

شركة مينا للإستثمار السياحي والعقاري
" شركة مساهمة مصرية "

القوائم المالية الدورية المستقلة
من أول يناير ٢٠٢٥ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
وكذا تقرير الفحص المحدود

شركة مينا للإستثمار السياحى والعقارى
" شركة مساهمة مصرية "

القوائم المالية الدورية المستقلة
من أول يناير ٢٠٢٥ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
وكذا تقرير الفحص المحدود

الفهرس

صفحة

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

تقرير الفحص المحدود

إلى السادة/ أعضاء مجلس إدارة شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى
" شركة مساهمة مصرية "

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالى الدوري المستقل المرفقة لشركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى "شركة مساهمة مصرية" في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ وكذا القوائم الدورية المستقلة الدورية للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية فى ذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى، والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

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

الرأى

فى ضوء فحصنا المحدود لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المستقلة لا تعبر بعدالة ووضوح فى جميع جوانبها الهامة عن المركز المالى الدوري المستقل للشركة فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ وعن أدائها المالى وتدفقاتها النقدية عن التسعة أشهر المنتهية فى ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.



مصطفى شوقي FORVIS MAZARS

تحريراً في ١٣ نوفمبر ٢٠٢٥

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقارى
" شركة مساهمة مصرية "

قائمة المركز المالى المستقلة

قائمة المركز المالى الدورى المستقل فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصرى)

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	إيضاح	الأصول
			<u>الأصول الغير متداولة</u>
١٠٧٠٢٠١	٩٤٥٤٧١	(٤)	أصول ثابتة
١٣٢٥٨٨٦٢	١٣٢٥٨٨٦٢	(٥)	إستثمارات فى شركات تابعة
٩٣٧٥٠٠٠	٩٣٧٥٠٠٠	(٦)	إستثمارات فى شركات شقيقة
--	--	(٧)	إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٦٦٧٢٤١	١٢٦٢٩٩٦	(٨)	حق استخدام الأصول
٢٥٣٧١٣٠٤	٢٤٨٤٢٣٢٩		مجموع الأصول الغير متداولة
			<u>الأصول المتداولة</u>
٤٧١٠٧٦٧٤	٥٠٥١١٨٧٤	(٩)	أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة
٢٠٣٢٤١٨٩	١٨٠٢٦٥٣٧	(١٠)	عملاء وأوراق قبض
١٥٩٦٤٨٥٧٤	١٦٩٧١٩٧٧٦	(٢١)	المستحق من الأطراف ذات العلاقة
٦٨١٨٨٦	٧٩٦٦١٠	(١١)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٦٨٠٦٨٢	٦٨٧٣٣٠	(١٢)	أصول ضريبية
٢٤٤٨٣٨١٨	١٧٩٦٦٨٧٠	(١٣)	نقدية لدى البنوك
٢٥٢٩٢٦٨٢٣	٢٥٧٧٠٨٩٩٧		مجموع الأصول المتداولة
٢٧٨٢٩٨١٢٧	٢٨٢٥٥١٣٢٦		إجمالى الأصول
			<u>حقوق الملكية والإلتزامات</u>
			<u>حقوق الملكية</u>
٢٤١٩٢١٦٣٥	٢٤١٩٢١٦٣٥	(١٤)	رأس المال المدفوع
١٢١٧٢٣٥٨	١٢١٧٢٣٥٨	(١٥)	احتياطات
(٤١٠٦٢٩٣٢)	(٤٦٤٠٤٠١٧)		خسائر مرحلة
٢١٣٠٣١٠٦١	٢٠٧٦٨٩٩٧٦		مجموع حقوق الملكية
			<u>الإلتزامات الغير متداولة</u>
١٠٣٨٠٥٧	٦٣٥٥٢٨	(٨)	أقساط عقود الإيجار المستحقة طويلة الأجل
٦١٥٣٩	٢١٧٥٢	(٢٧)	إلتزامات ضريبية مؤجلة
١٠٩٩٥٩٦	٦٥٧٢٨٠		مجموع الإلتزامات الغير متداولة
			<u>الإلتزامات المتداولة</u>
١٥٤٠٠٦٤	١٤٧٠٢٩٤	(١٦)	مقاولين وموردين وأوراق دفع
٢٥٢٠٥٥٦٠	٢٥٢٠٥٥٦٠	(١٧)	عملاء أرصدة دائنة
١٤٣٢٢٣٢٣	١٤٠١٣٣١٠	(١٨)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١٤٠٨٢٣٦٥	٢٧٤٠٤٠٠٧	(٢١)	المستحق للأطراف ذات العلاقة
٤٨٠٣٧٢	٥٢٥٠١٨	(٨)	أقساط عقود الإيجار المستحقة خلال ١٢ شهر
٢٧٧٢٢١	٢٥٦٦٦١	(١٩)	إلتزامات ضريبية
٨٢٥٩٥٦٥	٥٣٢٩٢٢٠	(٢٠)	مخصصات
٦٤١٦٧٤٧٠	٧٤٢٠٤٠٧٠		مجموع الإلتزامات المتداولة
٢٧٨٢٩٨١٢٧	٢٨٢٥٥١٣٢٦		إجمالى حقوق الملكية والإلتزامات

- تقرير الفحص المحدود مرفق.
- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية الدورية المستقلة وتقرأ معها.

د. أحمد محمد

محمد أحمد عباس

أحمد رشدي مكرم

الأستاذ/ خليفة بطي المهيري
رئيس مجلس الإدارة

الأستاذ/ محمد أحمد عباس
عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

الأستاذ/ أحمد رشدي مكرم
المدير المالي

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقارى
 " شركة مساهمة مصرية "
 قائمة الدخل (الأرباح والخسائر) الدورية المستقلة
 عن الفترة المالية من اول يناير ٢٠٢٥ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
 (المبالغ مدرجة بالجنيه المصرى)

الفترة المالية من ٢٠٢٤/٧/١ حتى ٢٠٢٤/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٤/١/١ حتى ٢٠٢٤/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٥/٧/١ حتى ٢٠٢٥/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٥/١/١ حتى ٢٠٢٥/٩/٣٠	إيضاح	
٣ ٤٥٢ ١٥٦	٧ ٢٣٢ ٥٨٥	٢ ٠٩٨ ٥٩٦	٣ ٦٠٢ ١٠٥	(٢٢)	إيرادات النشاط
(٨٠٣ ٢٠١)	(١ ٨٣٧ ٠١٨)	(٢١٤ ٢١٣)	(٣١٢ ٢٩٢)	(٢٣)	تكاليف النشاط
٢ ٦٤٨ ٩٥٥	٥ ٣٩٥ ٥٦٧	١ ٨٨٤ ٣٨٣	٣ ٢٨٩ ٨١٣		مجموع الربح
(٤ ١٢٩ ١٧٣)	(١٢ ٢٢٥ ٠٩٤)	(٣ ٦١٢ ٦٢١)	(١٠ ٣٠٩ ٠٩٤)	(٢٤)	مصروفات عمومية وإدارية
(٢١٢ ٢٤١)	(٦٢٥ ٥٣٥)	(٢٢٣ ٣٠٦)	(٥٢٦ ٤٤٥)	(٢٥)	مصروفات بيعية وتسويقية
(٢٧ ٦٠٤)	(٤٦ ٥٦٥)	(١٠٥ ٣٦٤)	(٢٧٧ ٨٢٠)	(٤)	إهلاك أصول ثابتة
(١٧١ ٤١٤)	(٦٩٣ ٩٨٧)	(١٣٦ ٢٢٩)	(٤٠٤ ٢٤٥)	(٨)	إستهلاك حق الاستخدام
٣٠٧ ٧٢١	٦٣٥ ١٣٨	١٩٦ ٧٩٦	٤٣٥ ٦٧٣	(٢٦)	إيرادات متنوعة
--	--	٤٧٩ ٠٠٠	٤٧٩ ٠٠٠	(٤)	ارباح بيع اصول ثابتة
--	٤٢ ٠٠٠	--	--		رد إضمحلال في قيمة العملاء
١ ٠٥٠ ٤٠٠	٣ ٤٤٤ ٨٥٩	٦٢٩ ٧٦٧	٢ ٢٤٠ ١٨١		فوائد بنكية دائنة
(٥٠ ٦٢٩)	(١٦٤ ٦٦٨)	(٦٩ ٠٥٨)	(١٨٧ ٤٦٠)		فوائد تمويلية
٨٢	٣ ٤٨٦	(٣٠٤)	(٤٧٥)		فروق تقييم عملة
(٥٨٣ ٩٠٣)	(٤ ٢٣٤ ٧٩٩)	(٩٥٦ ٩٣٦)	(٥ ٢٦٠ ٨٧٢)		صافي (خسائر) ربح الفترة قبل الضرائب
(٣٤ ٢٦٦)	(٤١ ٢٩١)	٢٨ ٦٣٥	٣٩ ٧٨٧	(٢٧)	الضريبة المؤجلة المقدرة
--	--	(١٢٠ ٠٠٠)	(١٢٠ ٠٠٠)		فروق فحص
(٦١٨ ١٦٩)	(٤ ٢٧٦ ٠٩٠)	(١ ٠٤٨ ٣٠١)	(٥ ٣٤١ ٠٨٥)		صافي (خسائر) ربح الفترة بعد الضرائب
	(٠,٠١٨)		(٠,٠٢٢)	(٢٨)	نصيب السهم في الخسائر

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية الدورية المستقلة وتقرأ معها.

عن/ الأستاذ

الأستاذ/ خليفة بطي المهيري
 رئيس مجلس الإدارة

الأستاذ/ محمد أحمد عباس

عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

الأستاذ/ أحمد رشدي مكرم

المدير المالي

شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى
 " شركة مساهمة مصرية "
 قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة
 عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٥ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
 (المبالغ مدرجة بالجنيه المصرى)

الفترة المالية من ٢٠٢٤/٧/١ حتى ٢٠٢٤/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٤/١/١ حتى ٢٠٢٤/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٥/٧/١ حتى ٢٠٢٥/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٥/١/١ حتى ٢٠٢٥/٩/٣٠	
(٦١٨ ١٦٩)	(٤ ٢٧٦ ٠٩٠)	(١ ٠٤٨ ٣٠١)	(٥ ٣٤١ ٠٨٥)	صافي خسارة الفترة
--	--	--	--	بنود متعلقة بالدخل الشامل الآخر
(٦١٨ ١٦٩)	(٤ ٢٧٦ ٠٩٠)	(١ ٠٤٨ ٣٠١)	(٥ ٣٤١ ٠٨٥)	إجمالى الدخل الشامل عن الفترة

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية الدورية المستقلة وتقرأ معها.

شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى
" شركة مساهمة مصرية "

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة
عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٥ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصرى)

الإجمالى	خسائر مرحلة	احتياطي رأسمالى	احتياطي عام	احتياطي قانونى	رأس المال	الرصيد فى أول يناير ٢٠٢٤ المحول من الدخل الشامل الرصيد فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
٢٢٨ ٦٣٠ ٠١٣	(٢٥ ٤٦٣ ٩٨٠)	٣٠٠ ٥٣٢	٩٨٥ ٩٧٨	١٠ ٨٨٥ ٨٤٨	٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	
(٤ ٢٧٦ ٠٩٠)	(٤ ٢٧٦ ٠٩٠)	--	--	--	--	
٢٢٤ ٣٥٣ ٩٢٣	(٢٩ ٧٤٠ ٠٧٠)	٣٠٠ ٥٣٢	٩٨٥ ٩٧٨	١٠ ٨٨٥ ٨٤٨	٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	
٢١٣ ٠٣١ ٠٦١	(٤١ ٠٦٢ ٩٣٢)	٣٠٠ ٥٣٢	٩٨٥ ٩٧٨	١٠ ٨٨٥ ٨٤٨	٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	الرصيد فى أول يناير ٢٠٢٥ المحول من الدخل الشامل
(٥ ٣٤١ ٠٨٥)	(٥ ٣٤١ ٠٨٥)	--	--	--	--	
٢٠٧ ٦٨٩ ٩٧٦	(٤٦ ٤٠٤ ٠١٧)	٣٠٠ ٥٣٢	٩٨٥ ٩٧٨	١٠ ٨٨٥ ٨٤٨	٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	الرصيد فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية الدورية المستقلة وتقرأ معها

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقارى
" شركة مساهمة مصرية "

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة
عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٥ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصرى)

٢٠٢٤/٩/٣٠	٢٠٢٥/٩/٣٠	إيضاح	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(٤ ٢٣٤ ٧٩٩)	(٥ ٣٨٠ ٨٧٢)		صافي (خسارة) قبل الضرائب
			تعديلات لتسوية صافي الخسائر من أنشطة التشغيل
٤٦ ٥٦٥	٢٧٧ ٨٢٠	(٤)	إهلاك أصول ثابتة
٦٩٣ ٩٨٧	٤٠٤ ٢٤٥	(٨)	إستهلاك حق الاستخدام
(٣ ٤٤٤ ٨٥٩)	(٢ ٢٤٠ ١٨١)		فوائد بنكية دائنة
١٦٤ ٦٦٨	١٨٧ ٤٦٠		فوائد تمويلية
--	(٤٧٩ ٠٠٠)		أرباح بيع أصول ثابتة
(٣ ٤٨٦)	٤٧٥		فرق تقييم عملة
(٤٢ ٠٠٠)	--		رد إضمحلال في قيمة المدينين
(٦ ٨١٩ ٩٢٤)	(٧ ٢٣٠ ٠٥٣)		(الزيادة) في الأعمال تحت التنفيذ بالتكلفة
(٢ ١٨٦ ٤٣٤)	(٣ ٤٠٤ ٢٠٠)	(٩)	النقص في العملاء وأوراق القبض
٤ ٧٢٧ ٦٢٤	٢ ٢٩٧ ٦٥٢	(١٠)	(الزيادة) في المستحق من الأطراف ذات العلاقة
(١٠ ٠٢٣ ٧٥٧)	(١٠ ٠٧١ ٢٠٢)	(٢١)	(الزيادة) في المدينين وأرصدة مدينة أخرى
(٣٠ ١٧١)	(١١٤ ٧٢٤)	(١١)	(الزيادة) في أصول ضريبية أخرى
(٦ ٠٦٨)	(٦ ٦٤٨)	(١٢)	الزيادة (النقص) في المقاولين والموردين
١٧٦ ٤١٧	(٦٩ ٧٧٠)	(١٦)	(النقص) في عملاء أرصدة دائنة
(٤٧٤ ٥٦٠)	--	(١٧)	الزيادة في المستحق للأطراف ذات العلاقة
٧ ٣٥١ ٦٥٧	١٣ ٣٢١ ٦٤٢	(٢١)	(النقص) في الدائنين وأرصدة دائنة أخرى
(٦٢٧ ٩٢١)	(٣٠٩ ٠١٣)	(١٨)	(النقص) الزيادة في الالتزامات الضريبية
١١١ ٣٥٧	(٢٠ ٥٦٠)	(١٩)	النقدية المتولدة من التشغيل
(٧ ٨٠١ ٧٨٠)	(٥ ٦٠٦ ٨٧٦)		المستخدم من المخصصات
(٧٩٨ ٩٠٠)	(٢ ٩٣٠ ٣٤٥)	(٢٠)	فوائد مدفوعة
(٥٠ ٦٢٩)	--		صافي التدفقات المستخدمة في أنشطة التشغيل
(٨ ٦٥١ ٣٠٩)	(٨ ٥٣٧ ٢٢١)		التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار
٣ ٤٤٤ ٨٥٩	٢ ٢٤٠ ١٨١		متحصلات من فوائد بنكية دائنة
--	٤٧٩ ٠٠٠		متحصلات من بيع أصول ثابتة
(٨٣٥ ٤٣٩)	(١٥٣ ٠٩٠)	(٤)	مدفوعات في شراء أصول ثابتة
٢ ٦٠٩ ٤٢٠	٢ ٥٦٦ ٠٩١		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الإستثمار
(٨١٩ ٥٢٤)	(٥٤٥ ٣٤٣)		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٨١٩ ٥٢٤)	(٥٤٥ ٣٤٣)		مدفوعات في أصول حق الاستخدام
(٦ ٨٦١ ٤١٣)	(٦ ٥١٦ ٤٧٣)		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
٣ ٤٨٦	(٤٧٥)		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٣٥ ٩٩٩ ١١٢	٢٤ ٤٨٣ ٨١٨	(١٣)	فروق تقييم عملة
٢٩ ١٤١ ١٨٥	١٧ ٩٦٦ ٨٧٠	(١٣)	النقدية وما في حكمها أول الفترة
			النقدية وما في حكمها آخر الفترة

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية الدورية المستقلة وتقرأ معها

البيان

فهرس الإيضاحات

الايضاح	صفحة
١. نبذة عن الشركة	٨
٢. أسس إعداد القوائم المالية	٨
٣. السياسات المحاسبية المتبعة	٩
٤. أصول ثابتة	١٦
٥. إستثمارات فى شركات تابعة	١٧
٦. إستثمارات فى شركات شقيقة	١٧
٧. إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	١٨
٨. حق إستخدام الأصول	١٩
٩. أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة	٢٠
١٠. عملاء وأوراق قبض	٢١
١١. مدينون وأرصدة مدينة أخرى	٢١
١٢. أصول ضريبية	٢٢
١٣. نقدية لدى البنوك	٢٢
١٤. رأس المال المدفوع	٢٢
١٥. احتياطات	٢٣
١٦. مقاولين وموردين و أوراق دفع	٢٣
١٧. عملاء أرصدة دائنة	٢٣
١٨. دائنون وأرصدة دائنة أخرى	٢٣
١٩. إلتزامات ضريبية	٢٣
٢٠. المخصصات	٢٣
٢١. التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة	٢٤
٢٢. إيرادات النشاط	٢٥
٢٣. تكاليف النشاط	٢٥
٢٤. مصروفات عمومية وإدارية	٢٥
٢٥. مصروفات بيعية وتسويقية	٢٦
٢٦. إيرادات متنوعة	٢٦
٢٧. ضريبة الدخل	٢٦
٢٨. نصيب السهم من الخسائر	٢٧
٢٩. القيمة العادلة للأدوات المالية	٢٧
٣٠. خطر السيولة	٢٧
٣١. الموقف الضريبي	٢٨
٣٢. أحداث مهمة	٢٩

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة
عن السنة المالية المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(المبالغ المدرجة بالجنيه المصرى)

١. نبذة عن الشركة

أ. الكيان القانونى والقوانين المنظمة

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

ب. غرض الشركة:

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

ج. مقر الشركة:

- المقر الإدارى: أبراج سراى المعادى - كورنيش المعادى - عمارة ٣٥ - الدور الثانى.
- المقر الرئيسى: مدينة ٦ أكتوبر - الحى المتميز - القرية العلاجية السياحية السابعة - الجيزة.

د. التسجيل بالسجل التجارى

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

هـ. البورصة المصرية

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

و. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ بناءً على قرار مجلس الادارة بتاريخ ١٣ نوفمبر ٢٠٢٥

ز. تشكيل مجلس الإدارة

بناءً على قرار اجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ٨ يوليو ٢٠٢٥ تم إعادة تشكيل مجلس إدارة الشركة ليصبح كالتالى:

الاستاذ / خليفة بطي المهيري	رئيس مجلس الإدارة ممثلاً عن شركة أماس للإستثمار
الاستاذ / أيمن صبري عبد الجيد	نائب رئيس مجلس الإدارة ممثلاً عن شركة أصول للإستثمارات
الاستاذ / محمد أحمد عباس	عضو مجلس إدارة والرئيس التنفيذي ممثلاً عن شركة أصول للإستثمارات
الاستاذ / بدر مفرج السراheid	عضو مجلس الإدارة ممثلاً عن مجموعة عارف الإستثمارية
الاستاذ / محمد مبارك الهاجري	عضو مجلس الإدارة ممثلاً عن شركة لمار القابضة
الاستاذ / خليفة سيف المحيربي	عضو مجلس الإدارة مستقل
الدكتور / أحمد إبراهيم السيد سعد	عضو مجلس الإدارة مستقل

٢. أسس إعداد القوائم المالية

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

ب- يتم اعداد القوائم المالية طبقاً لفرض الاستمرارية والتكلفة التاريخية، فيما عدا الأصول والالتزامات التالية التى تم اثباتها بالقيمة العادلة والتي تتمثل فيما يلى :

- الأصول والالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.
- الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الأخر.

- المشتقات المالية.
- يتم تحديد القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية المتداولة فى سوق نشط على أساس السعر المعلن لها فى تاريخ المركز المالى وبالنسبة للأصول والالتزامات المالية التى ليس لها سوق نشط يتم تحديد القيمة العادلة باستخدام أحد أساليب التقييم التى تتضمن أسلوب القيمة الحالية وأسلوب التدفقات النقدية المخصومة أو الرجوع إلى القيمة الحالية لإدارة مالية مشابهة تقريباً للإدارة المالية التى تم تحديدها بالقيمة العادلة لها.
- عند استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة كأسلوب للتقييم فإنه يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبلية على أساس أفضل تقديرات للإدارة، ويتم تحديد معدل الخصم المستخدم فى ضوء السعر السائد فى السوق فى تاريخ القوائم المالية للأدوات المالية المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.

٣. السياسات المحاسبية المتبعة

أ. عملة التعامل والعرض

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

ب. التقديرات المحاسبية

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

ج. التغير فى السياسات المحاسبية

ويتمثل فى التغير فى المبادئ والأسس والقواعد والممارسات التى تقوم المنشأة بتطبيقها عند إعداد القوائم المالية، وذلك بالتحول من سياسة محاسبية مقبولة إلى سياسة محاسبية أخرى مقبولة، وفى إطار معايير المحاسبة المصرية، حيث يكون التطبيق التطوعى للسياسة الجديدة له الأثر الإيجابى على مدى تعبير نتائج تطبيق تلك السياسة على جوهر معاملات وعمليات الشركة وبما يترتب عليه من آثار على حقيقة المركز المالى ونتائج أعمال الشركة، ويتم إثبات آثار ذلك التغير فى السياسات بأثر رجعى وإثبات تلك الآثار بالأرباح المرحلة ضمن حقوق الملكية (إن وجدت).

د. المعاملات والأرصدة

يتم ترجمة أرصدة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية فى تاريخ إعداد القوائم المالية طبقاً لأسعار الصرف السائدة فى نطاق السوق الحرة للنقد الأجنبى فى ذلك التاريخ على أن يتم إدراج ناتج إعادة القياس بقائمة الدخل.

هـ. الأصول الثابتة وإهلاكاتها

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

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

وتتوقف رسملة المصروفات على القيمة الدفترية للأصل عندما يصل الأصل إلى الموقع، والحالة الذى اقتنى من أجلها لى يصبح قادراً على التشغيل بالطريقة التى حددتها الإدارة.

يتم إضافة النفقات اللاحقة إلى القيمة الدفترية للأصل أو الاعتراف بها بشكل منفصل - حسب الحالة - فقط عندما يكون من المحتمل أن يحقق استخدام هذا البند منافع اقتصادية مستقبلية للشركة، ويمكن قياس تكلفة الاقتناء الخاصة بهذا البند بدرجة عالية من الدقة، هذا ويتم تحميل مصروفات الإصلاح والصيانة بقائمة الدخل (الأرباح والخسائر) عن الفترة المالية التى تم تحمل تلك المصروفات خلالها.

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

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

التكاليف اللاحقة على اقتناء الأصل

قد تحتاج المكونات الرئيسية لبعض الأصول الثابتة إلى استبدال على فترات زمنية ويتم معالجة هذه المكونات الرئيسية كأصول ثابتة منفصلة لأن عمرها الإنتاجى يختلف عن العمر الإنتاجى المقدر للأصل الأساسى وعلى ذلك إذا استوفت هذه الأصول شروط الاعتراف بالأصل ومن المحتمل أن يحقق استخدام هذا الأصل منافع اقتصادية مستقبلية للمنشأة ويمكن للمنشأة قياس تكلفة اقتناء الأصل بدرجة عالية من الدقة.

إن النفقات التى تحدث لاستبدال أو تجديد مكونات الأصل يمكن المحاسبة عنها عند الاقتناء كأصول جديدة ويتم استبعاد قيمة الأصول المستبدلة أو المجددة من السجلات والدفاتر المحاسبية.

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

الأرباح 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 ، فى حالة البيع يتم تخفيض ثمن البيع بصافى القيمة الدفترية للأصل الثابت وقت الإستبعاد.

و. الاستثمارات

- إستثمارات فى شركات تابعة

يتم إدراج الإستثمارات فى الشركات التى تمتلك فيها الشركة نسبة مؤثرة من أسهم رأس مال تلك الشركات والتى 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 - تحمياً على قائمة الدخل وذلك لكل استثمار على حدة.

- إستثمارات فى شركات شقيقة

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

- إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة هى أصول مالية غير مشتقة تم تصنيفها كأصول متاحة للبيع عند الاقتناء، وغير مبنية كقروض ومديونيات أو كإستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق أو كإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.

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

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

ز. أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة

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

ح. وحدات تامة جاهزة للبيع

يتم إثبات قيمة وحدات تامة جاهزة للبيع بالتكلفة أو صافى القيمة البيعية (هو السعر التقديرى للبيع من خلال نشاط الشركة العادى ناقصاً التكلفة التقديرية للإتمام وكذلك أى تكاليف أخرى يستلزمها إتمام عملية البيع) أيهما أقل والتى 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.

ط. المخزون

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

ي. العملاء وأوراق القبض

يتم إثبات العملاء وأوراق القبض بالقيمة الاسمية مخصصاً منها أية مبالغ من المتوقع عدم تحصيلها والتي يتم تقديرها فى نهاية السنة عندما يكون من غير المحتمل تحصيل المبلغ بالكامل كما يتم تخفيض قيمة العملاء وأوراق القبض والمدينون بقيمة الديون الرديئة عند تحديدها. هذا ويتم إثبات الأرصدة المدينة الأخرى بالتكلفة ناقصاً خسائر الإضمحلال فى القيمة.

ك. المخصصات

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

ل. الإحتياطيات

الإحتياطى القانونى

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

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.

إحتياطي رأسمالى

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

م. الضرائب

ضريبة الدخل

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

الضريبة الجارية

هذا ويتم إثبات ضريبة الدخل على صافى الربح الخاضع للضريبة باستخدام أسعار الضريبة السارية فى 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 والإلتزامات طبقاً للأساس المحاسبى وقيمتها طبقاً للأساس الضريبى.
هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناءً على الطريقة المتوقعة لتحقيق أو تسوية قيم الأصول والإلتزامات، باستخدام أسعار الضريبة السارية فى تاريخ إعداد القوائم المالية.
ويتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة للمنشأة عندما يكون هناك احتمال قوى بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة فى المستقبل يمكن من خلالها الإنتفاع بهذا الأصل، ويتم تخفيض قيمة الأصول الضريبية المؤجلة بقيمة الجزء الذى لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال السنوات التالية.

ن. الإيرادات من التعاقد مع العملاء

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

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

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

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

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

إيرادات التنمية العقارية

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

إيرادات إنشاء وتسويق وحدات سكنية

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

إيرادات إدارة وتسويق المشروعات

يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن إدارة وتسويق للمشروعات وفقاً للعقد المبرمة مع العملاء.

١. تكاليف المشروعات

تكاليف التنمية العقارية

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

تكاليف إنشاء وبيع وتسويق وتقديم خدمات

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

ز. الاضمحلال فى قيم الأصول

الأصول المالية

الإعتراف والقياس

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

لا يوجد لدى الشركة أصول مالية يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل أو الأرباح والخسائر حيث إنه وفقاً لخصائص الأصول المالية بالشركة فإنه يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة.

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

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

الإضمحلال فى الأصول المالية

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

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

الأصول غير المالية

الإضمحلال فى قيمة الأصول غير المتداولة

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

يتم الإعتراف بخسارة الإضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أو وحدته المولدة للنقد تزيد عن قيمته الإستردادية. تتمثل الوحدة المولدة للنقد فى أصغر مجموعة يمكن تحديدها من الأصول التى تولد تدفقات نقدية

داخلة وتكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من غيرها من الأصول أو مجموعات الأصول.
يتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال فى قائمة الدخل.

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

يتم مراجعة خسائر الإضمحلال المعترف بها فى الفترات السابقة للأصول الأخرى فى تاريخ الميزانية. وفى حالة وجود مؤشرات لانخفاض الخسارة أو عدم وجودها. يتم عكس أثر خسائر الإضمحلال وذلك فى حدود التى لا تتجاوز فيها القيمة الدفترية للأصل قيمته التى كان سيتم تحديدها (بعد خصم الإهلاك) لو لم يتم الاعتراف بخسارة الإضمحلال.

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

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

ح. قائمة التدفقات النقدية

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

ط. عقود التأجير لدى المستأجر

فى تاريخ بداية عقد التأجير يتم قياس أصل " حق الإستخدام " بالتكلفة والتى تتكون من مبلغ القياس الأولي للإلتزام عقد التأجير، و دفعات عقد التأجير التى تمت فى أو قبل تاريخ بداية العقد ناقصاً حوافز الإيجار المستلمة، وأي تكاليف مباشرة أولية متكبدة .

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

بعد تاريخ بداية عقد التأجير يتم قياس أصل "حق الإستخدام" بتطبيق نموذج التكلفة حيث يتم قياس أصل " حق الإستخدام" بالتكلفة مطروحاً منها أي مجمع إستهلاك وأي مجمع خسائر إضمحلال فى القيمة ومعدلة بأي إعادة قياس إلتزام عقد التأجير عن طريق زيادة المبلغ الدفترى ليعكس الفائدة على إلتزام عقد التأجير وتخفيض المبلغ الدفترى ليعكس دفعات الإيجار وإعادة قياس المبلغ الدفترى ليعكس أي إعادة تقييم أو تعديلات لعقد التأجير ليعكس فى جوهره دفعات الإيجار الثابتة المعدلة .

يتم تطبيق متطلبات الإهلاك الواردة فى معيار المحاسبة المصرى "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" فى إستهلاك أصل "حق الإستخدام"

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

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

ي. الإقتراض وتكلفة الإقتراض

الإقتراض والتسهيلات الائتمانية

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

ك. الأدوات المالية

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

القياس والقياس اللاحق

سوق نشط

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

سوق غير نشط

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

ل. المعاملات مع الأطراف ذوى العلاقة

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

م. فوائد دائنة

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

ن. أهداف وسياسات وأساليب إدارة رأس المال

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

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

س. الإلتزامات والأصول العرضية والأحداث المحتملة

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

ع. الدخل الشامل الآخر

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

ف. إجمالي الدخل الشامل

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

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقارى (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٥ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
المبالغ المدرجة بالجنيه المصرى

٤. أصول ثابتة

إجمالي	برامج	حسابات آلية	أثاث	وسائل نقل وانتقال	مباني	أراضي	التكلفة فى أول يناير ٢٠٢٤
٢ ٢٥٥ ١٥٢	٣٤٩ ٣٧٦	٣١٤ ٣٣٩	٣١٧ ٩٥١	٨٤٤ ٧٣١	٣٨٦ ٩٦٩	٤١ ٧٨٦	إضافات ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٩٣٦ ٧٢٨	--	١٠١ ٢٨٩	٢٣ ٣٩٩	--	٨١٢ ٠٤٠	--	التكلفة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٣ ١٩١ ٨٨٠	٣٤٩ ٣٧٦	٤١٥ ٦٢٨	٣٤١ ٣٥٠	٨٤٤ ٧٣١	١ ١٩٩ ٠٠٩	٤١ ٧٨٦	التكلفة فى أول يناير ٢٠٢٥
٣ ١٩١ ٨٨٠	٣٤٩ ٣٧٦	٤١٥ ٦٢٨	٣٤١ ٣٥٠	٨٤٤ ٧٣١	١ ١٩٩ ٠٠٩	٤١ ٧٨٦	إضافات ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
١٥٣ ٠٩٠	--	١٤١ ٨٠٤	١١ ٢٨٦	--	--	--	إستيعادات ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(٦٨١ ٠٠٠)	--	--	--	(٦٨١ ٠٠٠)	--	--	التكلفة فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
٢ ٦٦٣ ٩٧٠	٣٤٩ ٣٧٦	٥٥٧ ٤٣٢	٣٥٢ ٦٣٦	١٦٣ ٧٣١	١ ١٩٩ ٠٠٩	٤١ ٧٨٦	مجمع الإهلاك فى أول يناير ٢٠٢٤
٢ ٠٠٤ ٠٢٢	٣٤٩ ٣٧٣	٢٧١ ٥٦٤	٣٠٩ ٢٥١	٨٤٤ ٧٣١	٢٢٩ ١٠٣	--	الإهلاك
١١٧ ٦٥٧	--	١٩ ٦٦٥	٩ ٩٧١	--	٨٨ ٠٢١	--	مجمع الإهلاك فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٢ ١٢١ ٦٧٩	٣٤٩ ٣٧٣	٢٩١ ٢٢٩	٣١٩ ٢٢٢	٨٤٤ ٧٣١	٣١٧ ١٢٤	--	مجمع الإهلاك فى أول يناير ٢٠٢٥
٢ ١٢١ ٦٧٩	٣٤٩ ٣٧٣	٢٩١ ٢٢٩	٣١٩ ٢٢٢	٨٤٤ ٧٣١	٣١٧ ١٢٤	--	الإهلاك
٢٧٧ ٨٢٠	--	٦٤ ٣٦٣	٧ ٢٣٩	--	٢٠٦ ٢١٨	--	إهلاك الإستهتادات
(٦٨١ ٠٠٠)	--	--	--	(٦٨١ ٠٠٠)	--	--	مجمع الإهلاك فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
١ ٧١٨ ٤٩٩	٣٤٩ ٣٧٣	٣٥٥ ٥٩٣	٣٢٦ ٤٦١	١٦٣ ٧٣١	٥٢٣ ٣٤٢	--	الصفافى فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
٩٤٥ ٤٧١	٣	٢٠١ ٨٤٠	٢٦ ١٧٥	--	٦٧٥ ٦٦٧	٤١ ٧٨٦	الصفافى فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١ ٠٧٠ ٢٠١	٣	١٢٤ ٣٩٩	٢٢ ١٢٨	--	٨٨١ ٨٨٥	٤١ ٧٨٦	يتمثل اهلاك الأصول الثابتة فيما يلى:-

٢٠٢٥/٩/٣٠

٦٨١ ٠٠٠

(٦٨١ ٠٠٠)

٤٧٩ ٠٠٠

٤٧٩ ٠٠٠

٢٠٢٥/٩/٣٠

٢٧٧ ٨٢٠

٢٧٧ ٨٢٠

٢٧٧ ٨٢٠

تكلفة الإستهتادات

مجمع استهلاك الإستهتادات

يخصم: المحصل من بيع الأصول المستتعدة

أرباح أصول ثابتة

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقارى (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٥ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
المبالغ المدرجة بالجنيه المصرى

٥. إستثمارات فى شركات تابعة

أسم الشركة	نسبة المساهمة	تكلفة الأقتناء	مجمع الاضمحلال	٢٠٢٥/٩/٣٠	٢٠٢٤/١٢/٣١
مينا للتنمية والاستثمارات السياحية	%٩٩,٨٠	٢ ٤٩٥ ٠٠٠	--	٢ ٤٩٥ ٠٠٠	٢ ٤٩٥ ٠٠٠
مينا للمشروعات الزراعية (مينا لاند سكيب)	%٩٥	١ ٥٧٠ ٠٠٠	(١ ٥٧٠ ٠٠٠)	--	--
مينا للمنتجات السياحية	%٩٩,٩٨	١ ٠٠٠ ٧٣٧	--	١ ٠٠٠ ٧٣٧	١ ٠٠٠ ٧٣٧
مينا سينى سنتر للمجمعات التجارية والإدارية	%٩٨	٧٣٥ ٠٠٠	--	٧٣٥ ٠٠٠	٧٣٥ ٠٠٠
المصرية لإدارة المشروعات والتسويق	%٤٥	٢٨ ١٢٥	--	٢٨ ١٢٥	٢٨ ١٢٥
			(١ ٥٧٠ ٠٠٠)	١٣ ٢٥٨ ٨٦٢	١٣ ٢٥٨ ٨٦٢

جميع الاستثمارات غير مقيدة فى بورصة الأوراق المالية.
- يتم اعتبار الشركة المصرية لإدارة المشروعات والتسويق كشركة تابعة حيث تمتلك الشركة ٤٥٪ من أسهمها كحصة مباشرة ونسبة ٢٠٪ كحصة غير مباشرة من خلال احدى شركاتها التابعة (شركة مينا سينى سنتر للمجمعات التجارية والإدارية).

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

٦. إستثمارات فى شركات شقيقة

أسم الشركة	نسبة المساهمة	تكلفة الأقتناء	مجمع الاضمحلال	٢٠٢٥/٩/٣٠	٢٠٢٤/١٢/٣١
نبح الحمراء للتنمية السياحية والعقارية *	%٥٠	٩ ٣٧٥ ٠٠٠	--	٩ ٣٧٥ ٠٠٠	٩ ٣٧٥ ٠٠٠
مجموعة فلوريدا للتنمية والانشاءات **	%٣٥	٣ ٨٨٩ ٠٠٧	(٣ ٨٨٩ ٠٠٧)	--	--
			(٣ ٨٨٩ ٠٠٧)	٩ ٣٧٥ ٠٠٠	٩ ٣٧٥ ٠٠٠

- جميع الإستثمارات أعلاه غير مقيدة ببورصة الأوراق المالية وتمثل البيانات المالية المختصرة للشركات الشقيقة كما يلي:
* تمتلك شركة نبح الحمراء للتنمية السياحية والعقارية قطعة أرض مخصصة للأستصلاح والزراعة بموجب عقد بيع من محافظة البحيرة وتقوم إدارة الشركة بعمل قياس دوري للقيمة التقديرية للمشروع للتأكد من عدم وجود مؤشرات للأضمحلال .

شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٥ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
المبالغ المدرجة بالجنيه المصرى

** تم صدور قرار بالتحفظ على شركة مجموعة فلوريدا للتنمية والإنشاءات والتي تساهم الشركة فيها بنسبه ٣٥٪ من اسهم رأس المال و تم الإحاطة بإسناد إدارة و
تفسير الاعمال من قبل لجنة التحفظ (المحفظة العقارية) ممثلة عن الدولة، وحيث لم يتم موافاة الشركة بأي بيانات مالية فقد تم الموافقة علي إضمحلال رصيد
الإستثمار بالكامل.

٧. إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

أسم الشركة	نسبة المساهمة	تكلفة الإقتناء	خسائر إنخفاض القيمة العادلة	٢٠٢٥/٩/٣٠	٢٠٢٤/١٢/٣١
* شركة النيل الأزرق للبناء والتشييد المحدودة	٧,٣٣٪	٩ ٨٨٦ ٦٠٣	(٩ ٨٨٦ ٦٠٣)	--	--
النيل الصناعية المعدنية	٨٪	٧٦ ٤٦٣	(٧٦ ٤٦٣)	--	--
تنمية المناطق الصناعية الحرة شرق بورسعيد	٠,١٪	٦٥ ٠٩٣	(٦٥ ٠٩٣)	--	--
شركة وزر للتنمية السياحية	١٠٪	٢ ٦٩٠	(٢ ٦٩٠)	--	--
		١٠ ٠٣٠ ٨٤٩	(١٠ ٠٣٠ ٨٤٩)	--	--

- جميع الإستثمارات غير مقيدة فى بورصة الأوراق المالية.
* تم اعتبار الإستثمار فى شركة النيل الأزرق للبناء والتشييد المحدودة كإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر نظراً لعدم تمثيل الشركة في مجلس إدارة شركة النيل الأزرق للبناء والتشييد المحدودة.
وقد قامت إدارة الشركة بتكوين خسائر إنخفاض بالقيمة العادلة بمبلغ ١١٧ ٩٦١ جنيه مصري من تكلفة الإستثمار الخاص بشركة النيل الأزرق للبناء والتشييد المحدود بناءً على قرار الجمعية العامة تم تحويل رأس مال الشركة من ٨,٤ مليون دولار إلى ١١ مليون جنيه سودانى وبناءً على المذكرة المعتمدة من قبل إدارة الشركة بتاريخ ١٠ فبراير ٢٠١٦ تم القيام بتكوين خسائر إنخفاض بالقيمة العادلة للرصيد المتبقى من رصيد الإستثمار بالكامل.

شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٥ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
المبالغ المدرجة بالجنيه المصرى

٨. حق استخدام الأصول
تتمثل حق استخدام الأصول بالصفافي في القيمة الإيجارية للمباني الإدارية للشركة مقابل أقساط عقود التأجير وقد بلغت في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ كما يلي:

التكلفة أول العام	٢٠٢٥/٩/٣٠	٢٠٢٤/١٢/٣١
استيعادات أصول حق الإستخدام	٢٧٠٢ ٣٧٠	٥١٩٣ ٤٧٩
	--	(٢ ٤٩١ ١٠٩)
التكلفة آخر العام	٢٧٠٢ ٣٧٠	٢٧٠٢ ٣٧٠
مجمع الإستهلاك أول العام	١٠٣٥ ١٢٩	٩٥٤ ٧٧٣
إستهلاك العام	٤٠٤ ٢٤٥	٨٢٧ ٦٨٩
مجمع إستهلاك الإستهدادات	--	(٧٤٧ ٣٣٣)
مجمع الإستهلاك آخر العام	١ ٤٣٩ ٣٧٤	(١٠٣٥ ١٢٩)
الصفافي	١ ٢٦٢ ٩٩٦	١ ٦٦٧ ٢٤١

التزامات مقابل عقود الإيجار

رصيد التزامات مقابل عقود الإيجار أول العام	٢٠٢٥/٩/٣٠	٢٠٢٤/١٢/٣١
استيعاد التزامات عقود الإيجار	١ ٥١٨ ٤٢٩	٤ ٠٨٥ ٢٦٧
فوائد مقابل عقود الإيجار عن العام	--	(١ ٠٣٢ ٤٩٩)
	١٨٧ ٤٦٠	٢٠٨ ٤٨٨
<u>يخصم:</u>	--	--
المسدد خلال العام	(٥٤٥ ٣٤٣)	(١ ٧٤٢ ٨٢٧)
التزامات مقابل عقود الإيجار آخر المدة	١ ١٦٠ ٥٤٦	١ ٥١٨ ٤٢٩
أقساط مستحقة خلال العام	٥٢٥ ٠١٨	٤٨٠ ٣٧٢
أقساط طويلة الأجل	٦٣٥ ٥٢٨	١٠٣٨ ٠٥٧

*تم خلال عام ٢٠٢٤ إستبعاد أحد المقرات الإدارية بتكلفة أجمالية ١٠٩ ٤٩١ جنية مصري يخص مجمع الأهلاك مبلغ ٧٤٧ ٣٣٣ جنية مصري كما تم أستبعاد الألتزامات الخاصة بعقود الإيجار بمبلغ ١٠٣٢ ٤٩٩ جنية مصري.

شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٥ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
المبالغ المدرجة بالجنيه المصرى

٩. أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة

٢٠٢٤/١٢/٣١		٢٠٢٥/٩/٣٠	
إجمالي	تكاليف وأخرى	أراضى	إجمالي
٩٤٥ ٨٦٥	--	٩٤٥ ٨٦٥	٩٤٥ ٨٦٥
٣٩ ٧٥١ ٢٤٢	٣٦ ٤٠٢ ٦٨٨	٣ ٣٤٨ ٥٥٤	٣ ٣٤٨ ٥٥٤
٢ ٥٤١ ٧٦٨	٢ ٣٦٣ ٠٧٢	١٧٨ ٦٩٦	١٧٨ ٦٩٦
٣ ٨٦٨ ٧٩٩	١ ٣٦٤ ٠٥٣	٢ ٥٠٤ ٧٤٦	٢ ٥٠٤ ٧٤٦
٤٧ ١٠٧ ٦٧٤	٤٠ ١٢٩ ٨١٣	٦ ٩٧٧ ٨٦١	٦ ٩٧٧ ٨٦١

* وقعت الشركة عقد مشاركة بتاريخ ٩ سبتمبر ٢٠١٣ مع شركة انرشيا للتنمية العقارية لإنشاء وتشبيد عدد ٢ مبنى على مساحة ٣ آلاف متر مربع ضمن الأرض المملوكة للشركة (مينا بلازا) فى مقابل حصول شركة انرشيا على المبنى الثانى المقام على مساحة ١,٨ ألف متر مربع الذي يمثل ٦٠٪ من إجمالى المساحة البنائية والأرض الخاصة بالمشروع بالإضافة إلى حصة ٦٠٪ من البندوم المقام عليه المشروع و ٤٠٪ من باقى المساحة للشركة، وبتاريخ ١٨ يناير ٢٠١٧ تم بيع الدور الأرضي بمساحة ١٢٥٣ متر للمبنى المملوك للشركة بمبلغ ٢٢,٥ مليون جنيه وبتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠١٧ تم إخطار الشركة من قبل جهاز مدينة السادس من أكتوبر - إدارة المشروعات - بإيقاف الأعمال المتعلقة وجارى اتخاذ الإجراءات من قبل الشركة لاستمرار الأعمال. وبناءً على قرار الجمعية العامة العادية للشركة والمنعقدة بتاريخ ١٥ ديسمبر ٢٠٢٤ بالموافقة على العرض المقدم من شركة كونكريت بلس للتخطيط العمراني لإنشاء مشروع تجاري متعدد الأغراض بنظام الشراكة من إيرادات المشروع بنسبة ٣٦٪ لصالح الشركة و ٦٤٪ لصالح شركة كونكريت بلس للتخطيط العمراني على أن تتحمل شركة كونكريت بلس كافة أعمال التنفيذ والتمويل الكامل للمشروع وإدارة عمليات البيع والتسويق.

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقارى (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٥ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
المبالغ المدرجة بالجنيه المصرى

١٠. عملاء وأوراق قبض

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
١٣ ٦٢٠ ٤٠٠	١٣ ٦٢٠ ٤٠٠	<u>عملاء</u>
١٠٦ ٠٠١	١٠٦ ٠٠١	* عملاء وحدات مباعة
(٣١٩ ٧٤٢)	(٣١٩ ٧٤٢)	عملاء صيانة
١٣ ٤٠٦ ٦٥٩	١٣ ٤٠٦ ٦٥٩	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٩ ١٠٦ ٦٠٣	٧ ٤٠٤ ٨٠٩	<u>أوراق قبض</u> *
٨٦٠ ١٨٦	٢٦٤ ٣٢٨	أوراق قبض (أقل من ١٢ شهر)
٩ ٩٦٦ ٧٨٩	٧ ٦٦٩ ١٣٧	أوراق قبض (أكثر من ١٢ شهر)
(٣ ٠٤٩ ٢٥٩)	(٣ ٠٤٩ ٢٥٩)	* مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٢٠ ٣٢٤ ١٨٩	١٨ ٠٢٦ ٥٣٧	

* يتمثل تحليل أعمار العملاء وحدات مباعة فيما يلي:

الإجمالي	أكثر من عام	من ٣ الى ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر	أرصدة أستحققت ولم تحصل	
١٣ ٦٢٠ ٤٠٠	١٣ ٦٠٠ ٠٠٠	--	--	٢٠ ٤٠٠	٢٠٢٥/ ٩/٣٠
١٣ ٦٢٠ ٤٠٠	١٣ ٦٠٠ ٠٠٠	--	--	٢٠ ٤٠٠	٢٠٢٣/١٢/٣١

* يتمثل تحليل أعمار أوراق القبض فيما يلي:

الإجمالي	أكثر من عام	من ٣ الى ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر	أوراق قبض استحققت ولم تحصل	
٧ ٦٦٩ ١٣٧	٢٦٤ ٣٢٨	٥٩٥ ٨٥٨	٣٣٤ ٢٥٩	٦ ٤٧٤ ٦٩٢	٢٠٢٥/ ٩/٣٠
٩ ٩٦٦ ٧٨٩	٨٦٠ ١٨٦	١ ٦٧٦ ٧٦٥	٩٠٤ ٩٦٦	٦ ٥٢٤ ٨٧٢	٢٠٢٤/١٢/٣١

كل عام تقوم الشركة بأعادة احتساب الخسائر الائتمانية وبناء علي دراسة أساس احتساب مخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة المعدة بمعرفة مكتب خارجي وقد تم اعتماد وتدعيم بمبلغ ١٥٤ ٥٩٩ ٢ من قبل إدارة الشركة يخص فيها عملاء ١٩٣ ٣٤١ جنيه ومبلغ ٨١٣ ٤٠٥ جنيه يخص المستحق من الأطراف ذات العلاقة إيضاح (٢١) .

١١. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
١ ٣٣١ ٣٠٥	١ ٣٣١ ٣٠٥	شركة مينا بلازا للمجمعات الإدارية
--	٢١٢ ٦٩٥	عهد شخصية
٧٣٣ ٩٧٣	٤٤٤ ٥٦٠	مقاولون وموردون - أرصدة مدينة
٢٠٩ ٣٨٠	٢٠٩ ٣٨٠	تأمينات لدى الغير
١٦٣ ٠٩٢	٣٥٤ ٥٣٤	مصرفات مدفوعة مقدماً
٢ ٤٣٧ ٧٥٠	٢ ٥٥٢ ٤٧٤	
(١ ٧٥٥ ٨٦٤)	(١ ٧٥٥ ٨٦٤)	* إضمحلال الأرصدة المدينة
٦٨١ ٨٨٦	٧٩٦ ٦١٠	

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

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقارى (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٥ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
المبالغ المدرجة بالجنيه المصرى

١٢. أصول ضريبية

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
٦٥٩.٠١٣	٦٦٥.٦٦١	ضرائب الخصم والتحصيل
٢١.٦٦٩	٢١.٦٦٩	ضرائب القيمة المضافة
٦٨٠.٦٨٢	٦٨٧.٣٣٠	

١٣. نقدية لدى البنوك

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
٢٤.٤٣٢.٦٢٠	١٧.٩١٢.٦٠٤	بنوك حسابات جارية
٥١.١٩٨	٥٤.٢٦٦	بنوك ودائع لأجل
٢٤.٤٨٣.٨١٨	١٧.٩٦٦.٨٧٠	

١٤. رأس المال المدفوع

بلغ رأس مال الشركة المرخص به مبلغ ١,٥ مليار جنيه وبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع مبلغ ٢٤١ مليون جنيه موزع على ٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥ سهم قيمة كل سهم ١ جنيه وقد بلغت أسهم التداول الحر في تاريخ المركز المالي ٦٨ ٥٤٣ ٢٤٢ سهم بنسبة ٢٨,٣٣٪، وفيما يلى هيكل ملكية الشركة:

المساهمين	الصفة	عدد الأسهم	نسبة الملكية
جي تي ان الشرق الأوسط للخدمات المالية دي أي اف سي المحدودة	مساهم رئيسي	٦٢ ٣٥٢ ٨١٤	٢٥,٧٧٪
شركة لمار القابضة	مساهم رئيسي	٣٩ ٨٩٧ ١٤٨	١٦,٤٩٪
مجموعة عارف الاستثمارية	مساهم مرتبط	١٣ ٦٠٧ ٦١٦	٥,٦٢٪
أصول للاستثمارات	مساهم رئيسي	١٣ ١٨١ ٤٩٤	٥,٤٤٪
Osool investments LLC FZ	مساهم مرتبط	٢٥ ٠١٢ ٩٠٧	١٠,٣٤٪
أصول للاستثمار العقاري	مساهم مرتبط	١٠	٠,٠٠٠٤٪
أصول القابضة للاستثمارات المالية	مساهم مرتبط	١٠ ١٩١ ٦٢٣	٤,٢١٪
سيف أيمن محمد صبري عبد الجيد	مساهم مرتبط	١٢ ١٠٢ ٦٦٢	٥٪
المتوكل على الله جمعة	مساهم رئيسي	١٥ ٥٧٦ ٣٨٩	٦,٤٤٪
أحمد المتوكل على الله جمعة	مساهم مرتبط	٧١ ٠١١	٠,٠٢٩٪
مساهمون آخرون		٤٩ ٩٢٧ ٩٦١	٢٠,٦٦٪
		٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	١٠٠٪

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

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

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقارى (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٥ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
المبالغ المدرجة بالجنيه المصرى

١٥. احتياطات

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
١٠ ٨٨٥ ٨٤٨	١٠ ٨٨٥ ٨٤٨	احتياطي قانونى
٩٨٥ ٩٧٨	٩٨٥ ٩٧٨	احتياطي عام
٣٠٠ ٥٣٢	٣٠٠ ٥٣٢	احتياطي رأسمالى
١٢ ١٧٢ ٣٥٨	١٢ ١٧٢ ٣٥٨	

١٦. مقاولون وموردين و أوراق دفع

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
١ ٥٤٠ ٠٦٤	١ ٤٧٠ ٢٩٤	مقاولون وموردين
١ ٥٤٠ ٠٦٤	١ ٤٧٠ ٢٩٤	

١٧. عملاء أرصدة دائنة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
٢٥ ٢٠٥ ٥٦٠	٢٥ ٢٠٥ ٥٦٠	* عملاء وحدات مباعه
٢٥ ٢٠٥ ٥٦٠	٢٥ ٢٠٥ ٥٦٠	

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

١٨. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
٥ ١٢٦ ٤٤٢	٥ ١٢٦ ٤٤٢	شركة كونكورد للتنمية العقارية
٥ ٢٢٥ ٤٤١	٥ ٢٢٥ ٤٤١	* جمعية شل
٣ ٢٢٠ ١٤٢	٣ ٢٢٠ ١٤٢	ودائع صيانة ملاك وحدات المشروعات
١٧٧ ٧٤٥	١٩ ٨٠٠	مصرفوات مستحقة
٤٠ ٠٠٠	٤٠ ٠٠٠	عدادات كهرباء / مياه
١٠ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠	تأمينات للغير
٥٢٢ ٥٥٣	٣٧١ ٤٨٥	دائنون آخرون
١٤ ٣٢٢ ٣٢٣	١٤ ٠١٣ ٣١٠	

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

١٩. التزامات ضريبية

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	
١٧٠ ٦٣٢	١٠١ ٨٩٤	ضرائب كسب عمل
٨٧ ٢٣٦	٦١ ٣٦٨	ضرائب خصم منبع
١٩ ٣٥٣	٩٣ ٣٩٩	ضرائب القيمة المضافة
٢٧٧ ٢٢١	٢٥٦ ٦٦١	

٢٠. المخصصات

٢٠٢٥/٩/٣٠	استخدام	تدعيم	٢٠٢٥/١/١	
٥ ٣٢٩ ٢٢٠	(٢ ٩٣٠ ٣٤٥)	--	٨ ٢٥٩ ٥٦٥	* مخصص تعويضات ومطالبات

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

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقارى (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٥ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
المبالغ المدرجة بالجنيه المصرى

٢١. التعاملات مع الأطراف نوى العلاقة

المستحق من الأطراف ذات العلاقة	نوع العلاقة	طبيعة التعامل	الضمانات	حجم التعاملات		٢٠٢٥/٩/٣٠		٢٠٢٤/١٢/٣١	
				دائى	مدين	دائى	مدين	دائى	مدين
أ- <u>عملاء</u>	شركة مينا للتنجعات السياحية	مبيعات وحالة دين	٩٩,٩٨ % ملكية مباشرة	٦١٥ ٤٩٧	١٠ ٣٨٦ ٦٩٩	--	١٥٦ ٢٦٣ ٤١٧	--	١٤٦ ٥٥٢ ٢١٥
		شركة تابعة	٣٥ % ملكية مباشرة	--	--	--	١٥٩٧ ٦٧١	--	١٥٩٧ ٦٧١
		شركة شقيقة	أعمال بيع وإداره	--	--	--	١٢ ٦٣٦ ٠٥١	--	١٢ ٦٣٦ ٠٥١
		طرف ذات علاقة	عملاء شراء أراضي	--	--	--	(٧٥١٥ ٣٨٤)	--	(٧٥١٥ ٣٨٤)
ب- <u>مليون</u>	شركة مينا للتنمية السياحية والعقارية	تحت حساب زيادة رأس المال	٥٠ % ملكية مباشرة	--	٣٦٠ ٠٠٠	--	٦ ٨٣٠ ٠٠٠	--	٦ ٤٧٠ ٠٠٠
		شركة شقيقة	مباشرة	--	--	--	(٩١ ٩٧٩)	--	(٩١ ٩٧٩)
		مجمع أضمحال	مباشرة	--	--	--	٦ ٧٣٨ ٠٢١	--	٦ ٣٧٨ ٠٢١
		مجمع أضمحال	مباشرة	--	--	--	--	--	--
ج- <u>مقاولين</u>	شركة مينا للمشروعات الزراعية	أعمال اللاند سكيب	٩٥ % ملكية مباشرة	--	--	--	٧ ٨٥٠ ٨٢٧	--	٧ ٨٥٠ ٨٢٧
		شركة تابعة	مباشرة	--	--	--	(٧ ٨٥٠ ٨٢٧)	--	(٧ ٨٥٠ ٨٢٧)
		مجمع أضمحال	مباشرة	--	--	--	--	--	--
		مجمع أضمحال	مباشرة	--	--	--	--	--	--
أ- <u>دائنين</u>	شركة مينا للتنمية والاستثمارات السياحية	سداد مصاريف بالتبعية عن الشركة	٩٩,٨٠ % ملكية مباشرة	--	١٥ ٦٤٥	٢ ١٥١ ٦٠٠	--	٢ ١٥١ ٦٠٠	٢ ١٦٧ ٢٤٥
		شركة تابعة	٦٤,٤ % ملكية مباشرة	--	٨ ٥٧٤	٣٤٤ ٢١٥	--	٣٤٤ ٢١٥	٣٥٢ ٧٨٩
		مساهم	٩٨ % ملكية مباشرة	١٦١ ٤٧٧	١٣ ٩٤٥ ٠٠٠	٢٤ ٦٦٠ ٤٦٨	--	٢٤ ٦٦٠ ٤٦٨	١١ ٢١٥ ٤٦٩
		شركة تابعة	٩٨ % ملكية مباشرة	٦٢ ٢٨٩	--	٢٤٧ ٧٢٤	--	٢٤٧ ٧٢٤	٣٤٦ ٨٦٢
المستحق للأطراف ذات العلاقة	شركة مينا للتنمية التجارية	سداد مصاريف بالتبعية عن الشركة	٩٨ % ملكية مباشرة	--	--	٢٧ ٤٠٤ ٠٠٧	--	٢٧ ٤٠٤ ٠٠٧	١٤٠ ٨٢ ٣٦٥
		مساهم	٩٨ % ملكية مباشرة	--	--	٢٧ ٤٠٤ ٠٠٧	--	٢٧ ٤٠٤ ٠٠٧	١٤٠ ٨٢ ٣٦٥
		شركة تابعة	٩٨ % ملكية مباشرة	--	--	٢٧ ٤٠٤ ٠٠٧	--	٢٧ ٤٠٤ ٠٠٧	١٤٠ ٨٢ ٣٦٥
		شركة تابعة	٩٨ % ملكية مباشرة	--	--	٢٧ ٤٠٤ ٠٠٧	--	٢٧ ٤٠٤ ٠٠٧	١٤٠ ٨٢ ٣٦٥

شركة مينا للتنجعات السياحية شركة تابعة بنسبة مساهمة ٩٨,٩٩ % والتي تمتلك مساحة أرض تبلغ ٧٧ ألف متر مربع في الحي المتميز بمدينة السادس من أكتوبر بغرض إقامة منطقة إدارية وترفيهية وجاري استصدار تراخيص بزيادة النسبة البنائية للبدء في الأعمال الإنشائية وقد أفادت دراسات الجدوى التي قامت بها الشركة بأنه استثمار جيد وسوف يحقق تذاقات نقدية في السنوات القادمة.

** يتضمن الرصيد المدين الخاص بشركة النيل الأزرق البناء والتنشيد على المبالغ المفوضه من تحت حساب شراء أراضي في دولة السودان ونظرًا لإرضاع السياسة الحالية بدولة السودان تقوم الشركة بدراة الخيارات المتاحة لتسوية تلك الأرضة.

*** شركة مينا للتنمية السياحية والعقارية شركة شقيقة بنسبة مساهمة ٥٠ % تمتلك مجموعة من الأراضي المتميزة بحفلة البحيرة بغرض إقامة كموند تريفي ووزاعي وجاري الانتهاء من الإجراءات للبدء في الأعمال الإنشائية.

شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٥ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
المبالغ المدرجة بالجنيه المصرى

٢٢. إيرادات النشاط

الفترة المالية من ٢٠٢٥/١/١ حتى ٢٠٢٥/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٥/٧/١ حتى ٢٠٢٥/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٤/١/١ حتى ٢٠٢٤/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٤/٧/١ حتى ٢٠٢٤/٩/٣٠	
--	--	٤ ٨٥٦ ٩٧٠	٢ ٣٣٠ ٩٢٨	إيرادات التنمية العقارية - تركواز
٣ ٦٠٢ ١٠٥	٢ ٠٩٨ ٥٩٦	٢ ٣٧٥ ٦١٥	١ ١٢١ ٢٢٨	تسويق وحدات مشروعات
٣ ٦٠٢ ١٠٥	٢ ٠٩٨ ٥٩٦	٧ ٢٣٢ ٥٨٥	٣ ٤٥٢ ١٥٦	

٢٣. تكاليف النشاط

الفترة المالية من ٢٠٢٥/١/١ حتى ٢٠٢٥/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٥/٧/١ حتى ٢٠٢٥/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٤/١/١ حتى ٢٠٢٤/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٤/٧/١ حتى ٢٠٢٤/٩/٣٠	
--	--	١ ٦٥٣ ٧٣٥	٧٤٢ ٠١٣	تكاليف التنمية العقارية - تركواز
٣١٢ ٢٩٢	٢١٤ ٢١٣	١٨٣ ٢٨٣	٦١ ١٨٨	تسويق وحدات مشروعات
٣١٢ ٢٩٢	٢١٤ ٢١٣	١ ٨٣٧ ٠١٨	٨٠٣ ٢٠١	

تتمثل تكاليف المشروعات في الآتى:

الفترة المالية من ٢٠٢٥/١/١ حتى ٢٠٢٥/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٥/٧/١ حتى ٢٠٢٥/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٤/١/١ حتى ٢٠٢٤/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٤/٧/١ حتى ٢٠٢٤/٩/٣٠	
--	--	١ ٦٥٣ ٧٣٥	٧٤٢ ٠١٢	البيان
٣١٢ ٢٩٢	٢١٤ ٢١٣	١٨٣ ٢٨٣	٦١ ١٨٩	تكاليف إنشائية وأخرى
٣١٢ ٢٩٢	٢١٤ ٢١٣	١ ٨٣٧ ٠١٨	٨٠٣ ٢٠١	أجور وما فى حكمها

٢٤. مصروفات عمومية وإدارية

الفترة المالية من ٢٠٢٥/١/١ حتى ٢٠٢٥/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٥/٧/١ حتى ٢٠٢٥/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٤/١/١ حتى ٢٠٢٤/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٤/٧/١ حتى ٢٠٢٤/٩/٣٠	
٣ ٢١٦ ٠٢٦	١ ٠٢٩ ٧٩٧	٣ ٢٨٢ ٥٣٢	١ ٠٨٨ ٤٠١	أجور ومكافآت وحوافز
١ ٩٠٣ ٠٨١	٦٣٤ ٣٦٠	١ ٩٠١ ٥١٦	٦٩٠ ٢٧٢	مرتبات الإدارة التنفيذية
١ ٦٤ ٠٠٠	٥١ ٠٠٠	١٣٢ ٠٠٠	٣٩ ٠٠٠	مكافآت ومرتبات وبدلات أعضاء مجلس الإدارة
٦٤١ ٩٠٩	١١٥ ٤٥٢	٥٦٠ ٨٦٦	٧٣ ٣٢٢	رسوم واشتراقات
١ ٩٢٥ ٠٣٧	٦٣٤ ٨٧٣	٣ ٧٨٨ ٠٩١	٩٥٥ ٦٧٢	مصاريف استشارات وأتعاب مهنية
٩٩ ٣٧٦	٣٦ ٤٧١	٥٣ ٢٠٩	١٦ ٧٠٦	مصروفات سفر وانتقال
٢٤٩ ٩٠٩	٦٦ ٣٩٦	١٩٨ ٧١٧	٥٧ ٥١٨	مصروفات علاج عاملين
٢٣٧ ٢٢٠	٨٣ ٣٩٥	١٨٢ ٦٢٤	٢٦ ٦٨٨	مصروفات ضيافة واستقبال
١٧٧ ٢٠٦	٦٦ ٥٩٨	٦٦٠ ٢٠٥	٥٨٧ ٠٨٥	مصروفات صيانة
٦٧٩ ٥٥٩	٣٨٤ ٩٤٤	٣٨٤ ٣٣٩	١٢٢ ٣٦١	مصروفات سيارات
٨ ٨٢٠	--	٨١ ٢٣٢	٦٠ ٣٠٠	مصروفات تسليم ختامي تركواز
٤٦ ٧٤٦	١٩ ١٨٤	٧٤ ٨٣٢	٥٣ ٣٣٧	مصروفات اتصالات
١٦ ٨٩٢	٨ ٥١٠	٢٨ ٣٩٥	١٢ ٠٢٦	المساهمة التكافلية - التأمين الصحي الشامل (إيضاح ٣٢)
٣٩٠ ٦٨٤	٣١٤ ٣٠٩	٤٦٤ ٧٤١	٢١٦ ١٢٨	مصروفات قانونية وتعيضات
٥٥٢ ٦٢٩	١٦٧ ٣٣٢	٤٣١ ٧٩٥	١٣٠ ٣٥٧	مصروفات أخرى
١٠ ٣٠٩ ٠٩٤	٣ ٦١٢ ٦٢١	١٢ ٢٢٥ ٠٩٤	٤ ١٢٩ ١٧٣	

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقارى (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٥ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
المبالغ المدرجة بالجنيه المصرى

٢٥. مصروفات بيعية وتسويقية

الفترة المالية من ٢٠٢٤/٧/١ حتى ٢٠٢٤/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٤/١/١ حتى ٢٠٢٤/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٥/٧/١ حتى ٢٠٢٥/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٥/١/١ حتى ٢٠٢٥/٩/٣٠	
١٤٤ ٢٦٥	٤١٣ ٦٠١	١١٩ ١٠٤	٣٤٠ ٦٦٩	أجور وما فى حكمها
٦٧ ٩٧٦	٢١١ ٩٣٤	١٠٤ ٢٠٢	١٨٥ ٧٧٦	أخرى
٢١٢ ٢٤١	٦٢٥ ٥٣٥	٢٢٣ ٣٠٦	٥٢٦ ٤٤٥	

٢٦. إيرادات متنوعة

الفترة المالية من ٢٠٢٤/٧/١ حتى ٢٠٢٤/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٤/١/١ حتى ٢٠٢٤/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٥/٧/١ حتى ٢٠٢٥/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٥/١/١ حتى ٢٠٢٥/٩/٣٠	
١٨٢ ٥٦١	٣١٥ ٣٧٣	٥٠ ٧٠٢	١٧٤ ٠٤٤	إيرادات متنوعة أخرى
٩٩ ٦٣١	١٩٣ ٤٧٧	١٠٩ ٢٩٤	٢١١ ٩٢٤	إيرادات إيجارات
٢٥ ٥٢٩	٦٣ ٩٦١	٣٦ ٨٠٠	٤٩ ٧٠٥	إيرادات عدادات
--	٦٢ ٣٢٧	--	--	إيرادات فوائد
٣٠٧ ٧٢١	٦٣٥ ١٣٨	١٩٦ ٧٩٦	٤٣٥ ٦٧٣	

٢٧. ضريبة الدخل

٢٠٢٤/٩/٣٠	٢٠٢٥/٩/٣٠	أ- تسويات السعر الفعلى لضريبة الدخل
(٤ ٢٣٤ ٧٩٩)	(٥ ٢٦٠ ٨٧٢)	الخسارة المحاسبية قبل الضريبة
١ ٠١٨ ٩٦٠	٧٧٣ ٠٧٢	تسويات ضريبية:
(٣ ٦٢٠)	(٤٢ ١٨٦)	مصروفات وأعباء غير قابلة للخصم
(٤٥ ٤٨٦)	(٥٤٥ ٣٤٣)	فرق معالجة الإهلاك الضريبي عن الإهلاك المحاسبى
٩٦٩ ٨٥٤	١٨٥ ٥٤٣	مصروفات وأعباء واجبة للخصم
(٣ ٢٦٤ ٩٤٥)	(٥ ٠٧٥ ٣٢٩)	إجمالي ما (يخصم) / يضاف إلى الربح المحاسبى
(٤ ٣٨٨ ٠١٤)	(٧ ٨٥٧ ٩٢٥)	صافي الربح الضريبي
(٧ ٦٥٢ ٩٥٩)	(١٢ ٩٣٣ ٢٥٤)	صافي خسائر مرحله من واقع الإقرار الضريبي
--	--	الوعاء الضريبي خسائر
		ضريبة الدخل المستحقة
٧٥٦ ٩٩٩	٩٠٣ ٦٨٥	ب- الضريبة المؤجلة
٥٣٣ ٧٩٦	٨٠٧ ٠١١	صافي الأصول المحاسبية
(٢٢٣ ٢٠٣)	(٩٦ ٦٧٤)	صافي الأصول الضريبية
(٥٠ ٢٢١)	(٢١ ٧٥٢)	الفرق بين صافي الأصول المحاسبية والضريبية
(٨ ٩٣٠)	(٦١ ٥٣٩)	رصيد الضريبة بالميزانية (إلزام) - الضريبة المؤجلة
٤١ ٢٩١	٣٩ ٧٨٧	آخر المدة ٢٠٢٥
		رصيد أول المدة - إلزام ٢٠٢٤
		الضريبة المؤجلة

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقارى (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٥ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
المبالغ المدرجة بالجنيه المصرى

٢٨. نصيب السهم من الخسائر

٢٠٢٤/٩/٣٠	٢٠٢٥/٩/٣٠	
(٤ ٥١٧ ٨٠٤)	(٥ ٣٤١ ٠٨٥)	صافى خسارة الفترة
--	--	يخصم:
--	--	نصيب العاملين فى الأرباح
--	--	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(٤ ٥١٧ ٨٠٤)	(٥ ٣٤١ ٠٨٥)	النصيب الأساسى للأسهم فى (الخسائر)
٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	عدد الأسهم
(٠,٠١٨)	(٠,٠٢٢)	نصيب السهم فى الخسائر

٢٩. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية للشركة فى الأصول والالتزامات المالية ذات الطبيعة النقدية حيث تتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك والعملاء وأوراق القبض وبعض المدينون والأرصدة المدينة قصيرة الأجل والمستحق من الأطراف ذات العلاقة ، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة التسهيلات الإئتمانية والمقاولون والموردين وأوراق الدفع وبعض الدائنين والأرصدة الدائنة قصيرة الأجل والمستحق للأطراف ذات العلاقة ، وتمثل القيمة الدفترية لهذه الأدوات المالية تقديراً معقولاً لقيمتها العادلة و التي تعبر عن صافى القيمة الدفترية للأدوات المالية تمثل تقديراً مناسباً لقيمتها العادلة (القيمة السوقية) فى تاريخ إعداد القوائم المالية.

إدارة المخاطر

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.

خطر الائتمان

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

٣٠. خطر السيولة

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

٢٠٢٤/١٢/٣١				٢٠٢٥/٩/٣٠				البند
الاجمالى	من ١ الى ٥ سنوات	من ٣ الى ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر	الاجمالى	من ١ الى ٥ سنوات	من ٣ الى ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر	
١ ٦٢٢ ٨٤٤	--	١ ٢٧١ ٤٩٠	٣٥١ ٣٥٤	٢ ٦٣٠ ٨٤٠	--	٢ ٢٧٩ ٤٨٦	٣٥١ ٣٥٤	مقاولون وموردين
٢٤ ٨٠٠	--	--	٢٤ ٨٠٠	١٩ ٨٠٠	--	--	١٩ ٨٠٠	مصرفات مستحقة
١٣ ٩٠٦ ٦١٥	٥ ٢٢٥ ٤٤١	٢٥٩ ٦٣٥	٨ ٤٢١ ٥٣٩	١٤ ١٨١ ٩٤١	٥ ٢٢٥ ٤٤١	٥٣٤ ٩٦١	٨ ٤٢١ ٥٣٩	أرصدة دائنة أخرى
١٥ ٥٥٤ ٢٥٩	٥ ٢٢٥ ٤٤١	١ ٥٣١ ١٢٥	٨ ٧٩٧ ٦٩٣	١٦ ٨٣٢ ٥٨١	٥ ٢٢٥ ٤٤١	٢ ٨١٤ ٤٤٧	٨ ٧٩٢ ٦٩٣	أجمالى الإلتزامات المالية

شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٥ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
المبالغ المدرجة بالجنيه المصرى

٣١. الموقف الضريبي

أ. ضريبة أرباح الاشخاص الاعتبارية

السنوات من بداية نشاط الشركة حتى عام ٢٠٠٨

تم فحص الشركة من بداية النشاط حتى عام ٢٠٠٨ والتسوية مع مصلحة الضرائب عن تلك السنوات.

السنوات ٢٠٠٩ و ٢٠١٠

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

السنوات ٢٠١١ حتى ٢٠١٦

تم فحص الشركة تقديرياً وتم الطعن وتم الإنتهاء من الفحص المستندي وصدور مذكرة إعادة فحص عن السنوات ٢٠١٦/٢٠١١ وسداد الضريبة المستحقة.

السنوات ٢٠١٣ حتى ٢٠١٤

تم فحص الشركة تقديرياً وتم إحالة الخلاف للجان الطعن الضريبى وقد تم صدور القرار من اللجنة بتاريخ ٢٠٢٤/٨/١٢ بإعادة الملف للمأمورية لإنهاء النزاع صلحاً.

السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢٢

جاري العمل مع المأمورية المختصة وإستصدار قرار بفحص السنوات ٢٠٢٢/٢٠١٧.

السنة ٢٠٢٣ حتى ٢٠٢٤

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

ب. الضريبة على المرتبات وما فى حكمها:

السنوات من بداية النشاط حتى ٢٠١٥

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

السنوات من ٢٠١٦ حتى ٢٠٢٢

- تم فحص الشركة تقديرياً من قبل مصلحة الضرائب وتم أستصدار نموذج (٣٨) مرتبات وتم الاعتراض عليها وتم أستصدار قرار بأعادة الفحص الفعلي من قبل اللجان الداخلية

- تم الإنتهاء من اعمال الفحص الفعلي وتم سداد أصل الضريبة المستحقة وفقاً لمذكرة الفحص الضريبى حتى تتمكن الشركة من الأستفادة بقانون التيسيرات الضريبية رقم ٥ لسنة ٢٠٢٥.

- تم التقديم للتجاوز عن غرامات التأخير، وجارى العمل مع المأمورية.

السنة ٢٠٢٣، ٢٠٢٤

لم يتم إخطار الشركة بأى نماذج للفحص من قبل المأمورية.

ج. ضريبة الدمغة

السنوات من بداية النشاط حتى ٢٠١١

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

السنوات من ٢٠١٢ حتى ٢٠٢٤

لم يتم إخطار الشركة بأى نماذج للفحص من قبل المأمورية.

د. ضريبة القيمة المضافة:

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

تم فحص السنوات ٢٠١٦-٢٠٢١ وأستصدار نموذج ١٥ ض ق م وسداد الضريبة المستحقة عن تلك السنوات.

السنوات من ٢٠٢٢ حتى ٢٠٢٤

لم يتم إخطار الشركة بأي نماذج للفحص من قبل المأمورية.

الضريبة العقارية

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

٣٢. أحداث مهمة

- قانون نظام التأمين الصحي الشامل

بتاريخ ١١ يناير ٢٠١٨ صدر القانون رقم ٢ لسنة ٢٠١٨ بإصدار قانون نظام التأمين الصحي الشامل ويعمل به من اليوم التالي لإنقضاء سنة أشهر من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية وقد أضاف هذا القانون أعباء مالية على أصحاب الأعمال حيث تضمن أن من بين مصادر تمويل الهيئة العامة للتأمين الصحي الشامل إلزام أصحاب الأعمال بأداء حصتهم عن اشتراكات العاملين لديهم بواقع ٤ % شهرياً من أجر الاشتراك للعامل المؤمن عليه جنيته وبما لا يقل عن ٥٠ جنيته شهرياً، ويلتزم أصحاب الأعمال بسداد الاشتراكات المستحقة عليهم شهرياً للهيئة القومية للتأمين الإجتماعي.

كما يلتزم أصحاب الأعمال بأداء مساهمة تكافلية بواقع (٠,٠٠٢٥) اثنين ونصف في الألف من جملة الإيرادات السنوية للمنشأة الفردية وللشركات أياً كانت طبيعتها أو النظام القانوني الخاضعة له، ولا تعد هذه المساهمة من التكاليف واجبة الخصم في تطبيق أحكام قانون الضريبة على الدخل، وتتولى وزارة المالية تحصيل هذه المساهمة التكافلية وفقاً للتقرير المالي للمنشأة المقدم لمصلحة الضرائب.

- 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.