

نموذج تقرير مجلس الادارة السنوي المرفق بالقوائم المالية
(معد وفقا لاحكام المادة ٤٠ من قواعد القيد عن العام المنتهي في ٢٠٢٥)

اسم الشركة	القاهرة للاسكان والتعمير
------------	--------------------------

البيانات الأساسية :

غرض الشركة	مزاولة كافة الانشطة المتعلقة بالتنمية العقارية للاراضي والمباني والمنشآت بما في ذلك الحصول على كافة الاراضي والعقارات وبيعها وتأجيرها ، إدارة وإستثمار جميع المنشآت السكنية والادارية والسياحية والترفيهية وكافة المشروعات اللازمة لتحقيق جميع العمليات العقارية والمالية والتجارية والسياحية المتصلة بهذه الاراضي ، القيام بأعمال تخطيط المدن وتزويدها بالبنية الأساسية.		
المدة المحددة للشركة	مدة الشركة خمسة وعشرون عاماً تنتهى فى ٢٤ إبريل ٢٠٣٣ طبقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية فى ٢٠٠٨/٠٣/٢٤	تاريخ القيد بالبورصة	١٩٩٥ / ٠٣ / ٣٠
القانون الخاضع له الشركة	رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١	القيمة الاسمية للسهم	خمسون قرشا
اخر رأس مال مرخص به	٢ مليار جنيه مصري	اخر رأس مال مصدر	١٥٩,٥٠٤,٥٣٠ جنيه مصري
اخر رأس مال مدفوع	١٥٩,٥٠٤,٥٣٠ جنيه (خمسمائة وثلاثون مليون وخمسمائة واربعة الف ومائة وتسعة وخمسون جنيها)	رقم وتاريخ القيد بالسجل التجارى	١٣٩٨٤٣ بتاريخ ١٩٦٩/١٢/٢١
ملحوظة : تم زيادة رأس المال والمصدر والمدفوع والتأشير به في السجل التجارى بتاريخ ٢٠٢٦/٠١/١٤ والقيد في البورصة المصرية بتاريخ ٢٠٢٦/٠٢/٠٤ ليصبح رأس المال الجديد بعد الزيادة ٩٢٨,٣٨٢,٢٧٨ جنيه موزعة على عدد ١,٨٥٦,٧٦٤,٥٥٦ سهم نتيجة لتوزيع اسهم مجانية .			

علاقات المستثمرين :

اسم مسئول الاتصال	عبدالله محمود مهدي		
عنوان المركز الرئيسى	مول بوينت ٩٠ - القطعة ٣٦ أ - منطقة المستثمرين الجنوبية - التجمع الخامس - القاهرة		
ارقام التليفونات	٠١٠١٣١٢٠٢٠١	ارقام الفاكس	-
الموقع الالكتروني	www.cairo-housing.com		
البريد الالكتروني	Abdalla.mahdy@cairo-housing.com		

مراقب الحسابات :

اسم مراقب الحسابات	محمد احمد ابو القاسم - المتحدون للمراجعة والضرائب والاستشارات والخدمات المالية		
تاريخ التعيين	٢٠٢١/٠٣/٣١		
رقم القيد بالهيئة	١٧٥٥٣	تاريخ قيده بالهيئة	٢٠٠٢/٠٤/٠٩

هيكل المساهمين و نسبة ملكية اعضاء مجلس الادارة :

النسبة %	عدد الاسهم في تاريخ القوائم المالية	حصة ٥% من اسهم الشركة فأكثر
٣١,٥ %	٣٣٤,٢٢٥,٥١٠	شركة بايونيرز بروبتريز للتنمية العمرانية بي ار اى جروب P R E Group
٢٧,٤٢ %	٢٩٠,٩٧٥,١٣٧	وادي للاستشارات
٢٦,٩٥ %	٢٨٦,٠٠٠,٠٠٠	شركة مشارق للاستثمار العقارى
٨٥,٨٧ %	٩١١,٢٠٠,٦٤٧	الإجمالي

النسبة %	عدد الاسهم في تاريخ القوائم المالية	ملكية اعضاء مجلس الادارة في اسهم الشركة
٣١,٥ %	٣٣٤,٢٢٥,٥١٠	شركة بايونيرز بروبتريز للتنمية العمرانية بي ار اى جروب P R E Group
٢٧,٤٢ %	٢٩٠,٩٧٥,١٣٧	وادي للاستشارات
٥٨,٩٢ %	٦٢٥,٢٠٠,٦٤٧	اجمالي ملكية اعضاء مجلس الادارة

النسبة %	عدد الاسهم وفقا لآخر بيان افصاحي سابق	اسهم الخزينة لدى الشركة وفقا لتاريخ الشراء
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	اجمالي اسهم الخزينة

مجلس الإدارة :
آخر تشكيل لمجلس الإدارة :

الصفة	جهة التمثيل	الوظيفة	اسم عضو مجلس الإدارة
غير تنفيذي	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي ار اى جروب P R E Group	رئيس مجلس الإدارة	السيد / خالد عبدالعال عبدالحافظ
غير تنفيذي	-	نائب رئيس مجلس الإدارة	السيد / ياسر محمد زكى ابراهيم
تنفيذي	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي ار اى جروب P R E Group	الرئيس التنفيذي و العضو المنتدب	السيد / احمد محمد مصطفى سليمان القدرى
تنفيذي	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي ار اى جروب P R E Group	العضو المنتدب للشئون المالية والادارية	السيد / احمد مجاهد ذكي محمد مجاهد
تنفيذي	شركة وادى للاستشارات	عضو مجلس الإدارة المشرف على قطاع متابعة الاعمال	السيد / عبد العزيز ابراهيم عبد العزيز حسين
غير تنفيذي	-	عضو مجلس الإدارة	السيد / وليد محمد زكى ابراهيم
غير تنفيذي	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي ار اى جروب P R E Group	عضو مجلس الإدارة	السيدة / راندا محمد الطيب محمد
غير تنفيذي	-	عضو مجلس الإدارة	السيدة / فريدة محمود جابر محمود المغربي
غير تنفيذي	-	عضو مجلس الإدارة	السيد / عصام عرفات عبدالحميد حلاوة

لا يوجد

التغيرات في مجلس إدارة الشركة :
اجتماعات مجلس الإدارة :

عدد مرات انعقاد اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام :
(عدد ١٣ اجتماع)

فرع الاسكندرية

المركز الرئيسى

العنوان: الملتقى الإدارى - سموحه

العنوان: مول بونت ٩٠ - القطعة ٣٦ - منطقة المستثمرين الجنوبية - التجمع الخامس - القاهرة.

تليفون: ٠٣٤٢٥٣٩٩٥-٠٣٤٢٤٨٤٣٣

التقييم الذاتي لأداء أعضاء مجلس الإدارة:

م	اسم العضو	عدد حضور جلسات مجلس الإدارة
١	السيد / خالد عبدالعال عبدالحافظ	١٣/٠٥
٢	السيد / ياسر محمد زكي ابراهيم	١٣/١٣
٣	السيد / وليد محمد زكي ابراهيم	١٣/١٣
٤	السيد / احمد محمد مصطفى سليمان القدرى	١٣/١٣
٥	السيد / احمد مجاهد ذكي محمد مجاهد	١٣/١٣
٦	السيد / عبدالعزيز ابراهيم عبدالعزيز حسين	١٣/١٣
٧	السيدة / راندا محمد الطيب محمد	١٣/٠٩
٨	السيد / عصام عرفات عبد الحميد حلاوة	١٣/١٣
٩	السيدة / فريدة محمود جابر محمود المغربي	١٣/١٣

"التزاماً بقواعد القيد في البورصة المصرية وتجسيدا لأعلى معايير الحوكمة والشفافية، أتمّ مجلس الإدارة تقييمه السنوي الذاتي، والذي عكس كفاءة استثنائية وتناغماً في أداء الأعضاء لمهامهم. وقد كشف التقييم عن ثراء المجلس بخبرات متنوعة ومتكاملة شكلت ركيزة أساسية لفقرات نوعية في نتائج أعمال الشركة وتطورها المستمر. كما شهد عام ٢٠٢٥ حضوراً لافتاً ومشاركة فاعلة من كافة الأعضاء في اجتماعات المجلس واللجان المنبثقة عنه، حيث ساهمت رؤاهم الاستراتيجية في صياغة قرارات محورية، وهو ما وثّقه تقرير الحوكمة، مؤكداً على الانضباط والحرص التام للأعضاء على تفعيل دورهم القيادي بما يخدم مصلحة المساهمين والارتقاء بمكانة الشركة".

لجنة المراجعة :

آخر تشكيل للجنة المراجعة :

م	إسم العضو	صفة العضو	المنصب
١	السيد الأستاذ / ياسر محمد زكي ابراهيم	غير تنفيذي	رئيس اللجنة
٢	السيد الأستاذ / فريدة محمود جابر محمود المغربي	مستقل	عضو
٣	السيدة الأستاذة / عصام عرفات عبد الحميد حلاوة	مستقل	عضو

فرع الإسكندرية

المركز الرئيسى

العنوان: الملتقى الإدارى - سموحه

العنوان: مول بونت ٩٠ - القطعة ٣٦ - منطقة المستثمرين الجنوبية - التجمع الخامس - القاهرة.

تليفون: ٠٣٤٢٥٣٩٩٥-٠٣٤٢٤٨٤٣٣

بيان اختصاصات اللجنة والمهام الموكلة لها :

- مراقبة الوضع المالي للشركة والتحقق من سلامة ومصادقية القوائم المالية
- تقييم مدى ملائمة الأساليب المحاسبية المتبعة بالشركة
- متابعة أية تصريحات رسمية تتعلق بالأداء المالي للشركة
- دراسة وتقييم كفاية وملائمة نظام الرقابة الداخلية ووضع تقرير مكتوب بتوصياتها ورأيها ، وتقييم إدارة المراجعة الداخلية ، وإدارة المخاطر
- تقييم مدى الالتزام بالقوانين واللوائح
- دراسة القوائم المالية قبل عرضها على مجلس الإدارة والإدلاء برأيها وتوصياتها بخصوصها
- تقييم نتائج التغييرات التي تطرأ على الإطار القانوني والتنظيمي لنظم الرقابة داخل الشركة

اعمال اللجنة خلال العام :

عدد مرات إنعقاد لجنة المراجعة	٤
هل تم عرض تقارير اللجنة علي مجلس ادارة الشركة	نعم
هل تضمنت تقارير اللجنة ملاحظات جوهرية وجب معالجتها	لا
هل قام مجلس الادارة بمعالجة الملاحظات الجوهرية	لا

بيانات العاملين بالشركة خلال السنة: ١٧٧ موظف

نظام الاثابة و التحفيز للعاملين و المديرين بالشركة : (لا يوجد)

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

مسلسل	الأحكام والمخالفات والغرامات المفروضة على الشركة خلال العام	إيضاحات
١	غرامة تاخير في تقديم القوائم المالية عن فترة ٢٠٢٥/٠٩/٣٠ للبورصة المصرية	تم السداد بتاريخ ٢٠٢٦/٠١/١٣
٢	التزام مالى نظرا لمخالفة الشركة احكام المادة (٢٦) من قواعد قيد وشطب الاوراق المالية والمادة (٢٦) من الاجراءات التنفيذية لها	تم السداد بتاريخ ٢٠٢٥/٠٦/٠٢

وتحرص الشركة علي الالتزام بتطبيق قواعد القيد و قانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحتهما التنفيذية وخاصة ما ورد بهم من أقصاحات وبيانات تتاح للمساهمين في مواعيدها .

بيان بتفاصيل التعاملات التى تمت مع الأطراف ذات العلاقة : (لا يوجد)

مساهمة الشركة خلال العام فى تنمية المجتمع والحفاظ على البيئة : (لا يوجد)

مقترح مجلس الادارة بشأن الارباح التي ستوزع على المساهمين .

سياسة الشركة تحقيق النفع العام لكافة المساهمين، ونظرا لما تحقق من علاوة إصدار نتيجة مبادلة الاسهم التي تمت بين شركة القاهرة للاسكان والتعمير ومساهمي شركة المتحدة للاسكان والتعمير في ٢٠٢٥/٠٣/٠٣.

وقد حرصت شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بى ار اى جروب P R E Group المساهم الرئيسي للشركة على اتمام عملية المبادلة التي نتج عنها زيادة حقوق الملكية (لكافة مساهمي شركة القاهرة للاسكان والتعمير) بقيمة علاوة الإصدار، وقد قام مجلس الإدارة بالدعوة لعقد اجتماع الجمعية العامة العادية والتي عقدت بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٣٠، وتم فيها إقرار توزيع اسهم مجانية على كافة مساهمي الشركة بواقع ٠,٧٥ سهم مجاني تقريبا لكل سهم اصلي (مع جبر الكسر لصالح صغار المساهمين) ممولة من علاوة الإصدار ونتج عن ذلك زيادة رأس مال الشركة بمبلغ ٣٩٧,٨٧٨,١١٩ جنيه مصري وهو ما يمثل ٧٥% من راس المال قبل الزيادة، وتم قيد الزيادة بالبورصة بتاريخ ٢٠٢٦/٠٢/٠٤.

وتهدف شركة القاهرة للاسكان والتعمير الي تعزيز ثقة المستثمرين والمؤسسات المالية وتحقيق النفع العام للمساهمين وتشجيع المستثمرين الجدد على الاستثمار في الشركة وتحسين المركز المالي لتدعيم موقفها قبل البنوك والمؤسسات المالية وتحسين سيولة السهم في السوق بزيادة عدد الأسهم.

ونظراً لإحتياج الشركة الى السيولة النقدية خلال الفترة القادمة للحفاظ علي توفير الموارد والاحتياجات اللازمة لممارسة نشاط الشركة والوفاء بالتزاماتها ، فقد راي مجلس الادارة ترحيل حصة المساهمين من الارباح للأرباح المرحلة.

اهم المؤشرات المالية:

اولا : بشأن القوائم المالية المستقلة للشركة:

• إجمالي الربح :

ارتفاع مجمل ربح النشاط من مبلغ قدره ٣١٠ مليون جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ الي مجمل ربح بمبلغ ٣٤٠ مليون جنيه في ٢٠٢٥/١٢/٣١.

• حقوق المساهمين :

ارتفاع حقوق المساهمين من ٤٦٦٣ مليون جنيه في ٢٠٢٤ / ١٢ / ٣١ الى ٥٢٢٨ مليون جنيه في ٢٠٢٥ / ١٢ / ٣١.

• تطور رأس المال العامل :

انخفاض راس المال العامل من (٢٩٣) مليون جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ الى (٣٧٠) مليون جنيه في ٢٠٢٥/١٢/٣١.

• تطور رأس المال المستثمر :

انخفاض راس المال المستثمر من ٦٤٣٠ مليون جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ الى ٧٠٤٦ مليون جنيه في ٢٠٢٥/١٢/٣١.

• النقدية بالبنوك :

ارتفاع النقدية بالبنوك من ٤ مليون جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ الى ٣٦ مليون جنيه في ٢٠٢٥/١٢/٣١.

• الفوائد التمويلية الخاصة بالبنوك :

انخفاض الفوائد التمويلية من ٢٥١ مليون جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ الى ٢٣١ مليون جنيه في ٢٠٢٥/١٢/٣١.

ثانيا : بشأن القوائم المالية المجمعة للشركة :

• إجمالي الربح المجمع :

ارتفاع مجمل ربح النشاط من مبلغ قدره ٣٠٥ مليون جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ الى ٣٣٤ مليون جنيه في ٢٠٢٥/١٢/٣١.

• صافي الربح المجمع :

انخفاض صافي الربح بعد الضريبة من ١١٧٦ مليون جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ الى صافي ربح ٥٩٩ مليون جنيه في ٢٠٢٥/١٢/٣١.

• حقوق المساهمين المجمع :

ارتفاع حقوق المساهمين المجمع من ٥٢٠٥ مليون جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ الى ٥٧٥٩ مليون جنيه في ٢٠٢٥/١٢/٣١.

• النقدية بالبنوك :

ارتفاع النقدية بالبنوك من ٥ مليون جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ الى ٣٧ مليون جنيه في ٢٠٢٥/١٢/٣١.

• الفوائد التمويلية الخاصة بالبنوك :

انخفاض الفوائد التمويلية المجمعة من ٢٥٤ مليون جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ الى ٢٣٣ مليون جنيه في ٢٠٢٥/١٢/٣١.

الممثل القانوني للشركة

ختم الشركة

الاسم: احمد محمد مصطفى سليمان القدرى

التوقيع:



المركز الرئيسى

العنوان: مول بويت ٩٠ - القطعة ٣٦ - منطقة المستثمرين الجنوبية - التجمع الخامس - القاهرة.

فرع الاسكندرية

العنوان: الملتقى الإدارى - سموحة

تليفون: ٠٣٤٢٥٣٩٩٥-٠٣٤٢٤٨٤٣٣