

تقرير مجلس الادارة

عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

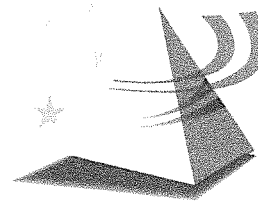
(معد وفقا لأحكام المادة 40 من قواعد القيد وبالبيانات الواردة بالملحق رقم 1 المرفق باللائحة التنفيذية
للقانون رقم 159 لسنة 1981)

اسم الشركة	جولدن بيراميدز بلازا ش.م.م.
------------	-----------------------------

البيانات الأساسية:

إقامة مجمع سياحي متكامل تحت اسم CITY STARS HELIOPOLIES CAIRO يضم: 1- (أ) فندق 598 وحدة خمس نجوم. (ب) حمام سباحة ضخمة مع 76 شاليه مع توسعات النادي الصحي التابع له. (ج) صالات افراح واجتماعات تسع 5000 شخص جالسين. 2- 189 اجنحة فندقية مكونة من 376 وحدة. 3- فندق 329 وحدة أربعة نجوم وخدماته. 4- فندق 240 وحدة خمسة نجوم وخدماته و نادي صحي و رياضي. 5- (أ) سوق تجاري و محلات و صالات المزايدات العالمية و صالات معرض و أسواق متخصصة مرتبطة بالفنادق (يتم استغلالها بطريق الايجار او حق الانتفاع لمدة محددة بمساحة 25000 متر مربع) (ب) صالات بولينج و تزلج (ج) صالات عرض سينمائي متعددة الشاشات (د) THEME PARK (هـ) مطاعم متعددة 6- 267 وحدة سكنية تبلغ مساحتها 91700.71 متر مربع تؤجر خالية تماما 7- 70000 متر مربع مكاتب إدارية و عيادات طبية و مراكز صحية 8- جراجات و مواقف سيارات تسع زهاء 6000 سيارة و كل ذلك في حدود القوانين و القرارات السارية و الموافقات الصادرة للمشروع	غرض الشركة
---	------------





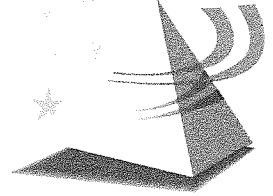
1997/ 8 /20	تاريخ القيد بالبورصة	25 عام) تبدأ من تاريخ القيد بالسجل التجارى 1996/12/31 وتم تجديد المدة ا تنتهي في 2046/12/29	المدة المحددة للشركة
1 دولار امريكي	القيمة الاسمية للسهم	رقم 230 لسنة 1989	القانون الخاضع له الشركة
\$ 577,591,386	اخر راس مال مصدر	\$ 2.000.000.000	اخر رأس مال مرخص به
301134 1996/12/31	رقم وتاريخ القيد بالسجل التجارى	\$ 577,591,386	اخر رأس مال مدفوع

علاقات المستثمرين:

الأستاذ / هاني احمد حسن			اسم مسئول الاتصال
2 شارع الرائد علي راشد - ستار كابيتال - هليوبوليس - القاهرة			عنوان المركز الرئيسي
00202- 24157430	ارقام الفاكس	00202-24800500	ارقام التليفونات
www.goldenpyramidsplaza.com.eg			الموقع الإلكتروني
Hany.Ahmed@citystars.com.eg			البريد الإلكتروني

مراقب الحسابات:

الأستاذ / عرفات محمد عبدالسلام المهزوي			اسم مراقب الحسابات
14 أكتوبر 2024			تاريخ التعيين
29 نوفمبر 2006	تاريخ قيده بالهيئة	124	رقم القيد بالهيئة

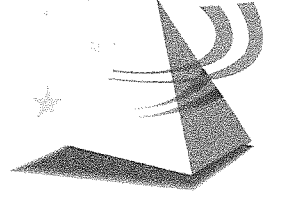


هيكل المساهمين ونسبة ملكية اعضاء مجلس الادارة:

النسبة %	عدد الاسهم في تاريخ القوائم المالية	حصة 5 % من أسهم الشركة فأكثر
32.6124799%	188,366,875	Memphis Worldwide Hotel LTD
21.7035896%	125,358,064	عبد الرحمن بن حسن بن عباس شربتلي
11.1082397%	64,160,236	LADYWELL CORPORATION
7.5780783%	43,770,328	BLUE NILE LIMITED
73.0023887%	421,655,503	الاجمالي

النسبة %	عدد الاسهم في تاريخ القوائم المالية	ملكية اعضاء مجلس الادارة في أسهم الشركة
21.7035896%	125,358,064	عبد الرحمن بن حسن بن عباس شربتلي
0.8642223%	4,991,674	أبراهيم بن حسن بن عباس شربتلي
2.4174586%	13,963,033	زينب نيلوفر محمد حمدي
2.1270812%	12,285,838	ياسر بن حسن بن عباس شربتلي
4.24066472%	24,493,613	شركة النهلة للتجارة والمقاولات
4.24066472%	24,493,613	شركة النهلة للتجارة والمقاولات
0.0125000%	72,428	حسن بن عبد الرحمن بن حسن شربتلي
0.005421%	31,312	ياسمين محمود عمرو محمد حمدي
0	0	فهد بن حسين بن على شبكشي
0	100	جواكيم لويس باتيستا سيمو
	10	محمد فؤاد أبو اليزيد بشته
36,3279116%	209,826,888	اجمالي ملكية اعضاء مجلس الادارة





النسبة %	عدد الاسهم وفقا لآخر بيان افصاحي سابق	أسهم الخزينة لدى الشركة وفقا لتاريخ الشراء
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
لا يوجد	لا يوجد	اجمالي أسهم الخزينة

مجلس الادارة:

اخر تشكيل لمجلس الادارة:

الاسم	الوظيفة	جهة التمثيل	الصفة (تنفيذي – غير تنفيذي – مستقل)
عبد الرحمن بن حسن بن عباس شربتلي	رئيس مجلس الإدارة	-	تنفيذي
فهد حسين علي شبكشي	نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب	-	تنفيذي
أبراهيم بن حسن بن عباس شربتلي	عضو مجلس الإدارة	-	تنفيذي
حسن بن عبد الرحمن بن حسن شربتلي	نائب رئيس مجلس	-	تنفيذي
شركة النهلة للتجارة والمقاولات	عضو مجلس الإدارة	-	غير تنفيذي
شركة النهلة للتجارة والمقاولات	عضو مجلس الإدارة	-	غير تنفيذي
ياسر بن حسن بن عباس شربتلي	عضو مجلس الإدارة	-	غير تنفيذي
زينب نيلوفر محمد حمدي	عضو مجلس الإدارة	-	غير تنفيذي
ياسمين محمود عمرو محمد حمدي	عضو مجلس الإدارة	-	غير تنفيذي
جواكيم لويس باتيستا سيماو	عضو مجلس الإدارة	-	غير تنفيذي
محمد فؤاد أبو اليزيد بشتة	عضو مجلس الإدارة المنتدب للشئون المالية والإدارية	-	تنفيذي



انعقد مجلس الإدارة 6 خلال ال عام 2025.

لجنة المراجعة:

اخر تشكيل للجنة المراجعة:

ملحوظة : جارى إعادة تشكيل اللجنة.

بيان اختصاصات اللجنة والمهام الموكلة لها:

تقوم اللجنة باتخاذ كافة الإجراءات والمهام المنصوص عليها بالقوانين واللوائح والقواعد والقرارات المنظمة لأعمالها.

اعمال اللجنة خلال العام:

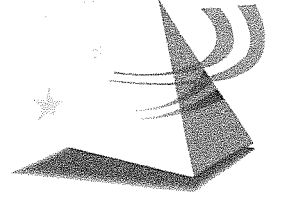
عدد مرات انعقاد لجنة المراجعة	0
هل تم عرض تقارير اللجنة على مجلس ادارة الشركة؟	-
هل تضمنت تقارير اللجنة ملاحظات جوهرية وجب معالجتها؟	-
هل قام مجلس الادارة بمعالجة الملاحظات الجوهرية؟	-

بيانات العاملين بالشركة:

متوسط عدد العاملين بالشركة خلال السنة	6
متوسط دخل العامل خلال السنة	420,000 جنية مصري

نظام الإثابة والتحفيز للعاملين والمديرين بالشركة (ان وجد):

لا يوجد	اجمالي الأسهم المتاحة وفقا لنظام الاثابة و التحفيز للعاملين و المديرين
لا يوجد	اجمالي ما تم منحه من أسهم الاثابة و التحفيز للعاملين و المديرين خلال العام
لا يوجد	عدد المستفيدين من نظام الاثابة و التحفيز للعاملين و المديرين
لا يوجد	اجمالي ما تم منحه من أسهم الاثابة و التحفيز للعاملين و المديرين منذ تطبيق النظام
لا يوجد	أسماء وصفات كل من حصل على 5% أو أكثر من إجمالي الأسهم المتاحة (أو 1% من رأسمال الشركة) وفقاً للنظام



المخالفات و الاجراءات التي تتعلق بقانون سوق المال و قواعد القيد :

- التزامات مالية وفقا لقرارات لجنة القيد بالبورصة المصرية لتأخر تقديم القوائم المالية الربع سنوية والسنوية عن عام 2025.

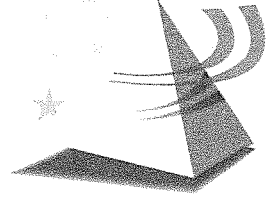
مساهمة الشركة خلال العام في تنمية المجتمع والحفاظ على البيئة

تقوم الشركة بالاشتراك ورعاية المؤتمرات الهادفة الى تنمية المجتمع كما تقوم بتقديم التبرعات الى المؤسسات الخيرية التي تعمل على تنمية المجتمع الي جانب اهتمام الشركة و شركاتها التابعة بالبيئة المحيطة بمواقع عملها و الاهتمام بتجميل و تنظيف هذه المواقع بما يساهم في تخفيف العبء عن كاهل الأجهزة المحلية و إعطاء انطباع جيد عن مشروعات الشركة.

إفصاحات اخري:

- الحالة العامة للشركة ونتيجة الاعمال ومستقبلها.
- هناك طعون ضريبية مقامة من شركة جولدن پيراميدز بلازا ضد مصلحة الضرائب (ضرائب عقارية) طعنا على تقدير الضرائب العقارية لعدد 701 محل تجاري بالمركز التجاري (ستارز سنتر) المملوك للشركة.
- أقامت شركة جولدن پيراميدز بلازا الدعوي رقم 41472 لسنة 76 ق أمام محكمة القضاء الإداري ضد كلا من وزير المالية ورئيس مصلحة الضرائب، بطلب إلغاء قرار لجنة الطعن رقم 54 لسنة 2020 (قيمة المضافة) عن الفترة من 2016/1/1 الى 2018/12/31 (والذي جرى منطوقه بإلزام شركتنا بمبلغ الضريبة الوارد بحضور اللجان الداخلية ومقداره 335357946.11 جنيها "ثلاثمائة وخمسة وثلاثون مليون وثلاثمائة وسبعة وخمسون ألف وتسعمائة وستة وأربعون جنيها و100/11" بالإضافة إلى الغرامات والفوائد)، وايضا بطلب براءة ذمة شركتنا من تلك المبالغ وقضي في تلك الدعوي بجلسة 2025/8/24 باعتبار الخصومة منتهية بقوة القانون.
- أقامت شركة جولدن پيراميدز بلازا الدعوي رقم 28618 لسنة 76 ق أمام محكمة القضاء الإداري ضد كلا من وزير المالية ورئيس مصلحة الضرائب، بطلب إلغاء قرار لجنة الطعن الضريبي رقم 508 لسنة 2021 (ضريبة أرباح تجارية) فيما تضمنه من انتهاء النزاع صلحا طبقا للاتفاق المبرم عن الفترة من 2010 الى 2016 وما ترتب علي ذلك من آثار أهمها براءة ذمة الشركة من الضريبة عن السنوات من 2010 حتي 2012 بالتقادم الخمسي وقضي في تلك الدعوي بجلسة 2024/1/22 بالرفض.
- وتم الطعن على ذلك الحكم امام المحكمة الإدارية العليا برقم 22988 لسنة 70 ق والتي قضي فيها بجلسة 2025/6/28 برفض الطعن.





● تقدمت شركة جولدن بيراميدز بلازا ببلاغ إلى النائب العام ضد الممثل القانوني لشركة اوراسكوم للإنشاء والصناعة وآخرين عما شاب أعمال عقد المقاولة المؤرخ 2000/7/29 من إخلال متعمد وغش، قيد البلاغ تحت رقم 7255 لسنة 2008 عرائض النائب العام، وقد ادعت شركة جولدن بيراميدز بلازا مدنيا قبل المشكو في حقهم، وقد أمرت نيابة الأموال العامة العليا بنذب لجنة خبراء من إدارة الكسب غير المشروع لمعاينة الأعمال وقد انتهت اللجنة من أعمال المعاينات وأودعت تقريرها بوجود إخلال بعقد المقاولة، ثم أصدرت النيابة العامة قرارا آخر بنذب لجنة خبراء من مركز بحوث البناء لبحث ذات المأمورية، وقد قامت بإجراء المعاينات اللازمة وأودعت تقريرها بوجود مخالفات وإخلال بعقد المقاولة، وبتاريخ 2019/4/27 أصدرت نيابة الأموال العامة قرارها بالألا وجه لإقامة الدعوي الجنائية مؤقتا لعدم معرفة الفاعل، وتكليف جهات البحث بمواولة البحث والتحري توصلًا لشخص مرتكبي الواقعة، الأمر الذي قامت معه شركة جولدن بيراميدز بلازا بتقديم تظلم إلى مكتب سيادة النائب العام، حيث قرر سيادته قبول التظلم وإعادة التحقيق في المحضر، مع تشكيل لجنة هندسية من مركز بحوث البناء لمعاينة الأعمال علي ضوء ما جاء بالتظلم، إلا انه بتاريخ 2022/3/1 وقبل تشكيل اللجنة الهندسية أو إعادة المعاينات، تم التصرف في المحضر بالألا وجه لإقامة الدعوي الجنائية لعدم كفاية الدليل مع تكليف الشرطة بمواولة البحث والتحري لتقوية الدليل.

● ثالثاً: عدد (3) دعوى تحكيمية من/ضد شركة جولدن بيراميدز بلازا:

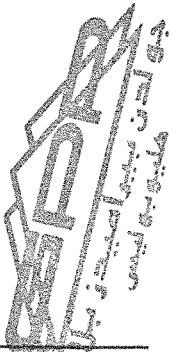
● أقامت كلا من شركتي أوراسكوم للإنشاء والصناعة وشركة اتحاد المقاولين العالمية ضد شركة جولدن بيراميدز بلازا دعوي التحكيم رقم 467 لسنة 2006 بمركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي والتي قضي فيها بتاريخ 2014/12/17 بإلزام شركة جولدن بيراميدز بلازا (المدعي عليه) بالآتي:

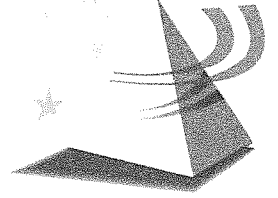
● "د. فيما يخص المقدار

● تقرر كقاعدة عامة ان المدعين يحق لهم الحصول على تعويض وفقاً لنسب العملة المنصوص عليها في البند الفرعي 85.1 من شروط العقد المحددة الخاصة بأعمال حزمة المناقصة رقم 5.

● تقرر أن المدعي عليه قام بتسييل سندات وضمانات المدعين على نحو خاطئ.

● تأمر المدعي عليه بأن يسدد الى المدعين مبلغ 248,309,400 جنيه مصري ، 31,097,400 دولار امريكي كتعويض عن الخسائر والأضرار التي تكبدها المدعون بسبب التأخير وإعاقة إنجاز الأعمال (مطالبة المدعين الخاصة بالتأخير وإعاقة العمل) وذلك على أساس تقييم السيد بروكر رقم 3 ومتضمنا للتعديل الذي قامت به هيئة التحكيم (انظر الفقرات 1358 — 1360 أعلاه) وتأمر بسداد هذه المبالغ للمدعين بالإضافة الى فائدة بسيطة بنسبة 5% من تاريخ هذا الحكم النهائي وحتى السداد الكامل والنهائي





• تأمر المدعي عليه بأن يسدد الى المدعين مبالغ 12,601,978 جنيه مصري و 3,630,943 دولار امريكي تعويضا عن مطالبات الحساب الختامي (انظر الفقرات 1272-1273 اعلاه) وتأمر المدعى عليه بسداد هذا المبلغ للمدعين بالإضافة الى فائدة بسيطة وفقا لسعر الليبور + 2 % من تاريخ هذا الحكم النهائي حتى السداد الكامل والنهائي.

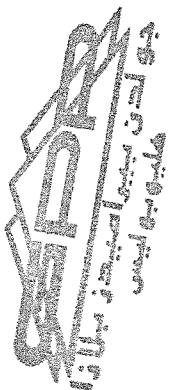
• هـ. فيما يتعلق بالتكاليف، تأمر المدعى عليه بأن يسدد الى المدعين مبلغ 8,727,332.10 دولار امريكي بالإضافة الى فائدة بسيطة قدرها 5% من تاريخ هذا الحكم النهائي حتى السداد الكامل والنهائي، أي بمبلغ 910,023.20 دولار امريكي فيما يتصل بتكاليف التحكيم ومبلغ 7,817,308.90 دولار امريكي فيما يتصل بالمصروفات القانونية وغيرها من المصروفات وتأمر المدعين بأن يسددوا الى المدعى عليه مبلغ 58,981.05 جنيه مصري الخاصة بالمصروفات القانونية وغيرها من التكاليف الأخرى بالإضافة الى فائدة بسيطة بنسبة 5% من تاريخ هذا الحكم النهائي، وترفض باقى الطلبات الأخرى والتعويضات المطلوبة.

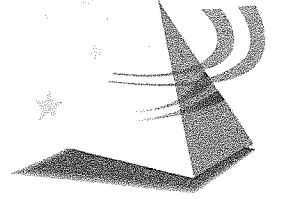
• وبناء على الحكم سالف البيان اصدر قلم المطالبة بحكمة استئناف القاهرة امري وقائتي تقدير رسوم (صندوق خدمات ونسبي) ضد شركة جولدن پيراميدز بلازا.

• ونظرا لما شاب امري تقدير الرسوم سالف الذكر من مبالغة ومخالفة لمعيار حسابها الثابت بمنطوق حكم التحكيم واسبابه، لذلك أقامت شركة جولدن پيراميدز بلازا التظلم رقم 13 لسنة 134ق في امري تقدير الرسوم الصندوق والنسبي المقدرة على حكم التحكيم بعاليه رقم 467 لسنة 2006، وقد قضت عدالة المحكمة قبل الفصل في الموضوع بنذب مكتب خبراء وزارة العدل للاطلاع على ملف الدعوي وبحث عما إذا كان تقدير الرسوم قد تم تقديرا صحيحا من عدمه وفقا لمنطوق حكم التحكيم وبيان السند في ذلك، وقد باشر السيد الخبير المأمورية وانتهى في تقريره إلى احتساب قيمة التعويض المقرر بموجب حكم التحكيم رقم 467 لسنة 2006 على أساس سعر الصرف التعاقدى الثابت بواقع 3.40 جنيه مصري لكل دولار إعمالا لمنطوق حكم التحكيم وأسبابه وحيلياته المرتبطة بمنطوق الحكم والجداول الحسابية التي استند عليها والواردة بحكم التحكيم والتي بنيت على اتفاق طرفيه بعقد المقاولة والمعدة من قبل الخبير الذي اعتمدت عليه هيئة التحكيم والتي بنيت عليه القيمة الفعلية لحكم التحكيم، وإلى ما ورد أيضا في الميزانيات والقوائم المالية للشركة المحتكمة (شركة أوراسكوم للإنشاء والصناعة) التزاما منها بالتعاقد بأن قيمة الأعمال المنفذة والتعويضات المستحقة بالدولار الأمريكي تحسب بالسعر التعاقدى الثابت المتفق عليه بالعقد وقدره واحد دولار أمريكي = 3.40 جنيه.

• وقد قضت عدالة المحكمة بجلسة 2019/3/6 بتعديل قائمتي الرسوم المتظلم منها تأسيساً على اطلاعها على حكم التحكيم ومدوناته وجداوله الحسابية وأنه احتسب التعويضات المحكوم بها بالدولار الأمريكي بواقع سعر الصرف التعاقدى الثابت للدولار الامريكي = 3.40 جنيه

• وتم الطعن علي هذا الحكم بالنقض رقم 9483 لسنة 89ق والذي قضي فيه بجلسة 2023/1/23 بحكم بات بعدم قبول الطعن وألزم الطاعن المصروفات



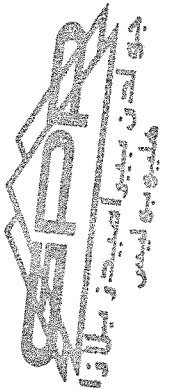


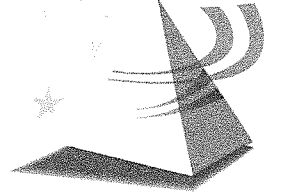
• وبذلك يكون تقرير الخبير الحسابي التابع لوزارة العدل والمنتدب من قبل محكمة استئناف القاهرة في التظلم بعاليه والمكلف بإحتساب مبلغ الرسوم المستحق للدولة، والحكم المين بعاليه والمؤيد من محكمة النقض قد انتهى إلى احتساب اجمالي المبالغ المقضي بها بحكم التحكيم بعاليه إعمالاً لمنطوقه ومدوناته بالإضافة إلى الفوائد بواقع 460,924,262 جنيه مصري (اربعمائة وستون مليون وتسعمائة اربعة وعشرون ألف ومائتان اثنان وستون جنيا مصرى) ومن ثم قضت المحكمة في التظلم بعاليه بتعديل قائمتي الرسوم على هذا الاساس إعمالاً للنص القانون بأن الرسم يسوى على اساس ما قضي به - ليكون الرسم النسبي قدره 5,761,537 جنيه (خمسة مليون وسبعمئة وواحد وستون ألف وخمسمائة سبعة وثلاثون جنيا و66 قرشا) ورسم صندوق الخدمات قدره 2,880,768 جنيا فقط اثنان مليون وثمانمائة وثمانون ألف وسبعمئة ثمانية وستون جنيا و83 قرشا).

• ولما كان الثابت بحكم التحكيم بعاليه وخاصةً (الفقرات 1358 - 1360) وتقرير السيد بروكر3 الذي اعتمدت عليه هيئة التحكيم حال إصدار حكمها المبني على عقد المقاولة الذي اتفق اطرافه على ان يكون بالجنيه المصري، والثابت ايضاً بالميزانيات والقوائم المالية لشركة أوراسكوم للإنشاء والصناعة عن السنوات من 2005 وحتى 2011 ان المبالغ المقضي بها بالدولار الامريكي يتم تقديرها واحتسابها طبقاً لنسب العملة المنصوص عليها بشروط عقد المقاولة الذي ارتضاه طرفيه على أن عملة السداد وكافة المدفوعات سوف تكون بالجنيه المصري بإستثناء حزمة المناقصة رقم 5 تم الاتفاق على أن يكون التقييم والسداد بواقع 50% بالجنيه المصري و50% بالدولار الأمريكي بغرض تدبير العملة فقط لتعلقه بالأعمال الإليكتروميكانيكية والتشطيبات والمواد المستوردة من الخارج، حيث ورد حرفياً بالبند رقم 85.1 من شروط عقد اتفاق المقاولة على تحديد سعر الصرف التعاقدي لأي مدفوعات بالدولار الأمريكي بواقع 1 دولار يساوي 3.40 جم (كقاعدة عامة لا يمكن تعديلها) وهو ما اثبته تقرير السيد بروكر3 الذي اعتمدت عليه هيئة التحكيم في حكمها حيث أوردت بمنطوق حكمها حرفياً "تقر كقاعدة عامة ان المدعين يحق لهم الحصول على تعويض وفقاً لنسب العملة المنصوص عليها في البند الفرعي 85.1 من شروط العقد المحددة الخاصة بأعمال حزمة المناقصة رقم 5."

• ومن ثم يكون اجمالي مبلغ حكم التحكيم بالفوائد وفقاً للقاعدة العامة المنصوص عليها حرفياً بمنطوق حكم التحكيم مبلغ وقدره 579,759,019 جنيا مصرياً (فقط خمسمائة تسعة وسبعون مليون وسبعمئة وتسعة وخمسون ألف جنيا وتسعة عشر جنيا) على اساس سعر الصرف التعاقدي الثابت (1 دولار = 3,40 جم) على اساس القاعدة العامة المتفق عليها والمنصوص عليها حرفياً بمنطوق حكم التحكيم "الدولار يساوي 3.40 جم" والثابتة بكل وضوح في الجداول الحسابية التي استند عليها حكم التحكيم.

• وحيث أنه بتاريخ 2023/1/27 وحتى 2023/2/10 قامت شركتي أوراسكوم للإنشاء والصناعة واتحاد المقاولين العالمية مناصفةً بتحصيل مبلغ وقدره 235,116,878 جنيا (فقط مائتان وخمسة وثلاثون مليون ومائة وستة عشر ألف وثمانمائة وثمانية وسبعون جنيا مصرياً) من شركة سبينس ايجيبت تنزيلاً من المبالغ المقضي بها ضد الشركة بحكم التحكيم بعاليه رقم 467 لسنة 2006، بحيث تبقي على الشركة مبلغ وقدره 344,642,141 جنيا مصرى (فقط ثلاثمائة اربعة واربعون مليون وستمئة واثنتان واربعون ألف ومائة وواحد واربعون جنيا مصرى) شاملاً الفوائد حتي تاريخ السداد الفعلي.





• بتاريخ 2024/6/3 قامت شركتي أوراسكوم للإنشاء والصناعة واتحاد المقاولين العالمية مناصفةً بتحصيل ذلك المبلغ المتبقي من حكم التحكيم سالف الذكر وقدره 344,642,141 جنيها (ثلاثمائة وأربعة وأربعون مليون وستائة واثنان وأربعون ألف ومائة وواحد وأربعون جنيها مصريا) قامت بتحصيله بموجب محضر تحصيل رسمي محرر بمعرفة معاون تنفيذ محكمة القاهرة الجديدة مرفق به التحويلات البنكية لحساب كل شركة من الشركتين بعاليه ثابت بتلك التحويلات انها تمثل كامل بمبلغ حكم التحكيم بعاليه، وتم اثبات ذلك بمحضر التحصيل المؤرخ 2024/6/3 دون اي تحفظ.

• وبناءً على ذلك تقدم المستشار القانوني للشركة بشهادة موجهة إلى مجلس إدارة الشركة أوضح فيها أن الشركة سددت كامل مبلغ حكم التحكيم شاملا الفوائد المستحقة حتي تمام السداد وقدره 579,759,019 جنيها مصريا (فقط خمسمائة تسعة وسبعون مليون وسبعمائة وتسعة وخمسون ألف جنيها وتسعة عشر جنيها) وأوصى بتعديل الميزانية على ضوء ما تقدم.

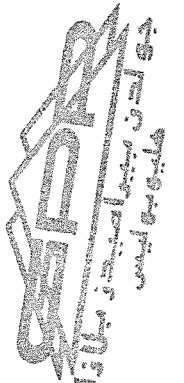
• وتم عرض ما تقدم على المحاسب القانوني للشركة الذي أوصى بدوره أنه بالرغم من قيام الشركة بالوفاء بكامل مبلغ حكم التحكيم اعلاه ومن ثم براءة ذمة الشركة من ذلك المبلغ، إلا أنه أخذاً بمبدأ الحيطة والحذر، أرجاء تعديل القيود المحاسبية المتعلقة بحكم الحكم اعلاه حين صدور حكم نهائي ببراءة ذمة الشركة من مبلغ حكم التحكيم اعلاه بالوفاء بحيث يتم تعديل القيود المحاسبية على ضوء حكم قضائي نهائي.

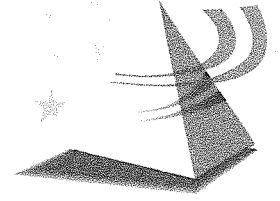
• لذلك أقامت الشركة الدعوى رقم 890 لسنة 18 ق أمام المحكمة الاقتصادية بالقاهرة بطلب براءة ذمتها من كافة المبالغ المقضي بها بحكم التحكيم الصادر من مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي بتاريخ 2014/12/17 في الدعوى رقم 467 لسنة 2006 لإنقضائه بالوفاء الكامل، وإنهاء الحجية والقوة التنفيذية لذلك الحكم، وكذا إلزام شركتي أوراسكوم للإنشاء والصناعة واتحاد المقاولين العالمية بعدم التعرض لشركتنا في الحال والمستقبل بذلك الحكم بأي نوع من أنواع التعرض، حيث تداولت تلك الدعوى بالجلسات إلى أن قضي فيها بجلسة 2025/12/30 بعدم اختصاص المحكمة نوعيا وحالتها إلى دائرة تنفيذ بالحكمة الاقتصادية لجلسة 2026/2/1.

• أقامت شركة سبينس ايجيبت الدعوى التحكيمية رقم 952 لسنة 2014 ضد شركة جولدن بيراميدز بلازا أمام مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي، كما أقامت شركة جولدن بيراميدز بلازا دعوى تحكيمية مقابلة ضد شركة سبينس ايجيبت والتي قضي فيها بتاريخ 2017/4/11 بالآتي:

• أحقية شركة جولدن بيراميدز بلازا في مبالغ الإيجار التي تم سدادها من شركة سبينس ايجيبت نفاذا لعقد الإيجار المؤرخ في 2004/11/11 وتعديله المؤرخ 2008/7/27 والتي تم ايداعها بمحكمة مدينة نصر في الفترة من 1 يناير 2014 حتى إنهاء عقد الإيجار في 26 مايو 2014.

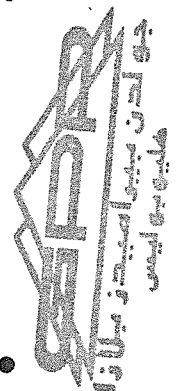
• اعتبار عقد الإيجار المؤرخ 2004/11/11 وما طرأ عليه من تعديل بتاريخ 2008/7/27 منتهيا نهاية قانونية اعتبارا من تاريخ 27 مايو 2014 بسبب إخلال شركة سبينس بالتزاماتها التعاقدية.

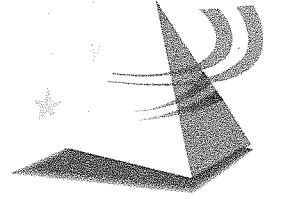




جولدن پيراميدز پلازا Golden Pyramids Plaza

- تم منح شركة جولدن بيراميدز بلازا الحق في استعادة حيازة العين المؤجرة من شركة سينيس ايجيبت.
- تلتزم شركة سينيس ايجيبت بأن تؤدي لشركة جولدن بيراميدز بلازا مبلغًا وقدره 148371.89 دولارًا أمريكيًا كل شهر كتعويض عن خسارة الحد الأدنى المضمون من الإيجار بدءًا من إنهاء عقد الإيجار في 27 مايو 2014 وحتى تاريخ تسليم العين المؤجرة لشركة جولدن بيراميدز بلازا، بالإضافة إلى إلزام سينيس بدفع فائدة بسيطة قدرها 5٪ سنويًا على هذه المبالغ اعتبارًا من 5 يناير 2015 أو بالنسبة للمبالغ المستحقة بعد التاريخ المذكور اعتبارًا من تاريخ استحقاق تلك المبالغ وحتى اكتمال السداد.
- تتحمل شركة سينيس نسبة قدرها 65٪ وتتحمل شركة جولدن بيراميدز بلازا نسبة قدرها 35٪ من مصاريف التحكيم وأتعاب هيئة التحكيم ونفقاتها. ويتحمل كل طرف من الطرفين تكاليفه القانونية وغيرها من التكاليف. وبناء على ذلك، تلتزم سينيس بأن تدفع إلى شركة جولدن بيراميدز بلازا مبلغًا وقدره 60092.23 دولارًا أمريكيًا كتعويض عن رسوم ونفقات مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي وهيئة التحكيم، بالإضافة إلى الفائدة البسيطة على هذه المبالغ بمعدل 5٪ سنويًا على هذا المبلغ اعتبارًا من تاريخ صدور هذا الحكم وحتى اكتمال السداد.
- تم رفض جميع الطلبات الأخرى المقدمة من كلا الطرفين.
- هذا ولم يرد إلينا حتى الآن ما يفيد إقامة دعوي بطلان على هذا الحكم، علما بأن شركة سينيس ايجيبت قامت بتسليمنا الوحدة بتاريخ 2017/8/7.
- قامت شركة جولدن بيراميدز بلازا بحوالة حقوقها المالية الواردة بحكم التحكيم بعالية إلى البنك العربي الإفريقي الدولي بصفته وكيل الضمان والنائب عن جماعة حملة السندات، وتمت تلك الحوالة بتاريخ 2017/6/15 بموجب ائذار رسمي.
- بتاريخ 2020/12/24 صدر الأمر الوقي رقم 17 لسنة 2020 بتذيل حكم التحكيم سالف الذكر بالصيغة التنفيذية.
- أقامت شركة ياس ال تي دي الدعوي التحكيمية رقم 1240 لسنة 2018 ضد شركة جولدن بيراميدز بلازا أمام مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي، بطلب إلزام شركة جولدن بيراميدز بلازا بأن تؤدي لها مبالغ وقدره ثلاثة عشر مليون جنيه مصري كتعويض عما تدعيه من اخلال شركة جولدن بيراميدز بلازا بالتزاماتها العقدية كما أقامت شركة جولدن بيراميدز بلازا دعوي مقابلة، بطلب استصدار حكم يقرر بانتهاء عقد الإيجار المؤرخ 2016/6/16 بانتهاء مدته في 2017/10/31 وإخلاء شركة ياس ال تي دي من المساحة المؤجرة، والتي قضى فيها بتاريخ 2018/12/6 بالآتي:
- "أولاً: برفض الدفع المبدي من الشركة المحتكم ضدها أصليا بعدم اختصاص هيئة التحكيم ولائيا بنظر الدعوي الاصلية.





- ثانياً: برفض الدفع المبدي من الشركة المحتكم ضدها أصليا بعدم قبول الدعوي الاصلية لخروجها عن نطاق شرط التحكيم.
- ثالثاً: في الدعوي الأصلية: بإلزام الشركة المحتكم ضدها أصليا بأن تؤدي للشركة المحتكمة أصليا مبلغا وقدره 3195000 جنيه (ثلاث ملايين ومائة وخمسة وتسعين ألف جنيها مصريا) تعويضا عما فاتها من كسب وما لحقها من خسارة.
- رابعاً: في الدعوي المقابلة: برفضها.
- خامساً: بإلزام الشركة المحتكم ضدها أصليا بأداء مصاريف الدعوي التحكيمية واتعاب المحكم في كلتا الدعويين الأصلية والمقابلة على أن يتحمل كل طرف اتعاب محاميه.
- الأمر الذي أقامت معه شركة جولدن بيراميدز بلازا دعوي البطلان رقم 22 لسنة 136 ق ضد شركة ياس ال تي دي بطلب بطلان حكم التحكيم رقم 1240 لسنة 2018 الصادر من مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي، والتي قضي فيها بتاريخ 2019/12/23 بالرفض، وتم الطعن عليها بالنقض رقم 4098 لسنة 90 ق وتحدد لنظره جلسة 2020/10/13 حيث قضت المحكمة في غرفة مشورة بعدم قبول الطعن.
- تقدمت شركة ياس ال تي دي بطلب لتعديل حكم التحكيم بعالية بالصيغة التنفيذية قيد برقم 31 لسنة 2020 أوامر القاهرة الجديدة وبتاريخ 2020/8/8 تم رفض ذلك الطلب، الأمر الذي قامت شركة ياس ال تي دي بالتظلم من هذا الأمر بموجب التظلم رقم 2645 لسنة 2020 والذي قضي فيه بجلسة 2021/11/27 بقبول الغاء وتعديل حكم التحكيم بالصيغة التنفيذية.
- الأمر الذي قامت معه شركة جولدن بيراميدز بلازا بالطعن على ذلك الحكم بالاستئناف رقم 9350 لسنة 25 ق والذي قضي فيه بجلسة 2022/12/6 برفض وتأيد الحكم المستأنف.

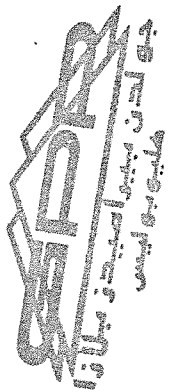
5- الأرباح المقترحة التي ستوزع على المساهمين.

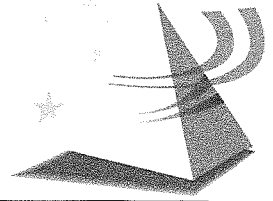
- لا توجد أرباح متوقع توزيعها.

6- الاقتراحات الخاصة بالتحويل للاحتياجات.

- لا توجد اقتراحات خاصة ويتم التحويل الي الاحتياجات طبقا للقانون والنظام الأساسي للشركة.

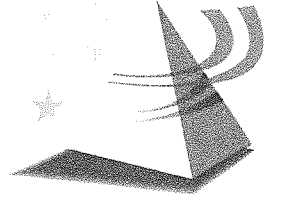
7- الأنشطة الرئيسية الخاصة بالشركة وشركاتها التابعة لها واي تغيير يحدث في ملكية الشركات التابعة خلال السنة.





1- الاستثمار العقاري بالمدن و المجتمعات العمرانية الجديدة و المناطق النائية و المناطق خارج الوادي القديم 2- البنية الأساسية من مياه و صرف صحي و كهرباء و طرق و اتصالات و الجراجات متعددة الطوابق 3- استصلاح و تجهيز الأراضي و مدها بالمرافق الأساسية التي تجعلها قابلة للاستزراع بشرط ان تكون الأرض مخصصة للزراعة و ان تستخدم طرق الري الحديثة و ليست طريقة الغمر 4- ممارسة كافة أنواع المقاولات بما في ذلك اعمال المقاولات العقارية ومقاولات الاعمال البحرية وانشاء وتجهيز 5- إدارة القري السياحية والإسكان السياحي علاوة علي الوحدات المكملية و 6- استيراد وتصدير في حدود غرض الشركة دون الاتجار و 7- انتاج المنتجات الخرسانية والخرسانة الجاهزة وبيع الخرسانة الجاهزة و علي الشركة الحصول علي التراخيص اللازمة لممارسة هذه الأنشطة	الشركة العربية للتنمية العقارية ش.م.م.
أ- امداد المنطقة بالكامل بمرافق البنية الأساسية (مياه - كهرباء - صرف صحي - طرق - ...) ب- إقامة فندق راند بمستوي 4 نجوم بطاقة إيوائية 200 غرفة ج- لا تزيد الطاقة الاستيعابية للمشروع عن 2680 غرفة فندقية بالإضافة الي 890 وحدة إسكان سياحي علي مساحة بنائية لا تزيد عن 71200 متر مربع و يجوز للشركة القيام بمشروعات اخري او تعديل غرضها في اطار قانون الاستثمار كما يجوز لها ان تساهم او تشارك باي وجه من الوجوه في مشروعات فرعية خارج قانون الاستثمار رقم 8 لسنة 1997 بشرط موافقة الهيئة العامة للاستثمار و المناطق الحرة و بمراعاة احكام القانون رقم 95 لسنة 1992 و علي الشركة الحصول علي كافة التراخيص اللازمة لمباشرة نشاطها.	جولدن كوست للفنادق و القرى السياحية و المشروعات الترفيهية ش.م.م.
1- اعداد الدراسات و التقييم و التدريب و تقديم الاستشارات الهندسية 2- انشاء و إقامة و إدارة و الاشراف علي الفنادق و القرى و المنتجعات السياحية بكافة أنواعها (ما عدا العائمة) مع مراعاة القرار الوزاري رقم 332 لسنة 2005 بتعديل القرار الوزاري رقم 273 لسنة 2003 في شأن شروط و إجراءات ترخيص شركات الإدارة الفندقية 3- انشاء و إقامة و إدارة و الاشراف علي مشروعات الإسكان الفاخر و المتوسط 4- انشاء و إقامة و إدارة و الاشراف علي الأسواق التجارية المتكاملة (المولات) و المقاولات المتكاملة و الإدارة و الاشراف علي تنفيذ المشروعات المختلفة و علي الشركة الحصول علي كافة التراخيص اللازمة لمباشرة النشاط	سيتي ستارز لتطوير المشروعات العقارية و السياحية ش.م.م.





- لم يتم تعديل حقوق الملكية خلال العام سواء للشركة او شركاتها التابعة .
- 8 القيمة الحالية للأصول - إذا كانت القيمة الدفترية مختلفة اختلافاً كبيراً عن السوق الحالية.
- من المتوقع اجراء تقييم لأصول الشركة خلال عام 2026.
- نسبة حجم الاعمال و الربح موزعة على مختلف النشاطات الرئيسية للشركة.

النشاط	حجم الاعمال - دولار امركي	نسبة حجم الأعمال
إيرادات من الاستثمار العقاري	53,698,971	%59.44
إيرادات من الفنادق	34,047,127	%37.70
إيرادات من الجراجات	1,326,123	%1.47
إيرادات استثمار في أوراق مالية	309,396	%0.34
إيرادات اخرى	952,856	%1.05
الاجمالي	90,334,473	%100

- 1 حجم التصدير .
- لا توجد عمليات تصدير خلال العام
- 2 بيان بالتبرعات.
- 3 بلغ اجمالي التبرعات والإعانات المدفوعة من الشركة للغير خلال العام ما يقارب 980 دولار امركي.
- بيان الاسهم والسندات التي تم اصدارها خلال السنة.
- لا توجد أوراق مالية مصدرة خلال العام.

• ملحوظة : لا توجد عقود معاوضة خلال عام 2025.

ختم الشركة

العضو المنتدب للشئون المالية والأدارية



الاسم: محمد فؤاد ابو اليزيد

التوقيع: