



مدينة مصر
Madinet Masr
تأسست ١٩٥٩

تقرير مجلس الإدارة

عن السنة المالية المنتهية
في 2025/12/31

المحتويات

٣	نبذة تاريخية عن الشركة.....
٥	نشاط الشركة.....
٥	أولاً: أنشطة تطوير المشروعات.....
١٣	ثانياً : الوحدات السكنية والتجارية والإدارية الجاري تنفيذها.....
١٥	عرض تفصيلي لأوجه نشاط الشركة والنتائج المحققة خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١.....
١٥	أولاً: الأعمال المنفذة في مشروعات التطوير (مرافق وإنشاءات).....
١٥	ثانياً: صافي إيرادات المبيعات المحققة والمبيعات التعاقدية.....
١٦	ثالثاً: إيرادات النشاط.....
١٦	رابعاً: إجمالي الإيرادات.....
١٦	خامساً: التكاليف والمصروفات.....
١٦	سادساً: مؤشرات الربحية.....
١٧	سابعاً: أوراق القبض.....
١٧	ثامناً: عملاء تعاقدات غير مسلمة.....
١٨	تاسعاً: الأرصدة النقدية.....
١٨	عاشراً: الاستثمارات المالية.....
١٩	حادي عشر: تكلفة العمالة والأجور.....
٢٠	قائمة التوزيعات المقترحة للأرباح عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١.....
٢٢	نموذج تقرير مجلس الإدارة السنوي المرفق بالقوائم المالية.....
٢٦	مرفق رقم (١) بيان تفصيلي بموقف تنفيذ مشروعات التطوير العقاري.....
٢٧	مرفق رقم (٢) بيان الأعمال المنفذة في مشروعات التطوير العقاري.....
٢٨	مرفق رقم (٣) بيان بإيرادات المبيعات المحققة.....
٢٩	مرفق رقم (٤) بيان بإجمالي الإيرادات المحققة.....
٣٠	مرفق رقم (٥) بيان التكاليف والمصروفات.....

يتشرف مجلس إدارة الشركة بتقديم التقرير السنوي المعد عن نشاط الشركة ونتائج الأعمال والإنجازات التي تحققت خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١ ويتضمن هذا التقرير ملخصاً وافياً عن جميع أنشطة الشركة والقوائم المالية طبقاً لأحكام القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وأحكام المادة (٥٥) من النظام الأساسي للشركة.

وكذا مرفق نموذج تقرير مجلس الإدارة السنوي المعد وفقاً لأحكام المادة (٤٠) من قواعد قيد الأوراق المالية بالبورصة المصرية بدءاً من صفحة (٢٢).

وفيما يلي نبذة تاريخية عن الشركة:

تأسيس الشركة

- تأسست الشركة في عام ١٩٥٩ كمؤسسة عامة مملوكة للدولة بموجب القرار الجمهوري رقم (٨١٥)، وتحول الشكل القانوني إلى شركة مساهمة مملوكة للدولة في عام ١٩٦٤، ثم كشركة قطاع أعمال في عام ١٩٩٣.
- تم قيد أسهم الشركة بالبورصة المصرية في ١٩٩٥/٥/٧، وقامت الدولة بطرح ٧٥٪ من أسهم الشركة للبيع من خلال البورصة في مايو ١٩٩٦، وبذلك خرجت الشركة من نطاق تطبيق أحكام قانون قطاع الأعمال العام رقم (٢٠٣) لسنة ١٩٩١ ولائحته التنفيذية، وأصبحت تخضع لأحكام قانون الشركات المساهمة رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية.
- وبتاريخ ١٩٩٦/٦/٣٠ اعتمدت الجمعية العامة غير العادية للشركة النظام الأساسي للشركة طبقاً لأحكام القانون (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية ونشر بصحيفة الشركات بالبنشرة رقم (٤٣) في يناير ١٩٩٧.
- وبتاريخ ١٩٩٦/١٢/٢٣ تم تعديل القيد بالسجل التجاري بالقاهرة وأصبح رقم السجل التجاري (٣٠٠٨٧٤) استثمار القاهرة.
- وبتاريخ ٢ مايو ٢٠٢٣ وافقت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة على تعديل اسم الشركة بالمادة (٢) من النظام الأساسي من "شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير" ليصبح "شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير"، وقد تم التأشير بالتعديل بالسجل التجاري للشركة في ١٣ يونيو ٢٠٢٣.

غرض الشركة

حدد النظام الأساسي للشركة المعتمد من الجمعية العامة غير العادية بجلستها بتاريخ ١٩٩٦/٦/٣٠ غرض الشركة على النحو التالي:

"مزاولة كافة الأنشطة المتعلقة بالتنمية العقارية للأراضي والمباني والمنشآت بما في ذلك الحصول على كافة الأراضي والعقارات وبيعها وتأجيرها وكذا القيام بأعمال تقسيم الأراضي وتزويدها بكافة أنواع المرافق اللازمة للتعمير والمتصلة به وذلك في منطقة مدينة نصر وغيرها من المناطق بمحافظات الجمهورية وشراء وإنشاء واستغلال وتأجير وبيع جميع المباني والأراضي، وللشركة إنشاء وإدارة واستثمار جميع المنشآت السكنية والإدارية والسياحية والترفيهية وكافة المشروعات اللازمة لتحقيق هذه الأغراض وجميع العمليات العقارية والمالية والتجارية والترفيهية المتصلة بهذه الأغراض".

رأس مال الشركة

- حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ خمسة مليار جنيه مصري وحدد رأس المال المصدر بمبلغ اثنان مليار ومائة خمسة وثلاثون مليون جنيه مصري موزعة على اثنان مليار ومائة خمسة وثلاثون مليون سهم قيمة كل سهم جنيهاً مصرياً واحداً وجميعها أسهم نقدية أسمية مدفوعة بالكامل.
- يتمثل هيكل رأس المال في ٢٠٢٥/١٢/٣١ في الآتي:
 - شركة بيج أنفستمنت جروب ليمتد ١٩,٥٧٪
 - الشركة القابضة للتشييد والتعمير ١٤,٩٤٪
 - صندوق التأمين الاجتماعي للعاملين بالقطاع الحكومي ٨,٠٤٪
 - شركة بي أنفستمنتس القابضة ٧,٣٥٪
 - عائلة سلام ٥,٦٤٪
 - شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة ٤,٤٧٪
 - بنك الاستثمار القومي ٣,٦٢٪
 - باقي المساهمين من الأفراد والصناديق والبنوك والشركات وشركات التأمين ٣٢,٣٧٪.
 - أسهم خزينة ٤٪

مجلس الإدارة

- آخر تشكيل لمجلس الإدارة على النحو التالي:

١. السيد المهندس/ محمد حازم عادل فتح الله بركات	رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي)
٢. السيد المهندس/ محمد عبد الله نبيل سلام	الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
٣. السيد المهندس/ محمد مصطفى عبد الرحمن لبن	عضو مجلس الإدارة ممثل الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٤. السيد المهندس/ علاء الدين حسونة محمود سبع	عضو مجلس الإدارة
٥. السيدة الهندسة / مشيرة كمال عبد المقصود المغربي	عضو مجلس الإدارة
٦. السيد المهندس/ أحمد حسين عبد المجيد عمر	عضو مجلس الإدارة
٧. السيد اللواء/ أمير سيد أحمد حسن	عضو مجلس الإدارة
٨. السيد اللواء/ خورشيد عبد الكريم عبد الصمد	عضو مجلس الإدارة
٩. السيد الأستاذ / مصطفى عبد السلام مصطفى الأنور	عضو مجلس الإدارة
١٠. السيدة الأستاذة / منى محمد محمود عثمان	عضو مجلس الإدارة
١١. السيد اللواء / أسامة أنطون عطالله	عضو مجلس الإدارة ممثل صندوق التأمين الاجتماعي

- بتاريخ ١٤ يوليو ٢٠٢٥ تقدم الدكتور/ إسكندر عادل طعمه باستقالته من عضوية مجلس الإدارة، وقرر مجلس الإدارة قبول الاستقالة على أن يتم العرض على أول جمعية عامة تالية.
- تم عقد عدد (٥) اجتماعات لمجلس الإدارة خلال العام المالي ٢٠٢٥، وكذا عقد عدد (١١) اجتماع للجنة المراجعة، وعدد (٧) اجتماعات للجنة الإثابة والتحفيز، وعدد (٦) اجتماعات للجنة الاستثمار والتمويل، وعدد (١) اجتماع للجنة الاستراتيجية.

نشاط الشركة

أولاً: أنشطة تطوير المشروعات (١) تنمية وتعمير منطقة تاج سيتي: الإعتمادات

- بتاريخ ١٩٩٥/٧/٨ صدر قرار السيد/ محافظ القاهرة رقم ٢١٢ لسنة ١٩٩٥ بإعتماد مشروع التخطيط التفصيلي لمشروع تاج سيتي بطريق السويس بمساحة ٨٦٦ فدان غرب الطريق الدائري للقاهرة الكبرى ونشر بالوقائع المصرية بالعدد رقم ١٩٢ بتاريخ ١٩٩٥/٨/٢٧، ويتيح هذا التخطيط المعتمد مخزون استراتيجي للشركة من الأراضي تبلغ مساحتها الإجمالية ٣,٦ مليون متر مربع لجميع الأغراض المختلفة (السكنية، الإدارية، الخدمية، الترفيهية وغيرها).
- صدر قرار السيد/ محافظ القاهرة رقم ٥٢٧ لسنة ١٩٩٨ بإعتماد تعديل التخطيط التفصيلي لتاج سيتي بمساحة ٩٢٣ فدان ونشر بالوقائع المصرية بالعدد رقم ٢٢٦ بتاريخ ١٩٩٨/١٠/٥.
- تم اعتماد وتقسيم وتجزئة بلوك (١٦) بتاريخ ١٩٩٧/٧/٣ والمجاورة (هـ) بتاريخ ٢٠٠٠/٦/٣.
- صدر قرار السيد/ محافظ القاهرة رقم ٢٥٧٦ لسنة ٢٠١٨، بإعتماد تعديل التخطيط التفصيلي بتقسيم المجاورة (د) بتاج سيتي.
- تم الحصول على موافقة شركة نقل الكهرباء لنقل الخطوط الهوائية في حرم طريق السويس مما سوف يمكن الشركة من الاستفادة من ٩٥٠٠٠م أرض كانت للخطوط الكهربائية وتم توقيع اتفاق مع الهيئة الهندسية للقوات المسلحة عن تنفيذ أعمال دفن الكابلات بتكلفة ٦٠٠ مليون جنيه مصري، وتم تنفيذ الأعمال خلال عام ٢٠١٩.
- تم توقيع بروتوكول تعاون مع وزارة الدفاع، والهيئة العامة للطرق والكباري، وهيئة التخطيط العمراني، ومحافظة القاهرة بشأن المخطط الاستراتيجي لتطوير شرق القاهرة، بما في ذلك شبكة الطرق والكباري التي تخدم مشروع تاج سيتي، ويبلغ نصيب الشركة في تكلفة التطوير ١٧٠ مليون جنيه.
- تم توقيع بروتوكول تعاون مع وزارة الدفاع الهيئة الهندسية للقوات المسلحة (إدارة المهندسين العسكريين) لإنشاء امتداد محور شينزو أبى بطول ٣ كم شامل إنشاء كوبري أعلى الطريق الدائري على امتداد محور شينزو أبى داخل أرض مشروع تاج سيتي لربط أراضي الشركة بالقاهرة الجديدة بما ينعكس إيجابيا على قيمة أراضي المشروع وذلك بتكلفة إجمالية قيمتها ١٠٢٣ مليون جنيه مصري شاملة الفوائد.
- تم التعاقد لتعديل المخطط العام للمجاورات (A,B,F,OM) عن طريق المكتب الإنجليزي BENOY.
- تم الحصول على قرار بخصوص تقسيم مجاورة ب ٤ شاليا ضمن مشروع تاج سيتي برقم ٢٠٢١/١٧ الصادر من الهيئة الهندسية للقوات المسلحة فرع التخطيط العمراني.
- جاري تنفيذ أعمال البوابات ٨-٩ بمشروع تاج سيتي مقابل شركة سمارت سوليوشن للمقاولات بقيمه اجمالية ١٢ مليون جنيه مصري.
- جاري تنفيذ أعمال بوابات ١٠-١١ بمشروع تاج سيتي مقابل شركة بداية ٢٠٠٠ بقيمه اجمالية ٣٧ مليون جنيه مصري.
- جاري تنفيذ أعمال شبكات الخارجية الرئيسية ومحطة تخفيض الضغط لتوصيل الغاز الطبيعي لتاج سيتي شركة تاون جاس بقيمة تقديرية قدرها ١٢٣ مليون جنيه مصري.
- جاري تنفيذ أعمال خط التغذية والصرف الرئيسي بمشروع تاج سيتي مقابل شركة كونكريت للمقاولات بقيمه اجمالية ١٨ مليون جنيه.
- جاري تنفيذ أعمال اللاند سكيب بالطرق الرئيسية طريق ٣١-٤٧ والبوابة الفرعية بلوك ٢٠-٢١-٢١ بمشروع تاج سيتي مقابل شركة خاطر سبورتنس بقيمه اجمالية قدرها ٨٤ مليون جنيه مصري.
- جاري تنفيذ أعمال رفع كفاءه محطة المرافق المؤقتة بمنطقة تجد بتاج سيتي مقابل شركة سمارت سوليوشن للمقاولات بقيمه اجمالية ٢ مليون جنيه مصري.
- تم الانتهاء من توريد وتركيب كرفان ٢م١٩٥ لقطاع المشروعات بتاج سيتي مقابل شركة الماسة للكرفانات والمباني الجاهزة بقيمه تعاقدية قدرها ٢ مليون جنيه مصري.
- تم الانتهاء من توريد وتركيب فرش الاثاث لخيمة المبيعات الجديدة بتاج سيتي مقابل شركة موبيك للصناعات المتكاملة بقيمه قدرها ٦ مليون جنيه مصري.
- جاري تنفيذ أعمال الطريق الداعم لمشروع شاليا وكيندا بتاج سيتي مقابل شركة الشرق للمقاولات (اوتاك) بقيمه تعاقدية قدرها ٦ مليون جنيه.
- جاري تنفيذ أعمال البنية التحتية الرئيسية مياه الشرب والري والصرف الصحي وصرف الامطار وشبكات الكهرباء وأعمال الربط على المرحلة الاولى القائمة بإضافة الي أعمال الانشاءات لعدد ٣ مباني موزعات كهربائية شاملة توريد وتركيب الموزعات الكهربائية بتاج سيتي مقابل شركة العربية للصناعة والتجارة (زكي السويدي) بقيمه تعاقدية قدرها ٢٨٩ مليون جنيه مصري.
- تم توريد وتركيب كرفان سابق التصنيع لمكاتب التسليمات في مشروع تاج سيتي مقابل شركة الفارس للكرفانات بقيمه تعاقدية قدرها ٢مليون جنيه مصري.
- أعمال تنفيذ اعاده تأهيل خيمة المبيعات بتاج سيتي مقابل شركة سوفيبن للإنشاءات بقيمه تعاقدية قدرها ١٢ مليون جنيه مصري.
- تم الانتهاء من توريد وتركيب مبني مكيف سابق التجهيز خاص بقسم المالية لدعم قسم المبيعات مقابل شركة الفارس للكرفانات الجاهزة بقيمه تعاقدية قدرها ٢ مليون جنيه مصري.
- تم استخراج عدد ٥٦ ترخيص لكلا من موزعات الكهربائية ومجاورة ب ٣ ونموذج D من قطعة ٣٠ الي ٦٠ والبوابات الرئيسية أرقام ١١، ١٩، ١٨، ٨، ب مشروع تاج سيتي.

- جرى تنفيذ أعمال توسعات خزانات المياه والري بتكلفة إجمالية بلغت حوالي ٢٦٤ مليون جنيه مصري.
- كما تم التعاقد مع شركة أوتيس لتوريد احتياجات الشركة خلال الثلاثة سنوات القادمة من المصاعد (عمرات سكنية) حسب حاجة كل مشروع وفقا لأولويات تسليم الوحدات للعملاء وإتاحة المواقع للتنفيذ كما بالجدول الآتي:

المنطقة	عدد المصاعد المطلوبة	التكلفة بالجنيه المصري
كيندا - تاج سيتي	٦٩	٤٩,٥٥٦,٧٧٢
تاج سيتي	٣٢٦	٢٧١,٤٨١,٦٢٤
سراي	١٦٧	١٣٠,٣١٩,٦٢٤
زهو أسبوت	٣٧	٣٠,١٤٦,٤١٦
الإجمالي	٥٩٩	٤٨١,٥٠٤,٤٣٦

وقد بلغ تكلفة المنفذ الفعلي من هذا العقد حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٣٢٩ مليون جنيه مصري.

(١-١) مشروع تاج سلطان

أعمال الإنشاءات

- تم الانتهاء من تنفيذ معظم أعمال الإنشاءات في مشروع تاج سلطان لعدد ٢٤٤٧ وحدة مكونة من (شقق – فيلات مستقلة – توين فيلا) لتصبح القيمة الختامية للأعمال الإنشائية بالمشروع إجمالي ١,٩٦ مليار جنيه مصري، وقد تم تسليم عدد ٢٢٩٤ وحدة للعملاء حتى نهاية عام ٢٠٢٥، وجرى تسليم باقي الوحدات للعملاء.
- تم الانتهاء من تنفيذ النادي الاجتماعي بتاج سلطان والملاعب الخاصة به وجرى تنفيذ أعمال اللاند سكيب المحيطة بمنطقة النادي.

المرافق الداخلية والبنية التحتية

- تم الانتهاء من أعمال الطرق الداخلية وأعمال الشبكات (الري- الصرف- الكهرباء- المياه- الاتصالات) بتكلفة استثمارية حوالي ٢٥٤ مليون جنيه.
- جاري الانتهاء من أعمال التسويات والمرافق الداخلية وأعمال الشبكات (الري- الصرف- الكهرباء- المياه- الاتصالات) لبلوك ٢٠ وبلوك ٢١ "تاج جاردنز" خلال عام ٢٠٢٥ بتكلفة استثمارية حوالي ١٦٢ مليون جنيه.
- تم استلام أعمال إنشاء المسجد الخاص بكمبوند تاج سلطان بتكلفة حوالي ١٥ مليون جنيه وتم تسليمه لوزارة الأوقاف.
- تم الانتهاء من تنفيذ الأعمال الاعتيادية لمباني البوابات بالسور حول تاج سلطان وتوريد وتركيب كاميرات المراقبة والحواجز الأمنية للبوابات بقيمة إجمالية حوالي ٢٠ مليون جنيه.
- تم اسناد أعمال اللاند سكيب بلوك ٢٠، ٢١ تاج سلطان مقولة شركة المراد للمقاولات بقيمة إجمالية ٦٠ مليون جنيه مصري.

(٢-١) مشروع تاج سيتي بارك ريزيدنس

أعمال الإنشاءات

- تم التنفيذ والاستلام الابتدائي لأعمال الإنشاءات لعدد ١٥١٩ وحدة سكنية وجرى الانتهاء من تقديم المستخلصات النهائية بقيمة إجمالية تقريبة ١,٨ مليار جنيه مصري.
- كما جاري العمل في تنفيذ إنشاءات النادي الاجتماعي بقيمة تعاقدية حوالي ٨٢ مليون جنيه خلال عام ٢٠٢٥ مقولة شركة ليدز فت أوت لإدارة المشروعات وجرى توريد وتركيب مصعد المبني الاجتماعي شركة ال جي بتكلفة إجمالية بلغت ٣ مليون جنيه، ومن المخطط دخوله التشغيل في الربع الأول من عام ٢٠٢٦.
- وقد تم تسليم عدد ١٤٩٩ وحدة للعملاء حتى نهاية عام ٢٠٢٥، وجرى تسليم باقي الوحدات للعملاء.

أعمال المرافق والبنية التحتية

- تم الانتهاء من تنفيذ أعمال المرافق والبنية التحتية للمشروع بإجمالي تكلفة استثمارية حوالي ٢٨٤ مليون جنيه.

أعمال اللاند سكيب

- تم الانتهاء من تنفيذ أعمال اللاند سكيب بمشروع بارك ريزيدنس بإجمالي تكلفة استثمارية حوالي ٢٣٢ مليون جنيه.

أعمال التسويات

- تم الانتهاء من أعمال التسويات المشروع بارك ريزيدنس للمرحلتين الأولى والثانية بقيمة تعاقدية ١١٩ مليون جنيه مصري.

(٣-١) مشروع شاليا وليك بارك Zone B

الخدمات الاستشارية

- تم اعتماد الفكرة الابتدائية Concept Design للمخطط التفصيلي وتعديلاته في مشروع شاليا Zone B والذي أعده المكتب الاستشاري الإنجليزي BENOY.



مدينة مصر Madinet Masr تأسست ١٩٥٩

- تم عمل معظم النماذج السكنية لمشروع شاليا من قبل قطاع الاشراف على التصميم- القسم المعماري والرخص والطرح، وأعمال النادي الاجتماعي والدراسات الخاصة بمسالك الهروب والحماية العامة للنادي الاجتماعي وكذلك أعمال دراسة تقييم الأثر البيئي لمشروع شاليا.

أعمال الإنشاءات شاليا وليك بارك

- تم التنفيذ والاستلام الابتدائي لأعمال الإنشاءات لعدد ١٧٨٣ وحدة سكنية وجاري الانتهاء من تقديم المستخلصات النهائية بقيمة إجمالية بلغت حوالي ٢,٦ مليار جنيه مصري.
- كما جاري تنفيذ أعمال إنشاءات النادي الاجتماعي بمنطقة شاليا بتكلفة تعاقدية بلغت حوالي ٥٣ مليون جنيه مصري.
- تم إسناد أعمال تنفيذ النادي الاجتماعي بمنطقة ليك بارك مقالة شركة افاق للأعمار بقيمة ٤٢ مليون جنيه مصري.
- وقد تم تسليم عدد ١٣٥٧ وحدة للعملاء حتى نهاية ٢٠٢٥، وجاري تسليم باقي الوحدات للعملاء.

أعمال التسويات والبنية التحتية

- تم الانتهاء من تنفيذ شبكات المياه والصرف الري والكهرباء والاتصالات والطرق الداخلية في شاليا وليك بارك بقيمة تعاقدية ٢٨٦ مليون جنيه مصري.
- جاري تنفيذ أعمال اللاند سكيب بالمشروع بقيمة تعاقدية بلغت حوالي ٢٣٨ مليون جنيه مصري.
- تم الانتهاء من أعمال التسويات لكامل المشروع بقيمة تعاقدية بلغت ١٣٥ مليون جنيه مصري.

(٤-١) مشروع Zone A (إداري - تجاري - خدمي)

الخدمات الاستشارية

- تم التعاقد مع المكتب الاستشاري KMA لأعمال التصميمات المعمارية الإدارية Zone A بمساحة ٤٠٠٠ م^٢.
- تم التعاقد مع المكتب الاستشاري Life Lang لأعمال المناظر.
- تم التعاقد مع المكتب الاستشاري KMA لأعمال التصميمات الموقع العام للمجاورة Zone A.
- تم التعاقد مع المكتب الاستشاري ECG لأعمال التصميمات المعمارية الإدارية Zone A.

أعمال التسويات

- تم الانتهاء من أعمال التسويات مرحلة أولى وتوسعة الأنفاق المتقاطعة مع محور شينزو أبى بقيمة تعاقدية حوالي ٤٦ مليون جنيه مصري.
- تم الانتهاء من أعمال التسويات مرحلة ثانية بمناطق (١/أ، ١/ب، ٢/أ) ومنطقة "ج" ومنطقة "طريق ٣١" بقيمة تعاقدية حوالي ٦٣ مليون جنيه مصري.

(٥-١) مشروع تاج فيل

الخدمات الاستشارية

- تم اعتماد الفكرة الابتدائية Concept Design للمخطط التفصيلي بمعرفة مكتب محمد حسين عبد القادر K&A Designs .
- تم عمل النماذج السكنية لمشروع تاج فيلا من قبل قطاع الاشراف على التصميم - قسم التصميم المعماري.

أعمال الإنشاءات

- تم الانتهاء من تنفيذ عدد ٩٨ فيلا مستقلة وعدد ١٢٦ توين فيلا بإجمالي عدد ٢٢٤ فيلا بإجمالي قيمة تعاقدية حوالي ٣٥٥ مليون جنيه مصري.
- كما تم الانتهاء من تشطيب عدد ١٦١ مبني تشطيب خارجي وعدد ٧١ مبني تشطيب داخلي فقط، وجاري استكمال النواقص والملاحظات بإجمالي قيمة تعاقدية ٢٥٦ مليون جنيه مصري.
- وقد تم تسليم عدد ٤٤ فيلا للعملاء حتى نهاية ٢٠٢٥، وجاري تسليم باقي الوحدات للعملاء.
- جاري العمل في تنفيذ إنشاءات المول التجاري بكمبوند تاج فيل بقيمة تعاقدية بلغت حوالي ١٩٤ مليون جنيه مصري.

أعمال التسويات والبنية التحتية

- تم بواسطة شركة مصر للتنمية الهندسية ميدكوم تنفيذ أعمال المرافق والبنية التحتية بإجمالي قيمة تعاقد حوالي ٧٨ مليون جنيه مصري وجاري استكمال النواقص والملاحظات.
- تم الانتهاء من أعمال التسويات لكامل المجاورة بإجمالي قيمة تعاقد حوالي ٥١ مليون جنيه مصري.

(٦-١) مشروع TAJED مجاورة "C" "Show room"

الخدمات الاستشارية

- تم اعتماد الفكرة الابتدائية Concept Design، وجارى مراجعة المخطط التفصيلي المقدم من شركة بيلدمور.

أعمال التسويات والإنشاءات والبنية التحتية

- تم الانتهاء من تنفيذ أعمال التسويات لكامل المجاورة بإجمالي قيمة تعاقد حوالي ٦ مليون جنيه مصري.
- تم الانتهاء من تنفيذ أعمال المباني والكهروميكانيكي لقطعة رقم ٥ "البوليفار" بواسطة شركة ٣٦٥ إيكولوجي بقيمة تعاقدية بلغت ١٦٣ مليون جنيه مصري، بالإضافة إلى التعاقد على توريد وتركيب مصعد المبني من شركة "CHINA" LG Rise سامسونج بتكلفة بلغت حوالي ١,٣٢ مليون جنيه مصري، وتم تسليم المبني للمستأجر شركة B. Tech في يونيو ٢٠٢٤.
- جاري تنفيذ شبكات المياه والصرف الصحي والري والكهرباء والاتصالات والطرق الداخلية بقيمة تعاقدية بلغت حوالي ٣٤ مليون جنيه مصري.
- كما جاري تنفيذ أعمال إنشاءات صالة العرض (٢٠١) بمشروع تاجد "تاج بلازا وبوليفار" بقيمة تعاقدية بلغت ٤٩٧ مليون جنيه، وتم تأجير المبني لشركة كارفور MAF.

(٧-١) مشروع إيلكت

أعمال التسويات والإنشاءات

- تم الانتهاء من تنفيذ أعمال التسويات لكامل المجاورة ف بإجمالي قيمة تعاقدية بلغت حوالي ٤٧ مليون جنيه مصري.
- جاري تنفيذ أعمال إنشاءات المباني لعدد ٢٧٣ فيلا بتكلفة تعاقدية بلغت حوالي ٩٢٧ مليون جنيه مصري، بالإضافة الي إنشاء المرافق.

(٨-١) مشروع كلوب سايد

الخدمات الاستشارية

- جاري الاشراف على تنفيذ إنشاءات المرحلة الأولى من كلوب سايد بقيمة اجمالية ٦٩ مليون جنيه مصري.
- تم الانتهاء من أعمال التصميم والرخص والطرح لمشروع كلوب سايد، وكذلك الانتهاء من أعمال تصميم مباني النادي الاجتماعي.
- تم اسناد الاشراف على اعمال تنسيق الموقع العام واعمال الدراسات الخاصة بمسالك الهروب والحماية العامة.
- قام قطاع التصميم بالشركة بإعداد وتصميم رسومات التنفيذ والرخص والطرح الخاصة بالبنية التحتية.

أعمال الإنشاءات والتسويات والبنية التحتية

- جاري تنفيذ أعمال التسويات وحفر قطع المرحلة الأولى والثانية بقيمة إجمالية بلغت ١٠٥ مليون جنيه مصري.
- تم اسناد اعمال المرحلة الأولى من المباني السكنية والبدروم والبنية التحتية لعدد ٤٠ عمارة بالمجاورة ف٣ بقيمة إجمالية بلغت ٣,٣ مليار جنيه مصري.

(٩-١) مشروع أورجامي

الخدمات الاستشارية

- قام قطاع التصميم بالشركة بإعداد وتصميم رسومات التنفيذ والرخص والطرح الخاصة بالمرحلة الأولى من مشروع أورجامي لكلا من أعمال الإنشاءات والبنية التحتية.
- تم إسناد أعمال الدراسات المرورية المرحلة الاولى من مشروع أورجامي.

أعمال التسويات

- جاري تنفيذ أعمال التسويات وحفر قطع المرحلة الأولى والثانية والثالثة مشروع أورجامي بقيمة إجمالية بلغت ٢١٥ مليون جنيه مصري.

(١٠-١) أعمال المقر الإداري الجديد لشركة مدينة مصر

أعمال الإنشاءات والبنية التحتية

- جاري تنفيذ شبكات وأنظمة تكنولوجيا المعلومات والأمان والاتصالات بالمقر الإداري بقيمة تعاقدية بلغت حوالي ٣٩ مليون جنيه.
- جاري تنفيذ إنشاء المبني الجديد لشركة مدينة مصر بمشروع تاج سيتي بقيمة تعاقدية بلغت حوالي ٣٥٩ مليون جنيه.
- جاري تنفيذ أعمال الفرش والأثاث والتشطيبات الداخلية والخارجية وأعمال الانارة ومستلزمات البوفيه بتكلفة إجمالية بلغت حوالي ٥٣ مليون جنيه.
- تم الانتهاء من أعمال توريد وتركيب خلايا الطاقة الشمسية للمبني الإداري الجديد بقيمة إجمالية بلغت ١٠ مليون جنيه مصري.
- تم الانتهاء من أعمال توريد وتركيب أنظمة التيار الكهربائي الخفيف وكذلك الأنظمة الصوتية والمرئية بقيمة إجمالية بلغت ٢٤ مليون جنيه مصري.
- تم الانتهاء من تنفيذ أعمال السور المؤقت حول المبني الجديد بقيمة ٥ مليون جنيه مصري.

- تم الانتهاء من تنفيذ البنية التحتية المحيطة بالمقر الجديد والمدرسة بقيمة إجمالية ٣٩ مليون جنيه مصري.
- تم الانتهاء من تنفيذ أعمال اللاند سكيب حول المقر الجديد والمدرسة بمجاورة بقيمة إجمالية ١٥ مليون جنيه مصري.

(٢) تنمية وتعمير منطقة سراي الكيلو ٤٥ (القاهرة - السويس)

الاعتمادات

- بتاريخ ٢٠١٨/٥/١١ صدر القرار الوزاري من هيئة المجتمعات والتنمية العمرانية رقم ٤١١ لسنة ٢٠١٨ باعتماد مشروع التخطيط التفصيلي لسراي (ك ٤٥) طريق السويس بمساحة ١٣١٢ فدان، ويتيح هذا التخطيط المعتمد مخزون استراتيجي للشركة من الأراضي تبلغ مساحتها ٥,٥ مليون متر مربع لجميع الأغراض المختلفة (السكنية، الإدارية، الخدمية، الترفيهية وغيرها).

الخدمات الاستشارية لمشروع سراي

- تم الانتهاء من الأعمال الاستشارية لتعديل المخطط العام للمشروع والمخططات التفصيلية لسراي ١، سراي ٢، وتصميمات شبكات المرافق الرئيسية للمشروع بإجمالي تكلفة استثمارية حوالي ٨ مليون جنيه مصري.

أعمال المرافق لمشروع سراي

- تم التعاقد مع الهيئة الهندسية للقوات المسلحة بقيمة ٩٥ مليون جنيه لأعمال تطوير محاور طريق السويس.
- الانتهاء من أعمال تنفيذ عديات أسفل طريق الأمل بتكلفة حوالي ٣ مليون جنيه مصري.
- الانتهاء من أعمال ضم خطوط الضغط العالي المارة بمشروع سراي بتكلفة استثمارية حوالي ١٢٠ مليون جنيه مصري.
- تمت الموافقة علي اعتماد تكلفة الأعمال الإضافية بين شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير والهيئة الهندسية للقوات المسلحة (إدارة المياه) لمشروع تصميم وتنفيذ خط المياه المغذي لمشروع سراي بتاريخ ٢٠١٧/١١/٢٣ ليصبح الإجمالي ١٢٠ مليون جنيه.
- الانتهاء من تنفيذ محطة كابلات ٢٢٠ ك ف المصدر الرئيسي المغذي للكهرباء بإجمالي تكلفة استثمارية حوالي ٣٢٨ مليون جنيه مصري.
- تم الانتهاء من تنفيذ أعمال تسويات ورصف الطريق الغربي والقبلي بمشروع سراي بإجمالي تكلفة حوالي ١٦,٤ مليون جنيه مصري.
- تم إسناد أعمال المرافق الرئيسية اللازمة لخدمة المجاورات سراي ١، سراي ٢، كابيتال جاردنز بقيمة إجمالية ٢٦٥ مليون جنيه.
- تم الانتهاء من تنفيذ أعمال تجهيز مكاتب إدارية لقطاع المشروعات بالشركة والاستشاريين الخارجيين بإجمالي تكلفة استثمارية حوالي ٢٧ مليون جنيه مصري.
- جاري تنفيذ أعمال المرافق والبنية التحتية الرئيسية بالمرحلة الثانية وأعمال ٨ مباني موزعات بتكلفة تعاقدية بلغت حوالي ٥٦٨ مليون جنيه مصري.
- جاري تنفيذ أعمال الاسوار المتبقية في سراي مقاول شركة ايرونيكا بقيمة تعاقدية بلغت ٥ مليون جنيه مصري.
- تم إسناد أعمال تنفيذ عدد ٢ بوابة مشروع سراي مقاول شركة بريكون للإنشاءات بقيمة تعاقدية بلغت ١٤ مليون جنيه.
- جاري تنفيذ أعمال التغذية المؤقتة لمحطة الوقود توتال مشروع سراي بقيمة تعاقدية قدرها ١,٣ مليون جنيه مصري.
- جاري تنفيذ أعمال توريد وتركيب عدد ٢ مولد كهربائي قدره ٥٠٠ ك.ف.أ مشروع سراي بقيمة تعاقدية ٩ مليون جنيه.
- جاري تنفيذ أعمال توريد وتركيب كرفان بمشروع سراي بقيمة تعاقدية بلغت ١٣ مليون جنيه مصري.
- جاري تنفيذ الأعمال التكميلية لمكاتب المشروعات بمشروع سراي بقيمة تعاقدية بلغت ٧ مليون جنيه مصري.
- تم إسناد أعمال تنفيذ بوابات ١-٢-٣ مشروع سراي بقيمة تعاقدية بلغت ٢٧ مليون جنيه مصري.
- تم إسناد أعمال تنفيذ المسجد المؤقت في مشروع سراي بقيمة تعاقدية بلغت ٢ مليون جنيه مصري.
- تم إسناد أعمال تنفيذ اللاند سكيب المرحلة الأولى للطرق الرئيسية بمشروع سراي بقيمة إجمالية ١٢٥ مليون جنيه مصري.

(١-٢) مشروع سراي ١ تافال

الخدمات الاستشارية

- تم تنفيذ أعمال استشارات التخطيط والتصميم والإشراف وإدارة المشروع بتكلفة استثمارية حوالي ٦٦ مليون جنيه.

أعمال الإنشاءات

- تم التنفيذ والانتهاء من أعمال الإنشاءات لعدد ٢٢٥ مبنى بإجمالي تكلفة استثمارية حوالي ١,١٣ مليار جنيه مصري بإجمالي عدد وحدات ١٢٠٦ وحدة.
- جاري تنفيذ إنشاءات النادي الاجتماعي بقيمة تعاقدية بلغت حوالي ٦٨ مليون جنيه مصري.
- تم تسليم عدد ١١٦٧ وحدة للعملاء حتى نهاية عام ٢٠٢٥، وجاري تسليم باقي الوحدات للعملاء.

أعمال المرافق

- تم الانتهاء من تنفيذ المرافق والبنية التحتية بإجمالي تكلفة استثمارية حوالي ٢٣٠ مليون جنيه مصري.



مدينة مصر Madinet Masr تأسست ١٩٥٩

- تم الانتهاء من تنفيذ أعمال توريد وتركيب معدات الجهد المنخفض والمتوسط لشبكات مشروع تافال سراي ١ بإجمالي تكلفة استثمارية حوالي ٢٦ مليون جنيه مصري.
 - تم الانتهاء من تنفيذ أعمال توريد وتركيب شبكات الألياف الضوئية مشروع تافال سراي ١ بإجمالي تكلفة حوالي ١٤ مليون جنيه مصري.
 - تم إسناد أعمال تنفيذ خزان مكافحة الحريق وغرفة مضخات لمبنى النادي الاجتماعي بقيمة إجمالية ١٤ مليون جنيه مصري.
 - جاري تنفيذ أعمال توصيل الغاز الطبيعي لحمام السباحة وكذلك تنفيذ إنشاءات ملعب البادل بمشروع تافال سراي.
- أعمال اللاند سكيب**
- تم الانتهاء من تنفيذ أعمال اللاند سكيب والأشرف عليها بتكلفة استثمارية حوالي ٨٢ مليون جنيه مصري.

(٢-٢) مشروع سراي ٢ كرونز

الخدمات الاستشارية

- تم تنفيذ أعمال استشارات التخطيط والتصميم والأشرف وإدارة المشروع بتكلفة استثمارية حوالي ٥١ مليون جنيه مصري.

أعمال الإنشاءات

- تم التنفيذ والاستلام الابتدائي لأعمال الإنشاءات بالمرحلة الأولى لعدد ٣٠٨ مبنى بإجمالي تكلفة استثمارية حوالي ١,٥ مليار جنيه مصري بإجمالي عدد وحدات ٢٠٤١ وحدة.
- وقد تم تسليم عدد ١٩٦٤ وحدة من المرحلة الأولى للملاء حتى نهاية عام ٢٠٢٥، وجاري تسليم باقي الوحدات للملاء.
- جاري العمل في تنفيذ أعمال إنشاءات المرحلة الثانية لعدد ٣٣٠ مبنى بإجمالي تكلفة استثمارية تعاقدية بلغت حوالي ٣,١ مليار جنيه مصري بإجمالي عدد ١٦٠٩ وحدة سكنية.
- تم إسناد أعمال تنفيذ النادي الاجتماعي بقيمة تعاقدية إجمالية بلغت ١١٠ مليون جنيه مصري.

أعمال المرافق والبنية التحتية

- جاري تنفيذ أعمال المرافق والبنية التحتية بإجمالي تكلفة استثمارية حوالي ٢٢٩ مليون جنيه مصري.
- جاري تنفيذ أعمال توريد وتركيب معدات الجهد المنخفض والمتوسط لشبكات مشروع كرونز سراي ٢ بإجمالي تكلفة حوالي ٦٩ مليون جنيه مصري.
- جاري تنفيذ أعمال توريد وتركيب شبكات الألياف الضوئية مشروع كرونز سراي ٢ بإجمالي تكلفة حوالي ٢٠ مليون جنيه مصري.
- جاري التنفيذ مع شركة أسيك للتحكم الآلي لأعمال المرافق والبنية التحتية للمرحلة الثانية من المشروع بتكلفة تعاقدية حوالي ١٩٩ مليون جنيه مصري.

أعمال اللاند سكيب والتسويات

- جاري تنفيذ أعمال اللاند سكيب والأشرف عليها بتكلفة استثمارية حوالي ٦٢,٥ مليون جنيه مصري.
- تم الانتهاء من تنفيذ أعمال التسويات بإجمالي تكلفة حوالي ٢١ مليون جنيه مصري.
- تم إسناد أعمال السلاسل الحديدية للمشروع بقيمة تعاقدية بلغت ١٥ مليون جنيه مصري.

(٣-٢) مشروع سراي ٣ كافانا

الخدمات الاستشارية

- تم التعاقد مع المكاتب الاستشارية المتخصصة لتنفيذ أعمال التخطيط العام واللاند سكيب والتصميمات المعمارية وتصميم شبكات المرافق.
- قام قطاع التصميم بالشركة بإعداد وتصميم رسومات التنفيذ والرخص والطرح لمباني النادي الاجتماعي ولبوابات مشروع كافانا سراي.

أعمال الإنشاءات

- جاري نهو تنفيذ أعمال المباني والإنشاءات لعدد ٢٢٥ مبنى لعدد ٣٥٤ فيلا بإجمالي قيمة تعاقدية بلغت حوالي ٨٢٧ مليون جنيه.
- وقد تم تسليم عدد ٩ فيلات للملاء حتى نهاية عام ٢٠٢٥، وجاري تسليم باقي الوحدات للملاء.
- تم إسناد أعمال النادي الاجتماعي بمشروع كافانا بقيمة إجمالية بلغت ٥٦ مليون جنيه مصري.

أعمال المرافق والبنية التحتية واللاند سكيب

- جاري نهو تنفيذ أعمال المرافق والبنية التحتية بإجمالي قيمة تعاقد حوالي ٩٢ مليون جنيه مصري لشركة أسيك للتحكم الآلي.
- جاري الانتهاء من تنفيذ الأسوار حول مشروع كافانا بقيمة إجمالية بلغت ٤٤ مليون جنيه مصري.
- كما جاري العمل أيضا في تنفيذ أعمال اللاند سكيب بالمنطقة المحيطة بالبحيرة الصناعية "اللاجون" داخل الكموند بتكلفة تعاقدية بلغت حوالي ٤٣ مليون جنيه مصري، ذلك بالإضافة إلى أعمال تنفيذ البحيرة الصناعية اللاجون بتكلفة تعاقدية بلغت حوالي ٧٤ مليون جنيه.
- جاري استكمال أعمال اللاند سكيب في باقي مشروع كافانا بقيمة إجمالية بلغت ٢٣٦ مليون جنيه مصري.

(٢-٤) مشروع سراي مجاورة س، ر Mansions

الخدمات الاستشارية

- تم التعاقد مع المكاتب الاستشارية المتخصصة لتنفيذ أعمال التخطيط العام وكتالوج المبيعات وتصميم نموذج فيلا فاميلي هاوس.
- تم اسناد اعمال المخطط التفصيلي لمكتب بلاننج هاوس وكذلك اعمال تنسيق الموقع العام لمكتب سايتس انترناشونال.
- قام قطاع التصميم بالشركة بإعداد وتصميم رسومات التنفيذ والرخص والطرح بأعمال البنية التحتية، كما تم استخراج عدد ٢٣٥ ترخيص نماذج منفصلة.

أعمال التسويات والمرافق والبنية التحتية

- تم الانتهاء من أعمال التسويات للطرق أرقام (٧،٤،١) بإجمالي قيمة تعاقد حوالي ٧ مليون جنيه مصري.
- تم إسناد تنفيذ أعمال المرافق والبنية التحتية بإجمالي قيمة تعاقد حوالي ٥٧ مليون جنيه مصري لشركة تبارك.

(٢-٥) مشروع إيلان سراي

الخدمات الاستشارية

- تم التعاقد مع المكاتب الاستشارية المتخصصة لتنفيذ أعمال التخطيط العام وكتالوج المبيعات وتصميم نموذج عمارات سكنية.
- تم اسناد أعمال تنسيق الموقع العام لمكتب سايتس انترناشونال وكذلك أعمال الاستشارات الهندسية للمباني السكنية لمكتب هورايزون.
- قام قطاع التصميم بالشركة بإعداد وتصميم رسومات التنفيذ والرخص والطرح بأعمال البنية التحتية، كما تم استخراج تراخيص نماذج العمارات السكنية.

أعمال التسويات والمرافق والبنية التحتية

- تم الانتهاء من أعمال التسويات للطرق بإجمالي قيمة تعاقد حوالي ٢٢ مليون جنيه مصري.
- تم إسناد تنفيذ أعمال المرافق والبنية التحتية بإجمالي قيمة تعاقد حوالي ٣٩٩ مليون جنيه مصري لشركة السويدي.

أعمال الإنشاءات

- تم إسناد أعمال المباني والإنشاءات لعدد ٨١ مبني لشركة الشروق للمقاولات العمومية والتوريدات للقطاع العام بقيمة تعاقدية إجمالية بلغت حوالي ٤,٧٧ مليار جنيه مصري.

(٢-٦) مشروع راي سراي

أعمال التسويات والإنشاءات

- تم الانتهاء من أعمال التسويات الخاصة بمنطقة راي بإجمالي قيمة تعاقدية بلغت ٦٥ مليون جنيه مصري.
- تم إسناد عدد ١٢٧ مبني بمنطقة راي لشركة فورورد للمقاولات بإجمالي قيمة تعاقدية بلغت ١,٥٦ مليار جنيه مصري.

(٢-٧) مشروع راي فيوز سراي

أعمال التسويات والإنشاءات

- تم الانتهاء من أعمال التسويات الخاصة بمنطقة راي فيوز بإجمالي قيمة تعاقدية بلغت ٨٦ مليون جنيه مصري.
- تم إسناد عدد ٨٠ مبني بمنطقة راي فيوز لشركة جروب للإنشاءات بإجمالي قيمة تعاقدية بلغت ١,٢ مليار جنيه مصري.

(٢-٨) مشروع راي فاليز سراي

أعمال التسويات والإنشاءات

- تم الانتهاء من أعمال التسويات الخاصة بمنطقة راي فاليز بإجمالي قيمة تعاقدية بلغت ٣ مليون جنيه مصري.
- تم إسناد عدد ١٢٨ مبني بمنطقة راي فاليز لعدد من شركات المقاولات بإجمالي قيمة تعاقدية بلغت ٤٤٤ مليون جنيه مصري.

(٢-٩) مشروع كلوب فيو سراي

الخدمات الاستشارية

- تم إسناد أعمال المخطط العام وتنسيق الموقع مشروع كلوب فيو لمكتب سايتس انترناشونال.

(٢-١٠) مشروع ستريب مول سراي

الخدمات الاستشارية

- تم التعاقد مع المكاتب الاستشارية المتخصصة لتنفيذ أعمال التصميمات المعمارية والمبدئية والتصميمات التفصيلية للمشروع.

أعمال الإنشاءات

- تم نهو تنفيذ مول تجاري بمنطقة هـ مشروع ستريب مول لشركة كونستركشن أند ديزاين بإجمالي قيمة بلغت ١٤٢ مليون جنيه.
- وقد تم تسليم عدد ١٩ محل من إجمالي عدد ٥٣ محل بالمول للعملاء حتى نهاية عام ٢٠٢٥، وجاري تسليم باقي الوحدات للعملاء.

(١١-٢) مشروع كابيتال جاردنز (اتفاقية التطوير بالمشاركة بالم هيلز)

- في عام ٢٠١٥؛ تم توقيع اتفاق تطوير وتنمية بالمشاركة لمشروع سكني وإداري علي جزء من مساحة أرض مشروع سراي مع شركة بالم هيلز للتعمير، حيث أن هذه الشركة متخصصة في تطوير وتنمية المجتمعات والمشروعات العقارية ولديها الكفاءة الفنية والمقدرة والخبرة اللازمة لإدارة التطوير والتنمية، وذلك مقابل نسبة ٣٦٪ لشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير من إجمالي إيرادات المشروع المشترك، حيث بلغت عدد الوحدات المتعاقد عليها من أبريل ٢٠١٥ حتي ديسمبر ٢٠٢٥ عدد (١٥٦٤) وحدة سكنية بقيمة إجمالية ٥,١٤ مليار جنيه مصري بلغت حصة نصيب الشركة (٣٦٪) ١,٨٥ مليار جنيه مصري، كما قامت شركة بالم هيلز بتسليم عدد ١١٢٤ وحدة سكنية مباعة للعملاء حتي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

(٣) مشروع بريميرا

- تم الانتهاء من تنفيذ وبيع وتسليم مشروع بريميرا (بلوك ١٦- حي الواحة) بالكامل لعدد ٣٩٢ وحدة سكنية بتكلفة استثمارية حوالي ٢١٣ مليون جنيه مصري.
- تم تكوين اتحاد الشاغلين بالتجمع السكني بريميرا وتم نقل مسئولية إدارة وتشغيل الخدمات بالتجمع السكني لاتحاد الشاغلين اعتباراً من تاريخ ٢٠٢١/٧/٣١.

(٤) مشروع فيكتوريا جاردنز (٦ أكتوبر)

- تم الانتهاء من تنفيذ عدد ٢٠٣٧ وحدة سكنية نصف تشطيب موزعة على ١٠٧ عمارة بإجمالي تكلفة استثمارية ٣٧٤ مليون جنيه مصري شاملة الإنشاءات والمرافق واللاند سكيب.
- تم البدء في تسليم الوحدات المباعة للعملاء من شهر يوليو ٢٠٢٠، حيث بلغت عدد الوحدات المسلمة حتى ٢٠٢٥/١٢/٣١ عدد ٨٥٧ وحدة سكنية.
- جاري تنفيذ أعمال التشطيبات لعدد ١١٢٣ وحدة بمشروع نصر جاردنز بتكلفة إجمالية بلغت ١٢٣ مليون جنيه.
- جاري تنفيذ أعمال إنشاء المسجد بتكلفة إجمالية بلغت ٧,٣ مليون جنيه.
- جاري تنفيذ أعمال التصميمات والاستشارات الهندسية الخاصة بالمول التجاري ومبنى المدرسة مع مكتب هورايزون.

(٥) تنمية وتعمير أرض بمدينة ناصر غرب أسيوط "مشروع زهو أسيوط"

- طبقاً لموافقة مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم (١٣٤) بتاريخ ٢٢ يناير ٢٠٢٠ تم تخصيص قطعة أرض بمساحة ١٠٤,١٥ فدان للشركة بمدينة ناصر الجديدة (غرب أسيوط) لإقامة تجمع عمراني متكامل، وكذلك موافقة مجلس إدارة الهيئة رقم (١٣٨) بتاريخ ١٤ مايو ٢٠٢٠ على تعديل إليه السداد وذلك بإجمالي مبلغ ٤٩٧,٣ مليون جنيه مصري وبسداد نسبة ١٥٪ ومصروفات إدارية ومجلس الأمناء بإجمالي ٥٦,٣ مليون جنيه مصري على أن يسدد الباقي (٨٥٪) البالغ ٤٤١ مليون جنيه مصري على أقساط بعد فترة سماح لمدة عامان من تاريخ الإخطار.

الخدمات الاستشارية

- تم التعاقد مع المكاتب الاستشارية المتخصصة لتنفيذ أعمال المخطط العام للمشروع وتصميمات النماذج المعمارية والأعمال الجيوفيزيائية بإجمالي تكلفة استثمارية حوالي ١,٨ مليون جنيه مصري، كذلك تم الانتهاء من استخراج تراخيص المباني.

أعمال التسويات والإنشاءات

- تم الانتهاء من تنفيذ أعمال تسويات أرض المشروع بإجمالي قيمة تعاقد حوالي ٨٤ مليون جنيه مصري.
- تم الانتهاء من تنفيذ أعمال تنفيذ تشطيبات مركز المبيعات بإجمالي تكلفة حوالي ٣,٧ مليون جنيه مصري.
- تم تنفيذ أعمال إنشاء سور خرساني وتطوير بوابة الناصر بتكلفة بلغت حوالي ٢٨ مليون جنيه مصري.
- جاري تنفيذ أعمال إنشاءات لعدد ١٩ مبني بتكلفة تعاقدية بلغت حوالي ١٩٨ مليون جنيه مصري.

٦) إقامة وتطوير مشروعات سكنية متكاملة الخدمات بالمشاركة مع مطورين عقاريين

(٦-١) اتفاقية التطوير بالمشاركة مع شركة ميدار بمدينة المستقبل سيتي "مشروع ذا بتر فلاي"

بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٢٤ أبرمت الشركة عقد تطوير بالمشاركة لمشروع سكني متكامل الخدمات على مساحة ٢٣٨ فدان بمدينة المستقبل سيتي مع شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية بنظام المشاركة في الإيرادات. ووفقاً للعقد تم سداد مبلغ ١,٠٧ مليار جنيه مصري لشركة ميدار كدفعة مقدمة من حصتها في إيرادات المشروع يتم تسويتها خصماً من الإيرادات المستقبلية، وتم طرح المرحلة الأولى من المشروع للبيع في أكتوبر ٢٠٢٤.

(٦-٢) اتفاقية التطوير بالمشاركة مع شركة مصر الجديدة بمدينة هليوبوليس الجديدة "مشروع تلالة"

بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٢٤ أبرمت الشركة عقد تطوير بالمشاركة لمشروع سكني متكامل الخدمات على مساحة ٤٩١ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة مع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بنظام المشاركة في الإيرادات. ووفقاً للعقد تم سداد مبلغ ١,١٠ مليار جنيه مصري لشركة مصر الجديدة كدفعة مقدمة من حصتها في إيرادات المشروع يتم تسويتها خصماً من الإيرادات المستقبلية، وتم طرح المرحلة الأولى من المشروع للبيع في أكتوبر عام ٢٠٢٥.

(٦-٣) اتفاقية التطوير بالمشاركة مع شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير بمدينة هليوبوليس الجديدة

بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤ أبرمت الشركة عقد تطوير بالمشاركة لمشروع سكني متكامل الخدمات على مساحة ٤٢ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة مع شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير بنظام المشاركة في الإيرادات. وتم سداد ٥٠٪ من الدفعة المقدمة نقداً بمبلغ ١٠٠ مليون جنيه مصري لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير وباقي الدفعة المقدمة ٥٠٪ البالغة ١٠٠ مليون جنيه مصري واجبة السداد في تاريخ ٢٣ يناير ٢٠٢٦؛ بإجمالي ٢٠٠ مليون جنيه كدفعة مقدمة من حصة شركة زهراء المعادي في إيرادات المشروع يتم تسويتها خصماً من الإيرادات المستقبلية، وجاري الإعداد لطرح المرحلة الأولى من المشروع للبيع في عام ٢٠٢٦.

ثانياً: الوحدات السكنية والتجارية والإدارية الجاري تنفيذها

- تقوم الشركة حالياً بتنفيذ عدة مشروعات سكنية بمستويات متنوعة من الإسكان المتميز وأحد مشروعات الإسكان القومي، وكذا مباني الخدمات اللازمة لخدمة هذه التجمعات السكنية.
- يبلغ إجمالي عدد الوحدات السكنية والإدارية والتجارية التي تم التعاقد على بيعها بالمشروعات الحالية للشركة على النحو التالي:

عدد الوحدات السكنية	المشروع
٢٣٧٣	اسكان متميز (تاج سلطان، تاج جاردنز، بلوك ٢٠)
١٥١٥	اسكان متميز (تاج بارك ريزيدنس)
١٧٧١	اسكان متميز (شاليا وليك بارك)
٢٧٢	اسكان متميز (تاج إيلكت)
٢٠٠١	اسكان متميز (تاج كلوب سايد)
١٧٣١	اسكان متميز (تاج أورجامي)
٨٧٦	اسكان متميز (تاج أورجامي جولف)
١٢٦	اسكان متميز (تاج فيل بالمشاركة)
٨٤٧	اسكان متميز (ذا بتر فلاي بالمشاركة)
٢٧٩	اسكان متميز (تلالة بالمشاركة)
١٢٠٠	اسكان متميز (سراي ١ تافال)
٣٦٢٧	اسكان متميز (سراي ٢ كرونز)
٣٥٢	اسكان متميز (سراي ٣ كافانا)
٤٢١	اسكان متميز (سراي راي)
٣٢٠	اسكان متميز (سراي راي فيوز)



مدينة مصر
Madinet Masr
تأسست ١٩٥٩

١٣٨	اسكان متميز (سراي راي فاليز)
٢٩٢٧	اسكان متميز (سراي ايلان، ايلان طوبة)
٧٠٧	اسكان متميز (سراي شيه ريزينس)
١٥٣٧	اسكان متميز (سراي أس ريزينس)
١٠٦٦	اسكان متميز (سراي كلوب فيوز)
١٠٧٢	اسكان متميز (سراي ألم ترى بارك)
٢٥	مول تجارى (سراي ستريب مول)
٣٢	اسكان متميز (ز هو أسيوط)
٨٥٧	اسكان قومي ٦ أكتوبر (فيكتوريا جاردنز)
٤٩	مول تجاري ٦ أكتوبر (فيكتوريا مول)
٢٦١٢١	بإجمالي عدد وحدات مباعه

ويعرض مرفق رقم (١) بيان تفصيلي بموقف مشروعات التطوير الجاري تنفيذها في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. وفيما يلي بيان إجمالي عدد الوحدات التي تم الانتهاء/جاري إنشائها والوحدات المسلمة بمشروعات الشركة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

المشروع	وحدات تم الانتهاء / جاري إنشائها	وحدات مباعه	وحدات تم تسليمها للعملاء
اسكان متميز (تاج سلطان)	٢٤٠٩	٢٣٧٣	٢٢٩٤
اسكان متميز (تاج بارك ريزينس)	١٥١٩	١٥١٥	١٤٩٩
اسكان متميز (شاليا وليك بارك)	١٧٨٣	١٧٧١	١٣٥٧
اسكان متميز (تاج فيل)	١٢٦	١٢٦	٤٤
اسكان متميز (سراي ١ تافال)	١٢٠٦	١٢٠٠	١١٦٧
اسكان متميز (سراي ٢ كرونز)	٣٦٥٠	٣٦٢٧	١٩٦٤
اسكان متميز (سراي ٣ كافانا)	٣٥٤	٣٥٢	٩
اسكان قومي ٦ أكتوبر (نصر جاردنز)	٢٠٣٧	٨٥٧	٨٥٧
مول تجاري (سراي ستريب مول)	٥٣	٢٥	١٩

وفيما يلي عرض تفصيلي لأوجه نشاط الشركة والنتائج المحققة خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١.

أولاً: الأعمال المنفذة في مشروعات التطوير (مرافق وإنشاءات)

بالآلاف جنيه

٧,٦٢٢,٢٥٨
٦,٣١٤,٨٠٩

بلغت قيمة الأعمال المنفذة في تطوير الأراضي ومباني الإسكان والخدمات خلال العام. مقابل قيمة الأعمال المنفذة عن العام المنتهي في ٢٠٢٤/١٢/٣١ وقدرها

بنسبة زيادة قدرها ٢١٪، وذلك نظراً لاستمرار العمل في تنفيذ أعمال المباني والإنشاءات في مشروعات تاج جاردنز وشاليا وليك بارك وتاج فيل بتاج سيتي وكرونز المرحلة الثانية وكافانا بسراي للوفاء بالتزامات التعاقدية لتسليم الوحدات للعملاء، بالإضافة إلى الدفعات المقدمة المسددة عند إبرام التعاقد على تطوير أراضي بالمشاركة مع مطورين عقاريين في مدينتي المستقبل سيتي وهليوبوليس الجديدة.

ويوضح مرفق (٢) بيان الأعمال المنفذة لتطوير الأراضي والمباني.

ثانياً: صافي إيرادات المبيعات المحققة والمبيعات التعاقدية

- بلغ إجمالي التعاقدات البيعية خلال عام ٢٠٢٥ مبلغ ٤٤,٥ مليار جنيه (٥١,٦ مليار جنيه بالقيمة الاسمية) مقابل قيمة التعاقدات لمبيعات الأراضي والعقارات من العام الماضي مبلغ ٤١,٠ مليار جنيه بنسبة زيادة ٩٪.

بالآلاف جنيه

١٠,٥١٨,٨٧٨
٨,٠٥٨,٧٠١

- حققت الشركة صافي إيرادات مبيعات من الأراضي والعقارات خلال العام. مقابل قيمة صافي إيرادات مبيعات عن العام المنتهي في ٢٠٢٤/١٢/٣١ وقدرها بنسبة زيادة قدرها ٣١٪.

وفيما يلي بيان بقيمة المبيعات المحققة خلال العام مقارنة بالمبيعات خلال العام الماضي:

(القيمة بالآلاف جنيه)

البيان	الفترة من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/١٢/٣١	الفترة من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/١٢/٣١
الأراضي		
■ أراضي سراي "نشاط سكني"	١٥,٥١٢	٢,١١٥
جملة إيرادات مبيعات الأراضي	١٥,٥١٢	٢,١١٥
العقارات		
■ وحدات سكنية	١٠,٩٩٥,١٩١	٨,٤٢٨,٤٥٢
■ وحدات تجارية وإدارية	٧١,٠٥٥	٨,٣٤٣
جملة إيرادات مبيعات العقارات	١١,٠٦٦,٢٤٦	٨,٤٣٦,٧٩٥
إجمالي إيرادات المبيعات	١١,٠٨١,٧٥٨	٨,٤٣٨,٩١٠
مردودات المبيعات	(٥٦٢,٨٨٠)	(٣٨٠,٢٠٩)
صافي إيرادات المبيعات خلال الفترة	١٠,٥١٨,٨٧٨	٨,٠٥٨,٧٠١

وتجدر الإشارة إلى زيادة نسبة مردودات المبيعات خلال الفترة من عام ٢٠٢٥ بنسبة ٤٨٪ مقارنة بنفس الفترة من عام ٢٠٢٤.

ويوضح مرفق رقم (٣) بيان إيرادات المبيعات المحققة خلال العام.

ثالثاً: إيرادات النشاط:

بالألف جنيه
١٠,٧١٦,٥٨٥
٨,١٨٦,٣٣٦

بلغت قيمة إيرادات النشاط خلال العام
مقابل قيمة إيرادات النشاط خلال العام الماضي
بنسبة زيادة قدرها ٣١٪.

رابعاً: إجمالي الإيرادات:

بالألف جنيه
١١,٦٧٩,٦٢٨
٨,٩٨٩,٥٠٢

بلغت قيمة إجمالي الإيرادات خلال العام
مقابل قيمة إجمالي الإيرادات خلال العام الماضي وقدرها
بنسبة زيادة قدرها ٣٠٪.

ويوضح مرفق رقم (٤) بيان تفصيلي بقيمة إجمالي الإيرادات المحققة خلال العام مقارنة بالمحقق خلال العام الماضي.

خامساً: التكاليف والمصروفات

بالألف جنيه
٧,٣٥٥,٧٤٨
٥,٣٣٩,٨٦٤

بلغت قيمة التكاليف والمصروفات خلال العام
مقابل قيمة التكاليف والمصروفات خلال العام الماضي
بنسبة زيادة قدرها ٣٨٪.

ويعرض مرفق رقم (٥) بيان تفصيلي بقيمة التكاليف والمصروفات خلال العام مقارنة بالعام الماضي.

سادساً: مؤشرات الربحية:

(١) مجمل الربح

بالألف جنيه
٦,٨٩٩,٧٣٢
٥,٧٢٢,٤٩٣

بلغ مجمل الربح المحقق خلال عام ٢٠٢٥
مقابل مجمل الربح محقق خلال العام الماضي
بنسبة زيادة قدرها ٢١٪.

(٢) صافي الربح قبل الضريبة

بالألف جنيه
٤,٣٢٣,٨٨٠
٣,٦٤٩,٦٣٨

بلغ صافي الربح المحقق قبل خصم الضرائب خلال عام ٢٠٢٥
مقابل صافي الربح المحقق قبل خصم الضرائب خلال العام الماضي
بنسبة زيادة قدرها ١٨٪.

(٣) صافي الربح بعد الضريبة

بالألف جنيه
٣,٣٣٣,٤٠٨
٢,٨٢٨,٢٤٢

بلغت قيمة صافي الربح خلال عام ٢٠٢٥
مقابل قيمة صافي الربح بعد خصم الضريبة خلال العام الماضي
بنسبة زيادة قدرها ١٨٪.

وفيما يلي جدول يوضح مؤشرات الربحية خلال العام:

٢٠٢٤/١٢/٣١		٢٠٢٥/١٢/٣١		البديــــــــــــــــان
القيمة جنيه مصري		القيمة جنيه مصري		
٪٢٩	$\frac{٢,٨٢٨,٢٤١,٧٢٨}{٩,٨٠٩,١٠٣,٠٠٩}$	٪٢٨	$\frac{٣,٣٣٣,٤٠٧,٥٢٠}{١٢,٠٣٥,٤١١,٧٨١}$	صافي الربح بعد الضريبة حقوق الملكية
ج١,١٤٧	$\frac{٢,٤٤٩,٢٥٣,١٨٥}{٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠}$	ج١,٣٨٦	$\frac{٢,٨٧٩,٠٣٤,٣٨٤}{٢,٠٧٦,٧٩٠,١٦٧}$	حصة المساهمين في الأرباح عدد الاسهم المرجح

سابعا: أوراق القبض والعملاء المدينون

القيمة المستقبلية بالآلاف جنيه	صافي القيمة الحالية بالآلاف جنيه	
٧,٠٨٤,٣٤٨	٦,٢٢٤,٧٧٨	بلغت قيمة أوراق القبض المستلمة من العملاء والعملاء المدينون مقابل قيمة الوحدات المسلمة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٣,٢٢٠,٣٨٨	٢,٣٠٠,١٤٨	مقابل قيمة أوراق القبض المستلمة من العملاء والعملاء المدينون حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

- ويبلغ رصيد أوراق القبض المستحقة التحصيل خلال عام ٢٠٢٦ حوالي ٣,٧٢ مليار جنيه.

(شيكات غير مدرجة ضمن بنود المركز المالي)

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
بالآلاف جنيه	بالآلاف جنيه	
١٠,٣١٥,٧٢٣	٧,٥١٠,٣٦٨	شيكات مستلمة من العملاء عن وحدات غير مسلمة - (قصيرة الأجل)
٦٨,٢٢٣,٧١٥	٥٠,٢٥١,٨٨٥	شيكات مستلمة من العملاء عن وحدات غير مسلمة - (طويلة الأجل)
٧٨,٥٣٩,٤٣٨	٥٧,٧٦٢,٢٥٣	شيكات مستلمة من العملاء عن وحدات غير مسلمة - (حصة شركاء التطوير)
٤,١٦١,٧٩٩	١,٧١٧,٥٦١	شيكات مستلمة من العملاء عن وحدات غير مسلمة - (حصة مدينة مصر بالصافي)
٧٤,٣٧٧,٦٣٩	٥٦,٠٤٤,٦٩٢	

ثامنا: عملاء تعاقدات

بالآلاف جنيه	
١٥,٨٢٤,٠٣٥	بلغت قيمة المقدمات من العملاء عن بيع وحدات سكنية غير مسلمة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٧,٠٨٩,٩٦٥	مقابل قيمة المقدمات من العملاء عن بيع وحدات غير مسلمة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

- ويبلغ رصيد التعاقدات مع العملاء عن وحدات غير مسلمة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ حوالي ٩٠,٢ مليار جنيه.

- مقابل رصيد التعاقدات مع العملاء عن وحدات غير مسلمة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ حوالي ٦٣,١ مليار جنيه.

ويتم تسجيل هذه الأرصدة كإيرادات مبيعات عند تسليم الوحدات للعملاء.

تاسعاً: الأرصدة النقدية

البيان	٢٠٢٥/١٢/٣١ بالآلاف جنيه	٢٠٢٤/١٢/٣١ بالآلاف جنيه
النقدية بالصندوق ولدى البنوك	١,٠٧٢,٠٠٨	٢,٤٤٢,٦٩٢
يضاف:		
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	٤,٠٧٦	٣,٣٢٠
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - أذون خزانة	٢,٩٤٠,٧٢٧	٦٢٥,٢٦٤
بنوك دائنة (تسهيلات ائتمانية)	(٢٦٠,٠٣٥)	(٣٠,٠٠٠)
إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة/السنة	٣,٧٥٦,٧٧٦	٣,٠٤١,٢٧٦
يخصم:		
ودائع مجمدة لتغطية خطابات ضمان	(١٢,٤٧٧)	(١٢,٤٧٧)
أذون خزانة مجمدة لتغطية خطابات الضمان	(١٦,١١٦)	-
وثائق صناديق استثمار مجمدة لتغطية خطابات الضمان	(٤٨٧)	(٤٨٧)
النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة/السنة	٣,٧٢٧,٦٩٦	٣,٠٢٨,٣١٢

عاشراً: الاستثمارات المالية

أ/ الاستثمارات المالية طويلة الأجل

جنيه مصري		
استثمارات في شركة تابعة		
شركة النصر للأعمال المدنية	٧٨,٩٥٧,٣٣٧	٥٢,٤٦%
شركة منك للاستثمار العقاري	١٥٤,٧٤٣,٩٨٥	١٠٠%
شركة ايجي كان للتطوير العقاري	١٩٦,٤٦٧,٧٤٥	١٠٠%
شركة دورز لإدارة الأصول العقارية	١,٠١٠,٧٦٠	٩٩,٩٨%
شركة مدينة مصر لإدارة الأندية الرياضية	٧,٤٠٠,٠٠٠	٧٤%
شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات	١,٠١٠,٧٦٠	١٠٠%
شركة مدينة مصر للتشطيبات	١,٠١٠,٧٦٠	١٠٠%
المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة (إيضاح ٢/٦)	٩٧,٣٣٠,٢٢٩	

استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

شركة دار التعليم الراقي	٨,٦٨١,٣١٧	١,٢٠%
-------------------------	-----------	-------

استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة:

استثمارات في سندات حكومية	١,١٩١,٨٨٣
الاستثمارات طويلة الأجل	٥٤٧,٨٠٤,٧٧٦

ب/ الاستثمارات المالية قصيرة الأجل

وثائق صناديق الاستثمار النقدي	٤,٠٧٥,٥٩٠
أذون خزانة	٢,٩٦٠,٧٢٧,٢٣٨
صافي الاستثمارات قصيرة الأجل	٢,٩٦٤,٨٠٢,٨٢٨
جملة الاستثمارات المالية	٣,٥١٢,٦٠٧,٦٠٤

وثائق صناديق الاستثمار النقدي
أذون خزانة
صافي الاستثمارات قصيرة الأجل
جملة الاستثمارات المالية

حادي عشر: تكلفة العمالة والأجور

عاملا	٥٠٢
عاملا	٥٥٠
جنيه	٣٨٠,٩٤٧,٤٩١
جنيه	٣١٩,٣٦٢,٨٩٩

بلغ عدد العاملين الدائمين والمؤقتين في ٢٠٢٥/١٢/٣١
بلغ عدد العاملين الدائمين والمؤقتين في ٢٠٢٤/١٢/٣١
هذا وقد بلغت تكلفة العمالة هذا العام
مقابل تكلفتها خلال العام الماضي

وذلك على النحو الموضح بالجنول التالي:

(القيمة بالجنيه المصري)

البيان	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
أجور نقدية	٣٤٦,٠٩١,٢١٣	٢٨٥,٦٠٧,٢٦٩
مزاياء عينية	١٩,٩١٩,٦٠٣	٢١,٥٣٣,١٧٨
تأمينات اجتماعية	١٤,٩٣٦,٦٧٥	١٢,٢٢٢,٤٥٢
إجمالي تكلفة العمالة	٣٨٠,٩٤٧,٤٩١	٣١٩,٣٦٢,٨٩٩
عدد العاملين	٥٠٢	٥٥٠
متوسط تكلفة العامل السنوي	٧٥٨,٨٦٠	٥٨٠,٦٦٠
متوسط تكلفة العامل الشهري	٦٣,٢٣٨	٤٨,٣٨٨

قائمة التوزيعات المقترحة للأرباح عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١

٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	بيان	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
٢,٨٢٨,٢٤١,٧٢٨	صافي الربح بعد ضريبة الدخل	٣,٣٣٣,٤٠٧,٥٢٠
٣,٢٤٦,٢٢٥,٨١٧	يضاف: الأرباح المرحلة من العام الماضي (بدون فروق إعادة تقييم الاستثمارات العقارية)	٥,٠٣٦,٨١٦,٩١٥
	يضاف: فروق إعادة تقييم أسهم الخزينة	٧٦,١١٠,٤٣١
٦,٠٧٤,٤٦٧,٥٤٥	الأرباح القابلة للتوزيع	٨,٤٤٦,٣٣٤,٨٦٦
يوزع كالاتي:		
١٤١,٤١٢,٠٨٧	احتياطي قانوني	١٦٦,٦٧٠,٣٧٦
٥١٧,٢٥٠,٠٠٠	حصة المساهمين – توزيعات نقدية*	٣٢٠,٢٥٠,٠٠٠
-	حصة المساهمين – توزيعات أسهم خزينة**	٤٦٢,٨٦٨,٠٠٠
٢٤٩,٩٨٤,٥٦١	حصة العاملين	٣٠١,٣٧٣,٧٧٩
١٢٩,٠٠٣,٩٨٢	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	١٥٢,٩٩٩,٣٥٧
٥,٠٣٦,٨١٦,٩١٥	أرباح محتجزة مرحلة للعام التالي	٧,٠٤٢,١٧٣,٣٥٤
٦,٠٧٤,٤٦٧,٥٤٥		٨,٤٤٦,٣٣٤,٨٦٦

*حصة المساهمين النقدية في الأرباح يتم توزيعها في صورة توزيعات نقدية بمعدل ١٥ قرش للسهم الواحد تصرف وفقا للمواعيد التي يتم الإعلان عنها بعد التنسيق مع شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيد المركزي، على أن تتحدد القيمة الإجمالية لتوزيعات الأرباح للمساهمين بناء على عدد الأسهم القائمة فعليا في تاريخ الحق في التوزيع بعد استبعاد أسهم الخزينة (إن وجدت).

**تم توزيع عدد ٨٥,٤ مليون سهم خزينة كأسهم مجانية للمساهمين من خلال البورصة المصرية بتاريخ ٩ مارس ٢٠٢٦ بقيمة سوقية حوالي ٤٦٣ مليون جنيه، وذلك وفقا لقرار الجمعية العامة العادية بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٢٦.

*** إجمالي التوزيعات للمساهمين في صورة نقدية وصورة أسهم خزينة مبلغ حوالي ٧٨٣ مليون جنيه.

وبعد هذا الموجز لأهم ما يتعلق بنشاط الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١؛ يتشرف مجلس إدارة الشركة بعرض القوائم المالية طبقاً للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية (المركز المالي في ٢٠٢٥/١٢/٣١، وقوائم الدخل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١) ومرفقاتها على الجمعية العامة للشركة للنظر في الآتي:

- (١) المصادقة على تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة ونتائج الأعمال عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١.
- (٢) تقرير السيد/ مراقب الحسابات عن القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١.
- (٣) اعتماد القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١.
- (٤) الموافقة على مشروع توزيع الأرباح المقترح عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١.
- (٥) المصادقة على تقرير مجلس الإدارة عن مدي تطبيق الشركة لقواعد الحوكمة الواردة بدليل الحوكمة الصادر بقرار الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٨٤) لسنة ٢٠١٦، وتقرير مراقب الحسابات على هذا التقرير.
- (٦) الترخيص لمجلس الإدارة بالتبرع خلال عام ٢٠٢٥ فيما زاد عن ألف جنيه واعتماد التبرعات التي تمت خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١.
- (٧) النظر في تعيين مراقب حسابات الشركة وتحديد أتعابه عن العام المالي ٢٠٢٦.
- (٨) تحديد بدلات حضور الجلسات ومصاريف الانتقال للسادة أعضاء مجلس الإدارة عن عام ٢٠٢٦.
- (٩) الترخيص لمجلس الإدارة بإبرام عقود معاوضة خلال عام ٢٠٢٦، واعتماد ما تم إبرامه خلال عام ٢٠٢٥.
- (١٠) الاستقالة المقدمة من الدكتور/ إسكندر عادل طعمه عضو مجلس الإدارة بتاريخ ١٤ يوليو ٢٠٢٥.
- (١١) إخلاء وإبراء ذمة السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١.

رئيس مجلس الإدارة

مهندس/ (محمد حازم بركات)

عنه

م/ محمد جبريل خليل سليم



القاهرة في: ١٢ مارس ٢٠٢٦

نموذج تقرير مجلس الإدارة السنوي المرفق بالقوائم المالية
(معد وفقاً لأحكام المادة ٤٠ من قواعد القيد)

اسم الشركة :	شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير
--------------	---------------------------------

١. البيانات الأساسية:

غرض الشركة	مزاولة كافة الأنشطة المتعلقة بالتنمية العقارية للأراضي والمباني والمنشآت بما في ذلك الحصول على كافة الأراضي والعقارات وبيعها وتأجيرها وكذا القيام بأعمال تقسيم الأراضي وتزويدها بكافة أنواع المرافق اللازمة للتعمير والمتصلة به وذلك في منطقة مدينة نصر وغيرها من المناطق بمحافظات الجمهورية وشراء وإنشاء واستغلال وتأجير وبيع جميع المباني والأراضي وللشركة إنشاء وإدارة واستثمار جميع المنشآت السكنية والإدارية والسياحية والترفيهية وكافة المشروعات اللازمة لتحقيق هذه الأغراض وجميع العمليات العقارية والمالية والتجارية والترفيهية المتصلة بهذه الأغراض.		
المدة المحددة للشركة	٥٠ سنة تبدأ من ١٩٩٦	تاريخ القيد بالبورصة	١٩٩٥/٥/٧
القانون الخاضع له الشركة	١٥٩ لسنة ١٩٨١	القيمة الاسمية للسهم	واحد جنيه
آخر رأس مال مرخص به	٥ مليار جنيه	آخر رأس مال مصدر	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه
آخر رأس مال مدفوع	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه	رقم وتاريخ القيد بالسجل التجاري	٣٠٠٨٧٤ بتاريخ ١٢/٢٣/١٩٩٦

٢. علاقات المستثمرين:

اسم مسؤول الاتصال	الأستاذ/ أحمد فاروق خليل		
عنوان المركز الرئيسي	٤ شارع يوسف عباس – مدينة نصر		
أرقام التليفونات	٢٤٠٠٦٢١٧ ٠١٠٠٧٧٧.٩٩٩	أرقام الفاكس	٢٤٠٠٦٣٥٩
الموقع الإلكتروني	https://ir.madinetmasr.com		
البريد الإلكتروني	akhalil@madinetmasr.com investor.relations@madinetmasr.com		

٣. مراقب الحسابات:

اسم مراقب الحسابات	مكتب BDO خالد وشركاه – الأستاذ/ حمدي يوسف		
تاريخ التعيين	٢٠٢٤/٠٤/١٧ تم تعيين الأستاذ/ حمدي يوسف لأول مرة بداية من العام المالي ٢٠٢٤	تاريخ التجديد للعام المالي	٢٠٢٥/٠٤/١٦
رقم القيد بالهيئة	رقم ٣٧٥ سوق المال		

٤. هيكل المساهمين ونسبة ملكية أعضاء مجلس الإدارة:

حصة ٥٪ من أسهم الشركة فأكثر	عدد الأسهم في تاريخ القوائم المالية	النسبة %
شركة بيج أنفستمنت جروب ليمتد	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	٪١٩,٥٧
الشركة القابضة للتشييد والتعمير	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	٪١٤,٩٤
صندوق التأمين الاجتماعي للعاملين بالقطاع الحكومي	١٧١,٥٥١,٣٥٧	٪٨,٠٤
شركة بي أنفستمنتس القابضة	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	٪٧,٣٥
عائلة سلام	١٢٠,٣٥٣,١٦٢	٪٥,٦٤
شركة العليا السعودية الاستثمارية المحدودة	٩٥,٥٠٠,٠٠٢	٪٤,٤٧
بنك الاستثمار القومي	٧٧,٣٩٢,٦٤١	٪٣,٦٢
باقي المساهمين	٦٩١,٠١١,٢٨٠	٪٣٢,٣٧
أسهم خزينة	٨٥,٤٠٠,٠٠٠	٪٤
الإجمالي	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠

ملكية أعضاء مجلس الإدارة في أسهم الشركة	عدد الأسهم في تاريخ القوائم المالية	النسبة %
شركة بيج أنفستمنت جروب ليمتد	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	٪١٩,٥٧
الشركة القابضة للتشييد والتعمير	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	٪١٤,٩٤
صندوق التأمين الاجتماعي للعاملين بالقطاع الحكومي	١٧١,٥٥١,٣٥٧	٪٨,٠٤
م/ محمد نبيل عبد الله سلام	٤٥,٨٧٩,٥٤٨	٪٢,١٥
م/ احمد حسين عبد المجيد عمر	٢,٨٤٠,٢٦٤	٪٠,١٣٣
م/ محمد حازم بركات	٢٦٠,١٣٨	٪٠,٠١٢
م / مشيرة كمال عبد المقصود المغربي	١٠٣,٦٠٥	٪٠,٠٠٥
إجمالي ملكية أعضاء مجلس الإدارة	٩٥٧,٥١٧,٣٦٦	٪٤٤,٨٥

٥. مجلس الإدارة

آخر تشكيل لمجلس الإدارة:

م	اسم العضو	الوظيفة	الجهة التي يمثلها	الصفة
١	مهندس/ محمد حازم عادل بركات	رئيس مجلس الإدارة	المساهمين	غير تنفيذي
٢	مهندس/ محمد عبد الله نبيل سلام	الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب	المساهمين	تنفيذي
٣	مهندسة/ مشيرة كمال عبد المقصود المغربي	عضو مجلس إدارة	المساهمين	غير تنفيذي
٤	الأستاذ/ أحمد حسين عبد المجيد عمر	عضو مجلس إدارة	المساهمين	غير تنفيذي
٥	مهندس/ علاء الدين حسونة محمود سبع	عضو مجلس إدارة	المساهمين	غير تنفيذي
٦	مهندس/ محمد مصطفى عبد الرحمن لبن	عضو مجلس إدارة	الشركة القابضة للتشييد والتعمير	غير تنفيذي
٧	الأستاذ/ مصطفى عبد السلام مصطفى الأنور	عضو مجلس إدارة	شركة بيج أنفستمنت جروب ليمتد	غير تنفيذي
٨	الأستاذة/ منى محمد محمود عثمان	عضو مجلس إدارة	شركة بيج أنفستمنت جروب ليمتد	غير تنفيذي
٩	لواء/ أسامة أنطون عطالله	عضو مجلس إدارة	صندوق التأمين الاجتماعي	غير تنفيذي
١٠	لواء/ أمير سيد أحمد حسن	عضو مجلس إدارة	من ذوي الخبرة	مستقل
١١	لواء/ خورشيد عبد الكريم عبد الصمد	عضو مجلس إدارة	من ذوي الخبرة	مستقل

بتاريخ ١٤ يوليو ٢٠٢٥، تقدم الدكتور/ إسكندر عادل طعمه باستقالته من عضوية مجلس الإدارة، وقرر مجلس الإدارة قبول الاستقالة على أن يتم العرض على أول جمعية عامة تالية.

اجتماعات مجلس الإدارة:

تم عقد جلسات مجلس إدارة الشركة خلال العام المالي ٢٠٢٥ عدد (٥) جلسة.

٦. لجنة المراجعة

آخر تشكيل للجنة المراجعة:

الاسم	جهة التمثيل
مهندسة/ مشيرة كمال عبد المقصود المغربي	عن المساهمين - غير تنفيذي
الأستاذة/ منى محمد محمود عثمان	غير تنفيذي
الأستاذ/ أحمد عبد المنعم مدبولي	عضو ذو خبرة
اللواء/ أمير سيد أحمد حسن	مستقل - عضو ذو خبرة

بيان اختصاصات اللجنة والمهام الموكلة لها:

- ١ - فحص ومراجعة اجراءات الرقابة الداخلية للشركة ومدي الالتزام بتطبيقها.
- ٢ - دراسة السياسات المحاسبية والتغيرات الناتجة عن تطبيق المعايير المحاسبية.
- ٣ - مناقشة واعتماد خطة المراجعة الداخلية ودراسة تقارير المراجعة الداخلية.
- ٤ - فحص ومراجعة التقارير الإدارية الدورية.
- ٥ - فحص مشروع القوائم المالية المبدئية قبل عرضها على مجلس الإدارة.
- ٦ - اقتراح تعيين مراقب الحسابات وتحديد أتعابه.
- ٧ - تقدم اللجنة تقارير ربع سنوية إلى مجلس إدارة الشركة مباشرة.

أعمال اللجنة خلال العام:

عدد مرات انعقاد لجنة المراجعة المالية والمراجعة الداخلية	١١
هل تم عرض تقارير اللجنة على مجلس إدارة الشركة	نعم
هل تضمنت تقارير اللجنة ملاحظات جوهرية وجب معالجتها	توصيات لتطوير الرقابة الداخلية
هل قام مجلس الإدارة بمعالجة الملاحظات الجوهرية	نعم

٧. بيانات العاملين بالشركة:

متوسط عدد العاملين بالشركة خلال السنة	٥٠٢ عامل
متوسط دخل العامل خلال السنة	٧٥٨,٨٦٠ جنيه

٨. نظام الإثابة والتحفيز للعاملين والمديرين بالشركة (إن وجد):

بتاريخ ١٠ نوفمبر ٢٠٢٥ وافق مجلس الإدارة علي مشروع البرنامج المقترح للإثابة والتحفيز للأعضاء التنفيذيين والمنتدبين والرئيس التنفيذي والمديرين، وتم الحصول علي عدم ممانعة من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٧ للدعوة لعقد الجمعية العامة غير العادية للنظر في الموافقة علي البرنامج المقترح، ويكون البرنامج لمدة ثلاث سنوات لإثابة وتحفيز السادة أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين والمنتدبين والرؤساء التنفيذيين والمديرين بالشركة الذين ينطبق عليهم الشروط، علي أن يبدأ تفعيل النظام من وقت اعتماده من الهيئة العامة للرقابة المالية وينتهي بنهاية مدته وتختص الجمعية غير العادية وحدها بإنهاء أو تعديل النظام. وبتاريخ ١٨ يناير ٢٠٢٦ وافقت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة على البرنامج المقترح، وجارى اعتماده من الهيئة العامة للرقابة المالية.

٩. المخالفات والاجراءات التي تتعلق بقانون سوق المال وقواعد القيد:

لا توجد مخالفات خلال العام.

١٠. بيان بتفاصيل التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة:

الإيضاح رقم (٣٤) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية.

١١. التزمت الشركة بما تضمنته المادة (٦٦) من القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ والمادة (٢٢٠) من لائحته التنفيذية. كما أعدت الشركة تقرير مجلس الإدارة عن مدي تطبيق قواعد الحوكمة الواردة بدليل حوكمة الشركات الصادر بقرار الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٨٤) لسنة ٢٠١٦.

وبالنسبة للبند التالي تم الإشارة إليها كما يلي:

الحالة العامة للشركة ونتيجة الأعمال ومستقبلها	ضمن تقرير مجلس الإدارة المرفق.
الأرباح المقترحة التي ستوزع على المساهمين	ضمن تقرير مجلس الإدارة بالصفحة ٢٠.
الإقتراحات الخاصة بالتحويل للاحتياجات	ضمن تقرير مجلس الإدارة بالصفحة ٢٠.
الأنشطة الرئيسية الخاصة بالشركة وشركاتها التابعة لها وأي تغيير يحدث في ملكية الشركات التابعة خلال السنة	ضمن تقرير مجلس الإدارة صفحة (٣)، (١٨).
القيمة الحالية للأصول - إذا كانت القيمة الدفترية مختلفة اختلافاً كبيراً عن الموقر الحالية	- لا يوجد اختلاف كبير بين القيمة الدفترية وفقاً لتحليل الأصول الثابتة والأصول غير الملموسة وإهلاكاتها بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية (إيضاح ٤، ٥) والقيمة الحالية للأصول.
نسبة حجم الأعمال وصافي الربح أو الخسائر موزعة على مختلف النشاطات الرئيسية للشركة	- وبالنسبة للاستثمارات العقارية (إيضاح رقم ٤/٦) فتم تطبيق نموذج القيمة العادلة في تقييمها اعتباراً من عام ٢٠٢٣.
حجم التصدير	ضمن قائمة الدخل بالقوائم المالية المرفقة صفحة ٥.
بيان بالتبرعات	لا يوجد.
بيان الأسهم والسندات التي تم إصدارها خلال السنة	١١,٣ مليون جنيه.
	لا يوجد.

رئيس مجلس الإدارة

مهندس (محمد حازم بركات)

عن
م/ محمد عبد الله شمس

القاهرة في ١٢ مارس ٢٠٢٦

مرفق رقم (١)

بيان تفصيلي بموقف تنفيذ مشروعات التطوير العقاري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(القيمة بالآلاف جنيه)

النسبة التنفيذ %	قيمة الأعمال حتى ٢٠٢٥/١٢/٣١	قيمة التعاقد للمشروع	عدد الوحدات	البيان
٪٩٣	١١٣,٩٢٦	١٢٣,١٤٠	١,١٢٣	فيكتوريا جاردنز تنشيطات شقق فيكتوريا جاردنز ٦ أكتوبر
٪٩٣	١١٣,٩٢٦	١٢٣,١٤٠	١,١٢٣	جملة الإسكان (تنشيطات شقق نصر جاردنز)
				تاج سيتي
٪٩٢	١,٨١١,١١٢	١,٩٥٩,٩١٧	٢,٤٤٧	أولاً: (تاج سلطان) تاج سلطان - ٢٢٥ مبني
٪٩٢	١,٨١١,١١٢	١,٩٥٩,٩١٧	٢,٤٤٧	جملة الإسكان (تاج سلطان ٢٢٥ عمارة)
				ثانياً: (تاج مجاورة T)
٪٩٦	١,٦٨٩,٢٧١	١,٧٦٨,١١٦	١,٥١٩	تاج سيتي بارك ريزيدنس - ٢٠١ مبني
٪٩٦	١,٦٨٩,٢٧١	١,٧٦٨,١١٦	١,٥١٩	جملة الاسكان المتميز (تاج مجاورة T) ٢٠١ مبني
				ثالثاً: (تاج مجاورة B) شاليا وليك بارك
٪٩٩	١,٦٠٢,٣٨٢	١,٦٢٣,١٢٧	٩٤١	شاليا - ٥٠ مبني
٪٢٢	٦٩٨,٢٨٣	٩٧٠,٢٠٩	٨٤٢	ليك بارك - ١٦ مبني
٪٨٩	٢,٣٠٠,٦٦٥	٢,٥٩٣,٣٣٦	١,٧٨٣	جملة الإسكان شاليا وليك بارك - ٦٦ مبني
				رابعاً: (تاج مجاورة C) صالات العرض - Taged
٪١٠٠	١٦٣,١٢٢	١٦٣,١٢٢	١	صالة العرض - قطعة ٥ - Taged مبني بي تك
٪٨٤	٤١٦,٩٩٨	٤٩٦,٦٢٦	١	صالة العرض - قطعة ١٠٢ - Taged مبني كارفور MAF
٪٨٨	٥٨٠,١٢٠	٦٥٩,٧٤٨	٢	جملة الإسكان (تاج مجاورة C) صالات العرض Taged
				خامساً: (تاج مجاورة F) إيلكت - فيلات
٪٢١	١٩٧,٨٢٤	٩٢٦,٥٨٠	٢٧٣	إيلكت - ١٢١ مبني فيلات مستقلة
٪٢١	١٩٧,٨٢٤	٩٢٦,٥٨٠	٢٧٣	جملة الإسكان (تاج مجاورة F) إيلكت
				سادساً: (تاج كلوب سايد)
٪٠	-	٣,٣١٢,٦٢٢	٩٠١	كلوب سايد - ٤٠ مبني
٪٠	-	٣,٣١٢,٦٢٢	٩٠١	جملة الإسكان (تاج كلوب سايد)
٪٥٩	٦,٥٧٨,٩٩٢	١١,٢٢٠,٣١٩	٦,٩٢٥	جملة الاسكان المتميز (تاج سيتي)
				تاج فيل - بالمشاركة
٪٧٩	٦٣٧,٤٣٨	٨٠٩,٦٤٨	٢٢٤ + مول تجارى	تاج فيل - ٢٢٤ فيلا + مول تجارى
٪٧٩	٦٣٧,٤٣٨	٨٠٩,٦٤٨	٢٢٥	جملة الاسكان المتميز تاج فيل - بالمشاركة
				ز هو أسبوط
٪١٥	٢٩,٣٩٣	١٩٧,٦٠٩	٥٦	ز هو أسبوط - ١٩ مبني
٪١٥	٢٩,٣٩٣	١٩٧,٦٠٩	٥٦	جملة الاسكان المتميز ز هو أسبوط
				سراي
٪٨٨	٩٩٤,٧٠٠	١,١٢٥,٩٥٠	١,٢٠٦	أولاً: سراي ١ تافال المرحلة الأولى - ٦٥ قطعة (٢٢٥ مبني)
٪٨٨	٩٩٤,٧٠٠	١,١٢٥,٩٥٠	١,٢٠٦	جملة الاسكان المتميز سراي ١ تافال
				ثانياً: سراي ٢
٪٦٨	٣,١٥٠,١٨٥	٤,٦٠١,٦٧٥	٣,٦٥٠	سراي ٢ - (٦٣٨ مبني)
٪٦٨	٣,١٥٠,١٨٥	٤,٦٠١,٦٧٥	٣,٦٥٠	جملة الاسكان المتميز سراي ٢ (٦٣٨ مبني)
				ثالثاً: سراي ٣
٪٧٦	٦٢٩,٩٦٤	٨٢٧,٤٥٣	٣٥٤	سراي كافانا - ٢٢٥ مبني
٪٧٦	٦٢٩,٩٦٤	٨٢٧,٤٥٣	٣٥٤	جملة الاسكان المتميز سراي كافانا (٢٢٥ مبني)
				رابعاً: سراي ستريب مول
٪٩٧	١٣٨,٥٦٦	١٤٢,٤٢٩	١ مول تجارى	تنفيذ مول تجاري - مشروع سراي
٪٩٧	١٣٨,٥٦٦	١٤٢,٤٢٩	١	جملة تكلفة إنشاء مول تجارى (ستريب مول) (١ مبني)
				خامساً: سراي راي
٪٠	-	١,٥٦٠,١٦٦	٤٢٥	سراي راي - ١٢٧ مبني
٪٠	-	١,٥٦٠,١٦٦	٤٢٥	جملة الاسكان المتميز سراي راي (١٢٧ مبني)
				سادساً: سراي راي فيوز
٪٠	-	١,١٩٦,٩٩٢	٣٢٣	سراي راي فيوز - ٨٠ مبني
٪٠	-	١,١٩٦,٩٩٢	٣٢٣	جملة الاسكان المتميز سراي راي فيوز (٨٠ مبني)
				سادساً: سراي راي فاليز
٪٠	-	٤٤٣,٨١٦	١٢٨	سراي راي فاليز - ١٢٨ مبني
٪٠	-	٤٤٣,٨١٦	١٢٨	جملة الاسكان المتميز سراي راي فاليز (١٢٨ مبني)
٪٥٠	٤,٩١٣,٤١٥	٩,٨٩٨,٤٨٣	٦,٠٨٧	جملة الاسكان المتميز (سراي)
٪٥٥	١٢,٢٧٣,١٦٤	٢٢,٢٤٩,١٩٩	١٤,٥١٦	الإجمالي العام

مرفق رقم (٢)

بيان الأعمال المنفذة في مشروعات المرافق والإتشاءات خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١

(القيمة بالآلاف جنيه)

البيان	الفترة من ٢٠٢٥/١/١ إلى ٢٠٢٥/١٢/٣١	الفترة من ٢٠٢٤/١/١ إلى ٢٠٢٤/١٢/٣١
تطوير الأراضي والمرافق		
مقدمات تطوير أراضي بالشراكة مع مطورين عقاريين	١,٣٨٠,١٥٣	٢,٢٦٩,٨٢٧
تكلفة الأرض	٢٧٥,٤٥٠	٥٠,٧٢٢
تسوية	٥٩٤,٨٢٤	٢٩١,٦٢٣
تنسيق الموقع (لاند سكيب)	٥٣٤,١٣١	١٨٧,٠٩٣
شبكة مياه الري (مياه عكرة)	٣٦,٠٤١	٣٥,٠٢٩
الطرق والرصف	٩٤,٩٥٦	٨٣,٦٨٨
الصرف الصحي	٧٠,٥٦٤	٤٦,٦٤٩
الكهرباء والإنارة	٣٠٣,١١٩	٢٦٢,٩٦٠
مياه الشرب	٤٨,٥٢٨	٢٢,٩٤٨
اتصالات	١١,٤٥٢	١٤,٩٩٥
الغاز	٥٢,٥٠٥	١٣٤,٥٦٥
استشارات مرافق	٢٨٧,٢٠٢	١٤٦,٩٤١
جملة تطوير الأراضي والمرافق	٣,٦٨٨,٩٢٥	٣,٥٤٧,٠٤٠
الإتشاءات	٣,٩٣٣,٣٣٣	٢,٧٦٧,٧٦٩
الإجمالي العام	٧,٦٢٢,٢٥٨	٦,٣١٤,٨٠٩

* وبلغت قيمة مشتريات الأصول الثابتة خلال الفترة مبلغ ٣٤٤,٦ مليون جنيه.

* كما بلغ رصيد حساب دفعات مقدمه للمقاولين (شاملا سلفيات شراء حديد تسليح) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ حوالي ٤,٦١ مليار جنيه (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٣,٣١ مليار جنيه).

مرفق رقم (٣)

بيان بإيرادات المبيعات المحققة خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١

(القيمة بالآلاف جنيه)

البيان		الفترة من		فترة المقارنة	
٢٠٢٥/١٢/٣١ - ٢٠٢٥/١/١		٢٠٢٤/١٢/٣١ - ٢٠٢٤/١/١		٢٠٢٤/١٢/٣١ - ٢٠٢٤/١/١	
مساحة وحدات	القيمة	مساحة وحدات	القيمة	مساحة وحدات	القيمة
أولاً: مبيعات الأراضي					
-	١٥,٥١٢	-	٢,١١٥	-	٢,١١٥
قطر أراضي بسراي مجاورة S&R					
جملته مبيعات الأراضي					
ثانياً: مبيعات العقارات					
الوحدات السكنية					
حصة الأرض سراي ١ Taval	٤ شقة، ١ فيلا	٩,٣٤١	١ شقة، ١ فيلا	٤,٠٥٥	
حصة المبنى سراي ١ Taval	٢٠ شقة، ٧ فيلا	٤٤,١٦٢	١٣ شقة، ٣٣ فيلا	١٤٧,٨٤٦	
حصة الأرض سراي ٢ Croons	١٩ شقة، ٥ فيلا	٦٢,٥٠٠	٦ شقة، ٢ فيلا	١١,٤٩٩	
حصة المبنى سراي ٢ Croons	٥٧ شقة، ١٤ فيلا	١١٤,٥٧٢	١٤٧ شقة، ٣٤ فيلا	٢٨٠,٢٠٢	
حصة الأرض سراي ٣ Cavana	٧ فيلا	٧٣,٥٣٤	١ فيلا	٤,٨٠٣	
حصة المبنى سراي ٣ Cavana	٩ فيلا	٣٨,٥٠٤	-	-	
حصة الأرض سراي RAI	١٠ فيلا	٢٨,١٦٨	٦ فيلا	١٢,٩٠٨	
حصة الأرض سراي RAI VIEWS	٧ فيلا	٢٠,٢٨١	١٩ فيلا	٣٤,٣٣٦	
حصة الأرض سراي RAI Valleys	٤ فيلا	١٥,٨٦٥	١٥٩ فيلا	٦٢٠,٧٣٩	
حصة الأرض سراي ELAN	١٢٨ شقة	١٦٠,٨٧٦	١١٦٠ شقة	٩٢٧,٣٢٤	
حصة الأرض سراي Sheya Residence	١٠٣ شقة، ٧ فيلا	١٩٦,٣٧٣	٢٠٧ شقة، ٤١٦ فيلا	١,١٩٦,٦٠٠	
حصة الأرض سراي ESSE Residence	٣٢٨ شقة، ٥٥ فيلا	٥٨٩,٩٨١	٥٨١ شقة، ٦٣٥ فيلا	٢,٣١٢,١٦٩	
حصة الأرض سراي Club Views	٢٨٢ شقة، ٨٠٤ فيلا	٣,٦٢٤,٤٨٥	٤٣ فيلا	١٥٧,٧٦٤	
حصة الأرض سراي ELM Tree Park	٩٠٣ شقة، ١٧٢ فيلا	١,٧٢٨,٩١٠	-	-	
حصة الأرض كابتال جارندز PHD	٢٢٢ شقة	٢٦١,٤٨٨	٣٢ شقة	٢٨,٠٦٠	
حصة التسليم كابتال جارندز PHD	٢٢٨ شقة	٤٦,٧٥٢	-	-	
حصة المبنى تاج سيتي Taj Ville	٤٤ فيلا	٣٢٦,٤٠٠	-	-	
حصة المبنى تاج سيتي Taj Sultan	٥١٥ شقة	٨٩٣,٩١٥	٤ شقة	٤,٩٣٦	
حصة الأرض تاج سيتي Park Residence	١ شقة	١,٨٢٧	٢ شقة	٣,٢١٩	
حصة المبنى تاج سيتي Park Residence	٧ شقة	٢٦٣,٠٠٩	٣٢ شقة، ١٤ فيلا	١٣٤,٥٠٩	
حصة الأرض تاج شاليا & Lake Park	٥ شقة	٤,٧٣٦	٩ شقة	١١,٣٨٢	
حصة المبنى تاج شاليا & Lake Park	١١١٥ شقة، ٢٠ فيلا	١,٢١٦,٥٦٨	٢٢١ شقة، ٢ فيلا	٤٣٥,٢٣٧	
حصة الأرض تاج سيتي ELECT	١ فيلا	٢,٢١٢	-	-	
حصة الأرض تاج سيتي Club Side	١٦ شقة	٢٩,٣٣٠	٣ شقة	٧,٠٧٤	
حصة الأرض تاج سيتي ORIGAMI	٨٠ شقة، ١٦ فيلا	١٨٩,٩٩٦	٧٣٥ شقة	٨١٣,٠٢٤	
حصة الأرض تاج سيتي Origami Golf	٤١٩ شقة، ١٧ فيلا	٩٦٨,٤٥٩	٣٤٤ شقة، ١٥٤ فيلا	١,٢٥٤,٥٤٧	
إسكان قومي ٦ أكتوبر Nasr Gardens	١١٣ شقة	٧٣,٣٧٢	٨٣ شقة	١٦,٩٥٥	
مبيعات المدينة الأصلية والواحة	٦ شقة	٨,٢٥٥	٥ شقة	٦,٢١٤	
باكيات جراج تاج سيتي	١ باكية	٦٠٠	-	-	
باكيات جراج المدينة الأصلية والواحة	٣ باكية	٧٢٠	١٣ باكية	٣,٠٥٠	
جملته الوحدات السكنية					
٤٥٧١ شقة، ١٢٠٠ فيلا، ٤ باكية	١٠,٩٩٥,١٩١	٣٦٤٥ شقة، ١٥١٩ فيلا، ١٣ باكية	٨,٤٢٨,٤٥٢		
الوحدات الإدارية والتجارية					
مبيعات المدينة الأصلية والواحة - إداري	٣ شقة إداري	٥,٩١٠	١ شقة إداري	٢,٠٤٧	
مبيعات المدينة الأصلية والواحة - تجاري	مبنى مول (أرضي+٣ أنوار)	٢٥,٠٠٠	٣ مخزن، ٢ محل	٦,٢٩٦	
حصة المبنى سراي Strip Mall	١٩ محل	٤٠,١٤٥	-	-	
جملته الوحدات التجارية والإدارية					
٣ شقة إداري، ١٩ محل، مبني مول (أرضي+٣ أنوار)	٧١,٠٥٥	١ شقة إداري، ٣ مخزن، ٢ محل تجاري	٨,٣٤٣		
٤٥٧١ شقة، ١٢٠٠ فيلا، ٣ إداري، ١٩ محل، مبني مول، ٤ باكية	١١,٠٦٦,٢٤٦	٣٦٤٦ شقة، ١٥١٩ فيلا، ٣ مخزن، ٢ محل، ١١ باكية	٨,٤٣٦,٧٩٥		
جملته مبيعات العقارات					
إجمالي مبيعات العقارات والأراضي					
١٩١ شقة، ٧٩ فيلا، ٢ إداري	(٥٦٢,٨٨٠)	٩٣ شقة، ٥٢ فيلا، ١ محل تجاري، ١ قطعة أرض	(٣٨٠,٢٠٩)		
مرتدات مبيعات العقارات					
٣٨٠ شقة، ١١٢١ فيلا، ١ إداري، ١٩ محل، مبني مول (أرضي+٣ أنوار)، ٤ باكية	١٠,٥١٨,٨٧٨	٣٥٥٣ شقة، ١٤٦٧ فيلا، ٣ مخزن، ١ محل، مرتد (١) قطعة أرض، ١٣ باكية	٨,٠٥٨,٧٠١		
صافي المبيعات					

مرفق رقم (٤)

بيان باجمالي الإيرادات المحققة خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١

(القيمة بالآلاف جنيه)

البيان	من ٢٠٢٥/١/١ ٢٠٢٥/١٢/٣١	من ٢٠٢٤/١/١ ٢٠٢٤/١٢/٣١
إيرادات النشاط		
إيرادات بيع أراضي ووحدات	١٠,٥١٨,٨٧٨	٨,٠٥٨,٧٠١
إيراد المكون التمويلي من العقود مع العملاء	١٦٦,٦٣٤	١١٠,٧٨٦
إيراد استثمارات عقارية	٣١,٠٧٣	١٦,٨٤٩
صافي إيرادات النشاط	١٠,٧١٦,٥٨٥	٨,١٨٦,٣٣٦
الإيرادات المرتبطة بالنشاط		
مقابل مصروفات إدارية من العملاء (للاسترداد، والتنازل، وغيرها)	١٠٤,٠٩٩	٤٦,٨٢٤
غرامات تأخير ومقابل تصالح مع عملاء	٨٦,٦٢٩	٧٤,٩٤٤
غرامات على المقاولين	-	٢٩,٨١٦
أرباح فروق عملات اجنبية	-	١٨,٨٦٢
جملة الإيرادات المرتبطة بالنشاط	١٩٠,٧٢٨	١٧٠,٤٤٦
إيرادات استثمارات طويلة الأجل وأخرى		
إيرادات استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	-	٢٦٧
إيرادات أصول مالية بالتكلفة المستهلكة	١,٠٧٠	٤١
أرباح بيع استثمارات متاحه للبيع	-	١٨,٩٤٥
رد خسائر انتمائية متوقعة (بالصافي)	-	١٠٨,١٠٤
مخصصات انتفي الغرض منها	١٠٨,٠٥٠	٤١,٣٢٢
جملة إيرادات استثمارات طويلة الأجل وأخرى	١٠٩,١٢٠	١٦٨,٦٧٩
الإيرادات التمويلية		
إيرادات أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٧٥٦	٥٩٨
إيرادات فوائد حسابات جارية وودائع بنكية	١٨٠,٧٣٨	١٢٢,١٣٥
عائد أدون خزانة	٤٨١,٧٠١	٣٤١,٣٠٨
جملة الإيرادات التمويلية	٦٦٣,١٩٥	٤٦٤,٠٤١
اجمالي الإيرادات	١١,٦٧٩,٦٢٨	٨,٩٨٩,٥٠٢

مرفق رقم (٥)

بيان التكاليف والمصروفات خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١

(القيمة بالآلاف جنيه)

البيان	الفترة من ٢٠٢٥/١/١ الى ٢٠٢٥/١٢/٣١	الفترة من ٢٠٢٤/١/١ الى ٢٠٢٤/١٢/٣١
تكلفة إيرادات النشاط	٣,٨١٦,٨٥٣	٢,٤٦٣,٨٤٣
المصروفات البيعية والتسويقية	٢,٠٦٤,٠٥٥	١,٧٧٨,٠٢٢
المصروفات العمومية والإدارية	٤٣١,١١٧	٢٨٨,٩٧٥
مصروفات تشغيل أخرى	١٤٤,٣٢٣	١٠٨,٤٤٨
مصروفات تمويلية	٦٨١,٩٨٤	٥٦٠,٥٠٠
مخصصات مكونة	١١٥,٤٥٤	١٠٠,١٠٠
خسائر انتمانية متوقعة مكونة	١٦,٨٣٣	-
المصروفات الأخرى	٨٥,١٢٩	٣٩,٩٧٦
إجمالي التكاليف والمصروفات	٧,٣٥٥,٧٤٨	٥,٣٣٩,٨٦٤