

تقرير مجلس الإدارة

عن نشاط الشركة عن عام ٢٠٢٠

ومركزها المالي في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٠

يسعد مجلس الإدارة - أن يعرض على الجمعية العامة - فيما يلي - تقرير المجلس عن نشاط الشركة عن السنة المالية ٢٠٢٠ ، والحسابات الختامية عنها ، والميزانية في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٠ وذلك تنفيذا لما تقضى به أحكام المادتين ٤٢ ، ٥١ من النظام الاساسى للشركة

مقدمة

الكيان القانونى للشركة

صدر قرار السيد وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية والتعاون الاقتصادى رقم ٥٣ لسنة ١٩٨٠ بتاريخ ٥ مارس ١٩٨٠ بالترخيص بتأسيس شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير كشركة مساهمة مصرية مدتها (خمس وعشرون عاما) تنتهى فى ٢٨ مارس ٢٠٠٥ . ولما كانت المادة (٤٦) من النظام الاساسى للشركة تنص على انه يجوز للجمعية العامة للشركة - فى اجتماع غير عادى - أن تعدل مواد النظام بما فى ذلك انقاص أو زيادة رأس المال أو إطالة مدة الشركة .

لذا ، فقد تم فعلا عقد اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة بتاريخ ١٧ / ١ / ٢٠٠٥ حيث وافقت الجمعية على إطالة مدة الشركة لمدة خمسة وعشرين سنة أخرى تنتهى فى ٢٨ مارس ٢٠٣٠ .

هذا ، وقد بدأت الشركة نشاطها - منذ عام ١٩٨٠ - برأسمال مدفوع بالكامل قدره خمسة وعشرون مليون جنيها ، تم زيادته بعد ذلك تباعا حتى أصبح مبلغ مائتان أربعة وستون مليون جنيها .

وتمشيا مع سياسة الدولة نحو توسيع قاعدة الملكية ، واتاحة الفرصة أمام صغار المستثمرين فى تملك أسهم الشركات القائمة ، فقد اقترحت ادارة الشركة تجزئة أسهم رأس المال عن طريق تعديل القيمة الاسمية للسهم لتكون فى متناول المستثمر العادى ، حيث تم تعديل القيمة الاسمية للسهم أكثر من مرة ليصبح جنية واحد طبقاً لآخر تعديل كما تم زيادة رأس المال المرخص والمصدر والمدفوع تباعاً طبقاً للاتى :-

بتاريخ ١٢ / ٣ / ٢٠١٥ وافقت الجمعية العامة الغير عادية للشركة بالإجماع على زيادة رأس مال الشركة المصدر من مبلغ ٥٠ مليون جنية مصرى مسددة بالكامل ليصبح ٥٥ مليون جنية مصرى بزيادة قدرها ٥ مليون جنية مصرى موزعة على ٥ مليون سهم ممولة من أرباح العام المالى المنتهى فى ٣١ / ١٢ / ٢٠١٤ بواقع سهم واحد لكل عشرة اسهم بالقيمة الاسمية .



بتاريخ ١٩ مارس ٢٠١٧ وافقت الجمعية العامة الغير عادية للشركة بالاجماع على زيادة رأس مال الشركة المرخص به من ٧٥ مليون جنيه الى ٣٠٠ مليون جنيه والمصدر من مبلغ ٥٥ مليون جنيه مصرى مسدد بالكامل ليصبح ٦٦ مليون جنيه مصرى بزيادة قدرها ١١ مليون جنيه مصرى موزعة على ١١ مليون سهم مموله من ارباح العام المالى المنتهى فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ بواقع سهم واحد لكل خمسة اسهم بالقيمة الاسمية .

بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٨ وافقت الجمعية العامة العادية للشركة بالاجماع على زيادة رأس مال الشركة المصدر من مبلغ ٦٦ مليون جنيه مصري مسدد بالكامل ليصبح ٩٩ مليون جنيه مصري بزيادة قدرها ٣٣ مليون جنيه مصري موزعة على ٣٣ مليون سهم مموله من ارباح العام المالى المنتهى فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بواقع سهم واحد لكل سهمين بالقيمة الاسمية بتاريخ ٢٤ مارس ٢٠١٩ وافقت الجمعية العامة العادية للشركة بالإجماع على زيادة رأس مال الشركة المصدر من مبلغ ٩٩ مليون جنيه مصري مسدد بالكامل ليصبح ١٣٢ مليون جنيه مصري بزيادة قدرها ٣٣ مليون جنيه مصري موزعة على ٣٣ مليون سهم مموله من ارباح العام المالى المنتهى فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بواقع سهم واحد لكل ثلاثة اسهم بالقيمة الاسمية .

بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢٠ وافقت الجمعية العامة العادية للشركة بالإجماع على زيادة رأس مال الشركة المصدر من مبلغ ١٣٢ مليون جنيه مصري مسدد بالكامل ليصبح ٢٦٤ مليون جنيه مصري بزيادة قدرها ١٣٢ مليون جنيه مصري موزعة على ١٣٢ مليون سهم مموله من ارباح العام المالى المنتهى فى ٣١/١٢/٢٠١٩ بواقع سهم واحد لكل سهم بالقيمة الاسمية .

• تداول أسهم الشركة

وبتاريخ ١١ / ١٢ / ١٩٩٥ طلبت الشركة اعادة قيد أسهمها لدى بورصة الاوراق المالية بالقاهرة تطبيقا لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ باصدار قانون سوق المال . وقد أفادت لجنة البورصة بالقاهرة بأن المادة ٦٣ من اللائحة التنفيذية للقانون المشار اليه تنص على انه " لا يجوز للشركة أو نظامها الأساسى وضع قيود على تداول أسهمها ... الخ " .

ونظرا لان المادة العاشرة من النظام الاساسى للشركة قد نصت على حظر تداول الأسهم لغير المصريين فقد وافق مجلس ادارة الشركة - بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٦ / ١٢ / ١٩٩٥ - على تعديل نص هذه المادة لكى يشمل التداول المصريين وغيرهم ، كما أقرت الجمعية العامة غير العادية للشركة ذلك التعديل بجلستها المنعقدة بتاريخ ١٥ / ١ / ١٩٩٦ .

١٤٢٠٠٠

وقد اتخذت ادارة الشركة - بعد ذلك - جميع الاجراءات اللازمة فى هذا الشأن والتي انتهت بصدر قرار وزير الاقتصاد والتعاون الدولى رقم ٢١٩ لسنة ١٩٩٦ بتاريخ ٢٨ / ٣ / ١٩٩٦ فى هذا الخصوص .

وتيسيرا لعملية تداول أسهم الشركة فى بورصتى القاهرة والاسكندرية ، ولمواكبة تطوير نظم التعامل فى سوق الاوراق المالية فقد قامت الشركة بقيد أسهمها فى نظام الحفظ المركزى لدى شركة مصر للمقاصة والتسوية والحفظ المركزى ، وبدأ العمل بذلك النظام اعتبارا من ١ / ١٠ / ١٩٩٧ ، وقد تم التعامل على أسهم الشركة فى سوق الاوراق المالية تباعا - بعد هذا التاريخ - حيث قام بعض المؤسسين من شركات قطاع الاعمال العام وهى شركات : المعادى للتنمية والتعمير ، والتعمير والاستشارات الهندسية ، والنصر للإسكان والتعمير ، والمعمورة للإسكان والتعمير ، وكذا بنك الاستثمار العربى ببيع بعض أسهمها للغير

هذا ، وقد صدر قرار مجلس ادارة الهيئة العامة لسوق المال رقم ٣٠ بتاريخ ١٨ / ٦ / ٢٠٠٢ بالزام الشركات المقيد لها أوراق مالية بجداول البورصة بتوفيق أوضاعها وفقا للقواعد المقررة بقرار الهيئة العامة لسوق المال ، وإلا يتم شطب أسهم هذه الشركات فى البورصة ، وقد أعطى القرار المشار اليه مهلة سنة - اعتبارا من أول أغسطس ٢٠٠٢ - لجميع الشركات لتوفيق أوضاعها .

وقد تقدمت الشركة الى الهيئة العامة لسوق المال بتاريخ ٢٠ / ٧ / ٢٠٠٣ بطلب توفيق أوضاعها طبقا للقواعد المقررة حيث أصدرت لجنة قيد الاوراق المالية بالبورصة قرارها بتاريخ ٣٠ / ٧ / ٢٠٠٣ بالموافقة على توفيق أوضاع قيد أسهم الشركة فى بورصة الاوراق المالية .

وبتاريخ ١٦ / ١٢ / ٢٠٠٩ قررت لجنة قيد الأوراق المالية بالبورصة المصرية تجزئة القيمة الاسمية لسهم الشركة من ١٠ جنيهاً الى ٥ جنيهاً للسهم الواحد .
وبتاريخ ٢٣ / ٤ / ٢٠١٤ اعتمدت الجمعية العامة غير العادية للشركة تعديل القيمة الاسمية للسهم لتصبح واحد جنيه بدلاً من خمسة جنيهاً للسهم الواحد .

وفيما يلي بيان اجمالى مساهمي الشركة الحاليين فى تاريخ ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٠ وذلك طبقا لمساهمتهم فى رأسمال الشركة والمتضمن بيان بتوزيع أسهم رأس المال فى ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٠ .

١٤٤٠

بيان

بتوزيع أسهم رأس المال المدفوع (مائتان أربعة وستون مليون جنيها)

بتاريخ ٢٠٢٠ / ١٢ / ٣١

(القيمة الاسمية للسهم ١ جنيهاً)

النسبة المئوية	القيمة	عدد الأسهم	
% ٥٣,٦٥٨	١٤١ ٦٥٧ ٨١٠	١٤١ ٦٥٧ ٨١٠	شركة المعادى للتنمية والتعمير
% ٢٠,٣٣٤	٥٣ ٦٨١ ٧٥٨	٥٣ ٦٨١ ٧٥٨	بنك الاستثمار العربي
% ٦,٣٤٦	١٦ ٧٥٣ ٤٣٨	١٦ ٧٥٣ ٤٣٨	شركة النصر للإسكان والتعمير
% ٦,٣١٦	١٦ ٦٧٤ ٢٣٨	١٦ ٦٧٤ ٢٣٨	شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية
% ١٣,٣٤٦	٣٥ ٢٣٢ ٧٥٦	٣٥ ٢٣٢ ٧٥٦	مساهمون آخرون
% ١٠٠	٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيهاً	٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠ سهماً	المجموع الكلى



مشروع مدينة زهراء المعادى

اتجه نشاط الشركة - منذ تأسيسها - الى إنشاء مجتمع عمرانى جديد متكامل هو مدينة زهراء المعادى ومساحتها حوالى ١١٣٥ فداناً ، وقد تم اعتماد مشروع التخطيط العام للمدينة من محافظة القاهرة بالقرار رقم ١٨٦ لسنة ١٩٧٩ على أساس إنشاء أحياء سكنية متكاملة الخدمات والمرافق ومناطق للمباني التجارية والإدارية والمشروعات السياحية والحدائق ومنطقة للصناعات الخفيفة ونادى اجتماعى ورياضى .

وقد قامت الشركة - منذ إنشائها - بتنفيذ الأعمال والمشروعات الآتية فى مجال مشروعات الاسكان والخدمات المشار اليها بمدينة زهراء المعادى .

أولاً : مشروعات الاسكان :

- ١ - مشروع بناء عدد ٢٢٣ وحدة بالشرط الثانى من المدينة .
- ٢ - مشروع بناء عدد ٣٩٢ وحدة بالشرط الثالث من المدينة .
- ٣ - مشروع بناء عدد ١٨٠ وحدة بالشرط الثالث من المدينة .
- ٤ - مشروع الاسكان الإدارى بالشرط السادس من المدينة ، ويشمل اقامة ٢٤٦ وحدة .
- ٥ - مشروع (١٨) عمارة بالبلوك ص ٣٩ بالشرط السابع بعدد ٥٢٢ وحدة سكنية .
- ٦ - مشروع (١٦) عمارة بالبلوك س ٦٨ بالشرط العاشر بعدد ٢٢٧ وحدة سكنية .
- ٧ - مشروع (٤) عمارات بالبلوك س ٦٩ بالشرط العاشر بعدد ٤٨ وحدة سكنية .
- ٨ - مشروع (١٨) عمارة سكنية بالبلوك ص ٣٦ بالشرط السابع بعدد ٤٥٦ وحدة سكنية .

ثانياً : قامت الشركة أيضاً بإنشاء مباني للخدمات بالشرط الثالث من المدينة التى تشمل سوقاً تجارياً ومبنى للشرطة والمطافى ومسجداً ، كما أقامت مجمعاً للحرفيين بالمنطقة الصناعية بالشرط الخامس من المدينة .

ثالثاً : سبق أن وافق مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٨ / ٦ / ٢٠٠٠ على تخصيص قطعة أرض مساحتها ٤٠٧٤ م^٢ بالشرط الثالث من المدينة وتم تسليمها - بدون مقابل - بتاريخ ٥ / ٧ / ٢٠٠٠ الى محافظة القاهرة ، والتى رأت تكليف بيت الزكاة الكويتى بتنفيذ مسجد ودار مناسبات على هذه الأرض .

وقد تم الانتهاء من تنفيذهما ، وتم افتتاح المسجد رسمياً بتاريخ ٨ / ١١ / ٢٠٠١ دون أن تتحمل الشركة أى مسئوليات أو تكاليف فى هذا الخصوص سوى مساهمتها - دون مقابل - بثلث الأرض المشار اليها .



- مشروع مدينة الشيخ زايد

- قامت الشركة بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٣ بشراء قطعة الارض رقم (٦) بالحي السابع عشر بمدينة الشيخ زايد من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لإنشاء مشروع فيلات على مساحة ٧٦,٢٥ فدان " فقط ستة وسبعون فدان وخمسة وعشرون من المائة من الفدان بما يعادل " ٣٢٠,٣٣٨,٥٩ متر " .
- وقد وافق مجلس الإدارة بجلسة ٢٠١٥/١٢/١٠ على مشاركة شركة بريميرا للاستثمار العقاري احدى شركات مجموعة لافيسا (المطور العقاري) فى تطوير المشروع المزمع إقامته على القطعة رقم (٦) بالحي السابع عشر بمدينة الشيخ زايد ، وذلك على أساس ان تتم المشاركة بين الطرفين مقابل نسبة محددة من إيرادات المشروع بواقع ٦٠% لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير و ٤٠% لشركة بريميرا للاستثمار .

- مشروع أرض هليوبوليس الجديدة :

قامت الشركة بتاريخ ٢٠١٩ / ١٢ / ٣١ بشراء قطعة ارض المجموعة رقم (٩٤ ع) بالحي التاسع بمدينة هليوبوليس الجديدة والبالغ مساحتها ١٤٤٨١٦,٢٩ م ٢ شاملة نصيبها في الطرق المحيطة لإقامة مشروع سكني وتجاري متكامل الخدمات طبقاً للاشتراطات البنائية الصادرة لمدينة هليوبوليس الجديدة بقيمة اجمالية ٥٩٥ مليون جنيه شاملة اعباء التقسيط .

- استثمارات مالية بشركة النصر للتطوير العقاري :

قرر مجلس ادارة الشركة بالأغلبية الموافقة على شراء كامل الاسهم المملوكة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير والتي تمثل نسبة ٢٠ % من اجمالي اسهم رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري وبتاريخ ٢٨ يناير ٢٠١٩ تم توقيع عقد اتفاق شراء اسهم بين الشركة وشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير ويتضمن العقد شراء الاسهم على أربع دفعات كل دفعة بنسبة ٥ % من رأس المال وبالقائمة الاسمية للأسهم بواقع ١٢ مليون جنيه مصري لكل دفعة وبالفعل تم سداد الدفعة الاولى في ٤ فبراير ٢٠١٩ .

بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢٠ قرر مجلس ادارة الشركة خلال اجتماعه المنعقد الاكتفاء بشراء نسبة ١٠ % فقط من الاسهم وتم بالفعل سداد الدفعة الثانية والأخيرة في ٤ مايو ٢٠٢٠ بقيمة ١٢ مليون جنيه مصري وتم تسوية الامر مع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير .

يتمثل رصيد الاستثمارات المالية المتاحة للبيع البالغ ٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ في قيمة مساهمة الشركة في رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) بما يعادل ١٠ % من رأس المال .



نشاط الشركة خلال عام ٢٠٢٠

(أ) : أعمال المرافق

١- أعمال التغذية بمياه الشرب والحريق :-

- بلغت قيمة المهمات من مواسير ومحبس التي تم تركيبها بالمدينة مبلغ وقدره ٢ ٨٩٥ جنيها .
- بلغت قيمة صيانة شبكة ري الجزيرة الوسطى بالشطر الأول مبلغ وقدره ٢ ٠٠٠ جنيهاً
- بلغت قيمة الأجور الرأسمالية مبلغ وقدره ٢ ٢٢٧ جنيها .

وبناء على ما سبق فإن إجمالي قيمة الأعمال المبينة تفصيلاً بعالية شاملة الأجور الرأسمالية مبلغ وقدره ٧ ١٢٢ جنيهاً .

٢- أعمال شبكة الصرف الصحي :-

- بلغت قيمة تطهير رسوم ومصاريف توصيل شبكة الصرف الصحي بالشطر الثامن الى قطع الأراضي رقم (١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٥) بلوك (ف ٤٠) مبلغ وقدره ٤٢٣ ٠٢٦ جنيها .
- بلغت قيمة صيانة خط الصرف الصحي قطر ٧٥٠ مم مبلغ وقدره ١٠ ٠٠٠ جنيهاً
- بلغت قيمة الأجور الرأسمالية مبلغ وقدره ١٩٧ ٠٤٣ جنيها .

وبناء على ما سبق فإن إجمالي قيمة الأعمال المذكورة بعالية شاملة الأجور الرأسمالية مبلغ وقدره ٦٣٠ ٠٦٩ جنيهاً .

٣- أعمال الطرق والتسوية :-

- بلغت تكلفة الأعمال المنفذة لرصف الطريق القبلي بالشطر الثاني مبلغ وقدره ١ ٠٣٣ ٦٦٢ جنيهاً .
- بلغت تكلفة الاعمال المنفذة لرصف الطريق البحري من نفق كارفور الي مدرسة اجياد مبلغ وقدره ٣ ٣٨٦ ٨٠١ جنيهاً .
- بلغت قيمة الأجور الرأسمالية مبلغ وقدره ٢ ٠١١ ٤٧١ جنيها .

وبناء على ما سبق تصبح جملة تكلفة الأعمال المنفذة المبينة تفصيلاً بعالية شاملة الأجور الرأسمالية مبلغ وقدره ٦ ٤٣١ ٩٣٤ جنيهاً .



٤- أعمال الكهرباء والإنارة :-

- بلغت جملة تكلفة المهمات التي تم شراؤها وتركيبها بأشطر مدينة زهراء المعادى من موزعات ومحولات وأكشاك وسكاكين ولوحات وكابلات وصناديق نهائية ٠٠٠ الخ مبلغ وقدره ٧٣٩ ٧٣٩ ٣ جنيهاً .
 - بلغت جملة تكلفة المقاييسات المسددة لشركة توزيع جنوب القاهرة مبلغ وقدره ٤٨١ ٥٠٨ جنيهاً .
 - بلغت جملة الأعمال من تركيب ومد كابلات بالأشطر (١٣ ، ١٠ ، ٨ ، ٧) مبلغ وقدره ١٦٢ ٦٢٩ جنيهاً
 - بلغت قيمة أعمال تصميم شبكة الجهد المنخفض والمتوسط بالأشطر التاسع وتصميم عمارات بالأشطر الثامن مبلغ وقدره ١٣٨ ٦٥٥ جنيهاً .
 - بلغت جملة صيانة شبكة الانارة بالأشطر الثالث عشر وتركيب محولات بالأشطر السابع وتركيب عدادات كهرباء وإعادة تأهيل أعمدة الانارة مبلغ وقدره ١٢٣ ٥١٣ جنيهاً
 - بلغت قيمة الأجور الرأسمالية مبلغ وقدره ٤٠٨ ٣٢٦ ٢ جنيهاً .
- وبناء على ما سبق تصبح اجمالى تكلفة الاعمال المشار اليها شاملة الاجور الرأسمالية مبلغ وقدره ٩٨٥ ٤٣٨ ٧ جنيهاً .

٥- أعمال صيانة الحدائق :-

- بلغت جملة تكلفة صيانة الحدائق والمسطحات الخضراء وزراعة الأشجار بأشطر المدينة مبلغ ٧٨٥ ٦٠٦ جنيهاً .



أعمال المرافق التي تم تسليمها إلى الجهات المختصة حتى عام ٢٠٢٠

أولاً : أعمال الطرق :-

- ١- شوارع الشطر السابع بالكامل والأرصفة إلى حي المعادي .
- ٢- شوارع الاشطر الأول والثاني والثالث بالكامل والأرصفة إلى حي المعادي .
- ٣- شوارع الشطر السادس بالكامل والأرصفة وكذلك جزء من الشطر الخامس إلى حي المعادي .
- ٤- شوارع الشطر الثالث عشر بالكامل والأرصفة لحي البساتين .

ثانياً : أعمال شبكة المياه :-

- ١- شبكة المياه للمرحلة الأولى والتي تشمل الأشطر الأول والثاني والثالث والرابع وجزء من الخامس والسادس ابتدائياً ونهائياً إلى مرفق مياه القاهرة الكبرى .
- ٢- شبكة المياه للجزء الباقي من الشطرين الخامس والسادس (مرحلة ثانية) ابتدائياً إلى شركة مياه القاهرة الكبرى .
- ٣- شبكة التغذية بالمياه وأعمال الحريق للشطر الثامن إلى شركة مياه القاهرة الكبرى ابتدائياً .
- ٤- شبكة المياه والحريق للشطر السابع والعاشر والثالث عشر ابتدائياً ونهائياً إلى شركة مياه القاهرة الكبرى .
- ٥- شبكة التغذية بالمياه وأعمال الحريق للشطر التاسع الى شركة مياه القاهرة الكبرى ابتدائياً .

ثالثاً : أعمال شبكة الصرف الصحي :-

- ١- شبكة الصرف الصحي للمرحلة الأولى والتي تشمل الأشطر الأول والثاني والثالث والرابع وجزء من الخامس والسادس ابتدائياً ونهائياً إلى هيئة الصرف الصحي لمدينة القاهرة الكبرى .
- ٢- شبكة الصرف الصحي للجزء الباقي من الشطرين الخامس والسادس (مرحلة ثانية) ابتدائياً وكذا الأشطر السابع والعاشر والثالث عشر إلى شركة الصرف الصحي لمدينة القاهرة الكبرى .
- ٣- خط الصرف الصحي الرئيسي لمدينة زهراء المعادي بقطر ٧٥٠ مم لشركة الصرف الصحي لمدينة القاهرة الكبرى ابتدائياً .
- ٤- شبكة الصرف الصحي للشطر الثامن الى شركة الصرف الصحي لمدينة القاهرة الكبرى ابتدائياً .



رابعاً : أعمال شبكة الكهرباء :-

- ١- شبكة الإنارة للأشطر الأول والثاني والثالث والخامس والسادس ابتدائياً ونهائياً إلى الإدارة المركزية للإنارة .
- ٢- الموزعات (الشطر الأول والثالث والسادس والسابع والثامن والعاشر والثالث عشر)
وجزاء من الرابع ابتدائياً إلى شركة جنوب القاهرة لتوزيع الكهرباء كما تم تسليم كابلات التغذية الخاصة بهذه الموزعات .
- ٣- عدد (١٠٩) غرفة محولات بالأشطر الخامس والسادس والسابع والثامن والعاشر والثالث عشر إلى شركة جنوب القاهرة لتوزيع الكهرباء ، كما تم إطلاق التيار الكهربى بها ويتم تغذية العمارات من خلالها .
- ٤- شبكة الانارة للشطر السابع (ابتدائياً) الى الإدارة المركزية للإنارة (حى المعادى) .

(ب) : أعمال الاسكان

مشروع عدد (١٨) عمارة بالبلوك ص ٣٦ بالشطر السابع :-

- بلغت جملة تكلفة الاعمال مبلغ وقدره ٧٨٢ ٠٢٢ ٢٤ جنيهاً
 - بلغت قيمة الأجور الرأسمالية مبلغ وقدره ٢٣٦ ٩٣١ ١٠ جنيها
- وبناء عليه تصبح جملة تكلفة هذه الأعمال المشار اليها
- مبلغ وقدره ١٨ ٠١٨ ٩٥٤ ٣٤ جنيهاً .



(ج) : استكمال تجزئة وتسجيل كافة أشطر مدينة زهراء المعادى

١- تجزئة كافة اشطر المدينة :

تم تقديم مشروع تجزئة الشطر الرابع عشر الى ادارة التخطيط العمراني لمحافظة القاهرة لمراجعته وصدور قرار السيد / محافظ القاهرة لتجزئته .
- وفيما عدا ذلك تكون جميع اشطر المدينة قد صدرت لها قرارات التجزئة .

٢- تسجيل كامل اراضى مدينة زهراء المعادى :

سبق أن باعت شركة المعادى للتنمية والتعمير مساحة ارض مدينة زهراء المعادى الى شركة زهراء المعادى وذلك بموجب عقد بيع ابتدائى بتاريخ ١٩٨٠/٧/١٩ ، ولما كانت الملكية لا تنتقل قانونا الى المشتري الا بعد التسجيل .

لذا ، فقد رأت الشركة ضرورة الإسراع فى تسجيل جميع الاراضى المملوكة لها بمدينة زهراء المعادى للمحافظة على املاكها وايقاف وإزالة اية تعديات محتملة ، وقد قامت الشركة ببذل مجهودات غير عادية لاعادة رفع الاراضى مساحيا على الطبيعة كما تم استخراج كشوف التحديد اللازمة للتسجيل واعداد مشروع العقود النهائية ، وقد تم ذلك بالمعونة مع مصلحة المساحة ومصلحة الشهر العقارى وبمجهود العاملين المختصين بالشركة ، وقد اسفرت تلك الجهود - بحمد الله - عن تسجيل كامل أراضى المدينة .



جهود التسويق لمبيعات الشركة خلال عام ٢٠٢٠

في إطار خطة الشركة لتنشيط المبيعات ، وفي ظل المنافسة الشديدة بين المستثمرين في النشاط العقاري ، وكثرة المعروض مع حركة السوق العقاري في اتجاه الصعود ببطيء وكذلك العرض والطلب منذ عام نتيجة للظروف السياسية التي تمر بها البلاد .

لذا ، فقد تميزت سياسة الشركة عام ٢٠٢٠ في مجال التسويق بالمرونة الكاملة لتتواءم مع آليات السوق في ظل الظروف السابق ذكرها .

وقد تمثلت اجراءات تنشيط مبيعات الشركة - بصفة رئيسية - في التحديث المستمر لاسعار بيع منتجاتها وكذا تكثيف الحملات الاعلانية بالصحف مع توخي المرونة في شروط البيع واجراء بعض التعديلات والتيسيرات في مقدمات الحجز ونظام التقسيط وتنوع المعروض من فيلات وعقارات مع طرح عدد من العمارات السكنية من مشروع الـ ٤٨ وحدة بالشرط العاشر ومشروع بالم زهراء بالشرط السابع وكذا الاهتمام باستكمال المرافق العامة والخدمات بالمدينة ليتواءم ذلك مع آليات السوق العقاري واستمرار التواجد فيه .

هذا ، وبحمد الله ، فقد حققت الشركة - خلال عام ٢٠٢٠ - نسبة مرتفعة من المبيعات نتيجة لاتخاذ الإجراءات الآتية :-

تنوع حجم ونوعية المبيعات المعروضة للبيع خلال عام ٢٠٢٠

تميزت المبيعات المعروضة للبيع في خلال عام ٢٠٢٠ بالتنوع حيث تم عرض بعض الوحدات السكنية والتي تمثلت في الآتي :-

- ١- وحدات مشروع ٤٨ وحدة سكنية بالشرط العاشر (ارضي + ٤ ادوار متكررة) .
- ٢- وحدات مشروع ٤٥٦ وحدة سكنية بالم زهراء بالشرط السابع (ارضي + ٤ ادوار متكررة)
- ٣- فيلات بمشروع باثيو زهراء المعادي بالشيخ زايد .



المبيعات المحققة خلال عام ٢٠٢٠

أ - بلغت اجمالي المبيعات المثبتة بقائمة الدخل ٤٨٩ ٠٠٩ ٠٤٧ جنيها بيانها كالتالى :

قامت الشركة بحمد الله - خلال عام ٢٠٢٠ - بإتمام صفقات بيع العقارات الآتية :-

١- عدد (٦) وحدة سكنية لمشروع الـ ٤٨ وحدة بالشرط العاشر من المدينة بمساحة

قدرها (١٦٧٥ م٢) بقيمة بيعية ٤٧٦ ٠٢٣ ٢٠ جنيهاً ومقدم ثمن ٦١٦ ١٠٩ ٤ جنيها

٢- عدد (٣٨) فيلا بالشيخ زايد بمساحة قدرها (- ر ٩٤٣٦ م٢) بقيمة بيعية

١٣٢ ٠٠٠ ١٢٠ جنيها ومقدم ثمن ٢٢٠ ٢٢٣ ٢٢ جنيها .

٣- عدد (٩٢) وحدة سكنية لمشروع بالم زهراء بمساحة قدرها (- ر ١٩٧٩٢ م٢)

بقيمة بيعية ١٣٩ ٧١٩ ٢٤٥ جنيهاً بمقدم ثمن ٧١٨ ٨٥٨ ٧٩ جنيهاً

٤- عدد (٢) قطع اراضي اسكان بمساحة قدرها (٥٠ ر ١٧٩٧ م٢) بقيمة بيعية

٨٤١ ٩٩٢ ٣٣ جنيهاً بمقدم ثمن ٨٤١ ٢٠٨ ١٤ جنيهاً .

٥- عدد (١) قطعة اراض تجاري بمساحة قدرها (١٣ ر ٤٠٧٣ م٢) بقيمة بيعية

٥٩١ ١٤١ ٦٩ جنيهاً بمقدم ثمن ٥٩١ ٤٣٩ ٢٤ جنيهاً .

وبلغ مجموع ربح مقدمات المبيعات المشار إليها ٣٩٣ ٦٣٧ ٨٨ جنيها

مقابل ٥٨١ ٢٨٠ ١٠٣ جنيها خلال عام ٢٠١٩ .



تعدييات الغير على أرض مدينة زهراء المعادى

أولاً : التعدييات الحالية

أ - تعدييات شركة المعادى للصناعات الهندسية (مصنع ٥٤ الحربى)

هذا التعدي قائم قبل عام ١٩٨٠ وقد أقامت شركتنا الدعوى رقم ٧١١٦ لسنة ١٩٩٠ أمام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية ضد محافظة القاهرة وشركة المعادى للصناعات الهندسية (مصنع ٥٤ الحربى) والشهر العقارى وشركة المعادى للتنمية والتعمير ، بطلب الحكم بعدم نفاذ البيع الصادر من المحافظة لمصنع ٥٤ الحربى فى حق شركتنا مع محو تسجيل البيع المذكور الذى تم بالشهر العقارى ، وقد صدر الحكم فى الدعوى المذكورة لصالح شركتنا بجلاسة ٢٨ / ٣ / ١٩٩٤ ٠٠٠٠ وقد استأنفت المحافظة و (مصنع ٥٤ الحربى) الحكم المذكور أمام محكمة استئناف على القاهرة ، و بجلاسة ١٢ / ٤ / ١٩٩٥ صدر الحكم بالغاء الحكم المستأنف وعدم اختصاص القضاء العادى ولائيا بنظر الدعوى واحالتها الى محكمة القضاء الادارى .

هذا ، وقد أحيل النزاع بعد ذلك الى محكمة القضاء الادارى (مجلس الدولة) حيث انتهت هيئة مفوضى الدولة باعداد تقريرها فى هذا الخصوص والمتضمن عدم أحقية

شركة المعادى للصناعات الهندسية (مصنع ٥٤ الحربى) فى المساحة المغتصبة والزامها بتسليمها الى شركة زهراء المعادى ، وقد أحيل تقرير هيئة مفوضى الدولة الى المحكمة حيث تم تداول النزاع فى عدة جلسات وقررت المحكمة بتاريخ ٢٥/٦/٢٠٠٠ بوقف الدعوى تعليقاً لحين الفصل فى الطعن بالنقض المرفوع من شركتنا برقم ٦٣٧٠ لسنة ٦٥ قضائية ولم تحدد للطعن المذكور جلسة حتى تاريخه وذلك طبقاً للشهادة المرفقة المقيمة برقم ٥٠ لسنة ٨٩ قضائية بتاريخ ١٨ / ١٢ / ٢٠١٩ والمستخرجة من قلم جدول محكمة النقض .

هذا ، كما ورد الى شركتنا - بتاريخ ١٥/٢/٢٠٠٦ - كتاب من الادارة العامة للتخطيط العمرانى تطلب منا فيه عدم التعامل على الجزء المشغول بشركة المعادى للصناعات الهندسية (مصنع ٥٤ الحربى) حيث أن هذا الموقع - على حد قولها - خاص بالمصنع المذكور طبقاً لما جاء بتأشيرة الاملاك على الصورة الخاصة بتقسيم مدينة زهراء المعادى المعتمد بقرار محافظ القاهرة رقم ١٨٦ لسنة ١٩٧٩ .

وقد ردت شركتنا على هذا الكتاب بتاريخ ٢٦/٢/٢٠٠٦ بأن شركتنا حصلت على حكم محكمة جنوب القاهرة الابتدائية فى الدعوى رقم ٧١١٦ لسنة ٩٠ الدائرة (٨) بجلاسة ٢٨/٣/١٩٩٤ منطوقه كما يلى :-



" عدم نفاذ عقد البيع المشهر برقم ٢١٦٢ لسنة ١٩٨٨ شهر عقارى جنوب ، والصادر من محافظة القاهرة لصالح شركة المعادى للصناعات الهندسية (مصنع ٥٤ الحربى) مع محو وشطب التسجيل الوارد على هذه المساحة والمشهر تحت رقم ٢١٦٢ لسنة ١٩٨٨ جنوب القاهرة فى ١١/٢١/١٩٨٨ وتسليم هذه المساحة الى شركة زهراء المعادى " .

وبناء على ما سبق ، وحيث أن النزاع ما زال مطروحا على ساحة القضاء فانه يترتب عليه عدم التعامل على قطعة الارض المتنازع عليها بأى صورة من صور التعامل من كلا الطرفين المتنازعين وذلك لحين الفصل النهائى فى النزاع المشار اليه ، وقد أرسلت شركتنا بهذا رأى الى مدير عام التخطيط العمرانى بتاريخ ٢٦/٢/٢٠٠٦ ، ومؤدى هذا رأى أن يشمل عدم التعامل المشار اليه محافظة القاهرة بكافة اداراتها ، حيث أن أى استجابة لاي طلبات تقدم من شركة المعادى للصناعات الهندسية أو أى موافقات تسعى للحصول عليها يترتب عليه مخالفة صريحة للاحكام القضائية الصادرة ، وكذا تعتبر مخالفة لقرار التقسيم المعتمد من محافظة القاهرة برقم ١٨٦ لسنة ١٩٧٩ والعقود المشهورة بأرقام ٢٠٢٣ لسنة ١٩٩٥ ، ٢٤٤٤ لسنة ١٩٩٩ ، ٢٠٠٣ لسنة ٢٠٠٠ والمثبتة لتسجيل واشهار أراضى التقسيم لصالح الشركة المالكة (شركة زهراء المعادى) .

فوجئت الشركة بتاريخ ١١ / ٦ / ٢٠٠٨ بصدور قرار السيد محافظ القاهرة رقم ٢١٣١ لسنة ٢٠٠٨ والذي نص على الآتى :-

الموافقة على استئزال مساحة ٢٣ فدان و ١٦ قيراط و ١١ سهم المحكوم بها لشركة المعادى للصناعات الهندسية مصنع (٥٤ ح) بموجب حكم هيئة التحكيم رقم ١٧٠٧ لسنة ١٩٨٥ احتراماً لحجية هذا الحكم وذلك من المشروع المعتمد بالقرار رقم ١٨٦ لسنة ١٩٧٩ الخاص باعتماد تقسيم مدينة زهراء المعادى وطبقاً لما جاء بفتوى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة فى ذات الشأن .

وقد نشر هذا القرار بالجريدة الرسمية بالعدد رقم ١٤٤ بتاريخ ٣٣ / ٩ / ٢٠٠٨ .

ولما كان هذا القرار قد جاء مشوباً بالبطلان مخالفاً لاحكام القانون لذا فقد قامت الادارة القانونية بالطعن عليه أمام محكمة القضاء الإدارى وقيد الطعن برقم ٥٤١٠٩ لسنة ٦٢ قضائية وبجلسة ١٠ / ١ / ٢٠١٠ أحيل الطعن الى مفوض الدولة لتحديد جلسة لنظر الطعن واعداد التقرير ولم يتم تحديد جلسة حتى تاريخه .



ثانياً : التعديت التي تم رفعها

أ - تعديت القوات المسلحة

ومما هو جدير بالذكر في هذا الصدد ماسبق ان حققت الشركة ايضاً بالاتفاق الذي عقده مع القوات المسلحة - بشأن استرداد شركتنا لمساحة قدرها ٠٨٧ ٤٤١ م ٢ كانت تشغلها هذه القوات ايضاً بالتعدي بالشطرين الثامن والتاسع بالمرحلة الثانية من مدينة زهراء المعادي والتي كانت تعوق الشركة من البدء في تنفيذ مشروعاتها بالمرحلة الثانية من مدينة زهراء المعادي ، وتبلغ المساحة القابلة للبيع من هذا المسطح ٣٩٠ ٢٥٥ متراً مربعاً .

ب - تعدي شركة الجيزة العامة للمقاولات

- بتاريخ ٢٠١٠/٣/٢١ ورد من شركة الجيزة العامة للمقاولات كتابها رقم صادر (٢٣٨) يفيد رغبة الشركة في انتهاء النزاع القائم بين الشركتين بالطريق الودي تفادياً لإهدار الوقت والمال وحتى تتمكن الشركتين من المضي في تحقيق استثمارتهما بالمنطقة ، وعلى ان يتم ذلك بقيام شركة الجيزة بشراء جزء من قطع الاراضى المخصصة للاسكان تقع ضمن الاراضى المقام عليها مصنع الجيزة وفي حيازتها .

وقد تمت عدة اجتماعات بين رؤساء مجلس ادارة الشركتين ومديرى الادارات لبحث السبل المتاحة لحل النزاع ودياً وقيام شركة الجيزة بشراء اراضى إسكان بمسطح قدره ٥٠ ر ١٨٢٧١ م ٢ تقريباً .

- وقت انتهت الاجتماعات والمشاورات الى قيام شركة زهراء المعادي بمخاطبة جهات تجميع اراضى الدولة وذلك للوصول الى السعر المناسب للمتر المربع .

هذا ،، وقد تم العرض على مجلس إدارة الشركة بجلسته بتاريخ ٢٠١٠/١٠/٢ وتمت الموافقة على إنهاء النزاع بين الشركتين ودياً والعرض على الجمعية العامة غير العادية .

- بتاريخ ٢٣ / ١٠ / ٢٠١٠ تم عرض قرار مجلس ادارة الشركة بجلسته بتاريخ ٢٠١٠/١٠/٢ على الجمعية العامة غير العادية بشأن إنهاء النزاع ودياً .

- بتاريخ ٨ / ١٢ / ٢٠١٠ تم توقيع عقد الاتفاق مع شركة الجيزة العامة للمقاولات على إنهاء النزاع ودياً .

وفيما عدا ذلك فليس هناك أى تعديت جديدة على اراضى الشركة بمدينة زهراء المعادي وعلى الاخص بعد تسجيل كامل هذه الاراضى باسم شركة زهراء المعادي ، بالاضافة الى جهود الشركة فى الايقاف الفورى لمثل هذه التعديت ، كما لا توجد أية تعديت على الوحدات السكنية أو الادارية أو التجارية التى أنشأتها الشركة بالمدينة ، وقد أظهرت نتيجة مطابقة الجرد الفعلى لاراضى ومشروعات الشركة مع الارصدة الدفترية فى ٢٠٢٠/١٢/٣١ عدم وجود أية تعديت أخرى على أرض المدينة ومشروعاتها .

أحمد

تقرير عن الحسابات الختامية عن عام ٢٠٢٠

والمركز المالي في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٠

(الميزانية وقائمة الدخل وقائمة التدفق النقدي مرفقة في نهاية هذا التقرير)

سوف نستعرض - فيما يلي - أهم عناصر قائمة الدخل عن العام المالي ٢٠٢٠ كما نعرض تحليلاً لمفردات الميزانية وكيفية استخدام رأس المال المدفوع في أصول وخصوم الشركة على ضوء استعراض عناصر هذه الأصول والخصوم في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٠ مع بيان رأس المال العامل ورأس المال المستثمر ومصادر تمويله في هذا التاريخ ، وكذا حقوق المساهمين وقائمة التوزيعات المقترحة عن عام ٢٠٢٠ .

١ - قائمة الدخل عن السنة المالية المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٠

تتمثل إيرادات الشركة - بصفه رئيسية - في الأرباح المحققة المتمثلة في مجمل ربح مقدمات بيع الاراضى والوحدات السكنية ومحلات السوق التجارى ومجمع الحرفيين وكذا من الأرباح والفوائد التى تتحقق من الأقساط السنوية التى تم تقسيمها بالتساوى على عدد سنوات التقسيط .

هذا ، وقد بلغ مجمل أرباح النشاط الذى حققته الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٠ - طبقاً لما تظهره قائمة الدخل - مبلغ ٢٨٨ ٦٣٤ ٠٦٥ جنيهاً تحقق طبقاً للآتى ٤٨٩ ٠٠٩ ٠٤٧ جنيهاً عبارة عن مبيعات اراضي اسكان بالشرط الثامن وأرض تجاري بالشرط الثاني ووحدات سكنية بالشرط العاشر والشرط السابع بمدينة زهراء المعادى وفيلات بالشيخ زايد .

هذا ، وقد تم خصم مبلغ ٩٣١ ١٢٤ ١١٢ جنيهاً قيمة تكلفة هذه المبيعات . بالإضافة الى خصم مبلغ ٧٢٣ ٢٤٦ ٢٨٨ جنيهاً قيمة الأرباح والفوائد والأقساط المؤجلة لمبيعات مشروعات الشركة المختلفة .

وبناء على ما سبق يصبح مجمل ربح مبيعات العام - كما تظهره قائمة الدخل - هو مبلغ ٣٩٣ ٦٣٧ ٨٨ جنيهاً ، وهى تتمثل في أرباح مقدمات عدد (٢) قطع اراضي اسكان بالشرط الثامن وعدد (١) قطعة أرض تجاري بالشرط الثاني وعدد (٦) وحدة بمشروع ٤٨ وحدة وعدد (٩٢) وحدة بالشرط السابع وعدد (٣٨) فيلا بالشيخ زايد .

هذا ، كما تبلغ الأرباح والفوائد المستحقة عن أقساط المبيعات لمشروعات الشركة مبلغ ٦٧٢ ٩٩٦ ١٩٩ جنيهاً وهى تشمل مبلغ ٧٧٩ ٩١٢ ٤٥ جنيهاً أرباح وفوائد أقساط الاراضى المباعة بالإضافة إلى مبلغ ٧١٣ ٣٩٩ ١٥٣ جنيهاً عبارة عن أرباح وفوائد أقساط مبيعات الوحدات السكنية وأرباح فيلات بالشيخ زايد المباعة وكذا مبلغ ١٨٠ ٦٨٤ جنيهاً أرباح وفوائد أقساط مبيعات محلات السوق التجارى ومجمع الحرفيين .



هذا ، وقد بلغ مجموع المصروفات العمومية والإدارية والإهلاك خلال عام ٢٠٢٠ مبلغ ٢٥ ٩٧١ ٧١٨ جنيها وتشمل ما يلي :-

- أ - مبلغ ١٤ ١٨٣ ٣٣١ جنيها وتشمل أجور العاملين الدائمين وملحقاتها خلال عام ٢٠٢٠ والتي تتضمن كافة البدلات والحوافز والمكافآت والمنح والمزايا العينية بالإضافة الى حصة الشركة في التأمينات الاجتماعية ، وكذا المكافآت الشاملة للعاملين بعقود مؤقتة بالشركة وتبلغ نسبة أجور العاملين وملحقاتها الى جملة إيرادات النشاط الجاري للشركة ٤,٩ % .
- ب - مبلغ ٥ ٥٨٧ ٢٧١ جنيها مصروفات سلعية وخدمية خلال عام ٢٠٢٠ وتشمل هذه المصروفات مصروفات دعاية وإعلان ونشر وأتعاب دراسات مهنية ومصروفات قضائية ورسوم ومصاريف بنكية ومهمات وأدوات كتابية ، ومطبوعات وبريد ، وتليفونات وفاكس ومصروفات ضيافة واستقبال ومصروفات صيانة وإصلاح وتشغيل وسائل النقل ، وتبلغ نسبة هذه المصروفات الى جملة إيرادات النشاط الجاري للشركة ١,٩ % .
- ج - مبلغ ١ ٤٦٧ ٧٠٤ جنيها مخصصات مجلس الادارة وتشمل الرواتب المقطوعة وبدل الانتقال ومقابل حضور جلسات مجلس الادارة وجلسات لجنة المراجعة وحضور الجمعية خلال عام ٢٠٢٠
- د - بلغت جملة اهلاكات الأصول الثابتة عن السنة المالية ٢٠٢٠ مبلغ ٦٧٥ ٠٩٨ جنيها ، وقد تم اهلاك هذه الأصول على أساس نسب الإهلاك طبقا لمعايير المحاسبية المصرية .
- هـ - بلغت مصروفات التمويل مبلغ ٤ ٠٥٨ ٣١٤ جنيهاً .

٢ - إيرادات متنوعة أخرى :-

وتتمثل في مبلغ ٤٧٥ ٠٨٠ ١٢ جنيها وهي تشمل مبلغ ٢٠٦ ١٨٤ ١ جنيها فوائد دائنة ومبلغ ٨ ٤٩٦ ٢٦٩ جنيها إيرادات أخرى وتتمثل في اعمال توصيل الكهرباء لزيادة القدرة الكهربائية واستهلاك مياه ومصاريف تنازل ومصروفات قضائية ومصروفات إدارية محصله ، وكذا غرامات تأخير أقساط وأتعاب تحرير عقود وبيع كراسات مشروعات الشركة ومتنوعة أخرى ومبلغ ٢ ٤٠٠ ٠٠٠ ارباح الاستثمارات .

وبذا يصبح صافي أرباح العام ٢٠٢٠ مبلغ ٢٧٤ ٧٤٢ ٨٢٢ جنيها يخصم منها مبلغ ٦١ ٧١٣ ٩٠٧ جنيها لمقابلة ضريبة الدخل الواجب سدادها عن عام ٢٠٢٠ ويضاف مبلغ ٦٤ ٦٣٤ جنيهاً ضريبة مؤجلة وبذا يكون صافي ربح عام ٢٠٢٠ القابل للتوزيع هو مبلغ ٢١٣ ٠٩٣ ٥٤٩ جنيها اي بنسبة ٨٠,٧ % من راس المال المدفوع وذلك مقابل مبلغ ١٧٧ ٠٨١ ٢٨٥ جنيها عن العام الماضي وبنسبة ١٣٤,٢ % من راس المال المدفوع .

هذا ، ومما هو جدير بالذكر أنه قد تم جرد أراضي وأصول ومشروعات الشركة بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٣١ وذلك بحضور مندوبي الجهاز المركزي للمحاسبات والسيد مراقب حسابات الشركة حيث كانت أرصدة الجرد الفعلي مطابقة تماما للأرصدة الدفترية دون عجز أو زيادة .

٤٤١٨٤

أهم المؤشرات المالية لعام ٢٠٢٠ مقارنة بعام ٢٠١٩

البيان	عام ٢٠٢٠	عام ٢٠١٩
رأس المال المدفوع	٢٦٤ مليون جنيه	١٣٢ مليون جنيه
<u>مؤشرات الربحية :</u>		
نسبة عائد رأس المال المدفوع	٨٠٫٧ %	١٣٤٫٢ %
نسبة عائد حقوق الملكية	٢١٫٨ %	١٩٫٨ %
نسبة عائد المال المستثمر	٨٫٢ %	٨٫٨ %
نسبة عائد النشاط المحقق	٧٠٫٩ %	٦٦٫١ %
<u>مؤشرات أخرى :</u>		
نسبة حقوق المساهمين لأجمالى الأصول	٣٧٫٨ %	٣٤٫٨ %
القيمة الدفترية للسهم	٣٫٧ جنيه	٦٫٨ جنيه
ربحية السهم	٨ ر	٣٫١ جنيه

Handwritten signature and date ١٤٤٢

ونورد فيما يلي بعض المؤشرات المالية بغرض المقارنة بين عامي ٢٠٢٠ ، ٢٠١٩
لإظهار نسبة التطور بينهما

المبالغ بالملليون جنيه

البيان	المركز المالي لعام ٢٠٢٠	المركز المالي لعام ٢٠١٩	نسبة التطور
صافي الربح بعد الضريبة	٢١٣,٠٩	١٧٧,٠٨	+ ٢٠,٣ %
مجمل ارباح النشاط	٢٨٨,٦٣	٢٤٥,٠٧	+ ١٧,٨ %
اجمالي الايرادات	٣٠٠,٧١	٢٥٦,٠٩	+ ١٧,٤ %
اجمالي المبيعات	٤٨٩,٠١	٤٢٩,٠٤	+ ١٤ %
اجمالي الاصول	٢٥٨٩,٤٤	٢٥٧١,٧٠	+ ٠,٧ %
اجمالي المشروعات	٣٨٨,٠٤	٤٠٧,٥٨	(-) (٤,٨) %
اجمالي الأقساط المستحقة والاجلة	١٢٤٥,٥٧	١١٨١,٧٦	+ ٥,٤ %
اجمالي الارباح وفوائد التقسيط	٩٢٤,٤٥	٨٣٧,٣٥	+ ١٠,٤ %
الارباح المرحلة	٣٩٦,٦١	٤٨٣,٩٧	(-) (١٨,١) %
حقوق المساهمين	٩٧٧,٨٨	٨٩٤,٢٣	+ ٩,٤ %

محمد
٢٠٢٠/١١/٢٤

٢ - المركز المالي في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٠

بلغ رأس المال المكتتب فيه والمدفوع بالكامل في تاريخ ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٠

مبلغ ٢٦٤ مليون جنيهاً ، كما بلغت حقوق المساهمين في نفس التاريخ

٩٩٧,٨٨٠ مليون جنيهاً .

(المبالغ بالآلاف جنية)

البيان	المبلغ في ٢٠٢٠/١٢/٣١	النسبة المئوية إلى رأس المال المدفوع
احتياطي قانوني	٦٦.٠٠٠	٢٥ %
احتياطي رأسمالي	٥٠٠	٢ ر %
احتياطي عام	٣٧.٦٧٧	١٤ ر ٣ %
أرباح مرحله	٣٩٦.٦١٠	١٥٠ ر ٢ %
صافي ارباح العام	٢١٣.٠٩٣	٨٠ ر ٧ %
المجموع	٧١٣.٨٨٠	٢٧٠ ر ٤ %
رأس المال المدفوع	٢٦٤.٠٠٠	١٠٠ %
اجمالي حقوق المساهمين	٩٧٧.٨٨٠	٣٧٠ ر ٤٠ %

ونورد فيما يلي كيفية استخدام رأس المال المدفوع (٢٦٤ مليون جنيهاً) على ضوء استعراض

أصول وخصوم الشركة في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٠ كما يبلغ اجمالي الأصول في عام ٢٠٢٠

كما تظهره الميزانية المعروضة مبلغ ٨٢٣ ٤٣٧ ٥٨٩ ٢ جنيهاً .



(المبالغ بالآلاف جنيه)

البيان	المبلغ		النسبة المئوية إلى رأس المال المدفوع
	جزئى	كلى	
<u>الأصول غير المتداولة (١)</u>			
أصول ثابتة بالصافي		٢ ٦٤٢	% ١ ر -
استثمارات مالية		٢٤ ٠٠٠	% ٩ ر ١
مدينو أقساط تستحق بعد أكثر من عام		٨٢٥ ٥٤٥	% ٣١٢ ر ٧
مشروعات تحت التنفيذ		٢٤٧ ١٥٢	% ٩٣ ر ٦
		١ ٠٩٩ ٣٣٩	% ٤١٦ ر ٤
<u>إجمالى الأصول غير المتداولة (١)</u>			
<u>الأصول المتداولة (٢)</u>			
مشروعات جاهزة	١٤٠ ٨٩٠		% ٥٣ ر ٤
تكلفة أرض مدينة زهراء المعادى	٤١ ٩٦٦		% ١٥ ر ٩
تكلفة أرض الشيخ زايد	٢٢٧ ٤١٦		% ٨٦ ر ١
تكلفة أرض هليوبوليس الجديدة	٥٨٦ ٣٤٧		% ٢٢٢ ر ١
مهمات مياه وكهرباء	١١ ٢٣٣		% ٤ ر ٣
مدينو أقساط تستحق خلال عام بعد خصم مخصص ديون مشكوك فى تحصيلها	٤٠٠ ٠٢٤		% ١٥١ ر ٥
أوراق القبض	٤٧ ٩٤٨		% ١٨ ر ٢
إيرادات مستحقة	٧ ٠٣٩		% ٢ ر ٧
تأمينات خطابات ضمان	٦١٦		% ٢ ر
أرصدة مدينة أخرى	٤ ٧٧٤		% ١ ر ٨
نقدية لدى البنوك	٢١ ٨٤٦		% ٨ ر ٢
		١ ٤٩٠ ٠٩٩	% ٥٦٤ ر ٤
<u>إجمالى الأصول المتداولة (٢)</u>			
<u>إجمالى الأصول (٢ + ١)</u>		٢ ٥٨٩ ٤٣٨	% ٩٨٠ ر ٨
<u>حقوق الملكية (٣)</u>			
رأس المال	(٢٦٤ ٠٠٠)		% (١٠٠ ر -)
احتياطي قانوني	(٦٦ ٠٠٠)		% (٢٥ ر -)
احتياطي عام	(٣٧٦٧٧)		% (١٤ ر ٣)
احتياطي رأسمالي	(٥٠٠)		% (٢ ر)
أرباح مرحله	(٣٩٦ ٦١٠)		% (١٥٠ ر ٢)
صافى أرباح العام	(٢١٣ ٠٩٣)		% (٨٠ ر ٧)
		(٩٧٧ ٨٨٠)	% (٣٧٠ ر ٤)
<u>إجمالى حقوق الملكية (٣)</u>			
<u>الالتزامات غير المتداولة (٤)</u>			
أرباح وفوائد تستحق بعد أكثر من عام	(٦٨٧ ٠٠٧)		% (٢٦٠ ر ٢)
أقساط أرض هليوبوليس الجديدة تستحق بعد أكثر من عام	(٢٦٦ ٧٥١)		% (١٠١ ر -)
التزامات المرافق العامة	(٨٦ ٦٠٠)		% (٣٢ ر ٨)
التزامات ضريبة مؤجله	(٢٨٣)		% (٠ ر ١)
		(١ ٠٤٠ ٦٤١)	% (٣٩٤ ر ١)
<u>إجمالى الالتزامات غير المتداولة (٤)</u>			
<u>الالتزامات المتداولة (٥)</u>			
المخصصات	(٤ ٠٩٣)		% (١ ر ٦)
بنوك سحب على المكشوف	(٤٠ ٣٣٢)		% (١٥ ر ٣)
مقدمات أراضي ووحدات سكنية ومحلات	(٧٦ ٨٨٩)		% (٢٩ ر ١)
(العملاء) أقساط مدفوعة مقدما	(٣ ٥٧١)		% (١ ر ٤)
دائنون متنوعون	(١٠ ١٦٩)		% (٣ ر ٩)
ضريبة الدخل	(٦١ ٧١٤)		% (٢٣ ر ٤)
أرصدة دائنة أخرى	(٩ ٠٧٧)		% (٣ ر ٤)
أقساط أرض هليوبوليس الجديدة تستحق خلال عام	(١٢٧ ٦٢٩)		% (٤٨ ر ٣)
فوائد وأرباح مستحقة تستحق خلال عام دائنون التوزيعات	(٢٣٧ ٤٤٣)		% (٨٩ ر ٩)
		(٥٧٠ ٩١٧)	% (٢١٦ ر ٣)
<u>إجمالى الالتزامات المتداولة (٥)</u>			
<u>إجمالى حقوق الملكية والالتزامات (٥ + ٤ + ٣)</u>		(٢ ٥٨٩ ٤٣٨)	% (٩٨٠ ر ٨)

٣ - حساب توزيع الأرباح المقترح

تبلغ الأرباح الصافية طبقا لما تظهره قائمة الدخل عن العام المالي المنتهى في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٠ مبلغ ٢١٣ ٠٩٣ ٥٤٩ جنيها ، ومن ثم فإننا نعرض على الجمعية العامة - فيما يلي - بيان حساب توزيع الأرباح المقترح عن السنة المالية المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٠ للنظر في إقراره وذلك على النحو التالي حيث تبلغ نسبة الأرباح المقترح توزيعها على المساهمين - بعد التوزيعات القانونية على العاملين ومجلس الإدارة والاحتياطي القانوني ٤٥ % من رأس المال المدفوع بما يعادل ١١٨,٨ مليون جنيه بواقع ٠,٤٥ جنيه للسهم الواحد .

٢١٣ ٠٩٣ ٥٤٩	صافي ربح العام ٢٠٢٠
١٠ ٦٥٤ ٦٧٧	يجنب : احتياطي قانوني
٢٠٢ ٤٣٨ ٨٧٢	<u>الباقى</u>
١٣ ٢٠٠ ٠٠٠	يخصم : توزيع أول على المساهمين (بنسبة ٥% من رأس المال المدفوع)
١٨٩ ٢٣٨ ٨٧٢	<u>الباقى</u>
٢١ ٣٠٩ ٣٥٥	يخصم : نصيب العاملين ١٠ % من صافي الربح
١٦٧ ٩٢٩ ٥١٧	<u>الباقى</u>
١٤ ٢٧٤ ٠٠٩	يخصم : نصيب مجلس الإدارة ٨,٥ % من الباقي
١٥٣ ٦٥٥ ٥٠٨	<u>الباقى</u>
٣٩٦ ٦١٠ ٠٩٧	تضاف : أرباح مرحلة من العام الماضى
٥٥٠ ٢٦٥ ٦٠٥	<u>الباقى</u>
١٠٥ ٦٠٠ ٠٠٠	يخصم : توزيع ثان على المساهمين (٤٠ %)
٤٤٤ ٦٦٥ ٦٠٥	أرباح مرحلة للعام القادم

وينتهز مجلس الإدارة فرصة انعقاد الجمعية العامة للشركة ويتوجه بالشكر إلى جميع المؤسسين على ما يقدمونه إلى الشركة من عون صادق في جميع المجالات ، كما يذكر بكل تقدير الجهود الفائقة التي يبذلها جميع العاملين في الشركة في تأدية أعمالهم بكل إتقان وإخلاص

رئيس مجلس الإدارة
والعضو المنتدب

نائب رئيس مجلس الإدارة
للشئون المالية والإدارية

٥٠٠١/١/٢٤

٥٠٠١/١/٢٤

" مهندسة / مشيرة كمال المغربي "

" دكتور / أحمد حسين محمود "



ZAHRAA[®]maadi
Investment & Development (S.A.E.)

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير ن.م.م.

نموذج تقرير مجلس الإدارة السنوي المرفق بالقوائم المالية

(معد وفقا لأحكام المادة ٤٠ من قواعد القيد)

اسم الشركة	شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير
------------	---------------------------------------

البيانات الأساسية :

غرض الشركة	القيام بكافة الاعمال المتعلقة بمشروعات التعمير والتنمية العقارية والمقاولات والانشاءات والاسكان والسياحة والاستئجار وتوظيف الاموال	تاريخ القيد بالبورصة	١٩٩٦/٧/٣
القانون الخاضع له الشركة	رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١	القيمة الاسمية للسهم	١ جنيه
اخر راس مال مرخص به	٣٠٠ مليون جنيه	اخر راس مال مصدر	٢٤٦ مليون جنيه
اخر راس مال مدفوع	٢٦٤ مليون جنيه	رقم وتاريخ القيد بالسجل التجارى	٢٠٤٠١٦ ١٩٨٠/٦/٢

علاقات المستثمرين :

اسم مسئول الاتصال	كريم احمد محمد ابراهيم ابو عيش
عنون المركز الرئيسى	٢٧ شارع ٢٠٦ دجلة - المعادي
ارقام التليفونات	٢٥١٩٦٨٣٠ - ٢٥١٩٦٨٣١ أرقام الفاكس ٢٥١٩٧٢٧٧
الموقع الالكتروني	www.zahraa-elmaadi.com
البريد الالكتروني	karim@zahraa-elmaadi.com

مراقب الحسابات :

اسم مراقب الحسابات	المتضامنون للمحاسبة والمراجعة
تاريخ التعيين	١٩٨٠ / ٦ / ٢
رقم القيد بالهيئة	٤٢ تاريخ قيده بالهيئة ١٩٨٠ / ٦ / ٢





ZAHRAA®maadi
Investment & Development (S.A.E)

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير ن.م.م.

هيكل المساهمين ونسبة ملكية اعضاء مجلس الادارة :

النسبة %	عدد الاسهم فى تاريخ القوائم المالية	حصة % من اسهم الشركة فاكثر
٥١,٧٦	١٣٦,٦٤٦,٤٨٩	شركة المعادي للتنمية والتعمير
٢٠,٣٣	٥٣,٦٨١,٧٥٨	بنك الاستثمار العربى
٨,١٢	٢١,٤٤٣,٩٩٣	ابراهيم ابراهيم الصعيدى
٦,٣٤	١٦,٧٥٣,٤٣٨	شركة النصر للإسكان والتعمير
٦,٣١	١٦,٦٧٤,٢٣٨	شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية
٩٢,٨٧	٢٤٥,١٩٩,٩١٦	الاجمالى

النسبة %	عدد الاسهم فى تاريخ القوائم المالية	ملكية اعضاء مجلس الادارة فى اسهم الشركة
٠,١٠٦	٢٨٠,٠٠٠	مهندسة / مشيرة كمال عبدالمقصود المغربى
٠,١٠٦	٢٨٠,٠٠٠	اجمالى ملكية اعضاء مجلس الادارة

النسبة %	عدد الاسهم وفقا لآخر بيان افصاحى سابق	اسهم الخزينة لدى الشركة وفقا لتاريخ الشراء
		لا يوجد
		اجمالى اسهم الخزينة



لجنة المراجعة :

اخر تشكيل للجنة المراجعة :

الاسم	جهة التمثيل
السيد الاستاذ / ناجي نبيل ابانوب	بنك الاستثمار العربى
السيدة الاستاذة / علا صلاح الدين	عضو من ذوي الخبرة
السيدة الاستاذة / نادية عبدالعزيز محمود	عضو من ذوي الخبرة

بيان اختصاصات اللجنة والمهام الموكلة لها :

- فحص ومراجعة اجراءات الرقابة الداخلية بالشركة واليات وادوات المراجعة الداخلية واجراءات وخطط المراجعة .

محمد ابراهيم



ZAHRAA[®] maadi
Investment & Development (S.A.E.)

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير ن.م.م.

اعمال اللجنة خلال العام :

عدد مرات انعقاد لجنة المراجعة	اربع مرات
هل تم عرض تقارير اللجنة على مجلس ادارة الشركة	نعم
هل تضمنت تقارير اللجنة ملاحظات جوهرية وجب معالجتها	لا
هل قام مجلس الادارة بمعالجة الملاحظات الجوهرية	لا يوجد ملاحظات جوهرية

بيانات العاملين بالشركة :

متوسط عدد العاملين بالشركة خلال السنة	١٤٩
متوسط دخل العامل خلال السنة	١٣٩,٥٩٧ ألف جنيه

نظم الاثابة والتحفيز للعاملين والمديرين بالشركة (ان وجد) :

اجمالى الاسهم المتاحة وفقا نظام الاثابة والتحفيز للعاملين والمديرين	لا يوجد
اجمالى ما تم منحه من اسهم الاثابة والتحفيز للعاملين والمديرين خلال العام	لا يوجد
عدد المستفيدين من نظام الاثابة والتحفيز للعاملين والمديرين	لا يوجد
اجمالى ما تم منحه من اسهم الاثابة والتحفيز للعاملين والمديرين منذ تطبيق	لا يوجد
اسماء وصفات كل من حصل على ٥ % او اكثر من اجمالى الاسهم المتاحة (او ١ % من راسمال الشركة) وفقا للنظام	لا يوجد



المخالفات والاجراءات التى تتعلق بقانون سوق المال وقواعد القيد :

لا يوجد

م.م.م.م.م.



ZAHRAA[®] maadi
Investment & Development (S.A.E)

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير ن.م.م

بيان بتفاصيل التعاملات التي تمت مع الاطراف ذات العلاقة

التاريخ	الوظيفة	الصفقة	الكمية
٢٠٢٠/٥/٢٠	مجلس ادارة	شراء	٧٠٠٠
٢٠٢٠/٥/٢٠	مجلس ادارة	شراء	٧٦٥٠
٢٠٢٠/٥/٢١	مجلس ادارة	شراء	٧٣٥٠
٢٠٢٠/٥/٢١	مجلس ادارة	شراء	١٠٠١
٢٠٢٠/١٢/٦	مجلس ادارة	بيع	٢٥٠٠
٢٠٢٠/١٢/١٣	مجلس ادارة	بيع	١٣٠٠
٢٠٢٠/١٢/١٤	مجلس ادارة	بيع	٩٩٨,٧٠٠
٢٠٢٠/١٢/٢١	مجلس ادارة	بيع	٢٠,٠٠٠
٢٠٢٠/١٢/٣٠	مجلس ادارة	بيع	٥١١,٣٢١
٢٠٢٠/١٢/٣١	مجلس ادارة	بيع	٦٠٠

مساهمة الشركة خلال العام في تنمية المجتمع والحفاظ على البيئة

تطوير وتنمية مدينة زهراء المعادي واعادة رصف وتشجير لبعض المناطق بالمدينة والمساهمة في تجميل بعض المناطق بحي المعادي .

الممثل القانوني للشركة

الاسم : مشيرة كمال عبد المقصود المغربي

التوقيع :

