

# مصطفى شوقي

شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى  
" شركة مساهمة مصرية "

القوائم المالية المجمعة  
عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
وكذا تقرير مراقب الحسابات

شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى  
" شركة مساهمة مصرية "  
القوائم المالية المجمعة عن السنة المالية  
المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الفهرس

صفحة

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

### تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة/ مساهمي شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى  
" شركة مساهمة مصرية "

#### تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لشركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في قائمة المركز المالي المجموع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وكذا القوائم المجمعة للدخل 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 المجمعة مسؤولة إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على الرقابة الداخلية ذات صلة بأعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية إختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التحذيرات المحاسبية الملائمة للظروف.

#### مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسئوليتنا في ابداء الرأي على هذه القوائم المالية المجمعة في ضوء مراجعتنا لها وفيما عدا ما سيتم مناقشته في فقرات أساس ابداء الرأي المتحفظ 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 المجمعة. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بأعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض ابداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية المجمعة.

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

#### أساس ابداء الرأي المتحفظ

- لم يتم إعداد دراسة بالخصائر الائتمانية المتوقعة طبقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي المصري رقم (٤٧) لإحساب خصائر الإضمحلال الواجبة للأصول المالية وفقاً لنموذج الخصائر الائتمانية المتوقعة (علاء وحداد مباعه، أوراق قبض، النقدية لدي البنوك، التعاملات مع أطراف ذات علاقة والبالغ إجمالي أرصدهم ٩١,٣ مليون جنية وكذا الاستثمارات في الشركات الشقيقة.

تم إعداد القوائم المالية المجمعة وفقاً للقوائم المالية المستقلة والصادر عنها تقاريرنا المتحفظة والمدققة لشركات المجموعة وتم ادراج نتائج شركة مجموعة فلوريدا للتنمية والإنشاءات عن آخر قوائم مالية صادرة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (إيضاح ٦).

#### الرأى المتحفظ

وفيما عدا تأثير التسويات المحتملة والتي كان من الممكن تحديد ضرورتها إذا ما تم موافقتنا بالدراسات المشار إليها في فقرة أساس ابداء الرأي فمن رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي المستقل للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.



سجل مراقبي المحاسبة لدى الهيئة العامة للرقابة

المالية رقم (٢٥٨)

س.م.م (٨١٧٣)

MAZARS مصطفى شوقي

تحريراً في : ٢٣ فبراير ٢٠٢٣.

شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة المركز المالى المجمعة

عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(المبالغ مدرجة بالجنيه المصرى)

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	إيضاح	الأصول
			<u>الأصول الغير متداوله</u>
٦٩ ١٢١ ٨٣٩	٦٧ ٥٥١ ٥٥٤	(٤)	أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ
١ ١١٩ ٣٥٤	-	(٥)	أصول حق استخدام
٤ ١٣٢ ٩٣٢	٤ ١٣٢ ٩٣٢	(٦)	إستثمارات فى شركات شقيقة
-	-	(٧)	إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٧٤ ٣٧٤ ١٢٥	٧١ ٦٨٤ ٤٨٦		مجموع الأصول الغير متداوله
			<u>الأصول المتداولة</u>
٤٥ ٥٠٤ ٥٥٥	٤٤ ١٨٠ ٧٦٣	(٨)	أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة
٨٠ ٠٢٧	-	(٩)	مخزون
٢٨ ٢٢٥ ٤٩٥	٢٧ ٨٨٨ ٧٠٦	(١٠)	عملاء وأوراق قبض
١٣ ٢٥٣ ٨٨٥	١٤ ٦٧٦ ٢١١	(٢٧)	المستحق من الأطراف ذات العلاقة
٢ ٢٠٠ ١٦٧	٢ ٩٣٥ ٠٦٧	(١١)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١ ٤٨٢ ٨٨١	١ ٤٨٩ ١٧٢	(١٢)	أصول ضريبية
٩١ ٠٧٥ ٣٥٧	٤٨ ٧٤٤ ٥٧٦	(١٣)	نقدية بالخزينة ولدى البنوك
١٨١ ٨٢٢ ٣٦٧	١٣٩ ٩١٤ ٤٩٥		مجموع الأصول المتداولة
٢٥٦ ١٩٦ ٤٩٢	٢١١ ٥٩٨ ٩٨١		إجمالى الأصول
			<u>حقوق الملكية والإلتزامات</u>
			<u>حقوق الملكية</u>
٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	(١٤)	رأس المال المدفوع
١٢ ١٧٢ ٣٥٨	١٢ ١٧٢ ٣٥٨	(١٥)	احتياطيات
(٨٧ ٧٨٩ ٥٩٠)	(١٠٣ ٣١٠ ٢٨٩)		خسائر مرحلة
١٦٦ ٣٠٤ ٤٠٣	١٥٠ ٧٨٣ ٧٠٤		حقوق ملكية الشريكة القابضة
١٣١ ٩٧٤	١٢٩ ٨٥٨	(١٦)	الحقوق الغير مسيطرة
١٦٦ ٤٣٦ ٣٧٧	١٥٠ ٩١٣ ٥٦٢		إجمالى حقوق الملكية
			<u>الإلتزامات الغير متداوله</u>
٢ ٦١٣ ٦٣٩	٢ ٦٨٧ ١١٥		إلتزامات ضريبية مؤجلة
٢ ٦١٣ ٦٣٩	٢ ٦٨٧ ١١٥		إجمالى الإلتزامات الغير متداولة
			<u>الإلتزامات المتداولة</u>
٢ ٩٧٨ ٧٨٦	٢ ٥٧٣ ٩٤١	(١٧)	مقاولون وموردون
٢٦ ٢٩٧ ٤٠٨	٢٧ ١٦٧ ٠٧٣	(١٨)	عملاء أرصدة دائنة
٤٣ ٣٩٤ ٠٠٢	١٧ ٤٥٧ ٤٦١	(١٩)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١ ٠٥١ ٧١٢	-	(٥)	إلتزامات مقابل عقود الإيجار
٤ ٣٩٧ ١٥٦	٤٦٥ ٠٠٠	(٢٧)	المستحق لاطراف ذات علاقة
١ ٣٧٥ ٢١٠	٢ ٢٤٢ ٦٢٧	(٢٠)	إلتزامات ضريبية
٧ ٦٥٢ ٢٠٢	٨ ٠٩٢ ٢٠٢	(٢١)	مخصصات
٨٧ ١٤٦ ٤٧٦	٥٧ ٩٩٨ ٣٠٤		مجموع الإلتزامات المتداولة
٢٥٦ ١٩٦ ٤٩٢	٢١١ ٥٩٨ ٩٨١		إجمالى حقوق الملكية والإلتزامات

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية المجمعة وتقرأ معها

- تقرير مراقب الحسابات مرفق.

الأستاذ/ محمد مبارك الهاجري  
رئيس مجلس الإدارة


الأستاذ/ محمد أحمد عباس  
عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

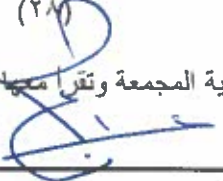
محاسب/ أحمد رشدي مكرم  
المدير المالي

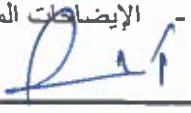
**شركة مينا للاستثمار السياحي والعقارى**  
**" شركة مساهمة مصرية "**  
**قائمة الدخل (الأرباح والخسائر) المجمعة**  
**عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢**  
**(المبالغ مدرجة بالجنيه المصرى)**

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	ايضاح	
٣ ٤١٢ ٦٣٠	٤ ٢٢٥ ٦٩٣	(٢٢)	إيرادات النشاط
(٢ ٧٠٢ ٣٤٧)	(٢ ٨١٧ ٢٩٢)	(٢٣)	تكاليف النشاط
٢٠٧ ٧٦٤	(٢ ٧٨٩ ٨٠٤)		نتائج أعمال نادي مينا جاردن سيتي
(٢ ٦٤٠ ٢٢٥)	(٢ ٦٢٤ ٩٦١)	(٤)	إهلاك أصول ثابتة
(١ ٧٢٢ ١٧٨)	(٤ ٠٠٦ ٣٦٤)		مجمعل خسارة
(٤٩٩ ٨٦٩)	(٦٢٤ ٦٥٠)	(٢٤)	مصروفات بيعيه وتسويقية
(١١ ٦٤٨ ٠٦٣)	(١١ ٨٨٣ ٨١٤)	(٢٥)	مصروفات عمومية وإدارية
(٢٨٣ ٥٢٦)	(١٤٠ ٩٥٩)	(٤)	إهلاك أصول ثابتة
(١ ١١٩ ٣٥٣)	(١ ١١٩ ٣٥٤)	(٥)	إستهلاك حق الاستخدام
٨٠ ٨٥٠	١٣ ٨٦٠	(١٠)	رد الأضمحلل في قيمة عملاء وأوراق قبض
(١ ٤٦١ ٣٠٥)	(٩٤ ٥٥٩)	(١١)	أضمحلل في أرصدة مدينة
(٢ ٧٠٢ ٢٢٤)	(١ ١٠٠ ٤٨٣)	(١٠)	الأضمحلل في قيمة العملاء وأوراق قبض
(١ ٢٦٨ ٢٧٥)	(٣ ٣٥٨ ٠٢١)	(٢٧)	إضمحلل في قيمة أطراف ذات علاقة
(١ ٥٠٠ ٠٠٠)	(١ ٥٦٢ ٩٩٨)	(٢١)	تدعيم مخصصات
٧٧٨ ٠٠١	٦١٩ ٧٤٨	(٢٦)	إيرادات متنوعة
٣٣٧ ٠٠٠	--	(٤)	أرباح بيع أصول ثابتة
١ ٥٣٢ ٨٦٨	٤ ٦٨١ ٩٦٦		فوائد بنكية داننة
(٦١ ١٤٢)	(٢٠٢ ٢٤٠)		فوائد تمويلية
(١٦٨ ٨٨٥)	٣ ٣٢٨ ٥٣١		فروق عملة
(١٩ ٧٠٦ ١٠١)	(١٥ ٤٤٩ ٣٣٧)		صافي خسارة العام قبل الضرائب
--	--		ضريبة الجارية
(١٧٩ ٧٦٨)	(٧٣ ٤٧٧)		ضريبة المؤجلة
(١٧٩ ٧٦٨)	(٧٣ ٤٧٧)		ضريبة الدخل عن العام
(١٩ ٨٨٥ ٨٦٩)	(١٥ ٥٢٢ ٨١٤)		صافي خسارة العام بعد الضرائب
(١٩ ٨٨٣ ٦٩٨)	(١٥ ٥٢٠ ٦٩٨)		<b>يوزع كالتالى:</b>
(٢ ١٧١)	(٢ ١١٦)	(١٦)	نصيب مساهمى الشركة القابضة
(١٩ ٨٨٥ ٨٦٩)	(١٥ ٥٢٢ ٨١٤)		نصيب الحقوق الغير مسيطرة
(٠,١٣)	(٠,٠٦)	(٢٨)	صافي خسارة العام
			نصيب السهم من الخسائر

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

  
**الأستاذ/ محمد مبارك الهاجري**  
 رئيس مجلس الإدارة

  
**الأستاذ/ محمد أحمد عباس**  
 عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

  
**محاسب/ أحمد رشدي مكرم**  
 المدير المالي

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقارى  
" شركة مساهمة مصرية "  
قائمة الدخل الشامل المجمعة  
عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصرى)

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
(١٩ ٨٨٥ ٨٦٩)	(١٥ ٥٢٢ ٨١٤)	صافى خسارة العام
--	--	بنود متعلقه بالدخل الشامل الأخر
(١٩ ٨٨٥ ٨٦٩)	(١٥ ٥٢٢ ٨١٤)	إجمالى الدخل الشامل عن العام

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة مينا للإستثمار السياحي والمقارن  
 " شركة مساهمة مصرية "  
 قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة  
 عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
 (المبالغ مدرجة بالجنيه المصري)

الإجمالي	الحقوق غير المسيطره	حقوق ملكية الشركه القابضة	خسائر مرحلة	احتياطي رأسمالي	احتياطي عام	احتياطي قانوني	رأس المال	
١٦٦ ٤٣٦ ٣٧٦	١٣١ ٩٧٤	١٦٦ ٣٠٤ ٤٠٢	(٨٧ ٧٨٩ ٥٩١)	٣٠٠ ٥٣٢	٩٨٥ ٩٧٨	١٠ ٨٨٥ ٨٤٨	٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	الرصيد في أول يناير ٢٠٢٢
(١٥٥٢٢ ٨١٤)	(٢ ١١٦)	(١٥٥٢٠ ٦٩٨)	(١٥٥٢٠ ٦٩٨)	--	--	--	--	المحول من الدخل الشامل
١٥٠ ٩١٣ ٥٦٢	١٢٩ ٨٥٨	١٥٠ ٧٨٣ ٧٠٤	(١٠٣ ٣١٠ ٢٨٩)	٣٠٠ ٥٣٢	٩٨٥ ٩٧٨	١٠ ٨٨٥ ٨٤٨	٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٩٣ ٤١٤ ٦٣٣	١٣٤ ١٤٥	٩٣ ٢٨٠ ٤٨٨	(٦٧ ٩٠٥ ٨٩٢)	٣٠٠ ٥٣٢	--	١٠ ٨٨٥ ٨٤٨	١٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في أول يناير ٢٠٢١
٩٢ ٩٠٧ ٦١٣	--	٩٢ ٩٠٧ ٦١٣	--	--	٩٨٥ ٩٧٨	--	٩١ ٩٢١ ٦٣٥	إحتياطي قانوني
(١٩ ٨٨٥ ٨٦٩)	(٢ ١٧١)	(١٩ ٨٨٣ ٦٩٨)	(١٩ ٨٨٣ ٦٩٨)	--	--	--	--	المحول من الدخل الشامل
١٦٦ ٤٣٦ ٣٧٧	١٣١ ٩٧٤	١٦٦ ٣٠٤ ٤٠٢	(٨٧ ٧٨٩ ٥٩١)	٣٠٠ ٥٣٢	٩٨٥ ٩٧٨	١٠ ٨٨٥ ٨٤٨	٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية المجمعة وتقرأ معها

شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(المبالغ مدرجة بالجنيه المصرى)

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	إيضاح	
(١٩٧٠٦١٠١)	(١٥٤٤٩٣٣٧)		<b>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</b>
			صافي خسارة السنة قبل الضرائب
			تعديلات لتسوية صافي الخسارة من أنشطة التشغيل
٢٩٢٣٧٥١	٢٧٦٥٩٢٠	(٤)	إهلاك أصول ثابتة
(٣٣٧٠٠٠)	--	(٤)	أرباح بيع أصول ثابتة
١١١٩٣٥٣	١١١٩٣٥٤	(٥)	إستيلاك حق الاستخدام
(١٥٣٢٨٦٨)	(٤٦٨١٩٦٦)		فوائد بنكية دائنة
(٦١١٤٢)	٢٠٢٢٤٠		فوائد مدفوعة
١٦٨٨٨٥	(٣٣٢٨٥٣١)		فروق تقييم عملة
١٥٠٠٠٠٠	١٥٦٢٩٩٨	(٢١)	تدعيم مخصصات
١٤٦١٣٠٥	٩٤٥٥٩	(١١)	مصرف إضمحلال في قيمة الأرصدة المدينة
٢٧٠٢٢٢٤	١١٠٠٤٨٣	(١٠)	مصرف إضمحلال في قيمة العملاء وأوراق القبض
(١١٧٦١٥٩٣)	(١٦٦١٤٢٨٠)		
(٢٤٢١٧٦٨٢)	١٣٢٣٧٩٢	(٨)	النقص (الزيادة) في الأعمال تحت التنفيذ بالتكلفة
(١٦٢٠)	٨٠٠٢٧	(٩)	النقص (الزيادة) في المخزون
١١٤٣٧٤٢	(٧٦٣٦٩٤)	(١٠)	(الزيادة) النقص في العملاء وأوراق القبض
١٢٠٤٨٨٠	(١٤٢٢٣٢٦)	(٢٧)	الزيادة) النقص في المستحق من الأطراف ذات العلاقة
٨٢١٢٣٨	(٨٢٩٤٥٩)	(١١)	(الزيادة) النقص في المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
(١٦٩٩٣)	(٦٢٩١)	(١٢)	(الزيادة) في الأصول الضريبية
٢٥١٢٨٤	(٤٠٤٨٤٥)	(١٧)	(النقص) الزيادة في المقاولون والموردون
(٩٠٨٨٠١)	٨٦٩٦٦٥	(١٨)	الزيادة (النقص) في عملاء أرصدة دائنة
٢٤٨٣٠٤٩٢	(٢٥٩٣٦٥٤١)	(١٩)	(النقص) الزيادة في الدائنون الأرصدة قصيرة الأجل
٤٣٩٧١٥٦	(٣٩٣٢١٥٦)	(٢٧)	(النقص) الزيادة في المستحق للأطراف ذات العلاقة
٩٤٤٦٢٧	٨٦٧٤١٧	(٢٠)	الزيادة في التزامات ضريبية
(٣٣١٣٢٧٠)	(٤٦٧٦٨٦٩١)		<b>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</b>
٦١١٤٢	(٢٠٢٢٤٠)		فوائد مدفوعة
(٢٢٨٦٠٠)	(١١٢٢٩٩٨)	(٢١)	المخصصات المستخدمة
(٣٤٨٠٧٢٨)	(٤٨٠٩٣٩٢٩)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة) في أنشطة التشغيل
			<b>التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار</b>
١٥٣٢٨٦٨	٤٦٨١٩٦٦		متحصلات من فوائد بنكية دائنة
٣٣٧٠٠٠	١٨٨٩٢	(٤)	متحصلات من بيع أصول ثابتة
(٣٥٤٥٤٧)	(٢٨٢٣٢٢)	(٤)	مدفوعات في شراء أصول ثابتة
--	(٩٣٢٢٠٧)	(٤)	مدفوعات في مشروعات تحت التنفيذ
١٥١٥٣٢١	٣٤٨٦٣٢٩		صافي التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار
			<b>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</b>
٩٢٩٠٧٦١٣	--	(١٤)	المحصل من حساب زيادة رأس المال
(١١٨٦٩٩٥)	(١٠٥١٧١٢)		المدفوع في التزامات مقابل عقود الإيجار
٩١٧٢٠٦١٨	(١٠٥١٧١٢)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) المتاحة من أنشطة التمويل
٨٩٧٥٥٢١١	(٤٥٦٥٩٣١٢)		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال السنة
(١٦٨٨٨٥)	٣٣٢٨٥٣١		فروق تقييم عملة
١٤٨٩٠٣١	٩١٠٧٥٣٥٧	(١٣)	النقدية وما في حكمها أول السنة
٩١٠٧٥٣٥٧	٤٨٧٤٤٥٧٦	(١٣)	النقدية وما في حكمها آخر السنة

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.



فهرس الأيضاحات

<u>صفحة</u>	<u>البيان</u>	<u>الأيضاح</u>
٨	١. نشأة و غرض شركات المجموعة	
٨	٢. أسس إعداد القوائم المالية المجمعة	
١٠	٣. السياسات المحاسبية المتبعة	
١٨	٤. أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ	
١٩	٥. أصول حق إستخدام	
١٩	٦. إستثمارات فى شركات شقيقة	
٢٠	٧. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	
٢١	٨. أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة	
٢٢	٩. مخزون	
٢٢	١٠. عملاء وأوراق قبض	
٢٢	١١. مدينون وأرصدة مدينة أخرى	
٢٣	١٢. أصول ضريبية	
٢٣	١٣. نقدية بالخرينة ولدى البنوك	
٢٣	١٤. رأس المال المدفوع	
٢٣	١٥. احتياطات	
٢٤	١٦. الحقوق غير المسيطرة	
٢٤	١٧. مقاولون وموردون	
٢٤	١٨. عملاء أرصدة دائنة	
٢٤	١٩. دائنون وأرصدة دائنه أخرى	
٢٤	٢٠. إلتزامات ضريبية	
٢٥	٢١. المخصصات	
٢٥	٢٢. إيرادات النشاط	
٢٥	٢٣. تكاليف النشاط	
٢٥	٢٤. مصروفات بيعية وتسويقية	
٢٦	٢٥. مصروفات عمومية وإدارية	
٢٦	٢٦. إيرادات متنوعة	
٢٧	٢٧. المعاملات مع الأطراف ذوى العلاقة	
٢٨	٢٨. نصيب السهم الأساسي / المخفض من الخسائر:	
٢٨	٢٩. القيمة العادلة للأدوات المالية	
٢٨	٣٠. إدارة مخاطر	
٢٨	٣١. خطر الإئتمان	
٢٨	٣٢. مراكز العملات الهامة	
٢٩	٣٣. خطر السيولة	
٢٩	٣٤. الموقف الضريبي	
٣٤	٣٥. أحداث هامة	

## ١. نشأة وغرض شركات المجموعة

### أ. شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى (الشركة القابضة)

تأسست شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى (شركة مساهمة مصرية) فى جمهورية مصر العربية فى ٣ ديسمبر ١٩٨٧ وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ و تم تسجيلها بمكتب السجل التجارى استثمار القاهرة رقم (٧٠٠) بتاريخ ١٦ يوليو ١٩٩٦ و تم قيد أسهم الشركة بالبورصة المصرى بتاريخ ١٦ سبتمبر ١٩٩٠ وذلك بغرض شراء العقارات والأراضى وتقسيمها وإمدادها بالمرافق بغرض إقامة المنشآت على إختلاف أنواعها بغرض البيع أو التأجير والقيام بجميع أعمال المقاولات المتكاملة وكذلك تصنيع مستلزمات الإنتاج اللازمة لخدمة أغراض الشركة وكذا إدارة وتسويق المشروعات المختلفة.

### ب. شركة مينا للمشروعات الزراعية (مينا لاندسكيب) (شركة تابعة)

تأسست شركة مينا للمشروعات الزراعية (مينا لاندسكيب) (شركة ذات مسئولية محدودة) فى جمهورية مصر العربية فى ٩ ديسمبر ١٩٩٥ وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بغرض القيام بأعمال المقاولات الزراعية واللاندسكيب والتوريدات وأعمال الحفر وتنسيق الحدائق والتوكيلات التجارية والتصدير والإستيراد وتجارة البذور والتقاوى، أشغال عامة، أعمال محطات قرى مائية وحرارية وزراعة وتثجير شبكات الري وأعمال مبانى متكاملة. وبناءً على قرار الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ٣ مايو ٢٠٠٩ تمت الموافقة على تغيير الشكل القانونى للشركة إلى شركة مساهمة مصرية وكذا الموافقة على تقييم الشركة من قبل الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة بمبلغ ١١٠.٠٠٠ جنيه وقد تم التسجيل بالسجل التجارى بتاريخ أول نوفمبر ٢٠١٠، وبناءً على قرار الجمعية الغير عادية بتاريخ ١٨ أغسطس ٢٠٢٢ تم الموافقة على تصفية الشركة.

### ج. شركة مينا سيتى سنتر للمجمعات التجارية والإدارية (شركة تابعة)

تأسست شركة مينا سيتى سنتر (شركة مساهمة مصرية) فى جمهورية مصر العربية فى سبتمبر ٢٠٠٤ وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بغرض إنشاء وإدارة المجمعات التجارية الترفيهية والتي تحتوى على محلات تجارية ومطاعم ودور سينما ومسرح وملاهى، وبتاريخ ١٦ مارس ٢٠١١ قامت إدارة الشركة بإخطار مصلحة الضرائب بوقف النشاط جزئياً ابتداء من أول أبريل ٢٠١١.

### د. شركة مينا للمنتجات السياحية (شركة تابعة)

تأسست شركة مينا للمنتجات السياحية (شركة مساهمة مصرية) فى جمهورية مصر العربية فى ديسمبر ٢٠٠٤ وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بغرض إنشاء وتملك وإدارة الفنادق والقرى السياحية والموتيلات فى جميع أنحاء الجمهورية وما يرتبط بها من أنشطة وخدمات مكملة ومرتبطة فيما عدا النقل الجوى.

### هـ. الشركة المصرية لإدارة المشروعات والتسويق (شركة تابعة)

تأسست الشركة المصرية لإدارة المشروعات والتسويق (شركة مساهمة مصرية) فى جمهورية مصر العربية فى ديسمبر ٢٠٠٤ وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولانحته التنفيذية بغرض تقديم الخدمات الهندسية العقارية بما فيها إدارة المشروعات وصيانتها والمنتجات والطرق والميادين والشوارع والحدائق وأعمال الأمن والنظافة بالإضافة إلى التسويق العقارى داخل المناطق العمرانية الجديدة، وبتاريخ ١٦ مارس ٢٠١١ قامت إدارة الشركة بإخطار مصلحة الضرائب بوقف النشاط جزئياً ابتداء من اول أبريل ٢٠١١.

### و. شركة مينا للتنمية والإستثمارات السياحي (شركة تابعة)

تأسست شركة مينا للتنمية والإستثمارات السياحي (شركة مساهمة مصرية) فى جمهورية مصر العربية فى ١٢ يناير ٢٠٠٩ وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بغرض شراء الأراضى وتقسيمها وكذا إدارة المشروعات وإقامة القرى السياحية قامت إدارة الشركة بتقديم طلب بوقف النشاط ابتداء من اول مايو ٢٠١١ من المستشار الضريبى للشركة.

## ٢. أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

### أ. السياسات المحاسبية المطبقة

١. أعدت القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين ذات العلاقة والتي تم تطبيقها على مدار السنة المالية الا اذا ذكر خلاف ذلك، وإعداد القوائم المالية مسئولية إدارة الشركة.

٢. 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 الارباح والخسائر.
  - الاستثمارات المالية المتاحة للبيع.
  - المشتقات المالية.
  - يتم تحديد القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية المتداولة فى سوق نشط على أساس السعر المعلن لها فى تاريخ المركز المالى وبالنسبة للأصول والالتزامات المالية التى ليس لها سوق نشط يتم تحديد القيمة العادلة باستخدام احد أساليب التقييم والتي تتضمن اسلوب القيمة الحالية واسلوب التدفقات النقدية المخصومة او الرجوع الى القيمة الحالية لإدارة مالية مشابهة تقريبا لإدارة المالية التى 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.

٣. يتطلب إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية استخدام تقديرات وافتراسات قد تؤثر على قيم الأصول والالتزامات والافصاح عن الأصول والالتزامات المحتملة فى تاريخ القوائم المالية ، وكذا قد تؤثر على قيم الإيرادات والمصروفات خلال السنة، وعلى الرغم من ان تلك التقديرات والافتراسات تعد فى ضوء افضل المعلومات المتاحة للإدارة حول الاحداث والمعاملات الجارية الا أن النتائج الفعلية قد تختلف عن تلك التقديرات.

#### ب. أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

- تتضمن القوائم المالية المجمعة الأصول والالتزامات ونتائج أعمال شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى وكافة الشركات التابعة لها - والتي تسيطر عليها - والمتمثلة فى الآتى:

نسبة السيطرة	نسبة السيطرة	الكيان	الشركة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	القانونى	
٪٩٥	٪٩٥	(ش.م.م.)	شركة مينا للمشروعات الزراعية (مينا لاندسكيب)
٪٩٨	٪٩٨	(ش.م.م.)	شركة مينا سيتى سنتر للمجمعات التجارية والادارية
٪٩٩,٩٨	٪٩٩,٩٨	(ش.م.م.)	شركة مينا للمنتجات السياحية
٪٦٤,٦٠	٪٦٤,٦٠	(ش.م.م.)	الشركة المصرية لإدارة المشروعات والتسويق
٪٩٩,٨٠	٪٩٩,٨٠	(ش.م.م.)	شركة مينا للتنمية والاستثمارات السياحية

#### وقد أعدت القوائم المالية المجمعة وفقاً للأسس الآتية

- تجميع القوائم المالية للشركة القابضة والشركات التابعة بتجميع البنود المتشابهة من الأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات باستخدام طريقة الإقتناء وذلك عن إنتقال السيطرة للمجموعة.
- إستبعاد كافة المعاملات والأرصدة بين كافة شركات المجموعة وكذا الأرباح غير المحققة الناتجة عن المعاملات المتبادلة فيما بينهم.
- كما يتم قياس كل من المقابل المدفوع و صافى قيم الأصول المقنتاة القابلة للتحديد عند عملية الإقتناء بالقيمة العادلة، ويتم إجراء اختبارات الإضمحلال للشهرة الناتجة من عملية الإقتناء بأى أرباح ناتجة من عملية الشراء ويتم الاعتراف بها فى قائمة الأرباح أو الخسائر، ويتم قياس المقابل المادى المحتمل بالقيمة العادلة فى تاريخ الإقتناء وفى حالة ان الإلتزام بدفع المقابل المحتمل استوفى الشروط المحددة لتعريف اداة حقوق الملكية يتم تبويبه ضمن حقوق الملكية ولا يتم معالجة التسوية اللاحقة لة ضمن حقوق الملكية ، بخلاف ماسبق فإن أى مقابل مادى محتمل آخر يتم إعادة قياسه بالقيمة العادلة فى تاريخ إعداد القوائم المالية مع الاعتراف بأى تغيرات فى القيمة العادلة ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر.
- يتم إثبات الحقوق غير المسيطرة والمتمثلة فى حصتهم فى صافى أصول الشركات التابعة فى تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة وإظهارها فى بند مستقل بالقوائم المالية المجمعة بعد حقوق الملكية.

- عند زيادة نصيب الحقوق غير المسيطرة فى خسائر الشركات التابعة بما يزيد عن حقوق ملكيتهم فى تلك الشركات يتم تحميلها على حقوق الأغلبية.
- عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة فإنها تستبعد الأصول والالتزامات والحقوق غير المسيطرة وبنود الدخل الشامل الأخر الخاصة بها مع الإعراف بأى أرباح أو خسائر ناتجة عن فقد السيطرة ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر.

### ٣. السياسات المحاسبية المتبعة

#### أ. عملة التعامل والعرض

يتم إثبات المعاملات بالدفاتر بعملة البيئة الاقتصادية التى تزاوُل بها المنشأة أنشطتها الرئيسية وهى الجنيه المصرى، كما يتم إثبات المعاملات التى تتم بالعملات الأجنبية فى الدفاتر بترجمة تلك المعاملات إلى الجنيه المصرى طبقاً لأسعار الصرف السارية فى تاريخ إثبات تلك المعاملات.

#### ب. 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.

#### ج. التغيير فى السياسات المحاسبية

ويتمثل فى التغيير 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 التغيير فى السياسات بأثر رجعى وإثبات تلك الآثار بالأرباح المرحلة ضمن حقوق الملكية (إن وجدت).

#### د. المعاملات والأرصدة

يتم ترجمة 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.

#### هـ. الأصول الثابتة وإهلاكاتها

يتم إثبات الأصول الثابتة بتكلفتها التاريخية - تكلفة الاقتناء - على أن يتم إهلاك الأصل عندما يكون متاحاً للاستخدام أى عندما يصبح الأصل قابلاً للتشغيل الفعلى بالطريقة التى 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:

الأصل	السنوات	الأصل	السنوات
مبانى وتجهيزات	٥٠	حاسبات آلية	٣
وسائل نقل وانتقال	٤	آلات ومعدات	٤
أثاث ومهمات مكتبية	٣	عدد وأدوات	٤
لوحات إعلانية	٤	برامج	٤

وتتوقف رسملة المصروفات على القيمة الدفترية للأصل عندما يصل الأصل إلى الموقع، والحالة الذى اقتنى من أجلها لى يصبح قادراً على التشغيل بالطريقة التى 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 الأرباح أو الخسائر عن السنة المالية التي تم تحمل تلك المصروفات خلالها.

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

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

#### التكاليف اللاحقة على اقتناء الأصل

قد تحتاج المكونات الرئيسية لبعض الأصول الثابتة إلى استبدال على فترات زمنية ويتم معالجة هذه المكونات الرئيسية كأصول ثابتة منفصلة لأن عمرها الإنتاجي يختلف عن العمر الإنتاجي المقدر للأصل 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.

#### 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.

#### الأرباح والخسائر من بيع أصول ثابتة

يتم إثبات أرباح أو خسائر من بيع الأصل الثابت عندما يتم استبعاد أصل وفقاً لقرار مجلس الإدارة باستبعاد الأصل سواء بالبيع أو التخريد، في حالة البيع يتم تخفيض ثمن البيع بصافى القيمة الدفترية للأصل الثابت وقت الاستبعاد.

#### و. الإستثمارات

##### - إستثمارات فى شركات شقيقة

يتم ادراج الإستثمارات فى الشركات التى تمتلك فيها الشركة نفوذ مؤثر، ولكنها ليست شركة تابعة أو ذات ترتيبات مشتركة ضمن بند إستثمارات فى شركات شقيقة، حيث يتم الإثبات الأولى لتلك الإستثمارات بالتكلفة فى تاريخ الحيازة و يتم إعادة قياس تلك الإستثمارات فى نهاية كل فتره ماليه بإتباع أسلوب التكلفة على أن يتم إعادة القياس بإتباع أسلوب حقوق الملكيه عند إعداد القوائم الماليه المجمعه و ذلك بالتغير فى حقوق ملكية الشركه الشقيقه بعد تاريخ الحيازه مع تخفيض ذلك الإستثمار بقيمة أى توزيعات محصلة أو معلنة.

##### - إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

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

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

#### ز. أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة

تشتمل على تكلفة إقتناء أراضى لإستخدامها فى مشروعات الشركة مضافاً إليها كافة التكاليف المتعلقة بتنمية وتطوير تلك الأراضى وكذلك تكلفة التشييد للوحدات التى لم تصل إلى مرحلة الإتمام.

#### ح. 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 تكلفة إقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدتها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاء التى قد تشيد عليها والتكاليف الأخرى التى تتحملها المنشأة للوصول بها إلى الحالة التى تجعلها صالحة للإستخدام.

#### ط. 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 الراهنه، 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 الأرباح أو الخسائر بالانخفاض فى قيمة المخزون المتقادم والبطيء الحركة لتحقيق مفهوم صافى القيمة البيعية لكافة أنواع المخزون.

#### ي. العملاء وأوراق القبض والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى

يتم إثبات العملاء وأوراق القبض والمدينون والحسابات المدينة الأخرى بالقيمة الاسمية مخصصاً منها أية مبالغ من المتوقع عدم تحصيلها والتي يتم تقديرها فى نهاية السنة عندما يكون من غير المحتمل تحصيل المبلغ بالكامل كما يتم تخفيض قيمة العملاء وأوراق القبض والمدينون بقيمة الديون الرديئة عند تحديدها. هذا ويتم إثبات الأرصدة المدينة الأخرى بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض فى القيمة. يتم إثبات مخصص خسارة وفقاً للخسائر الإئتمانية المتوقعة وفقاً للسياسة المعتمدة من عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذى بتاريخ ١٢ يناير ٢٠٢٢ نتيجة تطبيق نموذج الخسائر الإئتمانية المتوقعة على الأضمحلل فى العملاء وأوراق القبض والأطراف ذات العلاقة.

#### ك. المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام حال قانونى أو التزام حكمى مستدل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث فى الماضى 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 فى الاعتبار، هذا ويتم مراجعة المخصصات فى تاريخ القوائم المالية وتعديلها (عند الضرورة) لإظهار أفضل تقدير لها.

#### ل. الإحتياطيات

##### الإحتياطى القانونى

طبقاً للنظام الأساسى للشركة يجنب ٥% من صافى الربح لتكوين احتياطي قانونى، ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الإحتياطي ٥٠% من رأس المال المصدر، ومتى نقص الإحتياطي تعين العودة إلى الإقتطاع.

##### إحتياطي عام

طبقاً للنظام الأساسى للشركة يجوز للجمعية العامة بناءً على إقتراح من مجلس الإدارة تدعيم هذا الإحتياطي من الأرباح بعد التوزيع ويجوز استخدام الإحتياطي فيما يعود بالنفع على الشركة أو على المساهمين ولا يجوز التصرف فيه إلا بموافقة الجمعية العامة.

##### إحتياطي رأسمالى

طبقاً للنظام الأساسى للشركة يتم تدعيم هذا الإحتياطي بقيمة الأرباح الرأسمالية قبل التوزيع.

#### م. ضريبة الدخل :

##### ضريبة الدخل

تتضمن ضريبة الدخل على أرباح السنة كل من ضريبة السنة والضريبة المؤجلة، ويتم إثباتها بقائمة الأرباح أو الخسائر عن السنة باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة ببنود حقوق الملكية والتي يتم إثباتها مباشرة من ضمن حقوق الملكية.

##### الضريبة الجارية

هذا ويتم إثبات ضريبة الدخل على صافي الربح الخاضع للضريبة باستخدام أسعار الضريبة السارية فى تاريخ اعداد القوائم المالية بالإضافة إلى الفروق الضريبية الخاصة بالسنوات السابقة.

##### الضريبة المؤجلة

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة والناشئة عن فروق مؤقتة بين القيمة الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأساس المحاسبى وقيمتها طبقاً للأساس الضريبى. هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناءً على الطريقة المتوقعة لتحقيق أو تسوية قيم الأصول والالتزامات، باستخدام أسعار الضريبة السارية فى تاريخ اعداد القوائم المالية. ويتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة للمنشأة عندما يكون هناك احتمال قوى بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة فى المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل، ويتم تخفيض قيمة الأصول الضريبية المؤجلة بقيمة الجزء الذى لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال السنوات التالية.

#### ن. الإيرادات من التعاقد مع العملاء

يتم الاعتراف بالإيراد بصورة تعكس إنتقال السلع أو أداء الخدمات المتعهد بها إلى العملاء بمبلغ يمثل المقابل الذى تتوقع المنشأة أن يكون لها حق فيه فى مقابل تلك السلع أو الخدمات ويتم ذلك من خلال الخطوات التالية:

تحديد العقد مع العميل: العقد هو اتفاقية بين طرفين أو أكثر تنشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ وتطبق على كل عقد تم الاتفاق عليه مع العميل و فى بمعايير محددة.

تحديد التزامات الأداء فى العقد: يحتوى العقد على عهود بتحويل سلعة أو خدمة للعميل، تستخدم المنشأة ذات الطريقة لقياس مدى تقدمها نحو الوفاء الكامل بالتزام الأداء بتحويل كل سلعة أو خدمة مميزة بذاتها فى السلسلة إلى العميل.

تحديد سعر المعاملة: يجب على المنشأة أن تأخذ فى الإعتبار شروط العقد وممارساتها التجارية المعتادة لتحديد سعر المعاملة. وسعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذى تتوقع المنشأة أن يكون لها حق فيه مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتعهد بها للعميل قد يتضمن المقابل المتعهد به فى عقد مع عميل مبالغ ثابتة أو مبالغ متغيرة أو كليهما. تؤثر طبيعة وتوقيت ومبلغ المقابل المتعهد به من قبل العميل على تقدير سعر المعاملة.

توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء فى العقد: الهدف من توزيع سعر المعاملة هو أن تقوم المنشأة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام أداء (أو سلعة أو خدمة مميزة بذاتها) بمبلغ يعكس المقابل الذى تتوقع المنشأة أن يكون لها حق فيه مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل لتحقيق الهدف من التوزيع، تقوم المنشأة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام أداء يتم تحديده فى العقد على أساس سعر بيع نسبى مستقل. إذا كان سعر البيع غير ملحوظ تقوم المنشأة بتقديره فى بعض الأحيان يتضمن سعر المعاملة خصماً أو مبلغاً متغيراً من المقابل يتعلق بالكامل بجزء من العقد تحدد المتطلبات عند تخصيص المنشأة الخصم أو المقابل المتغير لواحد أو أكثر و لكن ليس كل التزامات الأداء (أو السلع المميزة أو الخدمات) فى العقد.

#### إيرادات التنمية العقارية

يتم إثبات إيرادات التنمية العقارية الخاصة بوحدات المشروعات المباعة من الشركة للعملاء كوحدة كاملة فيتم إثبات الإيراد عند التسليم وذلك عند انتقال المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية الوحدة للمشتري.

#### إيرادات المقاولات

فيما يتعلق بالوحدات التى تنشئها الشركة لصالح العملاء فيتم إثبات الإيرادات طبقاً لنسبة الإتمام وتحدد هذه النسبة على أساس تكلفة الوحدة الفعلية حتى تاريخه وذلك مقارنة بالتكلفة الإجمالية المقدرة للوحدة (المعدة بمعرفة الإدارة الهندسية بالشركة) عدا مصروفات التسويق والبيع وتكلفة التمويل.

#### إيرادات إنشاء وتسويق وحدات سكنية

يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن إنشاء وتسويق الوحدات السكنية طبقاً لنسبة الإتمام عندما يكون من المحتمل أن تحقق للمنشأة منافع اقتصادية متوقعة وتحدد عندما يمكن تحديد التكاليف المتصلة بالعقد وقياسها بطريقة موثوق بها ويمكن قياس تلك الإيرادات بطريقة موثوق فيها.

#### إيرادات إدارة وتسويق المشروعات

يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن إدارة وتسويق مشروع مينا (٥) وفقاً للعقد المبرم مع مجموعة فلوريدا للتنمية والإنشاءات.

#### تكاليف المشروعات

##### تكاليف التنمية العقارية

يتم إثبات التكاليف عن وحدات المشروعات المسلمة وفقاً للتكلفة الفعلية للمشروع أما التكلفة الفعلية للوحدات غير المسلمة وكذلك التكاليف المنصرفة على المشروعات فيتم إدراجها ببند أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة ضمن الأصول المتداولة.

#### تكاليف إنشاء وبيع وتسويق وتقديم خدمات

يتم إثبات التكاليف الخاصة بالبيع و التسويق و تقديم الخدمات فى تاريخ تقديم الخدمة للعميل.

#### ز. الإضمحلال فى قيم الأصول

##### الأصول المالية

##### الإعتراف والقياس

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

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 المالى بالتكلفة المستهلكة عندما يكون الاحتفاظ بالأصل المالى ضمن نموذج أعمال هدفه هو الاحتفاظ بالأصول المالية لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية فقط وينشأ عن هذا التعاقد دفعات نقدية محددة المدة وتشمل دفعات من المبلغ الأسمى والفائدة عليه.

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

##### الإضمحلال فى الأصول المالية

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

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

وفقاً للسياسة المعتمدة من المدير التنفيذي بتاريخ ١٢ يناير ٢٠٢٢ تمت الموافقة على اعتماد انخفاض الأرصدة فى قيمة العملاء وأوراق القبض والأطراف ذات العلاقة وفقاً لنسب الإضمحلال على أن ترتبط النسبة بالمدة الإئتمانية الممنوحة والمتفق عليها وما يزيد عن هذه المدة يتم إحتساب إضمحلال لها.

##### الأصول غير المالية

##### الإضمحلال فى قيمة الأصول غير المالية

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

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



تتمثل القيمة الإستردادية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد فى قيمته الإستخدامية أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر. يتم مراجعة خسائر الإضمحلال المعترف بها فى الفترات السابقة للأصول الأخرى فى تاريخ الميزانية. وفى حالة وجود مؤشرات لأنخفاض الخسارة أو عدم وجودها. يتم عكس أثر خسائر الإضمحلال وذلك فى حدود التى لا تتجاوز فيها القيمة الدفترية للأصل قيمته التى كان سيتم تحديدها (بعد خصم الإهلاك) لو لم يتم الإعتراف بخسارة الإضمحلال. تعتمد الشركة فى إحتساب الإنخفاض فى القيمة على موازنة مفصلة وإحتسابات التنبؤات، والتى يتم إعدادها بشكل منفصل لكل وحدة توليد نقد تابعة للشركة حيث يتم تخصيص الأصل الفردى تغطى الموازنة التنبؤات عادة فترة من سنة إلى خمس سنوات، يتم إحتساب معدل نمو طويلاً للأجل ويتم تطبيقه على التدفقات النقدية المستقبلية للمشروع بعد العام الخامس، يتم إدراج خسائر الإنخفاض فى القيمة فى قائمة الدخل الشامل المستقلة ضمن بنود المصروفات التى تتوافق مع وظيفة الأصل المنخفضة قيمته.

#### ح. قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقاً للطريقة غير المباشرة، ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تتضمن النقدية وما فى حكمها الأرصدة النقدية والودائع لأجل والتى تاريخ إستحقاقها لا يزيد عن ثلاثة أشهر.

#### و. الإقتراض وتكلفة الإقتراض

##### الإقتراض والتسهيلات الائتمانية

يتم الاعتراف الأولي بالقروض والتسهيلات الائتمانية الي تحصل عليها الشركة بالقيمة العادلة مخصوماً منها تكلفة المعاملة، ويتم قياس تلك القروض والتسهيلات لاحقاً بالتكلفة المستهلكة على أن يتم الاعتراف بقائمة الأرباح أو الخسائر بالفرق بين المتحصلات النقدية من القروض (مخصوماً منها تكلفة المعاملة) والقيمة المطلوب سدادها فى تاريخ الاستحقاق وذلك على مدار عمر القرض أو التسهيل باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

##### تكلفة الإقتراض

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

##### بدء الرسملة

تبدأ رسملة تكلفة الإقتراض كجزء من تكلفة الأصل المؤهل لتحمل تكلفة الإقتراض عندما:

- يتم الإنفاق على الأصل.

- تكبد المنشأ تكلفة إقتراض.

تكون الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للاستخدام فى الأغراض المحددة له أو بيعة للغير محل تنفيذ فى الوقت الحالى.

##### تعليق الرسملة

يجب التوقف عن رسملة تكلفة الإقتراض خلال الفترات التى تتعطل فيها أعمال الإنشاء الفعالة للأصل.

##### التوقف عن الرسملة

يجب الإنتهاء من عملية رسملة تكلفة الإقتراض عندما يتم الإنتهاء من كل الأنشطة الجوهرية اللازمة لإعداد الأصل المؤهل لتحمل تكلفة الإقتراض للاستخدام فى الأغراض المحددة له أو لبيعه للغير.

عندما يتم الإنتهاء من إنشاء أجزاء من الأصل المؤهل لتحمل تكلفة الإقتراض ويكون من الممكن استخدام كل جزء من هذه الأجزاء أثناء استمرار عملية إنشاء باقى الأجزاء الأخرى فإنه يتعين التوقف عن رسملة تكلفة الإقتراض على الأجزاء المنتهية طالما تم الإنتهاء من كل الأنشطة الجوهرية اللازمة لإعداد هذه الأجزاء للاستخدام فى الأغراض المحددة أو لبيعه للغير.

#### ز. عقود التأجير

معيار المصري رقم (٤٩) سوف ينتج عنه أن جميع الإيجارات سوف يتم الإعراف بها فى قوائم المركز المالى للمستأجرين كما أن التمييز بين الإيجارات التشغيلية والإيجارات المالية سوف يتم إلغانه. وسوف يتم الإعراف بالأصل (حق إستخدام العنصر المستأجر) والإلتزام المالى لدفع الإيجار تحت ظل المعيار الجديد. ويستثنى فقط الإيجارات قصيرة الأجل وذات القيمة المنخفضة.  
فى تاريخ بداية عقد التأجير يتم قياس أصل " حق الإستخدام " بالتكلفة والتي تتكون من مبلغ القياس الأولى للإلتزام عقد التأجير، و دفعات عقد التأجير التى تمت فى أو قبل تاريخ بداية العقد ناقصاً حوافز الإيجار المستلمة، وأي تكاليف مباشرة أولية متكبدة .

يتم فى تاريخ بداية عقد التأجير قياس إلتزام عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة فى ذلك التاريخ، يتم خصم دفعات الإيجار بإستخدام معدل الفائدة الضمنى فى عقد التأجير إذا كان يمكن تحديد ذلك المعدل بسهولة. وإذا لم يكن فى الإمكان تحديد ذلك المعدل بسهولة يتم إستخدام سعر الفائدة على الإقتراض الإضافى.  
بعد تاريخ بداية عقد التأجير يتم قياس أصل " حق الإستخدام " بتطبيق نموذج التكلفة حيث يتم قياس أصل " حق الإستخدام" بالتكلفة مطروحاً منها أي مجمع إستهلاك وأي مجمع خسائر إضمحلال فى القيمة ومعدلة بأي إعادة قياس إلتزام عقد التأجير عن طريق زيادة المبلغ الدفترى ليعكس الفائدة على إلتزام عقد التأجير وتخفيض المبلغ الدفترى ليعكس دفعات الإيجار وإعادة قياس المبلغ الدفترى ليعكس أي إعادة تقييم أو تعديلات لعقد التأجير ليعكس فى جوهرة دفعات الإيجار الثابتة المعدلة .  
يتم تطبيق متطلبات الإهلاك الواردة فى معيار المحاسبة المصرى "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" فى إستهلاك أصل "حق الإستخدام"

فى حالة ما إذا كان عقد التأجير يحول ملكية الأصل محل العقد فى نهاية مدة عقد التأجير أو إذا كانت تكلفة الأصل "حق الإستخدام" تعكس أن المستأجر سيمارس خيار الشراء، فيجب إستهلاك أصل " حق الإستخدام " من تاريخ بداية عقد التأجير وحتى نهاية العمر الإنتاجى للأصل محل العقد . وفيما عدا ذلك يجب إستهلاك الأصل " حق الإستخدام " من تاريخ بداية عقد التأجير إلى نهاية العمر الإنتاجى لأصل "حق الإستخدام" أو نهاية مدة عقد التأجير أيهما أقرب.  
يتم تطبيق معيار المحاسبة المصرى الخاص ب " إضمحلال قيمة الأصول " لتحديد ما إذا كان أصل " حق الإستخدام " قد اضمحلت قيمته، وللمحاسبة عن أي خسائر إضمحلال .

#### ط. الأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية فى الأصول والالتزامات المالية ذات الطبيعة النقدية بالشركة، والتي تتمثل فى الأرصدة النقدية والحسابات الجارية بالبنوك والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى والاستثمارات فى الأوراق المالية على اختلاف أنواعها، كما تتمثل الإلتزامات المالية فى أرصدة البنوك الدائنة (سحب على المكشوف) والدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى، ويتم إثبات تلك الأدوات وإعادة قياسها طبقاً لما يلى :

#### أصول مالية متاحة للبيع

تتمثل الأصول المالية المتاحة للبيع فى تلك الاستثمارات التى لم يتم تصنيفها كاستثمارات فى أوراق مالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر أو كاستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، بالإضافة إلى الاستثمارات فى الشركات الشقيقة التى لم يعد للشركة نفوذ مؤثر عليها، حيث يتم المحاسبة عن ذلك الإستثمار فى هذه الحالة طبقاً للمعيار المحاسبى المصرى رقم (٢٦) الخاص بالأدوات المالية -الاعتراف والقياس- وذلك فى التاريخ الذى لم يعد فيه للشركة نفوذ مؤثر على الشركة الشقيقة.

#### القياس والقياس اللاحق:

##### سوق نشط

يتم الإثبات الأولى بالتكلفة - تكلفة الإقتناء فى تاريخ إصدار أمر الشراء - والذى يمثل القيمة العادلة لتلك الاستثمارات وقت تنفيذ المعاملة، على أن يتم إعادة قياس وتقييم تلك الاستثمارات - عند إعداد التقارير أو فى نهاية السنة المالية - بالقيمة السوقية، وذلك من واقع أسعار الإقفال بيورصة الأوراق المالية على اعتبار أنها تمثل القيمة العادلة لها فى ذلك التاريخ لكل استثمار على حدة وداخل كل قطاع.

#### سوق غير نشط

يتم الإثبات الأولى بالتكلفة - تكلفة الاقتناء فى تاريخ إصدار أمر الشراء - والذى يمثل القيمة العادلة لتلك الاستثمارات وقت تنفيذ المعاملة، على أن يتم إعادة قياس وتقييم تلك الاستثمارات - عند إعداد التقارير أو فى نهاية السنة المالية - بالقيمة العادلة باستخدام أحد أساليب التقييم المتعارف عليها والتي يمكن الاعتماد عليها لتحديد القيمة العادلة وذلك لكل استثمار على حدة وداخل كل قطاع.

#### ي. المعاملات 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. فوائد داننة:

الفوائد الداننة يتم الاعتراف بها على أساس نسبة زمنية آخذاً فى الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل.

#### ل. أهداف وسياسات وأساليب إدارة رأس المال

تقوم إدارة الشركة بالعمل على تحقيق أهداف وسياسات إدارة رأس مال الشركة والتي تتضمن ما يلي:

- تحقيق الاستغلال الأمثل لموارد الشركة.
- التعامل مع عملاء تتمتع بدرجة عالية من الملاءة المالية منخفضة المخاطر.
- التأكد من الالتزام بالأنظمة والقوانين الموضوعة لحماية الاستثمار.
- التأكد من الالتزام بالإجراءات والقواعد التي تصدرها الجهات الحكومية، والتأكد من الالتزام بمعايير المحاسبة المصرية.
- التحقق من توافر الرقابة والمتابعة للنشاط.

#### م. الالتزامات والأصول العرضية والأحداث المحتملة :

- لا يتم إدراج الالتزامات المحتملة ضمن البيانات المالية، بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن هناك احتمال تحقيق خسائر اقتصادية.
- لا يتم إدراج الأصول المحتملة ضمن البيانات المالية، بل يتم الإفصاح عنها عندما لا يكون هناك تأكيد بتحقيق منافع اقتصادية مستقبلية.

#### ن. الدخل الشامل الآخر

يشمل بنود الدخل والمصروف بما فى ذلك تسويات إعادة التويب والتي لا يعترف بها فى قائمة الأرباح أو الخسائر طبقا لما تطلبه أو تسمح به معايير المحاسبة المصرية الأخرى.

#### س. إجمالي الدخل الشامل

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

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقارى (شركة مساهمة مصرية)  
إيضاحات القوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
المبالغ المدرجة بالجنيه المصرى

أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ

٤

معلومات تحت	التقليد	برامج	حسابات آية	لوحات إعلانية	أثاث ومهمات مكتبية	رسائل نقل وانتقال	عدد وأدوات	الات ومعدات	مباني وتجهيزات	أراضي	التكاليف في أول يناير
إجمالي	٢٤ ٢١٥ ٦٥٤	٣٤٩ ٣٧٦	٤٠٩ ٤١١	٧٢٤ ٥٤٦	٢٤ ٣٥٧ ٤٠٠	٩٩٢ ٦٥١	٢ ٤٢٠ ٠٠٣	٦٦٤ ٨٥٠	٢٩ ٠٥١ ٧١٧	٩ ٩٦٩ ١٨٨	٢٠٢١
٢٥٤ ٥٤٥	--	--	١١٠٠٢	--	٣٣١ ٩٨٦	--	١ ٥٥٧	--	--	--	إضافات
(١٤٧ ٩١٩)	--	--	--	--	--	(١٤٧ ٩١٩)	--	--	--	--	إستثمارات
٩٢ ٤٦١ ٤٤١	٢٤ ٢١٥ ٦٥٤	٣٤٩ ٣٧٦	٤٢٠ ٤١٣	٧٢٤ ٥٤٦	٢٤ ٦٩٤ ٤٠٦	٨٤٤ ٧٣١	٢ ٤٢٦ ٥٦٠	٦٦٤ ٨٥٠	٢٩ ٠٥١ ٧١٧	٩ ٩٦٩ ١٨٨	التكاليف في ٣١ ديسمبر
٩٢ ٤٦١ ٤٤١	٢٤ ٢١٥ ٦٥٤	٣٤٩ ٣٧٦	٤٢٠ ٤١٣	٧٢٤ ٥٤٦	٢٤ ٦٩٤ ٤٠٦	٨٤٤ ٧٣١	٢ ٤٢٦ ٥٦٠	٦٦٤ ٨٥٠	٢٩ ٠٥١ ٧١٧	٩ ٩٦٩ ١٨٨	التكاليف في أول يناير
١ ٢١٤ ٥٢٩	٩٣٢ ٢٠٧	--	٧٨ ٥٠٠	--	٢٢٨ ٣٢٦	--	٢٥ ٥٩٦	--	--	--	إضافات
(٥٧٨ ٠٢١)	--	--	(٨٧ ٣٤٩)	--	(١١٥ ٦٧٥)	--	(١٠ ١٤٧)	(٢٦٤ ٨٥٠)	--	--	إستثمارات
٩٢ ١٤٧ ٩٤٩	٢٥ ١٤٧ ٨١١	٣٤٩ ٣٧٦	٣٦١ ٥٦٤	٢٢٤ ٥٤٦	٢٤ ٨٠٦ ٩٥٧	٨٤٤ ٧٣١	٢ ٣٩٢ ٠٠٩	--	٢٩ ٠٥١ ٧١٧	٩ ٩٦٩ ١٨٨	التكاليف في ٣١ ديسمبر
٢٠ ٥٦٣ ٧٧٠	--	٢٥٩ ١٢٩	٢٨١ ٢٨٢	١١٣ ٣١٩	١٢ ٠٠٤ ٨٢٧	٧١٢ ٣١٩	٢ ٤٠٥ ١٥٣	٢٥٧ ٠٩٧	٤ ٣٢٥ ٦٤٤	--	مجمع الإهلاك في يناير
٢ ٩٢٣ ٧٥١	--	٨٧ ١٢٠	١٦ ٧٨١	١١ ٢٢٧	٢ ٠٤٣ ٣٠٨	١٧٠ ٢٥٢	١١ ٠٠٨	٣ ٠١٥	٥٨١ ٠٣٥	--	إهلاك الفترة
(١٤٧ ٩١٩)	--	--	--	--	--	(١٤٧ ٩١٩)	--	--	--	--	إهلاك الإستهلاكات
٢٣ ٣٣٩ ٦٠٢	--	٣٤٦ ٢٤٩	٤٠٣ ٠٦٨	٢٢٤ ٥٤٦	١٤ ٠٤٨ ١٣٥	٧٢٤ ٦٥٢	٢ ٤١٦ ١٦١	٦٦٠ ١١٢	٤ ٩٠٦ ٦٧٩	--	مجمع الإهلاك في ديسمبر
٢٣ ٣٣٩ ٦٠٤	--	٣٤٦ ٢٤٩	٤٠٣ ٠٧٠	٢٢٤ ٥٤٦	١٤ ٠٤٨ ١٣٥	٧٢٤ ٦٥٢	٢ ٤١٦ ١٦١	٦٦٠ ١١٢	٤ ٩٠٦ ٦٧٩	--	مجمع الإهلاك في يناير
٢ ٧٦٥ ٩٢٠	--	٣ ١٢٤	١٥٥ ٠٧٠	--	٢ ٠٤٤ ٦٠٦	١١٠ ٠٧٩	١١ ٣٩٤	١٧٦	٥٨١ ٠٣٤	--	إهلاك الفترة
(٥٠٩ ١٢٩)	--	--	(٨٧ ٣٤٩)	--	(١٠١ ٥٨٠)	--	(٥٩ ٩١٢)	(٢٦٠ ٢٨٨)	--	--	إهلاك الإستهلاكات
٢٥ ٥٩٦ ٣٩٥	--	٣٤٩ ٣٧٢	٣٢١ ٢٢٨	٢٢٤ ٥٤٦	١٥ ٩٩١ ١٦١	٨٤٤ ٧٣١	٢ ٣٦٧ ٦٤٣	--	٥ ٤٨٧ ٧١٣	--	مجمع الإهلاك في ديسمبر
٦٧ ٥٥١ ٥٥٤	٢٥ ١٤٧ ٨٦١	٣	٣٠ ٣٢٦	--	٨ ٨١٥ ٧٩٦	--	٢٤ ٣٦٦	--	٢٣ ٥٦٤ ٠٠٤	٩ ٩٦٩ ١٨٨	الصافي في ٣١ ديسمبر
٦٩ ١٢١ ٨٣٩	٢٤ ٢١٥ ٦٥٤	٣ ١٢٧	١٧ ٣٤٥	--	١٠ ٦٤٦ ٣٧١	١١٠ ٠٧٩	١٠ ٣٩٩	٤ ٧٣٨	٢٤ ١٤٥ ٠٣٨	٩ ٩٦٩ ١٨٨	الصافي في ٣١ ديسمبر

إهلاك الأصول الثابتة

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
٢٨٢ ٥٢٦	١٤٠ ٩٥٩	إهلاك إداري	٢٨٢ ٥٢٦
٢ ٦٤٠ ٢٢٥	٢ ٦٢٤ ٩٦١	إهلاك تشغيلي	٢ ٦٤٠ ٢٢٥
٢ ٩٢٣ ٧٥١	٢ ٧٦٥ ٩٢٠	إهلاك العام	٢ ٩٢٣ ٧٥١

أرباح بيع أصول ثابتة

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
١٤٧ ٩١٩	٥٢٨ ٠٢١
(١٤٧ ٩١٩)	(٥٠٩ ١٢٩)
--	١٨ ٨٩٣
٣٣٧ ٠٠٠	١٨ ٨٩٣
٣٣٧ ٠٠٠	--

\*بينما على موافقة رئيس مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٨ مايو ٢٠٢٢ تم شراء الأصول الثابتة وكذا المخزون من شركة مينا للمشروعات الزراعية (سهم ٩٥%) خصم من مستحقاتها دون تحقيق ربح أو خسارة

#### ٥. أصول حق إستخدام

تتمثل أصول حق الأستخدام بالصافي في القيمة الإيجارية للمباني الإدارية للشركة مقابل التزامات حق الأستخدام وقد بلغ صافى أصول حق الأستخدام في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ كما يلي:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
٢ ٢٣٨ ٧٠٧	٢ ٢٣٨ ٧٠٧	التكلفة
--	١ ١١٩ ٣٥٣	مجمع إستهلاك أول العام
١ ١١٩ ٣٥٣	١ ١١٩ ٣٥٤	إستهلاك العام
١ ١١٩ ٣٥٣	٢ ٢٣٨ ٧٠٧	مجمع الإستهلاك آخر العام
١ ١١٩ ٣٥٤	--	الصافي

- تم إنتهاء مدة حق الأستخدام في نهاية يناير ٢٠٢٢ ولم يتم التجديد حتى الآن.

#### ٦. إستثمارات فى شركات شقيقة

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	نصيب الشركة من الخسائر	نسبة المساهمة	تكلفة الإقتناء	أسم الشركة
--	--	--	٥٠%	٩ ٣٧٥ ٠٠٠	نبع الحمراء للتنمية السياحية والعقارية
٤ ١٣٢ ٩٣٢	٤ ١٣٢ ٩٣٢	--	٣٥%	٣ ٨٨٩ ٠٠٧	*مجموعة فلوريدا للتنمية والإنشاءات
٤ ١٣٢ ٩٣٢	٤ ١٣٢ ٩٣٢	--		١٣ ٢٦٤ ٠٠٧	

- جميع الإستثمارات أعلاه غير مقيدة ببورصة الأوراق المالية  
تتمثل البيانات المالية المختصرة للشركات الشقيقة كما يلي:

٢٠٢١/١٢/٣١			٢٠٢٢/١٢/٣١			أسم الشركة
إجمالي حقوق الملكية	إجمالي الإلتزامات	إجمالي الأصول	إجمالي حقوق الملكية	إجمالي الإلتزامات	إجمالي الأصول	
(٢ ١٤٧ ٤٩٩)	٨ ٢٩٣ ١٣٨	٦ ٢٤٥ ٦٣٩	(٤ ٠٩١ ٣٨٤)	١٠ ٢٣٤ ٢٥٠	٦ ١٤٢ ٨٦٦	نبع الحمراء للتنمية السياحية والعقارية
١١ ٨٠٨ ٣٧٨	٢١٦ ٣٦٤ ١٦٢	٢٢٨ ١٧٢ ٥٤٠	١١ ٨٠٨ ٣٧٨	٢١٦ ٣٦٤ ١٦٢	٢٢٨ ١٧٢ ٥٤٠	*مجموعة فلوريدا للتنمية والإنشاءات

\* تم صدور قرار بالتحفظ على شركة مجموعة فلوريدا للتنمية والإنشاءات والتي تساهم الشركة فيها بنسبه ٣٥ % من أسهم راس المال وتم الإحاطة بإسناد إداره و تسير الاعمال الى شركه النصر للإسكان و التعمير كممثل للدوله وتؤكد الشركة على ثقتها في الاداره الحاليه لحمايه الإستثمار و حقوق المساهمين و العملاء و تنفيذ كافه الإلتزامات في ظل القوانين المنظمه لذلك.

شركة مينا الإستثمار السياحي و العقارى (شركة مساهمة مصرية)  
إيضاحات القوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
المبالغ المدرجة بالجنيه المصرى

#### ٧. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	مجموع الاضمحلال	تكلفة الاقتناء	نسبة المساهمة	اسم الشركة
--	--	(٩ ٨٨٦ ٦٠٣)	٩ ٨٨٦ ٦٠٣	%٧,٣٣	*شركة النيل الأزرق للبناء والتشييد المحدودة
--	--	(٧٦ ٤٦٣)	٧٦ ٤٦٣	% ٨	النيل الصناعية المعدنية
--	--	(٦٥٠٠٩٣)	٦٥٠٠٩٣	%٠,١	تنمية المناطق الصناعية الحرة شرق بورسعيد
--	--	(٢ ٦٩٠)	٢ ٦٩٠	%١٠	شركة وزر للتنمية السياحية
--	--	(١٠٠٣٠ ٨٤٩)	١٠٠٣٠ ٨٤٩		

\* تم اعتبار الاستثمار في شركة النيل الأزرق للبناء والتشييد المحدودة كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر نظراً لعدم تمثيل الشركة في مجلس إدارتها، وقد قامت إدارة الشركة بتكوين مجمع إضمحلال مبلغ ١١٧ ٩٦١ ٤ جنيه مصرى من تكلفة الإستثمار الخاص بالبناء وبناءاً على قرار الجمعية العامة تم تحويل رأس مال الشركة من ٤,٨ مليون دولار إلى ١١ مليون جنيه سودانى وبناءاً على المذكرة المعتمدة من قبل إدارة الشركة بتاريخ ١٠ فبراير ٢٠١٦ تم القيام بتكوين اضمحلال للرصيد المتبقى من رصيد الإستثمار بالكامل.

- جميع الاستثمارات اعلاه غير مقيدة بورصة الأوراق المالية.

شركة مينا للاستثمار السياحي والمقاري (شركة مساهمة مصرية)  
إيضاحات القوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
المبلغ المدرجة بالجنيه المصري

٨. أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة

٢٠٢١/١٢/٣١		٢٠٢٢/١٢/٣١	
إجمالي	تكاليف وأخرى	إجمالي	تكاليف وأخرى
٩٤٥ ٨٦٥	--	٩٤٥ ٨٦٥	--
٣٢ ٧١٨ ٢٩٨	٢٩ ٣٦٩ ٧٤٤	٣٢ ٧١٨ ٢٩٨	٢٩ ٣٦٩ ٧٤٤
٧ ٩٧١ ٥٩٣	٧ ٧٧٣ ٠٤٢	٦ ٦٤٧ ٨٠١	٦ ٤١٢ ٤٨٨
٣ ٨٦٨ ٧٩٩	١ ٣٦٤ ٠٥٣	٣ ٨٦٨ ٧٩٩	١ ٣٦٤ ٠٥٣
٤٥٥ ٠٤ ٥٥٥	٣٨ ٤٥٦ ٨٣٩	٧ ٠٤٧ ٧١٦	٤٤ ١٨٠ ٧١٣
			٣٧ ١٤٦ ٢٨٥
			٧ ٠٣٤ ٤٧٨

\* وقعت الشركة عقد مشاركة بتاريخ ٩ سبتمبر ٢٠١٣ مع شركة انرشيا للتنمية العقارية لإنشاء وتشيد عدد ٢ مبنى على مساحة ٣ آلاف متر مربع ضمن الأرض المملوكة للشركة (مينا بلازا) في مقابل حصول شركة انرشيا على المبنى الثاني المقام على مساحة ١,٨ ألف متر مربع الذي يمثل ٦٠٪ من إجمالي المساحة البنائية والأرض الخاصة بالمشروع بالإضافة التي حصتها ٦٠٪ من البرودوم المقام عليه المشروع و ٤٠٪ من باقي المساحة للشركة، وبتاريخ ١٨ يناير ٢٠١٧ تم بيع الدور الأرضي بمساحة ١٢٥٣ متر للمبنى المملوك للشركة بمبلغ ٢٢,٥ مليون جنيه وبتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠١٧ تم إخطار الشركة من قبل جهاز مدينة الشركة لإدارة الإجراءات المتخذة بإتخاذ الشركة بإتخاذ الإجراءات لرفع إيقاف الأعمال المشار إليها وبتاريخ ٥ ديسمبر ٢٠١٧ بناءً على مراسلة جهاز مدينة والمتضمنة بمتنح مينا جاردين سيتي وبناءً عليه قامت إدارة الشركة بإخطار الشركة للمرة الثانية من قبل جهاز مدينة ٦ أكتوبر بإيقاف الأعمال.  
٦ أكتوبر تم رفع الإيقاف وإعادة مزاولة الأعمال وبتاريخ ١٧ ديسمبر ٢٠١٧ تم فسخ التعاقد المشار إليه علي أن تقوم شركة مينا بسداد مبلغ وقره ٢٣٩ ١٢٣ ٢٥١ جنيه مصري (إيضاح ١٩) مقابل ما تم من البناء على قرار هيئة التحكم الصادر بتاريخ ١٧ نوفمبر ٢٠٢١ تم فسخ التعاقد المشار إليه علي أن تقوم شركة مينا بسداد مبلغ وقره ٢٣٩ ١٢٣ ٢٥١ جنيه مصري (إيضاح ١٩) مقابل ما تم من الأعمال وإنشاءات وخلافه علي قطعة أرض المشروع بالإضافة الي فائدة قانونية ٥٪ سنويا علي المبلغ المتقضي به اعتبارا من تاريخ الحكم وحتى تاريخ السداد ، وبناءً عليه تعود قطعة أرض المشروع بما عليها من أعمال وإنشاءات الي شركة مينا للاستثمار السياحي والمقاري .

٩. مخزون

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
٨٠.٠٢٧	--
٨٠.٠٢٧	--

خامات زراعية ولاند سكيب

١٠. عملاء وأوراق قبض

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
١٨ ٦٢٠ ٤٠٠	١٨ ٦٢٠ ٤٠٠
٢ ١٦٦ ١٤٨	٢ ٠٨٠ ١١٩
٣٦ ٦٧٣	٣٦ ٦٧٣
(١ ٣٥٣ ٣٩١)	(١ ٣٣٩ ٥٣١)
١٩ ٤٦٩ ٨٣٠	١٩ ٣٩٧ ٦٦١
١١ ٠٧١ ١٥٢	١١ ٨٤٠ ٣٩٦
٣٨٦ ٧٣٧	٤٥٣ ٣٥٦
(٢ ٧٠٢ ٢٢٤)	(٣ ٨٠٢ ٧٠٧)
٨ ٧٥٥ ٦٦٥	٨ ٤٩١ ٠٤٥
٢٨ ٢٢٥ ٤٩٥	٢٧ ٨٨٨ ٧٠٦

العملاء

عملاء وحدات مباحة

عملاء

عملاء تعليقات

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

إجمالي العملاء

أوراق القبض

أوراق قبض (أقل من ١٢ شهر)

أوراق قبض (أكثر من ١٢ شهر)

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

إجمالي العملاء وأوراق القبض

\* يتمثل تحليل أعمار أوراق القبض فيما يلى:

الإجمالي	أكثر من عام	من ٣ الي ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر	أوراق قبض استحققت ولم تحصل	
١٢ ٢٩٣ ٧٥٢	١ ١٦٧ ٠٩٠	١ ١٦٣ ٧٧٨	٥٩٣ ١٣٨	٩ ٣٦٩ ٧٤٦	٢٠٢٢-١٢-٣١
١١ ٤٥٧ ٨٨٩	٤٥٩ ٢٣٧	١ ١١١ ٢٤١	٧٥٤ ٧٥٦	٩ ١٣٢ ٦٥٥	٢٠٢١-١٢-٣١

\* يتمثل تحليل أعمار العملاء فيما يلى:

الإجمالي	أكثر من عام	من ٣ الي ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر	أرصدة استحققت ولم تحصل	
١٨ ٦٢٠ ٤٠٠	١٨ ٦٠٠ ٠٠٠	--	--	٢٠ ٤٠٠	٢٠٢٢-١٢-٣١
١٨ ٦٢٠ ٤٠٠	١٨ ٦٠٠ ٠٠٠	--	--	٢٠ ٤٠٠	٢٠٢١-١٢-٣١

١١. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
٣٩٠ ٢٥٠	٣٩٠ ٢٥٠
١ ٤٦٦ ٧٣٠	١ ٤٨٦ ٢٣٠
١ ٣٣١ ٣٠٥	١ ٣٣١ ٣٠٥
٤١٢ ٧١٧	١ ١٤٢ ٣٧٧
٣٥ ٢٨٤	٥٤ ٥٩٧
١٧٣ ٧٩٦	٢٦٦ ١٩١
٥١ ٣٩٠	١٩ ٩٨١
٣ ٨٦١ ٤٧٢	٤ ٦٩٠ ٩٣١
(١ ٦٦١ ٣٠٥)	(١ ٧٥٥ ٨٦٤)
٢ ٢٠٠ ١٦٧	٢ ٩٣٥ ٠٦٧

ايرادات مستحقة

تأمينات لدى الغير

شركة مينا بلازا

مقاولون وموردون - أرصدة مدينة

عهد نقدية

مصرفات مدفوعة مقدماً

مدينون آخرون

\* إضمحلال الارصدة المدينة

\* بناءً على إعتقاد رئيس مجلس الإدارة تم تكوين إضمحلال لبعض الأرصدة المدينة المتوقفة .



شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى (شركة مساهمة مصرية)  
إيضاحات القوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
المبالغ المدرجة بالجنيه المصرى

١٢. أصول ضريبية

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
١ ٢٩٤ ٢١٢	١ ٢٩٩ ٣٦٤	ضرائب الخصم والتحصيل
١٦٧ ٠٠٠	--	جارى مصلحة الضرائب
٢١ ٦٦٩	١٨٩ ٨٠٨	ضرائب القيمة المضافة
١ ٤٨٢ ٨٨١	١ ٤٨٩ ١٧٢	

١٣. نقدية بالخبزينة ولدى البنوك

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
٩١ ٠٣٢ ٣١٤	٤٨ ٦٩٩ ٠١٤	بنوك حسابات جارية
٤٢ ٩٨٣	٤٥ ٥٦٢	بنوك ودائع لاجل
٦٠	--	نقدية بالخبزينة
٩١ ٠٧٥ ٣٥٧	٤٨ ٧٤٤ ٥٧٦	

١٤. رأس المال المدفوع

بلغ رأس مال الشركة المرخص به مبلغ ١,٥ مليار جنيه وبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع مبلغ ٢٤١ مليون جنيه موزع على ٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥ سهم قيمة كل سهم ١ جنيه وقد بلغت أسهم التداول الحر في تاريخ المركز المالي ٦٩٧ ٣٠٧ ١٨٩ سهم بنسبة ٧٨,٢٥%، وفيما يلي هيكل ملكية الشركة:

نسبة الملكية	عدد الأسهم	المساهم
٪١٦,٤٩	٣٩ ٨٩٧ ١٤٨	شركة لمار القابضة
٪٩,٢٧	٢٢ ٤٤٢ ٠٩٨	المتوكل علي الله جمعة محمد ابراهيم
٪٥,٦٢	١٣ ٦٠٧ ٦١٦	مجموعة عارف الإستثمارية
٪٦٨,٦٢	١٦٥ ٩٧٤ ٧٧٣	مساهمون آخرون
٪١٠٠	٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	الإجمالي

- بناءً على قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٨ ديسمبر ٢٠٢٠ تمت الموافقة على تجزئة القيمة الاسمية للسهم من ٢ جنيه لتصبح ١ جنيه لكل سهم وبناءً على ذلك أصبح عدد الأسهم ١٥٠ مليون سهم بدلاً من ٧٥ مليون سهم. كما تمت الموافقة على زيادة رأس المال المصدر من ١٥٠ مليون سهم الي ٣٠٠ مليون سهم بقيمة اسمية ١ جنيه عن طريق دعوة المساهمين القدامى في الزيادة كمرحلة أولى وكذا الاكتتاب في مرحلة ثانية في أسهم الزيادة التي لم يتم تغطيتها في المرحلة الاولى.

- وبناءً على قرار مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٤ نوفمبر ٢٠٢١ تمت الموافقة على زيادة رأس مال الشركة المصدر بمبلغ ٩١ ٩٢١ ٦٣٥ جنيه مصرى ليصبح ٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥ جنيه مصرى موزعاً على ٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥ سهم بقيمة اسمية ١ جنيه مصرى لكل سهم، وقد تم سداد تلك الزيادة بالكامل بناءً على شهادة بنك قطر الوطني الأهلي بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠٢١ بخلاف مبلغ ٤٣٢,٧ ٨٣٨ ١ جنيه بواقع ٢ قرش كمصروفات الأصدار والمرخص له بتلقي الاكتتاب، وتم الموافقة بتلك الزيادة من قبل كلاً من الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ١٧ نوفمبر ٢٠٢١ وكذا الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٢٥ نوفمبر ٢٠٢١ وقد تم التأشير بذلك في السجل التجاري بتاريخ اول ديسمبر ٢٠٢١

١٥. احتياطات

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
٩٨٥ ٩٧٨	٩٨٥ ٩٧٨	احتياطي عام
١٠ ٨٨٥ ٨٤٨	١٠ ٨٨٥ ٨٤٨	احتياطي قانوني
٣٠٠ ٥٣٢	٣٠٠ ٥٣٢	احتياطي رأسمالي
١٢ ١٧٢ ٣٥٨	١٢ ١٧٢ ٣٥٨	

شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى (شركة مساهمة مصرية)  
إيضاحات القوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
المبالغ المدرجة بالجنيه المصرى

١٦. الحقوق غير المسيطرة

٢٠٢٢/١٢/٣١	حركة العام	٢٠٢٢/١/١
١١٥ ٦٤٦	(١ ٨٦٧)	١١٧ ٥١٣
٩ ٩٩٠	(٢٢٦)	١٠ ٢١٦
٤ ٢٢٢	(٢٣)	٤ ٢٤٥
١٢٩ ٨٥٨	(٢ ١١٦)	١٣١ ٩٧٤

المصرية لإدارة المشروعات والتسويق  
مينا سيتى سنتر للمجمعات التجارية والإدارية  
مينا للتنمية والإستثمارات السياحية

١٧. مقاولون وموردون

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
٢ ٩٧٨ ٧٨٦	٢ ٥٧٣ ٩٤١
٢ ٩٧٨ ٧٨٦	٢ ٥٧٣ ٩٤١

مقاولون وموردون

١٨. عملاء أرصدة دائنة

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
٢٥ ٢٠٥ ٥٦٠	٢٥ ٢٠٥ ٥٦٠
١ ٠٩١ ٨٤٨	١ ٩٦١ ٥١٣
٢٦ ٢٩٧ ٤٠٨	٢٧ ١٦٧ ٠٧٣

\* عملاء وحدات مباعه  
عملاء دفعات مقدمة وحجز

\* يتضمن رصيد عملاء وحدات مباعه مبلغ ٢٥ مليون جنيه يتمثل فى قيمة المستحق على الشركة مقابل بيع مباني مينا بلازا.

١٩. دائنون وأرصدة دائنه أخرى

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
٣ ٢٢٠ ١٤٢	٣ ٢٢٠ ١٤٢
٥ ١٢٦ ٤٤٢	٥ ١٢٦ ٤٤٢
٢٥ ١٢٣ ٢٣٩	--
٩٧ ٥٨٤	٩٧ ٥٨٤
٢٣٢ ٠٠٠	٥٦ ٠٠٠
٥ ٢٢٥ ٤٤١	٥ ٢٢٥ ٤٤١
١ ٢٠٦ ٨٤٣	٩٦١ ٩٠٤
٣٢ ٩٩٣	٢٩ ٥٠٩
١ ١٥٠ ٥٣٢	٩٦٧ ٣٨٩
١ ٩٧٨ ٧٨٦	١ ٧٧٣ ٠٥٠
٤٣ ٣٩٤ ٠٠٢	١٧ ٤٥٧ ٤٦١

ودائع صيانة ملاك وحدات المشروعات  
شركة كونكورد للتنمية العقارية  
شركة انرشيا للتنمية العقارية  
تأمينات للغير  
عدادات كهرباء / مياه  
\* جمعية شل  
مصروفات مستحقة  
المساهمة التكافلية - التأمين الصحي الشامل  
جاري نادي مينا جاردن سيتي  
دائنون آخرون

\* يتمثل رصيد جمعية شل فى مبلغ ٣,٢ مليون جنيه والخاص برسوم تسجيل ملكية الوحدات الخاصة بعملاء الشركة عن مشروع مينا (٤) مرحلة أولى لدى الشهر العقارى ومبلغ ٢ مليون جنيه يتمثل فى قيمة أرض مشروع مينا (٤) مرحلة ثالثة.

٢٠. التزامات ضريبية

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
٢٨٢ ٤٩٥	٦١٥ ٩٠٠
١ ٠٤٥ ٨٤٦	١ ٥٣١ ٦٢٨
٤٦ ٨٦٩	٩٥ ٠٩٩
١ ٣٧٥ ٢١٠	٢ ٢٤٢ ٦٢٧

ضرائب كسب عمل  
مصلحة الضرائب  
ضرائب خصم منبج

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقارى (شركة مساهمة مصرية)  
إيضاحات القوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
المبالغ المدرجة بالجنيه المصرى

٢١. المخصصات

٢٠٢٢/١٢/٣١	إستخدام مخصصات	تدعيم المخصص	٢٠٢٢/١/١	
٨.٠٩٢ ٢٠٢	(١ ١٢٢ ٩٩٨)	١ ٥٦٢ ٩٩٨	٧ ٦٥٢ ٢٠٢	* مخصص تعويضات ومطالبات
٨.٠٩٢ ٢٠٢	(١ ١٢٢ ٩٩٨)	١ ٥٦٢ ٩٩٨	٧ ٦٥٢ ٢٠٢	

\* يتمثل رصيد مخصص التعويضات والمطالبات في مطالبات من بعض الاطراف الخارجية وتقوم الادارة بمراجعة تلك المخصصات كل فترة مالية وتعديل المبلغ المخصص وفقاً لآخر التطورات

٢٢. إيرادات النشاط

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
١ ٦٨٣ ٧٩٣	٢ ٥١٠ ٧٨١	إيرادات التنمية العقارية- تركواز
١ ٧٠٢ ٤٢٩	١ ٧١٤ ٩١٢	إيرادات إدارة وتسويق المشروعات
٢٦ ٤٠٨	--	مقاولات تشغيل للغير
٣ ٤١٢ ٦٣٠	٤ ٢٢٥ ٦٩٣	

٢٣. تكاليف النشاط

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
٩٠٥ ٥٥٨	١ ٣٢٣ ٧٩٢	تكاليف التنمية العقارية - تركواز
١ ٥٧٦ ٠٣٦	١ ٤٩٣ ٥٠٠	تكاليف إدارة وتسويق المشروعات
٢٢٠ ٧٥٣	--	مقاولات تشغيل للغير
٢ ٧٠٢ ٣٤٧	٢ ٨١٧ ٢٩٢	

تتمثل تكاليف المشروعات من تكاليف انشائية وما يخصها من أجور وما فى حكمها عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ فيما يلى:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	البيان
١ ٤٩٦ ٦٩٩	١ ٤٩٣ ٦٩٢	تكاليف انشائية وأخرى
١ ٢٠٥ ٦٤٨	١ ٣٢٣ ٦٠٠	أجور وما فى حكمها
٢ ٧٠٢ ٣٤٧	٢ ٨١٧ ٢٩٢	

٢٤. مصروفات بيعية وتسويقية

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
٢٧٦ ٧٥٨	٢٨٣ ٩٩١	أجور وما فى حكمها
٢٢٣ ١١١	٣٤٠ ٦٥٩	أخرى
٤٩٩ ٨٦٩	٦٢٤ ٦٥٠	

شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى (شركة مساهمة مصرية)  
إيضاحات القوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
المبالغ المدرجة بالجنيه المصرى

٢٥. مصروفات عمومية وإدارية

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
٥ ٧٣٩ ٧٩٤	٥ ٠٢٨ ٢٠٥	أجور ومكافآت وحوافز
٢ ٦٥٤ ٠٠٠	٢ ٧٢٨ ٠٠٠	مكافآت ومرتببات وبدلات أعضاء مجلس الإدارة
٨٣٥ ٥٢٤	٩٩٨ ٦٦٦	مصروفات اتعاب مهنية وخدمات استشارية
٩ ٠٣٠	--	مصروفات تيركواز
٦٣ ٠٠٠	٢١ ٠٠٠	إيجار
٥١١ ٣٣٠	٥٥٧ ٦٤٥	رسوم واشتراقات
٢٣٧ ٧٣٦	٣١٤ ٠٧٩	مصروفات سيارات
٩٧ ٨٣٦	١٤٧ ٢٣٣	سفر وانتقال
٣٦ ٩٤٦	٦٢ ٣٨١	ضيافة واستقبال
٦٩ ٦٢٤	١٠٧ ٧٩٣	صيانة
٥٤ ٠٨٤	٣٦ ٠٥٤	إتصالات
٤٤ ٤٧٥	٥٧ ٨٤٩	المساهمة التكافلية - التأمين الصحى الشامل
١ ٢٩٤ ٦٨٤	١ ٨٢٤ ٩٠٩	مصروفات أخرى
<u>١١ ٦٤٨ ٠٦٣</u>	<u>١١ ٨٨٣ ٨١٤</u>	

٢٦. إيرادات متنوعة

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
١٥٠ ٦٠٠	١٦٤ ٤٦٠	إيرادات إيجارات مباني
٧١ ٥١٠	١٨٥ ٢٨٨	إيرادات عدادات
٥٥٥ ٨٩١	٢٧٠ ٠٠٠	إيرادات متنوعة أخرى
<u>٧٧٨ ٠٠١</u>	<u>٦١٩ ٧٤٨</u>	

شركة ميتا للاستثمار السياحي والمعاري (شركة مساهمة مصرية)  
إيضاحات القوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
المبالغ المدرجة بالجنيه المصري

## ٢٧. المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

تتبل المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة في معاملات مع الشركات التي يمتلكون فيها حصص تعطيم نفوذ جوهري أو سيطرة عليها وتتخلص هذه المعاملات في عمليات مقاولات وإستشارات فنية، وفيما يلي بيان بقيمة حجم وطبيعة المعاملات التي تمت مع تلك الأطراف خلال السنة وكذلك الأرصدة المتعلقة بها والمدرجة ضمن الأصول والإلتزامات في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ كما يلي :

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	حجم التعاملات خلال العام	مدين	دائن	مدين	مدين	الضمانات	طبيعة التعامل	نوع العلاقة	المستحق من الأطراف ذات العلاقة
١ ٥٩٧ ٦٧١	١ ٥٩٧ ٦٧١	--	--	--	--	--	٣٥% ملكية مباشرة	أعمال بيع وإدارة	شركة شقيقة	شركة مجموعة فلوريدا للتنمية والإنشاءات
١ ٥٩٧ ٦٧١	١ ٥٩٧ ٦٧١	--	--	--	--	--	أراضي	أعمال بيع وإدارة	شركة ذات علاقة	شركة النيل الأزرق للبناء والتشييد
٩ ٢٥١ ٤٨٩	١٢ ٦١٩ ٨٣٦	١ ١٢٢ ٤٥٨	٤ ٤٩٠ ٨٠٥	--	--	--	أراضي	شراء أراضي	طرف ذات علاقة	شركة النيل الأزرق للبناء والتشييد
٣ ٦٧٣ ٠٠٠	٥٠٨٥ ٠٠٠	--	١ ٤١٢ ٠٠٠	--	--	--	٥٠% ملكية مباشرة	تحت حساب زيادة رأس المال	شركة شقيقة	شركة نبع الحمرا للتنمية السياحية
١٢ ٩٢٤ ٤٨٩	١٧ ٧٠٤ ٨٣٦	--	--	--	--	--	٥٠% ملكية مباشرة	تحت حساب زيادة رأس المال	شركة شقيقة	مجمع اضمحلال فلوريدا والنيل الأزرق
(١ ٢١٨ ٢٧٥)	(٤ ٦٢٦ ٢٩١)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
١٣ ٢٥٣ ٨٨٥	١٤ ٦٧٦ ٢١١	--	--	--	--	--	--	--	--	--
٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	دائن	دائن	دائن	دائن	دائن	دائن	دائن	دائن	دائن
٤ ٣٩٧ ١٥٦	--	٨ ١٨٨	٤ ٤٥٣ ٤٤٤	--	--	--	--	حساب جاري	مساهم	دائنون أرصدة قصيرة الأجل
--	٤ ٦٥ ٠٠٠	٤ ٦٥ ٠٠٠	--	--	--	--	--	حساب جاري	مساهم	شركة اسرار القابضة
٤ ٣٩٧ ١٥٦	٤ ٦٥ ٠٠٠	--	--	--	--	--	--	حساب جاري	مساهم	شركة مجموعة المرف

- لا يوجد مخصصات مكونة للأرصدة القائمة.

\* يتضمن الرصيد المدين الخاص بشركة النيل الأزرق للبناء والتشييد على المبالغ المدفوعة من تحت حساب شراء أراضي في دولة السودان ونظرا للأوضاع السياسية الحالية يدوله السودان تقوم الشركة بدراسة الخيارات المتاحة لتسوية تلك الأرصدة.

٢٨. نصيب السهم الأساسى / المخفض من الخسائر:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
(١٩ ٨٨٥ ٨٦٩)	(١٥ ٥٢٢ ٨١٤)	صافى خسارة العام
--	--	<b>يخصم:</b>
--	--	نصيب العاملين فى الأرباح
--	--	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(١٩ ٨٨٥ ٨٦٩)	(١٥ ٥٢٢ ٨١٤)	النصيب الأساسى للأسهم فى الخسائر
١٥٧ ٦٠٠ ١٣٦	٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	متوسط عدد الأسهم
(٠,١٣)	(٠,٠٦)	نصيب السهم فى الخسائر

٢٩. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية للشركة فى الأصول والالتزامات المالية ذات الطبيعة النقدية حيث تتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالخبزينة و لدى البنوك والعملاء واوراق القبض وبعض المدينون والأرصدة المدينة قصيرة الأجل و المستحق من الأطراف ذات علاقه ، كما تتضمن الإلتزامات المالية أرصدة التسهيلات الإئتمانية المقاولون والموردون و أوراق الدفع و بعض الدائنون والأرصدة الدائنة قصيرة الأجل، وتمثل القيمة الدفترية لهذه الأدوات المالية تقديراً معقولاً لقيمتها العادلة و التي تعبر عن صافى القيمة الدفترية للأدوات المالية تمثل تقديراً مناسباً لقيمتها العادلة (القيمة السوقية) فى تاريخ إعداد القوائم المالية.

٣٠. إدارة مخاطر

تعرض الشركة نتيجة نشاطها لمخاطر مالية متنوعة وتتضمن هذه المخاطر مخاطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة وخطر الإئتمان وخطر العملات الأجنبية وخطر السيولة كما تهدف إدارة الشركة إلى تقليل الأثار السلبية المحتملة منها المخاطر على الأداء المالى للشركة.

٣١. خطر الإئتمان

يتمثل خطر الإئتمان فى عدم قدرة العملاء الممنوح لهم الإئتمان على سداد المستحق عليهم، وللحد من خطر الإئتمان تقوم الشركة بتوزيع الإئتمان الممنوح على عدد كبير من العملاء و يحق للشركة وفقاً لشروط التعاقد مع عملائها استعادة الوحدات المباعة لهم فى حالة توقفهم عن السداد مقابل إعادة المسدد منهم، كما تحصل الشركة على ضمانات مناسبة لخفض خطر الإئتمان للحد الأدنى.

٣٢. مراكز العملات الهامة

يتمثل خطر العملات الأجنبية فى التغيرات فى أسعار العملات الأجنبية مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة و التي تؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية كما يلي:

٢٠٢١/١٢/٣١		٢٠٢٢/١٢/٣١		
الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير فى سعر الصرف	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير فى سعر الصرف	العملة
٦٨٠ ٩٥٠	١٠٪ +	١ ٠٧١ ٩٢٢	١٠٪ +	دولار أمريكي
(٦٨٠ ٩٥٠)	١٠٪ -	(١ ٠٧١ ٩٢٢)	١٠٪ -	
٤ ٩٣٠	١٠٪ +	٩ ٨٥٢	١٠٪ +	جنيه سودانى
(٤ ٩٣٠)	١٠٪ -	(٩ ٨٥٢)	١٠٪ -	

شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى (شركة مساهمة مصرية)  
إيضاحات القوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
المبالغ المدرجة بالجنيه المصرى

**٣٣. خطر السيولة**

يتمثل خطر السيولة فى المخاطر التى تتعرض لها الشركة من صعوبات فى توفير الأموال اللازمة للوفاء بالإرتباطات المتعلقة بالأدوات المالية مما ينتج عن عدم القدرة على بيع الأصل المالى بسرعة وبقيمة تقترب من قيمتها العادلة وللحد من هذه المخاطر ونظراً لطبيعة الأنشطة الرئيسية للشركة فإن الإدارة تهدف إلى الإحتفاظ بالمرونة فى التمويل من خلال التدفقات النقدية من أنشطة الشركة والإحتفاظ بحدود للتسهيلات الإئتمانية المتاحة ويلخص الجدول ادناه تواريخ استحقاق الإلتزامات المالية استناداً إلى الدفعات التعاقدية كما يلي:

البند	٢٠٢٢/١٢/٣١			٢٠٢١/١٢/٣١		
	أقل من ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	أقل من ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات
تأمين الغير	٩٧ ٥٨٤	٨٧ ٥٨٤	٨٧ ٥٨٤	٩٧ ٥٨٤	٨٧ ٥٨٤	٨٧ ٥٨٤
أوراق الدفع	٩٧ ٥٨٤	٨٧ ٥٨٤	٨٧ ٥٨٤	٩٧ ٥٨٤	٨٧ ٥٨٤	٨٧ ٥٨٤
مقاولين وموردين	٤٧٨ ٩٨٩	٢ ٦٧٠ ٦٣١	٩٢٨ ٩٣٣	٢ ٥٧٣ ٩٥١	٢ ٠٩٤ ٩٥٢	٢ ٠٩٤ ٩٥٢
مصرفوات مستحقة	٢٧٨ ٠٧٢	٥٢٧ ٦١٧	٣٢١ ٢٤٧	٩٦١ ٩٠٤	٦٨٣ ٨٣٢	٦٨٣ ٨٣٢
أرصنة دائنة أخرى	١١ ٠٠٤ ٦٧٨	١ ٤٥٠ ٩٣٠	٣٤ ٧٨٠ ٨٨٨	١٧ ٢٩٩ ٣٩٠	١ ٠٦٩ ٢٧١	١ ٠٦٩ ٢٧١
اجملى الإلتزامات المالية	١١ ٧٦١ ٧٣٩	٤ ٧٣٦ ٧٦٢	٣٦ ٠٣١ ٠٦٨	٢٠ ٩٣٢ ٨١٩	٣ ٩٤٥ ٦٣٩	٣ ٩٤٥ ٦٣٩

**٣٤. الموقف الضريبي**

**أولا - شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى**

**ضريبة شركات الاموال**

**السنوات من بداية نشاط الشركة حتى عام ١٩٩٨**

تم فحص حسابات الشركة عن السنة من بداية نشاط الشركة فى يونيو ١٩٨٧ حتى عام ١٩٩٨ وتمت التسوية مع مصلحة الضرائب عن تلك السنوات.

**السنوات من ١٩٩٩ حتى ٢٠٠٤**

تم فحص حسابات الشركة عن السنوات ١٩٩٩ حتى ٢٠٠٤ وتم الربط والسداد.

**أ. ضريبة أرباح الاشخاص الاعتبارية**

**عام ٢٠٠٥**

لم ترد الشركة ضمن العينة وقامت الشركة بتقديم الإقرار وفقاً للمواعيد القانونية للقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته.

**السنوات من ٢٠٠٦ حتى ٢٠٠٨**

تم فحص الشركة تقديرياً من قبل مصلحة الضرائب وأخطرت الشركة بنماذج (١٩) وتم الاعتراض عليها وتم استصدار قرار بإعادة الفحص الفعلي من قبل اللجان الداخلية ولم يتم تقديم المستندات للفحص وبالتالي قامت اللجنة بأحالة الملف إلى لجان الطعن الضريبي و التى قامت بإصدار قرارها بأعتماد نسب صافي ربح أقل من الأقرارات الضريبية المقدمة من الشركة عن تلك السنوات وتم رفع دعوي من قبل مصلحة الضرائب وجاري انهاء الخلاف بالمحكمة المختصة.

**السنوات ٢٠٠٩ و ٢٠١٠**

تم سداد المبالغ المستحقة وفقاً لقرار لجنة انهاء المنازعات الضريبية حتى تتمكن الشركة من الاستفادة بقانون التجاوز رقم ١٥٣ لسنة ٢٠٢٢، ونحن بصدد استصدار نموذج (٤) توصية بالاتفاق بإنهاء منازعة من مكتب السيد / وزير المالية وجاري استصدار نموذج ٩ حجز من مأمورية ضرائب الشركات المساهمة.

**السنوات ٢٠١١ و ٢٠١٢**

تم فحص الشركة تقديرياً وتم الطعن وجاري استصدار قرار بإعادة الفحص المستندي.

**السنوات ٢٠١٣ و ٢٠١٤**

تم فحص الشركة تقديرياً وتم الطعن وجاري استصدار قرار بإعادة الفحص المستندي.

**السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٦**

تم فحص الشركة تقديرياً وتم الطعن وجاري استصدار قرار بإعادة الفحص المستندي.

\* السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢١  
الشركة منتظمة في تقديم الاقرارات الضريبية وسداد الضريبة المستحقة من واقع تلك الإقرارات في المواعيد القانونية وفقاً للقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته ولم يتم إخطار الشركة بالفحص حتى تاريخه.

**ب. الضريبة على المرتبات وما فى حكمها :**

السنوات من بداية النشاط حتى ٢٠١٥

تم فحص حسابات الشركة عن السنة من بداية نشاط الشركة حتى نهاية عام ٢٠١٥ وتمت التسوية مع مصلحة الضرائب عن تلك السنوات وسداد الفروق الضريبية المستحقة.

السنوات من ٢٠١٦ حتى ٢٠١٩

تم فحص الشركة تقديرياً وتم الطعن وعمل لجنة داخلية وجارى استصدار قرار بإعادة الفحص الفعلي.

\* السنوات ٢٠٢٠ وحتى ٢٠٢١

لم يتم إخطار الشركة بأى نماذج للفحص من قبل المأمورية

**ج. ضريبة الدمغة :**

السنوات من بداية النشاط حتى ٢٠١١

تم فحص حسابات الشركة عن السنة من بداية النشاط وحتى ٢٠١١ وتم الربط وسداد الضريبة المستحقة عن تلك السنوات .

السنوات من ٢٠١٢ حتى ٢٠٢٠

لم يتم إخطار الشركة بأى إخطارات للفحص من قبل المأمورية.

**د. ضريبة المبيعات والضريبة المضافة :**

تم فحص حسابات الشركة من عام ٢٠٠١ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٣ وتم السداد وإستصدار شهادة بإلغاء التسجيل ضريبة المبيعات.

تم التسجيل ضمن قانون الضريبة على القيمة المضافة بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠١٦ والشركة ملتزمة بتقديم الاقرارات الضريبية فى المواعيد القانونية.

**هـ. الضريبة العقارية :**

تقوم الشركة بتسليم الوحدات التامة فور الانتهاء منها الى العميل وعليه يصبح العميل هو المتحمل لعبء الضريبة العقارية طبقاً لأحكام القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨، فضلاً عن انه لم يتم إخطار الشركة بأية نماذج من قبل مأمورية الضرائب العقارية.

**ثانياً - شركة مينا للمشروعات الزراعية (مينا لاندسكيب) :**

تأسست الشركة فى ٩ ديسمبر ١٩٩٥ وفقاً لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بمدينة ٦ أكتوبر وفيما يلى الموقف الضريبي المعد بمعرفة إدارة الشركة:

**أولاً: الضريبة على الأشخاص الاعتبارية**

السنوات من بداية النشاط وحتى ١٩٩٨

تم فحص حسابات الشركة من قبل مصلحة الضرائب عن تلك السنوات وتم أحالة الملف الى لجان الطعن حيث صدر القرار فى غير صالح الشركة وتم إحالة الملف الى محكمة استئناف الاسكندرية وتم تعديل الربط واستصدار نموذج ٩ أ حجز بالفروق المستحقة على الشركة.

السنوات ٢٠٠٤/٢٠٠٠

تم فحص الشركة عن هذه السنوات واخطرت الشركة بنموذج (١٨،١٩) وتم الطعن بالميعاد وتم إحالة الملف للجان فض المنازعات



السنوات ٢٠٠٨/٢٠٠٥

تم تقديم الإقرارات الضريبية فى الميعاد القانونى طبقاً لقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته، ولم تدرج الشركة بعينة الفحص عن هذه السنوات.

السنوات ٢٠١٠/٢٠٠٩

تم الفحص التقديرى لهذه السنوات، وتم إستصدار قرار بإعادة الفحص الدفترى لهذه السنوات، ولم تقم الشركة بانتهاء الفحص الفعلى مع المأمورية المختصة.

السنوات ٢٠٢١/٢٠١١

تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية فى المواعيد المحددة قانوناً طبقاً لقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته وبناءً على قرار الجمعية العامة الغير عادية بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١٨ تمت الموافقة على قرار تصفية الشركة.

ثانياً: الضريبة على المرتبات وما فى حكمها

السنوات من بداية النشاط حتى عام ٢٠١٣

تم فحص الشركة عن هذه السنوات

عام ٢٠٠٤

تم الفحص التقديرى لعام ٢٠٠٤، وتم إستصدار قرار بإعادة الفحص الدفترى لهذا العام، ولم تتخذ الشركة اجراءات الفحص الفعلى مع المأمورية المختصة

السنوات ٢٠١٣/٢٠٠٥

تم الفحص التقديرى لهذه السنوات من قبل المأمورية، ولم تتقدم الشركة باتخاذ الاجراءات لاعادة الفحص الفعلى مع المأمورية المختصة.

السنوات ٢٠٢١/٢٠١٤

تقوم الشركة باستقطاع الضريبة المستحقة على العاملين وتوريدها للمصلحة فى المواعيد المحددة قانوناً طبقاً لقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته.

ثالثاً: ضريبة الدمغة

السنوات من بداية النشاط حتى ٢٠٠٦/٧/٣١

تم فحص الشركة عن هذه السنوات وتم الربط والسداد

السنة من ٢٠٠٦/٨/١ حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١

لم يتم فحص الشركة عن هذه السنوات

ثالثاً - شركة مينا سيتى سنتر:

أ - الضريبة على الأشخاص الاعتبارية

الفترة من بداية النشاط فى ٢٠٠٤/٨/١٨ حتى ٢٠٢١/١٢/٣١

الشركة ملتزمة بإعداد وتقديم الإقرار الضريبي لشركات الأشخاص الاعتبارية وفقاً لأحكام القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ واللائحة التنفيذية وتقديمه إلى مصلحة الضرائب وفقاً للمواعيد المقررة بالقانون. لم يتم فحص الشركة من بداية حتى تاريخه.

ب - الضريبة على المرتبات وما فى حكمها

لم يتم اخطار الشركة بأى نماذج فحص عن تلك الفترة.

ج- ضريبة الدمغة

الشركة خاضعة لضريبة الدمغة طبقاً للقانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠ والمعدل بالقانون رقم ١٤٣ لسنة ٢٠٠٦ لم يتم فحص الشركة حتى تاريخه.

د - ضرائب المبيعات

لم يتم فحص الشركة حتى تاريخه.

هـ - ضريبة الخصم من المنبع

الشركة ملتزمة بخصم وتوريد الضريبة في المواعيد القانونية طبقاً لاحكام المادة (٥١) من القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥.

رابعاً - الشركة المصرية لإدارة المشروعات والتسويق

تم إخطار مصلحة الضرائب بوقف النشاط جزئياً من أول إبريل ٢٠١١.

أ. الضريبة على الأشخاص الاعتبارية

الفترة من بداية النشاط حتى ٢٠٢١/١٢/٣١

- الشركة تتمتع باعفاء ضريبي لمدة عشرة سنوات ابتداء من ٢٠٠٨/١/١ حتى ٢٠١٨/١٢/٣١.  
- الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية وسداد الضريبة المستحقة من واقع تلك الإقرارات في المواعيد القانونية وفقاً للقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته.  
- لم يتم إخطار الشركة بأي نماذج فحص حتى تاريخه.

ب. الضريبة على المرتبات وما فى حكمها

لم يتم فحص الشركة حتى تاريخه.

ج. ضرائب الدمغة

الشركة خاضعة لضريبة الدمغة طبقاً للقانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠ والمعدل بالقانون رقم ١٤٣ لسنة ٢٠٠٦، لم يتم فحص الشركة حتى تاريخه.

د. ضرائب المبيعات / القيمة المضافة

لم يتم فحص الشركة حتى تاريخه.

هـ. ضريبة الخصم من المنبع

الشركة ملتزمة بخصم وتوريد الضريبة في المواعيد القانونية طبقاً لاحكام المادة (٥١) من القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥.

خامساً - شركة مينا للمنتجات السياحية:

و. الضريبة على الأشخاص الاعتبارية

السنوات من بداية النشاط وحتى عام ٢٠٠٩

- لم يتم إخطار الشركة بأي نماذج عن تلك السنة.

السنوات ٢٠١٠

- تم إخطار الشركة بنموذج ٣٦ سداد بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠٢١ وتم الاعتراض عليه في الميعاد القانوني المحدد.

- تم إخطار الشركة بنموذج ٩ حجز بتاريخ ٤ يوليو ٢٠٢١ وتم الاعتراض عليه في الميعاد القانوني المحدد.

السنوات من ٢٠١١ وحتى عام ٢٠١٤

- لم يتم إخطار الشركة بأي نماذج عن تلك الفترة.

السنوات من ٢٠١٥ وحتى عام ٢٠١٦

- تم إخطار الشركة بنماذج (١٩) ضرائب تقديريا عن تلك السنوات وتم الطعن عليه في الميعاد القانوني وجاري إستصدار قرار بإعادة الفحص، فور أنتهاء الشركة من تجهيز كافة متطلبات الفحص.

السنوات من ٢٠١٧ وحتى عام ٢٠٢١

- تم اخطار الشركة بنماذج (٤) ، و (٣/٤) فحص عن تلك الفترة.

و. الضريبة على المرتبات وما فى حكمها

- الشركة منتظمة فى أستقطاع الضريبة من العاملين وفقاً لأحكام القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته.

السنوات من ٢٠٠٥ - ٢٠١٠

- تم الربط لعدم الطعن بموجب اخطار الشركة بنموذج ٤٢ سداد، وتم الإعتراض عليه فى الموعد القانوني، وجاري استصدار قرار بإعادة الفحص ، فور إنتهاء الشركة من تجهيز كافة متطلبات الفحص.

السنوات ٢٠١١ - ٢٠١٨

- تم اخطار الشركة بنموذج ٣٨ مرتبات - تقديرياً عن تلك السنوات بتاريخ ٣٠ أغسطس ٢٠٢١، وتم الطعن عليه فى الموعد القانوني، وجاري استصدار بإعادة الفحص فور إنتهاء الشركة من تجهيز كافة متطلبات الفحص.

السنوات ٢٠١٩ - ٢٠٢١

- لم يتم اخطار الشركة بأي نماذج فحص عن تلك الفترة

ز. ضريبة الدمغة

السنوات من بداية النشاط وحتى ٣١ يوليو ٢٠٠٦

- الشركة خاضعة لضريبة الدمغة طبقاً للقانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠ والمعدل بالقانون رقم ١٤٣ لسنة ٢٠٠٦.

- تم فحص حسابات الشركة حتى ٣١ يوليو ٢٠٠٦ وتم الربط والسداد.

ح. السنوات من أول أغسطس ٢٠٠٦ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ تم الفحص تقديريا وتم وسداد أصل الضريبة المستحقة - طبقاً للقانون ١٥٩ لسنة ٢٠٢٢ - وجاري استصدار تسوية نهائية.

- السنوات من ٢٠١٦/١/١ حتى ٢٠٢١ لم يتم اخطار الشركة بأي نماذج فحص.

ط. ضريبة المبيعات والقيمة المضافة

السنوات من بداية النشاط وحتى ٢٠١٦/٩/٧

- لم يتم إخطار الشركة بأي نماذج فحص عن تلك الفترة.

السنوات من ٢٠١٦/٩/٨ حتى ٢٠٢١

-تم التسجيل ضمن قانون الضريبة على القيمة المضافة بتاريخ ٢٠١٦/٩/٨ والشركة ملتزمة بتقديم الإقرارات الضريبية الشهرية فى المواعيد القانونية.

هـ. ضريبة الخصم والتخصيل

- الشركة ملتزمة بخصم وتوريد الضريبة على نموذج ٤١ فى المواعيد القانونية طبقاً لأحكام المادة (٥٩) من القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥، ولم يتم إخطار الشركة بأي نماذج ضريبية.

- السنوات من بداية النشاط وحتى ٢٠٢١ لم يتم إخطار الشركة بأي نماذج فحص عن تلك الفترة.

و. الضريبة على العقارات المبنية

- تم الربط والسداد بموجب قرار لجنة الطعن حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

ي. ضريبة شريكات الاموال

- السنوات من بداية النشاط فى ٩ سبتمبر ٢٠٠٣ حتى ٢٠٠٤ لم يتم اخطار الشركة بأي نماذج فحص عن تلك الفترة.

**سادساً - شركة مينا للتنمية والإستثمارات السياحية**

لم يتم فحص حسابات الشركة وقد تم إخطار مصلحة الضرائب بوقف النشاط جزئياً ابتداء من أول إبريل ٢٠١١ وقد قامت أيضاً بتسليم البطاقة الضريبية.

**أولاً : ضريبة الدخل على أرباح الأشخاص الاعتبارية**

**الفترة من بداية النشاط في ٢٠٠٩/١/١١ حتى ٢٠٢١/١٢/٣١**

- الشركة ملتزمة باعداد وتقديم الإقرار الضريبي لشركات الأشخاص الاعتبارية وفقاً لاحكام القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ واللائحة التنفيذية وتقديمه الى مصلحة الضرائب وفقاً للمواعيد المقررة بالقانون.

- لم يتم إخطار الشركة بأى نماذج فحص عن تلك الفترة.

**ثانياً: ضريبة المرتبات وما فى حكمها**

- لم يتم إخطار الشركة بأى نماذج فحص عن تلك الفترة.

**ثالثاً: ضريبة الدمغة**

- الشركة خاضعة لضريبة الدمغة طبقاً للقانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠ والمعدل بالقانون رقم ١٤٣ لسنة ٢٠٠٦.

- لم يتم إخطار الشركة بأى نماذج فحص عن تلك الفترة.

**٣٥. أحداث هامة**

**- قانون نظام التأمين الصحى الشامل**

صدر قانون رقم (٢) لسنة ٢٠١٨ بتاريخ ١١ يناير ٢٠١٨ بشأن نظام التأمين الصحى الشامل وبناءاً 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.

**- دراسة قيم الأصول**

بناءاً على الدراسة المعدة بمعرفة الشركة لتحديد القيمة الإستردادية للأصول والتي نتج عنها عدم وجود مؤشرات تدل على حدوث إنخفاض فى قيمة تلك الأصول.