

شركة التعمير والاستشارات الهندسية
(شركة مساهمة مصرية)

**تقرير مراقب الحسابات
والقوائم المالية المجمعة**

في
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

المحتويات

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

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة/ مساهمي شركة التعمير والإستشارات الهندسية

” شركة مساهمة مصرية ”

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المجمعة 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 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

تنحصر مسؤوليتنا 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.

وقد أعتمدنا في تحقيق أرصدة الشركات التابعة على القوائم المالية في ٢٠١٩/١٢/٣١ والتي تم مراجعتها بواسطة مراقب حسابات آخر الذي أصدر رأيا غير متحفظ وذلك بتقريره المؤرخ في ٢٠٢٠/٣/١ عن مراجعة القوائم المالية للشركات التابعة وذلك للعام المالي المنتهي في ٢٠١٩/١٢/٣١.

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 وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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

مراقب الحسابات

خالد عزيز

دكتور / خالد عبد العزيز حجازي

سجل المحاسبين والمراجعين رقم ١٠٩٤٥

سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٧٢



شركة التعمير والاستشارات الهندسية

* شركة مساهمة مصرية *

قائمة المركز المالي المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

القيمة بالجنيه المصري

رقم الايضاح	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
٤	١٣,٨٩٧,٧٥٢	١٤,٢١٢,٤٨٢	أصول ثابتة
٥	٩,٦٧٤,٠٤٤	١٠,٨٢٢,٦٢٥	استثمار عقارى
٦	٤٨٥,٢٦٨	٤٨٥,٢٦٨	إستثمارات في أوراق مالية محتفظ ما حتى تاريخ الاستحقاق
٧	٢٤,٢٦٢,٣٧٢	٢٧,٠٩٩,٨١٠	استثمارات مالية متاحة للبيع
	٥٥٠,٠٠٨	٥٥٠,٠٠٨	أصول أخرى غير ملموسة
	٥٤٦,٢٦٥,٩٨٢	٦٢٥,٩٤٢,٠٨٧	عملاء تقسيط مبيعات طويلة الاجل
	٥٩٥,١٣٥,٤٢٦	٦٧٩,١١٢,٢٨٠	مجموع الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
			مخزون
٨	٢١٩,٣٥٢,٤٧٥	٢٤١,٤١٢,٠٩٢	عملاء وأوراق قبض
٩	٣,٢٣٥,٣٤٤	٣,٢٣٥,٣٤٤	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٠	١٩,٧٩٤,٣٨٠	٢١,٦٨٨,٧٣٥	أرصدة مدينة أخرى
١١	١٦,٠٣١,٢١٨	١٠,٥٧٨,١٥٢	موردين ومقاولين
١٢	٦٢,٦٨٠,٧٩٥	٣١,٨٣٩,٦٣٦	تقديرة وأرصدة لدى البنوك
	٤٨٣,٠٣٨,٤٩٦	٤١٤,١٧٣,٠٩٣	مجموع الأصول المتداولة
	١,٠٧٨,١٧٣,٩٢٢	١,٠٩٣,٢٨٥,٣٧٣	إجمالي الأصول
			حقوق الملكية لملاك الشركة الام :
١٣	٢٤٩,٤٨٠,٠٠٠	٢٤٩,٤٨٠,٠٠٠	رأس المال المدفوع
	٢٩,٨٥١,٦٧٦	٢٨,٤٦٧,٣٢٦	الاحتياطيات
	٣١٢,٦٠٠,٤٤١	١٤٩,٥٠٤,٠٢٥	أرباح مرحلة
	٤٧,٦٨٠,٩٦٥	١٦٤,٤٨٠,٧٦٦	أرباح العام
	٦٣٩,٦١٣,٠٨٢	٥٩١,٩٣٢,١١٧	مجموع حقوق الملكية للشركة الام
١٤	٢٢٢,٠١٦,٥٢٨	٢٢١,٨٣٢,٨٤٨	حقوق الاقلية / الحقوق غير المسيطرة
	٨٦١,٦٢٩,٦١٠	٨١٣,٧٦٤,٩٦٥	مجموع حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات ضريبية مؤجلة
	٢,١٨٣,٣١٥	٢,٠١٨,٥٠٦	مجموع الالتزامات غير المتداولة
	٢,١٨٣,٣١٥	٢,٠١٨,٥٠٦	الالتزامات المتداولة
١٥	٢٩,٠٧٧,٢٥٩	١٧,٠٤٢,٠٦٠	أقساط تسهيلات بنكية - قصيرة الأجل
١٦	٢,٨٩٠,٩٩٠	٢,٨٩٠,٩٩٠	مخصصات
١٧	٢٦,٤٦٦,٣٢٩	٢٦,٢٣٢,٨٢٧	الدائنون
١٨	٥٧,٤٤٠,٨٤٣	١٤٣,٤٧٣,٩٣٢	أرصدة دائنة أخرى
	١٥,١٦٣,٣٢١	٨,٣٢٧,٣٥٨	ضريبة الدخل المستحقة
١٩	٧٩,٠٨٨,٣٧٦	٧٩,٠٨٢,٩٥٠	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
	٤,٢٣٣,٨٧٩	٤٥١,٧٨٥	عملاء - دفعات مقدمة
	٢١٤,٣٦٠,٩٩٧	٢٧٧,٥٠١,٩٠٢	مجموع الالتزامات المتداولة
	١,٠٧٨,١٧٣,٩٢٢	١,٠٩٣,٢٨٥,٣٧٣	مجموع حقوق الملكية والالتزامات

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

العضو المنتدب

مهندس / انتولوان الخورى



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

القيمة بالجنيه المصرى

رقم الايضاح	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	البيان
٢٠	٢٠٤.٥٨٧.٨٩٢	٧٤٢.٣٥٥.٩٩٢	صافي المبيعات يخصم:
	١٢٠.٦٤٧.٢٤٠	٣٨٠.٦١٠.٢٥٧	تكلفة المبيعات
	٨٣.٩٤٠.٦٥٢	٣٦١.٧٤٥.٧٣٥	مجموع الربح يخصم
	٢١.٠٤٥.٢٤١	٢٣.٩٨٦.٠٠٥	مصروفات عمومية وإدارية
	١.٣٣٣.٣٥٦	٨١٦.٨٥٣	مصروفات تمويلية
	٢٣٧.٧٣٢	٢٢٦.٢٤٦	بدلات مجلس الادارة
	٢٢.٦١٦.٣٢٩	٢٥.٠٢٩.١٠٤	يضاف / يخصم
	١٦.٩٨٤	١.٣٨٢.٩١٥	إيرادات إستثمارات مالية
	٢.٣٤٣.٦١٩	١.٢٤٣.١٠٤	فوائد دائنة
	(٤.١٠٦.٦٦٧)	(٢٤٩.٧١٦)	خسائر تقييم عملة واستثمارات مالية
	٤.٩٧٩	٧.٣٦٧	أرباح رأسمالية
	٦.٠٤٤.١٥٣	٣.٣٤٨.٥٢٤	إيرادات أخرى
٢١	(٢.٤٩٩.٤٣٨)	(٣.٤٣٩.٣٠٠)	تكلفة أعباء غير عادية
	١.٨٠٣.٦٣٠	٢.٢٩٢.٨٩٤	صافي الربح قبل الضريبة
	٦٣.١٢٧.٩٥٣	٣٣٩.٠٠٩.٥٢٥	يخصم:
	١٥.٢٦٣.٣٠٨	٨.٢٦١.٤٩٩	ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة
	٤٧.٨٦٤.٦٤٥	٣٣٠.٧٤٨.٠٢٦	صافي أرباح العام
	٤٧.٦٨٠.٩٦٥	١٦٤.٤٨٠.٧٦٦	الربح الخاص بكلا من:
	١٨٣.٦٨٠	١٦٦.٢٦٧.٢٦٠	مالكى الشركة الأم
	٤٧.٨٦٤.٦٤٥	٣٣٠.٧٤٨.٠٢٦	حقوق الاقلية / الحقوق غير المسيطرة
			صافي أرباح العام بعد الضريبة



شركة التعبير والاستشارات الهندسية

شركة مساهمة مصرية

قائمة الدخل الشامل المجمعة

عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

القيمة بالجنيه المصري

رقم الايصال	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١
ربح العام	٤٧,٨٦٤,٦٤٥	٣٣٠,٧٤٨,٠٢٦
الدخل الشامل الآخر	-	-
مجموع الدخل الشامل الآخر عن العام بعد خصم الضريبة	٤٧,٨٦٤,٦٤٥	٣٣٠,٧٤٨,٠٢٦
إجمالي الدخل الشامل عن العام	٤٧,٦٨٠,٩٦٥	١٦٤,٤٤٨,٠٧٦
إجمالي الدخل الشامل الخاص بكل من:	١٨٣,٦٨٠	١٦٦,٢٦٧,٢٦٥
مالكي الشركة الأم	٤٧,٨٦٤,٦٤٥	٣٣٠,٧٤٨,٠٢٦
حقوق الأقلية / الحقوق غير المسيطرة	-	-

البيان

ربح العام
الدخل الشامل الآخر
مجموع الدخل الشامل الآخر عن العام بعد خصم الضريبة
إجمالي الدخل الشامل عن العام
إجمالي الدخل الشامل الخاص بكل من:
مالكي الشركة الأم
حقوق الأقلية / الحقوق غير المسيطرة



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

القيمة بالجنيه المصرى

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	رقم الايضاح	البيان
٣٣٩,٠٥٧,٤١٨	٦٣,٦٤١,٨٩٤		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل:
			صافي الأرباح قبل الضرائب
			تعديلات لتسوية صافي الأرباح أو الحسائر مع التدفقات النقدية من
			أنشطة التشغيل:
			إهلاك
١,٤٨٠,٧١٣	١,٦٦٤,٤٩٧		فروق إعادة تقييم استثمارات مالية بعملات اجنبية
٣,٥٠١,٧١٣	٢,٨٣٧,٤٣٨		فروق إعادة تقييم عملة
١٥١,٦٤٢	١,٢٦٩,٢٢٩		أرباح رأسمالية
(٧,٣٦٧)	(٤,٩٧٩)		مخصصات انتقى الغرض منها
(٢,٤٤٤,٦٣٢)	-		المستخدم من المخصصات
-	(٢١,١٢٠)		الفوائد الدائنة
(١,٢٤٣,١٠٤)	(٢,٢٧٥,٨٧٠)		أرباح التشغيل قبل التغييرات في رأس المال العامل
٣٤٠,٤٩٦,٣٨٣	٦٧,١١١,٠٨٩		التغير في المخزون والاستثمارات العقارية
٥٤,٩٤٧,٣٢٤	(٥٥,٨٨١,٨٥٦)		التغير في العملاء ومدينون وأوراق القبض ومقاولين وأطراف ذات
(٤٢٣,٤٢٤,١٦٥)	١٠٧,٤٤٢,٨٨٥		التغير في عملاء دفعات مقدمة
(٩٧٤,٩٣٩)	٣,٧٨٢,٠٩٤		التغير في الموردون والمقاولون وأوراق الدفع وأطراف ذات علاقة
٢,٩٢٢,٢٩٩	(٩٥,٢٥٠,٨١١)		الضريبة المسددة
(١٢,٠٠٥,٠٧٩)	(٧,٩٨٧,٦٠٣)		صافي النقدية المستخدمة في أنشطة التشغيل
(٣٨,٠٣٨,١٧٧)	١٩,٢١٥,٧٩٨		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
			المدفوعات لشراء أصول ثابتة
(١,٥٣٥,٢٥٥)	(١,٤٢١,٥٣٧)		المقبوضات من بيع أصول ثابتة
٧,٤٢٠	٥,٠٠٠		فوائد مقبوضة
١,٢٤٢,٩٧٦	٢,٢٧٥,٩٢٨		صافي النقدية المستخدمة من أنشطة الاستثمار
(٢٨٤,٨٥٩)	٨٥٩,٣٩١		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
			تسهيلات إئتمانية
١٧,٠٤٢,٠٦٠	١٢,٠٣٥,١٩٩		توزيعات أرباح مدفوعة
(٢٧,١٥١,٣٥١)	-		صافي النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(١٠,١٠٩,٢٩١)	١٢,٠٣٥,١٩٩		صافي الزيادة أو النقص في النقدية وما في حكمها خلال العام
(٤٨,٤٣٢,٣٢٧)	٣٢,١١٠,٣٨٨		النقدية وما في حكمها في بداية العام
٨٠,٤٢٣,٦٠٥	٣١,٨٣٩,٦٣٦		النقدية وما في حكمها في نهاية العام
٣١,٩٩١,٢٧٨	٦٣,٩٥٠,٠٢٤		



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

الإجمالي	حقوق الأقلية	إجمالي حقوق المساهمين للشركة الأم	أرباح العلم	الأرباح الراجعة	إحتياطي رأس المال	الإحتياطي العلم	إحتياطي ارتفاع أسطر الأصل	الإحتياطي التقني	رأس المال
٥٣٣,١٥٣,٣٣٢	٨٠,٣٩٢,٨٩٩	٤٥٢,٧٦٠,٤٣٣	١٢٤,٤٦٩,٥٥٥	٥٧,٢٩٨,٩٦٧	٧٦٧,٨٩١	١٣٤,٥٧٠	٤,٦٩٩	٢٠,٣٠٤,٦٥١	٢٤٩,٤٨٠,٠٠٠
-	-	-	(١٢٤,٤٦٩,٥٥٥)	١١٧,١٤٠,٤٠٠	-	-	-	-	-
(٥٠,١٣٦,٢٩٣)	(٢٤,٨٧٧,٣١١)	(٢٥٣,٠٨٩,٨٦)	-	(٢٥٣,٠٨٩,٨٦)	-	-	-	-	-
٣٣٠,٧٤٨,٠٣٦	١٦٦,٢١٧,٣٦٠	١٦٤,٤٨٠,٧٦٦	١٦٤,٤٨٠,٧٦٦	١٤٩,٥٠٤,٠٦٥	٧٦٧,٨٩١	١٣٤,٥٧٠	٤,٦٩٩	٢٧,٥٦٠,١٦٦	٢٤٩,٤٨٠,٠٠٠
٨١٣,٧٦٤,٩٦٥	٢٢١,٨٣٢,٤٤٨	٥٩١,٩٣٢,١١٧	١٦٤,٤٨٠,٧٦٦	١٤٩,٥٠٤,٠٦٥	٧٦٧,٨٩١	١٣٤,٥٧٠	٤,٦٩٩	٢٧,٥٦٠,١٦٦	٢٤٩,٤٨٠,٠٠٠
-	-	-	(١٦٤,٤٨٠,٧٦٦)	١٢٣,٠٩٦,٤١٦	-	-	-	١,٣٨٤,٣٥٠	-
٤٧٨,٦٤,٩٤٥	١٨٣,٦٨٠	٤٧٦,٨٦٩	٤٧٦,٨٦٩	٣١٢,٦٠٠,٤٤١	٧٦٧,٨٩١	١٣٤,٥٧٠	٤,٦٩٩	٢٨,٩٤٤,٥١٦	٢٤٩,٤٨٠,٠٠٠
٨١٦,٢٣٩,٦١٠	٢٢٢,٠٦٥,٧٨	٦٣٩,١٦٣,٨٢	٤٧٦,٨٦٩	-	-	-	-	-	-

الرسيد في ٢٠١٨/١/١
 اقول ان الارباح الراجعة
 توزيعات ارباح
 السجل التام عن العلم العام المنتهي في ٢٠١٨/١٧/٣١
 الرسيد في ٢٠١٨/١/١
 اقول ان الارباح الراجعة
 توزيعات ارباح
 السجل التام عن العلم العام المنتهي في ٢٠١٩/٧/٣١
 الرسيد في ٢٠١٩/٧/٣١



شركة التعمير والاستشارات الهندسية
" شركة مساهمة مصرية "

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
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 ١٩٩٧/٤/١٠ تم تعديل اسم الشركة ليكون " شركة التعمير والاستشارات الهندسية" وقد تم النشر عن ذلك بجريدة الوقائع المصرية العدد ٨٣ بتاريخ ١٩٩٧/٤/١٢ وهي شركة خاضعة لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١.

طبيعة نشاط الشركة

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

٢- أسس إعداد القوائم المالية المجمعة :

١/٢- المعايير المحاسبية والقوانين المتبعة

- يتم إعداد القوائم المالية المجمعة للشركة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ويتم تعديل القوائم المالية للشركات التابعة التي تتبع سياسات محاسبية مختلفة عن تلك المتبعة بالشركة القابضة إن وجدت كلما كان ذلك ضرورياً ويمكننا وذلك بغرض توحيد السياسات المحاسبية.
- تم اعتماد القوائم المالية بقرار مجلس الإدارة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٥

أسس القياس

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

عملة التعامل وعملة العرض

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

٢/٢- التقديرات والافتراضات المحاسبية

- يتطلب إعداد القوائم المالية وفقا لمعايير المحاسبة المصرية قيام الإدارة بعمل تقديرات وافتراضات تؤثر على قيم الأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات خلال الفترة المالية هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات ويتم دراسة تلك التقديرات والافتراضات بصورة مستمرة واثبات الآثار المترتبة على تعديل التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها هذا التعديل والفترات المستقبلية التي ستأثر بذلك التعديل 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 (١٦)
- الأدوات المالية إيضاح رقم (٢٥)
- الضريبة المؤجلة إيضاح رقم (٢٩)

٣/٢ نطاق القوائم المالية المجمعة:

تتضمن القوائم المالية المجمعة الشركات التابعة وبيانا كالتالي:

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

* تمتلك شركة ديار التعمير شركة ديار كو للاستثمار العقاري بنسبة ٤٦ %

١/٣/٢- أسس التجميع:

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

- تتمثل حقوق الأقلية في صافي حقوق الملكية في نتائج أعمال الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم والتي تم إدراجها تحت بند مستقل "حقوق الأقلية" بالمركز المالي المجموع وتم حسابها بما تساوى حصتهم في القيمة الدفترية لصافي أصول الشركات التابعة في تاريخ المركز المالي المجموع.
٢/٣/٢ - الشركات التابعة:

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

٣/٣/٢ - الشركات الشقيقة:

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة والمتبعة في التجميع

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

١/٣ الأصول الثابتة والإهلاك

أ - الاعتراف

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

ب- القياس

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

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 سنويا وذلك علي مدي العمر الإنتاجي المقدر لكل أصل من هذه الأصول فيما عدا بند الأراضي.
- فيما يلي بيان بالعمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من الأول الثابتة لغرض احتساب الإهلاك:

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

٢/٣- استثمارات طويلة الأجل:

أراضي مخصصة لمشروعات التعمير

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

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

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

استثمارات مالية في شركات تابعة:

- يتم إثبات الاستثمارات المالية طويلة الأجل في الشركات التابعة بتكلفة اقتنائها مخصوم منها الاضمحلال في القيمة ويتم تقدير الاضمحلال لكل استثمار علي حدي ويتم إثباته في قائمة الدخل ، وتتم المحاسبة عن هذه الاستثمارات بطريقة التكلفة ، ويتم إثبات الإيرادات من هذه الاستثمارات وفقا لقرارات مجلس إدارة تلك الشركات وجمعياتها العامة بتوزيع الأرباح.

استثمارات مالية متاحة للبيع :

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

استثمارات عقارية

- يدرج هذا البند العقارات الكاملة و العقارات تحت الإنشاء أو التطوير 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.

٣/٣- المخزون:

- يتم تقييم المخزون طبقاً للأسس التالية:

المواد الخام والتشوينات

- يتم تسعير مخزون المواد الخام والتشوينات بإتباع طريقة المتوسط المرجح ويتم تقييمه بالتكلفة الفعلية أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

الإنتاج غير التام

- يتم تقييم مخزون الإنتاج غير التام بالتكلفة الفعلية مضافاً إليها ما يخصها من المصروفات المباشرة وغير المباشرة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

الإنتاج التام

- يتم تقييم مخزون الإنتاج التام بالتكلفه الفعلية أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

٤/٣- تكلفة الاقتراض

- يتم تسجيل تكاليف الاقتراض بقائمة الدخل في الفترة التي تتحقق فيها، واستثناء من ذلك يتم راسمه تكلفه الاقتراض التي تتصل مباشرة باقتناء أو تشيد أو إنتاج أصل ثابت وتضاف على قيمه هذا الأصل وتلك على مدى العمر الانتاجي المقدر له.

٥/٣- تحقق الإيراد

- يتم إثبات قيمة المبيعات عند تسليم العقارات المباعة للعملاء طبقاً لشروط التعاقد مع الالتزام بالشروط التالية:

- أن تقوم الشركة بتحويل المخاطر والعوائد الأساسية للملكية العقارات الى المشتري .
- ألا تحتفظ الشركة بحق التدخل الإداري المستمر بالدرجة التي ترتبط عادة بالملكية، أو الرقابة الفعالة على العقارات المباعة.
- أن يمكن قياس قيمة الإيراد بشكل دقيق .
- أن يتوافر توقع كاف عن تدفق المنافع الاقتصادية المصاحبة للمعاملة الى الشركة.
- إمكانية تحديد قيمة التكاليف التي تحملتها أو 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 بالإقساط المستحقة خلال السنة المالية.
 - يتم إثبات إيراد مبيعات الأراضي والعقارات بكامل القيمة عند إجراء البيع وتسليم الوحدات للعملاء طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.
 - تكلفة الوحدات المباعة محددة بشكل دقيق.

إيرادات الإشراف والتصميم وأعمال المقاولات للغير :

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

إيرادات الاستثمارات :

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

٦/٣- ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

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

٧/٣- الاحتياطات :

- طبقاً للنظام الأساسي للشركة يتم تجنيب ٥% من صافي الأرباح السنوية علي الأقل لتكوين احتياطي قانوني ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠% من رأس المال الشركة المصدر ومتي نقص الاحتياطي يتم العودة الي الاقتطاع ويستعمل الاحتياطي بقرار من الجمعية العامة بناءً على اقتراح مجلس الإدارة . احتياطي ارتفاع أسعار أصول كان يتم ترحيل الأرباح الرأسمالية إليه فيما سبق " عند التوزيع " 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 للادئحة 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 التسييط

- يتم تكوين مخصص الانخفاض في قيمة عملاء التسييط 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 والناجئة عن الأصول المالية المتاحة للبيع والمحمل أثر التعير في قيمتها العادلة ضمن حقوق الملكية يتم تحميلها علي قائمة الدخل عند وجود أدلة موضوعية تقيد ذلك الحدث، أي أنه يتم رد قيمة الاضمحلال السابق تسجيله في الفترات السابقة عندما يكون هناك زيادة في القيمة الاستردادية للأصل عن تلك التي تم تحديدها سلفاً بحيث لا تزيد القيمة الدفترية لهذه الأصول بعد رد الاضمحلال عن صافي قيمتها الدفترية الأصلية بعد إهلاكها كما لو لم يكن هناك اضمحلال في قيمتها.

الأصول غير المالية :-

- يتم دراسة قيم أصول المجموعة غير المالية في تاريخ الميزانية (فيما عدا المخزون والأصول الضريبية المؤجلة 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 للتقود والمخاطر المرتبطة بالأصل.
- ويتم رد قيمة الاضحلال السابق الاعتراف به في الفترات السابقة عندما يكون هناك تغير في التقديرات المستخدمة في تحديد القيمة الاستردادية للأصل بحيث لا تزيد القيمة الدفترية لهذه الأصول عن صافي قيمتها الدفترية الأصلية بعد إهلاكها أو استهلاكها كما لو لم يكن هناك انخفاض في قيمتها.

١٠/٣- النفقات:

أ- الضريبة على الدخل

- تتكون ضريبة الدخل على الربح والخسارة للعام من الضريبة الجارية والمؤجلة، يتم الاعتراف بضريبة الدخل بقائمة الدخل فيما عدا المدى الذي ترتبط فيه ببند يتم الاعتراف بما مباشرة بحق الملكية، وفي تلك الحالة يتم الاعتراف بما مباشرة بحق الملكية.

ب- الضريبة الجارية:

- هي الضريبة المستحقة السداد المرتبطة بالربح الضريبي للعام، باستخدام معدلات الضريبة المطبقة أو المطبقة أساساً في تاريخ الميزانية، وأي تعديل على الضريبة المستحقة فيما يتعلق بالسنوات السابقة.

ج- الضريبة المؤجلة:

- الضريبة المؤجلة تتمثل في طريقة التزامات الميزانية في الضريبة التي تنشأ نتيجة لوجود فروق مؤقتة بين المبالغ المرحلة للأصول 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 الضريبية 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- توزيعات الأرباح:

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

١٣/٣- ربحية السهم:

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

١٤/٣- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة :

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

٤- الأصول الثابتة المجمعة بالصافي:

- وبيانا كالتالي:

القيمة بالجنيه المصري

بيان	أراضي	مباني	آلات ومعدات	وسائل نقل	عدد وأدوات	حاسب آلي وأجهزة كهربائية	أثاث ومعدات مكاتب	الإجمالي
شركة التعمير والاستشارات الهندسية	٣٢,٢٦٩	١٠,٩٦٦,٦٩٠	٦,٦٠٩	٢٠,٧٠٨	٢,٥٤٩	-	٢,٨١٩,٩٦١	١٣,٨٤٨,٧٨٧
شركة دياركو للاستثمار العقاري	-	-	-	-	-	-	٤٨,٩٦٥	٤٨,٩٦٥
صافي القيمة الدفترية	٣٢,٢٦٩	١٠,٩٦٦,٦٩٠	٦,٦٠٩	٢٠,٧٠٨	٢,٥٤٩	-	٢,٨٦٨,٩٢٦	١٣,٨٩٧,٧٥٢

٤/١ - شركة التعمير والاستشارات الهندسية

- وبيناها كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري

بيان	اراضي	مباني	آلات ومعدات	وسائل نقل	عدد وأدوات	أثاث ومعدات مكاتب	الإجمالي
التكلفة في ٢٠١٩/١/١	٣٢.٢٦٩	٢٧.٦٤٢.١٢٠	١٨٢.٢٢٦	٢.٣٠٤.١٣١	١٨.٢٦٣	٥.٢٦٣.٧١٤	٣٥.٤٤٢.٧٢٣
إضافات خلال العام	-	٧٦.٥٣٤	-	-	-	١.٣٤٥.٠٠٣	١.٤٢١.٥٣٧
استبعادات خلال العام	-	(٢١.٣٤٠)	-	-	-	(٢.٢١٠)	(٢٤.٥٥٠)
التكلفة في ٢٠١٩/١٢/٣١	٣٢.٢٦٩	٢٧.٦٩٧.٣١٤	١٨٢.٢٢٦	٢.٣٠٤.١٣١	١٨.٢٦٣	٦.٦٠٥.٥٠٧	٣٦.٨٣٩.٧١٠
مجم الإهلاك في ٢٠١٩/١/١	-	١٥.٨٦٤.٩٧١	١٧٤.٩٣١	٢.٢٢٩.٢٣٣	١٥.١٦٢	٢.٠٢٩.٧٨٣	٢١.٣١٤.٠٨٠
إهلاك العام	-	٨٧٨.٣٤١	٦٨٦	٥٤.١٩٠	٥٥٣	٧٥٨.٩٥٠	١.٦٩٢.٧٢٠
استبعادات من مجموع الإهلاك خلال العام	-	(١٢.٦٨٨)	-	-	-	(٢.١٨٩)	(١٥.٨٧٧)
مجم الإهلاك في ٢٠١٩/١٢/٣١	-	١٦.٧٣٠.٦٢٤	١٧٥.٦١٧	٢.٢٨٣.٤٢٣	١٥.٧١٥	٢.٧٨٥.٥٤٤	٢٢.٩٩٠.٩٢٣
صافي القيمة الدفترية في ٢٠١٩/١٢/٣١	٣٢.٢٦٩	١٠.٩٦٦.٦٩٠	٦.٦٠٩	٢٠.٧٠٨	٢.٥٤٩	٢.٨١٩.٩٦١	١٣.٨٤٨.٧٨٧
صافي القيمة الدفترية في ٢٠١٨/١٢/٣١	٣٢.٢٦٩	١١.٧٧٧.١٤٩	٧.٢٩٥	٧٤.٨٩٨	٣.١٠١	٢.٢٣٢.٩٣١	١٤.١٢٨.٦٤٣

- تم تقييم الأصول المشتراه قبل ٢٠٠٠/٩/٣٠ وتم إثباتها بالدفاتر بالقيمة بعد التقييم في عام ٢٠٠٢ وتم إضافة فروق التقييم الى حقوق الملكية . اما الاصول الثابتة المشتراه جديدة فتشبت بتكلفة اقتنائها خصوصا منها مجموع 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 أراضى غير مسجله باسم الشركة متمثلة في (مدينة نصر - حلمية الزيتون) وتبلغ تكلفتها ١٠,٧١٧ جنية مصرى ويرجع عدم تسجيل بعض اراضى المشاريع المقامة من الشركة الى أن معظم اراضى المشاريع ألت ملكيتها للشركة في ظل تبعيتها للقطاع العام والمؤسسة العامة للاسكان وذلك بموجب قرارات تخصيص جمهورية أو وزارية .
- وكذلك لم تقم الشركة بالانتهاء بعد من إجراءات تسجيل أرض ٦ اكتوبر المدرجه بالانتاج غير التام والبالغ مساحتها ٧٠ فدان تقريبا (قطعة ١٦ ، ٢٢) بالمنطقة العمرانية الأولى وتقوم الشركة حاليا باتخاذ الاجراءات القانونية الخاصة بتسجيل الارض .
- كما توجد تعديلات على اجزاء من بعض اراضى الشركة مثل اجزاء من ارض عمارات الإعلام - الجزيرة وارض عمارة نفق الهرم تحاول الشركة حلها قضائيا.
- وقد بلغت قيمة الأصول الثابتة المهلكة دفتريا ولازالت تعمل بشركة التعمير والاستشارات الهندسية في ٢٠١٩/١٢/٣١ مبلغ ١,٧٧٨,٨١٤ جنية مصرى ولا يوجد أصول ثابتة معطلة مؤقتا أو متوقفة عن الاستخدام أو محتفظ بها حين التصرف فيها وذلك في ٢٠١٩/١٢/٣١ .

٤/ب - شركة دياركو للاستثمار العقاري
- وبيانا كالتالي:

القيمة بالجنيه المصري

بيان	أثاث ومعدات مكاتب	أجهزة كهربائية	حاسب آلي	الإجمالي
التكلفة في ٢٠١٩/١/١	٥٢,٧٨٦	٧٤,٢٠٥	٣٨,٧٠٠	١٦٥,٦٩١
إضافات خلال العام	-	-	-	-
إستبعادات خلال العام	(٣٩,١٨٠)	(٨,٨٥٠)	-	(٤٨,٠٣٠)
التكلفة في ٢٠١٩/١٢/٣١	١٣,٦٠٦	٦٥,٣٥٥	٣٨,٧٠٠	١١٧,٦٦١
مجم الإهلاك في ٢٠١٩/١/١	٣٧,٧٩٠	١٥,٠٣٩	٢٩,٠٢٥	٨١,٨٥٤
إهلاك العام	٣,٤٠١	١٦,٣٣٩	٩,٦٧٥	٢٩,٤١٥
إستبعادات خلال العام	(٣٤,٣٨٩)	(٨,١٨٤)	-	(٤٢,٥٧٣)
مجم الإهلاك في ٢٠١٩/١٢/٣١	٦,٨٠٢	٢٣,١٩٤	٣٨,٧٠٠	٦٨,٦٩٦
صافي القيمة الدفترية في ٢٠١٩/١٢/٣١	٦,٨٠٤	٤٢,١٦١	-	٤٨,٩٦٥
صافي القيمة الدفترية في ٢٠١٨/١٢/٣١	١٤,٩٩٦	٥٩,١٦٨	٩,٦٧٥	٨٣,٨٣٩

٥- استثمار عقارى - بالصافي

- عند بدء فصل الاستثمارات العقارية عن الأصول الثابتة يتم إضافة تكلفة الأراضي والمباني الموجودة بالأصول الثابتة ومخزون الإنتاج التام للاستثمارات العقارية وذلك لتأجير تلك الوحدات تطبيقاً للمعيار رقم ٣٤ من معايير المحاسبة المصرية والصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ وتم استخدام نموذج التكلفة والقيمة السوقية التقديرية بمبلغ ٨٤،٨٥٩ مليون جنيه مصري وفيما يلي بيان حركة الاستثمارات العقارية علماً أن القيمة الإيجارية للاستثمارات في ٢٠١٩/١٢/٣١ 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	٢٨٠،٨٦٦،٦٩٥	٢٩،٣٥٢،١٩٢
استبعايدات العام	(٦،٣٨٢)	(١٢٨،٩٣٤)	(١٣٥،٣١٦)
التكلفة في ٢٠١٩/١٢/٣١	٤٧٩،١١٥	٢٨٠،٧٣٧،٧٦١	٢٩،٢١٦،٨٧٦
مجم الإهلاك في ٢٠١٩/١/١	-	١٨٠،٥٢٩،٥٦٧	١٨٠،٥٢٩،٥٦٧
إهلاك العام	-	١،٠٨٨،٣٦٨	١،٠٨٨،٣٦٨
إهلاك استبعايدات	-	(٧٥،١٠٣)	(٧٥،١٠٣)
مجم 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 بها حتى تاريخ الاستحقاق

- استثمارات في أوراق مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق "سندات حكومية وسندات إسكان"
- وبيانات كالتالي:

القيمة بالجنيه المصري

بيانات	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١
بنك الاستثمار القومي	٩٣،٩٦٥	٩٣،٩٦٥
وزارة المالية	٣٩١،٣٠٣	٣٩١،٣٠٣
الإجمالي	٤٨٥،٢٦٨	٤٨٥،٢٦٨

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

القيمة بالجنيه المصري

إجمالي تكلفة الاستثمار في ٢٠١٨/١٢/٣١	إجمالي تكلفة الاستثمار في ٢٠١٩/١٢/٣١	نسبة المساهمة %	عدد الأسهم	
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 مقدارها 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 انه تم توزيع أرباح عن تلك الاستثمارات بمبلغ ١,٣٦٥,٩٣١ جنيه خلال عام ٢٠١٨ مع تخفيض قيمة الاستثمار بمبلغ ٣,٧٠٢,٤٨٣ جنيه بعد تسوية الاسترداد والزيادة بمبلغ ٢٠٠,٧٧٠ جنيه قيمة أثر تغيرات أسعار صرف العملة خلال عام ٢٠١٨ ، هذا بالإضافة إلى انخفاض في قيمة الاستثمار خلال عام ٢٠١٩ بمبلغ ٢,٨٣٧,٤٣٨ جنيه أثر تغيرات أسعار صرف العملة مع الاحتفاظ بنفس نسبة المساهمة .

٨- عملاء "بالصافي" - وبيئها كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	بيان
٤,٦٤٣,٠٤٢	٤,٢٥٠,٩٥٧	عملاء خدمات مؤداة
٢٤١,١٩٨,٠٩٤	٢١٩,٥٣٠,٥٦٢	عملاء تقسيط مبيعات " قصيرة الأجل "
٢٤٥,٨٤١,١٣٦	٢٢٣,٧٨١,٥١٩	الإجمالي
(٤,٤٢٩,٠٤٤)	(٤,٤٢٩,٠٤٤)	يخصم: الانخفاض في العملاء
٢٤١,٤١٢,٠٩٢	٢١٩,٣٥٢,٤٧٥	الصافي

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

٩- مستحق من اطراف ذات علاقة
- وبيانات كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري		طبيعة التعامل	بيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	عملاء خدمات مؤداه	الشركة الدولية لخدمات البيئة (تاكسي العاصمة) **
٣,٢٣٥,٣٤٤	٣,٢٣٥,٣٤٤		الإجمالي
٣,٢٣٥,٣٤٤	٣,٢٣٥,٣٤٤		

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

١٠- أرصدة مدينة أخرى "بالصافي"
- وبيانات كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري		بيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	مصرفات مدفوعة مقدما
٤٦٩,٤٢٠	٢٠٨,٧٧٤	مدينون متنوعون
١٦,٢٦٧,٨٢٩	١٣,٥٠٤,٠٩٠	ايرادات مستحقة
٣٤٧,٧٧٢	٣٤٧,٧١٤	ضريبة خصم المنبع
٧٢,١٧٩	١٤٧,٦٢١	جاري مصلحة الضرائب على المبيعات (القيمة المضافة)
١,٨٧٢,٠٤٧	١,٥٨٩,٩٦٣	جاري مصلحة الضرائب
٢,٩٨١,٦٩٦	٢,٧٩٨,١٢٩	جاري مصلحة الضرائب (عقارية)
٤٢,٦٦٣	٤٢,٦٦٣	الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية
١٢٧,٦٧٤	١٢٧,٣٢٩	سلف عاملين
١٥٩,٩٣٤	١,٥٠٧,٩٤٢	ضريبة كسب عمل
١١,٠٥٤	-	أرصدة مدينة أخرى
٣٥٢,٠٠٥	٥١٤,٥٧٣	تأمينات لدى الغير
٦٤٦,٨٦١	٦٤٦,٨٦١	الإجمالي
٢٣,٣٥١,١٣٤	٢١,٤٣٥,٦٥٩	يخصم:
(١,٦٦٢,٣٩٩)	(١,٦٤١,٢٧٩)	الانخفاض في المدينون
٢١,٦٨٨,٧٣٥	١٩,٧٩٤,٣٨٠	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 إتحاد الشاغلين ، ومبلغ ٢،٨٦١ مليون جنيه دفعات مقدمة للمقاولين ومبلغ ٠،٨٨٤ مليون جنيه مبالغ مسدد تحت حساب الضريبة عن سنوات محل النزاع الضريبي ، ومبلغ ٠،٨٨٠ مليون جنيه للشركة العامة للمخابز ، ومبلغ ١،٥٣٧ مليون جنيه مسددة لشركات الدعاية تحت حساب الإعلانات ، ومبلغ ٤٦٨ ألف جنيه لتركيب عدادات كهرباء وحدات ديار ٢ .

١١- موردين ومقاولون - وبياهما كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري		بيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
١٠،٥٧٨،١٥٢	١٦،٠٣١،٢١٨	دفعات تحت حساب توريدات
١٠،٥٧٨،١٥٢	١٦،٠٣١،٢١٨	الإجمالي

١٢- نقدية بالصندوق والبنوك : - وبياهما كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري		بيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٣٠،٣٧٩،٠١٦	٦١،٠٣٣،٩٩٢	نقدية لدي البنوك - جاري
١،٤٦٠،٦٢٠	١،٦٤٦،٨٠٣	ودائع لدي البنوك *
٣١،٨٣٩،٦٣٦	٦٢،٦٨٠،٧٩٥	الإجمالي

* الودائع لدي البنوك تجدد من شهر الي ثلاثة أشهر

١٣- رأس المال:

- صدر قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة والمنعقدة بتاريخ ٢٣/٤/٢٠١٧ بالموافقة على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ٢٢٦،٨٠٠،٠٠٠ جنيه إلى ٢٤٩،٤٨٠،٠٠٠ جنيه وذلك بتوزيع أسهم مجانية والبالغ إجماليها 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 مصرى وزيادات بأسهم مجانية بمبلغ ١١٢،٢٢٢ مليون جنيه مصرى 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 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 كالآتي:

القيمة بالجنيه المصري

بيان	عدد الأسهم	رأس المال المصدر والمكتتب فيه	نسبة المساهمة
مساهمون اجانب (قطاع خاص وافراد)	٨,٧٢٢,٠٦٥	١٢٢,١٠٨,٩١٠	%٤٨,٩٥
مساهمون قطاع عام	٦٧٣,٥٧٠	٩,٤٢٩,٩٨٠	%٣,٧٨
شركات ومؤسسات وافراد قطاع خاص	٨,٤٢٠,٣٥٣	١١٧,٨٨٤,٩٤٢	%٤٧,٢٥
اتحاد العاملين المساهمين	٤,٠١٢	٥٦,١٦٨	%٠,٠٢
الاجمالي	١٧,٨٢٠,٠٠٠	٢٤٩,٤٨٠,٠٠٠	%١٠٠

١٤- حقوق غير المسيطرين:

- وبيانا كالآتي:

القيمة بالجنيه المصري

بيان	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١
حقوق غير المسيطرين في شركة ديار التعمير	٢٢٢,٠٠٨,٠٩٩	٢٢١,٨١١,٣٢٧
حقوق غير المسيطرين في شركة سكني للاستثمار العقاري	٢٣,٧٦٨	٣٦,٩٠٠
حقوق غير المسيطرين في شركة استشارات التعمير	(١٥,٣٣٩)	(١٥,٣٧٩)
الإجمالي	٢٢٢,٠١٦,٥٢٨	٢٢١,٨٣٢,٨٤٨

١٥- التسهيلات البنكية

- قامت الشركة خلال عام ٢٠١٨ بالحصول على تسهيل إئتماني بمبلغ ٧٠ مليون جنيه من البنك الأهلي المتحد وذلك بغرض تمويل مشروع ديار ٢ وتم استخدام ٢٩,٠٧٧ مليون جنيه منه حتى ٢٠١٩/١٢/٣١ .

١٦- المخصصات:

- وبياناتها كالاتي:

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

- وفيما يلي بيان بحركة المخصصات خلال العام المالي المنتهي في ٢٠١٩/١٢/٣١:

القيمة بالجنيه المصري

بيان	رصيد ٢٠١٩/١/١	انقضى الغرض منه	المستخدم 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

١٧- الدائنون

- وبياناتها كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري

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

١٨- أرصدة دائنة أخرى

- وبياناتها كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري

القيمة بالجنيه المصري		بيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٢٢٢,٧١٥	١٠,٩٢٩	عملاء - دائن
٤٦٦,٨٨٣	٣٣١,١٠٢	فوائد تقسيط مبيعات مؤجلة
٢,٦١٧,٠٧٥	٣٨٧,١٣٠	مصرفات مستحقة
١٠٤,٠١٤,٨٠٠	٣٢,٧١١,٤٥٧	موردون ومقاولون وتأمينات للغير
١٠,٣٠٩,٤٨١	٦٥,٨٦٠	أوراق دفع
١,٠٢٧,٣٧١	٣,٢٧٢,٧٥٠	أخرى
٢٤,٨١٥,٦٠٧	٢٠,٦٦١,٦١٥	دائنو توزيعات
١٤٣,٤٧٣,٩٣٢	٥٧,٤٤٠,٨٤٣	الإجمالي

١٩- مستحق إلى اطراف ذات علاقة
- وبيانها كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري		طبيعة التعامل	بيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١		
١٩٦,٧٠٢	٢٠٢,١٢٨	عميل	شركة وثيقة لتداول الأوراق المالية شركة إحيارام العقارية مساهمات خارجية
٧٨,٨٥٧,٠٤٨	٧٨,٨٥٧,٠٤٨	جاري	
٢٩,٢٠٠	٢٩,٢٠٠		
٧٩,٠٨٢,٩٥٠	٧٩,٠٨٨,٣٧٦		الإجمالي

٢٠- صافي المبيعات
- وبيانها كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري		بيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٧٣٨,٣٧٧,٢٥٧	٢٠٠,٨٨٩,٠٨٨	مبيعات وحدات الإسكان
٢٥٧,٦٣٨	١٣٥,٧٨١	أرباح بيع مشروعات محققة
٣,١٢٨,٦٤١	٤,٣١١,٧٣٧	إيجارات محصلة
٤٠٨,٤١٠	٥٧٦,٨٥١	خدمات عقارية
٣,٢٨٩,٧٤٣	٤,١١٦,٣٧٦	رسوم إدارية وتنازلات
٨٢٨,٠٠٠	-	إيرادات الإشراف
٧٤٦,٢٨٩,٦٨٩	٢١٠,٠٢٩,٨٣٣	الإجمالي
(٣,٣٧٣,٣٠٨)	(٥,٠٦٩,٣٩٠)	يخصم
(٥٦٠,٣٨٩)	(٣٧٢,٥٥١)	مردودات مبيعات
		خصم مسموح به
٧٤٢,٣٥٥,٩٩٢	٢٠٤,٥٨٧,٨٩٢	الصافي

٢١- 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 إتحاد الشاغلين لكمبوند ديار ١ بمبلغ ١,١٥٦ مليون جنيه.

٢٢- نصيب السهم في الأرباح:
- وبيناها كالتالي:

القيمة بالجنيه المصري		بيان	
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
١٢٧,٦٩٠,٦٠٩	٣٧,٨٠٩,٣٢٩	أرباح العام *	
١٧,٨٢٠,٠٠٠	١٧,٨٢٠,٠٠٠	متوسط عدد الأسهم المرجحة	
٧,١٦٦	٢,١٢٢	نصيب السهم في الأرباح	

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

٢٣- الالتزامات العرضية

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

٢٤- التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة:

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

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

القيمة بالجنيه المصري		القيمة بالجنيه المصري		اجمالي الحركة خلال العام		طبيعة التعامل	البيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	دائن	مدين		
-	٣,٢٣٥,٣٤٤	-	٣,٢٣٥,٣٤٤	-	-	عميل	شركة الدولي لخدمات البيئة
١٩٦,٧٠٢	-	٢٠٢,١٢٨	-	٥٥٠,١٧١	٥٤٤,٧٤٥	عميل	شركة وثيقة لتداول الاوراق الماليه
٢٩,٢٠٠	-	٢٩,٢٠٠	-	-	-	مساهمة	مساهمات خارجية
٧٨,٨٥٧,٠٤٨	-	٧٨,٨٥٧,٠٤٨	-	-	-	جاري	شركة أحيرام العقارية
٧٩,٠٨٢,٩٥٠	٣,٢٣٥,٣٤٤	٧٩,٠٨٨,٣٧٦	٣,٢٣٥,٣٤٤	٥٥٠,١٧١	٥٤٤,٧٤٥		الإجمالي

٢٥- 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.

١/٢٥- 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.

٢٦- 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.

١/٢٦ هيكل إدارة المخاطر

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

٢/٢٦ التركيزات الشديدة للمخاطر

- تنشأ التركيزات عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة متشابهة أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية متماثلة مما قد يعرض هؤلاء الأطراف لتأثير مماثل من حيث الوفاء بالتزامات تعاقدية نتيجة التغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها تشير التركيزات إلي الحساسية النسبية لأداء الشركة نحو التطورات التي تؤثر علي قطاع أعمال بذاته أو علي منطقة جغرافية معينة . ولتجنب التركيزات الشديدة للمخاطر تتضمن سياسات وإجراءات الشركة توجيهات محددة للتركيز علي حدود الجمهورية والطرف المقابل والاحتفاظ بالمحفظة المتنوعة يتم مراقبة وإدارة تركيزات مخاطر الائتمان علي الأساس.

٣/٢٦ مخاطر الائتمان

- إن مخاطر الائتمان هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الاداء المالية علي الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر تدير الشركة مخاطر الائتمان عن طريق وضع

حدود للأطراف المقابلة من الأفراد كما تراقب الشركة مخاطر الائتمان وتقوم بتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة بصورة مستمرة بحيث يصبح تعرض الجمعية لمخاطر الديون المدومة 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.

- يمثل 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
٨٦٧,١٤٠,١٨١	٧٦٥,٧٩٦,٥٤٤	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
٣١,٨٣٩,٦٣٦	٦٢,٦٨٠,٧٩٥	أرصدة لدي البنوك وودائع قصيرة الأجل
٣٥,٥٠٢,٢٣١	٣٩,٠٦٠,٩٤٢	مدينون وارصده مدينه أخرى
٦٧,٣٤١,٨٦٧	١٠١,٧٤١,٧٣٧	الإجمالي

٤/٢٦ 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 لتتويج مصادر التمويل وإدارة الأصول مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة بصورة يومية.

- إن هدف الشركة هو الحفاظ علي التوازن بين استمرار التمويل والمرونة من خلال استخدام الودائع البنكية والقروض.
- يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق التزامات الشركة استناداً إلي التزامات السداد التعاقدية غير المخصومة تعكس قائمة استحقاق الالتزامات المالية التدفقات النقدية التي تتضمن دفعات الفائدة المستقبلية علي مدي عمر هذه الأصول المالية.

القيمة بالجنيه المصري

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	البيان
٢٦,٢٣٢,٨٢٧	٢٦,٤٦٦,٣٢٩	الدائنون
١٤٣,٤٧٣,٩٣٢	٥٧,٤٤٠,٨٤٣	أرصدة دائنة أخرى
١٦٩,٧٠٦,٧٥٩	٨٣,٩٠٧,١٧٢	الإجمالي

٥/٢٦ - خطر تقلبات سعر صرف العملات الأجنبية :

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

٦/٢٦ - 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 , وللحد من تأثير هذا الخطر تقوم الشركة بمراقبة توافق تواريخ استحقاقات الأصول والالتزامات المالية مع أسعار الفائدة المرتبطة بها .

٧/٢٦ 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.

٨/٢٦ مخاطر السوق

- إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الأصول نتيجة للتغيرات في متغيرات السوق مثل أسعار الفائدة وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم سواء نتجت هذه التغيرات عن عوامل تتعلق باستثمارات خاصة أو الجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر علي جميع الاستثمارات المتداولة في السوق وتدار مخاطر السوق علي أساس توزيع الأصول بصورة محددة مسبقاً علي فئات متعددة للأصول وتنوع الأصول بالنسبة للتوزيع الجغرافي والتركز في قطاعات الأعمال والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

٩/٢٦ - إدارة رأس المال :

- أن هدف الشركة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس مال جيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق اعلي قيمة للمساهم وتقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليية في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وللمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله قد تقوم الشركة بتعديل مدفوعات توزيعات 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 بميكمل رأسمالي فعال بهدف تطوير الأعمال وتعظيم العائد للمساهمين من خلال الاستقادة الأمثل من حقوق الملكية. يتكون هيكل رأس مال الشركة من حقوق الملكية للمساهمين والتي تضم رأس المال المصدر والاحتياطي والأرباح المرحلة وصافي أرباح الفترة وقد بلغت حقوق الملكية في ٢٠١٩/١٢/٣١ مبلغ ٨٦١،٦٢٩،٦١٠ جنيه مصري مقابل مبلغ ٨١٣،٧٦٤،٩٦٥ جنيه مصري في ٢٠١٨/١٢/٣١.

٢٧- 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
٣١،٨٣٩،٦٣٦	٦٢،٦٨٠،٧٩٥	نقدية وما في حكمها كما سبق عرضها في الميزانية
١٥١،٦٤٢	١،٢٦٩،٢٢٩	يضاف: أثر التغيرات في أسعار الصرف
٣١،٩٩١،٢٧٨	٦٣،٩٥٠،٠٢٤	النقدية وما في حكمها المعدلة كما تظهر في قائمة التدفقات النقدية

٢٨- الموقف الضريبي:

ضريبة المبيعات:-

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

ضريبة الدمغة:-

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

ضريبة كسب العمل:-

- تم الفحص حتى عام ٢٠٠٤ وتم الاعتراض على الفحص وتم اعادة الفحص وسداد الفروق الضريبية ، وتم فحص السنوات ٢٠١٦/٢٠٠٥ وتم الإعتراض 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 الاقرار الضريبي في المواعيد القانونية .

- تم احتساب الضريبة الدخلية والضريبة المؤجلة عن العام المالي المنتهي في ٢٠١٩/١٢/٣١ وتأثير القوائم المالية ما .

٢٩- 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 ورصيداً التراكمي حتى ٢٠١٩/١٢/٣١ مبلغ ٢،١٨٣،٣١٥ جنيه مصري.

٣٠- 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 .