

# مصطفى شوقي

شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى  
" شركة مساهمة مصرية "

القوائم المالية المستقلة  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
وكذا تقرير مراقب الحسابات

شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى  
" شركة مساهمة مصرية "

القوائم المالية المستقلة  
عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الفهرس

صفحة

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

### تقرير مراقب الحسابات

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

### تقرير القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المستقلة المرفقة لشركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى " شركة مساهمة مصرية " والمتمثلة فى المركز المالى المستقل فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وكذا القوائم المستقلة للدخل والدخل الشامل والتغير فى حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

### مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية المستقلة مسؤولة إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى 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 التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

### مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسئوليتنا فى إبداء الرأى على هذه القوائم المالية المستقلة فى ضوء مراجعتنا لها وفيما عدا ما سيتم مناقشته فى فقرات أساس إبداء الرأى المتحفظ وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفى 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 فى القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التى تم إختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر فى القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب فى إعتبراره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رآى على كفاءة الرقابة الداخلية فى المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التى أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذى قدمت به القوائم المالية.

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

### أساس إبداء الرأى المتحفظ

لم يتم إعداد دراسة بالخسائر الائتمانية المتوقعة طبقاً لمتطلبات المعيار المحاسبى المصرى رقم (٤٧) لإحتساب خسائر الإضمحلال الواجبة للأصول المالية وفقاً لنموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة (عملاء وحدات مبيعة، أوراق قبض، النقدية لدى البنوك، التعاملات مع أطراف ذات علاقة والبالغ إجمالى أرصدهم ٨٩,٧ مليون جنية بخلاف رصيد المديونية القائمة على شركة مينا للمنتجات السياحية (شركة تابعة بنسبة ٩٩,٩٨ %) والبالغ رصيدها ١٢٦,٤ مليون جنية، وكذا الإستثمارات فى الشركات التابعة والشقيقة.

### الرأى المتحفظ

وفيما عدا تأثير التسويات المحتملة والتى كان من الممكن تحديد ضرورتها إذا ما تم موافقتنا بالدراسات المشار إليها فى فقرة أساس إبداء الرأى فمن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، فى جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالى المستقل للشركة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وعن أدائها المالى وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

### تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ٢٠١١ ولاخضعة للتدقيق متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك فى الحدود التى تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.



مراقب الحسابات  
١٠ خالد سعيد الرباط  
مجلس مراقبى الحسابات لدى الهيئة العامة  
للرقابة المالية رقم (٢٥٨)  
س.م.م (٨١٧٣)

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقارى  
" شركة مساهمة مصرية "

قائمة المركز المالى المستقلة

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>
٣٦١ ٦٨١	٢٣١ ١٧٨	(٤)	أصول ثابتة
١٣ ٢٥٨ ٨٦٢	١٣ ٢٥٨ ٨٦٢	(٥)	إستثمارات فى شركات تابعة
١٣ ٢٦٤ ٠٠٧	١٣ ٢٦٤ ٠٠٧	(٦)	إستثمارات فى شركات شقيقة
--	--	(٧)	إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
١ ١١٩ ٣٥٤	--	(٨)	أصول حق أستخدام
--	١ ٣٦٦	(٢٧)	أصول ضريبية مؤجلة
<u>٢٨ ٠٠٣ ٩٠٤</u>	<u>٢٦ ٧٥٥ ٤١٣</u>		مجموع الأصول الغير متداوله
			<u>الأصول المتداولة</u>
٤٧ ٠٦٠ ٢٦٥	٤٥ ٧٣٦ ٤٧٣	(٩)	أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة
٢٤ ٦٠١ ٤٩٢	٢٤ ٧١٨ ٠٧٧	(١٠)	عملاء وأوراق قبض
١٣٤ ١٤٥ ٦٦١	١٤١ ٠٨٦ ٥٦٤	(٢١)	المستحق من الأطراف ذات العلاقة
٧٩٨ ٥٦٠	٨٨٨ ٢٦٥	(١١)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٦٦٣ ٧٤٢	٦٦٨ ٨٩٤	(١٢)	أصول ضريبية
٩٠ ٥٦٦ ٨١٢	٤٨ ٠١٤ ١٨٩	(١٣)	نقدية لدى البنوك
<u>٢٩٧ ٨٣٦ ٥٣٢</u>	<u>٢٦١ ١١٢ ٤٦٢</u>		مجموع الأصول المتداولة
<u>٣٢٥ ٨٤٠ ٤٣٦</u>	<u>٢٨٧ ٨٦٧ ٨٧٥</u>		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
(١١ ٦٢٧ ٢٠٧)	(١٩ ٧٤٦ ٣٧٤)		خسائر مرحلة
<u>٢٤٢ ٤٦٦ ٧٨٦</u>	<u>٢٣٤ ٣٤٧ ٦١٩</u>		مجموع حقوق الملكية
			<u>الإلتزامات الغير متداولة</u>
١٣ ٦٤٥	--	(٢٧)	إلتزامات ضريبية مؤجلة
<u>١٣ ٦٤٥</u>	<u>--</u>		مجموع الإلتزامات الغير متداولة
			<u>الإلتزامات المتداولة</u>
١ ٨٣٣ ٨٦٢	١ ٣٢٩ ٨٢٩	(١٦)	مقاولين وموردون
٢٥ ٢٠٥ ٥٦٠	٢٦ ٠٩٦ ٥٥٠	(١٧)	عملاء أرصدة دائنة
٤٠ ٢٦١ ٨٨٩	١٤ ٦١٨ ٧٤١	(١٨)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٧ ٤١٨ ٧٧٦	٣ ٤٥٠ ٥٢٣	(٢١)	المستحق للأطراف ذات العلاقة
١ ٠٥١ ٧١٢	--	(٨)	إلتزامات مقابل عقود الإيجار
١١٩ ٠٠٤	١١٥ ٤١١	(١٩)	إلتزامات ضريبية
٧ ٤٦٩ ٢٠٢	٧ ٩٠٩ ٢٠٢	(٢٠)	مخصصات
<u>٨٣ ٣٦٠ ٠٠٥</u>	<u>٥٣ ٥٢٠ ٢٥٦</u>		مجموع الإلتزامات المتداولة
<u>٣٢٥ ٨٤٠ ٤٣٦</u>	<u>٢٨٧ ٨٦٧ ٨٧٥</u>		إجمالى حقوق الملكية والإلتزامات

• تقرير مراقب الحسابات مرفق.

• الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم 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 للاستثمار السياحي والعقارى  
" شركة مساهمة مصرية "

قائمة الدخل (الأرباح والخسائر) الدورية المستقلة  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصرى)

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	إيضاح	
٣٣٨٦٢٢٢	٤٢٢٥٦٩٣	(٢٢)	إيرادات النشاط
(٢٤٨١٥٩٤)	(٢٨١٧٢٩٢)	(٢٣)	تكاليف النشاط
٩٠٤٦٢٨	١٤٠٨٤٠١		مجمل الربح
(٩٠٣٩٦٢٦)	(١٠١٠٨٨٨٢)	(٢٤)	مصروفات عمومية وإدارية
(٣٤١٧٣٤)	(٤٤٩٣٣٠)	(٢٥)	مصروفات بيعية وتسويقية
(٢٨١٦٦٥)	(١٣٩٠٠٣)	(٤)	إهلاك أصول ثابتة
(١١١٩٣٥٣)	(١١١٩٣٥٤)	(٨)	إستهلاك حق الاستخدام
٧٧٨٠٠١	٦١٩٧٤٨	(٢٦)	إيرادات متنوعة
٨٠٨٥٠	--	(١٠)	رد إضمحلال في قيمة العملاء
٣٣٧٠٠٠	--	(٤)	ارباح بيع أصول ثابتة
١٥٢٩٢٧٢	٤٦٨٠٤٢٨		فوائد بنكية دائنة
(٦١١٤٢)	(٢٠٢٢٤٠)		فوائد تمويلية
(١٤٦١٣٠٥)	(٩٤٥٥٩)	(١١)	إضمحلال في أرصدة المدينون
(٦٢١٤٣٨٤)	(٣٦٦٢٧٤٠)	(٢١)	أضمحلال في الأطراف ذات علاقة
(٩٧١٥٧٥)	(٨٣٢١٨٠)	(١٠)	أضمحلال في أوراق القبض
(١٥٠٠٠٠٠)	(١٥٦٢٩٩٨)	(٢٠)	تدعيم المخصصات
(١٦٨٨٨٥)	٣٣٢٨٥٣١		فرق عملة
(١٧٥٢٩٩١٨)	(٨١٣٤١٧٨)		صافى خسارة العام قبل الضرائب
--	--		الضريبة الجارية
٩٩٦٥	١٥٠١١	(٢٧)	الضريبة المؤجلة
(١٧٥١٩٩٥٣)	(٨١١٩١٦٧)		صافى خسارة العام بعد الضرائب
(٠,١١)	(٠,٠٣)	(٢٨)	نصيب السهم في الخسائر

• الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم 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 السياحي والعقارى  
" شركة مساهمة مصرية "

قائمة الدخل الشامل المستقلة  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصرى)

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
(١٧ ٥١٩ ٩٥٣)	(٨ ١١٩ ١٦٧)	صافى خسارة العام
--	--	بنود متعلقه بالدخل الشامل الأخر
(١٧ ٥١٩ ٩٥٣)	(٨ ١١٩ ١٦٧)	إجمالى الدخل الشامل عن العام

.. الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة ميناء للإستثمار السياحي والعقارى  
" شركة مساهمة مصرية "

قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصرى)

الإجمالي	(خسائر) أرباح مرحلة	احتياطي رأسالى	احتياطي قانونى	احتياطي عام	رأس المال	
٢٤٢ ٤٦٦ ٧٨٦	(١١ ٦٢٧ ٢٠٧)	٣٠٠ ٥٣٢	١٠ ٨٨٥ ٨٤٨	٩٨٥ ٩٧٨	٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	الرصيد في أول يناير ٢٠٢٢
--	--	--	--	--	--	المسدد من تحت زيادة رأس المال
(٨ ١١٩ ١٦٧)	(٨ ١١٩ ١٦٧)	--	--	--	--	المحول من الدخل الشامل
٢٣٤ ٣٤٧ ٦١٩	(١٩ ٧٤٦ ٣٧٤)	٣٠٠ ٥٣٢	١٠ ٨٨٥ ٨٤٨	٩٨٥ ٩٧٨	٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١٦٧ ٠٧٩ ١٢٦	٥ ٨٩٢ ٧٤٦	٣٠٠ ٥٣٢	١٠ ٨٨٥ ٨٤٨	--	١٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في أول يناير ٢٠٢١
٩٢ ٩٠٧ ٦١٣	--	--	--	٩٨٥ ٩٧٨	٩١ ٩٢١ ٦٣٥	المسدد من تحت زيادة رأس المال
(١٧ ٥١٩ ٩٥٣)	(١٧ ٥١٩ ٩٥٣)	--	--	--	--	المحول من الدخل الشامل
٢٤٢ ٤٦٦ ٧٨٦	(١١ ٦٢٧ ٢٠٧)	٣٠٠ ٥٣٢	١٠ ٨٨٥ ٨٤٨	٩٨٥ ٩٧٨	٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

- الإيضاحات المرتبطة بتممة القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها

شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى  
" شركة مساهمة مصرية "

قائمة التدفقات النقدية المستقلة  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصرى)

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	إيضاح	
			<b>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</b>
(١٧ ٥٢٩ ٩١٨)	(٨ ١٣٤ ١٧٨)		صافي الخسارة قبل الضرائب
			<b>تعديلات لتسوية صافي الخسائر من أنشطة التشغيل</b>
٢٩٢ ٨٩٢	١٣٩ ٠٠٣	(٤)	إهلاك أصول ثابتة
١ ١١٩ ٣٥٣	١ ١١٩ ٣٥٤	(٨)	إستهلاك حق الاستخدام
(١ ٤٦٨ ١٣٠)	(٤ ٤٧٨ ١٨٨)		فوائد بنكية دائنة
(٣٣٧ ٠٠٠)	--	(٤)	ارباح بيع أصول ثابتة
١٦٨ ٨٨٥	(٣ ٣٢٨ ٥٣١)		فرق تقييم عملة
٨ ٦٤٧ ٢٦٤	٤ ٥٨٩ ٤٧٨	(٢١،١١،١٠)	خسائر إضمحلال
١ ٥٠٠ ٠٠٠	١ ٥٦٢ ٩٩٨	(٢٠)	تدعيم مخصصات
(٨٠ ٨٥٠)	--	(١٠)	رد إضمحلال فى العملاء
(٧ ٦٨٧ ٥٠٤)	(٨ ٥٣٠ ٠٦٤)		
(٢٤ ٢١٧ ٦٨٢)	١ ٣٢٣ ٧٩٢	(٩)	النقص (الزيادة) فى الأعمال تحت التنفيذ بالتكلفة
٢٠١ ٠٣٠	(٩٤٨ ٧٦٥)	(١٠)	(النقص) (الزيادة) فى العملاء وأوراق القبض
(٤٨٦ ٨٢٩)	(٧ ٢٧٥ ١١٢)	(٢١)	(الزيادة) فى المستحق من الأطراف ذات العلاقة
١١٥ ٩٧٢	(١٨٤ ٢٦٣)	(١١)	(النقص) (الزيادة) فى المدينون وأرصدة مدينة أخرى
(٥ ٢٦٣)	(٥ ١٥٢)	(١٢)	(الزيادة) فى أصول ضريبية
٢٢٢ ٩٥٤	(٥٠٤ ٠٣٣)	(١٦)	(النقص) (الزيادة) فى المقاولين والموردين
(٨٦٤ ١٦٤)	٨٩٠ ٩٩٠	(١٧)	(الزيادة) (النقص) فى عملاء أرصدة دائنة
٤ ٣٧٢ ٤٨٢	(٣ ٩٦٨ ٢٥٣)	(٢١)	(النقص) (الزيادة) فى المستحق للأطراف ذات العلاقة
٢٥ ١٥٢ ٥١٢	(٢٥ ٦٤٣ ١٤٨)	(١٨)	(النقص) (الزيادة) فى الدائون أرصدة قصيرة الأجل
(٨٤ ٨٨٧)	(٣ ٥٩٣)	(١٩)	(النقص) فى الإلتزامات الضريبية
(٣ ٦١٩ ١٤٩)	(٤٤ ٨٤٧ ٦٠١)		<b>النقدية المتولدة من التشغيل</b>
--	(١ ١٢٢ ٩٩٨)	(٢٠)	المستخدم من المخصصات
(٦١ ١٤٢)	(٢٠٢ ٢٤٠)		فوائد مدفوعه
(٣ ٦٨٠ ٢٩١)	(٤٦ ١٧٢ ٨٣٩)		<b>صافي التدفقات المستخدمة فى أنشطة التشغيل</b>
			<b>التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار</b>
١ ٥٢٩ ٢٧٢	٤ ٦٨٠ ٤٢٨		متحصلات من فوائد بنكية دائنة
٣٣٧ ٠٠٠	--	(٤)	متحصلات من بيع أصول ثابتة
(٣١ ٥٠١)	(٨ ٥٠٠)	(٤)	مدفوعات فى شراء أصول ثابتة
١ ٨٣٤ ٧٧١	٤ ٦٧١ ٩٢٨		<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الإستثمار</b>
			<b>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</b>
٩١ ٩٢١ ٦٣٥	--	(١٤)	المحصل من زيادة رأس المال
٩٨٥ ٩٧٨	--	(١٥)	الفائض المحصل لزيادة عدد الأسهم
(١ ١٨٦ ٩٩٥)	(١ ٠٥١ ٧١٢)	(٨)	المدفوع فى التزامات عقود تأجير
٩١ ٧٢٠ ٦١٨	(١ ٠٥١ ٧١٢)		<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل</b>
٨٩ ٨٧٥ ٠٩٨	(٤٢ ٥٥٢ ٦٢٣)		صافي التغير فى النقدية وما فى حكمها خلال الفترة
٦٩١ ٧١٤	٩٠ ٥٦٦ ٨١٢	(١٣)	النقدية وما فى حكمها أول العام
٩٠ ٥٦٦ ٨١٢	٤٨ ٠١٤ ١٨٩	(١٣)	النقدية وما فى حكمها آخر العام

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية المستقلة وتقرأ معه



<u>صفحة</u>	<u>البيان</u>	<u>الإيضاح</u>
٨	نبذة عن الشركة	.١
٩	أسس إعداد القوائم المالية	.٢
٩	السياسات المحاسبية المتبعة	.٣
١٧	أصول ثابتة	.٤
١٨	إستثمارات فى شركات تابعة	.٥
١٨	إستثمارات فى شركات شقيقة	.٦
١٩	إستثمارات مالية متاحة للبيع	.٧
١٩	أصول حق إستخدام	.٨
٢٠	أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة	.٩
٢١	عملاء وأوراق قبض	.١٠
٢١	مدينون وأرصدة مدينة اخرى	.١١
٢٢	أصول ضريبية	.١٢
٢٢	نقدية بالخرزينة و لدى البنوك	.١٣
٢٢	رأس المال المدفوع	.١٤
٢٢	احتياطيات	.١٥
٢٣	مقاولين وموردين وأوراق دفع	.١٦
٢٣	عملاء أرصدة داننة	.١٧
٢٣	داننون وأرصدة داننة أخرى	.١٨
٢٣	إلتزامات ضريبية	.١٩
٢٣	المخصصات	.٢٠
٢٤	التعاملات مع الأطراف ذوى العلاقة	.٢١
٢٥	إيرادات النشاط	.٢٢
٢٥	تكاليف النشاط	.٢٣
٢٥	مصروفات عمومية وإدارية	.٢٤
٢٥	مصروفات بيعية وتسويقية	.٢٥
٢٦	إيرادات متنوعة	.٢٦
٢٦	تسويات السعر الفعلى لضريبة الدخل	.٢٧
٢٦	نصيب السهم من الخسائر	.٢٨
٢٦	القيمة العادلة للأدوات المالية	.٢٩
٢٧	مراكز العملات الهامة	.٣٠
٢٧	خطر السيولة	.٣١
٢٧	الموقف الضريبي	.٣٢
٢٩	أحداث هامة	.٣٣

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(المبالغ المدرجة بالجنيه المصرى)

١. نبذة عن الشركة

أ. الكيان القانوني والقوانين المنظمة

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

ب. غرض الشركة :

شراء الأراضى وتقسيمها وإمدادها بالمرافق العامة 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.

ج. مقر الشركة :

- المقر الإدارى: أبراج سراى المعادى - كورنيش المعادى - عمارة ١٣٥ - الدور الأول.
- المقر الرئيسى: مدينة ٦ أكتوبر - الحى المتميز - القرية العلاجية السياحية السابعة - الجيزة.

د. التسجيل بالسجل التجارى

بتاريخ ١٦ يوليو ١٩٩٦ تم التأسيس فى 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 على مد عمر الشركة خمسة وعشرون عاماً تنتهي في ١٥ يوليو ٢٠٤٦.

هـ. البورصة المصرية

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

و. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بناءً على قرار مجلس الادارة بتاريخ ٢٣ فبراير ٢٠٢٣.

ز. تشكيل مجلس الإدارة

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

الاستاذ / محمد مبارك الهاجري	رئيس مجلس الإدارة ممثلاً عن مجموعة عارف الإستثمارية
الاستاذ / بدر مفرج السراheid	نائب رئيس مجلس الإدارة ممثلاً عن شركة لمار القابضة
الاستاذ / محمد أحمد عباس	عضو مجلس إدارة والرئيس التنفيذي ممثلاً عن مجموعة عارف الإستثمارية
الاستاذ / سامح أحمد خضير	عضو مجلس الإدارة
الاستاذ / جاسم داود العون	عضو مجلس إدارة ممثلاً عن شركة لمار القابضة

## ٢. أسس إعداد القوائم المالية

- أ. أعدت القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين ذات العلاقة والتي تم تطبيقها على مدار الفترة المالى الا اذا ذكر خلاف ذلك، وإعداد القوائم المالية مسنولية إدارة الشركة.
- ب. يتم اعداد القوائم المالية طبقاً لفرض الاستمرارية والتكلفة التاريخية، فيما عدا الأصول والالتزامات التالية التى تم اثباتها بالقيمة العادلة والتي تتمثل فيما يلى :
- الأصول والالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال 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 للإدارة 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. السياسات المحاسبية المتبعة

### أ. عملة التعامل والعرض

يتم إثبات المعاملات بالدفاتر بعمللة البيئة الاقتصادية التى تزاوّل 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 نتائج إعادة القياس بقائمة الدخل.

#### هـ. الأصول الثابتة وإهلاكاتها

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

السنوات	البيان	السنوات	البيان
٣	حاسبات آلية	٥٠	مبانى
٤	لوحات إعلانية	٤	وسائل نقل وانتقال
٤	برامج	٣	أثاث ومهيمات مكتبية

وتتوقف رسملة المصروفات على القيمة الدفترية للأصل عندما يصل الأصل إلى الموقع، والحالة الذى اقتنى من أجلها لكي 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 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 الأساسى فإن صافى القيمة الدفترية يتم إهلاكها على العمر الإنتاجي المتبقى بعد تعديله.

بالإضافة إلى إعادة احتساب قسط الإهلاك بعد خصم قيمة الاضمحلال لصادف قيمة الأصول علي العمر الإنتاجي المتبقى علي 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.

#### 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 ، فى حالة البيع يتم تخفيض ثمن البيع بصافى القيمة الدفترية للأصل الثابت وقت الاستبعاد.

#### و. 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.

#### ز. الإستثمارات

##### - إستثمارات فى شركات تابعة

يتم إدراج الإستثمارات فى الشركات التى تمتلك فيها الشركة نسبة مؤثرة من أسهم رأس مال تلك الشركات والتي تمكنها من تحقيق السيطرة من خلال التأثير المالى والادارى أو طبقاً لمعيار نسبة المساهمة ، وحق التصويت ضمن الإستثمارات فى شركات تابعة، حيث تثبت تلك الإستثمارات بالتكلفة - تكلفة الاقتناء - فى تاريخ إصدار أمر الشراء ويتم تخفيض تكلفة تلك الإستثمارات بقيمة الانخفاض الغير مؤقت - إن وجد - تحميلاً على قائمة الدخل وذلك لكل استثمار على حده.

#### - إستثمارات فى شركات شقيقة

يتم ادراج الاستثمارات فى الشركات التى تمتلك فيها الشركة نفوذ مؤثر ، ولكنها ليست شركة تابعة أو ذات ترتيبات مشتركة ضمن بند استثمارات فى شركات شقيقة ، حيث يتم الإثبات الأولى لتلك الاستثمارات بالتكلفة فى تاريخ الحيازة و يتم إعادة قياس تلك الإستثمارات فى نهاية كل فترة مالهيه بإتباع أسلوب حقوق الملكية عند إعداد القوائم المالىة المجمع و ذلك بالتغير فى حقوق ملكية الشركة الشقيقة بعد تاريخ الحيازة مع تخفيض ذلك الاستثمار بقيمة أى توزيعات محصلة أو معلنة.

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

الاستثمارات المتاحة للبيع هى أصول مالية غير مشتقة تم تصنيفها كأصول متاحة للبيع عند الإقتناء، وغير مبوبة كقروض 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 المالى من الدفاتر، وعندئذ يتم الاعتراف بالأرباح أو (الخسائر) المتراكمة المسجلة فى حقوق الملكية فى قائمة الدخل الشامل، أو يحدد لإجراء عملية اضمحلال القيمة وفى هذه الحالة يتم الاعتراف بالخسائر المتراكمة المسجلة فى حقوق الملكية من خلال قائمة الدخل الشامل.

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

#### ح. 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.

#### ط. 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 اخرى يستلزمها إتمام عملية البيع) أيهما أقل و التى تشمل تكلفة إقتناء الأرض و تكلفة تجهيزها و تنميتها و تطويرها و مدها بالمرافق و كذلك تكلفة الإنشاء التى قد تشيد عليها و التكاليف الأخرى التى تتحملها المنشأة للوصول بها إلى الحالة التى تجعلها صالحة للإستخدام.

#### ي. المخزون

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

#### ك. العملاء وأوراق القبض والمديون والأرصدة المدينة الأخرى

يتم إثبات العملاء وأوراق القبض و المديون و الحسابات المدينة الأخرى بالقيمة الاسمية مخصصاً منها أية مبالغ من المتوقع عدم تحصيلها و التى يتم تقديرها فى نهاية السنة عندما يكون من غير المحتمل تحصيل المبلغ بالكامل كما يتم تخفيض قيمة العملاء و أوراق القبض و المديون 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 و وفقاً للسياسة المعتمدة من عضو مجلس الإدارة و الرئيس التنفيذى بتاريخ ١٢ يناير ٢٠٢٢ نتيجة تطبيق نموذج الخسائر الإئتمانية المتوقعة على الأضمحلال فى العملاء و أوراق القبض و الأطراف ذات العلاقة.

#### ل. المخصصات

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

#### م. الإحتياطات

##### الإحتياطي القانوني

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

##### إحتياطي عام

طبقاً للنظام الأساسي 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 رأسمالي

طبقاً للنظام الأساسي للشركة يتم تدعيم هذا الإحتياطي 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 ببند 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 والناشئة 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 لتحقيق 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 الذى 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 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 و تطبق على كل عقد تم الاتفاق عليه مع العميل و يفى 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 نسبي مستقل. إذا كان سعر البيع غير ملحوظ تقوم المنشأة بتقديره فى بعض الأحيان يتضمن سعر المعاملة خصما أو مبلغا متغيرا 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 المقدره 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) وفقا للعقد المبرم مع مجموعة فلوريدا للتنمية والإنشاءات.

#### و. 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 والتسويق وتقديم الخدمات فى تاريخ تقديم الخدمة للعميل.

#### ز. الاضمحلال فى قيم الأصول

##### الأصول المالية

##### الإعتراف 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 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 لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية فقط وينشأ عن هذا التعاقد دفعات نقدية محددة المدة وتشمل دفعات من المبلغ الأسمى والفائدة عليه.

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

#### الإضمحلال في الأصول المالية

يتم إثبات مخصص خسارة مقابل الخسائر 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 الإعراف 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 استخدام 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 إنخفاض الأرصدة في قيمة العملاء وأوراق القبض والأطراف ذات العلاقة وفقاً لنسب الأضمحلال على أن ترتبط النسبة بالمدة الإئتمانية الممنوحة والمتفق عليها وما يزيد عن هذه المدة يتم احتساب إضمحلال لها.

#### الأصول غير المالية

#### الإضمحلال في قيمة الأصول غير المالية

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

يتم الإعراف 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 داخلية وتكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من غيرها من الأصول أو مجموعات الأصول. يتم الإعراف بخسائر الإضمحلال في قائمة الدخل.

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

يتم مراجعة خسائر الإضمحلال المعترف بها في الفترات السابقة للأصول الأخرى في تاريخ الميزانية. وفي حالة وجود مؤشرات 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 الإعراف بخسارة الإضمحلال.

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

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

#### ح. 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 تتكون من مبلغ القياس الأولي للإلتزام عقد التأجير، و دفعات عقد التأجير التي تمت في أو قبل تاريخ بداية العقد ناقصاً حوافز الإيجار المستلمة، وأي تكاليف مباشرة أولية متكبدة .



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 الإستهلاك" بتطبيق نموذج التكلفة حيث يتم قياس أصل "حق الإستهلاك" بالتكلفة مطروحاً منها أي مجمع إستهلاك 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 تقييم أو تعديلات لعقد التأجير ليعكس في جوهره دفعات الإيجار الثابتة المعدلة.

يتم تطبيق متطلبات الإهلاك الواردة في معيار المحاسبة المصري "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" في إستهلاك أصل "حق الإستهلاك" في حالة ما إذا كان عقد التأجير يحول ملكية الأصل محل العقد في نهاية مدة عقد التأجير أو اذا كانت تكلفة الأصل "حق الإستهلاك" تعكس أن المستأجر سيمارس خيار الشراء، فيجب إستهلاك أصل "حق الإستهلاك" من تاريخ بداية عقد التأجير وحتى نهاية العمر الإنتاجي للأصل محل العقد. وفيما عدا ذلك يجب إستهلاك الأصل "حق الإستهلاك" من تاريخ بداية عقد التأجير إلي نهاية العمر الإنتاجي لأصل "حق الإستهلاك" أو نهاية مدة عقد التأجير أيهما أقرب. يتم تطبيق معيار المحاسبة المصري الخاص ب "إضمحلال قيمة الأصول" لتحديد ما إذا كان أصل "حق الإستهلاك" قد اضمحلت قيمته، وللمحاسبة عن أي خسائر إضمحلال.

#### ي. 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 الدخل بالفرق بين المتحصلات النقدية من القروض (مخصوماً منها تكلفة المعاملة) والقيمة المطلوب سدادها في تاريخ الاستحقاق وذلك على مدار عمر القرض أو التسييل باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

#### تكلفة الإقتراض

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

#### 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 في الأغراض المحددة له أو بيعة للغير محل تنفيذ في الوقت الحالي.

#### تعليق الرسملة

يجب التوقف عن رسملة تكلفة الإقتراض خلال الفترات التي 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 في 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 باقي الأجزاء الأخرى فإنه يتعين التوقف عن رسملة تكلفة الإقتراض على

الأجزاء المنتهية طالما تم الإنتهاء من كل الأنشطة الجوهرية اللازمة لإعداد هذه الأجزاء للاستخدام في الأغراض

المحددة أو لبيعه للغير.

#### ك. الأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في الأصول والالتزامات المالية ذات الطبيعة النقدية بالشركة، والتي تتمثل في الأرصدة

النقدية والحسابات الجارية بالبنوك والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى والاستثمارات في الأوراق المالية على

اختلاف أنواعها، كما تتمثل الإلتزامات المالية في أرصدة البنوك الدائنة (سحب على المكشوف) والدائنون والأرصدة

الدائنة الأخرى، ويتم إثبات تلك الأدوات وإعادة قياسها طبقاً لما يلي :

### 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 الاستثمار 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 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 كل فترة مالية - بالقيمة السوقية، وذلك من واقع أسعار الإقفال ببورصة 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 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 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.

### م. فوائد دائنة

الفوائد الدائنة يتم الاعتراف بها على أساس نسبة زمنية آخذاً فى 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.
  - 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.

### س. الالتزامات والأصول العرضية والأحداث المحتملة

- لا يتم إدراج الإلتزامات 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.

### ع. الدخل الشامل الأخر

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

### ف. إجمالي الدخل الشامل

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

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

#### ٤. أصول ثابتة

إجمالي	إعلانات	برامج	حسابات آليه	أثاث ومهمات مكتبية	وسائل نقل وانتقال	مباني	أراضى
٢ ٥٣٦ ١٤٨	٢٢٤ ٥٤٦	٣٤٩ ٣٧٦	٢٥١ ٨٧٠	٢٨٨ ٩٥١	٩٩٢ ٦٥٠	٣٨٦ ٩٦٩	٤١ ٧٨٦
٣١ ٥٠١	--	--	١١ ٠٠١	٢٠ ٥٠٠	--	--	--
(١٤٧ ٩١٩)	--	--	--	--	(١٤٧ ٩١٩)	--	--
٢ ٤١٩ ٧٣٠	٢٢٤ ٥٤٦	٣٤٩ ٣٧٦	٢٦٢ ٨٧١	٣٠٩ ٤٥١	٨٤٤ ٧٣١	٣٨٦ ٩٦٩	٤١ ٧٨٦
٢ ٤١٩ ٧٣٠	٢٢٤ ٥٤٦	٣٤٩ ٣٧٦	٢٦٢ ٨٧١	٣٠٩ ٤٥١	٨٤٤ ٧٣١	٣٨٦ ٩٦٩	٤١ ٧٨٦
٨٥٠٠	--	--	--	٨٥٠٠	--	--	--
٢ ٤٢٨ ٢٣٠	٢٢٤ ٥٤٦	٣٤٩ ٣٧٦	٢٦٢ ٨٧١	٣١٧ ٩٥١	٨٤٤ ٧٣١	٣٨٦ ٩٦٩	٤١ ٧٨٦
١ ٩١٣ ٠٧٦	٢١٣ ٣١٩	٢٥٩ ١٢٩	٢٤٩ ١٣٠	٢٧٣ ٢٩٦	٧١٢ ٣١٩	٢٠٥ ٨٨٣	--
٢٩٢ ٨٩٢	١١ ٢٢٧	٨٧ ١٢٠	٤ ٦٥٨	١١ ٨٩٥	١٧٠ ٢٥٢	٧ ٧٤٠	--
(١٤٧ ٩١٩)	--	--	--	--	(١٤٧ ٩١٩)	--	--
٢ ٠٥٨ ٠٤٩	٢٢٤ ٥٤٦	٣٤٦ ٢٤٩	٢٥٣ ٧٨٨	٢٨٥ ١٩١	٧٣٤ ٦٥٢	٢١٣ ٦٢٣	--
٢ ٠٥٨ ٠٤٩	٢٢٤ ٥٤٦	٣٤٦ ٢٤٩	٢٥٣ ٧٨٨	٢٨٥ ١٩١	٧٣٤ ٦٥٢	٢١٣ ٦٢٣	--
١٣٩ ٠٠٣	--	٣ ١٢٤	٣ ٦٦٦	١٤ ٣٩٥	١١٠ ٠٧٩	٧ ٧٣٩	--
٢ ١٩٧ ٠٥٢	٢٢٤ ٥٤٦	٣٤٩ ٣٧٣	٢٥٧ ٤٥٤	٢٩٩ ٥٨٦	٨٤٤ ٧٣١	٢٢١ ٣٦٢	--
٢٣١ ١٧٨	--	٣	٥ ٤١٧	١٨ ٣٦٥	--	١٦٥ ٦٠٧	٤١ ٧٨٦
٣٦١ ٦٨١	--	٣ ١٢٧	٩ ٠٨٣	٢٤ ٢٦٠	١١٠ ٠٧٩	١٧٣ ٣٤٦	٤١ ٧٨٦

٢٠٢٢  
٣١ ديسمبر  
٢٠٢٢  
٣١ ديسمبر  
٢٠٢٢  
٣١ ديسمبر

يمثل أهلاك الأصول الثابتة فيما يلى:-

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
٢٨١ ٦٦٥	١٣٩ ٠٠٣
١١ ٢٢٧	--
٢٩٢ ٨٩٢	١٣٩ ٠٠٣

أهلاك اداري  
أهلاك لوحات إعلانية  
الإجمالي

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

٥. إستثمارات فى شركات تابعة

اسم الشركة	نسبة المساهمة	تكلفة الاقتناء	مجموع الاضمحلال	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
مينا للتنمية والاستثمارات السياحية	٩٩,٨٠%	٢٤٩٥٠٠٠	--	٢٤٩٥٠٠٠	٢٤٩٥٠٠٠
مينا للمشروعات الزراعية (مينا لاند سكيب)	٩٥%	١٥٧٠٠٠٠	(١٥٧٠٠٠٠)	--	--
مينا للمتجعات السياحية	٩٩,٩٨%	١٠٠٠٠٧٣٧	--	١٠٠٠٠٧٣٧	١٠٠٠٠٧٣٧
مينا سبى ستر للمجمعات التجارية والإدارية	٩٨%	٧٣٥٠٠٠	--	٧٣٥٠٠٠	٧٣٥٠٠٠
المصرية لإدارة المشروعات والتسويق	٤٥%	٢٨١٢٥	--	٢٨١٢٥	٢٨١٢٥
		(١٥٧٠.٠٠٠)		١٣٢٥٨٨٦٢	١٣٢٥٨٨٦٢

- جميع الاستثمارات غير مقيدة فى بورصة الأوراق المالية.

- يتم اعتبار الشركة المصرية لإدارة المشروعات والتسويق كشركة تابعة حيث تمتلك الشركة ٤٥% من أسهمها كحصة مباشرة ونسبة ٢٠% كحصة غير مباشرة من خلال احدى شركاتها التابعة (شركة مينا سبى ستر للمجمعات التجارية والإدارية).

\* بناءً على قرار مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٥ أغسطس ٢٠١٢ تمت المراقبة على إضمحلال كامل تكلفة الإستثمار بشركة مينا للمشروعات الزراعية (مينا لاندسكيب).

٦. إستثمارات فى شركات شقيقة

نسبة المساهمة	تكلفة الاقتناء	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
٥٠%	٩٣٧٥٠٠٠	٩٣٧٥٠٠٠	٩٣٧٥٠٠٠
٣٥%	٣٨٨٩٠٠٧	٣٨٨٩٠٠٧	٣٨٨٩٠٠٧
		١٣٢٦٤٠٠٧	١٣٢٦٤٠٠٧

نوع الحمراء للتنمية السياحية والمقارية

مجموعة فلوريدا للتنمية والانشاءات

\*\* تم صدور قرار بالاحتفاظ على شركة مجموعة فلوريدا للتنمية والانشاءات و التي تساهم الشركة فيها بنسبه ٣٥% من اسهم راس المال و تم الإحاطة بإسناد إداره و تسير الاعمال الى شركة النصر للإسكان و التعمير كممثل للدرله وتوكل الشركة على ثقها في الاداره الحاليه لصالحه الإستثمار و حقوق المساهمين و العملاء و تنفيذ كافة الاتزامات في ظل القوانين المنظمه لذلك.

شركة مينا الاستثمار السياحي والعقارى (شركة مساهمة مصرية)  
إيضاحات القوائم المالية المستقلة 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
--	--	(٦٥٠ ٩٣)	٦٥٠ ٩٣	%٠,١	تتمية المناطق الصناعية الحرة شرق بورسعيد
--	--	(٢ ٦٩٠)	٢ ٦٩٠	%١٠	شركة وزير للتنمية السياحية
--	--	(١٠٠٣٠ ٨٤٩)	١٠٠٣٠ ٨٤٩		

- جميع الاستثمارات غير مقيدة في بورصة الأوراق المالية.

\* تم اعتبار الاستثمار في شركة النيل الأزرق للبناء والتشييد المحدودة كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر نظراً لعدم تمثيل الشركة في مجلس إدارة شركة النيل الأزرق للبناء والتشييد المحدود بناءً على قرار الجمعية العامة تم تحويل رأس مال الشركة من ٨,٤ مليون دولار إلى ١١ مليون جنيه سودانى وبناءً على المذكرة المعتمدة من قبل إدارة الشركة بتاريخ ١٠ فبراير ٢٠١٦ تم القيام بتكوين اضمحلال للرصيد المتبقى من رصيد الاستثمار بالكامل.

#### ٨. أصول حق استخدام

تتمثل أصول حق الاستخدام بالصافي في القيمة الإيجارية للمباني الإدارية للشركة مقابل التزامات حق الاستخدام وقد بلغت في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ كما يلي:	
٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
٢ ٢٣٨ ٧٠٧	٢ ٢٣٨ ٧٠٧
--	١ ١١٩ ٣٥٣
١ ١١٩ ٣٥٣	١ ١١٩ ٣٥٤
١ ١١٩ ٣٥٣	٢ ٢٣٨ ٧٠٧
١ ١١٩ ٣٥٤	--
التكلفة	
مجمع الإستهلاك	
إستهلاك	
مجمع الإستهلاك	
الصافي	

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

شركة مينا للإستثمار السياحي والمقاري (شركة مساهمة مصرية)  
إيضاحات القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
المبالغ المدرجة بالجنيه المصري

٩. أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة

٢٠٢١/١٢/٣١		٢٠٢٢/١٢/٣٠	
إجمالي	تكاليف وأخرى	إجمالي	تكاليف وأخرى
٩٤٥ ٨٦٥	--	٩٤٥ ٨٦٥	--
٣٢ ٧١٨ ٢٩٨	٢٩ ٣٦٩ ٧٤٤	٣٢ ٧١٨ ٢٩٨	٢٩ ٣٦٩ ٧٤٤
٩ ٥٢٧ ٣٠٣	٩ ٢٧٨ ٧٥٢	٨ ٢٠٣ ٥١١	٧ ٩٦٨ ١٩٨
٣ ٨٦٨ ٧٩٩	١ ٣٦٤ ٠٥٣	٣ ٨٦٨ ٧٩٩	١ ٣٦٤ ٠٥٣
٤٧ ٠٦٠ ٢٦٥	٤٠ ٠١٢ ٥٤٩	٤٥ ٧٣٦ ٤٧٣	٣٨ ٧٠١ ٩٩٥
			٧ ٠٣٤ ٤٧٨

المنطقة التجارية  
\*مباني مينا بلازا  
قرية مينا - ٣- تركواز  
قرية مينا - ٤- مرحلة ثالثة

\* وقعت الشركة عقد مشاركة بتاريخ ٩ سبتمبر ٢٠١٣ مع شركة انرشيا للتنمية العقارية لإنشاء وتشييد عدد ٢ مبنى على مساحة ٣ الاف متر مربع ضمن الارض المملوكة للشركة (مينا بلازا ١) في مقابل حصول شركة انرشيا على المبنى الثاني المقام على مساحة ١,٨ الف متر مربع الذي يمثل ٦٠٪ من إجمالي المساحة البنائية والارض الخاصة بالمشروع بالإضافة الى حصة ٦٠٪ من اللب ورم المقام عليه المشروع و ٤٠٪ من باقى 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 السادس من أكتوبر - إدارة المشروعات - بإيقاف الأعمال المتعلقة بترخيص إنشاء مبنى (تجارى - إدارى) على المنطقة (L) والمتضمنة بمتنح مينا جاردن سيتى وبناء عليه قامت إدارة الشركة للمرة الثانية من قبل جهاز مدينة ٦ أكتوبر بوقف الأعمال.  
٦ أكتوبر تم رفع الإيقاف وإعادة مزاولة الأعمال وبتاريخ ١٧ ديسمبر ٢٠١٧ تم إخطار الشركة للمرة الثانية من قبل جهاز مدينة ٦ أكتوبر بإيقاف الأعمال.  
بناءً على قرار هيئة التحكيم الصادر بتاريخ ١٧ نوفمبر ٢٠٢١ تم فسخ التعاقد المشتر الية وتم سداد مبلغ وقدره ٢٥ ١٢٣ ٢٣٩ جنيه مصري (إيضاح ١٨) مقابل ما تم من الأعمال وإنشاءات وخلافه على قطعة ارض المشروع بالإضافة الي فائدة قانونية ٥٪ سنويا على المبلغ المقضي به اعتبارا من تاريخ الحكم وحتى تاريخ السداد ، وبناء عليه تعود قطعة ارض المشروع بما عليها من أعمال وإنشاءات الي شركة مينا للاستثمار السياحي والمقاري .

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

١٠. عملاء وأوراق قبض

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
١٨ ٦٢٠ ٤٠٠	١٨ ٦٢٠ ٤٠٠	عملاء
١٦٢ ٤٠١	١٦٢ ٤٠١	عملاء وحدات مبيعة
(١٦٢ ٤٠١)	(١٦٢ ٤٠١)	عملاء صيانة
١٨ ٦٢٠ ٤٠٠	١٨ ٦٢٠ ٤٠٠	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٦ ٨٨٠ ١٦٧	٧ ١٨٧ ٦٩٨	* أوراق قبض
٧٢ ٥٠٠	٧١٣ ٧٣٤	أوراق قبض (أقل من ١٢ شهر)
٦ ٩٥٢ ٦٦٧	٧ ٩٠١ ٤٣٢	أوراق قبض (أكثر من ١٢ شهر)
(٩٧١ ٥٧٥)	(١ ٨٠٣ ٧٥٥)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٢٤ ٦٠١ ٤٩٢	٢٤ ٧١٨ ٠٧٧	

\* يتمثل تحليل أعمار أوراق القبض فيما يلي:

الإجمالي	أكثر من عام	من ٣ الي ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر	أوراق قبض استحققت ولم تحصل	
٧ ٩٠١ ٤٣٢	٧١٣ ٧٣٤	٤٥٠ ٩٤٢	٢١٧ ٣١٤	٦ ٥١٩ ٤٤٢	٢٠٢٢/ ١٢/٣١
٦ ٩٥٢ ٦٦٧	٧٢ ٥٠٠	٢٧٩ ١٢٥	١١٧ ٣٥٠	٦ ٤٨٣ ٦٩٢	٢٠٢١/١٢/٣١

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

\* يتمثل تحليل أعمار العملاء فيما يلي:

١١. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
٤٢٤ ٥٦٠	٣٣٠ ٠٠٠	مقاولون وموردون - أرصدة مدينة
١ ٣٣١ ٣٠٥	١ ٣٣١ ٣٠٥	شركة مينا بلازا للمجمعات الإدارية
٣٩٠ ٢٥٠	٣٩٠ ٢٥٠	ايرادات مستحقة
٢١٩ ٨٥٢	١١٦ ٤٢٣	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢٦٥ ١٦٢	٢٥٤ ٦٦٢	تأمينات لدى الغير
١٣ ٠٠٠	٣٧ ٢٢٥	مدينون آخرون
٢ ٦٤٤ ١٢٩	٢ ٤٥٩ ٨٦٥	
(١ ٧٥٥ ٨٦٤)	(١ ٦٦١ ٣٠٥)	* إضمحلال الأرصدة المدينة
٨٨٨ ٢٦٥	٧٩٨ ٥٦٠	

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

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

١٢. أصول ضريبية

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
٦٤٢.٠٧٣	٦٤٧.٢٢٥	ضرائب الخصم والتخصيل
٢١.٦٦٩	٢١.٦٦٩	ضرائب القيمة المضافة
٦٦٣.٧٤٢	٦٦٨.٨٩٤	

١٣. نقدية لدى البنوك

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
٩٠.٥٢٣.٨٢٩	٤٧.٩٦٨.٦٢٧	بنوك حسابات جارية
٤٢.٩٨٣	٤٥.٥٦٢	بنوك ودائع لأجل
٩٠.٥٦٦.٨١٢	٤٨.٠١٤.١٨٩	

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 مليون سهم قيمة كل سهم ١ جنيه و قد بلغت أسهم التداول الحر في تاريخ المركز المالي ١٨٩ ٣٠٧٧٠٣ سهم بنسبة ٧٨,٢٥%، و فيما يلى 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 إبراهيم
٪٥,٦٢	١٣.٦٠٧.٦١٦	مجموعة عارف الإستثمارية
٪٦٨,٦٢	١٦٥.٩٧٤.٧٧٣	مساهمون آخرون
٪١٠٠	٢٤١.٩٢١.٦٣٥	

- بناءً على قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٨ ديسمبر ٢٠٢٠ تمت الموافقة علي تجزئة القيمة الاسمية للسهم من ٢ جنية لتصبح ١ جنية لكل سهم وبناءً علي ذلك يصبح عدد الأسهم ١٥٠ مليون سهم بدلاً من ٧٥ مليون سهم. كما تمت الموافقة علي زيادة رأس المال المصدر من ١٥٠ مليون سهم الي ٣٠٠ مليون سهم بقيمة اسمية ١ جنية عن طريق دعوة المساهمين القدامى في الزيادة كمرحلة أولي 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 علي 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 اجنيه 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 جنية بواقع ٢ قرش كمصروفات الأصدار والمرخص له بتلقي الأكتتاب، 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	
١٠.٨٨٥.٨٤٨	١٠.٨٨٥.٨٤٨	احتياطي قانوني
٩٨٥.٩٧٨	٩٨٥.٩٧٨	احتياطي عام (إيضاح ١٤)
٣٠٠.٥٣٢	٣٠٠.٥٣٢	احتياطي رأسمالي
١٢.١٧٢.٣٥٨	١٢.١٧٢.٣٥٨	



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

١٦. مقاولين وموردين

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
١ ٨٣٣ ٨٦٢	١ ٣٢٩ ٨٢٩	مقاولين وموردين
١ ٨٣٣ ٨٦٢	١ ٣٢٩ ٨٢٩	

١٧. عملاء أرصدة دائنة

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
--	٨٩٠ ٩٩٠	عملاء دفعات مقدّمة
٢٥ ٢٠٥ ٥٦٠	٢٥ ٢٠٥ ٥٦٠	* عملاء وحدات مباعه
٢٥ ٢٠٥ ٥٦٠	٢٦ ٠٩٦ ٥٥٠	

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

١٨. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
٣ ٢٢٠ ١٤٢	٣ ٢٢٠ ١٤٢	ودائع صيانة ملاك وحدات المشروعات
٥ ١٢٦ ٤٤٢	٥ ١٢٦ ٤٤٢	شركة كونكورد للتنمية العقارية
٢٥ ١٢٣ ٢٣٩	--	شركة إنرشيا للتنمية العقارية (إيضاح ٩)
١٠ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠	تأمينات للغير
٥ ٢٢٥ ٤٤١	٥ ٢٢٥ ٤٤١	* جمعية شل
١٩٩ ٦٩٧	٢١٩ ٦٩٧	مصرفوات مستحقة
٢٥٨ ٧٥٧	--	إتحاد ملاك تركواز
٢٣٢ ٠٠٠	٥٦ ٠٠٠	عدادات كهرباء / مياه
٨٦٦ ١٧١	٧٦١ ٠١٩	دائنون آخرون
٤٠ ٢٦١ ٨٨٩	١٤ ٦١٨ ٧٤١	

\* 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.

١٩. التزامات ضريبية

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
٩٦ ٨٠٨	٩٥ ٥١٨	ضرائب كسب عمل
٢٢ ١٩٦	١٩ ٨٩٣	ضرائب خصم منبع
١١٩ ٠٠٤	١١٥ ٤١١	

٢٠. المخصصات

٢٠٢٢/١٢/٣١	المستخدم	تدعيم مخصص	٢٠٢٢/١/١	
٧ ٩٠٩ ٢٠٢	(١ ١٢٢ ٩٩٨)	١ ٥٦٢ ٩٩٨	٧ ٤٦٩ ٢٠٢	* مخصص تعويضات ومطالبات
٧ ٩٠٩ ٢٠٢	(١ ١٢٢ ٩٩٨)	١ ٥٦٢ ٩٩٨	٧ ٤٦٩ ٢٠٢	

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

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

٢١. التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

٢٠٢٢/١٢/٣١		٢٠٢٢/١٢/٣١		حجم التعاملات		الخصائص	طبيعة التعامل	نوع العلاقة	استحقاق من الأطراف ذات العلاقة
مدين	دائن	مدين	دائن	مدين	دائن				
١٢٠,٨٩١,٧٧٦	--	١٢٦,٤١٠,٢٥٢	٧١٥,٥٩٥	٦,٢٢٤,١٧٢	--	٩٩,٩٨% ملكية مباشرة	مبيعات وحوالة دين	شركة مينا للمنتجعات السياحية	أ- علاء
١,٥٩٧,٦٧١	--	١,٥٩٧,٦٧١	--	--	--	٣٥% ملكية مباشرة	اعمال بيع وإدارة	شركة شقيقة	شركة مينا للمنتجعات السياحية
٩,٢٥١,٤٨٩	--	--	١٢,٦١٩,٨٣٦	٤,٤٩٠,٨٠٥	١,١٢٢,٤٥٨	أراضي	عقلاء شراء أراضي	طرف ذات علاقة	شركة النيل الأزرق للبناء والتشييد المحدودة جميع أضعمال فلوربا و النيل الأزرق
(١,٢٦٨,٢٧٥)	--	--	(٤,١٢٦,٢٩٦)	--	--	--	--	--	--
١٣٠,٤٧٢,٦٦١	--	--	١٣٦,٠٠١,٥٦٤	--	--	--	--	--	--
٣,٦٧٢,٠٠٠	--	٥,٠٨٥,٠٠٠	٥,٠٨٥,٠٠٠	١,٤١٢,٠٠٠	--	٥٠% ملكية مباشرة	تحت حساب زيادة رأس المال	شركة شقيقة	ب- عطويين
٣,٦٧٢,٠٠٠	--	--	٥,٠٨٥,٠٠٠	--	--	--	--	--	شركة مينا للمشروعات الزراعية جميع اصمحوال
--	٧,٥٤٦,١٠٩	--	٧,٨٥٠,٨٢٨	١٣٠,٧٤٠	٤٢٥,٤٥٩	٩٥% ملكية مباشرة	أعمال الآلات سكيب	شركة تابعة	ج- مقاولين
--	(٧,٥٤٦,١٠٩)	--	(٧,٨٥٠,٨٢٨)	--	--	--	--	--	شركة مينا للمشروعات الزراعية جميع اصمحوال
--	--	--	--	--	--	--	--	--	د- دائنون
٤,٢٩٧,١٥٦	--	--	--	٨١,٨٨٨	٤,٤٠٥,٢٤٤	٩٩,٨٠% ملكية	حساب جاري	مساهم	شركة مينا القابضة
٢,٢٥٢,٨٧١	--	٢,٢٣٨,٨٢٥	--	١٤,٠٣٦	--	مباشرة	مداد مصاريف بالائتمانية عن الشركة	شركة تابعة	شركة مينا للتعمير والاستثمارات السياحية
٣٦٦,٩٦١	--	٣٥٨,٩٣٧	--	٨,٠٢٤	--	٦٤,٤% ملكية مباشرة	مداد مصاريف بالائتمانية عن الشركة	شركة تابعة	شركة المصرية لإدارة المشروعات التسوق
--	--	٤٦٥,٠٠٠	--	--	--	--	حساب جاري	مساهم	شركة مينا سقى
٤٠١,٧٨٨	--	٣٨٧,٧٥١	--	١٤,٠٣٧	--	٩٨% ملكية مباشرة	مداد مصاريف بالائتمانية عن الشركة	شركة تابعة	شركة مينا سقى
٧,٤١٨,٧٧٦	--	٣,٤٥٠,٥٢٣	--	--	--	--	--	--	شركة مينا سقى
٧,٤١٨,٧٧٦	١٣٤,١٤٥,٦٦١	٣,٤٥٠,٥٢٣	١٤٦,٠٨٦,٥٦٤	--	--	--	--	--	شركة مينا سقى

\*شركة مينا للمنتجعات السياحية شركة تابعة بنسبة مساهمة ٩٨,٩٨% والتي تمتلك مساحة أرض تبلغ ٧٧ ألف متر مربع في السى المتميز بمدينة السادس من أكتوبر بمرض أقامة منطقة إدارية وترفيهية وجارى أستعداد تراخيص بزيادة النسبة التالفة للبناء في الأعمال الشاملية.  
\*\* يتضمن الرصيد المدين الخاص بشركة النيل الأزرق للبناء والتشييد على المبالغ المدفوعة من تحت حساب شراء أراضي في دولة السودان ونظرا للارضاخ السياحية الحالية بولاية السودان تقوم الشركة بدراسة الخيارات المتاحة لتسوية تلك الأرضية.  
\*\*\* شركة مينا سقى القابضة المساهمة ٥٠% تمتلك مجموعة من الأراضي المتميزة بمحافظة البحيرة بمرض أقامة كمبوند سكني وجارى الانتهاء من التراخيص للبناء في الأعمال الشاملية.  
\*\*\*\* يبدأ على كراز الجمعية العامة غير العادية والمعقودة بتاريخ ١٨ أغسطس ٢٠٢٢ تمت الموافقة على تصفية شركة مينا للمشروعات الزراعية.

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

٢٢. إيرادات النشاط

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
١ ٦٨٣ ٧٩٣	٢ ٥١٠ ٧٨١
١ ٧٠٢ ٤٢٩	١ ٧١٤ ٩١٢
٣ ٣٨٦ ٢٢٢	٤ ٢٢٥ ٦٩٣

إيرادات التنمية العقارية - تركواز  
إيرادات إدارة وتسويق المشروعات

٢٣. تكاليف النشاط

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
٩٠٥ ٥٥٨	١ ٣٢٣ ٧٩٢
١ ٥٧٦ ٠٣٦	١ ٤٩٣ ٥٠٠
٢ ٤٨١ ٥٩٤	٢ ٨١٧ ٢٩٢

تكاليف التنمية العقارية - تركواز  
تكاليف إدارة وتسويق المشروعات

تتمثل تكاليف المشروعات في الأتى:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
١ ٠٥٠ ٧٦١	١ ٤٩٣ ٦٩٢
١ ٤٣٠ ٨٣٣	١ ٣٢٣ ٦٠٠
٢ ٤٨١ ٥٩٤	٢ ٨١٧ ٢٩٢

البيان

تكاليف انشائية وأخرى  
أجور وما فى حكمها

٢٤. مصروفات عمومية وإدارية

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
٣ ٨٦٠ ٤٠١	٣ ٩٢٤ ٣١٩
٢ ٦٥٤ ٠٠٠	٢ ٧٢٨ ٠٠٠
٥١١ ٣٣٠	٥٥٧ ٦٤٥
٥٠ ٤٣٨	١٦٢ ٨٧٥
٧٥٩ ٣٤٩	٩٥٣ ٢٩١
١٥ ٦٦٠	٦٢ ٦٣٩
٣٣ ١٠٣	٦٢ ٢٧٨
٦٤ ٩٢١	١٠٦ ٧٢٣
٢٣٧ ٧٣٦	٣١٤ ٠٧٩
٤٧ ٢٧٩	٣٥ ٦٠٩
١٥ ٢٧٨	٣٢ ١٣٦
٧٩٠ ١٣١	١ ١٦٩ ٢٨٨
٩ ٠٣٩ ٦٢٦	١٠ ١٠٨ ٨٨٢

أجور ومكافآت وحوافز  
ومرتبات وبدلات أعضاء مجلس الإدارة مكافآت  
رسوم واشتراكات  
مصروف علاج عاملين  
مصروفات استشارات وأتعاب مهنية  
مصروفات سفر وانتقال  
مصروفات ضيافة واستقبال  
مصروفات صيانة  
مصروفات سيارات  
مصروفات اتصالات  
مصروف المساهمة التكافلية - التأمين الصحي الشامل  
مصروفات أخرى

٢٥. مصروفات بيعية وتسويقية

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
٢٧٦ ٧٥٨	٢٨٣ ٩٩١
١١ ٢٢٧	--
٥٣ ٧٤٩	١٦٥ ٣٣٩
٣٤١ ٧٣٤	٤٤٩ ٣٣٠

أجور وما فى حكمها  
أهلاك لوحات معدنية  
أخرى

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

٢٦. إيرادات متنوعة

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

٢٧. تسويات السعر الفعلى لضريبة الدخل

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
(١٧ ٥٢٩ ٩١٨)	(٨ ١٣٤ ١٧٨)	الخسارة المحاسبية قبل الضريبة
١٠ ٥١٦ ٧٨٦	٣ ٢٥٣ ٠٣٧	إجمالي ما (يخصم) / يضاف الفروق غير المؤقتة
(٧ ٠١٣ ١٣٢)	(٤ ٨٨١ ١٤١)	الوعاء الضريبي
--	--	سعر الضريبة
٩ ٩٦٥	١٥ ٠١١	ضريبة الدخل الجارية
٩ ٩٦٥	١٥ ٠١١	الضريبة المؤجلة
		إجمالي ضريبة الدخل عن العام

٢٨. نصيب السهم من الخسائر

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
(١٧ ٥١٩ ٩٥٣)	(٨ ١١٩ ١٦٧)	صافي خسارة العام
--	--	يخصم:
--	--	نصيب العاملين في الأرباح
--	--	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(١٧ ٥١٩ ٩٥٣)	(٨ ١١٩ ١٦٧)	النصيب الأساسي للأسهم في الخسائر
١٥٧ ٦٠٠ ١٣٦	٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	متوسط عدد الأسهم
(٠,١١)	(٠,٠٣)	نصيب السهم في الخسائر

٢٩. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية ذات الطبيعة النقدية حيث تتضمن الأصول المالية أرصدة نقدية بالصندوق 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 والمقاولون والموردون وأوراق الدفع و بعض الدائنون والأرصدة الدائنة قصيرة الأجل و المستحق للأطراف ذات العلاقه ، وتمثل القيمة الدفترية لهذه الأدوات المالية تقديراً معقولاً لقيمتها العادلة و التي تعبر عن صافي القيمة الدفترية للأدوات المالية تمثل تقديراً مناسباً لقيمتها العادلة (القيمة السوقية) في تاريخ إعداد القوائم المالية.

إدارة المخاطر

تتعرض 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 المالي للشركة.

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

**خطر الائتمان**

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

**٣٠. مراكز العملات الهامة**

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

٢٠٢١/١٢/٣١		٢٠٢٢/١٢/٣١		العملة
الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير فى سعر الصرف	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير فى سعر الصرف	
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٪ -	

**٣١. 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 وللمحد 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 للتسييلات الإئتمانية المتاحة ويلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الإلتزامات المالية استناداً إلى الدفعات التعاقدية كما يلي:

النود	٢٠٢٢/١٢/٣١			٢٠٢١/١٢/٣١		
	أقل من ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر	الاجملى	من ١ إلى ٥ سنوات	من ١ إلى ٥ سنوات
مفولين وموردين	١٦٨.٨٢٧	١.١٦١.٠٠٢	٧١٧.٩٦١	١.٣٢٩.٨٢٩	--	٢.٩٨٢.٣٥٨
مصرفات مستحقة	٢١٩.٦٩٧	--	١٩٩.٦٩٧	٢١٩.٦٩٧	--	١٩٩.٦٩٧
أرصدة دائنة أخرى	٨.٩٣٣.١٢٨	٣٥٥.٨٨٦	٣٣.٦٤٢.٨٢٧	١٤.٥١٤.٤٥٥	٥.٢٢٥.٤٤١	٣٩.٤٢٧.٢٦١
أجملى الإلتزامات المالية	٩.٣٢١.٦٥٢	١.٥١٦.٨٨٨	٣٤.٥٦٠.٤٨٥	١٦.٠٦٣.٩٨١	٥.٢٢٥.٤٤١	٤٢.٦٠٩.٢١٦

**٣٢. الموقف الضريبي**

**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 الأشخاص الإعتبارية

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 بأعادة الفحص الفعلي من قبل اللجان الداخلية ولم يتم تقديم المستندات للفحص وبالتالي قامت اللجنة بأحالة الملف إلي لجان الطعن الضريبي و التي 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 إنهاء المنازعات الضريبية حتي 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 بأعادة الفحص المستندي ٢٠١٢ / ٢٠١١.

السنوات ٢٠١٣ و ٢٠١٤

تم فحص الشركة تقديرياً وتم الطعن وجاري استصدار قرار بأعادة الفحص المستندي ٢٠١٣ / ٢٠١٤.

السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٦

تم فحص الشركة تقديرياً وتم الطعن وجاري استصدار قرر بأعادة الفحص المستندي ٢٠١٥ / ٢٠١٦.

\* السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢١

الشركة منتظمة في تقديم القرار الضريبية وسداد الضريبة المستحقة من واقع تلك القرارات في المواعيد القانونية وفقاً للقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته ولم يتم إخطار الشركة بالفحص حتى تاريخه.

ب. الضريبة على المرتبات وما في 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 من قبل مصلحة الضرائب وتم استصدار نموذج (٣٨) مرتبات وتم الاعتراض عليها وجاري استصدار قرار بأعادة الفحص الفعلي من قبل اللجان الداخلية.

\* السنوات ٢٠٢٠ وحتى ٢٠٢١

لم يتم إخطار الشركة بأي 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 بأي إخطارات للفحص من قبل المأمورية.

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

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 الإنتهاء منها الي العميل وعليه يصبح العميل هو المتحمل لعبء الضريبة العقارية طبقاً لأحكام القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨، فضلا عن أنه لم يتم أخطار الشركة بأية نماذج من قبل مأمورية الضرائب العقارية.

٣٣. أحداث مهمة

- قانون نظام التأمين الصحي الشامل

بتاريخ ١١ يناير ٢٠١٨ صدر القانون رقم ٢ لسنة ٢٠١٨ بإصدار قانون نظام التأمين الصحي الشامل ويعمل به من اليوم التالي لإنقضاء سنة 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 إلزام أصحاب الأعمال بأداء حصتهم عن اشتراكات العاملين لديهم بواقع ٤ % شهرياً من أجر الاشتراك للعامل المؤمن عليه جنبيه وبما لا يقل عن ٥٠ جنيه شهرياً، ويلتزم أصحاب الأعمال بسداد الاشتراكات المستحقة عليهم شهرياً للهيئة القومية للتأمين الإجتماعي.

كما يلتزم أصحاب الأعمال بأداء مساهمة تكافلية بواقع (٠,٠٠٢٥) اثنين ونصف في الألف من جملة الإيرادات السنوية للمنشأة الفردية وللشركات أياً 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.