

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقارى
" شركة مساهمة مصرية "

القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية
المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
وكذا تقرير مراقب الحسابات

MAZARS مصطفى شوقى
محاسبون ومراجعون قانونيون

المتضامنون للمحاسبة والمراجعة E&Y
محاسبون ومراجعون قانونيون

تقرير مراقبي 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 الميزانية المستقلة فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ وكذا القوائم المستقلة للدخل 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 بإعداد 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. 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 الشخصى للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر فى القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب فى إعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى 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.

الرأى :

ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، فى جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالى المستقل للشركة فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، وعن أدائها المالى وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

مع عدم اعتبار ذلك تحفظاً :

- قامت إدارة الشركة ببيع عدد ٢٦٣ ٣٣ سهم من ملكيتها في أسهم شركة مينا للمنتجات السياحية وكذلك بيع كامل الأسهم المملوكة لها في شركة مينا لإسكان المستقبل والمتمثلة في عدد ٩٩ ٨٠٠ سهم بربح قدرة ٢١,٩ مليون جنيه كما تم شراء عدد ٦٤ ٠٧٣ سهم من أسهم شركة شرم نيق العالمية للتنمية السياحية بناء على عقد الإتفاق الإبتدائي والشركة بصدد إستكمال إجراءات البيع والشراء ثم نقل ملكية تلك الأسهم بالجهات المعنية (إيضاح ٥).

- بناءً على قرار الجمعية العامة الشركة النيل الأزرق للبناء والتشييد المحدودة (شركة شقيقة) بتاريخ ٢١ مايو ٢٠١٣ تمت الموافقة على تحويل رأس مال الشركة من ٤,٨ مليون دولار إلى ١١ مليون جنيه سوداني مما كان له الأثر في تخفيض قيمة الإستثمار بمبلغ ٤,٩ مليون جنيه (إيضاح ٦).

- يتضمن بند الأعمال تحت التنفيذ مبلغ ١١ مليون جنيه يتمثل في إعادة شراء قطعة أرض من شركة مينا للمنتجات السياحية والمخصصة لإقامة قرية علاجية بمنتجع مينا جاردن سيتي والتي لم تتوافر لدى إدارة الشركة قيمة التزاماتها عن الرسوم والضرائب المرتبطة بشراء تلك الأرض بتاريخ ٣ ديسمبر ٢٠١٣ تم توقيع عقد بيع تلك الأرض إلى شركة اسيت إيجيبت للتعمير (إيضاح ٧).

- تم إدراج مبلغ ٩ مليون جنيه بالخسائر المرحلة تتمثل في قيمة الوحدات المباعة والغير مسلمة والخاصة بمشروع كونكورد حيث قامت الشركة بالإعتراف بالإيراد وفقاً لما هو وارد (إيضاح ٢٢).

- تتضمن قائمة الدخل مبلغ ٨٥٠ ألف جنيه تتمثل في مكافآت مجلس إدارته عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ بناءً على قرار مجلس إدارته الشركة بتاريخ ١٢ مارس ٢٠١٤ وتحت إعتقاد الجمعية العامة للشركة .

- بلغت خسائر الشركة مبلغ ٨٣ مليون جنيه بما يجاوز نصف رأس المال المصدر ، الأمر الذي يوجب دعوة الجمعية العامة غير العادية للنظر في إستمرارية الشركة تطبيقاً لنص المادة (٦٩) من القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ، وبناءً على قرار الجمعية العادية بتاريخ ٢١ يناير ٢٠١٤ تمت الموافقة على إطفاء مبلغ ٢٠ مليون جنيه من خسائر الشركة ببند الإحتياطيات.

- الشركة لها إستثمارات في شركات تابعة وقامت بإعداد قوائم مالية مجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وتفهم أشمل للمركز المالي للشركة وكذا أدائها المالي وتدفقاتها النقدية في السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ فإن الأمر يتطلب الرجوع إلى القوائم المالية المجمعة.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى :

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

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

مراقبا الحسابات

د. / أحمد شوقي
سجل مراقبي الحسابات لدى الهيئة العامة للرقابة
المالية رقم (٥)
٤٢٠٠
MAZARS مصطفى شوقي

المتضامنون للمحاسبة والمراجعة
أ.م.م. عمرو محمد الشاذلي
سجل مراقبي الحسابات لدى الهيئة العامة للرقابة
المالية رقم (١٠٣)
س.م.م. (٩٣٦٥)
E&Y المتضامنون للمحاسبة والمراجعة

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقارى
" شركة مساهمة مصرية "

الميزانية المستقلة

فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

(المبالغ مدرجة بالجنيه المصرى)

٢٠١٢ (المعدلة)	٢٠١٣	إيضاح	
٨١١.٠٤٢	٣٤٩.٢٥٥	(٣،ج)	الأصول طويلة الأجل
١٤٠.٢٧٣٨	--	(٤،س)	أصول ثابتة (بالصافى)
١٧٧٤٩.٨٦٢	٢٤.٩٢٥.٦١٦	(٥،د٢)	مشروعات تحت التنفيذ
١٧.٨٣٢.٦٠٣	١٥.٦٨٩.٤٩٣	(٦،د٢)	إستثمارات فى شركات تابعة
١٦٤.٩٤٨	١٢٦.٧٦٥	(٢ك)	إستثمارات فى شركات شقيقة
٣٧.٩٦١.١٩٣	٤١.٠٩١.١٢٩		أصول ضريبية مؤجلة
			إجمالى الأصول طويلة الأجل
٩٨.٥١٣.٢٩٤	١١٠.٤٠٤.٥٧٩	(٧،ه٢)	الأصول المتداولة
٣٢.٠٢٢.٩١١	٨.١٩٣.٦٩٠	(٨،و٢)	أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة
٥٠.٤٤٣٨	٤٥٤.١٤٠	(٩،ز)	وحدات تامة جاهزة للبيع
٩٧.٨٤٨.٠٣٤	٨٦.٤٦١.٨٦١	(٩،ح٢)	مخزون
١١٥.٧٨٤.١١٦	٧٢.٦٠١.٣٥٢	(١٠،ش٢)	عملاء وأوراق قبض
٣٤.٤٢٥.٨١٤	٦٧.٤٧٦.٣٦٤	(١٠،ح٢)	المستحق من الأطراف ذات العلاقة
٣٩٣.٩٠٥	٤٤٤.٥٠٩	(١١)	مدينون أرصدة قصيرة الأجل
١.٦٤٣.٧٣٩	١.٣٣٣.٦٥٥	(١٢)	أصول ضريبية
٣٨١.١٣٦.٢٥١	٣٤٧.٣٧٠.١٥٠		نقدية لدى البنوك
			إجمالى الأصول المتداولة
٢٤.٣٨٦.٤٥٨	١٧.٥١٠.٣٣٩	(١٣،ن٢)	الالتزامات المتداولة
٢١.٤٣٣.٣٢٦	٢١.٩٣٣.٥٧٥	(١٤)	تسهيلات إئتمانية
١١٩.٨٥٩.٠٢٧	٨٤.٦٦٤.٨٩٨	(١٥)	مقاولون وموردون وأوراق دفع
٣.٢٨٥.٤٠٥	٣.٢٥١.٣٥٠	(١٥،ش٢)	عملاء أرصدة دائنة
٨٥.٥٨٧.٦٩٠	٩٦.٠٤٦.١٦٤	(١٦)	المستحق للأطراف ذات العلاقة
٣.٨٨١.٣٢٣	١.٦١٥.٦٤١	(١٧)	دائنون أرصدة قصيرة الأجل
١٩٨.٢٤٩	٥٨٧.١٥٨	(١٨)	أعمال متعاقد عليها (بالصافى)
١٣.٠٤٧.٧١٣	١٠.٧٤٤.٧٨٧	(١٩)	إلتزامات ضريبية
٢٧١.٦٧٩.١٩١	٢٣٦.٣٥٣.٩١٢		مخصصات
١٠٩.٤٥٧.٠٦٠	١١١.٠١٦.٢٣٨		إجمالى الالتزامات المتداولة
١٤٧.٤١٨.٢٥٣	١٥٢.١٠٧.٣٦٧		رأس المال العامل
			إجمالى الإستثمار
١٥٠.٠٠٠.٠٠٠	١٥٠.٠٠٠.٠٠٠	(٢٠)	حقوق الملكية
٨٦.٠٤٠.٢١٣	٨٦.٠٤٠.٢١٣	(٢١،ي٢)	رأس المال المصدر والمكتتب فيه
(٥٧.٦٨١.٦٤٩)	(٨٨.٦٢١.٩٦٠)	(٢٢)	احتياطات
(٣٠.٩٤٠.٣١١)	٤.٦٨٩.١١٤		خسائر مرحلة
١٤٧.٤١٨.٢٥٣	١٥٢.١٠٧.٣٦٧		صافى ربح (خسارة) العام
١٤٧.٤١٨.٢٥٣	١٥٢.١٠٧.٣٦٧		إجمالى حقوق الملكية
			إجمالى تمويل رأس المال العامل
			والأصول طويلة الأجل

• الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

• تقرير مراقبى الحسابات مرفق

الأستاذ/ عبد الله عادل عباس
رئيس مجلس الإدارة

الأستاذ/ عيسى نجيب العيسى
نائب رئيس مجلس الإدارة

محاسب/ عبد الكريم أبو النصر
نائب الرئيس التنفيذي للقطاع المالى

محاسب/ رامي أحمد توفيق
مدير إدارة الحسابات

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقارى
 " شركة مساهمة مصرية "
 قائمة الدخل المستقلة عن السنة المالية
 المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
 (المبالغ مدرجة بالجنيه المصرى)

٢٠١٢ (المعدلة)	٢٠١٣	إيضاح	
٤١ ٦٣٤ ٥٩٣	٥١ ٤٢٢ ٢٤٧	(٢٤،ل)	إيرادات النشاط
(٣١ ٣٤١ ٩٩٩)	(٣٢ ٩٨٧ ١٩١)	(٢٥،م)	تكاليف النشاط
(٧ ٣٥٨ ٠٣٣)	(٧ ٣٥٨ ٠٣٣)	(٢٦،ق)	مصروف الأيجار التمويلي
٢ ٩٣٤ ٥٦١	١١ ٠٧٧ ٠٢٣		مجمول الربح
(١١ ٠٣٦ ٤٠٦)	(١٦ ٤٢٦ ٠٨٧)	(٢٧)	مصروفات عمومية وإدارية
(٥ ٦٧١ ٦٥٦)	(٤ ٥١٨ ٦١٥)	(٢٨)	مصروفات بيعية وتسويقية
(١ ٧١٥ ٦٨٢)	(٩١٣ ٠٠٠)		مكافآت ومرتببات وبدلات أعضاء مجلس الإدارة
(٣٩٢ ٦١٣)	(٥٢ ٣٢٤)	(٣،ج٢)	إهلاك أصول ثابتة
(٨ ٥٧٤ ١٣٠)	--	(١٩،ط٢)	تدعيم مخصص التزامات متوقعة
(٥ ٨٩٢ ٤٦٩)	--	(١٩،ط٢)	تدعيم مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(٣ ١٩٤ ٧٨٤)	(٣ ١٩٤ ٧٨٤)	(٢ق)	خسائر مؤجلة من البيع وإعادة التأجير
٢ ٦٧٤ ٨٥٤	٣ ٧٤٧ ٣٧٦	(٣٠)	إيرادات متنوعة
(٣٠ ٨٦٨ ٣٢٥)	(١٠ ٢٨٠ ٤١١)		الخسائر الناتجة من التشغيل
(٣ ٣٣٢ ٥٧٢)	(٢ ٩٣٧ ٤٣٣)	(٢ن)	مصروفات تمويلية
٢ ٦٤٣ ٤٥٠	--	(٢د)	أرباح بيع استثمارات مالية متاحة للبيع
(١ ٥٧٠ ٠٠٠)	(٤ ٩٦١ ١١٧)	(٢د)	إضمحلال فى قيمة الإستثمارات فى شركات شقيقه
١ ٧٤٨ ٠١٢	٣٦ ٢١٤	(٢ت)	فوائد بنكية دائنة
--	٢١ ٨٦٣ ٥٩٤	(٢٩،د٢)	أرباح بيع استثمارات فى شركات تابعة
٣١ ٣٥٨	٧٧٤ ٩٩٩	(٣)	أرباح بيع أصول ثابتة
١٦٦ ٩٥٠	--	(٢د)	عائد استثمار فى وثائق استثمار
(٦٤ ٨٩٠)	٢٣١ ٤٥١	(٢ب)	فرق تقييم عملة
(٣١ ٢٤٦ ٠١٧)	٤ ٧٢٧ ٢٩٧		صافى ربح (خسارة) العام قبل الضرائب
٣٠٥ ٧٠٦	(٣٨ ١٨٣)	(٢ك)	الضريبة المؤجلة
(٣٠ ٩٤٠ ٣١١)	٤ ٦٨٩ ١١٤		صافى ربح (خسارة) العام
(٠،٤١)	٠،٠٦	(٣١)	نصيب السهم فى الارباح (الخسائر)

• الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

الأستاذ/ عبد الله عادل عباس
 رئيس مجلس الإدارة

الأستاذ/ عيسى نجيب العيسى
 نائب رئيس مجلس الإدارة

محاسب/ عبد الكريم أبو النصر
 نائب الرئيس التنفيذى للقطاع المالى

محاسب/ رامي أحمد توفيق
 مدير إدارة الحسابات

٢٠١٣

شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى
" شركة مساهمة مصرية " قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصرى)

الإجمالي	صافي ربح (خسارة) العام	خسائر مرحلة	احتياطي رأسمالي	احتياطي عام	احتياطي قانوني	رأس المال المصدر	إيضاح
١٥٦ ٣٧٧ ٧٢٣	(٣١ ٥٠٠ ١٤٨)	(٤٨ ١٦٢ ٣٤٢)	٣٠٠ ٥٣٢	٥٦ ٨٧٥ ٦٣٦	٢٨ ٨٦٤ ٠٤٥	١٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٠١٣ الرصيد في أول يناير
(٨ ٩٥٩ ٤٧٠)	٥٥٩ ٨٣٧	(٩ ٥١٩ ٣٠٧)	--	--	--	--	تسويات (٢٢)
١٤٧ ٤١٨ ٢٥٣	(٣٠ ٩٤٠ ٣١١)	(٥٧ ٦٨١ ٦٤٩)	٣٠٠ ٥٣٢	٥٦ ٨٧٥ ٦٣٦	٢٨ ٨٦٤ ٠٤٥	١٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٠١٣ الرصيد المعدل
--	٣٠ ٩٤٠ ٣١١	(٣٠ ٩٤٠ ٣١١)	--	--	--	--	المحول الى الخسائر المرحلة
٤ ٦٨٩ ١١٤	٤ ٦٨٩ ١١٤	--	--	--	--	--	صافي ربح العام
١٥٣ ١٠٧ ٣٦٧	٤ ٦٨٩ ١١٤	(٨٨ ٦٢١ ٩٦٠)	٣٠٠ ٥٣٢	٥٦ ٨٧٥ ٦٣٦	٢٨ ٨٦٤ ٠٤٥	١٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٠١٣ الرصيد في ٣١ ديسمبر
١٨٧ ٨٧٧ ٨٧١	(٣٠ ٤١١ ٩٣٧)	(٢٧ ٧٥٠ ٤٠٥)	٣٠٠ ٥٣٢	٥٦ ٨٧٥ ٦٣٦	٢٨ ٨٦٤ ٠٤٥	١٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٠١٣ الرصيد في أول يناير
--	٢٠ ٤١١ ٩٣٧	(٢٠ ٤١١ ٩٣٧)	--	--	--	--	المحول الى الخسائر المرحلة
(٩ ٥١٩ ٣٠٧)	--	(٩ ٥١٩ ٣٠٧)	--	--	--	--	تسويات (٢٢)
(٣٠ ٩٤٠ ٣١١)	(٣٠ ٩٤٠ ٣١١)	--	--	--	--	--	صافي خسارة العام المعدل
١٤٧ ٤١٨ ٢٥٣	(٣٠ ٩٤٠ ٣١١)	(٥٧ ٦٨١ ٦٤٩)	٣٠٠ ٥٣٢	٥٦ ٨٧٥ ٦٣٦	٢٨ ٨٦٤ ٠٤٥	١٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٠١٣ الرصيد في ٣١ ديسمبر

الأستاذ/ عبد الله عادل عباس
رئيس مجلس الإدارة

الأستاذ/ عيسى نجيب العيسى
نائب رئيس مجلس الإدارة

محاسب/ عبد الكريم أبو النصر
نائب الرئيس التنفيذي للقطاع المالى

محاسب/ رامي أحمد توفيق
مدير إدارة الحسابات

٢٠١٢ (المعدلة)	٢٠١٣	إيضاح	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(٣١ ٢٤٦ ٠١٧)	٤ ٧٢٧ ٢٩٧		صافي الربح (الخسارة) قبل الضرائب
			تسويات :
٣٩٢ ٦١٣	٥٢ ٣٢٤	(٣)	إهلاك أصول ثابتة
١ ٥٧٠ ٠٠٠	٤ ٩٦١ ١١٧		إضمحلال في قيمة الإستثمارات في شركات تابعة وشقيقة
٣ ٣٣٢ ٥٧٢	٢ ٩٣٧ ٤٣٣		مصرفات تمويلية
(١ ٩١٤ ٩٦٢)	(٣٦ ٢١٤)		فوائد بنكية وعائد استثمار في وثائق استثمار
١٥١ ٢٥٥	(٧٧٤ ٩٩٩)	(٣)	(أرباح) خسائر بيع أصول ثابتة
(٢ ٦٤٣ ٤٥٠)	--		أرباح بيع استثمارات مالية متاحة للبيع
٦٤ ٨٩٠	(٢٣١ ٤٥١)		فروق تقييم عملة
=	(٢١ ٨٦٣ ٥٩٤)	(٢٩)	أرباح بيع استثمارات في شركات تابعة
٨ ٥٧٤ ١٣٠	--	(١٩)	مخصص التزامات متوقعة
٥ ٨٩٢ ٤٦٩	--	(١٩)	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(١٥ ٨٢٦ ٥٠٠)	(١٠ ٢٢٨ ٠٨٧)		خسارة التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
			التغيرات في رأس المال العامل
(١١ ٣٥٦ ٩٢٠)	(١٠ ٤٨٨ ٥٤٧)	(٧)	الأعمال تحت التنفيذ بالتكلفة
(١٧ ٣٠٧ ٥٥١)	٢٣ ٨٢٩ ٢٢١	(٨)	وحدات تأمة جاهزة للبيع
٤٢٨ ٣٩٧	٥٠ ٢٩٨		المخزون
٢٠ ٢٥١ ٩١٢	١٤ ٨٠٨ ٨٥٦	(٩)	عملاء وأوراق قبض
٥ ٩١٤ ١٩٩	٤٠ ٣٦٤ ٧٥٨	(٢٣)	المستحق من الأطراف ذات العلاقة
١٧ ٦٥٩ ٩٦٦	(١٣ ٤٤٣ ٣٩٧)	(١٠)	مدينون أرصدة قصيرة الأجل
٩٨٤ ٤٤١	(٥٠ ٦٠٤)	(١١)	أصول ضريبية
(١٢ ٨٣٤ ٥٢١)	٥٠٠ ٢٤٩	(١٤)	مقاولين وموردين وأوراق دفع
١٨ ٨٥٤ ٣٨٤	(٣٥ ١٩٤ ١٢٩)	(١٥)	عملاء أرصدة دائنة
(٢١ ٩٠٨ ٦٤٦)	(٢ ٢٦٥ ٦٧٩)	(١٧)	أعمال متعاقد عليها بالصفى
(٢٨٠ ٣٣٣)	(٣٤ ٠٥٥)	(٢٣)	المستحق للأطراف ذات العلاقة
(٢٥ ٠٨٧ ٧٥٤)	(٤ ٥٤١ ٥٢٦)	(١٦)	دائنون أرصدة قصيرة الأجل
١٠١ ٩٣٠	٣٨٨ ٩٠٩	(١٨)	إلتزامات ضريبية
(٤٠ ٤٠٦ ٩٩٦)	٣ ٦٩٦ ٢٦٧		النقدية المتولدة من (المستخدمة في) التشغيل
(٣ ٠٦٢ ٣٦٠)	(٢ ٣٠٢ ٩٢٦)	(١٩)	المستخدم من المخصصات
(٣ ٣٣٢ ٥٧٢)	(٢ ٩٣٧ ٤٣٣)		فوائد مدفوعة
(٤٦ ٨٠١ ٩٢٨)	(١ ٥٤٤ ٠٩٢)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار
١ ٩١٤ ٩٦٢	٣٦ ٢١٤		فوائد مقبوضة
(١٦١ ٦٩٢)	--	(٤)	مشروعات تحت التنفيذ
٢ ٦٥٣ ٦٧٠	--		المحصل من بيع إستثمارات مالية متاحة للبيع
(١٢ ٠٤٤ ٢٠٠)	٦ ٦٥٨ ٠٠٠		المحصل / المدفوع في الإستثمارات في شركات تابعة وشقيقة
٨٩ ١٩٧	١ ٢٤٩ ٩٩٩	(٣)	المحصل من بيع أصول ثابتة
(١٣ ٩٤٧)	(٦٥ ٥٣٧)	(٣)	المدفوع في شراء أصول ثابتة
(٧ ٥٦٢ ٠١٠)	٧ ٨٧٨ ٦٧٦		صافي التدفقات النقدية المتولدة من (المستخدمة في) أنشطة الإستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٤ ٨٩٠ ٥٧٣)	(٦ ٨٧٦ ١١٩)	(١٣)	مدفوعات تسهيلات ائتمانية
(٤ ٨٩٠ ٥٧٣)	(٦ ٨٧٦ ١١٩)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(٥٩ ٢٥٤ ٥١١)	(٥٤١ ٥٣٥)		صافي التغير في النقدية وما في حكمها
(٦٤ ٨٩٠)	٢٣١ ٤٥١		فروق تقييم عملة
٦٠ ٩٦٣ ١٤٠	١ ٦٤٣ ٧٣٩	(١٢)	النقدية وما في حكمها أول العام
١ ٦٤٣ ٧٣٩	١ ٣٣٣ ٦٥٥	(١٢)	النقدية وما في حكمها آخر العام

الأستاذ/ عبد الله عادل عباس
رئيس مجلس الإدارة

الأستاذ/ عيسى نجيب العيسى
نائب رئيس مجلس الإدارة

محاسب/ عبد الكريم أبو النصر
نائب الرئيس التنفيذي للقطاع المالي

محاسب/ رامي أحمد توفيق
مدير إدارة الحسابات

**الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
(المبالغ المدرجة بالجنيه المصرى)**

١. نبذة عن الشركة :

أ. نشأة الشركة :

تأسست شركة مينا للاستثمار السياحي والعقارى (شركة مساهمة مصرية) فى جمهورية مصر العربية فى ٣ ديسمبر ١٩٨٧ وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وقد تم قيد الشركة بالسجل التجارى فى ١٦ يوليو ١٩٩٦.

ب. غرض الشركة :

شراء العقارات والأراضى 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.

٢. أهم السياسات المحاسبية المتبعة :

السياسات المحاسبية المطبقة هذه الفترة هى تلك السياسات المطبقة فى الفترة السابقة.

أ. أسس إعداد القوائم المالية :

تم إعداد القوائم المالية المستقلة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية السارية، حيث يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات المالية بغرض المتاجرة والمناحة للبيع والتي يتم تقييمها بقيمتها العادلة.

ويتم الاعتماد على أفضل الافتراضات والتقديرات المحاسبية التى تضعها الإدارة وبما تراه مناسباً لتطبيق السياسات المحاسبية لتعكس الجوهر والمضمون الأقتصادى بشكل صحيح لكافة تعاملات الشركة المختلفة المتعلقة بنشاط الشركة (إيرادات النشاط الجارى، التكلفة التقديرية حتى تمام المشروع، اضمحلال الأصول، المخصصات، الضرائب المؤجلة، القيمة العادلة للأدوات المالية، الدورة التشغيلية للمنشأة) وهذه الافتراضات والتقديرات المحاسبية قد تؤثر بشكل مباشر على قيم الإيرادات والتكاليف المرتبطة بتلك التقديرات وكذا على قيم الأصول والالتزامات ذات العلاقة هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات، ويتم دراسة تلك التقديرات بصورة مستمرة وثبات الآثار المترتبة على تلك التعديلات خلال الفترة التى يتم فيها هذا التعديل.

ب. ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية :

تم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنيه المصرى وهى عملة التعامل للشركة ويتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام سعر صرف يتم تغييره شهرياً ويتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد فى تاريخ الميزانية كما يتم إدراج جميع الفروق بقائمة الدخل ويتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة فى تاريخ الاعتراف الأولى ويتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة فى التاريخ التى تحددت فيه القيمة العادلة.

ج. الأصول الثابتة وإهلاكاتها :**١. تكلفة الأصل**

تثبت الأصول الثابتة بالتكلفة مطروحاً منها مجمع الإهلاك وفى حالة وجود مؤشرات على إضمحلال تلك الأصول يتم خصم الخسارة المجمعة من تلك الأصول ويتم إعادة النظر فى الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم التخريدية لكل أصل من الأصول الثابتة بصفة دورية عند نهاية كل فترة مالية وفى حالة تغير التوقعات عن التقديرات السابقة فيتم معالجتها كتغير فى التقديرات المحاسبية.

٢. الإهلاك

يتم إهلاك القيمة التقديرية لتلك الأصول بطريقة القسط الثابت على عمرها الإنتاجي المقدر وفقاً للمعدلات التالية :

الأصل	السنوات
مبانى	٥٠
وسائل نقل وانتقال	٤
أثاث ومهمات مكتبية	٣
حاسبات آلية	٣

٣. التكاليف اللاحقة على اقتناء الأصل

يتم رسملة التكاليف اللاحقة على اقتناء الأصل إذا كانت تمثل تكلفة إحلال جزئى أو مكون من مكونات الأصل عندما يترتب على استخدامه تدفق منافع إقتصادية مستقبلية للمنشأة ويمكن تقدير تكلفتها بدرجة عالية من الدقة أما تكاليف الإصلاح والصيانة الدورية للأصول الثابتة فيتم الاعتراف بها كمصروف يحمل على الفترة المالية بقائمة الدخل.

د. الاستثمارات :**- إستثمارات فى شركات تابعة :**

يتم إدراج الإستثمارات فى الشركات التى تمتلك فيها الشركة نسبة مؤثرة من أسهم رأس مال تلك الشركات التى تمكنها من تحقيق السيطرة من خلال التأثير المالى والإدارى 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، ويتم رد ذلك الانخفاض فى القيمة عند وجود أدلة موضوعية تؤيد رد ذلك الانخفاض.

- إستثمارات فى شركات شقيقة :

يتم إدراج الإستثمارات فى الشركات التى تمتلك فيها الشركة نفوذ مؤثر ، ولكنها ليست شركة تابعة أو ذات مصلحة مشتركة ضمن بند استثمارات فى شركات شقيقة ، حيث يتم الإثبات الأولى لتلك الإستثمارات بالتكلفة فى تاريخ الحيازة ويتم تخفيض تكلفة تلك الإستثمارات بقيمة الانخفاض الغير مؤقت - إن وجد - تحميلاً على قائمة الدخل وذلك لكل استثمار على حده، ويتم رد ذلك الانخفاض فى القيمة عند وجود أدلة موضوعية تؤيد رد ذلك الانخفاض.

- إستثمارات مالية متاحة للبيع :

يتم تقييم الإستثمارات المالية المتاحة للبيع والتي لها سعر سوقى مسجل فى البورصة فى سوق نشط بالقيمة العادلة وترحل فروق التقييم مباشرة ضمن حقوق الملكية وفى حالة وجود أدلة موضوعية على إضمحلال قيمة هذه الإستثمارات يتم الإعتراف بالخسائر الناتجة بقائمة الدخل.

يتم تقييم قيمة الإستثمارات المالية المتاحة للبيع والتي ليس لها سعر سوقى مسجل من البورصة فى سوق نشط والتي لا يمكن قياسها بطريقة يعتمد عليها بالتكلفة وفى حالة حدوث تدهور فى قيمتها فيتم تخفيض قيمتها الدفترية بقيمة هذا الانخفاض وتحمله على قائمة الدخل.

فى حالة حدوث ارتفاع فى قيمة الإستثمارات المالية المتاحة للبيع خلال الفترة اللاحقة للفترة التى تم الأعتراف فيها بخسائر التدهور (الأضمحلال) بقوائم الدخل فإنه يتم الإعتراف بهذه الأرباح ضمن قائمة الدخل فى حدود المبالغ السابق الإعتراف بها كخسائر مع إدراج أى زيادة تنشأ بعد ذلك فى القيمة العادلة لهذه الأصول بحقوق الملكية وذلك فيما عدا خسائر التدهور (الأضمحلال) المتعلقة بالأسهم المتاحة للبيع و السابق ادراجها بقائمة الدخل حيث لا يتم رد تلك الخسائر الا فى حالة بيع او التخلص من تلك الإستثمارات.

ويتم إثبات الإيراد المتعلق بتلك الإستثمارات فى حدود ما تحصل عليه الشركة من توزيعات الأرباح للشركات المستثمر فيها والمحققة بعد تاريخ الإقتناء وذلك إعتباراً من تاريخ صدور قرارات الجمعيات العامة للشركات المستثمر فيها والخاصة بتوزيعات الأرباح.

- إستثمارات مالية بغرض المتاجرة :

يتم تبويب الإستثمارات المالية بغرض المتاجرة ضمن الأصول المتداولة ويتم إثباتها بالقيمة العادلة فى نهاية كل فترة، ويدرج الناتج سواء ربح أو خسارة فى قائمة الدخل.

هـ. 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.

و. وحدات تامة جاهزة للبيع :

يتم إثبات قيمة وحدات تامة جاهزة للبيع بالتكلفة أو صافى القيمة البيعية أيهما أقل والتي تشمل تكلفة إقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاء التى قد تشيد عليها والتكاليف الأخرى التى تتحملها المنشأة للوصول بها إلى الحالة التى تجعلها صالحة للإستخدام.

ز. المخزون :

يتم تقييم المخزون بالتكلفة أو صافى القيمة البيعية أيهما أقل، ويتم تحديد تكلفة المواد المنصرفة على المشروعات على أساس المتوسط المرجح.

ح. العملاء وأوراق القبض والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى :

يتم إثبات العملاء وأوراق القبض والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى بالقيمة الإسمية ثم يتم خصم أية مبالغ من المتوقع عدم تحصيلها لاحقاً لتاريخ الاستحقاق والتي يتم تقديرها عندما يكون من غير المحتمل تحصيلها بالكامل كما يتم تخفيض قيمة رصيد العملاء والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى بالتكلفة ناقصاً خسائر الأضمحلال .

ط. المخصصات :

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام حال (قانونى أو حكمى) مستدل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث فى الماضى ويكون من المحتمل أن يترتب عليه تدفق لمنافع إقتصادية خارجية يتم إستخدامها لسداد ذلك الإلتزام ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الإلتزام . هذا ويتم مراجعة المخصصات فى تاريخ القوائم المالية وتعديلها عند الضرورة لإظهار أفضل تقدير حالى.

ي. الإحتياطيات :**- الإحتياطى القانونى**

طبقاً لقانون الشركات المساهمة رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والنظام الأساسى للشركة يتم إحتجاز ٥% من صافى ربح الشركة لتكوين الإحتياطى القانونى وذلك حتى يصل رصيد ذلك الإحتياطى نصف رأس المال المصدر وفقاً لما تقضى به أحكام المادة ١٩٢ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١، ولا يتم إجراء توزيعات من هذا الإحتياطى ويجوز إستخدام الإحتياطى القانونى فى تغطية خسائر الشركة وفى زيادة رأس المال.

- إحتياطى عام

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

- إحتياطى رأسمالى

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

ك. الضرائب :**- ضريبة الدخل**

تتضمن ضريبة الدخل على أرباح الفترة كل من ضريبة الفترة والضريبة المؤجلة، ويتم إثباتها بقائمة الدخل عن الفترة باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة ببند حقوق الملكية والتي يتم إثباتها مباشرة من ضمن حقوق الملكية.

هذا ويتم إثبات ضريبة الدخل على صافى الربح الخاضع للضريبة باستخدام أسعار الضريبة السارية فى تاريخ اعداد القوائم المالية بالإضافة إلى الفروق الضريبية الخاصة بالسنوات السابقة وبناءً على القانون رقم ١١ لسنة ٢٠١٣ تم تعديل سعر الضريبة على أرباح الأشخاص الإعتبارية لتكون ٢٥% بدلاً من ٢٠% مما له الاثر على إحتساب كلاً من ضريبة الدخل وكذا الضريبة المؤجلة.

- الضريبة المؤجلة

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة والناشئة عن فروق مؤقتة بين القيمة الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأساس المحاسبى وقيمتها طبقاً للأساس الضريبى. هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناءً على الطريقة المتوقعة لتحقيق أو تسوية قيم الأصول والالتزامات، باستخدام أسعار الضريبة السارية فى تاريخ اعداد القوائم المالية.

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

ل. إثبات الإيراد :

يتم إثبات الإيراد إلى الحد الذى تحقق منه منافع الاقتصادية أمر محتملاً وكذا قياس الإيرادات بصورة موثوق منها وذلك بالقيمة العادلة للمقابل المستلم كما يلي:

أنه يمكن قياس قيمة الإيراد الدائم.

أنه من المتوقع بشكل كبير تدفق المنافع الاقتصادية المتعلقة بالمعاملة للمنشأة.

أنه يمكن القياس الدقيق لدرجة إتمام العملية فى تاريخ الميزانية.

أنه يمكن القياس الدقيق للتكاليف التى تم تكبدها فى العملية وكذلك التكاليف اللازمة للإتمامها.

- إيرادات التنمية العقارية

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

- إيرادات المقاولات

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

- إيرادات إنشاء وتسويق وحدات سكنية

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

يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن إنشاء وبيع وتسويق الوحدات السكنية طبقاً لنسبة الإتمام وفقاً للعقد المبرم مع جمعية العاملين بشركة سوميد.

- إيرادات بيع وتسويق الوحدات السكنية

يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن بيع وتسويق الوحدات السكنية الخاصة بمشروع الياسمين بالسودان نيابة عن الشركة المالكة بنسبة ٦% من القيمة البيعية للوحدات المباعة، وبناءً على تعديل العقد المبرم مع شركة النيل الأزرق - مالكة المشروع - اعتباراً من أول أبريل ٢٠١١ تم تعديل نسبة عمولة البيع للشركة لتصبح ٢٥% بنظام التكلفة المضافة وكذلك نسبة ١٥% بنظام التكلفة المضافة عن أعمال تسويق المشروع نيابة عن الشركة المالكة وتم إلغاء العقد اعتباراً من أول يونيو ٢٠١٢ .

- إيرادات إدارة وتسويق المشروعات

يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن إدارة وتسويق مشروع نادى مينا جاردن سيتى بمدينة ٦ أكتوبر وفقاً للعقد المبرم مع شركة مينا للمنتجات السياحية (شركة مساهمة مصرية).

يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن إعداد تصميمات وإدارة وتسويق مشروع سنابل (الإسكان القومى) بمدينة ٦ أكتوبر وفقاً للعقد المبرم مع شركة مينا لإسكان المستقبل (شركة مساهمة مصرية).

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

م. تكاليف المشروعات :**- تكاليف التنمية العقارية**

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

- تكاليف إنشاء وبيع وتسويق وتقديم خدمات

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

ن. تكلفة الاقتراض :

تتمثل تكلفة الاقتراض فى قيمة الفوائد التمويلية التى تتحملها الشركة فى سبيل إنشاء أصول أو فى تمويل رأس المال العامل أو تمويل مشروعات طويلة الاجل ويتم إثبات تلك الفوائد بقائمة الدخل فى الفترة التى تكبدت فيها المنشأة التكلفة.

س. مشروعات تحت التنفيذ :

يتم تسجيل التكاليف التى تتحملها الشركة فى إعداد الأصول المختلفة فى بند مشروعات تحت التنفيذ وعند إنتهاء إستكمال الأصل ويصبح جاهزاً للاستغلال فى الغرض المنشأ من أجله يتم إضافة تلك التكاليف إلى بند الأصول الثابتة.

ع. الاضمحلال فى قيم الأصول :

يتم مراجعة القيمة الدفترية للأصول المملوكة للشركة بخلاف الوحدات التامة الجاهزة للبيع فى تاريخ القوائم المالية لتحديد ما إذا كان هناك أى مؤشرات تدل على حدوث إضمحلال فى قيمتها الدفترية، وفى حالة وجود تلك المؤشرات يتم إعداد الدراسات اللازمة لتحديد القيمة الإستردادية المتوقعة من هذه الأصول . ويتم إثبات قيمة الإضمحلال فى الأصول فى حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو وحدته المولدة للنقد عن قيمته الإستردادية، ويتم إدراج خسائر الإضمحلال فى قيمة الأصول بقائمة الدخل . وفى حالة إرتفاع القيمة الإستردادية لقيمة الأصول يتم رد خسائر الإضمحلال فى قيمة الأصول وذلك فقط فى حدود ما تم إدراجه من خسائر الإضمحلال والتى يتم تحديدها بعد خصم الإهلاك والإستهلاك ودون خصم الإضمحلال فى قيمة الأصول.

ف. قائمة التدفقات النقدية :

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

ص. الأرقام المقارنة :

تم إعادة تبويب الأرقام المقارنة عن الفترة السابقة لتتضمن مع التغيرات فى عرض القوائم المالية للفترة الحالية .

ق. التأجير التمويلي :**الإستئجار التمويلي**

تتعامل الشركة مع شركات التأجير التمويلي الخاضعة لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ والمعيار المحاسبى المصرى رقم (٢٠) الخاص بهذا الشأن بحيث يتم تحميل قائمة الدخل بقيمة الأقساط المستحقة عن الفترة خلال فترة سريان العقد علاوة على تحميلها أيضاً بمصروفات الصيانة والإصلاح التى تنفقها الشركة على المال المؤجر.

البيع مع إعادة التأجير

يتم معالجة الأرباح الناتجة عن إعادة البيع طبقاً لمعيار المحاسبة المصرى الخاص بالتأجير التمويلي بأن تستهلك على مدة العلاقة الإيجارية بحيث يظهر الجزء الغير مستهلك من الأرباح بالإلتزامات بقائمة المركز المالى.

ر. الأدوات المالية :

يتم الاعتراف بالأدوات المالية عندما تصبح الشركة طرف فى عقد أو ارتباط يولد أداة مالية. وتتمثل الأدوات المالية فيما يلى :

- الأصول المالية : أرصدة النقدية بالخبزينة والبنوك والعملاء وأوراق القبض وبعض الأرصدة المدينة.
- الإلتزامات المالية : أرصدة البنوك الدائنة والموردين وأوراق الدفع وبعض الأرصدة الدائنة.

ش. التعاملات مع الأطراف ذوى العلاقة :

تتمثل الاطراف ذوى العلاقة فى العلاقات المباشرة أو غير المباشرة والتى تنشأ بين المنشأة وبين شركاتها التابعة أو الشقيقة أو ذات المصلحة المشتركة وذلك بالإضافة إلى العلاقة التى تنشأ بين الشركة وبين الاعضاء الاساسيين فى الادارة العليا بالمنشأة، أو هؤلاء العاملين بالمنشأة ويكون لهم تأثير قوى على إتخاذ القرارات بشكل مباشر أو غير مباشر، وتطلق التعاملات مع الأطراف ذوى العلاقة على جميع العمليات والمعاملات وتبادل الموارد والخدمات والالتزامات التى تنشأ بين المنشأة وهؤلاء الاطراف ويتم إثبات تلك المعاملات وفقاً للشروط التى تضعها إدارة الشركة وبنفس أسس التعامل مع الغير.

ت. إيرادات الفوائد البنكية :

يتم إدراج الفوائد البنكية الناتجة من ودائع لأجل لدى البنوك باستخدام طريقة العائد الفعلى على أساس زمنى، ويتم احتساب هذه الفوائد حتى تاريخ إعداد القوائم المالية وتدرج بقائمة الدخل.

ث. أهداف وسياسات وأساليب إدارة رأس المال

تقوم الشركة باستخدام رأس المال البالغ ١٥٠ مليون جنية فى تمويل إنشاء مشروعات الشركة السكنية والإدارية حيث تقوم بتحصيل قيمة بيع الوحدات للصرف على تكاليف تلك المشروعات (موزعة على عمر المشروع) كما تقوم الشركة باستخدام التسهيلات البنكية كمساندة لتمويل مشروعاتها المختلفة كما لم تتعاقد الشركة على تعهدات بإصدار أسهم لزيادة رأس مال الشركة حيث لا تتوفر لها النية فى الوقت الحالى.

٣. أصول ثابتة (بالصافي):
بلغ صافي القيمة الدفترية للأصول الثابتة مبلغ ٢٥٥ ٣٤٩ جنيه، يتمثل فيما يلى :

٢٠١٣	أرضى	مباني	نقل وانتقال	إثاث ومهمات مكتبية	حسابات آلية	إجمالى
التكلفة فى أول يناير ٢٠١٣	٤١ ٧٨٦	١ ٠٨١ ٩٦٩	٤٩٩ ٢٢٠	٣٣٩ ٤٥١	١١٠ ٤٢٥	٢ ٠٧٢ ٨٥١
الإضافات	--	--	--	٢٤ ٥٨٧	٤٠ ٩٥٠	٦٥ ٥٣٧
إستبعادات	--	(٦٩٥ ٠٠٠)	--	--	--	(٦٩٥ ٠٠٠)
التكلفة فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٤١ ٧٨٦	٣٨٦ ٩٦٩	٤٩٩ ٢٢٠	٣٦٤ ٠٣٨	١٥١ ٣٧٥	١ ٤٤٣ ٣٨٨
مجموع الإهلاك فى أول يناير ٢٠١٣	--	٣٦٢ ٠٩٧	٤٩٩ ٢١٥	٣٢٩ ٧٥٢	٧٠ ٧٤٥	١ ٢٦١ ٨٠٩
الإهلاك	--	٩ ٥٦٧	--	٩ ٢٥٠	٣٣ ٥٠٧	٥٢ ٣٢٤
إستبعادات	--	(٢٢٠ ٠٠٠)	--	--	--	(٢٢٠ ٠٠٠)
مجموع الإهلاك فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٣	--	١٥١ ٦٦٤	٤٩٩ ٢١٥	٣٣٩ ٠٠٢	١٠٤ ٢٥٢	١ ٠٩٤ ١٣٣
الصافى فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٤١ ٧٨٦	٢٣٥ ٣٠٥	٥	٢٥٠ ٣٦	٤٧ ١٢٣	٣٤٩ ٧٥٥
الصافى فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٤١ ٧٨٦	٧١٩ ٨٧٢	٥	٩ ٦٩٩	٣٩ ٦٨٠	٨١١ ٠٤٢

إستبعادات الأصول الثابتة
تتمثل إستبعادات الأصول الثابتة فى قيمة بيع عدد ٢ شقة (مقر إدارى للشركة) وفقاً لعقد البيع بتاريخ ١٧ فبراير ٢٠١٣ بيانها كالتالى :

٢٠١٣	٢٠١٣
تكلفة الأصول المستبعدة	٦٩٥ ٠٠٠
مجموع إهلاك الأصول المستبعدة	(٢٢٠ ٠٠٠)
الصافى	٤٧٥ ٠٠٠
المحصل من بيع الأصول المستبعدة	١ ٢٤٩ ٩٩٩
أرباح بيع أصول ثابتة	٧٧٤ ٩٩٩

٤. مشروعات تحت التنفيذ :

تتمثل المشروعات تحت التنفيذ في التكلفة المنصرفة على المبنى الإدارى للشركة بمشروع مينا جاردن سيتى
والتي تتمثل فيما يلى :

٢٠١٢	٢٠١٣	
٧٣٤ ٢٧٠	--	أراضى
٦٦٨ ٤٦٨	--	تكاليف إنشائية
١ ٤٠٢ ٧٣٨	--	

قامت إدارة الشركة بإعادة تصنيف المبنى الإدارى من المشروعات تحت التنفيذ الى بند أعمال تحت التنفيذ
لإستخدامه ضمن نشاط الشركة الجارى وبتاريخ ٣ ديسمبر تم عقد المشاركة بين الشركة وشركة الديوان العقارية
- شركة مساهمة مصرية (تحت التأسيس) على تنمية وتطوير وتنفيذ وتسويق مشروع المبنى الإدارى الكائن
على قطعة الأرض المملوكة للشركة بمساحة إجمالية قدرها ٧ ٢٧٠ متر مربع وذلك مقابل تملك الشركة نسبة
٣٢% و ٦٨% لصالح شركة الديوان العقارية (إيضاح ٧).

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠١٣

شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى

٥. إستثمارات في شركات تابعة :

بلغ رصيد الإستثمارات في شركات تابعة مبلغ ٦١٦ ٩٢٥ ٢٤٠ جنيه، يمثل فيما يلى :

شركات تابعة	أسم الشركة	نسبة المساهمة	تكلفة الإقتناء	مجمع الاضمحلال	٢٠١٢	شراء/بيع	٢٠١٣
*	شرم نيق العالمية للتنمية السياحية	%٧٣,٥٠	١٥٠٠٠٠٠٠٠	--	--	١٥٠٠٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠٠٠
**	مينا للتنمية والاستثمارات السياحية	%٩٩,٨٠	٢٤٩٥٠٠٠	--	٢٤٩٥٠٠٠	--	٢٤٩٥٠٠٠
**	مينا للمشروعات الزراعية (مينا لاند سكيب)	%٩٥	١٥٧٠٠٠٠	(١٥٧٠٠٠٠)	--	--	--
***	مينا لإسكان المستقبل	--	٤٤٩١٠٠٠	--	٤٤٩١٠٠٠ (٤٤٩١٠٠٠)	--	--
****	مينا للمنتجات السياحية	%٦٦,٦٦	١٠٠٢٥٣٧	--	١٠٠٠٠٧٣٧	(٣٣٣ ٢٤٦)	٦٦١٧ ٤٩١
****	مينا سيتى سنتر للمجمعات التجارية والإدارية	%٩٨	٧٣٥٠٠٠	--	٧٣٥٠٠٠	--	٧٣٥٠٠٠
****	المصرية لإدارة المشروعات والتسويق	%٤٥	٢٨١٢٥	--	٢٨١٢٥	--	٢٨١٢٥
				(١٥٧٠٠٠٠)	١٧٧٤٩ ٨٦٢	٧١٧٥ ٧٥٤	٢٤٩٢٥ ٦١٦

- جميع الإستثمارات غير مقيدة في بورصة الأوراق المالية.

* بناءً على عقد الإلتفاق (الإبتدائي) بين الشركة وشركة شرم نيق العالمية للتنمية السياحية والسادة / منصور الجمل وبكر عبد الطيف ومصطفى عبد الرحمن وذلك على أن يتم شراء عدد ٦٤٠٧٣ سهم من أسهم شركة شرم نيق شرم للتنمية السياحية بمبلغ ١٥ مليون جنيه مقابل سداد مبلغ ٣,٤ مليون جنيه وبيع عدد (١٩) وحدة من مشروع قرية تركواز بالساحل الشمالى بإجمالى مبلغ ١٠,٧ مليون جنيه (إيضاح ١٦).

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

*** بناءً على عقد الإلتفاق (الإبتدائي) بين الشركة وشركة عمار للبناء (مشاة فريدة) بتاريخ ٢٧ يونيو ٢٠١٣ تم الإلتفاق على بيع عدد ٩٩ ٨٠٠ سهم المملوكة لشركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى فى شركة مينا لإسكان المستقبل وذلك نظير مبلغ ٦٨٧ ٦٨٠ ٨٠٠ جنيه برىح قدرة ٦٨٧ ٥٨٩ ٥ جنيه (إيضاح ٢٩) بالإضافة الي سداد مبلغ ٢٦٣ ٦١٣ ٥ جنيه يمثل الرصيد المدين المستحق للشركة فى ٣٠ يونيو ٢٠١٣ وذلك على النحو التالى :

سداد مبلغ ٢ مليون جنيه كدفعة مقدمة ، ومبلغ ٢ مليون جنيه بتاريخ ٢ يوليو ٢٠١٣ .
مبلغ ١١,٥ مليون جنيه على ثلاثة شيكات لم تحصل بالكامل (تبدأ من ٢٥ يونيو ٢٠١٣ وحتى ٣٠ ديسمبر ٢٠١٣).

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠١٣

شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى

**** بناءً على عقد المشاركة (الإبتدائي) بين الشركة وشركة بلاك بول بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠١٢ (والمعدل بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٣) تم الإتفاق علي ضخ مبلغ ٧٥ مليون جنيه للشركة كالتالي :

- شراء حصة من أسهم شركة مينا للمنتجات السياحية تعادل نسبة ٣٣,٣٣% من الأسهم المملوكة للشركة قدرها ١٩,٦ مليون جنيه بتكلفة ٣,٣ بربح قدره ١٦,٣ مليون جنيه (إيضاح ٢٨) (لم يتم نقل ملكية الأسهم حتى تاريخه)

- سداد مبلغ ٣٠,٤ مليون جنيه يمثل ٣٣,٣٣% من المديونية المستحقة لشركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى علي شركة مينا للمنتجات السياحية (إيضاح ٢٣) والبالغة ٩١,٣ مليون جنيه (الرصيد المستحق في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢).

- تعهد شركة بلاك بول بسداد مبلغ ٢٥ مليون جنيه يمثل في حصة بلاك بول في التكاليف المتوقعة لإستكمال الأعمال الهندسية للنادي المزمع إنشاءه بشركة مينا للمنتجات السياحية.

**** سيتم اعتبار الشركة المصرية لإدارة المشروعات والتسويق كشركة تابعة حيث تمتلك الشركة ٤٥% من أسهمها كحصة مباشرة ونسبة ٢٠% من خلال احدى شركائها التابعة (شركة مينا سيتي سنتر للمجمعات التجارية والإدارية).

٦. إستثمارات في شركات شقيقة:

٢٠١٣	زيادة رأس مال	٢٠١٢	مجمع الاضمحلال	تكلفة الاقتناء	نسبة المساهمة	النيل الأزرق للبناء والتشييد المحدودة	*
٤ ٩٢٥ ٤٨٦	--	٩ ٨٨٦ ٦٠٣	(٤ ٩٦١ ١١٧)	٩ ٨٨٦ ٦٠٣	%٧,٣٣	نفع الحمرء للتنمية السياحية والعقارية	
٦ ٨٧٥ ٠٠٠	--	٦ ٨٧٥ ٠٠٠	--	٦ ٨٧٥ ٠٠٠	%٥٠	مجموعة فلوريديا للتنمية والإشاءات	
٣ ٨٨٩ ٠٠٧	٢ ٨١٨ ٠٠٧	١ ٠٧١ ٠٠٠	--	٣ ٨٨٩ ٠٠٧	%٣٥		
١٥ ٦٨٩ ٤٩٣	٢ ٨١٨ ٠٠٧	١٧ ٨٣٢ ٦٠٣	(٤ ٩٦١ ١١٧)				

- جميع الإستثمارات غير مقيدة في بورصة الأوراق المالية.

* قامت إدارة الشركة بإضمحلال مبلغ ١١٧ ٩٦١ ٤ جنيه من تكلفة الإستثمار الخاص بشركة النيل الأزرق للبناء والتشييد المحدود والناتجة من تحويل رأس مال الشركة من ٨,٤ مليون دولار إلى ١١ مليون جنيه سوداني بناءً على قرار الجمعية العامة، كما تمت الموافقة على زيادة رأس المال ولم يتم الإكتتاب في تلك الزيادة فانخفضت حصة الشركة من ٣٦,٦٩% إلى ٣٣,٣٣% ، وقد تم اعتبار الإستثمار في شركة النيل الأزرق (إستثمار في شركات شقيقة) نظراً لوجود نفوذ مؤثر من خلال وجود عضوين من مجلس الإدارة ممثلين من الشركة في مجلس إدارة شركة النيل الأزرق للبناء والتشييد المحدودة.

الإيضاحات المتقدمة للقوائم المالية المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠١٣

شركة مينا للإستثمار السياحي والعقاري

٧. أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة:

بلغ رصيد الأعمال تحت التنفيذ بالتكلفة مبلغ ٥٧٩ ٤٠٤ ١١٠ جنيه، يمثل فيما يلي:

إجمالي	تكاليف وأخرى	أراضي	إجمالي	تكاليف وأخرى	أراضي	إيضاح
--	--	--	١١٠٨٩٠٤٦	--	١١٠٨٩٠٤٦	(١٣١) *القرية العلاجية سواني جابر - الضبعة المنطقة التجارية المنطقة Z ** المبنى الإداري *** المباني الإدارية - دكتور بلازا قرية مينا -٣- تركواز قرية مينا -٤- مرحلة ثالثة
٤٢٤١٤١١٦	١٩٩٨٢٣	٤٢٢١٤٢٩٣	٤٢٤١٤١١٦	١٩٩٨٢٣	٤٢٢١٤٢٩٣	
٩٤٥٨٦٥	--	٩٤٥٨٦٥	٩٤٥٨٦٥	--	٩٤٥٨٦٥	
٧٤٧٣٥٩١	٧١٣٥٤٧١	٣٣٨١٢٠	٢٩٨٩٤٣٦	٢٨٥٤١٨٨	١٣٥٢٤٨	
--	--	--	١٥٢١٣٥٧	٧٨٧٠٨٧	٧٣٤٢٧٠	
٦٧٢٨٤٦٤	٣٣٧٩٩١٠	٣٣٤٨٥٥٤	٦٧٢٨٤٦٤	٣٣٧٩٩١٠	٣٣٤٨٥٥٤	
٣٧٠٨٢٤٥٩	٣٦١٧٤٣٦٥	٩٠٨٠٩٤	٤٠٨٤٧٤٩٦	٣٩٩٣٩٤٠٢	٩٠٨٠٩٤	
٣٨٦٨٧٩٩	١٣٦٤٠٥٣	٢٥٠٤٧٤٦	٣٨٦٨٧٩٩	١٣٦٤٠٥٣	٢٥٠٤٧٤٦	
٩٨٥١٣٢٩٤	٤٨٢٥٣٦٢٢	٥٠٢٥٩٦٧٢	١١٠٤٠٤٥٧٩	٤٨٥٢٤٤٦٣	٦١٨٨٠١١٦	

* بناءاً على العقد الابتدائي بين الشركة وشركة مينا للمنتجات السياحية (شركة مساهمة مصرية) بتاريخ أول يناير ٢٠١٣ تم شراء مساحة ١٦ ألف متر مربع والمخصصة لإقامة قرية علاجية وعلاجية والكائنة داخل منتجع مينا جاردن سيتي (والتي قد أنت ملكيتها عن طريق الشراء من شركة مينا للإستثمار السياحي والعقاري) مقابل تحمل شركة مينا للإستثمار السياحي والعقاري رصيد القرض القائم على شركة مينا للمنتجات السياحية والبالغ ١١ مليون جنيه يمثل رصيد القرض في أول يناير ٢٠١٣ على أن تتحمل شركة مينا للإستثمار الرسوم والضريبة العقارية المتعلقة بها.

و بتاريخ ٣ ديسمبر ٢٠١٣ قامت الشركة بتوقيع عقد بيع قطعة الأرض المشار إليها لشركة أسيت إيجنيت للتعمير بمبلغ ١٣,٨ مليون جنيه سدد منها ٥,٥ مليون كدفعة مقدمة وبقى مبلغ المبلغ ٨,٣ مليون جنيه ويسدد الباقي على أربعة دفعات تنتهي في أكتوبر ٢٠١٥ (لم يتم التسليم بعد).

** بناءاً على عقد المشاركة بين الشركة وشركة الديوان العقاري - شركة مساهمة مصرية (تحت التأسيس) بتاريخ ٣ ديسمبر ٢٠١٣ على تنمية وتطوير وتنفيذ وتسويق مشروع المبنى الإداري الكائن على قطعة الأرض المملوكة للشركة بمساحة إجمالية قدرها ٧ ٢٧٠ متر مربع وذلك مقابل تملك الشركة نسبة ٣٢% و ٦٨% لصالح شركة الديوان العقاري (لم يتم التسليم بعد).

*** وقعت الشركة عقد مشاركة بتاريخ ٩ سبتمبر ٢٠١٣ مع شركة انرشيا للتنمية العقارية لإنشاء وتشيد عدد ٢ مبنى على مساحة ٣ آلاف متر مربع ضمن الأرض المملوكة للشركة (دكتور بلازا) في مقابل حصول شركة انرشيا على المبنى الثاني المقام على مساحة ١,٨ ألف متر مربع الذي يمثل ٦٠% من إجمالي المساحة البنائية والأرض الخاصة بالمشروع بالإضافة الى حصة ٦٠% من البروم المقام عليه المشروع و ٤٠% من باقي المساحة للشركة (لم يتم التسليم بعد).

٨. وحدات تامة جاهزة للبيع :

بلغ رصيد وحدات تامة جاهزة للبيع مبلغ ٨ ١٩٣ ٦٩٠ جنيه، يتمثل فيما يلى :

٢٠١٢	٢٠١٣	
٢٤ ٢٣٦ ٤٦٠	٣ ٠٨١ ٥٨٦	كونكورڊ
٥ ٨٤٢ ١٠٤	٤ ٥١٢ ١٠٤	مينا جاردن سيتى
٦٠٠ ٠٠٠	٦٠٠ ٠٠٠	مينا ٣
١ ٣٤٤ ٣٤٧	--	قرية مينا -٤- مرحلة ثانية
٣٢ ٠٢٢ ٩١١	٨ ١٩٣ ٦٩٠	

٩. عملاء وأوراق قبض :

بلغ رصيد العملاء وأوراق القبض مبلغ ٨٦ ٤٦١ ٨٦١ جنيه، يتمثل فيما يلى :

٢٠١٢	٢٠١٣	
٢ ٧٨٢ ٢٤٦	١ ١٦٧ ٥٦٥	عملاء وحدات مباحة
٥٥١ ٤١٩	٤٤٣ ٨٢٨	عملاء تشطيبات وصيانة
٣ ٣٣٣ ٦٦٥	١ ٦١١ ٣٩٣	
٩٤ ٥١٤ ٣٦٩	٨٤ ٨٥٠ ٤٦٨	أوراق قبض
٩٧ ٨٤٨ ٠٣٤	٨٦ ٤٦١ ٨٦١	

١٠. مدينون أرصدة قصيرة الأجل :

بلغ رصيد المدينين أرصدة قصيرة الأجل مبلغ ٦٧ ٤٧٦ ٣٦٤ جنيه، يتمثل فيما يلى :

٢٠١٢	٢٠١٣	إيضاح	
--	٤٦ ٠٣٦ ٣٢٣	(٥)	شركة بلاك بول
٦ ٢٨٨ ٦٤٣	٤ ١٥٩ ٠٩١		مقاولون وموردون - أرصدة مدينة
١٦ ٥٥٥ ٥٧٥	٩ ١٩٧ ٥٤٢	(٢٦)	إيجار تمويلي مدفوع مقدماً
٧ ١٨٨ ٢٦٤	٣ ٩٩٣ ٤٨٠	(٢٦)	خسائر مؤجلة من البيع وإعادة تأجير
٣ ٤١٣ ٣٤٨	--		شركة كونكورڊ للتنمية العقارية
٩٠ ٠٠٢	٩٠ ٠٠٢	(٣٦)	غطاء خطابات ضمان
١٩٨ ٠٤٥	٨٤ ٧٦٩		عهد نقدية
--	١٠٣ ٣٤٢		شركة اى تى مانارا
٣١٨ ٥٨٥	١ ٩٥٩ ٦٧٩		مصرفات مدفوعة مقدماً
٢٩٧ ٣٧١	٣٥٣ ٠٧١		تأمينات لدى الغير
٧٥ ٩٨١	١ ٤٩٩ ٠٦٥		مدينون آخرون
٣٤ ٤٢٥ ٨١٤	٦٧ ٤٧٦ ٣٦٤		

١١. أصول ضريبية :

بلغ رصيد الأصول الضريبية مبلغ ٤٤٤ ٥٠٩ جنيه، يتمثل فيما يلى :

٢٠١٢	٢٠١٣	
٣٩٣ ٩٠٥	٤٤٤ ٥٠٩	ضرائب بنظام الخصم و التحصيل
٣٩٣ ٩٠٥	٤٤٤ ٥٠٩	

١٢. نقدية لدى البنوك :

بلغ رصيد النقدية لدى البنوك ١ ٣٣٣ ٦٥٥ جنيه، يتمثل فيما يلى :

٢٠١٢	٢٠١٣	
--	٢٥ ٠٠٠	بنوك ودائع لأجل
١ ٦٤٣ ٧٣٩	١ ٣٠٨ ٦٥٥	بنوك حسابات جارية
١ ٦٤٣ ٧٣٩	١ ٣٣٣ ٦٥٥	

١٣. تسهيلات ائتمانية :

تتمثل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة من البنوك المختلفة بضمان أوراق تجارية والتي تتراوح أجل اعمارها اقل من ٣٦ شهر ويبلغ متوسط معدل الفائدة السنوى ١٣,٥ % وبلغ رصيد تلك التسهيلات مبلغ ٣٣٩ ٥١٠ ١٧ جنيه يتمثل فيما يلى :

٢٠١٢	٢٠١٣	
٢٣ ٣٧٦ ٧٥٥	١٧ ٥١٠ ٣٣٩	بنك الإستثمار العربى
١ ٠٠٩ ٧٠٣	--	بنك أبو ظبى الوطنى
٢٤ ٣٨٦ ٤٥٨	١٧ ٥١٠ ٣٣٩	

١٤. مقاولون وموردون وأوراق دفع :

بلغ رصيد المقاولين والموردين وأوراق الدفع مبلغ ٢١ ٩٣٣ ٥٧٥ جنيه، يتمثل فيما يلى :

٢٠١٢	٢٠١٣	
١٧ ٣١٦ ٣٠٢	١٨ ٥٢٠ ٤٠٣	*أوراق دفع
٤ ١١٧ ٠٢٤	٣ ٤١٣ ١٧٢	مقاولون وموردون
٢١ ٤٣٣ ٣٢٦	٢١ ٩٣٣ ٥٧٥	

* يتضمن رصيد أوراق الدفع مبلغ ٦٨٠ ٩١٣ ١١ جنيه يتمثل فى قيمة المستحق لشركتى الدولية للتأجير التمويلى وشركة كوربليز للتأجير التمويلى.

١٥. عملاء أرصدة دائنة :

بلغ رصيد العملاء أرصدة دائنة مبلغ ٨٩٨ ٦٦٤ ٨٤ جنيه، يتمثل فيما يلى :

٢٠١٢	٢٠١٣	
١١١ ٧٤٢ ٥٨١	٧٧ ٩٤٢ ٢٠٢	عملاء وحدات مباعة
٨ ١١٦ ٤٤٦	٦ ٧٢٢ ٦٩٦	عملاء وحدات مستردة
١١٩ ٨٥٩ ٠٢٧	٨٤ ٦٦٤ ٨٩٨	

١٦. دائنون أرصدة قصيرة الأجل :

بلغ رصيد الدائنين أرصدة قصيرة الأجل مبلغ ٩٦ ٠٤٦ ١٦٤ جنيه، يتمثل فيما يلى :

٢٠١٢	٢٠١٣	إيضاح	
--	٥ ٥٦٩ ٩٣٥		شركة كونكورد للتنمية العقارية
١٤ ٠٥٨ ٠٠١	٩ ٢٤٧ ٥٥٢		ودائع صيانة ملاك وحدات المشروعات
٥٨ ٧٦٨ ٠٠٠	٥٨ ٧٦٨ ٠٠٠	(٣٢)	شركة رؤية للمشروعات السياحية
--	١٠ ٧٠٠ ٠٠٠	(٥)	دائنو شراء إستثمارات
٤ ٤٠٨ ٦٦١	٣ ٦٧٥ ٠٣٣		تأمينات للغير
٥ ٢٢٥ ٤٤١	٥ ٢٢٥ ٤٤١		*جمعية شل
١ ٠٤٦ ٦٤٥	٨٦١ ٥٤٣		مصرفات مستحقة
١ ٠٠٠ ٠٠٠	--		مدينون شراء أصول
٨٢ ٨٢١	٨٤ ٠٨١		تأمينات إجتماعية
٨٠٣ ٠٥٣	١ ٠٢٩ ٣٨٨		عدادات كهرباء / مياه
١٩٥ ٠٦٨	٨٨٥ ١٩١		دائنون آخرون
٨٥ ٥٨٧ ٦٩٠	٩٦ ٠٤٦ ١٦٤		

*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.

١٧. أعمال متعاقد عليها (بالصافى) :

بلغت قيمة الأعمال المتعاقد عليها (بالصافى) مبلغ ١ ٦١٥ ٦٤١ جنيه، يتمثل فيما يلى :

٢٠١٢	٢٠١٣	
١٦٥ ١٦٢ ٧٠٧	١٦٤ ٨٦١ ٥٨١	قيمة الوحدات المتعاقد عليها
		مينا ريزيدنس
		يخصم
١٦١ ٢٨١ ٣٨٤	١٦٣ ٢٤٥ ٩٤٠	الأعمال المنفذة المتعاقد عليها
٣ ٨٨١ ٣٢٣	١ ٦١٥ ٦٤١	مينا ريزيدنس

١٨. التزامات ضريبية :

بلغ رصيد الإلتزامات الضريبية مبلغ ٥٨٧ ١٥٨ جنيه، يتمثل فيما يلي :

٢٠١٢	٢٠١٣	
٩٦ ٨٣٠	١٠٥ ٩٦٢	ضرائب خصم وتحصيل
١٠١ ٤١٩	٤٨١ ١٩٦	ضرائب كسب عمل
١٩٨ ٢٤٩	٥٨٧ ١٥٨	

١٩. المخصصات :

بلغ رصيد المخصصات مبلغ ١٠ ٧٤٤ ٧٨٧ جنيه في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، يتمثل فيما يلي :

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣	إستخدام	الرصيد في أول يناير ٢٠١٣	
١ ٢٢٠ ٦٥٨	٢ ٢٥٢ ٩٢٦	٣ ٤٧٣ ٥٨٤	* مخصص مكافآت نهاية الخدمة
			مخصص التزامات متوقعة
١ ٠٠٠ ٠٠٠	--	١ ٠٠٠ ٠٠٠	** ضرائب
٨ ٥٢٤ ١٢٩	٥٠ ٠٠٠	٨ ٥٧٤ ١٢٩	*** مخصص تعويضات ومطالبات
٩ ٥٢٤ ١٢٩	٥٠ ٠٠٠	٩ ٥٧٤ ١٢٩	
١٠ ٧٤٤ ٧٨٧	٢ ٣٠٢ ٩٢٦	١٣ ٠٤٧ ٧١٣	

*بناءً على مذكرة إعتقاد رئيس مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢ أغسطس ٢٠١٢-٧ أغسطس ٢٠١٢ تمت الموافقة على إعتقاد مخصص صرف مكافآت نهاية الخدمة لبعض العاملين بمبلغ ٣,٥ مليون جنيه.

** تم إنشاء مخصص الضرائب لمقابلة المطالبات الضريبية المتوقعة والتي تخص الضرائب على الأشخاص الإعتبارية عن السنوات ٢٠٠٣/٢٠٠٤.

*** يتمثل رصيد مخصص التعويضات والمطالبات في مبلغ ٣٧٤ ١٢٩ جنيه لمجابهة القضايا المرفوع على الشركة من الجهات المختلفة وذلك وفقاً للبيان المعد في هذا الشأن من قبل الإدارة القانونية بالشركة وكذا مبلغ ١٥٠ ألف جنيه يتمثل في قضايا تسجيل أرض مشروع مينا جاردن سيتي، وكذلك مبلغ ٥٠٠ ألف جنيه لمقابلة المطالبات المحتملة الخاصة بالدعاية والإعلان لبعض مشروعات الشركة وكذلك مبلغ ٧,٥ مليون جنيه لمقابلة التزامات ومطالبات محتملة.

٢٠. رأس المال المصدر والمكتتب فيه :

بلغ رأس مال الشركة المرخص به مبلغ ١,٥ مليار جنيه وبلغ رأس مال الشركة المصدر مبلغ ١٥٠ مليون جنيه موزع على ٧٥ مليون سهم قيمة كل سهم ٢ جنيه.
و فيما يلي هيكل ملكية الشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ :

نسبة الملكية	عدد الأسهم	المساهم
٩,٢٥%	٦٩٣٩٨٨٤	شركة لامار القابضة
٩,٠٧%	٦٨٠٣٨٠٨	مجموعة عارف الاستثمارية
٩,٠٧%	٦٨٠٣٨٠٨	شركة أثمان الاستثمارية
٨,٢٧%	٦٢٠٤٨٨٢	شركة رؤية للاستثمار والإجارة
٦,٧٥%	٥٠٦٠١٨٠	فتح الله فوزى محمد
٧,٤٧%	٥٦٠٤٤٤٦	شركة الزمردة الاستثمارية
٧,٤٣%	٥٥٧٩١٢٣	شركة الكويت والشرق الأوسط للاستثمار المالي
٤٢,٦٩%	٣٢٠٠٣٨٦٩	مساهمون آخرون
١٠٠%	٧٥٠٠٠٠٠٠	الإجمالي

٢١. احتياطات :

بلغ رصيد الاحتياطات مبلغ ٢١٣ ٨٦ ٠٤٠ جنيه، يتمثل فيما يلى :

٢٠١٢	٢٠١٣	
٥٦ ٨٧٥ ٦٣٦	٥٦ ٨٧٥ ٦٣٦	* احتياطي عام
٢٨ ٨٦٤ ٠٤٥	٢٨ ٨٦٤ ٠٤٥	احتياطي قانوني
٣٠٠ ٥٣٢	٣٠٠ ٥٣٢	احتياطي رأسمالى
٨٦ ٠٤٠ ٢١٣	٨٦ ٠٤٠ ٢١٣	

*بناءً على قرار الجمعية العامة العادية بتاريخ ٢١ يناير ٢٠١٤ تمت الموافقة على إطفاء مبلغ ٢٠ مليون جنيه ببند الإحتياطات.

٢٢. تسويات سنوات سابقة :

تم تسوية مبلغ ٩ مليون جنيه يتمثل في رد صافي الربح الناتج من بيع وحدات مشروع كونكورد والمحتسب بطريقة نسبة الإتمام والتي تم تسليم وحداتها وإثبات الإيرادات والتكاليف المتعلقة بها خلال العام .

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٣

شركة ميناء الإستثمار السياحي والعقارى

٢٣. التعاملات مع الأطراف ذوى العلاقة :

تتمثل التعاملات مع الأطراف ذوى العلاقة في معاملات مع الشركات التى يمتلكون فيها حصص تعطيتهم نفوذ جوهري أو سيطرة عليها، وفيما يلى بيان بقيمة حجم وطبيعة التعاملات التى تمت مع تلك الأطراف خلال العام وكذلك الأرصدة المتعلقة بها والمدرجة ضمن الأصول والإلتزامات بالقوائم المالية فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٣:

٢٠١٢		٢٠١٣		حجم التعاملات خلال العام		إيضاح	
دائى	مدين	دائى	مدين	دائى	مدين	طبيعة التعامل	نوع العلاقة
--	٩١ ٣٤٤ ٨٨٦	--	٥٣ ١١٠ ٢٩١	٥١ ١٥٦ ٤٢٢	١٢ ٩٢١ ٨٧٧	مبيعات وحالة بين	شركة تابعة (٥)
--	٣ ٢٨٨ ٩١٨	--	٩٢٧ ٦٩٢	٦ ٦٩٣ ٦٩٢	٤ ٣٣٢ ٤٦٦	أعمال تسويقية واستشارات فنية	شركة شقيقة
--	٦ ١٧٨ ٤٩٧	--	٦ ٩٢٤ ٦٩٢	١٣٣ ٣٢٠	٨٧٩ ٥١٥	أعمال تسويقية	شركة قابضة
--	٤ ٨٨٥ ٢٧٠	--	٥ ١١٥ ١٤٩	١ ٦٠٦ ٣٨٥	١ ٨٣٦ ٢٦٤	استشارات فنية من تحت زبادة رأس المال	شركة شقيقة
--	--	--	١ ٩٨٦ ٣٠٠	١ ٨٦٠ ٨٨٦	٢ ١٧٢ ٣٨٦	حساب جارى	شركة تابعة
--	٧ ١٠١ ١٦٢	--	--	٧ ٧٧١ ٧٦٨	٦٧٠ ٦٠٦	أعمال تسويقية واستشارات فنية	شركة تابعة
--	١١٢ ٧٩٨ ٧٣٣	--	٦٨ ٠٦٤ ١٢٤	--	--	--	--
--	١ ٣٥٠ ٠٠٠	--	٢ ٠٦٠ ٠٠٠	٥ ٢٨٣	٧١٥ ٢٨٣	تحت حساب زبادة رأس المال	شركة شقيقة
--	١ ٣٣١ ٣٠٥	--	١ ٣٣١ ٣٠٥	--	--	مساهمات ومشاركات فى إقتناء أراضي	ميطرة مشتركة
--	٢ ٦٨١ ٣٠٥	--	٣ ٣٩١ ٣٠٥	--	--	--	--
--	--	--	--	--	--	--	--
--	٣ ٠٤ ٠٧٨	--	١ ١٤٥ ٩٢٣	١١٥ ٩٧٧	٩٥٧ ٨٢٠	أعمال اللاند سكيب	شركة تابعة
--	٣٠٤ ٠٧٨	--	١ ١٤٥ ٩٢٣	--	--	--	--
٢ ٣٧٠ ٧٠٨	--	٢ ٣٥١ ٧٠٨	-	--	١٩ ٠٠٠	سداد مصارف بالنيابة عن الشركة	شركة تابعة
٤ ٠٨ ٠٥٩	--	٤ ٠٢ ٠٠٤	-	٣٢ ٧٣٦	٣٨ ٧٩١	سداد مصارف بالنيابة عن الشركة	شركة تابعة
٥٠٦ ١٣٨	--	٤٩٧ ٦٣٨	-	--	٩ ٠٠٠	سداد مصارف بالنيابة عن الشركة	شركة تابعة
٣ ٣٨٥ ٤٠٥	--	٣ ٣٥١ ٣٥٠	-	--	--	--	--
٣ ٣٨٥ ٤٠٥	١١٥ ٧٨٤ ١١٦	٣ ٣٥١ ٣٥٠	٧٢ ٦٠١ ٣٥٢	--	--	--	--

بند- مدينون أرصدة قصيرة الأجل
شركة نبع الحمر للتنمية السياحية والعقارية
شركة ميناء بلازا للمجمعات الإدارية

ج- مقاولين
شركة ميناء للمشروعات الزراعية

المستحق للأطراف ذات العلاقة
د- دانفون أرصدة قصيرة الأجل
شركة ميناء للتنمية والاستثمارات السياحية
الشركة المصرية لإدارة المشروعات والتسويق
شركة ميناء سبكي سنتر للمجمعات التجارية والإدارية

٢٤. إيرادات النشاط :

تتمثل إيرادات النشاط عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ فيما يلى :

٢٠١٢	٢٠١٣	
		<u>أ. إيرادات التنمية العقارية</u>
--	١ ٥٨٠ ٤٠٠	مينا جاردن سيتى - وحدات تامة
٢ ٨٥٣ ٥٠٠	١ ٦٧٥ ٠٠٠	مينا - ٤ مرحلة ثانية وحدات تامة
٦ ١٨٢ ٥٠٠	٩ ٧٢٠ ٥٩٩	منطقة Z
		<u>ب. إيرادات إنشاء وتسويق وحدات سكنية</u>
٢٨ ٦٥٦ ٣٠٧	١ ٩٦٤ ٥٥٤	مينا ريزيدنس - سوميد
١ ٤٤٦ ٧٥١	٣٤ ٥٠٨ ٨٩١	كونكورد - وحدات تامة
		<u>ج. إيرادات بيع وتسويق وحدات سكنية</u>
٨٧ ٩٦٣	--	الياسمين
		<u>د. إيرادات إدارة وتسويق المشروعات</u>
٦٠٠ ٠٠٠	٢٧٥ ٠٠٠	نادى مينا جاردن سيتى
٥٧٢ ٦٢٥	١٥٢ ٤٣٥	سنابل (الإسكان القومى)
١ ٢٣٤ ٩٤٧	١ ٥٤٥ ٣٦٨	مينا - ٥ - فلوريدا
<u>٤١ ٦٣٤ ٥٩٣</u>	<u>٥١ ٤٢٢ ٢٤٧</u>	

*تتضمن إيرادات النشاط قيمة وحدات مباعه خاصة بمشروعى منطقة Z وكونكورد والتي تم إدراجها تطبيقاً لنص الفقرة (١) من المادة (٤٣٥) من القانون المدنى وليس بموجب محضر إستلام موقع من العميل نظراً لتأخرهم فى إستلام وحداتهم فى الميعاد المحدد من قبل الشركة.

٢٥. تكاليف النشاط :

تتمثل تكاليف النشاط عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ فيما يلى :

٢٠١٢	٢٠١٣	
		<u>أ. تكاليف التنمية العقارية</u>
--	١ ٣٣٠ ٠٠٠	مينا جاردن سيتى - وحدات تامة
٢ ١٨٦ ١٨١	١ ٣٤٤ ٣٤٧	مينا - ٤ مرحلة ثانية وحدات تامة
٢ ٩٨٩ ٤٣٧	٤ ٤٨٤ ١٥٥	منطقة Z
		<u>ب. تكاليف إنشاء وتسويق وحدات سكنية</u>
٢٢ ٢٨٩ ٤٧٥	١ ٩٦٥ ٩٤٤	مينا ريزيدنس - سوميد
٨٨٦ ٩١٤	٢١ ١٥٤ ٨٧٥	كونكورد - وحدات تامة
		<u>ج. تكاليف بيع وتسويق وحدات سكنية</u>
٣٧ ٧٨٥	--	الياسمين
		<u>د. تكاليف إدارة وتسويق المشروعات</u>
٤٩٨ ٦١٩	٢١١ ٦٦٠	نادى مينا جاردن سيتى
١ ٠١٧ ٩١٦	٤٤١ ٧٥٤	سنابل (الإسكان القومى)
١ ٤٣٥ ٦٧٢	٧١٥ ٩٢٨	مينا - ٥ - فلوريدا
--	١ ٣٣٨ ٥٢٨	*مينا جاردن سيتى
<u>٣١ ٣٤١ ٩٩٩</u>	<u>٣٢ ٩٨٧ ١٩١</u>	

*تتمثل تكاليف مينا جاردن سيتى فى التكاليف المنصرفة على المشروع والمتمثلة فى اجور ومصروفات وصيانة.

تتمثل تكاليف المشروعات من تكاليف انشائية وما يخصها من أجور وما فى حكمها عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، فيما يلى :

البيان	٢٠١٣	٢٠١٢
تكاليف انشائية وأخرى	٣٠ ٦٦٨ ٣٣٢	٢٨ ٤٤٨ ٨٤١
أجور وما فى حكمها	٢ ٣١٨ ٨٥٩	٢ ٨٩٣ ١٥٨
	٣٢ ٩٨٧ ١٩١	٣١ ٣٤١ ٩٩٩

٢٦. مصروف الإيجار تمويلي:

قامت الشركة بتوقيع عقد مع شركة أنكوليس للتأجير التمويلي للمبنى الإداري الذي قامت الشركة بإنشائه ضمن أعمال تحت التنفيذ مقابل تحصيل مبلغ ٢٥ مليون جنيه مصرى كتمويل لإنشاء المبنى تم إثبات المتبقي بقائمة المركز المالي ببند خسائر مؤجلة من البيع وإعادة التأجير.

قامت الشركة بتاريخ ٥ أبريل ٢٠١٠ بإبرام عقد مع شركة أنكوليس للتأجير التمويلي وذلك لإستئجار المبنى الإداري بقيمة إستئجارية ٤٥ مليون جنيه مصرى تم سداد مبلغ ١٠,٤ مليون جنيه كدفعة مقدمة والباقي تسدد على ٦٠ قسط شهرى، يبدأ القسط الأول بتاريخ ٥ أبريل ٢٠١٠ بقيمة القسط ٨٦٠ ٥٨٤ جنيه مصرى على ان يكون القسط الأول بمبلغ ٣٨٧ ٩٧٠ جنيه مصرى (لم يتم اعتماد بعد من قبل الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة). ويعطى هذا العقد الحق للشركة فى تملك الأصل المستأجر فى نهاية الفترة المحددة للإيجار فى مقابل قيمة واحد جنيه مصرى بعد سداد كامل القيمة الإيجارية، وقد أصدرت الشركة للمؤجر شيكات مؤجلة الدفع.

فيما يلى بيان بعقد الإستئجار التمويلي :

البيان	تاريخ بدء العقد	تاريخ إنتهاء العقد	صافى القيمة الإجمالية للعقد	طريقة السداد القيمة الإجمالية للعقد دفعة شهرية	القسط الشهرى	القيمة الإيجارية عن العام المنتهى فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٣	القيمة الإيجارية المتبقية
عقد تأجير تمويلي	٢٠١٠/٤/٥	٢٠١٥/٣/٥	٤٥ ٢٦٠ ٤١٩	٦٠	٥٨٤ ٨٦٠	٧ ٣٥٨ ٠٣٣	٩ ١٩٧ ٥٤٢

٢٧. مصروفات عمومية وإدارية :

تتمثل المصروفات العمومية والإدارية عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ فيما يلى:

٢٠١٣	٢٠١٢	
٧ ٧٢١ ٣٤٣	٣ ٩٠٥ ٢٠٢	أجور وما فى حكمها
٢ ٠٨٧ ٨٦٣	--	مكافأة نهاية الخدمة
١ ٦٥٠ ٠٠٠	٢ ٠٠٠ ٠٠٠	مصروفات الإدارة والأشراف
٥٣٤ ٥٦٧	٢١٨ ٩٥٤	مصروفات إيجار
٢٣٧ ٩٩١	١٢٤ ٧٩٨	مصروفات سفر وانتقال
١٤٦ ٤٣٨	٩٤ ٢٨٠	مصروفات ضيافة واستقبال
٣٧٦ ٠٨٤	٢٩٨ ٣٤١	مصروفات صيانة
٢٦٥ ٣٢٩	١٩٠ ١٦٧	مصروفات سيارات
٦٨١ ٩٠٨	١ ٢٢٧ ٩٤٢	فوائد اتحاد ملاك
٨٠ ٥٨٧	٩١ ٤٦٠	اتصالات
٢ ٦٤٣ ٩٧٧	٢ ٨٨٥ ٢٦٢	مصروفات أخرى
١٦ ٤٢٦ ٠٨٧	١١ ٠٣٦ ٤٠٦	

٢٨. مصروفات بيعية وتسويقية :

تتمثل المصروفات البيعية والتسويقية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ فيما يلى :

٢٠١٢	٢٠١٣	
٣ ٧١٧ ٥٨٢	٣ ٣٠٦ ٨٣٠	أجور وما فى حكمها
٦٣٠ ١٢٩	٥٧٧ ٦٠٠	اعلانات طرق وجرائد
١ ٣٢٣ ٩٤٥	٦٣٤ ١٨٥	أخرى
٥ ٦٧١ ٦٥٦	٤ ٥١٨ ٦١٥	

٢٩. أرباح بيع إستثمارات فى شركات تابعة :

قامت إدارة الشركة ببيع عدد ٣٣ ٢٦٣ سهم من أسهم شركة مينا للمنتجات السياحية وكذلك عدد ٩٩ ٨٠٠ سهم من أسهم شركة مينا لإسكان المستقبل (إيضاح ٥)، بيانها كالتالى :

الاجمالي فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٣	شركة مينا لإسكان المستقبل	شركة مينا للمنتجات السياحية	
٢٩ ٦٨٧ ٨٤٠	١٠ ٠٨٠ ٦٨٧	١٩ ٦٠٧ ١٥٣	قيمة الأسهم المباعة
(٧ ٨٢٤ ٢٤٦)	(٤ ٤٩١ ٠٠٠)	(٣ ٣٣٣ ٢٤٦)	تكلفة الأسهم المباعة
٢١ ٨٦٣ ٥٩٤	٥ ٥٨٩ ٦٨٧	١٦ ٢٧٣ ٩٠٧	صافى ربح بيع الاسهم المباعة

٣٠. إيرادات متنوعة :

تتمثل الإيرادات المتنوعة عن العام المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ فيما يلى:

٢٠١٢	٢٠١٣	
١ ٧٦٥ ٥٩٦	١ ٩٨٧ ٣٩٠	إيرادات التنازل عن الوحدات
٨٢٧ ٥٠٨	١ ٦٤٢ ١٨٦	* إيرادات متنوعة أخرى
٨١ ٧٥٠	١١٧ ٨٠٠	إيجارات مباني
٢ ٦٧٤ ٨٥٤	٣ ٧٤٧ ٣٧٦	

* تتضمن بند الإيرادات المتنوعة الأخرى مبلغ ١ ١٥٥ ٠٤٢ جنيه يتمثل فى إقفال مصروفات التدريب المدرجة ببند المصروفات المستحقة.

٣١. نصيب السهم من الأرباح (الخسائر):

تم تحديد نصيب السهم من الأرباح (الخسائر) عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ كما يلى :

٢٠١٢	٢٠١٣	
(٣٠ ٩٤٠ ٣١١)	٤ ٦٨٩ ١١٤	صافى الربح (خسارة) العام
--	--	يخصم:
--	--	نصيب العاملين فى الأرباح
--	--	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(٣٠ ٩٤٠ ٣١١)	٤ ٦٨٩ ١١٤	النصيب الأساسى للأسهم فى الأرباح (الخسائر)
٧٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٧٥ ٠٠٠ ٠٠٠	عدد الأسهم
(٠,٤١)	٠,٠٦	نصيب السهم فى الأرباح (الخسائر)

٣٢. الارتباطات التعاقدية المستقبلية :**أ. الشركة الدولية للتأجير التمويلي (المبنى الإدارى بالقرية الذكية):**

قامت الشركة الدولية للتأجير التمويلي بالتعاقد مع الشركة على تشييد مبنى إدارى بالقرية الذكية بتكلفة مبدئية تبلغ ٣٠ مليون جنيه على أن تقوم الشركة باستجاره (تأجيراً تمويلياً) من الشركة الدولية للتأجير التمويلي بعد الانتهاء من تشييده بقيمة ايجارية تبلغ ٤٥ مليون جنيه لمدة خمس سنوات وفى نهاية عقد التأجير التمويلي يحق للشركة شراء المبنى المستأجر حيث يتم إثباته بالقيمة المذكورة بالعقد.

وبناءً على ذلك سوف يتم إدراج القيمة الاجارية المستحقة عن عقد التأجير التمويلي وكذلك ما يتحمله من مصاريف صيانة وإصلاح للأصل المستأجر بقائمة الدخل خلال كل فترة مالية.

ب. شركة رؤية للمشروعات السياحية (أرض سوانى جابر):

قامت إدارة الشركة بشراء قطعة أرض بمساحة قدرها ٢٩ فدان و ٤ قراريط بما يعادل ٢م١٢٢٥٣١ من المصرف العربى الدولى بتاريخ ٢٤ أغسطس ٢٠٠٨ بترسية المزداد العلنى المعلن عن طريق البنك بناحية سوانى جابر - الضبعة - محافظة مطروح بمبلغ ٨٠٠ ٨٠٢ ٤٠ جنيه مصرى بالإضافة الى مبلغ ٤٩٣ ٣٤٦ ١ جنيه يمثل العمولة والخبرة والتأمين بنسبة ٣,٣% من إجمالى ثمن الأرض بالإضافة إلى مبلغ ٦٥ ألف جنيه قيمة إستشارات هندسية لتصبح إجمالى التكلفة ٢٩٣ ٢١٤ ٤٢ جنيه مصرى والمدرجة ببند أعمال تحت التنفيذ وقد قامت الشركة بسداد كامل الثمن بناءً على المخالصة المؤرخة فى ٢٢ أغسطس ٢٠١١ وبناءً على قرار مجلس إدارة الشركة بقررد عدم تنفيذ ذلك المشروع حيث تقرر عرضها للبيع.

قامت الشركة ببيع تلك الأرض لشركة رؤية للمشروعات السياحية (شركة مساهمة مصرية) من واقع عقد بيع ابتدائى على أن تحتفظ شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى لحيازة الأرض لحين قيام المشتري بسداد كامل ثمن الأرض البالغ ٥٨ ٧٦٨ ٠٠٠ جنيه مصرى (تم سداد مبلغ ٠٠٠ ٠٦٧ ٣٣ جنيه ويتبقى مبلغ ٥٧٠١ ٠٠٠ جنيه)

ج. شركة انرشيا للتنمية العقارية:

وقعت الشركة عقد مشاركة بتاريخ ٩ سبتمبر ٢٠١٣ مع شركة انرشيا للتنمية العقارية لإنشاء وتشيد عدد ٢ مبنى على مساحة ٣ آلاف متر مربع ضمن الارض المملوكة للشركة (دكتور بلازا) فى مقابل حصول شركة انرشيا على المبنى الثانى المقام على مساحة ١,٨ ألف متر مربع الذى يمثل ٦٠% من اجمالى المساحة البنائية والارض الخاصة بالمشروع بالإضافة الى حصة ٦٠% من البدروم المقام عليه المشروع و ٤٠% من باقى مساحة المشروع للشركة. (لم يتم تسليم الأرض حتى تاريخ الميزانية).

٣٣. الأرقام المقارنة :

تم إعادة تبويب الأرقام المقارنة عن الفترة السابقة بقائمة الدخل لبنود الإيرادات والتكاليف ووحدات تامة جاهزة للبيع والخسائر المرحلة والتي أثرت عليها بمبلغ ٩ مليون جنيه لتنتمشى مع التغيرات فى عرض القوائم المالية للفترة الحالية.

٣٤. الأدوات المالية وقيمتها العادلة :**أ. الأدوات المالية**

تتمثل الأدوات المالية للشركة فى الأصول والالتزامات المالية ذات الطبيعة النقدية حيث تتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية والحسابات الجارية بالبنوك والعملاء وبعض المدينون والأرصدة المدينة الأخرى وأوراق القبض، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة البنوك الدائنة والقروض والموردون وبعض الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى، وتمثل القيمة الدفترية لهذه الأدوات المالية تقديراً معقولاً لقيمتها العادلة.

ب. القيمة العادلة للأدوات المالية

صافى القيمة الدفترية للأدوات المالية تمثل تقديراً مناسباً لقيمتها العادلة (القيمة السوقية) فى تاريخ إعداد القوائم المالية.

٣٥. إدارة المخاطر المالية :

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

أ. خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة

يتمثل خطر الفوائد فى تغير أسعار الفائدة على مديونيات الشركة والتي تتمثل فى أرصدة القروض والتسهيلات الائتمانية التي بلغ رصيدها فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ مبلغ ١٧,٥ مليون جنيه (إيضاح (٢، ١٢) - (٢٤,٤) مليون جنيه فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٢)، وقد بلغت الفوائد والمصروفات التمويلية مبلغ ٢,٩ مليون جنيه خلال العام (٣,٣) مليون جنيه خلال نفس الفترة المماثلة من العام السابق)، وللد من هذه المخاطر فإن الشركة تعمل على الحصول على أفضل الشروط المتاحة فى السوق المصرفى بالنسبة لأرصدة التسهيلات الائتمانية وأرصدة بنوك حسابات دائنة وأرصدة القروض، كما أنها تقوم بمراجعة أسعار الفائدة السائدة بالسوق المصرفى بصورة دورية الأمر الذى يحد من خطر الفوائد.

ب. خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان فى عدم قدرة العملاء الممنوح لهم الائتمان على سداد المستحق عليهم، وللد 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 توقفهم عن السداد مقابل إعادة المسدد منهم، كما تحصل الشركة على ضمانات مناسبة لخفض خطر الائتمان للد الأدنى.

ج. خطر أسعار العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية فى التغيرات فى أسعار العملات الأجنبية والذى يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية وقد بلغت قيمة الأصول ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية فى تاريخ الميزانية ما يعادل مبلغ ٨٣٢ ٢٠٣ ١ ص جنيه.

د. خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة فى المخاطر التى تتعرض لها الشركة من صعوبات فى جمع الأموال اللازمة للوفاء بالإرتباطات المتعلقة بالأدوات المالية مما ينتج عن عدم القدرة على بيع الأصل المالى بسرعة وبقيمة تقترب من قيمتها العادلة وللد من هذه المخاطر ونظراً لطبيعة الأنشطة الرئيسية للشركة فإن الإدارة تهدف إلى الاحتفاظ بالمرونة فى التمويل من خلال التدفقات النقدية من أنشطة الشركة والاحتفاظ بحدود للتسهيلات الائتمانية المتاحة.

٣٦. الإلتزامات العرضية :

بلغت قيمة الإلتزامات العرضية فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ والتي تتمثل فى خطابات الضمان التى أصدرتها الشركة لصالح شركة مينا للمشروعات الزراعية "مينا لاند سكيب" بمبلغ ٩٠ ألف جنيه مغطاة بالكامل .

٣٧. أحداث مؤثرة :

تعرضت جمهورية مصر العربية لأحداث أثرت تأثيراً ملموساً على القطاعات الاقتصادية بوجه عام من المحتمل بدرجة كبيرة أن يؤدي إلى انخفاض ملموس في الأنشطة الاقتصادية خلال الفترات القادمة. لذا فمن المحتمل أن يكون للأحداث المشار إليها تأثير جوهري على عناصر الأصول والالتزامات والقيمة الاستردادية لها وكذا نتائج الأعمال خلال الفترات القادمة، وقد قامت إدارة الشركة الحالية خلال العام بعمل دراسات لتقييم الوضع الحالي للشركة والتي بناء عليها قامت بوضع خطة لإعادة هيكلة الشركة والتي أنعكس أثر ذلك على بعض بنود الأصول والالتزامات والأرباح المرحلة في ظل تلك الخطة، حيث يعتمد حجم تأثير الأحداث المشار إليها على المدى المتوقع والفترة الزمنية التي ينتظر عندها انتهاء هذه الأحداث وما يترتب عليها من آثار.

٣٨. الموقف الضريبي :**أ. الضريبة على الأشخاص الاعتبارية****السنوات من بداية نشاط الشركة حتى عام ١٩٩٨ :**

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

السنوات من ١٩٩٩ حتى ٢٠٠٢ :

تم فحص حسابات الشركة عن السنوات ١٩٩٩ حتى ٢٠٠٢ وأخطرت الشركة بنماذج ١٩،١٨ ضرائب وتم الاعتراض على ما جاء به وتم إحالة الخلاف الى لجنة الطعن حيث تم التقدم بطلب تصالح للمأمورية المختصة وتم الإتفاق مع اللجنة الداخلية على إنهاء الخلاف وسداد الفروق الضريبية المستحقة.

السنوات من ٢٠٠٣ حتى ٢٠٠٤ :

تم فحص حسابات الشركة عن تلك السنوات تقديرياً من قبل مصلحة الضرائب وأخطرت الشركة بنماذج ١٩،١٨ وتم الاعتراض عليهما وجارى إصدار قرار بإعادة الفحص.

السنوات من ٢٠٠٥ حتى ٢٠١٢ :

تم تقديم الاقرارات الضريبية وسداد الضريبة من واقع تلك الاقرارات في المواعيد القانونية وفقاً لأحكام القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥.

ب. الضريبة على المرتبات وما في حكمها :

تم فحص حسابات الشركة عن الفترة من بداية نشاط الشركة حتى نهاية عام ٢٠٠٨ وتمت التسوية مع مصلحة الضرائب عن تلك السنوات سداد الفروق الضريبية المستحقة، ولم يتم فحص السنوات من ٢٠٠٩ وحتى الآن.

ج. ضريبة الدمغة :

تم فحص حسابات الشركة عن الفترة من ٢٠٠٤ حتى ٣١ يوليو ٢٠٠٦ وتسوية وسداد الضريبة المستحقة عن تلك الفترة وجارى إنهاء فحص الفترة من أول أغسطس ٢٠٠٦ وحتى ٢٠١١.

د. ضريبة المبيعات :

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