

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري
" شركة مساهمة مصرية "

القوائم المالية المستقلة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
وكذا تقرير مراقب الحسابات

شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى
" شركة مساهمة مصرية "

القوائم المالية المستقلة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الفهرس

صفحة

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

تقرير مراقب الحسابات

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

تقرير القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المستقلة المرفقة لشركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري " شركة مساهمة مصرية " والمتمثلة في المركز المالي المستقل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وكذا القوائم المستقلة للدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتكفلات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

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

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المستقلة في ضوء مراجعتنا لها وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير تخطيط وإداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية أخطاء هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة إداء إجراءات الحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية المستقلة. وتعتمد الإجراءات التي تم إختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقول المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفه الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قمت به القوائم المالية المستقلة.

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

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي المستقل للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وعن أداؤها المالي وتكفلاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وتلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

مع عدم إعتبار ذلك تحفظاً

- بلغ المستحق من شركة مينا للمنتجات السياحية (شركة تابعة بنسبة ٩٩,٩٨٪) مبلغ ١٥٩,٥ مليون جنيه يتمثل في المبالغ المستحقة من قبل الشركة والمتضمنة في قيمة الأراضي والتكاليف الإنشائية الأخرى الخاصة بإنشاء نادي رياضي ومركز تجاري وبناءاً على رؤية إدارة الشركة أنه عند إكمال إنشاءات النادي سوف يعود بالمنافع الاستثمارية على شركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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

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



مجلد مراقب الحسابات لدى الهيئة العامة للرقابة
FORVIS MAZARS مصطفى شوقي

تحريراً في ٢٦ مارس ٢٠٢٦

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقارى
" شركة مساهمة مصرية "

قائمة المركز المالى المستقلة

عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(المبالغ مدرجة بالجنيه المصرى)

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	إيضاح	الأصول
			<u>الأصول الغير متداولة</u>
١ ٠٧٠ ٢٠١	٩٦٨ ٠٧٧	(٤)	أصول ثابتة
١٣ ٢٥٨ ٨٦٢	١٣ ٢٥٨ ٨٦٢	(٥)	استثمارات فى شركات تابعة
٩ ٣٧٥ ٠٠٠	٩ ٣٧٥ ٠٠٠	(٦)	استثمارات فى شركات شقيقة
--	--	(٧)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١ ٦٦٧ ٢٤١	١ ١٢٦ ٧٦٧	(٨)	حق استخدام الأصول
٢٥ ٣٧١ ٣٠٤	٢٤ ٧٢٨ ٧٠٦		مجموع الأصول الغير متداولة
			<u>الأصول المتداولة</u>
٤٧ ١٠٧ ٦٧٤	٥١ ٧٢٣ ٣٤٤	(٩)	أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة
٢٠ ٣٢٤ ١٨٩	١٦ ٣٢٥ ٠٠٣	(١٠)	عملاء وأوراق قبض
١٥٩ ٦٤٨ ٥٧٤	١٧٢ ٢٤٤ ١٤١	(٢١)	المستحق من الأطراف ذات العلاقة
٦٨١ ٨٨٦	١ ٥٥٣ ٥٦٠	(١١)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٦٨٠ ٦٨٢	٦٨٧ ٤٢٠	(١٢)	أصول ضريبية
٢٤ ٤٨٣ ٨١٨	٢٢ ٦١٥ ١٢٠	(١٣)	نقدية لدى البنوك
٢٥٢ ٩٢٦ ٨٢٣	٢٦٥ ١٤٨ ٥٨٨		مجموع الأصول المتداولة
٢٧٨ ٢٩٨ ١٢٧	٢٨٩ ٨٧٧ ٢٩٤		إجمالى الأصول
			<u>حقوق الملكية والإلتزامات</u>
			<u>حقوق الملكية</u>
٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	(١٤)	رأس المال المدفوع
١٢ ١٧٢ ٣٥٨	١٢ ١٧٢ ٣٥٨	(١٥)	احتياطيات
(٤١ ٠٦٢ ٩٣٢)	(٥١ ٧٨٦ ٣٣٨)		خسائر مرحلة
٢١٣ ٠٣١ ٠٦١	٢٠٢ ٣٠٧ ٦٥٥		مجموع حقوق الملكية
			<u>الإلتزامات الغير متداولة</u>
١ ٠٣٨ ٠٥٧	٥١٢ ١٣١	(٨)	أقساط عقود الإيجار المستحقة طويلة الأجل
٦١ ٥٣٩	١٦١ ٦٣٧	(٢٧)	إلتزامات ضريبية مؤجلة
١ ٠٩٩ ٥٩٦	٦٧٣ ٧٦٨		مجموع الإلتزامات الغير متداولة
			<u>الإلتزامات المتداولة</u>
١ ٥٤٠ ٠٦٤	١ ٥٠١ ٧٤٨	(١٦)	مقاولين وموردون
٢٥ ٢٠٥ ٥٦٠	٢٥ ٢٠٥ ٥٦٠	(١٧)	عملاء أرصدة دائنة
١٤ ٣٢٢ ٣٢٣	٣٤ ٣٣٧ ٤٢٥	(١٨)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١٤ ٠٨٢ ٣٦٥	١٧ ٢٨٤ ٠٦٢	(٢١)	المستحق للأطراف ذات العلاقة
٤٨٠ ٣٧٢	٥٢٣ ٩٢٥	(٨)	أقساط عقود الإيجار المستحقة خلال ١٢ شهر
٢٧٧ ٢٢١	٢٣٩ ٢٨٧	(١٩)	إلتزامات ضريبية
٨ ٢٥٩ ٥٦٥	٧ ٨٠٣ ٨٦٤	(٢٠)	مخصصات
٦٤ ١٦٧ ٤٧٠	٨٦ ٨٩٥ ٨٧١		مجموع الإلتزامات المتداولة
٢٧٨ ٢٩٨ ١٢٧	٢٨٩ ٨٧٧ ٢٩٤		إجمالى حقوق الملكية والإلتزامات

- تقرير مراقب الحسابات مرفق.
- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.



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 السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصرى)

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	إيضاح	
٧ ٨٢٣ ٤٦٢	٥ ٢١٧ ٤٥٦	(٢٢)	إيرادات النشاط
(١ ٨٩٨ ٩٢٧)	(٤٩١ ٥٥٢)	(٢٣)	تكاليف النشاط
٥ ٩٢٤ ٥٣٥	٤ ٧٢٥ ٩٠٤		مجمول الربح
(١٥ ٨٣١ ٦٩٨)	(١٣ ٣٣٥ ٥٦٧)	(٢٤)	مصروفات عمومية وإدارية
(٨٠٧ ٣٨٧)	(٩٢٤ ٨١٢)	(٢٥)	مصروفات بيعية وتسويقية
(١١٧ ٦٥٧)	(٣٨٠ ٠٩١)	(٤)	إهلاك أصول ثابتة
(٨٢٧ ٦٨٩)	(٥٤٠ ٤٧٤)	(٨)	إستهلاك حق الاستخدام
٧٥٥ ١٩٣	٥٩٢ ١٠١	(٢٦)	إيرادات متنوعة
--	٤٨٨ ٥٧٩		أرباح بيع أصول ثابتة
٤ ٥٨٤ ٧٥٢	٢ ٧٥٧ ٣٠٨		فوائد بنكية دائنة
(٣ ٨٨٩ ٠٠٧)	--	(٦)	خسائر أضمحلل في استثمارات شقيقة
(٢ ٤٠٥ ٨٢١)	(٩٣٠ ٥٦٠)	(٢١)	أضمحلل في الأطراف ذات علاقة
(٢ ٦٠٠ ٠٠٠)	(٢ ٤٧٤ ٦٤٤)	(٢٠)	تدعيم المخصصات
٥٦ ٤٠٠	--	(١٠)	رد أضمحلل في قيمة العملاء
(١٩٣ ٣٤١)	(٢١٨ ٥٠٣)	(١٠)	إضمحلل في قيمة العملاء و أوراق القبض
(٢٠٨ ٤٨٨)	(٢٦١ ٩٧٤)		فوائد تمويلية
٣ ٨٦٥	(٥٧٥)		فرق عملة
(١٥ ٥٤٦ ٣٤٣)	(١٠ ٥٠٣ ٣٠٨)		صافى خسارة العام قبل الضرائب
(٥٢ ٦٠٩)	(١٠٠ ٠٩٨)	(٢٧)	الضريبة المؤجلة
--	(١٢٠ ٠٠٠)		فروق فحص
(١٥ ٥٩٨ ٩٥٢)	(١٠ ٧٢٣ ٤٠٦)		صافى خسارة العام بعد الضرائب
(٠,٠٦)	(٠,٠٤)	(٢٨)	نصيب السهم في الخسائر

• الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.



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 المستقلة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصرى)

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
(١٥ ٥٩٨ ٩٥٢)	(١٠ ٧٢٣ ٤٠٦)	صافى خسارة العام
--	--	بنود متعلقه بالدخل الشامل الآخر
(١٥ ٥٩٨ ٩٥٢)	(١٠ ٧٢٣ ٤٠٦)	إجمالى الدخل الشامل عن العام

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة ميناء الإستثمار السياحي والعقارى
" شركة مساهمة مصرية "

قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(المبلغ مدرجة بالجنيه المصري)

الإجمالي	قسم مرحلة	احتياطي رأسمالي	احتياطي قانوني	إحتياطي عام	رأس المال	
٢١٣.٣١.٦١	(٤١.٦٢٩٣٢)	٣٠٠.٥٣٢	١٠.٨٨٥.٨٤٨	٩٨٥.٩٧٨	٢٤١.٩٢١.٦٣٥	الرصيد في أول يناير ٢٠٢٥ المحول من الدخل الشامل
(١٠.٧٢٣.٤٠٦)	(١٠.٧٢٣.٤٠٦)	--	--	--	--	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٢٠٢.٣٠٧.٦٥٥	(٥١.٧٨٦.٣٣٨)	٣٠٠.٥٣٢	١٠.٨٨٥.٨٤٨	٩٨٥.٩٧٨	٢٤١.٩٢١.٦٣٥	
٢٢٨.٦٣٠.١٣	(٢٥.٤٦٣.٩٨٠)	٣٠٠.٥٣٢	١٠.٨٨٥.٨٤٨	٩٨٥.٩٧٨	٢٤١.٩٢١.٦٣٥	الرصيد في أول يناير ٢٠٢٤ المحول من الدخل الشامل
(١٥.٥٩٨.٩٥٢)	(١٥.٥٩٨.٩٥٢)	--	--	--	--	
٢١٣.٠٣١.٦١	(٤١.٠٦٢.٩٣٢)	٣٠٠.٥٣٢	١٠.٨٨٥.٨٤٨	٩٨٥.٩٧٨	٢٤١.٩٢١.٦٣٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

- الإيضاحات المرفقة متممة للتوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة مينا للإستثمار السياحي والعقارى
" شركة مساهمة مصرية "

قائمة التدفقات النقدية المستقلة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصرى)

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	إيضاح	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(١٥ ٥٤٦ ٣٤٣)	(١٠ ٦٢٣ ٣٠٨)		صافي خسارة العام قبل الضرائب
			تعديلات لتسوية صافي الخسائر من أنشطة التشغيل
١١٧ ٦٥٧	٣٨٠ ٠٩١	(٤)	إهلاك أصول ثابتة
٨٢٧ ٦٨٩	٥٤٠ ٤٧٤	(٨)	إستهلاك حق استخدام الأصول
(٤ ٥٨٤ ٧٥٢)	(٢ ٧٥٧ ٣٠٨)		فوائد بنكية دائنة
٢٠٨ ٤٨٨	٢٦١ ٩٧٤		فوائد تمويلية
--	(٤٨٨ ٥٧٩)	(٤)	أرباح بيع أصول ثابتة
(٣ ٨٦٥)	٥٧٥		فرق تقييم عملة
٢ ٦٠٠ ٠٠٠	٢ ٤٧٤ ٦٤٤	(٢٠)	تدعيم مخصصات
(٥٦ ٤٠٠)	--		رد اضمحلال
--	٢١٨ ٥٠٣	(١٠)	خسائر اضمحلال عملاء وأوراق قبض
٦ ٤٨٨ ١٦٩	٩٣٠ ٥٦٠	(٢١)	خسائر اضمحلال اطراف ذات علاقة
(٩ ٩٤٩ ٣٥٧)	(٩ ٠٦٢ ٣٧٤)		
(٤ ١٤٤ ٧١٨)	(٤ ٦١٥ ٦٧٠)	(٩)	(الزيادة) النقص في الأعمال تحت التنفيذ بالتكلفة
٥ ٥٤٦ ٤٥١	٣ ٧٨٠ ٦٨٣	(١٠)	النقص (الزيادة) في العملاء وأوراق القبض
(١٣ ٤٠١ ٠٧٣)	(١٣ ٥٢٦ ١٢٧)	(٢١)	(الزيادة) في المستحق من الأطراف ذات العلاقة
(١٤٦ ٤٢٣)	(٨٧٨ ٤١٢)	(١٢-١١)	(الزيادة) النقص في المدينون وأرصدة مدينة أخرى
٩٣ ٦٣٧	(٣٨ ٣١٦)	(١٦)	(النقص) الزيادة في المقاولين والموردين
(٤٧٤ ٥٦٠)	--	(١٧)	(النقص) في عملاء أرصدة دائنة
١٠ ١٢٧ ٧١٨	٣ ٢٠١ ٦٩٧	(٢١)	(النقص) الزيادة في المستحق للأطراف ذات العلاقة
(٣١٠ ١٠٦)	٢٠ ٠١٥ ١٠٢	(١٨)	(النقص) الزيادة في الدائنون أرصدة قصيرة الأجل
٩٢ ٤٥٢	(٣٧ ٩٣٤)	(١٩)	النقص في الإلتزامات الضريبية
(١٢ ٥٦٥ ٩٧٩)	(١ ١٦١ ٣٥١)		النقدية المتولدة من التشغيل
(١ ٥٦٩ ٦٥٥)	(٢ ٩٣٠ ٣٤٥)		المستخدم من المخصصات
(٢٠٨ ٤٨٨)	(٢٦١ ٩٧٤)	(٨)	فوائد مدفوعة
(١٤ ٣٤٤ ١٢٢)	(٤ ٣٥٣ ٦٧٠)		صافي التدفقات المستخدمة في أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار
٤ ٥٨٤ ٧٥٢	٢ ٧٥٧ ٣٠٨		متحصلات من فوائد بنكية دائنة
(٩٣٦ ٧٢٨)	(٢٧٧ ٩٦٧)	(٤)	مدفوعات في شراء أصول ثابتة
--	٤٨٨ ٥٧٩		متحصلات من بيع أصول ثابتة
٣ ٦٤٨ ٠٢٤	٢ ٩٦٧ ٩٢٠		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الإستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٨٢٣ ٠٦١)	(٤٨٢ ٣٧٣)		مدفوعات أقساط الإيجار
(٨٢٣ ٠٦١)	(٤٨٢ ٣٧٣)		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
(١١ ٥١٩ ١٥٩)	(١ ٨٦٨ ١٢٣)		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام
٣ ٨٦٥	(٥٧٥)		فروق تقييم عملة
٣٥ ٩٩٩ ١١٢	٢٤ ٤٨٣ ٨١٨	(١٣)	النقدية وما في حكمها أول العام
٢٤ ٤٨٣ ٨١٨	٢٢ ٦١٥ ١٢٠	(١٣)	النقدية وما في حكمها آخر العام

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

الايضاح	البيان	صفحة
١.	نبرة 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	٢٣
١٧.	عملاء أرصدة دائنة	٢٣
١٨.	دائنون وأرصدة دائنة أخرى	٢٣
١٩.	إلتزامات ضريبية	٢٤
٢٠.	المخصصات	٢٤
٢١.	التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة	٢٥
٢٢.	إيرادات النشاط	٢٦
٢٣.	تكاليف النشاط	٢٦
٢٤.	مصروفات عمومية وإدارية	٢٦
٢٥.	مصروفات بيعية وتسويقية	٢٦
٢٦.	إيرادات متنوعة	٢٧
٢٧.	تسويات السعر الفعلى لضريبة الدخل	٢٧
٢٨.	نصيب السهم من الخسائر	٢٧
٢٩.	القيمة العادلة للأدوات المالية	٢٧
٣٠.	خطر السيولة	٢٨
٣١.	الموقف الضريبي	٢٨
٣٢.	أحداث مهمة	٣٠

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(المبالغ المدرجة بالجنيه المصرى)

١. نبرة عن الشركة
- أ. الكيان القانونى والقوانين المنظمة
تأسست شركة مينا للاستثمار السياحي والعقارى (شركة مساهمة مصرية) فى جمهورية مصر العربية فى ٣ ديسمبر ١٩٨٧ وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية.
- ب. غرض الشركة :
شراء الأراضى وتقسيمها وإمدادها بالمرافق العامة بغرض إقامة المنشآت على إختلاف أنواعها بغرض البيع أو التأجير والقيام بجميع أعمال المقاولات المتكاملة وكذلك تصنيع مستلزمات الإنتاج اللازمة لخدمة أغراض الشركة وكذا إدارة وتسويق المشروعات المختلفة.
- ج. مقر الشركة :
- المقر الإدارى: أبراج سراى المعادى - كورنيش المعادى - عمارة ١٣٥ - الدور الثانى.
- المقر الرئيسى: مدينة ٦ أكتوبر - الحى المتميز - القرية العلاجية السياحية السابعة - الجيزة.
- د. التسجيل بالسجل التجارى
بتاريخ ١٦ يوليو ١٩٩٦ تم التأسيس فى السجل التجارى.
عمر الشركة ٢٥ عاماً من تاريخ القيد بالسجل التجارى أي تبدأ من ١٦ يوليو ١٩٩٦ حتى ١٥ يوليو ٢٠٢١.
وبناءً على قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤ يونيو ٢٠٢١ تمت الموافقة على مد عمر الشركة خمسة وعشرون عاماً تنتهى فى ١٥ يوليو ٢٠٤٦.
- هـ. البورصة المصرية
وافقت لجنة قيد الأوراق المالية ببورصة القاهرة والاسكندرية على قيد أسهم الشركة بتاريخ ١٦ سبتمبر ١٩٩٠.
- و. اعتماد القوائم المالية
تم اعتماد القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بناءً على قرار مجلس الإدارة بتاريخ ٢٦ مارس ٢٠٢٦.
- 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 المهيدي | رئيس مجلس الإدارة ممثلاً عن شركة أماس للاستثمار |
| الاستاذ / أيمن صبري عبد الجيد | نائب رئيس مجلس الإدارة ممثلاً عن شركة أصول للاستثمارات |
| الاستاذ / محمد أحمد عباس | عضو مجلس إدارة والرئيس التنفيذي ممثلاً عن شركة أصول للاستثمارات |
| الاستاذ / بدر مفرج السراheid | عضو مجلس الإدارة ممثلاً عن مجموعة عارف الإستثمارية |
| الاستاذ / محمد مبارك الهجري | عضو مجلس الإدارة ممثلاً عن شركة لمار القابضة |
| الاستاذ / خليفة سيف المحيربي | عضو مجلس الإدارة مستقل |
| الاستاذ / 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 إعداد القوائم المالية طبقاً لفرض الاستمرارية والتكلفة التاريخية، فيما عدا الأصول والالتزامات التالية التى تم إثباتها بالقيمة العادلة والتي نتمثل فيما يلى :
- الأصول والالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.
 - الاستثمارات المالية المتاحة للبيع.

ج- صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٨٨٣ لسنة ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية والصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم (١١٠) لسنة ٢٠١٥ بتاريخ ٩ يوليو ٢٠١٥ وفيما يلي أهم التعديلات معايير كلاً من :
معيار الأصول الثابتة وإهلاكها رقم (١٠).
معيار الأصول غير الملموسة رقم (٢٣).
معيار الاستثمار العقارى رقم (٣٤).
معيار الزراعة رقم (٣٥).
قد تم إلغاء معيار المحاسبة رقم (٣٧) عقود التأمين وإضافة معيار جديد رقم (٥٠) عقود التأمين.
وقد صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٦٣٦ لسنة ٢٠٢٤ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية يستبدل بالمعايير أرقام (١٣) آثار التغييرات فى أسعار صرف العملات الأجنبية و (١٢) القوائم المالية المستقلة و (٣٤) " الإستثمار العقارى " من معايير المحاسبة المصرية المشار إليها ، المعايير المرافقة لهذا القرار
- يضاف الى معايير المحاسبة المصرية المشار إليها تفسير محاسبة مصرى رقم (٢) " شهادات خفض الانبعاثات الكربونية المرافق لهذا القرار .

٣. السياسات المحاسبية المتبعة

أ. عملة التعامل والعرض

يتم إثبات المعاملات بالدقتر بعملة البيئة الاقتصادية التى تزاوّل بها المنشأة لأنشطتها الرئيسية وهى الجنيه المصرى، كما يتم إثبات المعاملات التى تتم بالعملات الأجنبية فى الدقتر 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 الإقتراضات والتقديرات التى تضعها الإدارة وبما تراه مناسباً لوضع وتطبيق سياسات محاسبية لتعكس الجوهر والمضمون الإقتصادي للمعاملات التى تتم والمتعلقة بالنشاط الأساسى للشركة (إيرادات النشاط الجارى، اضمحلال الأصول، الضرائب المؤجلة، القيمة العادلة للأدوات المالية)، وبناءً على ذلك فإن تلك التقديرات والإقتراضات الموضوعية فى ضوء أفضل البيانات والمعلومات المتاحة للإدارة قد تؤثر بشكل مباشر على قيم الإيرادات والتكاليف المرتبطة بتلك التقديرات وعلى قيم الأصول والالتزامات ذات العلاقة وذلك فى حال اختلاف التقديرات الموضوعية فى تاريخ إعداد القوائم عن الواقع الفعلى فى الفترات المالية التالية، وذلك دون الإخلال بمدى تعبير القوائم المالية عن حقيقة المركز المالى للشركة وتدفقاتها النقدية للفترة الجارية.

ج. التغيير فى السياسات المحاسبية

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

د. المعاملات والأرصدة

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

هـ. الأصول الثابتة وإهلاكها

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 بإتباع أسلوب القسط الثابت ويتم إدراج الإهلاك الخاص بكل فترة مالية كمصروف بقائمة الدخل وذلك طبقاً للمعدلات الآتية :

البيان	السنوات	البيان	السنوات
مبانى	٥٠	حسابات آلية وبرامج	٣ - ٤
وسائط نقل وانتقال	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 بقيمة 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 لصادف 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 ، في حالة البيع يتم تخفيض ثمن البيع بصافى القيمة الدفترية للأصل الثابت وقت الاستبعاد.

و. الاستثمارات

- استثمارات في شركات تابعة

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

- استثمارات في شركات شقيقة

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

- استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

ويتم إثبات 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 وفى 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 أراضي لإستخدامها في مشروعات الشركة مضافاً إليها كافة التكاليف المتعلقة بتتمية وتطوير تلك الأراضي وكذلك تكلفة التشييد للوحدات التي لم تصل إلى مرحلة الإتمام.

ح. وحدات تامة جاهزة للبيع

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

ط. المخزون

يُقاس قيمة المخزون على أساس التكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل ويتم إثبات الأولى للمخزون بالتكلفة وتتضمن تكلفة المخزون كافة تكاليف الشراء وتكاليف التشكيل والتكاليف الأخرى التي تتحملها الشركة للوصول بالمخزون إلى موقعه وحالته الراغبة، ويتم تسعير المخزون من المخزون وفقاً لطريقة المتوسط المتحرك على أن يتم إعادة قياس وتقييم المخزون في نهاية الفترة المالية بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل مع تحميل قائمة الدخل بالانخفاض في قيمة المخزون المتقدم والبطيء الحركة لتحقيق مفهوم صافي 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 في نهاية السنة عندما يكون من غير المحتمل تحصيل المبلغ بالكامل كما يتم تخفيض قيمة العملاء وأوراق القبض والمدينون بقيمة الديون الرديئة عند تحديدها. هذا ويتم إثبات الأرصدة المدينة الأخرى بالتكلفة ناقصاً خسائر الأضمحلال في القيمة.

ك. المخصصات

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

ل. الإحتياطات

الإحتياطي القانوني

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

إحتياطي عام

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

احتياطي رأسمالى

طبقاً للنظام الأساسى للشركة يتم تدعيم هذا الاحتياطي 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 اعداد القوائم المالية بالإضافة إلى الفروق الضريبية الخاصة بالسنوات السابقة.

الضريبة المؤجلة

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة والناشئة عن فروق مؤقتة بين القيمة الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأساس المحاسبى وقيمتها طبقاً للأساس 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.

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 بالإلتزام 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 المعتمدة 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 مبلغ ثابتة أو مبالغ متغيرة أو كليهما. تؤثر طبيعة وتوقيت ومبلغ المقابل المتعهد به من قبل العميل على تقدير سعر المعاملة.

توزيع سعر المعاملة على الإلتزامات 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 نسبي 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 للمنشاء 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 المشروعات وفقاً للعقد المبرمة مع العملاء.

٣. 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 في تاريخ تقديم الخدمة للعميل.

٤. الإضمحلال في قيم الأصول

الأصول المالية

الاعتراف والقياس

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

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

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة عندما يكون الاحتفاظ بالأصل المالي 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 المالي بقيمته العادلة زائداً أو مطروحاً منه التكاليف التي يمكن استردادها بشكل مباشر إلى إقضاء الأصل المالي، وفيما يخص المدينين التجاريين (العملاء وأوراق القبض) فإنه يتم قياس المبالغ المستحقة على المدينين التجاريين بسعر المعاملة وفقاً لمعيار رقم (٤٨) إذا لم تتطوى المبالغ المستحقة على مكون تمويل هام.

الإضمحلال في الأصول المالية

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

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

الأصول غير المالية

الإضمحلال في قيمة الأصول غير المالية

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

يتم الاعتراف بخسارة الإضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أو وحدته المولدة للنقد تزيد عن قيمته الاستردادية. تتمثل الوحدة المولدة للنقد في أصغر مجموعة يمكن تحديدها من الأصول التي تولد تدفقات نقدية داخلة وتكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من غيرها من الأصول أو مجموعات الأصول. يتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال في قائمة الدخل.

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

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

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

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

ح. قائمة التدفقات النقدية

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

ط. عقود التأجير لدى المستأجر

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

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

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

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

في حالة ما إذا كان عقد التأجير يحول ملكية الأصل محل العقد في 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 المصري الخاص بـ "إضمحلال قيمة الأصول" لتحديد ما إذا كان أصل "حق الإستخدام" قد اضمحلت قيمته، والمحاسبة عن أي خسائر إضمحلال.

ي. الإقتراض وتكلفة الإقتراض الإقتراض والتسهيلات الائتمانية

يتم الاعتراف الأولي بالقروض والتسهيلات الائتمانية إلى تحصل عليها الشركة بالقيمة العادلة مخصوماً منها تكلفة المعاملة، ويتم قياس تلك القروض والتسهيلات لاحقاً بالتكلفة المسهولة على أن يتم الاعتراف بقيمة الدخل بالفرق بين المنحصرات النقدية من القروض (مخصوماً منها تكلفة المعاملة) والقيمة المطلوب سدادها في 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 والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى والاستثمارات فى الأوراق المالية على اختلاف أنواعها، كما تتمثل الالتزامات المالية فى أرصدة البنوك الدائنة (سحب على المكشوف) والدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى، 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 نوى العلاقة

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

م. فوائد دائنة

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

ن. أهداف وسياسات وأساليب إدارة رأس المال

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

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

س. الالتزامات والأصول العرضية والأحداث المحتملة

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

ع. الدخل الشامل الأخر

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. إجمالى 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 إجمالى الدخل الشامل كافة بنود كلا من "الأرباح أو الخسائر" و " الدخل الشامل الأخر".

شركة ميناء للاستهلاك السياحي والطايرى (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

المبالغ المدرجة بالآلاف المصري

٤. أصول ثابتة

أرضي	مباني	نقل وإتكال	أثاث	حسابات آية	إجمالي
٤١ ٧٨٦	٣٨٦ ٩٦٩	٨٤٤ ٧٣١	٣١٧ ٩٥١	٦٦٣ ٧١٥	٢ ٢٥٥ ١٥٢
--	٨١٢ ٠٤٠	--	٢٣ ٣٩٩	١٠١ ٢٨٩	٩٣٦ ٧٢٨
٤١ ٧٨٦	١ ١٩٩ ٠٠٩	٨٤٤ ٧٣١	٣٤١ ٣٥٠	٧٦٥ ٠٠٤	٣ ١٩١ ٨٨٠
٤١ ٧٨٦	١ ١٩٩ ٠٠٩	٨٤٤ ٧٣١	٣٤١ ٣٥٠	٧٦٥ ٠٠٤	٣ ١٩١ ٨٨٠
--	--	--	٥٦ ٢٨٦	٢٢١ ٦٨١	٢٧٧ ٩٦٧
--	--	(٦٨١ ٠٠٠)	(٢٠ ٥٠٠)	--	(٧٠١ ٥٠٠)
٤١ ٧٨٦	١ ١٩٩ ٠٠٩	١ ٦٦٣ ٧٣١	٣٧٧ ١٣٦	٩٨٦ ٦٨٥	٢ ٧٦٨ ٣٤٧
--	٢٢٩ ١٠٣	٨٤٤ ٧٣١	٣٠٩ ٢٥١	٦٢٠ ٩٣٧	٢ ٠٠٤ ٠٢٢
--	٨٨ ٠٢١	--	٩ ٩٧١	١٩ ٦٦٥	١١٧ ٦٥٧
--	٣١٧ ١٢٤	٨٤٤ ٧٣١	٣١٩ ٢٢٢	٦٤٠ ٦٠٢	٢ ١٢١ ٦٧٩
--	٣١٧ ١٢٤	٨٤٤ ٧٣١	٣١٩ ٢٢٢	٦٤٠ ٦٠٢	٢ ١٢١ ٦٧٩
--	٢٧٥ ٧١٢	--	١٥ ٧٤٢	٨٨ ٦٣٧	٣٨٠ ٠٩١
--	--	(٦٨١ ٠٠٠)	(٢٠ ٥٠٠)	--	(٧٠١ ٥٠٠)
--	٥٩٢ ٨٣٦	١ ٦٦٣ ٧٣١	٣١٤ ٤٦٤	٧٢٩ ٢٣٩	١ ٨٠٠ ٢٧٠
٤١ ٧٨٦	٦٠٦ ١٧٣	--	٦٢ ٦٧٢	٢٥٧ ٤٤٦	٩٦٨ ٠٧٧
٤١ ٧٨٦	٨٨١ ٨٨٥	--	٢٢ ١٢٨	١٢٤ ٤٠٢	١ ٠٧٠ ٢٠١

أرباح بيع أصول ثابتة:-

يقسّم اهلاك الأصول الثابتة فيما يلي:-

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
٧٠١ ٥٠٠	١١٧ ٦٥٧	٣٨٠ ٠٩١	إهلاك إداري
(٧٠١ ٥٠٠)	١١٧ ٦٥٧	٣٨٠ ٠٩١	الإجمالي
٤٨٨ ٥٧٩			
٤٨٨ ٥٧٩			

تكلفة الاستيعادات

مجموع استيعادات الاستيعادات

وخصم: المحصل من بيع الأصول المستيعدة

أرباح أصول ثابتة

شركة ميناء للاستثمار السياحي والعقاري (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ المدرجة بالجنبة المصري

٥. استثمارات في شركات تابعة

اسم الشركة	نسبة المساهمة	تكلفة الاقتناء	مجمع الاضمحلال	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
ميناء للتنمية والاستثمارات السياحية	٪٩٩,٨٠	٢ ٤٩٥ ٠٠٠	--	٢ ٤٩٥ ٠٠٠	٢ ٤٩٥ ٠٠٠
ميناء للمشروعات الزراعية (ميناء لاند سكيب)	٪٩٥	١ ٥٧٠ ٠٠٠	(١ ٥٧٠ ٠٠٠)	--	--
ميناء للمتجولات السياحية	٪٩٩,٩٨	١٠ ٠٠٠ ٧٣٧	--	١٠ ٠٠٠ ٧٣٧	١٠ ٠٠٠ ٧٣٧
ميناء سوتق 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 في 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 إحدى شركاتها التابعة (شركة ميناء سوتق سنتر للمجمعات التجارية والإدارية).

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

٦. استثمارات في شركات شقيقة

اسم الشركة	نسبة المساهمة	تكلفة الاقتناء	مجمع الاضمحلال	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
* نبع الحمراء للتنمية السياحية والعقارية	٪٥٠	٩ ٣٧٥ ٠٠٠	--	٩ ٣٧٥ ٠٠٠	٩ ٣٧٥ ٠٠٠
** مجموعة فلوريدا للتنمية والإشاءات	٪٣٥	٣ ٨٨٩ ٠٠٧	(٣ ٨٨٩ ٠٠٧)	--	--
			(٣ ٨٨٩ ٠٠٧)	٩ ٣٧٥ ٠٠٠	٩ ٣٧٥ ٠٠٠

- جميع الاستثمارات أعلاه غير مقيدة ببورصة الأوراق المالية وتتمثل البيانات المالية المختصرة للشركات الشقيقة كما يلي:

حيثما كانت شركة نبع الحمراء للتنمية السياحية والعقارية قطعة أرض مخصصة للاستصلاح والزراعة بموجب عقد بيع من محافظة البحيرة وتقوم إدارة الشركة بعمل قياس دوري للقيمة التقديرية للمشروع للتأكد من عدم وجود مؤشرات للأضمحلال.

** تم صدور قرار بالتخلف على شركة مجموعة فلوريدا للتنمية والإشاءات والتي تساهم الشركة فيها بنسبة ٪٣٥ من أسهم رأس المال وتم الإحاطة بإسناد إدارة و تسير الاعمال من قبل لجنة الحفظ (المحافظة العقارية) ممثلة عن الدولة ، وحيث لم يتم موافاة الشركة بأي بيانات مالية فقد تم الموافقة على إضمحلال رصيد الاستثمار بالكامل.

شركة مينا للاستثمار السياحي والمقري (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبلغ المدرجه بالجنيه المصري

٧. استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	الإجمالي	تكلفة الإقتناء	نسبة المساهمة	اسم الشركة
--	--	(٩٨٨٦٦٠٣)	٩٨٨٦٦٠٣	٪٧,٣٣	* شركة النيل الأزرق للبناء والتشييد المحدودة
--	--	(٧٦٤٦٣)	٧٦٤٦٣	٪٨	النيل الصناعية المعدنية
--	--	(٦٥٠٩٣)	٦٥٠٩٣	٪٠,١	تعمية المناطق الصناعية الحرة شرق بورسعيد
--	--	(٢٦٩٠)	٢٦٩٠	٪١٠	شركة وزر للتممية السياحية
--	--	(١٠٠٣٠٨٤٩)	١٠٠٣٠٨٤٩		

- جميع الاستثمارات غير مقيدة في بورصة الأوراق المالية.

* تم احتيل الاستثمار في 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 المحدود.

وقد قامت إدارة الشركة بتكوين مجمع إضمحلال بمبلغ ١١٧ ٩٦١ ٤ 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 سوداني وبناءً على المذكرة المستمدة من قبل إدارة الشركة بتاريخ ١٠ فبراير ٢٠١٦ تم التقييم بتكوين إضمحلال للرصيد المتبقى من رصيد الإستثمار بالكامل.

شركة ميناء للاستثمار السياحي والمطري (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ المدرجة بالجنيه المصري

٨. حق استخدام الأصول

تمثل حق استخدام الأصول بالصفى في القيمة الإيجارية للمباني الإدارية للشركة مقابل أقساط عقود التأجير وقد بلغت ٢٠٢٥ ديسمبر ٣١ كما يلي:

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
٥١٩٣٤٧٩	٢٧٠٢٣٧٠	التكلفة اول العام
(٢٤٩١١٠٩)	--	استيعادات أصول حق الاستخدام
٢٧٠٢٣٧٠	٢٧٠٢٣٧٠	التكلفة اخر العام
٩٥٤٧٧٣	١٠٣٥١٢٩	مجمع الاستهلاك اول العام
٨٧٧٦٨٩	٥٤٠٤٧٤	إستهلاك العام
(٧٤٧٣٣٣)	--	مجمع استهلاك الاستيعادات
١٠٣٥١٢٩	١٥٧٥٦٠٣	مجمع الإستهلاك اخر العام
١٦٦٧٢٤١	١١٢٦٧٦٧	الصفى

التزامات مقابل عقود الإيجار

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
٤٠٨٥٢٦٧	١٥١٨٤٢٩	رصيد التزامات مقابل عقود الإيجار اول العام
(١٠٣٧٤٩٩)	--	استيعاد التزامات عقود الإيجار
٢٠٨٤٨٨	٢٦١٩٧٤	فوائد مقابل عقود الإيجار من العام
		يخصم:
(١٧٤٢٨٢٧)	(٧٤٤٣٤٧)	المسدد خلال العام
١٥١٨٤٢٩	١٠٣٦٠٥٦	إلتزامات مقابل عقود الإيجار اخر المدة
٤٨٠٣٧٢	٥٢٣٩٢٥	أقساط مستحقة خلال العام
١٠٣٨٠٥٧	٥١٢١٣١	أقساط طويلة الأجل

شركة ميناء للاستثمار السياحي والعقارى (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ المدرجة بالجنه المصري

٩. أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة

٢٠٢٤/١٢/٣١			٢٠٢٥/١٢/٣١		
إجمالي	تكليف وأخرى	أرضي	إجمالي	تكليف وأخرى	أرضي
٩٤٥ ٨٦٥	--	٩٤٥ ٨٦٥	٩٤٥ ٨٦٥	--	٩٤٥ ٨٦٥
٣٩ ٧٥١ ٢٤٢	٣٦ ٤٠٢ ٦٨٨	٣ ٣٤٨ ٥٥٤	٤١ ٠١٨ ٣٥٨	٣ ٣٤٨ ٥٥٤	٣ ٣٤٨ ٥٥٤
٢ ٥٤١ ٧٦٨	٢ ٣٦٣ ٠٧٢	١٧٨ ٦٩٦	٢ ٥٤١ ٧٦٨	٢ ٣٦٣ ٠٧٢	١٧٨ ٦٩٦
٣ ٨٦٨ ٧٩٩	١ ٣٦٤ ٠٥٣	٢ ٥٠٤ ٧٤٦	٣ ٨٦٨ ٧٩٩	١ ٣٦٤ ٠٥٣	٢ ٥٠٤ ٧٤٦
٤٧ ١٠٧ ٦٧٤	٤٠ ١٢٩ ٨١٣	٦ ٩٧٧ ٨٦١	٥١ ٧٢٣ ٣٤٤	٤٤ ٧٤٥ ٤٨٣	٦ ٩٧٧ ٨٦١

المنطقة التجارية
٥- ميناء بلازا
٣- توكواز
٤- قرية ميناء
٥- مرحلة ثلاثة

بناءً على قرار الجمعية العامة العادية للشركة والمنعقدة بتاريخ ١٥ ديسمبر ٢٠٢٤ وبالإشارة إلى البند الخامس من ملخص قرارات مجلس الإدارة رقم ٢٢٩ والخاص بالموافقة على العرض المقدم من شركة كوتكريت بلس للتخطيط العمراني (أحدى شركات كوتكريت بلس للمقاولات والصناعة ش.م.م) بخصوص التطوير المشترك بغرض إقامة مشروع تجاري متعدد الأغراض على إحدى قطع أراضي الخدمات المملوكة لشركة ميناء للاستثمار السياحي والعقاري بمساحة تبلغ نحو ١٠ فدان والكلية بمنتجع ميناء جاردن سيتي بمدينة أكتوبر وذلك مقابل ٣٦٪ لشركة ميناء للاستثمار السياحي والعقاري من قيمة الأيرادات .

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقارى (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ المدرجة بالجنيه المصرى

١٠. عملاء وأوراق قبض

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
١٣٦٢٠.٤٠٠	١٣٦٢٠.٤٠٠	عملاء
١٠٦.٠٠١	١٠٦.٠٠١	* عملاء وحدات مياة
(٣١٩٧٤٢)	(٣٢٦١٥٥)	عملاء صيانة
١٣٤٠٦٦٥٩	١٣٣٥٠٢٤٦	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٩١٠٦٦.٣	٦١٠٧.٠٠٧	* أوراق قبض
٨٦٠١٨٦	٧٩.٠٩٩	أوراق قبض (أقل من ١٢ شهر)
٩٩٦٦٧٨٩	٦١٨٦١٠.٦	أوراق قبض (أكثر من ١٢ شهر)
(٣.٠٤٩٢٥٩)	(٣٢١١٣٤٩)	* مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٢٠.٣٢٤١٨٩	١٦٣٢٥.٠٠٣	

* بناءً على دراسة أساس احتساب مخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة المعدة بمعرفة مكتب خارجي وقد تم اعتماد وتدعيم بمبلغ ١٤٩.٠٩٣ اجنية من قبل إدارة الشركة يخص فيها عملاء و أوراق القبض مبلغ ٢١٨.٥٠٣ جنيه ومبلغ ٩٣٠.٥٦٠ جنيه يخص المستحق من الأطراف ذات العلاقة إيضاح (٢١) .

* يتمثل تحليل أعمار أوراق القبض فيما يلي:

أوراق قبض استحققت ولم تحصل	أقل من ٣ أشهر	من ٣ الى ١٢ شهر	أكثر من عام	الإجمالي
٥٣٢٥.٩٢٠	٢٩٧.٩٢٩	٤٨٣١٥٨	٧٩.٠٩٩	٦١٨٦١٠.٦
٦٥٢٤.٨٧٢	٩٠.٤٩٦٦	١٦٧٦٧٦٥	٨٦٠١٨٦	٩٩٦٦٧٨٩

* يتمثل تحليل أعمار العملاء وحدات مياة فيما يلي:

أرصدة استحققت ولم تحصل	أقل من ٣ أشهر	من ٣ الى ١٢ شهر	أكثر من عام	الإجمالي
٢٠.٤٠٠	—	—	١٣٦٠٠.٠٠٠	١٣٦٢٠.٤٠٠
٢٠.٤٠٠	—	—	١٣٦٠٠.٠٠٠	١٣٦٢٠.٤٠٠

١١. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
١٣٣١٣٠.٥	١٣٣١٣٠.٥	شركة مينا بلازا للمجمعات الإدارية
٧٣٣.٩٧٣	١٤٦٦٣٣٨	مقاولون وموردون - أرصدة مدينة
٢٠٩٣٨.٠	٢٠٩٣٨.٠	تأمينات لدى الغير
١٦٣.٠٩٢	٣٠٢.٤٠١	مصرفات مدفوعة مقدماً
(١٧٥٥.٨٦٤)	(١٧٥٥.٨٦٤)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٦٨١.٨٨٦	١٥٥٣.٥٦٠	

* بناءً على اعتماد إدارة الشركة تم تكوين مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لأرصدة مينا بلازا للمجمعات الإدارية و بعض الأرصدة المستحقة للشركة بناءً على العقود المبرمة مع المقاولين .

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقارى (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية المستقلة عن المنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ المدرجة بالجنيه المصرى

١٢. أصول ضريبية

٢٠٢٤ / ١٢/٣١	٢٠٢٥ / ١٢/٣١	ضرائب الخصم والتخصيص أخرى
٦٥٩.٠١٣	٦٦٥.٧٥١	
٢١.٦٦٩	٢١.٦٦٩	
٦٨٠.٦٨٢	٦٨٧.٤٢٠	

١٣. نقدية لدى البنوك

٢٠٢٤ / ١٢/٣١	٢٠٢٥ / ١٢/٣١	بنوك حسابات جارية بنوك ودائع لأجل
٢٤.٤٣٢.٦٢٠	٢٢.٥٦٠.٨٥٤	
٥١.١٩٨	٥٤.٢٦٦	
٢٤.٤٨٣.٨١٨	٢٢.٦١٥.١٢٠	

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 و قد بلغت أسهم التداول الحر في تاريخ المركز المالي ١٧٤ ٥٧٤ ٧٢ سهم بنسبة ٣٠,٠٠٠٪، و فيما يلى هيكل ملكية الشركة:

نسبة الملكية	عدد الأسهم	المساهم
		جي تي ان الشرق الأوسط للخدمات المالية
٢٤,١٠%	٥٨ ٣١٧ ٢١٤	مساهم رئيسي
١٦,٤٩%	٣٩ ٨٩٧ ١٤٨	مساهم رئيسي
٩,٤٣%	٢٢ ٨١١ ٤٩٤	مساهم رئيسي
٥,٦٢%	١٣ ٦٠٧ ٦١٦	مساهم مرتبط
٤,١٣%	١٠ ٠٠٠ ٠٠٠	مساهم مرتبط
٤,١٢%	٩ ٩٧١ ٦٢٣	مساهم مرتبط
٣,٧٣%	٩ ٠٣٣ ٥٦٩	مساهم مرتبط
٣,٥٣%	٨ ٥٥٢ ٠٠٠	مساهم مرتبط
٢٨,٨٥%	٦٩ ٧٣٠ ٩٧١	مساهمون آخرون
١٠٠%	٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	

بناءً على قرار الجمعية العامة غير العادية المتخذ بتاريخ ٢٨ ديسمبر ٢٠٢٠ تمت الموافقة على تجزئة القيمة الاسمية للسهم من ٢ جنيه لتصبح ١ جنيه لكل سهم وبناءً عليه يصبح عدد الأسهم ١٥٠ مليون سهم بدلاً من ٧٥ مليون سهم. كما تمت الموافقة على زيادة رأس المال المصدر من ١٥٠ مليون سهم الى 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.

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقارى (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ المدرجة بالجنيه المصرى

- وبناءاً 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 الوطنى الأهلى بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠٢١ بخلاف مبلغ ٤٣٢,٧ ٨٢٨ ١ جنيه بواقع ٢ قرش كمصروفات الإصدار والمرخص له بتلقى الأكتتاب، وتم الموافقة بذلك الزيادة من قبل كل 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 التجارى بتاريخ أول ديسمبر ٢٠٢١.

١٥. احتياطات

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
١٠ ٨٨٥ ٨٤٨	١٠ ٨٨٥ ٨٤٨	احتياطي قانوني
٩٨٥ ٩٧٨	٩٨٥ ٩٧٨	احتياطي عام
٣٠٠ ٥٣٢	٣٠٠ ٥٣٢	احتياطي رأسمالي
١٢ ١٧٢ ٣٥٨	١٢ ١٧٢ ٣٥٨	

١٦. مقاولين وموردين

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
١ ٥٤٠ ٠٦٤	١ ٥٠١ ٧٤٨	مقاولين وموردين
١ ٥٤٠ ٠٦٤	١ ٥٠١ ٧٤٨	

١٧. عملاء أرصدة دائنة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
٢٥ ٢٠٥ ٥٦٠	٢٥ ٢٠٥ ٥٦٠	* عملاء وحدات مباعة
٢٥ ٢٠٥ ٥٦٠	٢٥ ٢٠٥ ٥٦٠	

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

١٨. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
--	٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	شركة كونكريت بلس للتخطيط العمراني
٥ ١٢٦ ٤٤٢	٥ ١٢٦ ٤٤٢	شركة كونكوردي للتعمية العقارية
٥ ٢٢٥ ٤٤١	٥ ٢٢٥ ٤٤١	* جمعية شل
٣ ٢٢٠ ١٤٢	٣ ٢٢٠ ١٤٢	ودائع صيانة ملاك وحدات المشروعات
١ ٧٧ ٧٤٥	٢ ٧٦ ٠٥٦	مصروفات مستحقة
٤٠ ٠٠٠	٤٠ ٠٠٠	عدادات كهرباء / مياه
١٠ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠	تأمينات للغير
٥ ٢٢ ٥٥٣	٤ ٣٩ ٣٤٥	دائنون آخرون
١٤ ٣٢٢ ٣٢٣	٣٤ ٣٣٧ ٤٢٦	

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

١٩. التزامات ضريبية

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
١٧٠ ٦٣٢	١٤١ ٥٨٣	ضرائب كسب عمل
٨٧ ٢٣٦	٥٤ ٠٩٤	ضرائب خصم متبوع
١٩ ٣٥٣	٤٣ ٦١٠	ضرائب القيمة المضافة
٢٧٧ ٢٢١	٢٣٩ ٢٨٧	

٢٠. المخصصات

٢٠٢٥/١٢/٣١	استخدام	تدعيم	٢٠٢٥/١/١	
٧ ٨٠٣ ٨٦٤	(٢ ٩٣٠ ٣٤٥)	٢ ٤٧٤ ٦٤٤	٨ ٢٥٩ ٥٦٥	* مخصص تعويضات ومطالبات

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

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ المدرجة بالجنيه المصري

٢١. التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

٢٠٢٤/١٢/٣١		٢٠٢٥/١٢/٣١		مجم التغيرات		الخصائص	طبيعة التعامل	نوع العلاقة	المنطقة من الأطراف ذات العلاقة أو صلاحيات
دين	دين	دين	دين	دين	دين				
٠٠	١٤٦,٥٥٢,٢١٥	٠٠	١٥٩,٥٩٨,٢٤٢	٢٩٩,٥٩٩	١٣٧,٤٥٦,٩٩٦	٢٩٩,٩١٨ ملكية مباشرة ٢٢,٥	سيتمت وحوالات دين	شركة تابعة	شركة مينا للمجمعات السياحية
٠٠	١,٥٩٧,٦٧١	٠٠	٦,٥٩٧,٦٧١	٠٠	٠٠	مباشرة	أصول بيع وإدارة	شركة تابعة	شركة مجموعة القويحة للتسويق والاستشارات
٠٠	١٢,٢٣٩,٠٥١	٠٠	١٢,٢٣٩,٠٥١	٠٠	٠٠	أرضي	صلاحيات شراء أرضي	طرف ذات علاقة	شركة تليان الأوراق المالية والتأمين
٠٠	(٧,٥١٥,٢٨٥)	٠٠	(٨,٤٦٠,٦٩١)	٨٩٤,٩٠٧	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	مجمع الاستثمارات
٠٠	١٥٢,٧٧٠,٥٥٢	٠٠	١٦٥,٤٢١,٧٧٢	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠
٠٠	٦,٤٧٠,٠٠٠ (١١,٩٧٩)	٠٠	٦,٩٥٠,٠٠٠ (١٢٧,٦٣٦)	٠٠	٤٨٠,٠٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠
٠٠	٦,٣٧٨,٠٢١	٠٠	٦,٨٢٢,٢١٨	٢٥,٦٥٢	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠
٠٠	٧,٨٥٠,٨٢٧ (٧,٨٥٠,٨٢٧)	٠٠	٧,٨٥٠,٨٢٧ (٧,٨٥٠,٨٢٧)	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠
٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠
٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠
٢,١٦٧,٤٤٥	٠٠	٢,١٥٠,١٢٠	٠٠	٠٠	١٧,١١٥	٢٩٩,٨٠٠ ملكية مباشرة	مستاد مصاريف بقلبية عن الشركة	شركة تابعة	شركة مينا للتأمين والاستشارات السياحية
٣٥٢,٧٨٩	٠٠	٣٤٤,٢١٥	٠٠	٠٠	٨,٥٧٤	٢٩٤,٤	مستاد مصاريف بالبنكية عن الشركة	شركة تابعة	شركة المجموعة لأوراق المشروعات
١١,٢١٥,٤٦٩	٠٠	١٤,٥٤٢,٤٦٣	٠٠	١٣,٩٤٤,٩٩٤	١٠,٦١٧,٠٠٠	٠٠	مصاريف جاري	مستاد	شركة مجموعة عارف
٣٤٦,٨٦٢	٠٠	٢٤٦,٧٥٤	٠٠	٦٢,٢٨٩	١٦٢,٨٩٧	٢٩٨ ملكية مباشرة	مستاد مصاريف بالبنكية عن الشركة	شركة تابعة	شركة مينا ستي ستر للمجمعات التجارية
١٤,٠٨٢,٢٦٥	٠٠	١٧,٢٨٤,٠٦٢	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠
١٤,٠٨٢,٢٦٥	١٥٩,٦٤٨,٥٧٤	١٧,٢٨٤,٠٦٢	١٧٢,٦٤٤,١٤١	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠

شركة مينا للمجمعات السياحية شركة تابعة بنسبة مساهمة ٩٩,٩١٪ والتي تمتلك مصلحة أرض تبلغ ٧٧ ألف متر مربع في الحي المميز بمنطقة خازمية وكو طيبة وجاري استثمار برادق الشركة التابعة للخدمة في
الأصول التابعة وقد أقيمت دراسات الجدوى التي قامت بها الشركة بطلب استثمار حيد وسوف يحقق مكافآت نقدية في السنوات القادمة.

٥٥ يتجهن إلى مسجد المنين الخاص بشركة تليان الأوراق المالية والتأمين على المبالغ المتدفقة من تحت حساب شراء أرضي في دولة السودان ويظهر المزارع السياحية المحلية بطلب الشركة بطلب استثمار حيد وسوف يحقق مكافآت نقدية في السنوات القادمة.
٥٥ يتجهن إلى مسجد المنين الخاص بشركة تليان الأوراق المالية والتأمين على المبالغ المتدفقة من تحت حساب شراء أرضي في دولة السودان ويظهر المزارع السياحية المحلية بطلب الشركة بطلب استثمار حيد وسوف يحقق مكافآت نقدية في السنوات القادمة.

شركة مينا للاستثمار المياحي والعقارى (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ المدرجة بالجنيه المصرى

٢٢. إيرادات النشاط

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
٤ ٨٥٦ ٩٧٠	—	إيرادات التنمية العقارية - تركواز
٢ ٩٧٦ ٤٩٢	٥ ٢١٧ ٤٥٦	إيرادات إدارة وتسويق المشروعات
٧ ٨٣٣ ٤٦٢	٥ ٢١٧ ٤٥٦	

٢٣. تكاليف النشاط

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
١ ٦٥٣ ٧٣٥	—	تكاليف التنمية العقارية - تركواز
٢٤٥ ١٩٢	٤٩١ ٥٥٢	تكاليف إدارة وتسويق المشروعات
١ ٨٩٨ ٩٢٧	٤٩١ ٥٥٢	

تتمثل تكاليف المشروعات في الأتى:

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	البيان
١ ٦٥٣ ٧٣٥	—	تكاليف انشائية وأخرى
٢٤٥ ١٩٢	٤٩١ ٥٥٢	أجور وما فى حكمها
١ ٨٩٨ ٩٢٧	٤٩١ ٥٥٢	

٢٤. مصروفات عمومية وإدارية

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
٤ ٤٠١ ١١٨	٤ ١٤٤ ٩٦٨	أجور ومكافآت وحوافز
٢ ٧٣٩ ٤٥٢	٢ ٧٢٠ ٧٠١	مرتبات الإدارة التنفيذية
١٧٦ ٠٠٠	١٩٥ ٠٠٠	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
٣٠٢ ٥٠٠	٣٠٢ ٥٠٠	اتعاب مهنية - مراقب الحسابات
١ ٠٤٦ ١٥٤	١ ١٠٣ ٤٨٢	اتعاب مهنية - المستشار القانوني
٣ ٠٢٦ ٦٢٢	٨١٠ ٧٨٣	اتعاب مهنية - أخرى
٦٩٨ ٠١٤	٦٨٣ ٧٥٥	رسوم واشتركاكات
٧٤٧ ٥٦٩	١ ٠٥٢ ٥٦٠	سيارات
٦٨٥ ٥٧٤	٢٥٤ ٧١٩	صيانة
٥٦٥ ٠٢٥	٥٢٩ ٤٧٥	مصروفات قانونية و تعويضات
٢٧٧ ٢٥٢	٢٩٨ ٤٢٣	ضيافة واستقبال
٢٥٦ ٢٣٥	٣١٦ ٣٠٦	علاج عاملين
١٠٩ ٤٣٢	٨ ٨٢٠	مصروفات تسليم ختامي تركواز
٩٣ ٥٤٢	٦٢ ٦٥٦	اتصالات
٨٤ ٢٨١	١٣٤ ٥٩٠	سفر وانتقال
٢٣ ٠٧٥	٢٢ ٦٤٩	المساهمة التكافلية - للتأمين الصحي الشامل
٤ ٠٠٠	—	أمن وحراسة
٥٨٥ ٨٥٣	٦٩٤ ١٨٠	مصروفات أخرى
١٥ ٨٣١ ٦٩٨	١٣ ٣٣٥ ٥٦٧	

٢٥. مصروفات بيعية وتسويقية

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
٥٣٦ ٩٤٣	٤٣٦ ٧٣٧	أجور وما فى حكمها
٢٧٠ ٤٤٤	٤٨٨ ٠٧٥	أخرى
٨٠٧ ٣٨٧	٩٢٤ ٨١٢	

شركة مينا للاستثمار السياحي والعقارى (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ المدرجة بالجنيه المصرى

٢٦. إيرادات متنوعة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
٤٠٠ ٦٥٤	١٧٤ ٠٤٤	إيرادات متنوعة أخرى
١٩٦ ٤٧٧	٢١٤ ٩٢٤	إيرادات إيجارات
٧٨ ٢١٥	١٣٩ ٤٢٨	إيرادات فوائد تأخير
٧٩ ٨٤٧	٦٣ ٧٠٥	إيرادات عدادات
٧٥٥ ١٩٣	٥٩٢ ١٠١	

٢٧. تسويات السعر الفعلى لضريبة الدخل

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
(١٥ ٥٤٦ ٣٤٣)	(١٠ ٥٠٣ ٣٠٨)	الخسارة المحاسبية قبل الضريبة
٤ ٨٢٩ ٤١٣	(٣ ٥٣٩ ١٨٦)	إجمالي ما (يخصم) / يضاف للفروق غير المؤقتة
(١٠ ٧١٦ ٩٣٠)	(١٤ ٠٤٢ ٤٩٤)	الوعاء الضريبي
--	--	سعر الضريبة
(٥٢ ٦٠٩)	(١٠٠ ٠٩٨)	ضريبة الدخل الجارية
(٥٢ ٦٠٩)	(١٠٠ ٠٩٨)	الضريبة المؤجلة
		إجمالي ضريبة الدخل عن العام

٢٨. نصيب المسهم من الخسائر

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
(١٥ ٥٩٨ ٩٥٢)	(١٠ ٧٢٣ ٤٠٦)	صافي خسارة العام
--	--	يخصم:
--	--	نصيب العاملين في الأرباح
--	--	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(١٥ ٥٩٨ ٩٥٢)	(١٠ ٧٢٣ ٤٠٦)	النصيب الأساسي للأسهم في الخسائر
٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	عدد الأسهم
(٠,٠٦)	(٠,٠٤)	نصيب السهم في الخسائر

٢٩. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية ذات الطبيعة النقدية حيث تتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالمستودق و لدى البنوك والعلاء وأوراق القبض وبعض المدينون والأرصدة المدينة قصيرة الأجل و المستحق من الأطراف ذات العلاقة ، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة التسهيلات الإئتمانية والمقاولون والموردين وأوراق الدفع و بعض الدائنون والأرصدة الدائنة قصيرة الأجل و المستحق للأطراف ذات العلاقة ، وتمثل القيمة الدفترية لهذه الأدوات المالية تقديراً معقولاً لقيمتها العادلة و التي تعبر عن صافي القيمة الدفترية للأدوات المالية تمثل تقديراً مناسباً لقيمتها العادلة (القيمة السوقية) في تاريخ إعداد القوائم المالية.

إدارة المخاطر

تتعرض الشركة نتيجة نشاطها لمخاطر مالية متنوعة وتتضمن هذه المخاطر مخاطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة وخطر الائتمان وخطر العملات الأجنبية وخطر السيولة كما تهدف إدارة الشركة إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة منها المخاطر على الأداء المالي 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 استعادة 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 الاحتفاظ بالمرونة فى التمويل من خلال التدفقات النقدية من أنشطة الشركة والاحتفاظ بحدود للتسهيلات الائتمانية المتاحة ويخلص الجدول أدناه توارىخ استحقاق الإلتزامات المالية استناداً إلى الدفعات التعاقدية كما يلي:

٢٠٢٤/١٢/٣١				٢٠٢٥/١٢/٣١				التبوت
الإجمالي	من ١ إلى ٥ سنوات	من ٦ إلى ١٢ شهر	أقل من ٦ أشهر	الإجمالي	من ١ إلى ٥ سنوات	من ٦ إلى ١٢ شهر	أقل من ٦ أشهر	
١ ٦٦٢ ٨٤٤	--	١ ٢٧١ ٤٩٠	٣٩١ ٣٥٤	١ ٦٦٢ ٨٤٤	--	١ ٢٧١ ٤٩٠	٣٩١ ٣٥٤	مقاولين وموردين
٩٤ ٨٠٠	--	--	٩٤ ٨٠٠	٩٤ ٨٠٠	--	--	٩٤ ٨٠٠	مصرفوات مستحقة
١٢ ٩٠٦ ٦١٥	٥ ٢٢٥ ٤٤١	٢٥٩ ٦٣٥	٨ ٤٢١ ٥٣٩	١٢ ٩٠٦ ٦١٥	٥ ٢٢٥ ٤٤١	٢٥٩ ٦٣٥	٨ ٤٢١ ٥٣٩	أرصدة دفقة أخرى
١٥ ٥٥٤ ٢٥٩	٥ ٢٢٥ ٤٤١	١ ٥٣١ ١٢٥	٨ ٧١٧ ٦٦٣	١٥ ٥٥٤ ٢٥٩	٥ ٢٢٥ ٤٤١	١ ٥٣١ ١٢٥	٨ ٧١٧ ٦٦٣	إجمالي الإلتزامات المالية

٣١. الموقف الضريبي

ضريبة شركات الاموال

السنوات من بداية نشاط الشركة حتى عام ١٩٩٨

تم فحص حسابات الشركة عن السنة من بداية نشاط الشركة فى يوليو ١٩٨٧ حتى عام ١٩٩٨ وتمت التسوية مع مصلحة الضرائب عن تلك السنوات.

السنوات من ١٩٩٩ حتى ٢٠٠٤

تم فحص حسابات الشركة عن السنوات ١٩٩٩ حتى ٢٠٠٤ وتم الربط والسداد.

أ. ضريبة أرباح 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 استصدار نموذج (٤) توصية بالاتفاق بإنهاء منازعة من مكتب السيد / وزير المالية، ثم سداد المبالغ المستحقة وفقاً لقرار لجنة إنهاء المنازعات الضريبية حتى تتمكن الشركة من الاستفادة بقانون التجاوز رقم ١٥٣ لسنة ٢٠٢٢، وجاري استصدار نموذج ٩ حجز من مأمورية ضرائب الشركات المساهمة.

السنوات ٢٠١١ حتى ٢٠١٦

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

السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢٢

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

شركة ميتا للاستثمار السياحي والعقارى (شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ المدرجة بالجنيه المصرى

السنوات ٢٠٢٣ و 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.

الضريبة على المرتبات وما فى حكمها: ب.

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 الانتهاء من أعمال الفحص الفعلي وتم سداد اصل الضريبة المستحقة وفقاً لمذكرة الفحص الضريبي حتى تتمكن الشركة من الاستفادة بقانون التيسيرات الضريبية رقم ٥ لسنة ٢٠٢٥. تم التقديم للتجاوز عن غرامات التأخير ، وجاري العمل مع المأمورية.

السنوات ٢٠٢٣ و ٢٠٢٤

لم يتم إخطار الشركة بأي نماذج للفحص من قبل المأمورية.

ضريبة الدمغة ج.

السنوات من بداية النشاط حتى ٢٠١١

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

السنوات من ٢٠١٢ حتى ٢٠٢٤

لم يتم إخطار الشركة بأي إخطارات للفحص من قبل المأمورية.

ضريبة القيمة المضافة : د.

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

تم فحص السنوات ٢٠١٦-٢٠٢١ و إصدار نموذج ١٥ ض ق م و سداد الضريبة المستحقة عن تلك السنوات.

السنوات من ٢٠٢٢ حتى ٢٠٢٤

لم يتم إخطار الشركة بأي إخطارات للفحص من قبل المأمورية.

الضريبة العقارية هـ.

تقوم الشركة بتسليم الوحدات النامية فور الإنتهاء منها الى العميل وعليه يصبح العميل هو المتحمل لعبء الضريبة العقارية طبقاً لأحكام القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨، فضلاً عن أنه لم يتم إخطار 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 لانقضاء ستة أشهر من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية وقد أضاف هذا القانون أعباء مالية على أصحاب الأعمال حيث تضمن أن من بين مصادر تمويل الهيئة العامة للتأمين الصحي الشامل إلزام أصحاب الأعمال بأداء حصتهم عن اشتراكات العاملين لديهم بواقع ٤ % شهرياً من أجر الاشتراك للعامل المؤمن عليه جنيته وبما لا يقل عن ٥٠ جنيه شهرياً، ويلتزم أصحاب الأعمال بسداد الاشتراكات المستحقة عليهم شهرياً للهيئة القومية للتأمين الإجتماعي.

كما يلتزم أصحاب الأعمال بأداء مساهمة تكافئية بواقع (١٠,٠٠٢٥) 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 التكايفية وفقاً للتقرير المالي للمنشأة المقدم لمصلحة الضرائب.

- دراسة قيم الأصول

بناءً على الدراسة المعدة لمعرفة الشركة لتحديد القيمة الإسترادية للأصول والتي نتج عنها عدم وجود مؤشرات تدل على حدوث انخفاض في قيمة تلك الأصول.

- تداعيات الحروب في منطقة الشرق الأوسط

نظراً لاندلاع حروب في منطقة الشرق الأوسط (خاصة الحرب على إيران)، شهدت أسعار العملات الأجنبية ارتفاعاً مقابل الجنيه المصري، بالإضافة إلى زيادة أسعار المحروقات والغاز الطبيعي. سيؤدي ذلك إلى ارتفاع تكاليف الإنتاج والنقل، مما قد يترتب عليه زيادة في خسائر النشاط لبعض الشركات على المدى القصير. وتكف المنشأة حالياً على دراسة سبل مواجهة هذه الآثار وتقييم مدى تأثيرها المستقبلي على نشاطها.