

شركة دلتا للإنشاء والتعمير

شركة مساهمة مصرية

القوائم المالية الدورية وتقرير الفحص المحدود عليها

عن الفترة المالية من اول يناير ٢٠٢٣ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

المحتويات	رقم الصفحة
تقرير الفحص المحدود على المركز المالي	-
قائمة المركز المالي	1
قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر)	2
قائمة الدخل الشامل	3
قائمة التدفقات النقدية	4
قائمة التغير في حقوق الملكية	1-5
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية	5 - 32

## تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية

### الى السادة/ أعضاء مجلس إدارة شركة دلنا للإنشاء والتعمير- شركة مساهمة مصرية

#### المقدمة:

راجعنا القوائم المالية المرافقة لشركة / دلنا للإنشاء والتعمير وهي شركة مساهمة المتمثلة في المركز المالي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ وكذا قائمة الدخل عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

#### مسئولية الإدارة عن القوائم المالية:

هذه القوائم المالية مسؤولة إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً، خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

#### مسئولية مراقب الحسابات:

تلحصر مسؤوليتنا في ابداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط واداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية، وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب، ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ.

ولدي تقييم المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض ابداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة.



محاسبون ومراجعون  
و استشارات ضريبية

دكتور  
حسن عبد الله علي  
محاسب قانوني وخبير ضرائب

وتشمل عملية المراجعة أيضا تقييم مدي ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذلك سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

وإننا نرى ان أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد مناسبة لإبداء رأينا على القوائم المالية.

### الرأي:

ومن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة / دلتا للانشاء والتعمير في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ .

### تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى:

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على جروب إثباته فيها، وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات.



تحريراً في ١٤ / ١١ / ٢٠٢٣

مراقب الحسابات

د. حسن عبد الله علي

د. حسن عبد الله علي

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية  
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٥٥٧)  
سجل مراقبي الجهاز المركزي للحسابات رقم (١٧٥٩)  
عضو اتحاد المحاسبين والمراجعين العرب  
عضو المجمع الدولي العربي للمحاسبين القانونيين  
م.م.م رقم (٣٥٠٠٠)



المركز الرئيسي : 26 أبراج دارنا - المعادي تليفون : 0227469500 موبيل : 01001703581

فرع أسوان : 5 ش كسر الحجر أمام محكمة أسوان تليفون : 097 / 24050258

Website : www.dr-hassan-office.com Email : info@dr-hassan-office.com



شركة نلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي

عن الفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2023

31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	إيضاح	الأصول
جنية مصري	جنية مصري		
3 554 498	5 109 430	4	الأصول غير المتداولة
168 372 997	162 397 724	5	أصول ثابتة (بالصافي)
171 927 495	167 507 154		استثمارات عقارية
			إجمالي الأصول غير المتداولة
247 834 877	290 599 670	6	الأصول المتداولة
26 907 895	25 927 895	7	أعمال تحت التنفيذ
252 249	371 734	8	وحدات تأمة للبيع
59 266 528	35 205 436	9	المخزون
2 050 703	-	10	العلاء وأوراق القبض
90 647 764	34 480 775	11	مستحق من أطراف ذات علاقة
476 483	21 367 313	12	أرصدة مدينة أخرى
427 436 499	407 952 823		تقديرة بالبنك والصدوق
599 363 994	575 459 977		إجمالي الأصول المتداولة
			إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
231 060 410	231 060 410	13	رأس المال المصدر والمدفوع
9 421 835	12 409 663		الاحتياطي القانوني
6 926 660	6 926 660		احتياطي عام
(32 288 622)	(32 288 622)		أسهم خزينة
134 885 449	63 076 964		الأرباح المرحلة
350 005 732	281 185 075		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
14 573 980	16 558 101		التزامات ضريبية مؤجلة
14 573 980	16 558 101		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
12 690 177	19 766 798	14	موردين ومقاولون وأوراق دفع
104 991 113	97 596 137	15	عملاء دفعات مقدمة
91 776 109	138 018 493	16	أرصدة دائنة أخرى
22 335 372	22 335 373	17	مخصصات
2 991 511	-	24	ضريبة الدخل المنتحقة
234 784 282	277 716 801		إجمالي الالتزامات المتداولة
599 363 994	575 459 977		إجمالي الالتزامات و حقوق الملكية

• الأيضاحات المرفقة تعتبر جزء متمم للقوائم المالية و تقرأ معا.

رئيس مجلس الإدارة  
إبراهيم محمد الصانق

العضو المنتدب  
أ/علي فتحي السيد

المدير المالي  
أ/ عمرو محمد داوود



شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل (الأرباح والخسائر)

عن الفترة من أول يناير 2023 حتى 30 سبتمبر 2023

الفترة المالية	الفترة المالية	الفترة المالية	الفترة المالية	ايضاح	
من 2022/7/1	من 2023/7/1	من 2022/1/1	من 2023/1/1		
حتى 2022/9/30	حتى 2023/9/30	حتى 2022/9/30	حتى 2023/9/30		
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري		
64 924 521	104 496 044	166 297 120	222 103 054	18	إيرادات النشاط
(46 160 310)	(45 109 977)	(108 532 380)	(95 865 305)	19	تكاليف النشاط
(1 440 764)	(1 186 308)	(4 324 431)	(3 618 094)	5	اهلاك استثمارات عقارية
17 323 447	58 208 38	53 440 309	122 619 655		مجمول ربح النشاط
					يخصم
(5 451 416)	(7 817 961)	(14 520 573)	(23 098 797)	20	مصروفات عمومية وإدارية
(54 500)	(75 000)	(302 000)	(265 000)		مرتبات ومكافأة اعضاء مجلس الإدارة
(205 830)	(246 034)	(596 729)	(667 500)	4	اهلاك أصول ثابتة
11 611 701	50 069 764	38 021 007	98 588 358		صافي ربح النشاط
					يضاف / يخصم
(2 281 555)	-	(2 887 209)	-		تكاليف تمويلية
156 602	28 934	753 308	969 931		أرباح فروق تقييم عملات
-	930 958	7 250	1 644 211		فوائد بنكية دائنة
-	-	(1 364 377)	-		اضمحلال قيمة العملاء و أوراق القبض
9 486 748	51 029 656	34 529 979	101 202 501		صافي ربح الفترة قبل الضرائب
(2 073 419)	(11 283 938)	(7 882 443)	(22 770 563)	21	ضريبة دخل الفترة الجارية
(10 095 510)	1 840 557	(15 800 225)	(2 818 788)		الضريبة المؤجلة على الفترة
(2 682 181)	37 905 161	10 847 311	75 613 150		صافي ربح الفترة
(0.11)		0.43	3.61	22	تصيب السهم في ربح الفترة

• الايضاحات المرفقة تعتبر جزء متمم للقوائم المالية و تقرأ معا.

رئيس مجلس الإدارة  
إبراهيم محمد الصناق



العضو المنتدب  
أ/علي فتحي السيد

Handwritten signature of the Chairman of the Board of Directors.

المدير المالي  
أ/ عمرو محمد داوود

Handwritten signature of the Financial Director.

شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل

عن الفترة من أول يناير 2023 حتى 30 سبتمبر 2023

الفترة المالية	الفترة المالية	
من 2022/1/1	من 2023/1/1	
حتى 2022/9/30	حتى 2023/9/30	
الفترة المالية	الفترة المالية	
10 847 311	75 613 150	صافي ربح الفترة
-	-	<u>بنود الدخل الشامل الأخرى:</u>
10 847 311	75 613 150	بنود الدخل الشامل الأخرى
		اجمالي الدخل الشامل عن الفترة

• الايضاحات المرفقة تعتبر جزء متمم للقوائم المالية و تقرأ معا.

رئيس مجلس الإدارة  
إبراهيم محمد الصادق

العضو المنتدب  
أ/علي فتحي السيد

المدير المالي  
أ/ عمرو محمد تامر



شركة ملتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التكاليف النقدية

عن الفترة من أول يناير ٢٠٢٣ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

الفترة المالية من ٢٠٢٣/١/١ حتى ٢٠٢٣/٩/٣٠ جنية مصري	الفترة المالية من ٢٠٢٣/١/١ حتى ٢٠٢٣/٩/٣٠ جنية مصري	إيضاح
٣٤ ٥٢٩ ٩٧٩	١٠١ ٧٦٤ ٢٩٥	التكاليف النقدية من أنشطة التشغيل صافي ربح الفترة قبل الضريبة تسويات لسابقة صافي الربح مع صافي التكاليف النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل:
٤ ٩٢١ ١٦٠ (٣٠ ٥٣٥ ١٢٦) ١ ٣٦٤ ٣٧٧	٤ ٢٨٢ ٩٩٩ (٢٤ ٩٣٨ ٠٣٦)	إهلاكات
-	-	أرباح بيع استثمارات عقارية
-	-	اضمحلال قيمة العمال و أوراق القبض
٢ ٨٨٧ ٢٠٩	-	خسائر لتأمينية متوقعة
١٣ ١٦٧ ٥٩٩	٨١ ١٠٩ ٢٥٨	الفوائد التمويلية
٤٣ ٣٠٩ ٨٧٤ (٧٠ ٢٥٩) (٣١ ٥٧٨)	(٤٢ ٧٦٤ ٧٩٣) ٩٨٠ ٠٠٠ (١١٩ ٤٨٥)	التغيير في ااصال تحت التنفيذ
-	٢ ٠٥٠ ٧٠٣	التغير في وحدات تامة متاحة للبيع
(١٨ ٤٨١ ٨٣٧)	٢٤ ٠٦١ ٠٩٢	التغير في المخزون
(٦ ٣٩٧ ٦٣٣)	٥٤ ٨٧٦ ٣٧٨	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(٣ ١٤٧ ٤٢٨)	٧ ٠٧٦ ٦٢١	التغير في العملاء واوراق القبض
١٠ ٩٦١ ٨٤٥	(٧ ٣٩٤ ٩٧٦)	التغير في الارصدة المدينة الأخرى
١٦ ٣٩٦ ٢٢٦	٢٢ ٦٣٧ ١٥٤	التغير في الموردين والمقاولين واوراق الدفع
(٧ ١٧١ ٩٨٤)	(٢ ١٤٤ ٣٤٧)	التغير في العملاء دفعات مقدمه
٤٨ ٥٣٤ ٨٢٥	١٤٠ ٣٦٧ ٦٠٦	التغير في الارصدة الدائنة الأخرى
		ضريبة الدخل المسندة
		صافي التكاليف النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(٦٥٣ ٠٠٠) ٣٦ ٠٣٥ ٢٠٠	(٢ ٢٢٢ ٤٣٣) ٢٧ ٧٢٩ ٠٠٠	التكاليف النقدية من أنشطة الاستثمار
٣٥ ٣٨٢ ١٥٠	٢٥ ٥٠٦ ٥٦٧	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
		متحصلات من بيع استثمارات عقارية
		صافي التكاليف النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
		التكاليف النقدية من أنشطة التمويل
(٥١ ٢٦٨ ٤١٣)	(١٤٧ ٩٨٣ ٤٢٩)	المسند من القروض
		المسند من توزيعات الأرباح
(٣٢ ٢٨٨ ٦٢٢)		مدفوعات لشراء أسهم خزينة
(٨٣ ٥٥٧ ٠٣٥)	(١٤٧ ٩٨٣ ٤٢٩)	صافي التكاليف النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
٣٥٩ ٩٤٠	١٧ ٨٩٠ ٧٤٤	صافي التغيير في النقدية خلال الفترة
٣ ١١٢ ٠٤٣	٣ ٤٧١ ٩٨٣	رصيد النقدية وما في حكمها في بداية الفترة
٣ ٤٧١ ٩٨٣	٢١ ٣٦٢ ٧٢٧	رصيد النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة

• الأيضاحات المرفقة تعتبر جزء متمم للقوائم المالية و تقرأ معا

رئيس مجلس الإدارة  
إبراهيم محمد الصفاق

العضو المنتدب  
أ/طى قنحي السيد

المدير المالي  
أ/ عمرو محمد داوود





شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
قائمة التغير في حقوق الملكية  
عن الفترة المالية من أول يناير 2023 حتى 31 سبتمبر 2023

الإجمالي	الأرباح المرحلة	أسهم خزينة	احتياطي عام	الإحتياطي القانوني	رأس المال المصدر	الرصيد في 1 يناير 2022
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	محول إلى الإحتياطي القانوني الدخل الشامل عن الفترة اسهم خزينة
322 537 695	75 424 544	-	6 926 660	9 126 081	231 060 410	2022
-	( 295 754)	-	-	295 754	-	محول إلى الإحتياطي القانوني
9 476 651	9 476 651	-	-	-	-	الدخل الشامل عن الفترة
-32 288 622		(32 288 622)				اسهم خزينة
<u>299 725 724</u>	<u>84 605 441</u>	<u>(32,288,622.00)</u>	<u>6 926 660</u>	<u>9 421 835</u>	<u>231 060 410</u>	الرصيد في 30 سبتمبر 2022
205 571 976	(9 548 307)	(32 288 622)	6 926 660	9 421 835	231 060 410	الرصيد في 1 يناير 2023
(5.05)	(2 987 833)	-	-	2 987 828	-	محول إلى الإحتياطي القانوني
75613104	75 613 104	-	-	-	-	الدخل الشامل عن الفترة
<u>281 185 075</u>	<u>63 076 964</u>	<u>(32 288 622)</u>	<u>6 926 660</u>	<u>12 409 663</u>	<u>231 060 410</u>	الرصيد في 31 سبتمبر 2023

\* الإيضاحات المرفقة من رقم ( 1 ) إلى رقم ( 30 ) تعتبر جزء منم للقوائم المالية وتقرأ معها.

رئيس مجلس الإدارة  
أ/ إبراهيم محمد الصاوي

العضو المنتدب  
أ/ علي فتحي السيد

المدير المالي

أ/ عمرو محمد داوود



١ - نبذة عن الشركة :-

الكيان القانوني

تأسست شركة دلتا للإنشاء والتعمير وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وقد تم قيد الشركة بالسجل التجاري تحت رقم ١١٦٦٦٩ بتاريخ ٢٣ أبريل ١٩٨١.

والمدة المحددة للشركة هي خمسة وعشرون عاماً تبدأ من تاريخ اكتساب الشركة الشخصية الاعتبارية في ٢٣ أبريل ١٩٨٦ قابلة للإطالة أو التصدير بعد اتخاذ الإجراءات اللازمة طبقاً لأحكام عقد الشركة وأحكام قانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية.

وبناء على قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٣ أبريل ٢٠١١ تمت الموافقة على مد عمر الشركة ٢٥ عام تبدأ من ١٧ أبريل ٢٠١١ حتى ١٦ أبريل ٢٠٣٦.

بمبدأ على قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة في ٢٠ أكتوبر ١٩٩٨ إنتمت شركة دلتا للصناعة والتجارة (د/ علي علي وشركاه) - شركة توصية بسيطة بالشركة وتم اعتبار ٣١ أغسطس ١٩٩٨ تاريخاً للانتماج. وقد حددت صافي أصول والشركات الشركتين الدامجة والمندمجة بمبلغ ٤٠٠ ٤٥٨ ١٥١ جنيه مصري وتم التأشير على الإدماج بالسجل التجاري بتاريخ ١٣ سبتمبر ١٩٩٩.

ويقع مقر الشركة ومركزها الرئيسي في برج رقم ( ٤ ) بأبراج دلتا لائف تقاطع شارع أهرت الأول وكمال الدين صلاح - سيني جابر - محافظة الأسكندرية.

غرض الشركة

الاستثمار في جميع المشروعات العقارية والتجارية وتشديد المشروعات السكنية وتمليك وحداتها لتغير وإنشاء القرى السياحية وإدارتها وتمليك وحداتها لتغير ومزاولة نشاط القنابق والموتيلات - الثابتة والعائمة - والشقق والأجنحة الفندقية والقرى السياحية والأنشطة المكتملة والمرتبطة بما ذكر من خدمة وإقامة ورياضية وتجارية وثقافية وبيع وشراء وتقسيم الأراضي والوحدات السكنية والإدارية واستيراد الآلات والمعدات والمستلزمات اللازمة لتحقيق غرضها وتوزيع وبيع الطاقة الكهربائية وكذا القيام بمسئوليات التأجير التمويلي طبقاً لأحكام القانون.

القيد ببورصة الأوراق المالية

تم قيد الشركة بالجدول الرسمي ببورصة الأوراق المالية بالقاهرة والأسكندرية بتاريخ ١٠ أبريل ١٩٩١.

السنة المالية للشركة

تبدأ السنة المالية للشركة اعتباراً من أول يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام.

إعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٢٣.

مشروعات الشركة القائمة

(أ) إقامة للتجمعات السكنية

تقوم الشركة بإقامة وتنفيذ أكثر من تجمع سكني في مدينة القاهرة والأسكندرية منها:

- مشروع دلتا ستارز بمدينة نصر بالقاهرة على مساحة ٥٧, ٦٦٣٥ متر مربع لإنشاء سبعة أبراج سكنية.

- مشروع دلتا فلورز بمدينة نصر بالقاهرة على مساحة ٤١٤١ متر مربع لإنشاء أربعة أبراج سكنية.

- مشروع دلتا لائف بالأسكندرية على مساحة ٣٦٥٠ متر مربع لإنشاء خمسة أبراج سكنية.

- إتفاقية حوالة حق بمشروع الساحل الشمالي.

(ب) إدارة أنشطة خدمية

تقوم الشركة بإدارة وتشغيل قرية دلتا شرم بمدينة شرم الشيخ.



٢ - أبعاد إعداد القوائم المالية :-

الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

تم إعداد القوائم المالية للشركة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية ولى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة. وإعداد القوائم المالية مستوية إدارة الشركة.

أبعاد القياس

أعدت القوائم المالية للشركة طبقاً لفرض الاستمرارية والتكلفة التاريخية، فيما عدا بعض الأدوات المالية يتم قياسها بالقيمة العادلة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

عملة التعامل وعملة العرض

تم عرض القوائم المالية بالجنه المصري والتي يمثل عملة التعامل والعرض للشركة.

استخدام التقديرات والإفراضات

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الإفراضات والتقديرات التي تؤثر على القيم المعروضة للأصول والإلتزامات والإصاح عن الأصول والإلتزامات المحتملة في تاريخ الميزانية والإيرادات والمصروفات خلال فترة التقرير وبالرغم من أن هذه التقديرات مستندة على معرفة الإدارة بالأحداث والتصرفات الجارية فإن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات. يتم إعادة مراجعة التقديرات والإفراضات المتعلقة بها بصفة دورية على أن يتم الاعتراف بالتغير في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم تغيير التقدير فيها إذا كان التغيير يؤثر على هذه الفترة قبل أو في فترة التغيير أو الفترات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما.

(أ) الحكم الشخصي

المعلومات الخاصة بالأحكام المستخدمة في تطبيق السياسات المحاسبية التي لها تأثير هام على القيم المعروضة للقوائم المالية متضمنة فيما يلي:

- الاعتراف بالإيراد: يتم الاعتراف بالإيراد طبقاً لما هو وارد تفصيلاً بالسياسات المحاسبية المطبقة.
- إستثمارات في شركات شقيقة: ما إذا كان للشركة نفوذ مؤثر على الشركات والمنشآت المستثمر فيها.

(ب) الإفراضات والتقديرات غير المؤكدة

المعلومات الخاصة بالإفراضات والتقديرات غير المؤكدة في تاريخ القوائم المالية والتي قد ينتج عنها تعديل مؤثر في القيمة للنفرة للأصول والإلتزامات في السنة المالية القائمة يمثل في:

- الاعتراف وقياس المخصصات: الإفراضات الأساسية حول احتمالية وحجم تدفق الموارد.
- قياس خسائر الإئتمان المتوقعة للتغذية بالبنوك والعملاء والمدينين والأصول المالية الأخرى.

(ج) قياس القيمة العادلة

يتطلب عدد من السياسات المحاسبية والإفصاحات للشركة قياس القيمة العادلة للأصول والإلتزامات المالية وغير المالية. وتقاس القيمة العادلة للأصل أو الإلتزام باستخدام الإفراضات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الإلتزام وذلك بالفترض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الاقتصادية. بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار السوفية المعطاة. وتقدر القيمة العادلة للبنود ذات اللوات استناداً إلى التكاليف التقديرية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة في سوق نشط فتحدد للقيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة التسويغية لأصل مشابه أو بالإستناد إلى التكاليف التقديرية المخصومة المتوقعة.

يتم تصنيف قيم العادلة إلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة بناء على المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي:



- المستوى الأول: قياس القيمة العادلة باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأسول أو التزامات مطابلاً تماماً في أسواق نشطة.
- المستوى الثاني: قياس القيمة العادلة باستخدام معدلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المعتمدة من الأسعار).
- المستوى الثالث: قياس القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن معدلات للأصل أو الإلتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها (بيانات لا يمكن ملاحظتها).

إذا كانت المعدلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة لأصل أو الإلتزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإنه يتم تصنيف القواسم بالكامل ضمن أقل مستوى للمعدلات الذي يعتبر جوهرياً للقياس ككل.

تتصرف الشركة بالتحويلات بين مستويات التسلسل للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث خلالها التغيير.

#### التغير في السياسات المحاسبية

يصل في التغيير في المبادئ والأسس والقواعد والممارسات التي تقوم الشركة بتطبيقها عند إعداد القوائم المالية، وذلك بالتحول من سياسة محاسبية مقبولة إلى سياسة محاسبية أخرى مقبولة وفي إطار معايير المحاسبة المصرية، حيث يكون التطبيق التطوعي للسياسة الجديدة له الأثر الإيجابي على مدى تعبير نتائج تطبيق تلك السياسة على جوهر معاملات وعمليات الشركة وبما يترتب عليه من آثار على حقيقة المركز المالي ونتائج أعمال الشركة.

ويتم إثبات أثر ذلك التغيير في السياسات بأثر رجعي وإثبات تلك الآثار بالأرباح المرحلة ضمن حقوق الملكية (إن وجدت).

#### ٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة :-

السياسات المحاسبية الموضحة أدناه تم تطبيقها بثبات خلال الفترات المالية المعروضة في هذه القوائم المالية.

#### ١/٣ ترجمة العملات الأجنبية

يتم ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية على أساس أسعار الصرف السائدة وقت التعامل وفي تاريخ القوائم المالية يتم ترجمة أرصدة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية إلى الجنيه المصري وفقاً لأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ. ويتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية بالعملات الأجنبية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف في تاريخ الإحتراف الأولي.

ويتم ترجمة الأصول والالتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بالعملة الأجنبية بسعر الصرف المستخدم عند تحديد القيمة العادلة. ويصنف عامة يتم الإحتراف بفروق العملة في الأرباح أو الخسائر، باستثناء فروق الصلة الناتجة عن ترجمة ما يتم الإحتراف به في بنود الدخل الشامل الأخرى.

#### ٢/٣ الأصول الثابتة والإهلاك

##### (أ) الإحتراف والقياس الأولي

يتم إثبات الأصول الثابتة المملوكة للشركة والتي يحتفظ بها لاستخدامها في التشغيل أو توفير السلع أو الخدمات أو للأغراض الإدارية بالتكلفة، وتظهر الأصول الثابتة بالقوائم المالية بالتكلفة التاريخية مخصوماً منها مجمع الإهلاك والخسائر المتراكمة لإنخفاض القيمة. وتتضمن تكلفة الأصل كافة التكاليف المباشرة المتوقعة بإقتناء الأصل واللائمة لتجهيزه إلى الحالة التي يتم تشغيله بها في الغرض الذي تم إقتناؤها من أجله.

يتم تسجيل قطع الغيار الإستراتيجية المتعلقة بالأصول الثابتة ضمن تكلفة الأصل ويتم إهلاكها على مدار العمر الإفتراضي المقدر للأصل المنطبق بها.

##### (ب) التكاليف اللاحقة على الإقتناء

التكاليف اللاحقة على الإقتناء تتضمن تكلفة إحلال جزء أو مكون من مكونات تلك الأصول وكذا تكاليف الصيانة الجسيمة التي تتم بعد تاريخ الإقتناء، عندما يكون من المتوقع الحصول على منافع إقتصادية مستقبلية كنتيجة لإتفاق تلك التكلفة وكذلك يمكن قياس التكلفة بدرجة عالية من الدقة، هذا ويتم الإحتراف بالتكاليف الأخرى بقائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) كمصروفات عند تكديدها.





يتم المحاسبة عن المكونات الخاصة بنود الأصول الثابتة التي تختلف أعمارها الإنتاجية كبنود مستقلة ضمن تلك الأصول الثابتة.

#### (ج) الإهلاك

يتم البدء في إهلاك الأصول الثابتة عندما يتم الإنهاء من إعداد الأصول وتصبح متاحة للإستخدام في الأغراض التي حددتها الإدارة. يتم تحميل مصروف الإهلاك على قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) وفقاً لطريقة القسط الثابت، وفيما يلي نسب الإهلاك المستخدمة مستندة على الأعمار الإنتاجية المقدرة:

#### معدلات الإهلاك

مباني	١,٥ %
وسائل نقل ولتقال	٢٠ %
آلات ومهمات مكتبية	١٢,٥ %
آلات ومعدات	٢٠ %
شبكات وأنظمة اتصال	٦ - ٢٠ %

#### (د) الإستبعاد من الدفاتر

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية منها أو بيعها. يتم تحديد الأرباح (الخسائر) الناتجة من استبعاد بند من بنود الأصول الثابتة بمقارنة المتحصلات مع القيمة النظرية للأصل المستبعد ويتم الإحتراف بها ضمن الأرباح أو الخسائر.

#### ٣/٣ الإستثمارات العقارية

تمثل الإستثمارات العقارية في العقارات أو الأراضي المحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما وليست للبيع ضمن النشاط المعتاد للشركة. ويتم قياس الإستثمارات العقارية أولاً بالتكلفة، ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك وخسائر الإضمحلال المجمعة، ويتم تسجيل مصروف الإهلاك وخسائر الإضمحلال بالأرباح أو الخسائر. يتم إهلاك الإستثمار العقاري وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقرر لكل بند من بنود الإستثمار العقاري، ولا يتم إهلاك الأراضي وذلك وفقاً للمعدلات التالية:

#### معدلات الإهلاك

مباني وحدات إيجار	٣ %
مناطق ترفيهية	٢,٥ %
مباني ختمية	١,٥ - ٣ %
آلات وحدات إيجار	٢٥ %
تجهيزات كافتيريا	٢٠ %
المضلة والثاني الصحي	٢٠ %

يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الإستثمار العقاري بالأرباح أو الخسائر، ويتم حسابها بالتفرق بين صافي متحصلات التصرف في العقار وصافي القيمة الدفترية له.

#### ٤/٣ مشروعات تحت التنفيذ

تمثل مشروعات تحت التنفيذ في المبالغ التي تم اتفاقها بفرص إنشاء أو شراء أصول ثابتة حتى تصبح جاهزة للإستخدام في الغرض المحدد لأجله حيثلا تحول لبند الأصول الثابتة ويتم إدراج الأصول الثابتة تحت الإنشاء بالتكلفة بعد خصم الإضمحلال في القيمة (إن وجد).



وبالنسبة للأصول التي يتم إنشاؤها داخلياً تتضمن تكلفة الأصل تكلفة الخامات والعمالة المباشرة والتكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزمها صلبة تجهيزها إلى الحالة التي يتم تشغيلها بها في موقعها وفي الغرض الذي تم إقتناؤها من أجله، وكذلك تكاليف إزالتها وإعادة تسوية الموقع الذي توجد به هذه الأصول، ويتم البدء في إهلاك هذه الأصول عندما يتم الإنتهاء من إعدادها للإستخدام في الغرض المعند لها وبإتباع نفس الأسس المتبعة في باقي الأصول.

#### ٥/٣ الإخفاض في قيمة الأصول غير المالية

تتم مراجعة القيم النظرية لأصول الشركة الغير مالية بخلاف المخزون في تاريخ كل قوائم مالية لتحديد أي مؤشر للإخفاض في القيمة. ويتم تقدير القيمة الإستردادية للأصل في حالة وجود أي مؤشر للإخفاض في القيمة. يتم الإعراف بمسار الإخفاض في القيمة إذا كانت القيمة النظرية لأصل أو الوحدة المولدة للنفذ المتعلقة به يزيد عن القيمة الإستردادية المتعلقة به. تتمثل الوحدة المولدة للنفذ في أسفر مجموعة يمكن تحديدها من الأصول التي تولد تنقلات نقدية داخلة وتكون مستقلة بشكل كبير عن التقلبات النقدية الداخلة من غيرها من الأصول أو مجموعات الأصول.

يتم الإعراف بمسار الإخفاض في القيمة في قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر).

تتمثل القيمة الإستردادية للأصل أو الوحدة المولدة للنفذ في قيمته الإستخدامية أو قيمته الماندة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر. يتم خصم التقلبات النقدية المستقبلية المتوقع حصولها للوصول إلى القيمة الحالية بإستخدام سعر خصم قبل الضريبة يعكس التقييم الحالي للموق للقيمة الزمنية للنفود والمخاطر المرتبطة بالأصل.

يتم عكس أثر خسائر الإخفاض في القيمة إذا حدث تغيير في التقديرات المستخدمة في تحديد القيمة الإستردادية. يتم عكس خسائر الإخفاض في القيمة للمدى الذي تكون فيه القيمة النظرية للأصل لا تزيد عن القيمة الإستردادية التي كان سوف يتم تحديدها بعد خصم الإهلاك ما لم يتم الإعراف بخسائر الإخفاض في القيمة.

#### ٦/٣ الأعمال تحت التنفيذ

تتمثل الأعمال تحت التنفيذ في قيمة التكلفة المباشرة والغير مباشرة الأخرى المرتبطة بالأعمال الإنشائية ضمن النشاط المعتاد والرئيسي للشركة، وذلك عن الأعمال المتفق عليها ولم يتم الإنتهاء منها بعد، سواء تم البدء في إجراءات تسويقها أم لم يتم، كما تشمل الأعمال الإنشائية وأعمال المرافق والتكاليف غير المباشرة الأخرى المرتبطة بأعمال الإنشاء عن الوحدات المتعاقد على تنفيذها ولم يتم تسليمها بعد.

ويتم تقييم تلك الأعمال بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية - أيهما أقل.

#### ٧/٣ وحدات تامة متاحة للبيع

يتم إثبات قيمة الوحدات التامة الجاهزة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية - أيهما أقل - وتمثل صافي القيمة البيعية السعر التقديري للبيع من خلال نشاط الشركة العادي ناقصاً التكلفة التقديرية للإتمام وكذلك أي تكاليف أخرى يستلزمها إتمام عملية البيع وتشمل تكلفة اقتناء الأرض وتكاليف تجهيزها وتتميتها وتطويرها ومدها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاء والتكاليف الأخرى التي تتحملها الشركة للوصول بها إلى الحالة التي تجعلها صالحة للإستخدام.

#### ٨/٣ المخزون

يتم إثبات قيمة المخزون على أساس التكلفة أو صافي القيمة البيعية (القابلة للتحقق) أيهما أقل، ويتم الإثبات الأولي للمخزون بالتكلفة وتتضمن تكلفة المخزون كافة تكاليف الشراء وتكاليف التشكيل والتكاليف الأخرى التي تتحملها الشركة للوصول بالمخزون إلى موقعه وحالته الزايدة، ويتم تسعير المنصرف من المخزون وفقاً لطريقة المتوسط المتحرك.

يتم إعادة قياس وتقييم المخزون في نهاية السنة المالية بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية (القابلة للتحقق) أيهما أقل، ويتم تحميل قائمة الدخل بالإخفاض في قيمة المخزون المقدم ويظهر الحركة لتحقيق مفهوم صافي القيمة البيعية لكافة أنواع المخزون. صافي القيمة البيعية (القابلة للتحقق) هي سعر البيع التقديري في سياق النشاط العادي ناقصاً التكلفة التقديرية اللازمة لإتمام البيع.





## شركة دلتا للإنشاء والتصوير (شركة مساهمة مصرية)

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

### ٩/٣ العلاء وأوراق القبض

يتم إثبات أرصدة العلاء وأوراق القبض بمسالي القيمة الممكن تحقيقها بعد خصم الاضمحلال في قيمة العلاء وأوراق القبض (إن وجد) والذي يتم تحديده وفقاً للتقديرات المحاسبية المعدة بمعرفة الإدارة. ويتم مراجعة المخصصات في نهاية كل فترة مالية لتعكس أفضل تقدير حالي.

### ١٠/٣ المتبنون والأرصدة المدينة الأخرى

يتم إدراج المتبنون والأرصدة المدينة الأخرى كأسول متداولة إلا إذا كان مبرر استحقاقها بعد إثني عشرة شهراً من تاريخ إصدار المركز المالي طبقاً لشروط التعاقد حيث يتم إدراجها ضمن أسول غير متداولة في هذه الحالة. ويتم إثباتها بالقيمة الإسمية مخصصاً منها خسائر الإنخفاض في القيمة للمبالغ المتوقع عدم تحصيلها والتي يتم تقديرها عندما يكون من غير المحتمل تحصيل المبلغ بالكامل.

### ١١/٣ التقنية وما في حكمها

لأغراض إعداد قائمة التكاليف التقنية يتم تعريف بند التقنية وما في حكمها على أنها التقنية بالصدوق، وبنوك حسابات جارية، بنوك ودائع لأجل لمدة لا تزيد عن ثلاثة شهور من تاريخ الشراء، استثمارات متداولة بفرض المتاجرة وأيون خزائنة لفترة لا تزيد عن ثلاثة شهور وكذا أرصدة البنوك سحب على المكشوف التي يتم سدائها عند الطلب والتي تعد جزءاً مكملاً لنظام إدارة الأموال بالشركة.

### ١٢/٣ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تثبت المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي تقوم بها الشركة في سياق معاملاتها العادية وفقاً للشروط التي تضعها إدارة الشركة وينتس أسس للتعامل مع الغير.

ويعد الطرف ذو علاقة بالشركة إذا كان له القدرة على السيطرة أو له نفوذ بصورة مباشرة أو غير مباشرة في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية أو العكس أو إذا كانت الشركة وهذا الطرف تحت سيطرة مشتركة من أفراد وشركات أخرى وكذلك أعضاء مجلس الإدارة بالشركة والمنشآت المتصلة بهم وموظفي الإدارة العليا بالشركة.

إذا كان هناك معاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال فترة القوائم المالية تقوم الشركة بالإصحاح عن طبيعة العلاقات مع هذه الأطراف وكذلك معلومات عن هذه المعاملات والأرصدة المستحقة بما فيها الإرتباطات والتي تعتبر ضرورية لفهم التأثير المحتمل لتلك العلاقة على القوائم المالية وذلك بالإحالة إلى الملاحظات الواردة في معيار المحاسبة ذات الشأن.

### ١٣/٣ الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى

يتم إثبات الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى بالكلفة، كما يتم الإعراف بالإلتزامات (المستحقات) بالقيمة التي سيتم سدائها في المستقبل وذلك مقابل الخدمات والمنتجات التي تم إستلامها.

### ١٤/٣ الأصول والإلتزامات المالية بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧)

#### الإعتراف والقياس الأولي

يتم الإعتراف بالعلاء وسندات الدين وجميع الأصول والإلتزامات المالية الأخرى عندما تصح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداء.

يتم قياس جميع الأصول والإلتزامات المالية بالقيمة العادلة عند الإعتراف المبني، بالإضافة إلى، في حالة الأصول أو الإلتزامات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملة المتصلة مباشرة بشراء أو إصدار الأصول أو الإلتزامات المالية. إن تكاليف المعاملات المتصلة بالأصول والإلتزامات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يتم تسجيلها كمصروف في قائمة الدخل.

#### التصنيف

تقوم الشركة بتصنيف أصولها المالية وفقاً لغايات التصنيف التالي:

- الأصول المالية التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المستهلكة وتشمل الأصول المالية للشركة على المعنيتين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى ولأون الخزائنة.

- الأصول المالية التي يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الدخل للشمول الأخرى.



## شركة دنيا للإنشاء والتصوير (شركة مساهمة مصرية)

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

- الأصول المالية التي يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
    - لا يتم إعادة تصنيف الأصول المالية بعد الاعتراف المبني إلا إذا غيرت الشركة نموذج أعمالها لإدارة الأصول المالية، وفي هذه الحالة يتم إعادة تصنيف جميع الأصول المالية المتأثرة في اليوم الأول من فترة التقرير الأولي التالفة للتغيير في نموذج الأعمال.
    - يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى كلاً من الشرطين التاليين ولم يتم تخصيصهم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
  - إذا كان الاحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج أعمال الإدارة بهدف الحصول على عوائد نقدية مستقبلية.
  - إذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الأصول المالية تحدد تاريخ معين للتسلفات النقدية (أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي المفقود وغير المسند).
- كما تقاس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفت الشروط التالية وإذا لم يتم تصنيفها مسبقاً لتكون أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
- إذا كان الاحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج أعمال الإدارة يشمل كل من الحصول على عوائد نقدية مستقبلية وبيع الأصول المالية.
  - إذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الأصول المالية تحدد تاريخ معين للتسلفات النقدية (أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي المفقود وغير المسند).
- عند الاعتراف الأولي لأدوات الملكية وغير المحفظ بها بغرض التداول، قد تختار الشركة بشكل غير قابل للتعديل عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة لهذه الاستثمارات في قائمة الدخل الشامل الآخر بحيث يتم هذا الاختيار لكل استثمار على حدى.
- إن جميع الأصول المالية التي لا تقاس بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر المتكورة أعلاه، يتوجب قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وهذا يشمل كافة مشتقات الأصول المالية بعد الاعتراف الأولي، وللشركة إمكانية الاختيار بشكل لا رجعة فيه تصنيف وقياس الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر.
- القياس اللاحق للأصول المالية والأرباح والخسائر**
- الأصول المالية المبوية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة متضمنة أي عوائد أو توزيعات أرباح أسهم في الأرباح أو الخسائر.
- الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المستهلكة بخسائر الإضمحلال، يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد ومكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية والإضمحلال في الأرباح أو الخسائر، يتم احتساب أي ربح أو خسارة عند الإستهلاك في الأرباح أو الخسائر.
- استثمارات في أدوات حقوق ملكية يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالقيمة العادلة، يتم إثبات توزيعات الأرباح كإيراد في الأرباح أو الخسائر ما لم تعال توزيعات الأرباح بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار، يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها مطلقاً إلى الأرباح أو الخسائر.
- أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالقيمة العادلة، يتم احتساب إيرادات الفوائد المصنوية باستخدام طريقة الفائدة الفعلية وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية والإضمحلال في الأرباح أو الخسائر، يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى في قائمة الدخل الشامل الآخر، عند الإستهلاك يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المترتبة في قائمة الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر.





### التوقف عن إثبات الأصول والالتزامات المالية

يتم التوقف عن إثبات الأصول المالية عندما تنتهي صلاحية حقوق استلام التكاليف النقدية من الأصول أو تقوم الشركة بتحويل حقوقها لاستلام التكاليف النقدية من الأصول أو لتحصل للزاماً بمداد التكاليف النقدية المسظمة بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب ترتيبات فورية وإما أن تقوم الشركة بتحويل جميع مخاطر ومناخع الأصول بشكل جوهري أو لم يتم الشركة بنقل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومناخع الأصول ولكنها قامت بنقل السيطرة على الأصول.

يتم التوقف عن إثبات الإلتزامات المالية عندما يتم مداد الإلتزام أو إلغاءه أو لنهاه صلاحيته. عندما يتم استبدال الترتامات مالية قائمة بالتزامات مالية أخرى من نفس المترض بشروط مختلفة إلى حد كبير، أو يتم تحيل شروط الإلتزام الحالي بشكل جوهري، يتم التعامل مع مثل هذا التبادل أو التحيل على أنه توقف عن إثبات الإلتزامات الأصلية ويتم الاعتراف بمطلوبات جديدة، ويتم إثبات الفرق في القيمة التفرية المعنية في قائمة الدخل.

### المقاصة بين الأصول والإلتزامات المالية

يتم عرض الأصول والإلتزامات المالية بشكل إجمالي في المركز المالي ويتم عمل مقاصة بين أصل مالي والتزام مالي وعرض صافي المقاصة في قائمة المركز المالي عندما تمتلك شركة الحق القالوي القابل للتفاد لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها ويكون لدى الشركة التية إما لإجراء التسوية على أساس صافي المبالغ أو الاعتراف بالأصل وشوية الإلتزام في أن واحد.

### ١٠/٣ اضمحلال قيمة الأصول المالية

طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) تم استبدال نموذج الخسائر المحتمنة في قياس اضمحلال للأصول المالية بنماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يتطلب قياس اضمحلال لكل الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة والأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، بما في ذلك الحصص التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية منذ لحظة الاعتراف الأولي لها، بغض النظر عن وجود مؤشرات لحثوث الخسارة.

وفي تاريخ نهاية كل فترة مالية تقوم الشركة بتقدير ما إذا كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال في قيمة الأصل، وتتضمن الأدلة الموضوعية على اضمحلال قيمة الأصل:

- إخفاق أو التأخر في السداد بواسطة مدين.
- إعادة جدولة مبالغ مستحقة للشركة بشروط لم تكن الشركة لتقبلها في ظروف أخرى.
- مؤشرات على إفلاس المدين أو المصدر.
- التغييرات المعاكسة في حالة السداد بالنسبة للمقرضين أو المصدرين.
- إغفاء السوق للنشطة للأصل المالي بسبب الصعوبات المالية.
- وجود بيانات واضحة تشير إلى وجود انخفاض يمكن قياسه في التكاليف النقدية المستقبلية المتوقعة من مجموعة من الأصول المالية.
- بالنسبة للإستثمار في أداة حقوق ملكية، تتضمن الأدلة الموضوعية على اضمحلال الإلتزام الهام أو المستمر في القيمة العادلة عن التكلفة.

تستخدم الشركة النموذج المبسط (على مدى عمر الدين) لحساب خسائر الائتمان المتوقعة للعملاء التجاريين والمدينين، لا يتطلب المنهج المبسط عند تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة لأرصدة العملاء وللمدينين التجاريين الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة بتبع التغييرات في المخاطر الائتمانية، وبدلاً من ذلك، تعترف الشركة بمخصص الخسارة على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ كل قوائم مالية.

### الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة

يتم حساب خسائر اضمحلال بالفرق بين القيمة التفرية للأصل والقيمة الحالية للتكاليف النقدية المستقبلية المتوقعة مخسومة بسعر الفائدة الفعلية الأصلي الخالص بالأصل المالي. ويتم الاعتراف بقيمة الخسارة في الأرباح أو الخسائر ويتم تخفيض القيمة التفرية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص اضمحلال.

إذا اعترفت الشركة انه لا يوجد احتمالات حقيقية لعكس الخسارة الناتجة عن اضمحلال قيمة الأصل فإنه يتم إعدام القيمة ذات العلاقة.

إذا انخفضت لاحقاً قيمة خسارة اضمحلال وأمكن ربط هذا الانخفاض بشكل موضوعي مع حدث يقع بعد الاعتراف بخسارة اضمحلال القيمة، عندئذ يتم رد خسارة اضمحلال القيمة المعترف بها من قبل من خلال الأرباح أو الخسائر.

#### الأصول المالية المتاحة للبيع

يتم الاعتراف بخسائر اضمحلال في الأصول المالية المتاحة للبيع بإعادة تقيييم الخسائر التي تم الاعتراف بها سابقاً ضمن بنود الدخل الشامل الأخر والسجعة في احتياطي القيمة المائلة ويعترف بها في الأرباح أو الخسائر، يمثل مبلغ الخسارة المجمعة المستبعد من حقوق الملكية والمعترف به في الأرباح والخسائر الفرق بين تكلفة الاكتناء (بالصافي بعد أي استهلاك أو سداد أي من أصل المبلغ) والقيمة المائلة مضمومة منها أية خسارة في اضمحلال القيمة لهذا الأصل المالي سبق الاعتراف بها في الأرباح أو الخسائر. عند زيادة القيمة المائلة لأداء نين مبنوية كمناخلة للبيع في اية فترة لاحقة وكانت هذه الزيادة ذات علاقة بدرجة موضوعية بحدث وقع بعد الاعتراف بخسارة اضمحلال القيمة في الأرباح أو الخسائر عندئذ يتم رد خسارة اضمحلال القيمة هذه في الأرباح أو الخسائر. لا يتم رد خسائر اضمحلال القيمة المعترف بها في الأرباح أو الخسائر بالنسبة لأي استثمار في أداة حقوق ملكية مبنوية كمناخ للبيع في الأرباح أو الخسائر.

يتم شطب الأصول المالية عندما لا يكون من المتوقع بشكل معقول استرداد التفتقات النقدية التعاقدية للأصل المالي بأكمله أو جزء منه، ومع ذلك فإن الأصول المالية التي تم شطبها قد تظل لأشغلة الإلتزام من أجل الإمتثال لإجراءات الشركة لاسترداد المبالغ المستحقة.

#### ١٦/٣ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود إلتزام قانوني قائم أو مشكل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث في الماضي، ويكون من المحتمل أن يترقب عنه شفاق لمناخ إقتصادية يتم إستخدامها لسداد ذلك الإلتزام، ويمكن عمل تقدير موثوق فيه لمبلغ الإلتزام. إذا كان التأثير هاماً فإنه يتم تقدير قيمة المخصص بخضم التفتقات النقدية المستقبلية بسعر خصم قبل الضريبة والذي يعكس التقدير الحالي للسوق للقيمة الزمنية للتقود والمخاطر المتعلقة بالإلتزام إذا كان ذلك ملائماً، هذا ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ الميزانية وتعديلها (عند الضرورة) لإظهار أفضل تقدير حالي.

#### ١٧/٣ الإيراد من العقود مع العملاء

تعترف الشركة بإيرادات العقود مع العملاء بناء على نموذج مكون من خمس خطوات كما هو محدد في معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الإيراد من العقود مع العملاء.

الخطوة (١) تحديد العقد (العقود) المبرم مع العميل: يُعرف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً وواجبات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير الخاصة بكل عقد التي يجب الوفاء بها.

الخطوة (٢) تحديد إلتزامات الأداء في العقد: إلتزام الأداء هو وعد في عقد مع العميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة (٣) تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ العوض الذي يتوقع أن تستحقه الشركة مقابل تحويل البضائع أو الخدمات الموعودة إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة (٤) توزيع سعر المعاملة على إلتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يتضمن أكثر من إلتزام أداء واحد، ستقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة على كل إلتزام أداء بمبلغ يحدد مبلغ العوض الذي يتوقع أن تستحقه الشركة مقابل الوفاء بكل إلتزام أداء.

الخطوة (٥) الاعتراف بالإيرادات: عندما تفي الشركة بإلتزام الأداء.

تفي الشركة بإلتزام الأداء وتعترف بالإيرادات مع مرور الوقت، إذا تم استيفاء أحد الشروط التالية:

(أ) يتلقى العميل المنافع التي توفرها أداء الشركة ويستهلكها في نفس الوقت أثناء أداء الشركة.

(ب) قيام الشركة بإنشاء أو تحسين أصل يتحكم فيه العميل عند إنشاء الأصل أو تحصيله.

(ج) أن لا يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أصل له استخدام بديل لها، ويكون لها حق قابل للتنفيذ في استلام قيمة الأداء المكتمل حتى تاريخه.





- بالنسبة للالتزامات الأداء التي لم يتم بشأنها استيفاء أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.
- عندما هي الشركة بالتزام الأداء من خلال تقديم الخدمات الموسعة، فإنها تقوم بإنشاء أصل قائم على عقد وذلك بقيمة العرض الذي يحققه الأداء. وعندما يتجاوز مبلغ العرض الممثل من العميل مبلغ الإيرادات المعترف به، فإنه ينشأ عن ذلك التزام عقد.
- يتم قياس الإيرادات بقيمة العادلة للعرض المستلم أو المستحق، مع الأخذ بعين الاعتبار شروط الدفع المحددة تعاقبًا واستيفاء الضرائب والرسوم.
- تقوم الشركة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل كأصيل أو وكيل.
- يتم إثبات الإيرادات إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل تحقق المنافع الاقتصادية إلى الشركة وأنه يمكن قياس الإيرادات والتكاليف بطريقة موثوقة.

#### إثبات الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات إلى الحد الذي تحقق منه المنافع الاقتصادية ويتم قياس الإيرادات بصورة موثوق فيها وفقاً لما يلي:

- أن تقوم الشركة بتحويل السيطرة الأساسية لملكية الوحدات إلى المشتري.
- ألا تحتفظ الشركة بحق التسلط الإداري المستمر بالدرجة التي ترتبط عادة بالملكية أو الرقابة الفعالة على الوحدات المباعة.
- يمكن قياس الإيراد بشكل دقيق.
- أن يتوافر توقع كاف عن تحقق المنافع الاقتصادية المصاحبة للمعاملة إلى الشركة.
- إمكانية تحديد قيمة التكاليف التي تحملها أو ستحملها الشركة فيما يتعلق بالمعاملة بشكل دقيق.

#### إيرادات التنمية العقارية

يتم إثبات إيرادات التنمية العقارية بقيمة الوحدات المباعة والمسلمة لعلاء الشركة وذلك عند انتقال المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية الوحدة إلى المشتري، أما الوحدات التي يتأخر العميل في استلامها وفقاً للبيانات المحدد والمعلن من قبل الشركة فيتم إثبات الإيراد الخاص بها بإخطار تسليم وفقاً لما جاء بالقانون المدني.

#### إيرادات تأجير وحدات الاستثمار العقاري

يتم الاعتراف بإيراد تأجير الاستثمار العقاري للوحدات الشاغرة لمشروع دلتا شرم عند استحقاق الإيجار على أساس زمني لفترة الإثقال لتلك الوحدات.

#### إيرادات بيع الوحدات التامة

يتم إثبات إيراد بيع الوحدات التامة عند تسليمها للعلاء بالقيمة المقدرة سلفاً عند إقبال المشروع والقيمة البهيمية الفعلية عند تسليم تلك الوحدات للعلاء.

#### الإعتراف بإيرادات الفوائد الدائنة

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد الدائنة ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر على أساس نسبة زمنية أخذاً في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل.

#### ١٨/٣ تكاليف التشغيل

#### تكاليف التنمية العقارية

يتم إثبات تكاليف التنمية العقارية بقيمة التخل عن الوحدات المسلمة لعلاء الشركة وفقاً للتكلفة الفعلية لتلك الوحدات، أما تكلفة الوحدات التي لم يتم تسليمها فيتم إدراجها بنداً أصلاً تحت التلفيذ بالتكلفة ضمن الأصول المتداولة بقيمة المركز المالي.

#### تكاليف تأجير وحدات الاستثمار العقاري

يتم إثبات تكاليف تأجير الاستثمار العقاري لوحدات مشروع دلتا شرم بناءً على التكاليف المتصرفة على خدمة عملاء وحدات الإيجار والخاصة بخدمات قرية دلتا شرم.



#### تكاليف بيع الوحدات التامة

يتم إبراز تكاليف بيع الوحدات التامة بتكلفة الوحدة والمدرجة ضمن الاستثمارات المقاربة مسبقاً نظراً لتأجيلها للغير وذلك بعد خصم جميع إهلاكها حتى تاريخ تسليم تلك الوحدات.

#### ١٩/٣ الإقراض وتكلفة الإقراض

##### الإقراض

يتم الإحراز بالإقراض مبدئياً بالقيمة العادلة مضاعفاً إليها تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة بالحصول على القرض، ويتم ترويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة ما لم يكن لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ قوائم المالية، فيتم عرض رصيد القروض ضمن الالتزامات غير المتداولة.

يتم قياس القروض بعد الإقرار الأولي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة القطعي، وتدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الالتزام بالإضافة إلى عملية الإستهلاك بطريقة معدل الفائدة للعمال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

##### تكلفة الإقراض

يتم رسلة تكاليف الإقراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للإستخدام في الأغراض المحددة له أو ليعمه كجزء من تكلفة الأصل.

ويتم التوقف عن رسلة تكاليف الإقراض وتحميل تكاليف الإقراض الأخرى كمصروفات بقائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تحققت فيها، عندما يتم الانتهاء من كل الأنشطة الجوهرية اللازمة لإعداد الأصل المؤهل لتحمل تكلفة الإقراض وكذلك خلال الفترات التي تتعمل فيها أعمال الإنشاء الفعالة للأصل.

وتتمثل تكاليف الإقراض في الفوائد والمصروفات الأخرى التي تتحملها الشركة لإقراض الأموال.

#### ٢٠/٣ المصروفات

يتم الإحراز بجميع مصروفات التشغيل بما في ذلك المصروفات الإدارية والعمومية مع تحميلها على قائمة الدخل في الفترة المالية التي حدثت فيها تلك المصاريف طبقاً لأساس الاستحقاق.

#### ٢١/٣ نظام معاشات العاملين

تساهم الشركة في نظام التأمينات الإجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الإجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ يساهم العامل وأصحاب العمل بموجب هذا القانون في النظام بنسبة من الأجور، يقتصر إلزام الشركة في قيمة مساهمتها، وتحصل مساهمات الشركة لقائمة الدخل طبقاً لأساس الاستحقاق.

#### ٢٢/٣ عقود التأجير

تقوم الشركة عند بداية العقد بتقييم ما إذا كان العقد عقد إيجار أو يحتوي على عقد إيجار. أي إذا كان العقد ينقل الحق في الحكم في إستخدام أصل محدد لفترة زمنية نظير مقابل.

##### عقود الإيجار التي تكون الشركة فيها كمتأجر

تعترف الشركة بالالتزامات الإيجار لسداد مدفوعات الإيجار وأصول حق الإنقاع التي تمثل الحق في إستخدام الأصول.

##### إلتزام عقد التأجير

تقوم الشركة في تاريخ بداية عقد التأجير بقياس إلتزام عقد التأجير بالقيمة الحالية لتدفقات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير إذا كان يمكن تحديد ذلك المعدل بسهولة وبغلاف ذلك باستخدام سعر الفائدة على الإقراض الإضاهلي للشركة، ولاحظاً تقوم الشركة بزيادة المبلغ النظري للإلتزام ليكس الفائدة على إلتزام عقد الإيجار ويتم تخفيض المبلغ النظري لمعكس دفعات الإيجار.





#### أصل حق الإنتفاع

يقاس أصل حق الإنتفاع في تاريخ بداية عقد التأجير بمبلغ القياس الأولي لإلتزام عقد التأجير بالإضافة إلى المصروفات المباشرة الأولية، والنفقات المتوقعة المنفردة للمؤجر، وتطرح حوالة الإيجار المستلمة من المؤجر (إن وجدت) وتضاف التكاليف التي ستكبدها الشركة في تشكيل وإزالة الأصل وإعادة الموقع الذي يوجد فيه الأصل إلى الحالة الأصلية أو إعادة الأصل نفسه إلى الحالة المطلوبة وفقاً لأحكام وشروط عقد الإيجار.

بعد تاريخ بداية عقد للتأجير تقوم الشركة بقياس أصل "حق الإنتفاع" بالتكلفة مطروحاً منها أي مجمع إستهلاك وأي مجمع خسائر إستعمال في القيمة ومعدلة بأي إعادة قياس لإلتزام عقد التأجير.

يتم إستهلاك أصل "حق الإنتفاع" من تاريخ بداية عقد التأجير وحتى نهاية العمر الإنتاجي للأصل إذا كان عقد التأجير بحول ملكية الأصل محل العقد إلى الشركة في نهاية مدة عقد التأجير أو إذا كانت للشركة ممارس خيار الشراء وفيما عدا ذلك تقوم الشركة بإستهلاك أصل "حق الإنتفاع" من تاريخ بداية عقد للتأجير إلى نهاية العمر الإنتاجي لأصل "حق الإنتفاع" أو نهاية مدة عقد الإيجار أيهما أقرب.

إختارت الشركة عدم تطبيق متطلبات المعيار على العقود قصيرة الأجل وعلى عقود التأجير التي يكون فيها الأصل محل العقد ذا قيمة صغيرة.

#### عقود الإيجار التي تكون الشركة فيها كمؤجر

تقوم الشركة بالاعتراف بنفقات عقود التأجير من عقود التأجير التشغيلية على أنها دخل إما بطريقة القسط الثابت أو أي أساس منظم آخر إذا كان ذلك الأساس أكثر تعبيراً عن النمط الذي تتنافس فيه الإستفادة من إستخدام الأصل محل العقد.

#### ٢٣/٣ الإحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة يتم إسقاط ٥٠٪ على الأقل من صافي الأرباح السنوي إلى الإحتياطي القانوني، ويمكن للشركة أن تتوقف عن هذا لتجنب السنوي عندما يبلغ الإحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتى نفس الإحتياطي تعين للعودة إلى الإقتطاع.

#### ٢٤/٣ الإحتياطي العام

طبقاً للنظام الأساسي للشركة يجوز للجمعية العامة بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة تدعيم هذا الإحتياطي من الأرباح بعد التوزيع ويجوز استخدام الإحتياطي في تغطية خسائر الشركة.

#### ٢٥/٣ أسهم خزينة

عندما تقوم الشركة بإعادة شراء أنوات حقوق الملكية الخاصة بها (أسهم خزينة)، فإنه يتم الاعتراف بالمبلغ المسدد مقابل إعادة الشراء والذي يتضمن كافة التكاليف المباشرة المتعلقة بإعادة الشراء كتخفيض لحقوق الملكية حتى يتم إلغاؤها أو إعادة إصدارها، وتصنف الأسهم المشتراة كأسهم خزينة ويتم عرضها في حقوق الملكية، عندما يتم بيع تلك الأسهم بعد ذلك أو إعادة إصدارها فإن المتحصلات مخصوم منها الضرائب وأي تكاليف متعلقة بالإصدار يتم عرضها في حقوق الملكية والفائض أو العجز الناتج عن المعاملة يتم عرضه ضمن علاوة الإصدار.

#### ٢٦/٣ التصيب الأساسي للسهم في الأرباح

يتم احتساب التصيب الأساسي للسهم في الأرباح بقسمة صافي أرباح أو خسائر كل فترة مالية وبخاصة بحملة الأسهم العادية للشركة وذلك بعد خصم مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وتصيب العاملين من الأرباح على المتوسط المرجح لعند الأسهم العادية القائمة خلال تلك الفترة.



**٢٧/٣ الضرائب**

تتضمن ضريبة الدخل على أرباح أو خسائر العام كل من ضريبة العام والضريبة المؤجلة، ويتم إثباتها بقيمة الدخل باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة ببلود حقوق الملكية والتي يتم إثباتها مباشرة ضمن حقوق الملكية.

**ضريبة الدخل الجارية**

يتم إثبات ضريبة الدخل على صافي الربح الخاضع للضريبة باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد المركز المالي بالإضافة إلى الفروق الضريبية الخاصة بالسلطات السابقة.

**الضرائب المؤجلة**

يتم الاعتراف بالضرائب المؤجلة والتأشئة عن فروق زمنية مؤقتة بين القيمة النظرية للأصول والالتزامات طبقاً للأساس المحاسبي وقيمتها طبقاً للأساس الضريبي. هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناءً على الطريقة المتوقعة لتحقيق أو تسوية قيم الأصول أو الالتزامات، واستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد الميزانية.

ويتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة للمنشأة عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الاعتراف بهذا الأصل. ويتم تخفيض قيمة الأصول الضريبية للمؤجلة بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال السنوات التالية.

وفي حالة نشأة أصول ضريبية مؤجلة من تطبيق المعيار فإن الأصول لا تخرج عادة إلا عندما تكون هناك طمأنينة كافية إلى أن هذه الأصول سيتم تحقيقها في المستقبل المنظور، وفي حالة نشأة إلتزامات ضريبية مؤجلة وكان من غير المتوقع وجود أرباح ضريبية مستقبلية خلال فترة الفروق للضريبة المؤجلة الناتج عنها هذه الإلتزامات الضريبية المؤجلة فلا تثبت تلك الإلتزامات نظراً لتوقع الإدارة بعدم تسويتها.

**٢٨/٣ قيمة التكتلات النقدية**

يتم إعداد قائمة التكتلات النقدية طبقاً للطريقة غير المباشرة.

**٢٩/٣ أرقام المقارنة**

يعد تويب أرقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً للتوفيق مع التغييرات العرضي المستخدم في القوائم المالية الحالية ويتم الإفصاح عن التعديلات كلما كان ذلك ضرورياً.



شركة دنكا للإرشاء والتقييم (شركة مساهمة مصرية)  
 تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
 عن الفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2023

4 - الأصول الثابتة :-  
 بلغت قيمة الأصول الثابتة بالصافي في 30 سبتمبر 2023 مبلغ 5 109 430 جنيه مصري و تشمل في الأتي:-

الإجمالي جنيه مصري	شركات و أنظمة اتصال جنيه مصري	آلات و معدات جنيه مصري	إثاث و معدات مكتبية جنيه مصري	وسائل نقل و اتصالات جنيه مصري	مبانى جنيه مصري	
14 872 537	898 214	2 387 424	6 326 190	3 714 269	1 546 440	2022/ ل العام
669 850	444 750	225 100	-	-	-	2022/12/
15 542 387	1 342 964	2 612 524	6 326 190	3 714 269	1 546 440	
15 542 387	1 342 964	2 612 524	6 326 190	3 714 269	1 546 440	2023/
2 222 433	-	2 022 547	199 887	-	-	2023/09/
17 764 820	1 342 964	4 635 071	6 526 077	3 714 269	1 546 440	
11 175 775	689 034	2 245 994	5 634 293	2 482 653	123 801	ل في 2022/01/01
812 114	72 625	59 079	169 013	488 200	23 197	ل في 2022/12/31
11 987 889	761 659	2 305 073	5 803 306	2 970 853	146 998	
11 987 889	761 659	2 305 073	5 803 306	2 970 853	146 998	ل في 2023/1/1
667 500	61 591	177 893	95 938	314 729	17 350	ل في 2023/09/30
12 655 389	823 250	2 482 966	5 899 244	3 285 582	164 348	ل في 2023/09/30
5 109 430	519 714	2 152 105	626 833	428 687	1 382 092	ل في 2022/12/31
3 554 498	136 555	527 101	747 984	743 416	1 399 442	
9 249 198	561 558	2 184 287	5 230 083	1 273 270	-	ل في 2023
8 473 939	543 988	2 171 747	4 484 934	1 273 270	-	ل في 2022









شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٦ - أعمال تحت التنفيذ (بالصافي) :-

أعمال تحت التنفيذ في ٢٠٢٣/٩/٣٠ جنية مصري	تكلفة وحدات مسجلة خلال الفترة جنية مصري	أعمال منقذة خلال الفترة جنية مصري	بلغت تكلفة أعمال تحت التنفيذ (بالصافي) في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ٢٩٠ ٥٩٩ ٦٧٠ جنية وتتمثل في الآتي:	
			أعمال تحت التنفيذ في ٢٠٢٣/١/١ جنية مصري	دلتا ستارز
١٠٧,٣٢٢,٤٢٩	(٤٢٦,٦٣٨,١٧٩)	٢,٨١٨,٦٤٩	٥٣١,١٤١,٩٥٩	دلتا ستارز
٨١,١٢٨,٤٠٥	(٢٧٧,٥٥٠,٣٧٤)	٩,٠٩٨,٦٤٤	٣٤٩,٥٨٠,١٣٥	دلتا فلاورز
٢,٤٦٦,٢١٤	(٣٢٠,٣١٩,٠٦٥)	-	٣٢٢,٧٨١,٢٧٩	دلتا لايف
٢٧,٠٤٤,٤١٣	-	٧٤٥	٢٧,٠٤٣,٦٦٨	دلتا الساحل
٧٤,٠٥٤,٢٤٠	-	٧٤,٠٥٤,٢٤٠	-	دلتا الهورية
٩,٤٠٥,٤١٦	-	-	٩,٤٠٥,٤١٦	دلتا سيوه
١,٤١٧,١٣٧	(١,٠٢٤,٥٠٧,٦١٨)	٨٥,٩٧٢,٢٩٨	١,٢٣٩,٩٥٢,٤٥٧	الإجمالي
١٠,٨١٧,٤٦٧)	-	-	(١٠,٨١٧,٤٦٧)	الاضمحلال ( دلتا الساحل الشمالي)
١٠,٥٩٩,٦٧٠	(١,٠٢٤,٥٠٧,٦١٨)	٨٥,٩٧٢,٢٩٨	١,٢٢٩,١٣٤,٩٩٠	الرصيد

بناءً على قرار مجلس الإدارة بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠٢١، تم عمل اضمحلال بمبلغ ١٠ ٨١٧ ٤٦٧ جنية مصري على تكلفة مشروع الساحل الشمالي البالغ إجمالي قيمتها ٢٧ ٠٤٣ ٦٦٨ جنية مصري، بناءً على وجود مؤشرات تدل على حدوث انخفاض في القيمة الاستثنائية لتكلفة المشروع.

٧ - وحدات تامة متاحة للبيع :-

وحدات تامة في ٢٠٢٣/٩/٣٠	المحول إلى الاستثمار العقاري جنية مصري	وحدات مشتراه خلال الفترة جنية مصري	بلغت تكلفة وحدات تامة متاحة للبيع في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٢٥ ٩٢٧ ٨٩٥ جنية مصري وتتمثل في الآتي:	
			وحدات تامة في ٢٠٢٣/١/١	دلتا شرم
٣٢٠ ٠٠٠	( ٩٨٠ ٠٠٠ )	-	١ ٣١٠ ٠٠٠	دلتا شرم
٧٦٨ ٠٠٠	-	-	٧٦٨ ٠٠٠	دلتا السريا
٢٦٨ ٦٥٥	-	-	٢٦٨ ٦٥٥	دلتا الهورية
٨ ١١٦ ٦٠٠	-	-	٨ ١١٦ ٦٠٠	دلتا لايف
٣١١ ٨٤٠	-	-	٣١١ ٨٤٠	دلتا سمارت*
١٦ ١٣٢ ٨٠٠	-	-	١٦ ١٣٢ ٨٠٠	دلتا ستارز**
٢٥ ٩٢٧ ٨٩٥	-	-	٢٦ ٩٠٧ ٨٩٥	



شركة دناتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع: الإفصاحات المتممة للقوائم المالية  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٨ - المخزون :-

بلغ إجمالي تكلفة المخزون في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٣٧١ ٧٣٤ جنيه مصري ويتصل في الآتي:

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٣/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	مخازن عامة
١٠٥ ٦٤٦	١١٧ ٥٨٧	مخازن الأغذية
١٣٨ ٨٠٠	٢٤٢ ١٣٠	مخازن المشروبات
٧ ٨٠٣	١٢ ٠١٧	الإجمالي
<u>٢٥٢ ٢٤٩</u>	<u>٣٧١ ٧٣٤</u>	

٩ - العملاء وأوراق القبض (بالصالح):

بلغ رصيد العملاء وأوراق القبض (بالصالح) في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٤٣٦ ٢٠٥ ٢٥٠ جنيه مصري ويتصل في الآتي:

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٣/٩/٣٠	العملاء
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء وحدات مباعة
٥٥ ٤٣٠	٥٥ ٤٣٠	عملاء صيانة وشحنات
٥٢٨ ٣١٠	٩١٠ ٩٨٨	عملاء استهلاكات (كهرباء ، مياه ، تلفون)
٣ ٧٥٣ ٠١٧	٦ ٨٩٨ ٩٨٦	عملاء إيجارات
٣ ٦٨٠ ٧١١	٤ ٦٢٤ ٩٢٧	عملاء وحدات إسكان ، صيانة
١٦ ٧٠٠ ٠٠٠	-	أوراق القبض*
<u>٢٤ ٧١٧ ٤٦٨</u>	<u>١٢ ٤٩٠ ٣٣١</u>	شيكات تحت التحصيل
٢٤ ٤٧١ ٠٢٤	١٨ ٦٦٠ ٢٥٩	أوراق قبض بالمسطرة
٢١ ٠٠٣ ٦٦٣	١٥ ٤٨٠ ٤٧٣	إجمالي العملاء وأوراق القبض
<u>٤٥ ٤٧٤ ٦٨٧</u>	<u>٣٣ ٦٤٠ ٧٣٢</u>	بخصم: خسائر إنتمائية متوقعة**
٧٠ ١٩٢ ١٥٥	٤٦ ١٣١ ٠٦٣	صافي رصيد العملاء وأوراق القبض
(١٠ ٩٢٥ ٦٢٧)	(١٠ ٩٢٥ ٦٢٧)	
<u>٥٩ ٢٦٦ ٥٢٨</u>	<u>٣٥ ٢٠٥ ٤٣٦</u>	

\* تشمل أوراق القبض في قيمة الشيكات المستلمة مقابل الوحدات التامة المباعة للعملاء بالأجل بمشروعات الشركة المختلفة والتي تبلغ دورة التشغيل لها أكثر من خمس سنوات ويتم دراسة أرصدة عملاء الشركة لتحديد مدى الخسائر الإنتمائية المتوقعة في قيمة العملاء كل فترة مالية للتحقق من القيمة المالية للعملاء وأوراق القبض.











شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2023

16 - أرصدة دائنة أخرى :-

بلغ إجمالي الأرصدة الدائنة الأخرى في 30 سبتمبر 2023 مبلغ 138 018 493 جنيه مصري ويشمل في الآتي:

2022/12/31	2023/9/30	
جنيه مصري	جنيه مصري	
3 138 574	3 241 616	هيئة التأمينات الإجتماعية
2 256 047	2 817 642	المساهمة لتكافلية بنظام التأمين الصحي للشامل*
50 890 953	79 497 181	ودائع صيانة**
10 632 176	12 971 070	تأمينات من الغير
9 135 447	12 336 592	مصلحة الضرائب
1 009 632	1 684 570	مصرفوات مستحقة
2 480 720	1 657 823	إيجارات مقدمة
8 450 791	2 366 056	شركة توزيع كهرباء القناه
63 871	172 044	شركة مياه جنوب سيده
135 521	135 521	مصلحة إيرادات هي شرق مدينة نصر
3 582 377	3 683 577	دائنون متنوعون
-	14 121 837	دائنو توريدات
	3 332 964	منحصلات إيرادات تحت التسوية
<b>91 776 109</b>	<b>138 018 493</b>	<b>إجمالي</b>



17 - المخصصات :-

تشمل المخصصات في قيمة الالتزامات المكونة لمقابلة مطالبات ضريبية وتأمينية متوقعة وبيانها كالتالي:

الرصيد	المستخدم خلال	المكون خلال	الرصيد	
في 2023/9/30	الفترة	الفترة	في 2023/1/1	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
22 335 372	-	-	22 335 372	مخصص مطالبات محتملة



شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2023

18 - إيرادات النشاط :-

بلغ إجمالي إيرادات النشاط حتى 30 سبتمبر 2023 مبلغ 222 103 054 جنيه مصري ويتمثل في إيرادات بيع وحدات واستثمار عقارى وإيراد من إيجار وحدات ومتنوعة وبيانه كالتالى:

2022/9/30	2023/9/30	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		<b>إيرادات بيع وحدات واستثمار عقارى</b>
36 035 200	27 729 000	إيرادات استثمار عقارى (دلتا شرم توسعات دلتا شرم)
39 097 138	86 432 770	دلتا فلاورز
33 045 250	34 688 512	دلتا ستارز
-	2 352 964	محصلات إيرادات تحت التصوية
<b>108 177 588</b>	<b>151 203 246</b>	
		<b>إيرادات من إيجار وحدات ومتنوعة</b>
28 614 078	25 313 356	دلتا شرم
5 317 309	11 586 248	دلتا فلاورز
21 782 780	31 632 992	دلتا ستارز
1 861 611	1 724 985	دلتا لايف
543 754	642 227	إيرادات أخرى متنوعة
<b>58 119 532</b>	<b>70 899 808</b>	
<b>166 297 120</b>	<b>222 103 054</b>	<b>إجمالي إيرادات النشاط</b>

19 - تكاليف النشاط :-

بلغ إجمالي تكلفة النشاط حتى 30 سبتمبر 2023 مبلغ 95 865 305 جنيه مصري ويتمثل في تكلفة بيع وحدات واستثمار عقارى وتكلفة إيجار وحدات وصيانة ومتنوعة وبيانه كالتالى:

2022/9/30	2023/9/30	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		<b>تكلفة بيع وحدات واستثمار عقارى</b>
5 266 189	11 754 158	تكاليف استثمار عقارى
37 763 513	2 062 092	دلتا فلاورز - تعديلات
30 696 998	39 141 732	دلتا ستارز
<b>73 726 700</b>	<b>52 957 982</b>	
		<b>تكلفة إيجار وحدات وصيانة ومتنوعة</b>
22 928 085	24 959 071	دلتا شرم
4 768 268	9 063 333	دلتا ستارز
3 788 903	4 919 947	دلتا فلاورز
3 320 424	3 964 972	دلتا لايف
<b>34 805 680</b>	<b>42 907 323</b>	



شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2023

إجمالي تكلفة النشاط	95 865 305	108 532 380
---------------------	------------	-------------

20 - مصروفات إدارية وعمومية :-

بلغ إجمالي المصروفات الإدارية والعمومية حتى 30 سبتمبر 2023 مبلغ 23 098 797 جنيه مصري وتمثل في التالي:

2022/9/30	2023/9/30	
جنيه مصري	جنيه مصري	
10 529 049	14 921 823	اجور و مرثبات و ما في حكمها
290 553	918 500	استشارات مهنية
177 421	234 667	انوات مكتبية ومطبوعات
44 460	221 981	مصروفات دعويه و اعلان
53 272	61 916	تأمين
573 729	601 745	كهرباء و مياه و تليفون
680 478	1 065 136	سفر وانتقالات والامة
415 743	555 258	المساهمة التكاليفيه في نظام التأمين الصحي
225 692	179 850	صيانة
164 940	191 910	كمبيوتر ( برامج وتجهيزات )
285 014	221 694	مصروفات بنكية
553 866	1 533 956	مصروفات ادارية متنوعة
526 356	2 390 361	رسوم و ضرائب و غرامات
<b>14 520 573</b>	<b>23 098 797</b>	<b>إجمالي</b>

21 - تمويبات السعر الفعلي لضريبة الدخل :-

2022/9/30	2023/9/30	
جنيه مصري	جنيه مصري	
34 692 271	101 764 295	الربح المحاسبي قبل الضريبة
		يضاف اليه:
4 921 160	4 285 594	قيمة الإهلاكات المحاسبية
1 364 377	-	خسائر ائتمانية متوقعة في قيمة العملاء وأوراق القبض
415 743	495 806	قيمة المساهمة لتكافلية
1 479 099	1 111 467	الفروق الضريبية الناتجة عن بيع أصول
-	265 000	مقابل حضور أعضاء مجلس الإدارة
100 000		غرامات و ضرائب
		يخصم منه:
(7 186 261)	(7 406 716)	قيمة الإهلاكات الضريبية
( 753 308 )	(969 931)	ارياح فروق صلة غير محققة
<b>35 033 081</b>	<b>100 683 948</b>	صافي الربح الضريبي (الوعاء الضريبي)
7 882 443	22 653 888	ضريبة الدخل المستطعة عن الفترة
15 800 225	702 253	الضريبة المؤجلة
<b>23 682 668</b>	<b>23 356 141</b>	<b>إجمالي ضريبة الدخل عن الفترة</b>

## 22 - نصيب السهم في أرباح الفترة :-

2022/9/30	2023/9/30	
جنيه مصري	جنيه مصري	
10 847 311	75 613 150	صافي ربح الفترة
		بخصم:
(1 030 495)		نصيب العاملين في الأرباح
(103 049)		مكافأة مجلس الإدارة
9 713 767	75 613 150	النصيب الأساسي للسهم في الأرباح
22 488 012	20 962 340	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال الفترة
0.43	3.61	نصيب السهم في الأرباح

\* لا توجد أدوات مالية مخفضة قائمة في تاريخ القوائم المالية لذلك فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

## 23 - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها :-

## الأدوات المالية

تمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية لدى البنوك، العملاء وأوراق القبض والمستحق من أطراف ذات علاقة والأرصدة المدينة الأخرى، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة الشهيلات الإئتمانية، الموردين وأوراق اللتبع، المستحق إلى أطراف ذات علاقة، ضريبة الدخل المستحقة، دائنوا لتوزيعات والمصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى.

ويتضمن الإيضاح رقم (3) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية للسياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات وقياس الأصول والالتزامات المالية المنكورة أعلاه وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات.

القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن القيمة الدفترية الخاصة بها ما لم يصب على خلاف ذلك.

## إدارة المخاطر المالية

تعرض الشركة نتيجة لأنشطتها إلى مخاطر مالية متنوعة ناشئة عن استخدام الأدوات المالية وتتضمن هذه المخاطر ما يلي:

- مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر أسعار العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار، ومخاطر تأثير أسعار الفائدة على التكاليف النقدية والقيمة العادلة).

- مخاطر الائتمان.

- مخاطر السيولة.

ويقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض الشركة لكل من المخاطر المنكورة أعلاه، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها وكذلك كيفية إدارة الشركة لرأس المال.

وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع إطار عام وتشجيع سياسات إدارة المخاطر، والإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة المخاطر الموثقة رسمياً في مجالات محددة ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسمياً تستخدم في مجالات أخرى.

## أولاً: مخاطر السوق

تنشأ مخاطر السوق عن تذبذب القيمة العادلة للتكاليف النقدية المستقبلية للأدلة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، ومن أمثلتها خطر سعر صرف العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة وهي مخاطر من شأنها أن تؤثر على دخل الشركة، وتتضمن الأدوات المالية التي تتأثر بمخاطر السوق القروض ذات الفائدة والودائع، ويتصل الهدف من إدارة مخاطر السوق في إدارة المخاطر والسيطرة عليها ضمن حدود مقبولة وفي نفس الوقت تحقيق عوائد مجزية، والشركة لا تحتفظ بأدوات مالية مشتقة ولا تصدرها.



#### مخاطر التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملة في تغير محتمل في أسعار صرف العملات الأجنبية الناشئة من التعرض لعملات مختلفة تتعلق بشكل رئيسي باليورو والدولار الأمريكي، وتنشأ مخاطر أسعار صرف العملات الأجنبية من المعاملات المستقبلية والأصول والالتزامات المعترف بها وصافي الاستثمارات في عمليات أجنبية.

ويرجع الأثر الذي وقع على أرباح الشركة قبل الخضوع للضريبة إلى التغيرات في قيمة الأصول والالتزامات المالية. ويجب الإشارة إلى أن للتغيرات في أسعار صرف جميع العملات الأجنبية الأخرى ليست جوهرية.

#### مخاطر الأسعار

تتمثل مخاطر الأسعار في مخاطر تقلب قيمة الأداء المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، سواء كانت هذه للتغيرات ناتجة عن عوامل متعلقة بأداء محددة أو مصدرها أو عن عوامل تؤثر على كلفة الأدوات المتداولة في السوق. ولا يوجد لدى الشركة تعرض جوهري لمخاطر الأسعار.

#### مخاطر أسعار الفائدة على للتدفقات النقدية والقيمة العادلة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة من تنذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداء المالية نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة في السوق. ويرتبط تعرض الشركة لمخاطر التغير في أسعار الفائدة بالسوق من عدمه بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بسعر فائدة معوم. ويوجد لدى الشركة قروض بنكية وشهيات لتتمانية وكذلك ودائع لأجل.

القروض ذات أسعار الفائدة المتغيرة تعرض الشركة لمخاطر تأثير التدفقات النقدية بالتغير في أسعار الفائدة التي يقابلها جزئياً ودائع لأجل والتي تتجدد مع معدل الفائدة المطبق في وقت التجديد. أما القروض التي يتم قياسها بالكلفة المستهلكة بمعدلات ثابتة فإنها لا تعرض الشركة لمخاطر القيمة المعادلة لسعر الفائدة.

ويتمثل خطر القوائد في تغير أسعار الفائدة على مديونيات الشركة والتي تتمثل في أرصدة القروض والتسهيلات الائتمانية. ولحد من هذه المخاطر فإن الشركة تعمل على الحصول على أفضل الشروط المتاحة في السوق المصرفي بالنسبة لأرصدة التسهيلات الائتمانية وأرصدة البنوك حسابات دائنة وأرصدة القروض، كما أنها تقوم بمراجعة أسعار الفائدة السائدة بالسوق المصرفي بصورة دورية الأمر الذي يحد من خطر القوائد.

#### ثانياً: مخاطر الائتمان

هي خسائر مالية تتكبدها الشركة في حالة تعثر العميل أو الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التي ينظمها عقد الأداء المالية، ومن ثم تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من العملاء وأوراق القبض ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة وكذا من أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

- بالنسبة لأرصدة العملاء وأوراق القبض ينشأ خطر الائتمان بناءً على سياسات وإجراءات وأنظمة رقابة الشركة المتعلقة بإدارة المخاطر، والقوة الائتمانية للعميل يتم قياسها بناءً على بطاقة أداء إئتماني لكل عميل على هذا ويتم تحديد الحد الإئتماني بناءً على هذا التقييم، ويتم مراقبة الأرصدة المعلقة للعملاء باستمرار، وتقوم الشركة بعمل دراسة لاضمحلال القيمة في كل سنة مالية وتكوين مخصص لانخفاض القيمة والذي يمثل تقديرها للخسائر المتكبدة.

- فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الأصول المالية الأخرى الخاصة بالشركة، والتي تتضمن الأرصدة لدى البنوك، النفد والأصول المالية بالكلفة المستهلكة، تتعرض المنشأة لمخاطر الائتمان نتيجة لتخلف الطرف المقابل عن السداد بحد أقصى يعادل القيمة النظرية لهذه الأصول.

#### الضمانات

بالنسبة للعملاء: تقوم الشركة بتقييم مدى الملاءة الإئتمانية للعملاء في ضوء المركز المالي لهم والسعة السوفية والخبرات السابقة، هذا بخلاف الترتيبات القانونية عند تنفيذ المعاملة والتي تقلل من خطر الائتمان إلى الحد الأدنى.



- بالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية: تتعامل الشركة مع بنوك لها سمعة حسنة وخاضعة لقواعد البنك المركزي المصري، ولا تتوقع الإدارة وفقاً للمعلومات التي تتوفر لدى الشركة عن البنوك والمؤسسات المالية الذين تتعامل معهم أن يتعرض أي طرف مقابل الوفاء بالتزاماته.

#### ثالثاً: مخاطر السيولة

تقوم الإدارة بمراقبة للتبؤات المتغيرة لمتطلبات السيولة للشركة لضمان أنها تحتفظ بقد كاف للوفاء باحتياجاتها التشغيلية وترصد إدارة الشركة للتدفقات النقدية، ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة، وترتبط مخاطر السيولة بصورة رئيسية بالأرصدة الدائنة والمسروفات المستحقة والقروض من أطراف ذوي علاقة.

ويتلخص هدف الشركة في تحقيق توازن بين إستمرارية التمويل وبين المرونة عن طريق الحصول على تسهيلات إئتمانية من البنوك. وتدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ بإحتياطي كاف وعن طريق الحصول على تسهيلات إئتمانية، وذلك من خلال متابعة الشفقات التنفيذية المتوقعة والعملية بشكل مستمر والمطابقة بين إستحقاق الأصول والإلتزامات المالية، وتمثل الإلتزامات المالية في تاريخ المركز المالي في الآتي:

الإجمالي	أكثر من 12 شهر	من 3 إلى 12 شهر	أقل من 3 أشهر	
10 632 176	5 316 088	2 658 044	2 658 044	تأمينات من الغير
4 036 795	2 018 397	1 009 199	1 009 199	أوراق الدفع
6 881 024	3 440 512	1 720 256	1 720 256	مقاولون وموردون
1 255 340	627 670	313 835	313 835	مسروفات مستحقة
6 435 725	3 217 863	1 608 931	1 608 931	أرصدة دائنة أخرى
<b>29 241 060</b>	<b>14 620 530</b>	<b>7 310 265</b>	<b>7 310 265</b>	<b>إجمالي الإلتزامات المالية</b>

#### 24 - إدارة رأس المال

إن هدف إدارة الشركة من إدارة رأس المال هو الحفاظ على قدرة الشركة على الإستمرار بما يحقق عائداً للمساهمين وتقديم منافع للأطراف الأخرى التي تستخدم القوائم المالية والحفاظ على أفضل هيكل لرأس المال مما يؤدي إلى تخفيض تكاليف رأس المال. ومن أجل الحفاظ على أفضل هيكل لرأس المال، قد تقوم الشركة بتعديل مبالغ توزيعات الأرباح المدفوعة إلى المساهمين أو زيادة رأس المال أو تخفيض الديون المستحقة على الشركة.

#### 25 - أحداث هامة

أدى شباطو العديد من اقتصاديات الدول الكبرى في الفترة الماضية إلى مزيج من ارتفاع الأسعار العالمية للملح الأساسية واضطراب سلاسل الإمداد وارتفاع تكاليف الشحن، بالإضافة إلى تقلبات الأسواق المالية في الدول الناشئة، مما أدى إلى ضغوط تضخمية أثرت على اقتصاديات الكثير من الدول ومنها اقتصاد جمهورية مصر العربية .

كما أن الحرب بين روسيا وأوكرانيا أدت إلى انخفاض تكاليف النقل الأجنبي من السياحة وكذلك من الإستثمار الأجنبي المباشر، وهو ما ترتب عليه ارتفاع الأسعار بصفة عامة. تلك الزيادة في الأسعار العالمية شكلت ضغطاً إضافياً على العملة المحلية (الجنه المصري). مما استوجب تدخل البنك المركزي المصري برفع لفائدة على الجنه المصري وتحريك سعر الصرف خلال عام 2022، وقد نتج عن هذا التحريك انخفاض في قيمة الجنه المصري مقابل الدولار الأمريكي، مما ترتب عليه تأثر الشركات التي لديها أرصدة التزامات كبيرة بالعملة الأجنبية سواء قصيرة الأجل أو طويلة الأجل بخسائر كبيرة نتيجة إعادة ترجمة هذه الأرصدة وفقاً لسعر الصرف بعد تحريكه.

وقد انعكست تلك الخسائر بشكل كبير على نتائج أعمال تلك الشركات بقائمة الدخل (قائمة الأرباح أو الخسائر)، وأثرت على الأداء المالي لتلك الشركات.





26 - **الموقف القانوني :-**

بناءً على الموقف القانوني المعد بمعرفة إدارة الشؤون القانونية بالشركة والإفادة عن وجود بعض القضايا والتي يستلزم تكوين مخصصات بشأنها ومن أهمها:

أفادت بوجود دعوى مقامة من دار المعمار بدائرة رقم 32 تجارى كلى بشأن نزاع على مستحقات المستخلص الختامي لمقاول الخرسانة بمشروع دلتا ستارز، وتم تحديد جلسة بتاريخ 7 يوليو 2022 للإطلاع على التقرير، وقد صدر حكم بإلزام الشركة بسداد مبلغ 1 225 000 جنيه مصرى قيمة خطاب الضمان، كما ألزمت الشركة بأداء مبلغ 3 000 جنيه مصرى يومياً كتعويض على ألا يزيد مبلغ التعويض عن الدين الأصلي ويجارى عمل طعن على الحكم من قبل الشركة، وتم تكوين المخصص اللازم لها.

27 - **إرتباطات تعاقدية :-**

(أ) بناءً على إتفاقية حوالة حق بتاريخ 4 ديسمبر 2014 تم الإتفاق بين شركة دلتا للإسكان والتعمير وشركة صبحي حسين أحمد للمقاولات على أن تحل بموجبه شركة دلتا للإنشاء والتعمير محله فيما له من حقوق بصفته القائم بتنفيذ مشروع إقامة قرية الصفا السياحية بالساحل الشمالي عن أصل تشييد وبناء والخاصة بعقد المقاوله الأصلي والذي تم أسناده من قبل الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء نقابات المهن الطبية.

وبتاريخ 6 يناير 2015 قامت ادارة شركة دلتا للإنشاء والتعمير بالاتفاق مع الأستاذ/ أشرف عبد الحلیم المحامي بمباشرة إجراءات إقامة الدعوى التحكيمية رقم (17) لسنة 2014 امام مركز الاتحاد التعاوني الاسكاني للتحكيم وذلك لإصدار تقرير مكتب الخبراء بتحديد قيمة الزيادة في اسعار عقد المقاولات باسعار مناسبة لأسعار السوق لم يتم إصدار التقرير بعد. وبناءً على قرار مجلس الإدارة بتاريخ 9 نوفمبر 2021 تم إضمحلال مبلغ 10 817 467 جنيه من تكلفة مشروع الساحل الشمالي بناءً على وجود مؤشرات تدل على حدوث إنخفاض في القيمة الإستردانية لتكلفة المشروع.

(ب) بتاريخ أول ديسمبر 2019 تم التعاقد بين شركة دلتا للإنشاء والتعمير وشركة الشرق الأوسط للهندسة والتكليف من خلال عقد حوالة حق وذلك لتوريد وتنفيذ كافة أعمال التشطيبات الخاصة بالجراجات والميزانين بمشروعى دلتا ستارز وفلاورز بإجمالي مبلغ 56.7 مليون جنيه وتم سداد مبلغ 28 مليون جنيه حتى نهاية عام 2020 كدفعة مقدمة بيند مقاولون دفعات مقما، وخلال عام 2021 قامت الشركة بسداد مبلغ 13.6 مليون جنيه ليكون إجمالي المسدد مبلغ 41.6 مليون جنيه مصرى.

28 - **إتحاد الشاغلين بقرية دلتا شرم :-**

بناءً على قرار إدارة اتحاد الشاغلين بالوحدة المحلية لمدينة شرم الشيخ بمحافظة جنوب سيناء رقم (2) تمت الموافقة على إنشاء اتحاد الشاغلين بقرية دلتا شرم والتصديق على مجلس إدارته بناء على الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ 11 يناير 2016. وبناءً على قرار مجلس إدارة الشركة بتاريخ 15 نوفمبر 2015 تمت الموافقة على تفعيل قرار إدارة اتحاد الشاغلين بالوحدة المحلية واتخاذ ما يلزم من تدابير سواء خاصة باتحاد الشاغلين أو الشركة فيما يتعلق بسداد مصروفات الصيانة الخاصة بوحدها في قرية دلتا شرم إصلاً للقرار المشار إليه أعلاه.





29 -

**الموقف الضريبي :-**

تأسست الشركة في إبريل 1986 وتخضع أرباح الشركة للضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية، وفيما يلي الموقف الضريبي  
المعد بمعرفة المستشار الضريبي للشركة:

**أولاً: الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية**

السنوات من تاريخ التأسيس إلى 2007

تم تسوية ورداد الضرائب المستحقة عن السنوات من تأسيس الشركة وحتى نهاية عام 2007 إنقلا مع اللجنة المختصة بالمأمورية.

السنوات 2008 إلى 2010

صدر قرار لجنة الطعن عن تلك السنوات بإعادة فحص بنود إضافات الأصول الثابتة وتكاليف مشروع دنلا شرم (المنطقة الترفيهية)،  
وتم الفحص واستلام النماذج.

السنوات 2011 إلى 2019

تم تقديم الإقرار الضريبي في الموعد القانوني، وقد تم فحص تلك السنوات تقديريا وتم الطعن على نموذج التقدير وإعادة الفحص  
وعمل موافقة وتم استلام النماذج الضريبية .

السنوات 2020 إلى 2022

تم تقديم الإقرارات الضريبية في المواعيد القانونية، ولم يتم فحص تلك السنوات حتى تاريخه.

**ثانياً: الضريبة على المرتبات وما في حكمها**

السنوات من تاريخ التأسيس إلى 2015

تم تسوية ورداد الضريبة المستحقة بالكامل .

السنوات من 2016 إلى 2019

تم فحص تلك السنوات وإصدار نموذج 38 مرقبات وتمت الموافقة على النموذج .

السنوات من 2020 إلى 2022

تم تقديم النماذج الضريبية في المواعيد القانونية ولم يتم الاخطار بالفحص .

**ثالثاً: ضريبة الدمغة**

السنوات من تاريخ التأسيس إلى 2015

تم التسوية ورداد الضريبة المستحقة بالكامل.

السنوات من 2016 إلى 2019

تم فحص تلك السنوات والإخطار بنموذج 19 وتم الطعن عليه في الميعاد القانوني وتم عمل موافقة ورداد .

السنوات من 2020 إلى 2022

لم يتم الفحص او استلام نماذج للربط عن تلك السنوات .

**رابعاً: ضريبة القيمة المضافة**

الشركة تقوم بتقديم إقرار القيمة المضافة في المواعيد القانونية .

تم فحص حسابات الشركة عن السنوات من 2016 حتى 2019 وتم إصدار النماذج الضريبية وتم الطعن عليها في الميعاد القانوني  
وتم تقديم طلب تصالح للجنة قض المنازعات وتم التصالح.

وجارى فحص عام 2020 .

