

مصطفى شوقي

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري
"شركة مساهمة مصرية"

القوائم المالية الدورية المستقلة
من أول يناير ٢٠٢٣ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
وكذا تقرير الفحص المحدود

شركة مينا للإستثمار السياحى والعقارات
"شركة مساهمة مصرية"

القوائم المالية الدورية المستقلة
من أول يناير ٢٠٢٣ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
وكذا تقرير الفحص المحدود

الفهرس

صفحة

- | | |
|---|--|
| ١ | تقرير الفحص المحدود |
| ٢ | قائمة المركز المالي الدوري المستقل |
| ٣ | قائمة الدخل الدوري (الأرباح والخسائر) المستقلة |
| ٤ | قائمة الدخل الشامل المستقلة |
| ٥ | قائمة التغير في حقوق الملكية الدوري المستقلة |
| ٦ | قائمة التدفقات النقدية الدوري المستقلة |
| ٧ | الإيضاحات المتممة لقوائم المالية الدوري المستقلة |

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

السادة / أعضاء مجلس إدارة شركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري
"شركة مساهمة مصرية"

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالى الدورى المستقل المرفقة لشركة مينا للاستثمار السياحي والعقارى "شركة مساهمة مصرية" في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ وكذا القوائم الدورية المستقلة للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى، والإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها". يشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص المحدود. ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعلىه فنحن لا نبدى رأى مراجعة على هذه القوائم المالية.

أساس إبداء استنتاج متحفظ

لم يتم إعداد دراسة بالخسائر الائتمانية المتوقعة للأصول المالية وفقاً للمعيار المحاسبي المصري رقم (٤٧) ودراسة المديونية القائمة على الأرصدة المستحقة من الأطراف ذات العلاقة وكذا أرصدة الاستثمارات في الشركات التابعة و الشقيقة .

الاستنتاج المتحفظ

وفيما عدا أي تسويات محتملة في ضوء فحصنا المحدود لم يتم إلى علمنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المستقلة المرافقة لا تعبر بعدلة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالى الدورى المستقل للشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ و عن أدائها المالى وتدفقاتها النقدية عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.



شركة مينا للإستثمار السياحى والعقارات
"شركة مساهمة مصرية"

**قائمة المركز المالى الدورى المستقل فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
 (المبالغ مدرجة بالجنيه المصرى)**

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٩/٣٠	إيضاح	<u>الأصول</u>
٢٣١ ١٧٨	٢٥٤ ٧٦٢	(٤)	أصول ثابتة
١٣ ٢٥٨ ٨٦٢	١٣ ٢٥٨ ٨٦٢	(٥)	استثمارات فى شركات تابعة
١٣ ٢٦٤ ٠٠٧	١٣ ٢٦٤ ٠٠٧	(٦)	استثمارات فى شركات شقيقة
--	--	(٧)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
--	٤ ٥٠٢ ٨٦٤	(٨)	أصول حق استخدام
١ ٣٦٦	--	(٢٧)	أصول ضريبية مجلة
٢٦ ٧٥٥ ٤١٣	٣١ ٢٨٠ ٤٩٥		مجموع الأصول الغير متداولة
<hr/>			
٤٥ ٧٣٦ ٤٧٣	٤٢ ٩٣٨ ٩٣٢	(٩)	<u>الأصول المتداولة</u>
٢٤ ٧١٨ ٠٧٧	٢٧ ٤٧٢ ١٦١	(١٠)	أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة
١٤١ ٠٨٦ ٥٦٤	١٤٧ ٥٦٥ ١٤٣	(١١)	عملاء وأوراق قبض
٨٨٨ ٢٦٥	١ ٠٩٧ ٩٢٩	(١٢)	المستحق من الأطراف ذات العلاقة
٦٦٨ ٨٩٤	٦٧٤ ٤٣٤	(١٣)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٤٨ ٠١٤ ١٨٩	٤٠ ٥٩٨ ٦٣٩	(١٤)	أصول ضريبية
٢٦١ ١١٢ ٤٦٢	٢٦٠ ٣٤٧ ٢٣٨		نقدية لدى البنوك
٢٨٧ ٨٦٧ ٨٧٥	٢٩١ ٦٢٧ ٧٣٣		مجموع الأصول المتداولة
<hr/>			
٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	(١٤)	<u>الالتزامات</u>
١٢ ١٧٢ ٣٥٨	١٢ ١٧٢ ٣٥٨	(١٥)	رأس المال المدفوع
(١٩ ٧٤٦ ٣٧٤)	(١٨ ١٠٠ ٤٢٤)		احتياطيات
٢٣٤ ٣٤٧ ٦١٩	٢٣٥ ٩٩٣ ٥٦٩		خسائر مرحلة
<hr/>			
--	٣ ٠٢١ ٣٣٤	(٨)	مجموع حقوق الملكية
--	٦ ٤٣٤		<u>الالتزامات الغير متداولة</u>
--	٣ ٠٢٧ ٧٦٨		الالتزامات عقود تأجير طويل الأجل
<hr/>			
١ ٣٢٩ ٨٢٩	١ ٤٠٧ ٩٣٧	(١٦)	الالتزامات ضريبية
٢٦ ٩٦ ٥٥٠	٢٥ ٩٠٥ ٥٦٠	(١٧)	مخصصات
١٤ ٦١٨ ٧٤١	١٤ ٥٢٤ ٠٦٣	(١٨)	مجموع الالتزامات المتداولة
٣ ٤٥٠ ٥٢٣	٤ ٢٢٧ ٨٧٦	(٢١)	اجمالي حقوق الملكية والإلتزامات
--	١ ٢٩٨ ٠٠٠	(٨)	
١١٥ ٤١١	١٥٦ ٢٧٢	(١٩)	
٧ ٩٠٩ ٢٠٢	٥ ٠٨٦ ٦٨٨	(٢٠)	
٥٣ ٥٢٠ ٢٥٦	٥٢ ٦٠٦ ٣٩٦		
٢٨٧ ٨٦٧ ٨٧٥	٢٩١ ٦٢٧ ٧٣٣		

• تقرير الفحص المحدود المرفق.

• الإيضاحات المرفقة متممة لقوائم المالية المستقلة وتقديراتها.

الأستاذ/ محمد مبارك الهاجري
 رئيس مجلس الإدارة

الأستاذ/ محمد أحمد عباس
 عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

الأستاذ/ أحمد رشدي مكرم
 المدير المالي

شركة مينا للاستثمار السياحى والعقارات
"شركة مساهمة مصرية"

قائمة الدخل (الأرباح والخسائر) الدورية المستقلة
عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٣ حتى ٢٠٢٣ سبتمبر
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصرى)

الفترة المالية ٢٠٢٢/٧/١ من ٢٠٢٢/٩/٣٠ حتى	الفترة المالية ٢٠٢٢/١/١ من ٢٠٢٢/٩/٣٠ حتى	الفترة المالية ٢٠٢٢/٧/١ من ٢٠٢٢/٩/٣٠ حتى	الفترة المالية ٢٠٢٢/٩/١ من ٢٠٢٢/٩/٣٠ حتى	إيضاح	
١٥٣٦٢٨٠	٢٠٧١٣٦٨	٤٩٥٤٣٣١	٩١٧٤٢٧١	(٢٢)	إيرادات النشاط
(٨٤٤١٧٣)	(١٥٦٣٧٨٨)	(٢٢٥٦٠٠٧)	(٣٧٢٣٧٣٠)	(٢٣)	تكاليف النشاط
٦٩٢١٠٧	٥٠٧٥٨٠	٢٦٩٨٣٢٤	٥٤٥٠٥٤١		مجمل الربح
(٢٤١١١٤)	(٧٥٣٦٣٦٦)	(٢٦٣٧٣٩٦)	(٨٧٥٠٩٢٦)	(٢٤)	مصاريف عمومية وإدارية
(١٠٨٩٨٦)	(٣٤١٦٨٥)	(٣٤٥٦٨٣)	(٩٣٢٩٥٣)	(٢٥)	مصاريف بيعية وتسويقة
(٣٢٣٨٩)	(١٢٣٦٩٢)	(٩٠١٨)	(٢٠٥٣٤)	(٤)	إهلاك أصول ثابتة
(٢٨٢١٣٨)	(٨٣٧٢١٦)	(٢٦٤١٥٨)	(٦٩٠٦١٥)	(٨)	إسهامات حق الاستخدام
٢٣٧٧٢	٥٢٢٦٤٧	٤٣٣١١٤	١٠٧٢٢٠٢	(٢٦)	إيرادات متعددة
١١٤٩٤١٧	٣٦٠٩٦٥	١٤٠٧٤٦٠	٣٨٠٤٨٠٣		فوائد بنكية دائنة
--	--	(٢٣٥٢٥)	(٥٩٤٧٠)		فوائد تمويلية
٢٦٦٩٥٨	١٤٠٢٢٦٧	(٣٦)	١٧٨٠٧٠٢		فرق تقييم عملة
(٥٣٢٣٧٣)	(٢٨٠٦٨٦٠)	١٢٥٩٠٨٢	١٦٥٣٧٥٠		صافي ربح (خسائر) الفترة قبل الضرائب
(٥٣٧٧٤٨)	٢٩٨٠	(٢١١١)	(٧٨٠٠)	(٢٧)	الضريبة المقررة
--	--	--	--		ضريبة الدخل المقدرة
					صافي ربح (خسائر) الفترة بعد الضرائب
					نصيب السهم في الربح
					- الإيضاحات المرفقة متممة لقوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

الأستاذ/ محمد مبارك الهاجري
رئيس مجلس الإدارة

الأستاذ/ محمد أحمد عباس
عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

الأستاذ/ أحمد رشدي مكرم
المدير المالي

شركة مينا للإستثمار السياحى والعقارات
"شركة مساهمة مصرية"

قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة
عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٢ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصري)

الفترة المالية من ٢٠٢٢/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٢/١/١ حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٢/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٣/١/١ حتى ٢٠٢٣/٩/٣٠	صافي ربح (خسارة) الفترة
(٥٣٧٧٤٨)	(٢٨٠٣٨٨٠)	١٢٥٦٩٧١	١٦٤٥٩٥٠	بنود متعلقه بالدخل الشامل الآخر
--	--	--	--	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة
<u>(٥٣٧٧٤٨)</u>	<u>(٢٨٠٣٨٨٠)</u>	<u>١٢٥٦٩٧١</u>	<u>١٦٤٥٩٥٠</u>	- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية المستقلة وتقرا معها.

شركة ميدا لاستثمار السياحي والمعارى
“شركة مساهمة مصرية”

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة
عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٣ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
[المبالغ مدرجة بالجنيه المصري]

الإجمالي	خمسين مرحلة	احتياطي عام	احتياطي قانوني	رأس المال
رأس المال	رأس المال	رأس المال	رأس المال	رأس المال
٢٣٤٣٤٧٦١٩	(١٩٧٤٦٣٧٤)	٩٨٥٩٧٨	١٠٨٨٥٨٤٨	٢٤١٩٢١٦٣٥
١٦٤٥٩٥٠	—	—	—	٢٤١٩٢١٦٣٥
٢٣٥٩٩٣٥٦٩	(١٨١٠٤٢٤)	٩٨٥٩٧٨	١٠٨٨٥٨٤٨	٢٤١٩٢١٦٣٥
٢٤٢٤٤٦٧٨٦	(١١٦٢٧٢٠٧)	٩٨٥٩٧٨	١٠٨٨٥٨٤٨	٢٤١٩٢١٦٣٥
(٢٨٠٣٨٨٠)	—	—	—	٢٤١٩٢١٦٣٥
٢٣٩٦٦٢٩٠٦	(١٤٤٣١٤٣١)	٩٨٥٩٧٨	١٠٨٨٥٨٤٨	٢٤١٩٢١٦٣٥
الإيداعات المرفقة متممة للقرار المالية المستقلة وتقرأ معها				

شركة مينا للإستثمار السياحى والعقارات
"شركة مساهمة مصرية"

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة
عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٣ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصري)

٢٠٢٢/٩/٣٠	٢٠٢٣/٩/٣٠	إيضاح	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(٢٨٠٦٨٦٠)	١٦٥٣٧٥٠		صافي ربح (خسارة) قبل الضرائب
١٣٣٦٩٢	٢٠٥٣٣	(٤)	تعديلات لتسوية صافي الخسائر من أنشطة التشغيل
٨٣٧٢١٦	٦٩٠٦١٥	(٨)	أهلاك أصول ثابتة
(٣٦٩٦٥٥)	(٣٧٤٥٣٣٣)		استهلاك حق الإستخدام
(١٤٠٢٢٦٧)	(١٧٨٠٧٠٢)		فوائد بنكية دائنة
(٦٨٤٧٨٢٤)	(٣١٦١١٣٧)		فرق تقييم عملة
٤٤٦٦٦٨	٢٧٩٧٥٤١	(٩)	التغير في الأعمال تحت التنفيذ بالتكلفة
(١١٦٣١٩)	(٢٧٥٤٠٨٤)	(١٠)	التغير في العملاء وأوراق القبض
(٦٥٩٩١٦٦)	(٦٤٧٨٥٧٨)	(٢١)	التغير في المستحق من الأطراف ذات العلاقة
(٣٤٦٨٠٦)	(٢٠٩٦٦٤)	(١١)	التغير في المدينون وأرصدة مدينة أخرى
(٥٠٦٢)	(٥٥٤٠)	(١٢)	التغير في أصول ضريبية أخرى
(٤٧١٣٥٥)	٧٨١٠٨	(١٦)	التغير في المقاولين والموردين
--	(١٩٠٩٩٠)	(١٧)	التغير في عمالء أرصدة دائنة
(٣٩٦٥٣٤٣)	٧٧٧٣٥٣	(٢١)	التغير في المستحق للأطراف ذات العلاقة
(٢٥٨٣٨١٨٥)	(٩٤٦٧٨)	(١٨)	التغير في الدائنون أرصدة قصيرة الأجل
٤٨١٢٢	٤٠٨٦١	(١٩)	التغير في الالتزامات الضريبية
(٤٣٦٩٥٢٧٠)	(٩٢٠٠٨٠٨)		النقدية المتولدة من التشغيل
(٩١٥٩٩٨)	(٢٨٢٢٥١٤)	(٢٠)	المستخدم من المخصصات
--	(٥٩٤٧٠)		فوائد مدفوعة
(٤٤٦١١٢٦٨)	(١٢٠٨٢٧٩٢)		صافي التدفقات المستخدمة في أنشطة التشغيل
٣٦٠٩٦٠٥	٣٨٠٤٨٠٣		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٨٤٢٠٠٥)	(٨٧٤١٤٦)		متحصلات من فوائد بنكية دائنة
(٨٥٠٠)	(٤٤١١٧)	(٤)	مدفوعات في أصول حق استخدام
٢٧٥٩١٠٠	٢٨٨٦٥٤٠		مدفوعات في شراء أصول ثابتة
(٤١٨٥٢١٦٨)	(٩١٩٦٢٥٢)		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
١٤٠٢٢٦٧	١٧٨٠٧٠٢		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٩٠٥٦٦٨١٢	٤٨٠١٤١٨٩	(١٣)	فرق تقييم عملة
٥٠١١٦٩١١	٤٠٥٩٨٦٣٩	(١٣)	النقدية وما في حكمها أول الفترة
			النقدية وما في حكمها آخر الفترة

- الإيضاحات المرفقة متعممة لقوائم المالية المستقلة وتقرأ معه

فهرس الإيضاحات

صفحة

الإيضاح

البيان

٨	١. نبذة عن الشركة
٨	٢. أسس إعداد القوائم المالية
٩	٣. السياسات المحاسبية المتبعة
١٧	٤. أصول ثابتة
١٨	٥. استثمارات في شركات تابعة
١٨	٦. استثمارات في شركات شقيقة
١٩	٧. استثمارات مالية متاحة للبيع
١٩	٨. أصول حق استخدام
٢٠	٩. أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة
٢١	١٠. عملاء وأوراق قبض
٢١	١١. مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٢٢	١٢. أصول ضريبية
٢٢	١٣. نقديّة بالخزينة ولدى البنوك
٢٢	١٤. رأس المال المدفوع
٢٢	١٥. احتياطيات
٢٣	١٦. مقاولين ومواردين وأوراق دفع
٢٣	١٧. عملاء أرصدة دائنة
٢٣	١٨. دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٢٣	١٩. إلتزامات ضريبية
٢٣	٢٠. المخصصات
٢٤	٢١. التعاملات مع الأطراف ذوى العلاقة
٢٥	٢٢. إيرادات النشاط
٢٥	٢٣. تكاليف النشاط
٢٥	٢٤. مصروفات عمومية وإدارية
٢٦	٢٥. مصروفات بيعية وتسويقية
٢٦	٢٦. إيرادات متنوعة
٢٦	٢٧. تسويات السعر الفعلى لضريبة الدخل
٢٦	٢٨. نصيب السهم من الخسائر
٢٧	٢٩. القيمة العادلة للأدوات المالية
٢٧	٣٠. مراكز العملات الهمة
٢٧	٣١. خطر السيولة
٢٨	٣٢. الموقف الضريبي
٢٩	٣٣. أحداث هامة

١. نبذة عن الشركة

أ. الكيان القانوني والقوانين المنظمة

تأسست شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارات (شركة مساهمة مصرية) في جمهورية مصر العربية في ٣ ديسمبر ١٩٨٧ وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية.

ب. غرض الشركة:

شراء الأراضي وتقسيمها وإمدادها بالمرافق العامة بغرض إقامة المنشآت على اختلاف أنواعها بعرض البيع أو التأجير والقيام بجميع أعمال المقاولات المتكاملة وكذلك تصنيع مستلزمات الإنتاج الازمة لخدمة أغراض الشركة وكذا إدارة وتسويق المشروعات المختلفة.

ج. مقر الشركة:

- المقر الإداري: أبراج سرای المعادى - كورنيش المعادى - عماره ٣٥ - الدور الأول.
- المقر الرئيسي: مدينة ٦ أكتوبر - الحى المتميز - القرية العلاجية السياحية السابعة - الجيزة.

د. التسجيل بالسجل التجارى

بتاريخ ١٦ يوليو ١٩٩٦ تم التأشير في السجل التجارى.
عمر الشركة ٢٥ عاماً من تاريخ القيد بالسجل التجارى أي تبدأ من ١٦ يوليو ١٩٩٦ حتى ١٥ يوليو ٢٠٢١.
وبناءً على قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤ يونيو ٢٠٢١ تمت الموافقة علي مد عمر الشركة خمسة وعشرون عاماً تنتهي في ١٥ يوليو ٢٠٤٦.

هـ. البورصة المصرية

وافقت لجنة قيد الأوراق المالية ببورصتي القاهرة والاسكندرية على قيد أسهم الشركة بتاريخ ١٦ سبتمبر ١٩٩٠.

و. اعتماد القوائم المالية

تم إعتماد القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ بناء على قرار مجلس الإدارة بتاريخ ١٥ نوفمبر ٢٠٢٣.

ز. تشكيل مجلس الإدارة

بناءً على قرار اجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢٢ تم إعادة تشكيل مجلس إدارة الشركة ليصبح كالتالي:

رئيس مجلس الإدارة ممثلاً عن مجموعة عارف الاستثمارية
نائب رئيس مجلس الإدارة ممثلاً عن شركة لمار القابضة
عضو مجلس إدارة والرئيس التنفيذي ممثلاً عن مجموعة عارف الاستثمارية
عضو مجلس الإدارة
عضو مجلس إدارة ممثلاً عن شركة لمار القابضة

الاستاذ / محمد مبارك الهاجري
الاستاذ / بدر مفرج السراهيد
الاستاذ / محمد أحمد عباس
الاستاذ / سامح أحمد خضرير
الاستاذ / جاسم داود العون

٢. أسس إعداد القوائم المالية

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

بـ. يتم اعداد القوائم المالية طبقاً لفرض الاستمرارية والتكلفة التاريخية، فيما عدا الأصول والالتزامات التالية التي تم اثباتها بالقيمة العادلة والتي تتمثل فيما يلى :

- الأصول والالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر.
- الاستثمارات المالية المتاحة للبيع.
- المشتقات المالية.

ـ. يتم تحديد القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية المتداولة في سوق نشط على أساس السعر المعلن لها في تاريخ المركز المالي وبالنسبة للأصول والإلتزامات المالية التي ليس لها سوق نشط يتم تحديد القيمة العادلة باستخدام أحد أساليب التقييم والتي تتضمن اسلوب القيمة الحالية واسلوب التدفقات النقدية المخصومة او الرجوع إلى القيمة الحالية لإدارة مالية مشابهة تقريراً للإدارة المالية التي 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 في ضوء السعر السائد في السوق في تاريخ القوائم المالية للأدوات المالية المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.

٣. السياسات المحاسبية المتتبعة

أ. عملية التعامل والعرض

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

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

ج. التغير في السياسات المحاسبية
 ويتمثل في التغير في المبادئ والأسس والقواعد والمارسات التي تقوم المنشأة بتطبيقها عند إعداد القوائم المالية، وذلك بالتحول من سياسة محاسبية مقبولة إلى سياسة محاسبية أخرى مقبولة، وفي إطار معايير المحاسبة المصرية، حيث يكون التطبيق النطوي للسياسة الجديدة له الأثر الإيجابي على مدى تعديل نتائج تطبيق تلك السياسة على جوهر معاملات وعمليات الشركة وبما يتربّط عليه من آثار على حقيقة المركز المالى ونتائج أعمال الشركة، ويتم إثبات آثار ذلك التغيير في 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 في تاريخ إعداد القوائم المالية طبقاً لأسعار الصرف السائدة في نطاق السوق الحرة للنقد الأجنبي في ذلك التاريخ على أن يتم إدراج ناتج إعادة القياس بقائمة الدخل.

هـ. الأصول الثابتة وإهلاكاتها
 يتم إثبات الأصول الثابتة بتكافئها التاريخية - تكلفة الاقتناء - على أن يتم إهلاك الأصل عندما يكون متاحاً للاستخدام أي عندما يصبح الأصل قابلاً للتشغيل الفعلى بالطريقة التي حدتها الإدارة وطبقاً للعمur الإنتاجي المقدر لكل أصل على حدة باتباع أسلوب القسط الثابت ويتم إدراج الإهلاك الخاص بكل فترة مالية كمصروف بقائمة الدخل وذلك طبقاً للمعدلات الآتية :

<u>السنوات</u>	<u>البيان</u>	<u>السنوات</u>	<u>البيان</u>
٣	حسابات آلية	٥	مبانى
٤	لوحات إعلانية	٤	وسائل نقل وانتقال
٤	برامج	٣	آثاث ومهام مكتبية

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

يتم إضافة النفقات اللاحقة إلى القيمة الدفترية للأصل أو الاعتراف بها بشكل منفصل - حسب الحالة - فقط عندما يكون من المحتمل أن يتحقق استخدام هذا البند منافع اقتصادية مستقبلية للشركة، ويمكن قياس تكلفة الاقتناء الخاصة بهذا البند بدرجة عالية من الدقة، هذا ويتم تحويل مصروفات الإصلاح والصيانة بقائمة الدخل (الأرباح والخسائر) عن الفترة 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 الأساسي فإن صافي القيمة الدفترية يتم إهلاكها على العمر الإنتاجي المتبقى بعد تعديله.

بالإضافة إلى إعادة احتساب قسط الإهلاك بعد خصم قيمة الأضمحلال لصافي قيمة الأصول على العمر الإنتاجي المتبقى على أن يتم إعادة احتساب قيمة الإهلاك في حالة رد قيمة الأضمحلال مرة أخرى كما لو كان لم يتم احتساب الأضمحلال 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 الأساسي وعلى ذلك إذا استوفت هذه الأصول شروط الاعتراف بالأصل ومن المحتمل أن يتحقق 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 المتجدد من السجلات والدفاتر المحاسبية.

الأرباح أو الخسائر من بيع أصول ثابتة

يتم إثبات الأرباح أو الخسائر من بيع الأصل الثابت عندما يتم استبعاد أصل وفقاً لقرار مجلس الإدارة بأستبعاد الأصل سواء بالبيع أو التخريد ، في حالة البيع يتم تخفيض ثمن البيع بصافي القيمة الدفترية للأصل الثابت وقت الإستبعاد.

و. مشروعات تحت التنفيذ

يتم إثبات كافة التكاليف التي تحملها الشركة في إنشاء الأصول الثابتة في بناء مشروعات تحت التنفيذ و عند انتهاء استكمال الأصل يصبح جاهزاً للاستخدام في الغرض المنشآ من أجله يتم تحويل التكاليف إلى بند الأصول الثابتة.

ز. الاستثمارات

- استثمارات في شركات تابعة

يتم إدراج الاستثمارات في الشركات التي تمتلك فيها الشركة نسبة مؤثرة من أسهم رأس مال تلك الشركات والتي تتمكنها من تحقيق السيطرة من خلال التأثير المالي والإداري أو طبقاً لمعايير نسبة المساهمة ، وحق التصويت ضمن الاستثمارات في شركات تابعة، حيث تثبت تلك الاستثمارات بالتكلفة – تكلفة الاقتناء – في تاريخ إصدار أمر الشراء ويتم تخفيض تكلفة تلك الاستثمارات بقيمة الانخفاض الغير مؤقت – إن وجد - - تحميلاً على قائمة الدخل وذلك لكل استثمار على حدة.

- استثمارات في شركات شقيقة

يتم ادراج الاستثمارات في الشركات التي تمتلك فيها الشركة نفوذ مؤثر ، ولكنها ليست شركة تابعة أو ذات ترتيبات مشتركة ضمن بند استثمارات في شركات شقيقة ، حيث يتم الإثبات الأولى لتلك الاستثمارات بالتكلفة في تاريخ الحيازة و يتم إعادة قياس تلك الإستثمارات في نهاية كل فترة مالية باتباع إسلوب حقوق الملكية عند إعداد القوائم المالية المجمعه و ذلك بالتغيير في حقوق ملكية الشركة الشقيقة بعد تاريخ الحيازه مع تخفيض ذلك الاستثمار بقيمة أي توزيعات محصلة أو معلنة.

- استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

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

ويتم الإثبات الأولى لتلك الاستثمارات بالتكلفة – تكلفة الاستحواذ أو الشراء - على أن يتم إعادة قياس الاستثمارات المتاحة للبيع بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح أو الخسائر غير المحققة مباشرة ضمن حقوق الملكية وذلك حتى إلغاء الأصل المالي من الدفاتر ، وعندئذ يتم الاعتراف بالأرباح أو (الخسائر) المترافقه المسجلة في حقوق الملكية

في قائمة الدخل الشامل، أو يحدد لإجراء عملية اضمحلال القيمة وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالخسائر المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية من خلال قائمة الدخل الشامل.

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

ج. أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة

تشتمل على تكلفة إقتناء أراضي لاستخدامها في مشروعات الشركة مضافاً إليها كافة التكاليف المتعلقة بتنمية وتطوير تلك الأرضي وكذلك تكلفة التشيد للوحدات التي لم تصل إلى مرحلة الإتمام.

ط. وحدات تامة جاهزة للبيع

يتم إثبات قيمة وحدات تامة جاهزة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية (هو السعر التقديرى للبيع من خلال نشاط الشركه العادي ناقصا التكاليف التقديرية للإتمام و كذلك أي تكاليف اخرى يسأثارها بإنعام عملية البيع) أيهما أقل والتي تشمل تكلفة إقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدتها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاء التي قد تشييد عليها و التكاليف الأخرى التي تتحملها المنشآة للوصول بها إلى الحالة التي تجعلها صالحة للاستخدام.

ي. المخزون

يقيس قيمة المخزون على أساس التكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل ويتم الإثبات الأولى للمخزون بالتكلفة وتنصمن تكلفة المخزون كافة تكاليف الشراء وتكاليف التشكيل والتكميل الأخرى التي تتحملها الشركة للوصول بالمخزون إلى موقعه وحالته الراهنة، ويتم تسعير المنصرف من المخزون وفقاً لطريقة المتوسط المتحرك على أن يتم إعادة قياس وتقدير المخزون في نهاية الفترة المالية بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل مع تحويل قائمة الدخل بالانخفاض في قيمة المخزون المتقدم والبطيء الحركة لتحقيق مفهوم صافي القيمة البيعية لكافة أنواع المخزون.

ك. العملاء وأوراق القبض والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى

يتم إثبات العملاء وأوراق القبض والمدينون والحسابات المدينة الأخرى بالقيمة الاسمية مخصوصاً منها أية مبالغ من المتوقع عدم تحصيلها والتي يتم تقديرها في 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 ناقصا خسائر الانخفاض في القيمة.

يتم إثبات مخصص خسارة وفقاً للخسائر الإنمائية المتوقعة ووفقاً لسياسة المعتمدة من عضو مجلس الادارة والرئيس التنفيذي بتاريخ ١٢ يناير ٢٠٢٢ نتيجة تطبيق نموذج الخسائر الإنمائية المتوقعة على الأضمحلال في العملاء وأوراق القبض والأطراف ذات العلاقة.

ل. المخصصات

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

م. الاحتياطي

الاحتياطي القانوني

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

احتياطي عام

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

احتياطي رأس المال

طبقاً للنظام الأساسي للشركة يتم تدريم هذا الاحتياطي بقيمة الأرباح الرأسمالية قبل التوزيع.

ن. الضرائب ضريبة الدخل

تتضمن ضريبة الدخل على أرباح الفترة كل من ضريبة الفترة و الضريبة 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 في تاريخ اعداد القوائم المالية بالإضافة إلى الفروق الضريبية الخاصة بالسنوات السابقة.

الضريبة المؤجلة

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

س. الإيرادات من التعاقد مع العملاء

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

تحديد العقد مع العميل: العقد هو اتفاقية بين طرفين أو أكثر تتشكل حقوقاً والالتزامات واجبة النفاذ و تطبق على كل عقد تم الاتفاق عليه مع العميل ويفى بمعايير محددة.

تحديد التزامات الأداء في العقد: يحتوى العقد على عهود بتحويل سلعة أو خدمة للعميل، تستخدمنشأة 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 في الإعتبار شروط العقد وممارساتها التجارية المعتادة لتحديد سعر المعاملة. وسعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع المنشأة أن يكون لها حق فيه مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتعهد بها للعميل قد يتضمن المقابل المتعهد به في 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 في 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 الذي 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 في العقد على أساس سعر بيع نسبي مستقل. إذا كان سعر البيع غير ملحوظ تقوم المنشأة بتقديره في 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 ولكن ليس كل التزامات الأداء (أو السلع المميزة أو الخدمات) في العقد.

إيرادات التنمية العقارية

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

إيرادات المقاولات

فيما يتعلق بالوحدات التي تشنّتها 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 ونكلفة التمويل.

إيرادات إنشاء وتسويق وحدات سكنية

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

إيرادات إدارة وتسويق المشروعات

يتم إثبات التكاليف الخاصة بالبيع والتسويق وتقديم الخدمات في تاريخ تقديم الخدمة للعميل.

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 إدراجهما بين أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة ضمن الأصول المتداولة.

تكاليف إنشاء وبيع وتسويق وتقديم خدمات

يتم إثبات التكاليف الخاصة بالبيع والتسويق وتقديم الخدمات في تاريخ تقديم الخدمة للعميل.

ز. الأضمحلال في قيم الأصول

الأصول المالية

الاعتراف والقياس

يتم تبويب وقياس الأصول المالية بالشركة إما بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر اعتماداً على كلًا من نموذج الأعمال الخاص بالشركة لإدارة الأصول المالية وخصائص التدفق النقدي 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 الإحتفاظ بالأصل المالى ضمن نموذج أعمال هدفه هو الإحتفاظ بالأصول المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية فقط وينشأ عن هذا التعاقد دفعات نقدية محددة المدة وتشمل دفعات من المبلغ الأصلى والفائدة عليه.

يتم عند الاعتراف الأولى قياس الأصل المالى بقيمه العادلة زائدًا أو مطروحًا منه التكاليف التي يمكن استردادها بشكل مباشر إلى إقتناص الأصل المالى، وفيما يخص المدينين التجاريين (العملاء وأوراق القبض) فإنه يتم قياس المبالغ المستحقة على المدينين التجاريين بسعر المعاملة وفقاً لمعايير رقم (٤٨) إذا لم تتطوى المبالغ المستحقة على مكون تمويل هام.

الاضمحلال في الأصول المالية

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

يتم استخدام طريقة المدخل البسيط للمبالغ المستحقة التحصيل من المدينين التجاريين، حيث أنه دائمًا ما يتم قياس الخسارة بمبلغ مساو للخسائر الإنتمانية المتوقعة على مدى العمر الخاص بذلك البنود.

وفقاً للسياسة المعتمدة من المدير التنفيذي بتاريخ ١٢ يناير ٢٠٢٢ تمت الموافقة على إعتماد إنخفاض الأرصدة في قيمة العملاء وأوراق القبض والأطراف ذات العلاقة وفقاً لنسب الأضمحلال على أن ترتبط النسبة بالمدة الإنتمانية المنوحة والمتفق عليها وما يزيد عن هذه المدة يتم احتساب إضمحلال لها.

الأصول غير المالية

الإضمحلال في قيمة الأصول غير المالية

تم مراجعة القيمة الدفترية للأصول غير المالية للشركة بخلاف الأصول الضريبية المؤجلة في 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 في أصغر مجموعة يمكن تحديدها من الأصول التي تولد تدفقات نقدية داخلة وتكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من غيرها من الأصول أومجموعات الأصول. يتم الإعتراف بخسائر الإضمحلال في قائمة الدخل.

تتمثل القيمة الإستردادية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد في قيمته الإستخدامية أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر.

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

تعتمد الشركة في إحتساب الإنخفاض في القيمة على موازنة مفصلة وإحتسابات التنبؤات، والتي يتم إعدادها بشكل منفصل لكل وحدة توليد نقد تابعة للشركة حيث يتم تخصيص الأصل الفردي 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 في القيمة في قائمة الدخل الشامل المستقلة ضمن بنود المصاروفات التي تتوافق مع وظيفة الأصل المنخفضة قيمته.

ج. قائمة التدفقات النقدية

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

ط. عقود التأجير

في تاريخ بداية عقد التأجير يتم قياس أصل "حق الإستخدام" بالتكلفة والتي تكون من مبلغ القياس الأولى للالتزام عقد التأجير، و دفعات عقد التأجير التي تمت في أو قبل تاريخ بداية العقد ناقصاً حواجز الإيجار المستلمة ، وأي تكاليف مباشرة أولية متبدلة .

يتم في تاريخ بداية عقد التأجير قياس إلتزام عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ، يتم خصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير إذا كان يمكن تحديد ذلك المعدل بسهولة. وإذا لم يكن في الإمكان تحديد ذلك المعدل بسهولة يتم استخدام سعر الفائدة على الإقتراض الإضافي.

بعد تاريخ بداية عقد التأجير يتم قياس أصل "حق الإستخدام" بتطبيق نموذج التكلفة حيث يتم قياس أصل "حق الإستخدام" بالتكلفة مطروحاً منها أي مجمع استهلاك وأي مجمع خسائر إضمحلال في 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 تقدير أو تعديلات لعقد التأجير ليعكس في جوهرة دفعات الإيجار الثابتة المعدلة .

يتم تطبيق متطلبات الإهلاك الواردة في معيار المحاسبة المصري "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" في إستهلاك أصل "حق الإستخدام"

في حالة ما إذا كان عقد التأجير يحول ملكية الأصل محل العقد في نهاية مدة عقد التأجير أو إذا كانت تكافأ الأصل "حق الإستخدام" تعكس أن المستأجر سيمارس خيار الشراء، فيجب استهلاك أصل "حق الإستخدام" من تاريخ بداية عقد التأجير وحتى نهاية العمر الإنتاجي للأصل محل العقد. وفيما عدا ذلك يجب استهلاك الأصل "حق الإستخدام" من تاريخ بداية عقد التأجير إلى نهاية العمر الإنتاجي لأصل "حق الإستخدام" أو نهاية مدة عقد التأجير أيهما أقرب.

يتم تطبيق معيار المحاسبة المصري الخاص بـ "إضمحلال قيمة الأصول" لتحديد ما إذا كان أصل "حق الإستخدام" قد اضمحلت قيمته، وللتحاسبة عن أي خسائر إضمحلال .

ي. الاقتراض وتكلفة الاقتراض الاقتراض والتسهيلات الائتمانية

يتم الاعتراف الأولى بالقروض والتسهيلات الائتمانية التي تحصل عليها الشركة بالقيمة العادلة مخصوصاً منها تكلفة المعاملة، ويتم قياس تلك القروض والتسهيلات لاحقاً بالتكلفة المستهلكة على أن يتم الاعتراف بقائمة الدخل بالفرق بين المتحصلات النقدية من القروض (مخصوصاً منها تكلفة المعاملة) والقيمة المطلوب سدادها في تاريخ الاستحقاق وذلك على مدار عمر القرض أو التسهيل باستخدام طريقة الفائد الفعلية.

تكلفة الاقتراض

يتم تسجيل تكلفة الاقتراض كمصاريفات تحمل على الفترة المالية التي تكبدت فيها الشركة هذه التكلفة ويتم رسمة تكاليف الاقتراض المتکدة لتمويل الأصول الثابتة خلال فترة الإنشاء وذلك حتى يصبح الأصل جاهز للاستخدام من الناحية الاقتصادية.

بعد الرسمة

تبدأ رسمة تكلفة الاقتراض كجزء من تكلفة الأصل المؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض عندما :

- يتم الإنفاق على الأصل.
- تكبد المنشأ تكلفة اقتراض.

تكون الأنشطة اللاحزة لإعداد الأصل للاستخدام في الأغراض المحددة له أو بيعه للغير محل تنفيذ في الوقت الحالي.

تعليق الرسمة

يجب التوقف عن رسمة تكلفة الاقتراض خلال الفترات التي تتعرض فيها أعمال الإنشاء الفعالة للأصل.

التوقف عن الرسمة

يجب الانتهاء من عملية رسمة تكلفة الاقتراض عندما يتم الانتهاء من كل الأنشطة الجوهرية اللاحزة لإعداد الأصل المؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض للاستخدام في الأغراض المحددة له أو بيعه للغير.

عندما يتم الانتهاء من إنشاء أجزاء من الأصل المؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض ويكون من الممكن استخدام كل جزء من هذه الأجزاء أثناء استمرار عملية إنشاء باقي الأجزاء الأخرى فإنه يتبع التوقف عن رسمة تكلفة الاقتراض على الأجزاء المنتهية طالما تم الانتهاء من كل الأنشطة الجوهرية اللاحزة لإعداد هذه الأجزاء للاستخدام في الأغراض المحددة أو بيعها للغير.

ك. الأدوات المالية

تمثل الأدوات المالية في الأصول والالتزامات المالية ذات الطبيعة ذاتية الشركة، والتي تمثل في الأرصدة النقدية والحسابات الجارية بالبنوك والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى والاستثمارات في الأوراق المالية على اختلاف أنواعها، كما تمثل الالتزامات المالية في أرصدة البنوك الدائنة (سحب على المكتشوف) والدائنوں والأرصدة الدائنة الأخرى، ويتم إثبات تلك الأدوات وإعادة قياسها طبقاً لما يلى :

أصول مالية متاحة للبيع

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

القياس والقياس اللاحق

سوق نشط

يتم الإثبات الأولى بالتكلفة - تكلفة الاقتضاء في تاريخ إصدار أمر الشراء - والذى يمثل القيمة العادلة لذاك الاستثمارات وقت تنفيذ المعاملة، على أن يتم إعادة قياس وتقدير تلك الاستثمارات - عند إعداد التقارير أو في نهاية كل فترة مالية - بالقيمة السوقية، وذلك من واقع أسعار الإقبال ببورصة الأوراق المالية على اعتبار أنها تمثل القيمة العادلة لها في ذلك التاريخ لكل استثمار على حدة وداخل كل قطاع.

سوق غير نشط

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

ل. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتمثل أيضاً الشركات المسيطر عليها أو الخاضعة لسيطرة مشتركة أو تفؤذ مؤثرة من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسويية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة وبنفس أسس التعامل مع الغير.

م. فوائد دائنة

الفوائد الدائنة يتم الاعتراف بها على أساس نسبة زمنية أخذًا في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل.

ن. 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.

- التأكيد من الالتزام بالأنظمة والقوانين الموضوعة لحماية الاستثمار.

- التأكيد من الالتزام بالإجراءات والقواعد التي تصدرها الجهات الحكومية، والتأكيد من الالتزام بمعايير المحاسبة المصرية.

- التحقق من توافر الرقابة والمنابعة للنشاط.

س. الالتزامات والأصول العرضية والأحداث المحتملة

- لا يتم إدراج الالتزامات المحتملة ضمن البيانات المالية بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن هناك إحتمال تحقيق خسائر اقتصادية.

- لا يتم إدراج الأصول المحتملة ضمن البيانات المالية بل يتم الإفصاح عنها عندما لا يكون هناك تأكيد بتحقيق منافع اقتصادية مستقبلية.

ع. الدخل الشامل الآخر

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

ف. إجمالي الدخل الشامل

هو التغير في حقوق الملكية خلال الفترة والناتج عن معاملات وأحداث أخرى فيما عدا التغيرات الناتجة عن المعاملات مع المالك بصفتهم هذه، ويشمل إجمالي الدخل الشامل كافة بنود كلاً من "الأرباح أو الخسائر" و"الدخل الشامل الآخر".

ص. معايير المحاسبة المصرية المعدلة

صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٨٨٣ لسنة ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية

والصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم (١١٠) لسنة ٢٠١٥ بتاريخ ٩ يوليو ٢٠١٥ قد تم إلغاء معيار

المحاسبة رقم (٣٧) عقود التأمين وأضافة معيار جديد رقم (٥٠) عقود التأمين وتعديل معايير كلاً من :

- معيار الأصول الثابتة وإلاكها رقم (١٠).

- معيار الأصول غير الملموسة رقم (٢٣).

- معيار الاستثمار العقاري رقم (٣٤).

- معيار الزراعة رقم (٣٥).

- معيار التقييم عن وتنقييم الموارد التعدينية رقم (٣٦).

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري (شركة مساهمة مصرية)
إضاحات القوائم المالية الدورية المستقاة عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٣ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

المبالغ المدرجة بالجنيه المصري

٤. أصول ثابتة

ل單位 إدارية	أراضي	مباني	وسائل نقل وانتقال	ممتلكات مكتبية	حسابات البنية	برامج	مبيعات	أصل	أصل	إجمالي
التكلفة في أول يناير ٢٠٢٢	٨٤٦٩٦٧٨٦	٣٨٦٩٦٩	٣٨٦٧٣١	٣٤٩٣٧٦	٢٦٢٨٧١	٣٦٩٣٧٦	٢٢٤٥٤٦	٢٤١٩٧٣٠	٨٥٠٠	٢٤٢٨٢٣٠
إضافات	--	--	--	--	--	--	--	--	--	٢٤٢٨٢٣٠
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٤١٧٨٦	٣٨٦٩٦٩	٣٨٦٧٣١	٣٦٩٣٧٦	٢٦٢٨٧١	٣٦٩٣٧٦	٢٢٤٥٤٦	٢٤٢٨٢٣٠	٨٥٠٠	٢٤٢٨٢٣٠
التكلفة في أول يناير ٢٠٢٣	٤١٧٨٦	٣٨٦٩٦٩	٣٨٦٧٣١	٣٦٩٣٧٦	٢٦٢٨٧١	٣٦٩٣٧٦	٢٢٤٥٤٦	٢٤٢٨٢٣٠	٨٥٠٠	٢٤٢٨٢٣٠
إضافات	--	--	--	--	--	--	--	--	--	٢٤٢٨٢٣٠
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٤١٧٨٦	٣٨٦٩٦٩	٣٨٦٧٣١	٣٦٩٣٧٦	٢٦٢٨٧١	٣٦٩٣٧٦	٢٢٤٥٤٦	٢٤٢٨٢٣٠	٨٥٠٠	٢٤٢٨٢٣٠
التكلفة في أول يناير ٢٠٢٤	٤١٧٨٦	٣٨٦٩٦٩	٣٨٦٧٣١	٣٦٩٣٧٦	٢٦٢٨٧١	٣٦٩٣٧٦	٢٢٤٥٤٦	٢٤٢٨٢٣٠	٨٥٠٠	٢٤٢٨٢٣٠
إضافات	--	--	--	--	--	--	--	--	--	٢٤٢٨٢٣٠
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٤١٧٨٦	٣٨٦٩٦٩	٣٨٦٧٣١	٣٦٩٣٧٦	٢٦٢٨٧١	٣٦٩٣٧٦	٢٢٤٥٤٦	٢٤٢٨٢٣٠	٨٥٠٠	٢٤٢٨٢٣٠
التكلفة في أول يناير ٢٠٢٥	٤١٧٨٦	٣٨٦٩٦٩	٣٨٦٧٣١	٣٦٩٣٧٦	٢٦٢٨٧١	٣٦٩٣٧٦	٢٢٤٥٤٦	٢٤٢٨٢٣٠	٨٥٠٠	٢٤٢٨٢٣٠
إضافات	--	--	--	--	--	--	--	--	--	٢٤٢٨٢٣٠
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٤١٧٨٦	٣٨٦٩٦٩	٣٨٦٧٣١	٣٦٩٣٧٦	٢٦٢٨٧١	٣٦٩٣٧٦	٢٢٤٥٤٦	٢٤٢٨٢٣٠	٨٥٠٠	٢٤٢٨٢٣٠
التكلفة في أول يناير ٢٠٢٦	٤١٧٨٦	٣٨٦٩٦٩	٣٨٦٧٣١	٣٦٩٣٧٦	٢٦٢٨٧١	٣٦٩٣٧٦	٢٢٤٥٤٦	٢٤٢٨٢٣٠	٨٥٠٠	٢٤٢٨٢٣٠
إضافات	--	--	--	--	--	--	--	--	--	٢٤٢٨٢٣٠
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦	٤١٧٨٦	٣٨٦٩٦٩	٣٨٦٧٣١	٣٦٩٣٧٦	٢٦٢٨٧١	٣٦٩٣٧٦	٢٢٤٥٤٦	٢٤٢٨٢٣٠	٨٥٠٠	٢٤٢٨٢٣٠
التكلفة في أول يناير ٢٠٢٧	٤١٧٨٦	٣٨٦٩٦٩	٣٨٦٧٣١	٣٦٩٣٧٦	٢٦٢٨٧١	٣٦٩٣٧٦	٢٢٤٥٤٦	٢٤٢٨٢٣٠	٨٥٠٠	٢٤٢٨٢٣٠
إضافات	--	--	--	--	--	--	--	--	--	٢٤٢٨٢٣٠
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٧	٤١٧٨٦	٣٨٦٩٦٩	٣٨٦٧٣١	٣٦٩٣٧٦	٢٦٢٨٧١	٣٦٩٣٧٦	٢٢٤٥٤٦	٢٤٢٨٢٣٠	٨٥٠٠	٢٤٢٨٢٣٠
التكلفة في أول يناير ٢٠٢٨	٤١٧٨٦	٣٨٦٩٦٩	٣٨٦٧٣١	٣٦٩٣٧٦	٢٦٢٨٧١	٣٦٩٣٧٦	٢٢٤٥٤٦	٢٤٢٨٢٣٠	٨٥٠٠	٢٤٢٨٢٣٠
إضافات	--	--	--	--	--	--	--	--	--	٢٤٢٨٢٣٠
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٨	٤١٧٨٦	٣٨٦٩٦٩	٣٨٦٧٣١	٣٦٩٣٧٦	٢٦٢٨٧١	٣٦٩٣٧٦	٢٢٤٥٤٦	٢٤٢٨٢٣٠	٨٥٠٠	٢٤٢٨٢٣٠
التكلفة في أول يناير ٢٠٢٩	٤١٧٨٦	٣٨٦٩٦٩	٣٨٦٧٣١	٣٦٩٣٧٦	٢٦٢٨٧١	٣٦٩٣٧٦	٢٢٤٥٤٦	٢٤٢٨٢٣٠	٨٥٠٠	٢٤٢٨٢٣٠
إضافات	--	--	--	--	--	--	--	--	--	٢٤٢٨٢٣٠
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٩	٤١٧٨٦	٣٨٦٩٦٩	٣٨٦٧٣١	٣٦٩٣٧٦	٢٦٢٨٧١	٣٦٩٣٧٦	٢٢٤٥٤٦	٢٤٢٨٢٣٠	٨٥٠٠	٢٤٢٨٢٣٠
التكلفة في أول يناير ٢٠٣٠	٤١٧٨٦	٣٨٦٩٦٩	٣٨٦٧٣١	٣٦٩٣٧٦	٢٦٢٨٧١	٣٦٩٣٧٦	٢٢٤٥٤٦	٢٤٢٨٢٣٠	٨٥٠٠	٢٤٢٨٢٣٠
إضافات	--	--	--	--	--	--	--	--	--	٢٤٢٨٢٣٠
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٣٠	٤١٧٨٦	٣٨٦٩٦٩	٣٨٦٧٣١	٣٦٩٣٧٦	٢٦٢٨٧١	٣٦٩٣٧٦	٢٢٤٥٤٦	٢٤٢٨٢٣٠	٨٥٠٠	٢٤٢٨٢٣٠
الإجمالي	٢٠٢٣٩١٣٠	٢٠٢٣٩١٣٠	٢٠٢٣٩١٣٠	٢٠٢٣٩١٣٠	٢٠٢٣٩١٣٠	٢٠٢٣٩١٣٠	٢٢٤٥٤٦	٢٤١٩٧٣٠	٨٥٠٠	٢٤١٩٧٣٠

يشتمل الأدلة الأصول الثابتة فيما يلي:

ادلاء اداري
الاجمالي

مجموع الادلاء في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
الصافي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
الصافي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

مجموع الادلاء في أول يناير ٢٠٢٣
مجموع الادلاء في أول يناير ٢٠٢٢
مجموع الادلاء في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الإجمالي

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري (شركة مساهمة مصرية)
إيرادات القوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٣ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٥. استثمارات في شركات تابعة

اسم الشركة	نسبة المساهمة	تكلفة الاقتاء	مجموع الأضهاد	٢٠٢٣/٩/٣٠	٢٠٢٢/١٢/٣١
مينا للتنمية والاستثمار السياحية	٩٩,٨%	٢٤٩٥٠٠٠	٢٤٩٥٠٠٠	--	٢٤٩٥٠٠٠
مينا للمسروقات والزرااعة (مينا لاند سكيب)	٩٥%	١٥٧٠٠٠	(١٥٧٠٠٠)	--	--
مينا للمجتمعات السياحية	٩٩,٩٨%	١٠٠٠٧٣٧	١٠٠٠٧٣٧	--	١٠٠٠٧٣٧
مينا سيتي سنتر للمجمعات التجارية والإدارية	٩٨%	٧٣٥٠٠	٧٣٥٠٠	--	٧٣٥٠٠
المصرية لإدارة المشروعات والتسيير	٦٤,٥%	٢٨١٢٥	٢٨١٢٥	--	٢٨١٢٥
		(١٥٧٠٠٠)	١٣٢٥٨٨٦٢	١٣٢٥٨٨٦٢	

- جميع الاستثمارات غير مقيدة في بورصة الأوراق المالية.
- يتم اعتبار الشركة المصرية لإدارة المشروعات والتسيير كشركة تابعة حيث تمتلك الشركة ٥٤٪ من أسهمها كحصة مباشر ونسبة ٤٥٪ من أسهمها كحصة مدخرة.
- مينا سيتي سنتر للمجمعات التجارية والإدارية.

* بناءً على قرار مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٥ أغسطس ٢٠١٢ تمت الموافقة على إضهاد كامل تكافأة الاستثمار بشركة مينا للمشروعات الزراعية (مينا لأندسكيب).

٦. استثمارات في شركات شقيقة

نسبة المساهمة	تكلفة الاقتاء	٢٠٢٣/٩/٣٠	٢٠٢٢/١٢/٣١
٩٣٧٥٠٠%	٩٣٧٥٠٠	٩٣٧٥٠٠	٩٣٧٥٠٠
٣٨٨٩٠٠٪	٣٨٨٩٠٠٪	٣٨٨٩٠٠٪	٣٨٨٩٠٠٪
١٣٢٦٤٠٠٪	١٣٢٦٤٠٠٪	١٣٢٦٤٠٠٪	١٣٢٦٤٠٠٪

* تم صدور قرار بالتحفظ على شركة مجموعة فوريدا للتنمية والأشقاء والتي تساهم في فيها بنسبة ٣٥٪ من أسهم المال وتم الإحاطة بإسناد إداره و تسيير الإعمال إلى شركه النصر للإسكان و التعمير كممثل للدولة و توكل الشركه على تعيقها في الإداره الحاليه لحمليه الاستثمار و حقوق المساهمين و العملاء و تتفيد كفه الإنزالات في ظل القوانين المنظمه لذلك.

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري (شركة مساهمة مصرية)
إيجاصات القوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٣ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

المبالغ المدرجة بالجنيه المصري

٧. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

اسم الشركة	نسبة المساهمة	تكلفة الإقتداء	مجموع الأض محل	٢٠٢٣/٩/٣٠	٢٠٢٣/١٢/٣١
* شركة النيل الأزرق للبناء والتشيد المحدودة	٩٧,٣٣%	٦٠٣	٦٨٨٦ (٩٠٣)	--	--
النيل الصناعية المعدنية	٨٪	٦٣	٤٦٣ (٧٦)	--	--
تنمية المناطق الصناعية الحرة شرق بور سعيد	٦٥,٠٩٪	٦٣	٠٩٣ (٦٥)	--	--
شركة وزار للتنمية السياحية	٦١,٠٪	٦٩	٦٩٠ (٢٦٩٠)	--	--
		٨٤٩	٣٠٠ (١٠٠)		

- جميع الاستثمارات غير مقيدة في بورصة الأوراق المالية.
* تم اغتيار الاستثمار في شركة النيل الأزرق للبناء والتشيد المحدودة كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر نظرًا لعدم تمثيل الشركة في مجلس إدارة شركة النيل الأزرق للبناء.

وقد قالت إدارة الشركة بتكون مجمع إضمحلال بمبلغ ١١٧ ٦٦١ ي جنبه مصرى من تكاليف الاستثمار الخاص بشركة النيل الأزرق للبناء والتشيد المحدود ببناءً على قرار الجمعية العامة تمويل رأس مال الشركة من ٨٤ مليون دولار إلى ١١ مليون جنيه سوداني وبناءً على المذكرة المعتمدة من قبل إدارة الشركة بتاريخ ١٠ فبراير ٢٠١٦ تم القيام بتكرير اضتمال للرصيد المتبقى من رصيد الاستثمار بالكامل.

٨. أصول حق استخدام

النسبة	المجموع	المجموع	المجموع	٢٠٢٣/٩/٣٠	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٢/٣١
استهلاك	٦١٥	٦١٥	٦٩٠	٥٤٧٩	٤٤٧٩	٧٠٧
استهلاك	٣٥٤	٣٥٤	٣٥٤	١٣٣	٣٥٣	٣٥٣
الصافي	٨٦٤	٨٦٤	٨٦٤	٥٠٢	٥٠٢	٥٠٢

- وقد بلغت إنتزامات مقابل حق الاستخدام في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ بمبلغ ٣١٩ ٣٣٤ جنية مصرى، منها قصیر الأجل ٠٠٠ ٢٩٨ ١ جنبه و طولى الأجل ٣٠٢١ ٣٤ جنبه.

المبالغ المدرجة بالجنيه المصري

٩. أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة

٢٠٢٣/٩/٣٠		٢٠٢٢/١٢/٣١	
أراضي	إجمالي	أراضي	إجمالي
تكليف وأخرى		تكليف وأخرى	
٩٤٥٨٦٥	٩٤٥٨٦٥	٣٣٤٨٥٥٤	٣٣٤٨٥٥٤
٣٣٤٨٥٥٤	٣٣٤٨٥٥٤	٣٠١٠٨٢٤٧	٣٠١٠٨٢٤٧
٣٠١٠٨٢٤٧	٣٠١٠٨٢٤٧	٤٤٦٧٥١٤	٤٤٦٧٥١٤
٤٤٦٧٥١٤	٤٤٦٧٥١٤	١٩٩٩٩٥٣	١٩٩٩٩٥٣
١٩٩٩٩٥٣	١٩٩٩٩٥٣	٢٥٠٤٧٤٦	٢٥٠٤٧٤٦
٢٥٠٤٧٤٦	٢٥٠٤٧٤٦	٣٥٩٣٩٨١٤	٣٥٩٣٩٨١٤
٣٥٩٣٩٨١٤	٣٥٩٣٩٨١٤	٦٩٩٩١١٨	٦٩٩٩١١٨

* قرية مينا - ٤ - مرحلة ثلاثة
* مدنى مينا بلازار
المنطقة التجارية

* وقعت الشركة عقد مشاركة بتأريخ ٩ سبتمبر ٢٠١٣ مع شركاء انرسا للتنمية العقارية لإنشاء وتشيد عدد ٢ مبني على مساحة ٣ ألف متر مربع ضمن الأرض المملوكة للشركة (مينا بلازار) في مقابل حصول شركة انرسا على المبني الثاني مقام على مساحة ١,٨٠ ألف متر مربع الذي يمثل ٦٠٪ من إجمالي المساحة البنتانية والأرض الخاصية بالمشروع بالإضافة إلى حصة من الديروم المقامة على المساحة البنتانية، وبتأريخ ١٨ سبتمبر ٢٠١٧ تم بيع الدور الأرضي بمساحة ١٢٥٣ متر للبنى المملوكة للشركة بمبلغ ٥,٢ مليون جنية وبتأريخ ٢٠١٧ تم إخطار الشركة من أكتوبر - إدارة المشروعات - باتفاق الأعمال المتعلقة بترخيص إنشاء مبني (تجارى -إدارى) على المنطقة (١) والمتضمنة بمنتجع مينا جاردن سيني وبناءً عليه قامتد إدارة الشركة بإتخاذ الإجراءات اللازمة لرفع المعايير وإيقاف الأعمال المشار إليها وبتأريخ ٥ ديسمبر ٢٠١٧ بناءً على مراسلة جهاز مدينة أكتوبر تم رفع الإيقاف وإعادة مزاولة العمل قبل جهاز مدينة ٦ أكتوبر باتفاق الأعمال.

٦ أكتوبر تم رفع الإيقاف وأعادة مزاولة العمل وبتأريخ ١٧ ديسمبر ٢٠١٧ تم إنظرال الشركة للمرة الثالثة من قبل جهاز مدينة ٦ أكتوبر باتفاق الأعمال وافتتاحات بناءً على قرار هيئة التحكيم الصادر بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠٢١ تم فسخ التعاقد المشار إليه وتم سداد مبلغ وقدره (١٨) مقالب ما تتم من الأعمال وخلافه على قطعة أرض المشروع بالاضافة إلى فائدة قانونية ٥٪ سنوية على المبلغ المقطبي به اعتباراً من تاريخ الحكم وحتى تاريخ السداد ، وبناءً عليه تعود قطعة أرض المشروع بما عليها من أعمال وإنشاءات إلى شركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري .

شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارات (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٣ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
المبالغ المدرجة بالجنيه المصري

١٠. عملاء وأوراق قبض

<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٣/٩/٣٠</u>
١٨٦٢٠٤٠٠	١٨٦٢٠٤٠٠
١٦٢٤٠١	١٦٢٤٠١
<u>(١٦٢٤٠١)</u>	<u>(١٦٢٤٠١)</u>
١٨٦٢٠٤٠٠	١٨٦٢٠٤٠٠
٧١٨٧٦٩٨	٨٩١٥٩٣٢
٧١٣٧٣٤	١٧٣٩٥٨٤
٧٩٠١٤٣٢	١٠٦٥٥٥١٦
<u>(١٨٠٣٧٥٥)</u>	<u>(١٨٠٣٧٥٥)</u>
٢٤٧١٨٠٧٧	٢٧٤٧٢١٦١

عملاء
عملاء وحدات مباعة
عملاء صيانة
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

* أوراق قبض
أوراق قبض (أقل من ١٢ شهر)
أوراق قبض (أكثر من ١٢ شهر)

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

* يمثل تحليل أعمار أوراق القبض فيما يلي:

<u>الإجمالي</u>	أكثر من عام	من ٣ إلى ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر	استحققت ولم تحصل	<u>٢٠٢٣/٩/٣٠</u>
١٠٦٥٥٥١٦	١٧٣٩٥٨٤	١٨٣٠٧٦٢	٦١٠٤٧٨	٦٤٧٤٦٩٢	٢٠٢٣/٩/٣٠
٧٩٠١٤٣٢	٧١٣٧٣٤	٤٥٠٩٤٢	٢١٧٣١٤	٦٥١٩٤٤٢	٢٠٢٢/١٢/٣١

<u>الإجمالي</u>	أكثر من عام	من ٣ إلى ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر	أرصدة استحققت ولم تحصل	<u>٢٠٢٣/٩/٣٠</u>
١٨٦٢٠٤٠٠	١٨٦٠٠٠٠	--	--	٢٠٤٠٠	٢٠٢٣/٩/٣٠
١٨٦٢٠٤٠٠	١٨٦٠٠٠٠	--	--	٢٠٤٠٠	٢٠٢٢/١٢/٣١

* يمثل تحليل أعمار العملاء فيما يلي:

١١. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٣/٩/٣٠</u>
٤٢٤٥٦٠	٤٦١٥٦٠
١٣٣١٣٠٥	١٣٣١٣٠٥
٣٩٠٢٥٠	٣٩٠٢٥٠
--	٥٧٣٠٤
٢١٩٨٥٢	٣٠٣٤٩٤
٢٦٥١٦٢	٣٠٩٨٨٠
١٣٠٠	--
٢٦٤٤١٢٩	٢٨٥٣٧٩٣
<u>(١٧٥٥٨٦٤)</u>	<u>(١٧٥٥٨٦٤)</u>
٨٨٨٢٦٥	١٠٩٧٩٢٩

مقاولون وموردون – أرصدة مدينة

شركة مينا بلازا للمجمعات الإدارية

أيرادات مستحقة

عهد شخصية

مصروفات مدفوعة مقدماً

تأمينات لدى الغير

مدينون آخرون

* إضمحلال الأرصدة المدينة

١٢. أصول ضريبية

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٩/٣٠
٦٤٧٢٢٥	٦٥٢٧٦٥
٢١٦٦٩	٢١٦٦٩
<u>٦٦٨٨٩٤</u>	<u>٦٧٤٤٣٤</u>

ضرائب الخصم والتحصيل
ضرائب القيمة المضافة

١٣. نقديات لدى البنوك

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٩/٣٠
٤٧٩٦٨٦٢٧	٤٠٥٥٠٣٤٣
٤٥٥٦٢	٤٨٢٩٦
<u>٤٨٠١٤١٨٩</u>	<u>٤٠٥٩٨٦٣٩</u>

بنوك حسابات جارية
بنوك ودائع لأجل

١٤. رأس المال المدفوع

بلغ رأس مال الشركة المرخص به مبلغ ١,٥ مليار جنيه وبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع مبلغ ٤٤١ مليون جنيه موزع على ٤١ مليون سهم قيمة كل سهم ١ جنيه وقد بلغت أسهم التداول الحر في تاريخ المركز المالي ٠٢٦ ٦٩٠ ١٨٧ سهم بنسبة ٧٧,٥٨ %، فيما يلى هيكل ملكية الشركة:

نسبة الملكية	عدد الأسهم	المساهم
%١٦,٤٩	٣٩٨٩٧١٤٨	شركة لمار القابضة
%٩,٥٢	٢٣٠٣٠٥٩٨	المتوكل علي الله جمعة محمد ابراهيم
%٧,١١	١٧٢٠٨٧٩١	اية اس المحدودة A S Limited
%٥,٦٢	١٣٦٠٧٦١٦	مجموعة عارف الاستثمارية
%٦١,٢٦	١٤٨١٧٧٤٨٢	مساهمون آخرون
%١٠٠	<u>٢٤١٩٢١٦٣٥</u>	

- بناءً على قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٨ ديسمبر ٢٠٢٠ تمت الموافقة على تجزئة القيمة الأسمية للسهم من ٢ جنية لتصبح ١ جنية لكل سهم وبناءً عليه يصبح عدد الأسهم ١٥٠ مليون سهم بدلاً من ٧٥ مليون سهم. كما تمت الموافقة على زيادة رأس المال المصدر من ١٥٠ مليون سهم إلى ٣٠٠ مليون سهم بقيمة أسمية ١ جنيه عن طريق دعوة المساهمين القдامي في الزيادة كمرحلة أولى وكذا الاكتتاب في مرحلة ثانية في أسهم الزيادة التي لم يتم تغطيتها في المرحلة الأولى.

- 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 ٤١ ٩٢١ ٦٣٥ جنيه مصرى موزعاً على ٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥ سهم بقيمة أسمية 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 جنيه ي الواقع ٢ قرش كمصاروفات الأصدار والمرخص له بتلقى الاكتتاب، وتم الموافقة بذلك الزيادة من قبل كلًا من الهيئة العامة للأستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ١٧ نوفمبر ٢٠٢١ وكذا الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٢٥ نوفمبر ٢٠٢١ وقد تم التأثير بذلك في السجل التجاري بتاريخ أول ديسمبر ٢٠٢١

١٥. احتياطيات

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٩/٣٠
١٠٨٨٥٨٤٨	١٠٨٨٥٨٤٨
٩٨٥٩٧٨	٩٨٥٩٧٨
٣٠٠٥٣٢	٣٠٠٥٣٢
<u>١٢١٧٢٣٥٨</u>	<u>١٢١٧٢٣٥٨</u>

احتياطي قانوني
احتياطي عام (إيضاح ١٤)
احتياطي رأسمالى

١٦. مقاولين وموارد

<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٣/٩/٣٠</u>	
١٣٢٩٨٢٩	١٤٠٧٩٣٧	مقاولين وموارد
<u>١٣٢٩٨٢٩</u>	<u>١٤٠٧٩٣٧</u>	

١٧. عملاء أرصدة دائنة

<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٣/٩/٣٠</u>	
٨٩٠٩٩٠	٧٠٠٠٠	عملاء دفعات مقدمة
٢٥٢٠٥٥٦٠	٢٥٢٠٥٥٦٠	* عملاء وحدات مباعة
<u>٢٦٠٩٦٥٥٠</u>	<u>٢٥٩٠٥٥٦٠</u>	

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

١٨. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٣/٩/٣٠</u>	
٣٢٢٠١٤٢	٣٢٧٠٥٤٢	ودائع صيانة ملاك ووحدات المشروعات
٥١٢٦٤٤٢	٥١٢٦٤٤٢	شركة كونكورد للتنمية العقارية
١٠٠٠	١٠٠٠	تأمينات للغير
٥٢٢٥٤٤١	٥٢٢٥٤٤١	* جمعية شل
٢١٩٦٩٧	٢٩٨٢٩	مصروفات مستحقة
٥٦٠٠	٤٨٠٠	عدادات كهرباء / مياه
٧٦١٠١٩	٨١٣٨٠٩	دائنون آخرون
<u>١٤٦١٨٧٤١</u>	<u>١٤٥٢٤٠٦٣</u>	

* يتضمن رصيد جمعية شل في مبلغ ٣,٢ مليون جنيه والخاص برسوم تسجيل ملكية الوحدات الخاصة بعملاء الشركة عن مشروع مينا (٤) مرحلة أولى لدى الشهر العقاري ومبلاع ٢ مليون جنيه يتمثل في قيمة أرض مشروع مينا (٤) مرحلة ثلاثة.

١٩. التزامات ضريبية

<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٣/٩/٣٠</u>	
٩٥٥١٨	٨٥٦٤١	ضرائب كسب عمل
١٩٨٩٣	٣٩٩٠٢	ضرائب خصم منبع
--	٣٠٧٢٩	ضرائب القيمة المضافة
<u>١١٥٤١١</u>	<u>١٥٦٢٧٧٢</u>	

٢٠. المخصصات

<u>٢٠٢٣/٩/٣٠</u>	<u>المستخدم</u>	<u>٢٠٢٣/١/١</u>	
٥٠٨٦٦٨٨	(٢٨٢٢٥١٤)	٧٩٠٩٢٠٢	* مخصص تعويضات وطالبات
٥٠٨٦٦٨٨	(٢٨٢٢٥١٤)	٧٩٠٩٢٠٢	

* 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

الفترة المالية من ٢٠٢٢/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٢/١/١ حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٣/٧/١ حتى ٢٠٢٣/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٣/١/١ حتى ٢٠٢٣/٩/٣٠
٨٠٣٨٢٤	٨٠٣٨٢٤	٤٤٥٠٨٢٢	٧١٤٤٤٤٦
٧٣٢٤٥٦	١٢٦٧٥٤٤	٥٠٣٥٠٩	٢٠٢٩٨٢٥
١٥٣٦٢٨٠	٢٠٧١٣٦٨	٤٩٥٤٣٣١	٩١٧٤٢٧١

إيرادات التنمية العقارية - ترکواز
 تسويق وحدات مشروعات

٢٣. تكاليف النشاط

الفترة المالية من ٢٠٢٢/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٢/١/١ حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٣/٧/١ حتى ٢٠٢٣/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٣/١/١ حتى ٢٠٢٣/٩/٣٠
٤٤٦٦٨	٤٤٦٦٨	٢١٩٦٢١٣	٣٥٣٦٠٤٥
٣٩٧٥٠٥	١١١٧١٢٠	٥٩٧٩٤	١٨٧٦٨٥
٨٤٤١٧٣	١٥٦٣٧٨٨	٢٢٥٦٠٠٧	٣٧٢٣٧٣٠

تكاليف التنمية العقارية - ترکواز
 تسويق وحدات مشروعات

تتمثل تكاليف المشروعات في الآتي:

الفترة المالية من ٢٠٢٢/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٢/١/١ حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٣/٧/١ حتى ٢٠٢٣/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٣/١/١ حتى ٢٠٢٣/٩/٣٠
٥١٤٤٠٢	٥٦٩٠٦٨	٢١٩٧٤٠٥	٣٥٣٩٥٦٩
٣٢٩٧٧١	٩٩٤٧٢٠	٥٨٦٠٢	١٨٤١٦١
٨٤٤١٧٣	١٥٦٣٧٨٨	٢٢٥٦٠٠٧	٣٧٢٣٧٣٠

البيان
 تكاليف انشائية وآخرى
 أجور وما في حكمها

الفترة المالية من ٢٠٢٢/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٢/١/١ حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٣/٧/١ حتى ٢٠٢٣/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٣/١/١ حتى ٢٠٢٣/٩/٣٠
٩٥٧٥٢٦	٢٩٦٩٥٦٢	٩٦٥٦٠١	٣٥١٠٣٧
٦٢٦٠٠	١٨٩٤٠٠٠	٦٣٤٠٠٠	١٨٩٤٠٠٠
٢٧٩٧٧	٤٢٠٨٨١	٤٥٩٢٩	٤٨٥٩٥
٢٠٨٣٩١	٧٦١٧٣١	٢٨٧٩٢٨	٩٧٦٢٧٧
٣٩٣٣	٥٧٢٣٥	١٠٧٦٧	٣٦١٣٤
٥١٤٣٣	١١١٤٤١	٤٦٢٧٣	١٧١٩٤٢
١٢٠٢٦	٤٢٠٢٨	٤٧٧٣٨	٩٩٩٦
١٥٨٠٥	٩٣٤٦٣	٨٥٣٥٩	١٨٠٥٢٤
١١٢٣٧٨	٢٣٨٩٩٠	١٥٤٠١٨	٣٧٠٦٦٨
٦٠٠	٨٢٩٢٢	٦٨٥١٨	١٠٤٥٧٥
٧٢٣٥	٢٣٢٧٩	١٢٠٦٩	٣٢٥٤٥
٧٤٩٦	١٩٠١٥	١٦٩٨٧	٣٩٥٨٠
٢٠٤٩١٤	٨٢١٨١٩	٢٦٢٢٠٩	٨٤٨٨٣٣
٢٤٤١١٤	٧٥٣٦٣٦٦	٢٦٣٧٣٩٦	٨٧٥٩٢٦

أجور و مكافات و حواجز
 و مرتبات و بدلات أعضاء مجلس الإدارة مكافات
 رسوم واشتراكات
 مصاريف استشارات و أتعاب مهنية
 مصروفات سفر و انتقال
 مصروفات علاج عاملين
 مصروفات ضيافة واستقبال
 مصروفات صيانة
 مصروفات سيارات
 مصروفات تسليم خاتمي ترکواز
 مصروفات اتصالات
 المساهمة التكافلية - التأمين الصحي الشامل (ايضاح ٣٣)
 مصروفات أخرى

شركة مينا للإستثمار السياحي والعقاري (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٣ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
المبالغ المدرجة بالجنيه المصري

٢٥. مصروفات بيعية وتسويقيّة

الفترة المالية ٢٠٢٢/٧/١ من ٢٠٢٢/٩/٣٠ حتى	الفترة المالية ٢٠٢٢/١١/١ من ٢٠٢٢/٩/٣٠ حتى	الفترة المالية ٢٠٢٢/٧/١ من ٢٠٢٣/٩/٣٠ حتى	الفترة المالية ٢٠٢٣/١/١ من ٢٠٢٣/٩/٣٠ حتى	أجور وما في حكمها
٧٣ ٧٩٤	٢٠٥ ٩٠٠	٢٤١ ٦٠٦	٦٦٩ ٧٨٧	أجور وما في حكمها
٣٥ ١٩٢	١٣٥ ٧٨٥	١٠٤ ٠٧٧	٢٦٣ ١٦٦	أخرى
<u>١٠٨ ٩٨٦</u>	<u>٣٤١ ٦٨٥</u>	<u>٣٤٥ ٦٨٣</u>	<u>٩٣٢ ٩٥٣</u>	

٢٦. إيرادات متنوعة

الفترة المالية ٢٠٢٢/٧/١ من ٢٠٢٢/٩/٣٠ حتى	الفترة المالية ٢٠٢٢/١١/١ من ٢٠٢٢/٩/٣٠ حتى	الفترة المالية ٢٠٢٢/٧/١ من ٢٠٢٣/٩/٣٠ حتى	الفترة المالية ٢٠٢٣/١/١ من ٢٠٢٣/٩/٣٠ حتى	إيرادات متنوعة أخرى
١٠ ٠٠٠	١٨٠ ٠٠٠	٣٢٣ ١٥٨	٨٥٩ ٥٨٠	إيرادات متنوعة أخرى
٣ ٠٠٠	١٦١ ٤٦٠	٩٠ ٨٤٦	١٧٦ ٧٠٦	إيرادات إيجارات
١٠ ٧٧٢	١٨١ ١٨٧	٩ ١١٠	٣٥ ٩١٦	إيرادات عدادات
<u>٢٣ ٧٧٢</u>	<u>٥٢٢ ٦٤٧</u>	<u>٤٣٣ ١١٤</u>	<u>١ ٠٧٢ ٢٠٢</u>	

٢٧. تسويات السعر الفعلى لضريبة الدخل

<u>٢٠٢٢/٩/٣٠</u>	<u>٢٠٢٣/٩/٣٠</u>
(٢٨٠٦ ٨٦٠)	١ ٦٥٣ ٧٥٠
١١٣ ٠١٥	٨٨٣ ٦٦٥
٤٧ ٤٠٢	(٣٤ ٦٦٦)
(٢ ٣١٨ ٢٦٤)	(٢ ٦٥٤ ٨٨٤)
(٢ ١٥٧ ٨٤٧)	(١ ٨٠٥ ٨٨٥)
(٤ ٩٦٤ ٧٠٧)	(١٥٢ ١٣٥)
(٧ ٢٦٩ ٢٨٢)	(٢٣ ٠٢٧ ٩٧٨)
(١٢ ٢٣٣ ٩٨٩)	(٢٣ ١٨٠ ١١٣)
--	--
٢ ٩٨٠	٧ ٨٠٠
<u>٢ ٩٨٠</u>	<u>٧ ٨٠٠</u>

الخسارة المحاسبية قبل الضريبة
تسويات ضريبية:

مصاروفات وأعباء غير قابلة للخصم
فرق معالجة الإهلاك الضريبي عن الإهلاك المحاسبى
مصاروفات وأعباء واجبة الخصم
إجمالي ما (يخصم) / يضاف إلى الربح المحاسبى
صافي الربح الضريبي
صافي خسائر مرحله من واقع الإقرار الضريبي
اللواء الضريبي
ضريبة الدخل المستحقة
الضريبة المؤجلة
إجمالي ضريبة الدخل

٢٨. نصيب السهم من الأرباح (الخسائر)

<u>٢٠٢٢/٩/٣٠</u>	<u>٢٠٢٣/٩/٣٠</u>
(٢٨٠٣ ٨٨٠)	١ ٦٤٥ ٩٥٠
--	١٥٦ ٣٦٥
--	--
(٢٨٠٣ ٨٨٠)	١ ٤٨٩ ٥٨٥
٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥
(٠,٠١)	٠,٠٠٦٢

صافي ربح (خسارة) العام
يخصم:

نصيب العاملين في الأرباح
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
النصيب الأساسي للأسماء في الأرباح (الخسائر)
عدد الأسهم
نصيب السهم في الأرباح (الخسائر)

شركة مينا للإستثمار السياحي والعقاري (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٣ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
المبالغ المدرجة بالجنيه المصري

٢٩. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية ذات الطبيعة النقدية حيث تتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق و لدى البنوك والعملاء وأوراق القبض وبعض المدينون والأرصدة المدينة قصيرة الأجل و المستحق من الأطراف ذات العلاقة ، كما تتضمن الإلتزامات المالية ارصدة التسهيلات الإنتمانية والمقاولون والموردون وأوراق الدفع و بعض الدائنين والأرصدة الدائنة قصيرة الأجل و المستحق للأطراف ذات العلاقة ، وتمثل القيمة الدفترية لهذه الأدوات المالية تقديرًا معقولًا لقيمتها العادلة و التي تعبر عن صافي القيمة الدفترية للأدوات المالية تمثل تقديرًا مناسبًا لقيمتها العادلة (القيمة السوقية) في تاريخ إعداد القوائم المالية.

إدارة المخاطر

تعرض الشركة نتيجة نشاطها لمخاطر مالية متعددة وتتضمن هذه المخاطرات مخاطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة وخطر الإنتمان وخطر العملات الأجنبية وخطر السيولة كما تهدف إدارة الشركة إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة منها المخاطر على الأداء المالي للشركة.

خطر الإنتمان

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

٣٠. مراكز العملات الهامة

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في أسعار العملات الأجنبية مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة والتي تؤثر على المدفوعات والمقبولات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية كما يلي:

٢٠٢٢/١٢/٣١

٢٠٢٣/٩/٣٠

العملة	النقدية قبل الصرف	النقدية قبل الصرف	النقدية قبل الصرف	النقدية قبل الصرف
دولار أمريكي	١٣٣٨٩٢٧	١٣٣٨٩٢٧	١٣٣٨٩٢٧	١٣٣٨٩٢٧
(١٣٣٨٩٢٧)	(١٣٣٨٩٢٧)	(١٣٣٨٩٢٧)	(١٣٣٨٩٢٧)	(١٣٣٨٩٢٧)
جنيه سوداني	١١٩١٤	١١٩١٤	١١٩١٤	١١٩١٤
(١١٩١٤)	(١١٩١٤)	(١١٩١٤)	(١١٩١٤)	(١١٩١٤)
	٩٨٥٢	٩٨٥٢	٩٨٥٢	٩٨٥٢
	(٩٨٥٢)	(٩٨٥٢)	(٩٨٥٢)	(٩٨٥٢)
	١٠٧١٩٢٢	١٠٧١٩٢٢	١٠٧١٩٢٢	١٠٧١٩٢٢
	(١٠٧١٩٢٢)	(١٠٧١٩٢٢)	(١٠٧١٩٢٢)	(١٠٧١٩٢٢)

٣١. خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في المخاطر التي تتعرض لها الشركة من صعوبات في توفير الأموال اللازمة لوفاء بالإلتزامات المتعلقة بالأدوات المالية مما يت以致 عن عدم القدرة على بيع الأصل المالي بسرعة وبقيمة تقترب من قيمتها العادلة وللحد من هذه المخاطر ونظرًا لطبيعة الأنشطة الرئيسية للشركة فإن الإدارة تهدف إلى الإحتفاظ بالمرونة في التمويل من خلال التدفقات النقدية من انشطة الشركة والإحتفاظ بحدود للتسهيلات الإنتمانية المتاحة وبخصوص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية استنادا إلى الدفعات التعاقدية كما يلي:

٢٠٢٢/١٢/٣١

٢٠٢٣/٩/٣٠

البنود	أجل من ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهراً	من ١ إلى ٥ سنوات	أجل من ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهراً	من ١ إلى ٥ سنوات	الاجمالي	أجل من ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهراً	من ١ إلى ٥ سنوات	الاجمالي	أجل من ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهراً	من ١ إلى ٥ سنوات	
أوراق دفع	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
مقاولين وموردين	١٩٩١٥١	١٢٠٨٧٨٦	١٤٠٧٩٣٧	١٤٥٢٨٩٩	١٦٨٨٤٧	١١٦١٠٠٢	١٣٢٩٨٢٩	--	--	--	--	--	--	--	--
مصاريف مستحقة	٢٩٨٢٩	--	--	٢٩٨٢٩	٢١٩٦٩٧	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
أرصدة دائنة أخرى	٩١١٠٩٥٧	٢١٦٥٠١	٥٢٢٥٤٤١	٨٩٣٣١٢٨	٣٥٥٨٨٦	١١٦١٠٠٢	١٤٥١٤٤٥٥	٥٢٢٥٤٤١	٣٥٥٨٨٦	٨٩٣٣١٢٨	١٤٥٢٨٢٩	--	--	--	--
أجمالي الالتزامات المالية	٩٣٣٩٩٣٧	١٤٢٥٢٨٧	٥٢٢٥٤٤١	١٥٩٩٠٦٦٥	٩٣٢١٦٥٢	١٥١٦٨٨٨	١٦٠٦٣٩٨١	٥٢٢٥٤٤١	١٥١٦٨٨٨	٩٣٢١٦٥٢	١٥٩٩٠٦٦٥	٥٢٢٥٤٤١	٩٣٣٩٩٣٧	١٤٢٥٢٨٧	

ج. ضريبة الدفعة

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 ٢٠٢٢

لم يتم إخبار الشركه بأى نماذج للفحص من قبل المأموريه.

د. ضريبة المبيعات والضريبة المضافة:

تم التسجيل ضمن قانون الضريبة على القيمة المضافة بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠١٦ والشركة ملتزمة بتقديم الإقرارات الضريبية وسداد في المواعيد القانونية.

تم إخبار الشركة بنموذج (٤) فحص عن سنوات ٢٠١٦-٢٠٢١ وتم الربط والسداد.

٥. الضريبة العقارية

تقوم الشركة بتسليم الوحدات التامة فور الإنتهاء منها إلى العميل وعليه يصبح العميل هو المتحمل لعبء الضريبة العقارية طبقاً لأحكام القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨، فضلاً عن أنه لم يتم إخبار الشركة بأى نماذج من قبل مأمورية الضرائب العقارية.

٦. أحداث مهمة

قانون نظام التأمين الصحي الشامل

بتاريخ ١١ يناير ٢٠١٨ صدر القانون رقم ٢ لسنة ٢٠١٨ بإصدار قانون نظام التأمين الصحي الشامل وي العمل به من اليوم التالي لإنقضاء ستة أشهر من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية وقد أضاف هذا القانون أعباء مالية على أصحاب الأعمال حيث تضمن أن من بين مصادر تمويل الهيئة العامة للتأمين الصحي الشامل إلتزام أصحاب الأعمال بأداء حصتهم عن اشتراكات العاملين لديهم بواقع ٤% شهرياً من أجر الاشتراك للعامل المؤمن عليه جنيه وبما لا يقل عن ٥ جنية شهرياً، ويلتزم أصحاب الأعمال بسداد الاشتراكات المستحقة عليهم شهرياً للهيئة القومية للتأمين الاجتماعي.

كما يتلزم أصحاب الأعمال بأداء مساهمة تكافلية بواقع (٢٥,٠٠٠) ألف من جملة الإيرادات السنوية للمنشأة الفردية وللشركات أيًّا كانت طبيعتها أو النظام القانوني الخاضعة له، ولا تعد هذه المساهمة من التكاليف واجبة الخصم في تطبيق أحكام قانون الضريبة على الدخل، وتتولى وزارة المالية تحصيل هذه المساهمة التكافلية وفقاً للتقرير المالي للمنشأة المقدم لمصلحة الضرائب.