مصطفى شوقي

forvis mazars

شركة مينا للإستثمار السياحي والعقاري
" شركة مساهمة مصرية "

القوائم المالية الدورية المستقلة
من أول يناير ٢٠٢٦ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦
وكذا تقرير الفحص المحدود

شركة مينا للإستثمار السياحى والعقارى
" شركة مساهمة مصرية "

القوائم المالية الدورية المستقلة
من أول يناير ٢٠٢٦ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦
وكذا تقرير الفحص المحدود

الفهرس

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

forvis mazars

مصطفى شوقي
٧٨ شارع عبد السلام عارف - برج السلام
جليم، الإسكندرية ٢١٤١١ - مصر
تليفون: ٠٣٥٨٣١٧٦٤
mshawki@forvismazars.com
www.forvismazars.com/eg

تقرير الفحص المحدود

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالى الدوري المستقل المرفقة لشركة مينا للإستثمار السياحى والعقارى "شركة مساهمة مصرية" في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ وكذا القوائم الدورية المستقلة للدخل والدخل الشامل والتغييرات 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 المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتنحصر 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 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 تأكد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدى رأى مراجعة على هذه القوائم المالية.

الرأي

فى ضوء فحصنا المحدود لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المستقلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح فى جميع جوانبها الهامة عن المركز المالى الدوري المستقل للشركة فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ وعن أدائها المالى وتدفقاتها النقدية عن التسعة أشهر المنتهية فى ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

مراقب الحسابات
هشام عباس محمد
سجل مراقبى الحسابات لدى الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٢٥٧)
س.م.م (٦٤٣٠)
مصطفى شوقي FORVIS MAZARS

تحريراً في ١٢ نوفمبر ٢٠٢٦

شركة مينا للإستثمار السياحى والعقارى
" شركة مساهمة مصرية "

قائمة المركز المالى الدورى المستقل فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصرى)

	إيضاح	٢٠٢٦/٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
الأصول			
الأصول الغير متداوله			
أصول ثابتة	(٤)	٦٥٤ ٤٨٤	٩٦٨ ٠٧٧
إستثمارات فى شركات تابعة	(٥)	١٣ ٢٥٨ ٨٦٢	١٣ ٢٥٨ ٨٦٢
إستثمارات فى شركات شقيقة	(٦)	٩ ٣٧٥ ٠٠٠	٩ ٣٧٥ ٠٠٠
إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	(٧)	--	--
حق استخدام الأصول	(٨)	٧٢١ ٤١٢	١ ١٢٦ ٧٦٧
مجموع الأصول غير المتداوله		٢٤ ٠٠٩ ٧٥٨	٢٤ ٧٢٨ ٧٠٦
الأصول المتداولة			
أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة	(٩)	٥١ ٧٧٨ ٥١٤	٥١ ٧٢٣ ٣٤٤
عملاء	(١٠)	١٥ ٥٠٣ ٩٧٤	١٦ ٣٢٥ ٠٠٣
المستحق من الأطراف ذات العلاقة	(٢١)	١٨٢ ١٣٥ ١٣٨	١٧٢ ٢٤٤ ١٤١
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	(١١)	١ ٧٦٤ ٢٨٢	١ ٥٥٣ ٥٦٠
أصول ضريبية	(١٢)	٧٠٢ ٣٣٧	٦٨٧ ٤٢٠
نقدية لدى البنوك	(١٣)	١٦ ٧٣٩ ٧٦٣	٢٢ ٦١٥ ١٢٠
مجموع الأصول المتداولة		٢٦٨ ٦٢٤ ٠٠٨	٢٦٥ ١٤٨ ٥٨٨
إجمالى الأصول		٢٩٢ ٦٣٣ ٧٦٦	٢٨٩ ٨٧٧ ٢٩٤
حقوق الملكية والإلتزامات			
حقوق الملكية			
رأس المال المدفوع	(١٤)	٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥
احتياطيات	(١٥)	١٢ ١٧٢ ٣٥٨	١٢ ١٧٢ ٣٥٨
خسائر مرحلة		(٢٨ ٧٩٥ ٠٠٨)	(٥١ ٧٨٦ ٣٣٨)
مجموع حقوق الملكية		٢٢٥ ٢٩٨ ٩٨٥	٢٠٢ ٣٠٧ ٦٥٥
الالتزامات الغير متداولة			
أقساط عقود الإيجار المستحقة طويلة الأجل	(٨)	١٢٠ ١٦٤	٥١٢ ١٣١
إلتزامات ضريبية مؤجلة	(٢٧)	١٠٠ ٥٦١	١٦١ ٦٣٧
مجموع الإلتزامات غير المتداولة		٢٢٠ ٧٢٥	٦٧٣ ٧٦٨
الالتزامات المتداولة			
مقاولون وموردون وأوراق دفع	(١٦)	٢ ٦٨٨ ٩٤٣	١ ٥٠١ ٧٤٨
عملاء أرصدة دائنة	(١٧)	٢٥ ٢٠٥ ٥٦٠	٢٥ ٢٠٥ ٥٦٠
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	(١٨)	١٤ ٥٠٨ ٧٦٢	٣٤ ٣٣٧ ٤٢٥
المستحق للأطراف ذات العلاقة	(٢١)	١٧ ٢٦١ ٩٩٢	١٧ ٢٨٤ ٠٦٢
أقساط عقود الإيجار المستحقة خلال ١٢ شهر	(٨)	٥١٣ ٩٩٤	٥٢٣ ٩٢٥
إلتزامات ضريبية	(١٩)	٢٩٩ ٨٦٧	٢٣٩ ٢٨٧
مخصصات	(٢٠)	٦ ٦٣٤ ٩٣٨	٧ ٨٠٣ ٨٦٤
مجموع الالتزامات المتداولة		٦٧ ١١٤ ٠٥٦	٨٦ ٨٩٥ ٨٧١
إجمالى حقوق الملكية والإلتزامات		٢٩٢ ٦٣٣ ٧٦٦	٢٨٩ ٨٧٧ ٢٩٤

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

الأستاذ/ أحمد رشدي مكرم	**الأستاذ/ محمد أحمد عباس**	**الأستاذ/ خليفة بطي المهيري**
المدير المالي	عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	رئيس مجلس الإدارة

شركة مينا للإستثمار السياحى والعقارى
" شركة مساهمة مصرية "

قائمة الدخل (الأرباح والخسائر) الدورية المستقلة
عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٦ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصرى)

	إيضاح	الفترة المالية من ٢٠٢٦/١/١ حتى ٢٠٢٦/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٦/٧/١ حتى ٢٠٢٦/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٥/١/١ حتى ٢٠٢٥/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٥/٧/١ حتى ٢٠٢٥/٩/٣٠
إيرادات النشاط	(٢٢)	٢٩ ٦٦٩ ٢٩٨	٥ ٧٥٧ ٠١٧	٣ ٦٠٢ ١٠٥	٢ ٠٩٨ ٥٩٦
تكاليف النشاط	(٢٣)	(٣ ٠٧٢ ١٩١)	(١ ٠٠٧ ٠٨٦)	(٣١٢ ٢٩٢)	(٢١٤ ٢١٣)
مجمل الربح		٢٦ ٥٩٧ ١٠٧	٤ ٧٤٩ ٩٣١	٣ ٢٨٩ ٨١٣	١ ٨٨٤ ٣٨٣
مصروفات عمومية وإدارية	(٢٤)	(١٠ ٠٤٦ ٥٦٤)	(٣ ٢٦٣ ٣٣٠)	(١٠ ٣٠٩ ٠٩٤)	(٣ ٦١٢ ٦٢١)
مصروفات بيعية وتسويقية	(٢٥)	(٥٦٧ ١٤٠)	(١٧٧ ٤٧١)	(٥٢٦ ٤٤٥)	(٢٢٣ ٣٠٦)
إهلاك أصول ثابتة	(٤)	(٣٢٠ ٦٦٥)	(١٠٦ ٨٩٣)	(٢٧٧ ٨٢٠)	(١٠٥ ٣٦٤)
إستهلاك حق الإستخدام	(٨)	(٤٠٥ ٣٥٥)	(١٣٥ ١١٨)	(٤٠٤ ٢٤٥)	(١٣٦ ٢٢٩)
إيرادات متنوعة	(٢٦)	١ ٢٣٢ ٩٧٨	١٩٦ ٩٢٣	٤٣٥ ٦٧٣	١٩٦ ٧٩٦
ارباح بيع اصول ثابتة	(٤)	٥ ٠٦٦ ٠٩٠	--	٤٧٩ ٠٠٠	٤٧٩ ٠٠٠
رد إضمحلال في قيمة العملاء	(١٠)	١٠ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠	--	--
فوائد بنكية دائنة		١ ٦٥١ ٣٤٤	٥٦٤ ٥٩٤	٢ ٢٤٠ ١٨١	٦٢٩ ٧٦٧
فوائد تمويلية	(٨)	(٢٨٨ ٣١٤)	(١٠٣ ٠٢٢)	(١٨٧ ٤٦٠)	(٦٩ ٠٥٨)
فرق تقييم عملة		٧٧٣	٤٩٥	(٤٧٥)	(٣٠٤)
صافي ربح (خسارة) الفترة قبل الضرائب		٢٢ ٩٣٠ ٢٥٤	١ ٧٣٦ ١٠٩	(٥ ٢٦٠ ٨٧٢)	(٩٥٦ ٩٣٦)
الضريبة المؤجلة المقدرة	(٢٧)	٦١ ٠٧٦	١٧ ٩٤٩	٣٩ ٧٨٧	٢٨ ٦٣٥
فروق فحص		--	--	(١٢٠ ٠٠٠)	(١٢٠ ٠٠٠)
صافي ربح (خسارة) الفترة بعد الضرائب		٢٢ ٩٩١ ٣٣٠	١ ٧٥٤ ٠٥٨	(٥ ٣٤١ ٠٨٥)	(١ ٠٤٨ ٣٠١)
نصيب السهم في الارباح (الخسائر)	(٢٨)	٠,٠٨٠		(٠,٠٢٢)	

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية الدورية المستقلة وتقرأ معها.

الأستاذ/ أحمد رشدي مكرم المدير المالي	**الأستاذ/ محمد أحمد عباس** عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	**الأستاذ/ خليفة بطي المهيري** رئيس مجلس الإدارة

شركة مينا للإستثمار السياحى والعقارى
" شركة مساهمة مصرية "

قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة
عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٦ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصرى)

	الفترة المالية من ٢٠٢٦/١/١ حتى ٢٠٢٦/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٦/٧/١ حتى ٢٠٢٦/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٥/١/١ حتى ٢٠٢٥/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٥/٧/١ حتى ٢٠٢٥/٩/٣٠
صافي ربح (خسارة) الفترة	٢٢ ٩٩١ ٣٣٠	١ ٧٥٤ ٠٥٨	(٥ ٣٤١ ٠٨٥)	(١ ٠٤٨ ٣٠١)
بنود متعلقه بالدخل الشامل الآخر	--	--	--	--
إجمالى الدخل الشامل عن الفترة	٢٢ ٩٩١ ٣٣٠	١ ٧٥٤ ٠٥٨	(٥ ٣٤١ ٠٨٥)	(١ ٠٤٨ ٣٠١)

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية الدورية المستقلة وتقرأ معها.

شركة مينا للإستثمار السياحى والعقارى
" شركة مساهمة مصرية "

قائمة التغير فى حقوق الملكية الدورية المستقلة
عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٦ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصرى)

	رأس المال	احتياطي قانوني	احتياطي عام	أحتياطى رأسمالي	خسائر مرحلة	الإجمالي
الرصيد فى أول يناير ٢٠٢٦	٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	١٠ ٨٨٥ ٨٤٨	٩٨٥ ٩٧٨	٣٠٠ ٥٣٢	(٥١ ٧٨٦ ٣٣٨)	٢٠٢ ٣٠٧ ٦٥٥
المحول من الدخل الشامل	--	--	--	--	٢٢ ٩٩١ ٣٣٠	٢٢ ٩٩١ ٣٣٠
الرصيد فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	١٠ ٨٨٥ ٨٤٨	٩٨٥ ٩٧٨	٣٠٠ ٥٣٢	(٢٨ ٧٩٥ ٠٠٨)	٢٢٥ ٢٩٨ ٩٨٥
الرصيد فى أول يناير ٢٠٢٥	٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	١٠ ٨٨٥ ٨٤٨	٩٨٥ ٩٧٨	٣٠٠ ٥٣٢	(٤١ ٠٦٢ ٩٣٢)	٢١٣ ٠٣١ ٠٦١
المحول من الدخل الشامل	--	--	--	--	(٥ ٣٤١ ٠٨٥)	(٥ ٣٤١ ٠٨٥)
الرصيد فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	١٠ ٨٨٥ ٨٤٨	٩٨٥ ٩٧٨	٣٠٠ ٥٣٢	(٤٦ ٤٠٤ ٠١٧)	٢٠٧ ٦٨٩ ٩٧٦

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية الدورية المستقلة وتقرأ معها.

شركة مينا للإستثمار السياحى والعقارى
" شركة مساهمة مصرية "

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة
عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٦ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصرى)

	إيضاح	٢٠٢٦/٩/٣٠	٢٠٢٥/٩/٣٠
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل			
صافي (خسارة) ربح الفترة قبل الضرائب		٢٢ ٩٣٠ ٢٥٤	(٥ ٢٦٠ ٨٧٢)
تعديلات لتسوية صافى الخسائر من أنشطة التشغيل			
إهلاك أصول ثابتة	(٤)	٣٢٠ ٦٦٦	٢٧٧ ٨٢٠
إستهلاك حق الإستخدام	(٨)	٤٠٥ ٣٥٥	٤٠٤ ٢٤٥
فوائد بنكية دائنه		(١ ٦٥١ ٣٤٤)	(٢ ٢٤٠ ١٨١)
فوائد تمويلية	(٨)	٢٨٨ ٣١٤	١٨٧ ٤٦٠
ارباح بيع أصول ثابتة		(٥ ٠٦٦ ٠٩٠)	(٤٧٩ ٠٠٠)
فرق تقييم عملة		(٧٧٣)	٤٧٥
رد إضمحلال في قيمة المدينين		(١٠ ٠٠٠)	--
		١٧ ٢١٦ ٣٨٢	(٧ ١١٠ ٠٥٣)
الزيادة فى الأعمال تحت التنفيذ بالتكلفة		(٥٥ ١٧٠)	(٣ ٤٠٤ ٢٠٠)
النقص فى العملاء وأوراق القبض		٨٣١ ٠٢٩	٢ ٢٩٧ ٦٥٢
الزيادة فى المستحق من الأطراف ذات العلاقة	(٢١)	(٩ ٨٩٠ ٩٩٧)	(١٠ ٠٧١ ٢٠٢)
الزيادة في المدينون وأرصدة مدينة أخري	(١١)	(٢١٠ ٧٢٢)	(١١٤ ٧٢٤)
الزيادة فى أصول ضريبية أخرى	(١٢)	(١٤ ٩١٧)	(٦ ٦٤٨)
الزيادة فى المقاولين والموردين و أوراق الدفع	(١٦)	١ ١٨٧ ١٩٥	(٦٩ ٧٧٠)
النقص (الزيادة) فى المستحق للأطراف ذات العلاقة	(٢١)	(٢٢ ٠٧٠)	١٣ ٣٢١ ٦٤٢
النقص في الدائنون وأرصدة دائنة أخرى	(١٨)	(١٩ ٨٢٨ ٦٦٣)	(١٨٩ ٠١٣)
الزيادة فى الإلتزامات الضريبية	(١٩)	٦٠ ٥٨٠	(٢٠ ٥٦٠)
النقدية المتولدة من التشغيل		(١٠ ٧٢٧ ٣٥٣)	(٥ ٦٠٦ ٨٧٦)
المستخدم من المخصصات	(٢٠)	(١ ١٦٨ ٩٢٦)	(٢ ٩٣٠ ٣٤٥)
صافى التدفقات المستخدمة في أنشطة التشغيل		(١١ ٨٩٦ ٢٧٩)	(٨ ٥٣٧ ٢٢١)
التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار			
متحصلات من فوائد بنكيه دائنه		١ ٦٥١ ٣٤٤	٢ ٢٤٠ ١٨١
متحصلات من بيع أصول ثابتة		٥ ١٠٠ ٠٠٠	٤٧٩ ٠٠٠
مدفوعات فى شراء أصول ثابتة	(٤)	(٤٠ ٩٨٣)	(١٥٣ ٠٩٠)
صافى التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الإستثمار		٦ ٧١٠ ٣٦١	٢ ٥٦٦ ٠٩١
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل			
مدفوعات فى أصول حق الاستخدام		(٦٩٠ ٢١٣)	(٥٤٥ ٣٤٣)
صافى التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل		(٦٩٠ ٢١٣)	(٥٤٥ ٣٤٣)
صافى التغير فى النقدية وما فى حكمها خلال الفترة		(٥ ٨٧٦ ١٣١)	(٦ ٥١٦ ٤٧٣)
فروق تقييم عملة		٧٧٣	(٤٧٥)
النقدية وما فى حكمها أول الفترة	(١٣)	٢٢ ٦١٥ ١٢٠	٢٤ ٤٨٣ ٨١٨
النقدية وما فى حكمها آخر الفترة	(١٣)	١٦ ٧٣٩ ٧٦٢	١٧ ٩٦٦ ٨٧٠

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية الدورية المستقلة وتقرأ معها.

فهرس الإيضاحات

البيان

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة
عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٦ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦
(المبالغ مدرجة بالجنيه المصرى)

١. نبذة عن الشركة

أ. الكيان القانونى والقوانين المنظمة

تأسست شركة مينا للإستثمار السياحى والعقارى (شركة مساهمة مصرية) فى جمهورية مصر العربية فى ٣ ديسمبر ١٩٨٧ وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ولائحته 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 ٣٥أ – الدور الثاني.
- المقر الرئيسى: مدينة ٦ اكتوبر – الحى المتميز– القرية العلاجية السياحية السابعة – الجيزة.

د. التسجيل بالسجل التجاري:

بتاريخ ١٦ يوليو ١٩٩٦ تم التأشير في السجل التجارى.
عمر الشركة ٢٥ عامًا من تاريخ القيد بالسجل التجاري أي تبدأ من ١٦ يوليو ١٩٩٦ حتي ١٥ يوليو ٢٠٢١.
وبناءاً علي قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤ يونيو ٢٠٢١ تمت الموافقة علي مد عمر الشركة خمسة وعشرون عاماً تنتهي في ١٥ يوليو ٢٠٤٦.

هـ. البورصة المصرية:

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

و. اعتماد القوائم المالية:

تم إعتماد القوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ وبناءً على قرار مجلس الادارة بتاريخ في ١٢ نوفمبر ٢٠٢٦.

ز. تشكيل مجلس الإدارة:

بناءً على قرار أجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ٨ يوليو ٢٠٢٥ تم أعادة تشكيل مجلس إدارة الشركة ليصبح كالتالي:

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 السراهيد	عضو مجلس الإدارة ممثلاً عن مجموعة عارف الإستثمارية
الاستاذ / محمد مبارك الهاجري	عضو مجلس الإدارة ممثلاً عن شركة لمار القابضة
الاستاذ / مساعد احمد مساعد المرر	عضو مجلس الإدارة مستقل
الاستاذ / أحمد إبراهيم السيد سعد	عضو مجلس الإدارة مستقل

٢. أسس إعداد القوائم المالية

أ- اعدت القوائم المالية الدورية المستقلة طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية السارية ذات العلاقة والتى تم تطبيقها على مدار الفترة المالية المالية الا اذا ذكر خلاف ذلك، وإعداد القوائم المالية مسئولية إدارة الشركة.

ب- تم تطبيق السياسات المحاسبية بثبات على الفترات المعروضة، وهي نفس السياسات المطبقة عند إعداد القوائم المالية السنوية. والإدارة مسئولة عن إعداد هذه القوائم.

ج- تمثل هذه القوائم القوائم المالية الدورية المستقلة للشركة، ويتم المحاسبة فيها عن الاستثمارات في الشركات التابعة والشقيقة بطريقة التكلفة . وتُعد الشركة قوائم مالية مجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري الخاص بالقوائم المالية المجمعة، ويجب الرجوع إليها للحصول على فهم كامل للمركز المالي المجمع ونتائج الأعمال المجمعة والتدفقات النقدية المجمعة للشركة وشركاتها التابعة.

د- أُعدت القوائم المالية طبقاً لفرض الاستمرارية وعلى أساس التكلفة التاريخية، فيما عدا الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

٣. السياسات المحاسبية المتبعة

أ. عملة التعامل والعرض

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

ب. التقديرات المحاسبية

يتطلب إعداد القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية أن يتم الاعتماد على أفضل الإفتراضات 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 والإفتراضات الموضوعة فى ضوء أفضل البيانات والمعلومات المتاحة للإدارة قد تؤثر بشكل مباشر على قيم الإيرادات والتكاليف المرتبطة بتلك التقديرات وعلى قيم الأصول والإلتزامات ذات العلاقة وذلك فى حال اختلاف التقديرات الموضوعة 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.

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية وعلى قيم الأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. وتستند هذه التقديرات إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى تراها الإدارة معقولة في ظل الظروف القائمة، وقد تختلف النتائج الفعلية عنها.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات بصفة مستمرة، ويُعترف بأثر التغير في التقدير المحاسبي في الفترة التي يتم فيها التغيير إذا كان لا يؤثر إلا على تلك الفترة، أو في فترة التغيير والفترات المستقبلية إذا كان يؤثر على كليهما.

وتتمثل أهم مجالات الحكم والتقدير فيما يلي:

- توقيت انتقال السيطرة على الوحدات المباعة والاعتراف بالإيراد، وتحديد تكلفة الوحدات المسلمة .
- الخسائر الائتمانية المتوقعة للعملاء والمستحق من الأطراف ذات العلاقة والأرصدة المدينة الأخرى .
- اضمحلال الاستثمارات في الشركات التابعة والشقيقة .
- صافي القيمة البيعية للأعمال تحت التنفيذ والوحدات التامة .
- الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة .
- المخصصات والالتزامات المحتملة والضرائب .
- مدة عقود التأجير ومعدل الاقتراض الإضافي المستخدم في قياس التزامات التأجير

ج. التغير فى السياسات المحاسبية

تطبق الشركة سياساتها المحاسبية بثبات من فترة لأخرى، ولا يتم تغيير السياسة المحاسبية إلا إذا تطلب ذلك معيار محاسبة مصري جديد أو معدل، ويتمثل التغير عند التحول 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 تطبيق التغيير الاختياري، والتغيير الناتج عن معيار جديد لا يتضمن أحكاماً انتقالية، بأثر رجعي، وذلك بتعديل الرصيد الافتتاحي للأرباح (الخسائر) المرحلة لأقدم فترة معروضة وتعديل أرقام المقارنة، ما لم يكن التطبيق بأثر رجعي غير عملي، ولم يتم تغيير أي من السياسات المحاسبية خلال الفترة .

د. **المعاملات والأرصدة**

تثبت المعاملات بالعملات الأجنبية عند الاعتراف الأولي بعملة التعامل باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة. وفي تاريخ القوائم المالية تترجم أرصدة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية باستخدام سعر الإقفال في ذلك التاريخ، ويُعترف بفروق الترجمة الناتجة في قائمة الدخل ضمن "فرق تقييم عملة". أما البنود غير النقدية المقاسة بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية فتُترجم بسعر الصرف في تاريخ المعاملة ولا يُعاد ترجمتها.

هـ. **الأصول الثابتة وإهلاكاتها**

الاعتراف والقياس

تثبت الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية ناقصاً مجمع الإهلاك ومجمع خسائر الاضمحلال. وتتضمن التكلفة سعر الشراء وكافة التكاليف المباشرة اللازمة لإيصال الأصل إلى الموقع وإلى الحالة اللازمين لتشغيله بالطريقة التي حددتها الإدارة، وتتوقف رسملة التكاليف عند وصول الأصل إلى تلك الحالة. وعندما تختلف الأعمار الإنتاجية للمكونات الرئيسية لأحد الأصول، يتم المحاسبة عن كل مكون كأصل مستقل.

النفقات اللاحقة

تُضاف النفقات اللاحقة إلى القيمة الدفترية للأصل أو يُعترف بها كأصل مستقل – حسب الأحوال – فقط عندما يكون من المرجح تدفق منافع اقتصادية مستقبلية مرتبطة بها إلى الشركة ويمكن قياس تكلفتها بدرجة يعتمد عليها، ويتم استبعاد القيمة الدفترية للجزء المستبدل. وتُحمل مصروفات الإصلاح والصيانة على قائمة الدخل في الفترة التي تحدث فيها.

الإهلاك

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون متاحاً للاستخدام، ويُحسب بطريقة القسط الثابت على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل أصل أو مكون، ويُحمل على قائمة الدخل. ولا يتم إهلاك الأراضي. وفيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة:

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

تتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الإهلاك في نهاية كل سنة مالية على الأقل، ويُحاسب عن أي تغيير فيها كتغير في تقدير محاسبي بأثر مستقبلي. وبعد الاعتراف بخسارة اضمحلال أو ردها، يتم تعديل قسط الإهلاك للفترات المستقبلية بحيث تُوزع القيمة الدفترية المعدلة ناقصاً القيمة التخريدية على العمر الإنتاجي المتبقي.

الاستبعاد

يستبعد الأصل الثابت عند التصرف فيه أو عندما لا يُتوقع الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو التصرف فيه. ويُحدد الربح أو الخسارة الناتجة عن الاستبعاد بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في تاريخ الاستبعاد، ويُعترف به في قائمة الدخل ضمن "أرباح (خسائر) بيع أصول ثابتة".

مشروعات تحت التنفيذ

تثبت التكاليف التي تتحملها الشركة لإنشاء أصول ثابتة لاستخدامها الخاص في بند مشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة، ولا يتم إهلاكها حتى تُحول إلى الأصول الثابتة عند اكتمالها وجاهزيتها للاستخدام في الغرض المحدد لها.

الأرباح أوالخسائر من بيع أصول ثابتة

يتم إثبات الأرباح او الخسائر من بيع الأصل الثابت عندما يتم استبعاد أصل وفقاً لقرار مجلس الإدارة بأستبعاد الأصل سواء بالبيع او التخريد ، فى حالة البيع يتم تخفيض ثمن البيع بصافى القيمة الدفترية للأصل الثابت وقت الإستبعاد.

و. الاستثمارات

إستثمارات فى شركات تابعة

الشركات التابعة هي المنشآت التي تسيطر عليها الشركة. وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة سلطة على المنشأة المستثمر فيها، وتعرّض أو حقوق في عوائد متغيرة من خلال مشاركتها فيها، والقدرة على استخدام سلطتها للتأثير على مبلغ تلك العوائد.

في القوائم المالية المستقلة تُثبت الاستثمارات في الشركات التابعة بالتكلفة ناقصاً مجمع خسائر الاضمحلال. وتقوم الشركة في تاريخ كل قوائم مالية بتقييم ما إذا كان هناك مؤشر على اضمحلال كل استثمار على حدة، ويُعترف بخسارة الاضمحلال وردها في قائمة الدخل ، وتُثبت توزيعات الأرباح من الشركات التابعة في قائمة الدخل عند ثبوت حق الشركة في تحصيلها.

إستثمارات فى شركات شقيقة

الشركات الشقيقة هي المنشآت التي يكون للشركة عليها نفوذ مؤثر، دون أن تكون شركة تابعة أو حصة في مشروع مشترك. والنفوذ المؤثر هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للمنشأة المستثمر فيها دون السيطرة عليها، ويُفترض وجوده عندما تمتلك الشركة – بشكل مباشر أو غير مباشر – ٢٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت، ما لم يثبت عكس ذلك بوضوح.

في القوائم المالية المستقلة تُثبت الاستثمارات في الشركات الشقيقة بالتكلفة ناقصاً مجمع خسائر الاضمحلال، ويتم تقييم الاضمحلال لكل استثمار على حدة ، وتُثبت توزيعات الأرباح منها في قائمة الدخل عند ثبوت حق الشركة في تحصيلها. ويتم تطبيق طريقة حقوق الملكية عند إعداد القوائم المالية المجمعة.

إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر

يجوز للشركة عند الاعتراف الأولي أن تختار – بشكل لا رجعة فيه ولكل استثمار على حدة – تبويب استثماراتها في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها لأغراض المتاجرة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.
تُقاس هذه الاستثمارات أولياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة المباشرة، وتُقاس لاحقاً بالقيمة العادلة.
ويُعترف بالتغير في القيمة العادلة في الدخل الشامل الأخر ويُجمع في "احتياطي القيمة العادلة" ضمن حقوق الملكية، ولا يُعاد تبويبه إلى قائمة الدخل عند استبعاد الاستثمار، وإنما يُحول إلى الأرباح (الخسائر) المرحلة. ولا تخضع هذه الاستثمارات لاختبار الاضمحلال. وتُثبت توزيعات الأرباح منها في قائمة الدخل، ما لم تمثل بوضوح استرداداً لجزء من تكلفة الاستثمار.
وفي حالات محدودة قد تمثل التكلفة أفضل تقدير للقيمة العادلة، وذلك عندما لا تتوافر معلومات حديثة كافية لقياس القيمة العادلة، أو عندما يوجد نطاق واسع من القياسات الممكنة للقيمة العادلة وتمثل التكلفة أفضل تقدير ضمن هذا النطاق.

ز. عقود التأجير

تقيم الشركة عند بداية العقد ما إذا كان العقد يمثل عقد تأجير أو يتضمن عقد تأجير، (وذلك إذا كان ينقل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة زمنية بمقابل مالي).

أصل حق الاستخدام

تعترف الشركة كمستأجر في تاريخ بداية عقد التأجير بأصل حق استخدام والتزام عقد تأجير. ويُقاس أصل حق الاستخدام أولياً بالتكلفة التي تتضمن مبلغ القياس الأولي لالتزام عقد التأجير، ودفعات الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بداية العقد ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة، وأي تكاليف مباشرة أولية متكبدة، وتقدير تكاليف تفكيك الأصل وإزالته أو إعادة الموقع إلى حالته إن وجدت.
ويقاس أصل حق الاستخدام لاحقاً بالتكلفة ناقصاً مجمع الإهلاك ومجمع خسائر الاضمحلال، ومعدلاً بأي إعادة قياس لالتزام عقد التأجير. ويهلك بطريقة القسط الثابت من تاريخ بداية العقد حتى نهاية العمر الإنتاجي لأصل حق الاستخدام أو نهاية مدة العقد أيهما أقرب، أما إذا كان العقد ينقل ملكية الأصل في نهاية مدته أو كانت تكلفة أصل حق الاستخدام تعكس أن الشركة ستمارس خيار الشراء، فيهلك على مدار العمر الإنتاجي للأصل محل العقد.
ويخضع أصل حق الاستخدام لمتطلبات اضمحلال الأصول غير المالية.

التزام عقد التأجير

يقاس التزام عقد التأجير أولياً بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المسددة في تاريخ بداية العقد، مخصومة باستخدام معدل الفائدة الضمني في العقد إذا أمكن تحديده بسهولة، وإلا باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للشركة.
ويقاس الالتزام لاحقاً بزيادة قيمته الدفترية لتعكس الفائدة عليه، والتي تحمل على قائمة الدخل ضمن فوائد تمويلية، وتخفيضها لتعكس دفعات الإيجار المسددة ويعاد قياس الالتزام عند حدوث تغير في مدة العقد أو في دفعات الإيجار أو في تقييم خيار الشراء، مع إجراء تعديل مقابل على أصل حق الاستخدام.
ويعرض الالتزام في قائمة المركز المالي مقسماً إلى الجزء المستحق خلال اثني عشر شهراً من تاريخ القوائم المالية ضمن الالتزامات المتداولة، والجزء المستحق بعد ذلك ضمن الالتزامات غير المتداولة.

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

ح. أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة

تمثل الأعمال تحت التنفيذ المشروعات والوحدات العقارية التي يتم تطويرها بغرض البيع في سياق النشاط المعتاد للشركة، وتُقاس بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. وتتضمن التكلفة تكلفة اقتناء الأراضي، مضافاً إليها كافة التكاليف المتعلقة بتنمية وتطوير تلك الأراضى مثل تكاليف التصميم والإشراف والتراخيص والمرافق والبنية التحتية والإنشاء، وكافة التكاليف المباشرة الأخرى، والجزء المناسب من التكاليف غير المباشرة المرتبطة بالمشروع.
عند تسليم الوحدات للعملاء أو بيع جزء من المشروع يتم تحميل تكلفتها على قائمة الدخل ضمن تكاليف النشاط، وتُحول الوحدات المكتملة غير المباعة إلى بند وحدات تامة جاهزة للبيع.

ويتم في تاريخ كل قوائم مالية تقدير صافي القيمة البيعية لكل مشروع، ويُعترف بأي تخفيض إلى صافي القيمة البيعية كمصروف في الفترة التي حدث فيها.

ط. وحدات تامة جاهزة للبيع

يتم إثبات قيمة وحدات تامة جاهزة للبيع بالتكلفة أو صافى القيمة البيعية (هو السعر التقديري للبيع من خلال نشاط الشركه العادي ناقصا التكلفة التقديرية للإتمام وكذلك أي تكاليف اخرى 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 التي تجعلها صالحة للإستخدام.
ويعترف بالتخفيض إلى صافي القيمة البيعية كمصروف في الفترة التي حدث فيها، ويعترف برد التخفيض في حدود ما سبق الاعتراف به عند ارتفاع صافي القيمة البيعية.

ي. العملاء

تثبت أرصدة العملاء أولياً بسعر المعاملة، وتقاس لاحقاً بالتكلفة المستهلكة ناقصاً مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة. وتثبت أرصدة المستحق من الأطراف ذات العلاقة والأرصدة المدينة الأخرى ذات الطبيعة المالية بالتكلفة المستهلكة ناقصاً مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة، بينما تُثبت المصروفات المدفوعة مقدماً والدفعات المقدمة للموردين بالتكلفة.
ويتم إعدام الرصيد – كلياً أو جزئياً – خصماً على المخصص عندما لا يكون هناك توقع معقول لاسترداده.

ك. النقدية وما في حكمها وقائمة التدفقات النقدية

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية، تتضمن النقدية وما في حكمها النقدية بالخزينة، والحسابات الجارية لدى البنوك، والودائع لأجل التي لا تتجاوز مدة استحقاقها ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع، والتي يسهل تحويلها إلى مبالغ نقدية وتتعرض لمخاطر غير هامة للتغير في قيمتها.
وتعد قائمة التدفقات النقدية بالطريقة غير المباشرة، وتبوب الفوائد الدائنة المحصلة ضمن التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية، وتُبوب المدفوعات عن التزامات عقود التأجير (أصل الالتزام والفائدة) ضمن التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية.

ل. **الأدوات المالية – التصنيف والقياس**

الأصول المالية

تبوب الأصول المالية عند الاعتراف الأولي إلى أصول مالية مقاسة بالتكلفة المستهلكة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر، وذلك على أساس نموذج أعمال الشركة لإدارة الأصول المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

يقاس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة إذا تحقق الشرطان التاليان:

(أ) أن يُحتفظ به ضمن نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالأصول المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.

(ب) أن تنشأ عن شروطه التعاقدية في تواريخ محددة تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات من أصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم. وتتمثل الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة لدى الشركة في النقدية لدى البنوك، والعملاء وأوراق القبض، والمستحق من الأطراف ذات العلاقة، والمدينين والأرصدة المدينة الأخرى ذات الطبيعة المالية.

يقاس الأصل المالي عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة المباشرة، فيما عدا أرصدة العملاء التي لا تتضمن مكون تمويل هام فيتم قياسها بسعر المعاملة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨). وتقاس لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة.

الالتزامات المالية

تتمثل الالتزامات المالية لدى الشركة في المقاولين والموردين وأوراق الدفع، والمستحق للأطراف ذات العلاقة، والدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى ذات الطبيعة المالية، والتزامات عقود التأجير. وتُثبت أولياً بالقيمة العادلة ناقصاً تكاليف المعاملة المباشرة، وتُقاس لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

الاستبعاد

يستبعد الأصل المالي عند انتهاء الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية منه، أو عند تحويل تلك الحقوق في معاملة تنتقل فيها كافة مخاطر ومنافع ملكية الأصل بصورة جوهرية. ويُستبعد الالتزام المالي عند سداده أو إلغائه أو انتهاء مدته.

المقاصة

تتم المقاصة بين الأصول والالتزامات المالية وعرض صافي المبلغ في قائمة المركز المالي فقط عندما يكون للشركة حق قانوني واجب النفاذ في إجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها، وتنوي التسوية على أساس الصافي أو تحقيق الأصل وتسوية الالتزام في آن واحد.

و. **اضمحلال الأصول المالية**

تعترف الشركة بمخصص خسائر ائتمانية متوقعة للأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة.

بالنسبة للعملاء وأوراق القبض، تطبق الشركة المدخل المبسط، حيث يُقاس المخصص دائماً بمبلغ يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأصل، وذلك باستخدام مصفوفة مخصصات تستند إلى الخبرة التاريخية لخسائر الائتمان وفقاً لأعمار الأرصدة، ومعدلة بعوامل خاصة بالمدينين وبتوقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية.

بالنسبة للأصول المالية الأخرى – بما في ذلك المستحق من الأطراف ذات العلاقة والأرصدة المدينة الأخرى والأرصدة لدى البنوك – يُقاس المخصص بمبلغ يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة اثني عشر شهراً، ما لم تكن المخاطر الائتمانية للأصل قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف الأولي، فيُقاس المخصص بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأصل.

وتعتبر الشركة الأصل المالي في حالة تعثر عندما يكون من غير المرجح أن يسدد المدين التزاماته بالكامل دون اتخاذ إجراءات مثل تسييل الضمانات، أو عندما يتأخر السداد لأكثر من ١٨٠ يوماً من تاريخ، ويعترف بالخسائر الائتمانية المتوقعة وردها في قائمة الدخل.

ز. **اضمحلال الأصول غير المالية**

تقوم الشركة في تاريخ كل قوائم مالية بمراجعة القيم الدفترية لأصولها غير المالية – فيما عدا الأعمال تحت التنفيذ والوحدات التامة والأصول الضريبية المؤجلة – وتشمل الأصول الثابتة وأصول حق الاستخدام والاستثمارات في الشركات التابعة والشقيقة، لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على اضمحلالها. وفي حالة وجود مثل هذا المؤشر يتم تقدير القيمة الاسترادادية للأصل.

القيمة الاسترادادية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد هي قيمته العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد أو قيمته الاستخدامية أيهما أكبر. وعند تقدير القيمة الاستخدامية تُخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل. وتستند توقعات التدفقات النقدية إلى موازنات وتنبؤات تفصيلية تغطي عادة فترة لا تزيد عن خمس سنوات، ويُطبق معدل نمو طويل الأجل على التدفقات النقدية بعد السنة الخامسة. والوحدة المولدة للنقد هي أصغر مجموعة من الأصول يمكن تحديدها تولد تدفقات نقدية داخلة مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الأصول الأخرى.

يعترف بخسارة الاضمحلال في قائمة الدخل إذا زادت القيمة الدفترية للأصل أو لوحدته المولدة للنقد عن قيمته الاسترادادية. وتتم مراجعة خسائر الاضمحلال المعترف بها في فترات سابقة في تاريخ كل قوائم مالية، ويتم ردها إذا حدث تغير في التقديرات المستخدمة في تحديد القيمة الاسترادادية، على ألا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل بعد الرد القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بعد خصم الإهلاك) لو لم يعترف بخسارة الاضمحلال. ويُعترف برد خسارة الاضمحلال في قائمة الدخل.

م. **المعاملات مع الأطراف ذوى العلاقة**

يعد الطرف ذا علاقة بالشركة إذا كان: (أ) شخصاً أو أحد أفراد أسرته المقربين له سيطرة أو سيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر على الشركة، أو يُعد من أفراد الإدارة العليا للشركة، (ب) منشأة تابعة أو شقيقة أو مشروعاً مشتركاً للشركة، أو تنتمي إلى نفس المجموعة، (ج) منشأة يسيطر عليها أو يسيطر عليها بشكل مشترك أحد الأشخاص المذكورين في البند (أ)، أو يكون لأحدهم نفوذ مؤثر عليها.

ويتم اعتماد شروط وأسعار المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من مجلس الإدارة. ويتم الإفصاح عن طبيعة العلاقة، وحجم المعاملات خلال الفترة، والأرصدة القائمة في تاريخ القوائم المالية وشروطها وأي ضمانات مرتبطة بها، ومخصصات الخسائر الائتمانية المكونة لها.

ح. **الإحتياطيات**

الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة وقانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١، يُجنب ٥٪ من صافي أرباح السنة لتكوين احتياطي قانوني. ويجوز وقف التجنيب متى بلغ الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المصدر، ويتعين العودة إلى التجنيب متى نقص الاحتياطي عن هذه النسبة.

الاحتياطي العام

طبقاً للنظام الأساسي للشركة يجوز للجمعية العامة، بناءً على اقتراح مجلس الإدارة، تكوين احتياطي عام من الأرباح القابلة للتوزيع، ويُستخدم فيما يعود بالنفع على الشركة أو على المساهمين، ولا يجوز التصرف فيه إلا بقرار من الجمعية العامة.

الاحتياطي الرأسمالي

طبقاً للنظام الأساسي للشركة يُكوّن الاحتياطي الرأسمالي بقيمة الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول الثابتة، ويتم تجنيبه من أرباح السنة قبل التوزيع عند اعتماد الجمعية العامة لحساب توزيع الأرباح.

ط. المخصصات

يعترف بالمخصص عندما يكون على الشركة التزام حالي – قانوني أو حكمي – نتيجة لحدث في الماضي، ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجاً لموارد تتضمن منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، ويمكن عمل تقدير يمكن الاعتماد عليه لمبلغ الالتزام.

وإذا كان أثر القيمة الزمنية للنقود هاماً، يُقاس المخصص بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقع أن تكون مطلوبة لتسوية الالتزام، باستخدام معدل خصم قبل الضرائب يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالالتزام. وتتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل قوائم مالية وتعديلها لتعكس أفضل تقدير حالي، ولا يُستخدم المخصص إلا في النفقات التي كون من أجلها أصلاً.

ي. الإيرادات من العقود مع العملاء

يتم الاعتراف بالإيراد بصورة تعكس تحويل السلع أو الخدمات المتعهد بها إلى العملاء، بمبلغ يمثل المقابل الذي تتوقع الشركة أن يكون لها حق فيه مقابل تلك السلع أو الخدمات، وذلك من خلال نموذج الخطوات الخمس التالي:

• تحديد العقد مع العميل: العقد هو اتفاق بين طرفين أو أكثر يُنشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ، ويُطبق النموذج على كل عقد يستوفي المعايير المحددة في المعيار.

• تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو تعهد في العقد بتحويل سلعة أو خدمة مميزة بذاتها – أو مجموعة من السلع أو الخدمات – إلى العميل.

• تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع الشركة أن يكون لها حق فيه مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتعهد بها، مع الأخذ في الاعتبار أثر المقابل المتغير، ومكون التمويل الهام، والمقابل غير النقدي، والمقابل المستحق الدفع للعميل.

• توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء: يُوزع سعر المعاملة على كل التزام أداء على أساس سعر البيع المستقل النسبي للسلع أو الخدمات المتعهد بها، ويتم تقدير سعر البيع المستقل إذا لم يكن ملحوظاً بشكل مباشر.

• الاعتراف بالإيراد: يُعترف بالإيراد عندما (أو كلما) تفي الشركة بالتزام الأداء بتحويل السيطرة على السلعة أو الخدمة المتعهد بها إلى العميل، إما في لحظة زمنية محددة أو على مدار فترة زمنية.
تفي الشركة بالتزام الأداء وتعترف بالإيراد على مدار فترة زمنية إذا تحقق أحد الشروط التالية: (أ) أن يحصل العميل على المنافع ويستهلكها في نفس الوقت كلما أدت الشركة التزامها، (ب) أن يُنشئ أداء الشركة أصلاً أو يحسنه ويسيطر عليه العميل أثناء إنشائه أو تحسينه، (ج) ألا يُنشئ أداء الشركة أصلاً له استخدام بديل لها، ويكون للشركة حق واجب النفاذ في تحصيل مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه. وإذا لم يتحقق أي من هذه الشروط يُعترف بالإيراد في اللحظة الزمنية التي تنتقل فيها السيطرة إلى العميل.

إيرادات بيع الوحدات والمشروعات العقارية

يعترف بإيراد بيع الوحدات والأراضي والمشروعات العقارية في اللحظة الزمنية التي تنتقل فيها السيطرة على الوحدة إلى العميل، وهي عادة تاريخ تسليم الوحدة بموجب محضر تسليم، ما لم تتحقق شروط الاعتراف على مدار فترة زمنية. وتُعرض المبالغ المحصلة من العملاء قبل انتقال السيطرة كالتزام ضمن "عملاء أرصدة دائنة".

إيرادات إنشاء وتسويق الوحدات السكنية

في العقود التي تقوم فيها الشركة بإنشاء وحدات لصالح العميل ويتحقق فيها الشرط (ب) أو (ج) أعلاه، يُعترف بالإيراد على مدار فترة زمنية على أساس مدى التقدم نحو الوفاء الكامل بالتزام الأداء، والذي يُقاس على أساس نسبة التكاليف الفعلية المتكبدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكاليف التقديرية للعقد ، وإذا لم يكن من الممكن قياس مدى التقدم بشكل معقول، يعترف بالإيراد في حدود التكاليف المتكبدة التي يُتوقع استردادها.

إيرادات إدارة وتسويق المشروعات

يعترف بإيرادات أتعاب إدارة وتسويق المشروعات على مدار فترة تقديم الخدمة وفقاً لشروط العقود المبرمة، حيث يحصل العميل على المنافع ويستهلكها في نفس الوقت. ويُعترف بالعمولات المرتبطة بتحقيق مبيعات عند إتمام عملية البيع التي تستحق عنها العمولة.

إيرادات أخرى

• إيراد الفوائد: يُعترف به على أساس زمني باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

• إيرادات الإيجار: يُعترف بإيرادات الإيجار من عقود التأجير التشغيلي

ك. 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.

ل. الاقتراض وتكلفة الاقتراض

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

م. مزايا العاملين

تسدد الشركة اشتراكاتها في الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي عن العاملين وفقاً لقانون التأمينات الاجتماعية والمعاشات رقم ١٤٨ لسنة ٢٠١٩ على أساس إلزامي، ولا يترتب على الشركة أي التزامات أخرى بعد سداد هذه الاشتراكات. وتُحمل الاشتراكات على قائمة الدخل في الفترة التي تستحق عنها.
كما تُحمل المساهمة التكافلية لنظام التأمين الصحي الشامل المستحقة وفقاً للقانون رقم ٢ لسنة ٢٠١٨ على قائمة الدخل في الفترة التي تستحق عنها.

ن. الضرائب

تتضمن ضريبة الدخل على أرباح الفترة كلاً من الضريبة الجارية والضريبة المؤجلة، ويُعترف بها في قائمة الدخل، فيما عدا الضريبة المتعلقة ببنود يُعترف بها مباشرة في حقوق الملكية أو في الدخل الشامل الآخر، فيُعترف بها في نفس البند.

الضريبة الجارية

تمثل الضريبة الجارية الضريبة المستحقة على الربح الخاضع للضريبة عن الفترة، محسوبة وفقاً لقانون الضريبة على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته باستخدام أسعار الضريبة السارية أو التي في سبيلها للصدور في تاريخ القوائم المالية، بالإضافة إلى أي تسويات على الضريبة المستحقة عن سنوات سابقة. وفي القوائم المالية الدورية يتم تقدير مصروف ضريبة الدخل على أساس أفضل تقدير لمتوسط سعر الضريبة الفعلي المرجح المتوقع عن السنة المالية كاملة.

الضريبة المؤجلة

يُعترف بالضريبة المؤجلة عن الفروق المؤقتة بين القيمة الدفترية للأصول والالتزامات وفقاً للأساس المحاسبي وقيمتها وفقاً للأساس الضريبي، وتُقاس باستخدام أسعار الضريبة المتوقع تطبيقها عند تحقق الأصل أو تسوية الالتزام، استناداً إلى الأسعار السارية أو التي في سبيلها للصدور في تاريخ القوائم المالية.
ويُعترف بالأصل الضريبي المؤجل عن الفروق المؤقتة القابلة للخصم وعن الخسائر الضريبية المرحلة فقط عندما يكون من المرجح توافر أرباح ضريبية مستقبلية يمكن استخدام الأصل في مقابلها، وتتم مراجعته في تاريخ كل قوائم مالية وتخفيضه بالقدر الذي لم يعد من المرجح معه تحقق المنفعة الضريبية المرتبطة به.

س. نصيب السهم في الأرباح (الخسائر)

يحسب نصيب السهم الأساسي في الأرباح (الخسائر) بقسمة صافي ربح (خسارة) الفترة المتاح للمساهمين – بعد خصم نصيب العاملين في الأرباح ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة المقترحين عن الفترة إن وجدت – على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. ولا توجد لدى الشركة أدوات قابلة للتحويل إلى أسهم عادية، وبالتالي يتساوى نصيب السهم المخفض مع نصيب السهم الأساسي

ع. **أهداف وسياسات وأساليب إدارة رأس المال**

تهدف الشركة من إدارة رأس المال إلى الحفاظ على قدرتها على الاستمرار بما يمكنها من تحقيق عائد للمساهمين ومنافع للأطراف الأخرى ذات المصلحة، والحفاظ على هيكل رأس مال مناسب لطبيعة نشاطها وخططها الاستثمارية.

ويتمثل رأس المال الذي تديره الشركة في إجمالي حقوق الملكية الظاهرة في قائمة المركز المالي، والتي تشمل رأس المال المصدر والمدفوع والاحتياطيات والأرباح (الخسائر) المرحلة ،وتقوم 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.

ف. **الإلتزامات والأصول العرضية والأحداث المحتملة**

- لا يعترف بالالتزامات المحتملة في القوائم المالية، ويتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الخارج لموارد تتضمن منافع اقتصادية بعيداً.
- ولا يعترف بالأصول المحتملة في القوائم المالية، ويتم الإفصاح عنها عندما يكون تدفق المنافع الاقتصادية مرجحاً. وعندما يصبح تحقق المنافع مؤكداً بصورة فعلية، فإن الأصل المرتبط بها لا يُعد أصلاً محتملاً ويتم الاعتراف به.

ص. **الدخل الشامل الآخر**

يتضمن الدخل الشامل الآخر بنود الدخل والمصروف – بما في ذلك تسويات إعادة التبويب – التي لا يُعترف بها في الأرباح أو الخسائر طبقاً لما تتطلبه أو تسمح به معايير المحاسبة المصرية، ومنها التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

ق. **إجمالي الدخل الشامل**

هو التغير في 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".

٤. أصول ثابتة

	أراضي	مباني	وسائل نقل وانتقال	أثاث ومهمات مكتبية	حاسبات آلية	إجمالي
التكلفة فى أول يناير ٢٠٢٥	٤١ ٧٨٦	١ ١٩٩ ٠٠٩	٨٤٤ ٧٣١	٣٤١ ٣٥٠	٧٦٥ ٠٠٤	٣ ١٩١ ٨٨٠
إضافات	--	--	--	٥٦ ٢٨٦	٢٢١ ٦٨١	٢٧٧ ٩٦٧
استبعادات	--	--	(٦٨١ ٠٠٠)	(٢٠ ٥٠٠)	--	(٧٠١ ٥٠٠)
التكلفة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٤١ ٧٨٦	١ ١٩٩ ٠٠٩	١٦٣ ٧٣١	٣٧٧ ١٣٦	٩٨٦ ٦٨٥	٢ ٧٦٨ ٣٤٧
التكلفة فى أول يناير ٢٠٢٦	٤١ ٧٨٦	١ ١٩٩ ٠٠٩	١٦٣ ٧٣١	٣٧٧ ١٣٦	٩٨٦ ٦٨٥	٢ ٧٦٨ ٣٤٧
إضافات			--	--	٤٠ ٩٨٣	٤٠ ٩٨٣
استبعادات	(١ ٧٨٦)	(٩٦ ٩٦٩)	--	--	--	(٩٨ ٧٥٥)
التكلفة فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٤٠ ٠٠٠	١ ١٠٢ ٠٤٠	١٦٣ ٧٣١	٣٧٧ ١٣٦	١ ٠٢٧ ٦٦٨	٢ ٧١٠ ٥٧٥
مجمع الإهلاك فى أول يناير ٢٠٢٥	--	٣١٧ ١٢٤	٨٤٤ ٧٣١	٣١٩ ٢٢٢	٦٤٠ ٦٠٢	٢ ١٢١ ٦٧٩
الإهلاك	--	٢٧٥ ٧١٢	--	١٥ ٧٤٢	٨٨ ٦٣٧	٣٨٠ ٠٩١
اهلاك استبعادات	--	--	(٦٨١ ٠٠٠)	(٢٠ ٥٠٠)	--	(٧٠١ ٥٠٠)
مجمع الإهلاك فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	--	٥٩٢ ٨٣٦	١٦٣ ٧٣١	٣١٤ ٤٦٤	٧٢٩ ٢٣٩	١ ٨٠٠ ٢٧٠
مجمع الإهلاك فى أول يناير ٢٠٢٦	--	٥٩٢ ٨٣٦	١٦٣ ٧٣١	٣١٤ ٤٦٤	٧٢٩ ٢٣٩	١ ٨٠٠ ٢٧٠
الإهلاك	--	٢٠٥ ٥٩١	--	١٩ ٨٦٤	٩٥ ٢١١	٣٢٠ ٦٦٦
اهلاك استبعادات	--	(٦٤ ٨٤٥)	--	--	--	(٦٤ ٨٤٥)
مجمع الإهلاك فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	--	٧٣٣ ٥٨٢	١٦٣ ٧٣١	٣٣٤ ٣٢٨	٨٢٤ ٤٤٩	٢ ٠٥٦ ٠٩١
الصافى فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٤١ ٧٨٦	٦٠٦ ١٧٣	--	٦٢ ٦٧٢	٢٥٧ ٤٤٦	٩٦٨ ٠٧٧
الصافى فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٤٠ ٠٠٠	٣٦٨ ٤٥٨	--	٤٢ ٨٠٨	٢٠٣ ٢٢٠	٦٥٤ ٤٨٤

يتمثل اهلاك الأصول الثابتة فيما يلى: -

	٢٠٢٦/٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
إهلاك إداري	٣٢٠ ٦٦٥	٣٨٠ ٠٩١
الإجمالي	٣٢٠ ٦٦٥	٣٨٠ ٠٩١

أرباح بيع أصول ثابتة:-

	٢٠٢٦/٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
تكلفة الاستبعادات	٩٨ ٧٥٥	٧٠١ ٥٠٠
مجمع استهلاك الاستبعادات	(٦٤ ٨٤٥)	(٧٠١ ٥٠٠)
يخصم: المحصل من بيع الأصول المستبعدة	٥ ١٠٠ ٠٠٠	٤٨٨ ٥٧٩
أرباح أصول ثابتة	٥ ٠٦٦ ٠٩٠	٤٨٨ ٥٧٩

٥. إستثمارات فى شركات تابعة

أسم الشركة	نسبة المساهمة	تكلفة الاقتناء	مجمع الاضمحلال	٢٠٢٦/٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
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 للمنتجعات السياحية	٪٩٩,٩٨	١٠ ٠٠٠ ٧٣٧	--	١٠ ٠٠٠ ٧٣٧	١٠ ٠٠٠ ٧٣٧
مينا سيتى سنتر للمجمعات التجارية والإدارية	٪٩٨	٧٣٥ ٠٠٠	--	٧٣٥ ٠٠٠	٧٣٥ ٠٠٠
المصرية لإدارة المشروعات والتسويق	٪٦٥	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 سيتى سنتر للمجمعات التجارية والإدارية).

* بناءأعلى 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 الاقتناء	مجمع الاضمحلال	٢٠٢٦/٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
* نبع 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 وتتمثل البيانات المالية المختصرة للشركات الشقيقة كما يلي:

*تمتلك شركة نبع الحمرا 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 ،وحيث أن مجلس إدارة الشركة مكون من ٥ أعضاء منهم عضوين من شركة مينا للإستثمار السياحي والعقاري فقد تم تبويب الشركة كأستثمار في شركات شقيقة.

** تم صدور قرار بالتحفظ على شركة مجموعة فلوريدا للتنميه و الانشاءات و التي تساهم الشركه فيها نسبه ٣٥٪ من اسهم راس المال و تم الإحاطة بإسناد إداره و تسير 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 الاقتناء	الاضمحلال	٢٠٢٦/٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
* شركة النيل الأزرق للبناء والتشيد 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 الاستثمار فى شركة النيل الأزرق للبناء والتشييد المحدودة كإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر نظراً لعدم تمثيل الشركة في مجلس إدارة شركة النيل الأزرق للبناء والتشييد المحدودة.

وقد قامت إدارة الشركة بتكوين مجمع إضمحلال بمبلغ ٤ ٩٦١ ١١٧ جنيه مصري من تكلفة الإستثمار الخاص بشركة النيل الأزرق للبناء والتشييد المحدود بناءً على قرار الجمعية العامة تم تحويل رأس مال الشركة من ٤,٨ مليون دولار إلى ١١ مليون جنيه سودانى وبناءا على المذكرة المعتمدة من قبل إدارة الشركة بتاريخ ١٠ فبراير ٢٠١٦ تم القيام بتكوين اضمحلال للرصيد المتبقى من رصيد الاستثمار بالكامل.

٨. **حق إستخدام الأصول**

تتمثل حق أستخدام الأصول بالصافي في القيمة الإيجارية للمبانى الإدارية للشركة مقابل أقساط عقود التأجير وقد بلغت في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ كما يلي:

	٢٠٢٦/٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
التكلفة اول العام	٢ ٧٠٢ ٣٧٠	٢ ٧٠٢ ٣٧٠
التكلفة اخر الفترة	٢ ٧٠٢ ٣٧٠	٢ ٧٠٢ ٣٧٠
مجمع الإستهلاك اول العام	١ ٥٧٥ ٦٠٣	١ ٠٣٥ ١٢٩
إستهلاك الفترة	٤٠٥ ٣٥٥	٥٤٠ ٤٧٤
مجمع الإستهلاك اخر الفترة	١ ٩٨٠ ٩٥٨	١ ٥٧٥ ٦٠٣
الصافي	٧٢١ ٤١٢	١ ١٢٦ ٧٦٧

إلتزامات مقابل عقود الإيجار

	٢٠٢٦/٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
رصيد إلتزامات مقابل عقود الإيجار أول العام	١ ٠٣٦ ٠٥٦	١ ٥١٨ ٤٢٩
فوائد مقابل عقود الإيجار عن الفترة	٢٨٨ ٣١٤	٢٦١ ٩٧٤
يخصم :		
المسدد خلال الفترة	(٦٩٠ ٢١٣)	(٧٤٤ ٣٤٧)
إلتزامات مقابل عقود الإيجار اخر المدة	٦٣٤ ١٥٦	١ ٠٣٦ ٠٥٦
تتمثل فيما يلي :-		
أقساط مستحقة خلال الفترة	٥١٣ ٩٩٤	٥٢٣ ٩٢٥
أقساط طويلة الأجل	١٢٠ ١٦٤	٥١٢ ١٣١
أجمالي الاقساط	٦٣٤ ١٥٨	١ ٠٣٦ ٠٥٦

٩. أعمال تحت التنفيذ بالتكلفة

	٢٠٢٦/٩/٣٠			٢٠٢٥/١٢/٣١		
	أراضي	تكاليف وأخرى	إجمالي	أراضي	تكاليف وأخرى	إجمالي
المنطقة التجارية	٩٤٥ ٨٦٥	--	٩٤٥ ٨٦٥	٩٤٥ ٨٦٥	--	٩٤٥ ٨٦٥
*مبانى مينا بلازا	٣ ٣٤٨ ٥٥٤	٤١ ٠٧٣ ٥٢٨	٤٤ ٤٢٢ ٠٨٢	٣ ٣٤٨ ٥٥٤	٤١ ٠١٨ ٣٥٨	٤٤ ٣٦٦ ٩١٢
قرية مينا -٣- تركواز	١٧٨ ٦٩٦	٢ ٣٦٣ ٠٧٢	٢ ٥٤١ ٧٦٨	١٧٨ ٦٩٦	٢ ٣٦٣ ٠٧٢	٢ ٥٤١ ٧٦٨
قرية مينا -٤- مرحلة ثالثة	٢ ٥٠٤ ٧٤٦	١ ٣٦٤ ٠٥٣	٣ ٨٦٨ ٧٩٩	٢ ٥٠٤ ٧٤٦	١ ٣٦٤ ٠٥٣	٣ ٨٦٨ ٧٩٩
	٦ ٩٧٧ ٨٦١	٤٤ ٨٠٠ ٦٥٣	٥١ ٧٧٨ ٥١٤	٦ ٩٧٧ ٨٦١	٤٤ ٧٤٥ ٤٨٣	٥١ ٧٢٣ ٣٤٤

* بناءاً علي قرار الجمعية العامة العادية للشركة والمنعقدة بتاريخ ١٥ ديسمبر ٢٠٢٤ وبالاشارة الى البند الخامس من ملخص قرارات مجلس الادارة رقم ٢٢٩ والخاص بالموافقة علي العرض المقدم من شركة كونكريت بلس للتخطيط العمراني (احدى شركات كونكريت بلس للمقاولات والصناعة ش.م.م) بخصوص التطوير المشترك بغرض اقامة مشروع تجاري متعدد الأغراض على احدى قطع اراضي الخدمات المملوكة لشركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري بمساحة تبلغ حوالي ١٠ فدان والكائنة بمنتجع مينا جاردن سيتي بمدينة ٦ اكتوبر وذلك مقابل ٣٦٪ لشركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري من قيمة الايرادات ، يتضمن رصيد عملاء وحدات مباعة مبلغ ٢٥ مليون جنيه يتمثل فى قيمة المستحق على الشركة مقابل بيع مبانى مينا بلازقبل توقيع عقد المشاركة.

١٠. عملاء

	٢٠٢٦/٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
عملاء وحدات مباعة	١٣ ٦٢٠ ٤٠٠	١٣ ٦٢٠ ٤٠٠
عملاء صيانة	١٠٦ ٠٠١	١٠٦ ٠٠١
عملاء أقساط	٥ ٣٥٥ ٠٧٧	٦ ١٨٦ ١٠٦
	١٩ ٠٨١ ٤٧٨	١٩ ٩١٢ ٥٠٧
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	(٣ ٥٧٧ ٥٠٤)	(٣ ٥٨٧ ٥٠٤)
	١٥ ٥٠٣ ٩٧٤	١٦ ٣٢٥ ٠٠٣

* يتمثل تحليل أعمار العملاء تقسيط فيما يلي:

	أرصدة أستحقت ولم تحصل	أقل من ٣ أشهر	من ٣ الي ١٢ شهر	أكثر من عام	الإجمالي
٢٠٢٦/٩/٣٠	٥ ٢٧٥ ٩٧٨	٣٩ ٥٤٦	٣٩ ٥٥٣	--	٥ ٣٥٥ ٠٧٧
٢٠٢٥/١٢/٣١	٥ ٣٢٥ ٩٢٠	٢٩٧ ٩٢٩	٤٨٣ ١٥٨	٧٩ ٠٩٩	٦ ١٨٦ ١٠٦

* يتمثل تحليل أعمار العملاء وحدات مباعة فيما يلي:

	أرصدة أستحقت ولم تحصل	أقل من ٣ أشهر	من ٣ الي ١٢ شهر	أكثر من عام	الإجمالي
٢٠٢٦/٩/٣٠	٢٠ ٤٠٠	--	--	١٣ ٦٠٠ ٠٠٠	١٣ ٦٢٠ ٤٠٠
٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠ ٤٠٠	--	--	١٣ ٦٠٠ ٠٠٠	١٣ ٦٢٠ ٤٠٠

١١. مدينون وأرصدة مدينة اخرى

	٢٠٢٦/٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
شركة مينا بلازا للمجمعات الإدارية	١ ٣٣١ ٣٠٥	١ ٣٣١ ٣٠٥
مقاولون وموردون – أرصدة مدينة	١ ٤٢٢ ٧٦٠	١ ٤٦٦ ٣٣٨
تأمينات لدى الغير	٢٠٨ ١٨٠	٢٠٩ ٣٨٠
مصروفات مدفوعة مقدماً	٣٧٤ ٦٨٣	٣٠٢ ٤٠١
عهد شخصية	١٨٣ ٢١٨	--
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	(١ ٣٣١ ٣٠٥)	(١ ٣٣١ ٣٠٥)
مجمع إضمحلال مدينون	(٤٢٤ ٥٥٩)	(٤٢٤ ٥٥٩)
	١ ٧٦٤ ٢٨٢	١ ٥٥٣ ٥٦٠

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

١٢. أصول ضريبية

	٢٠٢٦/٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
ضرائب الخصم والتحصيل	٦٨٠ ٦٦٨	٦٦٥ ٧٥١
أخري	٢١ ٦٦٩	٢١ ٦٦٩
	٧٠٢ ٣٣٧	٦٨٧ ٤٢٠

١٣. نقدية لدى البنوك

	٢٠٢٦/٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
بنوك حسابات جارية	١٦ ٧٣٩ ٧٦٣	٢٢ ٥٦٠ ٨٥٤
بنوك ودائع لأجل	--	٥٤ ٢٦٦
	١٦ ٧٣٩ ٧٦٣	٢٢ ٦١٥ ١٢٠

١٤. رأس المال المدفوع

بناءاً علي قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٨ ديسمبر ٢٠٢٠ تمت الموافقة علي تجزئة القيمة الأسمية للسهم من ٢ جنية لتصبح ١ جنية لكل سهم وبناءاً علية يصبح عدد الأسهم ١٥٠ مليون سهم بدلاً من ٧٥ مليون سهم.كما تمت الموافقة علي زيادة رأس المال المصدر من ١٥٠ مليون سهم الي ٣٠٠ مليون سهم بقيمة أسمية ١ جنية عن طريق دعوة المساهمين القدامي في الزيادة كمرحلة أولي وكذا الاكتتاب في مرحلة ثانية في أسهم الزيادة التي لم يتم تغطيتها في المرحلة الاولي.
وبناءً على قرار مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٤ نوفمبر ٢٠٢١ تمت الموافقة على زيادة رأس مال الشركة المصدر بمبلغ ٦٣٥ ٩٢١ ٩١ جنيه مصرى ليصبح ٦٣٥ ٩٢١ ٢٤١ جنيه مصرى موزعاً على ٦٣٥ ٩٢١ ٢٤١ سهم بقيمة أسمية ١جنيه 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 جنية بواقع ٢ قرش كمصروفات الأصدار والمرخص له بتلقي الأكتتاب، وتم الموافقة بتلك الزيادة من قبل كلاً من الهيئة العامة للأستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ١٧ نوفمبر ٢٠٢١ وكذا الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٢٥ نوفمبر ٢٠٢١وقد تم التأشير بذلك في السجل التجاري بتاريخ اول ديسمبر ٢٠٢١.

بلغ رأس مال الشركة المرخص به مبلغ ١,٥ مليار جنيه وبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع مبلغ ٢٤١ مليون جنيه موزع على ٦٣٥ ٩٢١ ٢٤١ سهم قيمة كل سهم ١ جنيه و قد بلغت أسهم التداول الحر في تاريخ المركز المالي ٨٨٨ ٦٠٧ ٦٢ سهم بنسبة ٢٥,٨٨٪ و فيما يلى هيكل ملكية الشركة:

المساهم		عدد الأسهم	نسبة الملكية
جي تي ان الشرق الأوسط للخدمات المالية دي اف سي المحدودة	مساهم رئيسي	٦٨ ٦٠٣ ٥٠١	٢٨,٣٦٪
شركة لمار القابضة	مساهم رئيسي	٣٩ ٨٩٧ ١٤٨	١٦,٤٩٪
اصول للاستثمارات	مساهم رئيسي	٢١ ٩٢٠ ٧٠٩	٩,٠٦٪
مجموعة عارف الاستثمارية	مساهم مرتبط	١٣ ٦٠٧ ٦١٦	٥,٦٢٪
اصول كوربوريشن ليمتد للاستثمارات	مساهم مرتبط	١٠ ٥٥٢ ٠٠٠	٤,٣٦٪
سيف أيمن محمد صبري عبد الجيد	مساهم مرتبط	٧ ٩٦٩ ٢٨٣	٣,٣٠٪
Osool investments LLC FZ	مساهم مرتبط	٧ ٧٥٨ ٥٦٩	٣,٢١٪
اصول القابضة للاستثمارات المالية	مساهم مرتبط	١٢ ١٦٣ ١٦٩	٥,٠٣٪
مساهمون آخرون		٥٩ ٤٤٩ ٦٤٠	٢٤,٥٧٪
		٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	١٠٠٪

١٥. احتياطيات

	٢٠٢٦/٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
احتياطى قانونى	١٠ ٨٨٥ ٨٤٨	١٠ ٨٨٥ ٨٤٨
احتياطى عام	٩٨٥ ٩٧٨	٩٨٥ ٩٧٨
احتياطى رأسمالى	٣٠٠ ٥٣٢	٣٠٠ ٥٣٢
	١٢ ١٧٢ ٣٥٨	١٢ ١٧٢ ٣٥٨

١٦. مقاولون وموردون واوراق دفع

	٢٠٢٦/٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
أوراق دفع	١٨٥ ٥٧٤	--
مقاولون وموردون	٢ ٥٠٣ ٣٦٩	١ ٥٠١ ٧٤٨
	٢ ٦٨٨ ٩٤٣	١ ٥٠١ ٧٤٨

١٧. عملاء أرصدة دائنة

	٢٠٢٦/٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
*عملاء وحدات مباعة	٢٥ ٢٠٥ ٥٦٠	٢٥ ٢٠٥ ٥٦٠
	٢٥ ٢٠٥ ٥٦٠	٢٥ ٢٠٥ ٥٦٠

* يتضمن رصيد عملاء وحدات مباعة مبلغ ٢٥ مليون جنيه يتمثل فى قيمة المستحق على الشركة مقابل بيع مبانى مينا بلازقبل توقيع عقد المشاركة (ايضاح٩).

١٨. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

	٢٠٢٦/٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
شركة كونكريت بلس للتخطيط العمراني	--	٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠
شركة كونكورد للتنمية العقارية	٥ ١٢٦ ٤٤٢	٥ ١٢٦ ٤٤٢
* جمعية شل	٥ ٢٢٥ ٤٤١	٥ ٢٢٥ ٤٤١
ودائع صيانة ملاك وحدات المشروعات	٣ ٢٢٠ ١٤٢	٣ ٢٢٠ ١٤٢
مصروفات مستحقة	١٩ ٦٩٧	٢٧٦ ٠٥٥
عدادات كهرباء / مياه	٤٠ ٠٠٠	٤٠ ٠٠٠
مدينون إتحاد ملاك تركواز	٣٣ ٩٨٥	--
تأمينات للغير	١٠ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠
دائنون آخرون	٨٣٣ ٠٥٥	٤٣٩ ٣٤٥
	١٤ ٥٠٨ ٧٦٢	٣٤ ٣٣٧ ٤٢٥

*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. إلتزامات ضريبية

	٢٠٢٦/٩/٣٠	٢٠٢٥/١٢/٣١
ضرائب كسب عمل	١٢٤ ٨٧٢	١٤١ ٥٨٣
ضرائب خصم منبع	٢٥ ٠٣٩	٥٤ ٠٩٤
ضرائب القيمه المضافه	١٤٩ ٩٥٦	٤٣ ٦١٠
	٢٩٩ ٨٦٧	٢٣٩ ٢٨٧

٢٠. المخصصات

	٢٠٢٦/١/١	استخدام	٢٠٢٦/٩/٣٠
* مخصص تعويضات ومطالبات	٧ ٨٠٣ ٨٦٤	(١ ١٦٨ ٩٢٦)	٦ ٦٣٤ ٩٣٨

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

٢١. التعاملات مع الأطراف ذوى العلاقة

	نوع العلاقة	طبيعة التعامل	الضمانات	حجم التعاملات		٢٠٢٦/٩/٣٠		٢٠٢٥/١٢/٣١	
				مدين	دائن	مدين	دائن	مدين	دائن
المستحق من الأطراف ذات العلاقة									
أ- عملاء									
*شركة مينا للمنتجعات السياحية	شركة تابعة	مبيعات وحوالة دين	٩٩,٩٨٪ ملكية مباشرة	٩ ٦٣٨ ٥٦٣	١٨٧ ٥٦٦	١٦٩ ٠٤٩ ٣٣٩	--	١٥٩ ٥٩٨ ٣٤٢	--
شركة مجموعة فلوريدا للتنمية الانشاءات	شركة شقيقة	أعمال بيع وإداره	٣٥٪ ملكية مباشرة	--	--	١ ٥٩٧ ٦٧١	--	١ ٥٩٧ ٦٧١	--
**شركة النيل الأزرق للبناء والتشييد المحدودة	طرف ذات علاقة	عملاء شراء أراضي	أراضى	--	--	١٢ ٦٣٦ ٠٥١	--	١٢ ٦٣٦ ٠٥١	--
مجمع أضمحلال				--	--	(٨ ٤١٠ ٢٩١)	--	(٨ ٤١٠ ٢٩١)	--
						١٧٤ ٨٧٢ ٧٧٠	--	١٦٥ ٤٢١ ٧٧٣	--
ب- مدينون									
***شركة نبع الحمرا للتنمية السياحية والعقارية	شركة شقيقة	تحت حساب زيادة رأس المال	٥٠٪ ملكية مباشرة	٤٤٠ ٠٠٠	--	٧ ٣٩٠ ٠٠٠	--	٦ ٩٥٠ ٠٠٠	--
مجمع أضمحلال				--	--	(١٢٧ ٦٣٢)		(١٢٧ ٦٣٢)	
						٧ ٢٦٢ ٣٦٨	--	٦ ٨٢٢ ٣٦٨	--
ج- مقاولين									
شركة مينا للمشروعات الزراعية	شركة تابعة	أعمال اللاند سكيب	٩٥٪ ملكية مباشرة	--	--	٧ ٨٥٠ ٨٢٧	--	٧ ٨٥٠ ٨٢٧	--
مجمع اضمحلال						(٧ ٨٥٠ ٨٢٧)	--	(٧ ٨٥٠ ٨٢٧)	--
				--		--	--	--	--
المستحق للأطراف ذات العلاقة									
أ- دائنون									
شركة مينا للتنمية والاستثمارات السياحية	شركة تابعة	سداد مصاريف بالنيابة عن الشركة	٩٩,٨٠٪ ملكية مباشرة	٧ ١٦٠	--	--	٢ ١٤٢ ٩٧٠	--	٢ ١٥٠ ١٣٠
الشركة المصرية لإدارة المشروعات التسويق	شركة تابعة	سداد مصاريف بالنيابة عن الشركة	٦٤,٤٪ ملكية مباشرة	٧ ٧٥٠	--	--	٣٣٦ ٤٦٥	--	٣٤٤ ٢١٥
شركة مجموعة عارف	مساهم	حساب جارى		--	--	--	١٤ ٥٤٣ ٤٦٣	--	١٤ ٥٤٣ ٤٦٣
شركة مينا سيتى سنتر للمجمعات التجارية	شركة تابعة	سداد مصاريف بالنيابة عن الشركة	٩٨٪ ملكية مباشرة	٧ ١٦٠	--	--	٢٣٩ ٠٩٤	--	٢٤٦ ٢٥٤
						--	١٧ ٢٦١ ٩٩٢	--	١٧ ٢٨٤ ٠٦٢
						١٨٢ ١٣٥ ١٣٨	١٧ ٢٦١ ٩٩٢	١٧٢ ٢٤٤ ١٤١	١٧ ٢٨٤ ٠٦٢

*شركة مينا للمنتجعات السياحية شركة تابعة بنسبة مساهمة ٩٩,٩٨٪ والتي تمتلك مساحة أرض تبلغ ٧٧ ألف متر مربع في الحي المتميز بمدينة السادس من أكتوبر بغرض أقامة منطقة إدارية وترفيهيه وجاري استصدار تراخيص بزيادة النسبة البنائية للبدء في الاعمال الإنشائية وقد افادت دراسات الجدوي التي قامت بها الشركة بأنه استثمار جيد وسوف يحقق تدفقات نقدية في السنوات القادمة.

** يتضمن الرصيد المدين الخاص بشركه النيل الازرق للبناء والتشييد على المبالغ المدفوعه من تحت حساب شراء اراضي في دوله السودان ونظرا للاوضاع السياسية الحاليه بدوله السودان تقوم الشركه بدراسة الخيارات المتاحه لتسويه تلك الأرصدة.

***شركة نبع الحمرا للتنمية السياحية والعقارية شركة شقيقة بنسبة مساهمة ٥٠٪ تمتلك مجموعة من الأراضي المتميزة بمحافظة البحيرة بغرض أقامة كمبوند ترفيهي وزراعي وجاري الأنتهاء من الإجراءات للبدء في الأعمال الانشائية.

٢٢. إيرادات النشاط

	الفترة المالية من ٢٠٢٦/١/١ حتى ٢٠٢٦/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٦/٧/١ حتى ٢٠٢٦/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٥/١/١ حتى ٢٠٢٥/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٥/٧/١ حتى ٢٠٢٥/٩/٣٠
ايرادات مينا بلازا	٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	--	--	--
تركواز	٢ ٧٧٥ ٠٠٠	٢ ٧٧٥ ٠٠٠	--	--
إيرادات إدارة وتسويق	٦ ٨٩٤ ٢٩٨	٢ ٩٨٢ ٠١٧	٣ ٦٠٢ ١٠٥	٢ ٠٩٨ ٥٩٦
	٢٩ ٦٦٩ ٢٩٨	٥ ٧٥٧ ٠١٧	٣ ٦٠٢ ١٠٥	٢ ٠٩٨ ٥٩٦

٢٣. تكاليف النشاط

	الفترة المالية من ٢٠٢٦/١/١ حتى ٢٠٢٦/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٦/٧/١ حتى ٢٠٢٦/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٥/١/١ حتى ٢٠٢٥/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٥/٧/١ حتى ٢٠٢٥/٩/٣٠
تكاليف مينا بلازا	٢ ١٤٠ ٤٥١	٤٨٥ ٦٤٠	--	--
تكاليف تركواز	١٧٠ ٠٠٠	١٧٠ ٠٠٠	--	--
تكاليف إدارة وتسويق المشروعات	٧٦١ ٧٤٠	٣٥١ ٤٤٦	٣١٢ ٢٩٢	٢١٤ ٢١٣
	٣ ٠٧٢ ١٩١	١ ٠٠٧ ٠٨٦	٣١٢ ٢٩٢	٢١٤ ٢١٣

٢٤. مصروفات عمومية وإدارية

	الفترة المالية من ٢٠٢٦/١/١ حتى ٢٠٢٦/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٦/٧/١ حتى ٢٠٢٦/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٥/١/١ حتى ٢٠٢٥/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٥/٧/١ حتى ٢٠٢٥/٩/٣٠
أجور ومكافات وحوافز	٢ ٨٦٩ ٨٦٧	٩٤٩ ٠٠١	٣ ٢١٦ ٠٢٦	١ ٠٢٩ ٧٩٧
مرتبات الإدارة التنفيذية	١ ٩٠٦ ٩٩٦	٦٣٥ ٦٦٥	١ ٩٠٣ ٠٨١	٦٣٤ ٣٦٠
مكافأت ومرتبات وبدلات أعضاء مجلس الإدارة	٧٥ ٠٠٠	٢٦ ٠٠٠	١٦٤ ٠٠٠	٥١ ٠٠٠
رسوم واشتراكات	٦٠٩ ١٥٣	١٥٩ ١٤٥	٦٤١ ٩٠٩	١١٥ ٤٥٢
مصاريف استشارات وأتعاب مهنية	١ ٦٧٠ ٥٤٩	٥٤٤ ٠١١	١ ٩٢٥ ٠٣٧	٦٣٤ ٨٧٣
مصروفات سفر وانتقال	٩٦ ٠٩٠	٣٧ ٥٨٥	٩٩ ٣٧٦	٣٦ ٤٧١
مصروفات علاج عاملين	٣٠٣ ٦١٥	٨٢ ٠٨٠	٢٤٩ ٩٠٩	٦٦ ٣٩٦
مصروفات ضيافة واستقبال	٢٣٠ ٦٧٣	٦٢ ٦٤٧	٢٣٧ ٢٢٠	٨٣ ٣٩٥
مصروفات صيانة	٢٠٩ ٦٩٧	٧٣ ٠١٠	١٧٧ ٢٠٦	٦٦ ٥٩٨
مصروفات سيارات	١ ٢٢١ ٣١٤	٣٩٤ ٣٦٠	٦٧٩ ٥٥٩	٣٨٤ ٩٤٤
مصروفات تسليم ختامي تركواز	٧٩ ٨٦٠	٧٩ ٨٦٠	٨ ٨٢٠	--
مصروفات اتصالات	٥١ ٩٦٧	١٩ ٥٦١	٤٦ ٧٤٦	١٩ ١٨٤
المساهمة التكافلية - التأمين الصحي الشامل	٩٤ ٠٤٩	١٦ ٢٩٦	١٦ ٨٩٢	٨ ٥١٠
مصروفات قانونية وتعويضات	١٢٨ ٧٤٢	٥٠ ٨٨٧	٣٩٠ ٦٨٤	٣١٤ ٣٠٩
مصروفات أخرى	٤٩٨ ٩٩٢	١٣٣ ٢٢٢	٥٥٢ ٦٢٩	١٦٧ ٣٣٢
	١٠ ٠٤٦ ٥٦٤	٣ ٢٦٣ ٣٣٠	١٠ ٣٠٩ ٠٩٤	٣ ٦١٢ ٦٢١

٢٥. مصروفات بيعية وتسويقية

	الفترة المالية من ٢٠٢٦/١/١ حتى ٢٠٢٦/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٦/٧/١ حتى ٢٠٢٦/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٥/١/١ حتى ٢٠٢٥/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٥/٧/١ حتى ٢٠٢٥/٩/٣٠
أجور وما فى حكمها	٤٠٨ ٩٣٢	١٣٢ ٢٣٦	٣٤٠ ٦٦٩	١١٩ ١٠٤
أخرى	١٥٨ ٢٠٨	٤٥ ٢٣٥	١٨٥ ٧٧٦	١٠٤ ٢٠٢
	٥٦٧ ١٤٠	١٧٧ ٤٧١	٥٢٦ ٤٤٥	٢٢٣ ٣٠٦

٢٦. إيرادات متنوعة

	الفترة المالية من ٢٠٢٦/١/١ حتى ٢٠٢٦/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٦/٧/١ حتى ٢٠٢٦/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٥/١/١ حتى ٢٠٢٥/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٥/٧/١ حتى ٢٠٢٥/٩/٣٠
إيرادات متنوعة أخرى	٩٢٥ ٧٦١	٤٧ ٠٠٠	١٧٤ ٠٤٤	٥٠ ٧٠٢
إيرادات إيجارات	٢٥٢ ٢١٧	١٣٩ ٩٢٣	٢١١ ٩٢٤	١٠٩ ٢٩٤
إيرادات عدادات	٥٥ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠	٤٩ ٧٠٥	٣٦ ٨٠٠
	١ ٢٣٢ ٩٧٨	١٩٦ ٩٢٣	٤٣٥ ٦٧٣	١٩٦ ٧٩٦

٢٧. تسويات السعر الفعلى لضريبة الدخل

أ- ضريبة الدخل عن الفترة

	٢٠٢٦/٩/٣٠	٢٠٢٥/٩/٣٠
صافي الربح (الخسارة) المحاسبي	٢٢ ٩٣٠ ٢٥٤	(٥ ٢٦٠ ٨٧٢)
إجمالي ما (يخصم) / يضاف الفروق غير المؤقتة	٢٠٧ ٢٦٢	١٨٥ ٥٤٣
صافي الربح الضريبي	٢٣١٣٧٥١٦	(٥ ٠٧٥ ٣٢٩)
صافي خسائر مرحلة من واقع الإقرار الضريبي	(٨ ٨٣٨ ٣٥٢)	(٧ ٨٥٧ ٩٢٥)
الوعاء الضريبي	١٤ ٢٩٩ ١٦٤	(١٢ ٩٣٣ ٢٥٤)
سعر الضريبة المطبق	٪٢٢,٥	٪٢٢,٥
الضريبة الجارية المستحقة	٣ ٢١٧ ٣١٢	--

ب- ضريبة الدخل المؤجلة

	٢٠٢٦/٩/٣٠	٢٠٢٥/٩/٣٠
القيمة الدفترية للأصول الثابتة	٦٥٤ ٤٨٤	٩٠٣ ٦٨٥
القيمة الضريبية للأصول الثابتة	٤١٥ ١٥٦	٨٠٧ ٠١١
الفروق المؤقتة	(٢٣٩ ٣٢٨)	(٩٦ ٦٧٤)
الضريبة المؤجلة عن الفترة أيراد	(٦١ ٠٧٢)	٣٩ ٧٨٧
رصيد أول الفترة (إلتزامات)	(١٦١ ٦٣٧)	(٦١ ٥٣٩)
رصيد آخر الفترة (إلتزامات)	(١٠٠ ٥٦١)	(٢١ ٧٥٢)
الضريبة الجارية المستحقة	٣ ٢١٧ ٣١٢	--
الضريبة المؤجلة	(٦١ ٠٧٢)	٣٩ ٧٨٧
	٣ ١٥٦ ٢٤٠	٣٩ ٧٨٧
سعر الضريبة الفعلي	٪٢٢,٠١	--

٢٨. نصيب السهم من الارباح (الخسائر)

	٢٠٢٦/٩/٣٠	٢٠٢٥/٩/٣٠
صافي ربح (خسارة) الفترة	٢٢ ٩٩١ ٣٣٠	(٥ ٣٤١ ٠٨٥)
يخصم:		
نصيب العاملين فى الأرباح	٢ ١٨٤ ١٧٦	--
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	١ ٩٦٥ ٧٥٩	--
النصيب الأساسى للأسهم فى الارباح (الخسائر)	١٨ ٨٤١ ٣٩٥	(٥ ٣٤١ ٠٨٥)
عدد الأسهم	٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥	٢٤١ ٩٢١ ٦٣٥
نصيب السهم فى الارباح (الخسائر)	٠,٠٨٠	(٠,٠٢٢)

٢٩. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية للشركة فى الأصول والإلتزامات المالية ذات الطبيعة النقدية حيث تتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق و لدى البنوك والعملاء واوراق القبض وبعض المدينون والأرصدة المدينة قصيرة الأجل و المستحق من الأطراف ذات العلاقه ، كما تتضمن الإلتزامات المالية ارصدة التسهيلات الإئتمانيه والمقاولون والموردون وأوراق الدفع و بعض الدائنون والأرصدة الدائنة قصيرة الأجل و المستحق للأطراف ذات العلاقه ، وتمثل القيمة الدفترية لهذه الأدوات المالية تقديراً معقولاً لقيمتها العادلة و التي تعبر عن صافى القيمة الدفترية للأدوات المالية تمثل تقديرًا مناسباً لقيمتها العادلة (القيمة السوقية) فى تاريخ إعداد القوائم المالية.

إدارة المخاطر

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

خطر الإئتمان

يتمثل خطر الائتمان فى عدم قدرة العملاء الممنوح لهم الائتمان على سداد المستحق عليهم، وللحد 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 للحد 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 وللحد من هذه المخاطر ونظراً لطبيعة الأنشطة الرئيسية للشركة فإن الإدارة تهدف إلى الإحتفاظ بالمرونة فى التمويل من خلال التدفقات النقدية من انشطة الشركة والإحتفاظ بحدود للتسهيلات الإئتمانية المتاحة ويلخص الجدول ادناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية استنادا إلي الدفعات التعاقدية كما يلي:

البنود	٢٠٢٦/٩/٣٠				٢٠٢٥/١٢/٣١			
	أقل من ٣ أشهر	من ٣ الى ١٢ شهر	من ١ الى ٥ سنوات	الاجمالى	أقل من ٣ أشهر	من ٣ الى ١٢ شهر	من ١ الى ٥ سنوات	الاجمالى
مقاولين وموردين واوراق دفع	٢ ٠١٦ ٧٠٧	٦٧٢ ٢٣٦	--	٢ ٦٨٨ ٩٤٣	٣٥١ ٣٥٤	١ ٢٧١ ٤٩٠	--	١ ٦٢٢ ٨٤٤
مصروفات مستحقة	١٩ ٦٩٧	--	--	١٩ ٦٩٧	٢٤ ٨٠٠	--	--	٢٤ ٨٠٠
أرصدة دائنة اخرى	٧ ٢٤٤ ٥٣٣	٣ ٦٦٢ ١١١	٣ ٥٨١ ٤٢١	١٤ ٤٨٩ ٠٦٥	٨ ٤٢١ ٥٣٩	٢٥٩ ٦٣٥	٥ ٢٢٥ ٤٤١	١٣ ٩٠٦ ٦١٥
أجمالي الإلتزامات المالية	٩ ٢٨٠ ٩٣٧	٤ ٣٣٤ ٣٤٧	٣ ٥٨٢ ٤٢١	١٧ ١٩٧ ٧٠٥	٨ ٧٩٧ ٦٩٣	١ ٥٣١ ١٢٥	٥ ٢٢٥ ٤٤١	١٥ ٥٥٤ ٢٥٩

٣١. **الموقف الضريبى**

ضريبة شركات الاموال

السنوات من بداية نشاط الشركة حتي عام ١٩٩٨

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

السنوات من ١٩٩٩ حتي ٢٠٠٤

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

أ. **ضريبة أرباح الاشخاص الإعتبارية**

السنوات من بداية نشاط الشركة حتي عام ٢٠٠٨

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

السنوات ٢٠٠٩ و٢٠١٠

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

السنوات ٢٠١١ حتي ٢٠١٦

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

السنوات من ٢٠١٧ حتي ٢٠٢٢

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

السنوات ٢٠٢٣ حتي ٢٠٢٥

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 حتي تاريخه.

ب. **الضريبة على المرتبات وما فى حكمها:**

السنوات من بداية النشاط حتي ٢٠١٥

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

السنوات من ٢٠١٦ حتي ٢٠٢٢

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

السنوات ٢٠٢٣ حتي ٢٠٢٥

لم يتم إخطار الشركة باى نماذج للفحص من قبل المأمورية.

ج. **ضريبة الدمغة**

السنوات من بداية النشاط حتي ٢٠١١

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

السنوات من ٢٠١٢ حتي ٢٠٢٥

لم يتم إخطار الشركة بأي إخطارات للفحص من قبل المأمورية.

د. **ضريبة القيمة المضافة :**

تم فحص حسابات الشركة من عام ٢٠٠١ حتي ٣٠ سبتمبر٢٠١٣ وتم السداد وإستصدار شهادة بإلغاء التسجيل ضريبة المبيعات.
تم التسجيل ضمن قانون الضريبة على القيمة المضافة بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠١٦ والشركة ملتزمة بتقديم الاقرارات الضريبية فى المواعيد القانونية.
تم فحص السنوات ٢٠١٦-٢٠٢١ و استصدار نموذج ١٥ ض ق م و سداد الضريبة المستحقة عن تلك السنوات.

السنوات من ٢٠٢٢ حتى ٢٠٢٥

لم يتم إخطار الشركه بأي إخطارات للفحص من قبل المأمورية.

ه. **الضريبة العقارية**

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

٣٢. **أحداث مهمة**

- **دراسة قيم الأصول**

أجرت المنشأة دراسةً تفصيليةً لتحديد القيمة الاستردادية لأصولها، وذلك وفقاً للإجراءات والمنهجيات المعتمدة لديها في هذا الشأن. وقد خلصت نتائج هذه الدراسة إلى عدم وجود أي مؤشرات تدل على انخفاض في القيمة الدفترية لتلك الأصول، مما يعني أن قيمتها الاستردادية تتجاوز قيمتها الدفترية أو تساويها. وبناءً على ذلك، لم تُسجّل المنشأة أي خسائر انخفاض في قيمة الأصول خلال الفترة الحالية.

- **التداعيات الاقتصادية للتوترات الجيوسياسية في منطقة الشرق الأوسط**

تشهد منطقة الشرق الأوسط توترات جيوسياسية متصاعدة انعكست بصورة مباشرة على البيئة الاقتصادية المحيطة بالمنشأة، إذ أفضت إلى ارتفاع ملحوظ في أسعار العملات الأجنبية مقابل الجنيه المصري، وتزامن معه ارتفاع في أسعار المحروقات والغاز الطبيعي. ويُتوقع أن ينعكس ذلك على هيكل التكاليف التشغيلية من خلال زيادة تكاليف الإنتاج والنقل، مما قد يُفضي على المدى القصير إلى ضغوط على نتائج أعمال بعض الشركات. وتواصل المنشأة في هذا الإطار تقييم حجم هذه التداعيات ودراسة الخيارات المتاحة للتخفيف من أثرها على مسار نشاطها المستقبلي.