



مدينة نصر
للإسكان والتطوير
MADINET NASR
FOR HOUSING & DEVELOPMENT

تقرير مجلس الإدارة فى ٢٠٢١/١٢/٣١

M

N

H

D



٢٠٢١

المحتويات

٢	نبذة تاريخية عن الشركة.....
٤	نشاط الشركة.....
٤	أولاً: أنشطة تطوير المشروعات.....
١٠	ثانياً : الوحدات السكنية والتجارية والإدارية الجاري تنفيذها.....
١١	عرض تفصيلي لأوجه نشاط الشركة والنتائج المحققة خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١.....
١١	أولاً: الأعمال المنفذة.....
١١	ثانياً: إيرادات المبيعات.....
١٢	ثالثاً: إيرادات النشاط.....
١٢	رابعاً: اجمالي الإيرادات.....
١٢	خامساً: التكاليف والمصروفات.....
١٢	سادساً: مؤشرات الربحية.....
١٣	سابعاً: أوراق القبض.....
١٣	ثامناً: عملاء تعاقدات.....
١٤	تاسعاً: الأرصدة النقدية.....
١٤	عاشرأ: الاستثمارات المالية.....
١٥	حادي عشر: تكلفة العمالة والأجور.....
١٦	قائمة التوزيعات المقترحة للأرباح عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١.....
١٨	نموذج تقرير مجلس الإدارة السنوي المرفق بالقوائم المالية.....
٢٢	مرفق رقم (١) بيان تفصيلي بموقف تنفيذ مشروعات الإسكان.....
٢٣	مرفق رقم (٢) بيان الأعمال المنفذة في مشروعات المرافق والإنشاءات.....
٢٤	مرفق رقم (٣) بيان بإيرادات المبيعات المحققة.....
٢٥	مرفق رقم (٤) بيان بإجمالي الإيرادات المحققة.....
٢٦	مرفق رقم (٥) بيان التكاليف والمصروفات.....

بسم الله الرحمن الرحيم

يتشرف مجلس إدارة الشركة بتقديم التقرير السنوي المعد عن نشاط الشركة ونتائج الأعمال والإنجازات التي تحققت خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١ ويتضمن هذا التقرير ملخصا وافيا عن جميع أنشطة الشركة والقوائم المالية المعدة طبقا لأحكام القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وأحكام المادة (٥٥) من النظام الأساسي للشركة.

وكذا مرفق نموذج تقرير مجلس الإدارة السنوي المعد وفقا لأحكام المادة (٤٠) من قواعد قيد الأوراق المالية بالبورصة المصرية بدءا من صفحة (١٨).

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 ١٩٩٦/٣/٣١، 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 طبقا لأحكام القانون (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية ونشر بصحيفة الشركات بالنشرة رقم (٤٣) في يناير ١٩٩٧.
- وبتاريخ ١٩٩٦/١٢/٢٣ تم تعديل القيد بالسجل التجارى بالقاهرة وأصبح رقم السجل التجارى (٣٠٠٨٧٤) استثمار القاهرة.

غرض الشركة

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

" مزاوله كافة الأنشطة المتعلقة بالتنمية العقارية للأراضي والمباني والمنشآت بما فى ذلك الحصول على كافة الأراضي والعقارات وبيعها وتأجيرها وكذا القيام بأعمال تقسيم الأراضي وتزويدها بكافة أنواع المرافق اللازمة للتعمير والمتصلة به وذلك فى منطقة مدينة نصر وغيرها من المناطق بمحافظات الجمهورية وشراء وإنشاء وإستغلال 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 وكذا القيام بأعمال التصميمات والإنشاءات الهندسية والأشرف على التنفيذ للغير ومزاوله نشاط توزيع وبيع الكهرباء والمياه وخدمات الأمن والنظافة وخلافه للغير ولمشاريع الشركة".

قرر مجلس الإدارة في الجلسة المنعقدة يوم الثلاثاء الموافق ٢٠٢٢/١/٢٥ بمقر الشركة اعتماد نموذج الإفصاح طبقاً للمادة (٤٨) من قواعد القيد بالبورصة بشأن تعديل المادة الثالثة من النظام الأساسي للشركة للتركيز على نشاط التطوير والاستثمار العقارى وحذف غير ذلك من الأنشطة التى لا تزاولها الشركة مثل الاستشارات والتصميم والأشرف على التنفيذ لصالح الغير وأقامة المصانع والورش، وتفويض السيد المهندس/ رئيس مجلس الإدارة فى الدعوة لعقد جمعية عامة غير عادية للنظر فى تعديل المادة الثالثة من النظام الأساسي بعد موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على نموذج الإفصاح.

المادة بعد التعديل :

" مزاوله كافة الأنشطة المتعلقة بالتنمية العقارية للأراضي والمباني والمنشآت بما فى ذلك الحصول على كافة الأراضي والعقارات وبيعها وتأجيرها وكذا القيام بأعمال تقسيم الأراضي وتزويدها بكافة أنواع المرافق اللازمة للتعمير والمتصلة به وشراء وإنشاء وإستغلال وتأجير وبيع جميع المباني والأراضي، وللشركة حق إنشاء وإدارة واستثمار جميع المنشآت السكنية والإدارية والسياحية والترفيهية وكافة المشروعات اللازمة لتحقيق هذه الأغراض وجميع العمليات العقارية والمالية والتجارية والترفيهية المتصلة بهذه الأراضي. وعلى الأخص:

- أ- الحصول على كافة الأراضى والعقارات اللازمة للمشروعات السابق ذكرها بطريق الشراء أو التخصيص أو أي طريقة أخرى وإقامة المباني عليها والتصرف فيها بكافة أنواع التصرفات.
 - ب- تمهيد الأراضى وتخطيطها وتقسيمها وتزويدها بالمرافق والخدمات اللازمة للعمران وتنفيذ مشروعات التخطيط والتعمير وتقسيم الأراضى وإنشاء المدن الجديدة والقرى السياحية ومايلزم لهذه المشروعات من مختلف المرافق.
 - ت- تنظيم وتخطيط وبيع الأراضى.
 - ث- إقامة المساكن والإنشاءات والمباني الإدارية والتجارية والخدمية ذات الطابع الخاص أو العام وغيرها من الإنشاءات.
 - ج- عقد الإتفاقات مع جهات الاستثمار العربية والأجنبية وتنفيذها فيما يتعلق بالمشروعات التى تدخل فى غرض الشركة الأساسى بالتنسيق مع الجهات المعنية.
 - ح- مباشرة كافة الأعمال المالية والتجارية بما فى ذلك عمليات الاستيراد أو التصدير المرتبطة مباشرة بتحقيق أغراضها.
- ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه من الوجه مع الشركات والمؤسسات والهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج، كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

رأس مال الشركة

- حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ خمسة مليار جنيه مصرى وحدد رأس المال المصدر بمبلغ مليار وأربعمائة سبعة وتسعون مليون وستمائة ألف جنيه مصرى موزعة على مليار وأربعمائة سبعة وتسعون مليون وستمائة ألف سهم قيمة كل سهم جنيها مصرى واحدا وجميعها أسهم نقدية أسمية مدفوعة بالكامل.
- يتمثل هيكل رأس المال فى ٢٠٢١/١٢/٣١ فى الآتى:
 - شركة بى اى جى أنفستمنت جروب ليمتد ١٩,٨٨٪
 - الشركة القابضة للتشييد والتعمير ١٥,١٩٪
 - شركة بى أنفستمنت القابضة ٧,٤٦٪
 - شركة BPE Capital Ltd ٠,٠٥٪
 - باقى المساهمين من الأفراد والصناديق والبنوك والشركات وشركات التأمين ٥٧,٤٢٪.
- قررت الجمعية العامة لمساهمي الشركة بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٣ الموافقة على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع بمبلغ ٣٧٤,٤ مليون جنيه زيادة نقدية بعدد ٣٧٤,٤ مليون سهم عادى بقيمة أسمية جنيه واحد، وتخصص أسهم الزيادة للمساهمين القدامى بنسبة ما يملكه كل منهم من أسهم رأس المال قبل الزيادة وبنسبة سهم واحد جديد لكل أربعة أسهم قائمة قبل الزيادة، وتم فتح باب الأكتتاب فى أسهم زيادة رأس المال يوم الثلاثاء ١٥ فبراير ٢٠٢٢.

مجلس الإدارة

- بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٣ وافقت الجمعية العامة العادية للشركة على ضم السيد المهندس/ محمد عبدالله نبيل سلام حتى نهاية الدورة الحالية للمجلس، وتعيينه عضوا منتدبا للشركة ليصبح علي النحو التالي:

١. السيد المهندس/ محمد حازم عادل فتح الله بركات	رئيس مجلس الإدارة
٢. السيد المهندس/ محمد نبيل عبدالله سلام	عضو مجلس الإدارة العضو المنتدب
٣. السيد المهندس/ هشام أنور عبد الله أبو العطا	عضو مجلس الإدارة ممثل الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٤. السيد المهندس/ علاء الدين حسونة محمود سبع	عضو مجلس الإدارة
٥. السيد الأستاذ/ صلاح هشام عبدالمجيد قطامش	عضو مجلس الإدارة
٦. السيد الدكتور/ إسكندر عادل إسكندر طعمه	عضو مجلس الإدارة
٧. السيد المهندس/ مشيرة كمال عبد المقصود	عضو مجلس الإدارة
٨. السيد المهندس/ أحمد حسين عبد المجيد عمر	عضو مجلس الإدارة
٩. السيد اللواء المهندس/ أمير سيد أحمد حسن	عضو مجلس الإدارة مستقل
١٠. السيد اللواء المهندس/ ياسر محمد كامل الملاح	عضو مجلس الإدارة مستقل

- تم عقد (١١) جلسات لمجلس الإدارة خلال العام المالى ٢٠٢١ وكذا عدد (٦) اجتماعات لجنة المراجعة وعدد (١٠) اجتماعات لجنة الإثابة وعدد (١٠) اجتماعات لجنة التمويل.

نشاط الشركة

أولاً: أنشطة تطوير المشروعات

(١) مشروع بريميرا

- تم الإنتهاء من تنفيذ وبيع مشروع بريميرا (بلوك ١٦ - حي الواحة) لعدد ٣٩٢ وحدة سكنية بتكلفة استثمارية حوالى ٢١٣ مليون جنيه مصرى، وتم تسليم عدد ٣٩١ وحدة للعملاء حتى نهاية عام ٢٠٢١.
- تم تكوين اتحاد الشاغلين بالتجمع السكنى بريميرا وتم نقل مسئولية إدارة وتشغيل الخدمات بالتجمع السكنى لاتحاد الشاغلين إعتباراً من تاريخ ٢٠٢١/٧/٣١.

(٢) مشروع نصر جاردنز (٦ أكتوبر)

- تم الإنتهاء من تنفيذ عدد ٢٠٣٧ وحدة سكنية موزعة على ١٠٧ عمارة بإجمالي تكلفة استثمارية ٣٢٩ مليون جنيه مصرى شاملة الإنشاءات والمرافق واللاند سكيب.
- تم البدء في تسليم الوحدات المباعة للعملاء من شهر يوليو ٢٠٢٠، حيث بلغت عدد الوحدات المسلمة حتى ٢٠٢١/١٢/٣١ عدد ٥٨٥ وحدة سكنية.

(٣) تنمية وتعمير منطقة تاج سيتى:

الاعتمادات

- بتاريخ ١٩٩٥/٧/٨ صدر قرار السيد/ محافظ القاهرة رقم ٢١٢ لسنة ١٩٩٥ بإعتماد مشروع التخطيط التفصيلى لمشروع تاج سيتى بطريق السويس بمساحة ٨٦٦ فدان غرب الطريق الدائرى للقاهرة الكبرى ونشر بالوقائع المصرية بالعدد رقم ١٩٢ بتاريخ ١٩٩٥/٨/٢٧، ويتيح هذا التخطيط المعتمد مخزون استراتيجى للشركة من الأراضى 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 التفصيلى لتاج سيتى بمساحة ٩٢٣ فدان ونشر بالوقائع المصرية بالعدد رقم ٢٢٦ بتاريخ ١٩٩٨/١٠/٥.
- تم إعتماد 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 التفصيلى بتقسيم المجاورة (د) بتاج سيتى.
- تم الحصول على موافقة شركة نقل الكهرباء لنقل الخطوط الهوائية في حرم طريق السويس مما سوف يمكن الشركة من الإستفادة من ٩٥٠٠٠م أرض كانت للخطوط الكهربائية وتم توقيع اتفاق مع الهيئة الهندسية للقوات المسلحة عن تنفيذ أعمال دفن الكابلات بتكلفة ٦٠٠ مليون جنيه مصرى، وتم تنفيذ الأعمال خلال عام ٢٠١٩.
- تم توقيع بروتوكول تعاون مع وزارة الدفاع، والهيئة العامة للطرق والكباري، وهيئة التخطيط العمراني، ومحافظة القاهرة بشأن المخطط الإستراتيجى لتطوير شرق القاهرة، بما في ذلك شبكة الطرق والكباري التي تخدم مشروع تاج سيتى، ويبلغ نصيب الشركة في تكلفة التطوير ١٧٠ مليون جنيه.
- تم توقيع بروتوكول تعاون مع وزارة الدفاع الهيئة الهندسية للقوات المسلحة (إدارة المهندسين العسكريين) للإنشاء إمتداد محور شينزو أبى بطول ٣ كم شامل إنشاء كوبرى أعلى الطريق الدائرى على إمتداد محور شينزو أبى داخل أرض مشروع تاج سيتى لربط أراضى الشركة بالقاهرة الجديدة بما يعكس ايجابيا علي قيمة أراضى المشروع وذلك بتكلفة إجمالية قيمتها ١٠٢٣ مليون جنيه مصرى شاملة الفوائد؛ تم سداد الدفعة (المقدمة) الأولى بنسبة (٢٥٪) حوالى مبلغ ٢١٨ مليون جنيه نقداً بتاريخ ٢٠٢١/٧/١٥، ومتبقى حوالى مبلغ ٨٠٥ مليون جنيه يسدد علي عدد ٤ دفعات سنوية، تاريخ الدفعة الثانية ٢٠٢٢/٧/١٥.
- تم التعاقد لتعديل المخطط العام للمجاورات (A,B,F,OM) عن طريق المكتب الإنجليزى BENOY.
- تم الحصول على قرار بخصوص تقسيم مجاورة ب٤ شاليا ضمن مشروع تاج سيتى برقم ٢٠٢١/١٧ الصادر من الهيئة الهندسية للقوات المسلحة فرع التخطيط العمرانى.

(١-٣) مشروع تاج سلطان

أعمال الإنشاءات لمشروع تاج سلطان:

- تم الإنتهاء من تنفيذ أعمال الإنشاءات في معظم مشروع تاج سلطان (بلوكات من ١ : ١١ ومن ١٣ : ١٦ وبلوك ١٩) لعدد ١٩٧ مبنى (عمارات - فيلات - توين فيلا) لتصبح القيمة الختامية للأعمال الإنشائية بالمشروع إجمالي ٨٢٦ مليون جنيه مصرى، وتم تسليم عدد ١٧٥٨ وحدة للعملاء حتى نهاية عام ٢٠٢١، وجرى تسليم باقي الوحدات للعملاء.

المرافق الداخلية لتاج سلطان:

- تم الإنتهاء من أعمال الطرق الداخلية وأعمال الشبكات (الرى- الصرف- الكهرباء- المياه- الإتصالات) بتكلفة استثمارية حوالى ١١٥ مليون جنيه.
- تم استلام أعمال إنشاء المسجد الخاص بكمبوند تاج سلطان بتكلفة حوالى ١٣,٥ مليون جنيه وتم تسليمه لوزارة الأوقاف.
- جرى تنفيذ أعمال الإعتيادية لمبنى البوابات بالسور حول تاج سلطان وتركيب الحواجز الأمنية للبوابات بقيمة إجمالية حوالى ٩ ملايين جنيه.

خدمات تاج سلطان:

- تم إسناد أعمال إدارة الخدمات Facility Management الخاصة بمشروع تاج سلطان بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٢٠ لمدة ثلاث سنوات بإجمالى تكلفة حوالى ٧٦ مليون جنيه لخدمات النظافة والأمن وتشغيل وصيانة الأعمال الكهروميكانيكية واللاند سكيب.
- تم إسناد أعمال الصيانة لشبكة الألياف الضوئية لمدة ٥ سنوات بقيمة إجمالية حوالى ٧ مليون جنيه مصرى.
- تم التعاقد مع شركة "Orange" لإقامة "Palm Tree" وذلك لتقوية شبكات الأتصال داخل مشروع تاج سلطان وخلال عام ٢٠٢١ تم التعاقد مع شركة فودافون وكذلك التعاقد مع شركة اتصالات.
- تم التعاقد مع شركة "Orange" لأعمال "Triple Play" وصيانة شبكة الألياف الضوئية وذلك لتوفير خدمات التلفزيون والتليفون والموبايل داخل كمبوند تاج سلطان.

(٢-٣) مشروع تاج سيتى Zone T

أعمال الإنشاءات

- تم التنفيذ والاستلام الابتدائى لأعمال الإنشاءات لعدد ١٥١٧ وحدة سكنية وجرى الإنتهاء من تقديم المستخلصات النهائية بقيمة إجمالية تقريبيه ١,٦٩ مليار جنيه مصرى.
- وتم تسليم عدد ٧٩٧ وحدة للعملاء حتى نهاية عام ٢٠٢١، وجرى تسليم باقي الوحدات للعملاء.

أعمال المرافق

- جرى الإنتهاء من تنفيذ أعمال المرافق والبنية التحتية للمشروع بإجمالى تكلفة استثمارية حوالى ٢٨٤ مليون جنيه.

أعمال اللاند سكيب

- جرى تنفيذ أعمال اللاند سكيب بمشروع Zone T بإجمالى تكلفة استثمارية حوالى ٢٣٢ مليون جنيه.

خدمات تاج سيتي ZONE T

- تم إسناد أعمال إدارة الخدمات Facility Management الخاصة بمشروع تاج سيتي بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٢٠ لمدة ثلاث سنوات وذلك عن خدمة النظافة العامة وصيانة أعمال اللاند سكيب وخدمات الأمن وخدمة تشغيل وصيانة الأعمال الكهروميكانيكية بتكلفة إجمالية حوالى ٧٣ مليون جنيه.

أعمال التسويات

- تم الانتهاء من أعمال التسويات المشروع Zone T للمرحلتين الأولى والثانية بتكلفة إجمالية ١١٩ مليون جنيه مصرى.

Zone B (٣-٣) مشروع شاليا وليك بارك

الخدمات الإستشارية لمشروع ZONE B:

- تم إعتقاد الفكرة الإبتدائية Concept Design للمخطط التفصيلى لمشروع شاليا Zone B الذى أعده المكتب الاستشارى الانجليزى BENYO .
- جارى إسناد التعديلات التخطيطية طبقا لمتطلبات إدارة التطوير للاستشارى BENYO.
- تم عمل معظم النماذج السكنية لمشروع شاليا من قبل قطاع الاشراف على التصميم- القسم المعمارى.

أعمال الإنشاءات لمشروع شاليا وليك بارك ZONE B

تم طرح عدد ١٢ مبنى داخل شاليا لأعمال الإنشاءات لعدد ١٦٥ وحدة سكنية بقيمة إجمالية تقريبيه ٩٠,٦ مليون جنيه.

أعمال المرافق لمشروع شاليا وليك بارك ZONE B:

- تم التعاقد مع شركة النصر للأعمال المدنية على تنفيذ شبكات المياه والصرف والرى والكهرباء والاتصالات والطرق الداخلية SHALYA & LAKE PARK بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٨ بقيمة إجمالية ١٦٦ مليون جنيه مصرى.

أعمال التسويات لمشروع شاليا ZONE B:

- تم الانتهاء من تنفيذ أعمال التسويات للمرحلة الأولى (ب١) والمرحلة الثانية (ب٢) بإجمالى تكلفة استثمارية حوالى ٥٤ مليون جنيه مصرى.
- تم الإنتهاء من تنفيذ اعمال تسويات منطقة شاليا بإجمالى تكلفة استثمارية حوالى ٦٥ مليون جنيه مصرى.
- تم الإنتهاء من تنفيذ اعمال تسويات منطقة ليك بارك بإجمالى تكلفة استثمارية حوالى ١٦ مليون جنيه مصرى.

Zone A (٤-٣) مشروع (إدارى - تجارى - خدمى)

أعمال الإستشارات والتصميمات

- تم التعاقد مع المكتب الاستشارى KMA لأعمال التصميمات المعمارية الإدارية Zone A بمساحة ٤٠٠٠ م٢.
- تم التعاقد مع المكتب الاستشارى Life Lang لأعمال المناظير.
- تم التعاقد مع المكتب الاستشارى KMA لأعمال التصميمات الموقع العام للمجاورة Zone A.
- تم التعاقد مع المكتب الاستشارى ECG لأعمال التصميمات المعمارية الإدارية Zone A.

أعمال التسويات لمشروع كوبلت ZONE A:

- تم الإنتهاء من أعمال التسويات مجاورة (CBD) A وتوسعة الأنفاق المتقاطعة مع محور شينزو أبى بتكلفة إجمالية حوالى ٤٦ مليون جنيه مصرى.

٤) 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 بإعتماد 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 الإنتهاء من الأعمال الاستشارية لتعديل المخطط العام للمشروع والمخططات التفصيلية لسراي S1، سراي S2، وتصميمات شبكات المرافق الرئيسية للمشروع بإجمالي تكلفة استثمارية حوالى ٨ مليون جنيه مصرى.

أعمال المرافق لمشروع سراي

- تم التعاقد مع الهيئة الهندسية للقوات المسلحة بقيمة ٩٥ مليون جنيه لأعمال تطوير محاور طريق السويس.
- جرى أعمال تنفيذ عدايات أسفل طريق الأمل بتكلفة حوالى ٣ مليون جنيه مصرى.
- جرى أعمال ضم خطوط الضغط العالى المارة بمشروع سراي بتكلفة استثمارية حوالى ١٢٣ مليون جنيه مصرى.
- تمت الموافقة علي اعتماد تكلفة الأعمال الإضافية بين شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير والهيئة الهندسية للقوات المسلحة (إدارة المياه) لمشروع تصميم وتنفيذ خط المياه المغذى لمشروع سراي بتاريخ ٢٠١٧/١١/٢٣ ليصبح الإجمالي ١١٨ مليون جنيه.
- الإنتهاء من تنفيذ محطة كابلات ٢٢٠ ك ف المصدر الرئيسى المغذى للكهرباء بإجمالي تكلفة استثمارية حوالى ٣٢٨ مليون جنيه مصرى.
- تم الإنتهاء من تنفيذ أعمال تسويات ورصف الطريق الغربى والقبلى بمشروع سراي بإجمالي تكلفة حوالى ١٦,٤ مليون جنيه مصرى.
- تم إسناد أعمال المرافق الرئيسية اللازمة لخدمة المجاورات Capital gardens & TAVAL S1 & S2 بقيمة إجمالية ٢٥٠ مليون جنيه.
- تم الإنتهاء من تنفيذ أعمال تجهيز مكاتب إدارية لقطاع المشروعات بالشركة والاستشاريين الخارجيين بإجمالي تكلفة استثمارية حوالى ٢٧ مليون جنيه مصرى.

٤-١) مشروع سراي تافال S1

الخدمات الاستشارية لمشروع سراي تافال S1

- تم تنفيذ أعمال استشارية للمشروع لأعمال التخطيط والتصميم والإشراف وإدارة المشروع بتكلفة استثمارية حوالى ٦٦ مليون جنيه.

أعمال الإنشاءات

- تم التنفيذ والاستلام الابتدائى لأعمال الإنشاءات لعدد ٢٢٥ مبنى بإجمالى تكلفة استثمارية حوالى ١,٠٨ مليار جنيه مصرى بإجمالى عدد وحدات ١٢٠٧ وحدة.
- وتم تسليم عدد ١٧٤ وحدة للعملاء حتى نهاية عام ٢٠٢١، وجرى تسليم باقي الوحدات للعملاء.

أعمال المرافق

- جرى تنفيذ المرافق والبنية التحتية بإجمالى تكلفة استثمارية حوالى ١٨٤ مليون جنيه مصرى، تاريخ بدأ الأعمال ٢٠١٩/٤/١.
- جرى تنفيذ أعمال توريد وتركيب معدات الجهد المنخفض والمتوسط لشبكات مشروع سراي مجاورة S1 بإجمالى تكلفة استثمارية حوالى ٢٦ مليون جنيه مصرى.

- جرى تنفيذ أعمال توريد وتركيب شبكات الألياف الضوئية مشروع سراي S1 بإجمالي تكلفة حوالى ١٤ مليون جنيه مصرى.

أعمال اللاند سكيب

- جرى تنفيذ أعمال اللاند سكيب والأشراف عليها بتكلفة استثمارية حوالى ٨٢ مليون جنيه مصرى.

خدمات سراي S1 تافال

- بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠ تم إسناد أعمال إدارة الخدمات Facility Management داخل الكمبوند للشركات المتخصصة فى خدمات الأمن والنظافة العامة وتشغيل وصيانة الأعمال الكهروميكانيكية وصيانة اللاند سكيب بعقود لمدة ثلاث سنوات بتكلفة حوالى ٥٦ مليون جنيه.

(٢-٤) مشروع سراي S2

الخدمات الاستشارية لمشروع سراي S2

- تم تنفيذ أعمال استشارية للمشروع لأعمال التخطيط والتصميم والأشراف وإدارة المشروع بتكلفة استثمارية حوالى ٥١ مليون جنيه مصرى.

أعمال الإنشاءات

- تم التنفيذ والاستلام الابتدائى لأعمال الإنشاءات لعدد ٢٤٦ مبنى بإجمالى تكلفة استثمارية حوالى ١,٤٣ مليار جنيه مصرى بإجمالى عدد وحدات ١٨٩٣ وحدة.
- تم التنفيذ والاستلام الابتدائى لأعمال الإنشاءات لعدد ٦٢ مبنى بإجمالى تكلفة استثمارية حوالى ١٥٠ مليون جنيه مصرى بإجمالى عدد وحدات ١٢٤ وحدة.
- وتم تسليم عدد ٦٩ وحدة للعملاء حتى نهاية عام ٢٠٢١، وجرى تسليم باقى الوحدات للعملاء.

أعمال المرافق

- جرى تنفيذ أعمال المرافق والبنية التحتية بإجمالى تكلفة استثمارية حوالى ٢٢٩ مليون جنيه مصرى، تاريخ بدأ الأعمال ٢٠١٩/١٢/١.
- جرى تنفيذ أعمال توريد وتركيب معدات الجهد المنخفض والمتوسط لشبكات مشروع سراي مجاورة S2 بإجمالى تكلفة حوالى ٦٩ مليون جنيه مصرى.
- جرى تنفيذ أعمال توريد وتركيب شبكات الألياف الضوئية مشروع سراي مجاورة S2 بإجمالى تكلفة حوالى ٢٠ مليون جنيه مصرى.

أعمال اللاند سكيب

- جرى تنفيذ أعمال اللاند سكيب والأشراف عليها بتكلفة استثمارية حوالى ٦٢,٥ مليون جنيه مصرى.

أعمال التسويات

- تم الإنتهاء من تنفيذ اعمال التسويات بإجمالى تكلفة حوالى ٢١ مليون جنيه مصرى.

(٣-٤) مشروع سراي CAVANA

الخدمات الاستشارية لمشروع سراي CAVANA

- تم التعاقد مع المكاتب الاستشارية المتخصصة لتنفيذ أعمال التخطيط العام واللاند سكيب والتصميمات المعمارية وتصميم شبكات المرافق.

(٤-٤) مشروع سراى S&R

الخدمات الاستشارية لمشروع سراى S&R

- تم التعاقد مع المكاتب الاستشارية المتخصصة لتنفيذ أعمال التخطيط العام وكتالوج المبيعات وتصميم نموذج فيلا فامبلى هاوس.

(٥-٤) مشروع سراى Zone H

الخدمات الاستشارية لمشروع سراى Zone H

- تم التعاقد مع المكاتب الاستشارية المتخصصة لتنفيذ أعمال التصميمات المعمارية المبدئية والتصميمات التفصيلية لمشروع Strip Mall.

(٦-٤) مشروع كابيتال جاردينز (اتفاقية التطوير بالمشاركة بالم هيلز)

- تم توقيع اتفاق تطوير وتنمية بالمشاركة لمشروع سكنى وإدارى علي جزء من مساحة أرض مشروع سراى مع شركة بالم هيلز للتعمير، حيث أن هذه الشركة متخصصة فى تطوير وتنمية المجتمعات والمشروعات العقارية ولديها الكفاءة الفنية والمقدرة والخبرة اللازمة لإدارة التطوير والتنمية، وذلك مقابل نسبة ٣٦٪ لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير من إجمالي إيرادات المشروع المشترك، حيث بلغت عدد الوحدات المتعاقد عليها من أبريل ٢٠١٥ حتى ديسمبر ٢٠٢١ عدد (١٠٢٣) وحدة سكنية بقيمة إجمالية ١,٨٧ مليار جنيه مصرى بلغت حصة نصيب الشركة (٣٦٪) ٦٧٤ مليون جنيه مصرى، كما قامت شركة بالم هيلز بتسليم عدد ٤٧٣ وحدة سكنية مباعه للعملاء حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

(٥) تنمية وتعمير أرض بمدينة ناصر "غرب 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 عمرانى متكامل، وكذلك موافقة مجلس إدارة الهيئة رقم (١٣٨) بتاريخ ١٤ مايو ٢٠٢٠ على تعديل إليه السداد وذلك بإجمالى مبلغ ٤٩٧,٣ مليون جنيه مصرى وبسداد نسبة ١٥٪ ومصروفات إدارية ومجلس الأمناء بإجمالى ٥٦,٣ مليون جنيه مصرى على أن يسدد الباقي (٨٥٪) البالغ ٤٤١ مليون جنيه مصرى على أقساط بعد فترة سماح لمدة عامان من تاريخ الإخطار ليصبح أول قسط مستحق السداد فى إبريل ٢٠٢٢ متضمناً الفوائد طبقاً للسعر المعلن بالبنك المركزى مضافاً إليه ٢٪.

الخدمات الاستشارية

- تم التعاقد مع المكاتب الاستشارية المتخصصة لتنفيذ أعمال المخطط العام للمشروع وتصميمات النماذج المعمارية والأعمال الجيوفيزيائية بإجمالى تكلفة استثمارية حوالى ١,٨ مليون جنيه مصرى.

أعمال الإنشاءات

- تم الإستلام الإبتدائى لأعمال تنفيذ تشطيبات مركز المبيعات بإجمالى تكلفة حوالى ٣,٧ مليون جنيه مصرى بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٥.

أعمال التسويات

- جارى استلام أعمال تسويات لأرض المشروع مرحلة أولى بإجمالى تكلفة ٩,٤ مليون جنيه مصرى.

ثانيا : الوحدات السكنية والتجارية والإدارية الجاري تنفيذها

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

وحدة سكنية	٢١٦٨	اسكان متميز (تاج سلطان، تاج جاردنز، بلوك ٢٠)
وحدة سكنية	١٣٩٣	اسكان متميز (تاج سيتي Zone T)
وحدة سكنية	١٤٨٦	اسكان متميز (شاليا Zone B)
وحدة إدارية	١٦	وحدات إدارية (كوبلت Zone A)
وحدة سكنية	٨	اسكان متميز (تاج سيتي Zone F)
وحدة سكنية	١٠٧٥	اسكان متميز (تافال S1)
وحدة سكنية	٢٥٦٩	اسكان متميز (سراي S2)
وحدة سكنية	٢٥٩	اسكان متميز (كافانا S3)
وحدة تجارية	٢٣	مول تجارى (سراي SM)
وحدة سكنية	٣٩١	اسكان متميز (بريميرا)
وحدة سكنية	٥٨٥	اسكان قومي ٦ أكتوبر (نصر جاردنز)
وحدة	٩٩٧٣	بإجمالي عدد وحدات

ويعرض مرفق رقم (١) بيان تفصيلي بموقف مشروعات الإسكان الجارى تنفيذها في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

وفيما يلي بيان إجمالي عدد الوحدات التي تم الإنتهاء/جارى إنشائها والوحدات المسلمة بمشروعات الشركة حتي ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

المشروع	وحدات تم الإنتهاء/جارى إنشائها	وحدات تم تسليمها للعملاء
اسكان متميز (تاج سلطان)	١٨٠٣	١٧٥٨
اسكان متميز (تاج سيتي مجاورة T)	١٥١٧	٧٩٧
اسكان متميز (سراي S1 تافال)	١٢٠٧	١٧٤
اسكان متميز (سراي S2)	٢٠١٧	١٦٩
اسكان متميز (بريميرا)	٣٩٢	٣٩١
اسكان قومي ٦ أكتوبر (نصر جاردنز)	٢٠٣٧	٥٨٥

وفيما يلي عرض تفصيلي لأوجه نشاط الشركة والنتائج المحققة خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١:

أولاً: الأعمال المنفذة

بالآلاف جنيه

بلغت قيمة الأعمال المنفذة في تطوير الأراضي ومباني الإسكان والخدمات خلال العام. مقابل قيمة الأعمال المنفذة عن العام المنتهي في ٢٠٢٠/١٢/٣١ وقدرها ٢,٣٨٥,٩٢٢
٣,٤٧٢,٢٩٠

بنسبة انخفاض قدرها ٣١٪، وذلك نظراً لانتهاؤ من تنفيذ واستلام معظم عمليات الإسكان المسندة لشركات المقاولات بمشروعى تاج سيتي وسراى.

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

ثانياً: إيرادات المبيعات

بالآلاف جنيه

حققت الشركة صافي مبيعات من الأراضي والعقارات خلال العام. مقابل قيمة صافي مبيعات عن العام المنتهي في ٢٠٢٠/١٢/٣١ وقدرها ١,٨٩٩,٤٥٦
٢,٧٠٥,٠٧٠

بنسبة انخفاض قدرها ٣٠٪، وذلك نظراً لعدم بيع قطع أراضى كبيرة مقارنة بعام ٢٠٢٠ الذى شهد بيع قطعتى أرض بتاج سيتي بمساحة حوالى ١٩٨ ألف متر مربع حققت صافى إيرادات حوالى ١,٢٥ مليار جنيه مصرى.

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

(القيمة بالآلاف جنيه)

الفترة من ٢٠٢٠/١/١ إلى ٢٠٢٠/١٢/٣١	الفترة من ٢٠٢١/١/١ إلى ٢٠٢١/١٢/٣١	البيان
١,٣٤٣,١٧٧	٦٤,٢٤٦	<u>الأراضي</u>
-	١٠,٩٩٣	▪ أراضي تاج سيتي وسراى
١,٣٤٣,١٧٧	٧٥,٢٣٩	▪ أراضي بالمدينة الأصلية والواحة
		جملة مبيعات الأراضي
		<u>العقارات</u>
١,٩٠٢,٥٢٨	٢,٤٠٩,٩٩٥	▪ وحدات سكنية
٢٩,٠٦٢	٥,٤٩٦	▪ وحدات تجارية وإدارية
١,٩٣١,٥٩٠	٢,٤١٥,٤٩١	جملة مبيعات العقارات
٣,٢٧٤,٧٦٧	٢,٤٩٠,٧٣٠	إجمالي المبيعات
(٥٦٩,٦٩٧)	(٥٩١,٢٧٤)	مردودات مبيعات
٢,٧٠٥,٠٧٠	١,٨٩٩,٤٥٦	صافى المبيعات خلال الفترة

ويبلغ إجمالي التعاقدات والحجوزات لمبيعات الأراضي والعقارات خلال العام مبلغ ٢,٩٥ مليار جنيه مقابل قيمة التعاقدات والحجوزات لمبيعات الأراضي والعقارات من العام الماضى مبلغ ٧,٠١ مليار جنيه بنسبة انخفاض ٥٨٪. كما بلغت التعاقدات البيعية خلال العام حوالى ٢,٧٨ مليار جنيه مقارنة بتعاقدات بيعية خلال العام الماضى مبلغ ٥,٩٦ مليار جنيه (بنسبة انخفاض ٥٣٪) منها حوالى ١,٩٨ مليار جنيه مبيعات قطعتى أرض كبيرة بمشروع تاج سيتي.

ويوضح مرفق رقم (٣) بيان بالمبيعات المسلمة خلال العام.

ثالثاً: إيرادات النشاط :

بالألف جنيه
٢,٠٩٧,٧٦٣
٢,٧٥١,٧٩٤

بلغت قيمة إيرادات النشاط خلال العام
مقابل قيمة إيرادات النشاط خلال العام الماضي
بنسبة انخفاض قدرها ٢٤٪.

رابعاً: إجمالي الإيرادات :

بالألف جنيه
٢,٣٤٣,٨٠٦
٢,٨٩٢,٧٠١

بلغت قيمة إجمالي الإيرادات خلال العام
مقابل قيمة إجمالي الإيرادات العام الماضي وقدرها
بنسبة انخفاض قدرها ١٩٪.

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

خامساً: التكاليف والمصروفات

بالألف جنيه
٢,٠٠٧,٢٦٠
١,٦٢٤,٤٧٦

بلغت قيمة التكاليف والمصروفات خلال العام
مقابل قيمة التكاليف والمصروفات خلال العام الماضي
بنسبة زيادة قدرها ٢٤٪، ويرجع ذلك إلى زيادة عدد الوحدات المسلمة من ٧٦٧ وحدة عام ٢٠٢٠ إلى ١٠٣٠ وحدة عام ٢٠٢١ بنسبة زيادة ٣٤٪.

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

سادساً: مؤشرات الربحية:

(١) مجمل الربح

بالألف جنيه
٧٣٨,٠٤٢
١,٦٩٧,٥٦٥

بلغ مجمل الربح المحقق في ٢٠٢١/١٢/٣١
مقابل مجمل الربح محقق خلال العام الماضي

بنسبة انخفاض قدرها ٥٧٪، ويرجع ذلك بصفة أساسية لعدم بيع قطعتي أراضي كبيرة مقارنة بعام ٢٠٢٠ حيث تم بيع قطعتي أرض بتاج سبتي بمجمل ربح حوالي ٨٤١ مليون جنيه تمثل ٤٣٪ من نسبة الانخفاض في مجمل الربح المشار إليها.

(٢) صافي الربح قبل الضريبة

بالألف جنيه
٣٣٦,٥٤٦
١,٢٦٨,٢٢٦

بلغ صافي الربح المحقق قبل خصم الضرائب في ٢٠٢١/١٢/٣١
مقابل صافي الربح المحقق قبل خصم الضرائب خلال العام الماضي

بنسبة انخفاض قدرها ٧٣٪.

(٣) صافي الربح بعد الضريبة

بالألف جنيه
٢٨٢,٦٣٣
١,٠١٨,٦٩٨

بلغت قيمة صافي الربح بعد خصم الضريبة في ٢٠٢١/١٢/٣١
مقابل قيمة صافي الربح بعد خصم الضريبة خلال العام الماضي

بنسبة انخفاض قدرها ٧٢٪، وباستبعاد أثر قطعتي الأرض المباعة في تاج سبتي عام ٢٠٢٠ تكون نسبة انخفاض صافي الربح بعد الضريبة في عام ٢٠٢١ حوالي ٢٦٪ مقارنة بعام ٢٠٢٠.

وفيما يلي جدول يوضح مؤشرات الربحية خلال العام:

٢٠٢٠/١٢/٣١		٢٠٢١/١٢/٣١		البيان
	القيمة جنيه مصرى		القيمة جنيه مصرى	
%٢٤	$\frac{1,018,697,888}{4,241,894,801}$	%٧,٥	$\frac{282,633,168}{3,786,156,860}$	صافى الربح بعد الضريبة حقوق الملكية
ج٠,٦٠٥	$\frac{902,288,742}{1,492,464,196}$	ج٠,١٦٢١	$\frac{242,418,018}{1,495,883,757}$	حصة المساهمين في الأرباح عدد الاسهم المرجح

سابعاً: أوراق القبض

القيمة المستقبلية بالآلاف جنيه	صافى القيمة الحالية بالآلاف جنيه
٣,٦٧٣,٠١٢	٢,٩٢٠,٦٣٥
٣,٧٨٨,٠١٢	٢,٨٥٠,١١٧

بلغت قيمة أوراق القبض المستلمة من العملاء مقابل قيمة الوحدات المسلمة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
مقابل قيمة أوراق القبض المستلمة من العملاء حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

ويبلغ رصيد أوراق القبض المستحقة التحصيل خلال عام ٢٠٢٢ حوالى ٢,٤ مليار جنيه.

ويبلغ رصيد أوراق القبض المستلمة من العملاء عن وحدات غير مسلمة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ حوالى ٦,٣١ مليار جنيه.

ثامناً: عملاء تعاقدات

بالآلاف جنيه
٢,٩٦٥,٣٧٩
٢,١٨٦,٥٠٩

بلغت قيمة المقدمات من العملاء عن بيع وحدات سكنية غير مسلمة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
مقابل قيمة المقدمات من العملاء عن بيع وحدات غير مسلمة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

ويبلغ رصيد التعاقدات مع العملاء عن وحدات غير مسلمة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ حوالى ٩,٢٧ مليار جنيه.

مقابل رصيد التعاقدات مع العملاء عن وحدات غير مسلمة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ حوالى ٩,٩٨ مليار جنيه.

ويتم تسجيل هذه الأرصدة كإيرادات مبيعات عند تسليم الوحدات للعملاء.

تاسعاً: الأرصدة النقدية

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
٧٥٠,٥٢٠	٥١٩,٢٢٦	النقدية بالصندوق ولدى البنوك
٢,٨٢٦	٢,٤٨٦	يضاف:
٩١٤,٢٢٤	٥٨٩,٦٤٩	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(٢٩٢,٣٩٩)	(٣٩,٤٢٧)	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - أدون خزانة
١,٣٧٥,١٧١	١,٠٧١,٩٣٤	يخصم: بنوك دائنة (تسهيلات ائتمانية)
		إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية السنة
(١,٠٣٥)	(٤٨٧)	يخصم:
(١,٩٨٠)	-	وثائق صناديق استثمار مجمدة لتغطية خطابات الضمان
١,٣٧٢,١٥٦	١,٠٧١,٤٤٧	ودائع مجمدة لحساب خطابات الضمان
		النقدية وما في حكمها في نهاية السنة

عاشراً: الاستثمارات المالية

أ/ الاستثمارات المالية طويلة الأجل

جنيه مصري

متداولة بالبورصة	٥٢,٤٦ %	٧٨,٩٥٧,٣٣٧	شركة النصر للأعمال المدنية
تم خلال العام الاكثتاب فى الزيادة النقدية لأسهم رأس مال الشركة التابعة للنصر للأعمال المدنية المخصصة لقدامى المساهمين حتى تحافظ الشركة عن حصة ملكيتها فى الشركة التابعة، باستثمار إضافى حوالى ١٤ مليون جنيه مصرى.			

استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر:

غير متداولة بالبورصة	٧,٥ %	٢١,٣٦٣,٤٧٥	شركة المصرية الكويتية للتنمية العقارية
غير متداولة بالبورصة	١,٢ %	٣,٢٦٠,٠٠٠	شركة دار التعليم الراقى ش.م.م

استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة:

غير متداولة بالبورصة	١٢١,٩٦٢	استثمارات فى سندات حكومية
----------------------	---------	---------------------------

١٠٣,٧٠٢,٧٧٤

صافي الاستثمارات طويلة الأجل

ب/ الاستثمارات المالية قصيرة الأجل

٣٧٨,٤٧٦	صندوق استثمار بنك مصر النقدي ذوالعائد الدوري
١,٥١٠,٨١٨	صندوق استثمار بنك قطر الوطني الاهلي
٧٤,٠١٩	صندوق استثمار بنك القاهرة يوسف عباس
٥٢٢,٦٣٧	صندوق استثمار بنك المصرف المتحد - رشاء
٥٨٩,٦٤٨,٧٧٤	أدون خزانة تستحق خلال ٣ أشهر
٥٩٢,١٣٤,٧٢٤	صافي الاستثمارات قصيرة الأجل
٥٩٥,٨٣٧,٤٩٨	جملة الاستثمارات المالية

حادى عشر: تكلفة العمالة والأجور

عاملا	٤٥٢	بلغ عدد العاملين الدائمين والمؤقتين فى ٢٠٢١/١٢/٣١
عاملا	٤١٤	بلغ عدد العاملين الدائمين والمؤقتين فى ٢٠٢٠/١٢/٣١
جنيه	١٠١,٥٠٣,٨٠٩	هذا وقد بلغت تكلفة العمالة هذا العام
جنيه	٨٠,٣٥٨,٢٢٠	مقابل تكلفتها خلال العام الماضى

وذلك على النحو الموضح بالجدول التالى:

(القيمة بالجنيه المصري)

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	البيانات
٦٨,١٥٨,١٤٨	٨٧,٨٨٤,٦٤٦	أجور نقدية
٨,١٢٣,٦١٧	٨,١٠٤,٨٣٠	مزايا عينية
٤,٠٧٦,٤٥٥	٥,٥١٤,٣٣٣	تأمينات إجتماعية
٨٠,٣٥٨,٢٢٠	١٠١,٥٠٣,٨٠٩	إجمالى تكلفة العمالة
٤١٤	٤٥٢	عدد العاملين
١٩٤,١٠٢	٢٢٤,٥٦٦	متوسط تكلفة العامل السنوى
١٦,١٧٥	١٨,٧١٤	متوسط تكلفة العامل الشهرى

قائمة التوزيعات المقترحة للأرباح عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١

٢٠٢٠/١٢/٣١ جنيه مصرى	بيان	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصرى
١,٠١٨,٦٩٧,٨٨٨	صافى الربح بعد ضريبة الدخل	٢٨٢,٦٣٣,١٦٨
١,٧٠٢,٩٣٥,٩٧٣	يضاف: الأرباح المرحلة من العام الماضى (بعد التعديل)	١,٦٦٤,١٧٣,٦٤٠
٢,٧٢١,٦٣٣,٨٦١	الأرباح القابلة للتوزيع	١,٩٤٦,٨٠٦,٨٠٨
	<u>يوزع كالاتى:</u>	
٥٠,٩٣٤,٨٩٥	احتياطي قانوني	١٤,١٣١,٦٥٨
٧٠٥,٦٠٠,٠٠٠	حصة المساهمين*	٢٢٨,٠٠٠,٠٠٠
٦١,٩٥٩,١٤٦	حصة العاملين	٢٥,٣٦٥,١٥٠
٥٤,٤٥٠,٠٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	١٤,٨٥٠,٠٠٠
١,٨٤٨,٦٨٩,٨٢٠	أرباح محتجزة مرحلة للعام التالى	١,٦٦٤,٤٦٠,٠٠٠
٢,٧٢١,٦٣٣,٨٦١		١,٩٤٦,٨٠٦,٨٠٨

* حصة المساهمين فى الأرباح يتم توزيعها فى صورة أسهم مجانية بعدد ٢٢٨ مليون سهم بقيمة اسمية واحد جنيه مصرى وزيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ١٨٧٢ مليون جنيه إلى ٢,١ مليار جنيه مصرى.

وبعد هذا الموجز لأهم ما يتعلق بنشاط الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١؛ يتشرف مجلس إدارة الشركة بعرض القوائم المالية المعدة طبقاً للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحة التنفيذية (المركز المالي في ٢٠٢١/١٢/٣١، وقوائم الدخل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١)، ومرفقاتها على الجمعية العامة للشركة للنظر في الآتي:

- (١) المصادقة على تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة ونتائج الأعمال عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١.
- (٢) تقرير السيد/ مراقب الحسابات عن القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١.
- (٣) اعتماد القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١.
- (٤) الموافقة على مشروع توزيع الأرباح المقترح عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١.
- (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 ٢٠٢٢ فيما زاد عن ألف جنيه.
- (٧) النظر في تجديد تعيين مراقب حسابات الشركة وتحديد أتعابه عن العام المالي ٢٠٢٢.
- (٨) تحديد بدلات حضور الجلسات ومصاريف الانتقال للسادة أعضاء مجلس الإدارة عن عام ٢٠٢٢.
- (٩) الترخيص لمجلس الإدارة بإبرام عقود معاوضة خلال عام ٢٠٢٢، وإعتماد ماتم إبرامه خلال عام ٢٠٢١.
- (١٠) إخلاء طرف السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١.

رئيس مجلس الإدارة



مهندس/ (محمد حازم بركات)



القاهرة في: ٢٧ فبراير ٢٠٢٢

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

اسم الشركة : شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير

١. البيانات الأساسية :

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.			غرض الشركة
١٩٩٥/٥/٧	تاريخ القيد بالبورصة	٥٠ سنة تبدأ من ١٩٩٦	المدة المحددة للشركة
واحد جنيه	القيمة الاسمية للسهم	١٥٩ لسنة ١٩٨١	القانون الخاضع له الشركة
١,٤٩٧,٦٠٠,٠٠٠ جنيه	آخر رأس مال مصدر	٥ مليار جنيه	آخر رأس مال مرخص به
٣٠٠٨٧٤ بتاريخ ١٩٩٦/١٢/٢٣	رقم وتاريخ القيد بالسجل التجاري	١,٤٩٧,٦٠٠,٠٠٠ جنيه	آخر رأس مال مدفوع

٢. علاقات المستثمرين :

محاسب / رمضان سيد عبد العزيز		اسم مسئول الاتصال
٤ شارع يوسف عباس – مدينة نصر		عنوان المركز الرئيسي
٢٤٠٠٦٣٥٩	أرقام الفاكس	أرقام التليفونات
WWW.MNHD.COM		الموقع الالكتروني
RSAYED@MNHD.COM		البريد الالكتروني

٣. مراقب الحسابات :

مكتب BDO خالد وشركاه – الاستاذ/ مهند طه خالد		اسم مراقب الحسابات
٢٠٢٢/٠٤/٠١	تاريخ التجديد	٢٠٢١/٠٣/١٠ تاريخ التعيين
		رقم القيد بالهيئة
		رقم ٣٧٥ سوق المال

٤. هيكل المساهمين ونسبة ملكية أعضاء مجلس الإدارة :

النسبة %	عدد الأسهم في تاريخ القوائم المالية	حصة ٥% من أسهم الشركة فأكثر
١٩,٨٨%	٢٩٧,٧٦١,٤٠٠	شركة بي أي جي انفيستمنت جروب ليميتد
١٥,١٩%	٢٢٧,٤٩١,٩٨٩	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٧,٤٦%	١١١,٦٤٩,٥٣٦	شركة بي أنفيستمنت القابضة
٠,٠٥%	٧٥٠,٩٧٥	شركة BPE Capital Ltd
٥٧,٤٢%	٨٥٩,٩٤٦,١٠٠	باقي المساهمين
١٠٠%	١,٤٩٧,٦٠٠,٠٠٠	الإجمالي

النسبة %	عدد الأسهم في تاريخ القوائم المالية	ملكية أعضاء مجلس الإدارة في أسهم الشركة
١٥,١٩%	٢٢٧,٤٩١,٩٨٩	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٠,٠٣٩%	٥٨٠,٤٠٠	م / مشيرة كمال عبد المقصود المغربي
٠,١٣٦%	٢,٠٣٢,٤٩٣	م/ احمد حسين عبد المجيد عمر
٠,٠٠٠٢%	٣,٠٠٩	أ/ اسكندر عادل اسكندر طعمه
١٥,٣٦%	٢٣٠,١٠٧,٨٩١	إجمالي ملكية أعضاء مجلس الإدارة

٥. مجلس الإدارة

آخر تشكيل لمجلس الإدارة :

م	اسم العضو	الوظيفة	الجهة التي يمثلها	الصفة
١	مهندس/محمد حازم بركات	رئيس مجلس الإدارة	المساهمين	غير تنفيذي
٢	مهندس / علاء الدين حسونة محمود سبع	عضو	المساهمين	غير تنفيذي
٣	مهندس / محمد نبيل عبدالله سلام	العضو المنتدب	المساهمين	تنفيذي
٤	مهندس/ هشام أنور عبد الله أبو العطا	عضو	الشركة القابضة للتشييد والتعمير	غير تنفيذي
٥	الاستاذ / صلاح هشام عبدالمجيد قطامش	عضو	المساهمين	غير تنفيذي
٦	دكتور /اسكندر عادل اسكندر طعمه	عضو	المساهمين	غير تنفيذي
٧	الاستاذ/ أحمد حسين عبد المجيد عمر	عضو	المساهمين	غير تنفيذي
٨	مهندسة/ مشيرة كمال عبد المقصود المغربي	عضو	المساهمين	غير تنفيذي
٩	لواء / أمير سيد أحمد حسن	عضو	من ذوي الخبرة	مستقل
١٠	لواء / ياسر محمد كامل الملاح	عضو	من ذوي الخبرة	مستقل

اجتماعات مجلس الإدارة :

تم عقد جلسات مجلس إدارة الشركة خلال العام المالي ٢٠٢١ عدد (١١) جلسة.

٦. لجنة المراجعة

أخر تشكيل للجنة المراجعة:

الاسم	جهة التمثيل
مهندسة/ مشيرة كمال عبد المقصود المغربي	عن المساهمين - غير تنفيذي
السيد الدكتور/ إسكندر عادل طعمه	عن المساهمين - غير تنفيذي
السيد اللواء/ أمير سيد أحمد حسن	مستقل
السيد اللواء/ ياسر محمد كامل الملاح	مستقل
الأستاذ/ أحمد عبد المنعم مدبولي	عضو ذو خبرة

بيان اختصاصات اللجنة والمهام الموكلة لها:

- ١ - فحص و مراجعة إجراءات الرقابة الداخلية للشركة ومدى 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 علي مجلس الإدارة.
- ٦ - اقتراح تعيين مراقب الحسابات وتحديد أتعابه.
- ٧ - تقدم اللجنة تقارير ربع سنوية إلي مجلس إدارة الشركة مباشرة.

أعمال اللجنة خلال العام :

عدد مرات إنعقاد لجنة المراجعة	٦ مرات
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	٤٥٢ عامل
متوسط دخل العامل خلال السنة	٢٢٤,٥٦٦ جنيه

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

بتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠٢١ أتمت الجمعية العامة غير العادية للشركة البرنامج المقترح للإثابة والتحفيز للعاملين والمديرين والأعضاء المنتدبين والرئيس التنفيذي، وتم اعتماد البرنامج من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١، ولم يتم تخصيص أى أسهم حتى الآن للبرنامج.

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

لا توجد مخالفات خلال العام عدا التزام مالي بمبلغ عشرة آلاف جنيه مصرى للبورصة المصرية للإفصاح عن وضع نظام الإثابة والتحفيز قبل اعتماده من لجنة القيد بالبورصة.

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

الإيضاح رقم (٣٣) 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 مدى 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 ١٩.
الإقتراحات الخاصة بالتحويل للاحتياجات	ضمن تقرير مجلس الإدارة بالصفحة ١٩.
الأنشطة الرئيسية الخاصة بالشركة وشركاتها التابعة لها وأي تغيير يحدث في ملكية الشركات التابعة خلال السنة	ضمن تقرير مجلس الإدارة صفحة (٢)، (١٧).
القيمة الحالية للأصول- إذا كانت القيمة الدفترية مختلفة اختلافاً كبيراً عن السوق الحالية	لا يوجد اختلاف كبير بين القيمة الدفترية وفقاً لتحليل الأصول الثابتة واهلاكاتها بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية (إيضاح ٤، ٥) والقيمة الحالية للأصول.
نسبة حجم الأعمال وصافي الربح أو الخسائر موزعة على مختلف النشاطات الرئيسية للشركة	ضمن قائمة الدخل بالقوائم المالية المرفقة صفحة ٤.
حجم التصدير	لا يوجد
بيان بالتبرعات	١ مليون جنيه
بيان الأسهم والسندات التي تم إصدارها خلال السنة	تم إصدار أسهم مجانية بعدد ٥٧,٦ مليون سهم بقيمة اسمية واحد جنيه للسهم.

رئيس مجلس الإدارة



مهندس (محمد حازم بركات)



القاهرة في ٢٧ فبراير ٢٠٢٢

مرفق رقم (١)

بيان تفصيلي بموقف تنفيذ مشروعات الإسكان في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(المبالغ بالآلاف جنيه مصري)

البيان	عدد الوحدات	قيمة التعاقد للمشروع	قيمة الأعمال حتي ٢٠٢١/١٢/٣١	نسبة التنفيذ %
إسكان قومي ٦ أكتوبر				
٧٥ عمارة	٧٠٨	٦٠,٥١٨	٦٠,٥١٨	%١٠٠
٢٠ عمارة	٩٤٠	٧٦,١٣٢	٧٦,١٣٢	%١٠٠
١٢ عمارة	٣٨٩	٣٢,٨٢٢	٣٢,٨٢٢	%١٠٠
جملة إسكان قومي ٦ أكتوبر	٢٠٣٧	١٦٩,٤٧٢	١٦٩,٤٧٢	%١٠٠
إسكان متميز (بريميرا)				
٦ عمارات	١٨٩	٨٤,٣٨٢	٨٤,٣٨٢	%١٠٠
٦ عمارات	٢٠٣	٨٥,١٧٨	٨٥,١٧٨	%١٠٠
جملة الإسكان المتميز بحى الواحة	٣٩٢	١٦٩,٥٦٠	١٦٩,٥٦٠	%١٠٠
تاج سيتي				
أولاً: (تاج سلطان)				
المرحلة أولى - ٥٤ عمارة	٣٤٥	١١٨,٠٦٦	١١٧,٨٥٧	%١٠٠
المرحلة الثانية - ٦٦ عمارة	٣١٢	١٤٠,٩٩٦	١٤٠,٩٩٦	%١٠٠
المرحلة الثالثة - ٤٥ عمارة	٤٩٠	١٧٢,٣٤٢	١٦٧,٥٢٧	%٩٧
المرحلة الرابعة - ١١ عمارة	٩٧	٣٠,٥٤٧	٣٠,٥٤٧	%١٠٠
المرحلة الخامسة - ١٧ عمارة	٥١٥	٣١٧,٦٢٩	٣١٧,٦٢٩	%١٠٠
المرحلة السادسة - ٤ عمارات	٤٤	٤٥,٨٩٩	٤٥,١٢٣	%٩٨
جملة الإسكان المتميز (تاج سلطان)	١٨٠٣	٨٢٥,٤٧٩	٨١٩,٦٧٩	%٩٩
ثانياً: (تاج مجاورة T)				
المرحلة الأولى - ٦٤ مبني	٢٩٨	٥٠٢,٨٧٧	٤٩٥,٣٥٣	%٩٥
المرحلة الثانية - ١٠٤ مبني	٧٢٣	٧٠٩,٧١٠	٦٠٦,٤٨٣	%٨٥
المرحلة الثالثة - ٣٢ مبني	٤٩٦	٤٥٦,٥٥٧	٣٩٦,٣٣٦	%٨٧
جملة الإسكان المتميز (تاج مجاورة T) ٢٠٠ مبني	١٥١٧	١,٦٨٧,١٤٤	١,٤٩٨,١٧٢	%٨٩
جملة الإسكان المتميز (تاج سيتي)	٣٣٢٠	٢,٥١٢,٦٢٣	٢,٣١٧,٨٥١	%٩٢
سراى أولاً: سراى ١ تافال				
المرحلة أولى - ٦٥ قطعة (٢٢٥ مبني)	١٢٠٧	١,٠٨٢,١٠٥	٧٩٧,٩٥٤	%٧٤
جملة الإسكان المتميز سراى ١ تافال	١٢٠٧	١,٠٨٢,١٠٥	٧٩٧,٩٥٤	%٧٤
ثانياً: سراى ٢				
المرحلة الأولى - ٧١ قطعة (٢٤٦ مبني)	١٨٩٣	١,٤٢٥,٨٩٦	١,٠٧٢,٠٣٦	%٧٥
المرحلة الثانية - ١١ قطعة (٦٢ مبني)	١٢٤	١٤٩,٧٣٧	١١٨,٣٨٢	%٧٩
جملة الإسكان المتميز سراى ٢ (٣٠٨ مبني)	٢٠١٧	١,٥٧٥,٦٣٣	١,١٩٠,٤١٨	%٧٦
جملة الإسكان المتميز (سراى)	٣٢٢٤	٢,٦٥٧,٧٣٨	١,٩٨٨,٣٧٢	%٧٥
الإجمالي العام	٨٩٧٣	٥,٥٠٩,٣٩٣	٤,٦٤٥,٢٥٥	%٨٤

مرفق رقم (٢)

بيان الأعمال المنفذة في مشروعات المرافق والإنشاءات خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١

(القيمة بالألف جنيه)

البيانات	فعلى ٢٠٢١/١٢/٣١	فعلى ٢٠٢٠/١٢/٣١
تطوير الأراضي والمرافق		
تكلفة الأرض*	٣٩٥,٥٨٤	٤٧٩,٩٧٦
تسوية	١٦١,٦٣٦	١٢٧,٠١٥
تنسيق الموقع (لاند سكيب)	١٠٥,٦٨٤	٤٥,١٠٠
أعمال التخطيط	-	-
شبكة مياة الري (مياة عكرة)	٤٥,٦٥٦	٢٥,٨٩٩
الطرق والرصف	١١٧,٧٤٧	١٥٦,٨٩٩
الصرف الصحي	٢٤,٢٤٩	٤٧,٤٢٨
الكهرباء والإنارة	٢٥١,٠٠٤	٣٤٣,٥٢٣
مياه الشرب	٢٥,٠٦١	٧٩,٤٩٦
اتصالات	١٥,٧٥١	٢٧,٥٤٨
الغاز	٧,٦٠٢	٢٠,٩٤٣
استشارات مرافق	١٥٤,٤٣٤	٤٢,٤٨٠
أعمال بحيرات صناعية	٢,٨٤٦	-
جملة تطوير الأراضي والمرافق	١,٣٠٧,٢٥٤	١,٣٩٦,٣٠٧
المباني والإنشاءات	١,٠٧٨,٦٦٨	٢,٠٧٥,٩٨٣
الإجمالي العام	٢,٣٨٥,٩٢٢	٣,٤٧٢,٢٩٠

* وبلغت قيمة مشتريات الأصول الثابتة والأصول غير الملموسة (البرمجيات) خلال العام مبلغ ١٦ مليون جنيه.

* تتضمن تكلفة الأرض قيمة المسدد من تمويل الشركة لتنفيذ محور شبنزواي داخل أرض مشروع تاج سيتي لربط أراضي الشركة بالقاهرة الجديدة بما ينعكس ايجابيا علي قيمة أراضي المشروع بمبلغ ٢١٨ مليون جنيه (تمثل ٢٥٪ دفعة مقدمة /أولى).

مرفق رقم (٣)

بيان بإيرادات المبيعات المحققة خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١

(القيمة بالآلاف جنيهه)

الفترة من ٢٠٢٠/١٢/٣١ - ٢٠٢٠/٠١/٠١		الفترة من ٢٠٢١/١٢/٣١ - ٢٠٢١/٠١/٠١		البيان
القيمة	مساحة/وحدات	القيمة	مساحة/وحدات	
٧١٧,٩٥٦	٢م ١٥٠٠٠	-	-	أولاً : مبيعات الأراضي - مدينة نصر والواحة
٥٣١,٢٠٠	٢م ٨٣٠٠٠	-	-	قطعة أرض تاج سيتي مجاورة ب3
-	-	١٠,٩٩٣	٢م ٤٤٢	قطعة أرض تاج سيتي مجاورة ع
٩٤,٠٢١	٢م ١١٠١١ (قطعة ٢٩)	٦٤,٢٤٦	٢م ٧٥٢٩ (قطعة ١٧)	قطعة أرض مستشفى الزهراء بلوك ١١٩ - م.السابعة قطع أراضي بسراي مجاورة S&R
١,٣٤٣,١٧٧	٢م ٢٠٩٠١١ (قطعة ٣١)	٧٥,٢٣٩	٢م ٧٩٧١ (قطعة ١٨)	جملة مبيعات الأراضي
ثانياً : مبيعات العقارات				
الوحدات السكنية				
١٨٠,٠٧٨	١٦٠ شقة، ٥٦ فيلا	٧١,٦٠٨	٧٣ شقة، ١٦ فيلا	حصة الأرض سراي ١ "تافال"
١,٠٧١	١ فيلا	٢٦٠,٥٠١	٤٢ شقة، ١٣٢ فيلا	حصة المبني سراي ١ "تافال"
٧٠٥,٩١٥	٥٢١ شقة، ٢٨٦ فيلا	٣٠٤,٩٢٠	٣٢٣ شقة، ٩٦ فيلا	حصة الأرض سراي ٢
-	-	٣١٣,٥٣٧	١٩ شقة، ١٥٠ فيلا	حصة المبني سراي ٢
١٧٥,٤٩٥	٧٧ فيلا	٢٦٠,٢٨٢	٩٦ فيلا	حصة الأرض سراي ٣ "كافانا"
٤,٦٠٩	٩ شقة	١٠,٧٥١	١٦ شقة	حصة الأرض كابيتال جاردنز
٢٦,٠٥٩	٢٣٨ شقة	٢٨,٨٢٨	٢٣٦ شقة	حصة التسليم كابيتال جاردنز
٩٨,٢٠٠	١٤٣ شقة	١٠٠,٩٧٦	١٣٦ شقة	حصة الأرض تاج سلطان
٤٦,٦١١	٣٣ شقة، ٢ فيلا	٣٢,٦٩٦	٢٤ شقة	حصة المبني تاج سلطان
٦١,٩٢٣	٤٦ شقة، ١ فيلا	٣٣,٨٨٠	١٩ شقة، ٣ فيلا	حصة الأرض تاج مجاورة T
٣٣٠,٨٤٨	٢٤٧ شقة، ٣٣ فيلا	٧٢٩,٩٩٣	٤٦٩ شقة، ٤٩ فيلا	حصة المبني تاج مجاورة T
١٥٩,٣٦٣	٢٣٣ شقة	٢١٢,٤٢٠	٣٠٣ شقة	حصة الأرض شاليا مجاورة B
١١,٨٩٨	٤ فيلا	١٤,٨٢٧	٥ فيلا	حصة الأرض تاج مجاورة F
٤,٥٢٢	١١ شقة	-	-	حصة المبني بريميرا
٨٧,٦٨١	٤٤٠ شقة	٣٠,٧٣٦	١٤٥ شقة	إسكان قومي نصر جاردنز " ٦ أكتوبر"
١٦٠	٤ باكية	٤٠٠	٢ باكية	باكيات جراج عمارات الواحة وبريميرا
٢٩٥	٧ باكية	١٤٠	٤ باكية	باكيات جراج عمارات تاج سلطان
٧,٨٠٠	٧٨ باكية	٣,٥٠٠	٣٥ باكية	باكيات جراج عمارات تاج سيتي مجاورة T
١,٩٠٢,٥٢٨	٢٠٨١ شقة، ٤٦٠ فيلا، ٨٩ باكية	٢,٤٠٩,٩٩٥	١٨٠٥ شقة، ٥٤٧ فيلا، ٤١ باكية	جملة الوحدات السكنية
الوحدات الإدارية والتجارية				
٦,١٥٢	٣ محل تجارى	-	-	عدد ٣ محل تجارى بالمنطقة السادسة سوق ٩٨
٩,٦٠٩	٤ وحدة إدارى	-	-	حصة الأرض كوبالت دستركت مجاورة A
١٣,٣٠١	١٤ محل تجارى	٥,٤٩٦	٤ محل تجارى	حصة الأرض سراي سترييب مول مجاورة H
٢٩,٠٦٢	١٧ محل تجارى، ٤ إدارى	٥,٤٩٦	٤ محل تجارى	جملة الوحدات التجارية والإدارية
١,٩٣١,٥٩٠	٢٠٨١ شقة، ٤٦٠ فيلا، ١٧ محل تجارى، ٤ إدارى، ٨٩ باكية	٢,٤١٥,٤٩١	١٨٠٥ شقة، ٥٤٧ فيلا، ٤١ محل تجارى، ٤١ باكية	جملة مبيعات العقارات
(٥٦٩,٦٩٧)	٤٤٨ شقة، ١٣٧ فيلا، ٥ محل تجارى، ٤ إدارى	(٥٩١,٢٧٤)	٣٩٤ شقة، ١٦٩ فيلا، ٢ محل، ١٣ إدارى، ٢ قطعة أرض	مرتدات مبيعات العقارات
١,٣٦١,٨٩٣	١٦٣٣ شقة، ٣٢٣ فيلا، ١٢ محل تجارى، ٨٩ باكية	١,٨٢٤,٢١٧	١٤٠٩ شقة، ٣٧٨ فيلا، ٣ محل تجارى، ١٣ وحدة إدارى، ٤١ باكية	صافى مبيعات العقارات
٢,٧٠٥,٠٧٠	١٦٣٣ شقة، ٣٢٣ فيلا، ١٢ محل تجارى، ٨٩ باكية، ٣١ قطعة أرضي	١,٨٩٩,٤٥٦	١٤٠٩ شقة، ٣٧٨ فيلا، ٣ محل تجارى، ١٣ وحدة إدارى، ٤١ باكية، ١٧ قطعة أرضي	صافى المبيعات

مرفق رقم (٤)

بيان بإجمالي الإيرادات المحققة خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١

(القيمة بالآلاف جنيه)

من ٢٠٢٠/١/١ حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١	من ٢٠٢١/١/١ حتى ٢٠٢١/١٢/٣١	البيان
		<u>إيرادات النشاط</u>
٢,٧٠٥,٠٧٠	١,٨٩٩,٤٥٦	إيرادات بيع أراضي ووحدات
٤٥,٤٤٣	١٩٦,٨٢٢	إيراد إستهلاك خصم القيمة الحالية
١,٢٨١	١,٤٨٥	إيرادات استثمارات عقارية
٢,٧٥١,٧٩٤	٢,٠٩٧,٧٦٣	صافي إيرادات النشاط
		<u>الإيرادات المرتبطة بالنشاط</u>
١١,٥٤٠	٥٨,٧٥٢	مقابل مصروفات إدارية من العملاء (للاسترداد، والتنازل، وغيرها)
١٦,٣٠٢	٢١,٤٧٩	غرامات تأخير ومقابل تصالح مع عملاء
-	١٦,٥٠٠	إيرادات متنوعة
١,٧٦٨	١,٧٦١	غرامات علي المقاولين
-	٣٧٧	أرباح فروق عملات أجنبية
٢٩,٦١٠	٩٨,٨٦٩	جملة الإيرادات المرتبطة بالنشاط
		<u>إيرادات استثمارات طويلة الأجل وأخرى</u>
-	٥١,٠٠٠	رد مخصص خسائر إنتمانية متوقعة
-	٨,٠٠٠	مخصصات انتفى الغرض منها
٢,٨٨٠	-	إيرادات استثمارات في شركات تابعة
١,٦٥٠	٢,٢٢٣	إيرادات استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٤٢	٤٢	إيرادات استثمارات بالتكلفة المستهلكة
٤,٩١٩	-	أرباح بيع استثمارات شركة النصر للمرافق والتركيبات
٩,٤٩١	٦١,٢٦٥	جملة إيرادات استثمارات طويلة الأجل وأخرى
		<u>الإيرادات التمويلية</u>
١,٣٢٤	٢٣١	إيرادات استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٦٢,٧٣٩	٤٥,٢٨٠	إيرادات فوائد حسابات جارية وودائع بنكية
٣٧,٧٤٣	٤٠,٣٩٨	عائد أذون الخزانة
١٠١,٨٠٦	٨٥,٩٠٩	جملة الإيرادات التمويلية
٢,٨٩٢,٧٠١	٢,٣٤٣,٨٠٦	إجمالي الإيرادات

مرفق رقم (٥)

بيان التكاليف والمصروفات خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١

(القيمة بالألف جنيه)

من ٢٠٢٠/١/١ حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١	من ٢٠٢١/١/١ حتى ٢٠٢١/١٢/٣١	البيان
١,٠٥٤,٢٢٩	١,٣٥٩,٧٢٠	تكلفة إيرادات النشاط
٢٦٨,٣٢٧	٢٥٦,٢٩٠	المصروفات البيعية والتسويقية
١١٨,٤٨٧	١٢٣,٤١٨	المصروفات العمومية والإدارية
٢٦,٢٥٨	٣٤,١٣٦	مصروفات تشغيل أخرى
٨,٠٠٠	-	المخصصات
١٢١,٠٩٠	٢٢٦,٧٥٦	مصروفات تمويلية
١٧,٦٩٤	-	خسارة بيع الاستثمار والأرصدة المدينة من شركة النصر للمرافق والتركيبات
١,٠٠٠	-	اضمحلال في أرصدة عملاء مدينين
٩,٣٩١	٦,٩٤٠	المصروفات الأخرى
١,٦٢٤,٤٧٦	٢,٠٠٧,٢٦٠	إجمالي التكاليف والمصروفات