

شركة دلتا للإنشاء والتعمير
القوائم المالية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
وكذا تقرير مراقب الحسابات

شركة دلتا للإنشاء والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية عن السنة المالية
المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الفهرس

صفحة

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

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 ٢٠٢١ 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 مسئولية إدارة الشركة، فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسئولية 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 المسئولية إختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص 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 إختيارها 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 إعتباره 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 أيضاً تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

نظراً لانتشار الموجة الثانية من فيروس كوفيد ١٩، وانسياقاً مع تعليمات الدولة بتقليل الاختلاط للحفاظ على الصحة العامة، قامت الشركة بجرد المخزون والنقدية والأصول الثابتة والاستثمارات، وقد قمنا بإجراءات مراجعة بديلة لاحقة للتأكد من صحة الأرصدة الدفترية في ذلك التاريخ.

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

الرأى

ومن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، 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 إعتبار ذلك تحفظا

- بناءاً على المذكرة المعدة بمعرفة الإدارة القانونية بالشركة تمت الإفادة بوجود بعض القضايا المرفوعة من وعلى الشركة والتي لا يستلزم عنها تكوين أى مخصصات بشأنها (إيضاح ٢٩).
- بناء على إتفاقية حوالة حق تم الإتفاق بين الشركة وشركة صبحي حسين للمقاولات ان تحل الشركة بموجبه محله لتنفيذ مشروع إقامة قرية سياحية بالساحل الشمالى (إيضاح ٣٠).
- قامت إدارة الشركة بتطبيق تعديلات معايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزيرة الإستثمار رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ والخاص بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ حيث تم إستبدال وتعديل بعض تلك المعايير، كما تم إضافة معايير جديدة وهي معيار (٤٧) الأدوات المالية ، معيار (٤٨) الإيراد عن العقود مع العملاء ومعيار (٤٩) عقود التأجير، وتسرى تلك المعايير على الفترات المالية التي تبدأ بعد أول يناير ٢٠٢١، وقد قامت الشركة بتقييم أثر تطبيق تلك المعايير وتم دراسة وإدراج تلك التأثيرات خلال العام الحالي وخصوصاً آثار تطبيق الخسائر الإئتمانية المتوقعة علي الاصول المالية وفقاً للقيم العادلة للأصول (إيضاح ٢٨) لكلاً من بنود العملاء وأوراق القبض والمدينون والارصدة المدينة الأخرى، وقد تم تحميل قائمة الدخل بمصروف اضمحلال لتلك البنود بأجمالي مبلغ ٤,٢ مليون جنية مصري.
- تم إعادة إحتساب التكاليف التقديرية لمشروعى دلتا ستارز ودلتا فلاورز بإضافة مبلغ ٤٥ مليون جنية مصري على التكاليف التقديرية المحتسبة مسبقاً وكذا الارتباطات التعاقدية المشار اليها بإيضاح (٣٠ ب) مما له الإثر في تعديل سعر تكلفة المتر للوحدات المسلمة.
- قامت إدارة الشركة بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٢١ بدراسة تحديد القيمة الإستراتيجية للأصول المملوكة للشركة (إيضاح رقم ٢٧).
- بناءاً على اجتماعات الجمعيات العامة العادية للشركة بتاريخ ١١ مايو ٢٠٢٠، ٣٠ مارس ٢٠٢١ تمت الموافقة على القوائم المالية للشركة عن السنوات المالية ٢٠١٩، ٢٠٢٠ وكذا تشكيل مجلس إدارة الشركة وجرى التأشير بالجهات المعنية.

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 والإستثمارات العقارية بمعرفة إدارة الشركة طبقاً للأصول المرعية.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً 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.



سجل مراقبى الحسابات لدى الهيئة العامة لرقابة المالية رقم (٢٥٨)

س.م.م (٨١٧٣)

MAZARS مصطفى شوقي

تحريراً في ٦ مارس ٢٠٢٢

شركة دلتا للإنشاء والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي عن السنة المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصري)

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	إيضاح	
٣ ٨٦١ ٩٥٧	٣ ٦٩٦ ٧٦٢	(٤)	الأصول الغير متداولة
٩٠ ٧١٩ ٤٢٨	١٨٨ ٩٩٥ ٢٠٥	(٥)	أصول ثابتة
٤٠٩ ٣٢٠	٧٧ ٠٠٠	(٦)	استثمارات عقارية
٩٤ ٩٩٠ ٧٠٥	١٩٢ ٧٦٨ ٩٦٧		استثمارات مالية
			إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٤٢٢ ٥٥٠ ٧٣٦	٢٩٤ ٥٤٣ ٧٨٠	(٧)	أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة
٣٤ ٧٣٠ ٩٢٠	٢١ ٨٣٧ ٦٣٦	(٨)	وحدات تامة جاهزة للبيع
١٩٢ ٢٠٠	٢٥٣ ٦٥٩	(٩)	مخزون
٢٩ ٦٧٣ ١٢٠	٣٤ ٣٠٥ ١٣٤	(١٠)	عملاء وأوراق قبض
١ ٦٣٨ ١٠١	٢ ٠٦٢ ٨٧٦	(١١)	أصول ضريبية
٤٠ ٩٠١ ٦٩٥	٥٦ ٣١٦ ٢٧٠	(١٢)	مديون وأرصدة مدينة أخرى
٢ ٢٢٣ ٢٩١	٣ ١١٢ ٠٤٣	(١٣)	نقدية بالخبزينة ولدى البنوك
٥٣١ ٩١٠ ٠٦٣	٤١٢ ٤٣١ ٣٩٨		إجمالي الأصول المتداولة
٦٢٦ ٩٠٠ ٧٦٨	٦٠٥ ٢٠٠ ٣٦٥		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والإلتزامات
			حقوق الملكية
٢٣١ ٠٦٠ ٤١٠	٢٣١ ٠٦٠ ٤١٠	(١٩)	رأس المال المدفوع
٨ ٧٩٥ ٦٠٤	٩ ١٢٦ ٠٨١		إحتياطي قانوني
٦ ٩٢٦ ٦٦٠	٦ ٩٢٦ ٦٦٠		إحتياطي عام
٦٩ ٨٣٩ ٩٤٦	٧٥ ٤٢٤ ٥٤٤		أرباح مرحلة
٣١٦ ٦٢٢ ٦٢٠	٣٢٢ ٥٣٧ ٦٩٥		إجمالي حقوق الملكية
			الإلتزامات الغير متداولة
٢٤ ٢١٨ ٨٧٤	--	(٢٠)	قروض طويلة الأجل
٨ ٧٣١ ٣٨٣	٨ ٤٥٣ ١٩٤		إلتزامات ضريبية الدخل المؤجلة
٣٢ ٩٥٠ ٢٥٧	٨ ٤٥٣ ١٩٤		إجمالي الإلتزامات الغير متداولة
			الإلتزامات المتداولة
١٣ ٢٤٢ ٨٨١	١٠ ١٦٢ ٨٥٧	(١٤)	أوراق دفع
٩٨ ٧٠٠ ٦٣٣	١٠٤ ٧٥٩ ٠٠٣	(١٥)	عملاء أرصدة دائنة
٧٨ ٨٢١ ٥٦٦	٨٣ ٦٦٧ ٢٩٥	(١٦)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١١ ٣٦٥ ٩٤٢	١١ ٨٦٨ ٩٨٦	(١٧)	إلتزامات ضريبية
٦٠ ٧٧٦ ٨٤٣	٤٩ ٣٣١ ٣٠٩	(٢٠)	أقساط قروض تستحق خلال العام
١٤ ٤٢٠ ٠٢٦	١٤ ٤٢٠ ٠٢٦	(١٨)	مخصصات
٢٧٧ ٣٢٧ ٨٩١	٢٧٤ ٢٠٩ ٤٧٦		إجمالي الإلتزامات المتداولة
٦٢٦ ٩٠٠ ٧٦٨	٦٠٥ ٢٠٠ ٣٦٥		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

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

أ. إبراهيم محمد الصادق عبد الرزاق

رئيس مجلس الإدارة



أ. على فتحى السيد عطا

العضو المنتدب



أ. عمرو محمد محمد داوود

المدير المالي



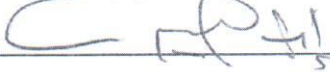
شركة دلنا للإنشاء والتعمير
قائمة الدخل
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصرى)

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	إيضاح	
١٨٨ ٥١٦ ٣٢٣	١٤٧ ٣٧٠ ٥٠٨	(٢١)	إيرادات النشاط
(١٤٨ ٩٣٩ ٢٠٧)	(٩٧ ١٦٥ ٠١٧)	(٢٢)	تكاليف النشاط
(٣ ٣٤٨ ٦٩٥)	(٣ ١٦٣ ٣١٩)	(٥)	إهلاك استثمارات عقارية
٣٦ ٢٢٨ ٤٢١	٤٧ ٠٤٢ ١٧٢		مجمل الربح
(١٢ ٠٠٢ ٨١٩)	(١٤ ٩٤٥ ٦٠٩)	(٢٣)	مصروفات عمومية وإدارية
(٢ ٤٠٠ ٠٠٠)	(٨٨٣ ٥٨١)		رواتب أعضاء مجلس الإدارة
(٨٦٢ ٩٩٣)	(٨٢٣ ٦٥٤)	(٤)	إهلاك أصول ثابتة
(٦ ٥٠٠ ٠٠٠)	--	(١٨)	تدعيم مخصصات
(٤ ٥٦٩ ٤٨٨)	--	(١٢)	الإنخفاض فى المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
--	(٤ ١٦٩ ٥٧٠)	(١٠)	الإضمحلال فى قيمة العملاء وأوراق القبض
--	(١٠ ٨١٧ ٤٦٧)	(٧)	الإضمحلال فى أعمال تحت التنفيذ
(٤٧١ ٤٨٤)	(٣٦٨ ٥٦٥)	(٢٧)	مساهمة تكافلية - تأمين صحي شامل
٥٦١ ٣٤٨	٥٥ ٥٠٠	(٤)	ارباح رأسمالية
(١١٥ ٨٥٤)	(٤ ٣٥٠)		فروق تقييم عملات أجنبية
٢٧٤ ٧٢٦	(٣٣٢ ٣٢٠)	(٦)	(خسائر) أرباح تقييم إستثمارات فى شركات شقيقة
--	(١ ٧٠٢ ٩٩٦)	(٢٠)	مصروفات تمويلية
٧٧ ٤٠٤	--		فوائد بنكية دائنة
١٠ ٢١٩ ٢٦١	١٣ ٠٤٩ ٥٦٠		صافى ربح العام قبل الضرائب
(٥ ٤٥٣ ٢٣٠)	(٧ ٤١٢ ٦٧٤)	(٢٤)	ضريبة الدخل
١ ٨٤٣ ٥٠٧	٢٧٨ ١٨٩	(٢٤)	ضريبة الدخل المؤجلة
(٣ ٦٠٩ ٧٢٣)	(٧ ١٣٤ ٤٨٥)		إجمالى ضريبة الدخل
٦ ٦٠٩ ٥٣٨	٥ ٩١٥ ٠٧٥		صافى ربح العام
٠,٢٦	٠,٢٣	(٢٥)	نصيب السهم فى الأرباح

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية و تقرأ معها.

أ. إبراهيم محمد الصادق عبد الرازق

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 ٢٠٢١
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصري)

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
٦٦٠٩٥٣٨	٥٩١٥٠٧٥	صافي ربح العام
--	--	بنود متعلقة بالدخل الشامل الأخر
٦٦٠٩٥٣٨	٥٩١٥٠٧٥	إجمالي الدخل الشامل عن العام

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

أ. إبراهيم محمد الصادق عبد الرازق

رئيس مجلس الإدارة

أ. على فتحى السيد عطا

العضو المنتدب

أ. عمرو محمد محمد داوود

المدير المالي

شركة دناتا للإتشاء والتصميم
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة التغير في حقوق الملكية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصري)

الإجمالي	أرباح مرحلة	احتياطي عام	احتياطي قانوني	احتياطي قانوني	رأس المال المدفوع	الرصيد في أول يناير ٢٠٢١
٣١٦ ٦٢٢ ٦٢٠	٦٩ ٨٣٩ ٩٤٦	٦ ٩٢٦ ٦٦٠	٨ ٧٩٥ ٦٠٤	٢٣١ ٠٦٠ ٤١٠	٢٣١ ٠٦٠ ٤١٠	الرصيد في أول يناير ٢٠٢١
--	(٣٣٠ ٤٧٧)	--	٣٣٠ ٤٧٧	--	--	احتياطي قانوني
٥ ٩١٥ ٠٧٥	٥ ٩١٥ ٠٧٥	--	--	--	--	الدخل الشامل عن العام
٣٢٢ ٥٣٧ ٦٩٥	٧٥ ٤٢٤ ٥٤٤	٦ ٩٢٦ ٦٦٠	٩ ١٢٦ ٠٨١	٢٣١ ٠٦٠ ٤١٠	٢٣١ ٠٦٠ ٤١٠	صافي الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٣١٠ ٠١٣ ٠٨٢	٦٣ ٤٠٤ ١٦٥	٦ ٩٢٦ ٦٦٠	٨ ٦٢١ ٨٤٧	٢٣١ ٠٦٠ ٤١٠	٢٣١ ٠٦٠ ٤١٠	الرصيد في أول يناير ٢٠٢٠
--	(١٧٣ ٧٥٧)	--	١٧٣ ٧٥٧	--	--	احتياطي قانوني
٦ ٦٠٩ ٥٣٨	٦ ٦٠٩ ٥٣٨	--	--	--	--	الدخل الشامل عن العام
٣١٦ ٦٢٢ ٦٢٠	٦٩ ٨٣٩ ٩٤٦	٦ ٩٢٦ ٦٦٠	٨ ٧٩٥ ٦٠٤	٢٣١ ٠٦٠ ٤١٠	٢٣١ ٠٦٠ ٤١٠	صافي الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

- الإيضاحات المرفقة للمقوائم المالية وتقرأ معها.

أ. إبراهيم محمد الصادق عبد الرازق
رئيس مجلس الإدارة

أ. على فتحي السيد عطا
العضو المنتدب

أ. عمرو محمد داوود
المدير المالي

شركة دلتا للإنشاء والتعمير

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصري)

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	إيضاح	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١٠ ٢١٩ ٢٦١	١٣ ٠٤٩ ٥٦٠		صافي ربح العام قبل الضريبة
(٢٧٤ ٧٢٦)	٣٣٢ ٣٢٠	(٦)	تعديلات لتسوية صافي الأرباح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٤ ٢١١ ٦٨٨	٣ ٩٨٦ ٩٧٣	(٥٠٤)	خسائر (أرباح) تقييم إستثمارات في شركات شقيقة
(٢٦ ٨٩٥ ٣١٩)	(٣٢ ٩٨١ ٨٣٤)	(٥)	إهلاكات
--	٤ ١٦٩ ٥٧٠	(١٠)	أرباح بيع إستثمارات عقارية
--	١٠ ٨١٧ ٤٦٧	(٧)	الإضمحلل في قيمة العملاء وأوراق القبض
٤ ٥٦٩ ٤٨٨	--	(١٢)	الإضمحلل في أعمال تحت التنفيذ
--	١ ٧٠٢ ٩٩٦	(٢٠)	الإنخفاض في المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٦ ٥٠٠ ٠٠٠	--	(١٨)	فوند مدينة
(٥٦١ ٣٤٨)	(٥٥ ٥٠٠)	(٤)	مخصص للالتزامات محتملة
٤٧١ ٤٨٤	٣٦٨ ٥٦٥	(٢٧)	أرباح بيع أصول ثابتة
(١ ٧٥٩ ٤٧٢)	١ ٣٩٠ ١١٧	(٧)	مساهمة تكافئية - تأمين صحي شامل
٤٣ ٦٣٠ ٣٢٦	٢١ ٨٧٣ ٦٣١	(٧)	التغير في أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة
--	(١٠٦ ٧١٦)	(٨)	التغير في وحدات تامة جاهزة للبيع
١٢٢ ٠٩٤	(٦١ ٤٥٩)	(٩)	التغير في المخزون
٤ ٨١٧ ٠٧٣	(٨ ٨٠١ ٥٨٤)	(١٠)	التغير في العملاء وأوراق القبض
٧ ٤٣٣ ٧٣٨	(١٥ ٨٣٩ ٣٥٠)	(١٢)،(١١)	التغير في المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٩ ٥٥١ ٠٣٩	(٣ ٠٨٠ ٠٢٤)	(١٤)	التغير في أوراق الدفع
(٩١ ٨٥٧ ٨٨٥)	٦ ٥٥٨ ٣٧٠	(١٥)	التغير في عملاء أرصدة دائنة
٣ ٦٦٤ ٩١١	٤ ٢٧٤ ٤٣٤	(١٦)	التغير في الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى
(٧ ٨٤١ ٩١٩)	--	(١٨)	التغير في المخصصات
(٣٢ ٢٤٠ ٠٩٥)	٥ ٧٠٧ ٤١٩	(٢٠)	صافي النقدية المتولدة من التشغيل
--	(١ ٧٠٢ ٩٩٦)	(٢٠)	فوند مدينة
(٥ ٦١٨ ١٦٣)	(٦ ٧٠٦ ٩٠٠)	(١٧)	ضرائب دخل مسددة
(٣٧ ٨٥٨ ٢٥٨)	(٢ ٧٠٢ ٤٧٧)		صافي التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(٨٦٧ ٤٩٢)	(٦٥٨ ٤٥٩)	(٤)	التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار
٥٦٣ ٠٠١	٥٥ ٥٠٠	(٤)	المدفوع في شراء أصول ثابتة
٣٥ ٣٦٠ ١٠٠	٣٩ ٩٨١ ٩٤٠	(٥)	المحصل من بيع أصول
(١ ٨٨٦ ٨٠٤)	(١٢٣ ٣٤٤)	(٥)	المحصل من بيع إستثمارات عقارية
٣٣ ١٦٨ ٨٠٥	٣٩ ٢٥٥ ٦٣٧	(٥)	المدفوع في مشروعات تحت التنفيذ
٢ ٣٥٦ ٧٧٣	(٣٥ ٦٦٤ ٤٠٨)	(٢٠)	صافي التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار
٢ ٣٥٦ ٧٧٣	(٣٥ ٦٦٤ ٤٠٨)		التسهيلات الإنتمائية
(٢ ٣٣٢ ٦٨٠)	٨٨٨ ٧٥٢		صافي التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
٤ ٥٥٥ ٩٧١	٢ ٢٢٣ ٢٩١	(١٣)	صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام
٢ ٢٢٣ ٢٩١	٣ ١١٢ ٠٤٣	(١٣)	النقدية وما في حكمها أول العام
			النقدية وما في حكمها آخر العام

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

أ. إبراهيم محمد الصادق عبد الرازق

رئيس مجلس الإدارة

أ. على فتحى السيد عطا

العضو المنتدب

أ. عمرو محمد محمد داوود

المدير المالي

شركة دلتا للإنشاء والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
فهرس الإيضاحات

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

ج. مقر الشركة

المقر الإداري : برج (٤) الكائن بأبراج دلتا لايف تقاطع شارع ألبرت الأول وكمال الدين صلاح - سيدى 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 الرسمى ببورصتى الأوراق المالية بالقاهرة والاسكندرية بتاريخ ١٠ إبريل ١٩٩١.

و. الإنماج

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 للإنماج، و قد حددت صافى أصول وخصوم الشركتين الدامجة والمندمجة بمبلغ ٤٠٠ ٤٥٨ ١٥١ جنيه وتم تأشير الإنماج بالسجل التجاري بتاريخ ١٣ سبتمبر ١٩٩٩.

ز. السنة المالية

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

ح. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ من قبل مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٢

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 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 مسئولية إدارة الشركة.

ب. يتم اعداد القوائم المالية طبقاً لفرض الاستمرارية والتكلفة التاريخية، فيما عدا الأصول والالتزامات التالية التى 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 والتزامات المالية التى ليس لها سوق نشط يتم تحديد القيمة العادلة باستخدام احد أساليب التقييم والتي تتضمن اسلوب 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 وافتراضات 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 والافتراضات 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.

التغير فى السياسات المحاسبية

ويتمثل فى التغير فى المبادئ والأسس والقواعد والممارسات التى تقوم المنشأة بتطبيقها عند إعداد القوائم المالية، وذلك بالتحول من سياسة محاسبية مقبولة إلى سياسة محاسبية أخرى مقبولة، وفى إطار معايير المحاسبة المصرية، حيث يكون التطبيق التطوعى للسياسة الجديدة له الأثر الإيجابى على مدى تعبير نتائج تطبيق تلك السياسة على جوهر معاملات وعمليات الشركة وبما يترتب عليه من آثار على حقيقة المركز المالى ونتائج أعمال الشركة، ويتم إثبات آثار ذلك التغير فى السياسات بأثر رجعى 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 وهى الجنيه المصرى، كما يتم إثبات المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية فى الدفاتر بترجمة تلك المعاملات إلى الجنيه المصرى طبقاً لأسعار الصرف السارية فى تاريخ إثبات تلك المعاملات.

المعاملات والأرصدة

يتم تقييم أرصدة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية فى تاريخ إعداد القوائم المالية طبقاً لأسعار الصرف السائدة فى نطاق السوق الحرة للنقد الأجنبى فى 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 فى نطاق السوق الحرة للنقد الأجنبى 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 الفعلى بالطريقة التي حددتها الإدارة وطبقاً للعمر الإنتاجى المقدر لكل أصل على حدة بإتباع أسلوب القسط الثابت ويتم إدراج الإهلاك الخاص بكل فترة مالية كمصروف بقائمة الدخل وذلك طبقاً للمعدلات الآتية :

معدل الإهلاك	الأصل	معدل الإهلاك	الأصل
٢٠٪	آلات ومعدات	١,٥٪	مبانى
٢٠٪	شبيكات وأنظمة اتصال	٢٠٪	وسائل نقل وإنتقال
		٦٪	أثاث ومهمات مكتبية

وتتوقف رسمة المصروفات على القيمة الدفترية للأصل عندما يصل الأصل إلى الموقع، والحالة الذي اقتنى من أجلها لى 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 المتبقى من العمر الإنتاجى والمتوقع للأصول وإذا اختلف المتبقى من العمر الإنتاجى المتوقع بشكل جوهري عن التقدير الأساسى فإن صافى القيمة الدفترية يتم إهلاكها على العمر الإنتاجى المتبقى بعد تعديله.

بالإضافة إلى إعادة احتساب قسط الإهلاك بعد خصم قيمة الاضمحلال لصادف قيمة الأصول على العمر الإنتاجى المتبقى على 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 الإنتاجى يختلف عن العمر الإنتاجى المقدر للأصل الأساسى 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:

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

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 اضمحلال 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 اضمحلال 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 الاستثمارات 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 الاستثمارات بالتكلفة في تاريخ الحيازة، ويتم إعادة قياس تلك الاستثمارات في نهاية كل فترة مالية باتباع أسلوب التكلفة على أن يتم إعادة القياس باتباع 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 الاستثمار بقيمة أية توزيعات محصلة أو معلنة.

إستثمارات متاحة للبيع

الاستثمارات المتاحة للبيع هي أصول مالية غير مشتقة تم تصنيفها كأصول متاحة للبيع عند الاقتناء، وغير مبوبة كقروض ومديونيات أو كاستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق أو كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

ويتم الإثبات الأولى لتلك الاستثمارات بالتكلفة - تكلفة الاستحواذ أو الشراء - على أن يتم إعادة قياس الاستثمارات 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 للاستثمارات المتاحة للبيع بطريقة يعتمد عليها، فيتم قياس قيمة تلك الاستثمارات 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 فى قيمة التكلفة المباشرة والغيرمباشرة للاراضى المخصصة للشركة لمباشرة النشاط المعتاد والرئيسى للشركة سواء تم البدء فى إجراءات تسويقها أم لم يتم، كما تشمل الاعمال 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 صافى القيمة البيعية أيهما أقل.

ز. وحدات تامة جاهزة للبيع

يتم إثبات قيمة وحدات تامة جاهزة للبيع بالتكلفة أو صافى القيمة البيعية (هو السعر التقديرى للبيع من خلال نشاط الشركة العادى ناقصا التكلفة التقديرية للإتمام و كذلك أى 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 تتحملها المنشأة للوصول بها إلى الحالة التى تجعلها صالحة للإستخدام.

ح. المخزون

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

ط. العملاء واوراق القبض

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

ي. التعاملات مع الأطراف ذوى العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة فى 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 وبنفس أسس التعامل مع الغير.

ك. قائمة التدفقات النقدية

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

ل. تكلفة الاقتراض

يتم تسجيل تكلفة الاقتراض كمصروفات تحمل على العام التى 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 فى الأغراض المحددة له أو بيعة للغير محل تنفيذ فى الوقت الحالى.

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 لبيعها 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 لبيعها للغير.

م. احتياطي قانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة يجنب 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 الاحتياطي من الأرباح بعد التوزيع ويجوز استخدام الاحتياطي 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. إضمحلال قيم الأصول

الأصول المالية

يتم تبويب وقياس الأصول المالية بالشركة إما بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر اعتماداً على كلا من نموذج الأعمال الخاص بالشركة لإدارة الأصول المالية وخصائص التدفق النقدي التعاقدى للأصل المالي .

لا يوجد لدى الشركة أصول مالية يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل أو الأرباح والخسائر حيث أنه وفقاً لخصائص الأصول المالية بالشركة فإنه يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة .

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة عندما يكون الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال هدفه هو الاحتفاظ بالأصول المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية فقط وينشأ عن هذا التعاقد دفعات نقدية محددة المدة وتشمل دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة عليه.

يتم عند الإقرار الأولي قياس الأصل المالي بقيمته العادلة زائداً أو مطروحاً منه التكاليف التي يمكن استردادها بشكل مباشر إلى إقضاء الأصل المالي ، وفيما يخص المدينين التجاريين (العملاء وأوراق القبض) فإنه يتم قياس المبالغ المستحقة على المدينين التجاريين بسعر المعاملة وفقاً لمعيار رقم (٤٨) إذا لم تنطوي المبالغ المستحقة على مكون تمويل هام .

الإضمحلال في الأصول المالية

يتم إثبات مخصص خسارة مقابل الخسائر الائتمانية المتوقعة من الأصل المالي ، حيث يتم قياس خسارة الإضمحلال للأصل المالي بمبلغ مساو للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر إذا كانت المخاطر الائتمانية لذلك الأصل قد زادت بشكل جوهري منذ الإقرار الأولي. كما أنه يتم قياس خسائر الإضمحلال بمبلغ مساو للخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهر إذا لم تكن المخاطر الائتمانية قد زادت بشكل جوهري.

يتم استخدام طريقة المدخل المبسط للمبالغ المستحقة التحصيل من المدينين التجاريين ، حيث أنه دائماً ما يتم قياس الخسارة بمبلغ مساو للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر الخاص بتلك البنود .

الأصول غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة بخلاف الأصول الضريبية المؤجلة في تاريخ كل ميزانية لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر للإضمحلال.

يتم الإقرار بخسارة الإضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أو وحدته المولدة للنقد تزيد عن قيمته الإستراتيجية. تتمثل الوحدة المولدة للنقد في أصغر مجموعة يمكن تحديدها من الأصول التي تولد تدفقات نقدية داخلية وتكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من غيرها من الأصول أو مجموعات الأصول. يتم الإقرار بخسائر الإضمحلال في قائمة الدخل.

تتمثل القيمة الإستراتيجية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد في قيمته الإستراتيجية أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر.

يتم مراجعة خسائر الإضمحلال المعترف بها في الفترات السابقة للأصول الأخرى في تاريخ الميزانية. وفي حالة وجود مؤشرات لانخفاض الخسارة أو عدم وجودها. يتم عكس أثر خسائر الإضمحلال وذلك في حدود التي لا تتجاوز فيها القيمة الدفترية للأصل قيمته التي كان سيتم تحديدها (بعد خصم الإهلاك) لو لم يتم الإقرار بخسارة الإضمحلال.

تعتمد الشركة في احتساب الإنخفاض في القيمة على موازنة مفصلة وإحتسابات التنبؤات، والتي يتم إعدادها بشكل منفصل لكل وحدة توليد نقد تابعة للشركة حيث يتم تخصيص الأصل الفردي تغطي الموازنة التنبؤات عادة فترة من سنة إلى خمس سنوات، يتم احتساب معدل نمو طويلاً للأجل ويتم تطبيقه على التدفقات النقدية المستقبلية للمشروع بعد العام الخامس.

يتم إدراج خسائر الإنخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل المستقلة ضمن بنود المصروفات التي تتوافق مع وظيفة الأصل المنخفضة قيمته.

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 للالتزاماتها، 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 السيطرة الأساسية لملكية الوحدات 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 والمعلن من قبل الشركة فيتم إثبات الإيراد الخاص بها بإخطار تسليم وفقاً لما جاء بالقانون المدنى.

إيراد تأجير وحدات الاستثمار العقارى

يتم الاعتراف بإيراد تأجير الاستثمار العقارى للوحدات الشاغرة لمشروع دلتا شرم عند إستحقاق الإيجار على اساس نسبي زمنى لفترة الأشغال لتلك الوحدات.

إيراد بيع الوحدات التامة

يتم اثبات 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 المالى.

تكاليف تأجير وحدات الاستثمار العقارى

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

تكاليف بيع الوحدات التامة

يتم اثبات تكاليف بيع الوحدات التامة بتكلفة الوحدة و المعلاة بالاستثمارات العقارية مسبقاً نظراً لتأجيرها للغير وذلك بعد خصم مجمع اهلاكها حتى تاريخ تسليم تلك الوحدات.

ش. أهداف وسياسات وأساليب إدارة رأس المال

تقوم الشركة بإستخدام رأس المال البالغ ٢٣١ مليون جنية فى 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 لتتطابق مع التغييرات في عرض القوائم المالية للفترة الحالية إن وجدت .

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 إعتباراً من تاريخ السريان المنصوص عليه بكل معيار.

خ. الدخل الشامل الآخر

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

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 للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
المبالغ المدرجة بالجنيه المصري

٤. أصول ثابتة

الإجمالي	شيكات وأنظمة إتصال	آلات ومعدات	أثاث ومهمات مكتبية	وسائل نقل وإنتقال	مبانى	
١٧.٠٩١.٣٣٦	٦٨١.٥٨١	٢.٣٦٣.٤٩٥	٥.٩٣٨.٤٠١	٣.٤٣٣.٢٥٩	٤.٦٧٤.٦٠٠	التكلفة في أول يناير ٢٠٢٠
٨٦٧.٤٩٢	١٩٨.٥٥٦	١.٤٨٢	٦٧.٤٥٤	٦٠٠.٠٠٠	--	إضافات
(٣.١٢٨.١٦٠)	--	--	--	--	(٣.١٢٨.١٦٠)	*محول الى استثمار عقارى
(٥٢٠.٦٠٠)	--	--	(٤.٦٠٠)	(٥١٦.٠٠٠)	--	إستيعادات
١٤.٣١٠.٠٦٨	٨٨٠.١٣٧	٢.٣٦٤.٩٧٧	٦.٠٠١.٢٥٥	٣.٥١٧.٢٥٩	١.٥٤٦.٤٤٠	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١٤.٣١٠.٠٦٨	٨٨٠.١٣٧	٢.٣٦٤.٩٧٧	٦.٠٠١.٢٥٥	٣.٥١٧.٢٥٩	١.٥٤٦.٤٤٠	التكلفة في أول يناير ٢٠٢١
٦٥٨.٤٥٩	١٨.٠٧٧	٢٢.٤٤٧	٣٢٤.٩٣٥	٢٩٣.٠٠٠	--	إضافات
(٩٥.٩٩٠)	--	--	--	(٩٥.٩٩٠)	--	إستيعادات
١٤.٨٧٢.٥٣٧	٨٩٨.٢١٤	٢.٣٨٧.٤٢٤	٦.٣٢٦.١٩٠	٣.٧١٤.٢٦٩	١.٥٤٦.٤٤٠	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١٠.٢٩٥.٧٤٠	٥٣٧.٨٥٣	٢.١٩٨.٢٦٠	٥.٢٦٩.٤٥٠	٢.٠٥٦.٣٨٢	٢٣٣.٧٩٥	مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢٠
٨٦٢.٩٩٣	٦٦.٣٣٨	٢٧.٢٠٣	١٧٨.٠٧٥	٥٣٢.٨٩٣	٥٨.٤٨٤	إهلاك العام
(١٩١.٦٧٥)	--	--	--	--	(١٩١.٦٧٥)	مجمع إهلاك المحول الى استثمار عقارى
(٥١٨.٩٤٧)	--	--	(٢.٩٤٧)	(٥١٦.٠٠٠)	--	مجمع إهلاك الإستيعادات
١٠.٤٤٨.١١١	٦٠٤.١٩١	٢.٢٢٥.٤٦٣	٥.٤٤٤.٥٧٨	٢.٠٧٣.٢٧٥	١.٠٠.٦٠٤	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١٠.٤٤٨.١١١	٦٠٤.١٩١	٢.٢٢٥.٤٦٣	٥.٤٤٤.٥٧٨	٢.٠٧٣.٢٧٥	١.٠٠.٦٠٤	مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢١
٨٢٣.٦٥٤	٨٤.٨٤٣	٢٠.٥٣١	١٨٩.٨١٥	٥٠٥.٢٦٨	٢٣.١٩٧	إهلاك العام
(٩٥.٩٩٠)	--	--	--	(٩٥.٩٩٠)	--	مجمع إهلاك الإستيعادات
١١.١٧٥.٧٧٥	٦٨٩.٠٣٤	٢.٢٤٥.٩٩٤	٥.٦٣٤.٣٩٣	٢.٤٨٢.٥٥٣	١.٢٣.٨٠١	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٣.٦٩٦.٧٦٢	٢٠٩.١٨٠	١٤١.٤٣٠	٦٩١.٧٩٧	١.٢٣١.٧١٦	١.٤٢٢.٦٣٩	الصافى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٣.٨٦١.٩٥٧	٢٧٥.٩٤٦	١٣٩.٥١٤	٥٥٦.٦٧٧	١.٤٤٣.٩٨٤	١.٤٤٥.٨٣٦	الصافى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٨.٤٧٣.٩٣٩	٥٤٣.٩٨٨	٢.١٧١.٧٤٧	٤.٤٨٤.٩٣٤	١.٢٧٣.٢٧٠	--	الأصول المهلكة دفترياً في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١٠.٢٠٠.٨٦٦	٧٨٢.٦٤٦	٢.١٩٤.٥٢٦	٤.٤٩٦.٤٣٤	٢.٧٢٧.٢٦٠	--	الأصول المهلكة دفترياً عن عام ٢٠٢٠
			٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١		إستيعادات الأصول الثابتة
			٥٢٠.٦٠٠	٩٥.٩٩٠		تكلفة الأصول المستبعدة
			(٥١٨.٩٤٧)	(٩٥.٩٩٠)		مجمع إهلاك الأصول المستبعدة
			١.٦٥٣	--		صافى القيمة الدفترية
						بخصم:
			٥٦٣.٠٠١	٥٥.٥٠٠		المحصل من بيع الأصول الثابتة
			٥٦١.٣٤٨	٥٥.٥٠٠		أرباح بيع الأصول الثابتة

شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
المبالغ المدرجة بالجنيه المصري

٥. استثمارات عقارية

الإجمالي	المغسلة والنادى الصحي	تجهيزات كافيتريا	أثاث وحدات الإيجار	مبانى المنطقة الترفيهية	مبانى خدمية	مبانى وحدات ايجار	أراضي	
١٣٢.٠١.١٧٧	١ ٢٣٩ ٤٣٦	٣ ٧٩٩ ٨٩٢	٢ ٤٩٣ ٠٠٥	١١ ٤٦٢ ٥١٢	١٦ ٠٤٢ ٢٣٧	٦٧ ٩٠٧ ٩٨٢	٢٩ ٠٦٥ ١١٣	التكلفة في أول يناير ٢٠٢٠
٢ ٩٣٦ ٤٨٥	--	--	--	--	--	٢ ٩٣٦ ٤٨٥	--	المحول من الأصول الثابتة
(١١ ٣٤٨ ٣٠٦)	--	--	--	--	(٢ ٧٣٧ ٢٢٤)	(٧ ١٠٠ ٥٠١)	(١ ٥١٠ ٥٨١)	إستيعادات
١٢٣ ٥٩٨ ٣٥٦	١ ٢٣٩ ٤٣٦	٣ ٧٩٩ ٨٩٢	٢ ٤٩٣ ٠٠٥	١١ ٤٦٢ ٥١٢	١٣ ٣٠٥ ٠١٣	٦٣ ٧٤٣ ٩٦٦	٢٧ ٥٥٤ ٥٣٢	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١٢٣ ٥٩٨ ٣٥٦	١ ٢٣٩ ٤٣٦	٣ ٧٩٩ ٨٩٢	٢ ٤٩٣ ٠٠٥	١١ ٤٦٢ ٥١٢	١٣ ٣٠٥ ٠١٣	٦٣ ٧٤٣ ٩٦٦	٢٧ ٥٥٤ ٥٣٢	التكلفة في أول يناير ٢٠٢١
١١٠ ٣٢٦ ٠٠٦	--	--	١ ٣٠٢ ٣٦٦	--	--	٨٨ ٩١٨ ٨٦٨	٢٠ ١٠٤ ٧٧٢	إضافات
(١١ ٠٧٤ ١١١)	--	--	--	--	(١ ٨٥٧ ١٧١)	(٧ ٧٠٤ ٢٦٠)	(١ ٥١٢ ٦٨٠)	إستيعادات
٢٢٢ ٨٥٠ ٢٥١	١ ٢٣٩ ٤٣٦	٣ ٧٩٩ ٨٩٢	٣ ٧٩٥ ٣٧١	١١ ٤٦٢ ٥١٢	١١ ٤٤٧ ٨٤٢	١٤٤ ٩٥٨ ٥٧٤	٤٦ ١٤٦ ٦٢٤	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٣٤ ٣٠٠ ٥٦٢	١ ٢٢٦ ٦٩٠	٣ ٧٣١ ٩٣٨	٥٨٥ ٠٨٣	٥ ١٦٤ ٠٥٦	٥ ٢٢٨ ٢٩١	١٨ ٣٦٤ ٥٠٤	--	مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢٠
٣ ٣٤٨ ٦٩٥	٥ ٢٦٢	٢ ٩٩٦	٦٠٣ ٠٧٣	٢٨٧ ١٨٥	٤٦١ ٢٥٩	١ ٩٨٨ ٩٢٠	--	إهلاك العام
(٢ ٨٨٣ ٥٢٥)	--	--	--	--	(٩٩٢ ٤٣٣)	(١ ٨٩١ ٠٩٢)	--	مجمع إهلاك الإستيعادات
٣٤ ٧٦٥ ٧٣٢	١ ٢٣١ ٩٥٢	٣ ٧٣٤ ٩٣٤	١ ١٨٨ ١٥٦	٥ ٤٥١ ٢٤١	٤ ٦٩٧ ١١٧	١٨ ٤٦٢ ٣٣٢	--	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٣٤ ٧٦٥ ٧٣٢	١ ٢٣١ ٩٥٢	٣ ٧٣٤ ٩٣٤	١ ١٨٨ ١٥٦	٥ ٤٥١ ٢٤١	٤ ٦٩٧ ١١٧	١٨ ٤٦٢ ٣٣٢	--	مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢١
٣ ١٦٣ ٣١٩	٤ ٦٥٦	٢ ٩٨٨	٦٠٢ ٣١٧	٢٨٦ ٤٠٠	٣٥٧ ١٩٧	١ ٩٠٩ ٧٦١	--	إهلاك العام
(٤ ٠٧٤ ٠٠٥)	--	--	--	--	(٧٠٣ ٨١٢)	(٣ ٣٧٠ ١٩٣)	--	مجمع إهلاك الإستيعادات
٣٣ ٨٥٥ ٠٤٦	١ ٢٣٦ ٦٠٨	٣ ٧٣٧ ٩٢٢	١ ٧٩٠ ٤٧٣	٥ ٧٣٧ ٦٤١	٤ ٣٥٠ ٥٠٢	١٧ ٠٠١ ٩٠٠	--	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١٨٨ ٩٩٥ ٢٠٥	٢ ٨٢٨	٦١ ٩٧٠	٢ ٠٠٤ ٨٩٨	٥ ٧٢٤ ٨٧١	٧ ٠٩٧ ٣٤٠	١٢٧ ٩٥٦ ٦٧٤	٤٦ ١٤٦ ٦٢٤	الصافى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١ ٨٨٦ ٨٠٤	--	--	١ ٨٨٦ ٨٠٤	--	--	--	--	مشروعات تحت التنفيذ في ٢٠٢١/١/١
١٢٣ ٣٤٤	--	--	١٢٣ ٣٤٤	--	--	--	--	*إضافات
(٢ ٠١٠ ١٤٨)	--	--	(٢ ٠١٠ ١٤٨)	--	--	--	--	المحول الى الاستثمار العقارى
--	--	--	--	--	--	--	--	مشروعات تحت التنفيذ في ٢٠٢١/١٢/٣١
١٨٨ ٩٩٥ ٢٠٥	٢ ٨٢٨	٦١ ٩٧٠	٢ ٠٠٤ ٨٩٨	٥ ٧٢٤ ٨٧١	٧ ٠٩٧ ٣٤٠	١٢٧ ٩٥٦ ٦٧٤	٤٦ ١٤٦ ٦٢٤	الصافى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٩٠ ٧١٩ ٤٢٨	٧ ٤٨٤	٦٤ ٩٥٨	٣ ١٩١ ٦٥٣	٦ ٠١١ ٢٧١	٨ ٦٠٧ ٨٩٦	٤٥ ٢٨١ ٦٣٤	٢٧ ٥٥٤ ٥٣٢	الصافى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

إيضاح	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
تكلفة الإستثمارات العقارية المستبعدة	١١ ٠٧٤ ١١١	١١ ٣٤٨ ٣٠٦
مجمع إهلاك الإستثمارات العقارية المستبعدة	(٤ ٠٧٤ ٠٠٥)	(٢ ٨٨٣ ٥٢٥)
صافى القيمة الدفترية	٧ ٠٠٠ ١٠٦	٨ ٤٦٤ ٧٨١
يخصم:		
المحصل من بيع الإستثمارات العقارية	٣٩ ٩٨١ ٩٤٠	٣٥ ٣٦٠ ١٠٠

شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
المبالغ المدرجة بالجنيه المصري

أرباح بيع الإستثمارات العقارية

٢٦ ٨٩٥ ٣١٩

٣٢ ٩٨١ ٨٣٤

*** مشروعات تحت التنفيذ**

تتمثل المشروعات تحت التنفيذ في قيمة تجهيزات وحدات الإيجار بمشروع دلتا ستارز ودلتا فلاورز لحين ان تصبح الوحدات جاهزة للإيجار وتم خلال العام تحميل جميع المشروعات تحت التنفيذ الى بند تجهيز الوحدات ببند الاستثمار العقاري.

٦. إستثمارات طويلة الأجل

عدد الأسهم	نسبة المساهمة	تكلفة الإقتناء	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
٢٥ ٠٠٠	٢٪	٢ ٠٥٠ ٠٠٠	--	٣٣٢ ٣٢٠	أ. إستثمارات في شركات شقيقة * شركة دلتا للتنمية الزراعية
١ ٠٠٠	٠,٣٪	٧٧ ٠٠٠	٧٧ ٠٠٠	٧٧ ٠٠٠	ب. إستثمارات متاحة للبيع ** شركة شرم للخدمات البيئية
			٧٧ ٠٠٠	٤٠٩ ٣٢٠	

البيانات المالية المختصرة لشركة دلتا للتنمية الزراعية (ش.م.م) تخص السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

رصيد الإستثمار	نسبة المساهمة	إجمالي حقوق الملكية	أسم الشركة
--	٢ %	(٥ ٠٨١ ٨٥٤)	* شركة دلتا للتنمية الزراعية

* وبناءً 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 ٩١٨ ٨٢٠ 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، وبناء على قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٤ يوليو ٢٠٢١ تمت الموافقة على تخفيض رأس المال المصدر وعدد الأسهم من ٢٠ مليون جنيه ليصبح ٢٥٠ ألف جنيه موزعة على ١٢٥ ٠٠٠ سهم قيمة كل سهم ٢ جنيه كما تمت الموافقة من قبل مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ١٥ ديسمبر ٢٠٢١ على زيادة رأس المال الشركة بمبلغ ٢,٢٥ مليون جنيه ليصبح ٢,٥ مليون جنيه موزع على ١ ٢٥٠ ٠٠٠ سهم قيمة السهم ٢ جنيه.

** 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 تتمكن من تحديد القيمة العادلة لها.

شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
المبالغ المدرجة بالجنيه المصري

٧. أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة

صافي الأعمال تحت التنفيذ	الإضمحلال	الأعمال تحت التنفيذ	المحول إلى الإستثمار العقاري	تكلفة الوحدات المسلمة خلال العام	الأعمال المنفذة خلال العام	الأعمال تحت التنفيذ	
في ٢٠٢١/١٢/٣١		في ٢٠٢١/١٢/٣١				في ٢٠٢١/١/١	
١٢٦ ٦٤٩ ٦٧٨	--	١٢٦ ٦٤٩ ٦٧٨	(٩٦ ٠٢٣ ٦٧٣)	(٣٩ ٦٧١ ٩٥٧)	٢٢ ٥٨٧ ٥٩٠	٢٣٩ ٧٥٧ ٧١٨	* دلتا ستارز
١٣٩ ٨٠٠ ٢٧١	--	١٣٩ ٨٠٠ ٢٧١	--	(١٢ ٤٢٥ ٤١٨)	٨ ٣٤٣ ٩٦٩	١٤٣ ٨٨١ ٧٢٠	* دلتا فلاورز
٢ ٤٦٢ ٢١٤	--	٢ ٤٦٢ ٢١٤	--	--	--	٢ ٤٦٢ ٢١٤	دلتا لايف
١٦ ٢٢٦ ٢٠١	(١٠ ٨١٧ ٤٦٧)	٢٧ ٠٤٣ ٦٦٨	--	--	--	٢٧ ٠٤٣ ٦٦٨	**الساحل الشمالي (٣٠)
٩ ٤٠٥ ٤١٦	--	٩ ٤٠٥ ٤١٦	--	--	--	٩ ٤٠٥ ٤١٦	دلتا الهوارية
٢٩٤ ٥٤٣ ٧٨٠	(١٠ ٨١٧ ٤٦٧)	٣٠٥ ٣٦١ ٢٤٧	(٩٦ ٠٢٣ ٦٧٣)	(٥٢ ٠٩٧ ٣٧٥)	٣٠ ٩٣١ ٥٥٩	٤٢٢ ٥٥٠ ٧٣٦	

* تم تحميل فوائد بنكية بمبلغ ٦,٨ مليون جنيه خلال العام على أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة تم رسملتهم على مشروعى دلتا ستارز ودلتا فلاورز.
** بناء على قرار مجلس الإدارة بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠٢١ تم إضمحلال مبلغ ١٠ ٨١٧ ٤٦٧ جنيه من تكلفة مشروع الساحل الشمالى بناء على وجود مؤشرات تدل على حدوث إنخفاض فى القيمة الإستردادية لتكلفة المشروع.

٨. وحدات تامة جاهزة للبيع

وحدات تامة	المحول إلى الإستثمار العقاري	وحدات مشتراه خلال العام	وحدات تامة	أيضاح
٢٠٢١/١٢/٣١			٢٠٢١/١/١	
١ ٣١٠ ٠٠٠	--	--	١ ٣١٠ ٠٠٠	دلتا شرم
٧٦٨ ٠٠٠	--	--	٧٦٨ ٠٠٠	دلتا السرايا
١٩٨ ٣٩٦	--	١٠٦ ٧١٦	٩١ ٦٨٠	دلتا الهوارية
٣ ١١٦ ٦٠٠	(١٣ ٠٠٠ ٠٠٠)	--	١٦ ١١٦ ٦٠٠	*دلتا لايف (٢٩)
٣١١ ٨٤٠	--	--	٣١١ ٨٤٠	**دلتا سمارت
١٦ ١٣٢ ٨٠٠	--	--	١٦ ١٣٢ ٨٠٠	***دلتا ستارز
٢١ ٨٣٧ ٦٣٦	(١٣ ٠٠٠ ٠٠٠)	١٠٦ ٧١٦	٣٤ ٧٣٠ ٩٢٠	

* تتمثل قيمة الوحدات التامة الجاهزة للبيع الخاصة بمشروع دلتا لايف فى قيمة الوحدات المشتره وكذا مسطح الروف من مشروع دلتا لايف والخاص بالدور الخامس عشر (إيضاح ٢٩)، وبناء على عقد بيع إبتدائى 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 (إيضاح ٢٩)، وبناء على قرار مجلس الإدارة بتاريخ ١ أكتوبر ٢٠٢١ تم اتخاذ قرار بتحويلها الى استثمار عقارى ليتم بيعها او ايجارها .
** 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 فى قيمة وحدة مشتراه بعقد بيع إبتدائى بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠١٨ والمملوكة للسيد أحمد محمد حسن محمد جلال بمساحة ٣٣٩ متر وكذا وحدة مشتراه بعقد بيع إبتدائى 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 فى 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، وتم خلال العام ٢٠١٩ شراء وحدة بقيمة ٥,٥ مليون جنيه والمملوكة للسيد أحمد محمد حسن محمد جلال بمساحة ٣٣٥ متر .

٩. المخزون

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
١٤٥ ٢٧٧	١١٢ ٧٣٦	مخزون مستلزمات خدمية
٤٢ ١٩٠	١٣١ ٤٢٩	مخزون اغذية
٤ ٧٣٣	٩ ٤٩٤	مخزون مشروبات
١٩٢ ٢٠٠	٢٥٣ ٦٥٩	

١٠. عملاء وأوراق قبض

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
		<u>عملاء</u>
٧٩ ٤٣٠	٧٩ ٤٣٠	عملاء وحدات مبيعة
٩٩٨ ٧٤١	٨٢٤ ٧٨٥	عملاء صيانة وتعديلات
٣ ٢٦١ ١٧٨	٣ ٦٧٣ ١٩٥	عملاء إستهلاكات (كهرباء - مياه - تليفون)
٤ ٤٥٧ ٧٠٦	٥ ١٤١ ٨٥٠	عملاء إيجارات
٨ ٧٩٧ ٠٥٥	٩ ٧١٩ ٢٦٠	

* أوراق قبض

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
١٤ ٦٥٦ ٩١٢	٢٦ ٩٥٥ ٣٤٦	أوراق قبض بالمحفظة
١٠ ٧٠٧ ٨٨٥	٦ ٢٨٨ ٨٣٠	شيكات تحت التحصيل
٢٥ ٣٦٤ ٧٩٧	٣٣ ٢٤٤ ١٧٦	
(٤ ٤٨٨ ٧٣٢)	(٨ ٦٥٨ ٣٠٢)	** الإضمحلال في قيمة العملاء وأوراق القبض
٢٩ ٦٧٣ ١٢٠	٣٤ ٣٠٥ ١٣٤	

* تتمثل أوراق القبض عن المسدد من قيمة الوحدات التامة المبيعة 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.

** قد تبين خلال العام وجود مؤشرات تدل على حدوث إنخفاض في قيمة أرصدة بعض العملاء والشيكات نظرا لتوقف تلك الأرصدة منذ سنوات وأيضا وجود صعوبة في إمكانية تحصيلها، وبناء قرار عضو مجلس الإدارة المنتدب بتاريخ ٩ أغسطس ٢٠٢١ والدراسة المعدة من قبل الإدارة المالية تم تكوين إضمحلال لتلك الأرصدة بإجمالى قيمة ١٦٩ ٥٧٠ ٤ جنيه ليصبح بإجمالى مبلغ ٨ ٦٥٨ ٣٠٢ جنيه .

** الإضمحلال في قيمة العملاء وأوراق القبض

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
٤ ٤٨٨ ٧٣٢	٥ ٩٨١ ٧٢٣	أوراق قبض بالمحفظة
--	١ ١٣٩ ١٧٢	عملاء إستهلاكات
--	٨٣٩ ٦٨٠	عملاء إيجارات
--	٦٦٩ ١٤٩	عملاء صيانة وتعديلات
--	٢٨ ٥٧٨	عملاء وحدات مبيعة
٤ ٤٨٨ ٧٣٢	٨ ٦٥٨ ٣٠٢	

١١. أصول ضريبية

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
١ ٣٧٩ ٥٨١	١ ٣٧٩ ٥٨١	* المركز الضريبي لكبار الممولين
٢٥٨ ٥٢٠	٤٩٩ ٢١١	مصلحة الضرائب خصم وتحصيل
--	١٨٤ ٠٨٤	ضريبة القيمة المضافة
١ ٦٣٨ ١٠١	٢ ٠٦٢ ٨٧٦	

* يتمثل رصيد المركز الضريبي لكبار الممولين في قيمة المبالغ المسددة بالزيادة وذلك مقابل التأخير عن سنوات الفحص ٢٠١٠/٢٠٠٨.

١٢. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	إيضاح
٤ ٤٦٧ ٠٢٥	٧ ٥٣٤ ٩٩٦	١-١٢ تأمينات لدى الغير
٣٠ ٦٩٩ ٥٧٧	٤٣ ٣٩٧ ٨٩٨	(٣٠) مقاولون وموردين دفعات مقدمة
٧٢ ٢٤٢	٥٤ ٢٩٣	مصروفات مدفوعة مقدماً
١ ٥١٥ ٤٩٦	٤ ٢٧٦ ٦٧٣	(٣١) اتحاد شاعلين قرية دلتا شارم
٢ ٦٤٠ ٧٤٦	٣٠٧ ٢٨١	مقاولون
٦٢٩ ٦٩٨	٦٢٩ ٦٩٨	٢-١٢ محكمة استئناف اسكندرية
١٥٤ ٧٧٧	١٥٤ ٧٧٧	٣-١٢ شركة القاهرة للإسكان والتعمير
٥٧٧ ٩٢٩	٧٠٤ ٤٩٠	عهد وسلف نقدية
١ ٥٦٠ ٠٠٠	١ ٥٦٠ ٠٠٠	٤-١٢ مدفوعات من تحت حساب شراء وحدات
١ ٣٠٣ ٩٤٩	٣٥٠ ٦٠٠	٥-١٢ مدينون - أطراف ذات علاقة
١ ٩٧١ ٠٢٤	--	٦-١٢ مصلحة الضرائب العقارية (ملك دلتا شارم)
٢٥٦ ٠٩٤	٣٢١ ٤٠٢	مدينون آخرون
٤٥ ٨٤٨ ٥٥٧	٥٩ ٢٩٢ ١٠٨	٧-١٢ الإضمحلال في قيمة المدينون
(٤ ٩٤٦ ٨٦٢)	(٢ ٩٧٥ ٨٣٨)	
٤٠ ٩٠١ ٦٩٥	٥٦ ٣١٦ ٢٧٠	

١-١٢ تتضمن تأمينات لدى الغير تأمين لدى البنك العقاري مقابل قطع الشيكات بمبلغ ١,٣ مليون جنيه ويقوم البنك باستقطاع الشيكات المرتردة من قيمة التأمين وتقوم الشركة برد ذلك الاستقطاع عند تحصيل الشيك من العميل وبلغ صافي التأمين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٣ ٢٩٠ ٠٧٣ جنيه (مبلغ ٣٠٢ ١٦٢ جنيه في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠).

٢-١٢ يتضمن رصيد محكمة استئناف الإسكندرية مبلغ ٥٩٨ ٢٢٢ جنيه مصري قيمة المبالغ المودعة والخاصة بباقي قيمة جراج بالإسكندرية لحين البت في أحقية الشركة في ملكيته بناء على موافقة ادارة الشركة تم تكوين مجمع اضمحلال لكامل المبلغ، كما يتمثل باقى الرصيد بمبلغ ١٠٠ ٤٠٧ جنيه في قيمه مبلغ مودع من قبل عميل عن شيكات مرتدة لجزء من ثمن وحدة، وتم سداد وايداع قيمه تلك الشيكات بالمحكمة طبقا لجلسة الحكم بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠١٩ وبناءً على رأى إدارة الشركة تم تكوين مجمع إضمحلال بكامل الرصيد.

٣-١٢ يتمثل رصيد شركة القاهرة للإسكان والتعمير في قيمة المبالغ المسددة الخاصة بشراء جراج وبناءً على رأى إدارة الشركة تم تكوين مجمع إضمحلال بكامل الرصيد.

٤-١٢ يتمثل ذلك المبلغ في قيمة المدفوع من تحت حساب شراء وحدتين بدلتا شارم من الأستاذ مرضى محمد رضوان علام وجارى استكمال إجراءات شراء تلك الوحدات، كما تم تكوين مجمع إضمحلال بكامل الرصيد.

٥-١٢ تمتلك شركة دلتا للإنشاء والتعمير عدد ٢٥ ألف سهم يمثل نسبة ٢٪ من شركة دلتا للتنمية الزراعية (شركة شقيقة).

٦-١٢ بناء على قرار عضو مجلس الإدارة المنتدب بتاريخ ٩ أغسطس ٢٠٢١ تم إقفال المستحق على ملاك وحدات دلتا شرم لصالح مصلحة الضرائب العقارية بالإضمحلال المكون له سابقا والبالغ ١ ٩٧١ ٠٢٤ جنيه نظراً لعدم القدرة على تحصيل تلك المبالغ من الملاك.

٧-١٢ تبين وجود مؤشرات تدل على حدوث انخفاض في قيمة أرصدة بعض المدينون نظرا لتوقف تلك الأرصدة منذ سنوات وأيضا وجود صعوبة في إمكانية تحصيلها، وبناء على قرار مجلس الإدارة بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٢١ والدراسة المعدة من قبل الإدارة المالية تم تكوين أضمحلال لتلك الأرصدة بإجمالى قيمة ٤ ٥٦٩ ٤٨٨ جنيه في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وتم إقفال المستحق على ملاك وحدات دلتا شرم لصالح مصلحة الضرائب العقارية بالإضمحلال المكون له سابقا والبالغ ١ ٩٧١ ٠٢٤ جنيه إيضاح (٦-١٢).

شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
المبالغ المدرجة بالجنيه المصري

الإضمحلال في قيمة المدينون

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
١ ٥٦٠ ٠٠٠	١ ٥٦٠ ٠٠٠	مدفوعات من تحت حساب شراء وحدات
٦٢٩ ٦٩٨	٦٢٩ ٦٩٨	محكمة استئناف اسكندرية
١٥٤ ٧٧٦	١٥٤ ٧٧٦	شركة القاهرة للاسكان والتعمير
١ ٩٧١ ٠٢٤	--	ضرائب عقارية ملاك وحدات دلتا شارم (١٢-٦)
٦٣١ ٣٦٤	٦٣١ ٣٦٤	مدينون متنوعون ومقاولين ودفعات مقدمة
٤ ٩٤٦ ٨٦٢	٢ ٩٧٥ ٨٣٨	

١٣. نقدية بالخبزينة ولدى البنوك

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
٤١٠ ٥٣٨	١ ٧٩٩ ٤٧٥	نقدية بالخبزينة
١ ٨١٢ ٧٥٣	١ ٣٠٠ ٥٦٨	بنوك حسابات جارية
--	١٢ ٠٠٠	ودائع لأجل
٢ ٢٢٣ ٢٩١	٣ ١١٢ ٠٤٣	

١٤. أوراق دفع

تتمثل أوراق الدفع في قيمة المدفوع للمقاولين والموردين وشركة توزيع كهرباء القناة وشركة مياه جنوب سيناء.

١٥. عملاء أرصدة دائنة

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
٨٤ ٢٩٨ ٠٦١	٩١ ٢٥٢ ٣٨٥	* عملاء وحدات مبيعة
٢٠٤ ٨٤٠	١٨٤ ٨٤٠	عملاء صيانة وتعديلات
٤٢٣ ٠٠٢	٤٣٢ ٥٩٣	عملاء إستهلاكات (كهرباء - مياه)
٣ ١٧٨ ٠٥٢	١ ٥٠٩ ٩٠٨	عملاء إيجارات
٤ ٣١٠ ٤٣٣	٤ ٥٩١ ٤٣٣	عملاء عدادات
٣ ١٨٢ ٨٥٠	٣ ٤٧٨ ٦٤٩	عملاء حجز وحدات
٣ ١٠٣ ٣٩٥	٣ ٣٠٩ ١٩٥	عملاء وحدات مستردة
٩٨ ٧٠٠ ٦٣٣	١٠٤ ٧٥٩ ٠٠٣	

*** عملاء وحدات مبيعة**

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

٢٠٢١/١٢/٣١	وحدات مسلمة من الإستثمار العقاري	وحدات مسلمة	تحصيلات (مدفوعات) وحدات مبيعة	٢٠٢١/١/١	المشروع
٣٣ ٣٢١ ١٢٩	--	(٣٨ ٢٩٣ ١٠٠)	١٧ ١٣٠ ٠٥٠	٥٤ ٤٨٤ ١٧٩	دلتا ستارز
٢١ ٤٢٩ ٢٩٢	--	--	٨ ٠٠٠ ٠٠٠	١٣ ٤٢٩ ٢٩٢	دلتا لايف
٢٨ ٦٤٠ ٩٥٠	--	(٧ ٣١٨ ٠٠٠)	٢٧ ٠٠١ ٦٥٠	٨ ٩٥٧ ٣٠٠	دلتا فلورز
٤ ٣٨٤ ٣٨٤	--	--	(٨٦ ٢٧٦)	٤ ٤٧٠ ٦٦٠	دلتا الهوارية
٣ ٤٧٦ ٦٣٠	(٣٩ ٩٨١ ٩٤٠)	--	٤٠ ٥٠١ ٩٤٠	٢ ٩٥٦ ٦٣٠	دلتا شارم
٩١ ٢٥٢ ٣٨٥	(٣٩ ٩٨١ ٩٤٠)	(٤٥ ٦١١ ١٠٠)	٩٢ ٥٤٧ ٣٦٤	٨٤ ٢٩٨ ٠٦١	

١٦. دائون وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	إيضاح
٣ ٨٨٦ ٥١١	٣ ٥٤٣ ٨٩٦	تأمينات اجتماعية
٤٢ ٩٦٨ ١٥٣	٤٥ ٧٠٩ ٣٥٣	* ودائع صيانة
٨ ٧٩٥ ١٦٧	٩ ٦٢٧ ٦٢٠	تأمينات من الغير
٣ ٤٨٤ ٥٣٥	٣ ٤٨٤ ٥٣٥	الشركة القابضة للغزل والنسيج والملابس
٧ ٥٤٦ ٨٣٤	٧ ٦١٣ ٠٧٥	مقاولون وموردون
١ ٨٠٠ ٠٠٠	١ ٨٠٠ ٠٠٠	بنايه للاستثمار العقاري والمقاولات العامة
٣ ١٨٠ ٢٦٢	١ ٤١١ ١٤٤	مصروفات مستحقة
٣٠٧ ٣٤٥	٣٦ ٣٠٠	ايرادات مقدمة
٤ ٧٢٩ ٢٦٩	٧ ٨١٦ ٩٤٢	شركة توزيع كهرباء القناة
٧ ٦١٧	٨٧ ٦٠٤	شركة مياه جنوب سيناء
٣١٥ ٧٢١	١٣٥ ٥٢١	مصلحة ايرادات حى شرق مدينه نصر
١ ٢٧٦ ٤٥٩	١ ٦٤٥ ٠٢٤	** مساهمة تكافلية - تأمين صحي شامل
٥٢٣ ٦٩٣	٧٥٦ ٢٨١	دائون آخرون
٧٨ ٨٢١ ٥٦٦	٨٣ ٦٦٧ ٢٩٥	

** يتمثل رصيد المساهمة التكافلية في قيمة المبالغ المستحقة وغير مسددة منذ إصدار القانون

* ودائع الصيانة

تتمثل ودائع الصيانة فى قيمة ودیعة الصيانة المستحقة إلى عملاء المشروعات والتي سوف يتم تسليمها لإتحاد ملاك المشروعات عند تكوينه كالتالى:

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	المشروع
٢٠ ٤٦٨ ٩٠٥	٢٠ ٦٣٠ ١٠٥	دلتا لايف
١ ٧٢٥ ٠٠٠	١ ٧٢٥ ٠٠٠	دلتا سمارت
٦ ٦٩٩ ٢٤٠	٧ ٢٧٩ ٢٤٠	دلتا فلاورز
١٤ ٠٧٥ ٠٠٨	١٦ ٠٧٥ ٠٠٨	دلتا ستارز
٤٢ ٩٦٨ ١٥٣	٤٥ ٧٠٩ ٣٥٣	

١٧. التزامات ضريبية

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
٤ ٠١٤ ٤٤٥	٢ ٧٦٠ ٧٧٥	مصلحة الضرائب
٥ ٤٥٣ ٢٣٠	٧ ٤١٢ ٦٧٤	ضريبة الدخل عن العام
٢٧٩ ٠٣٤	١١٨ ٧٦٤	مصلحة الضرائب خصم وتحصيل
٧٥ ٤١٥	--	ضرائب دمغة
١ ٢٢٧ ٠٦٤	١ ٣١١ ٨٤٤	* مصلحة الضرائب كسب عمل
٥١ ٨٢٥	--	ضريبة القيمة المضافة
٢٦٤ ٩٢٩	٢٦٤ ٩٢٩	ضرائب عقارية
١١ ٣٦٥ ٩٤٢	١١ ٨٦٨ ٩٨٦	

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

١٨. مخصص مطالبات محتملة

تتمثل المخصصات في قيمة المخصصات المكونة لمقابلة مطالبات ضريبية متوقعة والتي تخص مطالبات محتملة.

البيان	٢٠٢١/١/١	تدعيم	إستخدام	٢٠٢١/١٢/٣١
مخصص مطالبات محتملة	١٤ ٤٢٠ ٠٢٦	--	--	١٤ ٤٢٠ ٠٢٦
	١٤ ٤٢٠ ٠٢٦	--	--	١٤ ٤٢٠ ٠٢٦

١٩. رأس المال المصدر والمكتتب فيه

بلغ رأس المال المرخص مبلغ ١,٥ مليار جنيه وبلغ رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل مبلغ ٤١٠ ٠٦٠ ٤١٠ جنيه مقسم إلى ٢٣ ١٠٦ ٠٤١ سهم القيمة الإسمية للسهم ١٠ جنيهات، وبلغت عدد الأسهم حرة التداول ٨ ٤٠٠ ٧٣٨ سهم بنسبة ٣٦,٣٦%، وفيما يلي هيكل ملكية الشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية
د. على مصطفى محمد علبة	٨ ٤٨٩ ٩٠٢	٣٦,٧٤%
عاليا على مصطفى	٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٢١,٦٤%
احمد رمضان على خليل	١ ٥١٩ ٧٣٣	٦,٥٨%
جيهان كمال الدين عبد الغفار مصطفى	١ ٣٨١ ٠٢٨	٥,٩٨%
امين مصطفى محمد امين علوة	١ ١٧٦ ٢٧١	٥,٠٩%
* مساهمون آخرون	٥ ٥٣٩ ١٠٧	٢٣,٩٧%
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 فلورز ودلتا ستارز بدلاً من أوراق الدفع الصادرة لصالح البنك سابقاً على أن يتم سداد أصل القرض على تسعة أقساط نصف سنوية غير متساوية على ان تبدأ من ٣ سبتمبر ٢٠١١ وتنتهى فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وكذا قيمة الفوائد لأصل القرض وذلك فى مقابل رهن عقارى على وحدات وأرض مشروعى دلتا فلورز 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 ٩/٣٠، ١٢/٣١، ويستحق أول قسط فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وينتهي 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% إعتباراً 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 العقاري المصري العربي 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 ٧٥٣ ٢٩١ ٣١ 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 ٧٥٥ ٠٨٢ ٢٥ جنيه مصرى يمثل قيمة مقابل الحوالة وذلك بعد إستئزال 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٨٢,٦ مليون جنيه وفقاً لعقد الجدولة المبرم بين الشركة والبنك العقاري المصري العربي.

بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢٠ وبناء على طلب الشركة تمت الموافقة على إعادة جدولة المديونية المستحقة على الشركة فى تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ بمبلغ ٧٤٠ ٥٩٠ ٨٢ جنيهه ليصبح إجمالى المبلغ المستحق ٤٦٥ ٦٥٦ ٩٣ جنيهه متضمن احتساب فائدة بسعر عائد (الكوربيدور إقراض + ٢٪) تسدد على عدد ثمانية أقساط ربع سنوية غير متساوية ويستحق أول قسط فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وينتهي فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، وقد بلغ رصيد القرض فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٤٩,٣ مليون جنيهه أقساط قصيرة الأجل، كما تم تحميل فوائد بنكية بمبلغ ٦,٨ مليون جنيهه خلال الفترة على أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة تم رسملتهم على مشروعى دلتا ستارز ودلتا فلاورز، وتم تحميل قائمة الدخل خلال الفترة بفوائد تأخير سداد أقساط القرض بمبلغ ١,٧ مليون جنيهه.

٢١. إيرادات النشاط

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	إيضاح	
			إيرادات بيع وحدات واستثمار عقارى
			إيرادات بيع وحدات
٣٥ ٣٦٠ ١٠٠	٣٩ ٩٨١ ٩٤٠	(٥)	دلتا شارم
٣ ٥٠٠ ٠٠٠	--		دلتا لايف
--	٧ ٣١٨ ٠٠٠		دلتا فلاورز
١٠٩ ٥١٢ ٣٢٥	٣٨ ٢٩٣ ١٠٠		دلتا ستارز
١٤٨ ٣٧٢ ٤٢٥	٨٥ ٥٩٣ ٠٤٠		
			إيرادات استثمار عقارى (إيجار وحدات ومتنوعة)
٢٦ ٠٨٣ ٧٤٩	٣٤ ١٦٤ ٨١٣		دلتا شارم
٣ ٥٥٨ ٥٥١	٥ ٣٥٩ ٨٠٦		دلتا فلاورز
٧ ٥١٩ ٠٥٦	١٩ ٢٨٠ ٨١٥		دلتا ستارز
٢ ٢٣٢ ٥١٨	٢ ٤٠٦ ٤٥٤		دلتا لايف
٧٥٠ ٠٢٤	٥٦٥ ٥٨٠		متنوعة
٤٠ ١٤٣ ٨٩٨	٦١ ٧٧٧ ٤٦٨		
١٨٨ ٥١٦ ٣٢٣	١٤٧ ٣٧٠ ٥٠٨		

٢٢. تكاليف النشاط

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	إيضاح	
			تكلفة بيع وحدات واستثمار عقارى
			تكلفة بيع وحدات
٨ ٤٦٤ ٧٨١	٧ ٠٠٠ ١٠٦	(٥)	تكاليف استثمار عقارى
١ ٦٦٩ ٨٠٠	--		دلتا لايف
--	٦ ٧٤٩ ٣٦٧		دلتا فلورز
٩ ٠٤١ ٥٨٥	٥ ٦٧٦ ٠٥١		إعادة إحتساب التكاليف التقديرية – دلتا فلورز
٨١ ٢٨٢ ٣٠٩	٢٤ ٥٤٩ ٣٦٤		دلتا ستارز
٩ ٠٦٧ ٨٢٧	١٥ ١٢٢ ٥٩٣		إعادة إحتساب التكاليف التقديرية – دلتا ستارز
١٠٩ ٥٢٦ ٣٠٢	٥٩ ٠٩٧ ٤٨١		
			تكلفة استثمار عقارى (إيجار وحدات وصيانة وأخرى)
٢٧ ٤٤٢ ٧٥٧	٢٤ ٧٥٠ ٢٧٠		دلتا شارم
٣ ١٦٦ ٠٥٤	٣ ٢٠٢ ٢٠٣		دلتا فلورز
٤ ١٥٨ ٧٠١	٥ ٨٠٨ ١٩٨		دلتا ستارز
٤ ٥٨٢ ٧٠٥	٤ ٣٠٦ ٨٦٥		دلتا لايف
٦٢ ٦٨٨	--		دلتا سمارت
٣٩ ٤١٢ ٩٠٥	٣٨ ٠٦٧ ٥٣٦		
١٤٨ ٩٣٩ ٢٠٧	٩٧ ١٦٥ ٠١٧		

٢٣. مصروفات عمومية وإدارية

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
٨ ٤٢١ ٨٢٠	٩ ٧٤٦ ٧٧٢	مرتبات واجور وما فى حكمها
٣٦٦ ٨٣٠	٥٠٢ ٠٠١	* إستشارات مهنية
٢٤٠ ٤٤٤	٣٣٥ ٨٧٤	ادوات مكتبية ومطبوعات
٥٢ ٣٧٦	٤٢ ٦٠٦	دعاية و اعلان
٦٦ ٠١٨	١٠٥ ٣٢١	تأمين
٥٦٣ ٥٦٥	١ ٥١٥ ٨٦٥	** رسوم وضرائب وغرامات
٦٥٩ ٥٢٠	٦٠٤ ٤٨٩	سفر و انتقال
٨٠٩ ٤٧١	٧٩٩ ٥٠١	كهرباء ومياه وتليفون
٦٢ ٩٥٤	٨٠ ٤١٠	ترميمات وإصلاحات
١٠٧ ٦٥٣	١٨٥ ١١٨	مصروفات بنكية
٦٥٢ ١٦٨	١ ٠٢٧ ٦٥٢	مصروفات متنوعة
١٢ ٠٠٢ ٨١٩	١٤ ٩٤٥ ٦٠٩	

* يتضمن الاستشارات المهنية مبلغ ٢٣١ الف جنيه استشارات ضريبية عن سنوات سابقة.

** تتضمن رسوم وضرائب وغرامات مبلغ ٣٥٠ الف جنيه غرامات تعويضات، وكذا وفروق فحص ضرائب قيمة مضافة عن عام ٢٠١٧ بمبلغ ٢٦١,٧ ألف جنيه.

٢٤. تسويات السعر الفعلى لضريبة الدخل

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
١٠.٢١٩.٢٦١	١٣.٠٤٩.٥٦٠	الربح المحاسبي قبل الضريبة
		يضاف اليه
٤.٢١١.٦٨٨	٣.٩٨٦.٩٧٣	قيمة الإهلاكات المحاسبية
--	٤.١٦٩.٥٧٠	الإضمحلال في قيمة العملاء وأوراق القبض
--	١٠.٨١٧.٤٦٧	الإضمحلال في أعمال تحت التنفيذ
٦.٥٠٠.٠٠٠	--	المخصصات
٤.٥٦٩.٤٨٨	--	الإنخفاض في المدينون
--	٣٣٢.٣٢٠	خسائر إستثمارات
٤٧١.٤٨٤	٣٦٨.٥٦٥	قيمة المساهمة التكافلية
١.١٥٣.٤١٠	٢.٧١٦.٠٠٢	الفروق الضريبية الناتجة عن بيع أصول
٤٠٠.٠٠٠	٣١٠.٨٣٩	مقابل حضور أعضاء مجلس الإدارة
		يخصم منه
(٢.٤١١.١٧٥)	(٢.٧٥٠.٥٧٧)	قيمة الإهلاكات الضريبية
(٤١.٥٠٤)	--	فروق عملة غير محققة سبق خضوعها للضريبة
(٢٧٤.٧٢٦)	--	أرباح تقييم إستثمارات في شركات شقيقة
(٥٦١.٣٤٨)	(٥٥٠.٥٠٠)	أرباح رأسمالية
٢٤.٢٣٦.٥٧٨	٣٢.٩٤٥.٢١٩	صافي الربح الضريبي
٥.٤٥٣.٢٣٠	٧.٤١٢.٦٧٤	ضريبة الدخل المستحقة
(١.٨٤٣.٥٠٧)	(٢٧٨.١٨٩)	الضريبة المؤجلة
٣٦.٠٩٧٢٣	٧.١٣٤.٤٨٥	إجمالي ضريبة الدخل عن العام

٢٥. نصيب السهم في الأرباح

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
٦.٦٠٩.٥٣٨	٥.٩١٥.٠٧٥	صافي ربح العام
		يخصم :
(٦٢٧.٩٠٦)	(٥٦١.٩٣٢)	نصيب العاملين
(٥٦.٥١٢)	(٥٠.٥٧٤)	نصيب مكافأة مجلس الإدارة
٥.٩٢٥.١٢٠	٥.٣٠٢.٥٦٩	النصيب الاساسى للأسهم في الأرباح
٢٣.١٠٦.٠٤١	٢٣.١٠٦.٠٤١	عدد الأسهم
٠,٢٦	٠,٢٣	نصيب السهم في الأرباح (النصيب الاساسى / عدد الأسهم)

٢٦. 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 السوق

يتمثل خطر السوق في خطر التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية 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.

خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في عدم مقدرة العملاء الممنوح لهم الائتمان على سداد المستحق عليهم، ويعتبر هذا الخطر محدودًا 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.

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	البيان
٢٥ ٣٦٤ ٧٩٧	٣٣ ٢٤٤ ١٧٦	عملاء وأوراق قبض
٢ ٢٢٣ ٢٩١	٣ ١١٢ ٠٤٣	بنوك وودائع الأجل والخزينة
١ ٣٠٣ ٩٤٩	٣٥٠ ٦٠٠	مستحق من أطراف ذو علاقة
٢٨ ٨٩٢ ٠٣٧	٣٦ ٧٠٦ ٨١٩	

أرصدة العملاء وأوراق القبض:

تقوم الشركة بتوزيع مخاطر الائتمان على عدد كبير من العملاء ذوي السمعة الحسنة و الملائمة المالية الجيدة بجانب الترتيبات القانونية و المستندات الضامنة التي يتم الحصول عليها عند تنفيذ المعاملات والتي من شأنها تقليل خطر الائتمان، و تقوم الشركة بدراسة للاضمحلال في قيم العملاء و أوراق القبض في كل فترة مالية، حيث ترى الشركة أن الحد الأقصى للتعرض للمخاطر الائتمان على الأرصدة المدرجة ضمن إيضاح العملاء و أوراق القبض في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ مبلغ ٢ ٦٧٦ ٥٧٩ جنيه .

خطر الأرصدة النقدية لدى البنوك والودائع:

تتعامل الشركة مع بنوك تتمتع بتصنيف ائتمان عالي وتخضع تلك البنوك لإشراف البنك المركزي المصري وبالتالي يكون خطر الائتمان لهذا البند عند الحد الأدنى.

خطر الأرصدة المستحقة من أطراف ذوي علاقة:

ان أقصى مقدار لتعرض الأرصدة المستحقة من أطراف ذوي علاقة هو قيمتها الدفترية و تعتقد الشركة أن خطر الائتمان لهذا البند عند 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 ٢٠٢١ مبلغ ٤٩,٣ مليون جنيه - (٨٤,٩ مليون جنيه في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠)، كما تم تحميل فوائد بنكية بمبلغ ٦,٨ مليون جنيه خلال العام على أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة تم رسملتهم على مشروعى دلتا ستارز و دلتا فلاورز، وتم تحميل قائمة الدخل خلال الفترة بفوائد تأخير سداد أقساط القرض بمبلغ ١,٧ مليون جنيه، وللحد 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 الذي يحد من خطر الفوائد، وتتمثل الأصول والالتزامات المالية التي تخضع لسعر فائدة متغير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ فيما يلي:

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	البيان
		<u>أصول مالية بسعر فائدة متغير</u>
٢ ٢٢٣ ٢٩١	٣ ١١٢ ٠٤٣	النقدية بالبنوك والودائع
٢ ٢٢٣ ٢٩١	٣ ١١٢ ٠٤٣	
		<u>التزامات مالية بسعر فائدة متغير</u>
٨٤ ٩٩٥ ٧١٧	٤٩ ٣٣١ ٣٠٩	القروض
٨٤ ٩٩٥ ٧١٧	٤٩ ٣٣١ ٣٠٩	

خطر السيولة

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

الإجمالي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١		
	أكثر من ١٢ شهر	من ٣ إلى ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر
٤٩ ٣٣١ ٣٠٩	--	٣١ ٠٠٧ ٦٨٩	١٨ ٣٢٣ ٦٢٠
٩ ٦٢٧ ٦٢٠	٤ ٨١٣ ٨١٠	٢ ٤٠٦ ٩٠٥	٢ ٤٠٦ ٩٠٥
١٠ ١٦٢ ٨٥٧	٥ ٢٧٧ ١٩٤	٤ ٤٠٩ ٥٠٠	٤٧٦ ١٦٣
٧ ٦١٣ ٠٧٥	٣ ٨٠٦ ٥٣٧	١ ٩٠٣ ٢٦٩	١ ٩٠٣ ٢٦٩
١ ٤١١ ١٤٤	٦٧ ٣٦٢	٦٧١ ٨٩١	٦٧١ ٨٩١
٧٥٦ ٢٨١	٣٧٩ ٢٨٥	١٨٨ ٤٩٨	١٨٨ ٤٩٨
٧٨ ٩٠٢ ٢٨٦	١٤ ٣٤٤ ١٨٨	٤٠ ٥٨٧ ٧٥٢	٢٣ ٩٧٠ ٣٤٦
			القروض تامين من الغير أوراق الدفع مقاولين وموردين مصروفات مستحقة أرصدة دائنة أخرى أجمالي الالتزامات المالية

خطر العملات الأجنبية:

يتمثل خطر العملات الأجنبية في تغير سعر الصرف للجنيه المصري مقابل العملات الأجنبية و الذي يؤثر على المقبوضات و المدفوعات و كذلك تقييم الأصول و الالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية و فيما يلي بيان بأرصدة الأصول و الالتزامات النقدية بالعملات الأجنبية:

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	البيان
١٦ ٣١٥	٨ ٤٧٩	أصول بالعملات الأجنبية
--	--	التزامات بالعملات الأجنبية
١٦ ٣١٥	٨ ٤٧٩	صافي الأصول و الالتزامات

إدارة مخاطر رأس المال

تهدف إدارة الشركة من إدارة رأس المال إلى الحفاظ على قدرة الشركة على الإستمرار بما يحقق عائد للمساهمين وتقديم المنافع لأصحاب المصالح الأخرى التي تستخدم القوائم المالية وتوفير والحفاظ على أفضل هيكل لرأس المال بغرض تخفيض تكلفة رأس المال أو إصدار أسهم جديدة لرأس المال أو تخفيض الديون المستحقة على الشركة. تقوم إدارة الشركة بمراقبة هيكل رأس المال بإستخدام نسبة صافي القروض إلى إجمالي رأس المال ويتمثل صافي القروض في إجمالي القروض والسلفيات مخصصًا منها النقدية، ويتمثل إجمالي رأس المال في إجمالي حقوق الملكية بالشركة بالإضافة إلى صافي القروض. وفيما يلي نسبة صافي الديون إلى إجمالي رأس المال في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	البيان
٨٤ ٩٩٥ ٧١٧	٤٩ ٣٣١ ٣٠٩	إجمالي التسهيلات الائتمانية
(٢ ٢٢٣ ٢٩١)	(٣ ١١٢ ٠٤٣)	يخصم نقدية بالخبزينة ولدى البنوك
٨٢ ٧٧٢ ٤٢٦	٤٦ ٢١٩ ٢٦٦	صافي الديون
٣١٦ ٦٢٢ ٦٢٠	٣٢٢ ٥٣٧ ٦٩٥	إجمالي حقوق الملكية
٣٩٩ ٣٩٥ ٠٤٦	٣٦٨ ٧٥٦ ٩٦١	اجمالي رأس المال
٧٩%	٪٨٧	نسبة صافي القروض

٢٧. 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 .
- حدث انتشار فيروس كورونا المستجد (كوفيد ١٩) وتفشيه فى عدة مناطق جغرافية حول العالم مسبباً اضطرابات للأنشطة الاقتصادية والأعمال، فإن الشركة تعتقد أن هذا الحدث من الأحداث التي تشهد تطورات مستمرة ومتسارعة وبالتالي لا تعتبر الإدارة أنه من الممكن تحديد تقدير كمي أو حسابي للأثر المحتمل لهذا التفشي على البيانات المالية المستقبلية للشركة فى هذه المرحلة و يجب مراجعة وتقييم المخاطر المحتملة بشكل مستمر خلال العام ، وفى حال حدوث أي تغييرات جوهرية فى الظروف الحالية ؛ سيتم تقديم إفصاحات إضافية أو إقرار التعديلات فى القوائم المالية للفترة اللاحقة .

دراسة قيم الأصول

- بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٢١ قامت إدارة الشركة بدراسة تحديد القيم الإستردادية للأصول المملوكة للشركة والمتضمنة بنود الاعمال تحت التنفيذ بتكلفة وأرصدة العملاء وأوراق القبض وأرصدة المقاولون والموردون دفعات مقدمة والتي نتج عنها عدم وجود مؤشرات تدل على حدوث إنخفاض فى قيمة تلك الأصول أو وجود مؤشرات تدل على عدم جدية إلتزام المقاولون بتنفيذ العقود المبرمة مع الشركة وذلك بخلاف بعض أرصدة المدينون والمقاولون والموردون والتي نتج عنها وجود مؤشرات إنخفاض فى قيمتها والتي يستلزم تكوين مجمع إضمحلال فى قيمتها فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ والتي قد بلغت ٥٦٩ ٨٦٢ ٤ جنيهه (إيضاح ١٢).
- بتاريخ ٩ أغسطس ٢٠٢١ قامت إدارة الشركة بتحديث دراسة القيم الإستردادية للأصول والتي بينت وجود مؤشرات تدل على حدوث إنخفاض فى قيمة بعض أرصدة العملاء وأوراق القبض بإجمالى مبلغ ١٦٩ ٥٦٨ ٤ جنيهه.
- بناء على قرار عضو مجلس الإدارة المنتدب بتاريخ ٩ أغسطس ٢٠٢١ تم إقفال المستحق على ملاك وحدات دلتا شرم لصالح مصلحة الضرائب العقارية بالإضمحلال المكون له سابقا والبالغ ٩٧١ ٠٢٤ جنيهه نظرا لعدم القدرة على تحصيل تلك المبالغ من الملاك.
- وبناء على قرار مجلس الإدارة بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠٢١ تم إضمحلال مبلغ ٤٦٧ ٨١٧ ١٠ جنيهه من تكلفة مشروع الساحل الشمالى بناء على وجود مؤشرات تدل على حدوث إنخفاض فى القيمة الإستردادية لتكلفة المشروع. (إيضاح ٧).

٢٨. معايير المحاسبة المصرية المعدلة :

- تم إصدار قرار وزير الإستثمار رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ والخاص بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥. حيث تم إستبدال وتعديل بعض معايير المحاسبة المصرية ، كما تم إضافة معايير جديدة وهي معيار (٤٧) الأدوات المالية ، معيار (٤٨) الإيراد عن العقود مع العملاء ومعيار (٤٩) عقود التأجير والتي حلت محل معايير (٨) عقود الإنشاء ، (١١) الإيراد ، (٢٠) القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي ، وتسرى تلك المعايير على الفترات المالية التي تبدأ فى أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠ ويسمح بالتطبيق المبكر وبإستثناء من تاريخ السريان المذكور يسرى المعيار رقم (٤٩) على عقود التأجير التمويلي التي كانت تخضع لقانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ وتعديلاته والتي كان يتم معالجتها وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) ، وكذلك عقود التأجير التمويلي التي تنشأ فى ظل قانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتحصير رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ وذلك إعتباراً من الأول من يناير ٢٠١٩، ووفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (١٨٧١) لسنة ٢٠٢٠ تم تأجيل تطبيق هذه التعديلات ليتم تطبيقها على السنة المالية التي تبدأ فى الأول من يناير ٢٠٢١ .

- تطبيق معايير المحاسبة المصرية المعدلة

أولاً: معايير جديدة تم تطبيقها بداية من السنة المالية الحالية:

أ. معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الأدوات المالية والذي حل محل معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) الأدوات المالية (الإعتراف والقياس)

يسرى المعيار رقم (٤٧) ويجب تطبيقه على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد الأول من يناير ٢٠٢١ ويسمح بالتطبيق المبكر بشرط تطبيق معايير المحاسبة المصرية رقم (٧) ، (٢٥) ، (٢٦) ، (٤٠) المعدلين في نفس التاريخ. يتوافق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) مع معظم المتطلبات المعروضة في المعيار السابق رقم (٢١) إلا أنه تم إستبعاد بعض من بنود المعيار السابق المتعلقة بالأصول المالية المحفوظ بها حتى تاريخ الإستحقاق والقروض والمديونيات المتاحة للبيع .

وفقاً للمعيار الجديد فإنه يتم تبويب الأصول المالية على أساس قياسها إما بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر اعتماداً على كلا من : نموذج الأعمال الخاص بالشركة لإدارة الأصول المالية و خصائص التدفق النقدي التعاقدى للأصل المالي.

ويتم قياس الأصل المالي للتكلفة المستهلكة إذا ما كان :

- الإحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال هدفه هو الإحتفاظ بالأصول المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية فقط وعندما ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة تدفقات نقدية تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي ووفقاً لذلك تقوم الشركة بتصنيف العملاء وأوراق القبض و الأرصدة المدينة الأخرى وأذون الخزانة كأصول مالية بالتكلفة المستهلكة .

جميع الأصول المالية والإلتزامات المالية تم الإعتراف بها وقياسها بالتكلفة المستهلكة تماشياً مع الشروط السابقة ومن ثم لا يوجد إختلاف في طريقة المحاسبة عن تلك الأصول تؤدي إلى وجود تعديلات جوهرية على تلك البنود .

يتم تبويب الإلتزامات المالية للشركة وقياسها لاحقاً بالتكلفة المستهلكة ، حيث أنه لا يوجد أي إلتزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.

الإعتراف بالخسائر الإئتمانية المتوقعة

يتم إثبات مخصص خسارة مقابل الخسائر الإئتمانية المتوقعة عن الأصول المالية السابق الإعتراف بها وقياسها وفقاً لما ورد بالفقرة السابقة حيث تقوم الشركة بقياس خسارة الإضمحلال للأداة المالية بمبلغ مساوٍ للخسائر الإئتمانية المتوقعة على مدى العمر إذا كانت تلك المخاطر الإئتمانية قد زادت بشكل جوهري منذ الإعتراف الأولى أو قياس خسارة الإضمحلال للأداة المالية بمبلغ مساوٍ للخسائر الإئتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهر إذا لم تكن المخاطر الإئتمانية قد زادت بشكل جوهري.

أثر تطبيق نموذج الخسائر الإئتمانية المتوقعة على الأصول المالية للشركة :

١- العملاء وأوراق القبض والأرصدة المدينة الأخرى

يتم إثبات مخصص خسارة وفقاً للخسائر الإئتمانية المتوقعة ونتيجة تطبيق نموذج الخسائر الإئتمانية المتوقعة على الإنخفاض في العملاء وأوراق القبض والأرصدة المدينة الأخرى قامت الشركة بتقدير الخسائر الإئتمانية المتوقعة ليصبح إجمالي الخسائر المتوقعة مبلغ ١١,٦ مليون جنيه بتأثير خسارة خلال العام بقائمة الدخل بمبلغ ٤,٢ مليون جنيه.

٢- الأرصدة لدى البنوك

لا يوجد خسائر إئتمانية جوهرية متوقعة للأرصدة لدى البنوك.

ب. معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الإيراد عن العقود مع العملاء والذي حل محل معيار رقم (٨) والخاص بعقود الإنشاء ومعيار رقم (١١) والخاص بالإيراد

يتم الإعتراف بالإيراد عن طريق تحديد العقد مع العميل و الإلتزامات الأداء وفقاً للعقد سواء كان ذلك الإلتزام سلعة أو خدمة و تحديد سعر المعاملة وتوزيعه على الإلتزام الأداء ثم التأكد من تحقق الشروط التعاقدية مع العملاء، يتم الإعتراف بالإيراد المبيعات عندما يتم تحويل السلع إلى العميل وحصول العميل على السيطرة على ذلك الأصل بحيث لا تحتفظ الشركة بالتدخل الإداري المستمر للدرجة المقترنة عادة بالملكية على السلع المباعة ولا السيطرة الفعالة على تلك السلع.

قامت الشركة بدراسة أثر تطبيق المعيار الجديد على جميع العقود الخاصة بها ووجدت أنه لا يوجد تأثير على الإعتراف وقياس الإيراد الخاص بالشركة وأنه لا يوجد أي تغيير جوهري عن ما كان يتم الإعتراف به وفقاً للمعيار السابق.

ج. - معيار رقم (٤٩) عقود التأجير والذي حل محل معيار رقم (٢٠) والخاص بالقواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي

يسرى هذا المعيار على عقود التأجير التي كانت خاضعة لقانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٥ وتعديلاته والتي كانت يتم معالجتها وفقاً للمعيار المحاسبى رقم (٢٠) وكذلك عقود التأجير التي تنشأ في ظل قانون تنظيم نشاط التأجير التمويلي رقم ٤٩ لسنة ٢٠١٨ ولا يوجد لدى الشركة عقود إيجار ينطبق عليها تطبيق ذلك المعيار.

ثانياً: معايير تم تعديلها وإعادة إصدارها للتوافق مع المعايير الجديدة .

١. معيار المحاسبي المصري رقم (١) عرض القوائم المالية المعدل ٢٠١٩ سارى من تاريخ تطبيق معيار رقم (٤٧) .
٢. معيار المحاسبة المصري رقم (٤) قائمة التدفقات النقدية المعدل ٢٠١٩ سارى من ١ يناير ٢٠١٩ بإستثناء الفقرات ٤٠ أ و ٤٢ أ إلى ٤٢ ب والتي تسرى على الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠ ويسمح بالتطبيق المبكر لهذه الفقرات إذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٢) المعدل ٢٠١٩ في نفس التاريخ .
٣. معيار المحاسبة المصري رقم (٢٥) الأدوات المالية العرض المعدل ٢٠١٩ (سارى من تاريخ تطبيق معيار (٤٧)).
٤. معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) الأدوات المالية : الأعراف المالية والقياس المعدل ٢٠١٩ .
٥. معيار المحاسبة المصري رقم (٤٠) الأدوات المالية الإفصاحات المعدل ٢٠١٩ (سارى من تاريخ تطبيق معيار (٤٧)).

٢٩. الموقف القانوني

أ. بناءً على الموقف القانوني المعد بمعرفة إدارة الشؤون القانونية والإفادة عن وجود بعض القضايا والتي لا يستلزم تكوين مخصصات بشأنها.

ب. بناءً على الموقف القانوني تم الإفادة بوجود دعوى رقم ١٦ لسنة ٢٠١٥ أمام المحكمة الاقتصادية بفرص الحراسة علي 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 اقتصادي القاهرة المنظورة امام الدائرة الرابعة استئناف بتاريخ ٢٥ يوليو ٢٠١٨ والقاضى منطوقه برفض الدعوى ولم يتم الطعن على هذا الحكم بالنقض وعليه اصبح هذا الحكم نهائي 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 بوجب 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 شراؤه من قبل وكذا شراء احدي الوحدتين بمبلغ ٨٠٠ ٩٧٥ ١ جنيه تم ادراجها ببند وحدات تامة جاهزة للبيع، 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 التزام 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، وبناء على قرار مجلس الإدارة بتاريخ ١ أكتوبر ٢٠٢١ تم اتخاذ قرار بتحويلها الى استثمار عقاري ليتم بيعها او اجارها .

٣٠. إرتباطات تعاقدية

أ. بناءً على إتفاقية حوالة حق بتاريخ ٤ ديسمبر ٢٠١٤ تم الإتفاق بين الشركة وشركة صبحي 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 تشييد وبناء والخاصة بعقد المقاوله الأصلي والذي تم أسناده من قبل الجمعية التعاونية للبناء والاسكان لأعضاء نقابات المهن الطبية.

وبتاريخ ٦ يناير ٢٠١٥ قامت الشركة بالاتفاق مع الاستاذ / أشرف عبد الحليم المحامي 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).

وبناء على قرار مجلس الإدارة بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠٢١ تم إضمحلال مبلغ ٤٦٧ ٨١٧ ١٠ جنيه من تكلفة مشروع الساحل الشمالي بناء على وجود مؤشرات تدل على حدوث إنخفاض في القيمة الإستردادية لتكلفة المشروع. (إيضاح ٧).

ب. بتاريخ اول ديسمبر ٢٠١٩ تم التعاقد بين الشركة وشركة الشرق الأوسط للهندسة والتكليف من خلال عقد حوالة حق وذلك لتوريد وتنفيذ كافة أعمال التشطيبات الخاصة بالجرارات والميزانين بمشروعى دلتا ستارز وفلاورز بإجمالي مبلغ ٥٦,٧ مليون جنيه وتم سداد مبلغ ٢٨ مليون جنيه حتى نهاية عام ٢٠٢٠ كدفعة مقدمة ببند مقاولون دفعات مقدمة ، وخلال العام ٢٠٢١ قامت الشركة بسداد مبلغ ١٣,٦ مليون جنيه ليكون إجمالي المسدد مبلغ ٤١,٦ مليون جنيه (إيضاح رقم ١٢).

٣١. اتحاد الشاغلين بقرية دلتا شرم

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

وبناء على 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.

٣٢. الضرائب

تأسست الشركة فى إبريل ١٩٨٦ وتخضع أرباح الشركة للضريبة على أرباح الأشخاص الإعتبارية، وفيما يلى الموقف الضريبي المعد بمعرفة المستشار الضريبي للشركة.

أولاً الضريبة على أرباح الأشخاص الإعتبارية

١. 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.

٢. السنوات ٢٠٠٨ إلى ٢٠١٠:

صدر قرار لجنة الطعن عن تلك السنوات بإعادة فحص بنود إضافات الأصول الثابتة وتكاليف مشروع دلتا شرم (المنطقة الترفيهية)، ولم يتم فحص تلك البنود حتى تاريخه.

٣. السنوات ٢٠١١ إلى ٢٠١٧:

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

٤. السنوات ٢٠١٨ إلى ٢٠٢٠:

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

ثانياً: الضريبة على المرتبات وما في حكمها

السنوات من تاريخ التأسيس إلى ٢٠١٥:

تم تسوية و سداد الضريبة المستحقة بالكامل.

السنوات من ٢٠١٦ إلى ٢٠١٩:

تم فحص تلك السنوات وجرى إصدار نموذج ٢٨ مرتبات.

ثالثاً: ضريبة الدمغة:

السنوات من تاريخ التأسيس إلى ٢٠١٥:

تم تسوية و سداد الضريبة المستحقة بالكامل.

السنوات من ٢٠١٦ إلى ٢٠١٩:

تم فحص تلك السنوات والاطار بنموذج ١٩ وتم الطعن عليه في الميعاد القانوني ولم يتم تحديد جلسة حتى تاريخه.

رابعاً: ضريبة القيمة المضافة:

الشركة منتظمة في تقديم اقرار القيمة المضافة شهرياً.

تم فحص حسابات الشركة عن السنوات من ٢٠١٦ حتى ٢٠١٩ وتم إصدار النماذج الضريبية وتم الطعن عليها في

الميعاد القانوني وجرى إنهاء الخلاف بالجنة الداخلية بمركز كبار الممولين.