مدينة مصر
Madinet Masr
تأسست ١٩٥٩

التقرير السنوي
٢٠٢٥



المحتويات

٠٤ لمحة عن مدينة مصر

٠٦ نبذة عن الشركة

٠٨ المنظومة المتكاملة لشركة مدينة مصر

١٢ كلمة رئيس مجلس الإدارة

١٤ كلمة الرئيس التنفيذي

١٦ تاريخنا العريق

١٨ المردود الإيجابي لاستراتيجية النمو

٢٠ الأداء المالي والتشغيلي

٢٤ الأداء المالي

٢٨ دفع عجلة النمو

٣٠ ثقافتنا

٣٢ استراتيجية النمو

٣٤ التوسع الإقليمي

٣٨ ترسيخ المكانة الرائدة داخل السوق العقاري

٤٠ برامج رعاية الأنشطة الرياضية

٤٢ الجوائز التقديرية

٤٦ تطوير مجتمعات مستدامة

٤٦ محفظة الأراضي

٤٨ مشروعات الشركة

١٢٤ مجتمعات عصرية

١٣٠ الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركات

١٣٢ استراتيجية الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركات

١٤٢ فريق العمل

١٤٤ أعضاء مجلس الإدارة

١٤٨ الإدارة التنفيذية

١٥٤ الحوكمة

١٧٢ القوائم المالية المجمّعة

لمحة عن
مدينة مصر

نبذة عن الشركة

تشتهر مدينة مصر بمكانتها الرائدة في مجال تطوير المجتمعات العمرانية، حيث تمتلك سجلًا حافلًا بالإنجازات في السوق المصري يمتد لأكثر من ستة عقود، شمل تطوير وجهات عمرانية شاسعة ومتعددة الاستخدامات، حيث تجمع بين التصاميم المبتكرة، والبنية التحتية الحديثة، والمرافق عالمية المستوى لإقامة مجتمعات حيوية ومترابطة، سواء على المستوى المحلي أو حتى الإقليمي بعد جهود التوسع التي بذلتها الشركة في عام ٢٠٢٥.

وقد تطورت الشركة منذ انطلاقها في مدينة نصر، أكبر مشروع تطوير عمراني في القاهرة الكبرى، لتصبح واحدة من أبرز الشركات الرائدة في تطوير المجتمعات العمرانية والتخطيط الحضري في مصر، بفضل ما تقدمه من مشروعات تجمع بين التصميم المعماري العصري والنمط المعيشي المتكامل، محققة معايير قياسية جديدة للجودة والاستدامة والابتكار في التخطيط العمراني.

وفي الفترة الحالية، تقوم الشركة بتطوير خمسة مجتمعات عمرانية رائدة متعددة الاستخدامات، أربعة منها في شرق القاهرة وخامسها في محافظة أسيوط، صُمم كل منها ليقدم نمط حياة عصريًا يتميز بمساحات سكنية وتجارية مُخططة بعناية، ومرافق تعليمية وصحية عالية الجودة، فضلًا عن العديد من المراكز التجارية والمجمعات الرياضية والوجهات الترفيهية. وفي عام ٢٠٢٥، انطلقت الشركة بنموذجها العمراني الذي ثبتت كفاءته إلى خارج الحدود المصرية لأول مرة، حيث أسست شركة Cities of the World لتكون ذراعها الدولي المملوك بالكامل في دبي، وأطلقت Citydom وهي شركة مشتركة بنسبة ٥٠/٥٠ مع شركة وهيج العقارية في المملكة العربية السعودية.

ويتحقق هذا التوسع عبر منظومة متكاملة تضم شركات تابعة متخصصة تعمل تحت مظلة «مدينة مصر انوفيشن لابس»، والتي تغطي كافة مراحل سلسلة القيمة العقارية، بدءًا من المبيعات وإدارة المجتمعات العمرانية، وصولًا إلى أعمال التشطيبات والحلول المبتكرة للخدمات المالية، بما يُسهم في إيجاد مصادر إيرادات دورية ومتجددة.

كما تتمحور رسالة الشركة حول تبني الحلول الابتكارية، وإرضاء العملاء، وخلق قيمة طويلة الأجل، كما تلتزم الشركة، المسجلة في البورصة المصرية (EGX) ومقرها الرئيسي في القاهرة، بأعلى معايير الحوكمة المؤسسية، مع تعزيز أواصر الترابط، والرفاهية، وتوفير الفرص في كل مجتمع تقوم بتشييده.

مطور عقاري رائد يلبي التطلعات السكنية لملايين المصريين منذ عام ١٩٥٩.

١٩٥٩

٦٦
عامًا من الإنجازات

٤٧٤
فريق عمل

٢٨,٢٩٠
وحدة مُباعة — المشروعات القائمة

٩,٢٤٤
وحدة تم تسليمها — المشروعات القائمة

٢٨
مشروع قائم

٩,٠ مليار جنيه
القيمة السوقية *

*كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

المنظومة المتكاملة لشركة مدينة مصر

تتجاوز مدينة مصر مفهوم المطور العقاري التقليدي؛ فمن خلال مجموعة متنامية من الشركات التابعة المتخصصة التي تعمل تحت مظلة مدينة مصر، نجحت الشركة في بناء منظومة متكاملة تدعم كافة مراحل سلسلة القيمة العقارية، ما يعزز استراتيجيتها للتوسع عبر جميع محاور القطاع ويؤدي إلى إيرادات دورية جديدة.

وقد واصلت مدينة مصر خلال عام ٢٠٢٥ ترسيخ منظومتها العقارية الشاملة، حيث استهدفت تطوير منظومتها الخدمية وتقديم الحلول المناسبة لأنشطة التطوير العقاري. واليوم، تعمل تحت مظلة مدينة مصر مجموعة متنوعة من الشركات التابعة المتخصصة، كما وتضم منظومتها التشغيلية «دورز»، الذراع المختص بالمبيعات وإدارة المشروعات؛ وCHUM، الشركة المتخصصة في إدارة المجتمعات السكنية والتجارية؛ و«مدينة مصر للتشطيبات»؛ و«كلوب كيان» الشركة المختصة بإدارة الأندية الرياضية. كما تحتضن «مدينة مصر انوفيشن لابس» منصة SAFE للاستثمار العقاري، التي تضم بدورها حلولًا مالية مبتكرة مثل منصة «طوبة»، ومنصة «ثقة». وتتيح هذه المنصات للشركة إقامة مجتمعات متكاملة عالية القيمة، واقتناص الفرص الاستثمارية في مختلف مراحل التملك العقاري، وتنويع مصادر دخلها بإيرادات متكررة. وفي ظل إطلاق معظم هذه المنصات أو توسيع نطاق أعمالها خلال العام، من المتوقع أن تصل غالبيتها إلى طاقتها التشغيلية الكاملة خلال عام ٢٠٢٦، ما يمهد الطريق للمرحلة القادمة من نمو الشركة.

DOORS REAL ESTATE

تأسست شركة «دورز» للاستشارات العقارية في أوائل عام ٢٠٢٤ لتكون الذراع المتخصص لشركة مدينة مصر في المبيعات وإدارة المشروعات، حيث جاء إطلاقها عبر هيكلة الفريق البيعي للشركة وتحويله إلى كيان مستقل بهدف استعادة عمولات المبيعات وتنويع محفظتها البيعية. وقد تمكنت شركة «دورز» من تحقيق أداء استثنائي في أول أعوامها التشغيلية الكاملة خلال عام ٢٠٢٥ ببيع ٤,٢١٥ وحدة وتحقيق مبيعات جديدة بقيمة ٤٢,٧ مليار جنيه، كما سجلت الشركة التابعة إيرادات بلغت ٢,٢ مليار جنيه وصافي ربح قدره ٤٧١,٥ مليون جنيه، مما يؤكد نجاح نموذج عمل المنصة ومساهمتها المباشرة في ربحية المجموعة. وشكلت الفيلات نسبة ٥٦,٧٪ من إجمالي المبيعات المتعاقد عليها لشركة «دورز» موزعةً وفقًا لنوع الوحدات خلال العام، تليها الشقق السكنية بنسبة ٤٢,٧٪، ثم الوحدات التجارية بنسبة ٠,٦٪.

٢٠٢٥

٤,٢١٥
الوحدات المباعة عبر «دورز»

٤٢,٧ مليار جنيه
المبيعات الجديدة عبر «دورز»

٢,٢ مليار جنيه
الإيرادات

٤٧١,٥ مليون جنيه
صافي الربح



chüm COMMUNITIES

واصلت شركة CHUM، الشركة المتخصصة في إدارة المجتمعات العمرانية، الالتزام بنهجها الهادف إلى الارتقاء بتجربة الملاك خلال عام ٢٠٢٥ عبر تقديم حلول خدمية متكاملة ومصممة خصيصًا لتلبية متطلبات المجتمعات السكنية والتجارية التابعة لشركة مدينة مصر. وتحرص الشركة على تلبية الاحتياجات المتنوعة للعملاء التي تمتد من الصيانة الدورية إلى عمليات الإصلاح المتخصصة والتحسينات المنزلية، وذلك بالتعاون مع كبرى شركات إدارة المرافق لضمان توفير كوادر فنية مدربة وموثوقة والحفاظ على مستوى جودة الخدمات. ومع تسارع وتيرة تسليم المشروعات وتوسع النطاق التجاري للشركة، يتزايد دور CHUM المحوري في الحفاظ على أصول الشركة ورضاء السكان ضمن المنظومة المتكاملة لشركة مدينة مصر.



Madinet Masr Finishing Solutions

تأسست «مدينة مصر للتشطيبات» كجزء من التوسع الإستراتيجي لمنصة الشركة خلال عام ٢٠٢٥، مستهدفة تعزيز القيمة المضافة لعملاء الشركة لتمتد إلى ما بعد مرحلة التسليم، عبر تقديم حلول تشطيب عالية الجودة ومريحة للملاك في وحداتهم السكنية. وقد تمكنت الشركة من إدارة وتنفيذ أعمال التشطيب بصورة مباشرة عبر شركتها التابعة، لتعزز تكاملها التشغيلي عبر كافة مراحل سلسلة القيمة العقارية، وتضمن توحيد معايير التصميم والجودة عبر كافة مجتمعاتها، إلى جانب تقليص الفترة الزمنية بين الاستلام والسكن الفعلي، وهو ما يتوافق مباشرةً مع إطلاق مشروع «تلالا»، أول مشروعات الشركة كاملة التشطيب.

تشتهر منصة SAFE (المختصة في الأصول الآمنة للأرباح الثابتة) بأنها منصة الاستثمار العقاري الجزئي التابعة للشركة، والتي تتيح للعملاء شراء حصص في محفظة متنوعة من الأصول العقارية وتحقيق عوائد دورية تتناسب مع حجم استثماراتهم. وقد حققت SAFE نجاحًا وإقبالًا لافتًا في عامها الأول عبر دمج الملكية الجزئية بالعوائد الثابتة والمتغيرة وخطط السداد المرنة، حيث استقطبت ٨١,٧٥٣ مستخدمًا عبر تطبيق الهاتف المحمول، وباعت حصصًا استثمارية جزئية بقيمة تجاوزت ٥٠٧ ملايين جنيه، لتحدث بذلك طفرة نوعية في سوق الاستثمار العقاري في مصر. كما حصلت مدينة مصر في سبتمبر ٢٠٢٥ على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية (FRA) لتأسيس صندوق SAFE العقاري، في خطوة أرست الإطار التنظيمي الرسمي للمنصة ومهّدت الطريق أمام مشاركة أوسع للمستثمرين. كما تُعد SAFE المنظومة الجامعة للحلول المالية الابتكارية للشركة، وعلى رأسها منصتا «طوبة» و«ثقة».

٨١,٧٥٣
مستخدمو التطبيق

٥٠٧,٧ مليون جنيه
مبيعات الاستثمار الجزئي عبر SAFE

١٠,١٢٨
الحصص المباعة

KLUB KAYAN

تُعد شركة كلوب كيان الذراع المتخصص لشركة مدينة مصر في إدارة الأندية الرياضية، والتي أُنشئت لتطوير وتشغيل البنية التحتية الرياضية والصحية التي تشكل جوهر المجتمعات التابعة للشركة. وتضمن «كلوب كيان» لساكني مجتمعات الشركة الاستمتاع بتجارب رياضية عالمية تُدار باحترافية تضاهي الأندية العالمية، بالتوازي مع إيجاد مصادر إيرادات دورية قابلة للتوسع والنمو لصالح المجموعة.

٢
الوجهات الرياضية المشاركة

~٤,٠٠٠
الأعضاء

THEQA

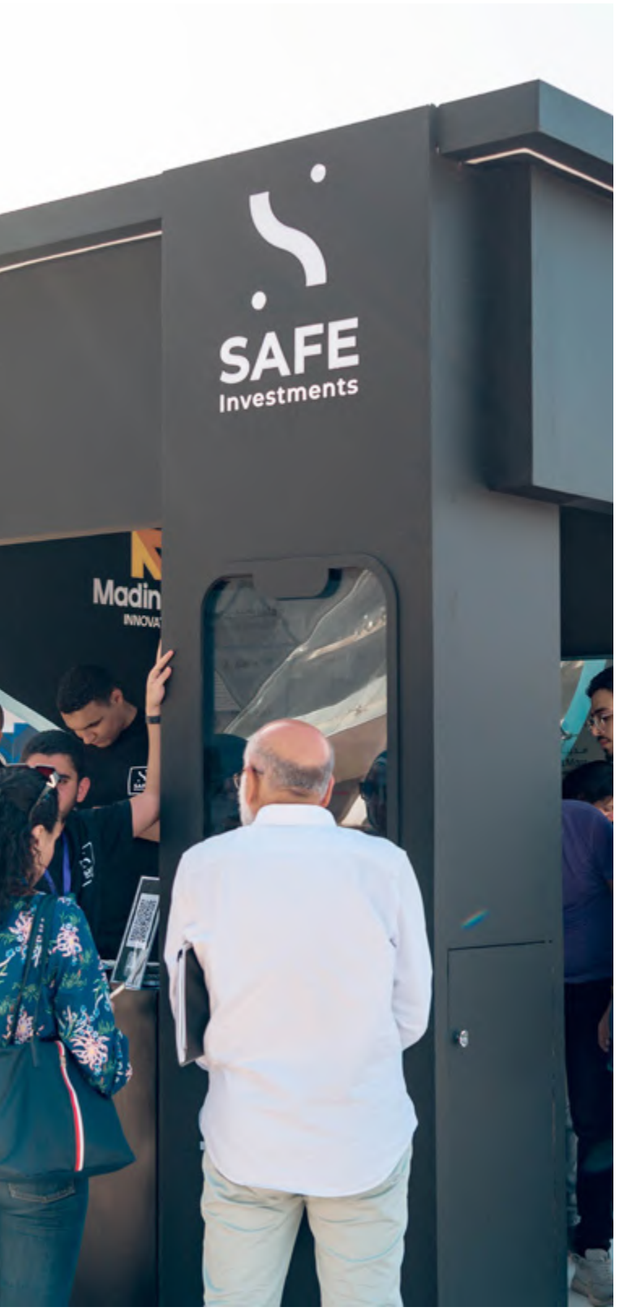
أطلقت مدينة مصر منصة «ثقة» لتقدم أول شهادة ضمان عقاري في السوق المصري، مستهدفة توفير حلّ يتسم بالشفافية وسهولة الاستخدام بدلًا من نظام وديعة الصيانة التقليدي. فبمجرد دفع نسبة تتراوح بين ٨٪ و١٢٪ من قيمة الوحدة، يحق للعملاء الآن الحصول على شهادة ضمان تغطي خدمات التشغيل والصيانة لمدة تصل إلى ٢٠ عامًا، مما يضمن استقرار التكاليف دون مفاجآت والاستفادة من استقرار مالي طويل الأجل للوحدات السكنية والمرافق العامة للمجتمع السكني. وفي عام ٢٠٢٥، واصلت منصة «ثقة» نهج التوسع بالتوازي مع تسارع وتيرة عمليات التسليم بالشركة، مما ساهم في ترسيخ مفهوم الراحة ويعزز الاستقرار المالي لدى الملاك مع كل عملية تسليم.

٢٢٧
شهادات الضمان الصادرة

٢٤٨,٧ مليون جنيه
مبيعات الأسهم

touba

تواصل «طوبة»، منصة الدفع الرقمية المبتكرة التابعة للشركة، إحداث طفرة نوعية في أنظمة الدفع المرنة عبر تقديم حلول تتسم بالشفافية وسهولة الاستخدام، وتتيح للعملاء إدارة عمليات الدفع بحرية وسلاسة، فضلًا عن توفير واجهة تفاعلية تعرض تفاصيل الرصيد وسجل المدفوعات وقيمة العقارات في الوقت الفعلي، مع إمكانية السداد حتى عشر سنوات، بدلًا من الالتزام بالقيود التقليدية التي يفرضها استخدام الشيكات البنكية وغيرها من أنظمة الأقساط غير المرنة. وقد واصلت المنصة تطوير أدائها خلال عام ٢٠٢٥ من خلال إتاحة المزيد من خيارات الدفع وأدوات التحليل والتقارير المتقدمة، بما يعزز التزام الشركة بتقديم تجربة عملاء سلسة ومبتكرة.



كلمة رئيس مجلس الإدارة



تحولت «مدينة مصر» عام ٢٠٢٥ من مجرد شركة تطوير عقاري إلى منصة عقارية متكاملة، مدفوعة بمسيرة نمو واعدة والتزام راسخ تجاه مجتمعاتنا

السادة المساهمون،

إنه لمن دواعي اعتزازي أن أقدم لحضراتكم التقرير السنوي لشركة مدينة مصر لعام ٢٠٢٥، باعتباره واجهةً لنجاحاتنا الملموسة بمختلف قطاعاتنا وما أحرزناه من نتائج مالية وتشغيلية قياسية على مدار العام. تضمن ذلك تضاعف حجم معدلات تسليم الوحدات بواقع ثلاث مرات، والتوسع بنطاق تواجدنا إلى خارج مصر، واستكمال بناء منصة متكاملة تشمل سلسة من الشركات التابعة التي تغطي قطاعات المبيعات، وإدارة المجمعات السكنية، والاستثمار العقاري؛ وهو تحول هيكلي من شأنه تحقيق أرباح متكررة من مصادر إيرادات متنوعة خلال السنوات القادمة. ومن خلال التنفيذ المنضبط لاستراتيجيتنا طويلة الأجل، تمكنا من ترسيخ مكانتنا كواحدة من أكثر العلامات التجارية ثقةً في قطاع التطوير العاري في مصر، مع إرساء أسس قوية لانطلاقة إقليمية واعدة.

أظهرت مدينة مصر خلال عام ٢٠٢٥ مرونة قوية في السوق العقاري وسط بدء عودة الظروف الاقتصادية إلى مستوياتها الطبيعية محليًا وإقليمية، مما ساهم تميز أداء مدينة مصر هذا العام بصورة أكبر. فقد سجلت المبيعات الجديدة، والإيرادات، وصافي الربح مستويات قياسية، كما ارتفع حجم الإيرادات غير المحققة إلى مستوى قياسي جديد، مما يمنحنا رؤية استثنائية وواضحة لتدفقاتنا خلال السنوات القادمة.

وقد تجلت رؤيتنا الإبداعية وجهودنا الحثيثة من أجل تقديم مجتمعات فريدة ونابضة بالحياة في إطلاق مشروع «Talala»، وهو أول مشروعاتنا التي يتم تسليمها كاملة التشطيب، ومرحلة «Elm Tree Park» في مشروع سراي، إلى جانب الإقبال المستمر على مشروعنا «The Butterfly» ومختلف مشروعاتنا الرئيسية.

كما مثّل هذا العام إنجازًا استراتيجيًا غير مسبوق؛ ألا وهو بداية انطلاقتنا إقليميًا. فقد أسسنا في دبي شركة «Cities of the World» التابعة والمملوكة بالكامل لمدينة مصر، لتتولى الإشراف على جميع مشروعاتنا خارج مصر. كما أطلقنا شركة «Citydom»، وهي مشروع مشترك مناصفةً في المملكة العربية السعودية، لاستكشاف فرص الاستحواذ على أراضٍ في مواقع متعددة بالرياض. تنقل هذه المشروعات التوسعية نموذج أعمالنا الذي طورناه على مدار أكثر من ستة عقود في مجال بناء المجتمعات العمرانية الحديثة إلى أسواق جديدة، بما يتماشى مع أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠، ليفتح بذلك محركًا جديدًا للنمو المستدام.

ولا يزال الابتكار عنوانًا محوريًا لفصول نجاحاتنا تحت مظلة منصة «مدينة مصر انوفيشن لابس» ومحفظة الشركة المتنامية من الشركات التابعة المتخصصة. فتحت مظلة مدينة مصر، تدعم شركة «دورز» للاستشارات والوساطة العقارية أنشطة المبيعات وإدارة المشروعات، وتركز شركة «CHUM» على إدارة المجمعات السكنية، فيما تقدم «مدينة مصر للتشطيبات» خدمات التشطيب. وفي الوقت ذاته، تتخصص «كلوب كيان» في إدارة الأندية الرياضية، بينما توسّع SAFE للاستثمار بنظام الملكية الجزئية، والتي تضم منصتي «طوبة» و «ثقة»، نطاق الوصول إلى حلول استثمارية مبتكرة. ومن الجدير بالذكر أن العام الأول لمنصة SAFE تجاوز التوقعات، حيث نجحت في جذب أكثر من ٨٠ ألف مستخدم وحصلت على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية لتأسيس صندوق SAFE العقاري. وتعزز هذه الشركات والمنصات مجتمعةً المنظومة العقارية المتكاملة لمدينة مصر، وتدعم استراتيجيتها للنمو المباشر وتساهم في ابتكار مصادر إيرادات متنوعة ومتكررة.

تواكب تحقيقنا لهذا الطموح؛ مع الإدارة المالية الرشيدة والتركيز المستمر على تعزيز القيمة للمساهمين. فقد أنهت الشركة العام بسيولة مالية قوية وصافي اقتراض في أدنى مستوياته، في حين عكس برنامج إعادة شراء أسهم الخزينة ثقة مجلس الإدارة في مستقبل مدينة مصر والتزامنا بتعظيم العائد لمساهمينا.

وفي الوقت ذاته، تعمق التزامنا بتطبيق مبادئ الاستدامة وتعزيز الممارسات المسؤولة من خلال التمسك بركائز المسؤولية المجتمعية والاستدامة. فقد أدى إطلاق مشروع «بيوت الخليفة» لإحياء التراث العمراني بمنطقة القاهرة التاريخية، بالتعاون مع جمعية الفكر العمراني والمجلس الأعلى للآثار، إلى تعزيز ريادتنا في مجال الحفاظ على التراث. كما استهدفت شراكتنا مع مؤسسة مجدي يعقوب لأمراض وأبحاث القلب، ومبادرة «مع بعض في الخير»، تلبية الاحتياجات الملحة في مجالي الصحة والأمن الغذائي. وتجسد هذه الجهود إيماننا الراسخ بأن التنمية المستدامة ورفاهية المجتمع يشكلان ركيزتين أساسيتين لنجاحاتنا على المدى الطويل.

وبناء على هذه الإنجازات، انطلقنا إلى عام ٢٠٢٦ بثقة ووضوح في الرؤية والأهداف. فبدعم من محفظة مشروعات قوية، ومركز مالي قوي، ومنصة متنامية من الشركات التابعة، وتواجد إقليمي متسع، أصبحت مدينة مصر تحظى بمكانة استثنائية تتيح لها اقتناص الفرص الواعدة في مصر وخارجها. ونجدد على الدوام التزامنا بإعلاء مبادئ الشفافية والمساءلة والنمو المستدام، سعيًا إلى خلق قيمة دائمة لجميع شركائنا في النجاح.

وختامًا، ونيابةً عن مجلس الإدارة، أتقدم بخالص الشكر والتقدير للسادة المساهمين على ثقتهم الراسخة، ولعملائنا الكرام على دعمهم المتواصل، ولفريق العمل المخلص الذي يمثل باحترافيته وتفانيه الدافع وراء نجاحنا المستمر كل يوم.

حازم بركات
رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي



أثمرت جهودنا التي بُذلت في السنوات السابقة عن إحراز نتائج ملموسة خلال عام ٢٠٢٥، تمثلت في تحقيق مبيعات قياسية جديدة، ومضاعفة معدلات التسليم ثلاث مرات، وانتقال مجموعة من الشركات التابعة من مرحلة الإطلاق إلى المزيد من التوسع والنمو.

السادة المساهمون،

أودُّ في البداية أن أعرب عن سعادتي بالإنجازات التي حققتها مدينة مصر خلال عام ٢٠٢٥، وهو العام الذي سطّر فصلاً جديدًا من سجل نجاحاتنا ليمثل علامة فارقة على مدار مسيرتنا. فقد شهد العام تجسيدًا ملموسًا لاستثماراتنا وجهودنا التأسيسية التي بذلناها خلال الأعوام السابقة، مع نجاحنا في التكيّف مع كل المستجدات السوقية المحيطة بفضل الكفاءة التشغيلية العالية مصحوبة باستمرار معدلات الطلب القوية على مختلف مشروعاتنا. كما اتخذنا خطوات حاسمة للمضي قدمًا؛ شملت بناء منصة عقارية متكاملة من شأنها رسم ملامح الفصل القادم من قصة نجاحنا على الصعيدين المحلي والإقليمي.

فيما يتعلق بإنجازاتنا المالية، فقد نجحنا في تكرار نتائجنا قياسية آخر، بدءًا من تسجيلنا مبيعات جديدة بقيمة ٥٢,٦ مليار جنيه، مما أثمر عن ارتفاع حجم الإيرادات المتوقعة من المشروعات الجاري تنفيذها إلى ٩٤,٨ مليار جنيه، مما يعزز رؤيتنا المستقبلية بشأن نمو الإيرادات والتدفقات النقدية. يعكس ذلك استمرار معدلات الطلب كما ذكرنا على مختلف مشروعاتنا إضافةً إلى المساهمات الإيجابية للمشروعات التي تم إطلاقها حديثًا. غير أن زيادة مساهمة إيرادات تسليم الوحدات في إجمالي إيرادات الشركة خلال العام؛ أدت إلى تراجع هوامش الربح بشكل طبيعي مقارنة بالمستويات المرتفعة الاستثنائية لهوامش الربح المرتبطة بإيرادات المبيعات الجديدة وحدها. ومع ذلك، فإن هذا يعكس النمو الرشيد لمحفظة مشروعاتنا، وكذلك التحوّل المستمر للإيرادات غير المحققة إلى تدفقات نقدية وأرباح متكررة.

على الصعيد التشغيلي، حققت جهود العمليات الإنشائية المكثّفة التي قمنا بها خلال عام ٢٠٢٤ أهدافها المرجوة بدقة، حيث ارتفعت معدّلات تسليم الوحدات والإيرادات المرتبطة بها بشكل ملموس على أساس سنوي تزامنًا مع تقدم الأعمال الإنشائية في مراحل متعددة بمختلف مشروعاتنا. وقد ساهمت التحصيلات القوية والتوظيف المنضبط لرأس المال في تمكيننا من الحفاظ على هذا الإنجاز التشغيلي، مع الاحتفاظ بميزانية عمومية متوازنة، مما أثمر عن تعزيز مرونتنا المالية مع انطلاقنا المخطط بعناية لمرحلة النمو التالية.

والأهم من ذلك، تميّز عام ٢٠٢٥ بما أنجزناه من مشروعات على أرض الواقع ليتجاوز الأمر مجرد الأرقام المدرجة بالميزانية العمومية. ففي شهر أغسطس، أطلقنا مشروع «Talala» في نيو هليوبوليس، وهو مشروع ضخم يمتد على مساحة ٢,١ مليون متر مربع بإجمالي استثمارات تبلغ ٩٠ مليار جنيه ومبيعات متوقعة تقارب ٢٠٢ مليار جنيه، ليكون أول مشروعاتنا التي يتم تسليمها كاملة التشطيب. وفي مشروع سراي، أطلقنا «Elm Tree Park»، وهي مرحلة سكنية جديدة تستهدف مبيعات إجمالية بقيمة ٢٠ مليار جنيه. وفي الوقت ذاته، أعلنا عن إطلاق «شارك تانك بيزنس بارك (Shark Tank Business Park)» في تاج سيتي، وهو أول مجمع أعمال في العالم مستوحى من البرنامج العالمي الشهير، بالتعاون مع «إنوفيشن ميديا برودكشنز» (IMP) و«سوني بيكتشرز إنترتينمنت». كما انضم إلى مشروع «تجد» (Tajed)- أول منطقة تجارية متكاملة لدينا - والمستأجر الرئيسي، «كارفور»، بالتزامن مع بدء تسليم المرحلة الأولى خلال الربع الأخير.

كما اتخذنا أولى خطواتنا الاستراتيجية خارج مصر، حيث قمنا بتأسيس شركة «Cities of the World» التابعة والمملوكة بالكامل لمدينة مصر في دبي، لتكون المركز الإقليمي لجميع مشروعاتنا خارج مصر. وانطلقت شركة «Citydom»، وهي مشروعنا المشترك مناصفة، في استكشاف فرص الاستحواذ على أراضٍ في عدة مواقع بالرياض. وتمتد هذه المنصات بنموذج التطوير الذي رسخناه على مدار ٦٦ عامًا إلى أسواق تشهد طلبًا قويًا ومتزايدًا على المجتمعات العمرانية المتكاملة.

وإلى جانب مشروعاتنا الرئيسية، واصلنا المضي قدمًا في استراتيجية منصتنا المتكاملة من خلال التوسع بنطاق شركاتنا التابعة في مجالات المبيعات، وإدارة المجتمعات العمرانية، والتشطيبات، وإدارة الأندية الرياضية، والاستثمار العقاري. وقد صُممت محفظة شركاتنا التابعة، والتي تشمل شركة «Doors» للاستشارات والوساطة العقارية، وشركة «CHUM»و«مدينة مصر للتشطيبات (Madinet Masr Finishing Solutions)، و«كلوب كيان (KLUB Kayan)»، ومنصة «SAFE»، لتعميق التواصل مع العملاء، وتعزيز الكفاءة التشغيلية، وتنويع فرص تقديم القيمة بصفة مستدامة.

وفي مسارٍ موازٍ، مضينا قدمًا في تنفيذ خطتنا الاستراتيجية للاستدامة من خلال مبادراتنا المجتمعية. فقد أطلقنا مشروع «بيوت الخليفة» لإحياء التراث العمراني بمنطقة القاهرة التاريخية، وعقدنا شراكة مع مؤسسة مجدي يعقوب لأمراض وأبحاث القلب لدعم إنشاء مركز مجدي يعقوب العالمي للقلب الجديد، كما قدمنا أكثر من ٣٦ ألف وجبة إفطار في مشروعي تاج سيتي وسراي ضمن مبادرة «مع بعض ـي الخير».

واستشرافًا للمستقبل، تظل أولوياتنا منصبة على تنفيذ استراتيجيتنا التطويرية، والتوسع في محفظة مشروعاتنا في مصر والخليج، والوصول بمنصات شركاتنا التابعة إلى كامل طاقتها التشغيلية، وتعظيم القيمة من محفظة أراضينا الضخمة. وبفضل الميزانية العمومية القوية، وموقف السيولة الصحي، ومحفظة المشروعات التطويرية المتنوعة، نثق في مكانة وقدرات مدينة مصر التي تؤهلها لتسطير فصل جديد من النجاحات والنمو مستقبلاً.

ولا يسعني في الختام إلا أن أتقدم، بالنيابة عن الإدارة التنفيذية لشركة مدينة مصر، بخالص الشكر والتقدير للسادة المساهمين على ثقتهم الغالية، ولعملائنا الكرام على ولائهم المتواصل، ولفريق العمل الذي يشكل بشغفه وتفانيه الركيزة الأساسية للنجاحات التي نحققها. معًا، سنواصل التزامنا برسم مستقبل مشرق للحياة العمرانية في مصر والخارج.

عبد الله سلام
الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب



تاريخنا العريق

انطلاقًا من رؤيتها الهادفة إلى تحقيق الاستدامة وتوفير تجارب معيشية فريدة تتسم بالابتكار والرفاهية، تمكنت شركة مدينة مصر من إحداث نقلة نوعية في أنشطتها الاستثمارية المتمثلة في تطوير مجتمعات عمرانية متكاملة وواسعة النطاق. وقد استفادت الشركة من مقوماتها التنافسية وتاريخها العريق لتواصل التزامها بتقديم مشروعات متكاملة متعددة الاستخدامات تُسهم في تحديد معالم مستقبل الحياة الحضرية الحديثة في مصر وخارجها.

١٩٥٩

- تأسيس شركة مدينة مصر ككيان حكومي بأمر من الرئيس الراحل جمال عبد الناصر لتتولى مسؤولية تطوير مشروعات حيوية في مدينة نصر.

١٩٧٥

- الانتهاء من إنشاء النصب التذكاري للجندي المجهول لتكريم شهداء حرب أكتوبر المجيدة ١٩٧٣، علمًا بأنه مثوى الرئيس الراحل أنور السادات.

١٩٩٦

- الطرح الناجح لشركة مدينة مصر في البورصة المصرية.

٢٠٠٦

- استحواذ BPE على حصة ٣٠٪ من شركة مدينة مصر مما ساهم في تعزيز فريق العمل بنخبة من الخبراء في السوق المحلي والأسواق الدولية.

٢٠٠٩

- تحديث نموذج أعمال شركة مدينة مصر ليشمل مبيعات المشروعات تحت التنفيذ.

٢٠١٢

- انطلاق أعمال شركة مدينة مصر في قطاع تطوير المجتمعات العمرانية المتكاملة من خلال طرح مشروع تاج سيتي، وهو مشروع عملاق بالقاهرة الجديدة.

٢٠١٦

- إطلاق مشروع سراي، وهو مشروع ضخم متعدد الاستخدامات يقع على مقربة من العاصمة الإدارية الجديدة.

٢٠٢١

- الاستحواذ على شركة منك للتطوير العقاري.
- تعيين عبد الله سلام ليشغل منصب الرئيس التنفيذي لشركة مدينة مصر.

٢٠٢٣

- تطوير العلامة التجارية للشركة من «مدينة نصر للإسكان والتعمير» إلى «مدينة مصر».
- إطلاق منصة «مدينة مصر انوفيشن لابس»، ذراع الشركة الجديد للبحث والتطوير والابتكار من أجل تحقيق رؤية الشركة الهادفة إلى تبني أحدث الحلول الرقمية في مجال التطوير العقاري.
- إطلاق نظام «طوبة»، أول حل ابتكاري من نوعه لتسهيل عمليات شراء العقارات والاستثمار بها.

٢٠٢٤

- أطلقت مدينة مصر مجموعة من المشروعات الكبرى، من بينها «ذا باترفلاي» في مستقبل سيتي، و«إيس ريزيدنس» و«شية» في سراي، بالإضافة إلى «تجد»، أول منطقة تجارية متكاملة في تاج سيتي.
- وقّعت الشركة مذكرات تعاون مع أبرز شركات المقاولات مثل «ريدكون»، و«الحاذق»، وشركة سمارت للتعمير والتطوير (SCAD)، و«أبو الوفا للمقاولات»، باستثمارات تتجاوز ١٠ مليارات جنيه لتسريع وتيرة عمليات البناء والتطوير في مشروعاتها الرئيسية.
- أطلقت مدينة مصر شهادة الضمان «ثقة» ومنصة SAFE للاستثمار الجزئي ضمن «مدينة مصر انوفيشن لابس».
- أطلقت الشركة أيضًا «دورز»، ذراع المبيعات الجديد المعني بإدارة الأصول العقارية والوساطة في العقارات.

٢٠٢٥

- إعلان مدينة مصر عن توسعها الإقليمي لأول مرة في تاريخها من خلال تأسيس شركة Cities of the World كشركة تابعة مملوكة بالكامل في دبي، إلى جانب إطلاق شركة Citydom وهي شركة مشتركة بنسبة ٥٠/٥٠ مع شركة «وهيج العقارية» في المملكة العربية السعودية.
- إطلاق مدينة مصر مشروع «تلالا» في مدينة هليوبوليس الجديدة، كأول مشروعاتها كاملة التشطيب، بالإضافة إلى إطلاق «إلم تري بارك» في مشروع «سراي».
- توسيع مدينة مصر نطاق أعمال منصة «مدينة مصر انوفيشن لابس» عبر إطلاق شركة «مدينة مصر للتشطيبات» و«كلوب كيان»، في حين حصلت منصة SAFE على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية (FRA) لتأسيس صندوق SAFE العقاري.

المردود الإيجابي
لاستراتيجية النمو

الأداء المالي والتشغيلي

نجحت شركة مدينة مصر في مواصلة تحقيق نمو قوي هذا العام، مستفيدة مما سجلته من مبيعات قياسية جديدة، وقدرتها على مضاعفة معدلات تسليم الوحدات ثلاث مرات، واستمرار النمو في معدلات الربحية، إلى جانب نجاح الإدارة في تنفيذ استراتيجية النمو التي تتبناها وتحويل الاستثمارات الإنشائية للعام السابق إلى تسليمات فعلية.



الأداء التشغيلي

تسليم الوحدات

تمكنت مدينة مصر خلال عام ٢٠٢٥ من تسليم ١,٩٤١ وحدة في مختلف مشروعاتها، وهو ما يمثل زيادة بمعدل سنوي ٢٠,٩٪ مقابل نحو ٦٤٥ وحدة في العام السابق. ويعكس هذا النمو القوي الجهود الكبيرة التي بذلتها الشركة لزيادة أعمالها الإنشائية في «تاج سيتي» خلال العام الماضي، والذي شكل النسبة الأكبر من عمليات التسليم بإجمالي ١,٧٠٤ وحدات، بالإضافة إلى تسليم ١٢٤ وحدة في مشروع «سراي»، بينما تتوزع ١١٣ وحدة المتبقية على المشروعات الأخرى. وقد أثمر ذلك عن تضاعف الإيرادات المحققة من تسليم الوحدات ثلاث مرات لتصل إلى ٣,١ مليار جنيه مقابل ١,٠ مليار جنيه في عام ٢٠٢٤، مع ارتفاع حصة التسليمات في إيرادات النشاط الإجمالية إلى ٢٦,٦٪ مقابل ١٢,٣٪ في العام السابق.

المبيعات الجديدة

سجلت مدينة مصر ارتفاعًا في المبيعات الجديدة خلال عام ٢٠٢٥ بمعدل سنوي قدره ١٠,٧٪ لتصل إلى ٥٢,٦ مليار جنيه، مدعومة بالطلب المستمر على مشروعاتها الرئيسية والمساهمات القوية للمشروعات المُطلقة حديثًا. وحافظ مشروع «سراي» على صدارته بوصفه المساهم الأكبر في هذه المبيعات بتحقيق ٣٢,٣ مليار جنيه، وهو ما يعادل ٦١,٥٪ من إجمالي المبيعات الجديدة، بينما ساهم مشروع «تاج سيتي» بنحو ٦,٥ مليار جنيه بنسبة ١٢,٤٪ من الإجمالي. كما بلغت مساهمة المشروعات الجديدة، والتي تضم «ذا باترفلاي» بمستقبل سيتي و«تلالا» بمدينة هليوبوليس الجديدة، حوالي ١٢,٢ مليار جنيه، أو ما يعادل ٢٣,٣٪ من إجمالي المبيعات الجديدة لهذا العام، فيما جاءت نسبة ٢,٨٪ المتبقية من المشروعات والشركات التابعة الأخرى. وقد تمكنت الشركة من بيع ٤,٤٦٢ وحدة خلال العام مقابل ٤,٨٠٨ وحدات في عام ٢٠٢٤، وهو ما يعكس تحولًا استراتيجيًا مدروسًا نحو ترجيح كفة الوحدات ذات القيمة الأعلى وتحسين تنوع الخدمات العقارية عبر مختلف المشروعات القائمة والجديدة.



تاج سيتي	**١,٧٠٤ وحدات**
سراي	**١٢٤ وحدة**
مشروعات أخرى	**١١٣ وحدة**



تاج سيتي	**٦,٥ مليار جنيه**
سراي	**٣٢,٣ مليار جنيه**
مشروعات أخرى*	**١٣,٨ مليار جنيه**

*تتضمن مشروعات «ذا باترفلاي»، و«تلالا»، والمشروعات الأخرى التي جرى إطلاقها مؤخرا.

المتحصلات النقدية من العملاء

ارتفعت قيمة صافي المتحصلات النقدية من العملاء خلال عام ٢٠٢٥ بمعدل سنوي ١٦,٣٪ لتسجل ١٥,٩ مليار جنيه مقابل ١٣,٧ مليار جنيه في عام ٢٠٢٤، مدعومةً بالارتفاع المستمر للمبيعات والانتظام في تحصيل الأقساط عبر مختلف مشروعات الشركة. وبلغ معدل التأخر التراكمي في السداد ١,١٤٪ بنهاية العام مقابل ٠,٩٢٪ في عام ٢٠٢٤، ليظل عند مستويات منخفضة تعكس كفاءة منظومة التحصيل وجودة إدارة الموارد المالية.

النفقات الرأسمالية

ضخت مدينة مصر ٨,٠ مليار جنيه في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية خلال عام ٢٠٢٥، بزيادة قدرها ٢٢,٧٪ مقابل ٦,٥ مليار جنيه في عام ٢٠٢٤، وذلك وفقًا لاستراتيجية الشركة الهادفة إلى تسريع وتيرة أنشطة التطوير بمشروعاتها الرئيسية. واستحوذ مشروعا «تاج سيتي» و«سراي» معًا على ٧٠,٧٪ من إجمالي النفقات الرأسمالية؛ حيث بلغت الاستثمارات في «تاج سيتي» ٣,١ مليار جنيه مقابل ٢,٣ مليار جنيه في عام ٢٠٢٤، بينما سجل مشروع «سراي» ٢,٥ مليار جنيه، مقابل ١,٢ مليار جنيه في العام السابق، في حين توزعت الـ ٢,٣ مليار جنيه المتبقية، والتي تمثل ٢٩,٣٪ من الإجمالي، على مشروعات «تلالا» بمدينة هليوبوليس الجديدة، و«ذا باترفلاي»، والمشروعات القائمة الأخرى. ويعكس هذا الاستثمار حرص الشركة على المضي قدمًا في برنامجها الإنشائي، وتنامي حجم مشروعاتها المقبلة.





تاج سيتي	**٣,١ مليار جنيه**
سراي	**٢,٥ مليار جنيه**
تلالا	**١,٠ مليار جنيه**
ذا باترفلاي	**٢٥٦,٢ مليون جنيه**
زهو	**٢٣٧,٧ مليون جنيه**
مشروعات أخرى	**٤٨٨,٤ مليون جنيه**
عقارات ومنشآت ومعدات	**٣٤٤,٦ مليون جنيه**

الأداء المالي

٥٢,٦ مليار جنيه

المبيعات الجديدة

١١,٧ مليار جنيه

الإيرادات

٤,٧ مليار جنيه

الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك

٣,٦ مليار جنيه

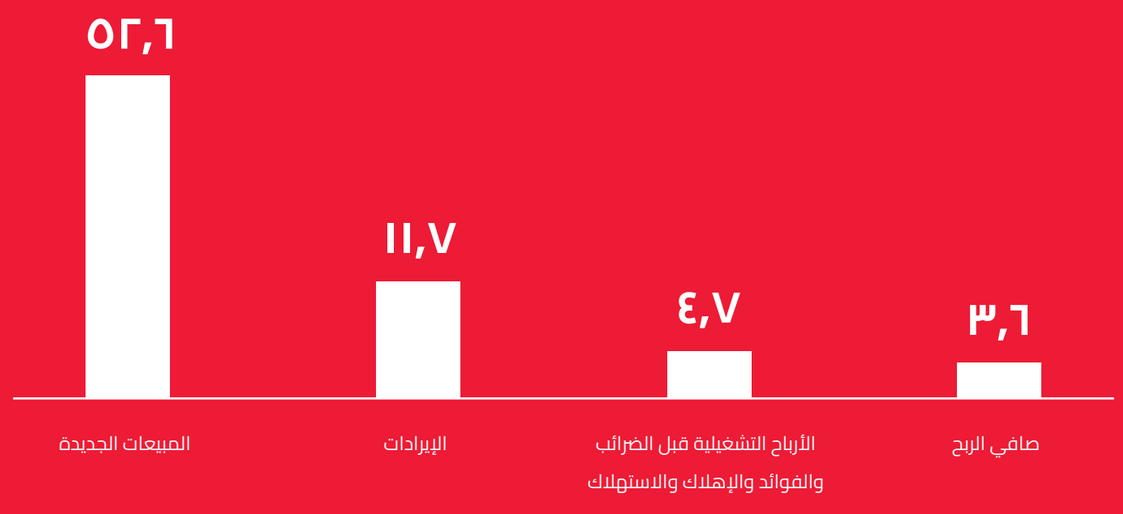
صافي الربح

٩٤,٨ مليار جنيه

الإيرادات المتوقعة من المشروعات الجاري تنفيذها

٠,٧ ضعف

نسبة صافي الاقتراض إلى الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك



الإيرادات

سجلت مدينة مصر إيرادات بقيمة ١١,٧ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٥، وهو نمو سنوي بمعدل ٣٨,٤٪ مقابل ٨,٥ مليار جنيه في عام ٢٠٢٤، مدعومةً بالارتفاع القوي للإيرادات المحققة من المبيعات الجديدة وتسليم الوحدات. وارتفعت إيرادات المبيعات الجديدة إلى ٩,٠ مليار جنيه، بزيادة سنوية ١٦,٧٪، لتشكل ٧٤,٢٪ من إجمالي إيرادات الفترة (مع استثناء التسويات وإيرادات الفوائد). كما بلغت الإيرادات المحققة من تسليم الوحدات ٣,١ مليار جنيه، بنمو سنوي بلغ ٢٠٠,٤٪، لتمثل ٢٥,٨٪ من إجمالي الإيرادات (مع استثناء التسويات وإيرادات الفوائد) مقابل ١١,٩٪ في عام ٢٠٢٤، حيث انعكست وتيرة الإنشاءات المتسارعة على ارتفاع أعداد الوحدات المسلمة. من جانب آخر، بلغت الإيرادات المتوقعة من المشروعات الجاري تنفيذها ٩٤,٨ مليار جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، والتي تمثل القيمة الاسمية للوحدات المدرجة ضمن قائمة المبيعات التي لم يتم تسليمها.

مجمل الربح

ارتفع مجمل الربح بمعدل سنوي ٢٢,٢٪ ليصل إلى ٧,٠ مليارات جنيه خلال عام ٢٠٢٥، مقابل ٥,٧ مليارات جنيه في العام الماضي. وجاء هذا النمو مدعومًا بالارتفاع القوي في إجمالي إيرادات الشركة، نتيجة ارتفاع المساهمات المحققة من كل من المبيعات الجديدة وتسليم الوحدات، بالتوازي مع ارتفاع وتيرة الأعمال الإنشائية وانعكاس ذلك على زيادة أعداد عمليات التسليم الفعلية. وبلغ هامش مجمل الربح ٦٠,٠٪ مقابل ٦٧,٩٪ في عام ٢٠٢٤، وهو ما يعكس تحولًا في هيكل الإيرادات نتيجة لزيادة معدلات تسليم الوحدات، والتي تتسم عادةً بهوامش ربح أقل مقارنةً بالمبيعات الجديدة.

المصروفات البيعية والعمومية والإدارية

بلغت المصروفات البيعية والعمومية والإدارية ٢,٥ مليار جنيه في عام ٢٠٢٥، بزيادة سنوية قدرها ٢٢,٧٪ مقابل ٢,٠ مليار جنيه في عام ٢٠٢٤، مما يعكس ارتفاع مستوى الأنشطة التشغيلية وتزايد الحملات التسويقية الموجهة لدعم التوسع في محفظة مشروعات الشركة. وعلى صعيد النسبة الإجمالية للإيرادات، شهدت المصروفات البيعية والعمومية والإدارية تحسنًا لتسجل ٢١,١٪ في عام ٢٠٢٥ مقابل ٢٣,٨٪ في العام السابق، بما يعكس تحسن الكفاءة التشغيلية نتيجة لارتفاع الإيرادات.

٥,٦ مليارات جنيه

صافي النقدية والاستثمارات قصيرة الأجل

الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك

ارتفعت الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بمعدل سنوي ١٦,٨٪ لتصل إلى ٤,٧ مليارات جنيه خلال عام ٢٠٢٥، مقابل ٤,٠ مليارات جنيه في عام ٢٠٢٤. وبلغ هامش الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ٣٩,٩٪ مقابل ٤٧,٢٪ في العام الماضي، بما يعكس عودة هيكل الإيرادات إلى وضعه الطبيعي مع ارتفاع مساهمة عمليات تسليم الوحدات فيه، التي تُحقق عادةً هوامش ربحية أقل من المبيعات الجديدة. كما تجاوزت إيرادات التمويل البالغة ٨٣٣,٢ مليون جنيه التكاليف التمويلية البالغة ٦٩٤,٨ مليون جنيه خلال العام، وهو ما يبرز قوة المركز المالي للشركة من حيث السيولة.

صافي الربح

ارتفع صافي الربح بمعدل سنوي ٢٣,٨٪ ليصل إلى ٣,٦ مليارات جنيه في عام ٢٠٢٥، مقابل ٢,٩ مليار جنيه في عام ٢٠٢٤، في حين بلغ هامش صافي الربح ٣١,٢٪ مقابل ٣٤,٨٪ في العام الماضي، متأثرًا بارتفاع حصة تسليم الوحدات وزيادة التكاليف التمويلية المقترنة بالتوسع في الأنشطة التطويرية للشركة. كما بلغت حقوق السادة المساهمين العائدة للشركة الأم ١٢,٥ مليار جنيه بنهاية عام ٢٠٢٥.



٤٧,١٪

نسبة الدين إلى حقوق الملكية

صافي النقدية والاستثمارات قصيرة الأجل

بلغت محفظة صافي النقدية والاستثمارات قصيرة الأجل لدى مدينة مصر ٥,٦ مليارات جنيه، وهو نمو سنوي ٥٨,٤٪ مقابل ٣,٥ مليارات جنيه بنهاية عام ٢٠٢٤، بما يعكس التدفقات النقدية التشغيلية القوية وكفاءة الإدارة المالية المدعومة باستمرار التحصيلات النقدية والإدارة المميزة لمعدلات السيولة.

الدين

ارتفع إجمالي دين الشركة إلى ٥,٩ مليارات جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، نتيجة استخدام التسهيلات التمويلية الإضافية المتاحة لدعم العمليات الإنشائية القائمة. واستقرت نسبة الدين إلى حقوق الملكية عند ٤٧,١٪، لتبقى ضمن المستويات الآمنة بما يتناسب مع قاعدة حقوق الملكية بالشركة. كما سجلت الشركة صافي دين بقيمة ٣٢٩,٢ مليون جنيه، مع نسبة صافي الدين إلى الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك عند ٠,٧ ضعف، وهو ما يعكس استمرار قدرة الشركة على إدارة مستويات مديونيتها ضمن حدود آمنة.

أوراق القبض

بلغ صافي أرصدة أوراق القبض ٦,٥ مليارات جنيه بنهاية ديسمبر ٢٠٢٥، مما يعكس النمو المستمر في محفظة المبيعات وعمليات التحصيل لدى الشركة. وبلغ إجمالي أرصدة أوراق القبض (متضمنة الشيكات المؤجلة الخاصة بالوحدات المباعة التي لم يتم تسليمها) ٨٨,٣ مليار جنيه بنهاية العام، مما يعكس الزيادة المستمرة لأوراق القبض نتيجة لارتفاع المبيعات التعاقدية.

دفع عجلة
النمو



ثقافتنا

في عام ٢٠٢٥، وفي الوقت الذي واصلت فيه مدينة مصر بناء منظومة متكاملة من الشركات التابعة المتخصصة وبدأت في اتخاذ أولى خطواتها للتوسع خارج السوق المصري، حرصت الشركة على اعتماد القيم الجوهرية نفسها التي ساهمت عبر ستة عقود في ترسيخ قواعد مدينة نصر؛ حيث كفلت هذه القيم تماسك المؤسسة واستقرارها وهي تنمو لتصبح كيانًا أكبر وأكثر تنوعًا وتكاملًا. وتعد ثقافتنا المؤسسية، الممتدة من عمق التراث المصري والمترسخة في كافة أنشطتنا الاستثمارية الجديدة، بمثابة الرابط الجوهري الذي يوحّد مشروعاتنا العقارية، وشركاتنا التابعة، ومكاتبنا الدولية تحت مظلة هوية واحدة بما يتوافق مع رؤية استراتيجية طويلة الأجل.

أهدافنا

ترسيخ المكانة الرائدة للشركة في قطاع التطوير العقاري المصري من خلال إنشاء المزيد من المجتمعات العمرانية التي تقدم قيمة مستدامة وتسهم في توفير تجربة متكاملة تجمع بين الراحة والرفاهية، وتُعزز قدرة السكان على التكيف مع التغيرات ومواجهة التحديات والاستفادة من فرص النمو والتطور المستمر، داخل مصر وخارجها.

رؤيتنا

الحفاظ على مكانة الشركة باعتبارها الشريك الاستراتيجي المفضل لدى عملائنا، من خلال الالتزام بتقديم أعلى معايير الجودة المرتبطة بالاستدامة والمرونة في جميع أعمال الشركة.

قيمنا

تتبنى مدينة مصر مجموعة من القيم الجوهرية التي تشكل أساسًا لنموذج أعمالها وخططها المستهدفة لتحقيق النمو المستقبلي. وتؤمن الشركة بأهمية الالتزام بتلك القيم، بما يساهم في استدامة نموذج أعمالها بالإضافة إلى تعزيز دورها في تنمية المجتمع وتحسين رضاء العملاء، وإشراك موظفيها لتعظيم المردود الإيجابي والقيمة على المجتمع والسادة المساهمين. وتعكس القيم التي تتبناها الشركة مساعيها المستمرة لتحقيق الازدهار والنمو المستهدف.



ترتكز القيم الأساسية التي تتبناها الشركة في أعمالها على:

- الاعتزاز بتاريخنا العريق
- السعي الدائم نحو النمو
- الالتزام بأعلى معايير التميز
- التحلي بالابتكار للإسهام في رسم ملامح مستقبل مصر
- مجتمعاتنا على رأس أولوياتنا

استراتيجية النمو

مثل عام ٢٠٢٥ المحطة الأكثر أهمية في التطور الاستراتيجي لشركة مدينة مصر منذ دخولها قطاع المجتمعات العمرانية المتكاملة في عام ٢٠١٢. وانطلاقًا من إدراك الشركة العميق لما شهده قطاع التطوير العقاري في السوق المصري من نضج، وتسارع في تبني الحلول الرقمية، وتطور في تطلعات العملاء، وتزايد حدة المنافسة؛ جاءت استجابتها غير مقصورة على إطلاق مشروعات جديدة، بل امتدت لتشمل إعادة صياغة نموذج أعمالها وتحديد طبيعة الكيان الذي تمثله. وقد بدأت الشركة أولى خطواتها نحو الأسواق الإقليمية، وبنت محفظة متخصصة من الشركات التابعة التي تغطي مجالات المبيعات، وإدارة المجتمعات السكنية، وأعمال التشطيبات، والاستثمار العقاري.

وانطلاقًا من هذا التحول الجوهري، قامت الشركة بزيادة ركائز استراتيجيتها من أربع ركائز إلى ست ركائز، حيث تواصل الشركة الاعتماد على ركائزها الأساسية المتمثلة في «دفع عجلة النمو»، و«إرضاء العملاء»، و«مواصلة الابتكار»، و«ترسيخ المكانة الرائدة لمدينة مصر على ساحة التطوير العقاري المصري»، بينما تُعبر ركيزتا «التوسع الإقليمي» و«المنصة المتكاملة والتوسع في الأنشطة التابعة» عن المحورين الاستراتيجيين الجديدين اللذين سيحددان معالم عقد الشركة القادم.

الركائز الأساسية لاستراتيجيتنا

- دفع عجلة النمو
- إرضاء العملاء
- مواصلة الابتكار
- ترسيخ المكانة الرائدة لمدينة مصر على ساحة التطوير العقاري المصري
- التوسع الإقليمي
- المنصة المتكاملة والتوسع في الأنشطة التابعة



التوسع الإقليمي

خلال عام ٢٠٢٥، بدأت مدينة مصر أولى خطواتها خارج حدود مصر، تاقلةً نموذجها العمراني المطور على مدار أكثر من ستة عقود إلى اثنتين من أكثر الأسواق العقارية تطورًا وتوسعًا في منطقة الخليج العربي.

منذ تأسيسها في عام ١٩٥٩، تمكنت مدينة مصر من ترسيخ سمعتها المرموقة استنادًا إلى كفاءتها الاستثنائية في تطوير المساحات الشاسعة من الأراضي وتحويلها إلى مجتمعات عمرانية متكاملة ونابضة بالحياة؛ وهي القدرة التطويرية التي كرستها الشركة لخدمة السوق المحلي على مدار عقود، قبل أن تبدأ في عام ٢٠٢٥ مسار نقل هذه الخبرات على المستوى الإقليمي. فمن خلال كيانين مستقلين تأسسا خلال العام، انطلقت الشركة نحو اقتناص الفرص الواعدة التي تنبض بها منطقة الخليج، لتبدأ رحلتها الاستثمارية في دولة الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية. ولا يمثل هذا التوسع خروجًا عن نموذج عمل الشركة الأساسي، بل يمثل تجسيدًا فعليًا وتطبيقًا مباشرًا لرؤيتها في أسواق تتسم بتزايد الإقبال على المجتمعات المتكاملة والتوافق التام مع أهداف التنمية الوطنية طويلة الأجل.

Cities of the World

يونيو ٢٠٢٥

تاريخ التأسيس

دبي، الإمارات العربية المتحدة

المقر

شركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة مدينة مصر

الهيكل القانوني

٥ ملايين دولار أمريكي (بموافقة مجلس الإدارة)

ضخ رأس المال

في يونيو ٢٠٢٥، أسست مدينة مصر شركة Cities of the World، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل والمسجلة في دبي، لتكون بمثابة المقر الدولي للشركة لإدارة جميع المشروعات والعمليات خارج مصر. وقد كان الهدف من تأسيس هذه الشركة التابعة أن توفر كيانًا مؤسسيًا احترافيًا وقادرًا على التوسع يلبي الطموحات الإقليمية لشركة مدينة مصر، مدعومًا بهيكل حوكمة وبنية تحتية تشغيلية تتيح إدارة المشروعات عبر أسواق متعددة من مركز رئيسي واحد. ومن المقرر أن يقود Cities of the World محمد لاشين، نائب أول الرئيس لقطاع تطوير المنتجات في مدينة مصر، والذي عُيّن رئيسًا للشركة التابعة الجديدة بفضل خبراته الممتدة في استراتيجيات المنتجات والتخطيط العمراني للمجتمعات. وقد أقر مجلس الإدارة ضخ رأس مال بقيمة ٥ ملايين دولار أمريكي لتمويل العمليات التشغيلية الأولية وإطلاق المشروعات الإقليمية للشركة، بما يعكس التزام مدينة مصر بتنفيذ استراتيجيتها للنمو على المستوى الدولي وتوفير موارد كافية منذ البداية.



Citydom

نوفمبر ٢٠٢٥

تاريخ التأسيس

الرياض، المملكة العربية السعودية

المقر

مشروع مشترك بنسبة ٥٠/٥٠ مع شركة وهيج العقارية

الهيكل القانوني

المخطط العام لمنطقة الجنادرية، الرياض

ضخ رأس المال

في يونيو ٢٠٢٥، أعلنت مدينة مصر دخولها السوق العقاري السعودي من خلال شركة Citydom، وهي مشروع مشترك بنسبة ٥٠/٥٠ مع شركة وهيج العقارية. وتجمع هذه الشراكة بين المعرفة العميقة لشركة «وهيج» بالسوق المحلي، وشبكة علاقاتها الممتدة، وفهمها الدقيق للبيئة التنظيمية والثقافية في المملكة العربية السعودية، وبين الخبرة الكبيرة التي تتمتع بها مدينة مصر الممتدة لستة عقود في تطوير المجتمعات العمرانية المتكاملة واسعة النطاق. ويهدف الشريكان معًا إلى إرساء نموذج رائد للمعيشة الحديثة والمستدامة في المملكة، ودعم «رؤية السعودية ٢٠٣٠» عبر ابتكار مجتمعات سكنية عالية الجودة تلبّي التطلعات والاحتياجات المتغيرة للعائلات السعودية.

وتدرس Citydom حاليًا فرص استحواذ على أراضٍ ضمن المخطط العام لمنطقة الجنادرية في الرياض، تمهيدًا لتطوير مشروع سكني متكامل يتوافق مع الأولويات التنموية للمملكة وينطلق من النهج المعتمد لشركة مدينة مصر في بناء المجتمعات العمرانية المتكاملة. وتُعد منطقة الجنادرية، العريقة والمعروفة بمكانتها التراثية والثقافية، موقعًا استثماريًا فريدًا لإقامة مشروع سكني مُخطط بعناية يُراعي طبيعة السياق المحلي، ويلتزم في الوقت ذاته بمعايير متقدمة في التصميم، والبنية التحتية، والأنشطة المجتمعية التي تميز مشروعات مدينة مصر.

الأساس الاستراتيجي للتوسع

يعكس قرار التوسع الإقليمي تجسيدًا لتوجه استراتيجي محدد ومدروس بعناية على مدى طويل، فبينما يظل السوق العقاري المصري المحور الأساسي لأعمال الشركة والركيزة المباشرة لنموها، أدركت مدينة مصر أن خبراتها الممتدة في التخطيط العمراني الشامل، وتطوير المجتمعات العمرانية، وتوفير الخدمات المتكاملة تُمثل مقومات تنموية فريدة يمكن الاستفادة منها وتطبيقها في أسواق إقليمية. وتُمثل منطقة الخليج العربي الخطوة الأولى الطبيعية لهذا التوسع؛ نظرًا لما تتمتع به من كثافة سكانية حضرية كبيرة ومتنامية، والاستثمارات الحكومية القوية في البنية التحتية السكنية، وتوافق الطلب مع نمط المجتمعات المتكاملة متعددة المرافق التي تطورها مدينة مصر، فضلًا عن وجود بيئات تنظيمية مشجعة تستقطب المطورين الأجانب ذوي الخبرة عبر عقد شراكات محلية.

ويُشكل كل من Citydomg Cities of the World نموذجًا عالي الكفاءة لتوظيف رأس المال في هذه الأسواق؛ حيث يتيح المشروع المشترك في المملكة العربية السعودية لشركة مدينة مصر دمج خبراتها التنموية مع شبكة العلاقات والمعرفة المحلية لشركة وهيج، ما يتيح إدارة المخاطر والحد منها مع الاستفادة الكاملة من الفرص المتاحة، في حين تُوفر الشركة التابعة المملوكة بالكامل في دبي الإطار المؤسسي والحوكمي اللازم لتنسيق الأنشطة الدولية كافة مع اتساع محفظة المشروعات المستهدفة، حيث ضَمم كلا الكيانين ليكون القوام التشغيلي فيهما قابلًا للتوسع والنمو المستمر.



ترسيخ المكانة الرائدة داخل السوق العقاري

إطلاق الحملات الإعلانية

واصلت مدينة مصر جهودها الحثيثة خلال عام ٢٠٢٥ لترسيخ مكانتها كعلامة تجارية عقارية تعتز بالهوية الثقافية وتضع متطلبات العملاء على رأس أولوياتها، وذلك من خلال إطلاق سلسلة من الحملات التسويقية التي أسهمت في تعميق التفاعل العاطفي مع الجمهور في مصر والمنطقة. وبفضل ما حققته الحملات من زخم في الأعوام السابقة، وازنت الاستراتيجية التسويقية للشركة بين الترويج لإطلاق المشروعات الجديدة وتعميق حضور العلامات التجارية، بما يعكس الثقة التي تحظى بها الشركة وما يعنيه ذلك من نمو حجمها وزيادة طموحها.

وفي فبراير ٢٠٢٥، دخلت مدينة مصر في شراكة استراتيجية مع شركة Dino Activations لتكون الراعي الرسمي لعرض ديزني أون آيس في القاهرة، مستهدفة تقديم تجارب ترفيهية عائلية عالمية المستوى في مصر، مع تعزيز التزام الشركة بابتكار تجارب مجتمعية حيوية. وفي الشهر نفسه، وقعت مدينة مصر شراكة لمدة ثلاث سنوات مع شركة إي آند مصر لدعم منصة G.Talks، المعروفة سابقًا باسم Grow Talks، وهي منصة مخصصة لإلهام الأجيال الشابة وتزويدهم بالمعارف والأدوات اللازمة لتحقيق طموحاتهم. وتجسد هذه الشراكة حرص مدينة مصر على الاستثمار في الكوادر الموهوبة من أبناء مصر، والالتزام بدورها كمطور مجتمعي يستهدف تقديم رسالة مجتمعية شاملة.

كما واصلت مدينة مصر رعايتها لبرنامج شارك تانك مصر، انطلاقًا من النجاح الاستثنائي لهذه التجربة العالمية وتوافقها مع النهج الابتكاري للشركة في قطاع الأعمال. وتتويجًا لهذه الشراكة الاستراتيجية، أعلنت مدينة مصر إطلاق «شارك تانك بيزنس بارك» في «تاج سيتي»، والذي تم تطويره بالتعاون مع إينوفاتيف ميديا برودكشنز وسوني بيكتشرز إنترتينمنت، ليكون بذلك المجمع الأول من نوعه عالميًا بمفهومه القائم على ريادة الأعمال، ووجهة مرتقبة لقادة الأعمال والمبتكرين في المستقبل؛ حيث يتميز بجمعه بين المساحات المكتبية المتقدمة والمنافذ الثقافية ومركز للعمل المشترك، بما يعكس النهج الريادي الذي تتبعه الشركة في قطاع العقارات التجارية.

وقد شكلت هذه الحملات والشراكات معًا ركيزة أساسية لاستراتيجية التسويق بشركة مدينة مصر خلال العام، مما عزز مكانتها كشركة عقارية رائدة تركز على تلبية احتياجات العملاء، وتعتز بجذورها الثقافية، وتتطلع إلى المستقبل باهتمام لتواصل نجاحاتها البارزة، مصحوبة بتحقيق مبيعات جديدة قياسية بلغت ٥٢,٦ مليار جنيه في عام ٢٠٢٥.

تعزيز التواجد الرقمي

شهد التواجد الرقمي لشركة مدينة مصر توسعًا ملحوظًا خلال عام ٢٠٢٥، في خطوة تعكس تحول الشركة من مجرد مطور عقاري إلى منصة عقارية متكاملة. وقد تنوعت الرسائل التسويقية لتتخطى النطاق التقليدي للترويج للمشروعات والأنشطة المجتمعية، لتعرّف الجمهور بالشركات التابعة لمنصة انوفيشن لابس، وأولى مشروعات الشركة خارج مصر، والمنصات الرقمية مثل SAFE التي استقطبت أكثر من ٨٠,٠٠٠ مستخدم عبر تطبيق الهاتف المحمول في عامها الأول فقط.

الاستراتيجية التطلعية خلال عام ٢٠٢٦

استشرافًا لعام ٢٠٢٦، تتجه مدينة مصر إلى ترسيخ مكانتها كمنظومة عقارية متكاملة ورائدة في مصر، بالتوازي مع تعزيز حضور علامتها التجارية في أسواقها الخليجية الجديدة. وتستهدف الشركة تطوير استراتيجيتها التسويقية لتواكب النطاق الشامل وما تقدمه الشركة من خدمات ومحفظة منتجاتها، بدءًا من المشروعات السكنية الرائدة والوجهات التجارية، وصولًا إلى المنظومة الابتكارية للشركات التابعة المتخصصة. كما ستعتمد الشركة على التحليلات المستندة إلى الذكاء الاصطناعي، وقدراتها الاستثنائية في إدارة علاقات العملاء، واستثمارها المستمر في المحتوى المجتمعي، مستهدفة تعزيز تفاعلها مع العملاء والتواصل معهم في كل مرحلة من رحلتهم مع الشركة. وتواصل الشركة التزامها الراسخ بجعل معايير الاستدامة والمسؤولية المجتمعية ركيزة أساسية في هوية علاماتها التجارية، بما يعزز مكانة مدينة مصر كمطور عقاري مسؤول داخل مصر وخارجها.

التواجد الرقمي في عام ٢٠٢٥

(نمو سنوي بمعدل ٣٤,٧٪)
٢٠٢ ألف
عدد المشتركين في YouTube

(نمو سنوي بمعدل ٦٦,٠٪)
٢٥٠,٧ ألف
عدد المتابعين على TikTok

(نمو سنوي بمعدل ١٠٩,٢٪)
٢٠٤,٥ ألف
عدد المتابعين على Instagram

ألف (نمو سنوي بمعدل ٤٠,٧٪)
٣٧٥,٢ ألف
عدد المتابعين على Facebook





برامج رعاية الأنشطة الرياضية

يمتد التزام مدينة مصر بدعم الرياضة والتنمية المجتمعية إلى ما هو أبعد من نطاق مشروعاتها العقارية الخاصة، وذلك من خلال رعاية مجموعة من الرياضيين المصريين والفعاليات الرياضية البارزة. وبخلاف البنية التحتية الرياضية المملوكة للشركة، مثل «كلوب كيان» الذي تديره منصة مدينة مصر انوفيشن لابس، تعكس هذه الشراكات دور الشركة الداعم للمنظومة الرياضية الشاملة في مصر.



فريق الماسترز لكرة اليد

نتيجة بطولة العالم لكرة اليد للماسترز ٢٠٢٥: الوصيف — فئة الرجال فوق ٣٥ عامًا

رعت مدينة مصر فريق الماسترز الوطني لكرة اليد قبيل مشاركته في بطولة العالم لكرة اليد للماسترز لعام ٢٠٢٥، والتي أقيمت في مدينة أوميش بكرواتيا خلال الفترة من ٢٠ إلى ٢٤ مايو. وشهدت البطولة منافسة قوية بمشاركة ٦٢ فريقًا من ١٩ دولة عبر ثلاث قارات؛ حيث نجح الفريق الوطني المدعوم من مدينة مصر في الوصول إلى المباراة النهائية لفئة الرجال فوق ٣٥ عامًا، محققًا المركز الثاني بعد مواجهة فريق جولدن بويز ميراسبورت الروماني، بينما شارك فريق آخر ترعاه مدينة مصر ضمن فئة الرجال فوق ٤٠ عامًا.



سباق «أكوامان أسوان» للسباحة في المياه المفتوحة

تاريخ الفعالية: ٢١ - ٢٢ فبراير ٢٠٢٥

الموقع: أسوان، مصر

كانت مدينة مصر الراعي الرسمي لسباق «أكوامان» للسباحة في المياه المفتوحة بمدينة أسوان، والذي أقيم يومي ٢١ و٢٢ فبراير ٢٠٢٥. وشكل هذا السباق حدثًا تاريخيًا باعتباره أول سباق رئيسي للسباحة في نهر النيل منذ ٤٠ عامًا؛ حيث استقطب أكثر من ٥٠٠ رياضي ينتمون لأكثر من ٢٦ دولة للسباحة حول معبد فيلة، في إحياء لتقليد مسابقات السباحة في المياه المفتوحة بالنيل والتي توقفت منذ ثمانينيات القرن الماضي.



فرع LA7 في «تجد»

في سبتمبر ٢٠٢٥، وقعت مدينة مصر شراكة إستراتيجية مع LA7 لتأسيس أكبر فروعها للصحة واللياقة البدنية داخل «تجد»، أول منطقة تجارية متكاملة تطورها الشركة في «تاج سيتي». ويمتد فرع LA7 على مساحة ٥,٤٠٠ متر مربع، ليقدم باقة شاملة من خدمات اللياقة البدنية والأنشطة الرياضية والاستجمام، تتضمن برامج تدريبية، وحصص اليوجا والملاكمة، وملاعب رياضية متعددة الاستخدامات، ومراكز للتأهيل والعلاج الطبيعي، وسبا، ومدرسة للطهي، ومنفذ لبيع المستلزمات الرياضية. ويُسهم افتتاح هذا الفرع في ترسيخ مكانة «تجد» كوجهة متكاملة لنمط الحياة العصري، كما يعزز التزام مدينة مصر بدمج أرقى المرافق الخدمية عالمية المستوى داخل مجتمعاتها العمرانية.

تجد، تاج سيتي، القاهرة الجديدة

الموقع

٥,٤٠٠ متر مربع

المساحة

الجوائز التقديرية

واصلت مدينة مصر خلال عام ٢٠٢٥ حصد العديد من الجوائز والإشادات المرموقة تقديرًا لابتكاراتها، وممارساتها في مجال الاستدامة، وريادتها في قطاع التطوير العقاري في مصر. وحظيت الشركة بتكريم إقليمي ودولي من مؤسسات مرموقة عبر فئات متعددة، بما يعكس قوة أدائها، ومبادراتها الريادية، والتزامها بإقامة مجتمعات عمرانية مستدامة ونابضة بالحياة. وتبرز هذه الجوائز الأثر الملموس للنهج المعتمد لدى الشركة في وضع العملاء على رأس أولوياتها، مع توفير حلول مبتكرة وتبني رؤية طويلة الأجل، مما يعزز مكانتها كشركة رائدة تسهم في دفع عجلة النمو والابتكار والاستدامة في قطاع التطوير العقاري المصري.

جوائز إنفستجيت للتميز

- جائزة أفضل مشروع متعدد الاستخدامات لعام ٢٠٢٥ — «تاج سيتي»
- جائزة أفضل مبادرة للمسؤولية المجتمعية لعام ٢٠٢٥ (الحفاظ على التراث) — «بيوت الخليفة»

إنفستجيت

- جائزة أفضل مشروع تراثي لعام ٢٠٢٥ — «بيت الرزاز»

مجلة «أموال الغد»

- جائزة الاستدامة لعام ٢٠٢٥

فوربس الشرق الأوسط

- عبد الله سلام — قائمة قادة القطاع العقاري الأكثر تأثيرًا لعام ٢٠٢٥



تطوير
مجتمعات
مستدامة



محفظة الأراضي

بلغ إجمالي محفظة أراضي شركة مدينة مصر في مختلف مراحل التطوير ١٢,٨ مليون متر مربع بنهاية عام ٢٠٢٥، دون تغيير عن العام السابق، حيث ركزت الشركة جهودها خلال هذا العام على تسريع وتيرة التطوير في محفظة أراضيها الحالية. وتظل القاهرة الكبرى المحور الاستراتيجي لمحفظة الشركة، حيث يستحوذ مشروعا «تاج سيتي» و«سراي» على ٧١,٣٪ من إجمالي محفظة أراضي الشركة، وتضم المحفظة كذلك «ذا باترفلاي» في مستقبل سيتي، و«تلالا» وأراضٍ أخرى في هليوبوليس الجديدة، و«زهو» في أسيوط. ومن الجدير بالذكر أن مدينة مصر تنفرد بامتلاك محفظة الأراضي المذكورة بالكامل بنظام «التملك الحر» الذي يتميز بجداول زمنية مرنة للتطوير ودون الخضوع لأحكام وشروط محددة من قبل الجهات المختصة وجداول السداد المحددة مسبقًا.

وبنهاية عام ٢٠٢٥، بلغت نسبة الأراضي قيد التطوير ٧٤,١٪ من إجمالي المحفظة، مقابل ٥٩,٨٪ في العام السابق، ويأتي هذا النمو نتيجة لإطلاق مشروع «تلالا» ومواصلة طرح المراحل الجديدة عبر مختلف مشروعات الشركة، في حين تبلغ نسبة الأراضي غير المطلقة (السكنية والتجارية) ٢٥,٩٪، ما يضمن أفقًا واضحًا على المدى الطويل لإطلاق مشروعات جديدة وتوليد إيرادات مستقبلية. وعلى الصعيد الإقليمي، يواصل مشروع سيتي دوم، الناتج عن عقد شراكة استراتيجية بنسبة ٥٠/٥٠ بين مدينة مصر وشركة وهيج العقارية، دراسة فرص الاستحواذ على أراضٍ جديدة ضمن المخطط العام لمنطقة الجنادرية بمدينة الرياض، وهو ما سيمثّل، في حال إتمامه، أول حيازة أراضٍ للشركة خارج السوق المصري.

مشروعات سكنية قيد التطوير	٧٤,١٪
مشروعات سكنية لم يتم إطلاقها	١٢,٤٪
مشروعات تجارية لم يتم إطلاقها	١٣,٥٪

سراي	٤٣٪
تاج سيتي	٢٨,٤٪
هليوبوليس الجديدة	١٧,٥٪
مستقبل سيتي	٧,٨٪
أسيوط	٣,٤٪

نسبة الوحدات المباعة حسب المشروع	
تاج سيتي	٩٧,٨٪
سراي	٨٥,٢٪
ذا باترفلاي	٢١,٧٪
زهو	١٠,٨٪
تلالا	٦,٥٪



مشروعات الشركة

يقع «تاج سيتي» في موقع بارز مقابل مطار القاهرة الدولي مباشرة، ويُعد من أوسع المشروعات متعددة الاستخدامات في المنطقة، إذ تبلغ مساحته ٣٫٦ مليون متر مربع. وقد صُمم لاستيعاب أنماط حياة متنوعة، فيضم مزيجًا غنيًا من المجتمعات السكنية، والمراكز التجارية، ووجهات التسوق، وخدمات الرعاية الصحية، والمؤسسات التعليمية الدولية، ما يجعله بيئة متكاملة نابضة بالحياة تلائم الأفراد والعائلات في مختلف مراحل حياتهم. وخلال عام ٢٠٢٥، استحوذ «تاج سيتي» على ١٬٧٠٤ وحدات من إجمالي ١٬٩٤١ وحدة سلّمتها الشركة، وهي النتيجة المباشرة لبرنامج البناء المكثف الذي نفذته الشركة في العام السابق، كما حصل على جائزة «مشروع العام متعدد الاستخدامات لعام ٢٠٢٥» ضمن جوائز إنفستجيت للتميز.

محفظة أراضي تاج سيتي

تحت التطوير	٨٩٫١٪
مشروعات تجارية لم يتم إطلاقها	١٠٫٩٪

تقسيم المشروع

سكني	٨٠٪
تجاري	٢٠٪



تاج سيتي

حقـق مشروع «تـاج سـيتي» مبيعـات جديـدة بقيمـة ٦,٥ مليـارات جنيـه وبنسـبة مبيعـات بلغـت ٩٧,٨٪ خلال عـام ٢٠٢٥، مـع ارتفـاع حجـم الاسـتثمارات الإنشـائية والموجّهـة لأعمـال التشـييد إلى ٣,١ مليـارات جنيـه. كمـا شـهد العـام تسـليم المرحلـة الأولى مـن منطقـة «تجـد» التجاريـة، والمقترنـة بافتتـاح فـرع «كارفـور»، إلى جانـب الإعلان عـن إنشـاء «شـارك تانـك بيزنـس بـارك».

الإطلاق	**٢٠١٢**	القيمة الإجمالية للمشروع	**٦٠,٠ مليار جنيه**
إجمالي الوحدات	**١١,٢٤٩ وحدة**	نطاق مساحات الوحدات	**٥٨ – ٦٤٩ متر مربع**
الوحدات المباعة منذ الإطلاق	**١١,٠٠٥ وحدة / ٩٧,٨٪**	متوسط السعر	**٩٥,٠٠٠ جنيه للمتر المربع**

المشروعات السكنية

يتـميز مشروع «تـاج سـيتي» بموقعـه المثـالي، والـذي يتوسـط مـدن القاهـرة القديمـة والجديـدة ويتيـح لسـكانه التنقـل بينهـا بسـهولة ويسر. كمـا يوفـر «تـاج سـيتي» للعـملاء باقـة واسـعة مـن الوحـدات السـكنية ضمـن مشروعاتـه المتنوعـة ذات التصميمـات الفريـدة، لتلبيـة تفضـيلات وأذواق شريحـة واسـعة مـن العـملاء.





تاج سلطان

أطلقت مدينة مصر «تاج سلطان» كأول مشروع سكني داخل «تاج سيتي» وباكورة مشروعات الشركة خارج مدينة نصر. وقد شكّل هذا المشروع الريادي للشركة نقطة انطلاق لتحقيق النمو المستقبلي، مستفيدة من خبراتها القوية في تصميم وبناء المشروع بتشكيلة واسعة من الوحدات السكنية التي تناسب فئات متنوعة من السكان. يحتضن «تاج سلطان» اليوم أكثر من ألف عائلة من مختلف الفئات المجتمعية، ويوفر المشروع نمط حياة شامل يجمع بين البيئة الهادئة وسط المساحات الخضراء البالغ مساحتها ٣٠ ألف متر مربع، مع أحدث وسائل الراحة، لتمنح السكان شعورًا فريدًا يجمع بين الهدوء والانسجام.

الإطلاق
٢٠١٢

عدد الوحدات
٢,٢١٨

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٥
٢,١٨١

إجمالي المبيعات
٤,١ مليار جنيه

بارك ريزيدنس

يعد بارك ريزيدنس من أبرز المجتمعات السكنية الفاخرة التي تقدم مزيجًا يجمع بين حداثة وأناقة التصميمات المعمارية والمساحات الخضراء الشاسعة، بالإضافة إلى أفضل وسائل الراحة ومختلف سبل الترفيه المصممة خصيصًا لتناسب أسلوب حياة الشباب وتطلعاتهم. ويقدم المشروع العديد من الوحدات السكنية المتنوعة بمختلف المساحات والأنواع لتلائم احتياجات العملاء وتنوع أنماط المعيشة.



الإطلاق
٢٠١٥

عدد الوحدات
١,٥١٩

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٥
١,٥١٦

إجمالي المبيعات
٤,٦ مليار جنيه

شاليا

يمتد مشروع «شاليا» السكني النابض بالحياة على مساحة ٢٨٩ ألف متر مربع، ويتمتع بإطلالة رائعة على قلب تاج سيتي، بالإضافة إلى مساحته الشاسعة التي تضم مساحات خضراء ومسطحات مائية هادئة تمثل قيمة فائقة مضافة للوحدات السكنية في المشروع. ويضم «شاليا» تشكيلة متنوعة من الوحدات السكنية، ومن بينها استوديوهات وشقق ووحدات دوبلكس وفيلات. كما يضم المشروع مركزًا اجتماعيًا شاملًا يقدم مختلف وسائل الترفيه والاستجمام والخدمات اليومية.



الإطلاق
٢٠١٧

عدد الوحدات
٩٤١

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٥
٩٣٤

إجمالي المبيعات
٣,٢ مليار جنيه

ليك بارك ستوديوز

يتضمن مشروع ليك بارك ستوديوز وحدات سكنية مصممة بعناية فائقة بهدف تلبية احتياجات شريحة كبيرة من العملاء الشباب والعزاب الراغبين في السكن في استوديوهات منظمة ومتنوعة بأفضل استغلال للمساحات وبأسعار معقولة، مما يتيح لهم الاستمتاع بنمط حياة فريد دون الحاجة إلى شراء وحدات سكنية بمساحات كبيرة. كما يقدم المشروع خدماته لشريحة كبيرة من العملاء الراغبين في حياة سكنية على مقربة من مقرات عملهم في شرق القاهرة لتقليل أوقات التنقل، مع سهولة الوصول إلى مراكز الأعمال في المدينة.



الإطلاق
٢٠١٨

عدد الوحدات
٨٤٢

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٥
٨٣٧

إجمالي المبيعات
١,٤ مليار جنيه

تاج جاردنز

تـم إطلاق مشروع تـاج جاردنـز فـي أعقـاب النجـاح الباهـر الـذي حققـه مشروع تـاج سـلطان لاسـتهداف شريحـة مختلفـة مـن العـملاء. ويقـدم الـمشروع صيحـة جديـدة فـي عالـم تصميـم الوحـدات السـكنية العصريـة المفعمـة بالأناقـة والجمـال. وقـد واصـل الـمشروع جذبـه للشـباب والعـائلات الصـغيرة ممـن يبحثـون عن بيئـة سـكنية هادئة وعمليـة بأسـعار معقولـة فـي شرق القاهـرة، بعيـدًا عـن أجـواء الازدحـام، مـع سـهولة الوصـول منهـا إلى مناطـق القاهـرة القديمـة.



الإطلاق
٢٠١٩

عدد الوحدات
١٩٢

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٥
١٩٢

إجمالي المبيعات
٥٢٠,٧ مليون جنيه

كيندا

طـورت شركـة «متّـك»، قبـل أن تسـتحوذ عليهـا شركـة مدينـة مصر لتنضـم إلى محفظـة اسـتثماراتها المتنوعـة، مشروع كينـدا وهـو مجتمـع سـكني فريـد يجمـع بين روح التصميـم الكنـدي واللمسـة المصريـة الأصيلة. ويسـتوحي الـمشروع قيمـه مـن المبـادئ الكنديـة المعنيـة بتحـسين جـودة الحيـاة، والاسـتدامة، والتخطيـط المجتمعـي، ليقـدم مزيجًـا متناغمًـا مـن العمـارة الحديثـة ونمـط الحياة الصديـق للبيئـة، فـضلًا عـن تـوفير وحـدات سـكنية فاخـرة كاملـة التشـطيب، ممـا يجعلـه الوجهـة المثاليـة للعـملاء الراغـبين فـي الانتقـال إلى وحدات سـكنية بسـهولة كبيرة. وحرصًـا مـن الشركـة على الالتزام بممارسـات الاسـتدامة فـي المجتمعـات التي تقـوم بتطويرهـا، فقـد شـهد المشروع استخدام مـواد بناء عازلـة للحـرارة وأنظمة صرف ابتكاريـة صديقـة للبيئـة تسـتهدف إعـادة اسـتخدام ميـاه الأمطـار فـي ري الحدائـق.

الإطلاق
٢٠٢١

عدد الوحدات
٤٢٠

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٥
٣٣٧

إجمالي المبيعات
٤,٢ مليار جنيه



تاج فيل

أطلقت مدينة مصر خلال عام ٢٠٢٢ مشروع تاج فيل، الوجهة المثالية للراغبين في تجربة حياة فاخرة تتسم بأعلى مستويات الخصوصية وأرقى أنواع المرافق الترفيهية. ويضم الكمبوند تشكيلة متنوعة من الفيلات، من بينها فيلات الطابق الواحد والتي جذبت انتباه العملاء الراغبين في الاستمتاع بتجربة معيشية سهلة والعائلات التي تضم فئات عمرية مختلفة، بالإضافة إلى امتلاكه مركزه التجاري الخاص.



الإطلاق
٢٠٢٢

عدد الوحدات
١٢٦

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٥
١٢٦

إجمالي المبيعات
١,١ مليار جنيه



إيليكت

مستفيدة من النجاح الباهر الذي حققه مشروع «تاج فيل»، أطلقت شركة مدينة مصر أحد أبرز مشروعاتها «إيليكت»، وهو مجتمع سكني فاخر يتميز بأعلى مستويات الخصوصية والإطلالة الساحرة على المناظر الخلابة، إذ يرتفع بمقدار تسعة أمتار عن باقي مناطق «تاج سيتي»، حيث يتضمن باقة متنوعة من الفيلات التي تلبي احتياجات وأذواق العملاء المتنوعة من حيث الأماكن والمساحات والتصميمات والأسعار.

الإطلاق
٢٠٢٢

عدد الوحدات
٢٧٣

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٥
٢٧٢

إجمالي المبيعات
٢,٤ مليار جنيه

كلوب ساید

يتسم مشروع كلوب ساید بالأناقة في التصميم والمناظر الطبيعية الخلابة، ويتضمن ناديًا رياضيًا مميزًا، مما يتيح للعملاء تجربة معيشية متكاملة ونمط حياة فاخر وسط أفضل وسائل الراحة. ويقدم كلوب ساید العديد من الوحدات السكنية التي تلبي مختلف احتياجات العملاء، بدءًا من الوحدات المصممة بنمط لوفت «loft» وحتى الشقق ووحدات الدوبلكس.



الإطلاق
٢٠٢٢

عدد الوحدات
٢,٠٠٢

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٥
٢,٠٠١

إجمالي المبيعات
٩,٩ مليار جنيه

أوريجامي

يُعد أوريجامي أول مشروع سكني تطرحه شركة منّك بعد استحواذ شركة مدينة مصر عليها، ويستوحي المشروع تصميماته الفنية الفريدة من الفلسفة والفنون اليابانية التقليدية. ويمزج المشروع بين مفاهيم الأناقة والتميّز والهدوء، من خلال تصاميمه البسيطة والاستغلال الأمثل للمساحات المتاحة، ويتكون من مزيج فريد من الخطوط الواضحة والأشكال الأنيقة البسيطة مع اعتماد ألوان بيضاء هادئة تضفي أجواء من الصفاء والسكينة في كافة أرجاء المجتمع السكني.



الإطلاق
٢٠٢٣

عدد الوحدات
١,٧٧٥

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٥
١,٧١٩

إجمالي المبيعات
١٥,٠ مليار جنيه

أوريجامي جولف

صممت شركة مدينة مصر مشروعها المبتكر أوريجامي جولف في «تاج سيتي» على غرار التصميمات اليابانية الأنيقة، لتقدم تجربة معمارية متفردة تجمع بين النمط المعماري البسيط والمساحات الخضراء الخلابة. ويمتد المشروع على مساحة ١٢,٣٣٩ مترًا مربعًا، حيث يشتمل على ملعب جولف ووحدات سكنية متنوعة تتضمن شققًا وفيلات، فضلًا عن سهولة الوصول إلى النوادي الحصرية مثل كلوب كيان المعني بتقديم الخدمات الرياضية والصحية، والمنطقة التجارية النابضة بالحياة، ومدرسة أستن كوليدج الدولية.



الإطلاق
٢٠٢٤

عدد الوحدات
٩٣٢

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٥
٨٩٠

إجمالي المبيعات
١١,٥ مليار جنيه

المشروعات التجارية

يتميز مشروع تاج سيتي بموقع استثنائي وقريب من طريق القاهرة-السويس والطريق الدائري، وعلى بعد دقائق من شارع التسعين بالقاهرة الجديدة، ومدينة نصر، ومصر الجديدة، مما يجعله وجهة سكنية وتجارية جذابة للعملاء، وهو ما يعزز مكانة المشروع كوجهة استثمارية رائدة للتوسع في الأنشطة التجارية والإدارية. وقد شهد عام ٢٠٢٥ تجسيد الرؤية التجارية لمشروع «تاج سيتي» على أرض الواقع، بالتزامن مع تسليم المرحلة الأولى من مشروع «تجد» وإبرام سلسلة من الشراكات الاستراتيجية التي ساهمت في توسيع نطاق عروض التجزئة والترفيه والخدمات الصحية بالمنطقة.





تجد

شهد مشروع «تجد»، وهو أول منطقة تجارية متكاملة الخدمات تُطوّرها مدينة مصر، محطة فارقة خلال عام ٢٠٢٥ تمثلت في تسليم مرحلته الأولى في الربع الرابع، والمقترنة بافتتاح «كارفور» كعلامة تجارية رئيسية جاذبة، وبدء التشغيل الفعلي لـ «بي تك». ويمتد «تجد» على مساحة ٣٩,٠٠٠ متر مربع موزعة على تسع مناطق، ويتميز بسهولة الوصول إلى طريق القاهرة - السويس، ليجمع بين تجارب البيع بالتجزئة، والخدمات المهنية، والأنشطة الترفيهية في وجهة حيوية واحدة. وخلال العام، أبرمت شركة مدينة مصر شراكتين استراتيجيتين لتوسيع نطاق العروض بالمنطقة: حيث تتولى شركة Qubix تطوير The Prism، كأول مركز تجاري وترفيهي داخل «تجد»، والممتد على مساحة تتجاوز ٧,٠٠٠ متر مربع والمستهدف اكتماله بنهاية عام ٢٠٢٦، في حين تؤسس LA7 أكبر فروعها للصحة واللياقة البدنية على مساحة ٥,٤٠٠ متر مربع، والمستهدف افتتاحه في الربع الأول من عام ٢٠٢٧. ولا تتوقف مقومات «تجد» عند مساحاته التجارية، بل تتجاوزها لتضم منظومة متكاملة من المطاعم، والمقاهي، والبنوك، والصيدليات، والمرافق الصحية، في مزيج يجمع بين بيئة العمل، ونمط المعيشة العصري، والتفاعل المجتمعي في بيئة واحدة متكاملة تلبي متطلبات المستقبل.

المساحة	**٣٩,٠٠٠ متر مربع موزعة على تسع مناطق**
تسليم المرحلة الأولى	**الربع الثاني من عام ٢٠٢٥**
المتاجر الرئيسية والمحورية	**«كارفور» و«بي تك»**



أطلقت شركة مدينة مصر مشروع «سراي» خلال عام ٢٠١٦ في شرق القاهرة بالقرب من العاصمة الإدارية الجديدة، وهو مجتمع متكامل متعدد الاستخدامات يمتد على مساحة ٥,٥ مليون متر مربع، مما يضعه عند ملتقى محاور التوسع العمراني بالقاهرة. وقد واصل «سراي» ترسيخ مكانته كأكبر المساهمين في مبيعات الشركة خلال عام ٢٠٢٥، محققًا مبيعات جديدة بقيمة ٣٢,٣ مليار جنيه، وهو ما يعادل ٦١,٥٪ من إجمالي مبيعات الشركة، مدفوعًا بالطلب المستمر عبر مختلف مجتمعاته السكنية وإطلاق إلم تري بارك. ويوفر «سراي» للمشترين فرصة للاستمتاع بنمط الحياة الهادئة في الضواحي دون التخلي عن مستويات الراحة وسهولة الوصول إلى المناطق الحيوية؛ بينما يمنح الشركات والمؤسسات قاعدة استراتيجية تتيح لها تحقيق التوسع الجغرافي، بفضل ما تتميز به من مناطق تجارية حيوية، وخدمات أساسية، وعروض ترفيهية متنوعة.

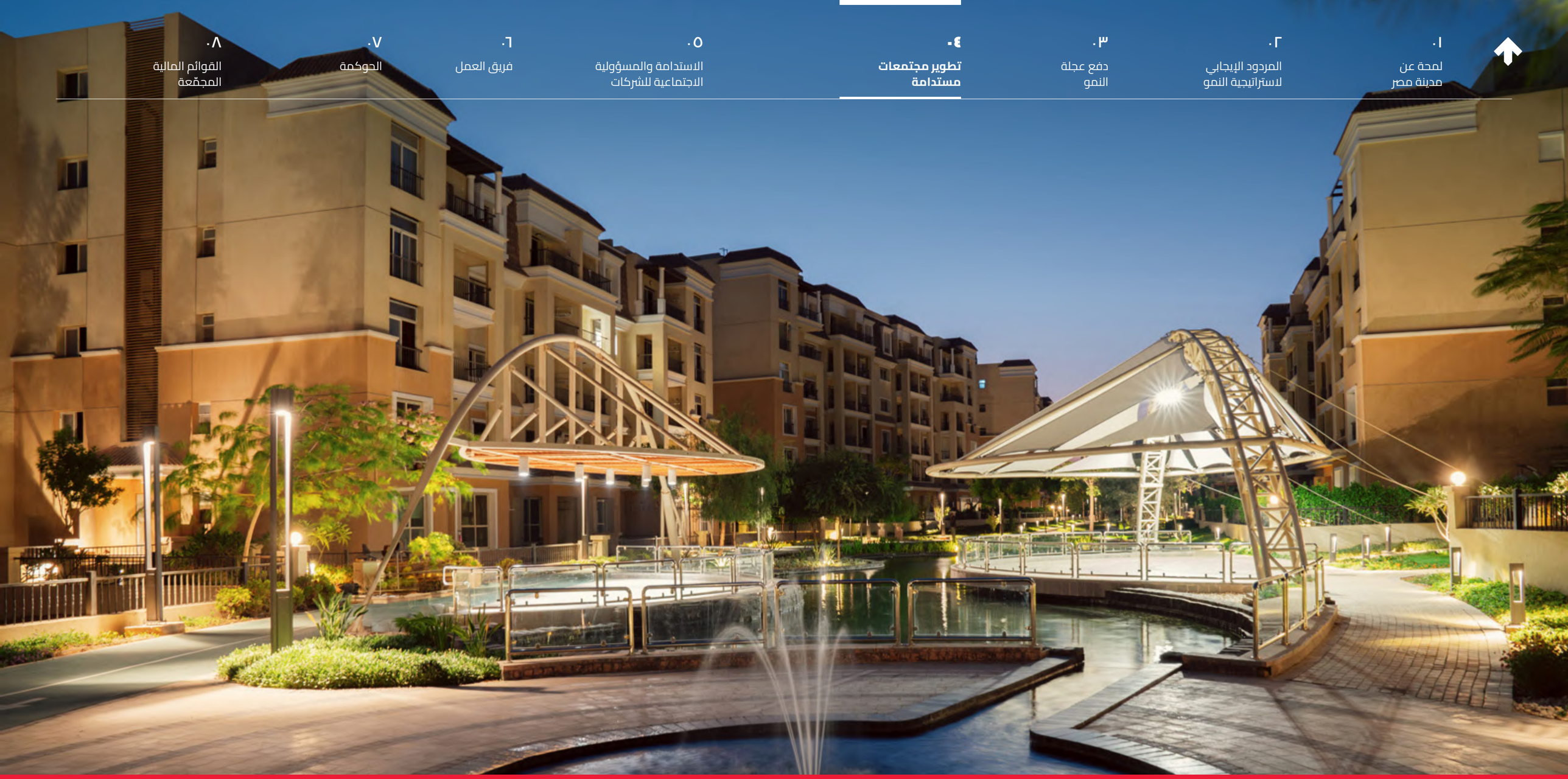
SARAI

إجمالي محفظة أراضي سراي

تحت التطوير	٪٧٩,٤
مشروعات سكنية لم يتم إطلاقها	٪٣,٥
مشروعات تجارية لم يتم إطلاقها	٪١٧,١

تقسيم المشروع

سكني	٪٧٧,٠
تجاري	٪١٣,٠
حدائق رئيسية	٪١٠,٠



سراي

سـجل مشروع «سراي» بيـع ٢,٨٤٠ وحـدة وتسـليم ١٢٤ وحـدة أخـرى خلال عـام ٢٠٢٥، بينمـا أتمـر إطلاق مرحلـة «إلـم تـري بـارك» خلال شـهر أكتوبـر عـن بيـع ١,٠٦٢ وحـدة إضافيـة بحلـول نهايـة العـام. وفـي سـياق متصـل، تضاعـف حجـم الاسـتثمارات الإنشـائية والموجّهـة لأعمـال التشـييد بالـمشروع ليبلـغ ٢,٥ مليـارات جنيـه، مدعومًـا بإبـرام عقـود مقـاولات جديـدة تجـاوزت قيمتهـا ٢,٦ مليـارات جنيـه لشـركائـح مجتمعـات «راي».

الإطلاق	**٢٠١٦**
إجمالي الوحدات	**١٥,٦٠٢**
الوحدات المباعة منذ الإطلاق	**١٣,٢٩١ وحدة / ٨٥,٢٪**

القيمة الإجمالية للمشروع	**١١٣,٠ مليار جنيه**
نطاق مساحات الوحدات	**٤٩-٤٤٠ متر مربع**
متوسط السعر	**٧٨,٠١٠ جنيه للمتر المربع**

المشروعات السكنية

يتميز مشروع «سراي» بموقعه الاستراتيجي في قلب منطقة شرق القاهرة على بُعد ١٠ دقائق من الجامعة الأمريكية و١٥ دقيقة من الطريق الدائري و٥ دقائق من العاصمة الإدارية الجديدة، مما يتيح سهولة التنقل والوصول للعملاء المقيمين في المشروع. ويمتد «سراي» وسط مساحات خضراء خلابة وطبيعية شاسعة، ويضم بحيرة ساحرة تبلغ مساحتها ٥٠ ألف متر مربع. وخلال عام ٢٠٢٥، أبرمت الشركة اتفاقيات إنشاءات وتطوير تجاوزت قيمتها الإجمالية ٢٫٦ مليار جنيه مع شركتي Forward Contractorsg Group Construction لتسريع وتيرة الأعمال الإنشائية السكنية ضمن مجتمعات راي، مستهدفة الانتهاء من الأعمال الإنشائية بنهاية عام ٢٠٢٧.

تاڤال

يمثـل تاڤـال أولى المشروعـات السـكنية فـي قلـب «سراي»، ويسـتهدف تـوفير تشـكيلة واسـعة وفاخـرة من الوحـدات السـكنية من الفـيلات والشـقق لتناسـب مختلف الاحتياجـات والميزانيـات لشرائـح العـملاء المتنوعـة، بمـا يوفـر وحـدات قابلـة للتعديـل تمنـح السـكان حريـة إضفـاء لمسـاتهم الشـخصية على التصاميم الداخليـة، دون الإخلال بالتناغـم والنسـق المعمـاري الموحـد للمجتمـع ككل.



الإطلاق
٢٠١٦

عدد الوحدات
١,٢٠٦

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٥
١,١٩٦

إجمالي المبيعات
٣,١ مليار جنيه

كرونز

يتميز كرونز بباقة متنوعة من أحدث الاختيارات السكنية داخل مشروعيه المبتكرين Croons Condos، والذي يوفر وحدات استوديو ووحدات سكنية للأفراد والعائلات الصغيرة، Varana Housesg، والذي يتضمن مجموعة من الفيلات ووحدات تاون هاوس، مع التركيز على التجارب المعيشية التي تعزز مفهوم الشمول وتتيح خيارات متنوعة وبأسعار معقولة. وقد تم تصميم مشروع إيست ويف لتكون نسبة المباني إلى نسبة المساحات الخضراء ٢٠٪، مما يتيح للعملاء فرصة الابتعاد عن الازدحام والتكدس السكاني والاستمتاع برفاهية المساحات الشاسعة والمفتوحة وممارسة مختلف الأنشطة الخارجية.



الإطلاق
٢٠١٧

عدد الوحدات
٣,٦٥٠

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٥
٣,٦٠٨

إجمالي المبيعات
٩,٦ مليار جنيه



سراي مانشن

يتـميز مشروع سراي مانشـن بموقـع استراتيجـي داخـل مجتمـع «سراي»، على مقربـة مـن القاهـرة الجديـدة والعاصمـة الإداريـة، ويتيـح سـهولة الوصـول إلى أكبر بـحيرة مائية فـي القاهرة، ونـوادٍ فاخـرة، ومـدارس دولية، ومرافـق مخصصـة للعنايـة بالصحـة واللياقـة. ويضـم الـمشروع فـيلات مسـتقلة وقصـور تحيـط بهـا طبيعـة غنّاء وأجـواء مليئة بالهـدوء السـاحر، مـع الاهتمـام بأدق تفاصيـل التصميـم.

الإطلاق
٢٠٢٠

عدد الوحدات
٩٠

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٥
٩٠

إجمالي المبيعات
٤٩٣,٦ مليون جنيه



راي

مشروع «راي» هو مجتمع سكني فاخر يقدم مجموعة متميزة من الفيلات المبتكرة ووحدات التاون هاوس، وسط بيئة سكنية تحيط بها مساحات خضراء ممتدة ومناطق مفتوحة. وفي ديسمبر ٢٠٢٥، وقّعت مدينة مصر اتفاقية مع شركة Forward Contractors لتنفيذ أعمال إنشائية بقيمة ١,٤٥ مليار جنيه لبناء ٩٥ فيلا سكنية داخل «راي»، والمستهدف اكتمالها بنهاية عام ٢٠٢٧، بما يعكس التزام الشركة الصارم بالمدد والجداول الزمنية المحددة للتسليم.

الإطلاق
٢٠٢٣

عدد الوحدات
٤٢٥

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٥
٤٢٠

إجمالي المبيعات
٣,٧ مليار جنيه



إيلان

يضم مشروع إيلان العديد من أنواع الوحدات السكنية بمساحات وتصاميم مختلفة تلبي مختلف التفضيلات ضمن مجتمع متكامل يشمل المرافق والخدمات التعليمية والترفيهية التي يقدمها مشروع «سراي»، وتتضمن أماكن التسوق والمطاعم، فضلًا عن مدرسة دولية وفندق فاخر وبحيرة ساحرة. كما تم تخصيص مساحة ٩ آلاف متر مربع من المشروع للأغراض التجارية على بعد مسافة قصيرة.

الإطلاق
٢٠٢٣

عدد الوحدات
٣,٠١٨

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٥
٢,٩١٢

إجمالي المبيعات
١٤,٨ مليار جنيه

راي فيوز

يقدم مشروع راي فيوز مجموعة متنوعة من الفيلات المستقلة المتميزة بمساحات تتراوح بين ١٦٠ و٢٣٥ مترًا مربعًا، وسط طبيعة خلابة تمنح السكان راحة استثنائية، مع تخصيص ٨٠٪ من مساحة المشروع للمناطق المفتوحة. وفي ديسمبر ٢٠٢٥، وقّعت مدينة مصر اتفاقية مع شركة Group Construction لبناء ٨٠ مبنى سكنيًا داخل راي فيوز باستثمارات إجمالية تقارب ١,٢ مليار جنيه، مع استهداف استكمال الأعمال الإنشائية بنهاية عام ٢٠٢٧.



الإطلاق
٢٠٢٣

عدد الوحدات
٣٢٣

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٥
٣١٩

إجمالي المبيعات
٣,٣ مليار جنيه

شية ريزيدنس

يبرز مشروع شـية ريزيدنـس بتشـكيلته المعماريـة الراقيـة المكونـة مـن ٧٤٤ وحـدة سـكنية، وقـد صُممـت بعنايـة فائقـة لتحقـق التـوازن الأمثـل بين الخصوصيـة والفخامة. ويقـع الـمشروع ضمـن مخطـط عمراني مسـتوحى مـن الطـراز التوسـكاني الفريـد والمناطـق المرتفعـة، ممـا يتيـح للسـكان الاسـتمتاع بالأسـواق والمطاعـم والمدارس الدوليـة وفنـدق ومنتجـع صحـي، بالإضافـة إلى بـحيرة مصممـة للسـباحة والاسـتجمام تمتـد على مسـاحة ١٠,٠٠٠ متر مربـع.



الإطلاق
٢٠٢٤

عدد الوحدات
٧٤٤

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٥
٦٩٠

إجمالي المبيعات
٧,٨ مليار جنيه



راي فاليز

يقدم مشروع راي فاليز مجموعة متميزة من الفيلات ووحدات التاون هاوس، بمساحات تتراوح بين ١٧٥ و٢٣٥ مترًا مربعًا، وسط متنزهات خضراء وهادئة تشغل ٨٠٪ من المشروع. ويعيش السكان في مجتمع متكامل يتيح الوصول المباشر إلى مرافق «سراي» المتنوعة، عبر مسارات مصممة بعناية للتمتع بالمشي وممارسة الأنشطة الرياضية، ليحظى السكان بأسلوب حياة يجمع بين الراحة والنشاط.

الإطلاق
٢٠٢٤

عدد الوحدات
١٨٢

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٥
١٣٦

إجمالي المبيعات
٣,٩ مليار جنيه

إيس ريزيدنس

في مشروع إيس ريزيدنس، تتناغم التصاميم الهندسية المعمارية مع المناظر الطبيعية الخلابة، لتُقدم مجتمعًا سكنيًا أنيقًا تتراوح مساحات وحداته السكنية بين ٦٥ و١٥٦ مترًا مربعًا. وفي ديسمبر ٢٠٢٥، وقّعت شركة مدينة مصر مذكرة تفاهم مع شركة Qwell لتقديم أول مجتمع سكني متكامل يتمتع بالتقنيات الذكية في مصر داخل إيس ريزيدنس، حيث يضم ٧٨ وحدة سكنية مصممة بعناية لتلبي المتطلبات الحركية والحسية لكبار السن، مع الحفاظ على معايير الجودة والتصميم المتفردة للشركة، بما يرسخ أفقًا معماريًا جديدًا للمعيشة المستقلة لكبار السن.



الإطلاق
٢٠٢٤

عدد الوحدات
١,٨٢٤

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٥
١,٤٩٧

إجمالي المبيعات
٢١,٣ مليار جنيه

كلوب فيوز

يحتضن «كلوب فيوز» نادي سراي الرياضي، وهو وجهة رياضية وصحية تمتد على مساحة ١٠٠,٠٠٠ متر مربع، وتشكّل ركيزة نمط الحياة النشط الذي يقدمه الحي، بما تضمه من صالات رياضية وحمامات سباحة وملاعب متعددة الرياضات. ويوفر المجتمع السكني المحيط بالنادي أنواع وحدات متعددة، تحيط بها المساحات الخضراء والعناصر المائية الممتدة في أرجاء «سراي»، بما يتيح للسكان الوصول المباشر إلى أشمل منشأة رياضية في المشروع على بُعد خطوات من منازلهم.



الإطلاق
٢٠٢٤

عدد الوحدات
١,٥٧٧

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٥
٩٩٠

إجمالي المبيعات
١٢,٩ مليار جنيه

إلم تري بارك

يُمثل مشروع إلم تري بارك، الذي تم إطلاقه في أكتوبر ٢٠٢٥، أحدث المراحل السكنية المبتكرة داخل «سراي»، حيث يتسم بموقع استراتيجي متميز بالقرب من العاصمة الإدارية الجديدة، ويقدم خطط سداد مرنة تلائم تطلعات العملاء. كما يُسهم هذا الإطلاق في توسيع نطاق تنوع الخدمات العقارية للشركة داخل مشروعها الرائد، ويدعم خططها التوسعية والاستراتيجية للنمو، بما يتيح تلبية المتطلبات دائمة التغير لقاعدة واسعة ومتنوعة من العملاء والمستثمرين، في ظل إجمالي استثمارات يبلغ ١١,٠ مليار جنيه ومبيعات مستهدفة تصل إلى ٢٠,٠ مليار جنيه.



الإطلاق
٢٠٢٥

عدد الوحدات
٢,١٥٦

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٥
١,٠٦٢

إجمالي المبيعات
٧,٦ مليار جنيه

كاڤانا ليكس

يقـدم مشروع كاڤانـا ليكـس مفهومًـا فريـدًا وابتكاريًـا لفكـرة المجتمـع السـكني الـعصري، ويتـميز بتصميمـه الفريـد الـذي يشـبه المنتجعـات، ليوفـر تجربـة العيـش على الشـاطئ دون مغـادرة القاهـرة، حيـث تطـل جميـع الوحـدات على لاجـون «سراي» الممتـد على مسـاحة ٥٠ ألـف متر مربع. ويقـدم الـمشروع باقـة متنوعة مـن أفخم الوحدات السـكنية لتلبيـة أنماط الحيـاة والاحتياجات الأسرية المتنوعـة، بمـا فـي ذلـك فـيلات مسـتقلة ووحـدات توين هـاوس ووحـدات تـاون هـاوس وفـيلات بطابـق واحـد.



الإطلاق
٢٠١٨

عدد الوحدات
٣٥٤

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٥
٣٤٦

إجمالي المبيعات
٢,٧ مليار جنيه

المشروعات التجارية

تزامنًا مع النمو السكاني المتسارع في المناطق الحضرية بمصر، يتزايد الطلب بشكل كبير على المرافق الخدمية والمنافذ التجارية ووسائل الراحة؛ وهو ما يدفع الشركات إلى التوسع الجغرافي لاستقطاب شرائح جديدة من العملاء الميسورين ذوي القوة الشرائية المرتفعة، حيث يتيح الموقع الاستراتيجي لمشروع «سراي» ربط هذه المؤسسات بمجتمعات عمرانية آخذة في الاتساع.



تجد كوميونتي

يتمتع تجد كوميونتي بموقع محوري في قلب مشروع «سراي»، حيث يتيح للسكان منفذًا مباشرًا لباقة متكاملة من متاجر التجزئة، والمطاعم الفاخرة، والمرافق الترفيهية. وقد صُمم المول ليكون وجهة راقية تُثري نمط الحياة العصري، حيث يحتضن تشكيلة مختارة بعناية من العلامات التجارية العالمية، والمتاجر المحلية المتميزة، ومتاجر الأطعمة الفاخرة، والمقاهي. وبفضل طبيعته الخلابة، والمسطحات المائية، ومناطق الجلوس المفتوحة، فإن موقعه الاستراتيجي على طريق القاهرة - السويس يستقطب أيضًا الزوار من المناطق المجاورة، مما يجعله مركزًا تجاريًا واجتماعيًا رئيسيًا في شرق القاهرة.



الإطلاق
٢٠١٩

عدد الوحدات
٥٣

الوحدات المباعة بنهاية عام ٢٠٢٥
٢٥



THE BUTTERFLY

تُعد «ذا باترفلاي» مجتمعًا سكنيًا يستحضر عناصر البيئة الخضراء في مستقبل سيتي، ويضم مجموعة فريدة من الفيلات ووحدات التاون هاوس المصممة لتعزيز الخصوصية والمساحات الخضراء. ويتميز المشروع بمساحات طبيعية خضراء، ومسطحات مائية، ومراكز صحية، ومناطق تجارية، حيث يمزج بين أسلوب الحياة المستدام وسهولة الوصول والتنقل عبر اتباطه المباشر بمحور الأمل في شرق القاهرة. وفي عام ٢٠٢٥، أسهم مشروع «ذا باترفلاي» ببيع ٦٠٢ وحدة، مع تواصل نمو الطلب على المشروع في أول أعوامه التشغيلية الكاملة بالسوق، حيث تخضع ٩٠٫٦٪ من محفظة أراضيه للتطوير حاليًا.

محفظة أراضي ذا باترفلاي

تحت التطوير	٩٠٫٦٪
مشروعات تجارية لم يتم إطلاقها	٩٫٤٪

تقسيم المشروع

سكني	٩٠٫٠٪
تجاري	١٠٫٠٪



ذا باترفلاي

حققت شركة «ذا باترفلاي» مبيعات جديدة بقيمة ١٠,٠ مليارات جنيه خلال عام ٢٠٢٥، لتصبح ثاني أكبر مساهم في مبيعات الشركة بعد مشروع «سراي». ومع تخصيص ٩,٤٪ من محفظة أراضيها للتطوير المستقبلي في الجانب التجاري، يتيح المشروع مجالات إضافية للتوسع والنمو المستدام.

الإطلاق	**٢٠٢٤**	القيمة الإجمالية للمشروع	**٤٧,٩ مليار جنيه**
إجمالي الوحدات	**٣,٥٨٣ وحدة**	نطاق مساحات الوحدات	**٣٧-٢٦٠ متر مربع**
الوحدات المباعة منذ الإطلاق	**٧٩٩ وحدة / ٢١,٧٪**	متوسط السع	**٨٢,١١٢ جنيه للمتر المربع**



تلال

يُشكل مشروع تلالا، الذي جرى إطلاقه في أغسطس ٢٠٢٥، مجتمعًا عمرانيًا بارزًا متعدد الاستخدامات يمتد على مساحة ٢٫١ مليون متر مربع بموقع إستراتيجي في قلب مدينة هليوبوليس الجديدة، ويُعد أول مشروع كامل التشطيب تقدمه شركة مدينة مصر. يعكس مشروع تلالا تركيز مدينة مصر على تطوير مجتمعات عمرانية متكاملة واسعة النطاق تلبي الاحتياجات المتطورة للعملاء عبر تقديم وحدات سكنية فاخرة عالية الجودة وجاهزة للسكن الفوري، وذلك بإجمالي استثمارات يبلغ ٩٠ مليار جنيه ومبيعات متوقعة تقارب ٢٠٢ مليار جنيه. ويطرح المشروع مزيجًا متنوعًا يضم فيلات مستقلة، ووحدات S-Villas، ودين هاوس (Den Houses)، وتاون هاوس بيئي (eco townhouses)، إلى جانب تشكيلة عصرية من أنماط الوحدات، وقد سجل بيع ٢٧١ وحدة سكنية خلال أشهره الأولى بالسوق. كما يرسخ مشروع تلالا التوسع الجغرافي للشركة في مدينة هليوبوليس الجديدة، حيث تتيح قطعة أرض إضافية لم يتم إطلاقها بعد بمساحة تقارب ١٧٦,٠٠٠ متر مربع امتدادًا واعدًا لاستيعاب المراحل المستقبلية.

محفظة أراضي تلالا

تحت التطوير	٤١,٨٪
مشروعات سكنية لم يتم إطلاقها	٤٥,٥٪
مشروعات تجارية لم يتم إطلاقها	١٢,٧٪

تقسيم المشروع

سكني	٨٥,٠٪
تجاري	١٥,٠٪



تلالا

أسـهم مشروع «تلالا» خلال عـام ٢٠٢٥ في تحقيـق مبيعات جديـدة بقيمة ٢,٢ مليـار جنيه مـن موقع الـمشروع بمدينة هليوبوليـس الجديدة خلال أشـهره الأولى فـي السـوق. ومـع احتفـاظ الـمشروع بـ ٤٥,٥٪ مـن محفظـة أراضيـه كأراضٍ سـكنية لـم تُطلـق بعـد، فـإن ذلـك يتيـح مسـارًا تنمويًـا ممتـدًا ومسـتدامًا للمراحـل المسـتقبلية القادمة.

الإطلاق	**٢٠٢٥**
إجمالي الوحدات	**٤,١٧٤ وحدة**
الوحدات المباعة منذ الإطلاق	**٢٨٣ وحدة / ٦,٥٪**

القيمة الإجمالية للمشروع	**٥٩,٤ مليار جنيه**
نطاق مساحات الوحدات	**٣٥-٢٨٨ متر مربع**
متوسط السعر	**٨٢,٤٢٢ جنيه للمتر المربع**



زهو
سأيوط

يمثل مشروع زهـو أولى الخطوات التوسـعية لشركة مدينـة مصر خارج منطقـة شرق القاهرة، حيـث يمتـد على مسـاحة ١٠٤ فـدان فـي غـرب أسـيوط بموقـع استراتيجـي بجـوار مطار أسـيوط الـدولي وعلى بُعـد ١٥ دقيقـة مـن وسـط المدينـة. ويضـم الـمشروع حـوالي ٣٠٠ وحدة سـكنية تحيط بهـا مسـاحات تجارية متطـورة، ونـادٍ ريـاضي على مسـاحة ٢٠,٠٠٠ متر مربـع، ومرافق عصرية متطـورة، ممـا يُرسـخ مفهـوم المجتمعـات العمرانيـة المتكاملـة ذات الطـراز الـعصري فـي صعيـد مصر، ويُعـزز الحضـور الاستراتيجـي للشركـة على مسـتوى الجمهورية.

محفظة أراضي زهو

تحت التطوير	٪٢٧,١
مشروعات سكنية لم يتم إطلاقها	٪٦٤,٠
مشروعات تجارية لم يتم إطلاقها	٪٨,٩

تقسيم المشروع

سكني	٪٩٢,٠
تجاري	٪٨,٠



زهو

تواصل الشركة أعمال الإنشاء والتشييد بمشروع «زهو»، حيث بلغت المبيعات المتعاقد عليها ٣٢ وحدة من إجمالي ٢٩٧ وحدة يضمها المشروع بنهاية عام ٢٠٢٥. وإلى جانب الوحدات السكنية، يتضمن المشروع مناطق تجارية ونواديًا رياضيًا ممتدًا على مساحة ٢٠,٠٠٠ متر مربع. وقد مثل مشروع «زهو» أولى الخطوات التوسعية لشركة مدينة مصر خارج منطقة شرق القاهرة، مما يعزز الحضور المتنامي للشركة في منطقة صعيد مصر.

الإطلاق	**٢٠٢٣**
إجمالي الوحدات	**٢٩٧ وحدة**
الوحدات المباعة منذ الإطلاق	**٣٢ وحدة / ١٠,٨٪**

القيمة الإجمالية للمشروع	**٢,٠ مليار جنيه**
نطاق مساحات الوحدات	**١٧٤-٣٥١ متر مربع**
متوسط السعر	**٣٢,١٠١ جنيه للمتر المربع**

مجتمعات عصرية

تتبنى شركة مدينة مصر رؤية طموحة تستهدف تطوير مجتمعات عمرانية مستدامة ونابضة بالحياة، تعزز مفهوم المشاركة والشمول وأواصر الترابط الاجتماعي بين السكان. وقد انعكست هذه الرؤية على ما تقدمه الشركة من تجارب سكنية استثنائية، ومرافق متكاملة، ومراكز تجارية في مشروعيها المبتكرَين تاج سيتي وسراي بشرق القاهرة، في خطوة تجسد التزام الشركة الراسخ بتقديم حلول ابتكارية والارتقاء بنمط حياة العملاء وخلق قيمة طويلة الأجل. وخلال عام ٢٠٢٥، أثرت الشركة طبيعة الحياة المجتمعية عبر المشروعات من خلال تسليم وجهات تجارية جديدة، وتوسيع البنية التحتية الرياضية والتعليمية، وتنظيم برنامج متكامل من الفعاليات والأنشطة التفاعلية للسكان.

تاج سيتي

تجارب سكنية استثنائية

يمتد مشروع تاج سيتي على مساحة ٣٫٦ مليون متر مربع، ويتميز بموقعه الاستراتيجي بالقرب من مطار القاهرة الدولي، ويضم مجموعة متنوعة من المجتمعات السكنية مثل تاج سلطان، وبارك ريزيدنس، وتاج جاردنز، وشاليا، وليك بارك ستوديوز، وكيندا، وتاج فيل، وإيليكت، وكلوب سايد، وأوريجامي، وأوريجامي جولف. وقد حرصت الشركة على تطبيق أعلى معايير الجودة والدقة في تصميم مجتمعاتها، مستهدفة تلبية الاحتياجات المتنوعة لأنماط الحياة المختلفة، مع توفير مساحات خضراء واسعة، وتصاميم معمارية عصرية، ومجموعة متكاملة من الخدمات.

النوادي الاجتماعية والرياضية

يمثل نادي تاج سلطان مركزًا اجتماعيًا وترفيهيًا متكاملًا، حيث يوفر للسكان مرافق لياقة بدنية، وحمامات سباحة، وصالات للاسترخاء، بالإضافة إلى تنظيم العديد من الفعاليات المجتمعية. كما تحظى المشروعات الأخرى بمجموعة من النوادي الاجتماعية والرياضية، لتكون بذلك وجهة مثالية توفر أعلى مستويات الراحة والرفاهية.

المدارس والمؤسسات التعليمية

دخلت مدينة مصر في شراكة مع «سيرا للتعليم» و«إيديوهايف»، لإنشاء مدرسة لمانيا السويسرية الدولية في تاج سيتي، وهي أول مدرسة دولية سويسرية في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا تركز على دمج الأنشطة الرياضية ضمن منظومتها التعليمية بالتعاون مع كلوب كيان، بالإضافة إلى تقديم نظام تعليم البكالوريا الدولية الكامل من مرحلة ما قبل رياض الأطفال وحتى إتمام الشهادة الثانوية، وبرنامج ريادة أعمال بالشراكة مع كلية إدارة الأعمال في لوزان السويسرية. كما تُسهم مدرسة أستن كوليدج الدولية، القائمة والمشغّلة بالفعل، في إثراء المنظومة التعليمية داخل المشروع.

المنشآت الرياضية

استكمالًا لحرص مدينة مصر على تعزيز ممارسة الأنشطة الرياضية وتوفير تجربة معيشية متكاملة داخل تاج سيتي، أطلقت الشركة كلوب كيان، الذي كانت تديره شركة بلو ريبون، ضمن مشروع كيان، في خطوة تستهدف تعزيز التجربة الفريدة التي تقدمها مدرسة لمانيا السويسرية الدولية من خلال تقديم برامج رياضية احترافية مختصة في تدريب الأفراد وتطوير مهاراتهم. وفي عام ٢٠٢٥، تم نقل إدارة النادي الرياضي لتدار داخليًا عبر تأسيس شركة كلوب كيان كشركة تابعة ومتخصصة تحت مظلة «مدينة مصر انوفيشن لابس»، في خطوة استهدفت إنشاء منصة قابلة للتوسع لإدارة وتشغيل المنشآت الرياضية ذات المعايير العالمية عبر مختلف المجتمعات العمرانية التابعة للشركة.

المرافق التجارية

تجد

يقع تجد في قلب القاهرة الجديدة، ويمتد على مساحة ٣٩,٠٠٠ متر مربع، حيث يتيح للمقيمين التمتع بمتاجر التجزئة والمكاتب، مع تزويدهم بتجربة معيشية استثنائية تواكب أحدث الأنماط العصرية في منطقة متكاملة واحدة. ويتميز المشروع بموقعه الاستراتيجي بالقرب من طريق القاهرة السويس والطريق الدائري، ويتضمن العديد من المتاجر والخدمات وأحدث وسائل الراحة، مما يوفر بيئة مناسبة لنمو الأعمال وتلبية الاحتياجات المجتمعية بسهولة.

شارك تانك بيزنس بارك

مستلهمًا فلسفته من البرنامج العالمي الشهير، وفي إطار تعاون مشترك مع شركتَي إينوفاتيف ميديا بروداكشنز وسوني بيكتشرز إنترتينمنت، يُشكل شارك تانك بيزنس بارك بيئة أعمال متكاملة تمتد على مساحة ٨٠,٠٠٠ متر مربع ليكون مركزًا رئيسيًا لدعم الشركات الناشئة ورواد الأعمال؛ حيث يوفر مساحات مكتبية، ومناطق عمل مشتركة، إلى جانب إتاحة فرص التوجيه والإرشاد والتمويل. ويُعد المجمع، الذي أُعلن عنه في مايو ٢٠٢٥، أول مجمع أعمال متخصص قائم على مفهوم الهوية المتكاملة على مستوى العالم، ومن المقرر البدء في أعمال إنشائه داخل «تاج سيتي».

مكاتب كيندا

توفر مكاتب كيندا مساحات إدارية عصرية مصممة خصيصًا لتلبية متطلبات الشركات الناشئة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة. وتُعد هذه المكاتب جزءًا من مشروع «كيندا» الذي يدمج بين المبادئ التصميمية الكندية والمصرية لتقديم نمط معيشي مستدام يستهدف خدمة المجتمع.

المركز الاجتماعي في بارك ريزيدنس

يستهدف مشروع بارك ريزيدنس تلبية الاحتياجات المتنوعة للسكان عبر تقديم الخدمات الأساسية، وتوفير مناطق مخصصة لإقامة الأنشطة الاجتماعية، بالإضافة إلى إنشاء مرافق ترفيهية تعزز الروابط المجتمعية وتوفر العديد من سُبل الراحة للسكان في حياتهم اليومية.

الفعاليات والمشاركات المجتمعية

واصلت مدينة مصر خلال عام ٢٠٢٥ شراكتها مع «مؤسسة الجود الخيرية» للسنة الثانية على التوالي ضمن مبادرة «مع بعض في الخير»، حيث استضافت مائدة رحمن في مشروع «تاج سيتي» قدمت نحو ٦٠٠ وجبة إفطار يوميًا للصائمين طوال شهر رمضان المبارك، لتمثل واحدة من مائدتين أقامتهما الشركة في مشروعاتها الرئيسية وأسهمتا معًا في إعداد أكثر من ٣٦,٠٠٠ وجبة إفطار خلال الشهر الفضيل.

وفي ديسمبر، وتزامنًا مع انطلاق بطولة كأس الأمم الإفريقية ٢٠٢٥ بالمغرب، أنشأت مدينة مصر منطقة مشجعين تفاعلية تحت اسم «الاستاد» في ديستركت ٥، متضمنة شاشات لعرض المباريات مباشرة وأجواء تحاكي الملاعب لخدمة السكان والزوار.

وختامًا للعام، شارك مشروع «تاج سيتي» في حملة «Wrapped in Magic» الشتوية الاحتفالية، والتي قدمت أطعمة ومأكولات شتوية، وسوقًا لليلة الميلاد، إلى جانب إضاءات وديكورات موسمية أضفت أجواءً مبهجة على مختلف أرجاء المشروع.





سراي

تجربة سكنية استثنائية

يمتد مشروع سراي متعدد الاستخدامات على مساحة ٥,٥ مليون متر مربع، حيث يتميز بموقعه الاستراتيجي على طريق القاهرة السويس، وعلى بُعد دقائق قليلة من العاصمة الإدارية الجديدة. ويضم المشروع مجموعة متنوعة من المجتمعات السكنية مثل تافال، وإيست ويف، وكافانا ليكس، وراي، وإيلان، وراي فيوز، وسراي مانشن، وشية ريزيدنس، وراي فاليز، وإيس ريزيدنس، وأحدث مجتمعات الشركة إلم تري بارك. كما يتضمن المشروع بحيرة ساحرة تبلغ مساحتها ٥٠ ألف متر مربع مصممة لممارسة أنشطة السباحة وإضفاء أجواء المنتجعات المنعشة على البيئة المحيطة، في مساحات شاسعة من المناظر الطبيعية الخلابة والمرافق المتكاملة، ليقدم المشروع بذلك تجربة سكنية مبتكرة تناسب الأذواق المتنوعة للعملاء.

النوادي الاجتماعية والرياضية

يضم كل مشروع سكني في سراي ناديًا خاصًا صُمم لتقديم تجربة متكاملة تجمع بين الاسترخاء، والترفيه، وتُرسخ روح الانتماء وأهمية التواصل المجتمعي بين السكان. كما تتضمن هذه النوادي مرافق رياضية، وحمامات سباحة، ومراكز مختصة في تعزيز الرفاهية، وصالات لعقد الأنشطة الاجتماعية.

المدارس والمؤسسات التعليمية

يقدم مشروع سراي تجربة تعليمية متكاملة للعائلات الباحثة عن جودة التعليم، بفضل ما يتميز به من منطقة تعليمية متكاملة تشمل مدارس دولية ودور حضانة، إلى جانب موقعه الاستراتيجي بالقرب من جامعات مرموقة مثل الجامعة الأمريكية بالقاهرة (AUC) والجامعة الألمانية بالقاهرة (GUC).

المرافق الرياضية

يضم مشروع سراي مجموعة متنوعة من المرافق الرياضية التي تشمل ملاعب كرة القدم والتنس، ومسارات مخصصة للركض. ويقع نادي سراي الرياضي في كلوب فيوز على مساحة ١٠٠,٠٠٠ متر مربع، ويحتوي على صالات رياضية، وحمامات سباحة، وملاعب متعددة لممارسة مختلف الأنشطة الرياضية، مما يشكل الركيزة الأساسية لنمط الحياة النشط عبر كافة أرجاء المشروع.

رعاية كبار السن مع كويل

في ديسمبر ٢٠٢٥، وقع الاختيار على مشروع «سراي» لاستضافة أول مجتمع سكني مخصص لكبار السن في مصر تحت علامة «كويل» في إيس ريزيدنس. ويضم هذا المجتمع ٧٨ وحدة سكنية مصممة بعناية فائقة لتلبي المتطلبات الحركية والحسية لكبار السن، مكرسًا بيئة تعزز الاندماج والتكامل بدلًا من العزلة، مع توفير أقصى درجات الأمان والراحة دون الإخلال بمعايير الجودة والتصميم المتفردة لشركة مدينة مصر.

المرافق الدينية

يحتوي سراي على مسجد يتيح للسكان ممارسة شعائرهم الدينية في أجواء مليئة بالسكينة والهدوء وبما يعزز الروابط المجتمعية بينهم.

الوجهات التجارية

انطلاقًا من حرص مدينة مصر على تقديم تجربة تجارية متكاملة، يحتضن مشروع سراي مناطق تجارية حيوية تجمع بين أبرز العلامات التجارية العالمية والمحلية، وسط مساحات مفتوحة وممرات طبيعية خلابة، لتمنح السكان والزوار تجربة تسوق مميزة. ويتضمن المشروع منطقة حديثة مخصصة للأعمال التجارية تحتوي على مكاتب ومساحات عمل مشتركة، مما يسهم في الارتقاء ببيئة ريادة الأعمال في مصر.

تجد كوميونتي

يقع تجد كوميونتي في قلب مشروع «سراي»، ويتميز بموقعه الاستراتيجي على طريق القاهرة السويس، ليتيح للمقيمين سهولة الوصول إلى مجموعة متنوعة من متاجر التجزئة، والمطاعم، ومرافق الترفيه. كما يتميز المول بالمساحات الخضراء، والمسطحات المائية، والمناطق المفتوحة المخصصة للجلوس، مما يساهم في جذب الزوار من المناطق المجاورة، ليصبح بذلك مركزًا تجاريًا واجتماعيًا بارزًا في منطقة شرق القاهرة.

المنطقة التجارية بمشروع إيلان

تقع هذه المنطقة التجارية المخصصة داخل مجتمع «إيلان» السكني، وتمتد على مساحة تقارب ٩,٠٠٠ متر مربع، حيث تتيح للسكان الوصول بسهولة إلى منافذ التجزئة والمراكز الخدمية على بعد مسافة قصيرة سيرًا على الأقدام.

المنطقة التجارية بمشروع شية

يحتضن مشروع «شية ريزيدنس» منطقة تجارية حيوية تضم مساحات للتسوق ووجهات متميزة للمأكولات والمشروبات. وتقع هذه المنطقة ضمن مخطط عمراني مستوحى من الطراز التوسكاني الفاخر، مما يعزز الاكتفاء الذاتي للمجتمع ويوفر للسكان كافة سبل الراحة اليومية في بيئة مجهزة للتنزه والمشي.

الفعاليات والمبادرات المجتمعية

خلال عام ٢٠٢٥، استضاف مشروع «سراي» الموقع الثاني لمائدة الرحمن الرمضانية التي أقيمت ضمن مبادرة «مع بعض في الخير» مع مؤسسة «الجود» الخيرية، حيث قدمت المائدة ٦٠٠ وجبة إفطار يوميًا للصائمين طوال الشهر الكريم.

الاستدامة
والمسؤولية الاجتماعية للشركات



استراتيجية الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركات

تتبنى مدينة مصر مفهوم الاستدامة وتحرص على تطبيقه ليصبح واقعًا ملموسًا ضمن ما تشيّده وترممه وتسلّمه من مشروعات عامًا بعد عام، متجاوزةً حدود السياسات والخطط النظرية. وفي هذا الإطار، جاء عام ٢٠٢٥ ليرسخ بالدلائل والبراهين الميدانية صحة الاستراتيجية التي تتبناها الشركة، والمقسمة إلى أربع ركائز راسخة: «تطوير المجتمعات المحيطة»، و«إحياء التراث»، و«البناء من أجل مستقبل أكثر استدامة»، و«الشفافية»، مقدمًا شواهد عملية أكثر قوة مقارنة بمعظم الأعوام السابقة. فالاستراتيجية تنطلق أساسًا من فهم الاحتياجات الفعلية للأفراد والمجتمعات، لترجم هذا الفهم إلى حلول عمرانية متكاملة ومبادرات ذات أثر حقيقي، توازن بين الاستدامة وجودة الحياة والحفاظ على الهوية الثقافية. وقد حظي هذا النهج بإشادة وتقدير واسعين خلال العام، شملت الحصول على «جائزة الاستدامة لعام ٢٠٢٥» من مجلة «أموال الغد»، وجائزة «مبادرة المسؤولية الاجتماعية للشركات لعام ٢٠٢٥» ضمن جوائز إنفستجيت للتميز.

وتحرص مدينة مصر على تطبيق نهج شامل للمسؤولية الاجتماعية للشركات والاستدامة يعود بالنفع على الشركة والمجتمع والبيئة بوجه عام. فنجاح الشركة على المدى الطويل مرهون أساسًا بتبني ممارسات مستدامة، تُمكّنها من التخفيف من المخاطر، وتحفيز الابتكار، وترسيخ ولاء عملائها.

وانطلاقًا من التزام الشركة برؤية مصر ٢٠٣٠ وأهداف الأمم المتحدة السبعة عشر للتنمية المستدامة، تعمل مدينة مصر على ترسيخ قيم المسؤولية والنزاهة تجاه جميع شركائنا في النجاح، عبر استجابة استباقية للاحتياجات البيئية المتغيرة، وتقييم دائم لأثرها الاجتماعي بمؤشرات كمية واضحة، بما يمهّد الطريق نحو مستقبل أكثر مرونة واستدامة.

تطوير المجتمعات

تحت مظلة ركيزة «تطوير المجتمعات المحيطة»، وتحديدًا من خلال برنامج «الارتقاء بالمجتمع: تمكين الأمل والتغيير»، تُوجه مدينة مصر التزاماتها الاجتماعية عبر خمسة برامج رئيسية: تحقيق الأمن الغذائي خلال شهر رمضان، وتوفير خدمات الرعاية الصحية للموظفين وعائلاتهم، ورعاية شراكة لتمكين ريادة الأعمال بين الشباب تمتد حاليًا عبر إقليمين في مصر، بالإضافة إلى المبادرة الجديدة المستحدثة في عام ٢٠٢٥، وهي أول برنامج في مصر لإنقاذ ورعاية كلاب الشوارع.



الشراكة مع مؤسسة لجود الخيرية تحت شعار «مع بعض في الخير»

بالشراكة مع «مؤسسة الجود الخيرية»، أعدت شركة مدينة مصر موائد رحمن رمضانية في مشروعي «تاج سيتي» و«سراي» طوال شهر رمضان المبارك، حيث قدمت ١,٢٠٠ وجبة ساخنة يوميًا وبإجمالي ناهز ٣٦,٠٠٠ وجبة على مدار الشهر، لتمتد هذه الشراكة للعام الثاني على التوالي.



توزيع كراتين رمضان بالتعاون مع بنك الطعام المصري

واصلت مدينة مصر تعاونها مع «بنك الطعام المصري»، حيث قامت بتوزيع ١٠,٠٠٠ كرتونة رمضانية استفاد منها ما يقارب ٥٠,٠٠٠ فرد في محافظتي الجيزة والقليوبية. وقد جرى تجهيز ٦٠٠ كرتونة منها بشكل مباشر بوساطة موظفي مدينة مصر خلال حملة تطوعية شاملة على مستوى الشركة، وهو تقليد مؤسسي أشار إليه الرئيس التنفيذي باعتباره ركيزة جوهرية في نهج الشركة للمسؤولية المجتمعية؛ إذ تولى الموظفون تعبئة الكراتين بأنفسهم قبل التوزيع، في مشاركة ميدانية استمرت للعام الثاني من الشراكة.



الشراكات في قطاع الرعاية الصحية

في أكتوبر ٢٠٢٥، عقدت مدينة مصر شراكة مع «مؤسسة مجدي يعقوب للقلب» لإنشاء وحدة رعاية مركزة للأطفال في مركز مجدي يعقوب العالمي للقلب الجديد بالقاهرة، إلى جانب تمويل عمليات القلب المفتوح في «مركز أسوان للقلب»، لتمتد بذلك بصمة الشركة في مجال الرعاية الصحية إلى اثنتين من أبرز المؤسسات الطبية في مصر. كما واصلت الشركة شراكتها مع «مستشفى بهية»، من خلال التكفل الكامل بتكاليف علاج المريضات الأكثر احتياجًا، وتنظيم مبادرات صحية مجتمعية قدمت فحوصات طبية مجانية وندوات توعوية للموظفات.



تمكين الشباب ورواد الأعمال

عمقت مدينة مصر استثماراتها في الكوادر المستقبلية بمصر خلال عام ٢٠٢٥؛ ففي إطار برنامج «أورانج كورنرز مصر»، أتاحت الشركة لرواد الأعمال الشباب في صعيد مصر والدلتا فرص النمو والتوسع، مما يسهم في تحويل بيئة الشركات الناشئة إلى ركيزة أساسية لدفع عجلة النمو الاقتصادي المستدام بما يتماشى مع رؤية مصر ٢٠٣٠. وفي يوليو ٢٠٢٥، وقعت الشركة اتفاقية تعاون إستراتيجي مع «الجامعة البريطانية في مصر» لدعم الابتكار وتزويد المهارات الشابة بالخبرات العملية اللازمة لتلبية احتياجات سوق العمل، كما واصلت شراكتها الممتدة لثلاث سنوات مع شركة إي آند مصر لدعم منصة G.Talks المخصصة لإلهام الأجيال الناشئة.



إنقاذ الكلاب الضالة بالتعاون مع CHUM Communities

في نوفمبر ٢٠٢٥، عقدت شركة مدينة مصر شراكة مع CHUM Communities لإطلاق أول مبادرة من نوعها لإنقاذ الكلاب الضالة ضمن مجتمعاتها السكنية في مصر، حيث شملت المبادرة عمليات التعقيم، والتطعيم، والعلاج من الطفيليات، إلى جانب تخصيص مناطق إيواء آمنة للحيوانات التي تعيش إلى جوار السكان.

إحياء التراث

ارتكزت جهود إحياء التراث في مدينة مصر خلال عام ٢٠٢٥ على مسارين رئيسيين: تمثل الأول في مشروع متكامل يمتد لعدة سنوات لترميم وإعادة إحياء القاهرة التاريخية، بينما تمثل الثاني في مواصلة دعم مشروع قائم وأقل حجمًا في منطقة الدرب الأحمر جرى إطلاقه في العام السابق. ولا يقتصر هدف المسارين على الحفاظ على التراث لذاته، بل يستهدفان إثبات إمكانية ترميم المناطق التاريخية، وإحيائها بالسكان، وتفعيل دورها الاقتصادي والاجتماعي في وقت واحد.

بيوت الخليفة

في أبريل ٢٠٢٥، أطلقت مدينة مصر مشروع «بيوت الخليفة»، والذي يمثل مبادرتها التراثية الرائدة لإعادة إحياء النسيج العمراني لشارع الركبيّة في قلب القاهرة التاريخية، أحد مواقع التراث العالمي المسجّلة لدى اليونسكو. وينفّذ هذا المشروع، الممتد على ثلاث سنوات، بالتعاون مع «جمعية الفكر العمراني» و«المجلس الأعلى للآثار»، على مساحة ٣,٠٠٠ متر مربع، ويتضمن ترميم مبنيين تاريخيين، وتطوير واجهات ١٩ مبنى، وتأهيل ١,٢٠٠ متر مربع من المساحات العامة عبر أعمال الرصف، والتشجير، والإضاءة. كما يشمل المشروع إنشاء مزرعتين حضريتين تُرويان بالمياه الجوفية المستخرجة من أعمال خفض منسوب المياه الجوفية في المواقع الأثرية، فضلًا عن دعم الحرف اليدوية المرتبطة بالتراث وتوفير فرص تعليمية ومهنية للسكان المحليين. وقد حصد مشروع «بيوت الخليفة» جائزة أفضل مبادرة للمسؤولية المجتمعية لعام ٢٠٢٥ في مجال الحفاظ على التراث ضمن جوائز إنفستجيت للتميز، إلى جانب جائزة التميز لداعمي بيئة ريادة الأعمال في النسخة الثانية من جوائز أثر للاستدامة والمسؤولية المجتمعية.





البناء من أجل مستقبل أكثر استدامة

تُمثل المسئولية البيئية ركيزة أساسية لهذا المحور؛ حيث واصلت مدينة مصر خفض بصمتها الكربونية من خلال تطبيق برامج إدارة المخلفات وإعادة التدوير في المكاتب الرئيسية ومختلف مجتمعاتها السكنية، إلى جانب الاستفادة من شراكتها القائمة مع «المراكبي للصلب» لإعادة استخدام مخلفات البناء. وفي مجال الحد من آثار التغير المناخي، أعطت الشركة الأولوية لاستخدام مصادر الطاقة المتجددة، وواصلت تحويل أسطول مركباتها بالكامل نحو السيارات الكهربائية، فضلًا عن سعيها للحصول على شهادات المباني الخضراء وفي مقدمتها شهادة (LEED)، وتوسيع نطاق خطط تعزيز المرونة البيئية عبر كافة أصولها العقارية.



الشفافية

تُشكل المساءلة والتواصل المفتوح ركيزتين جوهريتين في نهج الحوكمة الذي تتبناه مدينة مصر؛ حيث ترصد الشركة أداءها في المجالات البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) وتنشر نتائجها عبر تقارير استدامة مفصلة وإفصاحات مناخية دقيقة، كما تتواصل بشكل مباشر مع المستأجرين والمستثمرين والمجتمعات المحلية، وتلتزم بالامتثال التام للمعايير التنظيمية والشهادات ذات الصلة، بما يتيح تتبع وقياس ممارساتها في مجال الاستدامة وفق نهج تشاركي، بدلًا من الاقتصار على الصياغات العامة للالتزامات.





الأثر الاجتماعي

(العام المالي ٢٠٢٤: ٥٥١ موظفًا)

٤٧٤

إجمالي عدد الموظفين

(العام المالي ٢٠٢٤: ١٠٨ سيدات)

١١٧

العاملات من السيدات

(العام المالي ٢٠٢٤: ٣٧ سيدة)

٤٢

التوظيف الجديد للسيدات

(العام المالي ٢٠٢٤: ٦٣ موظفًا)

٧٥

التوظيف الجديد لمن هم دون سن ٣٠ عامًا

(العام المالي ٢٠٢٤: ١٥٢ موظفًا)

١٢١

(العام المالي ٢٠٢٤: ٢,٢١٧ ساعات)

(العام المالي ٢٠٢٤: ٢,٢١٧ ساعات)

٣,٤١٥

إجمالي عدد ساعات التدريب



فريق العمل

أعضاء مجلس الإدارة



حازم بركات
رئيس مجلس الإدارة

شارك المهندس حازم بركات في تأسيس شركة بي پي إي بارترز وبي انفستمنتس عام ٢٠٠٦، حيث لعب دورًا محوريًا في صياغة الرؤية المستقبلية للشركة، مستفيدًا من خبراته الواسعة في العديد من القطاعات الصناعية المختلفة في مجال الاستثمار بالشركات المصرية التي تمتلك مقومات هائلة للنمو. وبالإضافة إلى منصب رئيس مجلس إدارة شركة مدينة مصر، يشغل بركات حاليًا منصب رئيس مجلس إدارة شركة بي پي إي بارترز، كما يتولى بركات منصب رئيس مجلس إدارة شركة بي انفستمنتس، وفي لجنة الاستثمار بشركة بي پي إي بارتنر، وعضو مجلس إدارة توتال مصر وشركة الإسماعيلية للاستثمار العقاري. وقبل تأسيسه شركة بي پي إي بارترز، شارك بركات في تأسيس شركة ميراكو كاريير، إحدى الشركات الرائدة في صناعة أجهزة التكييف على مستوى المنطقة. وشارك أيضًا في تأسيس الشركة الهندسية لصناعة البلاستيك. حصل بركات على شهادة البكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من معهد التكنولوجيا بنيويورك، ويشغل عضوية غرفة التجارة الأمريكية بمصر والجمعية المصرية البريطانية للأعمال وجمعية رجال الأعمال المصريين.



عبد الله سلام
العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

المهندس عبد الله سلام من أبرز رواد الأعمال في مصر، ويتمتع بخبرة تصل إلى أكثر من ٢٠ عامًا في قطاعات متعددة. وقد شارك في تأسيس شركة «منك للتطوير العقاري»، ويتولى حاليًا مسؤولية تحقيق أهداف استراتيجية النمو في مدينة مصر، المطور العقاري العريق الذي يمتد تاريخه إلى ٦٦ عامًا. وقد اختير سلام مرتين ضمن قائمة «فوربس الشرق الأوسط» لقادة القطاع العقاري الأكثر تأثيرًا، كما أنه عضو في لجنة تحكيم برنامج «شارك تانك مصر». وتمتد خبراته لتشمل مجالات التصنيع وتجارة التجزئة والإعلام والتكنولوجيا، كما يشغل عضوية مجالس إدارة كل من شركة سولاريس مصر، وشركة منلو للتجارة والتصنيع، وشركة نماء للتطوير والاستثمار العقاري، ومجموعة باراديس كابيتال، والشركة المصرية الكويتية للتنمية العقارية، وبنك الطعام المصري. حصل سلام على درجة البكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من الجامعة الأمريكية بالقاهرة، واجتاز برامج لإعداد القادة التنفيذيين بجامعة هارفارد.



علاء الدين سبع
عضو مجلس إدارة

يحظى علاء الدين سبع بسجل حافل بالنجاحات في المجالات المالية والاستثمارية، حيث أسس شركة بلتون المالية خلال عام ٢٠٠٢، هو أحد الشركاء المؤسسين لشركة بي پي إي بارترزخلال عام ٢٠٠٦، وشارك سابقًا في تأسيس المجموعة المالية هيرميس، والمعروفة اليوم باسم المجموعة إي اف چي القابضة، وهو عضو مؤسس في الجمعية المصرية لإدارة الاستثمار والجمعية المصرية للأوراق المالية. وقد شغل سابقًا منصب مدير أول للمحافظ الاستثمارية في شركة Kidder, Peabody & Co. في نيويورك. علاوةً على ذلك، عمل سبع في وقت سابق كعضو في مجلس إدارة البنك المركزي والبورصة المصرية وشركة جي بي كورب. يُذكر أن سبع حاصل على الماجستير في الهندسة الطبية الحيوية من كلية وارتون لإدارة الأعمال بجامعة بنسلفانيا، وبكالوريوس الهندسة الطبية الحيوية من جامعة القاهرة.



أحمد عمر
عضو مجلس إدارة

قام المهندس أحمد عمر بتأسيس «الشركة المصرية لمعالجة المياه» عام ١٩٩٠ بهدف تمثيل المنظمات الدولية في قطاع معالجة المياه والصرف الصحي في مصر، حيث نجح في تنفيذ العديد من مشروعات معالجة وتحلية المياه. وفي عام ١٩٩٩، أسس عمر شركة ميدووتر، التي تقوم بتطوير وتملك وتشغيل محطات لمعالجة المياه بموجب عقود البناء والتملك والتشغيل (BOOT). ويشغل عمر حاليًا منصب عضوية مجلس إدارة شركة مدينة مصر منذ عام ٢٠٠٧، كما شغل مناصب إدارية في العديد من أبرز الشركات، ومن بينها بلتون المالية، وتوتال مصر، ومنتجع الجونة على البحر الأحمر. وحصل عمر على شهادة بكالوريوس الهندسة الكيميائية من جامعة القاهرة.



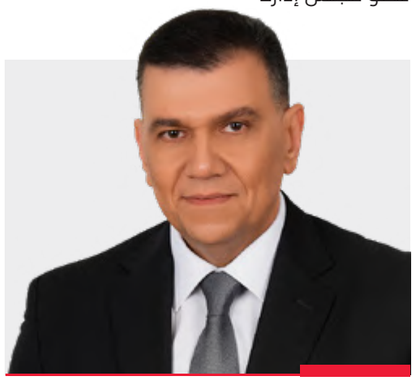
مشيرة كمال المغربي
عضو مجلس إدارة

تحظى المهندسة مشيرة المغربي بخبرات مهنية كبيرة ومتميزة في مجالّي الهندسة والإنشاءات، واستهلت مسيرتها المهنية في شركة العبد للمقاولات وتدرجت في العديد من المناصب حتى وصلت إلى منصب رئيس قطاع بنفس الشركة. وفي عام ١٩٩٦، شغلت المغربي منصب العضو المنتدب للشركة المصرية العامة للمباني، وتولت منصب العضو المنتدب لشركة المعادي للاستثمار والتنمية في عام ٢٠١٧. وقد شاركت المغربي في مجلس إدارة شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير، والتي تولت فيها منصب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب منذ عام ٢٠١٢. كما شغلت المغربي منصب عضو مجلس إدارة مدينة مصر منذ عام ٢٠٠٥. حصلت المهندسة مشيرة المغربي على شهادة بكالوريوس الهندسة قسم العمارة.



مصطفى الأنور
عضو مجلس إدارة

يحظى مصطفى الأنور بخبرة واسعة تمتد لأكثر من ٢٣ عامًا في مجالات التمويل والاستثمار المباشر والخدمات المصرفية الاستثمارية. وتعود مسيرته في شركة بي بي إي بارتنرز إلى عام ٢٠٠٨ عندما انضم إليها كمدير استثمار، قبل أن يترقى ليصبح شريكًا في عام ٢٠١٣، ثم عضوًا منتدبًا في عام ٢٠١٩، حيث يتولى الإشراف على إدارة الأصول والاستثمارات عبر مجموعة متنوعة من القطاعات. وقبل انضمامه إلى بي بي إي بارتنرز، شغل الأنور منصب نائب مدير الاستثمار في شركة مورجان ستانلي في لندن، حيث تولى تقديم الاستشارات الفنية بشأن صفقات الاندماج والاستحواذ في أسواق أوروبا وأفريقيا والشرق الأوسط، بينما بدأ مسيرته المهنية كمحلل مالي في مجموعة إي إف جي القابضة. حصل الأنور على درجة ماجستير إدارة الأعمال في التمويل والاستثمار من كلية لندن للأعمال، ودرجة البكالوريوس في التجارة من جامعة القاهرة.



أسامة أنطوان عطا الله
عضو مجلس إدارة غير تنفيذي، ممثل عن الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي

يُعد المهندس أسامة أنطون خبيرًا بارزًا في مجال الهندسة المعمارية بخبرة تتجاوز ٣٠ عامًا في القطاع الحكومي. وبصفته رئيس الإدارة المركزية للشئون الهندسية وعضو مجلس إدارة ممثلًا للهيئة القومية للتأمين الاجتماعي، لعب دورًا محوريًا في تطوير البنية التحتية القومية. ومنذ عام ٢٠٢١، يقود خطة التطوير الشاملة لمنشآت الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي على مستوى الجمهورية، مشرفًا على تطوير أكثر من ٣٠٠ فرع في كافة المحافظات. وهو استشاري معماري معتمد من نقابة المهندسين المصرية.



منى عثمان
عضو مجلس إدارة

تحظى منى عثمان بسجل حافل من الخبرات في مجالات الاستثمار والاقتصاد والأعمال على مدار ٢٥ عامًا، وهي تشغل حاليًا منصب شريك في بي بي إي بارتنرز، والتي تمتلك حصة بنسبة ٢٨٪ في مدينة مصر، حيث تتنوع مسؤولياتها لتشمل اقتناص الفرص الاستثمارية، والإشراف اليومي على الاستثمارات، بالإضافة إلى إدارة الاتصالات الخارجية للشركة. وقد شغلت منى منصب المدير العام لشركة الإمارات الدولية للاستثمار المحدودة في مصر، كما عملت لمدة ١٢ عامًا في بنك ميد بنك في مناصب إدارية عليا، حتى تولت منصب المدير العام لقطاع الاستثمار. كما أنها عضو مؤسس وعضو مجلس إدارة في الجمعية المصرية للاستثمار المباشر. حصلت عثمان على درجة البكالوريوس في الاقتصاد من الجامعة الأمريكية بالقاهرة.



محمد مصطفى عبد الرحمن
عضو مجلس إدارة غير تنفيذي، ممثل عن الشركة القابضة للتشييد والتعمير

يشغل اللواء مهندس محمد مصطفى عبد الرحمن لين منصب العضو المنتدب التنفيذي والقائم بأعمال رئيس مجلس الإدارة غير التنفيذي للشركة القابضة للتشييد والتعمير. وقد شغل سابقًا منصب رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للموانئ البرية والجافة، ومساعد وزير النقل للموانئ البرية والجافة. حصل على درجة البكالوريوس في الهندسة المعمارية والعلوم العسكرية من الكلية الفنية العسكرية.

يضم مجلس إدارة شركة مدينة مصر أيضًا عضوين مستقلين.

الإدارة التنفيذية

تحظى مدينة مصر بفريق إدارة تنفيذية يجمع بين ذوي الخبرات والكفاءات المتنوعة التي تساهم في تعزيز جميع عمليات وأنشطة الشركة. يتكون هذا الفريق من السادة الأعضاء التالي ذكرهم وفق الترتيب الأبجدي باللغة الانجليزية.



عبد الله سلام
العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

المهندس عبد الله سلام من أبرز رواد الأعمال في مصر، ويتمتع بخبرة تصل إلى أكثر من ٢٠ عامًا في قطاعات متعددة. وقد شارك في تأسيس شركة «منك للتطوير العقاري»، ويتولى حاليًا مسؤولية تحقيق أهداف استراتيجية النمو في مدينة مصر، المطور العقاري العريق الذي يمتد تاريخه إلى ٦٦ عامًا. وقد اختير سلام مرتين ضمن قائمة «فوربس الشرق الأوسط» لقادة القطاع العقاري الأكثر تأثيرًا، كما أنه عضو في لجنة تحكيم برنامج «شارك تانك مصر». وتمتد خبراته لتشمل مجالات التصنيع وتجارة التجزئة والإعلام والتكنولوجيا، كما يشغل عضوية مجالس إدارة كل من شركة سولاريس مصر، وشركة منلو للتجارة والتصنيع، وشركة نماء للتطوير والاستثمار العقاري، ومجموعة باراديس كابيتال، والشركة المصرية الكويتية للتنمية العقارية، وبنك الطعام المصري. حصل سلام على درجة البكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من الجامعة الأمريكية بالقاهرة، واجتاز برامج لإعداد القادة التنفيذيين بجامعة هارفارد.



دينا حبيب
نائب الرئيس - للعلاقات المؤسسية

تشغل دينا حبيب منصب نائب الرئيس للعلاقات المؤسسية، حيث تتولى مسؤولية إدارة علاقات المستثمرين والعلاقات العامة بالإضافة إلى المسؤولية المجتمعية ومبادرات الاستدامة. كما تتولى حبيب مسؤولية إعداد استراتيجية التواصل مع المستثمرين ووسائل الإعلام. وتتمتع حبيب بخبرة تربو على ٢٥ عامًا في مجالات إدارة الأعمال والتسويق والإعلام والاتصالات. وقبل أن تنضم إلى مدينة مصر، شغلت حبيب مناصب بارزة في وكالات وشركات الدعاية والإعلان. كما عملت في شركة «منك» للاستثمار والتطوير العقاري.



أحمد حسين العزب
نائب أول الرئيس - لقطاع المالي

يشغل أحمد العزب حاليًا منصب نائب أول الرئيس للقطاع المالي في شركة مدينة مصر؛ حيث انضم للشركة عام ٢٠١٥؛ وتولى فيها مسؤولية إعداد وتطوير وتنفيذ الخطط المالية والاستثمارية، وصياغة الاستراتيجيات المالية اللازمة لدفع عجلة نمو الشركة. ويتمتع العزب بخبرة تربو على ٣٠ عامًا في مجال الإدارة المالية والاستثمار والتدقيق وتقديم الخدمات الاستشارية ذات الصلة. وقبل انضمامه إلى مدينة مصر، شغل العزب العديد من المناصب الإدارية العليا، منها منصب مدير في شركة ارنست اند يونج، حيث تولى مسؤولية تقديم الاستشارات اللازمة لتأهيل الشركات للإدراج في البورصة المصرية وبورصة لندن. كما تولى منصب المستشار المالي في عدد من المشروعات الممولة من الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية.



هيثم الرافعي
نائب رئيس - التحول الرقمي

يُعد هيثم الرافعي من الكوادر الرائدة في مجال التحول الرقمي، بخبرة تمتد لأكثر من ٢٠ عامًا في تقديم الاستشارات لكبار المسؤولين التنفيذيين، حيث يضع استراتيجيات مرتبطة باستخدام التكنولوجيا ومتوافقة مع أهداف المؤسسة. ويجمع الرافعي بين الخبرة العميقة في إدارة خدمات تكنولوجيا المعلومات وأمن المعلومات، والتأهيل التنفيذي المتقدم من جامعتي كورنيل وماساتشوستس للتكنولوجيا (MIT)، مما يمكّنه من تصميم المبادرات الابتكارية وتوسيع نطاقها بنجاح. كما يتميز بأسلوب قيادي قائم على التعاون والتواصل الفعّال، ويُعرف بقدرته على الربط بين الرؤية الاستراتيجية والتنفيذ العملي لضمان تحقيق التوافق، وكسب دعم شركائنا في النجاح، وتحقيق النمو المستدام.

الإدارة التنفيذية



هند العجمي
نائب الرئيس التنفيذي - للشئون القانونية

تشغل هند العجمي منصب نائب الرئيس للشئون القانونية حيث تتولى مسؤولية التوجيه الاستراتيجي للشركة على المستويين القانوني والتنظيمي من واقع خبراتها القوية في قانون الشركات المستمدة من مسيرتها المهنية لأكثر من ١٥ عامًا من العمل في تنفيذ عمليات الدمج والاستحواذ وضبط حوكمة الشركات والامتثال. وقبل انضمامها لمدينة مصر؛ شغلت هند منصب رئيس قطاع الشؤون القانوني في مجموعة الصافي، وساهمت من خلال منصبها في إحداث تغيرات جوهرية في مختلف قطاعات المجموعة. كما شغلت سابقًا مناصب قانونية عليا في مؤسسات مرموقة مثل شركة الحكمة للصناعات الدوائية، والسويدي كابيتال، وشركة أسمنت سيناء.



ماجد طوبجي
نائب الرئيس التنفيذي - للقطاع التجاري والرئيس التنفيذي لشركة «دورز»

يشغل ماجد طوبجي حاليًا منصب نائب الرئيس للقطاع التجاري، حيث يتولى مسؤولية الإشراف على جميع الجوانب التجارية لأعمال وأنشطة الشركة، بالإضافة إلى تنفيذ الاستراتيجيات التي تدعم نمو الإيرادات ومستويات الربحية على المدى الطويل. انضم طوبجي إلى مدينة مصر خلال عام ٢٠١٦، ويحظى بخبرات كبيرة في مجال المبيعات والإدارة. وقد شغل سابقًا منصبًا إداريًا في شركة بالم هيلز للتطوير على مدار أكثر من ثماني سنوات.



خالد شكر
نائب الرئيس التنفيذي - لقطاع خدمة العملاء

يشغل خالد شكر منصب نائب الرئيس لقطاع خدمة العملاء في شركة مدينة مصر منذ عام ٢٠٢٢، حيث يحظى بخبرة تربو على ٢٠ عامًا في مجال التسويق والأعمال. وقد شغل قبل ذلك منصب رئيس التسويق في شركة ماجد الفطيم، حيث لعب دورًا أساسيًا في إعداد وتنفيذ خطط التسويق الخاصة بالشركة وتعزيز تجربة العملاء عبر العديد من المنصات. كما شغل شكر منصب رئيس قسم التسويق في مجموعة دار المعمار - ماونتن فيو، فضلًا عن تقلده مناصب إدارية في شركتي بيبسي وهنكل مصر.



مريم عياد
نائب أول الرئيس - لقطاع المنتجات

تحظى مريم عياد بخبرة واسعة تربو على ٢٠ عامًا في مجال الموارد البشرية، وتشغل حاليًا نائب الرئيس لقطاع الموارد البشرية وتعزيز ثقافة العمل في شركة مدينة مصر، حيث تتولى مسؤولية تطوير فريق عمل الشركة ودعم نموهم الشخصي والمهني، وتعزيز العلاقات بين الموظفين، فضلًا عن تعزيز ثقافة التعاون بين فريق العمل. وخلال مسيرتها المهنية، لعبت عياد دورًا هامًا في خلق بيئة عمل محفزة للنجاح.

الإدارة التنفيذية



محمد لاشين
نائب أول الرئيس - لقطاع المنتجات

يشغل محمد لاشين حاليًا منصب نائب أول الرئيس لقطاع تطوير المنتجات في شركة مدينة مصر. انضم لاشين للشركة خلال عام ٢٠١٢ وتدرج في العديد من المناصب البارزة، ويتولى حاليًا مسؤولية الإشراف على مراحل تنفيذ المنتجات منذ بداية ابتكار فكرتها وإلى مرحلة تسليمها للعميل. وفي عام ٢٠٢٥، عُيّن المهندس لاشين لقيادة شركة Cities of the World، وهي الشركة التابعة والمملوكة بالكامل لمدينة مصر في دبي، حيث يتولى مسؤولية إدارة كافة مشروعات الشركة وعملياتها التشغيلية خارج مصر. يُذكر أن لاشين عمل سابقًا مدير موقع ومهندس معماري في مؤسسة الآغا خان للثقافة لما يقرب من عشر سنوات.



صلاح قطامش
نائب أول الرئيس - للتخطيط الاستراتيجي والاستثمارات

يشغل صلاح قطامش حاليًا منصب نائب أول الرئيس للتخطيط الاستراتيجي والاستثمارات في شركة مدينة مصر، ويحظى صلاح قطامش بخبرات كبيرة في مجال إدارة العلامات التجارية والتسويق وعلاقات المستثمرين. وانضمّ قطامش إلى شركة بي بي إي بارتنرز خلال عام ٢٠٠٨، وذلك بعد توليه منصب مدير العلامة التجارية بشركة هينكل مصر. وهو عضو مجلس إدارة مدينة مصر وشركة دايكن مصر منذ ٢٠١٧. حصل قطامش على ماجستير إدارة الأعمال من كلية لندن للأعمال وبكالوريوس إدارة الأعمال من الجامعة الأمريكية بالقاهرة.



نهاد سوسة
نائب الرئيس - لقطاع المجتمعات العمرانية والرئيس التنفيذي لشركة Chum

تشغل نهاد سوسة منصب نائب الرئيس التنفيذي لقطاع المجتمعات العمرانية منذ انضمامها إلى شركة مدينة مصر خلال عام ٢٠٢٠، وتتولى حاليًا مسؤولية الإشراف على المجتمعات العمرانية التي تطورها الشركة والمكاتب الإدارية، فضلاً عن إدارة شؤون العملاء. وتحظى نهاد بخبرة تربو على ٢٠ عامًا في مجال التطوير العقاري وتحديدًا في إدارة شئون العملاء وإدارة المجتمعات العمرانية وخدمات الأمن والمرافق. عملت نهاد سابقًا في العديد من شركات التطوير العقاري، بما في ذلك شركة إعمار مصر، وبالم هيلز للتطوير، ونيو جيزة للتنمية والتطوير العقاري، وشركة انرشيا ايجيبت للتطوير العقاري.

الحوكمـــة

تقرير مجلس الإدارة عن الممارسات الخاصة بتطبيقات الحوكمة

عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١

مقدمة:

يعرض هذا التقرير الممارسات الخاصة بتطبيقات قواعد الحوكمة الواردة في قواعد قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة والقواعد الأخرى التي تطبقها الشركة بشكل طوعي والمستمدة من الإرشادات الواردة بالدليل المصري لحوكمة الشركات الصادر بقرار الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٨٤) لسنة ٢٠١٦، وأعد هذا التقرير وفقا لمتطلبات الإفصاح بقواعد قيد الأوراق المالية بالبورصة المصرية (مادة ٤٠) الصادرة بقرار الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٣) لسنة ٢٠١٨. وقد أعد هذا التقرير وفقا للإرشادات ونموذج التقرير الذي أعدته الهيئة العامة للرقابة المالية بما يتوافق مع الممارسات الحالية التي تطبقها الشركة للحوكمة.

١. بيانات عن الشركة:

اسم الشركة	مدينة نصر للإسكان والتعمير		
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 أن تقوم بإنشاء وإدارة واستثمار جميع المنشآت السكنية والإدارية والسياحية والترفيهية المتصلة بهذه الأراضي.		
المدة المحددة للشركة	٥٠ سنة	تاريخ القيد بالبورصة	١٩٩٥/٥/٧
القانون الخاضع له الشركة	١٥٩ لسنة ١٩٨١	القيمة الاسمية للسهم	اجنيه مصري
أخر رأس مال مرخص به	٥ مليار جنيه	أخر رأس مال مصدر	٢,١٣٥ مليار جنيه
أخر رأس مال مدفوع	٢,١٣٥ مليار جنيه	رقم وتاريخ القيد بالسجل التجاري	٣٠٠٨٧٤ بتاريخ ١٩٩٦/١٢/٢٣
اسم مسؤول الاتصال	احمد فاروق خليل		
عنوان المركز الرئيسي	٤ ش يوسف عباس- مدينة نصر- القاهرة		
أرقام التليفونات	٠١٠٠٧٧٧٠٩٩٩	أرقام الفاكس	N/A
الموقع الالكتروني	https://ir.madinetmasr.com		
البريد الالكتروني	Investor.relations@madinetmasr.com akhalil@madinetmasr.com		

٢. الجمعية العامة للمساهمين:

تعقد الجمعية العامة العادية للمساهمين كل سنة بدعوة من رئيس مجلس الإدارة في الزمان والمكان اللذين يحددهما إعلان الدعوة وذلك خلال الثلاثة شهور- على الأكثر- التالية لنهاية السنة المالية للشركة ولمجلس الإدارة أن يقرر دعوة الجمعية العامة للانعقاد كلما دعت الضرورة إلى ذلك.

٣. هيكل الملكية:

حملة ٥ ٪ فأكثر من أسهم الشركة	المستفيد النهائي	عدد الأسهم في تاريخ القوائم المالية	النسبة ٪
شركة بي. آي. جي انفستمنت جروب ليمتد	شركة بي. آي. جي انفستمنت جروب ليمتد	٤١٨,٨٨٣,٢٧٢	٪١٩,٥٧
الشركة القابضة للتشييد والتعمير	الشركة القابضة للتشييد والتعمير	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	٪١٤,٩٤
شركة بي انفستمنتس القابضة	شركة بي انفستمنتس القابضة	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	٪٧,٣٥
صندوق التامين الاجتماعي للعاملين بالقطاع الحكومي	صندوق التامين الاجتماعي للعاملين بالقطاع الحكومي	١٧١,٥٥١,٣٥٧	٪٨,٠٤
الإجمالـــــــي		**١,٠٦٥,٣٤٢,٩١٥**	**٪٤٩,٩**

٤. مجلس الإدارة:

وفقا للنظام الأساسي للشركة، يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من ثلاثة أعضاء على الأقل واثنى عشر عضواً على الأكثر تعيينهم الجمعية العامة، ويتم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين والطبيعيين بالاقتراع. ويجوز لمجلس الإدارة ضم عضوين على الأكثر من ذوي الخبرة على ان يتم اعتماد ذلك في أول اجتماع جمعية عامة تالية.

يضم مجلس الإدارة حالياً أحدي عشرة عضواً، منتخبين من قبل الجمعية العامة للمساهمين، كما أن هناك فصل بين منصب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب ويضم تشكيل المجلس عنصر نسائي (المهندسة/ مشيرة كمال المغربي والسيدة الأستاذة/ مني محمد محمود عثمان).

٤,١ تشكيل مجلس الإدارة

	اسم العضو	صفة العضو	عدد الأسهم المملوكة	تاريخ الالتحاق	جهة التمثيل
١	م/ محمد حازم عادل فتح الله بركات	رئيس المجلس- غير تنفيذي	٢٦,١٣٨	٢٠٠٧/٠١/١٤	المساهمين
٢	م/ محمد نبيل عبد الله سلام	العضو المنتدب- تنفيذي	٤٥,٨٧٩,٥٤٨	٢٠٢١/١٠/٢٤	المساهمين
٣	م/أحمد حسين عبد المجيد عمر	غير تنفيذي	٢,٨٤٠,٢٦٤	٢٠٠٧/٠١/١٤	المساهمين
٤	م/ مشيرة كمال عبد المقصود المغربي	غير تنفيذي	١٠٣,٦٠٥	٢٠٠٥/٠٩/٢٩	المساهمين
٥	أ / مصطفي عبد السلام مصطفي الأنور	غير تنفيذي	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	٢٠٢٣/٠٥/٢٢	شركة بي اي جي
٦	أ/ مني محمد محمود عثمان	غير تنفيذي	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	٢٠٢٣/٠٥/٢٢	شركة بي اي جي
٧	لواء م / أسامة أنطون عطالله	غير تنفيذي	١٧١,٥٥١,٣٥٧	٢٠٢٥/٠٤/١٧	صناديق هيئة التأمينات الاجتماعية
٨	لواء م/ محمد مصطفى عبد الرحمن لبن	غير تنفيذي	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	منذ التأسيس	القابضة للتشييد والتعمير
٩	م/ علاء الدين حسونة محمود سبع	غير تنفيذي	-	٢٠٠٧/٠١/١٤	المساهمين
١٠	لواء م / أمير سيد أحمد حسن	مستقل	-	٢٠٠٥/١٢/٣١	من ذوي الخبرة
١١	لواء/ خورشيد عبد الكريم عبدالصمد	مستقل	-	٢٠٢٥/٠٥/٢٣	من ذوي الخبرة

ويتضمن النظام الأساسي للشركة بالمادة (٢٦) بأنه يجوز للمجلس عقد اجتماع مجلس الإدارة أو اللجان عن طريق وسائل الاتصال الحديثة بالتليفون أو الشاشات المرئية (الفيديو كونفرنس) Video Conference.

٤,٢ دور مجلس الإدارة ومسئولياته

بناء على التكليف الصادر من الجمعية العامة للشركة يقوم مجلس الإدارة بوضع الأهداف الاستراتيجية وإقرار الخطط والسياسات العامة التي تهيمن على سير العمل، وكذلك مراقبة أداء الإدارة التنفيذية، والتأكد من فعالية نظام الرقابة الداخلية وإدارة مخاطر الشركة، وتحديد الأسلوب الأمثل لتطبيق الحوكمة، واعتماد السياسات والمعايير المهنية الواجب إتباعها من قبل العاملين بما ينعكس على أدائهم وتصرفاتهم.

وضع الآليات والنظم التي تضمن التزام كافة العاملين بالشركة بالقوانين والمواثيق والسياسات الداخلية للشركة، ويكون مسئولاً كذلك عن وضع نظام للإنذار المبكر لكشف أي خلل أو انحراف قد يحدث، وضمان سرعة اتخاذ الإجراء المناسب.

وضع خطة لتتابع السلطة داخل الشركة وذلك للوظائف الإدارية العليا فضلاً عن أعضاء مجلس الإدارة بما يضمن استدامة الشركة وسير أعمالها بشكل فعال.

تحديد الصلاحيات التي يقوم بتفويضها لأحد أعضاءه أو لجانه أو غيرهم، وكذلك يجب على المجلس تحديد مدة التفويض، ودورية التقارير التي يحصل عليها من اللجان والإدارة التنفيذية، ومتابعة نتائج ممارسة تلك الصلاحيات المفوضة.

وضع الإجراءات الوقائية والأدوات والآليات التي تعمل على تأمين تدفق المعلومات والسيطرة على دقة وسلامة البيانات داخل الشركة وحمايتها من التلاعب والاختراق سواء من داخل الشركة أو من خارجها مثل تأمين استخدام الانترنت وأجهزة المحمول ضد الاختراقات والقرصنة.

الإشراف العام على عملية الإفصاح عن البيانات وقنوات الاتصال، وضمان نزاهة التقارير المالية والمحاسبية الصادرة عن الشركة، وكذلك ضمان استقلالية نشاط المراجعة الداخلية بالشركة.

تعيين أمين سر لمجلس الإدارة من ذوي الكفاءة والفهم لكافة أعمال الشركة، فضلاً عن إنشاء وحدة تنظيمية لأمانة السر.

٤,٣ مسئوليات رئيس مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة غير التنفيذي مسئولا بصفة رئيسية عن حسن أداء المجلس بشكل عام ويقع على عاتقة مسئولية إرشاد وتوجيه المجلس وضمان فاعلية أداءه، ويتحلى بالخبرة المطلوبة والكفاءات والصفات الشخصية التي تمكنه من الوفاء بمسئولياته بما في ذلك ما يلي:

- توجيه الدعوة لانعقاد مجلس الإدارة ووضع جدول أعماله وإدارة جلساته.
- دعوة الجمعية العامة العادية وغير العادية للانعقاد للنظر في جدول الأعمال المعروض من مجلس الإدارة.
- التأكد من إتاحة المعلومات الكافية والدقيقة في الوقت المناسب لأعضاء المجلس والمساهمين.
- تلقي التقارير والتوصيات من كافة اللجان وعرضها على المجلس بصفة دورية لاتخاذ اللازم.
- التأكد من أن اتخاذ القرارات يتم على اساس سليم وبناءً على دراية شاملة بالموضوع مع ضرورة التأكد من وجود آلية مناسبة لضمان فاعلية تنفيذ تلك القرارات في الوقت المناسب واسلوب متابعتها.
- تشجيع النقاش والنقد وضمان إمكانية التعبير عن الآراء المعارضة ومناقشتها في إطار عملية اتخاذ القرار.
- التأكد من التزام المجلس بإنجاز مهامه على أكمل وجه بما يحقق أفضل مصلحة للشركة مع ضرورة تجنب التعارض في المصالح.
- الحفاظ على روابط الثقة بين كافة أعضاء المجلس وخاصة بين الأعضاء التنفيذيين مع ضرورة تدعيم علاقة المجلس ككل بالإدارة العليا بالشركة.
- التأكد من فاعلية نظام الحوكمة المطبق لدى الشركة وكذلك فاعلية أداء لجان المجلس.

٤,٤. مسئوليات العضو المنتدب والرئيس التنفيذي:

الأشراف على تنفيذ الاستراتيجية وخطة الشركة السنوية المعتمدة من مجلس الإدارة.
رئاسة العمل التنفيذي بالشركة وتصريف أمورها اليومية، والإشراف على سير العمل في جميع قطاعات الشركة ومتابعة الأداء لجميع الأنشطة، واتخاذ ما يراه من قرارات لانتظام العمل وتحقيق الأهداف، وكذلك العمل على زيادة رضاء العملاء عن الشركة.
العمل على تنفيذ كافة السياسات واللوائح والنظم الداخلية للشركة والمعتمدة من مجلس الإدارة.
اقتراح الموضوعات التي تطرح في الاجتماعات الدورية لمجلس الإدارة بالتشاور مع رئيس المجلس.
الإشراف على إعداد التقارير الدورية المالية وغير المالية عن نتائج أعمال الشركة وتقييم أداءها، وكذلك تقرير حوكمة الشركات، ومراجعة كافة الردود على استفسارات مراقبي الحسابات قبل إعداد هذه التقارير.
المشاركة الفعالة في بناء وتنمية ثقافة القيم الأخلاقية داخل الشركة واقتراح نظم الإثابة والتحفيز وآليات تتابع السلطة التي يعتمدها المجلس لضمان ولاء العاملين وتعظيم قيمة الشركة.
تحديد اختصاصات ومسئوليات كافة العاملين بالشركة وفقاً للوائح العمل المعمول بها وقرارات مجلس الإدارة.
إحاطة مجلس الإدارة بكل التطورات الرئيسية والحساسة المرتبطة بنشاط الشركة وعرض الأمور التي تحتاج لموافقة المجلس في الوقت المناسب.
الإشراف على إعداد تقرير مجلس الإدارة السنوي للشركة ورفعه لمجلس الإدارة لاعتماده وإصداره ونشره.
العمل على توفير العاملين المناسبين للشركة واجتذاب مجموعة جيدة من المديرين التنفيذيين والإدارة العليا لتحقيق أفضل النتائج والتحقق من أن نظام المكافآت والحوافز يكفل جذبهم والاحتفاظ بهم واستمرارية تدريبهم وتطويرهم لتحسين الأداء بشكل مستمر مع ضمان توافر خطط الإحلال والاستبدال والتنقلات المناسبة.
تمثيل الشركة لدى الجهات المعنية والجهات الرقابية الأخرى.

٤,٥. أمين سر مجلس الإدارة:

للشركة أمين سر لمجلس الإدارة على درجة وظيفية عليا، الأمر الذي يمكنه من لعب دور المحرك والوسيط بين أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا للشركة، ولا يقتصر دوره على تدوين محاضر اجتماعات المجلس، بل يمتد ليشمل ما يلي على سبيل المثال لا الحصر:

الإعداد لاجتماعات المجلس والموضوعات التي تطرح في الجلسة (جدول الاعمال)، وتحضير المعلومات الخاصة بهذه الموضوعات وإرسالها إلى أعضاء المجلس في وقت كاف قبل الاجتماع.
متابعة تنفيذ قرارات المجلس في إطار الآلية الموضوعية لهذا الغرض.
حفظ وتوثيق كل ما يتعلق بقرارات المجلس والموضوعات المعروضة عليه، مع التأكد من حصول المجلس على المعلومات الهامة في وقت مناسب.
التنسيق مع العضو المنتدب وقطاعات الشركة لعرض نتائج أعمالها على المجلس.
التنسيق مع كافة لجان المجلس بما يكفل الاتصال الفعال بين تلك اللجان ومجلس الإدارة.
تقديم المعلومات اللازمة عن ا لشركة للأعضاء الجدد بمجلس الإدارة.
تسجيل الحضور في الاجتماعات وذكر ما إذا كان الحضور فعلياً، أو من خلال الاتصال الهاتفي، أو الاتصال عبر الفيديو.
في حالة مشاركة أحد أعضاء مجلس إدارة الشركة في الاجتماع عبر الهاتف أو الفيديو، يتعين عليه التأكد في بداية الاجتماع على استلامه كافة المستندات وجدول أعمال الاجتماع.
إعداد محاضر الاجتماعات وتوقيعها وإرسال نسخة منها لأعضاء مجلس الإدارة لاعتمادها- سواء الحاضرين فعلياً أو المشاركين عبر وسائل الاتصال.

٤,٦. لجان مجلس الإدارة

يقوم مجلس إدارة الشركة بوضع القواعد والإجراءات اللازمة لتشكيل لجانه وتحديد اختصاصاتها وصلاحيتها ومدة عملها، كما يقوم المجلس بالمتابعة المستمرة لأعمال اللجان للتأكد من فاعلية دورها، ويراعى عند تشكيل اللجان أن ترتبط خبرات أعضاء اللجان بالمهام الموكلة لكل منهم خاصة من حيث الجوانب الرقابية والقانونية والمالية والمصرفية والاقتصادية.

والجدول التالي يوضح تشكيل اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة مع بيان حالات دمج اختصاصات بعض اللجان لبعضها البعض:

	اسم العضو	أسم اللجنة: المراجعة	الاثابة والتحفيز	التمويل والاستثمار وإدارة المخاطر	صفة العضو	المنصب في اللجنة	تاريخ الالتحاق
١	م/ محمد حازم عادل فتح الله بركات		√		رئيس المجلس- غير تنفيذي	عضواً	٢٠٠٧/٠١/١٤
٢	م/ محمد نبيل عبد الله سلام				العضو المنتدب- تنفيذي		٢٠٢١/١٠/٢٤
٣	م/أحمد حسين عبد المجيد عمر				غير تنفيذي		٢٠٠٧/٠١/١٤
٤	م/ مشيرة كمال عبد المقصود المغربي	√	√		غير تنفيذي	رئيس	٢٠٠٥/٠٩/٢٩
٥	أ / مصطفي عبد السلام مصطفي الأنور			√	غير تنفيذي	عضواً	٢٠٢٣/٠٥/٢٢
٦	أ/ مني محمد محمود عثمان	√			غير تنفيذي	عضواً	٢٠٢٣/٠٥/٢٢
٧	لواء م / أسامة إأنطون عطالله				غير تنفيذي		٢٠٢٥/٠٤/١٧
٨	لواء م/ محمد مصطفى عبد الرحمن لبن				غير تنفيذي		منذ التأسيس
٩	م/ علاء الدين حسونة محمود سبع		√	√	غير تنفيذي	رئيس	٢٠٠٧/٠١/١٤
١٠	لواء م / أمير سيد أحمد حسن	√			مستقل	عضواً	٢٠٠٥/١٢/٣١
١١	لواء/ خورشيد عبد الكريم عبدالصمد				مستقل		٢٠٢٥/٠٥/٢٣

٤,٧. سير اجتماعات مجلس الإدارة ولجان

يتم عقد اجتماعات مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه بصفة دورية، والجدول التالي يوضح عدد اجتماعات مجلس الإدارة ولجانه خلال عام٢٠٢٥.

		عدد اجتماعات خلال عام ٢٠٢٥
١	مجلس الإدارة	٥
٢	لجنة المراجعة المالية والداخلية	١١
٣	لجنة الإثابة والتحفيز	٧
٤	اجتماعات لجنة التمويل والاستثمار وإدارة المخاطر	٦

جدول متابعة حضور أعضاء المجلس لاجتماعات المجلس واللجان الرئيسية:

	اسم العضو	مجلس الإدارة	لجنة المراجعة	لجنة الاثابة والتحفيز	لجنة التمويل
١	م/ محمد حازم عادل فتح الله بركات	٥/٥		٧/٧	
٢	م/ محمد نبيل عبد الله سلام	٥/٥			
٣	م/أحمد حسين عبد المجيد عمر	٤/٥			
٤	م/ مشيرة كمال عبد المقصود المغربي	٥/٥	١١/١١	٧/٧	
٥	أ / مصطفي عبد السلام مصطفي الأنور	٥/٥			٦/٦
٦	أ/ مني محمد محمود عثمان	٥/٥	١١/١١		
٧	لواء م / أسامة أنطون عطالله	٥/٥			
٨	لواء م/ محمد مصطفى عبد الرحمن لبن	٥/٥			
٩	م/ علاء الدين حسونة محمود سبع	٥/٥		٧/٧	٦/٦
١٠	لواء م / أمير سيد أحمد حسن	٥/٥	٤/١١		
١١	لواء/ خورشيد عبد الكريم عبدالصمد	٤/٥			

٥. لجنة المراجعة:

لجنة المراجعة مشكلة من ثلاثة أعضاء مجلس إدارة من غير التنفيذيين بالإضافة إلى عضو رابع من غير أعضاء مجلس الإدارة من ذوي الخبرة المالية والإدارية، ويتوافر لديهم الخبرة الملائمة لضمان تحقيق التوازن المطلوب في القدرات والمعرفة والدراية الكافية بالموضوعات المالية ومجالات المراجعة والمحاسبة، بما يتناسب مع حجم الشركة ومدى تعقد عملياتها. وبالتالي تتشكل اللجنة من أربع أعضاء (واحد من أعضاء مجلس الإدارة المستقل، وأثنين من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين، وعضوا رابع من ذوي الخبرة من غير أعضاء مجلس الإدارة).

وقد عقدت اللجنة خلال عام ٢٠٢٥ إحدى عشرة اجتماعات وباشرت الاختصاصات الموكلة إليها خلال العام على النحو الوارد بمحاضر اجتماعاتها.

مسئوليات وواجبات اللجنة:

اقتراح تعيين مراقب حسابات الشركة الخارجي وتحديد أتعابه، والنظر في الأمور المتعلقة باستقالته أو إقالته، وبما لا يخالف أحكام القانون.
إبداء الرأي في شأن الإذن بتكليف مراقب الحسابات بأداء خدمات لصالح الشركة بخلاف مراجعة القوائم المالية، وفي شأن الأتعاب المقدرة عنها، وبما لا يخل بمقتضيات استقلاله.
الاتفاق على نطاق المراجعة مع مراقب حسابات الشركة.
مناقشة ما تراه اللجنة من موضوعات مع المسؤول عن المراجعة الداخلية ومراقب الحسابات، والمسئولين المختصين، وكذلك ما يرى أي من هؤلاء مناقشته مع اللجنة.
دراسة القوائم المالية الربع سنوية والسنوية قبل تقديمها إلى مجلس الإدارة لاعتمادها.
الاطلاع على القوائم المالية السنوية المعدة للنشر قبل نشرها والتأكد من اتساقها مع بيانات القوائم المالية المعتمدة.
التنسيق بين مهام المراجعة الداخلية والخارجية والتأكد من عدم وجود قيود تعوق الاتصال المباشر بين رئيس المراجعة الداخلية ومراقبي حسابات الشركة وكل من مجلس الإدارة ولجنة المراجعة.
مراجعة خطة المراجعة الداخلية السنوية وإقرارها.
مراجعة التقارير المعدة من قبل المراجعة الداخلية بما في ذلك التقارير المتعلقة بمدى كفاية نظم الرقابة الداخلية للشركة ومدى الالتزام بالسياسات والقوانين السارية والتأكد من اتخاذ إدارة الشركة الإجراءات التصحيحية اللازمة في الوقت المناسب تجاه النقاط التي يتم تحديدها.
دراسة المعوقات التي تواجه عمليات المراجعة الداخلية أو عمل المسؤول عن المراجعة واقتراح الوسائل الكفيلة بإزالتها.
دراسة ملاحظات هيئة الرقابة المالية على القوائم المالية للشركة، وإبلاغها لمجلس الإدارة مصحوبة بتوصيات اللجنة.
دراسة ملاحظات مراقب الحسابات على القوائم المالية للشركة وبتقاريره الأخرى المرسلة لإدارة الشركة خلال العام، وإبلاغها لمجلس الإدارة مصحوبة بتوصيات اللجنة.

٦. لجنة الترشيحات والمكافآت (الإثابة والتحفيز):

اللجنة مشكلة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين، وكان نطاق عمل اللجنة في عام ٢٠٢٥ هو «المكافآت والإثابة»، وتختص اللجنة بما يلي:

اقتراح سياسات واضحة لمكافآت واستحقاقات أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان وكبار التنفيذيين بالشركة، والاستعانة بمعايير ترتبط بالأداء في تحديد تلك الاستحقاقات، ومراجعة تلك السياسات سنوياً.
إعداد تقرير سنوي مفصل عن كافة المكافآت والمزايا والمنافع التي يتحصل عليها أعضاء المجلس والإدارة العليا للعرض على الجمعية العامة.
المراجعة الدورية والمستمرة للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة ووظائف الإدارة العليا وإعداد بيان بالمؤهلات المطلوبة لتطبيق خطة تتابع السلطة.
تحديد مسئوليات أعضاء المجلس من التنفيذيين وغير التنفيذيين والمستقلين، ومراجعة التوصيف الوظيفي للقيادات التنفيذية العليا بالشركة.
التحقق بصفة مستمرة من استقلالية أعضاء المجلس المستقلين والتأكد من عدم وجود أي تعارض مصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى.

٧. لجنة التمويل والاستثمار وإدارة المخاطر:

تضم عضويين من مجلس الإدارة غير تنفيذيين، وثلاثة اعضاء خارجين من ذوي الخبرة المالية، وتختص اللجنة بما يلي:

دراسة وتقييم موقف السيولة واحتياجات الشركة التمويلية قصيرة وطويلة الأجل
دراسة وتقييم مصادر التمويل المناسبة لاحتياجات الشركة
مراجعة وتقييم شروط التمويل المقترحة من المؤسسات التمويلية وتعديلها عند الحاجة
تقييم العروض الفنية والمالية المقدمة من مؤسسات التمويل والتوصية لمجلس الإدارة بأفضل العروض.
متابعة استخدام الشركة للتمويل المتاح والانتظام في سداد القروض وعوائدها
مراجعة دراسات الجدوى الفنية والمالية والاقتصادية للمشروعات الاستثمارية المعروضة على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية للمجلس بشأنها.
مراجعة الخطط الاستثمارية للشركة ومتابعة تنفيذها والتقرير عنها لمجلس الإدارة.
دراسة اقتراح التوزيعات النقدية للمساهمين في ضوء توافر السيولة اللازمة بالشركة
دراسة والتوصية لمجلس الإدارة بشراء أسهم الخزينة- عند الحاجة لذلك.
وضع الأطر التنفيذية والإجراءات والقواعد التي يعتمدها المجلس، واللازمة للتعامل مع كافة أنواع المخاطر التي قد تواجه الشركة مثل المخاطر الاستراتيجية، مخاطر التشغيل، مخاطر السوق، مخاطر الائتمان، مخاطر السمعة، مخاطر نظم المعلومات وحماية البيانات، وجميع أنواع المخاطر التي من شأنها التأثير على نشاط واستدامة الشركة.
مساعدة مجلس الإدارة في تحديد وتقييم مستوى المخاطر الممكن للشركة قبوله، والتأكد من عدم تجاوز الشركة لهذا الحد من المخاطر.
الإشراف والتحقق من مدى فاعلية إدارة المخاطر بالشركة في تنفيذ الأعمال المسندة إليها، والتأكد من أنها تقوم بعملها بشكل كاف في حدود الاختصاصات المقررة لها، وكذلك التأكد من استقلالية موظفي إدارة المخاطر عن الإدارة التنفيذية بالشركة.

تدرج توصيات لجنة التمويل ضمن مذكرات قرارات التمويل للعرض على مجلس الإدارة (وليست في صورة محاضر اجتماعات منفصلة)، كي تكون توصيات اللجنة جزء من الدراسة المؤيدة لقرار الموافقة على التمويل.

٨. لجنة الحوكمة:

تم أسناد مهام لجنة الحوكمة الى لجنة المراجعة للقيام بالمهام التالية:

التقييم الدوري لنظام الحوكمة بالشركة وصياغة الأدلة والمواثيق والسياسات الداخلية الخاصة بكيفية تطبيق قواعد الحوكمة داخل الشركة.
مراجعة التقرير سنوي عن مدى التزام الشركة بقواعد حوكمة الشركات، مع وضع إجراءات مناسبة لاستكمال تطبيق تلك القواعد.
مراجعة تقرير مجلس الإدارة وبالأخص فيما يتعلق ببنود الإفصاح وغيرها من البنود ذات الصلة بحوكمة الشركات.
توثيق ومتابعة التقارير الخاصة بتقييم أداء المجلس.
دراسة ملاحظات الجهات الرقابية على تطبيق الحوكمة بالشركة وأخذها في الاعتبار ومتابعة ما تم بشأنها.

٩. اللجان الأخرى:

٩,١ اللجنة التنفيذية:

تضم اللجنة العضو المنتدب الرئيس التنفيذي ونواب الرئيس التنفيذي بالشركة، ومن مهامها:

الأشراف على وضع الخطط التنفيذية والموازنات السنوية.
تنسيق الأعمال بين القطاعات المختلفة لتنفيذ الخطط والموازنات المعتمدة.
دراسة وتقييم جدوى المشروعات الجديدة المطروحة على الشركة.
متابعة نتائج تنفيذ المشروعات وتحديد المعوقات والعمل على حلها.

١٠. البيئة الرقابية:

نظام الرقابة الداخلية

تطبق الشركة مجموعة من السياسات والإجراءات والأدلة واللوائح التي تعد بواسطة الإدارات المعنية بالشركة وتعتمد من مجلس الإدارة لتحقيق الاتي:

الفصل المناسب بين مسئوليات وسلطات كافة العاملين بالشركة.
ضمان دقة وجودة المعلومات، بحيث توفر سواء للشركة أو لغيرها المعلومات الصحيحة والدقيقة عن الشركة.
حماية أصول الشركة المادية من الأخطار التي يمكن أن تتعرض لها، وتوثيق وتسجيل تلك الأصول بسجلات الشركة.
زيادة الكفاءة الإنتاجية للشركة وتحقيق أهدافها بأقل التكاليف وبنفس الجودة.
ضمان دقة تنفيذ التعليمات، بهدف التأكد من أن جميع التعليمات قد تم تنفيذها كما ينبغي.
ضمان تطبيق قواعد حوكمة الشركات، وذلك عن طريق التنفيذ الدقيق لمختلف تعليمات وقواعد الحوكمة.

١٠-١ إدارة المراجعة الداخلية

حتى عام ٢٠٢١ تمت الاستعانة بمكتب مهني خارجي للقيام بمهام المراجعة الداخلية، وتم إنشاء قطاع المراجعة الداخلية بالشركة في ديسمبر ٢٠٢١ وتعيين رئيس وأعضاء فريق المراجعة الداخلية، ويشمل نطاق عمل المراجع الداخلي:

تقييم نظم الرقابة وإدارة المخاطر المطبقة بالشركة.
وضع خطة المراجعة الداخلية المبنية على المخاطر.
عرض خطة المراجعة الداخلية على الإدارة التنفيذية ولجنة المراجعة لاعتمادها.
إعداد وتنفيذ برامج المراجعة الداخلية لتطبيق خطة المراجعة المبنية على المخاطر.
تقديم تقارير تفصيلية عن نتائج وتوصيات المراجعة الداخلية إلى القطاعات/الإدارات المعنية والاتفاق على الخطط التصحيحية - عند الحاجة.
عرض تقرير ملخص بنتائج وتوصيات المراجعة الداخلية والخطط التصحيحية المتفق عليها من القطاعات/الإدارات على الإدارة التنفيذية ولجنة المراجعة.

ويمارس فريق المراجعة الداخلية مهامه بكل موضوعية وحيادية والاستقلالية التامة عن الأنشطة التي يتم مراجعتها ويتمتع العاملين بالمراجعة الداخلية بالكفاءة والخبرة العملية والالتزام بالمعايير المهنية.

١٠-٢ إدارة المخاطر

مجلس الإدارة مسؤول بشكل عام عن إدارة المخاطر على النحو الذي يتفق مع طبيعة نشاط الشركة وحجمها والسوق التي تعمل به. لا توجد حاليا وحدة تنظيمية مستقلة لإدارة المخاطر، حيث إن كل رئيس قطاع وكل مدير تنفيذي مسؤول عن إدارة المخاطر داخل نطاق الأعمال والأنشطة التي يشرف عليها، بما في ذلك المهام التالية:

تحليل المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة بدقة وفي وقت مناسب ومبكر.
تحديد مستوى المخاطر الذي يمكن للشركة قبوله اعتماداً على تأثيرها ومدى إمكانية تحققها.
وضع سياسة للمخاطر ومؤشرات محددة لقياس ومتابعة ومراقبة الخطر.
قياس مدى استمرار ملائمة وفاعلية السياسات فيما يختص بقياس ومتابعة ومراقبة المخاطر، وإجراء أي تعديلات مطلوبة بشأنها طبقاً لتطورات السوق والبيئة المحيطة بالشركة داخلياً وخارجياً.
التأكد من توافر نظم معلومات واتصال مناسبة وفعالة فيما يتعلق بعملية متابعة ومراقبة المخاطر بحيث تتيح للإدارة العليا ولجنة المخاطر تلقي تقارير دورية تعكس مدى التزام الشركة بحدود المخاطر الموضوعة، وتوضح التجاوزات عن هذه الحدود وأسبابها والخطة المقترحة لمعالجتها.
تقديم تقارير دقيقة ومعبرة، بحيث تمكن المعنيين من اتخاذ القرارات المناسبة بشأنها.
العرض على الإدارة التنفيذية ولجنة التمويل والاستثمار وإدارة المخاطر للتنسيق على مستوى الشركة ككل.

١٠-٣ إدارة الالتزام

بصفة عامة؛ تقع مسئولية وضع السياسات المتعلقة بالالتزام على عاتق الإدارة العليا، ويقوم مجلس الإدارة بدوره باعتماد تلك السياسات، ويتم إحاطة كافة العاملين بتلك السياسات. حاليا لا توجد بالشركة إدارة الالتزام كوظيفة مستقلة، وإنما يقوم كلا من القطاع القانوني وقطاع الموارد البشرية بالشركة بهذا الدور:

تحديد وتقييم وتقدم النصح والمشورة بشأن متطلبات الالتزام.
إعداد تقارير حول مخاطر عدم الالتزام بالقوانين والنظم والتعليمات الرقابية الصادرة عن الجهات المختلفة، تجنباً للإضرار بسمعة الشركة أو تعرضها لعقوبات ناتجة عن عدم الالتزام.
المتابعة الدائمة والتأكد من التزام كافة العاملين بالشركة بالقوانين الملزمة والضوابط والتعليمات الرقابية الصادرة عن الجهات المختلفة.
التأكد من ومتابعة مدى التزام كافة العاملين باللوائح والسياسات الداخلية.
تلقي الشكاوى والتحقيق فيها بشكل موضوعي.

١٠-٤ إدارة الحوكمة

حاليا تتوزع مهام إدارة الحوكمة بين القطاع المالي وقطاع علاقات المستثمرين بالشركة:

مراقبة مدى توافر المبادئ والعناصر الأساسية التي تساعد على تطوير وتحسين الأداء بالشركة بما يساهم في تحقيق الأهداف الإستراتيجية المحددة من قِبل مجلس الإدارة.
مراقبة تطبيق مبدأ الإفصاح والشفافية وثقافة الحوكمة في كافة أعمال وأنشطة الشركة.
تحسين وتطوير الإطار العام ومبادئ العمل بالشركة من خلال ميثاق قواعد السلوك المهني الخاص بالشركة مع تحديد مسئوليتها الاجتماعية تجاه العاملين والمجتمع ككل.
مراقبة تطبيق سياسة تجنب تعارض المصالح على كافة العاملين بالشركة.
العمل على تطبيق مفهوم الشفافية والوضوح والعدالة في التعامل مع جميع المساهمين.
العمل على وضوح العلاقات فيما بين مجلس الإدارة وأصحاب المصالح.
وضع أدلة الحوكمة الداخلية للشركة وصياغة السياسات الداخلية المختلفة التي تنظم العلاقة بين كافة العاملين، وكذلك المساهمة في إعداد التقرير عن مدى التزام الشركة بحوكمة الشركات.

١١. مراقب الحسابات:

تقوم الشركة بتعيين مراقب حساباتها ممن تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها في قانون مزاولة مهنة المحاسبة والمراجعة، بما في ذلك الكفاءة والسمعة والخبرة الكافية، وأن تكون خبرته وكفاءته وقدراته متناسبة مع حجم وطبيعة نشاط الشركة ومن تتعامل معهم. كما يجب أن يكون مراقب الحسابات مستقلاً تماماً عن الشركة وعن أعضاء مجلس إدارتها، فلا يكون مثلاً مساهماً فيها أو عضواً في مجلس إدارتها، أو تربطه صلة قرابة بأي من أعضاء مجلس إدارتها أو إدارتها العليا حتى الدرجة الثانية، أو أن يقوم بصفة دائمة بأي عمل فني أو إداري أو استشاري فيها.

يتم اختيار مراقب الحسابات من المسجلين لدي الهيئة العامة للرقابة المالية.

يكون التعيين بقرار الجمعية العامة بناءً على ترشيح من مجلس الإدارة وبعد توصية لجنة المراجعة

لا يجوز تعاقد مجلس الإدارة مع مراقب حسابات الشركة لأداء أية أعمال إضافية غير مرتبطة بعمله كمراقب حساباتها بشكل مباشر أو غير مباشر، إلا بعد أخذ موافقة لجنة المراجعة، وبشرط ألا يكون هذا العمل الإضافي من الأعمال المحظور على مراقب الحسابات القيام بها. ويجب أن تتناسب أتعاب أداء الأعمال الإضافية مع طبيعة وحجم الأعمال المطلوبة. وعلى لجنة المراجعة عند النظر في الموافقة على أداء مراقب الحسابات للأعمال الإضافية وتحديد أتعابه عنها أن تراعي عدم تأثير ذلك على استقلاليته، مع ضرورة الإفصاح عن ذلك في الجمعية العامة للمساهمين وفي تقرير مجلس الإدارة السنوي.

تلتزم الشركة بقيام مراقب الحسابات بتقديم نسخة من تقريره على تقرير الذي تعده الشركة عن مدي التزامها بقواعد الحوكمة إلى الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية طبقاً لقواعد الحوكمة والإفصاح المعمول بها، ويقدم هذا التقرير أيضاً إلى الجمعية العامة للمساهمين.

١٢. الإفصاح والشفافية:

١-١٢ المعلومات الجوهرية والإفصاح المالي وغير المالي

يتم الإفصاح عن المعلومات المالية وغير المالية وكذا الاحداث الجوهرية وإبلاغ البورصة المصرية بتلك المعلومات ونشرها بالشاشات الخاصة بالبورصة المصرية كما يتم نشر القوائم المالية بصفة ربع سنوية بالموقع الالكتروني للشركة الذي يتم تحديثه بصفة دورية:

المعلومات الداخلية التي تتضمن أهداف الشركة ورؤيتها وطبيعة نشاطها وخطط الشركة واستراتيجيتها المستقبلية.
هيكل الملكية بالشركة والتغيرات التي تطرأ عليه.
هياكل الملكية بالشركات الشقيقة والتابعة للشركة.
المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وعقود المعاوضة.
أهم المخاطر التي قد تواجهها وسبل مواجهتها.
تغيير سياسات الاستثمار.
الإفصاح لمساهمي الشركة وللجهات الرقابية عن أسهم الخزينة. وفى حالة شراء الشركة التابعة لأسهم الشركة القابضة المالكة لها، تطبق على الأسهم المشتراة كافة قواعد أسهم الخزينة ولا يعتد بها في نصاب المساهمين ولا تشترك في التصويت على قرارات الجمعية العامة.
موافاة الهيئة والبورصة بقرارات الجمعية العامة العادية وغير العادية فور انتهائها وبحد أقصى قبل بدء أول جلسة تداول تالية لانتهاء الاجتماع، كما تلتزم الشركة بموافاة البورصة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ انعقاد الجمعية العامة بالمحاضر على أن تكون معتمدة من رئيس مجلس الإدارة.
موافاة البورصة بمحاضر اجتماعات الجمعية العامة المصدق عليها من قبل الجهة الإدارية المختصة وذلك خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أيام عمل من تاريخ التصديق .
موافاة الهيئة والبورصة بملخص القرارات المتضمنة أحداث جوهرية الصادرة عن مجلس إدارتها فور انتهائها وبحد أقصى قبل بدء أول جلسة تداول تالية لانتهاء الاجتماع.
موافاة الهيئة والبورصة ببيان معتمد من مجلس إدارة الشركة بأهم نتائج أعمالها مقارنة بالفترة المقابلة وفقاً للنموذج المعد لذلك من البورصة وذلك فور انتهاء مجلس الإدارة من الموافقة على القوائم المالية السنوية أو الربع سنوية (الدورية) تمهيداً لإحالتها لمراقب الحسابات ليصدر بشأنها تقريره. على أن يتم ذلك الإفصاح عقب انتهاء الاجتماع وبحد أقصى قبل بداية جلسة التداول التالية لانتهاء الاجتماع.
الإعلان عن قرار السلطة المختصة بالتوزيعات النقدية أو توزيعات الأسهم المجانية أو كليهما.

الإفصاح عند تجاوز أو انخفاض ما يملكه أحد المساهمين والأطراف المرتبطة به لنسبة 5% ومضاعفاتها من عدد الأوراق المالية الممثلة لرأس مال الشركة أو حقوق التصويت بها، بما في ذلك الأسهم التي تم الاكتتاب فيها عن طريق شراء حقوق الاكتتاب لها.
الإفصاح عن الخطة الاستثمارية المستقبلية وتوجهات المساهم الرئيسي بشأن إدارة الشركة إذا بلغت النسبة المشتراة منه والأطراف المرتبطة به 25% أو أكثر من رأس مال الشركة أو حقوق التصويت فيها.
الإفصاح عند صدور أي قرارات تحكيم أو أحكام قضائية في أي مرحلة من مراحل التقاضي التي تؤثر في مركزها المالي أو في حقوق حملة أوراقها المالية أو يكون لها تأثير على أسعار التداول أو على القرار الاستثماري للمتعاملين.
الإفصاح فور صدور أي أحكام قضائية بعقوبة سالبة للحرية ضد أحد أعضاء مجلس إدارة الشركة أو أحد المسئولين الرئيسيين بها.

٢-١٢ المخالفات والأحكام الصادرة على الشركة خلال العام:

لا توجد أي مخالفات خلال عام ٢٠٢٥.

٣-١٢ علاقات المستثمرين

يتم تحديد مسؤول علاقات المستثمرين بقرار من مجلس إدارة الشركة ويحضر اجتماع الجمعية العامة للمساهمين، كما يقوم مسؤول علاقات المستثمرين بما يلي:

يكون مسئولاً عن الاتصال والرد على الاستفسارات من المساهمين والمستثمرين كما يقوم بتوزيع النشرات الصحفية عن الشركة متضمنة المعلومات والبيانات التي تحددها البورصة.
وضع خطة عمل تتضمن سياسة الإفصاح الخاصة بالشركة والالتزام بكافة القوانين واللوائح والقواعد وإجراءات القيد ومتطلبات الإفصاح والقرارات الصادرة من الهيئة والبورصة.
يكون على علم باتجاه الإدارة العليا والخطط الاستراتيجية وما تتخذه من قرارات وخاصة الجوهرية والالتزام بالحفاظ على سرية المعلومات الجوهرية والداخلية التي لا تكون في حكم المعرفة العامة.
الإفصاح للمحللين الماليين، المستثمرين الحاليين والمحتملين ومؤسسات التقييم بأعمال وخطط الشركة من خلال الاجتماعات والمؤتمرات ومتابعة التقارير التي تصدر عن الشركة ومدى صحتها.
نقل حالة السوق إلى الإدارة العليا والمساعدة في إعداد رد الشركة على أسئلة واستفسارات المستثمرين والإعلام والمحللين الماليين والتعامل مع الشائعات التي يكون من شأنها التأثير على تداول أسهم الشركة.

٤-١٢ أدوات الإفصاح

تقارير مجلس الإدارة

تقوم الشركة بإصدار تقارير ربع سنوية تنشر من خلال البورصة، وتقريراً سنوياً طبقاً لما ورد بقانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية للعرض على الجمعية العامة للمساهمين، ويقدم للهيئة والبورصة.

تقرير الافصاح

تقوم الشركة بإصدار تقرير إفصاح ربع سنوي يعد من قبل إدارة الشركة بمعاونة إدارة علاقات المستثمرين بها يتضمن ما يلي:

بيانات الاتصال بالشركة.
مسؤول علاقات المستثمرين وبيانات الاتصال به.
هيكل المساهمين الذين يمتلكون نسبة 5% فأكثر من أسهم الشركة.
هيكل المساهمين الإجمالي موضحاً به الأسهم حرة التداول.
تفاصيل أسهم الخزينة لدى الشركة.
التغيرات في مجلس إدارة الشركة وآخر تشكيل للمجلس.

الموقع الإلكتروني

يتوافر موقع خاص بالشركة على شبكة المعلومات الدولية باللغتين العربية والانجليزية يتم من خلاله الإفصاح عن المعلومات المالية وغير المالية بأسلوب سهل (https://ir.madinetmasr.com)

١٣. سياسة تعامل الداخليين والأطراف ذات العلاقة والأطراف المرتبطة:

تطبق الشركة سياسة تهدف إلى الرقابة على عمليات تداول الداخليين على أسهم الشركة طبقاً للمادة ٣٨ من قواعد القيد بالبورصة المصرية وهيئة الرقابة المالية، وتبين مدى التزام الداخليين والمؤسسين والمساهمين الرئيسين والمجموعات المرتبطة بهم ألا يكونوا طرفاً في أي عقد من عقود المعاوضة إلا بعد موافقة الجمعية العامة، على أن يعرض هذا التصرف على الجمعية بكافة تفاصيله وبياناته مقدماً بما في ذلك السعر والكمية قبل إجراء التصرف وذلك دون أن يحق للطرف المعني بعقد المعاوضة التصويت في الجمعية العامة. وتضمن تفهم كافة الأطراف المعنية لتعريف التداول الداخلي وقواعد تنظيمه. وتضمن هذه السياسة الاتي:

حظر تعامل أياً من الداخليين والمجموعة المرتبطة بهم على أية أوراق مالية تصدرها الشركة خلال خمسة أيام عمل قبل ويوم عمل بعد نشر أي معلومات جوهرية.
حظر تعامل أي من المساهمين الذين يملكون 20% فأكثر بمفردهم أو من خلال المجموعة المرتبطة بهم إلا بعد إخطار البورصة بذلك قبل التنفيذ.
حظر تعامل أعضاء مجلس إدارة الشركة أية كانت نسبة مساهمتهم في رأس المال والمسئولين بها أو الأشخاص الذين في إمكانهم الاطلاع على معلومات غير متاحة للغير ويكون لها تأثير على سعر الورقة المالية، شراء أو بيع هذه الأوراق المالية التي تتعلق بها هذه المعلومات

جدول متابعة تعاملات الداخليين على أسهم الشركة

م	الصفة	نوع التعامل	صافي التغير في الكمية
١	اسهم خزينة	شراء	٨٥,٤٠٠,٠٠٠ سهم
٢	مجلس ادارة	شراء	٣,٩١١,٥٠٠ سهم
٤	مجلس ادارة	شراء	٧,٠٠٠,٠٠٠ سهم
٥	متعاملين داخليين – مديرين تنفيذيين	شراء	٢,٨٥١,٦٦٢ سهم
٦	نظام الاثابة والتحفيز	بيع	٩,٨٥١,٦٦٢ سهم

الرئيس التنفيذي

مهندس/ محمد عبدالله سلام

القوائم المالية المجمّعة

تقرير مراقب الحسابات

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير – شركة مساهمة مصرية

تقرير عن القوائم المالية المجمعة

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير – شركة مساهمة مصرية –والمتمثلة في قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وكذا القوائم المجمعة للدخل والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

هذه القوائم المالية المجمعة مسؤولية إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المجمعة عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية مجمعة عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار وتطبيق السياسات المحاسبية الملائمة وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسؤولية مراقب الحسابات

تنحصر مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المجمعة في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكد مناسب بأن القوائم المالية المجمعة خالية من أية أخطاء هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية المجمعة. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية المجمعة سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية المجمعة والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية المجمعة.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية المجمعة.

الرأي

من رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي المجمع لشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير – شركة مساهمة مصرية – في
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

حمدي يوسف
عضو جمعية المحاسبين القانونيين – أمريكا
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
عضو جمعية الضرائب المصرية
سجل المحاسبين والمراجعين رقم ٧٢٤٢
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٤٠٤

القاهرة في ٣٠ مارس ٢٠٢٦

قائمـة المركز المالي المجمع

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

	إيضاح	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري
الأصول			
الأصول غير المتداولة			
الأصول الثابتة	٤	٢٠٥,٩١٠,٦٥١	١٤٧,٩٧٤,٧٧٦
أصول حق انتفاع	٢٤	١٣٠,٧٣٣,٠٨٣	٤٦,٢٨٩,٥٤٢
أصول ثابتة تحت التنفيذ	٥	٤٣٥,٠٧٥,٢٠٩	٢٠٥,٣١٩,٧٥٠
المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة	١/٦	٨٧,٣٣٠,٢٢٩	٩,٤٢١,٥١٩
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة	٢/٦	١,٦٣٦,٨٨٩	٥٦٦,٩٦٨
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٣/٦	٨,٦٨١,٣١٧	٨,٥٤٥,٩٣٧
استثمارات عقارية	٤/٦	١,٧٢٢,٥٩١,٧٢٢	١,٥١٤,٩٤٩,٧٠٢
أوراق قبض (بالصافى)	١٠	٢,٦٢٨,٠٤٩,٦٨٧	٩٦٨,٠٩٧,٠٥٠
المدينون والأرصدة المدينة الأخرى	١/١٢	١٥٣,٤٣٥,٦٥٧	١٨٢,١٦٠,٦٤٣
إجمالي الأصول غير المتداولة		**٥,٣٧٣,٤٤٤,٤٤٤**	**٣,٠٨٣,٣٢٥,٨٨٧**
الأصول المتداولة			
مخزون	٧	٦٨,٦٥٥,٠٣٢	٤٨,٨٩٥,٩٩٧
أعمال تحت التنفيذ	٨	١٢,٥٣١,٢٤١,٦٦٨	٨,٨٣٧,٧٢٥,٢٢٣
أصول متاحة للبيع		-	٣,٤٥٩
وحدات عقارية تامة	٩	٣٠٢,٩٢٢,٥٣٤	٣٣١,٣٤٢,٧١٢
استثمارات عقارية متاحة للبيع		٢٥٤,٩٨٢,٥٦٠	١٨٧,٦٨٤,٤٧١
أوراق قبض قصيرة الأجل (بالصافى)	١٠	٣,٣٦١,٨٦٠,٤٣٨	١,١٣١,٥٣٤,٦٣٢
العملاء المدينون	١٠	٤٩٢,٧٨٣,٧٩٥	٣٤٤,٤٥١,٩١٩
الموردون - أرصدة مدينة	١١	٦,٤٢٠,٩١٨,٦٤	٤,٦٣٠,٥٥٣,٣٨١
المدينون والأرصدة المدينة الأخرى	٢/١٢	٨,٦٢٥,٧٩٠,٩٧١	٥,٣٩١,٩٩٧,٨٠٨
أصول بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٥/٦	٤,٠٧٥,٥٩٠	٣,٣١٩,٧٢٨
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة – اذون خزانة	٦/٦	٢,٩٦٠,٧٢٧,٢٣٨	٦٢٥,٢٦٤,٣٩٧
مدينو ادارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية	٢٢	٩٧,٠٥٧,٠٥٢	-
أصول عقود مقاولات		١٤٩,٧٦٩,١٨٨	١٧٧,٣٤٩,٠٦٦
النقدية بالصندوق ولدى البنوك	١٣	٢,٦٥٥,٧٢٦,٤٠٧	٢,٩١٩,٧١٨,٥٦٠
إجمالي الأصول المتداولة		**٣٧,٩٢٦,٥١٠,٧٣٧**	**٢٤,٦٢٩,٨٩١,٣٥٣**
إجمالي الأصول		**٤٣,٢٩٩,٩٥٥,١٨١**	**٢٧,٧١٣,٢١٧,٢٤٠**
حقوق الملكية والالتزامات			
حقوق الملكية			
رأس المال المصدر والمدفوع	١٨	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠
أسهم خزينة		(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)	-
احتياطي قانوني		٦٢٠,٦٧٢,٣٧٨	٤٧٩,٢٦٠,٢٩١
الأرباح المرحلة		٥,٧٢٢,٩٥١,٩٤٧	٣,٨٥٠,٤٦٨,٠٧١
صافي ربح الفترة / السنة		٣,٦١١,٧٨٢,١٣٧	٢,٩١٤,١٢٥,٢٥١
علاوة إصدار أسهم نظام التحفيز والإثابة للعاملين والمديرين		١١٣,٠٥٠,٠٠٠	٩٨,٣٥٠,٠٠٠
التغير في الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر		٦,٥٧٣,٠٢٢	٦,٢٩٨,٢٢٢
فائض تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بالصافي		٦٢٧,٢٤٦,١٦٧	٤٥٢,٦٦٦,٤٨٠
حقوق الملكية الشركة الأم		**١٢,٤٥٠,٥١٨,٠٨٢**	**٩,٩٣٦,١٦٨,٣١٥**
الحقوق غير المسيطرة	١٩	١٧٠,٠٤٩,٤٣١	١٣٤,٧٧٤,٨٣٤
إجمالي حقوق الملكية		**١٢,٦٢٠,٥٦٧,٥١٣**	**١٠,٠٧٠,٩٤٣,١٤٩**

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة.

قائمة المركز المالي المجمع - تابع

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

	إيضاح	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري
الالتزامات غير المتداولة			
أوراق دفع		-	٤٨,٥٦٤,٣٣٨
قروض لأجل		٣,٠٢٣,٧٥٠,٠٦٠	٧١٧,٠٨١,٤٠٨
التزامات عقود التأجير		٩٨,٨٠٢,١٠٠	١٥,٩٢٢,٩٢٩
التزامات ضريبية مؤجلة		٦٢,٩١٩,٥٥٤	٣٨,٨٨٠,٣١٧
إجمالي الالتزامات غير المتداولة		**٣,١٨٥,٤٧١,٧١٤**	**٨٢٠,٤٤٨,٩٩٢**
الالتزامات المتداولة			
مقدمات من العملاء عن وحدات/خدمات غير مسلمة		١٨,٢٢٨,١٥٩,٨٤٤	٨,٦٣٧,٤٠٢,٩١١
عملاء تشوينات ودفعات مقدمة		٩,٦٩٨,٤٤٧	١٤,٩١٧,٤٤١
مخصصات		٣١١,٨٩٧,٧٤٤	٣٣٩,٤٧٤,٦٦٨
الموردون		١,٤٦٩,٦٣٢,٤٥٥	١,١٢٨,٧١٦,٦٨٠
التزامات استكمال المرافق		٨٤٧,٧٩٧,٢٦٣	٩٥٢,٠٠٠,٦٧٠
دائنون توزيعات		٦٩,٦٩٨,٩٠٣	٨,٣٢٩,٧٤٩
دائنون وأرصدة دائنة أخرى		٢,٠٢٤,٩٨٨,١١٩	٢,٣٠١,٣٢٢,٤٥٩
دائنون إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية		-	١٥,٦٢٦,٢٠٠
أقساط جارية من قروض لأجل		٢٦٩,٣٦٦,٧٥٠	٣١٥,٦٧٠,٩٣٦
قروض قصيرة الأجل		٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠
بنوك دائنة (تسهيلات ائتمانية)		٢٦٠,٠٣٤,٨٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
التزامات عقود التأجير		٣٢,٣٩٨,٧٩٧	٣١,٣٦٥,١٣٨
التزامات تنمية أراضي		٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	٣٦٣,٢٧٤,٣٧٠
التزامات عقود مقاولات		٦,٢٣٨,٥٠٦	١٢,١٣٩,٢٧٩
مصلحة الضرائب		١,١٩٥,١٦٥,٢١٩	١,٠٢١,٥٨٤,٥٩٨
إجمالي الالتزامات المتداولة		**٢٧,٤٩٣,٩١٥,٩٥٤**	**١٦,٨٢١,٨٢٥,٠٩٩**
إجمالي الالتزامات		**٣٠,٦٧٩,٣٨٧,٦٦٨**	**١٧,٦٤٢,٢٧٤,٠٩١**
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات		**٤٣,٢٩٩,٩٥٥,١٨١**	**٢٧,٧١٣,٢١٧,٢٤٠**

تقرير مراقب الحسابات «مرفق»

نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية	الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب	رئيس مجلس الإدارة
الأستاذ/ أحمد حسين العزب	**مهندس/ محمد عبد الله سلام**	**مهندس / محمد حازم بركات**

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة.

قائمـة الدخل المجمعة

عن السـنة المالية المنتهية في ٣١ ديسـمبر ٢٠٢٥

	إيضاح	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري
صافي إيرادات النشاط	٢٥ أ	١١,٧٠٩,٨٨٦,٨٣٢	٨,٤٦٠,٧٥٨,٩٧٧
يخصم:			
تكلفة إيرادات النشاط	٢٥ب	(٤,٦٨٨,٢٥٦,٥٧٤)	(٢,٧١٥,٣٠٢,٦١٢)
مجمل الربح		**٧,٠٢١,٦٣٠,٢٥٨**	**٥,٧٤٥,٤٥٦,٣٦٥**
يخصم:			
المصروفات البيعية والتسويقية	٢٦	(١,٨٩٧,٦٧٠,٤٧٥)	(١,٦٧٥,١٦٢,٤٠١)
المصروفات العمومية والإدارية	٢٧	(٥٧٦,٤٢٨,٠٩٧)	(٣٤١,٢٩٣,٠٨٤)
مصروفات ادارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى	٢٨	(١٤٤,٣٢٣,٥٦١)	(١٠٨,٤٤٧,٩١٦)
مخصصات مكونة	١٥	(١٣٣,٠٦٦,٩٦٧)	(١٠٧,١٥٤,٠٥٠)
مصروفات تمويلية	٢٩	(٦٩٤,٨٢٢,٥٢٢)	(٥٨٤,٠٧٠,٤٩٤)
اضمحلال في استثمارات مالية بالقيمة العادلة		(٢١٩,٢٠٠)	-
المكون / (رد) من خسائر ائتمانية متوقعة		(٥,٩٧٦,٧٦٩)	١٠٢,٧٢٢,١١٩
يضاف:			
مخصصات انتفي الغرض منها		١٠٨,٠٥٠,٠٠٠	٤١,٣٢١,٩٢٩
إيرادات تمويلية	٣٠	٨٣٣,١٦٨,٤٦٩	٥١٩,٦٣٤,٤٨٨
إيرادات مرتبطة بالنشاط	٣١	١٩٦,١٠٥,١٧٩	١٨٦,٧٢٧,٣٩٤
الأرباح الناتجة من التشغيل		**٤,٧٠٦,٤٤٦,٣١٥**	**٣,٧٧٩,٧٣٤,٣٥٠**
توزيعات أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		-	٢٦٦,٦٦٧
أرباح بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		-	١٨,٩٤٤,٧٨٨
عوائد من أصول مالية بالتكلفة المستهلكة		١,٠٦٩,٩٢١	٤١,٧١٦
أرباح بيع أصول محتفظ بها بغرض البيع		١١٦,٧٠٤,٠٤١	١١٦,٧٠٤,٠٤٠
المصروفات الأخرى	٣٢	(٨٨,٨٠٣,٧٠٥)	(٤٧,٥١٧,٩٤١)
صافي أرباح السنة قبل الضرائب		**٤,٧٣٥,٤١٦,٥٧٢**	**٣,٨٦٨,١٧٣,٦٢٠**
Income tax		(١,٠٣٢,٥٣٠,٥٣٦)	(٩٨٦,٩٧٨,٣٥٣)
Deferred tax	٣٥	(٥٤,٨١٢,٣٧٧)	٦٥,٣٧١,٨٢٢
Net profit for the year		**٣,٦٤٨,٠٧٣,٦٥٩**	**٢,٩٤٦,٥٦٧,٠٨٩**
Less: Non-controlling interest		(٣٦,٢٩١,٥٢٢)	(٣٢,٤٤١,٨٣٨)
Shareholders' equity of parent company	٣٣	٣,٦١١,٧٨٢,١٣٧	٢,٩١٤,١٢٥,٢٥١
Earnings per share for the year	٣٨	**١,٥٢٠**	**١,١٨٧**

نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية
الأستاذ/ أحمد حسين العزب

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلام

رئيس مجلس الإدارة
مهندس / محمد حازم بركات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة.

قائمة الدخل الشـامل المجمعة

عن السـنة المالية المنتهية في ٣١ ديسـمبر ٢٠٢٥

	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري
صافي ربح السنة	٣,٦٤٨,٠٧٣,٦٥٩	٢,٩٤٦,٥٦٧,٠٨٩
بنود لا يتم إعادة تبويبها بقائمة الدخل		
فائض تقييم الاستثمار العقاري بالقيمة العادلة بالصافي	١٧٤,٥٧٩,٦٨٧	٣٩٠,٠٩٣,٢٨٠
التغير في الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر بالصافي	٢٧٤,٨٠٠	(١٧,٢٥٨,٠٤٥)
إجمالي الدخل الشامل عن السنة	**٣,٨٢٢,٩٢٨,١٤٦**	**٣,٣١٩,٤٠٢,٣٢٤**
(يخصم) نصيب حقوق غير المسيطرة	(٣٦,٢٩١,٥٢٢)	(٣٢,٤٤١,٨٣٨)
نصيب حقوق الملكية للشركة الأم	**٣,٧٨٦,٦٣٦,٦٢٤**	**٣,٢٨٦,٩٦٠,٤٨٦**

نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية
الأستاذ/ أحمد حسين العزب

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلام

رئيس مجلس الإدارة
مهندس / محمد حازم بركات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة.

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

	رأس المال المصدر والمدفوع	احتياطي قانوني	أسهم خزينة	أرباح مرحلة	صافي أرباح السنه	علاوة إصدار أسهم نظام التحفيز والإثابة للعاملين والمديرين	فائض تقييم الاستثمار العقاري بالقيمة العادلة	فائض تقييم استثمارات من خلال الدخل الشامل الاخر	الإجمالي	حقوق غير المسيطرة	الإجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٧٣,١٤٤,١٦٤	-	٢,٥٣٣,٥٢٨,٧٤١	٢,١٢٨,٠٦٢,٠٢٧	١٠٧,١٠٠,٠٠٠	٦٢,٥٧٣,٢٠٠	٢٣,٥٥٦,٢٦٧	٧,٣٦٢,٩٦٤,٣٩٩	١٠٣,٢٠٦,٣٥٢	٧,٤٦٦,١٧٠,٧٥١
المحول للأرباح المرحلة	-	-	-	٢,١٢٨,٠٦٢,٠٢٧	(٢,١٢٨,٠٦٢,٠٢٧)	-	-	-	-	-	-
المحول الي الاحتياطي القانوني	-	١٠٦,١١٦,١٢٧	-	(١٠٦,١١٦,١٢٧)	-	-	-	-	-	-	-
توزيعات أرباح ٢٠٢٣	-	-	-	(٧٠٥,٠٠٦,٥٧٠)	-	-	-	-	(٧٠٥,٠٠٦,٥٧٠)	(٨٧٣,٣٥٦)	(٧٠٥,٨٧٩,٩٢٦)
تخصيص أسهم لنظام الإثابة و التحفيز	-	-	-	-	-	(٨,٧٥٠,٠٠٠)	-	-	(٨,٧٥٠,٠٠٠)	-	(٨,٧٥٠,٠٠٠)
الدخل الشامل عن السنة	-	-	-	-	٢,٩١٤,١٢٥,٢٥١	-	٣٩٠,٠٩٣,٢٨٠	(١٧,٢٥٨,٠٤٥)	٣,٢٨٦,٩٦٠,٤٨٦	٣٢,٤٤١,٨٣٨	٣,٣١٩,٤٠٢,٣٢٤
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	**٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠**	**٤٧٩,٢٦٠,٢٩١**	**-**	**٣,٨٥٠,٤٦٨,٠٧١**	**٢,٩١٤,١٢٥,٢٥١**	**٩٨,٣٥٠,٠٠٠**	**٤٥٢,٦٦٦,٤٨٠**	**٦,٢٩٨,٢٢٢**	**٩,٩٣٦,١٦٨,٣١٥**	**١٣٤,٧٧٤,٨٣٤**	**١٠,٠٧٠,٩٤٣,١٤٩**
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٧٩,٢٦٠,٢٩١	-	٣,٨٥٠,٤٦٨,٠٧١	٢,٩١٤,١٢٥,٢٥١	٩٨,٣٥٠,٠٠٠	٤٥٢,٦٦٦,٤٨٠	٦,٢٩٨,٢٢٢	٩,٩٣٦,١٦٨,٣١٥	١٣٤,٧٧٤,٨٣٤	١٠,٠٧٠,٩٤٣,١٤٩
أسهم خزينة	-	-	(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)	-	-	-	-	-	(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)	-	(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)
المحول للأرباح المرحلة	-	-	-	٢,٩١٤,١٢٥,٢٥١	(٢,٩١٤,١٢٥,٢٥١)	-	-	-	-	-	-
المحول الي الاحتياطي القانوني	-	١٤١,٤١٢,٠٨٧	-	(١٤١,٤١٢,٠٨٧)	-	-	-	-	-	-	-
توزيعات أرباح ٢٠٢٤	-	-	-	(٩٠٠,٢٢٩,٢٨٨)	-	-	-	-	(٩٠٠,٢٢٩,٢٨٨)	(٣,٦١٦,٩٢٥)	(٩٠٣,٨٤٦,٢١٣)
المدفوع في رأس مال شركات تابعة من الحقوق غير المسيطرة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٢,٦٠٠,٠٠٠	٢,٦٠٠,٠٠٠
الدخل الشامل عن السنة	-	-	-	-	٣,٦١١,٧٨٢,١٣٧	-	١٧٤,٥٧٩,٦٨٧	٢٧٤,٨٠٠	٣,٧٨٦,٦٣٦,٦٢٤	٣٦,٢٩١,٥٢٢	٣,٨٢٢,٩٢٨,١٤٦
إعادة تقييم أسهم نظام الاثابة والتحفيز	-	-	-	-	-	١٤,٧٠٠,٠٠٠	-	-	١٤,٧٠٠,٠٠٠	-	١٤,٧٠٠,٠٠٠
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	**٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠**	**٦٢٠,٦٧٢,٣٧٨**	**(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)**	**٥,٧٢٢,٩٥١,٩٤٧**	**٣,٦١١,٧٨٢,١٣٧**	**١١٣,٠٥٠,٠٠٠**	**٦٢٧,٢٤٦,١٦٧**	**٦,٥٧٣,٠٢٢**	**١٢,٤٥٠,٥١٨,٠٨٢**	**١٧٠,٠٤٩,٤٣١**	**١٢,٦٢٠,٥٦٧,٥١٣**

نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية
الأستاذ/ أحمد حسين العزب

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلام

رئيس مجلس الإدارة
مهندس / محمد حازم بركات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة.

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

	إيضاح	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
		جنيه مصري	جنيه مصري
الأنشطة التشغيلية:			
صافي أرباح الفترة قبل الضريبة		٤,٧٣٥,٤١٦,٥٧٢	٣,٨٦٨,١٧٣,٦٢٠
التعديلات للبنود التالية:			
إهلاك الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية	٢٣	٣,٩٤١,٩٩٧	١٤,٣١٥,٦٢٨
استهلاك أصول غير ملموسة	٥	-	٩,٠٤٧,٠٧٤
استهلاك أصول حق انتفاع	٢٤	٤٦,١٧٧,٨١٠	٣٩,٩٤٧,٨٤
مخصصات مكونة	١٥	١١٣,٠٦٦,٩٦٧	١٧,١٥٤,٠٥٠
رد/(كوين) من خسائر ائتمانية متوقعة (بالصافي)		**٥,٩٧٦,٧٦٩**	**(١٠٢,٥٨١,١٨٢)**
توزيعات أرباح أصول مالية من خلال الدخل الشامل الآخر		-	(٢٦٦,٦٦٦,٧)
عوائد أصول مالية بالتكلفة المستهلكة		(١,٠٦٩,٩٢١)	(٤١,٧١٦)
خسائر/(أرباح) فروق عملات أجنبية	٣١	٢٣,٥٥٦,٥٨٣	(٢٢,٠٨٣,٠٤٣)
مصروفات تمويلية مستحقة	٢٩	٦٩٤,٨٢٢,٥٢٢	٥٨٤,٠٧٠,٤٩٤
اضمحلال أصول مالية		٢١٩,٢٠٠	-
المحول من أصول غير ملموسة للمصروفات	٥	-	٤,٨٠٦,٨٣٧
مخصصات انتفي الغرض منها		(١٠٨,٠٥٠,٠٠٠)	(٤١,٣٢١,٩٢٩)
أرباح بيع أصول مالية من خلال الدخل الشامل الآخر		-	(١٨,٩٤٤,٧٨٨)
أرباح بيع أصول متاحة للبيع		(١١٦,٧٠٠,٥٨٢)	-
أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل		**٥,٤٣٧,١٩٧,٩١٧**	**٤,٣٢٥,٥٧٥,٨٨١**
مخزون وأراضي ووحدات تامة وغير تامة		(٣,٦٤٢,٥١٤,١٤٥)	(٢,٦٣٢,٥٠٩,٥١٥)
المدينون والعملاء والمودعين وأوراق القبض وأعمال تحت التنفيذ ومدينو ودائني التجمعات السكنية		(٩,١٣٨,٠٠٣,٤٠٢)	(٤,٤٣٤,٤٤٤,٤١٥)
الدائنون والموردين ومقدمات من العملاء عن وحدات/خدمات غير مسلمة والتزامات استكمال مرافق		٩,٤٥٠,٣٧٤,٠١٣	٥,٤٨٧,٢٧٠,٠٢٥
المستخدم من المخصصات		(٥٢,٠٥٩,٨٩١)	(٨,٢٤٢,٦٤١)
المسدد من توزيعات أرباح العاملين ومكافأة مجلس الادارة	١٥	(٣٢٥,٢٢٧,٠٥٩)	(٢٧٠,٥٥٠,١٧٧)
ضرائب الدخل المسددة		(٩٤,٠٤٧,٢٥٨)	(٨٠,٠٩٧,٠٣١)
مصروفات تمويلية مدفوعة		(٦٥٣,٧٤٥,٦٨٥)	(٥٨٤,٠٧٠,٤٩٤)
صافي التدفقات الناتجة من الأنشطة التشغيلية		**١٣٤,٩٥٠,٤٩٠**	**١,٠٨٢,٠٥٥,٦٢٨**
الأنشطة الاستثمارية:			
مدفوعات لشراء أصول ثابتة وأصول ثابتة تحت التنفيذ	٢/٤	(٣٦٧,٠٣٩,١٩)	(٢٤٣,١٩١,٧٧٨)
المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		-	٣,٢٥٨,٧٩٨
مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة	٥	-	(٢,١٢٢,٩٧٦)
مدفوعات تحت حساب استثمارات في شركات تابعة		(٧٧٩,٠٨٧,٧٠١)	(٧,٥٧١,٥١٩)
توزيعات أرباح أصول مالية من خلال الدخل الشامل الآخر		-	٢٦٦,٦٦٧
عوائد أصول مالية بالتكلفة المستهلكة		-	٤١,٧١٦
حصيلة بيع أصول متاحة للبيع		١١٦,٧٠٤,٠٤١	٤٠,٠٠٠
شراء أذون خزانة أكثر من ٩٠ يوم		(٢,٠٠٠,٠٠٠)	-
صافي التدفقات المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية		**(٣٤٨,٢٤٣,٦٨٨)**	**(١١٣,٦١٤,٩٧٢)**

قائمة التدفقات النقدية المجمعة - تابع

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

	إيضاح	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري
الأنشطة التمويلية:			
أسهم خزينة		(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)	-
توزيعات أرباح مدفوعة للمساهمين		(٥١٧,٢٥٠,٠٠٠)	(٤٢٧,٠٠٠,٠٠٠)
مدفوعات التزامات التأجير		(٤٦,٥٤٨,٥٢٢)	(٤٢,٦٧٣,٥٥١)
المحصل من الحقوق غير المسيطرة لزيادة رأس المال بالشركات التابعة		٢,٦٠٠,٠٠٠	-
المسدد من قروض طويلة الأجل	٢٠	(٤٠٨,٦١٢,٣٦٥)	(٢٣٦,٣٦٤,٠٦٩)
المبالغ المسحوبة من قروض طويلة الأجل	١/٢١	٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣١	١,١٥٠,٠٠٠,٠٠٠
المبالغ المسحوبة من قروض قصيرة الأجل	١/٢١	٧٤٦,٥٨٣,١٥٦	(٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠)
صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية		**٢,٠٥٨,٩٩١,٥٣١**	**٢٤٣,٩٦٢,٣٨٠**
التغير في النقدية وما في حكمها خلال السنة		١,٨٤٥,٦٩٨,٣٣٣	١,٢١٣,٤٠٣,٠٣٦
النقدية وما في حكمها في بداية السنة		٣,٥١٨,٣٥٢,٦٨٥	٢,٢٨٢,٨٦٦,٦٠٦
(خسائر) /ارباح فروق عملات أجنبية	٣١	(٢٣,٥٥٦,٥٨٣)	٢٢,٠٨٣,٠٤٣
إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية السنة		**٥,٣٤٠,٤٩٤,٤٣٥**	**٣,٥١٨,٣٥٢,٦٨٥**
يخصم: ودائع لتغطية خطابات الضمان		(١٠٣,١٧٥,٨٢٢)	(٧٥,٥٦٠,٠٢١)
اذون خزانة مجمدة		(١٦,١١٦,٦٠٠)	-
وثائق صناديق استثمار مجمدة لحساب خطاب ضمان (إيضاح ٤/٦)		(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)
النقدية وما في حكمها في نهاية السنة	٢١	**٥,٢٢٠,٧١٥,٠١٣**	**٣,٤٤٢,٣٠٥,٦٦٤**

نائب أول الرئيس التنفيذي للشئون المالية
الأستاذ/ أحمد حسين العزب

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
مهندس/ محمد عبد الله سلام

رئيس مجلس الإدارة
مهندس / محمد حازم بركات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١. نبذة عن الشركة

١-١ الشكل القانوني للشركة

تأسست الشركة بموجب القرار الجمهوري رقم ١٩٥٩/٨١٥ باسم مؤسسة مدينة نصر. وتم تحويلها إلى شركة مساهمة باسم شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بموجب القرار الجمهوري رقم ١٩٦٤/٢٩٠٨. ثم أصبحت الشركة تابعة لهيئة القطاع العام للإسكان بموجب القرار الجمهوري رقم ١٩٨٣/٤٦٩.

تحولت الشركة بموجب أحكام قانون قطاع الأعمال رقم ١٩٩١/٢٠٣ إلى شركة مساهمة مصرية تابعة للشركة القابضة للإسكان باسم شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير. وبتاريخ ١٩٩٦/٦/٣٠ وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على تحويل الشركة من العمل في ظل أحكام القانون رقم ١٩٩١/٢٠٣ إلى العمل تحت مظلة أحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وقد تم النشر بصحيفة الشركات في شهر يناير ١٩٩٧.

تم قيد الشركة بالسجل التجاري برقم ٣٠٠٨٧٤ بتاريخ ٢٣ ديسمبر ١٩٩٦، رقم البطاقة الضريبية ٢٠٠-٠٩٠-٩٥.

بتاريخ ٢ مايو ٢٠٢٣، وافقت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة على تعديل اسم الشركة بالمادة (٢) من النظام الأساسي ليصبح «شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير»، وتم التأشير بالتعديل بالسجل التجاري للشركة في ١٣ يونيو ٢٠٢٣.

١-٢ نشاط الشركة

تقوم الشركة بمزاولة 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.

شركة بي آي جي انفستمنت جروب ليمتد – بريطانيا- هي المساهم الرئيسي بالشركة.

١-٣ مدة الشركة

مدة الشركة المحددة طبقاً للنظام الأساسي ٥٠ سنة تبدأ من ١٩٩٦/١٢/٢٣ إلى ٢٠٤٦/١٢/٢٢.

١-٤ مقر الشركة

يقع المقر الرئيسي للشركة في ٤ شارع يوسف عباس- المنطقة الثانية - مدينة نصر - القاهرة - جمهورية مصر العربية. ورئيس مجلس إدارة الشركة هو السيد المهندس/ محمد حازم بركات.

الشركة مقيدة بالجدول الرسمي بالبورصة المصرية، وتم قيد شهادات الإيداع الدولية ((GDR مقابل أسهم الشركة ببورصة لندن للأوراق المالية.

اعتمد مجلس الإدارة إصدار القوائم المالية المجمعة للشركة للفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بتاريخ ١٢ مارس ٢٠٢٥.

١-٥ أسس تجميع القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة

الشركة التابعة هي التي تمتلك فيها الشركة حصة تزيد عن ٥٠٪ من رأس المال وتمارس الشركة حق السيطرة على الشركة المستثمر فيها عندما يتعرض أو يحق للشركة عوائد متغيرة من خلال مساهمة الشركة في الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على الشركة المستثمر فيها، وبالتالي فإن الشركة تسيطر على الشركة المستثمر فيها عندما يكون للشركة جميع ما يلي:

١. السلطة على الشركة المستثمر فيها.
٢. التعرض أو الحق في العوائد المتغيرة من خلال المساهمة في الشركة المستثمر فيها.
٣. القدرة على استخدام السلطة على الشركة المستثمر فيها للتأثير على مبلغ العوائد التي يحصل عليها منها.

- ويتم تسجيل الاستثمارات في الشركات التابعة بطريقة التكلفة بعد خصم خسائر الاضمحلال إن وجدت.
- تشمل القوائم المالية المجمعة القوائم المالية للشركة ولشركاتها التابعة.
- تعد القوائم المالية للشركات التابعة لنفس الفترات المالية وباستخدام نفس السياسات المحاسبية التي تتبعها الشركة الأم.
- إن جميع أرصدة حسابات الأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات والأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة التي تم الاعتراف بها بالقوائم المالية المجمعة يتم استبعادها بالكامل بالقوائم المالية المجمعة.
- يتم تجميع القوائم المالية للشركات التابعة مع الشركة الأم في تاريخ اقتناء الشركة التابعة الذي يمثل التاريخ الذي سيطرت فيه الشركة الأم على الشركة التابعة، ويستمر تجميع القوائم المالية حتى تفقد الشركة الأم هذه السيطرة.
- تمثل الحقوق غير المسيطرة جزءاً من الأرباح والخسائر وصافي الأصول التي لا تمتلكها المجموعة ويتم عرضها بصورة مستقلة في قائمة الدخل وضمن حقوق الملكية في المركز المالي المجمع منفصلة عن حقوق المساهمين في الشركة الأم.

تساهم الشركة الأم – شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير – وتتوافر لديها السيطرة خلال الفترة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠٢٥ على الشركات التابعة والتي تم إدراجها ضمن القوائم المالية المجمعة وذلك كما يلي:

اسم الشركة	الشكل القانوني	النسبة المملوكة ٪	النشاط
		٥٢,٤٦٪	إنشاءات مدنية
شركة إيجي كان للتطوير العقاري	شركة مساهمة مصرية	١٠٠٪	استثمار وتطوير عقاري
شركة منك للاستثمار العقاري	شركة مساهمة مصرية	١٠٠٪	استثمار وتطوير عقاري
شركة دورز لادارة الأصول العقارية	شركة مساهمة مصرية	١٠٠٪	وساطة وسمسرة
شركة مدينة مصر لإدارة الأندية الرياضية	شركة مساهمة مصرية	٧٤٪	إنشاء و إدارة الأندية
شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات	شركة مساهمة مصرية	١٠٠٪	إدارة المشروعات
شركة مدينة مصر للتشطيبات	شركة مساهمة مصرية	١٠٠٪	المقاولات العامة والمتكاملة

٢. استخدام التقديرات والافتراضات

إن إعداد القوائم المالية المجمعة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية يتطلب من الإدارة استخدام الحكم المهني والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات وعلى القيم المعروضة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. تعتمد التقديرات والافتراضات على الخبرات السابقة وعوامل أخرى يعتقد أنها معقولة في ظروف تطبيقها. وتعتبر نتائج هذه التقديرات والافتراضات الأساس للحكم المهني على القيم الدفترية للأصول والالتزامات. إن النتائج الفعلية قد تختلف عن تلك التقديرات.

يتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصورة دورية. كما يتم الاعتراف بالتغيير في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تغيير التقدير وفي الفترات المستقبلية في حالة تأثير تلك التقديرات على الفترات المستقبلية.

وفيما يلي أهم البنود المستخدم فيها التقديرات والافتراضات والحكم المهني:

- الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة والاستثمارات العقارية
- المخصصات والالتزامات المحتملة
- الاضمحلال في قيم الأصول المالية وغير المالية
- الضرائب
- تكلفة المبيعات والتزامات استكمال المرافق
- خصم القيمة الحالية (المكون التمويلي من العقود مع العملاء)
- الخسائر الائتمانية المتوقعة

قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي من شأن الشركة أن تتلقاه مقابل بيع الأصل أو المقابل المدفوع نظير تحويل الالتزام في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو السوق الذي سيعود بأكبر فائدة على الأصل أو الالتزام.

وتُقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الاقتصادية.

ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأقصى درجة مقبولة أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأقصى طاقة له.

بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء السوقية المعلنة.

وتُقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استنادا إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة، فتُحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة.

وتستخدم الشركة أساليب التقييم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوفر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة، ومن ثم تعظم استخدام المعطيات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقلل استخدام المعطيات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى.

ويجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية في فئات جوهري على قياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة.
- المستوى الثاني: باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).
- المستوى الثالث: هي المدخلات غير الملحوظة للأصل أو الالتزام.

٣. ملخص بأهم السياسات المحاسبية المتبعة ومعايير المحاسبة المطبقة

بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ صدر قرار السيد رئيس الوزراء رقم (٨٨٣) لسنة ٢٠٢٣ بتعديل وإصدار بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية الصادرة بالقرار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ والمعدلة بتاريخ ١٨ مارس ٢٠١٩ بقرار وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي التي تتضمن بعض معايير المحاسبة الجديدة وتعديلات على بعض المعايير القائمة والتي تم نشرها بالجريدة الرسمية بتاريخ ٦ مارس٢٠٢٣.

٣-١ أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

- تعد القوائم المالية المجمعة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية (العملة الوظيفية) وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.
- تعرض القوائم المالية المجمعة بالجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للمجموعة.
- تسري على معالجات التوريق بالقوائم المالية أحكام المواد من (٤١) مكرر الى (٤١) مكرر ٨ من قانون سوق راس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢.

٣-٢-١ الأصول الثابتة وإهلاكاتها

الاعتراف والقياس

يتم إثبات الأصول الثابتة بالتكلفة وتظهر بالمركز المالي المجمع بتكلفتها التاريخية مخصوماً منها مجمع الإهلاك والاضمحلال (إيضاح ٤). تتضمن التكلفة التاريخية التكاليف المباشرة المتعلقة باقتناء الأصل. بالنسبة للأصول التي يتم إنشائها داخلياً تتضمن تكلفة الأصل تكلفة الخامات والعمالة المباشرة والتكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزم عملية تجهيز الأصل إلى الحالة التي يتم تشغيله بها في موقعه وفي الغرض الذي تم اقتناؤه من أجله. وكذلك تكاليف إزالته وإعادة تسوية الموقع الذي يوجد به هذا الأصل.

يتم المحاسبة عن المكونات الخاصة ببند من بنود الأصول الثابتة التي تختلف أعمارها الإنتاجية كبنود مستقلة ضمن تلك الأصول الثابتة.

التكاليف اللاحقة

تتضمن التكلفة الدفترية للأصول الثابتة تكلفة إحلال جزء أو مكون من مكونات تلك الأصول عندما يكون من المتوقع الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية كنتيجة لإنفاق تلك التكلفة وكذلك يمكن قياس التكلفة بدرجة عالية من الدقة. هذا ويتم الاعتراف بالتكاليف الأخرى بقائمة الدخل المجمعة كمصروفات عند تكبدها.
يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة من استبعاد الأصول الثابتة في الارباح أو الخسائر.

الإهلاكات

يتم تحميل الإهلاك على قائمة الدخل وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة- فيما عدا الأراضي. ويتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة للأصول الثابتة بصفة دورية وفيما يلي بيان بالأعمار الإنتاجية المقدرة لتلك الأصول:

	العمر الإنتاجي (سنوات)
المباني	١٠ - ٤٠ سنة
تحسينات لمباني مؤجرة	٥ سنوات أو مدة الإيجار أيهما أقل
تحسينات لمباني مملوكة	٨ سنوات
آلات ومعدات نشاط إنتاجي	٢-١٠ سنوات
وسائل نقل وانتقال	٥ - ١٠ سنوات
أجهزة الحاسب الآلي والسيرفرات	٤ سنوات
عدد وأدوات صغيرة	٢ - ١٠ سنة
أثاث ومعدات مكاتب	٢ - ١٠ سنة
تجهيزات وديكورات	٤ سنوات

أصول ثابتة تحت التنفيذ

يتم تسجيل الأصول الثابتة تحت التنفيذ بالتكلفة. تتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللازمة لإنشاء الأصل إلى حالته التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي اقتني من أجله (إيضاح ٥). يتم تحويل الأصول الثابتة تحت التنفيذ إلى بند الأصول الثابتة أو الاستثمارات العقارية أو الأصول غير الملموسة (بحسب الأحوال) عندما يتم الانتهاء منها وتكون متاحة للغرض منها. ويتم تقييم الأصول الثابتة تحت التنفيذ في تاريخ المركز المالي المجمع بالتكلفة مخصوماً منها خسائر الاضمحلال - إن وجدت.

٣-٢-٢ أصول غير ملموسة (برامج الحاسب الآلي ونظم المعلومات)

الاعتراف

يتم معالجة الأصول ذات الطبيعة غير النقدية والتي يمكن تحديدها وليس لها وجود مادي والمقتناة لأغراض الاستخدام والمتوقع أن يتدفق منها منافع مستقبلية كأصول غير ملموسة.

القياس الأولى

يتم قياس الأصول غير الملموسة بالتكلفة والتي تتمثل في السعر النقدي في تاريخ الإثبات، وفي حالة تأجيل السداد لفترات تزيد عن فترات الائتمان المتبعة فإنه يتم الاعتراف بالفرق بين السعر النقدي وإجمالي المبلغ المسدد كفائدة. ويتم عرض الأصول غير الملموسة بالصافي بعد خصم الاستهلاك والانخفاض في القيمة.

النفقات اللاحقة

يتم رسملة النفقات اللاحقة على اقتناء الأصول غير الملموسة فقط عندما تزيد هذه النفقات من المنافع الاقتصادية المستقبلية الخاصة بالأصل المتعلقة به، ويتم تحميل كافة النفقات الأخرى بقائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) عند تكبدها.

الاستهلاك

يتم تحميل الاستهلاك على قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) وفقا لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الأعمار الإنتاجية للأصول غير الملموسة، هذا ويتم استهلاك الأصول غير الملموسة من التاريخ الذي تكون فيها متاحة للاستخدام أما إذا كان العمر الإنتاجي للأصول غير الملموسة غير محدد فإنه يتم إجراء اختبار الانخفاض في القيمة بصفة منتظمة في تاريخ كل مركز مالي لهذه الأصول.

العمر الإنتاجي المقدر	
برامج حاسب آلي ونظم معلومات	١ سنة

٣-٢-٣ الأدوات المالية

الاعتراف والقياس الأولي

يتم الاعتراف الأولي بالمدينين التجاريين وأدوات الدين المصدرة في تاريخ نشأتها، جميع الأصول المالية والالتزامات المالية الأخرى يتم الاعتراف بهم أوليا في تاريخ المعاملة عندما تصبح الشركة طرفا في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

التبويب والقياس اللاحق

الأصول المالية

عند الاعتراف الأولي يتم تبويب الأصل المالي على أنه مقاس:

- بالتكلفة المستهلكة.
- أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كاستثمارات في أدوات الدين واستثمارات في أدوات حقوق الملكية
- أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

لا يتم إعادة تبويب الأصول المالية بعد الاعتراف الأولى بها إلا إذا قامت الشركة بتغيير نموذج أعمالها لإدارة الأصول المالية، وفى هذه الحالة يتم إعادة تبويب جميع الأصول المالية المتأثرة في اليوم الأول من فترة إعداد التقارير المالية الأولى بعد التغيير في نموذج الأعمال.

يتم تبويب الأصل المالي كمقيم بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى الشرطيين التاليين ولم يتم تحديده على إنه مقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- في حالة إذا كان سيتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- في حالة أنه ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

يتم تبويب الاستثمار في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفى الشرطيين التاليين ولم يتم تحديده على أنه مقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:

- يكون الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية كليهما، و
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تمثل فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ القائم.

عند الاعتراف الأولى باستثمار في أدوات حقوق الملكية غير محتفظ به لغرض المتاجرة يمكن أن يتم اختيار لا رجعة فيه بأن تعرض ضمن الدخل الشامل الآخر التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار، يتم إجراء هذا الاختيار لكل أداة على حدة.

الأصول المالية التي لم يتم تبويبها على أنها مقيمة بالتكلفة المستهلكة أو مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم تبويبها على إنها مبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر، وهذا يتضمن كل مشتقات الأصول المالية.

عند الاعتراف الأولى يمكن للشركة أن تخصص بشكل غير قابل للإلغاء أصلا ماليا يستوفى المتطلبات التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان القيام بذلك يزيل أو يقلص بشكل جوهري عدم الثبات في القياس أو الاعتراف (يشار إليه أحيانا على أنه عدم اتساق محاسبي) والذي قد ينشأ خلاف ذلك.

الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال

تقوم الشركة بإجراء تقييم لهدف نموذج الأعمال الذي يتم فيه الاحتفاظ بأصل مالي على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس بشكل أفضل الطريقة التي يتم بها إدارة الأعمال ويتم تقديم المعلومات للإدارة. تتضمن المعلومات التي تم النظر فيها ما يلي:

- السياسات والأهداف المعلنة للمحفظة وتطبيق تلك السياسات عمليا. يشمل ذلك ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على كسب إيراد الفوائد التعاقدية، والحفاظ على تعريف معدل فائدة معين، ومطابقة مدة الأصول المالية مع مدة أي التزامات ذات صلة أو التدفقات النقدية المتوقعة أو تحقيق التدفقات النقدية من خلال بيع الأصول.
- كيفية تقييم أداء المحفظة وإبلاغ إدارة الشركة بها.
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والأصول المالية المحتفظ بها في نموذج الأعمال) وكيفية إدارة تلك المخاطر.
- كيفية تعويض مديري الأصول -على سبيل المثال ما إذا كان التعويض يستند إلى القيمة العادلة للأصول المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة و
- تكرار وحجم وتوقيت مبيعات الأصول المالية في الفترات السابقة وأسباب هذه المبيعات والتوقعات بشأن نشاط المبيعات في المستقبل.

إن تحويلات الأصول المالية إلى أطراف ثالثة في معاملات غير مؤهلة للاستبعاد لا تعتبر مبيعات لهذا الغرض، بما يتفق مع اعتراف المجموعة المستمر بالأصول.

يتم قياس الأصول المالية المحتفظ بها بغرض المتاجرة أو المدارة والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

الأصول المالية- تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات أصل وفائدة:

لأغراض هذا التقييم يكون المبلغ الأصلي هو القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف الأولى، وتكون الفائدة هي مقابل القيمة الزمنية للنقود، ومقابل المخاطر الائتمانية المرتبطة بالمبلغ الأصلي القائم خلال فترة زمنية معينة ومقابل مخاطر الإقراض الأساسية الأخرى والتكاليف (خطر السيولة والتكاليف الإدارية) بالإضافة إلى هامش الربح.

عند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات أصل وفائدة، تأخذ الشركة في اعتبارها:

- الأحداث المحتملة التي من شأنها تغيير مبلغ أو توقيت التدفقات النقدية،
- الشروط التي قد تعدل معدل التدفقات النقدية التعاقدية، بما في ذلك ميزات المعدل المتغير،
- ميزات الدفع المسبق والإضافات و
- الشروط التي تقصر مطالبة الشركة بالتدفقات النقدية من الأصول المحددة (على سبيل المثال، ميزات غير قابلة للاستعادة)
- تتماشى ميزة السداد المبكر مع مدفوعات الأصل والفائدة فقط إذا كان مبلغ الدفع المسبق يمثل بشكل جوهري المبالغ غير المدفوعة من الأصل والفائدة على المبلغ الأصلي المستحق، والذي قد يشمل تعويضا معقولا عن الإنهاء المبكر للعقد. بالإضافة إلى ذلك بالنسبة، للأصول المالية التي يتم الحصول عليها بخصم أو علاوة إصدار على القيمة الأسمية التعاقدية وهي ميزة تسمح أو تتطلب السداد المبكر بمبلغ يمثل بشكل جوهري المبلغ التعاقدي بالإضافة إلى الفائدة التعاقدية المستحقة (ولكن غير المدفوعة) (والتي قد تتضمن أيضا تعويضا معقولا للإنهاء المبكر) يتم التعامل معها على أنها تتوافق مع هذا المعيار إذا كانت القيمة العادلة لميزة السداد المبكر غير مؤثرة عند الاعتراف الأولى.

الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
تقاس الأصول المالية لاحقا بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنة أي عوائد أو توزيعات أرباح ضمن الأرباح أو الخسائر.

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة
تقاس الأصول المالية المقيمة بالتكلفة المستهلكة لاحقا بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، التكلفة المستهلكة يتم تخفيضا بخسائر الاضمحلال.
إيرادات الفوائد، أرباح وخسائر فروق العملة والاضمحلال يتم الاعتراف بهم ضمن الأرباح والخسائر وبالنسبة للأرباح والخسائر الناتجة عن الاستبعاد تسجل ضمن الأرباح والخسائر.

أدوات الدين المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل لاحقا بالقيمة العادلة.
إيرادات الفوائد يتم احتسابها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية أرباح وخسائر فروق العملة والاضمحلال يتم الاعتراف بهم ضمن الأرباح والخسائر.

صافي الأرباح والخسائر الأخرى يتم الاعتراف بها ضمن الدخل الشامل. عند الاستبعاد، مجمع الأرباح والخسائر ضمن الدخل الشامل يتم إعادة تبويبه ليصبح ضمن الأرباح والخسائر.

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.
توزيعات الأرباح يتم الاعتراف بها كإيراد ضمن الأرباح والخسائر ما لم تكن توزيعات الأرباح تمثل بشكل واضح استرداد لجزء من تكلفة الاستثمار.

الالتزامات المالية – التبويب والقياس اللاحق والأرباح والخسائر
يتم تبويب الالتزامات المالية على أنها مقيمة بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

يتم تبويب الالتزامات المالية على أنها مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر إذا تم تبويبها على أنها محتفظ بها لأغراض المتاجرة عند الاعتراف الأولي.

يتم قياس الالتزامات المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك مصروف الفوائد ضمن الأرباح والخسائر.

الالتزامات المالية الأخرى يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، ويتم الاعتراف بمصروف الفوائد وأرباح وخسائر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية ضمن الأرباح والخسائر، وبالنسبة للأرباح والخسائر الناتجة عن الاستبعاد تسجل ضمن الأرباح والخسائر.

الاستبعاد
الأصول المالية
تقوم الشركة باستبعاد الأصل المالي عند انقضاء الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو تقوم بتحويل الحقوق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية التعاقدية من الأصل المالي، أو تقوم بتحويل الحقوق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية في معاملة يكون قد تم فيها تحويل جميع مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي بشكل جوهري، أو التي لا تقوم فيها الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الملكية ولا تحتفظ بالسيطرة على الأصول المالية.
الالتزامات مالية

يتم استبعاد الالتزامات المالية عندما يتم سداد الالتزامات التعاقدية أو إلغائها أو انقضاء مدتها.

تقوم الشركة أيضا باستبعاد الالتزامات المالية عندما يتم تعديل شروطها وتختلف التدفقات النقدية للالتزامات المعدلة اختلافاً جوهريا، وفى هذه الحالة يتم الاعتراف بالالتزامات المالية الجديدة على أساس الشروط المعدلة بالقيمة العادلة.

عند استبعاد الالتزامات المالية فإن الفرق بين القيمة الدفترية والمقابل المدفوع (بما في ذلك أي أصول غير نقدية تم تحويلها أو التزامات مفترضة) يتم الاعتراف بها ضمن الأرباح والخسائر

٣-٢-٤ الاستثمارات العقارية
يتم إثبات الاستثمارات العقارية عند الاعتراف الأولى بالتكلفة ويتم القياس اللاحق لها باستخدام نموذج القيمة العادلة ويتم تحميل ناتج تقييم الاستثمارات العقارية على قائمة الدخل الشامل الاخر وفى حالة وجود خسائر تقييم استثمارات عقارية يتم تخفيضه أولا من فائض إعادة التقييم المكون من قبل بقائمة الدخل الشامل الاخر وفى حالة تجاوز خسائر تقييم الاستثمارات العقارية فائض إعادة التقييم المكون سلفا يتم إثبات ما زاد ضمن قائمة الدخل المستقلة ويتم استخدام نموذج التكلفة للاستثمارات العقارية التي تعذر تحديد القيمة العادلة لها بشكل يعتمد عليه وفقا للفقرة ٥٣ من معيار الاستثمارات العقارية ويتم تحميل الإهلاك لها على قائمة الدخل المستقلة وفقا لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من الاستثمارات العقارية فيما عدا الأراضي، وفي حالة حدوث اضمحلال يتم تحميله على قائمة الدخل المستقلة والإفصاح عن المدي المتوقع للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية التي لم يمكن تحديد القيمة العادلة بصورة يعتمد عليها.

نوع الأصل	العمر الإنتاجي
وحدات سكنية	٤٠ سنة
وحدات غير سكنية	٤٠ سنة

٣-٢-٥ التوريق
تقوم الشركة باستبعاد أوراق القبض التي تم بيعها خلال عمليات التوريق من الدفاتر المحاسبية وتقوم بالاعتراف بالفرق بين القيمة الحالية والقيمة النقدية المستلمة من خلال عمليات التوريق ضمن المصروفات التمويلية بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

٣-٢-٦ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
تثبت الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالدفاتر بالتكلفة ويتم تقييم الاصول المالية في تاريخ القوائم المالية المجمعة بالقيمة العادلة التي تمثل سعر السوق في تاريخ التقييم، وتدرج فروق التقييم في قائمة الدخل المجمعة.

٣-٢-٧ المخزون
يتم تقييم المخزون في نهاية السنة بالتكلفة أو صافي القيمة الإستردادية أيهما أقل. تتضمن تكلفة المخزون المصروفات التي تتحملها المنشأة للوصول بالمخزون إلى موقعه وحالته الراهنة. ويتم تحديد التكلفة بالنسبة لمخزون الخامات، المواد، الوقود، وقطع الغيار بإتباع طريقة المتوسط المرجح.

ويتم تحديد صافي القيمة الإستردادية على أساس سعر البيع المتوقع في ظل الظروف العادية مخصوماً منه التكاليف التقديرية اللازمة للإتمام وأي تكاليف أخرى لإتمام عملية البيع.

٣-٢-٨ أعمال تحت التنفيذ ووحدات عقارية تامة
يتم تسجيل كافة تكاليف الوحدات العقارية التامة والأعمال تحت التنفيذ على أساس المنصرف الفعلي على التجمعات السكنية. ويتم تسوية نصيب الأرض المباعة أو الوحدات المباعة عند البيع وفقاً للتكلفة الفعلية للمتر المباع. ويتم قياس المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة الإستردادية أيهما أقل. وفي حالة انخفاض القيمة الإستردادية عن التكلفة يتم تسجيل الانخفاض في قائمة الدخل المجمعة.

٣-٢-٩ قائمة التدفقات النقدية المجمعة

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية المجمعة طبقاً للطريقة غير المباشرة. يتم تبويب الفوائد المدفوعة والمقبوضة وكذلك حصة العاملين في توزيعات الأرباح ومكافأة مجلس الإدارة من أرباح السنة ضمن الأنشطة التشغيلية.

٣-٢-١٠ النقدية وما في حكمها

تتضمن النقدية وما في حكمها أرصدة النقدية بالصندوق وحسابات جارية بالبنوك والودائع لأجل وأذون الخزانة (استحقاق خلال ٣ شهور) والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر مخصوما منها الودائع المجمدة لحساب خطابات الضمان وأرصدة البنوك الدائنة (تسهيلات ائتمانية). ولا يدخل ضمن النقدية وما في حكمها أرصدة الحسابات الجارية والودائع البنكية الخاصة بوديعة صيانة التجمعات السكنية التي يتم تحصيلها وإدارتها لصالح العملاء ولا تعد من الأرصدة النقدية الخاصة بالشركة.

٣-٢-١١ المدينون وأوراق القبض والأرصدة المدينة الأخرى

يتم إثبات المدينون والأرصدة المدينة الأخرى بالقيمة المستحقة مخصوماً منها قيمة المبالغ المتوقع عدم تحصيلها والتي يتم تقديرها عندما يكون من غير المحتمل تحصيل المبالغ بالكامل. هذا ويتم إثبات الأرصدة المدينة الأخرى بالتكلفة ناقصاً خسائر الاضمحلال (إن وجد).

تتمثل أوراق القبض في قيمة الشيكات المحددة بتواريخ استحقاق والتي حصلت عليها الشركة من عملاءها كأداة وفاء باقي القيم التعاقدية للوحدات العقارية المتعاقد عليها. ويتم الإثبات الأولي لأوراق القبض بالقيمة العادلة وقت إبرام التعاقد مع العملاء. على أن يتم إعادة قياسها في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة بالتكلفة المستهلكة والتي يتم تحديدها بخصم التدفقات النقدية المستقبلية لأوراق القبض باستخدام معدل العائد الذي يخصم القيمة الاسمية لأداة الوفاء للوصول بها للسعر النقدي الجاري لبيع الوحدات العقارية.

٣-٢-١٢ اضمحلال قيمة الأصول

الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل قوائم مالية مجمعة بمراجعة القيم الدفترية لأصولها غير المالية لتحديد ما إذا كانت هناك دلالات أو مؤشرات على احتمال حدوث اضمحلال في قيمتها. فإذا ما توافرت تلك الدلالات أو المؤشرات تقوم الشركة بتقدير القيمة الاسترادادية لكل أصل على حدى بغرض تحديد خسائر الاضمحلال. فإذا ما تعذر تقدير القيمة الاسترادادية للأصل تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد التي يتبعها الأصل.

وفي حالة استخدام أسس منطقية وثابتة لتوزيع الأصول على الوحدات المولدة للنقد فإن الأصول العامة للشركة يتم توزيعها أيضاً على تلك الوحدات. ولو تعذر تحقيق ذلك يتم توزيع الأصول العامة للشركة على أصغر مجموعة من الوحدات المولدة للنقد التي أمكن للشركة تحديدها باستخدام أسس منطقية وثابتة.

هذا وتتمثل القيمة الاسترادادية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد في القيمة العادلة (مخصوماً منها تكاليف البيع المقدرة) أو القيمة المتوقعة من استخدام الأصل (أو للوحدة المولدة للنقد) أيهما أكبر.

ويتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من استخدام الأصل أو الوحدة المولدة للنقد باستخدام معدل خصم قبل حساب الضريبة للوصول إلى القيمة الحالية لتلك التدفقات والتي تعبر عن القيمة المتوقعة من استخدام الأصل (أو الوحدة المولدة للنقد).

ويعكس هذا المعدل تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بذلك الأصل والتي لم يتم أخذها في الاعتبار عند تقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتولدة عنه. وإذا كانت القيمة الاسترادادية المقدرة لأصل (أو لوحدة مولدة للنقد) أقل من قيمتها الدفترية يتم تخفيض القيمة الدفترية لذلك الأصل (أو للوحدة المولدة للنقد) لتعكس قيمته الاسترادادية. ويتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال فوراً بقائمة الدخل المجمعة.

إذا انخفض الاضمحلال في قيمة أصل (أو وحدة مولدة للنقد) في فترة لاحقة وأمكن ربط هذا الانخفاض بطريقة موضوعية بحدث أو أكثر وقع بعد الاعتراف الأولي بالاضمحلال ضمن الأرباح أو الخسائر، عندئذ يتم رد خسارة اضمحلال القيمة (أو جزء منها) – والتي اعترف بها في فترات سابقة – فوراً بقائمة الدخل المجمعة وزيادة القيمة الدفترية للأصل (أو للوحدة المولدة للنقد) بما يتماشى مع القيمة الاسترادادية التقديرية الجديدة وبشرط ألا تزيد القيمة الدفترية للأصل (أو للوحدة المولدة للنقد) بعد الرد عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن أن يصل إليها الأصل لو لم يتم الاعتراف بالخسارة الناتجة عن الاضمحلال في قيمة ذلك الأصل في السنوات السابقة.

تطبيق الشركة منهجا من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة من الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة وأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تقوم الأصول بالانتقال بين المراحل الثلاث التالية استنادا إلى التغير في جودة الائتمان منذ الاعتراف الأولي بها.

المرحلة الأولى: خسارة الائتمان المتوقعة على مدي ١٢ شهراً

تتضمن المرحلة الأولى الأصول المالية عند الاعتراف الأولي والتي لا تنطوي على زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي أو التي تنطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة نسبيا. بالنسبة لهذه الأصول، يتم الاعتراف بخسائر ائتمانية متوقعة على مدى ١٢ شهرا وتحتسب الفائدة على إجمالي القيمة باستبعاد للأصول (بدون خصم مخصص الائتمان). خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهرا هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي قد تنتج من حالات إخفاق محتملة خلال ١٢ شهرا بعد تاريخ القوائم المالية.

المرحلة الثانية: خسارة الائتمان المتوقعة على مدي الحياة – مع عدم اضمحلال قيمة الائتمان

تتضمن المرحلة الثانية الأصول المالية التي بها زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي ولكن لا يوجد دليل موضوعي على اضمحلال القيمة. يتم الاعتراف بخسائر ائتمان متوقعة على مدة الحياة لتلك الأصول ولكن يستمر احتساب الفائدة على إجمالي القيمة باستبعاد للأصول. خسارة الائتمان المتوقعة على مدى الحياة هي الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة من جميع حالات الإخفاق الممكنة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

المرحلة الثالثة: خسارة الائتمان المتوقعة – اضمحلال قيمة الائتمان

تتضمن المرحلة الثالثة الأصول المالية التي يوجد بها دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ القوائم المالية؛ بالنسبة لهذه الأصول يتم الاعتراف بخسائر ائتمان متوقعة على مدى الحياة.

الأصول المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل قوائم مالية مجمعة بتحديد ما إذا كانت هناك دلالات أو مؤشرات على احتمال حدوث اضمحلال في قيمة كافة أصولها المالية.

تتعرض قيمة الأصول المالية للاضمحلال عندما يتوافر دليل موضوعي على أن التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة قد تأثرت بسبب حدث أو أكثر نشأ في تاريخ لاحق للاعتراف الأولي بهذا الأصل المالي.

ويتم تخفيض القيمة الدفترية لكافة الأصول المالية مباشرة بخسائر الاضمحلال فيما عدا تلك المتعلقة بالانخفاض في القيمة المتوقع تحصيلها من مديونيات العملاء وبعض الأرصدة المدينة حيث يتم تكوين حساب للاضمحلال في قيمتها. وعندما تصبح مديونية العميل أو صاحب الرصيد المدين غير قابل للتحصيل يتم إعدامها خصماً على ذلك الحساب. وتثبت كافة التغيرات التي تحدث على القيمة الدفترية لهذا الحساب بقائمة الدخل المجمعة.

٣-٢-١٣ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام حالي (قانوني أو حكمي) نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عنه تدفق خارج لموارد ذات منافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام. يتم تقدير قيمة المخصص بخصم التدفقات النقدية المستقبلية بسعر خصم قبل الضريبة والذي يعكس التقدير الحالي للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالالتزام إذا كان ذلك ملائماً. هذا ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ القوائم المالية المجمعة وتعديلها (عند الضرورة) لإظهار أفضل تقدير حالي لها.

٣-٢-١٤ أسهم الخزينة

تدرج أسهم الخزينة بالتكلفة، وتظهر بقائمة المركز المالي المجمعة مطروحة من حقوق الملكية، وتسجل الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع أسهم الخزينة ضمن حساب حقوق الملكية.

٣-٢-١٥ توزيعات الأرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح كالتزامات في السنة التي يتم فيها إعلان التوزيع.

٣,٢,١٦. Treasury shares

.Treasury shares are recorded at cost and deducted from shareholders equity. Gain or loss from sale of shares is included in equity

٣-٢-١٦ تحقق الإيراد

١) الإيرادات من العقود مع العملاء

قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الخاص بالإيرادات من عقود العملاء في ١ يناير ٢٠٢٢ حيث تقوم الشركة بالاعتراف بالإيرادات المحققة من العقود مع العملاء في ضوء شروط ما جاء بمعيار المحاسبة المصري (٤٨) وذلك من خلال تحديد وتطبيق الإجراءات التالية:

- تحديد العقد
- تحديد التزامات الأداء
- تحديد سعر المعاملة
- توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في حال أن عقد العميل يشمل أكثر من التزام أداء.
- تحقيق الإيرادات عندما أو كلما أوفت الشركة بالتزام الأداء.

يتم الاعتراف بالإيرادات المحققة من عقود العملاء على مدار زمني (الوفاء بالتزامات الأداء على مدى زمني يمثل الزمن الذي يتم فيه الوفاء بالتزامات الأداء) إذا تم استيفاء أحد الضوابط التالية:

أ- تلقى العميل المنافع الناتجة عن أداء الشركة ويستهلكها في التوقيت الذي تقوم فيه الشركة بالتنفيذ.
أو ب- يترتب على التزامات الأداء قيام الشركة بإنشاء أو تحسين أصل
أو ج- لا يترتب على أداء الشركة إنشاء أصل له استخدام بديل وللشركة حق واجب التنفيذ في تحصيل مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

يتم الاعتراف بالإيرادات المحققة من عقود العملاء عند نقطة من الزمن إذا لم يكن الوفاء بالتزامات الأداء يتم على مدار زمني حيث تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الأداء عند نقطة من الزمن وهي النقطة التي يحصل فيها العميل على السيطرة على الأصل – وتوجيه استخدام الأصل – والحصول على ما يقارب جميع المنافع المتبقية، في هذه الحالة يجب على الشركة أن تعترف بالإيراد لأنها قامت بالوفاء بالتزامات الأداء.

عند استيفاء الشركة لالتزام الأداء من خلال تقديم السلع والخدمات التي وعدت بها، ينشأ عن ذلك أصل العقد على أساس المبلغ المحقق من خلال الأداء. عندما يتجاوز المبلغ المحصل من العميل مبلغ الإيرادات المعترف به تنشأ التزام العقد.

يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمبلغ المحصل أو مستحق التحصيل، مع الأخذ في الاعتبار البنود التعاقدية المحددة للدفعات. تقوم الشركة بتقييم عقود الإيراد مقابل معايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل كمورد رئيسي أم كوكيل. استنتجت الشركة بأنها تعمل كمورد رئيسي في جميع عقود إيراداتها.

تقوم الشركة بتعديل سعر المعاملة بتأثير المكون التمويلي الهام عن طريق خصمه باستخدام المعدل الذي سينعكس في معاملة تمويل منفصلة بين الشركة وعملائها في تاريخ نشأة العقد.

تدفع الشركة عمولة مبيعات للعقود التي تحصل عليها لبيع وحدات معينة من العقارات ورسملة التكاليف الإضافية للحصول على عقد والتي تستوفي المعايير الواردة في معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨. يتم الاعتراف بهذه التكاليف عند الاعتراف بالإيراد. يتم عرض التكاليف المرسملة للحصول على مثل هذه العقود بشكل منفصل كأصل متداول، ويتم إدراج استهلاكها في المصروفات البيعية والتسويقية في قائمة الأرباح أو الخسائر على مدى فترة استيفاء التزامات الآداء.

الاعتراف بالإيراد

مدينة مصر للإسكان والتعمير

مبيعات العقارات

يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات السكنية والإدارية والتجارية المتعاقد عليها عند انتقال السيطرة للعملاء تسليما فعليا أو حكميا وفقا لمراحل التسليم بالقيمة البيعية طبقاً للعقود المبرمة مع العملاء مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات إيراد تلك الوحدات عند نقطة من الزمن بالصافي للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعميل.

مبيعات الأراضي

يتم الاعتراف بإيرادات بيع الأراضي عندما تنتقل السيطرة من الشركة للعملاء وذلك عند تسليم الأراضي للعملاء تسليما فعليا ويتم إثبات الإيراد من الأراضي عند نقطة من الزمن لأراضي التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء.

إيرادات تمويلية

يتم إثبات إيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعال. هو المعدل الذي يستخدم لخصم الدفعات النقدية المستقبلية المتوقع سدادها أو تحصيلها خلال العمر المتوقع للأداة المالية (أو فترة زمنية اقل إذا كان ذلك مناسبا) لتساوى تماما القيمة الدفترية للأصل مالي أو التزام مالي.

النصر لأعمال المدنية

إيراد الخدمات والمقاولات

تقدير إيرادات العقود

تقوم الشركة بإثبات إيرادات العقود بالرجوع إلى نسبة الاتمام لأعمال العقود في نهاية الفترة المالية، وذلك في حال امكانية تقدير نتيجة العقد بشكل موثوق به. يتم قياس نسبة الاتمام بالرجوع إلى نسبة تكاليف العقد المتكبدة للأعمال المنجزة حتى تاريخه إلى إجمالي التكاليف المقدرة للعقد. ويتطلب الامر إجراء الافتراضات لتقدير إجمالي تكاليف العقود المقدرة والاعمال المختلفة القابلة للاسترداد التي تؤثر على نسبة الاتمام. يتم إجراء التقديرات بناء على الخبرة والمعرفة السابقة لمهندسي المشروع والفروق الفنية الاخرى. إن دقة هذا التقدير من المحتمل أن يكون لها تأثير على مبلغ الايرادات والارباح المثبتة ذات العلاقة.

وفي نهاية كل فترة مالية، يتعين على الشركة تقدير تكاليف إتمام العقود على أساس العمل الذي يتعين تنفيذه بعد السنة المالية. يتضمن ذلك تقيما موضوعيًا لتقدم المشروع وفقًا للجدول الزمني وتقييم العمل الذي سيتم تنفيذه والتكاليف المرتبطة بتسليم العقد بالكامل إلى العميل. يتأثر قياس إيرادات العقد بمجموعة متنوعة من حالات عدم التأكد (بما في ذلك تقدير التكلفة) التي تعتمد على نتيجة الاحداث المستقبلية. غالبًا ما تحتاج التقديرات إلى مراجعة نظرا لوقوع الاحداث وتسوية حالات عدم التأكد. وعليه، قد يزيد مبلغ إيرادات العقود المثبت أو ينخفض من فترة لأخرى.

٢) الترتيبات المشتركة

الترتيب المشترك هو الترتيب الذي به طرفين أو أكثر لديهم سيطرة مشتركة. وهو إما أن يكون عملية مشتركة أو مشروع مشترك. ويتميز الترتيب المشترك بأن الأطراف ملزمون باتفاق تعاقدي يمنح سيطرة مشتركة لطرفين أو أكثر من الترتيب.

يعتمد تصنيف الترتيب المشترك كعملية مشتركة أو مشروع مشترك على الحقوق والالتزامات (التعهدات) لأطراف الترتيب. تصبح العملية المشتركة ترتيب مشترك عندما يكون لدى أطرافه سيطرة مشتركة على الحقوق على الأصول والتعهدات بالالتزامات المرتبطة بالترتيب. ويطلق على هؤلاء الأطراف المشغلين المشتركين. ويكون المشروع المشترك ترتيب مشترك عندما يكون لدى أطرافه سيطرة مشتركة على الحقوق على صافي الأصول المرتبطة بالترتيب. وهؤلاء الأطراف يطلق عليهم أصحاب الحصص في المشروعات المشتركة. وتطبق المنشأة الحكم الشخصي عند تقدير ما إذا كان الترتيب المشترك عملية مشتركة أو مشروع مشترك.
وعلى المشغل المشترك أن يعالج محاسبياً الأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات المرتبطة بحصته في العملية المشتركة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية المطبقة على تلك الأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات.

في عام ٢٠١٥ أبرمت الشركة عقداً للتطوير بالمشاركة مع إحدى شركات التطوير العقاري ويقوم هذا العقد على حصول كل طرف من أطراف التعاقد على نصيب من القيم التعاقدية للوحدات المتعاقد على تنفيذها، وتقسم حصة الشركة إلى جزأين أحدهما مقابل تقديم أرض المشروع والآخر مقابل تنفيذ أعمال المرافق لحدود أرض المشروع وكذا مقابل التزاماتها الناشئة بموجب التعاقد (ملحوظة: هذا العقد لا يمثل استراتيجية للشركة في الوقت الحالي).

٣) باقي الإيرادات

- يتم إثبات إيرادات الإيجارات طبقا للاستحقاق على أساس زمني.
- يتم إثبات إيرادات التوزيعات بقائمة الدخل المجمعة حينما ينشأ الحق للشركة في استلام توزيعات أرباح من الشركات المستثمر فيها والمحققة بعد تاريخ الاقتناء.

عندما تقوم المجموعة باستيفاء التزام أداء من خلال تسليم البضائع المتفق عليها أو تقديم الخدمات، فإن المجموعة بذلك تقوم بإيجاد أصل بناءً على العقد مقابل الثمن الذي حصلت عليه جراء الأداء. وإذا ما تجاوز مبلغ الثمن المقوتر للعميل مبلغ الإيرادات المدرجة فهذا يزيد من التزام العقد.
تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للثمن المستلم أو المستحق القبض مع الأخذ بالحسبان شروط الدفع التعاقدية المحددة.

يتم إدراج الإيرادات في قائمة الربح أو الخسارة بمقدار الحد المتوقع لتدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة مع إمكانية قياس الإيرادات والتكاليف ــ حيثما ينطبق ــ بصورة يعتد بها.

٣-٢-١٧ التكاليف المباشرة وغير المباشرة

يتم رسملة التكاليف الفعلية الخاصة بإنشاء الوحدات العقارية ضمن (حساب أعمال تحت التنفيذ ووحدات عقارية تامة). ويتم تحميل التكاليف وفقاً لمستخلصات المقاولين والموردين بعد اعتماد إدارة الشئون الفنية بالشركة لتلك المستخلصات. ويتم توزيع التكاليف على الوحدات على أساس الإنجاز الفعلي لكل مرحلة وفقاً للأسس الآتية:

- نصيب الوحدة من تكلفة الأرض المرفقة والمخصصة لإقامة الوحدة التي تم توزيعها على أساس مساحة أرض كل وحدة إلى إجمالي مساحة أرض الوحدات بالتجمع السكني.
- نصيب الوحدة من تكاليف البناء الفعلية والتي تم توزيعها على أساس العقود والفواتير الخاصة بكل الوحدات داخل كل مرحلة.
- نصيب الوحدة من التكاليف غير المباشرة الفعلية والأعباء التمويلية على أساس التكاليف المباشرة للوحدة إلى إجمالي تكلفة الوحدات للتجمع السكني لكل مرحلة.

٣-٢-١٨ مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

يتم تسجيل مصروف بقيمة تكاليف إدارة التجمعات السكنية لحين تسليم الوحدات المباعة للعملاء.

٣-٢-١٩عقود التأجير

الاعتراف والقياس الشركة كمستأجر

تقوم الشركة كمستأجر بالاعتراف بأصل حق الانتفاع وبالتزام عقد التأجير في تاريخ بداية عقد التأجير.

القياس الأولى لأصل حق الانتفاع:

في تاريخ بداية عقد التأجير يتم قياس الأصل حق الانتفاع «بالتكلفة» تتكون تكلفة الأصل «حق الانتفاع» من:

- مبلغ القياس الأولى لالتزام عقد التأجير كما هو مبين في فقرة القياس الأولى الالتزام عقد التأجير أدناه.
- أي دفعات إيجار تمت في أو قبل تاريخ بداية عقد التأجير ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة.
- أي تكاليف مباشرة أولية متكبدة بواسطة الشركة.
- تقدير للتكاليف التي ستتكبدها الشركة في تفكيك وإزالة الأصل محل العقد وإعادة الموقع الذي يوجد فيه الأصل إلى الحالة الأصلية أو إعادة الأصل نفسه إلى الحالة المطلوبة وفقا لأحكام وشروط عقد التأجير ما لم تكن التكاليف سيتم تكبدها لإنتاج المخزون وتتكبد الشركة التزامات لتلك التكاليف سواء في تاريخ بداية عقد التأجير أو كنتيجة لاستخدام الأصل محل العقد خلال فترة معينة.

القياس الأولى لالتزام عقد التأجير

تقوم الشركة في تاريخ بداية عقد التأجير بقياس التزام عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ ويخصم الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير إذا كان يمكن تحديد ذلك المعدل بسهولة وإذا لم يكن في الإمكان تحديد ذلك المعدل بسهولة تستخدم الشركة سعر الفائدة على الإقراض الإضافي للشركة.

تتكون دفعات الإيجار في تاريخ بداية عقد التأجير والمدرجة في قياس التزام عقد التأجير من الدفعات التالية لحق استخدام الأصل محل العقد خلال مدة عقد التأجير والتي لم يتم سدادها في تاريخ بداية عقد التأجير:

- دفعات ثابتة ناقصا حوافز إيجار مستحقة التحصيل.
- دفعات عقد تأجير متغيرة تعتمد على مؤشر أو معدل ويتم قياسها أوليا باستخدام المؤشر أو المعدل في تاريخ بداية عقد التأجير.
- مبالغ يتوقع دفعها بواسطة الشركة وبموجب ضمانات القيمة المتبقية.
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت الشركة متأكدة من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة.
- دفع الغرامات لإنهاء عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة الشركة خيار إنهاء عقد التأجير.

الاعتراف والقياس الشركة كمؤجر:
تقوم الشركة بتصنيف كل عقد من عقود الإيجارات أما على أنه عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي:

الإيجار التشغيلي:
تقوم الشركة بالاعتراف بدفعات التأجير من عقود التأجير التشغيلية على أنها دخل إما بطريقة القسط الثابت أو أي أساس منتظم آخر إذا كان ذلك الأساس أكثر تعبير عن النمط الذي تتناقص فيه الاستفادة من استخدام الأصل محل العقد.

عقود البيع مع إعادة الاستئجار:
في حالة البيع مع إعادة الاستئجار يتم تقييم عملية تحويل الأصول إذا كانت عملية بيع حصول المشترى على السيطرة على الأصل وتوجيه استخدامه والحصول المنافع المتبقية منه أو ليست عملية بيع على النحو التالي: -

تحويل الأصل يمثل عملية بيع:
يتم إثبات الأصل كحق انتفاع طبقا لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) الخاص بعقود الإيجار مقابل إثبات التزامات عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار كالتزامات على النحو الوارد بسياسة قياس الأولي لأصل حق الانتفاع حيث يصنف العقد في هذه الحالة كعقد إيجار.

تحويل الأصل ليس عملية بيع: -
يتم الاعتراف بالأصل المحول بدفاتر الشركة ضمن الأصول مقابل التزام مالي يساوى متحصلات التحويل بالعقد ويتم المحاسبة عن هذا الالتزام طبقا لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧)، حيث يصنف العقد في هذه الحالة كعقد تمويل بضمان.

الإعفاءات من الاعتراف:
قد تختار الشركة عدم الاعتراف بأصول حق الاستخدام والتزامات الإيجار لعقود الإيجار قصيرة الأجل التي تكون فيها مد ة الإيجار ١٢ شهراً أو أقل وعقود إيجار الأصول ذات القيمة المنخفضة. تقوم الشركة بالاعتراف بدفعات الإيجار المرتبطة بهذه العقود كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

٢٠-٢-٣ مزايا العاملين
تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ وتعديلاته، ويساهم العاملون وأصحاب العمل بموجب هذا القانون في النظام بنسبة ثابتة من الأجور. يقتصر التزام الشركة على قيمة مساهمتها. وتحمل مساهمات الشركة على قائمة الدخل المجمعة طبقاً لأساس الاستحقاق، كما أن الشركة تمنح العاملين الذين بلغوا سن التقاعد مكافأة نهاية خدمة بحد أقصى ٥٠ ألف جنيه مصري وبتاريخ ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢ قرر مجلس إدارة الشركة زيادة مكافأة نهاية خدمة بحد أقصى ١٠٠ ألف جنيه مصري، كما تطبق الشركة نظام للتقاعد المبكر الاختياري، ويتم تحميل مكافأة نهاية الخدمة الخاصة بالعاملين الذين يستفيدوا من هذا النظام على قائمه الدخل المجمعة في الفترة التي يتم الموافقة فيها على تقاعدهم المبكر.

٢١-٢-٣ الضرائب
يتم حساب الضرائب وفقاً لقوانين ولوائح الضرائب في جمهورية مصر العربية.
تتضمن ضريبة الدخل التي يتم حسابها على الأرباح المحققة للشركة كل من الضريبة الجارية (المحسوبة طبقاً للقوانين واللوائح والتعليمات السارية المعمول بها في هذا الشأن وباستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة) والضريبة المؤجلة. ويعترف بالضريبة الجارية والضريبة المؤجلة كإيراد أو كمصروف وتدرج في ربح أو خسارة السنة، فيما عدا الحالات التي تنشأ فيها الضريبة من:

- عملية أو حدث يعترف به في نفس الفترة أو في فترة مختلفة خارج الأرباح أو الخسائر سواء في قائمة الدخل الشامل أو ضمن حقوق الملكية مباشرة، أو
- تجميع الأعمال.

الضريبة المؤجلة هي الضريبة التي تنشأ عن وجود فروق مؤقتة بين القيم الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأسس المحاسبية المستخدمة في إعداد القوائم المالية المجمعة وقيم تلك الأصول والالتزامات طبقاً للأسس الضريبية المستخدمة في احتساب الربح الضريبي. هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناء على الطريقة التي من المتوقع تحقق أو تسوية القيمة الحالية لتلك الأصول والالتزامات بها وباستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة.
وبصفة عامة يتم الاعتراف بكافة الالتزامات الضريبية المؤجلة (الناتجة عن الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة في المستقبل) بينما لا تثبت الأصول الضريبية المؤجلة إلا إذا توافر احتمال قوي بإمكانية استخدام تلك الأصول لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية أو وجود دليل آخر مقنع على تحقق أرباح ضريبية كافية في المستقبل.

ويتم مراجعة القيمة الدفترية للأصول الضريبية المؤجلة في تاريخ كل مركز مالي ويتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل الضريبي المؤجل عندما يصبح من غير المحتمل أن يسمح الربح الضريبي المستقبلي باستخدام الأصل الضريبي المؤجل أو جزء منه. هذا وتستخدم طريقة الميزانية لاحتساب الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة ويتم تبويبها ضمن الأصول والالتزامات طويلة الأجل.

٢٢-٢-٣ ربحية السهم
تعرض الشركة النصيب الأساسي للسهم العادي، ويتم احتساب النصيب الأساسي للسهم بقيمة الربح والخسارة المتعلقة بالمساهمين عن مساهمتهم في الأسهم العادية بالشركة بعد استبعاد نصيب العاملين ومكافأة مجلس الإدارة) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

٢٣-٢-٣ تكلفة الاقتراض
يتم رسملة تكلفة الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض وتحميلها كجزء من تكلفة هذا الأصل. وأما غير ذلك من تكلفة اقتراض يتم تحميلها كمصروف بقائمة الدخل المجمعة على أساس الفترة الزمنية وباستخدام معدل الفائدة الفعلي.

والأصل المؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض هو الذي يتطلب بالضرورة فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه. وينطبق ذلك على بنود مرافق الأراضي والمباني كأصول ثابتة تحت التنفيذ ومخزون مرافق الأراضي والوحدات العقارية التامة وأعمال تحت التنفيذ.

وتبدأ رسملة تكلفة الاقتراض كجزء من تكلفة الأصل المؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض عندما:

- يتم الإنفاق على الأصل المؤهل للرسملة.
- تكبد الشركة تكلفة اقتراض.
- تكون الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه للغير محل تنفيذ في الوقت الحالي.

ويتم تعليق رسملة تكلفة الاقتراض خلال الفترات التي تتعطل فيها أعمال الإنشاء الفعالة للأصل. وتتوقف الرسملة عندما يتم الانتهاء من كل الأنشطة الجوهرية اللازمة لإعداد الأصل المؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه للغير.

٣-٢-٢٤ الاحتياطي القانوني

يتم تكوين الاحتياطي القانوني بنسبة ٥٪ على الأقل من الأرباح، ويوقف هذا التكوين متى بلغ إجمالي الاحتياطي ما يوازي ٥٠٪ من رأس المال المصدر، ومتى نقص عن ذلك يتعين العودة إلى تكوينه. إن الاحتياطي القانوني غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.

٣-٢-٢٥ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

تمسك الشركة دفاترها المحاسبية بالجنيه المصري. وتثبت المعاملات بالعملات الأجنبية بالدفاتر بالجنيه المصري وفقاً لأسعار الصرف السارية في تاريخ تنفيذ هذه المعاملات. يتم إعادة تقييم أرصدة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية في تاريخ المركز المالي وفقاً لأسعار الصرف السارية في ذلك التاريخ. تدرج أرباح وخسائر العملات الأجنبية الناتجة عن إعادة التقييم في تاريخ المركز المالي بقائمة الدخل المجمعة.

٣-٢-٢٦ المساهمة التكافلية

يتم تطبيق أحكام القانون رقم (٢) لسنة ٢٠١٨ بإصدار نظام التأمين الصحي الشامل (المساهمة التكافلية) اعتباراً من تاريخ العمل به في ٢٠١٨/٧/١٢ وذلك على كافة المنشآت الفردية والاعتبارية أياً كانت طبيعتها أو النظام القانوني الخاضعة له.

٤. الأصول الثابتة

٢٠٢٥/١٢/٣١	الأراضي (*)	المباني والإنشاءات (*)	تحسينات في أصول مستأجرة	آلات ومعدات	وسائل نقل وانتقال	عدد وأدوات صغيرة	أثاث ومعدات مكاتب	الحاسبات الآلية	تجهيزات وديكورات	الإجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	L.E	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة:										
في ١ يناير ٢٠٢٥	٦٨,٥٥٨,٧٨٥	٢٩,١٩٠,٧٤٣	٣٨,٠٣٤,٩١٦	٣٣,١٧١,٩٩٦	٤٠,٦١٨,٧١٢	٤,١٤٤,٣٤٧	٢١,٦٢٤,٥٦٤	٤٧,٣٥١,٦١٥	١,٨١٥,٢٨٢	٢٨٤,٥١٠,٩٦٠
الإضافات خلال السنة	-	٣٦,٣٣٣,٣٧٨	-	٣,٤٠٩,٠٠٥	١٧,٥١١,١٦٥	-	٧,٠٨٤,٧٠٩	١٧,٥٣٩,٦١٥	-	٨١,٨٧٧,٨٧٢
استبعادات السنة	-	-	-	-	(٦١٨,٨٧٩)	-	-	(١,٢٢٩,٢٧٨)	-	(١,٨٤٨,١٥٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	**٦٨,٥٥٨,٧٨٥**	**٦٥,٥٢٤,١٢١**	**٣٨,٠٣٤,٩١٦**	**٣٦,٥٨١,٠٠١**	**٥٧,٥١٠,٩٩٨**	**٤,١٤٤,٣٤٧**	**٢٨,٧٠٩,٢٧٣**	**٦٣,٦٦١,٩٥٢**	**١,٨١٥,٢٨٢**	**٣٦٤,٥٤٠,٦٧٥**
مجمع الإهلاك:										
في ١ يناير ٢٠٢٥	-	١٦,٣٧٨,٥٠١	٣٦,١١٤,٣٠١	٣٢,٩٢٥,٢٤٦	١٢,٤٩٦,٨٣٣	٢,٧٦٢,٨٤٠	١٨,٤٤٦,٠٠٨	١٥,٧٣٦,٨٩١	١,٦٧٥,٥٦٤	١٣٦,٥٣٦,١٨٤
إهلاك السنة	-	٢,٠١٧,٦٩٢	٦٤٦,٠٨٤	٩٩٢,١٨٣	٦,٢٨٢,٢٠٦	١,٣٤٥,٧٨٠	١,٥٢٦,٨٤٧	١٠,٩٩١,٥٧٤	١٣٩,٦٣١	٢٣,٩٤١,٩٩٧
استبعادات السنة	-	-	-	-	(٦١٨,٨٧٩)	-	-	(١,٢٢٩,٢٧٨)	-	(١,٨٤٨,١٥٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	**-**	**١٨,٣٩٦,١٩٣**	**٣٦,٧٦٠,٣٨٥**	**٣٣,٩١٧,٤٢٩**	**١٨,١٦٠,١٦٠**	**٤,١٠٨,٦٢٠**	**١٩,٩٧٢,٨٥٥**	**٢٥,٤٩٩,١٨٧**	**١,٨١٥,١٩٥**	**١٥٨,٦٣٠,٠٢٤**
صافي القيمة الدفترية:										
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	**٦٨,٥٥٨,٧٨٥**	**٤٧,١٢٧,٩٢٨**	**١,٢٧٤,٥٣١**	**٢,٦٦٣,٥٧٢**	**٣٩,٣٥٠,٨٣٨**	**٣٥,٧٢٧**	**٨,٧٣٦,٤١٨**	**٣٨,١٦٢,٧٦٥**	**٨٧**	**٢٠٥,٩١٠,٦٥١**

(*) يتضمن بندى الأراضي والمباني قيمة أرض ومبنى النادي الاجتماعي والملاعب المخصصة لنادي العاملين بالشركة، حيث تبلغ القيمة الدفترية لأرض النادي مبلغ ١,٣ مليون جنيه مصري وتبلغ القيمة الدفترية لمبنى النادي مبلغ ١,٩ مليون جنيه مصري.

٣ الأصول الثابتة - تابع

	وسائل نقل وانتقال	عدد وأدوات صغيرة	أثاث ومعدات مكتب	الحاسبات الآلية	تجهيزات وديكورات	الإجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	L.E	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة:						
في ١ يناير ٢٠٢٤	١٢,٤٥٣,٧١٢	٤,٤٤٣,٤٣٧	٢,٠٢٧,٦٦٩	٢٨,١٨٠,٥٠٢	١,٨١٥,٢٨٢	١٦٩,٦٢٢,٩٦٤
الإضافات خلال السنة	٢٨,٦٥٠,٠٠٠	-	٢,٦٠٦,٠٦٦,٠٦٦	٢٣,٧٥٩,٤٨٤	-	١٢,٠٥٣,٥٧٢
الاستبعادات خلال السنة	-	-	(٩٥٨,٥٥٧)	(٤,٥١٥,٣٧٩)	-	(٥,١٨٢,٥٧٦)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	**٤١,١٥٣,٧١٢**	**٤,٤٤٣,٤٣٧**	**٢,٠٢٧,٦٦٩,٠٦٦**	**٤٧,٤٢٥,١١٥**	**١,٨١٥,٢٨٢**	**١٧٦,٤٥٣,٠٦٠**
مجمع الإهلاك:						
في ١ يناير ٢٠٢٤	١٢,٠٠١,٧١٤	١,٣٣٣,٦٣٧	١٧,٣٤٧,٥٥٤	١٣,٠٤٣,٤٨٩	١٥٢,٠٦٢	٢٧,٤٢٧,٩٣٤
إهلاك السنة	٤٩٥,١٩	١,٤٦٩,٣٠٣	٧٧٤,٧٨٩	٧,٢٢٧,٨٩١	١٥٥,٣٠٤	٩,٤٦٩,٠٦٦
الاستبعادات خلال السنة	-	-	(٩٥٨,٥٥٧)	(٤,٥١٥,٣٧٩)	-	(٥,١٨٢,٥٧٦)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	**١٢,٤٩٦,٧٣٣**	**٢,٨٠٢,٩٤٠**	**١٧,٨٦٣,٠٨٧**	**١٦,٧٥٥,٦٦٤**	**١,٦٧٥,٣٤٦**	**٣١,٧١٤,٥٣٤**
صافي القيمة الدفترية:						
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	**٢٨,٦٥٧,٠٧٩**	**١,٣٨١,٥٠٧**	**٢,٠٦٣,٥٨٢,٩٧٩**	**٣١,٦٦٤,٧٢٤**	**١٤٠,٠٣٦**	**١٤٤,٧٣٨,٥٥٦**
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	**١٢,٤٩٦,٧٣٣**	**٢,٧٦٢,٨٤٠**	**١٨,٤٣٦,٠٠٨**	**١٥,٧٣٦,٨٩١**	**١٥٢,٠٦٢**	**١٤٠,٧٣٨,٥٥٦**

(*) يتضمن نادي الأراضي والمباني قيمة أرض ومبنى النادي الاجتماعي والملاعب المخصصة للنادي العاملين بالشركة، حيث تبلغ القيمة الدفترية للأرض مبلغ ١,٣ مليون جنيه مصري ومبلغ القيمة الدفترية لمبنى النادي مبلغ ١,٩ مليون جنيه مصري.

بلغت قيمة الأصول المهلكة دفترياً بالكامل ومازالت تعمل كما يلي:

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
تحسينات في أصول مستأجرة	٣٨,٣٤٧,٢٦٤	٣٦,٢١١,٦٦٥
مصاعد	٨٨٥,٩٣٢	-
مباني وإنشاءات	١,١٩٢,٨٣٨	٢,٠٧٨,٧٧٠
آلات ومعدات	٣٢,٩٠٩,٣٥٢	٣٢,٢٤٠,٧٧٠
وسائل نقل وانتقال	١١,٣٢٢,٤١٦	١١,٨٨٦,٥٧٥
عدد وأدوات صغيرة	٣,٩٤٧,٨١٣	١,٠٤٧,٠٩٠
أثاث ومعدات مكاتب	١٣,٨٠٣,٩٥١	١٢,٧١٦,٢١٩
حاسبات آلية	٢,٩٩٣,٢٢٦	٤,٣٥٤,٩٢٧
	١٠٥,٤٠٢,٧٩٢	**١٠٠,٥٣٦,٠١٦**

تم توزيع مصروف الإهلاك بين بنود المصروفات خلال السنة كما يلي:

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
تكلفة المبيعات	٥,٩٠٢,٦١٥	٤,١٢٠,٣٦٥
المصروفات البيعية والتسويقية (إيضاح ٢٦)	٤,٥١٠,٠١٧	٥,٢٥٧,٩٣٠
المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٧)	١٣,١٦٣,٩٠٣	٤,٦٨٠,٨١٣
مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى (إيضاح ٢٨)	٣٦٥,٤٦٢	٢٣١,٧١٨
	٢٣,٩٤١,٩٩٧	**١٤,٢٩٠,٨٢٦**

٥ أصول ثابتة تحت التنفيذ

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
المقر الاداري الجديد بمشروع تاج سيتي	٤٣٣,٣٧٨,٨٤٨	١٤٩,٠٠٩,١٠٠
معدات حفظ المستندات الورقية	٧٠٩,٦٣٣	٧٠٩,٦٣٣
خيمة المبيعات الجديدة بمشروع تاج سيتي	-	١٩٥,٣٢٨
حصة شركة منك في ارض مشروع كينذا	-	٥٥,٤٠٥,٦٨٩
برامج محاسبية (دورز)	٩٨٦,٧٢٨	-
رصيد آخر السنة	**٤٣٥,٠٧٥,٢٠٩**	**٢٠٥,٣١٩,٧٥٠**

٦. أصول مالية واستثمارات عقارية

٦/١ المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة

	نسبة المساهمة	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	٪	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة مدينة مصر للتشطيبات	١٠٠	-	١,٠١٠,٧٥٩
شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات	١٠٠	-	١,٠١٠,٧٦٠
شركة مدينة مصر لإدارة الأندية الرياضية	٧٤	-	٧,٤٠٠,٠٠٠
شركة أبواب الخبرة السعودية للعقارات	١٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-
شركة صندوق استثماراس اي اف اي العقاري	١٠٠	٥,٠٠٠,٨٠٥	-
شركة اس اي اف اي لترويج وتغطية الاكتتاب	١٠٠	١٠,٠٨٥,٩٥٥	-
شركة سيف انترناشيونال	١٠٠	٢١,٣٠٣,٣٩٤	-
شركة سيتيز اوف زاوورلد	١٠٠	٩٤٠,٠٧٥	-
		٨٧,٣٣٠,٢٢٩	**٩,٤٢١,٥١٩**

٦/٢ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
استثمارات في سندات حكومية (غير متداولة بالبورصة)	**١,٦٣٦,٨٨٩**	**٥٦٦,٩٦٨**

٦/٣ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

	نسبة المساهمة	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	٪	جنيه مصري	جنيه مصري
دار التعليم الراقي ش.م.م.	١,٢٠٠	٨,٦٨١,٣١٧	٨,٣٢٦,٧٣٧
شركة النصر لصناعة المحولات (ألماكو)	٠,٠١	١٩,٢٠٠	١٩,٢٠٠
شركة مصر لإنتاج الطوب الطفلي	٠,٨٠	٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠
يخصم:			
الاضمحلال في قيمة الاستثمارات		(٢١٩,٢٠٠)	-
		٨,٦٨١,٣١٧	**٨,٥٤٥,٩٣٧**

٦/٤ استثمارات عقارية

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
عقارات مؤجرة للغير-بإستخدام نموذج القيمة العادلة	١,٧٢٠,٣٥١,١٧٠	١,٥١٢,٧٠٩,١٥١
أراضي محتفظ بملكيتها عن عقارات مباعة	٢,٠٧٦,٣٣٤	٢,٠٧٦,٣٣٣
عقارات مؤجرة للغير-بإستخدام نموذج التكلفة بالصافي (*)	١٦٤,٢١٨	١٦٤,٢١٨
	١,٧٢٢,٥٩١,٧٢٢	**١,٥١٤,٩٤٩,٧٠٢**

(*) وفيما يلي بيان بحركة عن عقارات مؤجرة للغير بإستخدام نموذج التكلفة

٢٠٢٥/١٢/٣١	وحدات سكنية	وحدات غير سكنية	الإجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة:			
في ١ يناير ٢٠٢٥	٥٩٦,١٦٣	٣٣٩,٩٠٥	٩٣٦,٠٦٨
الإستبعادات خلال السنة	(١,٦٢٤)	-	(١,٦٢٤)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	**٥٩٤,٥٣٩**	**٣٣٩,٩٠٥**	**٩٣٤,٤٤٤**
مجمع الإهلاك:			
في ١ يناير ٢٠٢٥	٥٢٧,٨٩٤	٢٤٣,٩٥٦	٧٧١,٨٥٠
الإستبعادات خلال السنة	(١,٦٢٤)	-	(١,٦٢٤)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	**٥٢٦,٢٧٠**	**٢٤٣,٩٥٦**	**٧٧٠,٢٢٦**
صافي القيمة الدفترية:			
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	**٦٨,٢٦٩**	**٩٥,٩٤٩**	**١٦٤,٢١٨**

٢٠٢٤/١٢/٣١	وحدات سكنية	وحدات غير سكنية	الإجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة:			
في ١ يناير ٢٠٢٤ وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٥٩٦,١٦٣	٣٣٩,٩٠٥	٩٣٦,٠٦٨
مجمع الإهلاك:			
في ١ يناير ٢٠٢٤	٥٢٧,٤٧٤	٢١٩,٥٧٤	٧٤٧,٠٤٨
إهلاك السنة	٤٢٠	٢٤,٣٨٢	٢٤,٨٠٢
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	**٥٢٧,٨٩٤**	**٢٤٣,٩٥٦**	**٧٧١,٨٥٠**
صافي القيمة الدفترية:			
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	**٦٨,٢٦٩**	**٩٥,٩٤٩**	**١٦٤,٢١٨**

- بلغت قيمة الاستثمارات العقارية المهلكة دفترياً بالكامل ومازالت تستخدم كما يلي:

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
وحدات سكنية	٥٢٦,٢٧٠	٥٢٧,٨٩٤
وحدات غير سكنية	٢٤٣,٩٥٦	٢٤٣,٩٥٦
	٧٧٠,٢٢٦	**٧٧١,٨٥٠**

(*) الاستثمارات العقارية المقيمة بنموذج القيمة العادلة تم تقديرقيمتها بواسطة مقيم مستقل من بين المقيدين بالسجل المعد لذلك بالهيئة العامة للرقابة المالية وفقا للفقرة (٧٥) من معيار (٣٤).

(**) الاستثمارات العقارية التى تم تقييمها بإستخدام نموذج التكلفة يتعذر تحديد القيمة العادلة لها بشكل يعتمد عليه وفقا للفقرة (٥٣) من معيار المحاسبة المصرى رقم (٣٤) نظرا لإنها عقارات سكنية مؤجرة بعقود ايجار غير محددة المدة وممتدة لفترات غير معلومة وفقا للقانون، ولا توجد معاملات سوقية حاليا للعقارات المقارنة والتقديرات البديلة للقيمة العادلة ليست متاحة.

٥/٦ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
قيمة وثائق استثمار في صناديق استثمار نقدي:		
صندوق استثمار بنك قطر الوطني الأهلي	٢,٩٣٥,٦٨٦	٢,٣٨٩,٣٢٦
صندوق استثمار بنك القاهرة	١٣٧,٣٤٠	١١٣,١٠٠
صندوق استثمار بنك المصرف المتحد – رخاء (*)	١,٠٠٢,٥٦٤	٨١٧,٣٠٢
	٤,٠٧٥,٥٩٠	**٣,٣١٩,٧٢٨**

الاستثمارات في وثائق صناديق الاستثمار هي استثمارات قصيرة الأجل بغرض إدارة الأرصدة النقدية للشركة من خلال الاستثمار في صناديق الاستثمار النقدي، وهي استثمارات عالية السيولة يمكن استردادها يوميا أو أسبوعيا وتعتبر جزءا من رصيد النقدية وما في حكمها (إيضاح ٢١).

(*) يتضمن صندوق استثمار بنك المصرف المتحد وثائق مجمدة بالمصرف المتحد لتغطية خطاب ضمان بمبلغ ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري (٢٠٢٤: ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري) كما في تاريخ القوائم المالية المجمعة (إيضاح ٢١).

٦/٦ أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
أذون خزانة – استحقاق ٣٤٩ يوم	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-
أذون خزانة – استحقاق ٥٦ يوم	١٥٣,٨٠٠,٠٠٠	-
أذون خزانة – استحقاق ٤٤ يوم	٢٥٧,٧٠٠,٠٠٠	-
أذون خزانة – استحقاق ٤٢ يوم	-	٤٧,٠٥٠,٠٠٠
أذون خزانة – استحقاق ٢٨ يوم	-	٥٣٧,٩٥٠,٠٠٠
أذون خزانة – استحقاق ٢٢ يوم	٣٦٠,٠٠٠,٠٠٠	-
أذون خزانة – استحقاق ٢١ يوم	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-
أذون خزانة – استحقاق ١٦ يوم	٢٠٨,٢٠٠,٠٠٠	-
أذون خزانة – استحقاق ١٤ يوم	١,٥٨٧,٩٢٥,٠٠٠	٥١,٣٧٥,٠٠٠
	٢,٩٨٧,٦٢٥,٠٠٠	**٦٣٦,٣٧٥,٠٠٠**
يخصم:		
عوائد لم تستحق بعد	(٢٦,٨٩٧,٧٦٢)	(١١,١١٠,٦٠٣)
	٢,٩٦٠,٧٢٧,٢٣٨	**٦٢٥,٢٦٤,٣٩٧**

- تتضمن أذون الخزانة في ٣١ ديسمبر٢٠٢٥ مبلغ ١٦,١١٦,٦٠٠ جنيه مصري مجمدة كغطاء مقابل خطاب ضمان.
- تم تبويب أذون الخزانة المستحقة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الاقتناء بالنقدية وما في حكمها (إيضاح ٢١).

٠٧ المخزون

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
خامات رئيسية ومساعدة	٦٦,٢٣٥,٠٦٩	٤٨,٠٢١,٣٠٥
وقود وزيوت	٢٠,١٥٩	٢٦,٥٤١
قطع غيار ومهمات	٢,٣٩٩,٨٠٤	٨٤٨,١٥١
	٦٨,٦٥٥,٠٣٢	**٤٨,٨٩٥,٩٩٧**

٨. أعمال تحت التنفيذ

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
أراضي ووحدات عقارية غير تامة		
تاج سيتي(*)	٤,٩٢٢,٢٧٧,٩١٤	٤,٢٥٥,٨١٩,٨١٦
سراي(*)	٣,١٠٩,٧٩٨,٤٠٦	١,٦٤٣,٦٢١,٩٦٣
غرب أسيوط(**)	٦٠٧,٠٢١,٣١٦	٥٥٥,٧٢٩,٢٩٩
تاج فيل	٧٦٦,١٠٦,٣٠١	٦٥٩,٨٨١,٠٥٨
فيكتوريا مول	٦٦٣,٠٢٤	-
بترفلاي	٦٦,٩٠٩,١٢٤	-
هيليوبوليس الجديدة	٥٧,٤٦٩,٧٨٦	٦٨,١١٢
كندا- شركة إيجى كان للتطويرالعقارى	٣,٠٠٠,٩٩٥,٧٩٧	١,٧٢٢,٦٠٤,٩٧٥
	١٢,٥٣١,٢٤١,٦٦٨	**٨,٨٣٧,٧٢٥,٢٢٣**

(*) يشمل بند «تاج سيتي» المراحل التي بدء طرحها للبيع: «تاج سلطان»، «بارك رذيدينس»، «شاليا & ليك بارك»، «اليكت»، «كوبلت، «كلوب سايد»، «أورجامى». بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع، ويمثل الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات وتكلفة أعمال امتداد محور شينزو أبى المار داخل أراضي الشركة (إيضاح ٤١).

(**) يشمل بند «سراي» المراحل التي بدء طرحها للبيع: «تافال»، «كرونز»، «كافانا»، «ستريب مول»، «مانشن»، «راي». بالإضافة إلى المراحل التي لم يتم طرحها بعد للبيع، ويمثل الرصيد في٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ قيمة تكلفة أعمال المرافق الخارجية والداخلية والإنشاءات.

تم تسجيل الأعمال تحت التنفيذ وكذلك الوحدات العقارية التامة بالتكلفة الفعلية والتي لا تقل عن قيمتها الاستردادية كما في تاريخ القوائم المالية المستقلة.

(***) وافق مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بقراره رقم (١٣٤) بتاريخ ٢٢ يناير ٢٠٢٠ على تخصيص قطعة أرض بمساحة ١٠٤,١٥ فدان بمدينة ناصر الجديدة (غرب أسيوط) لصالح الشركة لإقامة تجمع عمراني متكامل، وكذلك وافق مجلس إدارة الهيئة بقراره رقم (١٣٨) بتاريخ ١٤ مايو ٢٠٢٠ على تعديل آلية السداد وذلك بإجمالي مبلغ ٤٩٧,٣٠٩,٣٢٥ جنيه مصري وبسداد نسبة ١٥٪ ومصروفات إدارية ومجلس الأمناء بمبلغ ٥٦,٢٩٧,٩٦٢ جنيه مصري على أن يسدد الباقي (٨٥ ٪) البالغ ٤٤١,٠١١,٣٦٧ جنيه مصري على أقساط بعد فترة سماح لمدة عامين من تاريخ الإخطار.

وقد تم إصدار أوراق دفع مقابل تلك الأقساط لجهاز تنمية مدينة ناصر الجديدة (غرب أسيوط). (إيضاح ١/١٧، ٢/١٧).

الفوائد المرسملة الناتجة عن المكون التمويلي من العقود مع العملاء وفقا لمعيار المحاسبة المصري (٤٨) - الايراد من العقود مع العملاء بيانها كالآتي:

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
تاج سيتي	٣٢,٦٧١,٠٤٣	٢٠,٥٥٨,١٠٨
سراي	٢١,٩٣٥,٨٥٩	١٦,٠١٢,٨٧٤
تاج فيل	٦٧٨,٤٩١	٣١٨,٦٧٥
	٥٥,٢٨٥,٣٩٣	**٣٦,٨٨٩,٦٥٧**

٩. وحدات عقارية تامة

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
الواحة، مدينة نصر	١١,٨٩٠,٣٣٠	١٣,٤١٣,٧١٧
نصر جاردنز	٢٩١,٠٣٢,٢٠٤	٣١٧,٩٢٨,٩٩٥
	٣٠٢,٩٢٢,٥٣٤	**٣٣١,٣٤٢,٧١٢**

١٠. العملاء المدينون وأوراق القبض

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
أوراق قبض طويلة الأجل		
تاج سيتي	١,١٥٩,٠٢٠,٥٨٩	٦٦٠,٩٨٦,٠٦٠
سراي	٢,٠١١,٦٠٥,٨٥٤	٧٧٥,٣٤٩,٣٢٨
أخرى	٧,٤٩٧,١٥٣	١٦,١٧٠,٠٤٠
	٣,١٧٨,١٢٣,٥٩٦	**١,٤٥٢,٥٠٥,٤٢٨**
يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء	(٥٢٥,٣٨٢,٩١٧)	(٤٤٩,٢٤٨,٣٠٢)
يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة	(٢٤,٦٩٠,٩٩٢)	(٣٥,١٦٠,٠٧٦)
	٢,٦٢٨,٠٤٩,٦٨٧	**٩٦٨,٠٩٧,٠٥٠**
أوراق قبض قصيرة الأجل		
تاج سيتي	٨٩٤,٦٠٨,٥٩٦	٥٩٦,٠٣٢,٢٤٧
سراي	٢,٨١٣,٥٦٥,١٠٢	٩٨٩,٦٠١,٠٨٧
أخرى	١٦,٨١٣,٠٥١	٢١,٤١٣,٨٢٤
	٣,٧٢٤,٩٨٦,٧٤٩	**١,٦٠٧,٠٤٧,١٥٨**
يخصم: المكون التمويلي من العقود مع العملاء	(٣٣٤,١٨٦,٧١٣)	(٤٧٠,٩٩١,٦٢٩)
يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة	(٢٨,٩٣٩,٥٩٨)	(٤,٥٢٠,٨٩٧)
	٣,٣٦١,٨٦٠,٤٣٨	**١,١٣١,٥٣٤,٦٣٢**
العملاء المدينون		
تاج سيتي	٣٦,٨٨٩,٦٢٩	٥٣,١١٠,٤١٣
سراي	١٤٧,٦٠٦,٩٨٠	١١٠,٧١٨,٣٠٤
عملاء مقاولات (النصر للأعمال المدنية)	٢٦٠,٩٧٢,٨٧٥	١٥٢,٣١٧,١٨١
أخرى	٥٧,٦٦٦,٤٠٦	٤٦,٧٣٤,٦٣٩
	٥٠٣,١٣٥,٨٩٠	**٣٦٢,٨٨٠,٥٣٧**
يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة	(١٠,٣٥٢,٠٩٥)	(١٨,٤٢٨,٦١٨)
	٤٩٢,٧٨٣,٧٩٥	**٣٤٤,٤٥١,٩١٩**

وفيما يلي بيان بحركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في أوراق القبض والعملاء المدينون:

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
الرصيد في بداية السنة	٥٨,١٠٩,٥٩١	١٦٣,٠٠٥,٣٣٥
المكون / (رد) من الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال السنة	٥,٨٧٣,٠٩٤	(١٠٤,٨٩٥,٧٤٤)
الرصيد نهاية السنة	**٦٣,٩٨٢,٦٨٥**	**٥٨,١٠٩,٥٩١**

في ضوء قرار الهيئة العامة للرقابة المالية الصادر بتاريخ ١٢ يناير ٢٠٢٢ قامت الشركة بتطبيق المعالجة المحاسبية المرتبطة بنشاط التطوير العقاري والخاصة بالشيكات الآجلة.

شيكات آجلة (غير مدرجة ضمن بنود المركز المالي)

تبلغ قيمة الشيكات الآجلة المحتفظ بها المستلمة من العملاء عن الوحدات غير المسلمة وغير مدرجة ضمن بنود المركز المالي:

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
شيكات مستلمة من العملاء عن وحدات غير مسلمة – قصيرة الأجل	١٠,٧٩١,١٦٣,٦٣٢	٨,٢٦١,٤٦٦,٩١٩
شيكات مستلمة من العملاء عن وحدات غير مسلمة – طويلة الأجل	٧٠,١٧٢,٩٢٨,٣٧٧	٥١,٥٦٢,٣٦٧,٩٩٧
	٨٠,٩٦٤,٠٩٢,٠٠٩	**٥٩,٨٢٣,٨٣٤,٩١٦**

- تتضمن قيمة الشيكات المستلمة من العملاء عن الوحدات غير المسلمة وغير مدرجة ضمن بنود المركز المالي حصة شركاء التطوير في ٢٠٢٥/١٢/٣١ مبلغ ٤,١٦١,٧٩٩,٤٤٢ جنيه مصري (٢٠٢٤/١٢/٣١: ١,٧١٧,٥٦١,١١٢ جنيه مصري).

١١. الموردون – أرصدة مدينة (بالصافي)

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
موردون ومقاولون دفعات وسلف	٦,٤٣٠,٣١٤,٠٧٠	٤,٦٣٩,٦٧٤,٥٩٠
يخصم: الخسائر الائتمانية المتوقعة في الموردين- أرصدة مدينة	(٩,٣٩٥,٨٠٦)	(٩,١٢١,٢٠٩)
	٦,٤٢٠,٩١٨,٢٦٤	**٤,٦٣٠,٥٥٣,٣٨١**

وفيما يلي بيان بحركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في الموردون -الأرصدة المدينة:

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
الرصيد في بداية السنة	٩,١٢١,٢٠٩	٨,٥٣٠,٣٨٥
المكون خلال السنة	٢٧٤,٥٩٧	٥٩٠,٨٢٤
	٩,٣٩٥,٨٠٦	**٩,١٢١,٢٠٩**

١٢. المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (بالصافي)

١٢/١ المدينون والارصدة المدينة الأخرى – طويلة الاجل (بالصافى)

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
حسابات جارية	٧,٩٢١,٧٦٨	٣٠,٠٦٣,٤٢٥
حجز تأميني	١٠٣,١٧٦,٧١١	١٠٧,٣٩٣,٠٥٤
أمانات وإلتزامات	٥٤,٤٥٠,٦٣٨	٥٧,٧٠٧,٠١٥
	١٦٥,٥٤٩,١١٧	**١٩٥,١٦٣,٤٩٤**
يخصم : الخسائر الائتمانية المتوقعة	(١٢,١١٣,٤٦٠)	(١٣,٠٠٢,٨٥١)
	١٥٣,٤٣٥,٦٥٧	**١٨٢,١٦٠,٦٤٣**

١٢/٢ المدينون والارصدة المدينة الأخرى – قصيرة الاجل (بالصافى)

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير(****)	٢,٠٥٧,٩١٢,١٠٣	١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠
شركة مبدا(***)	١,٢٥٩,٠٦٨,١٢٧	١,٠٦٩,٨٢٧,٠٠٤
شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (مقدم تطوير بالمشاركة) (*****)	٣٣٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠
تكاليف الحصول على عقود مع العملاء(**)	٤,٣٦٧,٤٢٨,٧٦٢	٢,٥٦١,٢١٩,٨٨٦
شركة تمويل للتمويل العقاري	٣١,٧٩٣,٥٤١	٢١,٥٩٨,٧٦٧
المجموعة المالية للتوريق	٤٩,٤٢٧,١٠٢	٦٨,١٥٣,٣٠٦
نظام الإثابة والتحفيز (*)	٢٢,٥٣٨,٨٥٣	٥٧,١٤٩,٩٨٥
مدفوع تحت حساب شبكات الغاز والصواعد	٤٨,١٨٨,٧٤٨	٣٩,٤٤٧,٧٥٩
تأمينات لدى الغير	٩١,٧٤٩,٨٦١	٦٨,٧٩٠,٤٤٩
مصروف مدفوع مقدما	٧٨,٧٠٣,٩١٤	٦٣,٥٦٥,٧٥٧
إيرادات مستحقه التحصيل (فوائد الودائع)	١,٠٨٤,٧١٥	١,٢٦٨,٩٣٢
أرصدة مدينة أخرى	١٥٢,٨٣٦,٩٨١	٤٣,١٠٢,٦٧٤
غطاء نقدي خطابات ضمان	١,٠٣٩,٤٤٣	٢١,٠٣٩,٤٤٣
فوائد تأجير مدفوعة مقدما	٦,٨٧٣,٦٧٤	-
مصلحة الضرائب	١٢٥,٠٧٨,٦٣٧	٧٧,٠٤٨,٨٦٨
	٨,٦٢٦,٧٢٤,٤٦١	**٥,٣٩٢,٢١٢,٨٣٠**
يخصم :		
الخسائر الائتمانية المتوقعة	(٩٣٣,٤٩٠)	(٢١٥,٠٢٢)
	٨,٦٢٥,٧٩٠,٩٧١	**٥,٣٩١,٩٩٧,٨٠٨**

Movement for Expected credit loss for debtors and other debit balances during the year is as follows:

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
Balance at the beginning of the year	٢١٥,٠٢٢	٢٢٥,١٢١
Provided during the year	٧١٨,٤٦٨	-
Reversal) during the year)	-	(١٠,٠٩٩)
	٩٣٣,٤٩٠	**٢١٥,٠٢٢**

(*) بتاريخ ١٨ أبريل ٢٠٢٣، وافقت الجمعية العامة العادية لمساهمى الشركة على زيادة رأس المال المصدروالمدفوع من خلال إصدار عدد ٣٥ مليون سهم مجاني عادى ممول اصدارها من الارباح المرحلة وذلك بمبلغ ٣٥ مليون جنيه مصري وقد وافقت الجمعية سالفة الذكر علي ان تخصص هذه الاسهم بالكامل لبرنامج الإثابة والتحفيز لأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين والمنتدبين والمديرين والعاملين بالشركة والسابق اعتماده من الهيئة العامة للرقابة المالية فى فبراير ٢٠٢٢.

(**) وفقا للفقرة (٩١) من معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الايراد من العقود مع العملاء فإنه يجب على المنشأة أن تعترف بالتكاليف الإضافية للحصول على عقد مع عميل كأصل إذا كانت المنشأة تتوقع استرداد تلك التكاليف والتي لم تكن المنشأة لتتكبدها لو لم يتم الحصول على العقد (على سبيل المثال: عمولة المبيعات). المبلغ المذكور يمثل عمولة المبيعات عن الايرادات غير المحققة من العقود مع العملاء حتى ٢٠٢٥/١٢/٣١.

(***) 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 بالإضافة لسداد مبلغ ١٨٩,٢٤١,١٢٣ جنيه مصري فرق الحد الأدنى المضمون من حصة الشريك في متحصلات البيع حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

(****) 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 بالإضافة لسداد مبلغ ٩٥٧,٩١٢,١٠٣جنيه مصري فرق الحد الأدنى المضمون من حصة الشريك في متحصلات البيع حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

(*****) بتاريخ ٢٣ اكتوبر 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. ووفقاً للعقد تم سداد مبلغ ٢٠٠ مليون جنيه مصري لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير كدفعة مقدمة من حصتها في إيرادات المشروع يتم تسويتها خصماً من الإيرادات المستقبلية بالإضافة لسداد مبلغ ٣٣,٠٠٠,٠٠٠اجنيه مصري فرق الحد الأدنى المضمون من حصة الشريك في متحصلات البيع حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

١٣. النقدية بالصندوق ولدى البنوك

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
نقدية بالصندوق	٥,٨٣٩,١٥٠	٣,٧٢٠,٠٨٩
حسابات جارية بعائد بالبنوك	١,٩٩٦,٥٨٦,٨١٥	١,٢١٥,٩٦٥,٣٢٩
ودائع لأجل	٦٤٩,٣١٣,٩٤٢	١,٧٠٠,٠٨٣,١٤٢
شيكات تحت التحصيل	٣,٩٨٦,٥٠٠	-
	٢,٦٥٥,٧٢٦,٤٠٧	**٢,٩١٩,٧٦٨,٥٦٠**

تتضمن بنوك ودائع لأجل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ١٠٣,١٧٥,٨٢٢ جنيه مصري (وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: مبلغ ٧٥,٥٦٠,٠٢١ جنيه مصري) ودائع مجمدة مقابل خطابات ضمان.

١٤. مقدمات من العملاء عن وحدات/خدمات غير مسلمة

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
تاج سيتي	٦,٠٢٣,٥٨٥,١٠١	٢,٦٨٧,٩٢٧,١٦٧
سراي	٧,٦٤٣,٨٦٠,٠٢٨	٣,٤٩٠,٥٠٦,٢١٢
تاج فيل	٣٧٨,٦٣١,٧٦٩	٤٨١,٩٤٧,٣٨٧
مستقبل سيتي	١,٥٢٨,٢٨٨,٩٢٤	٤٠٩,٦٥٧,٣٨٨
نيو هليوبوليس	١٨٤,٢١٧,٠٧٩	-
غرب أسيوط (زهو)	٥٠,١١٨,٩٧٩	١٩,٩٢٧,٠٣٨
فيكتوريا مول	١٥,٣٣٣,٥٤٥	-
كيندا	١,٩١٨,٠٥٧,٣٥٩	١,٤٤٥,٧٨٠,٧٨٣
ذى هوفت	١٩,٥٧٠,١٥٠	١٠١,٦٥٦,٩٣٦
ثقة	٥٤,٩٨٢,٣١٩	-
تشطيبات	١٤,٧٣٢,٦١٢	-
النادي الرياضى	٣٩٦,٧٨١,٩٧٩	-
	١٨,٢٢٨,١٥٩,٨٤٤	**٨,٦٣٧,٤٠٢,٩١١**

تبلغ الايرادات غير المحققة من العقود مع العملاء شاملة المبالغ المحصلة من العملاء والشيكات الاجلة المستلمة كما في ٢٠٢٥/٩/٣٠ مبلغ ٩٥,٠٣٠,٤٥٢,٤١١جنيه مصري (٢٠٢٤/١٢/٣١: ٦٦,٧٤٣,٦٧٦,٧١٥ جنيه مصري).

١٥. المخصصات

	الرصيد في ٢٠٢٥/١/١	المكون خلال السنة	المستخدم خلال السنة	مخصصات انتفي الغرض منها	الرصيد في ٢٠٢٥/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
مخصص اشتراك النادي للعملاء	١٤٧,٠٠٠,٠٠٠	-	(٤٤,٧٥٠,٠٠٠)	(٣٥,٠٠٠,٠٠٠)	٦٧,٢٥٠,٠٠٠
مخصص مطالبات	١٠٢,٢٣١,٣٣٩	٧٨,٦٥٩,٩٤١	(٦,٢٢٦,٤٧٧)	(٧٣,٠٥٠,٠٠٠)	١٠١,٦١٤,٨٠٣
مخصص القضايا	٤٨,٧١٥,٧١٢	-	(١١٦,١٠٩)	-	٤٨,٥٩٩,٦٠٣
مخصص ضرائب	١٥,٦٦٢,٩٣٧	-	-	-	١٥,٦٦٢,٩٣٧
مخصصات أخرى	٢٥,٨٦٤,٦٨٠	٥٤,٤٠٧,٠٢٦	(١,٥٠١,٣٠٥)	-	٧٨,٧٧٠,٤٠١
	٣٣٩,٤٧٤,٦٦٨	**١٣٣,٠٦٦,٩٦٧**	**(٥٢,٥٩٣,٨٩١)**	**(١٠٨,٠٥٠,٠٠٠)**	**٣١١,٨٩٧,٧٤٤**

١٦. التزامات استكمال مرافق

	الرصيد في ٢٠٢٥/١/١	المكون / (مردودات) عن مبيعات السنة	الأعمال المنفذة خلال السنة	الرصيد في ٢٠٢٥/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
تاج سيتي	٥,٣٠٢,٠٢٨	٤٢,٧١٣,٢٣٨	(٤٣,٧٧٠,٧١٨)	٤,٢٤٤,٥٤٨
سراي وكابيتال جاردنز	٣٧٢,١٣٣,٤٤٨	٢٧٢,٨٨١,١٩٧	(٤٨٤,٤٤٤,٢٥١)	١٦٠,٥٧٠,٣٩٤
التزام مصروفات تشغيل وصيانة المجمعات السكنية	٥٧٤,٥٦٥,١٩٤	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	(٨١,٥٨٢,٨٧٣)	٦٨٢,٩٨٢,٣٢١
	٩٥٢,٠٠٠,٦٧٠	**٥٠٥,٥٩٤,٤٣٥**	**(٦٠٩,٧٩٧,٨٤٢)**	**٨٤٧,٧٩٧,٢٦٣**

يمثل رصيد حساب التزامات استكمال المرافق قيمة المبالغ المقدرة لاستكمال شبكات المرافق الخارجية والرئيسية الخاصة بالتجمعات السكنية، حيث جارى العمل في تنفيذ هذه الشبكات ولم يتم تسلمها نهائيا من شركات المقاولات بالإضافة إلى التزام تشغيل وصيانة المجمعات السكنية خلال فترة تسليمها للعملاء.

١٧. دائنون وحسابات دائنة أخرى

١/١٧ أوراق دفع طويلة الأجل (بالصافي)

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
أوراق دفع طويلة الأجل بالقيمة الأسمية- أرض غرب أسيوط (إيضاح ٨)	-	٦٣,٣٣٣,٠٧٤
يخصم: المكون التمويلي من العقد	-	(١٤,٧٦٨,٧٣٦)
	-	**٤٨,٥٦٤,٣٣٨**

٢/١٧ دائنون وأرصدة دائنة أخرى - متداولة

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
أوراق دفع -أرض أسيوط	٦٣,٣٣٣,٠٧٤	٧٠,٤٣٨,٥٦٠
أوراق دفع	٢٣٣,٩٨٣,١١١	١,١٠٤,٥٢٩,٠٦١
دعم المشروع القومي للإسكان	٣٤٠,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠
مقدم حجز أراضي وعقارات	١٨٣,١٠٥,٠٦٤	٨٦,٦٠٥,٨٣٢
تحصيلات عملاء (غاز-مياه-دش)	٤٩٦,٤٣٣	٥٥٣,١٢٠
مقاولون ومبالغ تحت التسوية	٧,٠١٢,٣٢٨	٥١,٨١٣,٠٩٦
دمغه هندسيه ودمغه الاتحاد	٣٤٠,٥٥٣	٣١٩,٧٣٣
أرصدة عملاء عن حجوزات ملغاة	١١,٠٧٧,٨٤٩	١٠,٩٦٨,٨٤٣
مستحقات عملاء عن تعاقدات ملغاة	٣٣,٥٥٦,٦٣٠	٢٤,٥٨٧,٥١٨
مبالغ محصلة لمصروفات الصيانة والعدادات	٤٥,٤٠١,٣٤٥	٤٠,٦٨١,٥١٢
فوائد مستحقة	٤١,٠٧٦,٨٣٦	٥٧,٢٣٦,٩٧٢
عمولات مستحقة	٦٧٧,١١٩,١٠٣	٢٠٤,٩٠٥,٩٢٥
مصالح وهيئات حكومية	٣٠٦,٨٩٤,٥٨٣	١٧٥,٧٣٠,٦٨٤
مصروفات مستحقة	٩٥,١٣٩,٣٨٦	٢١,٧٩٥,١٢٦
أجور مستحقة وأمانات عاملين	٦٣٥,٤٧٦	١,٠٦٤,٩٢١
إيداعات بنكية من العملاء تحت التسوية	٢٠٥,٠١٠,٢١١	١٥١,٢٧٠,٣٥٠
مستحقات لشركاء التطوير	١٧,٧٣٧,٧١٤	٢٢٠,٣٣٣,١٧٦
مساهمة تكافلية للتأمين الصحي	٤٢,٣٤٣,٨٩٥	٣٠,٢٠١,١٨٢
أخرى	٦٠,٣٨٤,٥٢٨	٤٧,٩٣٦,٨٤٨
	٢,٠٢٤,٩٨٨,١١٩	**٢,٣٠١,٣٢٢,٤٥٩**

١٨. رأس المال

المرخص به:

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ خمسة مليار جنيه مصري.

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
راس المال المصدر والمدفوع		
(موزع علي ٢,١٣٥ مليار سهم اسمي نقدي بقيمة الاسمية واحد جنيه مصري للسهم)	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠
أسهم خزينة (عدد ٨٥,٤ مليون سهم)	**(٣٨٦,٧٥٧,٥٦٩)**	**-**

وفيما يلي نسبة المساهمة في رأس المال المصدر والمدفوع للمساهمين:

	عدد الأسهم ٢٠٢٥/١٢/٣١	القيمة الاسمية ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	نسبة المساهمة ٪
شركة بي آي جي انفستمنت جروب ليمتد	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	١٩,٥٧
الشركة القابضة للتشييد والتعمير	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	١٤,٩٤
صندوق التأمين الاجتماعي للعاملين بالقطاع الحكومي	١٧١,٥٥١,٣٥٧	١٧١,٥٥١,٣٥٧	٨,٠٤
شركة بي إنفستمنت القابضة	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	٧,٣٥
شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة	٩٥,٥٠٠,٠٠٢	٩٥,٥٠٠,٠٠٢	٤,٤٧
بنك الاستثمار القومي	٧٧,٣٩٢,٦٤١	٧٧,٣٩٢,٦٤١	٣,٦٢
باقي المساهمين / اكتتاب عام (جنسيات مختلفة)	٨٩٦,٧٦٤,٤٤٢	٨٩٦,٧٦٤,٤٤٢	٤٢,٠١
	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	**٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠**	**١٠٠**

	عدد الأسهم ٢٠٢٤/١٢/٣١	القيمة الاسمية ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	نسبة المساهمة ٪
شركة بي آي جي انفستمنت جروب ليمتد	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	٤١٧,٨٨٣,٢٧٢	١٩,٥٧
الشركة القابضة للتشييد والتعمير	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	٣١٨,٩٩٩,١٨٢	١٤,٩٤
صندوق التأمين الاجتماعي للعاملين بالقطاع الحكومي	١٦٧,٦٣٩,٨٥٧	١٦٧,٦٣٩,٨٥٧	٧,٨٥
شركة بي إنفستمنت القابضة	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	١٥٦,٩٠٩,١٠٤	٧,٣٥
بنك الاستثمار القومي	٩٥,٥٠٠,٠٠٢	٩٥,٥٠٠,٠٠٢	٤,٤٧
شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة	٧٧,٣٩٢,٦٤١	٧٧,٣٩٢,٦٤١	٣,٦٢
باقي المساهمين / اكتتاب عام (جنسيات مختلفة)	٩٠٠,٦٧٥,٩٤٢	٩٠٠,٦٧٥,٩٤٢	٤٢,٢٠
	٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	**٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠**	**١٠٠**

١٩. الحقوق غير المسيطرة

تتمثل الحقوق غير المسيطرة في نصيبهم من حقوق الملكية (صافي الأصول) في الشركات التابعة على النحو التالي:

	نسبة الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول ٪	الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول ٢٠٢٥/١/١ جنيه مصري	الحقوق غير المسيطرة في رأس المال جنيه مصري	توزيعات الحقوق غير المسيطرة جنيه مصري	نصيب الحقوق غير المسيطرة في أرباح السنة جنيه مصري	الحقوق غير المسيطرة في صافي الأصول ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
شركة النصر للأعمال المدنية	٤٧,٥٤	١٣٤,٧٣٣,٤٦٤	-	(٣,٦١٦,٩٢٥)	٢٨,٦٩١,٠٥١	١٥٩,٨٠٧,٥٩٠
شركة دورز لادارة الاصول	٠,٠٢	٥٢,٦١٤	-	-	٩٤,٣٠٠	١٤٦,٩١٤
شركة منك للاستثمار العقاري	٠,٠٦٧٩	(١١,٢٥٣)	-	-	٢٣,١٦٥	١١,٩١٢
شركة ايجي كان للتطوير العقاري	٠,٠٠٣	٩	-	-	٤	١٣
شركة مدينة مصر لادارة الأندية	٢٦,٠٠٠	-	٢,٦٠٠,٠٠٠	-	٧,٤٨١,٩٥١	١٠,٠٨١,٩٥١
شركة مدينة مصر لادارة المشروعات	٠,٠٠١	-	-	-	١,٥٩٧	١,٥٩٧
شركة مدينة مصر للتشطيبات	٠,٠٠١	-	-	-	(٥٤٦)	(٥٤٦)
	٧٣,٦٢٨٣	**١٣٤,٧٧٤,٨٣٤**	**٢,٦٠٠,٠٠٠**	**(٣,٦١٦,٩٢٥)**	**٣٦,٢٩١,٥٢٢**	**١٧٠,٠٤٩,٤٣١**

٢٠. القروض لأجل

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير

تتمثل حركة القروض خلال السنة كما يلي:

	الرصيد في أول السنة ج.م.E	المبالغ المسحوبة خلال السنة ج.م.E	الأقساط المسددة خلال السنة جنيه مصري	الرصيد في أخر السنة جنيه مصري
٢٠٢٥/١٢/٣١				
أ) البنك المصري الخليجي	١٦٧,٢٩٤,٥٧١	-	(١٦٧,٢٩٤,٥٧١)	-
ب) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية	٥١٧,٥١١,٧٧٩	-	(١٦٧,٤٣٩,٨٣٧)	٣٥٠,٠٧١,٩٤٢
ج) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية	٣٤٧,٩٤٥,٩٩٤	-	(٧٣,٨٧٧,٩٥٧)	٢٧٤,٠٦٨,٠٣٧
د) قرض مشترك دوار متوسط الأجل	-	٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣١	-	٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣١
	١,٠٣٢,٧٥٢,٣٤٤	**٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣١**	**(٤٠٨,٦١٢,٣٦٥)**	**٣,٢٩٣,١١٦,٨١٠**

تصنيف القروض والفوائد الخاصة بكل قرض كما يلي:

	الأقساط الجارية من القروض لأجل جنيه مصري	قروض لأجل جنيه مصري	الرصيد في أخر السنة جنيه مصري	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال السنة جنيه مصري
٢٠٢٥/١٢/٣١				
أ) البنك المصري الخليجي	-	-	-	١٧,٣٢٥,٣٥١
ب) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية	١٨٧,٣٥٧,٤٩٧	١٦٢,٧١٤,٤٤٥	٣٥٠,٠٧١,٩٤٢	٤٧,٣٢١,٦٨٩
ج) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية	٨٢,٠٠٩,٢٥٣	١٩٢,٠٥٨,٧٨٥	٢٧٤,٠٦٨,٠٣٨	٣٥,٢٠٨,٣٨٣
د) قرض مشترك دوار متوسط الأجل	-	٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣٠	٢,٦٦٨,٩٧٦,٨٣٠	-
	٢٦٩,٣٦٦,٧٥٠	**٣,٠٢٣,٧٥٠,٠٦٠**	**٣,٢٩٣,١١٦,٨١٠**	**٩٩,٨٥٥,٤٢٣**

	الرصيد في أول السنة جنيه مصري	الأقساط المسددة خلال السنة جنيه مصري	الرصيد في أخر السنة جنيه مصري
٢٠٢٤/١٢/٣١			
أ) البنك المصري الخليجي	٢٤١,٦٤٧,٧١٤	(٧٤,٣٥٣,١٤٣)	١٦٧,٢٩٤,٥٧١
ب) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية	٦١٦,٧٤٦,٢٦٦	(٩٩,٢٣٤,٤٨٧)	٥١٧,٥١١,٧٧٩
ج) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية	٤١٠,٧٢٢,٤٣٣	(٦٢,٧٧٦,٤٣٩)	٣٤٧,٩٤٥,٩٩٤
	١,٢٦٩,١١٦,٤١٣	**(٢٣٦,٣٦٤,٠٦٩)**	**١,٠٣٢,٧٥٢,٣٤٤**

	الأقساط الجارية من القروض لأجل جنيه مصري	قروض لأجل جنيه مصري	الرصيد في أخر السنة جنيه مصري	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال السنة جنيه مصري
٢٠٢٤/١٢/٣١				
أ) البنك المصري الخليجي	٧٤,٣٥٣,١٤٣	٩٢,٩٤١,٤٢٨	١٦٧,٢٩٤,٥٧١	٥٧,٢٩٩,٤٢٣
ب) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية	١٦٧,٤٣٩,٨٣٧	٣٥٠,٠٧١,٩٤٢	٥١٧,٥١١,٧٧٩	٦٣,٩٦٠,٣٢٨
ج) قرض مشترك- خصم أوراق تجارية	٧٣,٨٧٧,٩٥٦	٢٧٤,٠٦٨,٠٣٨	٣٤٧,٩٤٥,٩٩٤	٤١,٨٣٩,٥٠٩
	٣١٥,٦٧٠,٩٣٦	**٧١٧,٠٨١,٤٠٨**	**١,٠٣٢,٧٥٢,٣٤٤**	**١٦٣,٠٩٩,٢٦٠**

تتمثل هذه القروض في التسهيلات طويلة الأجل الممنوحة من البنوك التالية:

أ) البنك المصري الخليجي

- تم توقيع عقد قرض متوسط الأجل بين البنك المصري الخليجي وشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير بتاريخ ٢٣ فبراير ٢٠٢٠ وذلك لتمويل تكلفة إنشاء وتطوير محطة محولات سراي الكهربائية.
- تم إتاحة التمويل للسحب من ١٧ يونيو ٢٠٢٠ وحتى ٣٠ يوليو ٢٠٢٤.
- فترة التمويل ٧٤ شهرا تبدأ من تاريخ التوقيع على مستندات التمويل وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٨.
- تم سداد كامل قيمة الرصيد القائم من التمويل المشترك الدوار متوسط الاجل الممنوح من البنك التجاري الدولي مصر (CIB) وبنوك اخرى.

ب) قرض مشترك - خصم أوراق تجارية

عقد تمويل مشترك طويل الأجل تم عقده في ٢٦ أغسطس ٢٠٢٠.
الغرض من التمويل: خصم أوراق تجارية بقيمة اسمية قدرها ١,١٣٣,٨٧٠,٠٠٠ جنيه مصري وذلك بغرض توفير المبالغ اللازمة لتمويل أعمال إنشاء وتطوير مشروعات الشركة غير الممولة.

البنوك المشاركة:
- البنك التجاري الدولي بصفته المرتب الرئيسي ومسوق التمويل ووكيل التمويل والبنك المقرض.
- المصرف المتحد بصفته البنك المقرض.
- بنك الاستثمار العربي بصفته البنك المقرض.
- البنك المصري الخليجي بصفته البنك المقرض.

فترة القرض: تنتهي في ٩ مارس ٢٠٢٧.

ج) قرض مشترك - خصم أوراق تجارية

عقد تمويل مشترك طويل الأجل تم توقيعه في يوليو ٢٠٢١

البنوك المشاركة:

- البنك التجاري الدولي بصفته المرتب الرئيسي ومسوق التمويل ووكيل التمويل والبنك المقرض.
- بنك الكويت الوطني بصفته البنك المقرض.

الغرض من التمويل: خصم أوراق تجارية بقيمة اسمية قدرها ٧٦١,١٠٨,٤٠١ جنيه مصري وذلك بغرض توفير المبالغ اللازمة لتمويل أعمال إنشاء وتطوير مشروعات الشركة غير الممولة.

فترة القرض: تنتهي في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٨.

د) تمويل مشترك دوار متوسط الأجل

عقد تمويل مشترك دوار متوسط الأجل بإجمالى مبلغ وقدره ٩ مليار جنيه مصرى.

بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٢٤ قامت الشركة بتوقيع عقد التمويل مع كلاً من البنك التجارى الدولى، بنك أبو ظبى الأول، بنك البركة، بنك أبو ظبي التجارى، البنك المصرى لتنمية الصادرات، بنك التعمير والإسكان وبنك التنمية الصناعية وذلك بغرض تمويل عدد من مراحل مشروع تاج سيتى ومشروع سراى وسداد رصيد القرض المعبرى الممنوح من البنك التجارى الدولى بالإضافة إلى سداد رصيد تسهيل البنك المصرى الخليجى ويستخدم هذا التمويل على شريحتين كالتالى:

- الشريحة الأولى – تاج سيتى بإجمالى مبلغ وقدره ٤ مليار جنيه مصري لتمويل مراحل شاليا وليك بارك، تاج جاردنز، تاج فيل، إليكت، كلوب ساید، وأريجامى بالأضافة الى سداد رصيد القرض المعبرى الممنوح من البنك التجاري الدولي مصر (CIB) لتمويل مشروعات الشريحه الاولى.
- الشريحة الثانية – سراى بإجمالى مبلغ وقدره ٥ مليار جنيه مصري لتمويل مراحل كرونز، كافانا، راى، راى فيوز وإيلان بالأضافة الى سداد رصيد القرض المعبرى الممنوح من البنك التجارى الدولى مصر (CIB) لتمويل مشروعات الشريحه الثانية وايضا قرض البنك المصرى الخليجى.
- فترة الإتاحة والتى يكون خلالها التمويل متاحاً للسحب، تبدأ في تاريخ الإقفال المالي (شهر من تاريخ العقد) وتنتهى في:
- الشريحة الأولى: التاريخ الواقع بعد ٤ سنوات و١٠ أشهر من تاريخ الإقفال المالى أو٣٠ أغسطس ٢٠٢٩
- الشريحة الثانية: التاريخ الواقع بعد ٧ سنوات و٤ أشهر من تاريخ الإقفال المالى أو ٢٩ فبراير ٢٠٣٢.

تاريخ الإستحقاق النهائى:

الشريحة الأولى: التاريخ الواقع بعد ٤ سنوات و١١ أشهر من تاريخ الإقفال المالى أو٣٠ سبتمبر ٢٠٢٩
الشريحة الثانية: التاريخ الواقع بعد ٧ سنوات و٥ أشهر من تاريخ الإقفال المالى أو ٣١ مارس ٢٠٣٢.

٢١. النقدية وما في حكمها

تمثل النقدية وما في حكمها المدرجة في قائمة التدفقات النقدية المجمعة في الأرصدة التالية المدرجة في قائمة المركز المالي المجمع:

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
النقدية بالصندوق والبنوك (إيضاح ١٣)	٢,٦٥٥,٧٢٦,٤٠٧	٢,٩١٩,٧٦٨,٥٦٠
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (إيضاح ٥/٦)	٤,٠٧٥,٥٩٠	٣,٣١٩,٧٢٨
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة (إيضاح ٦/٦)	٢,٩٤٠,٧٢٧,٢٣٨	٦٢٥,٦٦٤,٣٩٧
يخصم:		
بنوك دائنة – تسهيلات ائتمانية (إيضاح ٢/٢١)	(٢٦٠,٠٣٤,٨٠٠)	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)
إجمالي النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة/السنة	٥,٣٤٠,٤٩٤,٤٣٥	٣,٥١٨,٣٥٢,٦٨٥
يخصم:		
اذون خزانة مجمدة لتغطية خطابات الضمان (إيضاح ٦/٦)	(١٦,١١٦,٦٠٠)	-
وثائق صناديق استثمار مجمدة لحساب خطابات الضمان (إيضاح ٥/٦)	(٤٨٧,٠٠٠)	(٤٨٧,٠٠٠)
ودائع مجمدة لتغطية تسهيلات خطابات الضمان (إيضاح١٣)	(١٠٣,١٧٥,٨٢٢)	(٧٥,٥٦٠,٠٢١)
النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة/السنة	**٥,٢٢٠,٧١٥,٠١٣**	**٣,٤٤٢,٣٠٥,٦٦٤**

١/٢١ قروض قصيرة الأجل

	الرصيد في أول السنة	المبالغ المسحوبة خلال السنة	الأقساط المسددة خلال السنة	الرصيد في آخر السنة	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال السنة
٢٠٢٥/١٢/٣١					
أ) بنك الكويت الوطني	١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٤٦,٥٨٣,١٥٦	-	٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	٥٢٥,١٤٧,٩٧٣

	الرصيد في أول السنة	المبالغ المسحوبة خلال السنة	الأقساط المسددة خلال السنة	الرصيد في أخر السنة	الفوائد والعمولات المحملة على قائمة الدخل خلال السنة
	ج.م	ج.م	ج.م	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠٢٤/١٢/٣١					
أ) بنك الكويت الوطني	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	(٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٥٧,٤٩٨,٨٨٩

(أ) بنـك الكويت الوطني

فـي مـارس ٢٠٢٠ تـم الحصـول على قـرض قـصير الأجـل مـن بنـك الكويـت الـوطني –مصر بمبلـغ ٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيـه مصري لتمويـل مدفوعـات المصروفـات التشـغيلية وتـم تجديـد العقـد فـي مـارس ٢٠٢٤. وفـي يونيـة ٢٠٢٤، تـم زيـادة الحـد الإئتمانـى ليصبـح ٢,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيـه مصرى لينتهـي فـي ٣١ أغسـطس ٢٠٢٦.

٢/٢١ بنـوك دائنة – تسـهيلات ائتمانية

أولا: التسـهيل الائتمانـي لبنـك الـمصرف المتحد مع شركة مدينة مصر للإسـكان والتعمير

حـد جـارى مديـن بمبلـغ ٤٠٠ مليـون جنيـه مصري بـدون غطـاء عـيني بغـرض تمويـل سـداد الشـيكات والتحـويلات لحسـاب المسـتفيدين فـي بنـوك التعامـل الأخرى الخاصـة بالمصروفـات الإداريـة والعمومية، وبلـغ رصيد التسـهيل فـي ٣١ ديسـمبر ٢٠٢٥ مبلـغ ٢٦٠,٠٣٤,٨٠٠ جنيه مصري (٣١ ديسـمبر ٢٠٢٤: ٣٠ مليـون جنيه مصري).
حد فرعى حد خطابات ضمان بقيمة ٥٧٢,٤١٥ جنيه مصري.

التسهيل الائتماني من البنك التجاري الدولي مع شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير

عقـد تسـهيل فـي صـورة سـحب على المكشـوف دوار بإجمـالي مبلـغ وقـدره ١,٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيـه مصري (فقـط مليـار وخمسـمائة وخمسـون مليـون جنيـه مصري).

بتاريـخ ٣٠ أكتوبـر ٢٠٢٤ تـم الحصـول على قـرض مـعبري فـي صـورة تسـهيل سـحب على المكشـوف دوار مـن البنـك التجـاري الـدولي وذلـك بغـرض التمويـل الجزئـي للتكلفـة الاسـتثمارية لعـدة مراحـل فـي مشروع تـاج سـيتي ومشروع سراي يسـتخدم على شريحـتين كالتـالي:

- الشريحـة الأولى – تـاج سـيتي بإجمالي مبلـغ وقـدره ١,٢ مليـار جنيه مـصري للتمويـل الجزئـي للتكلفـة الاسـتثمارية لمراحل شـاليا وليك بـارك، تـاج جاردنز، تـاج فيـل، إليكـت، كلـوب سـايد، وأريجامى.
- الشريحـة الثانيـة – سراي بإجمـالي مبلـغ وقـدره ١,٢٣٥٠ مليـون جنيـه مـصري للتمويـل الجزئـي للتكلفـة الاسـتثمارية لمراحـل كرونـز، كافانـا، راى، راى فيـوز وإيـلان.

وقـد تـم سـداد كامـل رصيـد التسـهيل مـن التسـهيل المـشترك الـدوار متوسـط الأجـل والممنـوح مـن البنـك التجـاري الـدولي وعـدة بنـوك أخـرى فـي مايـو ٢٠٢٥

٢١. النقدية وما في حكمها - تابع

ثانيـا: التسـهيلات الائتمانيـة مع شركة النصر للأعمـال المدنية (شركة تابعة)

تتمثل التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك للشركة فيما يلي:

البنك الأهلي المصري

- مبلغ ٣٠,٧ مليون جنيه مصري لإصدار خطابات ضمان لغرض الدخول في المناقصات المطروحة وتنفيذ الأعمال المسندة.

بنـك قطر الوطني الأهلي

- مبلغ ٨٩ مليون جنيه مصري لإصدار خطابات ضمان لغرض الدخول في المناقصات المطروحة وتنفيذ الأعمال المسندة.

بنـك أبو ظبي الوطني

- مبلغ ٥٤,١ مليون جنيه مصرى لإصدار خطابات ضمان لغرض الدخول فى المناقصات المطروحة وتنفيذ الأعمال المسندة .

تسرى على التسـهيلات الإئتمانية الموضحة أعلاه عوائد وعمولات بالنسـب المسـتحقة عليها مـع كل بنك على حده طبقا لعقودالتسـهيلات .

٢٢. مدينو/دائنو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
أذون خزانة	٢,٩٠٤,٥١٠,٩٩٩	١,٨٩٩,٢٩٥,٩٤٦
ودائع لاجل لدي البنوك	-	٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠
حسابات جارية بعائد بالبنوك	٥٤,٦٢٧,٦٨٩	٢٠١,٢٨١,٢٠٠
شيكات آجلة (أوراق قبض)	٣,٠٠١,٣٠٧,٨٣٥	١,٩٦٣,٢٨١,١٣٦
حسابات وودائع بنكية لإدارة التجمعات السكنية	**٥,٩٦٠,٤٤٦,٥٢٣**	**٤,٤١٣,٨٥٨,٢٨٢**
مبالغ تحت التسوية	(٩٧,٠٥٧,٠٥٢)	١٥,٦٢٦,٢٠٠
دائنو إدارة التجمعات السكنية	**٥,٨٦٣,٣٨٩,٤٧١**	**٤,٤٢٩,٤٨٤,٤٨٢**

٢٣. ترتيبات مشتركة

عمليات مشتركة	طبيعة العلاقة	طبيعة الحساب	الرصيد في ٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري
كابيتال جاردنز	عملية مشتركة	أوراق قبض – طويلة الأجل	٨٥١,٤٧٩,٣٧٥	٢٨٤,١٢٣,٢٨٩
		المكون التمويلي	(٥٣١,٣٠٧,٢٠٤)	(١٧٠,٣١٩,٥٠١)
		الصافي	٣٢٠,١٧٢,١٧١	١١٣,٨٠٣,٧٨٨
		أوراق قبض – قصيرة الأجل	١٢٤,٧٨٩,٨٧٧	٨٤,٨٦٧,٩٩٦
		الإجمالي	**٤٤٤,٩٦٢,٠٤٨**	**١٩٨,٦٧١,٧٨٤**

٢٤. أصول حق انتفاع

	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري
التكلفة:		
رصيد أول السنة	١٢٤,٦٧٥,٥٧٠	١٢٣,١٤٥,٩٠٤
الإضافات خلال السنة	١٣٠,٤٦١,٣٥١	١٦,٢٧٣,٧٩٥
استبعادات السنة	(٩٠,٩٦٨,١٨٥)	(١٤,٧٤٤,١٢٩)
رصيد آخرالسنة	**١٦٤,١٦٨,٧٣٦**	**١٢٤,٦٧٥,٥٧٠**
مجمع الاستهلاك	٧٨,٣٨٦,٠٢٨	٥٣,١٨٢,٠٧٣
رصيد أول السنة	٤٦,٠١٧,٨١٠	٣٩,٩٤٨,٠٨٤
الاستهلاك خلال السنة (إيضاح ٢٦ ، ٢٧)	(٩٠,٩٦٨,١٨٥)	(١٤,٧٤٤,١٢٩)
استبعادات السنة	**٣٣,٤٣٥,٦٥٣**	**٧٨,٣٨٦,٠٢٨**
رصيد آخر السنة		
صافي القيمة الدفترية	**١٣٠,٧٣٣,٠٨٣**	**٤٦,٢٨٩,٥٤٢**

٢٥. إيرادات النشاط وتكلفة إيرادات النشاط

أ) إيرادات النشاط

	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري
تاج سيتي	٣,٨٩٧,٠٥٢,١٨٤	٢,٦٦٣,٩٥٣,١٨١
سراي	٦,٧٦٣,٢٠٨,٣٦٦	٥,٧١٢,٣٥٩,٧٧٨
مدينة نصر ونصرجاردنز	٤٢١,٤٩٧,١٩٦	٦٢,٥٩٦,٨٢٧
إيرادات شركة منك للاستثمار العقاري	٥٢٠,٠٢٣,٨٤٩	١,٩٤١,٩١١
إيرادات مقاولات (النصر للأعمال المدنية)	٢٩٥,٥٦٧,٧٦٤	٢٧٢,٤٨١,٤٠٠
إيرادات شركة دورز	١,٤٧٣,٩٤٦	-
إيرادات شركة مدينة مصر لادارة المشروعات	١٧٦,٢٣٦,٣٥١	-
إجمالي إيرادات المبيعات	**١٢,٠٧٥,٠٥٩,٦٥٦**	**٨,٧١٣,٣٣٣,٠٩٧**
يخصم: مردودات المبيعات	(٥٦٢,٨٧٩,٩٩٤)	(٣٨٠,٢٠٩,٢٣٥)
صافي الإيرادات	**١١,٥١٢,١٧٩,٦٦٢**	**٨,٣٣٣,١٢٣,٨٦٢**
يضاف:		
إيراد المكون التمويلي من العملاء	١٦٦,٦٣٣,٩١٠	١١٠,٧٨٦,٠٩٤
إيراد استثمارات عقارية	٣١,٠٧٣,٢٦٠	١٦,٨٤٩,٠٢١
صافي إيرادات النشاط	**١١,٧٠٩,٨٨٦,٨٣٢**	**٨,٤٦٠,٧٥٨,٩٧٧**

ب) تكلفة إيرادات النشاط

	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري
تاج سيتي	٢,٧٣٢,٣٨٥,٨٠٥	٩٤٨,٥٠٠,٢٤٤
سراي	٨٥٢,١٥٤,٥٠١	١,٠٩٥,١٣٥,٦٦٠
مدينة نصر ونصر جاردنز	١٢٨,١٧٩,٠٤٤	١٩,٩٩٨,٧٥٥
تكلفة إيرادات منك للاستثمار العقارى	٤٣٢,١٠٠,٦٠٨	٦٥٨,٠٥٠
تكلفة إيرادات مقاولات (النصر للأعمال المدنية)	٢٨٩,٦٠٣,١١٠	٢٥٠,٨٠١,٩٣٦
تكلفة إيرادات شركة مدينة مصر لادارة المشروعات	١٤٩,٧٠٠,٢٩٨	-
تكلفة الإيرادات	**٤,٥٨٤,١٢٣,٣٦٦**	**٢,٣١٥,٠٩٤,٦٤٥**
يخصم: تكلفة مردودات المبيعات	(٨٥,٨٦٦,٧٩٢)	(٥٨,٢٠٩,٨٥٧)
صافي تكلفة الإيرادات	**٤,٤٩٨,٢٥٦,٥٧٤**	**٢,٢٥٦,٨٨٤,٧٨٨**
يضاف:		
التزام مصروفات تشغيل و صيانة – المجتمعات السكنية	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٥٨,٣٩٣,٠٢٢
إهلاك استثمارات عقارية	-	٢٤,٨٠٢
تكلفة إيرادات النشاط	**٤,٦٨٨,٢٥٦,٥٧٤**	**٢,٧١٥,٣٠٢,٦١٢**

٢٦. المصروفات البيعية والتسويقية

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
أجور ومرتبات	٣٥,٩١٤,٧٧٧	٤١,٢٠٤,٧٧٨
عمولة بيع	٦٦٨,٤٠٧,٨٢٢	٦٤٧,٥٩٣,٤١٢
دعاية وإعلان ومعارض	٩٩٧,٨٦٦,٩٤٨	٧٠١,٤٢٦,٠٣٣
رسوم اشتراك النادي بمشروع اوريجامي	-	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠
أتعاب مهنية واستشارات تسويقية	٨,٢٤٥,٧٦٥	٥,٣٣٩,٣٣٠
إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ١/٤)	٤,٥١٠,٠١٧	٤,٦٨٠,٨١٣
استهلاك أصول غير ملموسة	-	٢,٨٤٦,٥٢٩
مصروفات نقل وانتقالات واتصالات و مواد و مهمات صيانة	٨,٠٨٠,٥٤١	٧,٠٨٤,٤٢٩
مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب آلي	١١٩,٣٦٠,٣٨٠	٦٦,٨٢٤,١٥٨
إيجار مراكز بيع	٢,٢٤٣,٨٦٨	١,٧٩٣,١٤٠
مواد ووقود وقطع غيار	١,٢٤١,٩٢٣	١,٧٧٨,٦٧٠
أمن وحراسة ونظافة	٤,٢٠٦,٨٩٥	٣,٥٥٧,٢٦٩
مصروفات خدمية أخرى	٢,٣٢٨,٣٥٠	١,٨٤٠,٣٨٠
استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٤)	٤٥,٢٦٣,١٨٩	٣٩,١٩٣,٤٦٠
	١,٨٩٧,٦٧٠,٤٧٥	**١,٦٧٥,١٦٢,٤٠١**

٢٧. المصروفات العمومية والإدارية

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
أجور ومرتبات وما في حكمها	٢٥٥,٨٢٠,٦٩٦	١٧٣,٧٥٥,٨٥٢
رواتب وبدلات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة	٢٨,٠١٥,٨٨١	٢٤,١٢٥,٨٣٦
مصروف أسهم الإثابة والتحفيز للعاملين	٣٤,١٤٥,٦٨٧	١٢,٧٠٤,٣١١
مصروفات أقامة حفلات و نشر وطبع	١٣,٩٩٣,٤١٦	١,٣٣٥,٧٥٦
مصروفات نقل وانتقالات واتصالات	١٧,٤٦٥,٠٥٣	٦,٤٩٩,٣٣٤
استشارات وخدمات وتدريب ومؤتمرات ومصروفات قضائية	٤٦,٤١٠,٠٤٤	٣٣,٠٨٥,٨٧٢
إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)	١٣,١٦٣,٩٠٣	٥,٢٥٧,٩٣٠
استهلاك أصول غير ملموسة	-	١,١٧٧,٢٦٤
استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٤)	٧٥٤,٦٢٢	٧٥٤,٦٢٤
مصروفات صيانة وتجديد رخص برامج حاسب آلي واشتراكات	٨٦,٨٧٨,٩٥١	٢٧,٨٥٢,٨١٩
إيجارات	٣,٧٤٨,٩٩٦	١٠,٣٣٧,٨٥٩
مواد ووقود وقطع غيار	٦,٢٨٦,٦٨٣	٤,٠٥٤,٨٥٢
ضرائب عقارية ودمغة	٣٩١,٣٨٦	٦١٦,٥٨٣
مصروفات قيد الأسهم وشهادات الإيداع الدولية بالبورصات	٢,٧٧٠,٥٨٩	٢,٣٤٢,٥٧١
أمن وحراسة ونظافة وتدريب	٩,٥٠٦,١٦١	١,٩٣٦,٥٢٢
مصروفات بنكية	٣١,٦١٨,٣٦٦	٢٥,٠١١,٩٥٥
مصروفات خدمية أخرى	٢٥,٤٥٧,٦٦٣	١٠,٤٤٣,١٤٤
	٥٧٦,٤٢٨,٠٩٧	**٣٤١,٢٩٣,٠٨٤**

(*) يشمل هذا المصروف إجمالي ما يتقاضاه مراقب الحسابات مبلغ ٤,٣٥٥,٠٠٠ جنيه مصري يتضمن أتعاب مهنية وأعمال إضافية على سبيل المثال وليس الحصر مهام التأكد الأخرى، تقرير الحوكمة وخدمات الترجمة بالإضافة إلى بعض التأثيرات.

٢٨. مصروفات إدارة المجتمعات السكنية والتشغيل الأخرى

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
أجور ومرتبات وما في حكمها	١٦,٤١٤,٥٦٩	٢٤,٤٨٤,٩٦٤
مصروفات تشغيل المجمعات السكنية	٤١,٩٥٦,٣٨٢	٨,٨٩٤,٥٩٩
مطبوعات	-	٤٠٦,٧٠٦
مصروفات نقل وانتقالات واتصالات	٦٦١,٢٩٨	٤٠,١١٢
إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٤)	٣٦٥,٤٦٢	٢٣١,٧١٨
استهلاك أصول غير ملموسة	-	٢٩,٩١٨
مصروفات صيانة وأمن وحراسة ونظافة	٧٥,٤٤٧,٠٧١	٥٩,٧١٣,٥٥٧
إيجارات	٧١١,٨٠١	٣,٣٣٦,٠٢٠
مواد ووقود وقطع غيار	٨,٦٤٣,٧٧٠	١١,١٨٨,٩٩٥
مصروفات خدمية أخرى	١٢٣,٢٠٨	١٢١,٣٢٧
	١٤٤,٣٢٣,٥٦١	**١٠٨,٤٤٧,٩١٦**

٢٩. مصروفات تمويلية

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
فوائد قروض وتسهيلات بنكية	٦٦٨,٩٨٤,٣١٨	٥٢٨,٩١٣,٠٨٥
فوائد التوريق وخصم أوراق تجارية	١١,١٤٧,٩٠٢	٤٣,٨٦٣,٩٦٠
فوائد عقود التأجير	١٤,٦٩٠,٣٠٢	١١,٢٩٣,٤٤٩
	٦٩٤,٨٢٢,٥٢٢	**٥٨٤,٠٧٠,٤٩٤**

٣٠. إيرادات تمويلية

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
إيرادات أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٧٥٥,٨٦١	٥٩٨,٢٤٤
إيرادات فوائد وودائع بنكية	٢٩٧,١٦٦,٦٥٥	١٧٧,٧١٢,٩١٦
إيرادات أذون خزانة	٥٣٥,٢٤٥,٩٥٣	٣٤١,٣٢٣,٣٢٨
	٨٣٣,١٦٨,٤٦٩	**٥١٩,٦٣٤,٤٨٨**

٣١. إيرادات مرتبطة بالنشاط

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
مقابل مصروفات إدارية وتعويضات	١٠٤,٠٩٨,٦٥٩	٤٩,٠٦٣,٤٦٠
إيرادات متنوعة	٨١٤,١١٦	٤٠,٦٣٦,٦٠٣
غرامات تأخير ومقابل تصالح مع العملاء	٩١,١٨٧,٢٧٦	٧٤,٩٤٤,٢٨٨
أرباح فروق عملات أجنبية	٥,١٢٨	٢٢,٠٨٣,٠٤٣
	١٩٦,١٠٥,١٧٩	**١٨٦,٧٢٧,٣٩٤**

٣٢. المصروفات الأخرى

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
تعويضات وغرامات	٢٢,٠٦٤,٩٧٣	١٢,٢٤٢,٢١٨
تبرعات وإعانات	٤,٥١٩,٧١٦	٨,٥٤٥,٠٠٠
المساهمة التكافلية	٣٨,٦٥٧,٣٠٥	٢٦,٧٣٠,٧٢٣
خسائر فروق عملة	٢٣,٥٦١,٧١١	-
	٨٨,٨٠٣,٧٠٥	**٤٧,٥١٧,٩٤١**

٣٣. قائمة الدخل المجمعة

تتمثل الأرباح المجمعة الظاهرة في قائمة الدخل المجمعة في الآتي:

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
أرباح شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير	٣,٣٣٣,٤٠٧,٥٢٠	٢,٨٢٨,٢٤١,٧٣٠
أرباح شركة مدينة مصر من الشركات التابعة	٥٧٠,٧٨٥,٨٢١	٣٠٣,١٠٢,٢٦٩
صافي نصيب الشركة في خسائر الشركات التابعة	-	(١٦,٥٥٧,٢٤٠)
استبعاد أثر الإيرادات والتكاليف المحققة من خلال التعامل مع الشركات التابعة	(٣٠٢,٧٧٠,٧٤٧)	(٢٠٠,٦٦١,٥٠٨)
رد الخسائر الائتمانية المتوقعة للأطراف ذات العلاقة	١٠,٣٥٩,٥٤٣	-
	٣,٦١١,٧٨٢,١٣٧	**٢,٩١٤,١٢٥,٢٥١**

٣٤. الالتزامات المحتملة

- **مدينة مصر للإسكان والتعمير**

بلغت قيمة خطابات الضمان في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٢٣٠,٩٢٥,٩٦٣ جنيه مصري في (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢٨٤,١٠٥,١٦٣جنيه مصري وذلك بغطاء نقدي خطابات ضمان بمبلغ ١,٠٣٩,٤٤٣ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢١,٠٣٩,٤٤٣ جنيه مصري) (إيضاح ١٠) وغطاء اذون خزانة بمبلغ ١٦,١١٦,٦٠٠ جنيه مصري (إيضاح ٦/٦) بالإضافة إلى شهادات وثائق صندوق الاستثمار النقدي (صندوق رخاء) بالمصرف المتحد بمبلغ ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٤٨٧,٠٠٠ جنيه مصري) (إيضاح ٥/٦) وودائع لأجل بمبلغ ١٢,٤٧٦,٨٨٠ جنيه مصري لدى بنك أبو ظبي التجاري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٢,٤٧٦,٨٨٠ جنيه مصري) (إيضاح ٦/٦).

- **النصر للأعمال المدنية**

تتمثل الالتزامات المحتملة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ فى قيمة خطابات الضمان الصادرة من البنوك نيابة عن الشركة ولصالح الغير مقابل عقود التنفيذ بمبلغ ١٧٧,٦٦٩,٦٥٢جنيه مصرى (٢٠٢٤ : ١٨٨,٩١١,٣٤٦ جنيه مصرى).

٣٥. الضرائب المؤجلة

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير (القوائم المالية المجمعة)

يتمثل رصيد الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة الناتجة عن الفروق الضريبية لبنود الأصول والالتزامات فيما يلي:

	٢٠٢٥/١٢/٣١		٢٠٢٤/١٢/٣١	
	أصول	(التزامات)	أصول	(التزامات)
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة والأصول غير الملموسة	-	(٤,١١٩,٠٦٧)	-	(٢,٠٩٨,٥٧٤)
فروق ضريبية لقيم الأصول المالية	-	(١,٩٠٨,٢٩٥)	-	(١,٨٢٨,٥١٥)
فروق ضريبية لقيم الاستثمارات العقارية	-	(٣٤١,٧٦١,٣٠٧)	-	(٢٩٥,٠٥٠,٢٣١)
فروق ضريبية لقيم اصول حق انتفاع	١,٣٦٤,٤٣٥	-	٥,٤٧٧,٩٢١	-
فروق ضريبية لقيم المخصصات	١٩١,٩٩٤,٢٥٣	-	٢٣٦,٥٧١,٦٧٧	-
إجمالي الفروق الضريبية	**١٩٣,٣٥٨,٦٨٨**	**(٣٤٧,٧٨٨,٦٦٩)**	**٢٤٢,٠٤٩,٥٩٨**	**(٢٩٨,٩٧٧,٣٢٠)**
صافي الفروق الضريبية أصل/ (التزام)	**-**	**(١٥٤,٤٢٩,٩٨١)**	**-**	**(٥٦,٩٢٧,٧٢٢)**
الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل المستقلة عن السنة	**-**	**(٥٠,٧٠٣,٠٢٥)**	**٦٣,٥٤١,٩١٨**	**-**
الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل الشامل	**-**	**(٤٦,٧٩٩,٢٣٥)**	**-**	**(٢٩٦,٨٧٠,٣٦٨)**

شركة النصر للأعمال المدنية ش.م.م. (شركة تابعة)

	٢٠٢٥/١٢/٣١		٢٠٢٤/١٢/٣١	
	أصول	(التزامات)	أصول	(التزامات)
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة	-	(١٠,٢١٦)	٩٩,٩٩٧	-
أصول مؤجرة حق انتفاع	-	(٩٧,٤٩٦)	-	(١٤٨,٦٥٤)
مخصصات	١٣,٠٤١,٨٤١	-	١٠,٢٣٦,٢٠٤	-
إجمالي الضريبة التي ينشأ عنها أصل/(التزام)	**١٣,٠٤١,٨٤١**	**(١٠٧,٧١٢)**	**١٠,٣٣٦,٢٠١**	**(١٤٨,٦٥٤)**
صافي الضريبة التي ينشأ عنها أصل/(التزام)	**١٢,٩٣٤,١٢٩**	**-**	**١٠,١٨٧,٥٤٧**	**-**
الضريبة المحملة على قائمة الدخل	**٢,٧٤٦,٥٨٢**	**-**	**(١,٨٠٤,٦٨٩)**	**-**

شركة منك للاستثمار العقاري ش.م.م. (شركة تابعة)

	٢٠٢٥/١٢/٣١		٢٠٢٤/١٢/٣١	
	أصول	(التزامات)	أصول	(التزامات)
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة	٨٧,٤٤٠	-	٨٦,٠٦٥	-
فروق ضريبية لقيم المخصصات	٢٢,٥٠٠	-	٢٢,٥٠٠	-
خسائر متراكمة	-	-	٧,٦١٩,٠٣٩	-
فروق ضريبية لقيم الاستثمارات العقارية	-	(٣,٩٦٤,٩٧١)		
إجمالي الفروق الضريبية	**١٠٩,٩٤٠**	**(٣,٩٦٤,٩٧١)**	**٧,٧٢٧,٦٠٤**	**-**
صافي الفروق الضريبية (التزام) / أصل	**-**	**(٣,٨٥٥,٠٣١)**	**٧,٧٢٧,٦٠٤**	**-**
الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل المستقلة عن السنة	**(٧,٦١٧,٦٦٤)**	**-**	**٤,٨٠١,٩٤٣**	**-**
الضريبة المؤجلة المحملة علي قائمة الدخل الشامل الآخر	**-**	**(٣,٩٦٤,٩٧١)**	**-**	**-**

شركة إيجي كان للتطوير العقاري ش.م.م. (شركة تابعة)

	٢٠٢٥/١٢/٣١		٢٠٢٤/١٢/٣١	
	أصول	(التزامات)	أصول	(التزامات)
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة	٩٠,٤٢٣	-	٩٧,٥٩٣	-
فروق ضريبية لقيم المخصصات	٣٤,٦٦١	-	٣٤,٦٦١	-
خسائر ضريبية مرحلة	**١٢٥,٠٨٤**	**-**	**١٣٢,٢٥٤**	**-**
إجمالي الفروق الضريبية	**١٢٥,٠٨٤**	**-**	**١٣٢,٢٥٤**	**-**
الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل	**(٧,١٧٠)**	**-**	**(١,١٦٧,٣٥٠)**	**-**

شركة مدينة مصر للتشطيبات ش.م.م. (شركة تابعة)

	٢٠٢٥/١٢/٣١	
	أصول	(التزامات)
	جنيه مصري	جنيه مصري
فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة	-	(٥٥,٠٣٥)
فروق ضريبية ناتجة عن الخسائر المرحلة	١,٦٤١,٢٢١	-
إجمالي الفروق الضريبية	**١,٦٤١,٢٢١**	**(٥٥,٠٣٥)**
الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل المستقلة عن السنة	**١,٥٨٦,١٨٦**	**-**

شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات ش.م.م. (شركة تابعة)

	٢٠٢٥/١٢/٣١	
	أصول	(التزامات)
	جنيه مصري	جنيه مصري
فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة	-	(٨٠٠,٣٠٣)
إجمالي الفروق الضريبية	**-**	**(٨٠٠,٣٠٣)**
الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل المستقلة عن السنة	**-**	**(٨٠٠,٣٠٣)**

شركة مدينة مصر لإدارة الأندية الرياضية ش.م.م. (شركة تابعة)

	٢٠٢٥/١٢/٣١	
	أصول	(التزامات)
	جنيه مصري	جنيه مصري
فروق ضريبية لقيم الأصول الثابتة	-	(١٦,٩٨٣)
إجمالي الفروق الضريبية	**-**	**(١٦,٩٨٣)**
الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل المستقلة عن السنة	**-**	**(١٦,٩٨٣)**

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
الأثر على القوائم المجمعة		
التزامات ضريبية مؤجلة (المركز المالي)	(١٤٤,٤٥٦,٨٩٩)	٣٨,٨٨٠,٣١٧
تسويات على التزمات ضريبية مؤجلة	٨١,٥٣٦,٧٨٥	-
إجمالي التزامات ضريبية مؤجلة (المركز المالي)	**٦٢,٩١٩,٥٥٤**	**٣٨,٨٨٠,٣١٧**
إجمالي الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل	**(٥٤,٨١٢,٣٧٧)**	**٦٥,٣٧١,٨٢٢**

٣٦. التزامات التأجير

١- شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
الرصيد في بداية السنة	٤٥,١٦٨,١١٦	٧١,٠٣١,٤١٦
التزامات عقود خلال السنة	١٣٠,٤٦١,٣٥١	١٦,٢٧٣,٧٩٥
فوائد عقود التأجير خلال السنة	١٤,٤٨٤,١٨١	١١,٠١٦,١٥٦
الأقساط المسددة خلال السنة	(٦٠,٢٧٤,٨٨٠)	(٥٣,١٥٣,٢٥١)
الرصيد في نهاية السنة	**١٢٩,٨٣٨,٧٦٨**	**٤٥,١٦٨,١١٦**
التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل	**٣١,٦٤٢,١٥٩**	**٣٠,٣٧٧,٩٣١**
التزامات عقود التأجير طويلة الأجل		
١ سنة - ٥ سنوات	**٩٨,١٩٦,٦٠٩**	**١٤,٧٩٠,١٨٥**

٢- شركة النصر للأعمال المدنية

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل	٧٥٦,٦٣٨	٩٨٧,٢٠٧
التزامات عقود التأجير طويلة الأجل	٦٠٥,٤٩١	١,١٣٢,٧٤٤
إجمالى التزامات عقود التأجير	**١,٣٦٢,١٢٩**	**٢,١١٩,٩٥١**
إجمالى التزامات عقود التأجير	**١٣١,٢٠٠,٨٩٧**	**٤٧,٢٨٨,٠٦٧**

الأثر على القوائم المالية المجمعة

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل	٣٢,٣٩٨,٧٩٧	٣١,٣٦٥,١٣٨
التزامات عقود التأجير طويلة الأجل	٩٨,٨٠٢,١٠٠	١٥,٩٢٢,٩٢٩
إجمالي التزامات عقود التأجير	**١٣١,٢٠٠,٨٩٧**	**٤٧,٢٨٨,٠٦٧**

٣٧. الموقف الضريبي

شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير – ش.م.م. (شركة الأم)

▪ ضريبة شركات الأموال

قدمت الشركة إقراراتها الضريبية وإقراراتها المعدلة في المواعيد المقررة قانونا وقامت الشركة بسداد الضرائب من واقع هذه الإقرارات بعد اعتمادها من المستشار الضريبي للشركة حتى عام ٢٠٢٤.

السنوات من بدء النشاط حتى عام ٢٠١٧

تم إنهاء الفحص الضريبي بين الشركة ومصلحة الضرائب عن تلك السنوات وتم سداد الضريبة المستحقة عليها بالكامل طبقا لقرارات اللجان الداخلية ولجان الطعن ولجان فض المنازعات.

السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠١٩

ورد للشركة نموذج ١٩ ضريبة عن تلك السنوات وقامت المأمورية بالربط التقديري بنموذج ١٩ الصادر برقم ٣١٣ بتاريخ ٢٠٢٤/٠٤/٠٨ وتم الطعن على النموذج في المواعيد القانونية وجاري تجهيز المستندات للفحص الميداني مع المصلحة وطبقا لأسلوب مصلحة الضرائب في الفحص تم تكوين المخصص المقدر لنقاط الخلاف المتوقعة.

السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٤

لم يتم الفحص من قبل مصلحة الضرائب ولم يرد للشركة أي نماذج عن تلك الأعوام حتى تاريخه، وطبقا لأسلوب مصلحة الضرائب في الفحص تم تكوين المخصص المقدر لنقاط الخلاف المتوقعة.

▪ ضريبة الأجور والمرتبات (كسب العمل)

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠٢٠

تم إنهاء الفحص الضريبي بين الشركة ومصلحة الضرائب عن تلك السنوات وتم سداد الضريبة المستحقة عليها بالكامل.

السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٢

جارى الفحص الضريبي عن هذه السنوات ولم يتم إخطار الشركة بأية نماذج ربط حتى تاريخه وطبقا لأسلوب مصلحة الضرائب في الفحص تم تكوين المخصص المقدر لنقاط الخلاف.

السنوات من ٢٠٢٣ حتى ٢٠٢٤

لم يتم الفحص الضريبي عن هذه السنوات ولم يتم إخطار الشركة بأية نماذج ربط حتى تاريخه وطبقا لأسلوب مصلحة الضرائب في الفحص تم تكوين المخصص المقدر لنقاط الخلاف.

- **ضريبة الدمغة**

السنوات من بدء النشاط حتى ٢٠٢٠

تم إنهاء النزاع الضريبي بين الشركة ومصلحة الضرائب وتم سداد الضريبة المستحقة عليها بالكامل.

السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٥

لم يتم الفحص الضريبي عن تلك الفترة ولم تخطر الشركة بأية نماذج ربط حتى تاريخه، وطبقاً لأسلوب الفحص السابق تم تكوين المخصص المقدر لنقاط الخلاف.

- **الضريبة العقارية**

السنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠٢٥

تم تقديم الإقرارات الضريبية في الميعاد القانوني المحدد وتم سداد الضريبة للعقارات التي تم استلام النماذج الضريبية الخاصة بها، وتم تكوين مخصص للضريبة على العقارات التي لم يرد لها نماذج ضريبية حتى تاريخه.

شركة النصر للأعمال المدنية – ش.م.م. (شركة تابعة)

تتبع الشركة مأمورية مركز كبار الممولين ملف رقم ٥٥٥/٥/٣/٤١٠ ومسجلة تحت رقم ١٠٠/٣٩٦/٩٣٣ ضريبة عامة ومبيعات.

- **ضريبة شركات الأموال والقيم المنقولة**

السنوات حتى ٢٠٠٨/٦/٣٠

م انتهاء النزاع والربط وسداد الضريبة بالكامل.

السنوات من ٢٠٠٩/٧/١ حتى ٢٠١٢/١٢/٣١

تم الربط بناء على قرارات لجان الطعن وتم الطعن عليها أمام القضاء الإداري وتم تقديم طلب تصالح لمركز كبار الممولين وتقديم طلب تجاوز طبقاً للقانون ١٧٤ لسنة ٢٠١٨ عن غرامات التأخير.

السنوات من ٢٠١٣ – ٢٠١٩

تم الفحص تقديرياً وعمل لجنة داخلية بإعادة الفحص.

السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٤

لم يتم الفحص حتى تاريخه وتم تقديم الإقرار الضريبي وفقاً لأحكام القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥

- **ضريبة المرتبات « كسب العمل »**

السنوات حتى ٢٠٠٤/١٢/٣١

تم الفحص والربط وإنهاء النزاع وسداد الفروق الضريبية.

السنوات ٢٠٠٥ حتى ٢٠١٨

تم الفحص التقديري وصدر قرار لجنة الطعن بإعادة الفحص في ضوء التسويات السنوية والمستندات المقدمة من الشركة.

السنوات ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٠

تم الفحص التقديري وتم الاعتراض وجاري إعادة الفحص في ضوء التسويات السنوية والمستندات المقدمة من الشركة.

السنوات ٢٠٢١: ٢٠٢٤

لم تطلب للفحص حتى تاريخه.

- **ضريبة الدمغة**

- **الفترة حتى ٢٠١٥/١٢/٣١**

تم الفحص وإنهاء النزاع وتم سداد مبالغ من تحت حساب المستحقات الضريبية.

- **الفترة من ٢٠١٦/١/١ حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١**

لم يتم الفحص حتى تاريخه.

- **مبالغ الخصم والتحصيل تحت حساب الضريبة**

- تقوم الشركة بالسداد أولاً بأول على فترات ربع سنوية وفق للنماذج المعدة لذلك.
-

- **ضريبة المبيعات / ضريبة القيمة المضافة**

- **السنوات حتى ٢٠١٣/١٢/٣١**

تم فحصها وسداد الفروق المستحقة بالكامل.

- **السنوات ٢٠١٤، ٢٠١٥**

تم الفحص وتم التظلم وتم صدور قرار لجنة الطعن بتخفيض الفروق المستحقة.

- **السنوات ٢٠١٦، ٢٠١٧**

تم الفحص وتم التظلم وجاري نظر النزاع.

- **السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٠**

تم الانتهاء من الفحص وعمل لجنة داخلية .

- **السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٤**

- تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية الشهرية وسداد الضريبة المستحقة من واقع الإقرار.
- قامت الشركة بالتسجيل في ضريبة القيمة المضافة الصادرة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٦.

- **الضريبة العقارية**

تم تقديم الإقرارات الضريبية وفقاً للقانون وسداد الضريبة المستحقة حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١.

شركة إيجي كان للتطوير العقاري – ش.م.م. (شركة تابعة)

١- ضريبة الارباح التجاريه (شركات الاموال)

قدمت الشركة اقرارتها الضريبية بعد اعتمادها من المستشار الضريبى للشركة فى المواعيد القانونية المقررة وتم سداد الضريبة المستحقه

- تم فحص الشركة منذ بداية النشاط حتى عام ٢٠٢٢ .
- لم يتم أخطار الشركة باى نماذج فحص عن عامى ٢٠٢٣ و٢٠٢٤.

٢- ضريبة الاجور والمرتبات ومافى حكمها

- يتم تقديم نموذج الاحتساب الشهرى والاقرارات الربع سنويه (نموذج ٤ مرتبات) وفقا للمواعيد القانونية .
- يتم تقديم اقرار التسويه السنويه (نموذج ٦مرتبات) وفقا للمواعيد القانونية.
- جارى فحص الشركة منذ بداية النشاط حتى عام ٢٠٢٢.

٣- نظام الخصم تحت حساب الضريبه

يتم سداد ماتم استقطاعه من الغير تحت حساب الضريبه بانتظام وفقاً للمواعيد القانونيه ويتم تقديم نموذج (٤١) والسداد فى المواعيد القانونيه .

شركة منك للاستثمار للتطوير العقاري – ش.م.م. (شركة تابعة)

١- شركات الأموال

جاري فحص الشركة من بداية النشاط حتى ٢٠٢٤

عام ٢٠٢٥ شركة منك للاستثمار العقاري (إحدى شركات التابعة لشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير) تم طرح مشروع SAFE وهو عبارة عن ملكية عقارية جزئية تهدف إلى خدمة صغار العملاء بالسوق العقاري، حيث يمكن للعميل
شراء جزء أو أجزاء من عقار (حصص) للاستفادة من عائد الإيجار دون الحاجة إلى شراء العقار بالكامل، وينقسم كل عقار إلى عدة حصص متساوية.
وتقوم شركة منكا بإدارة العقار وإدارته وتأجيره، حيث يتلقى العملاء حصة من الإيجار شهريًا وذلك مقابل إدارة لصالح شركة منك تخصم من عائد الإيجار، كما تقوم شركة منكا ببيع الحصص بسعر أعلى بنسبة ٦٠٪ أو بعد عام (أيهما أقرب)، وتؤول حصيلة البيع لملاك الحصص بعد خصم عمولة لصالح شركة منكا.

تم توزيع عوائد القيمة الإيجارية على ملاك الحصص خلال عام ٢٠٢٥ بمبلغ ١٨,٢ مليون جنيه تقريبًا على أفراد لم يتمكنوا من إصدار الفاتورة الإلكترونية لذا تم تكوين مخصص ضرائب بمبلغ ٤,١ مليون جنيه.

٢- ضريبة الأجور والمرتبات وما في حكمها

يتم تقديم نموذج الاحتساب الشهري والإقرارات الربع سنوية (نموذج ٤ مرتبات) وفقًا للمواعيد القانونية.
يتم تقديم إقرار التسوية السنوية (نموذج ٢ مرتبات) وفقًا للمواعيد القانونية.
تم فحص الشركة من بداية النشاط حتى عام ٢٠١٩ وتم السداد.
جاري فحص الشركة من عام ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٣.

٣- ضريبة القيمة المضافة

يتم تقديم الإقرارات الشهرية وسداد الضريبة المستحقة وفقًا للمواعيد القانونية.

٤- نظام الخصم تحت حساب الضريبة

يتم سداد ما تم استقطاعه من الغير تحت حساب الضريبة بانتظام وفقًا للمواعيد القانونية ويتم تقديم نموذج (٤١) والسداد في المواعيد القانونية.

شركة مدينة مصر للتشطيبات ش.م.م. (شركة تابعة)

- **ضرائب شركات الاموال**
  - لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.
  - الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية عن كل عام ومنتظمة في سداد الضريبة المستحقة عليها.
- **ضرائب الاجور والمرتبات**
  - لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من تاريخ بداية النشاط حتي عام ٢٠٢٥.
  - الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية عن كل عام ومنتظمة في سداد الضريبة المستحقة عليها.

- **ضريبة القيمة المضافة**
  - لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من بداية تسجيل الشركة بالقيمة المضافة وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.
  - الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية ومنتظمة في سداد الضريبة المستحقة عليها.
- **ضريبة الدمغة**
  - لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب عن الفترة من تاريخ بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٥.
- **ضريبة الخصم والاضافة:**
  - لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.
  - الشركة منتظمة في تقديم النماذج الضريبية ومنتظمة في سداد الضريبة عن النماذج المقدمة.

شركة مدينة مصر لإدارة المشروعات ش.م.م. (شركة تابعة)

- **ضرائب شركات الاموال**
  - لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.
  - الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية عن كل عام ومنتظمة في سداد الضريبة المستحقة عليها.
- ضرائب الاجور والمرتبات
  - لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من تاريخ بداية النشاط حتي عام ٢٠٢٥.
  - الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية عن كل عام ومنتظمة في سداد الضريبة المستحقة عليها.
- ضريبة القيمة المضافة
  - لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من بداية تسجيل الشركة بالقيمة المضافة وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.
  - الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية ومنتظمة في سداد الضريبة المستحقة عليها.
- ضريبة الدمغة
  - لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب عن الفترة من تاريخ بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٥.
- ضريبة الخصم والاضافة:
  - لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.
  - الشركة منتظمة في تقديم النماذج الضريبية ومنتظمة في سداد الضريبة عن النماذج المقدمة.

شركة مدينة مصر لإدارة الأندية الرياضية ش.م.م. (شركة تابعة)

أولاً: ضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية:

- الشركة خاضعة لأحكام القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ ولائحته التنفيذية، والخاصة بالضريبة العامة على شركات الأموال.
- تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في مواعيدها القانونية.

ثانياً: الضريبة على الأجور والمرتبات:

تقوم الشركة باستقطاع وسداد الضرائب المستحقة بشكل منتظم شهرياً طبقاً لأحكام قانون الضرائب على الدخل، ويتم سداد الضريبة المستحقة في المواعيد القانونية.

ثالثاً: نظام الخصم والتحصيل تحت حساب الضريبة:

يتم تطبيق نظام الخصم تحت حساب الضريبة على تعاملات الشركة طبقاً لأحكام قانون الضريبة على الدخل وتعديلاته الصادر بالقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥، ولم يتم إخطار الشركة بالفحص حتى تاريخه.

رابعاً: ضريبة الدمغة:

يتم تطبيق أحكام قانون ضريبة الدمغة وتعديلاته الصادر بالقانون ١١١ لسنة ....

خامساً: ضريبة القيمة المضافة:

تقوم الشركة بتقديم الإقرارات والسداد بصفة منتظمة.

شركة دورز لإدارة الأصول العقارية ش.م.م. (شركة تابعة)

- **ضرائب شركات الاموال**
  - لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.
  - الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية عن كل عام ومنتظمة في سداد الضريبة المستحقة عليها.
- **ضرائب الاجور والمرتبات**
  - لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من تاريخ بداية النشاط حتي عام ٢٠٢٥.
  - الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية عن كل عام ومنتظمة في سداد الضريبة المستحقة عليها.
- **ضريبة القيمة المضافة**
  - لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من بداية تسجيل الشركة بالقيمة المضافة وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.
  - الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية ومنتظمة في سداد الضريبة المستحقة عليها.
- **ضريبة الدمغة**
  - لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب عن الفترة من تاريخ بداية النشاط وحتى عام ٢٠٢٥.

٣٧. الموقف الضريبي – تابع

- **ضريبة الخصم والاضافة:**
  - لم يتم فحص دفاتر الشركة بواسطة مصلحة الضرائب المصرية عن الفترة من بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.
  - الشركة منتظمة في تقديم النماذج الضريبية ومنتظمة في سداد الضريبة عن النماذج المقدمة.

٣٨. نصيب السهم في ربح السنة

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
صافي ربح السنة	٣,٦١١,٧٨٢,١٣٧	٢,٩١٤,١٢٥,٢٥١
يخصم: تقديري لحصة العاملين ومكافأة مجلس الإدارة	(٤٥٤,٣٧٣,١٣٦)	(٣٧٨,٩٨٨,٥٤٣)
حصة المساهمين في صافي ربح السنة	**٣,١٥٧,٤٠٩,٠٠١**	**٢,٥٣٥,١٣٦,٧٠٨**
المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة	**٢,٠٧٦,٧٩٠,١٦٧**	**٢,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠**
نصيب السهم في ربح السنة	**١,٥٢٠**	**١,١٨٧**

٣٩. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة الأم في الأصول والالتزامات المالية. وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالبنوك والاستثمارات المالية والمدينين. كما تتضمن الالتزامات المالية بنوك سحب على المكشوف والدائنين. وتتضمن الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المتبعة بشأن إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات.

وفيما يلي أهم المخاطر المتعلقة بتلك الأدوات المالية وأهم السياسات والإجراءات التي تتبعها الشركة لخفض أثر تلك المخاطر:

- **خطر الائتمان**

يتمثل خطر الائتمان في عدم قدرة المدينين على سداد المستحق عليهم ولتخفيض هذا الخطر تقوم الشركة بالموافقة على اتخاذ إجراءات نقل ملكية العقارات المباعة للعملاء بعد سداد كامل المديونية كما تحصل الشركة على شيكات مؤجلة وتقوم باحتساب فوائد تأخير على الأقساط المتأخرة عن مواعيد استحقاقها وتحسب عند تاريخ التحصيل.

لها بتوفير السيولة اللازمة لعمليات التشغيل وتمويل التوسعات الجديدة ولسداد الضرائب والتوزيعات كل في الوقت المحدد له لتخفيض الأعباء التمويلية والحد من خطر السيولة قدر الإمكان.

- **خطر السيولة**

يتمثل خطر السيولة في العوامل التي قد تؤثر على قدرة الشركة على سداد جزء أو كل من التزاماتها في مواعيد استحقاقها وطبقاً لسياسة الشركة يتم الاحتفاظ بالسيولة المناسبة لتخفيض ذلك الخطر إلى الحد الأدنى وتعتمد الشركة بدرجة كبيرة على التحصيلات النقدية من المبيعات وتقوم بإدارة الأرصدة النقدية بما يسمح لها بتوفير السيولة اللازمة لعمليات التشغيل وتمويل التوسعات الجديدة ولسداد الضرائب والتوزيعات كل في الوقت المحدد له لتخفيض الأعباء التمويلية والحد من خطر السيولة قدر الإمكان.

وفيما يلي بيان آجال الالتزامات المالية للشركة:

	أقل من سنة	١-٢ سنة	القيمة الدفترية	Book value
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥				
قروض الأجل	٢٦٩,٣٦٦,٧٥٠	٢٥٣,٧٤٩,٩٥٧	٢,٧٧٠,٠٠٠,١٠٣	٣,٢٩٣,١١٦,٨١٠
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	٢,٠٢٤,٩٨٨,١١٩	-	-	٢,٠٢٤,٩٨٨,١١٩
قروض قصيرة الأجل	٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦	-	-	٢,٣٩٦,٥٨٣,١٥٦
التزامات تنمية أراضي بالقيمة الاسمية	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	-	-	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١
الموردون	١,٤٦٩,٦٣٢,٤٥٥	-	-	١,٤٦٩,٦٣٢,٤٥٥
	٦,٥٣٢,٨٢٦,٤٣١	**٢٥٣,٧٤٩,٩٥٧**	**٢,٧٧٠,٠٠٠,١٠٣**	**٩,٥٥٦,٥٧٦,٤٩١**
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤				
قروض لأجل	٣١٥,٦٧٠,٩٣٦	٣٤٣,٧١٩,٨٩٣	٣٧٣,٣٦١,٥١٥	١,٠٣٢,٧٥٢,٣٤٤
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	٢,٣٠١,٣٢٢,٤٥٩	-	-	٢,٣٠١,٣٢٢,٤٥٩
قروض قصيرة الأجل	١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠
الموردون	١,١٢٤,٠٢٥,٣٣٨	٤,٦٩١,٣٤٢	-	١,١٢٨,٧١٦,٦٨٠
التزامات تنمية أراضي بالقيمة الاسمية	١٩٣,٦٨٧,٥١٠	١٧٨,٥٧٨,٤٤٢	-	٣٧٢,٢٦٥,٩٥٢
أوراق دفع طويلة الأجل (بالقيمة الاسمية)	-	٦٣,٣٣٣,٠٧٤	-	٦٣,٣٣٣,٠٧٤
	٥,٥٨٤,٧٠٦,٢٤٣	**٥٩٠,٣١٢,٧٥١**	**٣٧٣,٣٦١,٥١٥**	**٦,٥٤٨,٣٨٠,٥٠٩**

▪ خطر السوق

تشتمل مخاطر السوق على كل من الخسائر والأرباح المحتملة من الاستثمارات المالية للشركة. وتقوم إدارة الشركة بإتباع سياسة استثمارية تهدف إلى تقليل المخاطر، فضلاً عن طريق الاستثمار في أدوات مالية متنوعة ذو مخاطر منخفضة (بصفة أساسية أذون الخزانة المصرية).

▪ خطر تقلب سعر الفائدة

تتعرض قيمة بعض الأدوات المالية لتقلبات نتيجة تغير أسعار الفائدة بالسوق، وتعتبر الودائع والقروض والتسهيلات الائتمانية من الأدوات المعرضة لذلك الخطر، ولذا تقوم الشركة باستخدام معظم أرصدة الودائع في تسوية أرصدة القروض والتسهيلات الائتمانية كلما رأت حدوث فجوة بين الفائدة المدينة والدائنة لتقليل أثر هذا الخطر قدر الإمكان.

وفيما يلي بيان الأصول والالتزامات المالية وفقا لطبيعة سعر الفائدة:

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
أدوات مالية بسعر فائدة ثابت		
أصول مالية (مدينون وأوراق قبض)	٧,٦٥١,٨٧٢,٥٢٠	٣,٥٥٥,٣٦٥,٦٨٨
أدوات مالية بسعر فائدة متغيرة		
التزامات مالية (قروض طويلة وقصيرة الأجل وبنوك دائنة)	٥,٩٤٩,٧٣٤,٧٦٦	٢,٧١٢,٧٥٢,٣٤٤

▪ إدارة رأس المال

إن سياسة الشركة فيما يتعلق بإدارة رأس المال هي المحافظة على قاعدة رأس مال قوية للمحافظة على حقوق المساهمين، والدائنون وثقة السوق، وكذلك استمرار تطور نشاط الشركة في المستقبل.

تسعى الشركة إلى الحفاظ على التوازن بين أقل تكلفة للاقتراض وبين المخاطر والفوائد الأخرى المرتبطة بالتمويل للحفاظ على قاعدة رأسمالية.

لم يكن لدى الشركة أي تغيير في إدارة رأس المال خلال الفترة كما لا تخضع الشركة لأي متطلبات خارجية لرأس المال.

٤٠. التزامات تعاقدية

بلغت قيمة التعاقدات الجارية مع المقاولين لتنفيذ عمليات إنشاءات الوحدات السكنية ٢٢,٢٥ مليار جنيه مصري، بلغ المنفذ منها حتى ٢٠٢٥/١٢/٣١ مبلغ ١٢,٢٧ مليار جنيه مصري، وقد تم سداد مستحقات المقاولين طبقاً للتعاقدات. وفيما يلي بيان لقيمة الالتزامات التعاقدية المتبقية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

اسم المشروع	قيمة الأعمال التعاقدية الجارية مع المقاولين لتنفيذ إنشاءات الوحدات السكنية	قيمة الأعمال المنفذة حتى ٢٠٢٥/١٢/٣١	قيمة الالتزام التعاقدي المتبقي في ٢٠٢٥/١٢/٣١
	L.E.' Billions	L.E.' Billions	L.E.' Billions
تاج سلطان	١,٩٦	١,٨١	٠,١٤٩
بارك رڤيدنس	١,٧٧٠	١,٦٩	٠,٠٨٠
شاليا	١,٦٢	١,٦٠	٠,٠٢٠
ليك بارك	٠,٩٧٠	٠,٦٩٨	٠,٢٧٢
إيلكت بتاج سيتي	٠,٩٢٧	٠,١٩٨	٠,٧٢٩
كلوب سايد بتاج سيتي	٣,٣١	-	٣,٣١
تاج فيلا – بالمشاركة	٠,٨١٠	٠,٦٣٨	٠,١٧٢
زَهْو أسيوط	٠,١٩٨	٠,٠٣٠	٠,١٦٨
تافال	١,١٣	٠,٩٩٥	٠,١٣٥
كرونز	٤,٦٠	٣,١٥	١,٤٥
كافانا	٠,٨٢٧	٠,٦٣٠	٠,١٩٧
راي	١,٥٦	-	١,٥٦
راي فيوز	١,٢٠	-	١,٢٠
راي فالير	٠,٤٤٤	-	٠,٤٤٤
ستريب مول بسراي	٠,١٤٢	٠,١٣٨	٠,٠٠٤
صالة العرض تجد (بي تك)	٠,١٦٣	٠,١٦٣	-
صالة العرض تجد (كارفور)	٠,٤٩٧	٠,٤١٧	٠,٠٨٠
نصر جاردنز ٦ أكتوبر	٠,١٢٣	٠,١١٤	٠,٠٠٩
الإجمالي	**٢٢,٢٥**	**١٢,٢٧**	**٩,٩٨**

٤١. التزامات تنمية أراضي

التزام تعاقدي بتمويل تنفيذ جزء من امتداد محور «شيرزو أبى» المار داخل أراضي الشركة بتاج سيتي بإجمالي ٨٧١,٧ مليون جنيه مصري مضافا إليها الفوائد المستحقة تبلغ ١٥١,٢ مليون جنيه مصري، سددت الشركة منها ٦٥٠,٦٦ مليون جنيه مصري، والباقي يسدد كالتالي:

	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
التزام تنمية أراضي قصيرة الأجل	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١	٣٧٢,٢٥٥,٩٥١
يخصم: المكون التمويلي	-	(٨,٩٨١,٥٨١)
القيمة الحالية للالتزامات قصيرة الاجل	**٣٧٢,٢٥٥,٩٥١**	**٣٦٣,٢٧٤,٣٧٠**

٤٢. القيمة العادلة

تتكون الأدوات المالية من الأصول المالية والالتزامات المالية. وتتضمن الأصول المالية للشركة أرصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك، أرصدة العملاء وأوراق القبض، وبعض الأرصدة المدينة أخرى، والاستثمارات بالتكلفة المستهلكة، بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والمستحق من أطراف ذات علاقة. أما الالتزامات المالية الخاصة بالمجموعة فتشمل التسهيلات الائتمانية والقروض وأرصدة الموردين والأرصدة الدائنة الأخرى، ودائنو تنمية أراضي، والمستحق إلى أطراف ذات العلاقة والالتزامات المالية بالتكلفة المستهلكة والالتزامات المالية من خلال الأرباح أو الخسائر لا تختلف القيم العادلة لأصول والالتزامات المالية جوهريا عن القيمة الدفترية الخاصة بها ما لم ينص على خالف ذلك. تم عرض المنهجيات والافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للموجودات ضمن القسم الخاص بالقيمة العادلة في الإيضاح رقم ٣: ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

٤٣. الأدوات المالية

تحتفظ المجموعة بأصول مالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر التالية:

التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة

	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الإجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥				
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية) إيضاح (٣/٦)	-	٨,٣٢٦,٧٣٧	-	٨,٣٢٦,٧٣٧
الإجمالي الأصول المالية	**-**	**٨,٣٢٦,٧٣٧**	**-**	**٨,٣٢٦,٧٣٧**
التقييم لقياس القيمة العادلة المتكررة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤				
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية) إيضاح (٣/٦)	-	٨,٣٢٦,٧٣٧	-	٨,٣٢٦,٧٣٧
الإجمالي الأصول المالية	**-**	**٨,٣٢٦,٧٣٧**	**-**	**٨,٣٢٦,٧٣٧**

٤٤. الأحداث الجارية

وفقًا لقرار لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي المصري الصادر في اجتماعها الذي عقد في ٢٥ ديسمبر ٢٠٢٥، قررت اللجنة خفض سعري الإيداع والإقراض لليلة واحدة الصادر عن البنك المركزي المصري (CBE) ومعدل العملية الرئيسية بمقدار ١٠٠ نقطة أساس ليصبحا ٢٠٪ و٢١٪ على التوالي. كما تم خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٠,٥٠٪.

٤٥. الأحداث اللاحقة

إن التطورات الجيوسياسية الحالية في المنطقة وما يصاحبها من حالة عدم استقرار قد تؤدي إلى ضغوط تضخمية عالمية، وتتابع إدارة الشركة تلك التطورات وتقوم بتقييم مدى آثارها المحتملة على أنشطة الشركة. وحتى تاريخ إصدار هذه القوائم المالية، لم يتبين وجود تأثيرات جوهرية مباشرة على المركز المالي أو نتائج الأعمال. إلا أنه، في ظل عدم التأكد المرتبط بهذه الأحداث لا يمكن في الوقت الحالي التحديد الدقيق لأية آثار محتملة قد تنشأ عنها في الفترة اللاحقة.

وفقًا لقرار لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي المصري الصادر في اجتماعها الذي عقد في ١٢ فبراير ٢٠٢٦، قررت اللجنة خفض سعري الإيداع والإقراض لليلة واحدة الصادر عن البنك المركزي المصري (CBE) ومعدل العملية الرئيسية بمقدار ١٠٠ نقطة أساس ليصبحا ١٩٪ و٢٠٪ على التوالي. كما تم خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٩,٥٠٪.