

# تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المالية المنتهية  
في ٢٠٢٢/١٢/٣١

## المحتويات

٣	نبذة تاريخية عن الشركة.....
٥	نشاط الشركة.....
٥	أولاً: أنشطة تطوير المشروعات.....
١١	ثانياً : الوحدات السكنية والتجارية والإدارية الجاري تنفيذها .....
١٢	عرض تفصيلي لأوجه نشاط الشركة والنتائج المحققة خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ .....
١٢	أولاً: الأعمال المنفذة .....
١٢	ثانياً: إيرادات المبيعات .....
١٣	ثالثاً: إيرادات النشاط.....
١٣	رابعاً: اجمالي الإيرادات.....
١٣	خامساً: التكاليف والمصروفات.....
١٤	سادساً: مؤشرات الربحية.....
١٥	سابعاً: أوراق القبض.....
١٥	ثامناً: عملاء تعاقبات.....
١٥	تاسعاً: الأرصدة النقدية.....
١٥	عاشراً: الاستثمارات المالية.....
١٦	حادى عشر: تكلفة العمالة والأجور .....
١٧	قائمة التوزيعات المقترحة للأرباح عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ .....
١٩	نموذج تقرير مجلس الإدارة السنوي المرفق بالقوائم المالية .....
٢٣	مرفق رقم (١) بيان تفصيلي بموقف تنفيذ مشروعات الإسكان .....
٢٤	مرفق رقم (٢) بيان الأعمال المنفذة فى مشروعات المرافق والإنشاءات.....
٢٥	مرفق رقم (٣) بيان بإيرادات المبيعات المحققة.....
٢٦	مرفق رقم (٤) بيان بإجمالي الإيرادات المحققة.....
٢٧	مرفق رقم (٥) بيان التكاليف والمصروفات .....

## بسم الله الرحمن الرحيم

يتشرف مجلس إدارة الشركة بتقديم التقرير السنوي المعد عن نشاط الشركة ونتائج الأعمال والانجازات التي تحققت خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ ويتضمن هذا التقرير ملخصاً وافياً عن جميع أنشطة الشركة والقوائم المالية المعدة 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 (١٩).

## 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 طبقاً لأحكام القانون (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية ونشر بصحيفة الشركات بالنشرة رقم (٤٣) في يناير ١٩٩٧.
- وبتاريخ ١٩٩٦/١٢/٢٣ تم تعديل القيد بالسجل التجاري بالقاهرة وأصبح رقم السجل التجاري (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 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 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 والإشراف على التنفيذ للغير ومزاولة نشاط توزيع وبيع الكهرباء والمياه وخدمات الأمن والنظافة وخلافه للغير ولمشاريع الشركة".

### رأس مال الشركة

- حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ خمسة مليار جنيه مصري وحدد رأس المال المصدر بمبلغ إثنان مليار ومائة مليون جنيه مصري موزعة على إثنان مليار ومائة مليون سهم قيمة كل سهم جنيهاً مصرياً واحداً وجميعها أسهم نقدية أسمية مدفوعة بالكامل.
- يتمثل هيكل رأس المال في ٢٠٢٢/١٢/٣١ في الآتي:
  - شركة بي اى جى أنفستمنت جروب ليمتد ١٩,٩٠٪
  - الشركة القابضة للتشييد والتعمير ١٥,١٩٪
  - شركة بي أنفستمنت القابضة ٧,٤٧٪
  - عائلة سلام ٤,٧٢٪
  - بنك الإستثمار القومي ٣,٦٩٪
  - باقى المساهمين من الأفراد والصناديق والبنوك والشركات وشركات التأمين ٤٩,٠٣٪.
- 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 غلق باب الاكتتاب يوم ٢٩ مارس ٢٠٢٢ بعد اتمام الاكتتاب في الزيادة النقدية بالكامل ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع ١,٨٧٢ مليار جنيه مصري وقد تم التأشير في السجل التجاري في ٢٩ مايو ٢٠٢٢، وقد إستخدمت هذه الزيادة في سداد الدفعة المقدمة للإستحواذ على شركتي إيجي كان للتطوير العقاري ومنك للإستثمار العقاري والبالغة ١٧٥ مليون جنيه مصري والمبلغ المتبقى إستخدم في سداد قسطين نصف سنوي في شهرى أبريل وأكتوبر ٢٠٢٢ في أرض مشروع سراى أسيوط المستحق لصالح جهاز مدينة ناصر الجديدة "غرب أسيوط".
- قررت الجمعية العامة لمساهمي الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٤/١١ الموافقة على زيادة رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بمبلغ ٢٢٨ مليون جنيه ليصبح ٢ مليار ومائة مليون جنيه مصري موزعاً على عدد ٢ مليار ومائة مليون سهم قيمة كل سهم جنيهاً مصرياً واحداً عن طريق اصدار أسهم مجانية من أرباح العام المالي ٢٠٢١ بعدد ٢٢٨ مليون سهم وقد تم التأشير في السجل التجاري في ٢٨ سبتمبر 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 والتي تنتهى دورته فى ٢٠٢٣/١٢/١٣، وتعيينه عضوا منتدبا للشركة ليصبح تشكيل مجلس الإدارة علي النحو التالي:

١. السيد المهندس/ محمد حازم عادل فتح الله بركات رئيس مجلس الادارة
٢. السيد المهندس/ محمد نبيل عبدالله سلام العضو المنتدب والرئيس التنفيذى
٣. السيد المهندس/ هشام أنور عبد الله أبو العطا عضو مجلس الإدارة ممثل الشركه 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. السيده المهندسه/ مثيرة 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 (١٣) اجتماع لمجلس الإدارة خلال العام المالى ٢٠٢٢ وكذا عدد (١٠) اجتماعات لجنة المراجعة وعدد (٢) اجتماعات لجنة الإثابة وعدد (٥) اجتماعات لجنة التمويل وعدد (١) اجتماعات لجنة تسويق.

## 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 ٢٠٢٢.
- 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 ٣٧٤ 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 ٢٠٢٢/١٢/٣١ عدد ٦٠٩ وحدة سكنية.

#### (٣) تنمية وتعمير منطقة تاج سيتي:

##### الاعتمادات

- بتاريخ ١٩٩٥/٧/٨ صدر قرار السيد/ محافظ القاهرة رقم ٢١٢ لسنة ١٩٩٥ بإعتماد مشروع التخطيط التفصيلى لمشروع تاج سيتي 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 سيتي 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 سيتي.
- 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 سيتي، 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 سيتي لربط أراضى الشركة بالقاهرة الجديدة بما يعكس ايجابيا على 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 وبتاريخ ٢٠٢٢/٧/١٥ تم سداد الدفعة الثانية البالغة ٢٢٤ مليون جنيه مصرى محملة بالفوائد طبقاً للسعر المعلن بالبنك المركزى، ومتبقى ثلاث دفعات سنوية مستحقة السداد بحوالى مبلغ ٥٨١ مليون جنيه تسدد حتى يوليو ٢٠٢٥.
- 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 سيتي برقم ٢٠٢١/١٧ الصادر من الهيئة الهندسية للقوات المسلحة فرع التخطيط العمرانى.

#### (١-٣) مشروع تاج سلطان

##### أعمال الإنشاءات

- 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 إجمالى ٨٢٦ مليون جنيه مصرى، وتم تسليم عدد ١٧٦٩ وحدة للعملاء حتى نهاية عام ٢٠٢٢، وجرى تسليم باقى الوحدات للعملاء.

### المرافق الداخلية والبنية التحتية

- تم الإنتهاء من أعمال الطرق الداخلية وأعمال الشبكات (الرى- الصرف- الكهرباء- المياه- الإتصالات) بتكلفة استثمارية حوالى ٢٥٤ مليون جنيه.
- تم استلام أعمال إنشاء المسجد الخاص بكمبوند تاج سلطان بتكلفة حوالى ١٣,٥ مليون جنيه وتم تسليمه لوزارة الأوقاف.
- جارى تنفيذ اعمال الإعتيادية لمبانى البوابات بالسور حول تاج سلطان وتوريد وتركيب كاميرات المراقبة والحواجز الأمنية للبوابات بقيمة إجمالية حوالى ٢٠ مليون 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.

### Zone T (٢-٣) مشروع تاج سيتى

#### أعمال الإنشاءات

- تم التنفيذ والاستلام الابتدائى لأعمال الإنشاءات لعدد ١٥١٧ وحدة سكنية وجارى الإنتهاء من تقديم المستخلصات النهائية بقيمة إجمالية تقريبية ١,٧٤ مليار جنيه مصرى.
- وتم تسليم عدد ١٣٣١ وحدة للعملاء حتى نهاية عام ٢٠٢٢، وجارى تسليم باقى الوحدات للعملاء.

#### أعمال المرافق والبنية التحتية

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

#### أعمال اللاند سكيب

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

#### أعمال التسويات

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

#### خدمات تاج سيتى

- تم إسناد أعمال إدارة الخدمات Facility Management الخاصة بمشروع تاج سيتى 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.

### Zone B (٣-٣) مشروع شاليا وليك بارك

#### الخدمات الإستشارية

- تم إعتقاد الفكرة الإبتدائية Concept Design للمخطط التفصيلى وتعديلاته فى مشروع شاليا Zone B الذى أعده المكتب الاستشارى الانجليزى BENOY .
- تم عمل معظم النماذج السكنية لمشروع شاليا من قبل قطاع الاشراف على التصميم- القسم المعمارى.

#### أعمال الإنشاءات شاليا وليك بارك

- تم إسناد عدد ١٢ مبنى بمنطقة شاليا لعدد ١٦٥ وحدة سكنية بإجمالى قيمة تعاقد حوالى ١٦٤ مليون جنيه مصرى لشركة جروب.
- تم إسناد عدد ٢٨ مبنى بمنطقة شاليا لعدد ٥٨٢ وحدة سكنية بإجمالى قيمة تعاقد حوالى ٥٤٧ مليون جنيه مصرى لشركة الإتحاد المصرى للإنشاءات "الحاذق" بموجب مستخلصات مؤجلة بمدة زمنية ٩ أشهر.
- تم إسناد عدد ١٣ مبنى بمنطقة ليك بارك لعدد ٦٨٦ وحدة سكنية بإجمالى قيمة تعاقد حوالى ٣٤٢ مليون جنيه لشركة دار المعمار للمقاولات والمشروعات DMC بموجب مستخلصات مؤجلة بمدة زمنية ٦ أشهر.

### أعمال المرافق والبنية التحتية

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

### أعمال التسويات

- تم الإنتهاء 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.

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

#### الخدمات الاستشارية

- تم التعاقد مع المكتب الاستشارى KMA لأعمال التصميمات المعمارية الإدارية Zone A بمساحة ٤٠٠٠ م٢.
- تم التعاقد مع المكتب الاستشارى Life Lang لأعمال المناظر.
- 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

- تم الإنتهاء من أعمال التسويات مرحلة أولى وتوسعة الأنفاق المتقاطعة مع محور شينزواى بتكلفة إجمالية حوالى ٤٦ مليون جنيه مصرى.
- تم إسناد أعمال التسويات مرحلة ثانية بمناطق (أ/١، أ/٢، أ/٣) ومنطقة "ج" ومنطقة "طريق ٣١" بتكلفة إجمالية حوالى ٦٣ مليون جنيه مصرى.

### (٥-٣) مشروع تاج فيل

#### الخدمات الاستشارية

- تم إعتقاد الفكرة الإبتدائية Concept Design للمخطط التفصيلى بمعرفة مكتب محمد حسين عبدالقادر K&A Designs .
- تم عمل النماذج السكنية لمشروع تاج فيلا من قبل قطاع الأشرف على التصميم - قسم التصميم المعمارى.

### أعمال الإنشاءات

- تم إسناد عدد ٦١ مبنى لعدد ٧٧ وحدة بإجمالى قيمة تعاقد حوالى ٨٨ مليون جنيه مصرى لشركة بيلدمور - أحمد سامى حسن وشريكته.

### أعمال المرافق والبنية التحتية

- تم التعاقد مع شركة مصر للتنمية الهندسية - ميدكوم على تنفيذ أعمال المرافق والبنية التحتية بإجمالى قيمة تعاقد حوالى ٧٨ مليون جنيه مصرى.

### أعمال التسويات

- تم الإنتهاء من أعمال التسويات لكامل المجاورة بإجمالى قيمة تعاقد حوالى ٥١ مليون جنيه مصرى.

### (٦-٣) مشروع تاج مجاورة "C" Show room

#### الخدمات الاستشارية

- تم إعتقاد الفكرة الإبتدائية Concept Design، وجرى مراجعة المخطط التفصيلى.

### أعمال التسويات

- تم الإنتهاء من تنفيذ أعمال التسويات لكامل المجاورة بإجمالى قيمة تعاقد حوالى ٦ 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 مترمربع لجميع الأغراض المختلفة (السكنية، الإدارية، الخدمية، الترفيهية وغيرها).

##### الخدمات الاستشارية لمشروع سراي

- تم الإنتهاء من الأعمال الاستشارية لتعديل المخطط العام للمشروع والمخططات التفصيلية لسراي S١، سراي S٢، 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 ١٢٠ مليون جنيه.
- الإنتهاء من تنفيذ محطة كابلات ٢٢٠ ك ف المصدر الرئيسى للمغذى 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 S١ & S٢ Capital gardens & TAVAL بقيمة إجمالية ٢٦٥ 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 S١

##### الخدمات الاستشارية

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

##### أعمال الإنشاءات

- تم التنفيذ والاستلام الابتدائى لأعمال الإنشاءات لعدد ٢٢٥ مبنى بإجمالي تكلفة استثمارية حوالى ١,٠٨ مليار جنيه مصرى بإجمالي عدد وحدات ١٢٠٧ وحدة.
- وتم تسليم عدد ٧٥٩ وحدة للعملاء حتى نهاية عام ٢٠٢٢، وجرى تسليم باقي الوحدات للعملاء.

##### أعمال المرافق

- جرى تنفيذ المرافق والبنية التحتية بإجمالي تكلفة استثمارية حوالى ٢٣٠ مليون جنيه مصرى.
- جرى تنفيذ أعمال توريد وتركيب معدات الجهد المنخفض والمتوسط لشبكات مشروع سراي مجاورة S١ بإجمالي تكلفة استثمارية حوالى ٢٦ مليون جنيه مصرى.
- جرى تنفيذ أعمال توريد وتركيب شبكات الألياف الضوئية لمشروع سراي S١ 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 سراى S1 تافال

- بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٢٠ 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 سراى S٢

#### الخدمات الاستشارية

- تم تنفيذ أعمال استشارية للمشروع لأعمال التخطيط والتصميم والإشراف 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 ١٩١٧ 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 ١٠٦٢ وحدة للعملاء حتى نهاية عام ٢٠٢٢، وجرى تسليم باقي الوحدات للعملاء.

#### أعمال المرافق

- جرى تنفيذ أعمال المرافق والبنية التحتية بإجمالى تكلفة استثمارية حوالى ٢٦٣ مليون جنيه مصرى.
- جرى تنفيذ أعمال توريد وتركيب معدات الجهد المنخفض والمتوسط لشبكات مشروع سراى مجاورة S٢ بإجمالى تكلفة حوالى ٦٩ مليون جنيه مصرى.
- جرى تنفيذ أعمال توريد وتركيب شبكات الألياف الضوئية مشروع سراى مجاورة S٢ بإجمالى تكلفة حوالى ٢٠ مليون جنيه مصرى.

#### أعمال اللاند سكيب

- جرى تنفيذ أعمال اللاند سكيب والإشراف عليها بتكلفة استثمارية حوالى ٧٠,٥ مليون جنيه مصرى.

#### أعمال التسويات

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

### (٣-٤) مشروع سراى CAVANA

#### الخدمات الاستشارية

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

#### أعمال الإنشاءات

- تم إسناد عدد ٢١٥ مبنى بإجمالى قيمة تعاقد حوالى ٤٩١ مليون جنيه مصرى لشركة كونستركشن اند ديزاين.

#### أعمال المرافق والبنية التحتية

- تم إسناد تنفيذ أعمال المرافق والبنية التحتية بإجمالى قيمة تعاقد حوالى ٩٢ مليون جنيه مصرى لشركة أسيك للتحكم الألى.

#### **(٤-٤) مشروع سراى مجاورة Mansions S&R**

##### الخدمات الاستشارية

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

##### أعمال التسويات

- تم الإنتهاء من أعمال التسويات للطرق أرقام (٧،٤،١) بإجمالى قيمة تعاقد حوالى ٧ مليون جنيه مصرى.

##### أعمال المرافق والبنية التحتية

- تم إسناد تنفيذ أعمال المرافق والبنية التحتية بإجمالى قيمة تعاقد حوالى ٥٧ مليون جنيه مصرى لشركة تبارك.

#### **(٥-٤) مشروع سراى مجاورة Strip Mall H**

##### الخدمات الاستشارية

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

##### أعمال الإنشاءات

- تم إسناد تنفيذ أعمال إنشاءات المول بإجمالى قيمة تعاقد حوالى ٩٤ مليون جنيه مصرى لشركة كونستركشن اند ديزاين.

##### أعمال التسويات

- تم الإنتهاء من تنفيذ أعمال تسويات المجاورة بإجمالى قيمة تعاقد حوالى ٧٥٠ ألف جنيه مصرى.

#### **(٦-٤) مشروع كابيتال جاردنز (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 إجمالى إيرادات المشروع المشترك، حيث بلغت عدد الوحدات المتعاقد عليها من أبريل ٢٠١٥ حتى ديسمبر ٢٠٢٢ عدد (١١٣٤) وحدة سكنية بقيمة إجمالية ٢,١٩ مليار جنيه مصرى بلغت حصة نصيب الشركة (٣٦٪) ٧٨٨ مليون جنيه مصرى، كما قامت شركة بالم هيلز بتسليم عدد ٦٣٩ وحدة سكنية مباعه للعملاء حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

#### **(٥) تنمية وتعمير أرض بمدينة ناصر "غرب اسيوط"**

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 اسيوط) 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 الامناء 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، وقد تم دفع 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 الجيوفيزيقية بإجمالى تكلفة استثمارية حوالى ١,٨ مليون جنيه مصرى.

##### أعمال الإنشاءات

- تم الإنتهاء من تنفيذ أعمال تنفيذ تشطيبات مركز المبيعات بإجمالى تكلفة حوالى ٣,٧ مليون جنيه مصرى.

##### أعمال التسويات

- تم الإنتهاء من تنفيذ أعمال تسويات ارض المشروع مرحلة أولى بإجمالى قيمة تعاقد حوالى ٦ مليون جنيه مصري.

## ثانيا : الوحدات السكنية والتجارية والإدارية الجاري تنفيذها

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

اسكان متميز (تاج سلطان، تاج جاردنز، بلوك ٢٠)	٢٣٧٢	وحدة سكنية
اسكان متميز (تاج بارك ريزيدنس Zone T)	١٥١٦	وحدة سكنية
اسكان متميز (شاليا وليك بارك Zone B)	١٧٦٢	وحدة سكنية
وحدات إدارية (كوبلت Zone A)	١٥	وحدة إدارية
اسكان متميز (تاج إيلكت Zone F)	٢٠٥	وحدة سكنية
اسكان متميز (تاج كلوب سايد Zone F)	١٩١	وحدة سكنية
اسكان متميز (تاج فيل بالمشاركة)	١١٥	وحدة سكنية
اسكان متميز (تافال S١)	١٢٠١	وحدة سكنية
اسكان متميز (سراي S٢)	٣٦٣٥	وحدة سكنية
اسكان متميز (كافانا S٣)	٣٣٠	وحدة سكنية
مول تجارى (سراي SM)	٢٦	وحدة تجارية
اسكان متميز (بريميرا)	٣٩١	وحدة سكنية
اسكان قومي ٦ أكتوبر (نصر جاردنز)	٦٠٩	وحدة سكنية
<b>بإجمالي عدد وحدات</b>	<b>١٣٣٦٨</b>	<b>وحدة</b>

ويعرض مرفق رقم (١) بيان تفصيلي بموقف مشروعات الإسكان الجاري تنفيذها في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

وفيما يلي بيان إجمالي عدد الوحدات التي تم الإنتهاء/جاري إنشائها والوحدات المسلمة بمشروعات الشركة حتي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

المشروع	وحدات تم الإنتهاء/جاري إنشائها	وحدات تم تسليمها للعملاء
اسكان متميز (تاج سلطان)	١٨٠٣	١٧٦٩
اسكان متميز (تاج بارك ريزيدنس مجاورة T)	١٥١٧	١٣٣١
اسكان متميز (سراي S١ تافال)	١٢٠٧	٧٥٩
اسكان متميز (سراي S٢)	٢٠٤١	١٠٦٢
اسكان متميز (بريميرا)	٣٩٢	٣٩١
اسكان قومي ٦ أكتوبر (نصر جاردنز)	٢٠٣٧	٦٠٩

وفيما يلي عرض تفصيلي لأوجه نشاط الشركة والنتائج المحققة خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١.

### أولاً: الأعمال المنفذة في مشروعات التطوير (مرافق وإنشاءات)

بالألف جنيه

١,٨٠٠,٧٣٥  
٢,٣٨٥,٩٢٢

بلغت قيمة الأعمال المنفذة في تطوير الأراضي ومباني الإسكان والخدمات خلال العام. مقابل قيمة الأعمال المنفذة عن العام المنتهي في ٢٠٢١/١٢/٣١ وقدرها

بنسبة انخفاض قدرها ٢٥٪، وذلك نظراً لانتهاؤ من تنفيذ واستلام معظم عمليات الإسكان المسندة لشركات المقاولات بمشروعى تاج سبتي وسراى. ويوضح مرفق (٢) بيان الأعمال المنفذة لتطوير الأراضي والمباني.

### ثانياً: صافي إيرادات المبيعات المحققة والمبيعات التعاقدية

بالألف جنيه

٤,٨٣٥,١٢٥  
١,٨٩٩,٤٥٦

حققت الشركة صافي مبيعات من الأراضي والعقارات خلال العام. مقابل قيمة صافي مبيعات عن العام المنتهي في ٢٠٢١/١٢/٣١ وقدرها

بنسبة زيادة قدرها ١٥٥٪. وفيما يلي بيان بقيمة المبيعات المحققة خلال العام مقارنة بالمبيعات خلال العام الماضى:

( القيمة بالألف جنيه)

البيان	الفترة من ٢٠٢٢/١/١ إلى ٢٠٢٢/١٢/٣١	الفترة من ٢٠٢١/١/١ إلى ٢٠٢١/١٢/٣١
<b>الأراضي</b>		
▪ أراضي سراى	١٨٨,٤٨٤	٦٤,٢٤٦
▪ أراضي بالمدينة الأصلية والواحة	-	١٠,٩٩٣
جملة إيراد مبيعات الأراضي	١٨٨,٤٨٤	٧٥,٢٣٩
<b>العقارات</b>		
▪ وحدات سكنية	٥,٤٠١,٩١٤	٢,٤٠٩,٩٩٥
▪ وحدات تجارية وإدارية	٣,٨٨٠	٥,٤٩٦
جملة إيراد مبيعات العقارات	٥,٤٠٥,٧٩٤	٢,٤١٥,٤٩١
إجمالي إيراد المبيعات	٥,٥٩٤,٢٧٨	٢,٤٩٠,٧٣٠
مردودات المبيعات	(٧٥٩,١٥٣)	(٥٩١,٢٧٤)
<b>صافي إيراد المبيعات خلال الفترة</b>	<b>٤,٨٣٥,١٢٥</b>	<b>١,٨٩٩,٤٥٦</b>

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

ويبلغ إجمالي التعاقدات البيعية خلال عام ٢٠٢٢ مبلغ ١٠,٢ مليار جنيه مقابل قيمة التعاقدات لمبيعات الاراضى والعقارات من العام الماضى مبلغ ٢,٨ مليار جنيه بنسبة زيادة ٢٥٨٪.

### ثالثاً: إيرادات النشاط :

بالألف جنيهه  
٥,١٥٥,٣٣٤  
٢,٠٩٧,٧٦٣

بلغت قيمة إيرادات النشاط خلال العام  
مقابل قيمة إيرادات النشاط خلال العام الماضي  
بنسبة زيادة قدرها ١٤٦٪.

### رابعاً: إجمالي الإيرادات :

بالألف جنيهه  
٥,٤٤٧,٩٩٢  
٢,٣٤٣,٨٠٦

بلغت قيمة إجمالي الإيرادات خلال العام  
مقابل قيمة إجمالي الإيرادات العام الماضي وقدرها  
بنسبة زيادة قدرها ١٣٢٪.

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

### خامساً: التكاليف والمصروفات

بالألف جنيهه  
٤,٤٩٠,٨١٤  
٢,٠٠٧,٢٦٠

بلغت قيمة التكاليف والمصروفات خلال العام  
مقابل قيمة التكاليف والمصروفات خلال العام الماضي  
بنسبة زيادة قدرها ١٢٤٪، ويرجع ذلك إلى زيادة عدد الوحدات السكنية المسلمة من ١٠٣٠ وحدة عام ٢٠٢١ إلى ٢٠٧٠ وحدة عام  
٢٠٢٢ بنسبة زيادة ١٠٠٪.

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

### سادساً: مؤشرات الربحية:

#### (١) مجمل الربح

بالألف جنيهه  
١,٩٩٦,٥٠٧  
٧٣٨,٠٤٢

بلغ مجمل الربح المحقق خلال عام ٢٠٢٢  
مقابل مجمل الربح محقق خلال العام الماضي  
بنسبة زيادة قدرها ١٧١٪.

#### (٢) صافي الربح قبل الضريبة

بالألف جنيهه  
٩٥٧,١٧٨  
٣٣٦,٥٤٦

بلغ صافي الربح المحقق قبل خصم الضرائب خلال عام ٢٠٢٢  
مقابل صافي الربح المحقق قبل خصم الضرائب خلال العام الماضي  
بنسبة زيادة قدرها ١٨٤٪.

#### (٣) صافي الربح بعد الضريبة

بالألف جنيهه  
٧٤٧,٤٣٧  
٢٨٢,٦٣٣

بلغت قيمة صافي الربح خلال عام ٢٠٢٢  
مقابل قيمة صافي الربح بعد خصم الضريبة خلال العام الماضي  
بنسبة زيادة قدرها ١٦٤٪.

وفيما يلي جدول يوضح مؤشرات الربحية خلال العام:

٢٠٢١/١٢/٣١		٢٠٢٢/١٢/٣١		البيان
القيمة جنيه مصرى		القيمة جنيه مصرى		
٪٧,٥	$\frac{282,633,168}{3,786,156,860}$	٪١٥,٣٥	$\frac{747,436,372}{4,870,696,664}$	صافي الربح بعد الضريبة حقوق الملكية
ج٠,١٤	$\frac{242,418,018}{1,723,883,757}$	ج٠,٣١	$\frac{621,974,107}{2,007,682,192}$	حصة المساهمين في الأرباح عدد الاسهم المرجح

#### سابعاً: أوراق القبض

بلغت قيمة أوراق القبض المستلمة من العملاء مقابل قيمة الوحدات المسلمة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

القيمة المستقبلية بالآلاف جنيه	صافي القيمة الحالية بالآلاف جنيه
٤,٥٥٦,٨١١	٣,٦٠٤,٨٠٩

مقابل قيمة أوراق القبض المستلمة من العملاء حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

- ويبلغ رصيد أوراق القبض المستحقة التحصيل خلال عام ٢٠٢٣ حوالى ٢,٤ مليار جنيه.

- ويبلغ رصيد أوراق القبض المستلمة من العملاء عن وحدات غير مسلمة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ حوالى ٩,١٨ مليار جنيه.

#### ثامناً: عملاء تعاقدات

بلغت قيمة المقدمات من العملاء عن بيع وحدات سكنية غير مسلمة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

بالآلاف جنيه
٢,٧٦٤,٠٤٩

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

- ويبلغ رصيد التعاقدات مع العملاء عن وحدات غير مسلمة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ حوالى ١١,٩٤ مليار جنيه.

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

ويتم تسجيل هذه الأرصدة كإيرادات مبيعات عند تسليم الوحدات للعملاء.

## تاسعاً: الأرصدة النقدية

٢٠٢١/١٢/٣١ بالآلاف جنيه	٢٠٢٢/١٢/٣١ بالآلاف جنيه	البيان
٥١٩,٢٢٦	٨٧١,٥٣٠	النقدية بالصندوق ولدى البنوك
		يضاف :
٢,٤٨٦	٢,٣١٤	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٥٨٩,٦٤٩	٩٦٣,٦٢٣	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - أذون خزانة
(٣٩,٤٢٧)	(١٧١,١٣٠)	بنوك دائنة (تسهيلات ائتمانية)
١,٠٧١,٩٣٤	١,٦٦٦,٣٣٧	إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة/السنة
		يخصم :
(٤٨٧)	(٤٨٧)	وثائق صناديق استثمار مجمدة لتغطية خطابات الضمان
١,٠٧١,٤٤٧	١,٦٦٥,٨٥٠	النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة/السنة

## عاشراً: الاستثمارات المالية

### أ/ الاستثمارات المالية طويلة الأجل

جنيه مصري		استثمارات في شركة تابعة شركة النصر للأعمال المدنية
متداولة بالبورصة	٥٢,٤٦ %	٧٨,٩٥٧,٣٣٧
غير متداولة بالبورصة	٧,٥ %	٢٢,٩٣٣,٧٢٢
غير متداولة بالبورصة	١,٢ %	٤,٦٠٨,٣٣٥
غير متداولة بالبورصة		١٢١,٩٦٢
		١٠٦,٦٢١,٣٥٦
		استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر: شركة المصرية الكويتية للتنمية العقارية شركة دار التعليم الراقى ش.م.م
		استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة: استثمارات في سندات حكومية الاستثمارات طويلة الأجل

### ب/ الاستثمارات المالية قصيرة الأجل

٢,٣١٤,٣٢٧	وثائق صناديق الاستثمار النقدي
٩٦٣,٦٢٣,١٥٨	أذون خزانة تستحق خلال ٣ أشهر
٩٦٥,٩٣٧,٤٨٥	صافي الاستثمارات قصيرة الأجل
١,٠٧٢,٥٥٨,٨٤١	جملة الاستثمارات المالية

### حادى عشر: تكلفة العمالة والأجور

عاملا	٥٢٣
عاملا	٤٥٢
جنيه	١٦٠,٠٧٢,٠٩١
جنيه	١٠١,٥٠٣,٨٠٩

بلغ عدد العاملين الدائمين والمؤقتين فى ٢٠٢٢/١٢/٣١  
 بلغ عدد العاملين الدائمين والمؤقتين فى ٢٠٢١/١٢/٣١  
 هذا وقد بلغت تكلفة العمالة هذا العام  
 مقابل تكلفتها خلال العام الماضى

وذلك على النحو الموضح بالجدول التالى:

(القيمة بالجنيه المصرى)

٢٠٢١/١٢/١	٢٠٢٢/١٢/٣١	البيان
٨٧,٨٨٤,٦٤٦	١٤٢,٩٠٥,٤٤٨	أجور نقدية
٨,١٠٤,٨٣٠	١٠,٢٩٢,٠٤١	مزايا عينية
٥,٥١٤,٣٣٣	٦,٨٧٤,٦٠٢	تأمينات إجتماعية
١٠١,٥٠٣,٨٠٩	١٦٠,٠٧٢,٠٩١	إجمالى تكلفة العمالة
٤٥٢	٥٢٣	عدد العاملين
٢٢٤,٥٦٦	٣٠٦,٠٦٥	متوسط تكلفة العامل السنوى
١٨,٧١٤	٢٥,٥٠٥	متوسط تكلفة العامل الشهرى



قائمة التوزيعات المقترحة للأرباح عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصرى	بيان	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصرى
٢٨٢,٦٣٣,١٦٨	صافى الربح بعد ضريبة الدخل	٧٤٧,٤٣٦,٣٧٢
١,٦٦٤,١٧٣,٦٤٠	يضاف: الأرباح المرحلة من العام الماضى	١,٦٦٤,٤٦٠,٠٠٠
١,٩٤٦,٨٠٦,٨٠٨	الأرباح القابلة للتوزيع	٢,٤١١,٨٩٦,٣٧٢
	<b>يوزع كالاتى:</b>	
١٤,١٣١,٦٥٨	احتياطي قانوني	٣٧,٣٧١,٨١٩
٢٢٨,٠٠٠,٠٠٠	حصة المساهمين*	٣١٥,٠٠٠,٠٠٠
٢٥,٣٦٥,١٥٠	حصة العاملين	٦٤,٩٥٥,٨١٠
١٤,٨٥٠,٠٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	٦٠,٥٠٦,٤٥٥
١,٦٦٤,٤٦٠,٠٠٠	أرباح محتجزة مرحلة للعام التالى	١,٩٣٤,٠٦٢,٢٨٨
١,٩٤٦,٨٠٦,٨٠٨		٢,٤١١,٨٩٦,٣٧٢

\* حصة المساهمين فى الأرباح يتم توزيعها فى صورة توزيعات نقدية بمعدل ١٥ قرش للسهم الواحد تصرف على دفعتين فى مايو وأكتوبر ٢٠٢٣.

وبعد هذا الموجز لأهم ما يتعلق بنشاط الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١؛ 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 ٢٠٢٢/١٢/٣١)، ومرفقاتها على الجمعية العامة للشركة للنظر في الآتي:

- (١) المصادقة على تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة ونتائج الأعمال عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١.
- (٢) تقرير السيد/ مراقب الحسابات عن القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١.
- (٣) اعتماد القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١.
- (٤) الموافقة على مشروع توزيع الأرباح المقترح عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١.
- (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 ٢٠٢٣ فيما زاد عن ألف جنيه.
- (٧) النظر في تجديد تعيين مراقب حسابات الشركة وتحديد أتعابه عن العام المالي ٢٠٢٣.
- (٨) تحديد بدلات حضور الجلسات ومصاريف الانتقال للسادة أعضاء مجلس الإدارة عن عام ٢٠٢٣.
- (٩) النظر في اعتماد تقرير المستشار المالي المستقل المحدث عن تحديد القيمة العادلة لشركتي منك للاستثمار العقاري وإيجي كان للتطوير العقاري بغرض إبرام العقود النهائية للإستحواذ على الشركتين.
- (١٠) الترخيص لمجلس الإدارة بإبرام عقود معاوضة خلال عام ٢٠٢٣، وإعتماد ماتم إبرامه خلال عام ٢٠٢٢.
- (١١) إخلاء طرف السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١.

رئيس مجلس الإدارة



مهندس/ (محمد حازم بركات)

القاهرة في: ٢٣ فبراير ٢٠٢٣

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

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير

اسم الشركة :

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 الأسمية للسهم	١٥٩ لسنة ١٩٨١	القانون الخاضع له الشركة
٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه	آخر رأس مال مصدر	٥ مليار جنيه	آخر رأس مال مرخص به
١٩٩٦/١٢/٢٣ بتاريخ ٣٠٠٨٧٤	رقم وتاريخ القيد بالسجل التجاري	٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ 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	٢٤٠٠٦٣٣٧ ٢٤٠٠٠٦٠٨	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
٢٠٢٣/٠٤/٠١	تاريخ التجديد	٢٠٢٢/٠٣/١٠	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 % من أسهم الشركة فأكثر
٪١٩,٩٠	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	شركة بي أي جي انفستمنت جروب ليمتد
٪١٥,١٩	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٪٧,٤٧	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	شركة بي أنفستمنت القابضة
٪٤,٧٢	٩٩,٠٦١,٦٢٦	عائلة سلام
٪٣,٦٩	٧٧,٣٩٢,٦٤١	بنك الاستثمار القومي
٪٤٩,٠٣	١,٠٢٩,٧٥٤,١٧٥	باقي المساهمين
٪١٠٠	٢,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الإجمالي

النسبة %	عدد الأسهم في تاريخ القوائم المالية	ملكية أعضاء مجلس الإدارة في أسهم الشركة
٪١٥,١٩	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٪١,١١	٢٣,٣٢٩,٥٤٨	م/ محمد نبيل عبد الله سلام
٪٠,١٣٥	٢,٨٤٠,٢٦٤	م/ احمد حسين عبد المجيد عمر
٪٠,٠٤٣	٩٠٣,٦٠٥	م / مشيرة كمال عبد المقصود المغربي
٪٠,٠١	٢٦٠,١٣٨	م/ محمد حازم بركات
٪٠,٠٠٠٢	٣,٣٧٥	أ/ اسكندر عادل اسكندر طعمه
٪١٦,٤٩	٣٤٦,٣٣٦,١١٢	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 سيع	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 ٢٠٢٢ عدد (١٣) جلسة.

## ٦. لجنة المراجعة آخر 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 اجراءات 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	١٠ 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	٥٢٣ عامل
متوسط دخل العامل خلال السنة	٣٠٦,٠٦٥ جنيه

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

بتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠٢١ أعمدت 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 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:**

ضمن تقرير مجلس الادارة المرفق.	الحالة العامة للشركة ونتيجة الاعمال ومستقبلها
ضمن تقرير مجلس الادارة بالصفحة ١٧.	الارباح المقترحة التي ستوزع على المساهمين
ضمن تقرير مجلس الادارة بالصفحة ١٧.	الاقتراحات الخاصة بالتحويل للاحتياجات
ضمن تقرير مجلس الادارة صفحة (٣)، (١٥).	الأنشطة الرئيسية الخاصة بالشركة وشركتها التابعة لها وأي تغيير يحدث في ملكية الشركات التابعة خلال السنة
لا يوجد اختلاف كبير بين القيمة الدفترية وفقا لتحليل الاصول الثابتة واهلاكاتها بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية (إيضاح ٤، ٥) والقيمة الحالية للأصول.	القيمة الحالية للأصول- إذا كانت القيمة الدفترية مختلفة اختلافاً كبيراً عن السوق الحالية
ضمن قائمة الدخل بالقوائم المالية المرفقة صفحة ٥.	نسبة حجم الاعمال وصافي الربح أو الخسائر موزعة على مختلف النشاطات الرئيسية للشركة
لا يوجد	حجم التصدير
١ مليون جنيه	بيان بالتبرعات
- تم زيادة رأس المال الشركة زيادة نقدية بمبلغ ٣٧٤,٤ مليون جنيه خُصصت لقدامى المساهمين بالقيمة الاسمية واحد جنيه للسهم ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع ١,٨٧٢ مليار جنيه مصري، استُخدمت تلك الزيادة في سداد كلاً من الدفعة المقدمة من الإستحواذ على شركة إيجي كان للتطوير العقاري وشركة منك للاستثمار العقاري بمبلغ ١٧٥ مليون جنيه والباقي في سداد قسطين نصف سنوي لأرض مشروع سراي أسيوط المستحق لصالح جهاز مدينة ناصر الجديدة "غرب أسيوط" إستحقاقاً للسداد في أبريل وأكتوبر ٢٠٢٢.	بيان الأسهم والسندات التي تم إصدارها خلال السنة
- تم إصدار أسهم مجانية بعدد ٢٢٨ مليون سهم بقيمة اسمية واحد جنيه للسهم ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع ٢,١ مليار جنيه مصري.	

رئيس مجلس الادارة

مهندس (محمد حازم بركات)



القاهرة في ٢٣ فبراير ٢٠٢٣

مرفق رقم (١)

بيان تفصيلي بموقف تنفيذ مشروعات الإسكان في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(القيمة بالآلاف جنيهه)				
البيان	عدد الوحدات	قيمة التعاقد للمشروع	قيمة الأعمال حتي ٢٠٢٢/١٢/٣١	نسبة التنفيذ %
اسكان قومي ٦ أكتوبر	٢٠٣٧	١٦٩,٤٧٢	١٦٩,٤٧٢	٪١٠٠
جملة إسكان قومي ٦ أكتوبر (١٠٧ عمارة)	٢٠٣٧	١٦٩,٤٧٢	١٦٩,٤٧٢	٪١٠٠
إسكان متميز (بريميرا)	٣٩٢	١٦٩,٥٦٠	١٦٩,٥٦٠	٪١٠٠
جملة الاسكان المتميز بريميرا (١٢ عمارة)	٣٩٢	١٦٩,٥٦٠	١٦٩,٥٦٠	٪١٠٠
<b>تاج سيتي</b>				
<u>أولاً: (تاج سلطان)</u>				
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 - ٧ عمارات	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 الاسكان (تاج سلطان ١٩٣ عمارة)	١٨٠٣	٨٢٥,٤٧٩	٨١٩,٦٧٩	٪٩٩
<u>ثانياً: (تاج مجاورة T)</u>				
المرحلة الأولى - ٦٤ مبني	٢٩٨	٥٢٣,٠٤٠	٥١١,٦٠٣	٪٩٨
المرحلة الثانية - ١٠٤ مبني	٧٢٣	٧٣٨,١٠٩	٦٩٧,١٧٧	٪٩٤
المرحلة الثالثة - ٣٢ مبني	٤٩٦	٤٧٧,٤٩٢	٤٥٦,٦٤٢	٪٩٦
جملة الاسكان المتميز (تاج مجاورة T) ٢٠٠ مبني	١٥١٧	١,٧٣٨,٦٤٠	١,٦٦٥,٤٢٢	٪٩٦
<u>ثالثاً: (تاج مجاورة B) شاليا وليك بارك</u>				
شالية - ١٢ مبني	١٦٥	١٦٤,٣٥٧	٨٠,٢٣٥	٪٤٩
شالية - ٢٨ مبني	٥٨٢	٥٤٦,٧٢٧	-	-
ليك بارك - ١٣ مبني	٦٨٦	٣٤٢,٣٩١	-	-
جملة الاسكان المتميز (شاليا وليك بارك)	١٤٣٣	١,٠٥٣,٤٧٥	٨٠,٢٣٥	٪٨
إجمالي الاسكان المتميز (تاج سيتي)	٤٧٥٣	٣,٦١٧,٥٩٤	٢,٥٦٥,٣٣٦	٪٧١
<b>سراي</b>				
<u>أولاً: سراي ١ تافال</u>				
المرحلة الأولى - ٦٥ قطعة (٢٢٥ مبني)	١٢٠٦	١,٠٦٠,٠٦٤	٩٥١,١٩٥	٪٩٠
جملة الاسكان المتميز سراي ١ تافال	١٢٠٦	١,٠٦٠,٠٦٤	٩٥١,١٩٥	٪٩٠
<u>ثانياً: سراي ٢</u>				
المرحلة الأولى - ٧١ قطعة (٢٤٦ مبني)	١٩١٧	١,٤٢٨,١٣٩	١,٢٨٣,٩٠٨	٪٩٠
المرحلة الثانية - ١١ قطعة (٦٢ مبني)	١٢٤	١٤٩,٩٧٢	١٣٩,٣٤٦	٪٩٣
جملة الاسكان المتميز سراي ٢ (٣٠٨ مبني)	٢٠٤١	١,٥٧٨,١١١	١,٤٢٣,٢٥٤	٪٩٠
جملة الاسكان المتميز (سراي)	٣٢٤٧	٢,٦٣٨,١٧٥	٢,٣٧٤,٤٤٩	٪٩٠
<b>الإجمالي العام</b>	<b>١٠,٤٢٩</b>	<b>٦,٥٩٤,٨٠١</b>	<b>٥,٢٧٨,٨١٧</b>	<b>٪٨٠</b>

مرفق رقم (٢)

بيان الأعمال المنفذة في مشروعات المرافق والإنشاءات خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١

(القيمة بالألف جنيهه)

البيان	الفترة من ٢٠٢٢/١/١ إلى ٢٠٢٢/١٢/٣١	فترة المقارنة من ٢٠٢١/١/١ إلى ٢٠٢١/١٢/٣١
<b>تطوير الأراضي والمرافق</b>		
تكلفة الأرض*	٣٩٢,٥٧٧	٣٩٥,٥٨٤
تسوية	٨٨,٤١٣	١٦١,٦٣٦
تنسيق الموقع (لاند سكيب)	٢٠٦,٧٨٩	١٠٥,٦٨٤
أعمال بحيرات صناعية	١٣١	٢,٨٤٦
شبكة مياه الري (مياه عكرة)	١٧,٦٣١	٤٥,٦٥٦
الطرق والرصف	٩٣,٠٩٧	١١٧,٧٤٧
الصرف الصحي	٢٤,١٥٤	٢٤,٢٤٩
الكهرباء والإنارة	١٧,٦٦٤	٢٥١,٠٠٤
مياه الشرب	٢٤,٠٩٩	٢٥,٠٦١
اتصالات	٢٨,٦٠٧	١٥,٧٥١
الغاز	٧,٩٨٩	٧,٦٠٢
استشارات مرافق	١١٦,٥٨٨	١٥٤,٤٣٤
<b>جملة تطوير الأراضي والمرافق</b>	<b>١,٠١٧,٧٣٩</b>	<b>١,٣٠٧,٢٥٤</b>
<b>الإنشاءات</b>	<b>٧٨٢,٩٩٦</b>	<b>١,٠٧٨,٦٦٨</b>
<b>الإجمالي العام</b>	<b>١,٨٠٠,٧٣٥</b>	<b>٢,٣٨٥,٩٢٢</b>

\* وبلغت قيمة مشتريات الأصول الثابتة خلال الفترة مبلغ ٣٠,٥٦ مليون جنيهه.



مرفق رقم (٣)

بيان بإيرادات المبيعات المحققة خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١

( القيمة بالآلاف جنيهه )

البيان		الفترة من		فترة المقارنة	
		٢٠٢٢/١٢/٣١ - ٢٠٢٢/١/١		٢٠٢١/١٢/٣١ - ٢٠٢١/١/١	
		القيمة	مساحة/وحدات	القيمة	مساحة/وحدات
<b>أولاً : مبيعات الأراضي</b>					
قطعة أرض مستشفى الزهراء بلوك ١١٩ - م.سابعة					
قطعة أراضي بسراي مجاورة S&R		١٨٨,٤٨٤	٢م ٢١٨٢٣ (قطعة ٥٠)	٦٤,٢٤٦	٢م ٧٥٢٩ (١٧ قطع)
<b>جملة مبيعات الأراضي</b>		١٨٨,٤٨٤	٢م ٢١٨٢٣ (قطعة ٥٠)	٧٥,٢٣٩	٢م ٧٩٧١ (١٨ قطع)
<b>ثانياً : مبيعات العقارات</b>					
<b>الوحدات السكنية</b>					
حصة الأرض سراي ١ "تافال"		١٢٦,٥٨٤	١٦٣ شقة، ٤٦ فيلا	٧١,٦٠٨	٧٣ شقة، ١٦ فيلا
حصة المبني سراي ١ "تافال"		٦٩٥,٧٩٦	٥١١ شقة ، ٨٠ فيلا	٢٦٠,٥٠١	٤٢ شقة ، ١٣٢ فيلا
حصة الأرض سراي ٢ "كرونز"		٨١٣,٧٢٩	١١٥١ شقة، ١٨٤ فيلا	٣٠٤,٩٢٠	٣٢٣ شقة، ٩٦ فيلا
حصة المبني سراي ٢ "كرونز"		١,٢٧٠,٦٩١	٨٠٣ شقة ، ٩٤ فيلا	٣١٣,٥٣٧	١٩ شقة، ١٥٠ فيلا
حصة الأرض سراي ٣ "كافانا"		٢٨٨,٨٣٦	١١٩ فيلا	٢٦٠,٢٨٢	٩٦ فيلا
حصة الأرض كابيتال جاردنز PHD		٦٢,٦٤٩	١٢٧ شقة	١٠,٧٥١	١٦ شقة
حصة التسليم كابيتال جاردنز PHD		١٨,١٢٦	١٦٥ شقة	٢٨,٨٢٨	٢٣٦ شقة
حصة الأرض تاج سلطان		١٦٥,١٦٧	٢٤٩ شقة	١٠٠,٩٧٦	١٣٦ شقة
حصة المبني تاج سلطان		١٨,١١٠	١٢ شقة	٣٢,٦٩٦	٢٤ شقة
حصة الأرض مجاورة T "بارك ريزيدنس"		٢٠٨,٨٣٤	١٨٠ شقة، ١٢ فيلا	٣٣,٨٨٠	١٩ شقة، ٣ فيلا
حصة المبني تاج مجاورة T "بارك ريزيدنس"		٩٧٨,٠١١	٥١٤ شقة، ٣٢ فيلا	٧٢٩,٩٩٣	٤٦٩ شقة، ٤٩ فيلا
حصة الأرض مجاورة B "شاليا وليك بارك"		٣٠٢,٧٩٠	٥٢٣ شقة	٢١٢,٤٢٠	٣٠٣ شقة
حصة الأرض تاج مجاورة F "إبليكت"		٢٨٧,١٩١	٢١٠ فيلا	١٤,٨٢٧	٥ فيلا
حصة الأرض تاج مجاورة F "كلوب سايد"		١٥٢,٢٧١	١٩١ شقة	-	-
إسكان قومي نصر جاردنز " ٦ أكتوبر "		٧,٣٩٨	٢٤ شقة	٣٠,٧٣٦	١٤٥ شقة
مبيعات بالمدينة الأصلية والواحة		٣,٤١٣	١ شقة	-	-
باكيات جراج عمارات الواحة وبريميرا		١,٨١٨	٨ باكيا	٤٠٠	٢ باكيا
باكيات جراج عمارات تاج سلطان		-	-	١٤٠	٤ باكيا
باكيات جراج عمارات تاج مجاورة T		٥٠٠	٥ باكيا	٣,٥٠٠	٣٥ باكيا
<b>جملة الوحدات السكنية</b>		٥,٤٠١,٩١٤	٤٦١٤ شقه، ٧٧٧ فيلا، ١٣ باكيا	٢,٤٠٩,٩٩٥	١٨٠٥ شقه، ٥٤٧ فيلا، ٤١ باكيا
<b>الوحدات الإدارية والتجارية</b>					
حصة الأرض سراي ستريب مول مجاورة H		٣,٨٨٠	٥ محل تجارى	٤,٤٩٦	٤ محل تجارى
<b>جملة الوحدات التجارية والإدارية</b>		٣,٨٨٠	٥ محل تجارى	٤,٤٩٦	٤ محل تجارى
<b>جملة مبيعات العقارات</b>		٥,٤٠٥,٧٩٤	٤٦١٤ شقه، ٧٧٧ فيلا، ١٣ محل تجارى، ١٣ باكيا	٢,٤١٥,٤٩١	١٨٠٥ شقه، ٥٤٧ فيلا، ٤١ محل تجارى، ٤١ باكيا
<b>مرتدات مبيعات العقارات</b>		(٧٥٩,١٥٣)	٥٦٧ شقة، ١٧١ فيلا، ٢ محل، ١ إدارى، ١٤ قطعة أرض بسراي S&R	(٥٩١,٢٧٤)	٣٩٤ شقة، ١٦٩ فيلا، ٢ محل، ١٣ إدارى، ٢ قطعة أرض
<b>صافى مبيعات العقارات</b>		٤,٦٤٦,٦٤١	٤٠٤٧ شقه، ٦٠٦ فيلا، ٣ محل، ١- إدارى، ١٣ باكيا	١,٨٢٤,٢١٧	١٤١١ شقه، ٣٧٨ فيلا، ٢ محل تجارى، ١٣- إدارى، ٤١ باكيا
<b>صافى المبيعات</b>		٤,٨٣٥,١٢٥	٤٠٤٧ شقه، ٦٠٦ فيلا، ٣ محل، ١- إدارى، ١٣ باكيا، ٣٦ قطعة أرض بسراي S&R	١,٨٩٩,٤٥٦	١٤١١ شقه، ٣٧٨ فيلا، ٢ محل تجارى، ٤١ باكيا، ١٣ وحدة إدارى، ١٦ قطعة أرض

مرفق رقم (٤)

بيان باجمالي الإيرادات المحققة خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١

(القيمة بالألف جنيهه)

البيان		من ٢٠٢٢/١/١	من ٢٠٢١/١/١
		حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠	حتى ٢٠٢١/٩/٣٠
<b>إيرادات النشاط</b>			
إيرادات بيع أراضي ووحدات	٤,٨٣٥,١٢٥	١,٨٩٩,٤٥٦	
إيراد المكون التمويلي من العقود مع العملاء	٣١٦,٤٠٢	١٩٦,٨٢٢	
إيراد استثمارات عقارية	٣,٨٠٧	١,٤٨٥	
<b>صافي إيرادات النشاط</b>	<b>٥,١٥٥,٣٣٤</b>	<b>٢,٠٩٧,٧٦٣</b>	
<b>الإيرادات المرتبطة بالنشاط</b>			
مقابل مصروفات إدارية من العملاء (للاسترداد، والتنازل، وغيرها)	٥٣,٠٧٤	٥٨,٧٥٢	
غرامات تأخير ومقابل تصالح مع العملاء	٤٤,٥٤٥	٢١,٤٧٩	
غرامات علي المقاولين	١,٠٧٥	١,٧٦١	
إيرادات متنوعة	-	١٦,٥٠٠	
أرباح فروق عملات اجنبية	٣,٧٢٨	٣٧٧	
<b>جملة الإيرادات المرتبطة بالنشاط</b>	<b>١٠٢,٤٢٢</b>	<b>٩٨,٨٦٩</b>	
<b>إيرادات استثمارات طويلة الأجل وأخرى</b>			
إيرادات استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	٢٢٢	٢,٢٢٣	
إيرادات أصول مالية بالتكلفة المستهلكة	٤٢	٤٢	
رد مخصص خسائر ائتمانية متوقعة (بالصافي)	٥٥,٠٠٠	٥١,٠٠٠	
مخصصات انتفى الغرض منها	-	٨,٠٠٠	
<b>جملة إيرادات استثمارات طويلة الأجل وأخرى</b>	<b>٥٥,٢٦٤</b>	<b>٦١,٢٦٥</b>	
<b>الإيرادات التمويلية</b>			
إيرادات أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٢١٩	٢٣١	
إيرادات فوائد حسابات جارية وودائع بنكية	٥٣,٢١١	٤٥,٢٨٠	
عائد أذون خزانة	٨١,٥٤٢	٤٠,٣٩٨	
<b>جملة الإيرادات التمويلية</b>	<b>١٣٤,٩٧٢</b>	<b>٨٥,٩٠٩</b>	
<b>إجمالي الإيرادات</b>	<b>٥,٤٤٧,٩٩٢</b>	<b>٢,٣٤٣,٨٠٦</b>	

**مرفق رقم (٥)**  
**بيان التكاليف والمصروفات خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١**

(القيمة بالآلاف جنيه)

البيان	الفترة من ٢٠٢٢/١/١ الى ٢٠٢٢/١٢/٣١	الفترة من ٢٠٢١/١/١ الى ٢٠٢١/١٢/٣١
تكلفة إيرادات النشاط	٣,١٥٨,٨٢٧	١,٣٥٩,٧٢٠
المصروفات البيعية والتسويقية	٦١٠,١٣٩	٢٥٦,٢٩٠
المصروفات العمومية والإدارية	١٣٣,٣٦٩	١٢٠,٢١٤
مصروفات تشغيل أخرى	٥١,٨٣٩	٣٧,٣٤٠
مصروفات تمويلية	٤٧٤,٨٥٩	٢٢٦,٧٥٦
مخصصات مكونة	٤٨,٠٠٠	-
المصروفات الأخرى	١٣,٧٨١	٦,٩٤٠
<b>إجمالي التكاليف والمصروفات</b>	<b>٤,٤٩٠,٨١٤</b>	<b>٢,٠٠٧,٢٦٠</b>