

# مصطفى شوقي

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري  
"شركة مساهمة مصرية"

القوائم المالية المستقلة  
عن السنة المالية المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٣  
وكذا تقرير مراقب الحسابات

شركة مينا للإستثمار السياحى والعقارات  
"شركة مساهمة مصرية"

القوائم المالية المستقلة  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الفهرس

صفحة

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

شارع عبد السلام عارف

برج السلام - جليم

٢٤٤١ الإسكندرية

تلفون: ٣٥٨٣٦٧٦٤

فاكس: ٣٥٨٣٦٥٥٩

[mshawki@mazars.com.eg](mailto:mshawki@mazars.com.eg)

[www.mazars.com.eg](http://www.mazars.com.eg)

### تقرير مراقب الحسابات

إلى المسادة/ مساهمي شركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري  
شركة مساهمة مصرية " "

#### تقرير القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المستقلة المرفقة لشركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في المركز المالي المستقل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وكذا القوائم المستقلة للدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتغيرات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، ولملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

#### مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية المستقلة إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على الرقابة الداخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أي تحريرات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

#### مسؤولية مراقب الحسابات

تحصر مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المستقلة في ضوء مراجعتنا لها وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أي خطأ هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحرير الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشآة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، ولكن ليس بفرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعونة الإدارة وكذا سلامية العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

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

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدلة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي المستقل للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وعن أدانها المالي وتديقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

مع عدم إعتبار ذلك تحفظاً

- بناءً على دراسة المخاطر الإجتماعية المتوقعة والمعدة من خبير خارجي تم تحميل قائمة الدخل بمبلغ ١٠٩ مليون جنيه مصرى تتمثل في زيادة الخسائر الإجتماعية المتوقعة.

- بلغ المستحق من شركة مينا للمنتجعات السياحية (شركة تابعة بنسبة ٩٩,٩٨٪) مبلغ ١٣٤ مليون جنيه يتمثل في المبالغ المسددة من قبل الشركة والمتضمنة في قيمة الأراضي والتكليف الإنسانية الأخرى الخاصة بإنشاء نادي رياضي ومركز تجاري وبناءً على رؤية إدارة الشركة أنه عند إكمال إنشاءات النادي سوف يعود بالمنافع الاستثمارية على شركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري.

#### تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظم الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متتفقة مع ما هو وارد بذلك الحسابات.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولاته التفصي تتفق مع ما هو وارد بصفات الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.



سجل مراقب الحسابات لدى الهيئة العامة  
للرقابة المالية رقم (٢٥١)  
س.ن.م (٢٣٧٣)

شركة مينا للإستثمار السياحي والعقاري  
"شركة مساهمة مصرية"

قائمة المركز المالي المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣  
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصري)

<u>الأصول</u>	<u>الأصول الغير متداولة</u>
<u>أصول ثابتة</u>	أصول ثابتة
استثمارات في شركات تابعة	٢٣١ ١٧٨ ٢٥١ ١٣٠ (٤)
استثمارات في شركات شقيقة	١٣ ٢٥٨ ٨٦٢ ١٣ ٢٥٨ ٨٦٢ (٥)
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	١٣ ٢٦٤ ٠٠٧ ١٣ ٢٦٤ ٠٠٧ (٦)
حق استخدام الأصول	-- -- (٧)
أصول ضريبية موجلة	-- ٤ ٢٣٨ ٧٠٦ (٨)
مجموع الأصول الغير متداولة	١ ٣٦٦ -- (٢٧)
	<u>الأصول المتداولة</u>
أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة	٢٦ ٧٥٥ ٤١٣ ٣١ ٠١٢ ٧٥٠
عملاء وأوراق قبض	٤٥ ٧٣٦ ٤٧٣ ٤٢ ٩٦٢ ٩٥٦ (٩)
المستحق من الأطراف ذات العلاقة	٢٤ ٧١٨ ٠٧٧ ٢٦ ٠٠٧ ٥٨١ (١٠)
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	١٤١ ٠٨٦ ٥٦٤ ١٤٨ ٦٥٣ ٣٢٢ (١١)
أصول ضريبية	٨٨٨ ٢٦٥ ٥٤١ ٦٢٢ (١٢)
نقدية لدى البنك	٦٦٨ ٨٩٤ ٦٧٤ ٥٢٤ (١٣)
مجموع الأصول المتداولة	٤٨ ٠١٤ ١٨٩ ٣٥ ٩٩٩ ١١٢ (١٤)
اجمالي الأصول	٢٦١ ١١٢ ٤٦٢ ٢٥٤ ٨٣٩ ١١٧ (١٥)
	<u>حقوق الملكية والإلتزامات</u>
رأس المال المدفوع	٢٨٧ ٨٦٧ ٨٧٥ ٢٨٥ ٨٥١ ٨٢٢ (١٦)
احتياطيات	
خسائر مرحلة	
مجموع حقوق الملكية	
<u>الإلتزامات الغير متداولة</u>	
أقساط عقود الإيجار المستحقة طولية الأجل	٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥ ٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥ (١٤)
الالتزامات ضريبية موجلة	١٢ ١٧٢ ٣٥٨ ١٢ ١٧٢ ٣٥٨ (١٥)
مجموع الإلتزامات الغير متداولة	(١٩ ٧٤٦ ٣٧٤) (٢٥ ٤٦٣ ٩٨٠) (١٦)
	<u>الإلتزامات المتداولة</u>
مقاولين وموظدون	٢٢٤ ٣٤٧ ٦١٩ ٢٢٨ ٦٣٠ ٠١٣ (١٧)
عملاء أرصدة دائنة	
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	
المستحق للأطراف ذات العلاقة	
أقساط عقود الإيجار المستحقة خلال ١٢ شهر	-- ٣ ٠٣٢ ٩٢٥ (٨)
الالتزامات ضريبية	-- ٨ ٩٣٠ (٢٧)
مخصصات	-- ٣ ٠٤١ ٨٥٥ (١٩)
مجموع الإلتزامات المتداولة	
اجمالي حقوق الملكية والإلتزامات	١ ٣٢٩ ٨٢٩ ١ ٤٤٦ ٤٢٧ (٢٠)
• تقرير مراقب الحسابات مرفق.	٢٦ ٠٩٦ ٥٥٠ ٢٥ ٦٨٠ ١٢٠ (٢١)
• الإيضاحات المرفقة متممة لقوائم المالية المستقلة وتقريراً مفصلاً	١٤ ٦١٨ ٧٤١ ١٤ ٦٣٢ ٤٢٩ (٢٢)
	٣ ٤٥٠ ٥٢٣ ٣ ٩٥٤ ٦٤٧ (٢٣)
	-- ١ ٠٥٢ ٣٤٢ (٢٤)
	١١٥ ٤١١ ١٨٤ ٧٦٩ (٢٥)
	٧ ٩٠٩ ٢٠٢ ٧ ٢٢٩ ٢٢٠ (٢٦)
	٥٣ ٥٢٠ ٢٥٦ ٥٤ ١٧٩ ٩٥٤ (٢٧)
	٢٨٧ ٨٦٧ ٨٧٥ ٢٨٥ ٨٥١ ٨٢٢ (٢٨)

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 والعقارات  
"شركة مساهمة مصرية"**

**قائمة الدخل (الأرباح والخسائر) الدورية المستقلة  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣  
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصري)**

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	إيضاح	
٤٢٢٥٦٩٣	١٠٦٦٥٠٧٨	(٢٢)	إيرادات النشاط
(٢٨١٧٢٩٢)	(٤٢٥٥٤٨٩)	(٢٣)	تكاليف النشاط
١٤٠٨٤٠١	٦٤٠٩٥٨٩		مجمل الربح
(١٠١٠٨٨٨٢)	(١١٦٣٠٣٨٨)	(٢٤)	مصروفات عمومية وإدارية
(٤٤٩٣٣٠)	(١٢١٠٥٥٦)	(٢٥)	مصروفات بيعية وتسويقية
(١٣٩٠٠٣)	(٣١٥١٥)	(٤)	إهلاك أصول ثابتة
(١١١٩٣٥٤)	(٩٥٤٧٧٣)	(٨)	استهلاك حق الاستخدام
٦١٩٧٤٨	١١٨٨٦٩٧	(٢٦)	إيرادات متعددة
٤٦٨٠٤٢٨	٥١٥٥٥٣٣		فوائد بنكية دائنة
(٢٠٢٢٤٠)	(٩٤٠٥٤)		فوائد تمويلية
(٩٤٥٥٩)	--	(١١)	أضمحلال في أرصدة المدينون
(٣٦٦٢٧٤٠)	(٥٧٥٢٤٦)	(٢١)	أضمحلال في الأطراف ذات علاقة
(٨٣٢١٨٠)	(١٢٤٥٥٠٤)	(١٠)	أضمحلال في أوراق القبض
--	(٢٠٤٠٠)	(١٠)	مصروف أضمحلال - عملاء وحدات مباعة
(١٥٦٢٩٩٨)	(٢٧٠٠٠)	(٢٠)	تدعم المخصصات
٣٣٢٨٥٣١	١٣٠٧		فرق عملة
(٨١٣٤١٧٨)	(٥٧٠٧٣١٠)		صافي خسارة العام قبل الضرائب
--	-		الضريبة الجارية
١٥٠١١	(١٠٢٩٦)	(٢٧)	الضريبة المؤجلة
(٨١١٩١٦٧)	(٥٧١٧٦٠٦)		صافي خسارة العام بعد الضرائب
(٠٠٣)	(٠٠٠٢)	(٢٨)	نسبة السهم في الخسائر

• الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية المستقلة وتغطي 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 المستقلة**  
**عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣**  
**(المبالغ مدرجة بالجنيه المصري)**

<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	
(٨١١٩١٦٧)	(٥٧١٧٦٠٦)	صافى خسارة العام
--	--	بنود متعلقة بالدخل الشامل الآخر
<u>(٨١١٩١٦٧)</u>	<u>(٥٧١٧٦٠٦)</u>	<b>إجمالي الدخل الشامل عن العام</b>

- الإيضاحات المرفقة متتمة للقواعد المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة مينا للاستثمار السياحي والمغارى  
١٩ شركة مساهمة مصرية

قائمة التغير في حقوق الملكية المستتبلة  
٢٠٢٣ عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر  
(المبلغ مرحلة بالجنيه المصري)

الإجمالي	خسائر مرحلة	رأس المال	احتياطي عام	احتياطي قانوني	احتياطي
٢٣٤٣٤٧٦١٩	(١٩٧٤٦٣٧٤)	٣٠٠٥٣٢	١٠٨٨٥٨٤٨	٩٨٥٩٧٨	٢٤١٩٢١٦٣٥
<u>٥٧١٧٦٠٦</u>	<u>(٥٧١٧٦٠٦)</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>
<u>٢٢٨٦٣٠١٣</u>	<u>(٢٥٤٦٣٩٨٠)</u>	<u>٣٠٠٥٣٢</u>	<u>١٠٨٨٥٨٤٨</u>	<u>٩٨٥٩٧٨</u>	<u>٢٤١٩٢١٦٣٥</u>
<u>٢٣٤٣٤٧٦١٩</u>	<u>(١٩٧٤٦٣٧٤)</u>	<u>٣٠٠٥٣٢</u>	<u>١٠٨٨٥٨٤٨</u>	<u>٩٨٥٩٧٨</u>	<u>٢٤١٩٢١٦٣٥</u>

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية المستتبلة وتقرا معها

**شركة مينا للإستثمار السياحي والعقاري**  
**"شركة مساهمة مصرية"**

**قائمة التدفقات النقدية المستقلة**  
**عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣**  
**(المبالغ مدرجة بالجنيه المصري)**

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	إيضاح	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(٨١٣٤١٧٨)	(٥٧٠٧٢١٠)		صافي خسارة العام قبل الضرائب
			تعديلات لتسوية صافي الخسائر من أنشطة التشغيل
١٣٩٠٠٣	٣١٥١٥	(٤)	إهلاك أصول ثابتة
١١١٩٣٥٤	٩٥٤٧٧٣	(٨)	إستهلاك حق استخدام الأصول
(٤٤٧٨١٨٨)	(٥١٥٥٥٣٢)	(٤)	فوائد بنكية دائنة
--	--	(٤)	ارباح بيع اصول ثابتة
(٣٢٢٨٥٣١)	(١٣٠٧)	(٢١،١١،١٠)	فرق تقييم عملة
٤٥٨٩٤٧٨	--	(٢١،١١،١٠)	خسائر إضمحلال
١٥٦٢٩٩٨	٢٧٠٠٠٠	(٢٠)	تعديل مخصصات
--	١٨٤١١٥٠	(١٠)	رد إضمحلال في العمالة
<u>(٨٥٣٠٠٦٤)</u>	<u>(٥٣٣٦٧١٢)</u>		
١٣٢٢٣٧٩٢	٢٧٧٣٥١٧	(٩)	النقد (الزيادة) في الأعمال تحت التنفيذ بالتكلفة
(٩٤٨٧٦٥)	(٢٥٥٥٤٠٨)	(١٠)	(النقد) الزيادة في العملاء وأوراق القبض
(٧٢٧٥١١٢)	(٨١٤٢٠٠٣)	(٢١)	(الزيادة) في المستحق من الأطراف ذات العلاقة
(١٨٤٢٦٢)	٣٤٦٦٤٣	(١١)	(النقد) الزيادة في المدينون وأرصدة مدينة أخرى
(٥١٥٢)	(٥٦٣٠)	(١٢)	(الزيادة) في أصول ضريبية
(٥٠٤٠٣٣)	١١٦٥٩٨	(١٦)	(النقد) الزيادة في المقاولين وال媿وردين
٨٩٠٩٩٠	(٤١٦٤٣٠)	(١٧)	الزيادة (النقد) في عملاء أرصدة دائنة
(٣٩٦٨٢٥٣)	٥٠٤١٢٤	(٢١)	(النقد) الزيادة في المستحق للأطراف ذات العلاقة
(٢٥٦٤٣١٤٨)	١٣٦٨٨	(١٨)	(النقد) الزيادة في الدالنون أرصدة قصيرة الأجل
(٣٥٩٣)	٦٩٣٥٨	(١٩)	(النقد) في الالتزامات الضريبية
<u>(٤٤٨٤٧٦٠١)</u>	<u>(١٢٦٢٢٢٥٥)</u>		النقدية المتولدة من التشغيل
<u>(١١٢٢٩٩٨)</u>	<u>(٣٣٧٩٩٨٢)</u>		المستخدم من المخصصات
<u>(٢٠٢٢٤٠)</u>	<u>(٩٤٠٥٤)</u>	(٢٠)	فوائد مدفوعة
<u>(٤٦١٧٢٨٣٩)</u>	<u>(١٦١٠٦٢٩١)</u>		صافي التدفقات المستخدمة في أنشطة التشغيل
٤٦٨٠٤٢٨	٥١٥٥٥٣٣		<u>التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار</u>
(٨٥٠٠)	(٥١٤٦٧)	(٤)	متحصلات من فوائد بنكية دائنة
<u>٤٦٧١٩٢٨</u>	<u>٥١٠٤٠٦٦</u>		مدفوعات في شراء أصول ثابتة
(١٠٥١٧١٢)	(١٠١٤١٥٩)		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
(١٠٥١٧١٢)	(١٠١٤١٥٩)		<u>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</u>
(٤٢٥٥٢٦٢٣)	(١٢٠١٦٣٨٤)	(٨)	المدفوع في التزامات عقود تأجير
--	١٣٠٧		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
٩٠٥٦٦٨١٢	٤٨٠١٤١٨٩	(١٣)	صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام
٤٨٠١٤١٨٩	٣٥٩٩٩١١٢	(١٣)	فرق تقييم عملة

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية المستقلة وتقرأ معه

### فهرس الإيضاحات

<u>صفحة</u>	<u>الإيضاح</u>
<u>البيان</u>	
٨	نبذة عن الشركة
٩	أسس إعداد القوائم المالية
٩	السياسات المحاسبية المتتبعة
١٧	أصول ثابتة
١٨	استثمارات في شركات تابعة
١٨	استثمارات في شركات شقيقة
١٩	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٩	أصول حق استخدام
٢٠	أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة
٢١	عملاء وأوراق قبض
٢١	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٢٢	أصول ضريبية
٢٢	نقدية لدى البنوك
٢٢	رأس المال المدفوع
٢٢	احتياطيات
٢٣	مقاولين ووموردين
٢٣	عملاء أرصدة دائنة
٢٣	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٢٣	التزامات ضريبية
٢٣	المخصصات
٢٤	التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة
٢٥	إيرادات النشاط
٢٥	تكاليف النشاط
٢٥	مصاريف عمومية وإدارية
٢٥	مصاريف بيعية وتسويقية
٢٦	إيرادات متنوعة
٢٦	تسويات السعر الفعلي لضريبة الدخل
٢٦	نصيب السهم من الخسائر
٢٦	القيمة العادلة للأدوات المالية
٢٧	مراكز العملات القيمة
٢٧	خطر السيولة
٢٧	الموقف الضريبي
٢٩	أحداث مهمة
	١
	٢
	٣
	٤
	٥
	٦
	٧
	٨
	٩
	١٠
	١١
	١٢
	١٣
	١٤
	١٥
	١٦
	١٧
	١٨
	١٩
	٢٠
	٢١
	٢٢
	٢٣
	٢٤
	٢٥
	٢٦
	٢٧
	٢٨
	٢٩
	٣٠
	٣١
	٣٢
	٣٣

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣  
(المبالغ المدرجة بالجنيه المصري)

١. نبذة عن الشركة

أ. الكيان القانوني والقوانين المنظمة

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

ب. غرض الشركة :

شراء الأراضى وتقسيمها وإمدادها بالمرافق العامة بغرض إقامة المنشآت على اختلاف أنواعها بغرض 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 الإدارى: أبراج سرای المعادى - كورنيش المعادى - عماره ٣٥١ - الدور الأول.
- المقر الرئيسي: مدينة ٦ اكتوبر - الحى المميز - القرية العلاجية السياحية السابعة - الجيزه.

د. التسجيل بالسجل التجارى

بتاريخ ٦ يوليو ١٩٩٦ تم التأشير في السجل التجاري.

عمر الشركة ٢٥ عاماً من تاريخ القيد بالسجل التجارى أي تبدأ من ٦ 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 الأوراق المالية ببورصتي القاهرة والاسكندرية على قيد أسهم الشركة بتاريخ ٦ سبتمبر ١٩٩٠.

و. اعتماد القوائم المالية

تم إعتماد القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بناء على قرار مجلس الإدارة بتاريخ ٢٩ فبراير ٢٠٢٤.

ز. تشكيل مجلس الإدارة

بناءً على قرار اجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ٤ فبراير ٢٠٢٢ تم إعادة تشكيل مجلس إدارة الشركة ليصبح كالتالي:

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

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

## ٢. أساس 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 مسؤولية 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.
  - يتم تحديد القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية المتداولة في سوق نشط على أساس السعر المعلن لها في تاريخ المركز المالي وبالنسبة للأصول والالتزامات المالية التي ليس لها سوق نشط يتم تحديد القيمة العادلة باستخدام احد اساليب التقييم والتي تتضمن اسلوب القيمة الحالية واسلوب التدفقات النقية المخصومة او الرجوع الى القيمة الحالية لإدارة مالية مشابهة تقريراً للإدارة المالية التي تم تحديدها بالقيمة العادلة لها.
  - عند استخدام اسلوب التدفقات النقية المخصومة كاسلوب للتقييم فإنه يتم تقدير التدفقات النقية 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 البينة الاقتصادية التي تزاول بها المنشأة أنشطتها الرئيسية وهي الجنيه المصري، كما يتم إثبات المعاملات التي تم بالعملات الأجنبية في الدفاتر بترجمة تلك المعاملات إلى الجنيه المصري طبقاً لأسعار الصرف السارية في تاريخ إثبات تلك المعاملات.

### بـ. التقديرات المحاسبية

يُطلب 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 والمتعلقة بالنشاط الأساسي للشركة (إيرادات النشاط الجاري، 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 والتكاليف المرتبطة بتلك التقديرات وعلى قيم الأصول والالتزامات ذات العلاقة وذلك في حال اختلاف التقديرات الموضوعة في تاريخ اعداد القوائم عن الواقع الفعلى في الفترات المالية التالية، وذلك دون الإخلال بمدى تعبير القوائم المالية عن حقيقة المركز المالي للشركة وتذبذباتها النقدية للفترة الجارية.

### جـ. 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 التطوعي للسياسة الجديدة له الأثر الإيجابي على مدى تعبير نتائج تطبيق تلك السياسة على جوهر معاملات وعمليات الشركة وبما يترتب عليه من آثار على حقيقة المركز المالي ونتائج أعمال الشركة، ويتم إثبات آثار ذلك التغير في السياسات باثر رجعي وإثبات تلك الآثار بالأرباح المرحلة ضمن حقوق الملكية (إن وجدت).

### دـ. المعاملات والأرصدة

يتم ترجمة أرصدة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية في تاريخ اعداد 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 وآلاهاكاتها

يتم إثبات الأصول الثابتة بتكلفةها التاريخية - تكلفة الاقتناء - على أن يتم إهلاك الأصل عندما يكون متاخماً للاستخدام أي عندما يصبح الأصل قابلاً التشغيل الفعلى بالطريقة التي حدتها الإدارية وطبقاً للعمر الإنتاجي المقدر لكل أصل على حدة باتباع أسلوب القسط الثابت ويتم إدراج الإهلاك الخاص بكل فقرة مالية كمصروف بقائمة الدخل وذلك طبقاً للمعدلات الآتية :

<u>السنوات</u>	<u>البيان</u>	<u>السنوات</u>	<u>البيان</u>
٣	حسابات آلية	٥٠	مباني
٤	لوحات إعلانية	٤	وسائل نقل وانتقال
٤	برامج	٣	أثاث 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 الإدارية.

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 (الارباح والخسائر) عن الفترة المالية التي تم تحمل تلك المصروفات خلالها.

يتم بصفة دورية مراجعة المتبقي من العمر الإنتاجي والمتوقع للأصل وإذا اختلف المتبقي من العمر الإنتاجي المتوقع بشكل جوهري عن التقدير الأساسي فإن صافي القيمة الدفترية يتم إهلاكها على العمر الإنتاجي المتبقي بعد تعديله.

بالإضافة إلى إعادة احتساب قسط الإهلاك بعد خصم قيمة الأضمحلال لصافي قيمة الأصول على العمر الإنتاجي المتبقي 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 اقتناه 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 المتجدددة من السجلات والدفاتر المحاسبية.

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

#### الأرباح أو الخسائر من بيع أصول ثابتة

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

#### و. الإستثمارات - إستثمارات في شركات تابعة

يتم إدراج الإستثمارات في الشركات التي تمتلك فيها الشركة نسبة موثرة من أسهم رأس مال تلك الشركات والتي تمكنها من تحقيق السيطرة من خلال التأثير المالي والإداري أو طبقاً لمعايير تسبة المساهمة ، وحق التصويت ضمن الإستثمارات في شركات تابعة، حيث تثبت تلك الإستثمارات بتكلفة - تكلفة الاقتناء - في تاريخ اصدار أمر الشراء ويتم تخفيض تكلفة تلك الإستثمارات بقيمة الانخفاض الغير مؤقت - إن وجد - تحميلاً على قائمة الدخل وذلك لكل إستثمار على حده.

#### ـ 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 الاستثمارات في نهاية كل فترة مالية بابتعاد إسلوب حقوق الملكية عند إعداد القوائم المالية المجمعه و ذلك بالتغيير في حقوق ملكية الشركة الشقيقة بعد تاريخ الحيازه مع تخفيض تلك الاستثمار بقيمة أي توزيعات محصلة أو معونة.

#### ـ استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

ويتم الإثبات الأولى لتلك الاستثمار بالتكلفة – تكلفة الاستحواذ أو الشراء - على أن يتم إعادة قياس الاستثمار من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح أو الخسائر غير المباشرة ضمن حقوق الملكية وذلك حتى إلغاء الأصل المالي من الدفاتر، وعندئذ يتم الاعتراف بالأرباح أو (الخسائر) المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية في قائمة الدخل الشامل، أو يحدد لإجراء عملية الأضمحلال القيمة وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالخسائر المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية من خلال قائمة الدخل الشامل.

في حالة عدم القراءة 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.

#### ز. أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة

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

#### ح. وحدات تامة جاهزة للبيع

يتم إثبات قيمة وحدات تامة جاهزة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية (هو السعر التقديرى للبيع من خلال نشاط الشركة العادى ناقصاً التكاليف التقديرية للإتمام و كذلك أي تكاليف أخرى يستلزمها إتمام عملية البيع) أيهما أقل والتي تشمل تكلفة إقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدتها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاء التي قد تشيد عليها والتكاليف الأخرى التي تتحملها المنشأة للوصول بها إلى الحالة التي تجعلها صالحة للاستخدام.

#### ط. المخزون

يقاس قيمة المخزون على أساس التكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل ويتم الإثبات الأولى للمخزون بالتكلفة وتتضمن تكلفة المخزون كافة تكاليف الشراء وتكلف التشكيل والتكميل التكليف 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 المتقدام والبطيء الحركة لتحقيق مفهوم صافي القيمة البيعية لكافة أنواع المخزون.

#### ي. 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 ناقصاً خسائر الأضمحلال في القيمة.

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

#### ك. المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام حال قانوني أو التزام حكمي مستدل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتل 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 للنفود فإنه يتم تحديد قيمة المخصصات بخصم التغيرات النقية 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.

#### ل. الاحتياطيان

##### الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة يجب ٥٪ من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيد 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 بالفعل على الشركة أو على المساهمين ولا يجوز التصرف فيه إلا بموافقة الجمعية العامة.

##### احتياطي رأسمالي

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

#### م. الضرائب

##### ضريبة الدخل

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

##### الضريبة الجارية

هذا ويتم إثبات ضريبة الدخل على صافي الربح الخاضع للضريبة باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد 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 المحاسبي 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 إعداد القوائم المالية.  
ويتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة للمنشأة عندما يكون هناك احتمال قوي 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.

#### ن. الإيرادات من التعاقد مع العملاء

يتم الاعتراف بالإيراد بصورة تعكس إنتقال السلع أو أداء الخدمات المعاهد 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 وتطبق على كل عقد تم الأتفاق عليه مع العميل ويفى بمعايير محددة.

تحديد التزامات الأداء في العقد: يحتوى العقد على عهود بتحويل سلعة أو خدمة للعميل، تستخدم المنشأة ذات الطريقة لقياس مدى تقديمها 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 الاعتبار 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 تقييم 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 ذاتها) 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 خصمًا أو ملخصًا متغيرًا من المقابل يتعلق بالكامل بجزء من العقد تحدد المتطلبات عند تخصيص المنشأة الخصم أو المقابل المتعهد لواحد أو أكثر و لكن 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 إنشاء وتسويق وحدات سكنية

يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن إنشاء وتسويق الوحدات السكنية طبقاً لنسبة الإنفاق 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 الإيرادات الناتجة عن إدارة وتسويق مشروع مينا (٥) وفقاً 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 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. الأصول محلل 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 المالي بالتكلفة المستهلكة عندما يكون الإحتفاظ بالأصل المالي 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 الأصلي والفائدة عليه.

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

### الاضمحلال في الأصول المالية

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

يتم استخدام طريقة المدخل البسيط للمبالغ المستحقة التحصيل من المدينين التجاريين، حيث أنه دائمًا ما يتم قياس الخسارة بمبلغ متساوٍ للخسائر الإنمائية 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 الإضمحلال على أن ترتبط النسبة بالمدة الإنمائية الممنوحة والمتافق عليها وما يزيد عن هذه المدة يتم إحتساب إضمحلال لها.

### الأصول غير المالية

#### الاضمحلال في قيمة الأصول غير المالية

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

يتم الاعتراف بخسارة الإضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أو وحده المولدة للنقد تزيد عن قيمته الإستردادية. تمثل 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 أو مجموعات الأصول. يتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال في قائمة الدخل.

تمثل القيمة الإستردادية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد في قيمته الإستخدامية أو قيمته العادلة ناقصًا 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 قيمة تحديدها (بعد خصم الإهلاك) لو لم يتم الاعتراف 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 تغطي 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 النقية وما في حكمها الأرصدة النقية والودائع لأجل والتي تاريخ استحقاقها لا يزيد عن ثلاثة أشهر.

#### ط. عقود التأجير لدى المستأجر

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

يتم في تاريخ بداية عقد التأجير قياس التزام 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 الإقرارات الإضافي.

بعد تاريخ بداية عقد التأجير يتم قياس أصل " حق الإستخدام " بتطبيقات التكلفة حيث يتم قياس أصل " حق الإستخدام " بالتكلفة مطروحاً منها أي مجمع يستهلاك وأى مجمع خسائر إضمحلال في القيمة ومعدلة بأى إعادة قياس التزام عقد التأجير عن طريق زيادة المبلغ الدفترى ليعكس الفائدة على التزام عقد التأجير وتخفيض المبلغ الدفترى

ليعكس دفعات الإيجار وإعادة قياس المبلغ الدفترى ليعكس أي إعادة تقييم أو تعديلات لعقد التأجير ليعكس في جوهرة دفعات الإيجار الثابتة المعدهلة.

يتم تطبيق متطلبات الإهلاك الواردة في معيار المحاسبة المصري "الأصول الثابتة وإهلاكتها" في إستهلاك أصل "حق الاستخدام"

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

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

#### i. الاقراض وتكلفه الاقراض الاقراض 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 النقية من القروض (مخصوصاً منها تكلفة المعاملة) والقيمة المطلوب سدادها في تاريخ الاستحقاق وذلك على مدار عمر القرض أو التسهيل باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

##### تكلفه الاقراض

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

##### يدع الرسمة

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

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

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

##### تعليق الرسمة

يجب التوقف عن رسمة تكلفة الاقراض خلال الفترات التي تتعطل فيها أعمال الإنشاء الفعالة للأصل.

##### التوقف عن الرسمة

يجب الانتهاء من عملية رسمة تكلفة الاقراض عندما يتم الانتهاء من كل الأنشطة الجوهرية اللازمة لإعداد الأصل المؤهل لتحمل تكلفة الاقراض للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه لغير.

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

#### j. 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 الالتزامات المالية في أرصدة البنوك الدائنة (سحب على المكتشوف) والدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى، ويتم إثبات تلك الأدوات وإعادة قياسها طبقاً لما يلى :

#### القياس والقياس اللاحق سوق نشط

يتم الإثبات الأولى بالتكلفة - تكلفة الاقتضاء في 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 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 - تكالفة الاقتناء في 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 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، وتتمثل أيضا الشركات المسيطر عليها أو الخاضعة لسيطرة مشتركة أو تفويذ 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 آخذًا 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 والمتابعة للنشاط.

### س. الالتزامات والأصول العرضية والأحداث المحتملة

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

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

### ع. الدخل الشامل الآخر

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

### 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 وفيما يلي أهم التعديلات معايير كلاً من :

- معيار الأصول الثابتة وإلهاكها رقم (١٠).
- معيار الأصول غير الملموسة رقم (٢٣).
- معيار الاستثمار العقاري رقم (٣٤).
- معيار الزراعة رقم (٣٥).
- معيار التقسيب عن وتقدير الموارد التعدينية رقم (٣٦).
- قد تم إلغاء معيار المحاسبة رقم (٣٧) عقود التأمين وأضافة معيار جديد رقم (٥٠) عقود التأمين.

شركة مينا للاستثمار السياحي والقارى (شركة مساهمة مصرية)  
إيجاصات القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

#### أصول ثابتة

يتمثل أهلاك الأصول الثابتة فيما يلي:

اهلاك اداري  
الاجمالي

#### ٥. استثمارات في شركات تابعة

اسم الشركة	نسبة المساهمة	تكلفة الاقتناء	مجموع الأضهال	٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
مينا للتنمية والاستثمارات السياحية	% ٩٩,٨	٢٤٩٥٠٠٠	٢٤٩٥٠٠٠	٢٤٩٥٠٠٠	٢٤٩٥٠٠٠
مينا للمشروعات الزراعية (مينا لاند سكيب)	% ٩٥	١٥٧٠٠٠٠	(٥٧٠٠٠٠)	--	--
مينا للمجتمعات السياحية	% ٩٩,٩٨	١٠٠٠٧٣٧	١٠٠٠٧٣٧	١٠٠٠٧٣٧	١٠٠٠٧٣٧
مينا سيتي سنتر للمجمعات التجارية والإدارية	% ٩٨	٧٣٥٠٠	٧٣٥٠٠	٧٣٥٠٠	٧٣٥٠٠
المصرية لإدارة المشروعات والتسويق	% ٦٥	٢٨١٢٥	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 مباشرة غير مباشرة من خلال احدى شركاتها التابعة.

(شركة مينا سيتي سنتر للمجمعات التجارية والإدارية).

\* بناءً على قرار مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٥ أغسطس ٢٠١٢ تمت الموافقة على إضهال كامل تكلفة الاستثمار بشركة مينا للمشروعات الزراعية (مينا لاند سكيب).

#### ٦. استثمارات في شركات شقيقة

نسبة المساهمة	تكلفة الإقتناء	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
٩٣٧٥٠٠٠	٩٣٧٥٠٠٠	٩٣٧٥٠٠٠	٩٣٧٥٠٠٠
٣٨٨٩٠٠٧	٣٨٨٩٠٠٧	٣٨٨٩٠٠٧	٣٨٨٩٠٠٧
١٣٢٦٤٠٠٧	١٣٢٦٤٠٠٧	١٣٢٦٤٠٠٧	١٣٢٦٤٠٠٧

تبغ الحمراء للتنمية السياحية والعقارية

مجموع فلوريدا للتعمير والانشاءات

\* تم صدور قرار بالتحفظ على شركة مجموعة فلوريدا للتعمير والاشتاءات والتي تساهم الشريك فيها بـ٣٥٪ من أسهم رأس المال وتم الإخطار بإسناد إداره وشئر الأعمال من قبل الجنة التحفظ (المحفظة العقارية) ممثلة عن الدولة، وبدراسة وضع الاستثمار لا يوجد مؤشرات على إضهال قيمة الاستثمار.

**٧. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**

اسم الشركة	نسبة المساهمة	تكلفة الاقتداء	مجموع الأضمحلال	٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
* شركة النيل الأزرق للبناء والتشيد المحدودة	٩٪	٩٨٨٦٦٠٣	(٩)	--	--	--
النيل الصناعية المعدنية	٪٨	٧٦٤٦٣	(٧٦)	--	--	--
تنمية المناطق الصناعية الحرة شرق بورسعيد	٪١	٦٥٠٩٣	(٦٥)	--	--	--
شركة وزير للتنمية السياحية	٪١٠	٢٦٩٠	(٢٦٩٠)	--	--	--
		١٠٠٣٠٨٤٩	(١٠٠٣٠٨٤٩)			

- جميع الاستثمارات غير مقيدة في بورصة الأوراق المالية.  
\* تم اعتبار الاستثمار في شركة النيل الأزرق للبناء والتشيد المحدودة كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الإداري تمثل الشركة في مجلس إدارة شرطة الأزرق.  
للبناء والتشيد المحدودة.  
وقد قامت إدارة الشركة بتوكين مجمع إضمحلال بقيمة ١١٧٩٦١٤ جنيه مصرى من تكاليف الإستثمار الخاص بشركة النيل الأزرق للبناء والتشيد المحدود بناءً على قرار الجمعية العامة تم تحويل رأس مال الشركة من ٤٨ مليون دولار إلى ١١ مليون جنيه سودانى وبنها على المذكرة المعتمدة من قبل إدارة الشركة بتاريخ ١٠ فبراير ٢٠١٦ تم القيام بتوكين اضمحلال للرصيد المتبقى من رصيد الاستثمار بالكامل.

**٨. حق استخدام الأصول بالصافي في القيمة الإيجارية للمباني الإدارية للشركة مقابل أقساط عقود التأجير وقد بلغت في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ كالتالي:**

النكافدة	مجمع الاستهلاك	استهلاك	مجمع الاستهلاك	مجمع الأصول	٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
٢٢٨٧٧	٥١٩٣٤٧٩	٥١٩٣٤٧٩	٥١٩٣٤٧٩	٥١٩٣٤٧٩	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
١١٩٣٥٣	--	--	--	--	٢٢٣٨٧٠٧	٢٢٣٨٧٠٧
١١٩٣٥٤	٩٥٤٧٧٣	٩٥٤٧٧٣	٩٥٤٧٧٣	٩٥٤٧٧٣	٢٢٣٨٧٠٧	٢٢٣٨٧٠٧
--	--	--	--	--	--	--

- وقد بلغت أقساط عقود التأجير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٢٠٢٣٠٤٤ منها أقساط مستحقة خلال ١٢ شهر ٣٤٦٠١ أما أقساط عقود الإيجار طريلية الأجل بلغت ٩٢٥٠٥٢٠٤ منها أقساط مستحقة خلال ١٢ شهر ٣٤٦٠١

#### ٩. إعمال تحت التنفيذ بالتكلفة

٢٠٢٣/١٢/٣١		٢٠٢٢/١٢/٣١	
المنطقة التجاريه	مبنى مينا بلازا ١	الراضى	تكليف واخري
٣٤٥٨٦٥	٣٤٨٥٥٤	٩٤٥٨٦٥	٩٤٥٨٦٥
٣٣٩٥٢٧٩١	٣٣٩٦٤٢	٣٣٩٥٢٧٩١	٣٣٩٦٤٢
٣٢٦٠٤٢٣٧	٣٢٦٩٧٤٤	٣٠٦٠٤٢٣٧	٣٠٦٠٤٢٣٧
٣٢٧١٨٢٩٨	٢٩٣٦٩٧٤٤	٣٠٦٠٤٢٣٧	٣٠٦٠٤٢٣٧
٨٢٠٣٥١١	٧٩٦٨١٩٨	٤١٩٥٥٠١	٤٠٠٢٦٨
٣٨٦٨٧٩٩	١٣٦٤٠٥٣	١٣٦٤٠٥٣	٢٥٠٤٧٤٦
٤٥٧٣٦٤٧٣	٣٨٧٠١٩٩٥	٤٢٩١٢٩٥٦	٤٢٩١٢٩٥٦
٣٥٩٦٨٥٥٨	٣٥٩٦٨٥٥٨	٣٥٩٦٨٥٥٨	٣٥٩٦٨٥٥٨
٦٩٩٤٣٩٨			

\* وقعت الشركة عقد مشاركة بتاريخ ٩ سبتمبر ٢٠١٣ مع شركة الرشيا للتنمية العقارية لانشاء وتشييد عدد ٦ مبني على مساحة ٣ ألف متر مربع ضمن الارض المملوكة للشركة (مينا بلازا) في مقالل حصول شركة الرشيا على المبني الثاني المقام على مساحة ١,٨ ألف متر مربع الذي يمثل ١٠٪ من اجمالي المساحة البنتجية والارض الخاصة بالمشروع بالإضافة الى حصة ١٠٪ من الدروم المقام عليه المشروع و ٤٠٪ من باقي المساحة للشركة، وبتاريخ ١٨ يناير ٢٠١٧ تم بيع الدور الأرضي بمساحة ١٢٥٣ متر للمنطقة التجاريه بمبلغ ٢٦٥ مليون جنية ويتأثر ٢٦ سبتمبر ٢٠١٧ تم إخطار الشركة من قبل جهاز مدينة السادس من أكتوبر - إدارة المشروعات - بيقاف الأعمال المتعلقة وجارى اتخاذ الإجراءات من قبل الشركة لاستقرار الاعمال. بناءً على قرار هيئة التحكيم الصادر بتاريخ ١٧ نوفمبر ٢٠٢١ تم فسخ التعاقد المشار إليه على أن تقوم شركة مينا بسداد مبلغ وقدره ٢٥١٢٣٢٣٩ جنية مصرى (إيضاً ١٩٪ مقابل ما تمت من الأعمال وانشاءات وخلافه على قطعة ارض المشروع بالإضافة إلى فائدة قانونية ٥٪ سنوية على المساحة المقضي به اعتباراً من تاريخ الحكم وحتى تاريخ السداد ، وبناء عليه تعود قطعة ارض المشروع بما عليها من أعمال وانشاءات إلى شركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري .

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري (شركة مساهمة مصرية)  
إيضاحات القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣  
المبالغ المدرجة بالجنيه المصري

#### ١٠. عملاء وأوراق قرض

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
١٨٦٢٠٤٠٠	١٣٦٢٠٤٠٠	* عملاء وحدات مباعة
١٦٢٤٠١	١٦٢٤٠١	عملاء صيانة
(١٦٢٤٠١)	(١٨٢٨٠١)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
١٨٦٢٠٤٠٠	١٣٦٠٠٠٠	
٧١٨٧٦٩٨	١٤٠٧٨١٦٤	* أوراق قرض
٧١٣٧٣٤	١٣٧٨٦٧٦	أوراق قرض (أقل من ١٢ شهر)
٧٩٠١٤٣٢	١٥٤٥٦٨٤٠	أوراق قرض (أكثر من ١٢ شهر)
(١٨٠٣٧٥٥)	(٣٠٤٩٢٥٩)	* مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٢٤٧١٨٠٧٧	٢٦٠٠٧٥٨١	

\* بناء على دراسة أساس احتساب مخصصات الخسائر الائتمانية المعدة بمعرفة مكتب خارجي وقد تم اعتماد وتدعيم بمبلغ ١٥٠ ١٨٤١ من قبل إدارة الشركة بتاريخ ١٧ يناير ٢٠٢٤ يخص فيها عملاء وأوراق قرض مبلغ ٢٦٥ ٩٠٤ ٥٧٥ جنية يخص المستحق من الأطراف ذات العلاقة.

\* يتمثل تحليل أعمار أوراق القرض فيما يلي:

الإجمالي	أكثر من عام	من ٢ إلى شهر	أقل من ٣ أشهر	استحققت ولم تحصل	أوراق قرض	٢٠٢٣/١٢/٣١
١٥٤٥٦٨٤٠	١٣٧٨٦٧٥	١٩٣٤٣٩٠	٥٦٦٩٠٨٣	٦٤٧٤٦٩٢	٢٠٢٣/١٢/٣١	
٧٩٠١٤٣٢	٧١٣٧٣٤	٤٥٠٩٤٢	٢١٧٣١٤	٦٥١٩٤٤٢	٢٠٢٢/١٢/٣١	

\* يتمثل تحليل أعمار العملاء فيما يلي:

الإجمالي	أكثر من عام	من ٢ إلى شهر	أقل من ٣ أشهر	أرصدة استحققت ولم تحصل	٢٠٢٣/١٢/٣١
١٣٦٢٠٤٠٠	١٣٦٠٠٠٠	--	--	٢٠٤٠٠	٢٠٢٣/١٢/٣١
١٨٦٢٠٤٠٠	١٨٦٠٠٠٠	--	--	٢٠٤٠٠	٢٠٢٢/١٢/٣١

#### ١١. مديونون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
١٣٣١٣٥	١٣٣١٣٥	شركة مينا بلازا للمجمعات الإدارية
٤٢٤٥٦٠	٤٤٤٥٦٠	مقاولون وموردون – أرصدة مدينة
٢٦٥١٦٢	٣٠٩٨٨٠	تأمينات لدى الغير
٢١٩٨٥٢	٢١١٧٤١	مصروفات مدفوعة مقدماً
٣٩٠٢٥٠	--	إيرادات مستحقة
١٣٠٠	--	مدينون آخرون
٢٦٤٤١٢٩	٢٢٩٧٤٨٦	
(١٧٥٥٨٦٤)	(١٧٥٥٨٦٤)	* إضمحلال الأرصدة المدينة
٨٨٨٢٦٥	٥٤١٦٢٢	

\* بناءً على اعتماد رئيس مجلس الإدارة تم تكوين إضمحلال لبعض الأرصدة المدينة المتوقفه .

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري (شركة مساهمة مصرية)  
إيضاحات القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣  
المبالغ المدرجة بالجنيه المصري

١٢. أصول ضريبية

<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>
٦٤٧٢٢٥	٦٥٢٨٥٥
٢١٦٦٩	٢١٦٦٩
<u>٦٦٨٨٩٤</u>	<u>٦٧٤٥٢٤</u>

ضرائب الخصم والتحصيل  
ضرائب القيمة المضافة

١٣. نقديّة لدى البنوك

<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>
٤٧٩٦٨٦٢٧	٣٥٩٥٠٨١٦
٤٥٥٦٢	٤٨٢٩٦
<u>٤٨٠١٤١٨٩</u>	<u>٣٥٩٩٩١١٢</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 ٢٤١ مليون جنيه موزع على ٢٤١ مليون سهم قيمة كل سهم ١ جنيه وقد بلغت أسهم التداول الحر في تاريخ المركز المالي ١٦٣٦٨١٤٥٧ سهم بنسبة ٦٧,٦٦٪، وفيما يلي هيكل ملكية الشركة:

نسبة الملكية	عدد الأسهم	المساهم
٪١٦,٤٩	٣٩٨٩٧١٤٨	شركة لمار القابضة
٪٩,٩٣	٢٤٠٢٠١٥٨	الموتوكل علي الله جمعة محمد إبراهيم
٪٧,١١	١٧٢٠٨٧٩١	أية اس المحدودة AS Limited
٪٥,٦٢	١٣٦٠٧٦٦	مجموعة عارف الاستثمارية
٪٦٠,٨٥	١٤٧١٨٧٩٢٢	مساهمون آخرون
<u>٪١٠٠</u>	<u>٢٤١٩٢١٦٣٥</u>	

- بناءً على قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٨ ديسمبر ٢٠٢٠ تمت الموافقة على تجزئة القيمة الأسمية للسهم من ٢ جنيه لتصبح ١ جنيه 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 القادامي 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 ٩١٩٢١٦٣٥ جنيه مصرى ليصبح ٤١٩٢١٦٣٥ جنيه مصرى موزعاً على ٢٤١٩٢١٦٣٥ 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 بواقع ٢ قرش كمتصروفات الأصدار والمرخص له بتناقي الاكتتاب، وتم الموافقة بتلك 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 التأشير بذلك في السجل التجاري بتاريخ أول ديسمبر ٢٠٢١.

١٥. احتياطيات

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

احتياطي قانوني  
احتياطي عام (إيضاح ١٤)  
احتياطي رأسمالي

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري (شركة مساهمة مصرية)  
إيصالات القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٣  
المبالغ المدرجة بالجنيه المصري

**١٦. مقاولين ووردين**

<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>
١٣٢٩٨٢٩	١٤٤٦٤٢٧
<u>١٣٢٩٨٢٩</u>	<u>١٤٤٦٤٢٧</u>

مقاولين ووردين

**١٧. عملاء أرصدة دائنة**

<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>
٨٩٠٩٩٠	٤٧٤٥٦٠
٢٥٢٠٥٥٦٠	٢٥٢٠٥٥٦٠
<u>٢٦٩٦٥٥٠</u>	<u>٢٥٦٨٠١٢٠</u>

عملاء دفعات مقدمة

\* عملاء وحدات مباعة

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

**١٨. دانون وارصدة دائنة أخرى**

<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>
٥١٢٦٤٤٢	٥١٢٦٤٤٢
٥٢٢٥٤٤١	٥٢٢٥٤٤١
٣٢٢٠١٤٢	٣٢٢٠١٤٢
٢١٩٦٩٧	١٤٩٦٩٧
٥٦٠٠٠	٤٨٠٠٠
١٠٠٠٠	١٠٠٠٠
<u>٧٦١٠١٩</u>	<u>٨٥٢٧٠٧</u>
<u>١٤٦١٨٧٤١</u>	<u>١٤٦٣٢٤٢٩</u>

شركة كونكورد للتنمية العقارية  
جمعية شل

\* دانون صيانة ملاك وحدات المشروعات  
مصروفات مستحقة

عدادات كهرباء / مياه  
تأمينات للغير

دانون آخر

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

**١٩. التزامات ضريبية**

<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>
٩٥٥١٨	١٢٥٧١٥
١٩٨٩٣	٣٨٠٧٧
--	٢٠٩٧٧
<u>١١٥٤١١</u>	<u>١٨٤٧٦٩</u>

ضرائب كسب عمل

ضرائب خصم منبع

ضرائب القيمة المضافة

**٢٠. المخصصات**

<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	<u>المستخدم</u>	<u>تدعم مخصص</u>	<u>٢٠٢٣/١١</u>
٧٢٢٩٢٢٠	(٣٣٧٩٩٨٢)	٢٧٠٠٠٠	٧٩٠٩٢٠٢
٧٢٢٩٢٢٠	(٣٣٧٩٩٨٢)	٢٧٠٠٠٠	٧٩٠٩٢٠٢

\* مخصص تعويضات وطالبات

\* 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.

شركة مينا للإسثئنال السياحى والعقارى (شركة مساهمة مصرية)  
يضافات القوائم المالية المسقطة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الصلوة في الماء

يشير إلى تكلفة بناء ملائكة العذاب، وهي مبنية على مقدار ٩٥٪ من إجمالي التكلفة الكلية لـ ٧٧٧ المدرنات التي تم تجسيدها في مصر، بينما تقدر التكلفة الكلية لـ ٣٠٠ ملائكة العذاب بـ ١٢٠ مليون دولار، أي ما يعادل ٣٪ من إجمالي التكلفة الكلية لـ ٧٧٧ المدرنات.

شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارات (شركة مساهمة مصرية)  
إيرادات القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣  
المبالغ المدرجة بالجنيه المصري

**٢٢. إيرادات النشاط**

<b>٢٠٢٢/١٢/٣١</b>	<b>٢٠٢٣/١٢/٣١</b>
٢٥١٠٧٨١	٨٠٦٥٠٧٨
١٧١٤٩١٢	٢٦٠٠٠٠
<b>٤٢٢٥٦٩٣</b>	<b>١٠٦٦٥٠٧٨</b>

إيرادات التنمية العقارية - ترکواز  
إيرادات إدارة وتسويق المشروعات

**٢٣. تكاليف النشاط**

<b>٢٠٢٢/١٢/٣١</b>	<b>٢٠٢٣/١٢/٣١</b>
١٣٢٣٧٩٢	٤٠٠٨٠١٠
١٤٩٣٥٠٠	٢٤٧٤٧٩
<b>٢٨١٧٢٩٢</b>	<b>٤٢٥٥٤٨٩</b>

تكاليف التنمية العقارية - ترکواز  
تكاليف إدارة وتسويق المشروعات

تتمثل تكاليف المشروعات في الآتي:

<b>٢٠٢٢/١٢/٣١</b>	<b>٢٠٢٣/١٢/٣١</b>
١٤٩٣٦٩٢	٤٠١٢٧٢٩
١٢٢٣٦٠٠	٢٤٢٧٦٠
<b>٢٨١٧٢٩٢</b>	<b>٤٢٥٥٤٨٩</b>

**٢٤. مصروفات عمومية وإدارية**

<b>٢٠٢٢/١٢/٣١</b>	<b>٢٠٢٣/١٢/٣١</b>
٤٣٣٤٨٧٥	٤٩٦٩٣٠٤
٢٧٢٨٠٠٠	٢٦٩٤٦٦٧
٥٥٧٦٤٥	٦٠٦٠٣٠
١٦٢٨٧٥	٢١٨٢١٦
٩٥٣٢٩١	١١٨٧٩٥٢
٦٢٦٣٩	٥٩٧٤٤
٦٢٢٧٨	١٤٧١٥٤
١٠٦٧٢٢	٢٣٠٨٨٨
٣١٤٠٧٩	٥٠٥٩١٧
٣٥٦٩	٤٥١٢٥
٣٢١٣٦	٤٢٥٢٦
١٥٧٧٥	١٧٤٨٠٠
٢٣٨٧٤٣	٢٠٠٧٧٥
٣٦٢٢٣٩	٥٤٧٢٩٠
<b>١٠١٠٨٨٨٢</b>	<b>١١٦٣٠٣٨٨</b>

أجور ومكافآت وحوافز	٤٩٦٩٣٠٤
ومرتباًت وبدلات أعضاء مجلس الإدارة مكافآت	٢٦٩٤٦٦٧
رسوم واشتراكات	٦٠٦٠٣٠
علاج عاملين	٢١٨٢١٦
استشارات وأتعاب مهنية	١١٨٧٩٥٢
سفر وانتقال	٥٩٧٤٤
ضيافة واستقبال	١٤٧١٥٤
صيانة	٢٣٠٨٨٨
سيارات	٥٠٥٩١٧
اتصالات	٤٥١٢٥
المساهمة التكافلية - التأمين الصحي الشامل	٤٢٥٢٦
أمن وحراسة	١٧٤٨٠٠
مصروفات تسليم ختامي ترکواز	٢٠٠٧٧٥
مصروفات أخرى	٥٤٧٢٩٠

**٢٥. مصروفات بيعية وتسويقية**

<b>٢٠٢٢/١٢/٣١</b>	<b>٢٠٢٣/١٢/٣١</b>
٢٨٣٩٩١	٨٦٢٧٩٦
١٦٥٣٣٩	٣٤٧٧٦
<b>٤٤٩٣٣٠</b>	<b>١٢١٠٥٥٦</b>

أجور وما في حكمها  
أخرى

#### ٢٦. إيرادات متنوعة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
٢٧٠ ٠٠٠	٩٥٩ ٥٨٠	إيرادات متنوعة أخرى
١٦٤ ٤٦٠	١٧٩ ٧٠٦	إيرادات إيجارات
١٨٥ ٢٨٨	٤٩ ٤١١	إيرادات عدادات
<b>٦١٩ ٧٤٨</b>	<b>١ ١٨٨ ٦٩٧</b>	

#### ٢٧. تسويات السعر الفعلى لضريبة الدخل

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
(٨١٣٤ ١٧٨)	(٥٧٠٧ ٣١٠)	الخسارة المحاسبية قبل الضريبة
٣٢٥٣ ٠٣٧	(١ ٤٣٩ ٤٥٨)	إجمالي ما (يخصم) / يضاف الفروق غير المؤقتة
<b>(٤٨٨١ ١٤١)</b>	<b>(٧ ١٤٦ ٧٦٨)</b>	وعاء الضريبي
--	--	سعر الضريبة
١٥ ٠١١	(١٠ ٢٩٦)	ضريبة الدخل الجارية
<b>١٥ ٠١١</b>	<b>(١٠ ٢٩٦)</b>	ضريبة الموجلة
		إجمالي ضريبة الدخل عن العام

#### ٢٨. نصيب السهم من الخسائر

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
(٨١١٩ ١٦٧)	(٥٧١٧ ٦٠٦)	صافي خسارة العام
--	--	<u>يخصمه:</u>
--	--	نصيب العاملين في الأرباح
(٨١١٩ ١٦٧)	(٥٧١٧ ٦٠٦)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	النصيب الأساسي للأسهم في الخسائر
<b>(٠٠٣)</b>	<b>(٠٠٢)</b>	عدد الأسهم
		نصيب السهم في الخسائر

#### ٢٩. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والإلتزامات 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 أرصدة التسهيلات الائتمانية والمقاولون وال媿وردون وأوراق الدفع و بعض الدائنون والأرصدة الدائنة قصيرة الأجل و المستحق للأطراف ذات العلاقة ، و تمثل القيمة الدفترية لهذه الأدوات المالية تقديرًا معقولاً لقيمتها العادلة و التي تعبر عن صافي القيمة الدفترية للأدوات المالية تمثل تقديرًا مناسباً لقيمتها العادلة (القيمة السوقية) في تاريخ إعداد القوائم المالية.

##### إدارة المخاطر

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

شركة مينا للإستثمار السياحى والعقارات (شركة مساهمة مصرية)  
إيضاحات القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣  
المبالغ المدرجة بالجنيه المصرى

#### خطر الائتمان

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

٢٠٢٣/١٢/٣١

العملة	التغير في سعر الصرف	الاثر على الارباح قبل الضريبة	التغير في سعر الصرف	الاثر على الارباح قبل الضريبة
دولار أمريكي	+ ١٠٪	١٣٣٨٩٢٧	+ ١٠٪	١٠٧١٩٢٢
(جنيه سوداني)	- ١٠٪	(١٣٣٨٩٢٧)	- ١٠٪	(١٠٧١٩٢٢)
جنيه سوداني	+ ١٠٪	١١٩١٤	+ ١٠٪	٩٨٥٢
	- ١٠٪	(١١٩١٤)	- ١٠٪	(٩٨٥٢)

#### ٣١. خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في المخاطر التي تتعرض لها الشركة من صعوبات في توفير الأموال اللازمة للوفاء بالإلتزامات المتعلقة بالأدوات المالية مما ينبع عن عدم القررة على بيع الأصل المالي بسرعة وبقيمة تقترب من قيمتها العادلة وللحد من هذه المخاطر ونظراً لطبيعة الأنشطة الرئيسية للشركة فإن الإدارية تهدف إلى الإحتفاظ بالمرونة في التمويل من خلال التدفقات النقدية من النشطة الشركة والإحتفاظ بحدود لتسهيلات الإنتمانة المتاحة ويلخص الجدول أدناه تاريخ استحقاق الالتزامات المالية استناداً إلى الدفعات التعاقدية كما يلي:

٢٠٢٢/١٢/٣١

٢٠٢٣/١٢/٣١

البنود	أقل من ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهراً	من ١٢ شهراً إلى ٣ سنوات	الاجمالي	البنود	أقل من ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهراً	من ١٢ شهراً إلى ٣ سنوات	الاجمالي
مطلوبين ومرتبين	٢٤٣٥١٩	١٢٠٢٩٠٨	١٤٤٦٤٢٧	١١٦١٠٠٢	--	--	١٦٨٨٢٧	٥٢٢٥٤٤١	١٣٢٩٨٢٩
مصروفات مستحقة	١٤٩٦٩٧	--	١٤٩٦٩٧	--	--	--	٢١٩٦٩٧	٣٥٥٨٨٦	٢١٩٦٩٧
ارصدة دائنة أخرى	٩٠١٩٥٧٦	٢٤٥٠٠٠	٥٢٢٥٤٤١	٨٩٣٣١٢٨	١٤٤٩٠٠٧	٥٢٢٥٤٤١	١٤٤٩٠٠٧	٥٢٢٥٤٤١	١٤٢١٤٥٥
أجمالي الالتزامات المالية	٩٤١٢٧٩٢	١٤٤٧٩٠٨	١٦٠٨٦١٤١	٩٣٢١٦٥٢	١٦٠٨٦١٤١	١٥١٦٨٨٨	٥٢٢٥٤٤١	٥٢٢٥٤٤١	١٦٠٦٣٩٨١

#### ٣٢. الموقف الضريبي

##### ضريبة شركات الأموال

السنوات من بداية نشاط الشركة حتى عام ١٩٩٨

تم فحص حسابات الشركة عن السنة من بداية نشاط الشركة في 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 الاعتبارية

عام ٢٠٠٥

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

السنوات من ٢٠٠٦ حتى ٢٠٠٨

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

السنوات ٢٠١٠ و ٢٠٠٩

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

السنوات ٢٠١١ و ٢٠١٢

تم فحص الشركة تقديرياً وتم الطعن وجاري استصدار قرار بإعادة الفحص المستندي ٢٠١٢ / ٢٠١١

السنوات ٢٠١٣ و ٢٠١٤

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

السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٦

تم فحص الشركة تقديرياً وتم الطعن وجاري استصدار قرار بإعادة الفحص المستندي ٢٠١٦ / ٢٠١٥ .

\* السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢١

الشركة منتظمة في تقديم الأقرارات 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 بإعادة الفحص الفعلى من قبل اللجان الداخلية.

\* السنوات ٢٠٢٠ و حتى ٢٠٢٣

لم يتم إخطار الشركة باى نماذج للفحص من قبل المأمورية

ج. ضريبة الدعم

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 باى إخطارات للفحص من قبل المأمورية.

#### **د. ضريبة المبيعات والضريبة المضافة:**

تم فحص حسابات الشركة من عام ٢٠٠١ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٣ وتم السداد وإصدار شهادة بلغاء التسجيل ضريبة المبيعات. تم التسجيل ضمن قانون الضريبة على القيمة المضافة بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠١٦ والشركة ملتزمة بتقديم الاقرارات الضريبية في المواعيد القانونية.

تم فحص السنوات ٢٠١٦-٢٠٢١ وتم إصدار نموذج ١٥ ضيق وتم السداد الضريبي المستحق عن تلك السنوات.

٥. الضريبة العقارية

تقوم الشركة بتسلیم الوحدات التامة فور الإنتهاء منها إلى العميل وعليه يصبح العميل هو المتحمّل لعبء الضريبة العقارية طبقاً لأحكام القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨، فضلاً عن أنه لم يتم أخطار الشركة بآلية 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 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 باداء حصتهم عن اشتراكات العاملين لديهم بواقع ٤ % شهرياً من اجر الاشتراك للعامل المؤمن عليه جنية وبما لا يقل عن ٥٠ جنية شهرياً، ويلتزم أصحاب الأعمال بسداد الاشتراكات المستحقة عليهم شهرياً للهيئة القومية للتأمين الاجتماعي.

كما يتلزم أصحاب الأعمال بإداء مساهمة تكافلية بواقع (٢٥٠٠٠) اثنين ونصف في الألف 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 وفقًا للتقرير المالي للمنشأة المقدم لمصلحة الضريبة.

دراسة قيم الأصول

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