣.١٨٩)	(١٥.٨٧٧)
جمع الإهلاك في ٢٠١٩/٩/٣٠	-	١٦.٥٢٢.٧٣٢	١٧٥.٤٤٤	٢.٢٧٥.١٤٢	١٥.٥٧٥	٣.٥٦٦.١١٣	٢٢.٥٥٥.٠٠٦
صافي القيمة الدفترية في ٢٠١٩/٩/٣٠	٣٢.٢٦٩	١١.١٧٤.٥٨٢	٦.٧٨٢	٢٨.٩٨٩	٢.٦٨٨	٢.٧٩١.٩٨٧	١٤.٠٣٧.٢٩٧
صافي القيمة الدفترية في ٢٠١٨/١٢/٣١	٣٢.٢٦٩	١١.٧٧٧.١٥٠	٧.٢٩٥	٧٤.٨٩٨	٣.١٠١	٢.٢٣٢.٩٣١	١٤.١٢٨.٦٤٣

- تم تقييم الأصول المشتراه قبل ٢٠٠٠/٩/٣٠ وتم إثباتها بالدفاتر بالقيمة بعد التقييم في عام ٢٠٠٢ وتم إضافة فروق التقييم الى حقوق الملكية . اما الاصول الثابتة المشتراه جديدة فثبتت بتكلفة اقتنائها خصوصا منها مجمع الإهلاك ويتم إهلاك هذه الأصول باستخدام طريقة القسط الثابت علي مدي الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل أصل من الأصول لأغراض احتساب الإهلاك كالمعتاد بالعام السابق.
- يتضمن بند الأراضي ضمن الأصول الثابتة أراضى غير مسجلة باسم الشركة متمثلة في (مدينة نصر - حلمية الزيتون) وتبلغ تكلفتها ١٠,٧١٧ جنية مصرى ويرجع عدم تسجيل بعض اراضى المشاريع المقامة من الشركة الى أن معظم اراضى المشاريع ألت ملكيتها للشركة في ظل تبعيتها للقطاع العام والمؤسسة العامة للاسكان وذلك بموجب قرارات تخصيص جمهورية أو وزارية .
- وكذلك لم تقم الشركة بالانتهاء بعد من إجراءات تسجيل أرض ٦ اكتوبر المدرجه بالانتاج غير التام والبالغ مساحتها ٧٠ فدان تقريبا (قطعة ١٦ ، ٢٢) بالمنطقة العمرانية الأولى وتقوم الشركة حاليا باتخاذ الاجراءات القانونية الخاصة بتسجيل الارض .
- كما توجد تعديلات على اجزاء من بعض اراضى الشركة مثل اجزاء من ارض عمارات الإعلام - الجيزة وارض عمارة نفق الهرم تحاول الشركة حلها قضائيا.
- وقد بلغت قيمة الأصول الثابتة المهلكة دفتريا ولازالت تعمل بشركة التعمير والاستشارات الهندسية في ٢٠١٩/٩/٣٠ مبلغ ١,٧٧٨,٨١٤ جنية مصرى ولا يوجد أصول ثابتة معطلة مؤقتا أو متوقفة عن الاستخدام أو محقق ما لحين التصرف فيها وذلك في ٢٠١٩/٩/٣٠ .

٤/ب - شركة دياركو للاستثمار العقاري  
- وبيانها كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري				بيان
الإجمالي	حاسب آلي	أجهزة كهربائية	أثاث ومعدات مكاتب	
١٦٥,٦٩١	٣٨,٧٠٠	٧٤,٢٠٥	٥٢,٧٨٦	التكلفة في ٢٠١٩/١/١
-	-	-	-	إضافات خلال الفترة
(٤٨,٠٣٠)	-	(٨,٨٥٠)	(٣٩,١٨٠)	الاستبعادات
١١٧,٦٦١	٣٨,٧٠٠	٦٥,٣٥٥	١٣,٦٠٦	التكلفة في ٢٠١٩/٩/٣٠
٨١,٨٥٢	٢٩,٠٢٥	١٥,٠٣٧	٣٧,٧٩٠	مجم الإهلاك في ٢٠١٩/١/١
٢٤,٤٨٠	٩,٦٧٥	١٢,٢٥٤	١,٥٥١	إهلاك الفترة
(٤٢,٥٧٣)	-	(٨,١٨٤)	(٣٤,٣٨٩)	مجم إهلاك الاستبعادات
٦٣,٧٦١	٣٨,٧٠٠	١٩,١٠٩	٥,٩٥٢	مجم الإهلاك في ٢٠١٩/٩/٣٠
٥٣,٩٠٠	-	٤٦,٢٤٦	٧,٦٥٤	صافي القيمة الدفترية في ٢٠١٩/٩/٣٠
٨٣,٨٣٩	٩,٦٧٥	٥٩,١٦٨	١٤,٩٩٦	صافي القيمة الدفترية في ٢٠١٨/١٢/٣١

٥- استثمار عقارى - بالصافي

- عند بدء فصل الاستثمارات العقارية عن الأصول الثابتة يتم إضافة تكلفة الأراضي والمباني الموجودة بالأصول الثابتة ومخزون الإنتاج التام للاستثمارات العقارية وذلك لتأجير تلك الوحدات تطبيقاً للمعيار رقم ٣٤ من معايير المحاسبة المصرية والصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ وتم استخدام نموذج التكلفة والقيمة السوقية التقديرية بمبلغ ٨٤,٨٥٩ مليون جنيه مصري وفيما يلي بيان حركة الاستثمارات العقارية علماً أن القيمة الإيجارية للاستثمارات في ٢٠١٩/٩/٣٠ مبلغ ٣,٢١١ مليون جنيه مصري والمصروفات التشغيلية لهذه الاستثمارات ٢,٤٠٣ مليون جنيه مصري "تخص الوحدات الناتج عنها الإيجارات المذكورة خلال الفترة الحالية.

القيمة بالجنيه المصري

القيمة بالجنيه المصري			بيان
الإجمالي	مباني عقاري	أراضي عقاري	
٢٩,٣٥٢,١٩٢	٢٨,٨٦٦,٦٩٥	٤٨٥,٤٩٧	التكلفة في ٢٠١٩/١/١
(١٢٠,٦١٧)	(١١٤,٦٩٠)	(٥,٩٢٧)	استبعادات الفترة
٢٩,٢٣١,٥٧٥	٢٨,٧٥٢,٠٠٥	٤٧٩,٥٧٠	التكلفة في ٢٠١٩/٩/٣٠
١٨,٥٢٩,٥٦٧	١٨,٥٢٩,٥٦٧	-	مجم الإهلاك في ٢٠١٩/١/١
٨١٤,٥٦١	٨١٤,٥٦١	-	إهلاك الفترة
(٦٧,٠٧٧)	(٦٧,٠٧٧)	-	إهلاك استبعادات
١٩,٢٧٧,٠٥١	١٩,٢٧٧,٠٥١	-	مجم الإهلاك في ٢٠١٩/٩/٣٠
٩,٩٥٤,٥٢٤	٩,٤٧٤,٩٥٤	٤٧٩,٥٧٠	صافي القيمة الدفترية في ٢٠١٩/٩/٣٠

٦- استثمارات في أوراق مالية محفظ ما حتي تاريخ الاستحقاق  
- استثمارات في أوراق مالية محفظ ما حتي تاريخ الاستحقاق "سندات حكومية وسندات إسكان"  
- وبيانا كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري		بيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	
٩٣,٩٦٥	٩٣,٩٦٥	بنك الاستثمار القومي
٣٩١,٣٠٣	٣٩١,٣٠٣	وزارة المالية
٤٨٥,٢٦٨	٤٨٥,٢٦٨	الإجمالي

٧- استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع:  
- وبيانا كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري		نسبة المساهمة %	عدد الأسهم	شركة Chance International Properties
إجمالي تكلفة الاستثمار في ٢٠١٨/١٢/٣١	إجمالي تكلفة الاستثمار في ٢٠١٩/٩/٣٠			
٢٧,٠٩٩,٨١٠	٢٤,٥٩٦,١٨٨	% ٥,٩٤١	٣٠٠ سهم	
٢٧,٠٩٩,٨١٠	٢٤,٥٩٦,١٨٨			

تتمثل الاستثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع في التوزيع العيني لنواتج تصفية شركة رواء العقارية (شركة مساهمة سعودية مغلقة) في شركة تشانس إنترناشيونال بروبرتيز والمتمثلة في عدد ٣٠٠ سهم من أسهم الشركة بنسبة مساهمة مقدرها ٥,٩٤١% بمبلغ ٢٣,٥٢١,٨٥٦ جنيه مصري بما يعادل ١٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي شاملة علاوة الإصدار وقد تم استرداد مبلغ ١٥,٢٢٤,٥٨٧ جنيه مصري نقدا خلال عام ٢٠١٦ بالإضافة إلى مبلغ ٤,٨٥٠,٦٩٨ جنيه مصري خلال عام ٢٠١٥ ليصبح إجمالي المبلغ المسترد حتى ٢٠١٩/٦/٣٠ مبلغ ٢٠,٠٧٥,٢٨٥ جنيه مصري، كما انه تم توزيع أرباح عن تلك الاستثمارات بمبلغ ١,٣٦٥,٩٣١ جنيه خلال عام ٢٠١٨ مع تخفيض قيمة الاستثمار بمبلغ ٣,٧٠٢,٤٨٣ جنيه بعد تسوية الاسترداد والزيادة بمبلغ ٢٠٠,٧٧٠ جنيه قيمة أثر تغيرات أسعار صرف العملة خلال عام ٢٠١٨، هذا بالإضافة إلى انخفاض في قيمة الاستثمار خلال الفترة من ٢٠١٩/١/١ وحتى ٢٠١٩/٩/٣٠ بمبلغ ٢,٥٠٣,٦٢٢ جنيه أثر تغيرات أسعار صرف العملة مع الاحتفاظ بنفس نسبة المساهمة.

٨- عملاء "بالصافي"  
- وبيانات كالتالي:

القيمة بالجنيه المصري		بيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	
٤,٦٤٣,٠٤٢	٤,١٥٦,١٦٤	عملاء خدمات مؤداة
٢٤١,١٩٨,٠٩٤	١٣١,٠٣٦,٠٣٨	عملاء تقسيط مبيعات " قصيرة الأجل "
٢٤٥,٨٤١,١٣٦	١٣٥,١٩٢,٢٠٢	الإجمالي
(٤,٤٢٩,٠٤٤)	(٤,٤٢٩,٠٤٤)	ينخصم: الانخفاض في العملاء
٢٤١,٤١٢,٠٩٢	١٣٠,٧٦٣,١٥٨	الصافي

\*قامت الشركة بأخذ شيكات ضمان على عملاء التقسيط وذلك لحفظ حقوقها لدى الغير.

٩- مستحق من اطراف ذات علاقة  
- وبيانات كالتالي:

القيمة بالجنيه المصري		طبيعة التعامل	بيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠		
٣,٢٣٥,٣٤٤	٣,٢٣٥,٣٤٤	عملاء خدمات مؤداة	الشركة الدولية لخدمات البيئة (تاكسي العاصمة) **
-	١١٧,٦٠٩	عملاء خدمات مؤداة	شركة وثيقة لتداول الأوراق المالية
٣,٢٣٥,٣٤٤	٣,٣٥٢,٩٥٣		الإجمالي

\*\* قامت الشركة بأخذ شيكات ضمان على عملاء التقسيط وذلك لحفظ حقوقها لدى الغير .

\*\* هناك دعوى قضائية بالمدىونية المستحقة على الشركة الدولية لخدمات البيئة وشركة سيتي كاب وشركة رانتليز وجارى العمل على تنفيذ الحكم القضائي الذي هو في صالح الشركة بسداد كامل المستحق لصالحها .

١٠- أرصدة مدينة أخرى "بالصافي"

- وبيانها كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري		بيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	
٤٦٩,٤٢٠	١٨٤,٢٧٨	مصرفات مدفوعة مقدما
١٦,٢٦٧,٨٢٩	١٦,٦٧٦,٧٤٠	مدينون متنوعون
٣٤٧,٧٧٢	٣٤٣,٤٦٨	ايرادات مستحقة
٧٢,١٧٩	١٨١,٧٢٥	ضريبة خصم المنيع
١,٨٧٢,٠٤٧	١,٦٠٢,٧٥٢	جاري مصلحة الضرائب على المبيعات (القيمة المضافة)
٢,٩٨١,٦٩٦	٢,٩٦١,٩١٧	جاري مصلحة الضرائب
٤٢,٦٦٣	٤٢,٦٦٣	جاري مصلحة الضرائب (عقارية)
١٢٧,٦٧٤	١١٩,٤١٩	الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية
١٥٩,٩٣٤	١,١٤٧,٨٥٨	سلف عاملين
١١,٠٥٤	١٠,٨٠٢	ضريبة كسب عمل
٣٥٢,٠٠٥	٣٦١,٣٥٠	أرصدة مدينة أخرى
٦٤٦,٨٦١	٦٤٦,٨٦١	تأمينات لدى الغير
٢٣,٣٥١,١٣٤	٢٤,٢٧٩,٨٣٣	الإجمالي
(١,٦٦٢,٣٩٩)	(١,٦٦٢,٣٩٩)	يخصم: الانخفاض في المدينون
٢١,٦٨٨,٧٣٥	٢٢,٦١٧,٤٣٤	الصافي

يتضمن بند مدينون متنوعون مبلغ ٣,٩٩٦ مليون جنيه مصري ويتمثل في ودائع الصيانة وهي عبارة عن المبالغ المحصلة من العملاء للصراف منها على صيانة الوحدات وذلك بقريبة الشروق بالساحل الشمالي ، علما بأن قيمة الوديعة المحصلة بعاليه في تناقص نتيجة صرف مبالغ نقدية بالزيادة عن عائد الوديعة بالإضافة إلى ٦٣٤ ألف جنيه قيمة المنصرف على وحدات عملاء ديار ٢ للصيانة علما بأنه يجب فوائد ودائع الصيانة ضمن الأرصدة الدائنة لحين المحاسبة النهائية عند تسليم اتحاد الشاغلين ، ومبلغ ٥,٦٦٢ مليون جنيه دفعات مقدمة للمقاولين ومبلغ ٠,٨٨٤ مليون جنيه مبالغ مسدد تحت حساب الضريبة عن سنوات محل النزاع الضريبي ، ومبلغ ٠,٨٨٠ مليون جنيه للشركة العامة للمخابز ، ومبلغ ٢,١١٣ مليون جنيه مسددة لشركات الدعاية تحت حساب الإعدادات .

١١- موردون ومقاولون

- وبيانها كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري		بيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	
١٠,٥٧٨,١٥٢	١٩,٣٣٧,٧٢١	دفعات تحت حساب توريدات
١٠,٥٧٨,١٥٢	١٩,٣٣٧,٧٢١	الإجمالي

١٢- نقدية بالصندوق والبنوك :

- وبيانها كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	بيان
٣٠,٣٧٩,٠١٦	٥١,٤٩٠,١٨٠	نقدية لدي البنوك - جاري
١,٤٦٠,٦٢٠	١,٦٠٥,٤٣٥	ودائع لدي البنوك *
-	٩٣٤,٩٥٥	نقدية بالصندوق
٣١,٨٣٩,٦٣٦	٥٤,٠٣٠,٥٧٠	الإجمالي

\* الودائع لدي البنوك تجدد من شهر إلى ثلاثة أشهر

١٣- رأس المال:

- صدر قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة والمنعقدة بتاريخ ٢٣/٤/٢٠١٧ بالموافقة على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ٢٢٦,٨٠٠,٠٠٠ جنيه إلى ٢٤٩,٤٨٠,٠٠٠ جنيه وذلك بتوزيع أسهم مجانية والبالغ إجماليتها 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 .

- وقد كان رأس المال المصدر والمكتتب فيه مبلغ ٢٢٦,٨٠٠,٠٠٠ جنيه مصري موزعه علي عدد ١٦,٢٠٠,٠٠٠ سهم وقد تم مضاعفة رأس المال خلال الفترة من ٢٠٠٣ وحتى ٢٠١٤ بأجمالي 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 ١٠,٨٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بأسهم مجانية بواقع ٢٩١٦ سهم مجاني لكل سهم من اسهم 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 اتخاذ الإجراءات القانونية بالتأشير بالزيادة في السجل التجاري برقم ٢٤٠٨٦ في ٢٠١٤/١٠/١٢ والتي تقررت في الجمعية العامة العادية والجمعية العامة غير العادية في ٢٠١٤/٣/٥ .



- وبيان رأس المال في ٢٠١٩/٩/٣٠ كالآتي:

القيمة بالجنيه المصري

نسبة المساهمة	رأس المال المصدر والمكتتب فيه	عدد الأسهم	بيان
%٤٨,٧٦	١٢١,٦٤٦,٩١٠	٨,٦٨٩,٠٦٥	مساهمون اجانب (قطاع خاص وافراد)
%٣,٧٨	٩,٤٢٩,٩٨٠	٦٧٣,٥٧٠	مساهمون قطاع عام
%٤٧,٤٤	١١٨,٣٤٦,٩٤٢	٨,٤٥٣,٣٥٣	شركات ومؤسسات وافراد قطاع خاص
%٠,٠٢	٥٦,١٦٨	٤,٠١٢	اتحاد العاملين المساهمين
%١٠٠	٢٤٩,٤٨٠,٠٠٠	١٧,٨٢٠,٠٠٠	الاجمالي

١٤- حقوق غير المسيطرين:  
- وبيانا كالآتي:

القيمة بالجنيه المصري

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	بيان
٢٢١,٨١١,٣٢٧	٢٢١,٨٩٤,٩١١	حقوق غير المسيطرين في شركة ديار التعمير
٣٦,٩٠٠	٢٢,١٤٢	حقوق غير المسيطرين في شركة سكني للاستثمار العقاري
(١٥,٣٧٩)	(٦٨,٤٣٨)	حقوق غير المسيطرين في شركة استشارات التعمير
٢٢١,٨٣٢,٨٤٨	٢٢١,٨٤٨,٦١٥	الإجمالي

١٥- التسهيلات البنكية

- قامت الشركة خلال عام ٢٠١٨ بالحصول على تسهيل إئتماني بمبلغ ٧٠ مليون جنيه من البنك الأهلي المتحد وذلك بغرض تمويل مشروع ديار ٢ وتم استخدام ٢٩,٠٧٧ مليون جنيه منه حتى ٢٠١٩/٩/٣٠.

١٦- المخصصات:

- وبيانا كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري		بيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	مخصص قضايا
٢,٨٩٠,٩٩٠	٢,٨٩٠,٩٩٠	الإجمالي
٢,٨٩٠,٩٩٠	٢,٨٩٠,٩٩٠	

- وفيما يلي بيان بحركة المخصصات خلال الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٩/٩/٣٠:

القيمة بالجنيه المصري		بيان	رصيد ٢٠١٩/١/١	انتقى الغرض منه	المستخدم خلال ٢٠١٩	رصيد ٢٠١٩/٩/٣٠	رصيد ٢٠١٨/١٢/٣١
		مخصص قضايا	٢,٨٩٠,٩٩٠	-	-	٢,٨٩٠,٩٩٠	٢,٨٩٠,٩٩٠
		الإجمالي	٢,٨٩٠,٩٩٠	-	-	٢,٨٩٠,٩٩٠	٢,٨٩٠,٩٩٠

١٧- الدائنون

- وبيانا كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري		بيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	الدائنون
٢٦,٢٣٢,٨٢٧	٢٩,٢٧٠,٣٥١	الإجمالي
٢٦,٢٣٢,٨٢٧	٢٩,٢٧٠,٣٥١	

١٨- أرصدة دائنة أخرى

- وبيانا كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري		بيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	عملاء - دائن
٢٢٢,٧١٥	١٢,٦٣١	فوائد تقسيط مبيعات مؤجلة
٤٦٦,٨٨٣	٣٦٤,٩٧٢	مصرفات مستحقة
٢,٦١٧,٠٧٥	١,٩٦٨,٣٩١	موردون ومقاولون وتأمينات للغير
١٠٤,٠١٤,٨٠٠	٢٧,٦٩٤,٨٨٩	أوراق دفع
١٠,٣٠٩,٤٨١	٢,٨٤٤,٤٤٥	أخرى
١,٠٢٧,٣٧١	٤,٠٧٥,٣٩٢	دائنو توزيعات
٢٤,٨١٥,٦٠٧	٢٠,٦٦١,٦١٦	الإجمالي
١٤٣,٤٧٣,٩٣٢	٥٧,٦٢٢,٣٣٦	

١٩- مستحق إلى اطراف ذات علاقة  
- وبيانها كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري		طبيعة التعامل	بيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠		
١٩٦,٧٠٢	-	عميل	شركة وثيقة لتداول الأوراق المالية
٧٨,٨٥٧,٠٤٨	٧٨,٨٥٧,٠٤٨	جاري	شركة إحيارام العقارية
٢٩,٢٠٠	٢٩,٢٠٠	مساهمات خارجية	مساهمات خارجية
٧٩,٠٨٢,٩٥٠	٧٨,٨٨٦,٢٤٨		الإجمالي

٢٠- صافي المبيعات  
- وبيانها كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري		بيان
٢٠١٨/٩/٣٠	٢٠١٩/٩/٣٠	
١٦٦,٠٠٩,٦٠٨	١١٤,٠٨١,٥٧١	مبيعات وحدات الإسكان
١٩٥,٠٥٣	١٠١,٩١٠	أرباح بيع مشروعات محققة
٢,٠٦٠,٩٠٣	٣,٢١١,٠٧٦	إيجارات محصلة
٢٩٦,٠٦٩	٤٤٧,٠٢٦	خدمات عقارية
٢,٢٢٤,٦٧٤	٢,٦٩٦,٣٥٠	رسوم إدارية وتنازلات
٦٢١,٠٠٠	-	ايرادات الإشراف
١٧١,٤٠٧,٣٠٧	١٢٠,٥٣٧,٩٣٣	الإجمالي
		يخصم
(٣٠٣,٢٦١)	(٣٥٦,٦٥٧)	خصم مسموح به
(٣,٢٠٣,٨٦٨)	(٥,٠٦٩,٣٩٠)	مردودات مبيعات
١٦٧,٩٠٠,١٧٨	١١٥,١١١,٨٨٦	الصافي

٢١- نصيب السهم في الأرباح:  
- وبيانها كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري		بيان
٢٠١٨/٩/٣٠	٢٠١٩/٩/٣٠	
٢٩,٢١٨,٩١٤	١١,٨٣٣,٦٢٥	أرباح الفترة *
١٧,٨٢٠,٠٠٠	١٧,٨٢٠,٠٠٠	متوسط عدد الأسهم المرجحة
١,٦٤٠	٠,٦٦٤	نصيب السهم في الأرباح

\* تم احتساب نصيب السهم في الأرباح بعد استقطاع مكافآت مجلس الإدارة والعاملين.

## ٢٢- الالتزامات العرضية

- بلغت قيمة الالتزامات عن خطابات الضمان القائمة التي أصدرتها البنوك لحساب الشركة ولصالح الغير حتي ٢٠١٩/٩/٣٠ مبلغ ٥٣,٤٢٢ جنية مصري مدفوع عنها أغطية نقدية بمبلغ ٦,٢٨٠ جنية مصري.

## ٢٣- التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة:

- تتمثل الأطراف ذات العلاقة في مساهمي الشركة ومجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين أو الشركات التي يملكون فيه أسهم بشكل مباشر أو غير مباشر تعطى لهم تأثير مؤثر أو سيطرة على الشركة وقامت الشركة بالعديد من المعاملات مع الأطراف المعنية وتمت هذه المعاملات وفقا للشروط التي حددها مجلس إدارة الشركة .

وفيما يلي بيان بحجم التعامل مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ :-

القيمة بالجنيه المصري

البيان	طبيعة التعامل	اجمالي الحركة خلال الفترة		٢٠١٩/٩/٣٠		٢٠١٨/١٢/٣١	
		دائن	مدين	دائن	مدين	دائن	مدين
شركة الدولية لخدمات البيئة	عميل	-	٣,٢٣٥,٣٤٤	-	٣,٢٣٥,٣٤٤	-	٣,٢٣٥,٣٤٤
شركة وثيقة لتداول الاوراق الماليه	عميل	٨٤,٥٦٥	١١٧,٦٠٩	-	-	-	-
مساهمات خارجية	مساهمة	-	-	٢٩,٢٠٠	-	-	-
شركة أحيارام العقارية	جاري	-	-	٧٨,٨٥٧,٠٤٨	-	٧٨,٨٥٧,٠٤٨	-
الإجمالي		٨٤,٥٦٥	٣,٣٥٢,٩٥٣	٧٨,٨٨٦,٢٤٨	٣,٢٣٥,٣٤٤	٧٩,٠٨٢,٩٥٠	٣,٢٣٥,٣٤٤

## ٢٤- الأدوات المالية:

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

### ١/٢٤- القيمة العادلة للأدوات المالية :

- طبقا لأسس التقييم المستخدمة في تقييم أصول والتزامات الشركة فإن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف اختلافا جوهريا عن قيمتها الدفترية في تاريخ المركز المالي.

## ٢٥- إدارة المخاطر

- تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة الشركة لكن هذه المخاطر تدار عن طريق عملية التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لقيود المخاطر والضوابط الأخرى إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار الشركة في تحقيق الأرباح.

فيما يلي المخاطر الرئيسية التي تتعرض لها الشركة ضمن سياق مزاولة أعمالها وأنشطة عملياتها والوسائل والهيكل التنظيمية التي تطبقها لإدارة هذه المخاطر بطريقة إستراتيجية وتحقيق أفضل قيمة أفضل قيمة للمساهمين.

### ١/٢٥ هيكل إدارة المخاطر

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

### ٢/٢٥ التركيزات الشديدة للمخاطر

- تنشأ التركيزات عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة متشابهة أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية متماثلة مما قد يعرض هؤلاء الأطراف لتأثير مماثل من حيث الوفاء بالتزامات تعاقدية نتيجة التغيرات 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.

### ٣/٢٥ مخاطر الائتمان

- إن مخاطر الائتمان هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الاداء المالية علي الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر 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 الجمعية لمخاطر الديون المعدومة 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 لحفض خطر الائتمان للحد الأدنى وفيما يلي بيان تحليل أرصدة العملاء علي القطاعات المختلفة

القيمة بالجنيه المصري		بيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	قطاع الأعمال العام والجهات الحكومية
٧٥١,٣١٨	٨٨٩,٦٣٨	القطاع الخاص
٧,١٢٧,٠٦٨	٦,٦١٩,٤٧٨	جملة أرصدة عملاء الخدمات
٨,٨٧٨,٣٨٦	٧,٥٠٩,١١٦	عملاء تقسيط مبيعات الوحدات السكنية " طويلة وقصيرة الأجل "
٨٦٧,١٤٠,١٨١	٨٥٩,١٢٨,٧١٩	

مجمّل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

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

القيمة بالجنيه المصري		البيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	أرصدة لدي البنوك وودائع قصيرة الأجل
٣١,٨٣٩,٦٣٦	٥٣,٠٩٥,٦١٥	مدينون وأرصده مدينه أخرى
٣٥,٥٠٢,٢٣١	٤٥,٣٠٨,١٠٨	الإجمالي
٦٧,٣٤١,٨٦٧	٩٨,٤٠٣,٧٢٣	

٤/٢٥ مخاطر السيولة

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

القيمة بالجنيه المصري		البيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	الدائنون
٢٦,٢٣٢,٨٢٧	٢٩,٢٧٠,٣٥١	أرصدة دائنة أخرى
١٤٣,٤٧٣,٩٣٢	٥٧,٦٢٢,٣٣٦	الإجمالي
١٦٩,٧٠٦,٧٥٩	٨٦,٨٩٢,٦٨٧	

#### ٥/٢٥ - خطر تقلبات سعر صرف العملات الأجنبية :

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

#### ٦/٢٥ - خطر سعر الفائدة :

- أن مخاطر أسعار الفائدة من احتمالات أن تؤثر تغيرات أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو قيمة الأدوات المالية وتدار مخاطر أسعار الفائدة من قبل الشئون المالية بالشركة. تتعرض الشركة لمخاطر أسعار الفائدة على أصولها والتزاماتها ذات الفائدة والودائع البنكية والقروض نتيجة لعدم توافق تحديد أسعار الفائدة على أصولها والتزاماتها.

- تهدف سياسة الشركة إلى تكلفة الفائدة باستخدام الشركة من الديون ذات المعدلات الثابتة والمتغيرة كما تسعى سياسة الشركة إلى الاحتفاظ بجزء كبير من قروضها بمعدلات فائدة متغيرة .

- تعتمد الشركة في تمويل جزء من رأس المال العامل وبعض الأصول طويلة الأجل على التسهيلات الائتمانية والقروض البنكية ، ويتمكن هذا الخطر في التغيرات في أسعار الفائدة بما قد يؤثر على نتائج الأعمال ، وللمحد من تأثير هذا الخطر تقوم الشركة بمراقبة توافق تواريخ استحقاقات الأصول والالتزامات المالية مع أسعار الفائدة المرتبطة بها .

#### ٧/٢٥ 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.

#### ٨/٢٥ 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.

## ٩/٢٥- إدارة رأس المال :

- أن هدف الشركة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس مال جيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق اعلي قيمة للمساهم وتقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليية في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وللمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله قد تقوم الشركة بتعديل مدفوعات توزيعات الإرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة ولم يتم إجراء أية تغيرات في الأهداف والسياسات أو الإجراءات خلال الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ والاحتفاظ بميكل رأسمالي فعال بهدف تطوير الأعمال وتعظيم العائد للمساهمين من خلال الاستقادة الأمثل من حقوق الملكية. يتكون هيكل رأس مال الشركة من حقوق الملكية للمساهمين والتي تضم رأس المال المصدر والاحتياطيّات والأرباح المرحلة وصافي أرباح الفترة وقد بلغت حقوق الملكية في ٣٠/٩/٢٠١٩ مبلغ ٨٢٨,٠٦٧,٤٨٠ جنيه مصري مقابل مبلغ ٨١٣,٧٦٤,٩٦٥ جنيه مصري في ٣١/١٢/٢٠١٨.

## ٢٦- الموقف الضريبي:

### ضريبة المبيعات :-

- تم الفحص حتى عام ٢٠١٥ وتم الاعتراض على الفحص وتم اعادة التقدير ولم تعترض الشركة على اعادة التقدير .

### ضريبة الدمغة :-

- تم فحص السنوات حتى ٢٠١٧ وتم سداد فروق الفحص والحصول على بيان سداد بالكامل.

### ضريبة كسب العمل :-

- تم الفحص حتى عام ٢٠٠٤ وتم الاعتراض على الفحص وتم اعادة الفحص وسداد الفروق الضريبية ، وتم فحص السنوات ٢٠٠٥/٢٠١٦ وتم الإعتراض عليها .

### ضريبة الدخل :-

- تم التصالح مع مصلحة الضرائب عن السنوات ١٩٩٠ - ١٩٩١ حتى عام ٢٠٠٤ وسداد الضريبة الأصلية المستحقة عليها وكذا غرامة التأخير وقد استردت الشركة مبلغ ٨ مليون جنيه مصري من مصلحة الضرائب المصرية في عام ٢٠١٣ .

- تم فحص السنوات ٢٠٠٥ - ٢٠٠٦ وتم الاعتراض عليها واحالتها للجنة الداخلية والتي إنتهت إلى إعتماد خسائر ضريبية عن تلك السنوات تستفيد الشركة منها في الأعوام التالية لتلك السنوات .

- تم الفحص الضريبي عن السنوات ٢٠٠٧ وحتى ٢٠١٠ وسداد الفروق الناتجة عنها .



- تم تقديم إقرار الضريبي عن الأعوام من ٢٠١١ وحتى ٢٠١٨ في مواعيدها القانونية وتم تأثير الميزانيات به وسداد الضرائب المستحقة أولاً بأول.
- تم احتساب الضريبة الدخلية والضريبة المؤجلة عن المركز المالي المنتهي في ٢٠١٩/٩/٣٠ وتأثير المركز المالي بما .

#### ٢٧- الضرائب المؤجلة:

- الضرائب المؤجلة تخص الضريبة علي فرق الإهلاك الضريبي عن المحاسبي طبقاً للفقرة ١٧ من معيار المحاسبة المصري رقم ٢٤ وتبلغ خلال الفترة الحالية مبلغ ١١٤,٥٩٤ جنيه مصري ورصيداً التراكمي حتى ٢٠١٩/٩/٣٠ مبلغ ٢,١٣٣,١٠٠ جنيه مصري .

#### ٢٨- الموقف القضائي :-

- بناء علي كشف القضايا المتداولة بالمحاكم ضد ومن شركة التعمير والاستشارات الهندسية والذي قام بإعداده المستشار القانوني للشركة والذي يتضمن قضايا متداولة حالياً بالمحاكم ومكون مخصص لمواجهة المطالبات التي قد تنشأ نتيجة للفصل في هذه القضايا بلغ قدره في ٢٠١٩/٩/٣٠ مبلغ ٢,٨٩٠,٩٩٠ جنيه مصري .