

شركة دلتا للإنشاء والتعمير

شركة مساهمة مصرية

القوائم المالية وتقرير مراقب الحسابات عليها

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(ATC أشرف عبد الغنى)

(محاسبون قانونيون وخبراء ضرائب)

المحتويات	رقم الصفحة
تقرير مراقب الحسابات	-
قائمة المركز المالي	١
قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر)	٢
قائمة الدخل الشامل	٣
قائمة التغير في حقوق الملكية	٤
قائمة التدفقات النقدية	٥
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية	٦ - ٣٩

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 ٢٠٢٢ وكذا قوائم الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وملخص السياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

تمت مراجعة القوائم المالية للشركة عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بواسطة مراقب حسابات آخر والذي أصدر تقريره برأي غير متحفظ بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٢.

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 رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسئولية إختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

وتتحصر 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 اعتبارة الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام الشركة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في الجامعة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

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

الرأي

ومن رأينا ان القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

فقرة توجيه انتباه

بناء على المذكرة المعدة بمعرفة الإدارة القانونية بالشركة، تمت الإفادة بوجود بعض القضايا المقامة من ضد الشركة والتي لا يستلزم عنها تكوين أي مخصصات بشأنها في الوقت الحالي بخلاف ما تم تكوينه (إيضاح رقم ٢٧).

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات. وقد تم جرد المخزون بمعرفة إدارة الشركة وتحت إشرافنا طبقا للأصول المرعية.

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

مراقب الحسابات

أشرف عبد الغنى

(محاسبون قانونيون وخبراء ضرائب)

سجل المحاسبين والمراجعين رقم (٧٧٣٦)

أشرف عبد الغنى مراقب الحسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٢٥٤)
محاسبون قانونيون وخبراء ضرائب

القاهرة في ٢٧ فبراير ٢٠٢٣

شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		<u>الأصول غير المتداولة</u>
٣ ٦٩٦ ٧٦٢	٣ ٥٥٤ ٤٩٨	(٤، ٢/٣)	أصول ثابتة
١٨٨ ٩٩٥ ٢٠٥	١٦٨ ٣٧٢ ٩٩٧	(٥، ٣/٣)	إستثمارات عقارية
٧٧ . . .	-		إستثمارات مالية
١٩٢ ٧٦٨ ٩٦٧	١٧١ ٩٢٧ ٤٩٥		إجمالي الأصول غير المتداولة
			<u>الأصول المتداولة</u>
٢٩٤ ٥٤٣ ٧٨٠	٢٤٧ ٨٣٤ ٨٧٧	(٦)	أعمال تحت التنفيذ
٢١ ٨٣٧ ٦٣٦	٢٦ ٩٠٧ ٨٩٥	(٧)	وحدات تامة متاحة للبيع
٢٥٣ ٦٥٩	٢٥٢ ٢٤٩	(٨)	المخزون
٣٤ ٣٠٥ ١٣٤	٥٩ ٢٦٦ ٥٢٨	(٩)	العلاء وأوراق القبض
٣٥٠ ٦٠٠	٢ ٠٥٠ ٧٠٣	(١٠)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٥٨ ١٠١ ٦٥٩	٩٠ ٦٤٧ ٧٦٤	(١١)	أرصدة مدينة أخرى
٣ ١١٢ ٠٤٣	٤٧٦ ٤٨٢	(١٢)	التقديده بالبنوك والصندوق
٤١٢ ٥٠٤ ٥١١	٤٢٧ ٤٣٦ ٤٩٨		إجمالي الأصول المتداولة
٦٠٥ ٢٧٣ ٤٧٨	٥٩٩ ٣٦٣ ٩٩٤		إجمالي الأصول
			<u>حقوق الملكية والإلتزامات</u>
			<u>حقوق الملكية</u>
٢٣١ ٠٦٠ ٤١٠	٢٣١ ٠٦٠ ٤١٠	(١٣)	رأس المال
٩ ١٢٦ ٠٨١	٩ ٤٢١ ٨٣٥		إحتياطي قانوني
٦ ٩٢٦ ٦٦٠	٦ ٩٢٦ ٦٦٠		إحتياطي عام
-	(٣٢ ٢٨٨ ٦٢٢)	(١٣)	اسهم خزينة
٧٥ ٤٢٤ ٥٤٤	١٣٤ ٨٨٥ ٤٤٩		أرباح مرحلة
٣٢٢ ٥٣٧ ٦٩٥	٣٥٠ ٠٠٥ ٧٣٢		إجمالي حقوق الملكية
			<u>الإلتزامات غير المتداولة</u>
٨ ٤٥٣ ١٩٤	١٤ ٥٧٣ ٩٨٠		إلتزامات ضريبية مؤجلة
٨ ٤٥٣ ١٩٤	١٤ ٥٧٣ ٩٨٠		إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
			<u>الإلتزامات المتداولة</u>
٢١ ٩٣٤ ٦٠٣	١٢ ٦٩٠ ١٧٧	(١٤)	موردون ومقاولون وأوراق دفع
١٠٤ ٦٦٠ ٦٤٦	١٠٤ ٩٩١ ١١٣	(١٥)	عملاء دفعات مقدمة
٧٦ ٥٢٣ ٣٣١	٩١ ٧٧٦ ١٠٩	(١٦)	أرصدة دائنة أخرى
١٤ ٤٢٠ ٠٢٦	٢٢ ٣٣٥ ٣٧٢	(١٧)	مخصصات
٤٩ ٣٣١ ٣٠٩	-	(١٨)	أقساط القروض المستحقة خلال العام
٧ ٤١٢ ٦٧٤	٢ ٩٩١ ٥١١		ضريبة الدخل المستحقة
٢٧٤ ٢٨٢ ٥٨٩	٢٣٤ ٧٨٤ ٢٨٢		إجمالي الإلتزامات المتداولة
٦٠٥ ٢٧٣ ٤٧٨	٥٩٩ ٣٦٣ ٩٩٤		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

* الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) تعتبر جزءا متمم للقوائم المالية.

* تقرير مراقب الحسابات " مرفق " .

رئيس مجلس الإدارة

أ/ إبراهيم محمد الصادق



العضو المنتدب

أ/ علي فتحي السيد

المدير المالي

أ/ عمرو محمد داود

شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر)

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
١٤٧ ٣٧٠ ٠٠٨	٢٢٩ ٢١٧ ٣٣٠	(١٩) إيرادات النشاط
		يخصم:
(٩٧ ١٦٥ ٠١٧)	(١٣٥ ٨٥٦ ٩٩٤)	(٢٠) تكلفة النشاط
(٣ ١٦٣ ٣١٩)	(٥ ٧١١ ٧٦٠)	(٥ ، ٣/٣) إهلاك الاستثمارات العقارية
٤٧ ٠٤٢ ١٧٢	٨٧ ٦٤٨ ٥٧٧	مجمّل ربح النشاط
		يخصم:
(١٥ ٣١٤ ١٧٤)	(٢١ ٣٠٠ ٨٤٣)	(٢١) مصروفات إدارية وعمومية
(٨٨٣ ٥٨١)	(٤١١ ٠٠٠)	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
(٨٢٣ ٦٥٤)	(٨١٢ ١١٣)	(٤ ، ٢/٣) إهلاكات أصول ثابتة
٣٠ ٠٢٠ ٧٦٣	٦٥ ١٢٤ ٦٢٠	صافى أرباح النشاط
		يضاف/يخصم:
(١ ٧٠٢ ٩٩٦)	(٢ ٨٩٠ ٠٧١)	تكاليف تمويلية
(٤ ٣٥٠)	١ ٧٨١ ٠٤٤	أرباح (خسائر) فروق تقييم عملات أجنبية
(٣٣٢ ٣٢٠)	(٧٧ ٠٠٠)	(خسائر) استثمارات مالية
(٤ ١٦٩ ٥٧٠)	(٢ ٢٦٧ ٣٢٧)	خسائر ائتمانية متوقعة
(١٠ ٨١٧ ٤٦٧)	-	اضمحلال في اعمال تحت التنفيذ
-	(٧ ٩١٥ ٣٤٦)	مخصصات
-	١٥ ١١٣ ٠٣٥	(٢٢) الإيرادات الأخرى
٥٥ ٥٠٠	-	ارباح رأسمالية
١٣ ٠٤٩ ٥٦٠	٦٨ ٨٦٨ ٩٥٦	صافى أرباح العام قبل الضرائب
(٧ ٤١٢ ٦٧٤)	(٢ ٩٩١ ٥١١)	ضريبة دخل العام
٢٧٨ ١٨٩	(٦ ١٢٠ ٧٨٦)	الضريبة المؤجلة
٥ ٩١٥ ٠٧٥	٥٩ ٧٥٦ ٦٥٩	صافى أرباح العام
٠.٢٣	٢.٤٦	(٢٤) نصيب السهم من أرباح العام

* الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) تعتبر جزء متمم للقرارات المالية وتقبل معها.

رئيس مجلس الإدارة

أ/ إبراهيم محمد الصادق

العضو المنتدب

أ/ علي فتحي السيد

المدير المالي

أ/ عمرو محمد دجود

شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	صافي أرباح العام
٥ ٩١٥ ٠٧٥	٥٩ ٧٥٦ ٦٥٩	بنود الدخل الشامل الآخر:
-	-	بنود الدخل الشامل الآخر
٥٩١٥٠٧٥	٥٩ ٧٥٦ ٦٥٩	إجمالي الدخل الشامل عن العام

* الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) تعتبر جزءاً متمماً للقوائم المالية وتقرأ معها.

رئيس مجلس الإدارة

أ/ إبراهيم محمد الصادق



العضو المنتدب

أ/ علي فتحي السيد



المدير المالي

أ/ عمرو محمد داوود



شركة دلتا للإنشاء والتعمير - شركة مساهمة مصرية
حساب مشروع توزيع الأرباح المقترح من مجلس الإدارة
عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

جنيه مصري	بيانات
59 756 659	أرباح العام بعد خصم ضريبة الدخل
2 987 833	الإحتياطي القانوني (5%)
56 768 826	أرباح العام بعد خصم الإحتياطي القانوني
75 128 790	الأرباح المرحلة
131 897 616	الأرباح القابلة للتوزيع
13 189 762	حصة العاملين (10%)
10 481 170	حصة أولى للمساهمين (5% من رأس المال المدفوع)
1 500 000	مكافأة مجلس الإدارة (10% من المتبقي)
52 405 850	حصة ثانية للمساهمين
54 320 834	رصيد الأرباح المرحلة بعد التوزيعات



توزيع نقدي بما يعادل ٣,٠٠٠ جم لكل سهم تقريباً
توزيع جديداً تقريباً لكل سهم .

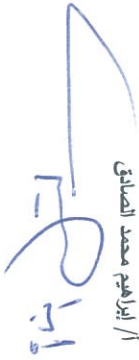
شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
قائمة التغير في حقوق الملكية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الإجمالي	الأرباح المرحلة	أسهم خزينة	إحتياطي عام	إحتياطي قانوني	رأس المال	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٣١٢ ٦٢٢ ٦٢٠	٦٩ ٨٣٩ ٩٤٦	-	٦ ٩٢٦ ٦٦٠	٨ ٧٥٥ ٦٠٤	٢٣١ ٠٦٠ ٤١٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
-	(٣٣٠ ٤٧٧)	-	-	٣٣٠ ٤٧٧	-	محول إلى الإحتياطي القانوني
٥ ٩١٥ ٠٧٥	٥ ٩١٥ ٠٧٥	-	-	-	-	الادخل الشامل عن العام
٣٢٢ ٥٣٧ ٦٩٥	٧٥ ٤٢٤ ٥٤٤	-	٦ ٩٢٦ ٦٦٠	٩ ١٢٦ ٠٨١	٢٣١ ٠٦٠ ٤١٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٣٢٢ ٥٣٧ ٦٩٥	٧٥ ٤٢٤ ٥٤٤	-	٦ ٩٢٦ ٦٦٠	٩ ١٢٦ ٠٨١	٢٣١ ٠٦٠ ٤١٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
-	(٢٩٥ ٧٥٤)	-	-	٢٩٥ ٧٥٤	-	محول إلى الإحتياطي القانوني
(٣٢ ٢٨٨ ٦٢٢)	(٣٢ ٢٨٨ ٦٢٢)	(٣٢ ٢٨٨ ٦٢٢)	-	-	-	اسهم خزينة
٥٩ ٧٥٦ ٦٥٩	٥٩ ٧٥٦ ٦٥٩	-	-	-	-	الادخل الشامل عن العام
٣٥٠ ٠٠٥ ٧٣٢	١٣٤ ٨٨٥ ٤٤٩	(٣٢ ٢٨٨ ٦٢٢)	٦ ٩٢٦ ٦٦٠	٩ ٤٢١ ٨٣٥	٢٣١ ٠٦٠ ٤١٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

* الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣١) تعتبر جزءا متمم للقوائم المالية وتقرأ معها.

رئيس مجلس الإدارة

أ/ إبراهيم محمد الصاقل



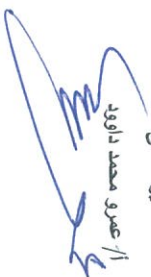
العضو المنتدب

أ/ علي قنفي السيد



المدير المالي

أ/ عمرو محمد داوود




شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣.٠٤٩.٥٦٠	٦٨.٨٦٨.٩٥٦	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل:
		صافي أرباح العام قبل الضرائب
		تسويات لمطابقة صافي الربح مع صافي التدفقات النقدية
		الناجمة من أنشطة التشغيل:
٣.٩٨٦.٩٧٣	٦.٥٢٣.٨٧٣	(٥٠٤) إهلاكات
٣٣٢.٣٢٠	٧٧.٠٠٠	خصائر استثمارات مالية
(٣٢.٩٨١.٨٣٤)	(٣٨.٨٣٩.٧٥٢)	أرباح بيع استثمارات عقارية
٤.١٦٩.٥٧٠	٢.٢٦٧.٣٢٧	الإخفاض في قيمة العملاء وأوراق القبض
١٠.٨١٧.٤٦٧	-	الإخفاض في الأعمال تحت التنفيذ
-	٧.٩١٥.٣٤٦	مخصصات مكونة
١.٧٠٢.٩٩٦	٢.٨٩٠.٠٧١	التكاليف التمويلية
(٥٥.٥٠٠)	-	أرباح بيع أصول ثابتة
١.٠٢١.٥٥٢	٤٩.٧٠٢.٨٢٠	
٢١.٨٧٣.٦٣١	٤٦.٧٠٨.٩٠٣	التغير في أعمال تحت التنفيذ
(١.٠٦.٧١٦)	(٥.٠٧٠.٢٥٩)	التغير في وحدات تامة متاحة للبيع
(٦١.٤٥٩)	١.٤١٠	التغير في المخزون
(٨.٨٠١.٥٨٤)	(٢٧.٢٢٨.٧١٩)	التغير في العملاء وأوراق القبض
-	(١.٧٠٠.١٠٣)	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(١٥.٨٣٩.٣٥٠)	(٣٠.٦١٦.٥٢٨)	التغير في الأرصدة المدينة الأخرى
(٣.٠٨٠.٠٢٤)	(٩.٢٤٤.٤٢٦)	التغير في الموردين والمقاولين وأوراق دفع
٦.٥٨.٣٧٠	٣٣٠.٤٦٧	التغير في عملاء دفعات مقدمة
٤.٦٤٢.٩٩٩	٧.٨٤٠.١٠٤	التغير في الأرصدة الدائنة الأخرى
(٦.٧٠٦.٩٠٠)	-	ضريبة الدخل المسددة
(١.٧٠٢.٩٩٦)	(٢.٨٩٠.٠٧١)	فوائد مسددة
(٢.٧٠٢.٤٧٧)	٢٧.٨٣٣.٥٩٩	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
		التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار:
(٧٨١.٨٠٣)	(٦٦٩.٨٥٠)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
٥٥.٥٠٠	-	متحصلات من بيع أصول ثابتة
٣٩.٩٨١.٩٤٠	٥٢.٧٥٠.٢٠٠	متحصلات من بيع استثمارات عقارية
٣٩.٢٥٥.٦٣٧	٥٣.٠٨٠.٣٥٠	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الإستثمار
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل:
(٣٥.٦٦٤.٤٠٨)	(٥١.٢٦٠.٨٨٨)	المسدد من القروض
-	(٣٢.٢٨٨.٦٢٢)	مدفوعات لشراء أسهم خزينة
(٣٥.٦٦٤.٤٠٨)	(٨٣.٥٤٩.٥١٠)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
٨٨٨.٧٥٢	(٢.٦٣٥.٥٦١)	صافي التغير في النقدية خلال العام
٢.٢٢٣.٢٩١	٣.١١٢.٠٤٣	رصيد النقدية وما في حكمها في بداية العام
٣.١١٢.٠٤٣	٤.٧٦.٤٨٢	رصيد النقدية وما في حكمها في نهاية العام

* الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) تعتبر جزء متمم للقوائم المالية وتقرأ معها.

رئيس مجلس الإدارة
أ/ إبراهيم محمد الصادق

العضو المنتدب

أ/ علي فتحي السيد

المدير المالي

أ/ عمرو محمد داوود



١ - نبذة عن الشركة :-

الكيان القانوني

تأسست شركة دلتا للإنشاء والتعمير وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وقد تم قيد الشركة بالسجل التجاري تحت رقم ١١٦٦٦٩ بتاريخ ٢٣ ابريل ١٩٨٦.

والمدة المحددة للشركة هي خمسة وعشرون عاماً تبدأ من تاريخ اكتساب الشركة الشخصية الاعتبارية في ٢٣ ابريل ١٩٨٦ قابلة للإطالة أو التقصير بعد اتخاذ الإجراءات اللازمة طبقاً لأحكام عقد الشركة وأحكام قانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية. وبناء على قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٣ ابريل ٢٠١١ تمت الموافقة على مد عمر الشركة ٢٥ عام تبدأ من ١٧ ابريل ٢٠١١ حتى ١٦ ابريل ٢٠٣٦.

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

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

غرض الشركة

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

القيد ببورصة الأوراق المالية

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

السنة المالية للشركة

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

إعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٧ فبراير ٢٠٢٣.

مشروعات الشركة القائمة

(أ) إقامة التجمعات السكنية

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

- مشروع دلتا ستارز بمدينة نصر بالقاهرة على مساحة ٥٧، ٦٦٣٥ متر مربع لإنشاء سبعة أبراج سكنية.
- مشروع دلتا فلورز بمدينة نصر بالقاهرة على مساحة ٤١٤١ متر مربع لإنشاء أربعة أبراج سكنية.
- مشروع دلتا لايف بالأسكندرية على مساحة ٣٦٥٠ متر مربع لإنشاء خمسة أبراج سكنية.
- إتفاقية حوالة حق بمشروع الساحل الشمالي.

(ب) إدارة أنشطة خدمية

تقوم الشركة بإدارة وتشغيل قرية دلتا شرم بمدينة شرم الشيخ.



٢ - أسس إعداد القوائم المالية :-

الإلتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

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

أسس القياس

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

عملة التعامل وعملة العرض

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

إستخدام التقديرات والإفتراضات

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

(أ) الحكم الشخصي

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

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

(ب) الإفتراضات والتقديرات غير المؤكدة

المعلومات الخاصة بالإفتراضات والتقديرات غير المؤكدة في تاريخ القوائم المالية والتي قد ينتج عنها تعديل مؤثر في القيمة الدفترية للأصول والإلتزامات في السنة المالية القادمة يتمثل في:

- الإعترااف وقياس المخصصات: الإفتراضات الأساسية حول احتمالية وحجم تدفق الموارد.
- قياس خسائر الإئتمان المتوقعة للنقدية بالبنوك والعملاء والمدينين والأصول المالية الأخرى.

(ج) قياس القيمة العادلة

يتطلب عدد من السياسات المحاسبية والإفصاحات للشركة قياس القيمة العادلة للأصول والإلتزامات المالية وغير المالية. وتقاس القيمة العادلة للأصل أو الإلتزام باستخدام الإفتراضات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الإلتزام وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الإقتصادية. بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار السوقية المعلنة. وتقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد إستناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.



أما بالنسبة للأصول غير المدرجة في سوق نشط، فتحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة التسويقية لأصل مشابه أو بالإستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة.

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

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

إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة لأصل أو التزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإنه يتم تصنيف القياس بالكامل ضمن أقل مستوى للمدخلات الذي يعتبر جوهرياً للقياس ككل.

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

التغير في السياسات المحاسبية

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

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

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة :-

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

٣/١ ترجمة العملات الأجنبية

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

ويتم ترجمة الأصول والإلتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بالعملات الأجنبية بسعر الصرف المستخدم عند تحديد القيمة العادلة. وبصفة عامة يتم الإعراف بفروق العملة في الأرباح أو الخسائر، باستثناء فروق العملة الناتجة عن ترجمة ما يتم الإعراف به في بنود الدخل الشامل الآخر.



٣/٢ الأصول الثابتة والإهلاك

(أ) الإعتراف والقياس الأولي

يتم إثبات الأصول الثابتة المملوكة للشركة والتي يحتفظ بها لاستخدامها في التشغيل أو توفير السلع أو الخدمات أو للأغراض الإدارية بالتكلفة، وتظهر الأصول الثابتة بالقوائم المالية بالتكلفة التاريخية مخصوماً منها مجمع الإهلاك والخسائر المتراكمة لإنخفاض القيمة. وتتضمن تكلفة الأصل كافة التكاليف المباشرة المتعلقة بإقتناء الأصل واللازمة لتجهيزه إلى الحالة التي يتم تشغيله بها في الغرض الذي تم إقتناؤها من أجله. يتم تسجيل قطع الغيار الإستراتيجية المتعلقة بالأصول الثابتة ضمن تكلفة الأصل ويتم إهلاكها على مدار العمر الإفتراضي المقدر للأصل المتعلق بها.

(ب) التكاليف اللاحقة علي الإقتناء

التكاليف اللاحقة علي الإقتناء تتضمن تكلفة إحلال جزء أو مكون من مكونات تلك الأصول وكذا تكاليف العمرات الجسيمة التي تتم بعد تاريخ الإقتناء، عندما يكون من المتوقع الحصول على منافع إقتصادية مستقبلية كنتيجة لإنفاق تلك التكلفة وكذلك يمكن قياس التكلفة بدرجة عالية من الدقة، هذا ويتم الإعتراف بالتكاليف الأخرى بقائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) كمصروفات عند تكبدها. يتم المحاسبة عن المكونات الخاصة ببند من بنود الأصول الثابتة التي تختلف أعمارها الإنتاجية كبنود مستقلة ضمن تلك الأصول الثابتة.

(ج) الإهلاك

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

معدلات الإهلاك

١،٥ %	مباني
٢٠ %	وسائل نقل وانتقال
١٢.٥ %	أثاث ومهمات مكتبية
٢٠ %	آلات ومعدات
٦ - ٢٠ %	شبكات وأنظمة اتصال

(د) الإستبعاد من الدفاتر

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



شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣/٣ الإستثمارات العقارية

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

معدلات الإهلاك

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

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



٣/٤ مشروعات تحت التنفيذ

تتمثل مشروعات تحت التنفيذ في المبالغ التي تم انفاقها بغرض إنشاء أو شراء أصول ثابتة حتى تصبح جاهزة للإستخدام في الغرض المعدة لأجله حينئذ تحول لبند الأصول الثابتة ويتم إدراج الأصول الثابتة تحت الإنشاء بالتكلفة بعد خصم الاضمحلال في القيمة (إن وجد).

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

٣/٥ الإنخفاض في قيمة الأصول غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية لأصول الشركة الغير مالية بخلاف المخزون في تاريخ كل قوائم مالية لتحديد أي مؤشر للإنخفاض في القيمة. ويتم تقدير القيمة الإستردادية للأصل في حالة وجود أي مؤشر للإنخفاض في القيمة. يتم الإعتراف بخسارة الإنخفاض في القيمة إذا كانت القيمة الدفترية لأصل أو الوحدة المولدة للنقد المتعلقة به يزيد عن القيمة الإستردادية المتعلقة به. 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 الإعتراف بخسائر الإنخفاض في القيمة في قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر). تتمثل القيمة الإستردادية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد في قيمته الإستخدامية أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر. يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حصولها للوصول إلى القيمة الحالية بإستخدام سعر خصم قبل الضريبة يعكس التقييم الحالي للسوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل. يتم عكس أثر خسائر الإنخفاض في القيمة إذا حدث تغيير في التقديرات المستخدمة في تحديد القيمة الإستردادية. يتم عكس خسائر الإنخفاض في القيمة للمدى الذي تكون فيه القيمة الدفترية للأصل لا تزيد عن القيمة الإستردادية التي كان سوف يتم تحديدها بعد خصم الإهلاك ما لم يتم الإعتراف بخسائر الإنخفاض في القيمة.

٣/٦ إستثمارات في شركات شقيقة

الإستثمارات في شركات شقيقة هي إستثمارات في شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة في مشروع مشترك، ويفترض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها لنسبة ٢٠ % أو أكثر من حقوق التصويب في الشركات المستثمر فيها فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح ان تلك الملكية لا تمثل نفوذاً مؤثراً.

تتم المحاسبة عن الإستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية المستقلة للشركة بالتكلفة متضمنة تكلفة الإقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الإستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار علي حدى.

ويتم رد قيمة الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي حدث فيها الرد.



٣/٧ إستثمارات مالية متاحة للبيع

الإستثمارات المالية المتاحة للبيع هي أصول مالية غير مشتقة تم تصنيفها كأصول مالية متاحة للبيع، وغير مبنية كقروض ومديونيات أو كإستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الإستحقاق أو كإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. عند الإعترا ف الأولة، يتم قياس الإستثمارات المتاحة للبيع بالقيمة العادلة متضمنة المصروفات المتعلقة بها مباشرة. بعد القياس الأولة، يتم قياس الإستثمارات المتاحة للبيع بالقيمة العادلة مع الإعترا ف بالأرباح أو الخسائر غير المحققة مباشرة ضمن حقوق الملكية، وذلك حتى إستبعاد الأصل المالى من الدفاتر، وعندئذ يتم الإعترا ف بالأرباح أو الخسائر المتراكمة المسجلة فى حقوق الملكية فى قائمة الأرباح أو الخسائر أو إذا تم تحديد أن الأصل قد اضمحل وفى هذه الحالة يتم الإعترا ف بالخسائر المتراكمة المسجلة فى حقوق الملكية فى قائمة الأرباح أو الخسائر. وفى حالة تعذر قياس القيمة العادلة لإستثمارات فى أدوات حقوق ملكية بطريقة يعتمد عليها، فيتم قياس قيمة تلك الإستثمارات بالتكلفة.

٣/٨ الأعمال تحت التنفيذ

تتمثل الأعمال تحت التنفيذ فى قيمة التكلفة المباشرة والغير مباشرة الأخرى المرتبطة بالأعمال الإنشائية ضمن النشاط المعتاد والرئيسي للشركة، وذلك عن الأعمال المتفق عليها ولم يتم الإنتهاء منها بعد، سواء تم البدء فى إجراءات تسويقها أم لم يتم، كما تشمل الأعمال الإنشائية وأعمال المرافق والتكاليف غير المباشرة الأخرى المرتبطة بأعمال الإنشاء عن الوحدات المتعاقد على تنفيذها ولم يتم تسليمها بعد. ويتم تقييم تلك الأعمال بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية - أيهما أقل.

٣/٩ وحدات تامة متاحة للبيع

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

٣/١٠ المخزون

يتم إثبات قيمة المخزون على أساس التكلفة أو صافي القيمة البيعية (القابلة للتحقق) أيهما أقل، ويتم الإثبات الأولة 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. يتم إعادة قياس وتقييم المخزون فى نهاية السنة المالية بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية (القابلة للتحقق) أيهما أقل، ويتم تحميل قائمة الدخل بالانخفاض فى قيمة المخزون المتقادم وبطء الحركة لتحقيق مفهوم صافي القيمة البيعية لكافة أنواع المخزون. صافي القيمة البيعية (القابلة للتحقق) هي سعر البيع التقديري فى سياق النشاط العادي ناقصا التكلفة التقديرية اللازمة لإتمام البيع.



٣/١١ العملاء وأوراق القبض

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

٣/١٢ المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

يتم إدراج المدينون والأرصدة المدينة الأخرى كأصول متداولة إلا إذا كان ميعاد إستحقاقها بعد إثني عشرة شهراً من تاريخ إعداد المركز المالي طبقاً لشروط التعاقد حيث يتم إدراجها ضمن أصول غير متداولة في هذه الحالة، ويتم إثباتها بالقيمة الإسمية مخصوماً منها خسائر الإنخفاض في القيمة للمبالغ المتوقع عدم تحصيلها والتي يتم تقديرها عندما يكون من غير المحتمل تحصيل المبلغ بالكامل.

٣/١٣ النقدية وما في حكمها

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية يتم تعريف بند النقدية وما في حكمها على أنها النقدية بالصندوق، وبنوك حسابات جارية، بنوك ودائع لأجل لمدة لا تزيد عن ثلاثة شهور من تاريخ الشراء، استثمارات متداولة بغرض المتاجرة وأذون خزانة لفترة لا تزيد عن ثلاثة شهور وكذا أرصدة البنوك سحب على المكشوف التي يتم سدادها عند الطلب والتي تعد جزءاً مكملاً لنظام إدارة الأموال بالشركة.

٣/١٤ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تثبت المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة التي تقوم بها الشركة في سياق معاملاتها العادية وفقاً للشروط التي تضعها إدارة الشركة وبنفس أسس التعامل مع الغير . ويعد الطرف ذو علاقة بالشركة إذا كان له القدرة على السيطرة أو له نفوذ بصورة مباشرة أو غير مباشرة في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية أو العكس أو إذا كانت الشركة وهذا الطرف تحت سيطرة مشتركة من أفراد وشركات أخرى وكذلك أعضاء مجلس الإدارة بالشركة والمنشآت المتعلقة بهم وموظفي الإدارة العليا بالشركة. إذا كان هناك معاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال فترة القوائم المالية تقوم الشركة بالإفصاح عن طبيعة العلاقات مع هذه الأطراف وكذلك معلومات عن هذه المعاملات والأرصدة المستحقة بما فيها الإرتباطات والتي تعتبر ضرورية لفهم التأثير المحتمل لتلك العلاقة على القوائم المالية وذلك بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في معيار المحاسبة ذات الشأن.

٣/١٥ الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى

يتم إثبات الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى بالتكلفة، كما يتم الاعتراف بالإلتزامات (المستحقات) بالقيمة التي سيتم سدادها في المستقبل وذلك مقابل الخدمات والبضائع التي تم إستلامها.

٣/١٦ الأصول والإلتزامات المالية بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧)

الإعتراف والقياس الأولي

يتم الإعتراف بالعملاء وسندات الدين وجميع الأصول والإلتزامات المالية الأخرى عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداء. يتم قياس جميع الأصول والإلتزامات المالية بالقيمة العادلة عند الإعتراف المبدئي، بالإضافة إلى، في حالة الأصول أو الألتزامات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بشراء أو إصدار الأصول أو الإلتزامات المالية. إن تكاليف المعاملات المتعلقة بالأصول والإلتزامات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يتم تسجيلها كمصروف في قائمة الدخل.



التصنيف

تقوم الشركة بتصنيف أصولها المالية وفقاً لفئات التصنيف التالي:

- الأصول المالية التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المستهلكة وتشمل الأصول المالية للشركة على المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى وأذون الخزانة.
- الأصول المالية التي يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- الأصول المالية التي يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

لا يتم إعادة تصنيف الأصول المالية بعد الإقرار المبدئي إلا إذا غيرت الشركة نموذج أعمالها لإدارة الأصول المالية، وفي هذه الحالة يتم إعادة تصنيف جميع الأصول المالية المتأثرة في اليوم الأول من فترة التقرير الأولى التالية للتغيير في نموذج الأعمال. يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى كلاً من الشرطين التاليين ولم يتم تخصيصهم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- إذا كان الاحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج أعمال الإدارة بهدف تحصيل تدفقات نقدية مستقبلية.
- إذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الأصول المالية تحدد تاريخ معين للتدفقات النقدية (أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي المتبقي وغير المسدد).

كما تقاس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفت الشروط التالية وإذا لم يتم تصنيفها مسبقاً لتكون أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- إذا كان الاحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج أعمال الإدارة يشمل كل من تحصيل دفعات نقدية مستقبلية وبيع الأصول المالية.
- إذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الأصول المالية تحدد تاريخ معين للتدفقات النقدية (أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي المتبقي وغير المسدد).

عند الإقرار الأولي لأدوات الملكية وغير المحتفظ بها بغرض التداول، قد تختار الشركة بشكل غير قابل للتعديل عرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة لهذه الإستثمارات في قائمة الدخل الشامل الآخر بحيث يتم هذا الإختيار لكل استثمار على حدى.

إن جميع الأصول المالية التي لا تقاس بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر المذكورة أعلاه، يتوجب قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وهذا يشمل كافة مشتقات الأصول المالية بعد الإقرار الأولي، وللشركة إمكانية الإختيار بشكل لا رجعة فيه تصنيف وقياس الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر.

القياس اللاحق للأصول المالية والأرباح والخسائر

الأصول المالية المبوية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم الإقرار بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنة أي عوائد أو توزيعات أرباح أسهم في الأرباح أو الخسائر.

الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة

يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المستهلكة بخسائر الإضمحلال، يتم الإقرار بإيرادات الفوائد ومكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية والإضمحلال في الأرباح أو الخسائر، يتم احتساب أي ربح أو خسارة عند الإستبعاد في الأرباح أو الخسائر.

إستثمارات في أدوات حقوق ملكية يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالقيمة العادلة، يتم إثبات توزيعات الأرباح كإيراد في الأرباح أو الخسائر مالم تمثل إيرادات الأرباح. بوضوح استرداد جزء من تكلفة الإستثمار، يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر ويتم إعادة تصنيفها مطلقاً إلى الأرباح أو الخسائر.



شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالقيمة العادلة، يتم احتساب إيرادات الفوائد المحسوبة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية والإضمحلال في الأرباح أو الخسائر، يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى في قائمة الدخل الشامل الآخر، عند الاستبعاد يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في قائمة الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر.

التوقف عن إثبات الأصول والالتزامات المالية

يتم التوقف عن إثبات الأصول المالية عندما تنتهي صلاحية حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصول أو تقوم الشركة بتحويل حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من الأصول أو تتحمل التزاماً بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب ترتيبات فورية وإما أن تقوم الشركة بتحويل جميع مخاطر ومنافع الأصول بشكل جوهري أو لم تقم الشركة بنقل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الأصول ولكنها قامت بنقل السيطرة على الأصول.

يتم التوقف عن إثبات الإلتزامات المالية عندما يتم سداد الإلتزام أو إلغاءه أو انتهاء صلاحيته. عندما يتم استبدال التزامات مالية قائمة بالتزامات مالية أخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة إلى حد كبير، أو يتم تعديل شروط الإلتزام الحالي بشكل جوهري، يتم التعامل مع مثل هذا التبادل أو التعديل على أنه توقف عن إثبات الإلتزامات الأصلية ويتم الاعتراف بمطلوبات جديدة، ويتم إثبات الفرق في القيمة الدفترية المعنية في قائمة الدخل.

المقاصة بين الأصول والالتزامات المالية

يتم عرض الأصول والالتزامات المالية بشكل إجمالي في المركز المالي ويتم عمل مقاصة بين أصل مالي والتزام مالي وعرض صافي المقاصة في قائمة المركز المالي عندما تمتلك الشركة الحق القانوني القابل للنفاد لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها ويكون لدى الشركة النية إما لإجراء التسوية على أساس صافي المبالغ أو الاعتراف بالأصل وتسوية الإلتزام في آن واحد.

٣/١٧ إضمحلال قيمة الأصول المالية

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

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

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

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



شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة

يتم حساب خسائر الاضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة بسعر الفائدة الفعلية الاصيل الخاص بالأصل المالي. ويتم الاعتراف بقيمة الخسارة في الأرباح أو الخسائر ويتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص اضمحلال.

إذا اعتبرت الشركة انه لا يوجد احتمالات حقيقيه لعكس الخسارة الناتجة عن اضمحلال قيمة الاصل فانه يتم إعدام القيمة ذات العلاقة. إذا انخفضت لاحقاً قيمة خسارة الاضمحلال وأمكن ربط هذا الانخفاض بشكل موضوعي مع حدث يقع بعد الاعتراف بخسارة اضمحلال القيمة، عندئذ يتم رد خسارة اضمحلال القيمة المعترف بها من قبل من خلال الأرباح أو الخسائر.

الأصول المالية المتاحة للبيع

يتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال في الاصول المالية المتاحة للبيع بإعادة تبويب الخسائر التي تم الاعتراف بها سابقا ضمن بنود الدخل الشامل الآخر والمجمعة في احتياطي القيمة العادلة ويعترف بها في الارباح او الخسائر، يمثل مبلغ الخسارة المجمعة المستبعد من حقوق الملكية والمعترف به في الارباح والخسائر الفرق بين تكلفة الاقتناء (بالصافي بعد اي استهلاك او سداد اي من أصل المبلغ) والقيمة العادلة مخصوما منها اية خسارة في اضمحلال القيمة لهذا الاصل المالي سبق الاعتراف بها في الارباح او الخسائر. عند زيادة القيمة العادلة لاداء دين مبنية كمتاحة للبيع في ايه فترة لاحقه وكانت هذه الزيادة ذات علاقة بدرجة موضوعية بحدث وقع بعد الاعتراف بخسارة اضمحلال القيمة في الارباح او الخسائر عندئذ يتم رد خسارة اضمحلال القيمة هذه في الارباح او الخسائر. لا يتم رد خسائر اضمحلال القيمة المعترف بها في الارباح او الخسائر بالنسبة لأي استثمار في اداة حقوق ملكية مبوب كمتاح للبيع في الارباح او الخسائر.

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

٣/١٨ المخصصات

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

٣/١٩ الإيراد من العقود مع العملاء

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

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

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

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

الخطوة (٤) توزيع سعر المعاملة على إلتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يتضمن أكثر من إلتزام أداء واحد، يتوقع أن تستحق الشركة مقابل الوفاء بكل إلتزام الأداء.

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



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

- (أ) يتلقى العميل المنافع التي توفرها أداء الشركة ويستهلكها في نفس الوقت أثناء أداء الشركة.
- (ب) قيام الشركة بإنشاء أو تحسين أصل يتحكم فيه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه.
- (ج) أن لا يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أصل له استخدام بديل للشركة، وللشركة حق قابل للتنفيذ في استلام قيمة الأداء المكتمل حتى تاريخه.

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

إثبات الإيرادات

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

- أن تقوم الشركة بتحويل السيطرة الأساسية لملكية الوحدات إلى المشتري.
- ألا تحتفظ الشركة بحق التدخل الإداري المستمر بالدرجة التي ترتبط عادة بالملكية أو الرقابة الفعالة على الوحدات المباعة.
- يمكن قياس 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.

إيرادات التنمية العقارية

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

إيرادات تأجير وحدات الاستثمار العقاري

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

إيرادات بيع الوحدات التامة

يتم إثبات إيراد بيع الوحدات التامة عند تسليمها للعملاء بالقيمة المقدرة سلفاً عند إقفال المشروع والقيمة البيعية الفعلية عند تسليم تلك الوحدات للعملاء.

الإعتراف بإيرادات الفوائد الدائنة

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



شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣/٢٠ 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 بقائمة المركز المالي.

تكاليف تأجير وحدات الاستثمار العقاري

يتم إثبات تكاليف تأجير 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 والمدرجة ضمن الاستثمارات العقارية مسبقاً نظراً لتأجيرها للغير وذلك بعد خصم مجمع إهلاكها حتى تاريخ تسليم تلك الوحدات.

٣/٢١ الإقتراض وتكلفة الإقتراض

الإقتراض

يتم الإقرار بالإقتراض مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة بالحصول على القرض، ويتم تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة ما لم يكن لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ القوائم المالية، فيتم عرض رصيد القرض ضمن الإلتزامات غير المتداولة.

يتم قياس القروض بعد الإقرار الأولي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعلي، وتدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد الإلتزام بالإضافة إلى عملية الإستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

تكلفة الإقتراض

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

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

وتتمثل تكاليف الإقتراض في الفوائد والمصروفات الأخرى التي تتحملها الشركة لإقتراض الأموال.

٣/٢٢ المصروفات

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

٣/٢٣ نظام معاشات العاملين

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

٣/٢٤ عقود التأجير

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



شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

عقود الإيجار التي تكون الشركة فيها كمستأجر

تعترف الشركة بالتزامات الإيجار لسداد مدفوعات الإيجار وأصول حق الإنتفاع التي تمثل الحق في استخدام الأصول.

إلتزام عقد التأجير

تقوم الشركة في تاريخ بداية عقد التأجير بقياس إلتزام عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير إذا كان يمكن تحديد ذلك المعدل بسهولة ويخلاف ذلك باستخدام سعر الفائدة على الإقتراض الإضافي للشركة، ولاحقاً تقوم الشركة بزيادة المبلغ الدفترى للإلتزام ليعكس الفائدة على إلتزام عقد الإيجار ويتم تخفيض المبلغ الدفترى ليعكس دفعات الإيجار.

أصل حق الإنتفاع

يقاس أصل حق الإنتفاع في تاريخ بداية عقد التأجير بمبلغ القياس الأولي للإلتزام عقد التأجير بالإضافة إلى المصروفات المباشرة الأولية، والدفعات المقدمة المدفوعة للمؤجر، وتطرح حوافز الإيجار المستلمة من المؤجر (إن وجدت) وتضاف التكاليف التي ستتكبدها الشركة في تفكيك وإزالة الأصل وإعادة الموقع الذي يوجد فيه الأصل إلى الحالة الأصلية أو إعادة الأصل نفسه إلى الحالة المطلوبة وفقاً لأحكام وشروط عقد الإيجار.

بعد تاريخ بداية عقد التأجير تقوم الشركة بقياس أصل "حق الإنتفاع" بالتكلفة مطروحاً منها أى مجمع إستهلاك وأى مجمع خسائر إضمحلال في القيمة ومعدلة بأى إعادة قياس للإلتزام عقد التأجير.

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

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

عقود الإيجار التي تكون الشركة فيها كمؤجر

تقوم الشركة بتصنيف كل عقد من عقود الإيجارات إما على أنه عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي.

يصنف عقد الإيجار على أنه عقد تأجير تمويلي إذا كان يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد، ويتم تصنيف عقد التأجير على أنه عقد تأجير تشغيلي إذا كان لا يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد.

الإيجار التمويلي

تقوم الشركة بالإعتراف بالأصول المحتفظ بها بموجب عقد تأجير تمويلي في قائمة المركز المالي وعرضها على أنها مبالغ مستحقة التحصيل بمبلغ مساوي لصافي الإستثمار في عقد التأجير.

تقوم الشركة باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير لقياس صافي الإستثمار في عقد التأجير.

تتكون دفعات الإيجار المدرجة في قياس صافي الإستثمار في عقد التأجير من الدفعات الناتجة عن حق استخدام الأصل محل العقد خلال مدة عقد التأجير التي لم تستلم في تاريخ بداية عقد التأجير.

تقوم الشركة بالإعتراف بدخل التمويل على مدى مدة عقد التأجير، على أساس نمط يعكس معدل عائد دورى ثابت لصافي استثمار المؤجر في عقد التأجير.

الإيجار التشغيلي

تقوم الشركة بالإعتراف بدفعات عقود التأجير من عقود التأجير التشغيلية على أنها دخل إما بطريقة القسط الثابت أو أى أساس متفق. آخر إذا كان ذلك الأساس أكثر تعبيراً عن النمط الذي تتناقص فيه الإستفادة من استخدام الأصل محل العقد.



شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣/٢٥ الإحتياطي القانوني

طبقا للنظام الأساسي للشركة يتم إستقطاع ٥% على الأقل من صافي الأرباح السنوى إلى الإحتياطي القانوني، ويمكن للشركة أن تتوقف عن هذا التجنيد السنوى عندما يبلغ الإحتياطي ٥٠% من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الإحتياطي تعين العودة الى الإقتطاع.

٣/٢٦ الإحتياطي العام

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

٣/٢٧ أسهم خزينة

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

٣/٢٨ النصيب الأساسي للسهم في الأرباح

يتم احتساب 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.

٣/٢٩ الضرائب

تتضمن ضريبة الدخل على أرباح أو خسائر العام كل من ضريبة العام والضريبة المؤجلة، ويتم إثباتها بقائمة الدخل بإستثناء ضريبة الدخل المتعلقة ببند حقوق الملكية والتي يتم إثباتها مباشرة ضمن حقوق الملكية.

ضريبة الدخل الجارية

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



الضرائب المؤجلة

يتم الاعتراف بالضرائب المؤجلة والناشئة عن فروق زمنية مؤقتة بين القيمة الدفترية للأصول والإلتزامات طبقاً للأساس المحاسبي وقيمتها طبقاً للأساس الضريبي. هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناءً على الطريقة المتوقعة لتحقيق أو تسوية قيم الأصول أو الإلتزامات، باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد الميزانية.

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

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



٣/٣٠ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية طبقاً للطريقة غير المباشرة.

شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
تابع: الإفصاحات المتممة للتقوائم المالية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٤ - الإفصاح التائفة :-

بلغت قيمة الأصول التائفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٤٩٨ ٤٩٨ ٣٥٤ جنيه مصري وتشتمل في الأتي:

الإجمالي	شركات والمنظمة اتصال	إليات ومعدات	إثبات ومهمات مكتبية	وسائط نقل والتقال	مطلبي	التكلفة
١٤ ٣١٠ ٠٦٨	٨٨٠ ١٣٧	٢ ٣٦٤ ٩٧٧	٦ ٠٠١ ٢٥٥	٣ ٥١٧ ٢٥٩	١ ٥٤٦ ٤٤٠	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢١
٦٥٨ ٤٥٩	١٨ ٠٧٧	٢٢ ٤٤٧	٣٢٤ ٩٣٥	٢٩٣ ٠٠٠	-	الإضافات خلال العام
(٩٥ ٩٩٠)	-	-	-	(٩٥ ٩٩٠)	-	الإستبعادات خلال العام
١٤ ٨٧٢ ٥٣٧	٨٩٨ ٢١٤	٢ ٣٨٧ ٤٢٤	٦ ٣٢٦ ١٩٠	٣ ٧١٤ ٢٦٩	١ ٥٤٦ ٤٤٠	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١٤ ٨٧٢ ٥٣٧	٨٩٨ ٢١٤	٢ ٣٨٧ ٤٢٤	٦ ٣٢٦ ١٩٠	٣ ٧١٤ ٢٦٩	١ ٥٤٦ ٤٤٠	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٢
٦٦٩ ٨٥٠	-	٤٤٤ ٧٥٠	٢٥٥ ١٠٠	-	-	الإضافات خلال العام
١٥ ٥٤٢ ٣٨٧	٨٩٨ ٢١٤	٢ ٨٣٢ ١٧٤	٦ ٥٥١ ٢٩٠	٣ ٧١٤ ٢٦٩	١ ٥٤٦ ٤٤٠	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١٠ ٤٤٨ ١١١	٦٠٤ ١٩١	٢ ٢٢٥ ٤٦٣	٥ ٤٤٤ ٤٧٨	٢ ٠٧٣ ٣٧٥	١ ٠٠٠ ٦٠٤	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢١
٨٧٣ ٦٥٤	٨٤٣	٢ ٠٥٣١	١٨٩ ٨١٥	٥٠٥ ٢٦٨	٢٣ ١٩٧	مجمع الإهلاك العام
(٩٥ ٩٩٠)	-	-	-	(٩٥ ٩٩٠)	-	مجمع إهلاك الإستبعادات
١١ ١٧٥ ٧٧٥	٦٨٩ ٠٣٤	٢ ٢٤٥ ٩٩٤	٥ ٢٣٤ ٢٩٣	٢ ٤٨٢ ٦٥٣	١٢٣ ٨٠١	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١١ ١٧٥ ٧٧٥	٦٨٩ ٠٣٤	٢ ٢٤٥ ٩٩٤	٥ ٢٣٤ ٢٩٣	٢ ٤٨٢ ٦٥٣	١٢٣ ٨٠١	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٢
٨١٢ ١١٤	٧٢ ٦٢٥	٥٩ ٠٧٩	١٦٩ ٠١٣	٤٨٨ ٢٠٠	٢٣ ١٩٧	إهلاك العام
١١ ٩٨٧ ٨٨٩	٧٦١ ٦٥٩	٢ ٣٠٥ ٠٧٣	٥ ٨٠٣ ٣٠٦	٢ ٩٧٠ ٨٥٣	١٤٦ ٩٩٨	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٣ ٥٥٤ ٤٩٨	١٣٦ ٥٥٥	٥٢٧ ١٠١	٧٤٧ ٩٨٤	٧٤٣ ٤١٦	١ ٣٩٩ ٤٤٢	صافي القيمة التقديرية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٣ ٦٩٦ ٧٦٢	٢٠٩ ١٨٠	١٤١ ٤٣٠	٦٩١ ٨٩٧	١ ٢٣١ ٦١٦	١ ٤٢٢ ٦٣٩	صافي القيمة التقديرية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١٤ ٨٠٧ ١١٩	٥٤٣ ٩٨٨	٧ ٠٦٢ ٩٣٩	٥ ٩٢٦ ٩٢٢	١ ٢٧٣ ٧٠	-	الأصول المهتلفة تقريباً في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٨ ٤٧٣ ٩٣٩	٥٤٣ ٩٨٨	٢ ١٧١ ٧٤٧	٤ ٤٨٤ ٩٣٤	١ ٢٧٣ ٧٠	-	الأصول المهتلفة تقريباً في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١



شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
 تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
 عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٥ - - استثمارات عقارية :-

بلغت قيمة الاستثمارات العقارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢٠٢٢ ٩٩٧ ١٦٨ جنيه مصري وتشتمل في الآتي:

الإجمالي	المسجلة والثاقه المصرى	تجهيزات كلقرتبأ	أثاث وحدات الإيجار	مباني المنطقة التفقيه	مباني خدمية	مباني وحدات ايجار	إراضى
١٢٣ ٥٩٨ ٣٥٦	١ ٢٣٩ ٤٣٦	٣ ٧٩٩ ٨٩٢	٢ ٤٩٣ ٠٠٥	١١ ٤٦٢ ٥١٢	١٣ ٣٠٥ ٠١٣	٦٣ ٧٤٣ ٩٦٦	٢٧ ٥٥٤ ٥٣٢
١١٠ ٣٢٦ ٠٠٦	-	-	١ ٣٠٢ ٣٦٦	-	-	٨٨ ٩١٨ ٨٦٨	٢٠ ١٠٤ ٧٧٢
(١١ ٠٧٤ ١١١)	-	-	-	-	(١ ٨٥٧ ١٧١)	(٧ ٧٠٤ ٢٦٠)	(١ ٥١٢ ٦٨٠)
٢٢٢ ٨٥٠ ٢٥١	١ ٢٣٩ ٤٣٦	٣ ٧٩٩ ٨٩٢	٣ ٧٩٥ ٣٧١	١١ ٤٦٢ ٥١٢	١١ ٤٤٧ ٨٤٢	١٤٤ ٩٥٨ ٥٧٤	٤٦ ١٤٦ ٦٢٤
(٢٠ ٦٦٠ ٦٢١)	-	-	-	-	(٩٣٤ ٨٦٨)	(١ ٦٠٧ ١٠٤١)	(٣ ٦٤٩ ٧١١)
٢٠٢ ١٨٩ ٦٣٠	١ ٢٣٩ ٤٣٦	٣ ٧٩٩ ٨٩٢	٣ ٧٩٥ ٣٧١	١١ ٤٦٢ ٥١٢	١٠ ٥١٢ ٩٧٤	١٢٨ ٨٨٢ ٥٣٢	٤٢ ٤٤٦ ٩١٣
٣٤ ٧٦٥ ٧٣٢	١ ٢٣١ ٩٥٢	٣ ٧٣٤ ٩٣٤	١ ١٨٨ ١٥٦	٥ ٤٥١ ٢٤١	٤ ٩٩٧ ١١٧	١٨ ٤٦٢ ٣٣٢	-
٣ ١٢٣ ٣١٩	٤ ٦٥٦	٢ ٩٨٨	٦ ٠٢ ٢١٧	٧٨٦ ٤٠٠	٣٥٧ ١٩٧	١ ٩٠٩ ٧٦١	-
(٤ ٠٧٤ ٠٠٥)	-	-	-	-	(٧٠٣ ٨١٢)	(٣ ٣٧٠ ١٩٣)	-
٣٣ ٨٥٥ ٠٤٦	١ ٢٣٦ ٦٠٨	٣ ٧٣٧ ٩٢٢	١ ٧٩٠ ٤٧٣	٥ ٧٣٧ ٦٤١	٤ ٣٥٠ ٥٠٢	١٧ ٠٠١ ٩٠٠	-
٣٣ ٨٥٥ ٠٤٦	١ ٢٣٦ ٦٠٨	٣ ٧٣٧ ٩٢٢	١ ٧٩٠ ٤٧٣	٥ ٧٣٧ ٦٤١	٤ ٣٥٠ ٥٠٢	١٧ ٠٠١ ٩٠٠	-
٥ ٧١١ ٧٦٠	٧٦٦	-	٩٢٣ ٤٣١	٧٨٦ ٤٠٠	٣١٩ ٣١٦	٤ ١٨١ ٨٤٧	-
(٥ ٧٥٠ ١٧٢)	-	-	-	-	(٢٧٦ ٧٩٢)	(٥ ٣٧٣ ٣٨٠)	-
٣٣ ٨١٦ ٦٣٣	١ ٢٣٧ ٣٧٤	٣ ٧٣٧ ٩٢٢	٢ ٧٦٣ ٩٠٤	٦ ٠٢٤ ٠٤١	٤ ٢٩٣ ٠٢٦	١٥ ٨١٠ ٣٦٦	-
١٦٨ ٣٧٢ ٩٩٧	٢ ٠٦٢	٦١ ٩٧٠	١ ٠٨١ ٤٦٧	٥ ٤٣٨ ٤٧١	٦ ٢١٩ ٩٤٨	١١٣ ٠٧٢ ١٦٧	٤٢ ٤٩٦ ٩١٣
١٨٨ ٩٩٥ ٢٠٥	٢ ٨٧٨	٦١ ٩٧٠	٢ ٠٠٤ ٨٩٨	٥ ٧٢٤ ٨٧١	٧ ٠٩٧ ٣٤٠	١٢٧ ٩٥٦ ٦٧٤	٤٦ ١٤٦ ٦٢٤
٢ ٠٢١/١٢/٣١	٢ ٠٢٢/١٢/٣١	٢ ٠٢١/١٢/٣١	٢ ٠٢٢/١٢/٣١	٢ ٠٢٢/١٢/٣١	٢ ٠٢١/١٢/٣١	٢ ٠٢٢/١٢/٣١	٢ ٠٢١/١٢/٣١
٣٩ ٩٨١ ٩٤٠	٥٣ ٧٥٠ ٢٠٠	٣٩ ٩٨١ ٩٤٠	٥٣ ٧٥٠ ٢٠٠	٣٩ ٩٨١ ٩٤٠	٥٣ ٧٥٠ ٢٠٠	٣٩ ٩٨١ ٩٤٠	٥٣ ٧٥٠ ٢٠٠
١١ ٠٧٤ ١١١	٢٠ ٦٦٠ ٦٢١	(٤ ٠٧٤ ٠٠٥)	(٥ ٧٥٠ ١٧٢)	(٤ ٠٧٤ ٠٠٥)	(٤ ٠٧٤ ٠٠٥)	١٤ ٩١٠ ٤٤٨	٣٢ ٩٨١ ٨٣٤
٧ ٠٠٠ ١٠٦	١٤ ٩١٠ ٤٤٨	٣٢ ٩٨١ ٨٣٤	٣٨ ٨٢٩ ٧٥٢	٣٢ ٩٨١ ٨٣٤	٣٨ ٨٢٩ ٧٥٢	٣٨ ٨٢٩ ٧٥٢	٣٨ ٨٢٩ ٧٥٢

تشتمل استثمارات الاستثمارات العقارية في الآتي:

القيمة المحصاة من بيع استثمارات عقارية
 لخصي: صافي القيمة الدفترية
 تكلفة الاستثمارات العقارية التي تم استبعادها
 مجمع إهلاك الاستثمارات العقارية التي تم استبعادها
 صافي القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية المستبعدة
 أرباح بيع استثمارات عقارية خلال العام



شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٦ - أعمال تحت التنفيذ :-

بلغت تكلفة الأعمال تحت التنفيذ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٨٧٧ ٨٣٤ ٢٤٧ جنيه وتتمثل في الآتي:

أعمال تحت التنفيذ	تكلفة وحدات مسلمة	أعمال منفذة	أعمال تحت التنفيذ	
في ٢٠٢٢/١٢/٣١	خلال العام	خلال العام	في ٢٠٢٢/١/١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠٨ ٥٦٩ ٥٥٤	(٣٣ ٥١٤ ٧٧٠)	١٥ ٤٣٤ ٦٤٦	١٢٦ ٦٤٩ ٦٧٨	دلتا ستارز
١١١ ١٧١ ٤٩٢	(٤٤ ٧٦١ ٢٠٥)	١٦ ١٣٢ ٤٢٦	١٣٩ ٨٠٠ ٢٧١	دلتا فلورز
٢ ٤٦٢ ٢١٤	-	-	٢ ٤٦٢ ٢١٤	دلتا لايف
٢٧ ٠٤٣ ٦٦٨	-	-	٢٧ ٠٤٣ ٦٦٨	دلتا الساحل الشمالي
٩ ٤٠٥ ٤١٦	-	-	٩ ٤٠٥ ٤١٦	دلتا الهوارية
٢٥٨ ٦٥٢ ٣٤٤	(٧٨ ٢٧٥ ٩٧٥)	٣١ ٥٦٧ ٠٧٢	٣٠٥ ٣٦١ ٢٤٧	الإجمالي
(١٠ ٨١٧ ٤٦٧)	-	-	(١٠ ٨١٧ ٤٦٧)	الإضمحلال (دلتا الساحل الشمالي)
٢٤٧ ٨٣٤ ٨٧٧	(٧٨ ٢٧٥ ٩٧٥)	٣١ ٥٦٧ ٠٧٢	٢٩٤ ٥٤٣ ٧٨٠	الرصيد

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

٧ - وحدات تامة متاحة للبيع :-

بلغت تكلفة الوحدات التامة المتاحة للبيع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢٦ ٩٠٧ ٨٩٥ جنيه مصري وتتمثل في الآتي:

وحدات تامة	المحول إلى	وحدات مشتراه	وحدات تامة	
في ٢٠٢٢/١٢/٣١	الاستثمار العقاري	خلال العام	في ٢٠٢٢/١/١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١ ٣١٠ ٠٠٠	-	-	١ ٣١٠ ٠٠٠	دلتا شرم
٧٦٨ ٠٠٠	-	-	٧٦٨ ٠٠٠	دلتا السرايا
٢٦٨ ٦٥٥	-	٧٠ ٢٥٩	١٩٨ ٣٩٦	دلتا الهوارية
٨ ١١٦ ٦٠٠	-	٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٣ ١١٦ ٦٠٠	دلتا لايف
٣١١ ٨٤٠	-	-	٣١١ ٨٤٠	دلتا سمارت*
١٦ ١٣٢ ٨٠٠	-	-	١٦ ١٣٢ ٨٠٠	دلتا ستارز**
٢٦ ٩٠٧ ٨٩٥	-	٥ ٠٧٠ ٢٥٩	٢١ ٨٣٧ ٦٣٦	

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

** تتمثل قيمة الوحدات التامة الجاهزة للبيع الخاص بمشروع دلتا ستارز في قيمة الوحدة المشتراه بعقد بيع ابتدائي بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠١٨ بمساحة ٣٣٩ متر مربع وكذا وحدة مشتراه بعقد بيع ابتدائي بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠١٨ بمساحة ٣٢٨ متر مربع وتم سدك قيمة تلك



شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الوحدات والبالغ قيمتها ١٠.٦ مليون جنيه نقدا وقد رأت الشركة قدرتها علي الاستفادة من تلك الوحدات في إعادة بيعها. وتم خلال عام ٢٠١٩ شراء وحدة بقيمة ٥.٥ مليون جنيه مصري بمساحة ٣٣٥ متر.

٨ - المخزون :-

بلغ اجمالي أرصدة المخزون في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢٥٢ ٢٤٩ جنيه مصري ويتمثل في الآتي:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١٢ ٧٣٦	١٠٥ ٦٤٦	مخازن عامة
١٣١ ٤٢٩	١٣٨ ٨٠٠	مخزن الأغذية
٩ ٤٩٤	٧ ٨٠٣	مخزن المشروبات
٢٥٣ ٦٥٩	٢٥٢ ٢٤٩	الإجمالي

٩ - العملاء وأوراق القبض :-

بلغ رصيد العملاء وأوراق القبض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٥٩ ٢٦٦ ٥٢٨ جنيه مصري ويتمثل في الآتي:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	العملاء
٧٩ ٤٣٠	٥٥ ٤٣٠	عملاء وحدات مباحة
٨٢٤ ٧٨٥	٥٢٨ ٣١٠	عملاء صيانة وتعديلات
٣ ٦٧٣ ١٩٥	٣ ٧٥٣ ٠١٦	عملاء استهلاكات (كهرباء ، مياه ، تليفون)
٥ ١٤١ ٨٥٠	٣ ٦٨٠ ٧١١	عملاء إيجارات
-	١٦ ٧٠٠ ٠٠٠	عملاء وحدات إسكان ، صيانة
٩ ٧١٩ ٢٦٠	٢٤ ٧١٧ ٤٦٧	
		أوراق القبض*
٢٦ ٩٥٥ ٣٤٦	٢٤ ٤٧١ ٠٢٤	أوراق قبض
٦ ٢٨٨ ٨٣٠	٢١ ٠٠٣ ٦٦٣	أوراق قبض بالمحظة
٣٣ ٢٤٤ ١٧٦	٤٥ ٤٧٤ ٦٨٧	
٤٢ ٩٦٣ ٤٣٦	٧٠ ١٩٢ ١٥٥	إجمالي العملاء وأوراق القبض
(٨ ٦٥٨ ٣٠٢)	(١٠ ٩٢٥ ٦٢٧)	يخصم: خسائر إئتمانية متوقعة**
٣٤ ٣٠٥ ١٣٤	٥٩ ٢٦٦ ٥٢٨	صافي رصيد العملاء وأوراق القبض

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



شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

** يتمثل رصيد الخسائر الإئتمانية المتوقعة في الآتي:-

الرصيد	مستخدم	مكون	الرصيد	
في ٢٠٢٢/١٢/٣١	خلال العام	خلال العام	في ٢٠٢٢/١/١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٨ ٥٧٨	-	-	٢٨ ٥٧٨	عملاء وحدات مبيعة
٦٦٩ ١٤٩	-	-	٦٦٩ ١٤٩	عملاء صيانة وتعديلات
١ ٨٧٦ ٥٠٧	-	٧٣٧ ٣٣٥	١ ١٣٩ ١٧٢	عملاء استهلاكات
١ ٤٦٦ ٧٢٠	-	٦٢٧ ٠٤٠	٨٣٩ ٦٨٠	عملاء إيجارات
٦ ٨٨٤ ٦٧٣	-	٩٠٢ ٩٥٠	٥ ٩٨١ ٧٢٣	أوراق قبض
١٠ ٩٢٥ ٦٢٧	-	٢ ٢٦٧ ٣٢٧	٨ ٦٥٨ ٣٠٢	

١٠ - المستحق من أطراف ذات علاقة :-

بلغ رصيد المستحق من أطراف ذات علاقة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢٠٥٠ ٧٠٣ جنيه مصري ويتمثل في قيمة المستحق من شركة دلتا للتنمية الزراعية - شركة مساهمة مصرية (شركة زميلة) ويتمثل في قيمة الدفعات المسددة للشركة نظير توريدات.

١١ - الأرصدة المدينة الأخرى :-

بلغ إجمالي الأرصدة المدينة الأخرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٩٠ ٦٤٧ ٧٦٤ جنيه مصري ويتمثل في الآتي:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٣ ٦٠٤ ٧٩٢	٧٤ ١٥٤ ٩٤٢	مقاولون وموردون دفعات مقدمة
٧ ٥٣٤ ٩٩٦	٥ ١٦٤ ٠٣٩	تأمينات لدى الغير
٢ ٠٦٢ ٨٧٦	٢ ٧٢٢ ٥٥٨	مصلحة الضرائب
٤ ٢٧٦ ٦٧٣	٧ ٤٣٦ ١٨٠	إتحاد شاغلين قرية دلتا شرم
٧٠٤ ٤٩٠	٥٣٩ ٦٩٣	عهد وسلف نقدية
٥٤ ٢٩٣	٤٥ ٩٠٧	مصرفات مدفوعة مقدماً
١ ٥٦٠ ٠٠٠	١ ٥٦٠ ٠٠٠	مدفوعات تحت حساب شراء وحدات
١ ٢٧٩ ٣٧٨	٢ ٠٠٠ ٢٨٣	مدينون متنوعون
٦١ ٠٧٧ ٤٩٨	٩٣ ٦٢٣ ٦٠٢	إجمالي
(٢ ٩٧٥ ٨٣٨)	(٢ ٩٧٥ ٨٣٨)	إضمحلال قيمة المدينين*
٥٨ ١٠١ ٦٥٩	٩٠ ٦٤٧ ٧٦٤	صافي قيمة المدينون والأرصدة المدينة الأخرى



شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

* يتمثل اضمحلال قيمة الأرصدة المدينة الأخرى في الآتي:

رصيد الاضمحلال في ٢٠٢٢/١٢/٣١	مستخدم خلال العام	مكون خلال العام	رصيد الاضمحلال في ٢٠٢٢/١/١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٣١ ٣٦٤	-	-	٦٣١ ٣٦٤	مقاولون وموردون دفعات مقدمة
١ ٥٦٠ ٠٠٠	-	-	١ ٥٦٠ ٠٠٠	مدفوعات تحت حساب شراء وحدات
٧٨٤ ٤٧٤	-	-	٧٨٤ ٤٧٤	مدينون متنوعون
٢ ٩٧٥ ٨٣٨	-	-	٢ ٩٧٥ ٨٣٨	

١٢ - النقدية بالبنوك والصندوق :-

بلغ رصيد النقدية بالبنوك والصندوق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٤٨٢ ٤٧٦ جنيه مصري ويتمثل في الآتي:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١ ٧٩٩ ٤٧٥	٣٢٦ ٨٩٠	النقدية بالخرزينة
٩٩٤ ٨٦٨	٩٦ ٥٣٢	حسابات جارية لدى البنوك -جنيه مصري
٢٥٠ ٠٦٧	٢٤ ٤٠٨	حسابات جارية لدى البنوك -دولار أمريكي
٥١ ٦٩٦	١٠ ٣٠٠	حسابات جارية لدى البنوك -يورو
٣ ٩٣٧	٦ ٣٥٣	حسابات جارية لدى البنوك -جنيه استرليني
١٢ ٠٠٠	١٢ ٠٠٠	ودائع لأجل
٣ ١١٢ ٠٤٣	٤٧٦ ٤٨٢	الإجمالي



شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٣ - رأس المال :-

بلغ رأس المال المرخص به مبلغ ١.٥ مليار جنيه مصري وبلغ رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل مبلغ ٤١٠ ٠٦٠ ٢٣١ جنيه مصري مقسم إلى عدد ٢٣ ١٠٦ ٠٤١ سهم، القيمة الاسمية ١٠ جنيهات للسهم وبلغت عدد الأسهم حرة التداول ٤١٨ ٩٠٨ ٤١٨ سهم بنسبة ٢١,٥٢% ، وفيما يلي هيكل ملكية الشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

المساهم	عدد الأسهم النقدية	القيمة الاسمية جنيه مصرى	نسبة المساهمة
د/ علي مصطفى محمد علبة	٧ ١٣٩ ٩٠٢	٧١ ٣٩٩ ٠٢٠	٣٠.٩٠%
عاليا علي مصطفى علبة	٥ ٧٠٠ ٠٠٠	٥٧ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٤.٦٧%
أحمد رمضان علي خليل	٣١٩ ٤٥٤	٣ ١٩٤ ٥٤٠	١.٣٨%
جيهان كمال الدين عبد الغفار مصطفى	١ ٦٦٤ ٩٤٤	١٦ ٦٤٩ ٤٤٠	٧.٢١%
ساره على مصطفى محمد علبه	٦٥٠ ٠٠٠	٦ ٥٠٠ ٠٠٠	٢.٨١%
أسهم خزينة*	٢ ١٤٣ ٧٠١	٢١ ٤٣٧ ٠١٠	٩.٢٨%
مساهمون آخرون**	٥ ٤٨٨ ٠٤٠	٥٤ ٨٨٠ ٤٠٠	٢٣.٧٥%
الإجمالي	٢٣ ١٠٦ ٠٤١	٢٣١ ٠٦٠ ٤١٠	١٠٠%

* بناءً على قرار مجلس الإدارة المنعقد في ١٨ إبريل ٢٠٢٢ تم الموافقة علي شراء عدد ٢ ٣٠٠ ٠٠٠ سهم، بما لايتجاوز ١٠% من إجمالي أسهم الشركة وذلك إعتباراً من ٢١ إبريل ٢٠٢٢ حتى ٢٠ يوليو ٢٠٢٢ ،وقد قامت الشركة بشراء عدد ٢ ١٤٣ ٧٠١ سهم بمبلغ ٢٢ ٢٨٨ ٦٢٢ جنيه مصرى حتى ٢٠ يوليو ٢٠٢٢ ،وقد تم إثبات المبلغ المدفوع لشراء أسهم الشركة كأسهم خزينة وتم عرضها ضمن بنود حقوق الملكية.

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

١٤ - الموردون والمقاولون وأوراق الدفع :-

بلغ رصيد الموردون والمقاولون وأوراق الدفع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١٧٧ ١٧٧ ١٢ ٦٩٠ جنيه مصرى ويتمثل في الآتى:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
١٠ ٠٥٢ ٢٨٤	٦ ٢٠٣ ٠٠٩	الموردون
١ ٧١٩ ٤٦١	١ ٣٦٨ ٥١٧	المقاولون
١٠ ١٦٢ ٨٥٧	٥ ١١٨ ٦٥١	أوراق الدفع *
٢١ ٩٣٤ ٦٠٣	١٢ ٦٩٠ ١٧٧	

* يتمثل رصيد أوراق الدفع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ في إجمالي قيمة الشيكات الصادرة من الشركة لصالح المقاولين والموردين وشركة توزيع كهرباء القناة وشركة شمال القاهرة لتوزيع الكهرباء وآخرين وذلك بأجل استحقاق بعد تاريخ المركز المالي وحتى اثنى عشر شهراً.



شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٥ - عملاء دفعات مقدمة :-

بلغ رصيد عملاء دفعات مقدمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١١٣ ٩٩١ ١٠٤ جنيه مصري ويتمثل في الآتي:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء وحدات مبيعة*
٩٠ ٩٣٧ ٩٢٦	٨٦ ٠٦٨ ٠٢٦	عملاء صيانة وتعديلات
١٨٤ ٨٤٠	١ ٠٥٥ ٩٧٨	عملاء استهلاكات (كهرباء ، مياه)
٩٠٧ ٦٣٩	١ ٥٥٥ ٠٨٢	عملاء إيجارات
١ ٥٠٩ ٩٠٨	٢ ٤٤٠ ٠٣٣	عملاء عدادات
٤ ٥٩١ ٤٣٣	٤ ٩١٨ ٩٣٣	عملاء حجز وحدات
٣ ٣٣٤ ٥٣٠	٥ ٦٣٠ ٧١٢	عملاء وحدات مستردة
٣ ١٩٤ ٣٧٠	٣ ٣٢٢ ٣٤٩	
١٠٤ ٦٦٠ ٦٤٦	١٠٤ ٩٩١ ١١٣	

* يتمثل رصيد عملاء الوحدات المبيعة في قيمة المبالغ المحصلة من العملاء تحت حساب مبيعات الوحدات لحين تسليمها إلى العميل وبيانها كالتالي:

رصيد	وحدات مسلمة من الاستثمار العقاري	وحدات مسلمة خلال العام	تحصيلات (مدفوعات)	رصيد	
٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٢/١/١	٢٠٢٢/١/١	٢٠٢٢/١/١	٢٠٢٢/١/١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦ ٢٩٨ ٩٢٠	-	(٤٧ ٧٩٧ ٢٥٠)	٣١ ٠٨٩ ٥٠٠	٣٣ ٠٠٦ ٦٧٠	دلتا ستارز
٢٠ ٤٢٩ ٢٩٢	-	(١ ٠٣٥ ٠٠٠)	٣٥ ٠٠٠	٢١ ٤٢٩ ٢٩٢	دلتا لايف
٣٦ ٦٠٥ ٨٤١	-	(٥٦ ٠٢٦ ١٣٨)	٦٣ ٩٩١ ٠٢٩	٢٨ ٦٤٠ ٩٥٠	دلتا فلاورز
٤ ٣٢٥ ٨٤٣	-	(٥٨ ٥٤١)	-	٤ ٣٨٤ ٣٨٤	دلتا الهوارية
٨ ٤٠٨ ١٣١	-	(٥٤ ٧٥٠ ٣٣٠)	٥٩ ٦٨١ ٨٣٠	٣ ٤٧٦ ٦٣٠	دلتا شارم
٨٦ ٠٦٨ ٠٢٦	-	(١٥٩ ٦٦٧ ٢٥٩)	١٥٤ ٧٩٧ ٣٥٩	٩٠ ٩٣٧ ٩٢٦	



شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٦ - أرصدة دائنة أخرى :-

بلغ إجمالي الأرصدة الدائنة الأخرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١٠٩ ٧٧٦ ٩١ جنيه مصري ويتمثل في الآتي:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢ ٩٠١ ٧٥٦	٣ ١٣٨ ٥٧٤	هيئة التأمينات الإجتماعية
٤٥ ٧٠٩ ٣٥٣	٥٠ ٨٩٠ ٩٥٣	ودائع صيانة*
٩ ٦١٠ ٦٢٧	١٠ ٦٣٢ ١٧٦	تأمينات من الغير
٤ ٥٦٠ ٩٤١	٩ ١٣٥ ٤٤٧	مصلحة الضرائب
٧٧٨ ٠٣٣	١ ٠٠٩ ٦٣٢	مصروفات مستحقة
٣٦ ٣٠٠	٢ ٤٨٠ ٧٢٠	إيجارات مقدمة
٧ ٨١٦ ٧٤٢	٨ ٤٥٠ ٧٩١	شركة توزيع كهرباء القناة
٨٧ ٦٠٤	٦٣ ٨٧١	شركة مياه جنوب سيناء
١٣٥ ٥٢١	١٣٥ ٥٢١	مصلحة إيرادات حي شرق مدينة نصر
١ ٦٤٥ ٠٢٤	٢ ٢٥٦ ٠٤٧	المساهمة التكافلية بنظام التأمين الصحي الشامل**
٣ ٢٤١ ٤٣٠	٣ ٥٨٢ ٣٧٧	دائنون متنوعون
٧٦ ٥٢٣ ٣٣١	٩١ ٧٧٦ ١٠٩	إجمالي

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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠ ٦٣٠ ١٠٥	٢٠ ٦٣٠ ١٠٥	وديعة مشروع دلتا لايف
١ ٧٢٥ ٠٠٠	١ ٧٢٥ ٠٠٠	وديعة مشروع دلتا سمارات
٧ ٢٧٩ ٢٤٠	١٠ ٠٩٢ ٢٤٠	وديعة مشروع دلتا فلاورز
١٦ ٠٧٥ ٠٠٨	١٨ ٤٤٣ ٦٠٨	وديعة مشروع دلتا ستارز
٤٥ ٧٠٩ ٣٥٣	٥٠ ٨٩٠ ٩٥٣	

** يتمثل رصيد المساهمة التكافلية في قيمة المبالغ المستحقة وغير مسددة لصالح هيئة التأمين الصحي الشامل منذ إصدار القانون وحتى تاريخ المركز المالي.

١٧ - المخصصات :-

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



٢٠٢٢/١/١	مكون	استخدام	٢٠٢١/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٤ ٤٢٠ ٠٢٦	٧ ٩١٥ ٣٤٦	-	٢٢ ٣٣٥ ٣٧٢
مخصص مطالبات محتملة			

شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٨ - قروض قصيرة الأجل

قرض البنك العقاري المصري العربي

يتمثل قرض البنك العقاري المصري العربي في قيمة القرض الممنوح للشركة بتاريخ ١٤ نوفمبر ٢٠١٠ في حدود مبلغ ١٤٠ ٨٨١ ٥٥٦ جنيه مصري بمعدل فائدة متناقص قدرها ١٢% سنوية، وذلك مقابل سداد باقي قيمة أرض مشروع 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 وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وكذا قيمة الفوائد لأصل القرض وذلك في مقابل رهن عقاري على وحدات وأرض مشروع دلتا فلاورز ودلتا ستارز لصالح البنك.

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

- بتاريخ ١٥ نوفمبر ٢٠١٥ تمت الموافقة على إعادة جدولة المديونية القائمة على الشركة لتصبح مبلغ ٠٩٧ ٤٨٢ ١٥٩ جنيه مصري مع احتساب فائدة بواقع ١٣% وعائد تأخير بمعدل ٢% تسدد على عدد ستة أقساط نصف سنوية غير متساوية في ٩/٣٠، ١٢/٣١، ويستحق أول قسط في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وينتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

- بتاريخ ٢٦ ديسمبر ٢٠١٧ تم تعديل سعر الفائدة المطبق على رصيد المديونية طبقاً لسعر الإقراض المعلن من البنك المركزي والبالغ ١٨.٢٥% ومعدل إقراض ٠.٢٥% لتصبح ١٨.٥% بدلاً من ١٣% اعتباراً من ١ ديسمبر ٢٠١٧ مع الإحتفاظ بنفس عدد الأقساط النصف سنوية والتي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

- بناءً على عقد الإتفاق لشراء المحفظة العقارية بتاريخ ١٦ أبريل ٢٠١٩ بين الشركة والبنك العقاري المصري العربي، تم الإتفاق على قيام الشركة ببيع جزء من المحفظة العقارية الخاصة بمشروع 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 في ذمة البعض من عملائها المشتركين لوحدة في المشروعين بإجمالي مبلغ ٧٥٣ ٢٩١ ٣١ جنيه مصري مع احتساب سعر الخصم بواقع ٥، ١٨% يحتسب من تاريخ التنفيذ على إجمالي قيمة الحقوق المحالة ومع احتساب مصروفات إدارية بواقع ١% مقابل قيام البنك بأداء مبلغ ٧٥٥ ٠٨٢ ٢٥ جنيه مصري يمثل قيمة مقابل الحوالة وذلك بعد إستنزال كل من سعر الخصم والمصروفات الإدارية.

- بتاريخ ٢٩ سبتمبر ٢٠١٩ وبناءً على طلب الشركة بشأن تأجيل سداد آخر قسطين للقرض والبالغ ٨٠ مليون جنيه مصري، تمت الموافقة من قبل البنك بتأجيل سداد القسطين لمدة عام مع سداد فوائد محتسبة قدرها ١٤٠٥ مليون جنيه مصري. وقد بلغ رصيد القرض في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٨٢.٦ مليون جنيه مصري وفقاً لعقد الجدولة المبرم بين الشركة والبنك العقاري المصري العربي.

بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢٠ وبناءً على طلب الشركة تمت الموافقة على إعادة جدولة المديونية المستحقة على الشركة في تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ بمبلغ ٧٤٠ ٥٩٠ ٨٢ جنيه مصري ليصبح إجمالي المبلغ المستحق ٤٦٥ ٦٥٦ ٩٣ جنيه مصري متضمن إحتساب فائدة بسعر عائد (معدل الإقراض المعلن + ٢%) تسدد على عدد ثمانية أقساط ربع سنوية غير متساوية ويستحق أول قسط في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وينتهي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وقد بلغ رصيد القرض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢٠٢٢ ٠٧١ ٢٨٩٠ جنيه مصري، وتم تحميل قائمة الدخل خلال العام بفوائد تأخير سداد أقساط القرض بمبلغ ٢٨٩٠ ٠٧١ جنيه مصري.



شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٩ - إيرادات النشاط :-

بلغ إجمالي إيرادات النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٣٣٠ ٢١٧ ٢٩٩ جنيه مصري ويتمثل في إيرادات بيع وحدات واستثمار عقاري وإيراد من إيجار وحدات ومتنوعة وبيانه كالتالي:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٩ ٩٨١ ٩٤٠	٥٣ ٧٥٠ ٢٠٠	إيرادات بيع وحدات واستثمار عقاري
		إيرادات استثمار عقاري (دلتا شرم - توسعات دلتا شارم)
٧ ٣١٨ ٠٠٠	٥١ ٠٢٦ ١٣٨	دلتا فلاورز
٣٨ ٢٩٣ ١٠٠	٤٧ ٧٧٣ ٢٥٠	دلتا ستارز
٨٥ ٥٩٣ ٠٤٠	١٥٢ ٥٤٩ ٥٨٨	
		إيرادات من إيجار وحدات ومتنوعة
٣٤ ١٦٤ ٨١٣	٣٦ ٧٤٩ ١٥٥	دلتا شرم
٥ ٣٥٩ ٨٠٦	٦ ٧٢٢ ٨٣٣	دلتا فلاورز
١٩ ٢٨٠ ٨١٥	٢٩ ٧٠١ ٨٨٩	دلتا ستارز
٢ ٤٠٦ ٤٥٤	٢ ٧٧٢ ٣٥٨	دلتا لايف
٥٦٥ ٥٨٠	٧٢١ ٥٠٨	إيرادات أخرى متنوعة
٦١ ٧٧٧ ٤٦٨	٧٦ ٦٦٧ ٧٤٢	
١٤٧ ٣٧٠ ٥٠٨	٢٩٩ ٢١٧ ٣٣٠	إجمالي إيرادات النشاط

٢٠ - تكاليف النشاط :-

بلغ إجمالي تكلفة النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١٣٥ ٨٥٦ ٩٩٤ جنيه مصري وتتمثل في تكلفة بيع وحدات واستثمار عقاري وتكلفة إيجار وحدات وصيانة ومتنوعة وبيانه كالتالي:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧ ٠٠٠ ١٠٦	٧ ١٨٥ ٧٤٢	تكلفة بيع وحدات واستثمار عقاري
١٢ ٤٢٥ ٤١٨	٤٤ ٧٦١ ٢٠٥	تكاليف استثمار عقاري
٣٩ ٦٧١ ٩٥٧	٤١ ٢٣٩ ٤٧٧	دلتا فلاورز - تعديلات
٥٩ ٠٩٧ ٤٨١	٩٣ ١٨٦ ٤٢٤	دلتا ستارز
		تكلفة إيجار وحدات وصيانة ومتنوعة
٢٤ ٧٥٠ ٢٧٠	٢٥ ٨٩٨ ٧٨٨	دلتا شرم
٣ ٢٠٢ ٢٠٣	٥ ٣٩٥ ٤٨٩	دلتا فلاورز
٥ ٨٠٨ ١٩٨	٦ ٨٣٢ ٠٥٤	دلتا ستارز
٤ ٣٠٦ ٨٦٥	٤ ٥٤٤ ٢٣٩	دلتا لايف
٣٨ ٠٦٧ ٥٣٦	٤٢ ٦٧٠ ٥٧٠	
٩٧ ١٦٥ ٠١٧	١٣٥ ٨٥٦ ٩٩٤	إجمالي تكلفة النشاط



شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢١ - مصروفات إدارية وعمومية :-

بلغ إجمالي المصروفات الإدارية والعمومية حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢١ ٣٠٠ ٨٤٣ جنيه مصري وتتمثل في التالي:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩ ٧٤٦ ٧٧٢	١٥ ٠٤١ ٩٤٣	الأجور والمرتببات وما في حكمها
٥٠٢ ٠٠١	٣٩٧ ٢٥٣	إستشارات مهنية
٣٣٥ ٨٧٤	٢٩٢ ٠٩٥	أدوات كتابية ومطبوعات
٤٢ ٦٠٦	٤٤ ٤٦٠	دعاية وإعلان
١٠٥ ٣٢١	٢٠ ٠٩٨	تأمين
٣٦٨ ٥٦٥	٦١١ ٠٢٣	المساهمة التكافلية في نظام التأمين الصحي الشامل
١ ٥١٥ ٨٦٥	١ ١٠٩ ٨٨٢	رسوم وضرائب وغرامات
٦٠٤ ٤٨٩	١ ٠٣٢ ٧٨٨	سفر وانتقال
٧٩٩ ٥٠١	٧٩٥ ١٥٧	كهرباء ومياه وتليفون
٨٠ ٤١٠	٢٩٨ ٤٩٦	ترميمات وإصلاحات
١٨٥ ١١٨	٣٧١ ٥٧١	مصروفات بنكية
-	٢٤١ ٢٩٢	تجهيزات ومستلزمات كمبيوتر
١ ٠٢٧ ٦٥٢	١ ٠٤٤ ٧٨٥	أخرى
١٥ ٣١٤ ١٧٤	٢١ ٣٠٠ ٨٤٣	إجمالي

٢٢ - الإيرادات الأخرى :-

بلغ إجمالي الإيرادات الأخرى حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١٥ ١١٣ ٠٣٥ جنيه مصري وتتمثل في الآتي:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	١٥ ١٠٥ ٧٨٥	إيرادات (رد فوائد الشركة القابضة للغزل والنسيج والملابس)
-	٧ ٢٥٠	إيرادات تمويلية أخرى
-	١٥ ١١٣ ٠٣٥	



شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٣ - تسويات السعر الفعلي لضريبة الدخل :-

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣.٠٤٩.٥٦٠	٦٩.٠٦٤.٢٣٦	الربح المحاسبي قبل الضريبة
		يضاف إليه:
٣.٩٨٦.٩٧٣	٦.٥٢٣.٨٧٣	قيمة الإهلاكات المحاسبية
٤.١٦٩.٥٧٠	٢.٢٦٧.٣٢٧	خسائر إئتمانية متوقعة في قيمة العملاء وأوراق القبض
١٠.٨١٧.٤٦٧	-	خسائر إضمحلال في اعمال تحت التنفيذ
٣٣٢.٣٢٠	٧٧.٠٠٠	خسائر إستثمارات
٣٦٨.٥٦٥	٤١٥.٧٤٣	قيمة المساهمة التكافلية
٢.٧١٦.٠٠٢	٣.٩٥٩.٠٤٥	الفروق الضريبة الناتجة عن بيع أصول
٣١٠.٨٣٩	٤١١.٠٠٠	مقابل حضور أعضاء مجلس الإدارة
-	١٤٦.٦٢١	غرامات
-	٥٦٠.٢٩٢	مايرد مباشرة
		يخصم منه:
(٢.٧٥٠.٥٧٧)	(٨.٧٤٨.١٩٥)	قيمة الإهلاكات الضريبية
-	(١.٧٨١.٠٤٤)	أرباح فروق تقييم عملات أجنبيه
-	(٦٧.٥١٥.٦٤٣)	مصرفات تمويلية لم تعتمد
(٥٥.٥٠٠)	-	أرباح رأسمالية
٣٢.٩٤٥.٢١٩	١٣.٢٩٥.٦٠٢	صافي الربح الضريبي (الوعاء الضريبي)
٧.٤١٢.٦٧٤	٢.٩٩١.٥١٠	ضريبة الدخل المستحقة
(٢٧٨.١٨٩)	٦.١٢٠.٧٨٦	الضريبة المؤجلة
٧.١٣٤.٤٨٥	٩.١١٢.٢٩٦	إجمالي ضريبة الدخل عن العام

٢٤ - نصيب السهم من أرباح العام :-

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥.٩١٥.٠٧٥	٥٩.٧٥٦.٦٥٩	صافي ربح العام
		يخصم:
(٥٦١.٩٣٢)	(٥.٦٧٦.٨٨٣)	نصيب العاملين من الأرباح
(٥٠.٥٧٤)	(٥١٠.٩١٩)	مكافاه مجلس الإدارة
٥.٣٠٢.٥٦٩	٥٣.٥٦٨.٨٥٧	النصيب الأساسي لتسهم في الأرباح
٢٣.١٠٦.٠٤١	٢١.٧٥٠.٩٨٢	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال العام
٠.٢٣	٢.٤٦	نصيب السهم في الأرباح



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

٢٥ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها :-

الأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية لدى البنوك، العملاء وأوراق القبض والمستحق من أطراف ذات علاقة والأرصدة المدينة الأخرى، كما تتضمن الإلتزامات المالية أرصدة التسهيلات الإئتمانية، الموردين وأوراق الدفع، المستحق إلى أطراف ذات علاقة، ضريبة الدخل المستحقة، دائنو التوزيعات والمصرفيات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى. ويتضمن الإيضاح رقم (٣) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات وقياس الأصول والالتزامات المالية المذكورة أعلاه وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات. القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن القيمة الدفترية الخاصة بها ما لم ينص علي خلاف ذلك.

إدارة المخاطر المالية

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

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

ويقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدي تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها وكذلك كيفية إدارة الشركة لرأس المال. وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع إطار عام وتتبع سياسات إدارة المخاطر، والإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة المخاطر الموثقة رسمياً في مجالات محددة ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسمياً تستخدم في مجالات أخرى.

أولاً: مخاطر السوق

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

مخاطر التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملة في تغير محتمل في أسعار صرف العملات الأجنبية الناشئة من التعرض لعملات مختلفة تتعلق بشكل رئيسي باليورو والدولار الأمريكي، وتنشأ مخاطر أسعار صرف العملات الأجنبية من المعاملات المستقبلية والأصول والالتزامات المعترف بها وصافي الاستثمارات في عمليات أجنبية. ويرجع الأثر الذي وقع على أرباح الشركة قبل الخضوع للضريبة إلى التغيرات في قيمة الأصول والالتزامات المالية. ويجب الإشارة إلى أن التغيرات في أسعار صرف جميع العملات الأجنبية الأخرى ليست جوهرية.

مخاطر الأسعار

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



مخاطر أسعار الفائدة على التدفقات النقدية والقيمة العادلة

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

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

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

ثانياً: مخاطر الائتمان

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

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

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

الضمانات

- بالنسبة للعملاء: تقوم الشركة بتقييم مدى الملاءة الائتمانية للعملاء في ضوء المركز المالي لهم والسمعة السوقية والخبرات السابقة، هذا بخلاف الترتيبات القانونية عند تنفيذ المعاملة والتي تقلل من خطر الائتمان إلى الحد الأدنى.
- بالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية: تتعامل الشركة مع بنوك لها سمعة حسنة وخاضعة لقواعد البنك المركزي المصري، ولا تتوقع الإدارة وفقاً للمعلومات التي تتوافر لدي الشركة عن البنوك والمؤسسات المالية الذين تتعامل معهم أن يتعثر أي طرف مقابل الوفاء بالتزاماته.

ثالثاً: مخاطر السيولة

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

ويتلخص هدف الشركة في تحقيق توازن بين إستمرارية التمويل وبين المرونة عن طريق الحصول على تسهيلات ائتمانية من البنوك.

وتدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ بإحتياطي كاف وعن طريق الحصول على تسهيلات ائتمانية، وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعلية بشكل مستمر والمطابقة بين إستحقاق الأصول والإلتزامات المالية، وتتمثل الإلتزامات المالية في ذوئخ المركز المالي في الآتي:



شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الإجمالي	أكثر من ١٢ شهر	من ٣ إلى ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر	
١٠ ٦٣٢ ١٧٦	٥ ٣١٦ ٠٨٨	٢ ٦٥٨ ٠٤٤	٢ ٦٥٨ ٠٤٤	تأمينات من الغير
٥ ١١٨ ٦٥١	-	٣ ٧٩٢ ٦٩٦	١ ٣٢٥ ٩٥٥	أوراق الدفع
٧ ٥٧١ ٥٢٦	٣ ٧٨٥ ٧٦٣	١ ٨٩٢ ٨٨٢	١ ٨٩٢ ٨٨٢	مقاولون وموردون
١ ٠٠٩ ٦٣٢	٥٠٤ ٨١٦	٢٥٢ ٤٠٨	٢٥٢ ٤٠٨	مصروفات مستحقة
٧٩ ٩٣٩ ٠٢١	٣٩ ٩٦٩ ٥١٠	١٩ ٩٨٤ ٧٥٥	١٩ ٩٨٤ ٧٥٦	أرصدة دائنة أخرى
١٠٤ ٢٧١ ٠٠٦	٤٩ ٥٧٦ ١٧٧	٢٨ ٥٨٠ ٧٨٥	٢٦ ١١٤ ٠٤٥	إجمالي الإلتزامات المالية

٢٦ - إدارة رأس المال

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

٢٧ - أحداث هامة

أدى تباطؤ العديد من اقتصاديات الدول الكبرى في الفترة الماضية إلى مزيج من ارتفاع الأسعار العالمية للسلع الأساسية واضطراب سلاسل الإمداد وارتفاع تكاليف الشحن، بالإضافة إلى تقلبات الأسواق المالية في الدول الناشئة، مما أدى إلى ضغوط تضخمية أثرت على اقتصاديات الكثير من الدول ومنها اقتصاد جمهورية مصر العربية، كما أن الحرب بين روسيا وأوكرانيا أدت إلى انخفاض تدفقات النقد الأجنبي من السياحة وكذلك من الإستثمار الأجنبي المباشر، وهو ما ترتب عليه ارتفاع الأسعار بصفة عامة. تلك الزيادة في الأسعار العالمية شكلت ضغطاً إضافياً على العملة المحلية (الجنيه المصري). مما استوجب تدخل البنك المركزي المصري برفع الفائدة على الجنيه المصري وتحريك سعر الصرف خلال عام ٢٠٢٢، وقد نتج عن هذا التحريك انخفاض في قيمة الجنيه المصري مقابل الدولار الأمريكي، مما ترتب عليه تأثر الشركات التي لديها أرصدة التزامات كبيرة بالعملة الأجنبية سواء قصيرة الأجل أو طويلة الأجل بخسائر كبيرة نتيجة إعادة ترجمة هذه الأرصدة وفقاً لسعر الصرف بعد تحريكه. وقد انعكست تلك الخسائر بشكل كبير على نتائج أعمال تلك الشركات بقائمة الدخل (قائمة الأرباح والخسائر)، وأثرت على الأداء المالي لتلك الشركات.

ولذلك صدر قرارات رئيس مجلس الوزراء خلال العام بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية- ملحق (ب) وملحق (ج) معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠١٥ "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" وذلك لوضع معالجة محاسبية خاصة اختيارية يمكن من خلالها التعامل مع الآثار المترتبة على تحريك سعر صرف العملات الأجنبية على القوائم المالية للمنشأة التي تكون عملة التعامل لها هي الجنيه المصري. هذا ولا تعد هذه المعالجة المحاسبية الخاصة الاختيارية الصادرة بهذا الملحق تعديلاً لمعايير المحاسبة المصرية المعدلة السارية حالياً، فيما بعد المدى الزمني لسريان الملحق.

المعالجة الأولى: الأصول الممولة بالتزامات بعملة أجنبية:

يمكن للمنشأة التي قامت خلال الفترة من بداية يناير ٢٠٢٠ وحتى تحريك سعر الصرف باقتناء أصول ثابتة أو إستثمارات عقارية أو أصول تنقيب وتقييم أو أصول غير ملموسة (بخلاف الشهرة) مموله بالتزامات بعملة أجنبية، أن تقوم بالاعتراف ضمن تكلفة تلك الأصول بفروق العملة الناتجة عن إعادة ترجمة رصيد الالتزام القائم المتعلق بها عند تحريك سعر الصرف باستخدام سعر الصرف عند تاريخ تحريك الصرف. ويمكن للمنشأة تطبيق هذا الخيار لكل أصل على حدا، ويجب ألا تزيد صافي التكلفة المحملة عن القيمة الاستردادية للأصل والتي يتم قياسها وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) المعدل "اضمحلال قيمة الأصول".



المعالجة الثانية: فروق العملات الأجنبية:

استثناء من متطلبات الفقرة رقم (٢٨) من معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (١٣) "أثار التغييرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" الخاصة بالاعتراف بفروق العملة يمكن للمنشأة التي تأثرت بنتائج أعمالها بصافي أرباح أو خسائر فروق العملة نتيجة تحريك سعر صرف العملات الأجنبية أن تقوم الشركة بالاعتراف ضمن بنود الدخل الشامل الآخر بفروق العملة المدينة والدائنة الناتجة عن إعادة ترجمة أرصدة البنود ذات الطبيعة النقدية القائمة في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ باستخدام سعر الإقفال في ذات التاريخ مخصصاً منها أي فروق ترجمة عملة تم الاعتراف بها ضمن تكلفة الأصول وفقاً للمعالجة الأولى من هذا الملحق وذلك باعتبار هذه الفروق نتجت بصفة أساسية بسبب قرار تحريك سعر الصرف.

يتم ادراج مبلغ فروق العملة الناتجة عن إعادة ترجمة البنود ذات الطبيعة النقدية، والتي تم عرضها في بنود الدخل الشامل الآخر في الأرباح أو الخسائر المرحلة في نهاية نفس الفترة المالية لتطبيق المعالجة المحاسبية الخاصة الواردة بهذا الملحق. ولم يكن هناك أي أثر جوهري على قائمة الأرباح أو الخسائر نتيجة تحريك سعر الصرف على القوائم المالية وذلك لعدم وجود أرصدة دائنة جوهريّة بالعملات الأجنبية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٢٨ - الموقف القانوني :-

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

أفادت بوجود دعوى مقامة من دار المعمار بدائرة رقم ٣٢ تجارى كلى بشأن نزاع على مستحقات المستخلص الختامي لمقاول الخرسانة بمشروع دلتا ستارز، وتم تحديد جلسة بتاريخ ٧ يوليو ٢٠٢٢ للإطلاع على التقرير، وقد صدر حكم بإلزام الشركة بسداد مبلغ ١ ٢٢٥ ٠٠٠ جنيه مصرى قيمة خطاب الضمان، كما ألزمت الشركة بأداء مبلغ ٣ ٠٠٠ جنيه مصرى يومياً كتعويض على ألا يزيد مبلغ التعويض عن الدين الأصلي وجارى عمل طعن علي الحكم من قبل الشركة، وتم تكوين المخصص اللازم لها.

٢٩ - إرتباطات تعاقدية :-

(أ) بناءً على إتفاقية حوالة حق بتاريخ ٤ ديسمبر ٢٠١٤ تم الإتفاق بين الشركة وشركة صبحي حسين أحمد للمقاولات على أن يحل بموجبه الشركة محله فيما له من حقوق بصفته القائم بتنفيذ مشروع إقامة قرية الصفا السياحية بالساحل الشمالي عن أعمال تشيد وبناء والخاصة بعقد المقولة الأصلي والذي تم أسناده من قبل الجمعية التعاونية للبناء والاسكان لأعضاء نقابات المهن الطبية. وبتاريخ ٦ يناير ٢٠١٥ قامت الشركة بالاتفاق مع الأستاذ/ أشرف عبد الحلیم المحامي بمباشرة إجراءات إقامة الدعوى التحكيمية رقم (١٧) لسنة ٢٠١٤ امام مركز الاتحاد التعاوني الاسكاني للتحكيم وذلك لإصدار تقرير مكتب الخبراء بتحديد قيمة الزيادة في اسعار عقد المقاولات باسعار مناسبة لأسعار السوق لم يتم إصدار التقرير بعد. وبناء على قرار مجلس الإدارة بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠٢١ تم إضمحلال مبلغ ٤٦٧ ٨١٧ ١٠ جنيه من تكلفة مشروع الساحل الشمالي بناءً على وجود مؤشرات تدل على حدوث انخفاض فى القيمة الإستردادية لتكلفة المشروع.

(ب) بتاريخ أول ديسمبر ٢٠١٩ تم التعاقد بين الشركة وشركة الشرق الأوسط للهندسة والتكليف من خلال عقد حوالة حق وذلك لتوريد وتنفيذ كافة أعمال التشطيبات الخاصة بالجراجات والميزانين بمشروعى دلتا ستارز وفلاورز بإجمالي مبلغ ٥٦.٧ مليون جنيه وتم سداد مبلغ ٢٨ مليون جنيه حتى نهاية عام ٢٠٢٠ كدفعة مقدمة بيند مقاولون دفعات مقدمة، وخلال عام ٢٠٢١ قامت الشركة بسداد مبلغ ١٣.٦ مليون جنيه ليكون إجمالي المسدد مبلغ ٤١.٦ مليون جنيه مصري.



شركة دلتا للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣٠ - إتحاد الشاغلين بقرية دلتا شرم :-

بناء على قرار إدارة إتحاد الشاغلين بالوحدة المحلية لمدينة شرم الشيخ بمحافظة جنوب سيناء رقم (٢) تمت الموافقة على إنشاء إتحاد الشاغلين بقرية دلتا شرم والتصديق على مجلس إدارته بناء على الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ١١ يناير ٢٠١٦ .
وبناءً على قرار مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٥ نوفمبر ٢٠١٥ تمت الموافقة على تفعيل قرار إدارة إتحاد الشاغلين بالوحدة المحلية واتخاذ ما يلزم من تدابير سواء خاصة بإتحاد الشاغلين أو الشركة فيما يتعلق بسداد مصروفات الصيانة الخاصة بوحداتها في قرية دلتا شرم إعمالاً للقرار المشار إليه أعلاه.

٣١ - الموقف الضريبي :-

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

أولاً: الضريبة على أرباح الأشخاص الإعتبارية

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.
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.

السنوات ٢٠١١ إلى ٢٠١٧

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

السنوات ٢٠١٨ إلى ٢٠٢٠

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

ثانياً: الضريبة على المرتبات وما في حكمها

السنوات من تاريخ التأسيس إلى ٢٠١٥

تم تسوية وسداد 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 التسوية وسداد الضريبة المستحقة بالكامل.

السنوات من ٢٠١٦ إلى ٢٠١٩

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

رابعاً: ضريبة القيمة المضافة

الشركة منتظمة في تقديم إقرار 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 باللجنة الداخلية بمركز كبار الممولين.

