

شركة دلتا للإنشاء والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الفهرس

صفحة

١	تقرير مراقب الحسابات
٢	قائمة المركز المالي
٣	قائمة الدخل
٤	قائمة الدخل الشامل
٥	قائمة التغير في حقوق الملكية
٦	قائمة التدفقات النقدية
٧	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

الاسكندرية في : 2020/02/25

السادة / البورصة المصرية – قطاع الافصاح

تحية طيبة و بعد،،،

بالإشارة الى انخفاض صافي الربح للعام المالى المنتهى فى 2019/12/31

نتشرف بالافادة بان الانخفاض يرجع الى الاسباب التالية :-

- 1- تدعيم بند مخصصات مبلغ 8 مليون جنيه لمواجهة الاعباء الضريبية .
- 2- ارتفاع تكلفة الاهلاكات بمعدل مليون جنيه ناتجة عن اضافات ببند الاستثمارات العقارية خلال هذا العام بمبلغ 28 مليون جنيه .
- 3- زيادة بند المساهمة التكافلية بمبلغ 480 الف جنيه .
- 4- ظهور بند خسائر تقييم استثمارات شركات شقيقة بمبلغ 1.4 مليون جنيه .

برجاء التفضل بالعلم و الاحاطة ،،،

و تفضلوا بقبول فائق التحية و الاحترام ،،،



تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي شركة دلتا للإنشاء والتعمير
" شركة مساهمة مصرية "

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة دلتا للإنشاء والتعمير "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وكذا قوائم الدخل 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 الرقابة الداخلية 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

تتحصر مسئوليتنا 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 تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية أخطاء هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي 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 بعرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملاءمة 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 أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية.

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

مع عدم اعتبار ذلك تحفظاً

بناءً على المذكرة المعدة بمعرفة الإدارة القانونية بالشركة تمت الإفادة بوجود بعض القضايا المرفوعة من وعلى الشركة والتي لا يستلزم عنها تكوين أي مخصصات بشأنها (إيضاح ٣٠).
بناءً على إتفاقية حوالة حق تم الإتفاق بين الشركة وشركة صبحي حسين للمقاولات ان تحل الشركة بموجبه محله لتنفيذ مشروع إقامة قرية سياحية بالساحل الشمالي (إيضاح ٣١).
تم إعادة احتساب التكاليف التقديرية لبعض المشروعات نظراً لوجود ارتباطات تعاقدية مما له الإثر في تعديل سعر تكلفة المتر للوحدات المسلمة (إيضاح ٣١).

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 والأصول الثابتة والاستثمارات العقارية بمعرفة إدارة الشركة طبقاً للأصول المرعية.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولانحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

مراقب الحسابات



مسجل من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٥)

دكتور / أحمد شوقي
م.م.م (٤٢٠٠)
مصطفى شوقي MAZARS

تحريراً في ٢٤ فبراير ٢٠٢٠

شركة دلنا للإتشاء والتعمير

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصري)

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح	
٧٠٩١ ٨٣٤	٦٧٩٥ ٥٩٦	(٤)	الأصول الغير متداولة
٦٧٤٦٩ ٦٧٣	٩٧٧٠٩ ٦١٥	(٥)	أصول ثابتة
٨٩٧ ٩١٨	١٣٤ ٥٩٤	(٦)	استثمارات عقارية
٧٥ ٤٥٩ ٤٢٥	١٠٤ ٦٣٩ ٨٠٥		استثمارات مالية
			إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٥٩٠ ٩٦٠ ٦١٢	٤٦٦ ١٨١ ٠٦٢	(٧)	أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة
٢٩ ٢٠٣ ٤٢٠	٣٤ ٧٣٠ ٩٢٠	(٨)	وحدات تامة جاهزة للبيع
٣٨٨ ٢٧٤	٣١٤ ٢٩٤	(٩)	مخزون
٥٤ ٧٤٤ ٤٥٤	٣٤ ٤٩٠ ١٩٣	(١٠)	عملاء وأوراق قبض
٧٨ ٣٩٣	١٨٥ ٩٢٤	(١١)	أصول ضريبية
٤٤ ٧٤٩ ٧٣٨	٥٤ ٣٥٧ ٠٩٨	(١٢)	مديون وأرصدة مدينة أخرى
١٧ ٨٥٢ ٩٨٣	٤ ٥٥٥ ٩٧١	(١٣)	نقدية بالخزينة ولدى البنوك
٧٣٧ ٩٧٧ ٨٧٤	٥٩٤ ٨١٥ ٤٦٢		إجمالي الأصول المتداولة
٨١٣ ٤٣٧ ٢٩٩	٦٩٩ ٤٥٥ ٢٦٧		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والإلتزامات
			حقوق الملكية
٢٣١ ٠٦٠ ٤١٠	٢٣١ ٠٦٠ ٤١٠	(١٩)	رأس المال المدفوع
٨ ١٧٥ ٣٩٩	٨ ٦٢١ ٨٤٧		إحتياطي قانوني
٦ ٩٢٦ ٦٦٠	٦ ٩٢٦ ٦٦٠		إحتياطي عام
٥١ ٤٤٦ ٥١٧	٥٩ ٩٢٩ ٠٣٤		أرباح مرحلة
٨ ٩٢٨ ٩٦٥	٣ ٤٧٥ ١٣١		صافي ربح العام
٣٠٦ ٥٣٧ ٩٥١	٣١٠ ٠١٣ ٠٨٢		إجمالي حقوق الملكية
			الإلتزامات الغير متداولة
١١ ٦١٥ ٦٤٢	١٠ ٥٧٤ ٨٩٠		إلتزامات ضريبة الدخل المؤجلة
١١ ٦١٥ ٦٤٢	١٠ ٥٧٤ ٨٩٠		إجمالي الإلتزامات الغير متداولة
			الإلتزامات المتداولة
٢ ٨٤٧ ١٣٢	٣ ٦٩١ ٨٤٢	(١٤)	أوراق دفع
٣٠٥ ٤٤٩ ٨٣٩	١٩٠ ٥٥٨ ٥١٨	(١٥)	عملاء أرصدة دائنة
٥٨ ٣٤٥ ٨١٢	٧٤ ٢٢٤ ٥٩٩	(١٦)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٧ ٣٥٤ ٣٥٦	١١ ٩٩١ ٤٤٧	(١٧)	إلتزامات ضريبية
١١٣ ٢٨٦ ٥٦٧	٨٢ ٦٣٨ ٩٤٤	(٢٠)	أقساط قروض تستحق خلال العام
٨ ٠٠٠ ٠٠٠	١٥ ٧٦١ ٩٤٥	(١٨)	مخصصات
٤٩٥ ٢٨٣ ٧٠٦	٣٧٨ ٨٦٧ ٢٩٥		إجمالي الإلتزامات المتداولة
٨١٣ ٤٣٧ ٢٩٩	٦٩٩ ٤٥٥ ٢٦٧		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.
- تقرير مراقب الحسابات مرفق.

أ. محمد على مصطفى عليه

رئيس مجلس الإدارة



أ. على فتحى السيد عطا

العضو المنتدب



أ. عمرو محمد محمد داوود

المدير المالي



شركة دلتا للإنشاء والتعمير
قائمة الدخل
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصري)

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح	
١٣٢ ٥٩٥ ٧٩١	٢٥٦ ٦٠٠ ٠٩٦	(٢١)	إيرادات النشاط
(١٠٠ ٠٦٦ ٢٩٩)	(٢٢٣ ١٩٢ ٠٧٤)	(٢٢)	تكاليف النشاط
(٢ ٣٨٤ ٩٩٨)	(٣ ٣٤٤ ٦٨٠)	(٥)	إهلاك أستثمارات عقارية
٣٠ ١٤٤ ٤٩٤	٣٠ ٠٦٣ ٣٤٢		مجمل الربح
(١٠ ٣٨٩ ٠٠٥)	(١٠ ٧٧٣ ٢٢٠)	(٢٣)	مصروفات عمومية وإدارية
(١ ١٣٠ ٦٤٧)	(١ ٢٨٩ ٣٥٣)		رواتب أعضاء مجلس الإدارة
(٧٢٨ ٩٦٥)	(٨٥٠ ٠٢٦)	(٤)	إهلاك أصول ثابتة
(٤ ٠٠٠ ٠٠٠)	(٨ ٠٠٠ ٠٠٠)	(١٨)	تدعيم مخصصات
(١٦٣ ٠٣١)	(٦٤١ ٩٤٤)	(٢٨)	مساهمة تكافلية - تأمين صحي شامل
٣٠٣ ٩٠٧	--	(٤)	ارباح رأسمالية
(٢٩ ٢٤٨)	(٣٢٤ ٢١٦)		فروق تقييم عملات أجنبية
(١٧٩ ٠٨٢)	(١ ٤١٣ ٣٢٤)	(٦)	خسائر تقييم إستثمارات في شركات شقيقة
٥٨٤ ٤٩٥	١٧٧ ٥٥٦		فوائد بنكية دائنة
١٤ ٤١٢ ٩١٨	٦ ٩٤٨ ٨١٥		صافي ربح العام قبل الضرائب
(٥ ١١٨ ١٧٢)	(٤ ٥١٤ ٤٣٦)	(٢٤)	ضريبة الدخل
(٣٦٥ ٧٨١)	١ ٠٤٠ ٧٥٢	(٢٤)	ضريبة الدخل المؤجلة
(٥ ٤٨٣ ٩٥٣)	(٣ ٤٧٣ ٦٨٤)		إجمالي ضريبة الدخل
٨ ٩٢٨ ٩٦٥	٣ ٤٧٥ ١٣١		صافي ربح العام
٠,٣٥	٠,١٣	(٢٥)	نصيب السهم في الأرباح

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية و تقرأ معها.



أ. محمد على مصطفى عليه

رئيس مجلس الإدارة

أ. على فتحى السيد عطا

العضو المنتدب

أ. عمرو محمد محمد داوود

المدير المالي

شركة دلتا للإنشاء والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة الدخل الشامل
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصرى)

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٨ ٩٢٨ ٩٦٥	٣ ٤٧٥ ١٣١	صافى ربح العام
--	--	بنود متعلقه بالدخل الشامل الأخر
٨ ٩٢٨ ٩٦٥	٣ ٤٧٥ ١٣١	إجمالى الدخل الشامل عن العام

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.



أ. محمد على مصطفى عليه

رئيس مجلس الإدارة

أ. على فتحى السيد عطا

العضو المنتدب

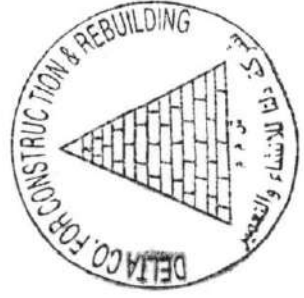
أ. عمرو محمد محمد داوود

المدير المالى

شركة دلتا للإنشاء والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة التغير في حقوق الملكية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصري)

الإجمالي	صافي ربح العام	أرباح مرحلة	احتياطي عام	احتياطي قانوني	رأس المال المدفوع	الرصيد في أول يناير ٢٠١٩
٣٠٦٠٣٧٩٥١	٨٩٢٨٩٦٥	٥١٤٤٦٥١٧	٦٩٢٦٦٦٠	٨١٧٥٣٩٩	٢٣١٠٦٠٤١٠	الرصيد في أول يناير ٢٠١٩
--	(٤٤٦٤٤٨)	--	--	٤٤٦٤٤٨	--	إحتياطي قانوني
--	(٨٤٨٢٥١٧)	٨٤٨٢٥١٧	--	--	--	أرباح مرحلة
٣٤٧٥١٣١	٣٤٧٥١٣١	--	--	--	--	الدخل الشامل عن العام
٣١٠٠١٣٠٨٢	٣٤٧٥١٣١	٥٩٩٢٩٠٣٤	٦٩٢٦٦٦٠	٨٦٢١٨٤٧	٢٣١٠٦٠٤١٠	صافي الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٢٩٧٦٠٨٩٨٦	٣٥٠١٥٨٧	٤٨١٢٠٠٠٩	٦٩٢٦٦٦٠	٨٠٠٠٣٢٠	٢٣١٠٦٠٤١٠	الرصيد في أول يناير ٢٠١٨
--	(١٧٥٠٧٩)	--	--	١٧٥٠٧٩	--	إحتياطي قانوني
--	(٣٣٢٦٥٠٨)	٣٣٢٦٥٠٨	--	--	--	أرباح مرحلة
٨٩٢٨٩٦٥	٨٩٢٨٩٦٥	--	--	--	--	الدخل الشامل عن العام
٣٠٦٠٣٧٩٥١	٨٩٢٨٩٦٥	٥١٤٤٦٥١٧	٦٩٢٦٦٦٠	٨١٧٥٣٩٩	٢٣١٠٦٠٤١٠	صافي الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

- الإيضاحات المرتقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.



أ. محمد علي مصطفى عليه

رئيس مجلس الإدارة

ع

أ. علي فتحي السيد عطا

العضو المنتدب

ع

أ. عمرو محمد محمد داوود

المدير المالي

ع

شركة دلتا للإنشاء والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة التدفقات النقدية عن السنة المالية
المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصري)

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١٤ ٤١٢ ٩١٨	٦ ٩٤٨ ٨١٥		صافي ربح العام قبل الضريبة
١٧٩ ٠٨٢	١ ٤١٣ ٣٢٤	(٦)	تعديلات لتسوية صافي الأرباح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٣ ١١٣ ٩٦٣	٤ ١٩٤ ٧٠٦	(٥،٤)	خسائر تقييم إستثمارات في شركات شقيقة
(٣٠٣ ٩٠٧)	--	(٤)	إهلاكات
(١٥ ٨٩٤ ٠٦٨)	(١٥ ٠٣١ ٥٠٠)	(٥)	أرباح رأسمالية
١٦٣ ٠٣١	٦٤١ ٩٤٤	(٢٨)	أرباح بيع إستثمارات عقارية
٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٨ ٠٠٠ ٠٠٠	(١٨)	مساهمة تكافلية - تأمين صحي شامل
٥ ٦٧١ ٠١٩	٦ ١٦٧ ٢٨٩		تدعيم مخصصات
(١٦ ٨٥٠ ٠٦٩)	١٢٤ ٧٧٩ ٥٥٠	(٧)	التغير في أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة
(٥ ٣٨٠ ٤٢٠)	(٥ ٥٢٧ ٥٠٠)	(٨)	التغير في وحدات تامة جاهزة للبيع
(٤١ ٤٢٦)	٧٣ ٩٨٠	(٩)	التغير في المخزون
٢٤ ٠٢٧ ٦٩٤	٢٠ ٢٥٤ ٢٦١	(١٠)	التغير في العملاء وأوراق القبض
(١٦ ٤٦٥ ٩٥٥)	(٩ ٧١٤ ٨٩١)	(١٢)	التغير في المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
(١٠ ٩٩٢ ٢٣٧)	٨٤٤ ٧١٠	(١٤)	التغير في أوراق الدفع
٢٤ ٥٧٣ ٨٥٥	(١١٤ ٨٩١ ٣٢١)	(١٥)	التغير في عملاء أرصدة دائنة
٤ ٥٤٠ ٨٤٠	١٥ ٣٥٩ ٤٩٨	(١٦)	التغير في الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى
--	(٢٣٨ ٠٥٥)	(١٨)	التغير في المخصصات
٩ ٠٨٣ ٣٠١	٣٧ ١٠٧ ٥٢١		صافي النقدية المتولدة من التشغيل
(١ ٨١٥ ٢٧٨)	--	(١٧)	ضرائب دخل مسددة
٧ ٢٦٨ ٠٢٣	٣٧ ١٠٧ ٥٢١		صافي التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(١ ٢٩٨ ٩٨٦)	(٥٥٣ ٧٨٨)	(٤)	التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار
٣٨٨ ٠٠٠	--	(٤)	المدفوع في شراء أصول ثابتة
--	(٣٧ ٧٨٣ ١٤٢)	(٥)	المحصل من بيع أصول ثابتة
٢٢ ٨٩٢ ٣٧٠	١٩ ٢٣٠ ٠٢٠	(٥)	المدفوع في شراء إستثمارات عقارية
(١ ٠٠٠ ٠٠٠)	(٦٥٠ ٠٠٠)	(٦)	المحصل من بيع إستثمارات عقارية
٢٠ ٩٨١ ٣٨٤	(١٩ ٧٥٦ ٩١٠)		المدفوع في الإستثمارات
(٤٣ ٧٩٤ ٣٢٤)	(٣٠ ٦٤٧ ٦٢٣)	(٢٠)	صافي التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار
(٤٣ ٧٩٤ ٣٢٤)	(٣٠ ٦٤٧ ٦٢٣)		التسهيلات الإئتمانية
(١٥ ٥٤٤ ٩١٧)	(١٣ ٢٩٧ ٠١٢)		صافي التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
٣٣ ٣٩٧ ٩٠٠	١٧ ٨٥٢ ٩٨٣	(١٣)	صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام
١٧ ٨٥٢ ٩٨٣	٤ ٥٥٥ ٩٧١	(١٣)	النقدية وما في حكمها أول العام
			النقدية وما في حكمها آخر العام

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.



أ. محمد على مصطفى عليه

رئيس مجلس الإدارة

(Signature)

أ. على فتحى السيد علي

العضو المنتدب

(Signature)

أ. عمرو محمد محمد داوود

المدير المالي

(Signature)

شركة دلتا للإنشاء والتعمير

(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

فهرس الإيضاحات

صفحة

رقم

٨	١	نبذة عن الشركة
٩	٢	أسس إعداد القوائم المالية
١٠	٣	السياسات المحاسبية المتبعة
١٧	٤	أصول ثابتة
١٨	٥	استثمارات عقارية
١٩	٦	استثمارات طويلة الأجل
١٩	٧	أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة
١٩	٨	وحدات تامة جاهزة للبيع
٢٠	٩	المخزون
٢٠	١٠	عملاء وأوراق قبض
٢١	١١	أصول ضريبية
٢١	١٢	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٢١	١٣	نقدية بالخزينة ولدى البنوك
٢٢	١٤	أوراق دفع
٢٢	١٥	عملاء أرصدة دائنة
٢٢	١٦	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٢٣	١٧	إلتزامات ضريبية
٢٣	١٨	مخصص مطالبات محتملة
٢٣	١٩	رأس المال المصدر والمكتتب فيه
٢٤	٢٠	القروض
٢٥	٢١	إيرادات النشاط
٢٥	٢٢	تكاليف النشاط
٢٦	٢٣	مصروفات عمومية وإدارية
٢٦	٢٤	تسويات السعر الفعلى لضريبة الدخل
٢٦	٢٥	نصيب السهم فى الأرباح
٢٧	٢٦	الالتزامات العرضية والمسئوليات الاحتمالية
٢٧	٢٧	الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها
٢٨	٢٨	أحداث هامة
٢٨	٢٩	معايير المحاسبة المصرية المعدلة
٢٨	٣٠	الموقف القانونى
٢٩	٣١	إرتباطات تعاقدية
٢٩	٣٢	اتحاد الشاغلين بقرية دلتا شرم
٣٠	٣٣	الضرائب



١. نبذة عن الشركة

أ. الكيان القانوني والقوانين المنظمة

تأسست شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في جمهورية مصر العربية في ٢٣ إبريل ١٩٨٦ وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية.

ب. غرض الشركة

القيام بالاستثمار في جميع المشروعات العقارية والتجارية وتشييد المشروعات السكنية وتمليك وحداتها للغير وإنشاء القرى السياحية وإدارتها وتمليك وحدتها للغير و مزاوله نشاط الفنادق والموتيلات الثابتة والعائمة والشقق والأجنحة الفندقية والقرى السياحية والأنشطة المكملة والمرتبطة بما ذكر من خدمية وترفيهية ورياضية وتجارية وثقافية وبيع وشراء وتقسيم الأراضي والوحدات السكنية والإدارية وإستيراد الآلات والمعدات والمستلزمات اللازمة لتحقيق غرضها وتوزيع وبيع الطاقة الكهربائية وكذا القيام بعمليات التأجير التمويلي طبقاً لأحكام القانون.

ج. مقر الشركة

المقر الإداري : برج (٤) الكائن بأبراج دلتا لايف تقاطع شارع ألبرت الأول وكمال الدين صلاح - سيدي جابر - محافظة الإسكندرية.

د. التسجيل بالسجل التجاري

بتاريخ ٢٣ إبريل ١٩٨٦ تم التأشير في السجل التجاري تحت رقم ١١٦٦٦٩ وتحديد عمر الشركة ٢٥ عاماً من تاريخ القيد بالسجل التجاري أي تبدأ من ١٧ إبريل ١٩٨٦ حتى ١٦ إبريل ٢٠١١.
وبناءً على قرار الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ٢٣ إبريل ٢٠١١ تمت الموافقة على مد عمر الشركة ٢٥ عام أخرى تبدأ من ١٧ إبريل ٢٠١١ حتى ١٦ إبريل ٢٠٣٦.

هـ. القيد ببورصة الأوراق المالية

تم قيد الشركة بالجدول الرسمي ببورصتي الأوراق المالية بالقاهرة والإسكندرية بتاريخ ١٠ إبريل ١٩٩١.

و. الإندماج

بناءً على قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة في ٢٠ أكتوبر ١٩٩٨ إندمجت شركة دلتا للصناعة والتجارة (د/ على علبة وشركاه) - شركة توصية بسيطة - بالشركة وتم اعتبار ٣١ أغسطس ١٩٩٨ تاريخاً للإندماج، وقد حددت صافي أصول وخصوم الشركتين الدامجة والمندمجة بمبلغ ٤٠٠ ٤٥٨ ١٥١ جنيه وتم تأشير الإندماج بالسجل التجاري بتاريخ ١٣ سبتمبر ١٩٩٩.

ز. السنة المالية

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

ح. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ من قبل مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢٠.



ط. مشروعات الشركة القائمة

١. إقامة التجمعات السكنية

- تقوم الشركة بأقامة وتنفيذ أكثر من تجمع سكنى فى مدينة القاهرة والاسكندرية منها:
- مشروع دلتا ستارز بمدينة نصر بالقاهرة على مساحة ٦٦٣٥,٧٥ متر مربع لإنشاء سبعة أبراج اسكان.
 - مشروع دلتا فلورز بمدينة نصر بالقاهرة على مساحة ٤١٤١ متر مربع لإنشاء أربعة أبراج إسكان.
 - مشروع دلتا سمارت بالمهندسين بالقاهرة على مساحة ٥٨٧ متر مربع لإنشاء برج سكنى.
 - مشروع دلتا لايف بالإسكندرية على مساحة ٣٦٥٠ متر مربع لإنشاء خمسة أبراج اسكان
 - إتفاقية حوالة حق بمشروع الساحل الشمالى.
 - إدارة أنشطة خدمية
- تقوم الشركة بأدارة وتشغيل قرية دلتا شارم بمدينة شرم الشيخ.



٢. أسس إعداد القوائم المالية

- أ. أعدت القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين ذات العلاقة والتي تم تطبيقها على مدار العام المالى الا اذا ذكر خلاف ذلك، وإعداد القوائم المالية مسؤولة إدارة الشركة.
- ب. يتم إعداد القوائم المالية طبقاً لفرض الاستمرارية والتكلفة التاريخية، فيما عدا الأصول والالتزامات التالية التي تم اثباتها بالقيمة العادلة والتي تتمثل فيما يلى :
- الأصول والالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
 - الاستثمارات المالية المتاحة للبيع.
 - المشتقات المالية.
 - يتم تحديد القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية المتداولة فى سوق نشط على أساس السعر المعلن لها فى تاريخ المركز المالى وبالنسبة للأصول والالتزامات المالية التى ليس لها سوق نشط يتم تحديد القيمة العادلة باستخدام احد أساليب التقييم والتي تتضمن أسلوب القيمة الحالية واسلوب التدفقات النقدية المخصومة او الرجوع الى القيمة الحالية لأداه مالية مشابهة والتي تم تحديدها بالقيمة العادلة لها.
 - عند استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة كأسلوب للتقييم فإنه يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبلية على أساس أفضل تقديرات للإدارة، ويتم تحديد معدل الخصم المستخدم فى ضوء السعر السائد فى السوق فى تاريخ القوائم المالية للأدوات المالية المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.
- ج. يتطلب إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية استخدام تقديرات وافتراسات قد تؤثر على قيم الأصول والالتزامات والافصاح عن الأصول والالتزامات المحتملة فى تاريخ القوائم المالية الدورية ، وكذا قد تؤثر على قيم الإيرادات والمصروفات خلال العام، وعلى الرغم من ان تلك التقديرات والافتراسات تعد فى ضوء افضل المعلومات المتاحة للإدارة حول الاحداث والمعاملات الجارية الا أن النتائج الفعلية قد تختلف عن تلك التقديرات.

التقديرات المحاسبية

يتطلب إعداد القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية أن يتم الاعتماد على أفضل الافتراضات والتقديرات التى تضعها الإدارة وبما تراه مناسباً لوضع وتطبيق سياسات محاسبية لتعكس الجوهر والمضمون الاقتصادى للمعاملات التى تتم والمتعلقة بالنشاط الأساسى للشركة (إيرادات النشاط الجارى، اضمحلال الأصول، الضرائب المؤجلة، القيمة العادلة للأدوات المالية)، وبناءً على ذلك فإن تلك التقديرات والافتراضات الموضوعية فى ضوء أفضل البيانات والمعلومات المتاحة للإدارة قد تؤثر بشكل مباشر على قيم الإيرادات والتكاليف المرتبطة بتلك التقديرات وعلى قيم الأصول والالتزامات ذات العلاقة وذلك فى حال اختلاف التقديرات الموضوعية فى تاريخ إعداد القوائم عن الواقع الفعلى فى الفترات المالية التالية، وذلك دون الإخلال بمدى تعبير القوائم المالية عن حقيقة المركز المالى للشركة وتدفقاتها النقدية للفترة الجارية.

التغيير في السياسات المحاسبية

ويتمثل في التغيير في المبادئ والأسس والقواعد والممارسات التي تقوم المنشأة بتطبيقها عند إعداد القوائم المالية، وذلك بالتحول من سياسة محاسبية مقبولة إلى سياسة محاسبية أخرى مقبولة، وفي إطار معايير المحاسبة المصرية، حيث يكون التطبيق التطوعي للسياسة الجديدة له الأثر الإيجابي على مدى تعبير نتائج تطبيق تلك السياسة على جوهر معاملات وعمليات الشركة وبما يترتب عليه من آثار على حقيقة المركز المالي ونتائج أعمال الشركة، ويتم إثبات آثار ذلك التغيير في السياسات بأثر رجعي وإثبات تلك الآثار بالأرباح المرحلة ضمن حقوق الملكية (إن وجدت).

٣. السياسات المحاسبية المتبعة

أ. إثبات المعاملات بالدفاتر

عملة التعامل والعرض

يتم إثبات المعاملات بالدفاتر بعملة البيئة الاقتصادية التي تزاوّل بها المنشأة أنشطتها الرئيسية وهي الجنيه المصري، كما يتم إثبات المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية في الدفاتر بترجمة تلك المعاملات إلى الجنيه المصري طبقاً لأسعار الصرف السارية في تاريخ إثبات تلك المعاملات.

المعاملات والأرصدة

يتم تقييم أرصدة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية في تاريخ إعداد القوائم المالية طبقاً لأسعار الصرف السائدة في نطاق السوق الحرة للنقد الأجنبي في ذلك التاريخ على أن يتم إدراج ناتج إعادة القياس بقائمة الدخل. أما الأرصدة ذات الطبيعة غير النقدية والتي تم إثبات قيمتها بالتكلفة التاريخية (أو القيمة العادلة) فيتم تقييمها باستخدام أسعار الصرف السائدة في نطاق السوق الحرة للنقد الأجنبي وقت التعامل (أو وقت تحديد القيمة العادلة) إن وجدت.

ب. الأصول الثابتة وإهلاكاتها

يتم إثبات الأصول الثابتة بتكلفتها التاريخية - تكلفة الاقتناء - على أن يتم إهلاك الأصل عندما يكون متاحاً للاستخدام أي عندما يصبح الأصل قابلاً للتشغيل الفعلي بالطريقة التي حددتها الإدارة وطبقاً للعمر الإنتاجي المقدر لكل أصل على حدة بإتباع أسلوب القسط الثابت ويتم إدراج الإهلاك الخاص بكل فترة مالية كمصروف بقائمة الدخل وذلك طبقاً للمعدلات الآتية :

<u>معدل الإهلاك</u>	<u>الأصل</u>	<u>معدل الإهلاك</u>	<u>الأصل</u>
٪٢٠	آلات ومعدات	٪١,٥	مباني
٪٢٠	شبكات وأنظمة اتصال	٪٢٠	وسائل نقل وإنتقال
		٪٦	أثاث ومهمات مكتبية

وتتوقف رسملة المصروفات على القيمة الدفترية للأصل عندما يصل الأصل إلى الموقع، والحالة الذي اقتنى من أجلها لكي يصبح قادراً على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة.

يتم إضافة النفقات اللاحقة إلى القيمة الدفترية للأصل أو الاعتراف بها بشكل منفصل - حسب الحالة - فقط عندما يكون من المحتمل أن يحقق استخدام هذا البند منافع اقتصادية مستقبلية للشركة، ويمكن قياس تكلفة الاقتناء الخاصة بهذا البند بدرجة عالية من الدقة، هذا ويتم تحميل مصروفات الإصلاح والصيانة بقائمة الدخل عن العام المالية التي تم تحمل تلك المصروفات خلالها.



يتم بصفة دورية مراجعة المتبقي من العمر الإنتاجي والمتوقع للأصول وإذا اختلف المتبقي من العمر الإنتاجي المتوقع بشكل جوهري عن التقدير الأساسي فإن صافي القيمة الدفترية يتم إهلاكها على العمر الإنتاجي المتبقي بعد تعديله.

بالإضافة إلى إعادة احتساب قسط الإهلاك بعد خصم قيمة الاضمحلال لصافي قيمة الأصول على العمر الإنتاجي المتبقي علي أن يتم إعادة احتساب قيمة الإهلاك في حالة رد قيمة الاضمحلال مرة أخرى كما لو كان لم يتم احتساب الاضمحلال من قبل.

النفقات اللاحقة على اقتناء الأصول

قد تحتاج المكونات الرئيسية لبعض الأصول الثابتة إلى استبدال على فترات زمنية ويتم معالجة هذه المكونات الرئيسية كأصول ثابتة منفصلة لأن عمرها الإنتاجي يختلف عن العمر الإنتاجي المقدر للأصل الأساسي وعلى ذلك إذا استوفت هذه الأصول شروط الاعتراف بالأصل ومن المحتمل أن يحقق استخدام هذا الأصل منافع اقتصادية مستقبلية للمنشأة ويمكن للمنشأة قياس تكلفة اقتناء الأصل بدرجة عالية من الدقة. إن النفقات التي تحدث لاستبدال أو تجديد مكونات الأصل يمكن المحاسبة عنها عند الاقتناء كأصول جديدة ويتم استبعاد قيمة الأصول المستبدلة أو المجددة من السجلات والدفاتر المحاسبية.

الأرباح والخسائر من بيع أصول ثابتة

يتم إثبات أرباح أو خسائر من بيع الأصل الثابت عندما يتم استبعاد أصل سواء بالبيع أو التخريد وفي حالة البيع يتم تخفيض ثمن البيع بصافي القيمة الدفترية للأصل الثابت وقت الاستبعاد.

ج. الاستثمارات العقارية

يتمثل الاستثمار العقاري في أصول عقارية محتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها ويقاس الاستثمار العقاري بالتكلفة، ويتم حساب الإهلاك باتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الافتراضي للأصل وفقاً للمعدلات التالية :

معدل الإهلاك	الأصل	معدل الإهلاك	الأصل
٢٥ %	أثاث وحدات إيجار	٣ %	مباني وحدات إيجار
٢٠ %	تجهيزات كافيتريا	٢,٥ %	المنطقة ترفيهية
٢٠ %	المغسلة والنادي الصحي	١,٥ - ٣ %	مباني خدمية

يتم مراجعة القيمة الدفترية للاستثمار العقاري، الأعمار الافتراضية وطرق الإهلاك، في نهاية كل سنة مالية وتقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد اضمحل، وعندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الاستردادية فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الاستردادية وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الدخل.

ويتم رد الخسائر الناتجة عن اضمحلال القيمة إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل القيمة الاستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة، ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة في قائمة الدخل.

د. مشروعات تحت التنفيذ

يتم إثبات كافة التكاليف التي تتحملها الشركة في إنشاء الأصول الثابتة في بناء مشروعات تحت التنفيذ وعند انتهاء استكمال الأصل يصبح جاهزاً للاستخدام في الغرض المنشأ من أجله يتم تحويل التكاليف إلى بند الأصول الثابتة.

هـ. إستثمارات مالية

إستثمارات في شركات شقيقة

يتم إدراج الإستثمارات في الشركات التي تمتلك فيها الشركة نفوذ مؤثر، ولكنها ليست شركة تابعة أو ذات مصلحة مشتركة ضمن بند استثمارات في شركات شقيقة، حيث يتم الإثبات الأولى لتلك الإستثمارات بالتكلفة في تاريخ الحيازة، ويتم إعادة قياس تلك الإستثمارات في نهاية كل فترة مالية بإتباع أسلوب التكلفة على أن يتم إعادة القياس بإتباع أسلوب حقوق الملكية لدى إعداد القوائم المالية المجمعة وذلك بالتغير في حقوق ملكية الشركة الشقيقة بعد تاريخ الحيازة أو في نتائج الأعمال مع تخفيض ذلك الإستثمار بقيمة أية توزيعات محصلة أو معلنة.

إستثمارات متاحة للبيع

الإستثمارات المتاحة للبيع هي أصول مالية غير مشتقة تم تصنيفها كأصول متاحة للبيع عند الإقتناء، وغير مبنية كقروض ومديونيات أو كإستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق أو كإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

ويتم الإثبات الأولى لتلك الإستثمارات بالتكلفة - تكلفة الاستحواذ أو الشراء - على أن يتم إعادة قياس الإستثمارات المتاحة للبيع بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح أو الخسائر غير المحققة مباشرة ضمن حقوق الملكية وذلك حتى إلغاء الأصل المالي من الدفاتر، وعندئذ يتم الاعتراف بالأرباح أو (الخسائر) المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية في قائمة الدخل، أو يحدد لإجراء عملية اضمحلال القيمة وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالخسائر المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية في قائمة الدخل.

في حالة عدم القدرة على تحديد أو قياس القيمة العادلة للإستثمارات المتاحة للبيع بطريقة يعتمد عليها، فيتم قياس قيمة تلك الإستثمارات بالتكلفة وذلك في ظل عدم توافر معلومات كافية لتحديد القيمة العادلة وتكون التكلفة هي أفضل التقديرات للقيمة العادلة في هذه الحالة.

و. أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة

تتمثل الأعمال تحت التنفيذ بالتكلفة في قيمة التكلفة المباشرة وغير مباشرة للاراضي المخصصة للشركة مباشرة النشاط المعتاد والرئيسي للشركة سواء تم البدء في إجراءات تسويقها أم لم يتم، كما تشمل الأعمال الانشائية وأعمال المرافق والتكاليف الغير مباشرة الأخرى المرتبطة بأعمال الإنشاء عن الوحدات المتعاقد على تنفيذها ولم يتم تسليمها بعد ويتم تقييم تلك الأعمال بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

ز. وحدات تامة جاهزة للبيع

يتم إثبات قيمة وحدات تامة جاهزة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية (هو السعر التقديري للبيع من خلال نشاط الشركة العادي ناقصا التكلفة التقديرية للإتمام وكذلك أي تكاليف أخرى يستلزمها إتمام عملية البيع) أيهما أقل والتي تشمل على تكلفة إقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدتها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاء والتكاليف الأخرى التي تتحملها المنشأة للوصول بها إلى الحالة التي تجعلها صالحة للإستخدام.

ح. المخزون

يقاس قيمة المخزون على أساس التكلفة أو صافي القيمة الاستردادية أيهما أقل ويتم الإثبات الأولى للمخزون بالتكلفة وتتضمن تكلفة المخزون كافة تكاليف الشراء وتكاليف التشكيل والتكاليف الأخرى التي تتحملها الشركة للوصول بالمخزون إلى موقعه وحالته الراهنة، ويتم تسعير المنصرف من المخزون وفقاً لطريقة المتوسط المتحرك على أن يتم إعادة قياس وتقييم المخزون في نهاية السنة المالية بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل مع تحميل قائمة الدخل بالانخفاض في قيمة المخزون المتقادم والبطيء الحركة لتحقيق مفهوم صافي القيمة البيعية لكافة أنواع المخزون.



ط. العملاء وأوراق القبض

يتم إثبات أرصدة العملاء وأوراق القبض بصافي القيمة الممكن تحقيقها بعد خصم الإضمحلال في قيمة العملاء وأوراق قبض (إن وجد) الذي يتم تحديده وفقاً للتقديرات المحاسبية المعدة بمعرفة الإدارة ويتم مراجعة المخصصات في نهاية كل فترة مالية لتعكس أفضل تقدير حالي.

ي. التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتمثل أيضا الشركات المسيطر عليها أو الخاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة وبفس أسس التعامل مع الغير.

ك. قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية باستخدام الطريقة غير المباشرة وتشتمل النقدية وما في حكمها على أرصدة النقدية بالصندوق والحسابات الجارية بالبنوك والودائع لأجل قصيرة الأجل.

ل. تكلفة الاقتراض

يتم تسجيل تكلفة الاقتراض كمصروفات تحمل على العام التي تكبدت فيها الشركة هذه التكلفة ويتم رسملة تكاليف الاقتراض المتكبدة لتمويل الأصول الثابتة خلال فترة الإنشاء وذلك حتى يصبح الأصل جاهز للاستخدام من الناحية الاقتصادية.

بدء الرسملة

تبدأ رسملة تكلفة الاقتراض كجزء من تكلفة الأصل المؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض عندما :
- يتم الإنفاق على الأصل.
- تكبد المنشأ تكلفة اقتراض.
- تكون الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للاستخدام في الأغراض المحددة له أو ببيعة للغير محل تنفيذ في الوقت الحالي.

توقف الرسملة

يتم التوقف عن رسملة تكلفة الاقتراض خلال الفترات التي تتعطل فيها أعمال الإنشاء الفعالة للأصل.

التوقف عن الرسملة

- يجب الانتهاء من عملية رسملة تكلفة الاقتراض عندما يتم الانتهاء من كل الأنشطة الجوهرية اللازمة لإعداد الأصل المؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه للغير.
- عندما يتم الانتهاء من إنشاء أجزاء من الأصل المؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض ويكون من الممكن استخدام كل جزء من هذه الأجزاء أثناء استمرار عملية إنشاء باقي الأجزاء الأخرى فإنه يتعين التوقف عن رسملة تكلفة الاقتراض على الأجزاء المنتهية طالما تم الانتهاء من كل الأنشطة الجوهرية اللازمة لإعداد هذه الأجزاء للاستخدام في الأغراض المحددة أو لبيعه للغير.

م. احتياطي قانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة يجب ٥٪ من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المصدر، ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة إلى الاقتطاع.

ن. احتياطي عام

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



س. الضرائب

ضريبة الدخل

تتضمن ضرائب الدخل على أرباح العام كلاً من ضرائب الدخل الجارية عن العام والضرائب المؤجلة، ويتم إثباتها بقائمة الدخل باستثناء ضرائب الدخل المتعلقة ببند حقوق الملكية والتي يتم إثباتها مباشرة ضمن حقوق الملكية.

ضرائب الدخل الجارية

يتم إثبات ضرائب الدخل على صافي الربح الخاضع للضرائب باستخدام أسعار الضرائب السارية حتى تاريخ إعداد القوائم المالية بالإضافة إلى الفروق الضريبية الخاصة بالسنوات السابقة.

ضرائب الدخل المؤجلة

يتم الاعتراف بالضرائب المؤجلة والناشئة عن فروق زمنية مؤقتة بين القيمة الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأساس المحاسبي وقيمتها طبقاً للأساس الضريبي، ويتم تحديد قيمة الضرائب المؤجلة على أساس القيم المتوقع تحقيقها لكلاً من الأصول والالتزامات وذلك باستخدام أسعار الضرائب السارية في تاريخ إعداد القوائم المالية.

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

ع. المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام حال (قانوني، حكمي) أو التزام مستدل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عليه منافع اقتصادية مستقبلية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام ويمكن عمل تقدير موثق لمبلغ الالتزام، وإذا ما كان هناك تأثيراً هاماً للقيمة الزمنية للنقود فإنه يتم تحديد قيمة المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام معدل خصم - قبل الضرائب - لأخذ هذا التأثير في الاعتبار، هذا ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ القوائم المالية وتعديلها (عند الضرورة) لإظهار أفضل تقدير لها.

ف. اضمحلال قيم الأصول

الأصول المالية

يتم مراجعة القيمة الدفترية للأصول المملوكة للشركة - بخلاف المخزون والأصول الضريبية المؤجلة - في تاريخ الميزانية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشرات تدل على حدوث انخفاض في قيمتها وفي حالة وجود تلك المؤشرات يتم إعداد الدراسات لتحديد القيمة الاستردادية المتوقعة.
في حالة انخفاض القيمة الاستردادية للأصل عن قيمته الدفترية يتم إدراج خسائر الانخفاض في قيمة الأصل كمصروف في قائمة الدخل، وذلك بعد خصم أي فائض إعادة تقييم سبق تكوينه لنفس الأصل، وفي حالة ارتفاع القيمة الاستردادية للأصل عن قيمته الدفترية يتم إضافة قيمة الزيادة إلى حقوق المساهمين ولكن بعد خصم خسائر انخفاض نفس الأصل المحمل كمصروف والذي سبق إدراجه بقائمة الدخل.

الأصول غير المالية

حيث يتم الاعتراف بمبلغ إلغاء خسائر النقص في قيمة الأصل كإيراد في قائمة الدخل إلا إذا كانت الأصول المتعلقة مسجلة بقيمة معاد تقييمها، ففي هذه الحالة يتم معالجة هذا الإلغاء كزيادة في نتيجة قيمة إعادة التقييم.



ص. نظام التأمينات الاجتماعية

يوجد لدى الشركة نوع واحد من نظم المعاشات وهو نظام الاشتراكات المحددة وفيه تقوم الشركة بسداد اشتراكها إلى نظم الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية على أساس إلزامي، ولا يوجد على الشركة أي التزامات أخرى بمجرد سدادها لالتزاماتها، ويعترف بالاشتراكات الاعتيادية كتكلفة دورية في سنة استحقاقها وتدرج ضمن تكلفة العمالة.

ق. إثبات الإيراد :

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

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

إيراد التنمية العقارية

يتم إثبات إيرادات التنمية العقارية بقيمة الوحدات المباعة والمسلمة لعملاء الشركة وذلك عند إنتقال المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية الوحدة إلى المشتري أما الوحدات التي يتأخر العميل في إستلامها وفقاً للميعاد المحدد والمع لن من قبل الشركة فيتم إثبات الإيراد الخاص بها بإخطار تسليم وفقاً لما جاء بالقانون المدني.

إيراد تأجير وحدات الاستثمار العقاري

يتم الاعتراف بإيراد تأجير الاستثمار العقاري للوحدات الشاغرة لمشروع دلتا شرم عدد إستحقاق الإيجار على أساس نسبي زمني لفترة الأشغال لتلك الوحدات.

إيراد بيع الوحدات التامة

يتم إثبات الوحدات التامة عند تسليمها للعملاء بالقيمة المقدرة سلفاً عند اقفال المشروع و القيمة البيعية الفعلية عند التسليم تلك الوحدات للعملاء.

ر. إثبات تكاليف النشاط :

تكاليف التنمية العقارية

يتم إثبات تكاليف التنمية العقارية بقائمة الدخل عن الوحدات المسلمة لعملاء الشركة وفقاً للتكلفة الفعلية لتلك الوحدات، أما تكلفة الوحدات التي لم يتم تسليمها فيتم إدراجها ببند أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة ضمن الأصول المتداولة بالمركز المالي.

تكاليف تأجير وحدات الاستثمار العقاري

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

تكاليف بيع الوحدات التامة

يتم إثبات تكاليف بيع الوحدات التامة بتكلفة الوحدة و المعلاة بالاستثمارات العقارية وفقاً لنظراً لتأجيرها للغير وذلك بعد خصم مجمع اهلاؤها حتى تاريخ تسليم تلك الوحدات.



ش. أهداف وسياسات وأساليب إدارة رأس المال
تقوم الشركة بإستخدام رأس المال البالغ ٢٣١ مليون جنية في تمويل إنشاء مشروعات الشركة السكنية والإدارية حيث تقوم بتحصيل قيمة بيع الوحدات للصرف على تكاليف تلك المشروعات (موزعة على عمر المشروع) كما تقوم الشركة بإستخدام التسهيلات البنكية كمساندة لتمويل مشروعاتها المختلفة كما لم تتعاقد الشركة على تعهدات بإصدار أسهم لزيادة رأس مال الشركة حيث لا تتوفر لها النية في الوقت الحالي.

ت. أرقام المقارنة
يتم إعادة تبويب الأرقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً لتنتمشى مع التغيرات في عرض القوائم المالية للفترة الحالية إن وجدت .
تم إعادة تبويب الفوائد البنكية الدائنة خصما من الإيرادات الأخرى ببند إيرادات النشاط ، كما تم إعادة تبويب المحصل من تأمين العدادات ليتم تحميلها على تأمينات من الغير خصما من حساب عملاء وحدات مباعه.

ث. معايير المحاسبة المصرية المعدلة
صدر قرار وزير الإستثمار والتعاون الدولي رقم (٦٩) لسنة ٢٠١٩ بتاريخ ٧ أبريل ٢٠١٩ بشأن تعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية الصادرة بالقرار رقم (١١٠) لسنة ٢٠١٥ ويطبق على المنشآت اعتباراً من تاريخ السريان المنصوص عليه بكل معيار.

خ. الدخل الشامل الأخر
يشمل بنود الدخل والمصروف (بما في ذلك تسويات إعادة التبويب والتي لا يعترف بها في الأرباح أو الخسائر " قائمة الدخل " طبقاً لما تطلبه أو تسمح به معايير المحاسبة المصرية الأخرى.

ذ. إجمالي الدخل الشامل
هو التغير في حقوق الملكية خلال العام والنتائج عن معاملات وأحداث أخرى فيما عدا التغيرات الناتجة عن المعاملات مع الملاك بصفتهم هذه، ويشمل إجمالي الدخل الشامل كافة بنود كلا من "الأرباح أو الخسائر" و" الدخل الشامل الأخر".

ض. النصيب الأساسي للسهم في الأرباح
يتم إحتساب النصيب الأساسي للسهم في الأرباح بقسمة صافي أرباح أو خسائر كل فترة مالية والخاصة بحملة الأسهم العادية للشركة وذلك بعد خصم مكافأة أعضاء مجلس الإدارة ونصيب العاملين من الأرباح على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال تلك الفترة.



شركة دلتا للإشياء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
المبالغ المدرجة بالجنيه المصري

٤. أصول ثابتة

الإجمالي	شبكات وانظمة اتصال	آلات ومعدات	أثاث ومهمات مكتبية	وسائل نقل وانتقال	مباني
١٥٥٦٢٥٦٢	٥٢٥٠٨٦	٢٣٣٠٦٩٨	٥٨١٢٩١٩	٢٢٠٩٢٥٩	٤٦٧٤٦٠٠
١٢٩٨٩٨٦	٩٧٣٩٤	١٤٥٩٢	--	١١٨٧٠٠٠	--
(٣٢٤٠٠٠)	--	--	--	(٣٢٤٠٠٠)	--
١٦٥٢٧٥٤٦	٦٣٢٤٨٠	٢٣٤٥٢٩٠	٥٨١٢٩١٩	٣٠٧٢٢٥٩	٤٦٧٤٦٠٠
١٦٥٢٧٥٤٦	٦٣٢٤٨٠	٢٣٤٥٢٩٠	٥٨١٢٩١٩	٣٠٧٢٢٥٩	٤٦٧٤٦٠٠
٥٥٣٧٨٧٠	٤٩١٠١٠	١٧١٢٠٥	١٢٥٤٨٢	٣٦١٠٠٠٠	--
١٧٠١٦٠٣٦	٦٧١٧٧	٢٣٦٣٤٩٥	٥٩٣٧٤٠١	٣٤٢٣٢٥٩	٤٦٧٤٦٠٠
٨٠٦٦٥٦	٤٣٢٣٩٣	٢٠٩٦٦٥٤	٤٩٣٧٢٣٢	١٣٩٦٨٢٠	٩٣٥٥٧
٥٦٧٨٨	٤٧٧٠٠	٦٤١٥٥	١٦٦٥٥٤	٣٨٠٤٣٧	٧٠١١٩
(٢٣٩٩٠٧)	--	--	--	(٢٣٩٩٠٧)	--
٩٤٤٥٧١٤	٤٨٠٠٩٢	٢٦٠٨٠٩	٥١٠٣٧٨٦	١٥٢٧٣٥٠	١٦٣٦٧٦
٩٤٤٥٧١٤	٤٨٠٠٩٢	٢٦٠٨٠٩	٥١٠٣٧٨٦	١٥٢٧٣٥٠	١٦٣٦٧٦
٨٥٠٠٢٦	٥٧٧٦٠	٣٧٤٥١	١٦٥٦٦٤	٥١٩٠٣٢	٧٠١١٩
١٠٢٩٥٧٤٠	٥٢٧٨٥٣	٢١٩٧٢٦٠	٥٢٦٩٤٥٠	٢٠٥٦٣٨٢	٢٣٣٧٩٥
٦٧٩٥٥٩٦	١٤٣٧٢٨	١٦٥٢٣٥	٦٦٨٩٥١	١٣٧٦٨٧٧	٤٤٤٠٨٠٥
٧٠٩١٨٣٤	١٥٢٣٨٧	١٨٤٤٧١	٧٠٩١٣٣	١٥٣٤٩٠٩	٤٥١٠٩٢٤
٩٦٠٥٣٤٤	٥٦٩١٣٩	٢١٣٨٥٥٤	٤٣٩٠٨٨١	٢٥٦٧٧٠	--
٨٦١٨٩٤٥	٤٤٨١٩٠	٢٠٥١٠٦٦	٤٢٠٣٩١٩	١٩١٥٧٧٠	--

* لا توجد أصول ثابتة معطلة بشكل مؤقت.

إستبعادات الأصول الثابتة

تكلفة الأصول المستبعدة

مجمع إهلاك الأصول المستبعدة

صافي القيمة الدفترية

يخصم:

المحصل من بيع الأصول الثابتة

أرباح بيع الأصول الثابتة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
٣٢٤٠٠٠	--
(٢٣٩٩٠٧)	--
٨٤٠٩٣	--
٣٨٨٠٠٠	--
٣٠٣٩٠٧	--



شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
المبالغ المدرجة بالجنيه المصري

٥. استثمارات عقارية

الإجمالي	المقسلة	التجهيزات كافيتريا	اثاث وحدات الإيجار	مباني المنطقة الترفيحية	مباني خدمية	مباني وحدات إيجار	أراضي	التكلفة في أول يناير ٢٠١٨
١١١ ١١٤ ٨٧٩	١ ٢٣٩ ٤٣٦	٣ ٧٩٩ ٨٩٢	٩٩ ٣٥٤	١١ ٤٦٢ ٥١٢	١٦ ٠٤٢ ٢٣٧	٥٥ ٩٣١ ٠٩٧	٢٢ ٥٤٠ ٣٥١	التكلفة في أول يناير ٢٠١٨
(١٠ ٤٠٤ ٦٢٢)	--	--	--	--	--	(٨ ٤٥٢ ١٠٩)	(١ ٩٥٢ ٥١٣)	إستبعادات
١٠٠ ٧١٠ ٢٥٧	١ ٢٣٩ ٤٣٦	٣ ٧٩٩ ٨٩٢	٩٩ ٣٥٤	١١ ٤٦٢ ٥١٢	١٦ ٠٤٢ ٢٣٧	٤٧ ٤٧٨ ٩٨٨	٢٠ ٥٨٧ ٨٣٨	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
١٠٠ ٧١٠ ٢٥٧	١ ٢٣٩ ٤٣٦	٣ ٧٩٩ ٨٩٢	٩٩ ٣٥٤	١١ ٤٦٢ ٥١٢	١٦ ٠٤٢ ٢٣٧	٤٧ ٤٧٨ ٩٨٨	٢٠ ٥٨٧ ٨٣٨	التكلفة في أول يناير ٢٠١٩
٣٧ ٧٨٣ ١٤٢	--	--	٢ ٣٩٣ ٦٥١	--	--	٢٥ ٦٩٠ ٧٦٥	٩ ٦٩٨ ٧٢٦	الإضافات
(٦ ٤٨٣ ٢٢٢)	--	--	--	--	--	(٥ ٢٦١ ٧٧١)	(١ ٢٢١ ٤٥١)	إستبعادات
١٣٢ ٠١٠ ١٧٧	١ ٢٣٩ ٤٣٦	٣ ٧٩٩ ٨٩٢	٢ ٤٩٣ ٠٠٥	١١ ٤٦٢ ٥١٢	١٦ ٠٤٢ ٢٣٧	٦٧ ٩٠٧ ٩٨٢	٢٩ ٦٥٠ ١١٣	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٣٤ ٢٦١ ٩٠٦	١ ٢١٦ ١٩٦	٣ ٦٢٣ ٦٢٣	٧٧ ٦٨٧	٤ ٥٩١ ٢٥٦	٤ ٢٧٩ ٦٩٣	٢٠ ٤٧٣ ٤٥١	--	مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠١٨
٢ ٣٨٤ ٩٩٧	٥ ٢٤٧	٨٥ ٤٤٧	٣ ٠١٢	٢٨٦ ٤٠٠	٤٧٤ ٢٩٩	١ ٥٣٠ ٥٩٣	--	إهلاك العام
(٣ ٤٠٦ ٣٢٠)	--	--	--	--	--	(٣ ٤٠٦ ٣٢٠)	--	مجمع إهلاك الإستبعادات
٣٣ ٢٤٠ ٥٨٤	١ ٢٢١ ٤٤٣	٣ ٧٠٩ ٠٧٠	٨٠ ٦٩٩	٤ ٨٧٧ ٦٥٦	٤ ٧٥٣ ٩٩٢	١٨ ٥٩٧ ٧٢٤	--	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٣٣ ٢٤٠ ٥٨٤	١ ٢٢١ ٤٤٣	٣ ٧٠٩ ٠٧٠	٨٠ ٦٩٩	٤ ٨٧٧ ٦٥٦	٤ ٧٥٣ ٩٩٢	١٨ ٥٩٧ ٧٢٤	--	مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠١٩
٣ ٣٤٤ ٦٨٠	٥ ٢٤٧	٢٢ ٨٦٨	٥٠٤ ٣٨٤	٢٨٦ ٤٠٠	٤٧٤ ٢٩٩	٢ ٠٥١ ٤٨٢	--	إهلاك العام
(٢ ٢٨٤ ٧٠٢)	--	--	--	--	--	(٢ ٢٨٤ ٧٠٢)	--	مجمع إهلاك الإستبعادات
٣٤ ٣٠٠ ٥٦٢	١ ٢٢٦ ٦٩٠	٣ ٧٣١ ٩٣٨	٥٨٥ ٠٨٣	٥ ١٦٤ ٥٥٦	٥ ٢٢٨ ٢٩١	١٨ ٣٦٤ ٥٠٤	--	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٩٧ ٧٠٩ ٦١٥	١٢ ٧٤٦	٦٧ ٩٥٤	١ ٩٠٧ ٩٢٢	٦ ٢٩٨ ٤٥٦	١٠ ٨١٣ ٩٤٦	٤٩ ٥٤٣ ٤٧٨	٢٩ ٠٦٥ ١١٣	الصافي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٦٧ ٤٦٩ ٦٧٣	١٧ ٩٩٣	٩٠ ٨٢٢	١٨ ٦٥٥	٦ ٥٨٤ ٨٥٦	١١ ٢٨٨ ٢٤٥	٢٨ ٨٨١ ٢٦٤	٢٠ ٥٨٧ ٨٣٨	الصافي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

إيضاح

إستبعادات الإستثمارات العقارية

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
١٠ ٤٠٤ ٦٢٢	٦ ٤٨٣ ٢٢٢	تكلفة الإستثمارات العقارية المستبعدة	٦ ٤٨٣ ٢٢٢
(٣ ٤٠٦ ٣٢٠)	(٢ ٢٨٤ ٧٠٢)	مجمع إهلاك الإستثمارات العقارية المستبعدة	(٢ ٢٨٤ ٧٠٢)
٦ ٩٩٨ ٣٠٢	٤ ١٩٨ ٥٢٠	صافي القيمة الدفترية	(٢٢)
٢٢ ٨٩٢ ٣٧٠	١٩ ٢٣٠ ٠٢٠	المحصل من بيع الإستثمارات العقارية	(٢١)
١٥ ٨٩٤ ٠٦٨	١٥ ٠٣١ ٥٠٠	أرباح بيع الإستثمارات العقارية	



شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
المبالغ المدرجة بالجنيه المصري

٦. إستثمارات طويلة الأجل

عدد الأسهم	نسبة المساهمة	تكلفة الإقتناء	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١
٢.٠٠٠.٠٠٠	٢٠٪	٢.٥٠.٠٠٠	٥٧.٥٩٤	٨٢٠.٩١٨
١.٠٠٠	٠,٣٪	٧٧.٠٠٠	٧٧.٠٠٠	٧٧.٠٠٠
			١٣٤.٥٩٤	٨٩٧.٩١٨

أ. إستثمارات في شركات شقيقة
* شركة دلتا للتنمية

ب. إستثمارات متاحة للبيع
** شركة شرم للخدمات

البيانات المالية المختصرة لشركة دلتا للتنمية الزراعية (ش.م.م) تخص السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

أسم الشركة	إجمالي حقوق الملكية	نسبة المساهمة	رصيد الإستثمار
* شركة دلتا للتنمية الزراعية	٢٨٧.٩٧١	٢٠٪	٥٧.٥٩٤

* وبناء على قرار مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٤ إبريل ٢٠١٨ تمت الموافقة على زيادة رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بمبلغ ٥ مليون جنيه ليصبح رأس المال المصدر مبلغ ٧ مليون جنيه وتم التأشير بتلك الزيادة بالسجل التجارى بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠١٨ ليصبح رصيد الإستثمار بعد تأثير الزيادة فى رأس المال مبلغ ٨٢٠.٩١٨ جنيه مصرى. وبناء على قرار مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٩ يناير ٢٠١٩ تمت الموافقة على زيادة رأس مال الشركة المصدر بمبلغ ١٣ مليون جنيه ليصبح رأس المال المصدر مبلغ ٢٠ مليون جنيه تم سداد ٢٥٪ من مقدار تلك الزيادة وتم التأشير بتلك الزيادة بالسجل التجارى بتاريخ ٢١ فبراير ٢٠١٩ ليصبح رصيد الإستثمار بعد تأثير الزيادة فى رأس المال مبلغ ٥٧.٥٩٤ جنيه مصرى.

** تتمثل الإستثمارات فى شركة شرم للخدمات البيئية فى الإكتتاب فى رأس المال تلك الشركة والتى تتبع مباشرة محافظة جنوب سيناء والتى أجبرت جميع الشركات العاملة فى محافظة جنوب سيناء على الإكتتاب فيها وتبلغ نسبة المساهمة ٠,٣٪ وعلية لم تتمكن من الحصول على قوائمها المالية كما أنها ليست مسجلة بالبورصة لذا فلم نتمكن من تحديد القيمة العادلة لها.

٧. أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة

الأعمال تحت التنفيذ	إيضاح	الأعمال المنفذة خلال العام	تكلفة الوحدات المسلمة خلال العام	المحول إلى الإستثمار العقاري	الأعمال تحت التنفيذ فى ٢٠١٩/١٢/٣١
٣٧.٤٥٧.٧٠٠		٥٩.٦٠٥.٢٥٥	(١٢٩.١٠٢.٧٤٦)	(٩.٨٠٠.٥٤٢)	٢٩١.١٥٩.٦٦٧
١٧٢.٢٢١.٣٨٧		٢١.٥٧٨.٦٦١	(٣٣.٣٩٤.١٤٨)	(٢٥.٥٨٨.٩٤٧)	١٣٤.٨١٦.٩٥٣
١١.٨٣٥.٥٩٣		١٧٠.١٢٤	(٨.٢٤٩.٦٦٥)	--	٣.٧٥٦.٠٥٢
٢٧.٠٤٢.٢٢٧	(٣١)	١.٤٤١	--	--	٢٧.٠٤٣.٦٦٨
٩.٤٠٣.٧٠٥		١.٠١٧	--	--	٩.٤٠٤.٧٢٢
٥٩٠.٩٦٠.٦١٢		٨١.٣٥٦.٤٩٨	(١٧٠.٧٤٦.٥٥٩)	(٣٥.٣٨٩.٤٨٩)	٤٦٦.١٨١.٠٦٢

دلتا ستارز
لنا فلاورز
لنا لايف
دلتا الساحل الشمالى (٣١)
لنا الهوارية

٨. وحدات تامة جاهزة للبيع

وحدات تامة	وحدات مبيعة خلال العام	وحدات مشتراه خلال العام	وحدات تامة
٢٠١٨/١/١			٢٠١٩/١٢/٣١
١.٣١٠.٠٠٠	(١.٨٠٠.٠٠٠)	١.٨٠٠.٠٠٠	١.٣١٠.٠٠٠
٧٦٨.٠٠٠	--	--	٧٦٨.٠٠٠
٩١.٦٨٠	--	--	٩١.٦٨٠
١٦.١١٦.٦٠٠	--	--	١٦.١١٦.٦٠٠
٣١١.٨٤٠	--	--	٣١١.٨٤٠
١٠.٦٠٥.٣٠٠	--	٥.٥٢٧.٥٠٠	١٦.١٣٢.٨٠٠
٢٩.٢٠٣.٤٢٠	(١.٨٠٠.٠٠٠)	٧.٣٢٧.٥٠٠	٣٤.٧٣٠.٩٢٠

دلتا شرم
دلتا السرايا
دلتا الهوارية
*دلتا لايف (٣٠)
**دلتا سمارت
***دلتا ستارز



* تتمثل قيمة الوحدات التامة الجاهزة للبيع الخاصة بمشروع دلتا لايف في قيمة الوحدات المشتراه وكذا مسطح الروف من مشروع دلتا لايف والخاص بالدور الخامس عشر (إيضاح ٣٠)، وبناء على عقد بيع ابتدائي بتاريخ ٢٤ يناير ٢٠١٧ قامت الشركة بشراء فيلا بالدور الخامس عشر بمساحة إجمالية ١٣٨٢ متر مربع بمشروع دلتا لايف والمملوكة للسيد مرضى محمد رضوان علام بإجمالي مبلغ ١٣ مليون جنيه (إيضاح ٣٠).

** تم إقفال مشروع دلتا سمارت نظراً لتسليم كافة الوحدات بالمشروع خلال العام ٢٠١٧ وتم تحميل الأعمال التامة الجاهزة للبيع بقيمة الجراجات الغير مباعه.

*** تتمثل قيمة الوحدات التامة الجاهزة للبيع الخاصة بمشروع دلتا ستارز في قيمة وحدة مشتراه بعقد بيع ابتدائي بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠١٨ والمملوكة للسيد أحمد محمد حسن محمد جلال بمساحة ٣٣٩ متر وكذا وحدة مشتراه بعقد بيع ابتدائي بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠١٨ والمملوكة للسيد مرضى محمد رضوان علام خلال بمساحة ٣٢٨ متر تم سداد قيمة تلك الوحدات والبالغ قيمتهم ١٠,٦ مليون جنيه نقداً، وقد رأت الشركة قدرتها على الإستفادة من تلك الوحدات في إعادة بيعها حيث تم تسليم تلك الوحدات خلال العام السابق ضمن إيرادات وتكاليف عام ٢٠١٨ بمشروع دلتا ستارز بقيمة بيعية ٦,٦٧ مليون جنيه وتكلفة ٤,٧ مليون جنيه إيضاح (٢١) ، وتم خلال السنة الحالية شراء وحدة بقيمة ٥,٥ مليون جنيه والمملوكة للسيد أحمد محمد حسن محمد جلال بمساحة ٣٣٥ متر .

٩. المخزون

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٢٣٥ ٠٥٨	٨٢ ٩٧٣	مخزون مستلزمات خدمية
١٣٨ ٠٢٢	٢١٩ ٠٩٦	مخزون اغذية
١٥ ١٩٤	١٢ ٢٢٥	مخزون مشروبات
٣٨٨ ٢٧٤	٣١٤ ٢٩٤	

١٠. عملاء وأوراق قبض

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٢٦٦ ٠٦٩	٥٥ ٤٣٠	عملاء وحدات مباعه
٢ ٢٢٠ ٥٦٧	١ ٢٩٢ ٩١٩	عملاء صيانة وتعديلات
٣ ٠٤٢ ٩١٧	٢ ٩٩٨ ٢٣٧	عملاء إستهلاكات (كهرباء - مياه - تليفون)
٢ ٥٠٧ ٣٦٦	٤ ١٤٢ ٩٣٩	عملاء إيجارات
٨ ٠٣٦ ٩١٩	٨ ٤٨٩ ٥٢٥	

* أوراق قبض

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
١٩ ٨٩٠ ٠٧٥	١٦ ٢١٦ ٧٩٢	أوراق قبض بالمحفظة
٣١ ٣٠٦ ١٩٢	١٤ ٢٧٢ ٦٠٨	شيكات تحت التحصيل
٥١ ١٩٦ ٢٦٧	٣٠ ٤٨٩ ٤٠٠	
(٤ ٤٨٨ ٧٣٢)	(٤ ٤٨٨ ٧٣٢)	** الإضمحلال في قيمة أوراق القبض
٥٤ ٧٤٤ ٤٥٤	٣٤ ٤٩٠ ١٩٣	

* تتمثل أوراق القبض عن المسدد من قيمة الوحدات التامة المباعه للعملاء بالأجل بمشروعات الشركة المختلفة والتي تبلغ دورة التشغيل لها أكثر من خمس سنوات ويتم دراسة عملاء الشركة لتحديد مدى الإنخفاض في قيمة العملاء كل فترة مالية للتحقق من القيمة الحالية للعملاء وأوراق القبض.

١١. أصول ضريبية

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٧٨ ٣٩٣	١٨٥ ٩٢٤	مصلحة الضرائب خصم وتحصيل
٧٨ ٣٩٣	١٨٥ ٩٢٤	

١٢. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح	
٤ ٠٥٢ ٨٠٠	٥ ٦٦٤ ٦٦٢	(٣١)	تأمينات لدى الغير
٢٠ ٣٥١ ٨٣٩	٣٧ ٠١٠ ٧١٦		مقاولون وموردين دفعات مقدمة
٢٠٠ ٢١٣	١٧٥ ٨٢٤		مصرفات مدفوعة مقدماً
٥ ٨١٨ ٧٤٥	٢ ١٤١ ٣٢١		مقاولون
٢٢٢ ٥٩٨	٢٢٢ ٥٩٨		* محكمة استئناف اسكندرية
١٥٤ ٧٧٧	١٥٤ ٧٧٧		** شركة القاهرة للإسكان والتعمير
٧٤١ ١٢٠	٤ ٢٧٤ ٢٢٨		*** عهد وسلف نقدية
١ ٩٧٢ ١٠٩	١ ٩٧٢ ١٠٩		مصلحة الضرائب العقارية (ملاك دلتا شارم)
--	١ ٥٦٠ ٠٠٠		**** مدفوعات من تحت حساب شراء وحدات
٥٥ ١٣٤	--	(٣٢)	اتحاد شاغلين قرية دلتا شارم
١١ ٣٥٤ ١٩٠	١ ٣٠٣ ٩٤٩		***** مدينون - اطراف ذات علاقة
٢٠٣ ٥٨٧	٢٥٤ ٢٨٨		مدينون آخرون
٤٥ ١٢٧ ١١٢	٥٤ ٧٣٤ ٤٧٢		الإضمحلال في قيمة المدينون
(٣٧٧ ٣٧٤)	(٣٧٧ ٣٧٤)		
٤٤ ٧٤٩ ٧٣٨	٥٤ ٣٥٧ ٠٩٨		



* يتمثل رصيد محكمة استئناف الإسكندرية في المبالغ المودعة والخاصة بباقي قيمة جراج بالإسكندرية لحين البت في أحقية الشركة في ملكيته بناء على موافقة ادارة الشركة تم تكوين مجمع اضمحلال لكامل رصيد كل من محافظة الإسكندرية و محكمة استئناف الإسكندرية و شركة القاهرة للإسكان و التعمير.

** يتمثل رصيد شركة القاهرة للإسكان و التعمير في قيمة المبالغ المسددة الخاصة بشراء جراج وبناءً على موقف إدارة الشركة تم تكوين مجمع اضمحلال بكامل الرصيد.

*** تتضمن العهد النقدية مبلغ ١,٨ مليون جنيه تم صرفهم الى إدارة الشؤون القانونية كعهدة لسداد مديونيات لمصلحة ضرائب شركات مساهمة و مبلغ ١,٦ مليون جنيه تم صرفهم لسداد كدفعة من الضريبة المستحقة من واقع الاقرار الضريبي عن عام ٢٠١٨.

**** يتمثل ذلك المبلغ في قيمة المدفوع من تحت حساب شراء وحدتين بدلتا شارم من الأستاذ مرضى محمد رضوان علام وجرى استكمال إجراءات شراء تلك الوحدات.

***** تمتلك شركة دلتا للإنشاء والتعمير عدد ٢ مليون سهم يمثل نسبة ٢٠٪ من شركة دلتا للتنمية الزراعية (شركة شقيقة) وتم خلال العام ٢٠١٨ سداد مبلغ ٢٤١ ٣٥٠ ١٠ جنيه نقداً من خزانة الشركة بغرض تخصيص قطعة أرض بسيوة لأقامة مشروع إستصلاح زراعي، وخلال السنة الحالية تم رد مبلغ ٢٤١ ٣٥٠ ١١ جنيه.

ويتاريخ ١٥ إبريل ٢٠١٩ تم سداد مبلغ ١ ٩٥٠ ٠٠٠ جنيه قيمة إستكمال زيادة رأس المال بنسبة ٧٥ % المتبقية وجرى التأشير بالسجل التجارى .

١٣. نقدية بالخزينة ولدى البنوك

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٢ ٤٠٧ ٣٩١	٢ ١٦٠ ٠٠٠	بنوك ودائع لأجل
٤ ٣٠٠ ٧٤٠	١ ٦٨٩ ١٩٠	نقدية بالخزينة
١١ ١٤٤ ٨٥٢	٧٠٦ ٧٨١	بنوك حسابات جارية
١٧ ٨٥٢ ٩٨٣	٤ ٥٥٥ ٩٧١	

شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
المبالغ المدرجة بالجنيه المصري

١٤. أوراق دفع

تتمثل أوراق الدفع في قيمة المدفوع للمقاولين والموردين وشركة توزيع كهرباء القناة ومديرية الضرائب العقارية بجنوب سيناء وأمورية ضرائب الشركات المساهمة.

١٥. عملاء أرصدة دائنة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٢٩٣٧٣٤٦١٦	١٨١٥٧٢٥٣٢	* عملاء وحدات مبيعة
٥٦٩٥٠	٥٧٢١٤	عملاء صيانة وتعديلات
٤٠٩٨٠٤	٤٦٦٢٢٠	عملاء إستهلاكات (كهرباء - مياه)
١١٦٦٢٧٨	١١٥٥٥١٤	عملاء إيجارات
٣١٨٧٩٧٧	٣٨٠٨٧٩٣	عملاء عدادات
٦٥٧٨٨١٩	٣١٨٢٨٥٠	عملاء حجز وحدات
٣١٥٣٩٥	٣١٥٣٩٥	عملاء وحدات مستردة
<u>٣٠٥٤٤٩٨٣٩</u>	<u>١٩٠٥٥٨٥١٨</u>	

* عملاء وحدات مبيعة

تتمثل في قيمة المبالغ المحصلة من تحت حساب الوحدات المبيعة لحين تسليمها الى العميل وبيانها كالتالي:

٢٠١٩/١٢/٣١	وحدات مسلمة من الإستثمار العقارى	وحدات مسلمة من الوحدات القائمة	وحدات مسلمة	تحصيلات وحدات مبيعة	٢٠١٩/١/١	المشروع
١٤٦٤٣٢٤٠٤	--	--	(١٦٣٠٢٥٧٣٠)	٦٤٠٣٧٤١٧	٢٤٥٤٢٠٧١٧	دلتا ستارز
١٩٤٣٩٦٩٢	--	--	(٤٠٠٣٢٠٠)	٦١٤٩٤٠٠	١٧٢٩٣٤٩٢	دلتا لايف
٨٩٥٧٣٠٠	--	--	(١٩٠٨٤٥١٤)	٤٩٥٠٣٠٠	٢٣٠٩١٥١٤	دلتا فلورز
٤٤٥٦٥٠٦	--	--	--	١٤٤٢٦٣	٤٣١٢٢٤٣	دلتا المطار
٢٢٨٦٦٣٠	(١٩٢٣٠٠٢٠)	(١٩٥٠٠٠٠)	--	١٩٨٥٠٠٠٠	٣٦١٦٦٥٠	دلتا شارم
<u>١٨١٥٧٢٥٣٢</u>	<u>(١٩٢٣٠٠٢٠)</u>	<u>(١٩٥٠٠٠٠)</u>	<u>(١٨٦١١٣٤٤٤)</u>	<u>٩٥١٣١٣٨٠</u>	<u>٢٩٣٧٣٤٦١٦</u>	

١٦. دانون وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح
٣٢١٢٢٩٤	٣٦٤٧٤٩٥	تأمينات اجتماعية
٣١١٦٧١١٣	٣٨٢٢٣٩١٣	* ودائع صيانة
٧٦٣٥٣٣٠	٧٠١٣٦٨٧	تأمينات من الغير
٣٤٨٤٥٣٥	٣٤٨٤٥٣٥	الشركة القابضة للغزل والنسيج والملابس
١٢٨٨٧٦	١٢٨٨٧٦	دانونو وحدات تامة
٩٣١١٠٤٠	٨٥١٢٢٣٧	مقاولون وموردون
--	٧٨٤١٣٥	اتحاد شاغلين قرية دلتا شارم
٤٣٧٣٥٩	٢٠٥٠٩٧٧	مصرفات مستحقة
١٤١٧٠٠	٦٩٩٠٠٠	ايرادات مقدمة
٢٢٩١	٢٢٩١	مؤسسات دعايا وأعلان
٢١٠٤١٤١	٨٠٠٩٩٧١	شركة توزيع كهرباء القناة
٥٥٢٠٩	٣٨٨٦٦	شركة مياه جنوب سيناء
--	٢٨٣٨٨٥	مصلحة ايرادات حى شرق مدينه نصر
١٦٣٠٣١	٨٠٤٩٧٥	(٢٨) مساهمة تكافلية - تأمين صحي شامل
٥٠٢٨٩٣	٥٣٩٧٥٦	دانونون آخرون
<u>٥٨٣٤٥٨١٢</u>	<u>٧٤٢٢٤٥٩٩</u>	



*** ودائع الصيانة**

تتمثل ودائع الصيانة في قيمة وديعة الصيانة المستحقة إلى عملاء المشروعات والتي سوف يتم تسليمها لإتحاد ملاك المشروعات عند تكوينه كالتالي:

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	المشروع
٢٠.٠٠١.١٠٥	٢٠.٣٤٨.٩٠٥	دلتا لايف
١.٧٢٥.٠٠٠	١.٧٢٥.٠٠٠	دلتا سمارت
٥٨٩.٠٠٠	٦٦٦.٠٠٠	دلتا فلاورز
٣٥٥١.٠٠٨	٩٤٩٠.٠٠٨	دلتا ستارز
٣١.١٦٧.١١٣	٣٨.٢٢٣.٩١٣	

١٧. التزامات ضريبية

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
--	٥.١١٨.١٧٢	مصلحة الضرائب
٥.١١٨.١٧٢	٤.٥١٤.٤٣٦	ضريبة الدخل عن العام / العام
١٦٤.٣١٩	١٣٩.٥٣٩	مصلحة الضرائب خصم وتحصيل
٣٤٦.٦٦٨	٣٣٣.٩١٥	ضرائب دمغة
٩٦٩.١٨١	١.١٣٥.٠٦٧	* مصلحة الضرائب كسب عمل
٩١.٠٨٧	٨٥.٣٨٩	ضريبة القيمة المضافة
٦٦٤.٩٢٩	٦٦٤.٩٢٩	ضرائب عقارية
٧.٣٥٤.٣٥٦	١١.٩٩١.٤٤٧	

* بناءً على قرار اللجنة الداخلية بضرائب الشركات المساهمة شعبة كسب العمل تم الإتفاق على ربط ضريبة المرتبات وما في حكمها عن السنوات من ٢٠٠٧ حتى ٢٠١٥ متضمنة غرامات التأخير حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

١٨. مخصص مطالبات محتملة

بناءً على طلب المذكرة المعدة من قبل إدارة الشركة تم تكوين مخصص ضرائب بمبلغ ٨ مليون جنيه لمقابلة مطالبات ضريبية متوقعة والتي تخص الضرائب على الأشخاص الإعتبارية عن السنوات من ٢٠٠٨ حتى ٢٠١٠ طبقاً لما ورد بنموذج (١٩) ضرائب، وبناءً على المذكرة المعدة من قبل إدارة الشركة تم تدعيم مخصص مطالبات محتملة بمبلغ ٨ مليون جنيه لمقابلة مطالبات ضريبية تخص الضرائب على الأشخاص الإعتبارية.

٢٠١٩/١٢/٣١	إستخدام	تدعيم	٢٠١٩/١/١	البيان
١٥.٧٦١.٩٤٥	(٢٣٨.٠٥٥)	٨.٠٠٠.٠٠٠	٨.٠٠٠.٠٠٠	مخصص مطالبات ضريبية
١٥.٧٦١.٩٤٥	(٢٣٨.٠٥٥)	٨.٠٠٠.٠٠٠	٨.٠٠٠.٠٠٠	



١٩. رأس المال المصدر والمكتتب فيه

بلغ رأس المال المرخص مبلغ ١,٥ مليار جنيه وبلغ رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل مبلغ ٤١٠ ٠٦٠ ٠٤١ جنيه مقسم إلى ٢٣ ١٠٦ ٠٤١ سهم القيمة الإسمية للسهم ١٠ جنيهات، وبلغت عدد الأسهم حرة التداول ٧٣٨ ٤٠٠ ٨٤٠٠ سهم بنسبة ٣٦,٣٦%، وفيما يلي هيكل ملكية الشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية
د. على مصطفى محمد علة	١٤ ٦٧٦ ٠٦٥	٦٣,٥٢%
* مساهمون آخرون	٨ ٤٢٩ ٩٧٦	٣٦,٤٨%
الإجمالي	٢٣ ١٠٦ ٠٤١	١٠٠%

* لا تتجاوز نسبة المساهم الواحد عن نسبة ٥% من إجمالي أسهم الشركة.

٢٠. القروض

قرض البنك العقارى المصرى العربى

يتمثل قرض البنك العقارى المصرى العربى فى قيمة القرض الممنوح للشركة بتاريخ ١٤ نوفمبر ٢٠١٠ فى حدود مبلغ ١٤٠ ٨٨١ ٥٥٦ جنيه بمعدل فائدة متناقص قدرها ١٢% سنوية، وذلك مقابل سداد باقى قيمة أرض مشروعى دلتا فلاورز ودلتا ستارز بدلاً من أوراق الدفع الصادرة لصالح البنك سابقاً على أن يتم سداد أصل القرض على تسعة أقساط نصف سنوية غير متساوية على أن تبدأ من ٣ سبتمبر ٢٠١١ وتنتهى فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وكذا قيمة الفوائد لأصل القرض وذلك فى مقابل رهن عقارى على وحدات مشروعى دلتا فلاورز ودلتا ستارز لصالح البنك.

وبتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٢ تم إعادة جدولة المديونية القائمة على الشركة لتصبح مبلغ ١٦٠ ١٦٢ ٩٤٧ جنيه مع احتساب عائد بواقع ١٣% تسدد على ثلاثة سنوات بأقساط ربع سنوية على أن يبدأ أول قسط فى ٣١ مارس ٢٠١٥ والأخير بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧.

وبتاريخ ١٥ نوفمبر ٢٠١٥ تمت الموافقة على إعادة جدولة المديونية القائمة على الشركة لتصبح مبلغ ١٥٩ ٤٨٢ ٠٩٧ جنيه مع احتساب فائدة بواقع ١٣% وعائد تأخير بمعدل ٢% تسدد على عدد ستة أقساط نصف سنوية غير متساوية فى ٦/٣٠، ١٢/٣١، ويستحق أول قسط فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وينتهى فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

وبتاريخ ٢٦ ديسمبر ٢٠١٧ تم تعديل سعر الفائدة المطبق على رصيد المديونية طبقاً لسعر الإقراض المعلن من البنك المركزى والبالغ ١٨,٢٥% وكوريدور إقراض ٠,٢٥% لتصبح ١٨,٥% بدلاً من ١٣% اعتباراً من ١ ديسمبر ٢٠١٧ مع الإحتفاظ بنفس عدد الإقساط النصف سنوية والتي تنتهى فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

بناءً على عقد الإتفاق لشراء المحفظة العقارية بتاريخ ١٦ إبريل ٢٠١٩ بين الشركة والبنك العقارى المصرى العربى تم الإتفاق على قيام الشركة ببيع جزء من المحفظة العقارية الخاصة بمشروعى الشركة (دلتا فلاورز ودلتا ستارز) للبنك من خلال حوالة حق نهائية وكاملة وتامة وناجزة وغير قابلة للإلغاء أو العدول أو التعديل لكافة حقوقها الناشئة لها فى ذمة البعض من عملائها المشترين لوحدات فى المشروعين بإجمالى مبلغ ٣١ ٢٩١ ٧٥٣ جنيه مصرى مع احتساب سعر الخصم بواقع ١٨,٥٠% يحتسب من تاريخ التنفيذ على إجمالى قيمة الحقوق المحالة ومع احتساب مصروفات إدارية بواقع ١% مقابل قيام البنك بأداء مبلغ ٢٥ ٧٥٥ ٠٨٢ جنيه مصرى يمثل قيمة مقابل الحوالة وذلك بعد إستنزال كل من سعر الخصم والمصروفات الإدارية.

بتاريخ ٢٩ سبتمبر ٢٠١٩ وبناء على طلب الشركة بشأن تأجيل سداد آخر قسطين للقرض والبالغ ٨٠ مليون جنيه، تمت الموافقة من قبل البنك بتأجيل سداد القسطين لمدة عام مع سداد فوائد محتسبة قدرها ١٤,٥ مليون جنيه. وقد بلغ رصيد القرض فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٨٢,٦ مليون جنيه وفقاً لعقد الجدولة المبرم بين الشركة والبنك العقارى المصرى العربى.



٢١. إيرادات النشاط

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٢٢ ٨٩٢ ٣٧٠	١٩ ٢٣٠ ٠٢٠	إيرادات بيع وحدات واستثمار عقارى
١٤ ٢٦٩ ٥٥٠	٤ ٠٠٣ ٢٠٠	إيرادات استثمار عقارى
١٩ ٨٧٦ ٩٧٠	١٩ ٠٨٤ ٥١٤	دلتا لايف
٢٨ ٧٩٧ ٤٠٠	١٦٣ ٠٢٥ ٧٣٠	دلتا فلاورز
٨ ٤٤٢ ١٢٥	١ ٩٥٠ ٠٠٠	دلتا ستارز
٩٤ ٢٧٨ ٤١٥	٢٠٧ ٢٩٣ ٤٦٤	مبيعات وحدات تامة جاهزة للبيع
		إيرادات إيجار وحدات ومتنوعة
٣٣ ٦٦٤ ٧٩٤	٣٩ ٦٤٥ ٩٥١	دلتا شارم
٢ ٥٢٨ ٩٣٩	٤ ٦٩٠ ٧٣٦	دلتا فلاورز
١٤٨ ٧٧٥	٢ ٩٢٢ ٢١٤	دلتا ستارز
١ ٩٣٧ ٨٧٨	٢ ٠٣٣ ٨١٦	دلتا لايف
٣٦ ٩٩٠	١٣ ٩١٥	متنوعة
٣٨ ٣١٧ ٣٧٦	٤٩ ٣٠٦ ٦٣٢	
١٣٢ ٥٩٥ ٧٩١	٢٥٦ ٦٠٠ ٠٩٦	

٢٢. تكاليف النشاط

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٦ ٩٩٨ ٣٠٢	٤ ١٩٨ ٥٢٠	تكلفة بيع وحدات واستثمار عقارى
١٠ ٩٠٨ ١٣٥	٨ ٢٤٩ ٦٦٥	تكاليف استثمار عقارى
١٩ ٦٨٦ ٣١٠	٣٣ ٣٩٤ ١٤٨	دلتا لايف
٢٤ ١٠٨ ٥٠٩	١٢٩ ١٠٢ ٧٤٦	دلتا فلاورز
٥ ٣٧٦ ٣٨٠	١ ٨٠٠ ٠٠٠	دلتا ستارز
٦٧ ٠٧٧ ٦٣٦	١٧٦ ٧٤٥ ٠٧٩	تكاليف بيع وحدات تامة
		تكلفة إيجار وحدات وصيانة وأخرى
٢٧ ٧٩٧ ٨٦٢	٣٥ ١٧٨ ٦٧٢	دلتا شارم
١ ١٠٦ ٩٣٩	١ ٥٢٢ ٩٤٦	دلتا فلاورز
--	٤ ٦٦٠ ٦٤٥	دلتا ستارز
٣ ٨٣١ ١٤٦	٤ ٧١٦ ٦٠٨	دلتا لايف
٢٥٢ ٧١٦	٣٦٨ ١٢٤	دلتا سمارت
٣٢ ٩٨٨ ٦٦٣	٤٦ ٤٤٦ ٩٩٥	
١٠٠ ٠٦٦ ٢٩٩	٢٢٣ ١٩٢ ٠٧٤	



شركة دنلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
المبالغ المدرجة بالجنيه المصري

٢٣. مصروفات عمومية وإدارية

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٥٨٧.٥٢٢	٧٠٣٩.٠١٥	مرتبات واجور وما فى حكمها
٣٥١٦٥٠	٢٧٧٤٧٧	إستشارات مهنية
٢٠٥٥٦٧	٢٧٤١٤٥	ادوات مكتبية ومطبوعات
١١٣٩١٣	٣٨.٠٢٣	دعاية و اعلان
١٥٢٧٥١	١٥٠٥٦٩	تأمين
١٣٧٥٧١٦	٥٤٩٦٧٥	رسوم وضرائب وغرامات
٨٢٥٧٩٢	٨٥٥١٤٨	سفر و انتقال
٧٢٦٣٦٧	٦٣٠٣١٩	كهرباء ومياه وتليفون
٧٢٤٢٠	٨٤٣٨٩	ترميمات وإصلاحات
٢٤٢.٠٤٧	١٤٧٨٠١	مصروفات بنكية
٤٥٢٢٦٠	٧٢٦٦٥٩	مصروفات متنوعة
١.٣٨٩.٠٠٥	١.٧٧٣.٢٢٠	

٢٤. تسويات السعر الفعلى لضريبة الدخل

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
١٤٤١٢٩١٨	٦٩٤٨٨١٥	الربح المحاسبى قبل الضريبة
		<u>يضاف اليه</u>
		قيمة الإهلاكات المحاسبية
		المخصصات
		خسائر رأسمالية ضريبية
		خسائر إستثمارات
		قيمة المساهمة التكافلية
		الفروق الضريبية الناتجة عن بيع أصول
		أخرى
		<u>يخصم منه</u>
		قيمة الإهلاكات الضريبية
		استخدام مخصصات
		أرباح رأسمالية
		صافى الربح الضريبى
		ضريبة الدخل المستحقة
		الضريبة المؤجلة
		إجمالى ضريبة الدخل عن العام

٢٥. نصيب السهم فى الأرباح

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٨٩٢٨٩٦٥	٣٤٧٥١٣١	صافى ربح العام
		<u>يخصم :</u>
		نصيب العاملين
		نصيب مكافأة مجلس الإدارة
		النصيب الاساسى للأسهم فى الأرباح
		عدد الأسهم
		نصيب السهم فى الأرباح
		(النصيب الأساسى / عدد الأسهم)



٢٦. الالتزامات العرضية والمسئوليات الاحتمالية

قامت مصلحة الضرائب بمطالبة الشركة عن الضريبة على أرباح الأشخاص الإعتبارية عن السنوات ٢٠٠٨/٢٠١٠ وقامت الشركة بالظعن على تلك المطالبات وما زال الخلاف منظور أمام لجنة الظعن وقد قامت الشركة بتكوين المخصصات اللازمة بشأنها.

٢٧. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

القيمة العادلة للأدوات المالية

تمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالبنوك والعملاء وبعض الحسابات المدينة، كما تتضمن الالتزامات المالية للموردين وبعض الدائنين والحسابات الدائنة والقروض والسلفيات.

طبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة والواردة بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية فإن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ إعداد القوائم المالية.

خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في عدم مقدرة العملاء الممنوح لهم الائتمان على سداد المستحق عليهم، ويعتبر هذا الخطر محدوداً حيث تقوم الشركة بتوزيع مخاطر الائتمان على نوعية متعددة من العملاء تتمثل في عدد كبير من العملاء ذو سمعة حسنة بجانب الترتيبات القانونية والمستندات عند تنفيذ المعاملة تقلل من خطر الائتمان إلى الحد الأدنى. خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة

يتمثل خطر الفوائد في تغير أسعار الفائدة على مديونيات الشركة والتي تتمثل في أرصدة القروض والتسهيلات الائتمانية التي بلغ رصيدها في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٨٢,٦ مليون جنيه - (١١٣,٣ مليون جنيه في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨)، كما تم تحميل مبلغ ١٧,٨ مليون جنيه خلال العام على أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة تم رسملتهم على مشروعى دلتا ستارز ودلتا فلورز، ولحد من هذه المخاطر فإن الشركة تعمل على الحصول على أفضل الشروط المتاحة في السوق المصرفي بالنسبة لأرصدة التسهيلات الائتمانية وأرصدة بنوك حسابات دائنة وأرصدة القروض، كما أنها تقوم بمراجعة أسعار الفائدة السائدة بالسوق المصرفي بصورة دورية الأمر الذى يحد من خطر الفوائد.

خطر السيولة

تتطلب الإدارة الحذرة لمخاطر السيولة الاحتفاظ بمستوى كافي من النقدية وإتاحة تمويل من خلال مبالغ كافية من التسهيلات الائتمانية المتاحة ونظراً للطبيعة الديناميكية للأنشطة الأساسية، فإن إدارة الشركة تهدف الاحتفاظ بمرونة في التمويل من خلال الاحتفاظ بخطوط ائتمانية معززة متاحة.

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الاجمالي	أكثر من ١٢ شهر	من ٣ الى ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر	البند
٨٢ ٦٣٨ ٩٤٤	--	٨٢ ٦٣٨ ٩٤٤	--	القروض
٧ ٠١٣ ٦٨٧	١ ٣١٥ ٠٦٦	٥ ٢٦٠ ٢٦٥	٤٣٨ ٣٥٦	تامين من الغير
٣ ٦٩١ ٨٤٢	--	--	٣ ٦٩١ ٨٤٢	أوراق الدفع
٨ ٥١٢ ٢٣٧	--	٦ ٣٨٤ ١٧٧	٢ ١٢٨ ٠٦٠	مقاولين و موردين
٢ ٠٥٠ ٩٧٧	١٤٥ ٠٩٧	٤٣٥ ٢٩٣	١ ٤٧٠ ٥٨٧	مصروفات مستحقة
٥٣٩ ٧٥٦	--	--	٥٣٩ ٧٥٦	أرصدة دائنة اخرى
١٠٤ ٤٤٧ ٤٤٣	١ ٤٦٠ ١٦٣	٩٤ ٧١٨ ٦٧٩	٨ ٢٦٨ ٦٠١	أجمالى الالتزامات المالية

خطر السوق

يتمثل خطر السوق في خطر التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الاجنبية و سعر الفائدة وأسعار أدوات حقوق الملكية التي يمكن أن تؤثر على إيرادات الشركة أو قيم ممتلكاتها من الأدوات المالية أن الهدف من إدارة خطر السوق هو الإدارة والتحكم في التعرض لخطر السوق في حدود المؤشرات المقبولة مع تنظيم العائد.

٢٨. أحداث هامة

- بناءً على التعليمات الخاصة بالهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة برفض أى تعديلات على النظام الأساسى للشركة وخاصة أن لدى الشركة مشروعات بمحافظةات حدودية بشبه جزيرة سيناء والتي تتطلب الحصول على موافقة تلك المحافظات على تعديلات النظام الأساسى.
- صدر قانون رقم (٢) لسنة ٢٠١٨ بتاريخ ١١ يناير ٢٠١٨ بشأن نظام التأمين الصحى الشامل على أن يعمل به من اليوم التالى لإنقضاء ستة أشهر من تاريخ نشره وبناءً على المادة (٤٠) من القانون المشار اليه يتم تحصيل مساهمة تكافلية بواقع اثنين ونصف فى الألف من جملة الإيرادات السنوية للمنشآت الفردية وللشركات ايا كانت طبيعتها أو النظام القانونى الخاضعة له ولا يعد من التكاليف واجبة الخصم فى تطبيق أحكام قانون الضريبة على الدخل .

٢٩. معايير المحاسبة المصرية المعدلة :

- صدر قرار وزير الإستثمار رقم (١١٠) لسنة ٢٠١٥ بتاريخ ٩ يوليو ٢٠١٥ بشأن معايير المحاسبة المصرية عددها (٣٩) معيار وكذا إطار إعداد وعرض القوائم المالية لتحل محل المعايير المصرية الصادرة بالقرار الوزارى رقم (٢٤٣) لسنة ٢٠٠٦، وتطبق على المنشآت إعتباراً من أول يناير ٢٠١٦.
- وبتاريخ ٧ أبريل ٢٠١٩ صدر قرار وزير الإستثمار والتعاون الدولى رقم (٦٩) لسنة ٢٠١٩ بشأن تعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية الصادرة بالقرار رقم (١١٠) لسنة ٢٠١٥ ويطبق على المنشآت إعتباراً من تاريخ السريان المنصوص عليه بكل معيار.
- وقد تم إستبدال وتعديل وإضافة وإلغاء بعض معايير المحاسبة المصرية كالتالى:

- معايير مستبدلة

- (١) عرض القوائم المالية، (٤) قائمة التدفقات النقدية، (٢٥) الأدوات المالية - العرض، (٢٦) الأدوات المالية - الإعتزاز والقياس، (٣٤) الإستثمار العقارى، (٣٨) مزايا العاملين، (٤٠) الأدوات المالية - الإفصاحات، (٤٢) القوائم المالية المجمعة.

- معايير معدلة

- (١٥) الإفصاح عن الأطراف ذوى العلاقة، (١٧) القوائم المالية المستقلة، (١٨) الإستثمارات فى شركات شقيقة، (٢٢) نصيب السهم فى الأرباح، (٢٤) ضرائب الدخل، (٢٩) تجميع الأعمال، (٣٠) القوائم المالية الدورية، (٣١) إضمحلال قيمة الأصول، (٣٢) الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة، (٤٤) الإفصاح عن الحصص فى المنشآت الأخرى.

- معايير مضافة

- (٤٧) الأدوات المالية، (٤٨) الإيراد عن العقود مع العملاء، (٤٩) عقود التأجير، رقم (١) ترتيبات إمتيازات الخدمات العامة.

- معايير ملغاة

- (٨) عقود الإنشاء، (١١) الإيراد، (٢٠) القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمولي

٣٠. الموقف القانونى

- أ. بناءً على الموقف القانونى المعد بمعرفة إدارة الشؤون القانونية والإفادة عن وجود بعض القضايا والتي لا يستلزم تكوين مخصصات بشأنها.
- ب. بناءً على الموقف القانونى تم الإفادة بوجود دعوى رقم ١٦ لسنة ٢٠١٥ امام المحكمة الاقتصادية برفض الحراسة على الشركة مرفوعة من بعض مساهمي الشركة والتي قررت هيئة المحكمة حجزها للحكم بجلسة ٢٩ مارس ٢٠١٦ وقضت المحكمة بعدم إختصاصها بنظر الدعوى وتم تأجيل الجلسة الى ٢٦ ديسمبر ٢٠١٦، هذا وقد صدر الحكم بشأن الدعوى رقم ٦٤٥ لسنة ٢٠١٨ قضائية استئناف اقتصادى القاهرة المنظورة امام الدائرة الرابعة استئناف بتاريخ ٢٥ يوليو ٢٠١٨ والقاضى منطوقه برفض الطعن على هذا الحكم بالنقض وعليه اصبح هذا الحكم نهائى بات.



ج. بناءً على المذكرة المعتمدة بمعرفة الإدارة القانونية بالشركة تم إبرام عقد بين الشركة وأحد العملاء (السيد / مرضى علام) ببيع كامل مسطح الروف بمشروع دلتا لايف بالإضافة إلى وحدتين سكنيتين بمساحة ٣٤٧٠ م^٢ بموجب عقد (بيع ابتدائي) بتاريخ ١١ مارس ٢٠١٣ وذلك مع عدم السماح للمشتري بالبناء عليه ونظراً لمخالفة المشتري بنود العقد حيث قام ببناء عدة أدوار تم على أثارها إنذاره من قبل الشركة بإزالة تلك المخالفات وإيقافه عن إستكمال التشطيبات الخاصة بها، ونظراً لصعوبة إزالة مخالفات البناء وحفاظاً على حقوق الشركة قامت إدارة الشركة بدراسة الأمر وإستشارة الإدارة القانونية بالشركة في هذا الشأن والتي أقرحت التفاوض مع المشتري على شراء الإنشاءات (وحدات) وذلك على حالها دون تشطيب، على أن يحق للشركة إستكمال أعمال التشطيبات الداخلية وبيع تلك الوحدات لحسابها، وبناء عليه تم التعاقد على شراء كامل عدد الأدوار من الحادى حتى الرابع عشر دون تشطيب (خرسانة ومباني) والمؤرخة ٢٤ ديسمبر ٢٠١٣ ، ١٢ مارس ٢٠١٤ ، ٣ يوليو ٢٠١٤ بمبلغ ٥٦,٣ مليون جنيه (تم سداد كامل القيمة) هذا وقد قامت الشركة بفسخ عقد بيع مسطح الروف والذي سبق شراءه من قبل وكذا شراء احدي الوحدتين بمبلغ ٨٠٠ ٩٧٥ ١ جنيه تم ادراجها ببند وحدات تامة جاهزة للبيع (ايضاح ٨) ونظراً لسابق قيام السيد / مرضى علام ببناء خمسة أدوار حيث قامت الشركة بشراء عدد أربعة أدوار من الدور الحادى عشر حتى الدور الرابع عشر دون الدور الخامس عشر هذا وقد عرض على الشركة شراء الوحدات بالدور غير المشتري بسعر مناسب ورأت إدارة الشركة أنه يمكن تحقيق ربح مناسب عند إعادة بيعهم كما أن البيع عن طريق الشركة يعطى ثقة للمشتري لذا قامت الشركة خلال عام ٢٠١٦ بشراء عدد تسعة وحدات كاملة التشطيب بمبلغ ١٩,٩ مليون جنيه شاملة مسطح الروف، وتم خلال عام ٢٠١٦ بيع عدد أربعة وحدات بقيمة ٥,٥ مليون جنيه، وقد أفادت الإدارة القانونية بعدم تكوين أى مخصصات مالية لمجابهة أى إلتزام مالى محتمل بشأنها، وبناء على عقد بيع ابتدائي بتاريخ ٢٤ يناير ٢٠١٧ قامت الشركة بشراء فيلا بالدور الخامس عشر بمساحة إجمالية ١٣٨٢ متر مربع بمشروع دلتا لايف والمملوكة للسيد مرضى محمد رضوان علام بإجمالى مبلغ ١٣ مليون جنيه تم سداده بالكامل.

٣١. إرتباطات تعاقدية

- بناءً على إتفاقية حوالة حق بتاريخ ٤ ديسمبر ٢٠١٤ تم الإتفاق بين الشركة وشركة صبحى حسين أحمد للمقاولات على ان يحل بموجبه الشركة محله فيما له من حقوق بصفته القائم بتنفيذ مشروع إقامة قرية الصفا السياحية بالساحل الشمالي عن اعمال تشيد وبناء والخاصة بعقد المقاوله الأصلي والذي تم أسناده من قبل الجمعية التعاونية للبناء والاسكان لأعضاء نقابات المهن الطبية بمبلغ إجمالى قدره ٢٢ مليون جنيه مصري مسدده بالكامل (ايضاح ٦).
وبتاريخ ٦ يناير ٢٠١٥ قامت الشركة بالاتفاق مع الاستاذ / أشرف عبد الحليم المحامى بمباشرة إجراءات أقامه الدعوي التحكيمية رقم (١٧) لسنة ٢٠١٤ امام مركز الاتحاد التعاوني الاسكاني للتحكيم وذلك لإصدار تقرير مكتب الخبراء بتحديد قيمة الزيادة في اسعار عقد المقاولات بأسعار مناسبة لأسعار السوق (لم يتم إصدار التقرير بعد).
- تم التعاقد خلال نوفمبر ٢٠١٩ بين الشركة، وشركة الشرق الأوسط للهندسة و التكييف من خلال عقد حوالة حق وذلك لتوريد وتنفيذ كافة أعمال التشطيبات الخاصة بالجرارات والميزانين بمشروعى دلتا ستارز وفلاورز بإجمالى مبلغ ٥٦,٧ مليون جنيه وتم سداد مبلغ ١٧ مليون جنيه خلال شهر ديسمبر ٢٠١٩ كدفعة مقدمة ببند مقاولون دفعات مقدمة (ايضاح رقم ١٢).

٣٢. اتحاد الشاغلين بقرية دلتا شرم

بناء علي قرار ادارة اتحاد الشاغلين بالوحدة المحلية لمدينة شرم الشيخ بمحافظة جنوب سيناء رقم (٢) تمت الموافقة علي انشاء اتحاد الشاغلين بقرية دلتا شرم والتصديق علي مجلس ادارته بناء علي الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ١١ يناير ٢٠١٦ .

وبناء علي قرار مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٥ نوفمبر ٢٠١٥ تمت الموافقة على تفعيل قرار إدارة اتحاد الشاغلين بالوحدة المحلية وإتخاذ ما يلزم من تدابير سواء خاصة باتحاد الشاغلين او الشركة فيما يتعلق بسداد مصروفات الصيانة الخاصة بوحداتها فى قرية دلتا شرم اعمال للقرار المشار إليه أعلاه .



٣٣. الضرائب

تأسست الشركة في إبريل ١٩٨٦ وتخضع أرباح الشركة للضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية، وفيما يلي الموقف الضريبي المعد بمعرفة المستشار الضريبي للشركة.

أولاً الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية

السنوات من تاريخ التأسيس إلى ٢٠٠٧:

تم تسوية وسداد الضرائب المستحقة عن السنوات من تأسيس الشركة وحتى نهاية عام ٢٠٠٧ إتفاقاً مع اللجنة المختصة بالمأمورية.

١. السنوات ٢٠٠٨ إلى ٢٠١٠:

صدر قرار لجنة الطعن عن تلك السنوات بضريبة واجبة الأداء قدرها ٧ مليون جنيه بخلاف مقابل التأخير ولم يتم إعادة فحص بنود إضافات الأصول الثابتة وتكاليف مشروع دلتا شرم (المنطقة الترفيهية) وإلغاء وعاء المادة ٥٧ من القانون رقم ٩١ سنة ٢٠٠٥.

٢. السنوات ٢٠١١ إلى ٢٠١٣:

تم تقديم الإقرار الضريبي في الموعد القانوني ، وقد تم فحص تلك السنوات تقديرياً وصدر قرار بإعادة فحص تلك السنوات وجارى تجهيز المستندات والتحليلات.

٣. السنوات ٢٠١٤ إلى ٢٠١٨:

تم تقديم الإقرار الضريبي وفقاً لأحكام القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ ولم يتم فحص تلك السنوات حتى تاريخه.

ثانياً الضريبة على المرتبات وما فى حكمها

السنوات من تاريخ التأسيس إلى ٢٠١٥:

تم تسوية وسداد الضريبة المستحقة بالكامل.

ثالثاً ضريبة الدمغة:

السنوات من تاريخ التأسيس إلى ٢٠١٥:

تم تسوية وسداد الضريبة المستحقة بالكامل.

