

شركة التعمير والاستشارات الهندسية
(شركة مساهمة مصرية)

تقرير مراقب الحسابات
والقوائم المالية المستقلة

في
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

المحتويات

- ١- تقرير مراقب الحسابات .
- ٢- قائمة المركز المالي المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ .
- ٣- قائمة الدخل (الأرباح والخسائر) المستقلة عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ .
- ٤- قائمة الدخل الشامل المستقلة عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ .
- ٥- قائمة التدفقات النقدية المستقلة عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ .
- ٦- قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ .
- ٧- الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ .

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة/ مساهمي شركة التعمير والإستشارات الهندسية

” شركة مساهمة مصرية ”

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المستقلة المرفقة لشركة التعمير والإستشارات الهندسية "شركة مساهمة مصرية" والتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وكذا قوائم الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسؤلية إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤلية 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 المسؤلية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تنحصر مسؤليتنا في إبداء 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 وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية

والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضا تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساسا مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية.

الرأي

فمن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي لشركة التعمير والاستشارات الهندسية "شركة مساهمة مصرية " في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وعن أدائها المالي وتدققاً التقديرة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجود إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متقنة مع ما هو وارد بتلك الحسابات ، وقد تم جرد المخزون بمعرفة إدارة الشركة طبقاً للأصول المرعية .
البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متقنة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بما مثل تلك البيانات بالدفاتر .

مراقب الحسابات



دكتور / خالد عبد العزيز حجازي

سجل المحاسبين والمراجعين رقم ١٠٩٤٥

سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٧٢



الجيزة في : ٢٠٢٠/٣/٥

شركة التعمير والامتحانات الهندسية

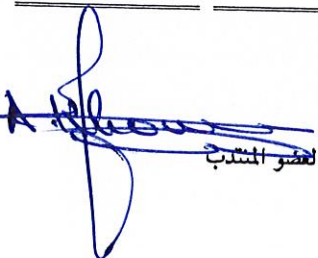
شركة مساهمة مصرية

قائمة المركز المالي المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

القائمة بالجنيه المصري

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	رقم الايضاح	الأصول
			الأصول غير المتداولة
١٤,١٢٨,٦٤٣	١٣,٨٤٨,٧٨٧	٤	أصول ثابتة
١٠,٨٢٢,٦٢٥	٩,٦٧٤,٠٤٤	٥	استثمار عقارى
٤٨٥,٢٦٨	٤٨٥,٢٦٨	٦	استثمارات في أوراق مالية تحتفظ بما حتى تاريخ الاستحقاق
٤٩,٤٥٩,٩٠٠	٤٩,٤٥٩,٩٠٠	٧	استثمارات في شركات تابعة
٢٧,٠٩٩,٨١٠	٢٤,٢٦٢,٣٧٢	٨	استثمارات مالية متاحة للبيع
١٤٠,١٦٩,٤٣١	١٥٨,٨٧٨,٤٦٨		عملاء تقسيط مبيعات طويلة الاجل
٢٤٢,١٦٥,٦٧٧	٢٥٦,٦٠٨,٨٣٩		مجموع الاصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٤٧,٤٩٠,٨٦٧	٦٠,٧٩٢,٩٩٦	٩	مخزون
٨٠,٢٣٩,٦٨٦	١٠٩,٣٦٨,٧٨٨	١٠	عملاء "بالصافي"
٩٢,٦٨٢,٧٨٧	٩٠,٦٧٠,٩٢٣	١١	مستحق من أطراف ذات علاقة
٢٠,٦٤٧,٦٠١	١٨,٢٦٨,٥٨٢	١٢	أرصدة مدينة أخرى "بالصافي"
١,٨٦٩,٩٦٧	١,٧٢٩,٤٩١	١٣	موردين ومقاولين
١٤,٧٨٢,٤٢٢	٢٧,٤٢١,٥٦١	١٤	تقديده وأرصدة لدى البنوك
٢٥٧,٧١٣,٣٣٠	٣٠٨,٢٥٢,٣٤١		مجموع الاصول المتداولة
٤٩٩,٨٧٩,٠٠٧	٥٦٤,٨٦١,١٨٠		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
٢٤٩,٤٨٠,٠٠٠	٢٤٩,٤٨٠,٠٠٠	١٥	رأس المال المدفوع
٢٣,٧٤٢,١٦٤	٢٥,١٢٦,٥١٥	١٦	الاحتياطات
١٠٤,٣١٢,٣٨٠	١٣٠,٤٧٥,٠٨١		أرباح مرحلة
٢٧,٥٤٧,٠٥٢	٤٩,٠١٩,٢٣٠		أرباح العام
٤٠٥,٠٨١,٥٩٦	٤٥٤,١٠٠,٨٢٦		مجموع حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
٢,٠١٨,٥٠٦	٢,١٨٣,٣١٥		التزامات ضريبية مؤجلة
٢,٠١٨,٥٠٦	٢,١٨٣,٣١٥		مجموع الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
١٧,٠٤٢,٠٦٠	٢٩,٠٧٧,٢٥٩	١٧	أقساط تسهيلات بنكية - قصيرة الاجل
٢,٨٩٠,٩٩٠	٢,٨٩٠,٩٩٠	١٨	مخصصات
٢٦,٢٣٢,٨٢٧	٢٦,٤٦٦,٣٢٩	١٩	الدائنون
٣٧,٩٥٦,١٥١	٣٠,٧٧٨,٧٨٦	٢٠	أرصدة دائنة أخرى
٢١٧,٤٨٩	٢٠٢,١٢٨	٢١	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٧,٩٨٧,٦٠٣	١٤,٩٢٧,٦٦٨		ضريبة الدخل المستحقة
٤٥١,٧٨٥	٤,٢٣٣,٨٧٩		عملاء - دفعات مقدمة
٩٢,٧٧٨,٩٠٥	١٠٨,٥٧٧,٠٣٩		مجموع الالتزامات المتداولة
٤٩٩,٨٧٩,٠٠٧	٥٦٤,٨٦١,١٨٠		مجموع حقوق الملكية والالتزامات


العضو المنتدب


TAMEER
Development & Engineering Consulting Co.
Tawfik Diab St., Garden City, Cairo


الايضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم وتقرأ معها.
تقرير مراقب الحسابات مرفق.
مراقب الحسابات
الهيئة العامة للرقابة المالية رقم

شركة التعمير والاستشارات الهندسية
شركة مساهمة مصرية
قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) المستقلة
عن العام المالي المنتهي
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	رقم الايضاح	البيان
١٣٢,٢٨٦,٢٨٣	٢٠٤,٥٦٤,٥٨٧	٢٢	صافي المبيعات
(٧٧,٥٢٥,٩٨٠)	(١٢٠,٦٤٧,٢٤٠)	٢٣	يخصم : تكلفة المبيعات
٥٤,٧٦٠,٣٠٣	٨٣,٩١٧,٣٤٧		مجموع الربح يخصم
(١٩,٨٨٦,٣٧٢)	(٢٠,٠٠٦,٧٦٨)	٢٤	مصروفات عمومية وإدارية
(٧٨٤,٤٧٩)	(١,٣١٥,٤٧٩)		مصروفات تمويلية
(٢١١,٨٤٦)	(٢٣٠,٤٣٢)		بدلات مجلس الإدارة
(٢٠,٨٨٢,٦٩٧)	(٢١,٥٥٢,٦٧٩)		يضاف / (يخصم) :
١٠,٣٨٢,٩١٥	١٦,٩٨٤		إيرادات إستثمارات مالية
٦٨٠,٦٦٠	١,٣٣٧,٢٢٥		فوائد دائنة
٧,٣٦٧	٤,٩٧٩		أرباح رأسمالية
١٥,٣٩١	(٣,٠٩٤,٧٢٦)		خسائر/ أرباح تقييم عملة واستثمارات
(٣,٤٣٩,٣٠٠)	(٢,٤٩٩,٤٣٨)	٢٥	تكلفة أعباء غير عادية
٣,١٦١,٤٥٢	٦,٠٣٩,٦٥٣	٢٦	إيرادات أخرى
١,٨٠٨,٤٨٥	١,٨٠٤,٦٧٧		
٣٥,٦٨٦,٠٩١	٦٤,١٦٩,٣٤٥		صافي الربح قبل الضريبة
(٧,٩٨٧,٦٠٣)	(١٤,٩٨٥,٣٠٦)		يخصم: الضريبة الدخلية
(١٥١,٤٣٦)	(١٦٤,٨٠٩)		الضريبة المؤجلة
٢٧,٥٤٧,٠٥٢	٤٩,٠١٩,٢٣٠		صافي أرباح العام



شركة التعمير والاستشارات الهندسية
شركة مساهمة مصرية
قائمة الدخل الشامل المستقلة
عن العام المالي المنتهي
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

القيمة بالجنيه المصري	رقم الانفتاح
<u>٢٠١٨/١٢/٣١</u>	<u>٢٠١٩/١٢/٣١</u>
٢٧,٥٤٧,٠٥٢	٤٩,٠١٩,٢٣٠
<u>٢٧,٥٤٧,٠٥٢</u>	<u>٤٩,٠١٩,٢٣٠</u>

البيان

أرباح العام
الدخل الشامل الآخر
مجموع الدخل الشامل الآخر عن العام بعد خصم الضريبة
إجمالي الدخل الشامل عن العام



شركة التعمير والاستشارات الهندسية
شركة مساهمة مصرية
قائمة التدفقات النقدية المستقلة
عن العام المالي المنتهي
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

القيمة بالجنه المصري

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	رقم الايضاح	البيان
٣٥,٦٨٦,٠٩١	٦٤,١٦٩,٣٤٥		<u>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل:</u>
			صافي الارباح قبل الضرائب والبنود غير العادية
١,٤٥٨,٩٦٦	١,٦٣٥,٠٨٢		<u>تعديلات لتسوية صافي الأرباح والحسائر مع التدفقات النقدية من أنشطة</u>
٣,٥٠١,٧١٣	٢,٨٣٧,٤٣٨		إهلاك
(١٥,٣٩١)	٢٥٧,٢٨٨		فروق تقييم استثمارات مالية
(٧,٣٦٧)	(٤,٩٧٩)		فروق تقييم عملة
-	(٢١,١٢٠)		أرباح رأسمالية
(٢,٤٤٤,٦٣٢)	-		المستخدم من المخصصات
(٦٨٠,٦٦٠)	(١,٣٣٧,٢٢٥)		مخصصات انتقى الغرض منها
٣٧,٤٩٨,٧٢٠	٦٧,٥٣٥,٨٢٩		الفوائد الدائنة
(١٨,١٤٣,٧٣٧)	(١٢,١٤٤,٨٩٦)		<u>أرباح التشغيل قبل التعيرات في رأس المال العامل</u>
٤١,٠٣٥,٩٢٢	(٤٣,٢٨٥,٧١٨)		التغير في المخزون والاستثمارات العقارية
٢٥,٠٦١	٣,٧٨٢,٠٩٤		التغير في العملاء ومدينون ومقاولين وأطراف ذات علاقة
(٢٧,٢٣٢,٥٦٧)	(٦,٩٥٩,٢٢٤)		التغير في عملاء دفعات مقدمة
(١١,٩٣٣,٢٢٦)	(٧,٩٨٧,٦٠٣)		التغير في الموردون والمقاولون واوراق الدفع وأطراف ذات علاقة
٢١,٢٥٠,١٧٣	٩٤٠,٤٨٢		الضريبة المسددة
			<u>صافي النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل</u>
٧,٤٢٠	٥,٠٠٠		<u>التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار</u>
(١,٤٦٩,٩٠٠)	(١,٤٢١,٥٣٧)		المقبوضات من بيع أصول ثابتة
٦٨٠,٥٣٢	١,٣٣٧,٢٨٣		المدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٧٨١,٩٤٨)	(٧٩,٢٥٤)		فوائد دائنة مقبوضة
			<u>صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار</u>
١٧,٠٤٢,٠٦٠	١٢,٠٣٥,١٩٩		<u>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</u>
(٢٦,٩٨٦,٠٣٤)	-		تسهيلات إئتمانية
(٩,٩٤٣,٩٧٤)	١٢,٠٣٥,١٩٩		توزيعات أرباح مدفوعة
١٠,٥٢٤,٢٥١	١٢,٨٩٦,٤٢٧		<u>صافي النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل</u>
٤,٢٤٢,٧٨٠	١٤,٧٨٢,٤٢٢		صافي الزيادة (أو النقص) في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
١٤,٧٦٧,٠٣١	٢٧,٦٧٨,٨٤٩		النقدية وما في حكمها في بداية العام
			النقدية وما في حكمها في نهاية العام



شركة التعمير والاستشارات الهندسية
شركة مساهمة مصرية
قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
عن العام المالي المنتهي
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

التقييم بالقيمة المصرية

الإجمالي	أرباح العام	الأرباح المرحلة	إحتياطي رأسمالي	الإحتياطي العام	إحتياطي ارتفاع أسعار أصول	الإحتياطي القانوني	رأس المال
٤٠٤,٥٢٠,٥٧٨	٨٠٠,٣٥,٤٨٦	٥٥,٢٦,٤٧٠,٢	٧٦٧,٨٩٠	١٣٤,٥٧٠	٤,٦٩٩	١٨,٨٣٣,٣٣١	٢٤٩,٤٨٠,٠٠٠
(٢٦,٩٨٦,٠٣٤)	(٨٠٠,٣٥,٤٨٦)	(٢٦,٩٨٦,٠٣٤)	-	-	-	٤,٠٠١,٧٧٤	-
٢٧,٥٤٧,٠٥٢	٢٧,٥٤٧,٠٥٢,٠٠٠	-	-	-	-	-	-
٤٠٥,٥٠٨١,٥٩٦	٢٧,٥٤٧,٠٥٢	١٠٤,٣١٢,٣٨٠	٧٦٧,٨٩٠	١٣٤,٥٧٠	٤,٦٩٩	٢٢,٨٣٥,٠٠٥	٢٤٩,٤٨٠,٠٠٠
٤٠٥,٥٠٨١,٥٩٦	٢٧,٥٤٧,٠٥٢	١٠٤,٣١٢,٣٨٠	٧٦٧,٨٩٠	١٣٤,٥٧٠	٤,٦٩٩	٢٢,٨٣٥,٠٠٥	٢٤٩,٤٨٠,٠٠٠
-	(٢٧,٥٤٧,٠٥٢)	٢٦,١٦٢,٧٠١	٧,٣٦٧,٠٠٠	-	-	١,٣٧٦,٩٨٤	-
٤٩,٠١٩,٢٣٠	٤٩,٠١٩,٢٣٠	-	-	-	-	-	-
٤٥٤,١٠٠,٨٣٦	٤٩,٠١٩,٢٣٠	١٣٠,٤٧٥,٠٨١	٧٧٥,٢٥٧	١٣٤,٥٧٠	٤,٦٩٩	٢٤,٢١١,٩٨٩	٢٤٩,٤٨٠,٠٠٠

البيان

الرصيد في ٢٠١٨/١/١
انحول الى الأرباح المرحلة
توزيعات أرباح
إجمالي الدخل الشامل عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
الرصيد في ٢٠١٨/١/١
انحول الى الأرباح المرحلة
إجمالي الدخل الشامل عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
الرصيد في ٢٠١٩/١/٣١



شركة التعمير والاستشارات الهندسية
" شركة مساهمة مصرية "
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
في ٣١ ديسمبر 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 ١٠/٤/١٩٩٧ تم تعديل اسم الشركة ليكون " شركة التعمير والاستشارات الهندسية" وقد تم النشر عن ذلك بجريدة الوقائع المصرية العدد ٨٣ بتاريخ ١٢/٤/١٩٩٧ 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 :

الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين :

- يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء ما يتصل بها من القوانين واللوائح المالية السارية ذات العلاقة .
- تم اعتماد القوائم المالية بقرار مجلس الادارة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٥/٣/٢٠٢٠

أسس القياس

- أعدت هذه القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية 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 العرض والتعامل

- تم عرض القوائم المالية بالجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للشركة.

التقديرات والافتراضات المحاسبية

- يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً 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 والفتريات المستقبلية التي ستأثر بذلك التعديل وتتمثل 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 (١٨)
- الأدوات المالية إيضاح رقم (٣٠)
- الضريبة المؤجلة إيضاح رقم (٣٤)

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة:

- تم تطبيق السياسات المحاسبية المحددة أدناه بشكل ملتزم خلال كل الفترات المذكورة في هذه القوائم المالية:

١/٣- 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 .

٢/٣ الأصول الثابتة والإهلاك

أ- الاعتراف

- يتم إثبات الأصول الثابتة بالتكلفة مطروحاً منها مجمع الإهلاك (إيضاح رقم ٤) وخسائر الاضمحلال وتشمل تكلفة النفقات المباشرة لاقتناء الأصول، وكما تشمل تكلفة الأصول المنشأة ذاتياً 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، وفقا لسعر الصرف التقدي في تاريخ الاعتراف، إذا تأجلت مدفوعات إلى ما بعد شروط الائتمان العادية فإن الفارق 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 الأصول الثابتة لغرض احتساب الإهلاك:

العمر الإنتاجي المقدر بالسنوات	بيان
٥٠ - ٢٥	مباني وإنشاءات
٤	آلات ومعدات
٨ - ٥	وسائل نقل وانتقال
١٠ - ٣	أثاث ومعدات مكاتب
١٦ - ١٠	معدات تشغيل

٣/٣- استثمارات صويلة 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 الاضحلال في القيمة ويتم تقدير الاضحلال 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 وجمعياها العامة بتوزيع الأرباح.

استثمارات مالية متاحة للبيع :

- يتم الإثبات المبدئي للاستثمارات المتاحة للبيع بالقيمة العادلة بالإضافة الى التكاليف المرتبطة بالمعاملة وفي تاريخ القوائم المالية يتم إدراج التغير في القيمة العادلة سواء كان ربح أو خسارة ضمن حقوق المساهمين مباشرة فيما عدا خسائر الاضحلال في قيمة الاستثمار يتم الاعتراف بما في قائمة الدخل وفي حالة استبعاد الاستثمار يتم إدراج الأرباح أو الخسائر المجمعة والتي سبق الاعتراف بما 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 المحقق بما 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.

٤/٣ - 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 بالتكلفة الفعلية أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

٥/٣ - تكلفة الاقتراض

- يتم تحميل تكلفة الاقتراض على الاستخدامات الجارية.
- تكاليف الاقتراض المرتبطة مباشرة باقتناء ، إنشاء أو إنتاج الأصول المؤهلة وهي أصول تستغرق فترة أساسية من الوقت بشكل ضروري لتكون جاهزة للاستخدام المخصصة له أو البيع وتضاف على تكلفة تلك الأصول في الوقت الذي تكون فيه الأصول جاهزة بشكل أساسي للاستخدام المخصصة له أو البيع.

٦/٣ - 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 للملكية العقارات الى المشتري .
- ألا تحتفظ الشركة بحق التدخل الإداري المستمر بالدرجة التي ترتبط عادة بالملكية ,او الرقابة الفعالة على العقارات المباعة.
- ان يمكن قياس قيمة الإيراد بشكل دقيق .
- ان يتوافر توقع كاف عن تدفق المنافع الاقتصادية المصاحبة للمعاملة الى الشركة.
- إمكانية تحديد قيمة التكاليف التي تحملتها او سستحملها الشركة فيما يتعلق بالمعاملة بشكل دقيق .

البيع بالتقسيط

- يتم الاعتراف بسعر البيع بدون فوائد كإيراد في تاريخ البيع ووفقاً لما يلي:
 - يتم إثبات إجمالي القيمة البيعية للأراضي والعقارات بقيمة الفوائد الخاصة بالإقسط المستحقة خلال السنة المالية.
 - يتم إثبات إيرادات 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 العمل مع عدم الإخلال بالشروط التالية مجتمعة.
- يمكن قياس قيمة الإيراد بدقه
- انه من المتوقع بشكل كبير تدفق المنافع الاقتصادية المتعلقة بالمعامله للمنشأة .
- انه يمكن القياس الدقيق لدرجة اتمام العملية في تاريخ الميزانية .
- انه 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.

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 " والآن 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 واحدي 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 صادراً 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 للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصروفات المتوقعة المطلوبة لتسوية الالتزام.

يتم الاعتراف بالمخصصات طبقاً للدئحة 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 النقدية المتوقعة.
- عملاء الخدمات
 - يتم تكوين مخصص الانخفاض في قيمة عملاء الخدمات حالة بحالة طبقاً للدراسة التي تقوم بأعدادها الإدارة المالية.
- عملاء التسسيط
 - يتم تكوين مخصص الانخفاض في قيمة عملاء التسسيط حالة بحالة طبقاً للدراسة التي تقوم بأعدادها الإدارة المالية بالتعاون مع الشئون 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 النقدية المستقبلية المقدرة لهذا الأصل. أما الأصول المالية التي يتم قياسها بطريقة التكلفة المستهلكة فيتم حساب الاضمحلال المتعلق بما بالفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة 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 والناجحة عن الأصول المالية المتاحة للبيع والمحمل أثر التعبير في قيمتها العادلة ضمن حقوق الملكية يتم تحميلها علي قائمة الدخل عند وجود أدلة موضوعية تفيد 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 تحميلها 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 وعقود 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 للتقد المتعلقة به عن القيمة الاستردادية، وتتمثل الوحدة المولدة للتقد 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. وتتمثل القيمة الاستردادية للأصل أو الوحدة المولدة للتقد في قيمته الاستخدامية أو العادلة أيهما أكبر وبعد خصم تكاليف البيع ويتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للوصول إلى القيمة الحالية باستخدام سعر خصم قبل الضريبة يعكس التقييم الحالي للسوق للقيمة الزمنية للقود 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 - التفتات:

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 ببندود يتم الاعتراف بها مباشرة بحقوق الملكية، وفي تلك الحالة يتم الاعتراف بها مباشرة بحقوق 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 والخصوم لأغراض التقارير المالية والمبالغ المستخدمة لأغراض الضرائب. ويتم تحديد مبلغ الضريبة المؤجلة في ضوء أسلوب تحقق أو تسوية المبالغ المرحلة للأصول والخصوم، 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 التقديرة بالصندوق وفي البنوك والودائع ذات تواريخ استحقاق أصلية تقدر بثلاثة شهور أو أقل مطروحا منها صافي السحب على المكشوف من البنك.

١٢/٣ - مزايا العاملين

- تقوم الشركة بسداد اشتراكها الى نظم الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي لصالح العاملين بالشركة وذلك طبقا لقانون التأمينات الاجتماعية رقم (٧٩) لسنة ١٩٧٥ وتعديلاته .
- وتدرج مبالغ تلك الاشتراكات ضمن قائمة الدخل طبقا لاساس الاستحقاق. ولا تلزم الشركة بسداد اية التزامات اخرى بخلاف قيمة الاشتراكات السابق ذكرها .

١٣/٣ - توزيعات الأرباح:

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

١٤/٣ - ربحية السهم:

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

١٥/٣ - 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 بالصافي:

- وبيانها كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري

الإجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات	وسائل نقل	آلات ومعدات	مبان	أراضي	بيان
٣٥.٤٤٢.٧٢٣	٥.٢٦٢.٧١٤	١٨.٢٦٣	٢.٣٠٤.١٣١	١٨٢.٢٢٦	٢٧.٦٤٢.١٢٠	٣٢.٢٦٩	التكلفة في ٢٠١٩/١/١
١.٤٢١.٥٣٧	١.٣٤٥.٠٠٣	-	-	-	٧٦.٥٣٤	-	إضافات خلال العام
(٢٤.٥٥٠)	(٢.٢١٠)	-	-	-	(٢١.٣٤٠)	-	استيعادات خلال العام
٣٦.٨٣٩.٧١٠	٦.٦٠٥.٥٠٧	١٨.٢٦٣	٢.٣٠٤.١٣١	١٨٢.٢٢٦	٢٧.٦٩٧.٣١٤	٣٢.٢٦٩	التكلفة في ٢٠١٩/١٢/٣١
٢١.٣١٤.٠٨٠	٣.٠٢٩.٧٨٣	١٥.١٦٢	٢.٢٢٩.٢٣٣	١٧٤.٩٣١	١٥.٨٦٤.٩٧١	-	مجم الإهلاك في ٢٠١٩/١/١
١.٦٩٢.٧٢٠	٧٥٨.٩٥٠	٥٥٣	٥٤.١٩٠	٦٨٦	٨٧٨.٣٤١	-	إهلاك العام
(١٥.٨٧٧)	(٣.١٨٩)	-	-	-	(١٢.٦٨٨)	-	استيعادات من مجموع الإهلاك خلال العام
٢٢.٩٩٠.٩٢٣	٣.٧٨٥.٥٤٤	١٥.٧١٥	٢.٢٨٣.٤٤٣	١٧٥.٦١٧	١٦.٧٣٠.٦٢٤	-	مجم الإهلاك في ٢٠١٩/١٢/٣١
١٣.٨٤٨.٧٨٧	٢.٨١٩.٩٦١	٢.٥٤٩	٢.٠٧٠٨	٦.٦٠٩	١٠.٩٦٦.٦٩٠	٣٢.٢٦٩	صافي القيمة الدفترية في ٢٠١٩/١٢/٣١
١٤.١٢٨.٦٤٣	٢.٢٣٢.٩٣١	٣.١٠١	٧٤.٨٩٨	٧.٢٩٥	١١.٧٧٧.١٤٩	٣٢.٢٦٩	صافي القيمة الدفترية في ٢٠١٨/١٢/٣١

- 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 مخصوصاً منها بمجم الإهلاك ويتم إهلاك هذه الأصول باستخدام طريقة القسط الثابت علي مدي الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل أصل من الأصول لأغراض احتساب الإهلاك كالمتبع بالعام السابق .
- يتضمن بند الأراضي ضمن الأصول الثابتة أراضي غير مسجلة باسم الشركة متمثلة في (مدينة نصر - حلمية الزيتون) وتبلغ تكلفتها ١٠,٧١٧ جنية مصرى ويرجع عدم تسجيل بعض أراضي المشاريع المقامة من الشركة الى أن معظم أراضي المشاريع آلت ملكيتها للشركة في ظل تبعيتها للقطاع العام والمؤسسة العامة للسكان 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 حالياً باتخاذ الاجراءات القانونية الخاصة بتسجيل الارض .
- كما توجد تعديلات على اجزاء من بعض أراضي الشركة مثل اجزاء من ارض عمارات الإعدام - الجيزة وارض عمارة نفق الهرم تحاول الشركة حلها قضائياً.
- وقد بلغت قيمة الأصول الثابتة المهلكة دفترياً ولا زالت تعمل بشركة التعمير والاستشارات الهندسية في ٢٠١٩/١٢/٣١ مبلغ ١,٧٧٨,٨١٤ جنية مصري ولا يوجد أصول ثابتة معطلة مؤقتاً أو متوقفة عن الاستخدام أو محقق بها لحين التصرف فيها وذلك في ٢٠١٩/١٢/٣١ .

٥- استثمارات عقارية

- 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 ٢٠١٩/١٢/٣١ مبلغ ٤,٣١٢ مليون جنيه مصري والمصروفات التشغيلية لهذه الاستثمارات ٣,١٢٣ مليون جنيه مصري "تخص الوحدات الناتج عنها الإيجارات المذكورة خلال الفترة الحالية.

القيمة بالجنيه المصري

بيانات	أراضي عقاري	مباني عقاري	الإجمالي
التكلفة في ٢٠١٩/١/١	٤٨٥,٤٩٧	٢٨,٨٦٦,٦٩٥	٢٩,٣٥٢,١٩٢
استبعاذات العام	(٦,٣٨٢)	(١٢٨,٩٣٤)	(١٣٥,٣١٦)
التكلفة في ٢٠١٩/١٢/٣١	٤٧٩,١١٥	٢٨,٧٣٧,٧٦١	٢٩,٢١٦,٨٧٦
مجموع الإهلاك في ٢٠١٩/١/١	-	١٨,٥٢٩,٥٦٧	١٨,٥٢٩,٥٦٧
إهلاك العام	-	١,٠٨٨,٣٦٨	١,٠٨٨,٣٦٨
إهلاك استبعاذات	-	(٧٥,١٠٣)	(٧٥,١٠٣)
مجموع الإهلاك في ٢٠١٩/١٢/٣١	-	١٩,٥٤٢,٨٣٢	١٩,٥٤٢,٨٣٢
صافي القيمة الدفترية في ٢٠١٩/١٢/٣١	٤٧٩,١١٥	٩,١٩٤,٩٢٩	٩,٦٧٤,٠٤٤

٦- استثمارات في أوراق مالية محتفظ بما حتى تاريخ الاستحقاق
استثمارات في أوراق مالية محتفظ بما حتى تاريخ الاستحقاق "سندات حكومية وسندات إسكان":
- وبما كالاتي:

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

٧- الاستثمارات في شركات تابعة وشقيقة:
- وبما كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري		النسبة	القيمة الاسمية	القيمة	نسبة	عدد الأسهم/	الكيان القانوني	
إجمالي تكلفة الاستثمار في ٢٠١٨/١٢/٣١	إجمالي تكلفة الاستثمار في ٢٠١٩/١٢/٣١	المسندة من الاستثمار %	للاسهم المستثمر فيها	الاسمية للسهم	المساهمة %	الحصص		
٤٤,٥٥٠,٠٠٠	٤٤,٥٥٠,٠٠٠	%١٠٠	٤٤,٥٥٠,٠٠٠	١٠	%٩٩	٤,٤٥٥,٠٠٠	شركة مساهمه مصريه	الاستثمارات في شركات تابعة شركة ديار للتعمير شركة سكني للاستثمار العقاري شركة استشارات التعمير الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٤,٩٠٠,٠٠٠	٤,٩٠٠,٠٠٠	%٢٥	١٩,٦٠٠,٠٠٠	١٠	%٩٨	١,٩٦٠,٠٠٠	شركة مساهمة مصريه	
٩,٩٠٠	٩,٩٠٠	%١٠٠	٩,٩٠٠	١٠٠	%٩٩	٩٩	شركة ذات مسئوليه محدوده	
٤٩,٤٥٩,٩٠٠	٤٩,٤٥٩,٩٠٠		٦٤,١٥٩,٩٠٠					

٨- استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع:
- وبما كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري		نسبة المساهمة	عدد الأسهم	
إجمالي تكلفة الاستثمار في ٢٠١٨/١٢/٣١	إجمالي تكلفة الاستثمار في ٢٠١٩/١٢/٣١	%		
٢٧,٠٩٩,٨١٠	٢٤,٢٦٢,٣٧٢	% ٥,٩٤١	٣٠٠ سهم	شركة Chance International Properties
٢٧,٠٩٩,٨١٠	٢٤,٢٦٢,٣٧٢			

تتمثل الاستثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع في التوزيع العيني لنتائج تصفية شركة رواء العقارية (شركة مساهمة سعودية مغلقة) في شركة تشانس إنترناشيونال بروبرتيز والمتمثلة في عدد ٣٠٠ سهم من أسهم الشركة بنسبة مساهمة قدرها 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 ٢٠١٩/١٢/٣١ مبلغ ٢٠,٠٧٥,٢٨٥ جنيه مصري، كما أنه 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 عام ٢٠١٩ بمبلغ ٢,٨٣٧,٤٣٨ جنيه أثر تغيرات أسعار صرف العملة مع الإحتفاظ بنسبة المساهمة.

٩- المخزون:

- وبياناتها كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري		بيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٩,٨٠٧,٥٩٥	٩,٠٨٠,٨٥٧	مخزون وحدات تامة (إنتاج تام)
٣٧,٥٢٠,٥٠٢	٥١,٧٠٠,٦٢٣	الانتاج غير التام من مشروعات التعمير
١٦٢,٧٧٠	١١,٥١٦	المخزون السلعي
٤٧,٤٩٠,٨٦٧	٦٠,٧٩٢,٩٩٦	الإجمالي

١٠- عملاء "بالصافي"

- وبياناتها كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري		بيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٤,٦٤٣,٠٤٢	٤,٢٥٠,٩٥٧	عملاء خدمات مؤداة
٧٧,٤٤٥,٥٨٨	١٠٦,٩٦٦,٧٧٥	عملاء تقسيط مبيعات " قصيرة الأجل "
٨٢,٠٨٨,٦٣٠	١١١,٢١٧,٧٣٢	الإجمالي
(١,٨٤٨,٩٤٤)	(١,٨٤٨,٩٤٤)	يخصم: الانخفاض في العملاء
٨٠,٢٣٩,٦٨٦	١٠٩,٣٦٨,٧٨٨	الصافي

١١- مستحق من أطراف ذات علاقة

- وبياناتها كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري		طبيعة التعامل	بيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١		
٤٤,٤٤٩,١١٥	٣٩,٩٨١,٤٧٦	حساب جاري	شركة ديار التعمير
١,٨٨٨,٤٦٧	٤,٣٣٩,١٩٩	حساب جاري	شركة إستشارات التعمير
-	٥,٠٤٣	حساب جاري	شركة سكنى للاستثمار العقاري
٣,٢٣٥,٣٤٤	٣,٢٣٥,٣٤٤	عملاء خدمات مؤداة	الشركة الدولية لخدمات البيئة (تاكسي العاصمة) **
٤٣,١٠٩,٨٦١	٤٣,١٠٩,٨٦١	عملاء تقسيط	شركة ديار التعمير *
٩٢,٦٨٢,٧٨٧	٩٠,٦٧٠,٩٢٣		الإجمالي

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

** هناك دعوى قضائية بالديونية 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 .

١٢- أرصدة مدينة أخرى (بالصافي)

- وبيانها كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري		بيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٤٦٩,٤٢٠	١٧٧,٨٥٠	مصرفات مدفوعة مقدما
١٦,٢٦٧,٨٢٩	١٣,٢٠١,٨٥٠	مدينون متنوعون
٣٤٧,٧٧٢	٣٤٧,٧١٤	إيرادات مستحقة
٦٧,٧٨٨	١٤٣,٢٤٩	ضريبة الخصم من المنبع
١,٨٤٩,٨٠٠	١,٥٦٧,٧١٦	جاري مصلحة الضرائب - القيمة المضافة
٢,٩٨١,٦٩٦	٢,٧٩٨,١٢٩	جاري مصلحة الضرائب
٤٢,٦٦٣	٤٢,٦٦٣	جاري مصلحة الضرائب (عقارية)
١٢٧,٦٧٤	١٢٧,٣٢٩	الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية
١٥٥,٣٥٨	١,٥٠٣,٣٦١	سلف عاملين
٢٢,٣١٠,٠٠٠	١٩,٩٠٩,٨٦١	الإجمالي
(١,٦٦٢,٣٩٩)	(١,٦٤١,٢٧٩)	يخصم:
		الانخفاض في المدينون
٢٠,٦٤٧,٦٠١	١٨,٢٦٨,٥٨٢	الصافي

- يتضمن بند مدينون متنوعون مبلغ ٤,٠٨٧ مليون جنيه مصري ويتمثل فيما يخص العملاء من مصرفات الصيانة بقرية الشروق بالساحل الشمالي ويتم تحصيل تلك المبالغ من العملاء وكذلك مبلغ ٩٣٦ ألف جنيه قيمة المنصرف على وحدات عملاء ديار ٢ للصيانة يقابلها بالأرصدة الدائنة فائدة وديعة الصيانة وسيتم المحاسبة النهائية وتسليم تلك الارصدة ومبلغها عند تكوين اتحاد الشاغلين ، ومبلغ ٢,٨٦١ مليون جنيه دفعات مقدمة للمقاولين ومبلغ ٠,٨٨٤ مليون جنيه مبالغ مسددت تحت حساب الضريبة عن سنوات محل النزاع الضريبي ، ومبلغ ٠,٨٨٠ مليون جنيه للشركة العامة للمخابز ، ومبلغ ١,٥٣٧ مليون جنيه مسددة لشركات الدعاية تحت حساب الإعلانات ، ومبلغ ٤٦٨ ألف جنيه لتركيب عدادات كهرباء وحدات ديار ٢ .

١٣- موردين ومقاولون

- وبيانها كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري		بيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
١,٨٦٩,٩٦٧	١,٧٢٩,٤٩١	دفعات تحت حساب توريدات
١,٨٦٩,٩٦٧	١,٧٢٩,٤٩١	الإجمالي

١٤- نقدية وأرصدة لدى البنوك :

- وبياها كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري		بيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	نقدية لدي البنوك - جاري
١٤,٧٣٢,٤٢٢	٢٧,٣٧١,٥٦١	ودائع لدي البنوك *
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	
١٤,٧٨٢,٤٢٢	٢٧,٤٢١,٥٦١	الإجمالي

* الودائع لدي البنوك تجدد من شهر إلى ثلاثة أشهر

١٥- 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 إجمالها 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 ٢٠١٩/١٢/٣١ كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري			
نسبة المساهمة	رأس المال المصدر والمكتتب فيه	عدد الأسهم	بيان
%٤٨.٩٥	١٢٢,١٠٨,٩١٠	٨,٧٢٢,٠٦٥	مساهمون اجانب (قطاع خاص وافراد)
%٣.٧٨	٩,٤٢٩,٩٨٠	٦٧٣,٥٧٠	مساهمون قطاع عام
%٤٧.٢٥	١١٧,٨٨٤,٩٤٢	٨,٤٢٠,٣٥٣	شركات ومؤسسات وافراد قطاع خاص
%٠.٠٢	٥٦,١٦٨	٤,٠١٢	اتحاد العاملين المساهمين
%١٠٠	٢٤٩,٤٨٠,٠٠٠	١٧,٨٢٠,٠٠٠	الاجمالي

١٦ - الاحتياطات:

- وبيانها كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري			
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	بيان	
٢٢,٨٣٥,٠٠٥	٢٤,٢١١,٩٨٩	احتياطي قانوني	
٤,٦٩٩	٤,٦٩٩	احتياطي ارتفاع أسعار	
١٣٤,٥٧٠	١٣٤,٥٧٠	احتياطي عام	
٧٦٧,٨٩٠	٧٧٥,٢٥٧	احتياطي رأسمالي	
٢٣,٧٤٢,١٦٤	٢٥,١٢٦,٥١٥	الإجمالي	

١٧ - 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 ٢٠١٩/١٢/٣١ .

١٨ - المخصصات:

- وبيانها كالاتي:

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

- وفيما يلي بيان بحركة المخصصات خلال الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١:

القيمة بالجنيه المصري

بيان	رصيد ٢٠١٩/١/١	انتقى الغرض منه خلال ٢٠١٩	مستخدم خلال ٢٠١٩	رصيد ٢٠١٩/١٢/٣١	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

١٩- الدائنون

- وبيانا كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري

بيان	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١
الدائنون	٢٦,٤٦٦,٣٢٩	٢٦,٢٣٢,٨٢٧
الإجمالي	٢٦,٤٦٦,٣٢٩	٢٦,٢٣٢,٨٢٧

٢٠- أرصدة دائنة أخرى

- وبيانا كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري

بيان	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١
عملاء - دائن	١٠,٩٢٩	٢٢٢,٧١٥
فوائد تقسيط مبيعات مؤجلة	٣٢٧,٢١١	٤٣٩,٦٨٧
مصرفات مستحقة	٢٧٠,٤٩٣	١٩٢,١٩٥
موردون ومقاولون وتأمينات للغير	٢٩,٢٩١,٧٩١	٢٩,٣٣٤,٩٠٦
أوراق دفع	-	٧,٤٨٤,٢٩٦
أرصدة متنوعة	٨٧٨,٣٦٢	٢٨٢,٣٥٢
الإجمالي	٣٠,٧٧٨,٧٨٦	٣٧,٩٥٦,١٥١

٢١- مستحق إلى أطراف ذات علاقة

- وبيانا كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري

بيان	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	طبيعة التعامل
شركة وثيقة لتداول الأوراق المالية	٢٠٢,١٢٨	١٩٦,٧٠٣	عميل
شركة سكنى للاستثمار العقاري	-	٢٠,٧٨٦	حساب جاري
الإجمالي	٢٠٢,١٢٨	٢١٧,٤٨٩	

٢٢ - صافي المبيعات

- وبیانها كالتالي:

القيمة بالجنيه المصري		
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	بیان
١٢٨,٣٥١,٥٨٨	٢٠٠,٨٨٩,٠٨٨	مبيعات وحدات الإسكان
٢١٣,٥٩٨	١١٢,٤٧٦	أرباح بيع مشروعات محققة
٣,١٢٨,٦٤١	٤,٣١١,٧٣٧	إيجارات
٤٠٨,٤١٠	٥٧٦,٨٥١	خدمات عقارية
٨٢٨,٠٠٠	-	ايرادات الإشراف
٣,٢٨٩,٧٤٣	٤,١١٦,٣٧٦	رسوم إدارية وتنازلات
١٣٦,٢١٩,٩٨٠	٢١٠,٠٠٦,٥٢٨	الاجمالي
		يخصم
(٥٦٠,٣٨٩)	(٣٧٢,٥٥١)	خصم مسموح به
(٣,٣٧٣,٣٠٨)	(٥,٠٦٩,٣٩٠)	مردودات مبيعات
١٣٢,٢٨٦,٢٨٣	٢٠٤,٥٦٤,٥٨٧	الصافي

٢٣- تكلفة المبيعات

- وبيناها كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري		بيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
		تكلفة الإنتاج
٦٥٥,٤٢٩	-	أجور
١٧,٥٣٢	-	مستلزمات السلعية
٦٦,٢١٦	-	مستلزمات الخدمة
٧٣٩,١٧٧	-	الإجمالي
٨٧,٣٧٦	-	مصرفات تحويلية
٨٢٦,٥٥٣	-	الإجمالي
		(١) إجمالي تكلفة الإنتاج
		تكلفة مراكز الخدمات الانتاجية
١٠٧,٣٤٣	١٠٣,٢٨٩	أجور
٦,٤٢٧	٤,٦٠٩	مستلزمات السلعية
٤,١٠٤	٣,١٧٥	مستلزمات الخدمة
١١٧,٨٧٤	١١١,٠٧٣	إجمالي تكلفة مراكز الخدمات الإنتاجية (٢)
٧٠,٣٤٣,٤٣٠	١٠٩,٨٦٣,٤٣٠	(٣) تكلفة مبيعات وحدات سكنية
		تكاليف الخدمات التسويقية
٢,١٥٢,٦٧٠	٤,٤٣٢,٦٨٧	أجور
٢٨,٦١١	٥١٩,٢٠٥	مستلزمات السلعية
٢,١٧٦,٥٦٠	٦,٠٥٧,٥١٥	مستلزمات الخدمة
٤,٣٥٧,٨٤١	١١,٠٠٩,٤٠٧	إجمالي تكاليف الخدمات التسويقية (٤)
		مصرفات تحويلية
١,٨٧٤,٠٣١	١,٩٦٦,٩٣٤	الإجمالي
٦,٢٥١	٤٣٤,٢٣٧	مصرفات أخرى
١,٨٨٠,٢٨٢	٢,٤٠١,١٧١	إجمالي المصرفات التحويلية (٥)
٧٧,٥٢٥,٩٨٠	١٢٣,٣٨٥,٠٨١	الإجمالي (٥+٤+٣+٢+١)
-	(٢,٧٣٧,٨٤١)	يخصم: تكلفة المردودات
٧٧,٥٢٥,٩٨٠	١٢٠,٦٤٧,٢٤٠	صافي تكلفة المبيعات

٢٤ - مصروفات عمومية وإدارية

- وبیانها كالتالي:

القيمة بالجنيه المصري		بيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
		تكلفة الخدمات الإدارية والتمويلية
٧,١٦٠,٦٤٨	٨,٢٨٠,٧٨٨	أجور
٧٨٠,١٠٤	٦٨٠,٨٨٠	مستلزمات السلع
٩,٤٠٧,٢٦١	٩,٥٧٢,٠٣٨	مستلزمات الخدمة
١٧,٣٤٨,٠١٣	١٨,٥٣٣,٧٠٦	(١) صافي الخدمات الإدارية والتمويلية
		مصروفات تحويلية
١٩٤,٠١٧	٢٧٨,٢٥٦	ضرائب ورسوم سلع
٥٤٧,٧٣٦	٦٤٤,٢١٣	الإهداك
٧٤١,٧٥٣	٩٢٢,٤٦٩	(٢) الإجمالي مصروفات تحويلية
١٨,٠٨٩,٧٦٦	١٩,٤٥٦,١٧٥	(٢+١) إجمالي تكاليف الخدمات الإدارية والتمويلية والتحويلية
٥٧,٠٩٤	-	اعانات وتبرعات
١,٠٧١,٨٤٢	٥٣٦,٩٤١	تعويضات وغرامات
٦٦٧,٦٧٠	١٣,٦٥٢	مصروفات أخرى
١٩,٨٨٦,٣٧٢	٢٠,٠٠٦,٧٦٨	الإجمالي

٢٥ - تكلفة أعباء غير عادية

- تتمثل في إجمالي وقدره ٢,٤٩٩ مليون جنيه مصري عبارة عن فروق ضريبية كسب العمل عن السنوات ٢٠١٦/٢٠٠٥، مقارنة بالعام السابق والتي بلغت ٣,٤٣٩ مليون جنيه المتمثلة في فروق ضريبية عن فحص السنوات ٢٠١٠/٢٠٠٧ بواقع ٢,٢٨٣ مليون جنيه وفروق تسوية اتحاد الشاغلين لكمبوند ديار ١ بمبلغ ١,١٥٦ مليون جنيه.

٢٦- الإيرادات الآخري

- وبيانا كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري		بيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٢,٨٧١,٩٠٩	٥٣٢,٢٩٨	إيرادات متنوعة
-	٦٥٢,٤٥٦	رد ضرائب وتأمين تكافلي
٢٨٩,٥٤٣	٤,٨٥٤,٨٩٩	تعويضات وغرامات
٣,١٦١,٤٥٢	٦,٠٣٩,٦٥٣	الإجمالي

٢٧- نصيب السهم في الأرباح:

- وبيانا كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري		بيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٢٢,٣١٤,٤٤٨	٣٨,٨٣٩,١٢٤	أرباح العام
١٧,٨٢٠,٠٠٠	١٧,٨٢٠,٠٠٠	متوسط عدد الأسهم المرجحة
١,٢٥٢	٢,١٨٠	نصيب السهم في الأرباح

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

٢٨- الالتزامات العرضية

- بلغت قيمة الالتزامات عن خطابات الضمان القائمة التي أصدرتها البنوك لحساب الشركة ولصالح الغير حتي ٢٠١٩/١٢/٣١ مبلغ ٥٣,٤٢٢ جنية مصري مدفوع عنها أغطية نقدية بمبلغ ٦,٢٨٠ جنية مصري.

٢٩- التعاملات مع الأطراف ذات العداقة:

- 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 التعاملات مع الأطراف المعنية وتمت هذه التعاملات وفقا للشروط التي حددها مجلس إدارة الشركة.

وفيما يلي بيان بحجم التعامل مع الأطراف ذات العلاقة خلال العام المالي ٢٠١٩ :-
القيمة بالجنيه المصري

٢٠١٨/١٢/٣١		٢٠١٩/١٢/٣١		إجمالي الحركة خلال العام		طبيعة التعامل	البيان
دائن	مدين	دائن	مدين	دائن	مدين		
-	٤٤,٤٤٩,١١٥	-	٣٩,٩٨١,٤٧٦	٦,٧٣٠,٧٦٠	٢,٢٦٣,١٢١	جاري	شركة ديار التعمير
٢٠,٧٨٦	-	-	٥,٠٤٣	٢,٣٥٤	٢٨,١٨٣	جاري	شركة سكنى
-	١,٨٨٨,٤٦٧	-	٤,٣٣٩,١٩٩	٥,٧١٥,٢٧٦	٨,١٦٦,٠٠٨	جاري	شركة استشارات التعمير
-	-	-	-	١١٢,١٣٠	١١٢,١٣٠	جاري	شركة ديار كو
-	٤٣,١٠٩,٨٦١	-	٤٣,١٠٩,٨٦١	-	-	عميل	شركة ديار التعمير
-	٣,٢٣٥,٣٤٤	-	٣,٢٣٥,٣٤٤	-	-	عميل	شركة الدولي لخدمات البيئة
١٩٦,٧٠٣	-	٢٠٢,١٢٨	-	٥٥٠,١٧١	٥٤٤,٧٤٥	عميل	شركة وثيقة لتداول الأوراق المالية
٢١٧,٤٨٩	٩٢,٦٨٢,٧٨٧	٢٠٢,١٢٨	٩٠,٦٧٠,٩٢٣	١٣,١١٠,٦٩١	١١,١١٤,١٨٧		الإجمالي

٣٠- 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.

١/٣٠- القيمة العادلة للأدوات المالية :

- طبقاً لأسس التقييم المستخدمة في تقييم أصول والتزامات الشركة فإن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ المركز المالي.

٣١- 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.

١/٣١ هيكل إدارة المخاطر

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

٢/٣١ 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 توجهات محددة للتركيز علي حدود الجمهورية والطرف المقابل والاحتفاظ بالمحفظة المتنوعة يتم مراقبة وإدارة تركيزات مخاطر الائتمان علي الأساس.

٣/٣١ 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 المقبلة 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 لخفض خطر الائتمان للحد الأدنى وفيما يلي بيان تحليل أرصدة العملاء علي القطاعات المختلفة.

القيمة بالجنيه المصري

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	بيان
٧٥١,٣١٨	٩٩٧,٨٦٧	قطاع الأعمال العام والجهات الحكومية
٧,١٢٧,٠٦٨	٦,٤٨٨,٤٣٤	القطاع الخاص
٧,٨٧٨,٣٨٦	٧,٤٨٦,٣٠١	جملة أرصدة عملاء الخدمات
٢٦٠,٧٢٤,٨٨٠	٢٦٥,٨٤٥,٢٤٣	عملاء تقسيط مبيعات الوحدات السكنية " طويلة وقصيرة الأجل "

مجمّل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

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

القيمة بالجنيه المصري

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	البيان
١٤,٧٨٢,٤٢٢	٢٧,٤٢١,٥٦١	أرصدة لدي البنوك وودائع قصيرة الأجل
١١٥,٢٠٠,٣٥٥	١١٠,٦٦٨,٩٩٦	مدينون وأرصده مدينه أخرى وشركات شقيقة
١٢٩,٩٨٢,٧٧٧	١٣٨,٠٩٠,٥٥٧	الإجمالي

٤/٣١ 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 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

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	البيان
٢٦,٢٣٢,٨٢٧	٢٦,٤٦٦,٣٢٩	الدائنون
٣٨,١٧٣,٦٤٠	٣٠,٩٨٠,٩١٤	أرصدة دائنة أخرى وشركات شقيقة
٦٤,٤٠٦,٤٦٧	٥٧,٤٤٧,٢٤٣	الإجمالي

٥/٣١ - 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.

٦/٣١ - 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 .

٧/٣١ 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.

٨/٣١ 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 على جميع الاستثمارات المتداولة في السوق وتدار مخاطر السوق على أساس توزيع الأصول بصورة محددة مسبقاً على 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.

٩/٣١ - ادارة رأس المال :

- أن هدف الشركة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس مال الجيدة 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 الأرباح 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 ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ والاحتفاظ هيكل رأسمالي فعال بهدف تطوير الأعمال وتعظيم العائد للمساهمين من خلال الاستعادة الأمثل من حقوق الملكية.

- يتكون هيكل رأس مال الشركة من حقوق الملكية للمساهمين والتي تضم رأس المال المصدر والاحتياطات والأرباح المرحلة وصافي أرباح الفترة وقد بلغت حقوق الملكية في ٢٠١٩/١٢/٣١ مبلغ ٤٥٤,١٠٠,٨٢٦ جنيه مصري مقابل مبلغ ٤٠٥,٠٨١,٥٩٦ جنيه مصري في ٢٠١٨/١٢/٣١.

٣٢- إيضاح متمم لقائمة التدفقات النقدية:

- تتكون النقدية وما في حكمها من النقدية في الخزينة والأرصدة النقدية في البنوك وتتضمن النقدية وما في حكمها التي تظهر في قائمة التدفقات النقدية مبالغ الميزانية التالية:

القيمة بالجنيه المصري

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	بيان
١٤,٧٨٢,٤٢٢ (١٥,٣٩١)	٢٧,٤٢١,٥٦١ ٢٥٧,٢٨٨	نقدية وما في حكمها كما سبق عرضها في الميزانية يضاف / يخصم : أثر التغيرات في أسعار الصرف
١٤,٧٦٧,٠٣١	٢٧,٦٧٨,٨٤٩	النقدية وما في حكمها المعدلة كما تظهر في قائمة التدفقات النقدية

٣٣- الموقف الضريبي:

ضريبة المبيعات:-

- تم الفحص حتى عام ٢٠١٥ وتم الاعتراض على الفحص وتم إعادة التقدير ولم تعترض الشركة على إعادة 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 إعادة الفحص وسداد الفروق الضريبية، وتم فحص السنوات ٢٠١٦/٢٠٠٥ وتم الاعتراض عليها وتم الاتفاق باللجان وسداد الفروق الضريبية.

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 اعتماد 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 فحص السنوات ٢٠١١-٢٠١٤ وتم الاعتراض عليها .
- جاري فحص السنوات ٢٠١٥-٢٠١٨ .
- يتم تقديم الإقرار الضريبي في المواعيد القانونية .
- تم احتساب الضريبة الدخلية والضريبة المؤجلة عن العام المالي المنتهي في ٢٠١٩/١٢/٣١ وتأثير القوائم المالية بما .

٣٤- الضرائب المؤجلة:

- الضرائب المؤجلة تخص الضريبة علي فرق الإهلاك الضريبي عن المحاسبي طبقاً للفقرة ١٧ من معيار المحاسبة المصري رقم ٢٤ وتبلغ خلال العام الحالي مبلغ ١٦٤,٨٠٩ جنيه مصري ورصيدا التراكمي حتى ٢٠١٩/١٢/٣١ مبلغ ٢,١٨٣,٣١٥ جنيه مصري.

٣٥- 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 ٢٠١٩/١٢/٣١ مبلغ ٢,٨٩٠,٩٩٠ جنيه مصري .

٣٦- ضريبة الدخل :

- وبياناتها كالتالي:

القيمة بالجنيه المصري

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	بيان
٣٥,٦٨٦,٠٩١	٦٤,١٦٩,٣٤٥	صافي ربح العام قبل الضرائب على الدخل
٧,٩٨٧,٦٠٣	١٤,٩٨٥,٣٠٦	ضريبة الدخل المحسوبة
%٢٢,٣٨	%٢٣,٣٥	سعر الضريبة الفعلي