

**تقرير مجلس الادارة**

**عن نشاط الشركة عن عام ٢٠٢١**

**ومركزها المالي في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢١**

يسعد مجلس الادارة - أن يعرض على الجمعية العامة - فيما يلي - تقرير المجلس عن نشاط الشركة عن السنة المالية ٢٠٢١ ، والحسابات الختامية عنها ، والميزانية في ٣١/١٢/٢٠٢١ 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 او 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 ، واثاحة 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 جنيه 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 راس مال الشركة المصدر من مبلغ ٥٠ مليون جنيه مصرى مسددة بالكامل ليصبح ٥٥ مليون جنيه مصرى بزيادة قدرها ٥ مليون جنيه 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 الأوراق 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 .



وقد اتخذت ادارة الشركة - بعد ذلك - جميع الإجراءات اللازمة في هذا الشأن والتي انتهت بصدور قرار وزير الاقتصاد والتعاون الدولي رقم ٢١٩ لسنة ١٩٩٦ بتاريخ ٢٨ / ٣ / ١٩٩٦ في هذا الخصوص .

وتيسيرا لعملية تداول أسهم الشركة في بورصتي القاهرة والاسكندرية ، ولمواكبة تطوير نظم التعامل في سوق الأوراق المالية فقد قامت الشركة بقيد أسهمها في نظام الحفظ المركزي لدى شركة مصر للمقاصة والتسوية والحفظ المركزي ، وبدأ العمل بذلك النظام اعتبارا من ١ / ١٠ / ١٩٩٧ ، وقد تم التعامل على أسهم الشركة في سوق الأوراق المالية تباعا - بعد هذا التاريخ - حيث قام بعض المؤسسين من شركات قطاع الأعمال العام وهي شركات : المعادى للتنمية والتعمير ، والتعمير والاستشارات الهندسية ، والنصر للإسكان والتعمير ، والمعمورة للإسكان والتعمير ، وكذا بنك الاستثمار العربي ببيع بعض أسهمها للغير هذا ، وقد صدر قرار مجلس إدارة الهيئة العامة لسوق المال رقم ٣٠ بتاريخ ١٨ / ٦ / ٢٠٠٢ بإلزام الشركات المقيد لها أوراق مالية بجداول البورصة بتوفيق أوضاعها وفقا للقواعد المقررة بقرار الهيئة العامة لسوق المال ، وإلا يتم شطب أسهم هذه الشركات في 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 الأوراق المالية بالبورصة قرارها بتاريخ ٣٠ / ٧ / ٢٠٠٣ بالموافقة على توفيق أوضاع قيد أسهم الشركة في بورصة الأوراق 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 إجمالي مساهمي الشركة الحاليين في تاريخ ٣١ / ١٢ / ٢٠٢١ وذلك طبقا لمساهمتهم في رأسمال الشركة والمتضمن بيان بتوزيع أسهم رأس المال في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢١ .



## بيان

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

بتاريخ ٢٠٢١ / ١٢ / ٣١

( القيمة الاسمية للسهم ١ جنيهاً )

<u>النسبة المئوية</u>	<u>القيمة</u>	<u>عدد الأسهم</u>	
% ٥٠,٢٩٧	١٣٢ ٧٨٣ ١٣٩	١٣٢ ٧٨٣ ١٣٩	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 للاسكان والتعمير
% ٦,٣١٦	١٦ ٦٧٤ ٢٣٨	١٦ ٦٧٤ ٢٣٨	شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية
% ١٦,٧٠٧	٤٤ ١٠٧ ٤٢٧	٤٤ ١٠٧ ٤٢٧	مساهمون أخرون
<u>% ١٠٠</u>	<u>٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيهاً</u>	<u>٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠ سهماً</u>	<u>المجموع الكلى</u>



## مشروع مدينة زهراء المعادى

اتجه نشاط الشركة - منذ تأسيسها - الى إنشاء مجتمع عمرانى جديد متكامل هو مدينة زهراء المعادى ومساحتها حوالي 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 ونادي اجتماعي ورياضي .

وقد قامت الشركة - منذ إنشائها - بتنفيذ الأعمال والمشروعات الآتية في 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 الإسكان الإداري بالشرط السادس من المدينة ، ويشمل إقامة 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 أيضا بإنشاء مباني للخدمات بالشرط الثالث من المدينة التى تشمل سوقا تجاريا ومبنى للشرطة والمطافى ومسجدا ، كما أقامت مجمعا 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<sup>٢</sup> بالشرط الثالث من المدينة وتم تسليمها - بدون مقابل - بتاريخ ٥ / ٧ / ٢٠٠٠ الى محافظة القاهرة ، والتي رأت تكليف بيت الزكاة الكويتى بتنفيذ مسجد ودار مناسبات على هذه الارض .

وقد تم الانتهاء من تنفيذهما ، وتم افتتاح المسجد رسميا بتاريخ ٨ / ١١ / ٢٠٠١ دون أن تتحمل الشركة أى مسؤوليات أو تكاليف فى هذا الخصوص سوى مساهمتها - دون مقابل - بثمان الأراض 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 لافيسستا ( 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 ٢م شاملة نصيبها في الطرق المحيطة لإقامة مشروع سكني وتجاري متكامل الخدمات طبقاً للاشتراطات البنائية الصادرة لمدينة هليوبوليس الجديدة بقيمة اجمالية ٥٩٥ مليون جنيه شاملة أعباء التقسيط .
- كما قامت الشركة بتاريخ ٢٠٢١ / ١٢ / ١٥ بشراء قطعة أرض المجموعة رقم ( ٩٦ ع ) بالحي التاسع بمدينة هليوبوليس الجديدة والبالغ مساحتها ٣١٢٠١,٩٣٥ م ٢م شاملة نصيبها في الطرق المحيطة لإقامة مشروع سكني وتجاري متكامل الخدمات طبقاً للاشتراطات البنائية الصادرة لمدينة هليوبوليس الجديدة بقيمة اجمالية ١٣١ مليون جنيه شاملة أعباء التقسيط .

## - استثمارات مالية بشركة النصر للتطوير العقاري :

- قرر مجلس ادارة الشركة بالأغلبية الموافقة على شراء كامل الأسهم المملوكة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير والتي تمثل نسبة ٢٠ % من إجمالي أسهم رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري وبتاريخ ٢٨ يناير ٢٠١٩ تم توقيع عقد اتفاق شراء أسهم بين الشركة وشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير ويتضمن العقد شراء الأسهم على أربع دفعات كل دفعة بنسبة ٥ % من رأس المال وبالقائمة الاسمية للأسهم بواقع ١٢ مليون جنيه مصري لكل دفعة وبالفعل تم سداد الدفعة الأولى في ٤ فبراير ٢٠١٩ .
- بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢٠ قرر مجلس إدارة الشركة خلال اجتماعه المنعقد الاكتفاء بشراء نسبة ١٠ % فقط من الأسهم وتم بالفعل سداد الدفعة الثانية والأخيرة في ٤ مايو ٢٠٢٠ بقيمة ١٢ مليون جنيه مصري وتم تسوية الأمر مع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير .

٤٤٧

يتمثل رصيد الاستثمارات المالية المتاحة للبيع البالغ ٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ في قيمة مساهمة الشركة في رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) بما يعادل ١٠ % من رأس المال .

### عقود المشاركة

١- عقد مشاركة مشروع تطوير وتنفيذ عدد ( ٥ ) عمارات سكنية على قطع الأراضي أرقام (١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٥ ، ١٦) بلوك (س٥٣) بالشطر التاسع بمدينة زهراء المعادي :-

- بتاريخ ٤ / ٧ / ٢٠٢١ قامت الشركة بالتعاقد مع شركة برايت سيتي للاستثمار العقاري على طرح مشروع تطوير وتنفيذ عدد ( ٥ ) عمارات سكنية على قطع الأراضي أرقام (١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٥ ، ١٦) بلوك (س٥٣) بالشطر التاسع بمدينة زهراء المعادي .
- اتفق الطرفان على توزيع إيرادات المشروع بنسبة ٥٨ % لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير ( المالك ) ونسبة ٤٢ % لشركة برايت سيتي للاستثمار العقاري ( المطور ) كما اتفقا على ان الحد الأدنى المضمون للشركة ( المالك ) من إيرادات ومتحصلات المشروع والذي يلتزم به الطرف الثاني المطور هو مبلغ وقدره ٨٥ ٤٥٨ ٥٠٠ جنيهاً ( فقط خمسة وثمانون مليون وأربعمائة وثمانية وخمسون الفا وخمسمائة جنيهاً لا غير ) على ان يكون الحد الادني المضمون للطرف الأول ( المالك ) مقسم على ٦ سنوات .

٢- عقد مشاركة مشروع تطوير وتنفيذ عدد ( ٥ ) عمارات سكنية على قطع الأراضي أرقام (١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٥) بلوك (ف٤٠) بالشطر الثامن بمدينة زهراء المعادي :-

- بتاريخ ٨ / ٩ / ٢٠٢١ قامت الشركة بالتعاقد مع شركة بريميم بدير والسبع على طرح مشروع تطوير وتنفيذ عدد ( ٥ ) عمارات سكنية على قطع الأراضي أرقام (١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٥) بلوك (ف٤٠) بالشطر الثامن بمدينة زهراء المعادي .
- اتفق الطرفان على توزيع إيرادات المشروع بنسبة ٦٠ % لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير ( المالك ) ونسبة ٤٠ % لشركة بريميم بدير والسبع ( المطور ) كما اتفقا على ان الحد الأدنى المضمون للشركة ( المالك ) من إيرادات ومتحصلات المشروع والذي يلتزم به الطرف الثاني المطور هو مبلغ وقدره ٢٢٩ ٨٩٤ ٣٤١ جنيهاً ( فقط مائتان تسعة وعشرون مليون وثمانمائة أربعة وتسعون الفا وثلاثمائة واحد وأربعون جنيهاً لا غير ) على ان يكون الحد الادني المضمون للطرف الأول ( المالك ) مقسم على ٦ سنوات .



٣- عقد مشاركة مشروع تطوير وتنفيذ قطعة الأرض رقم ( ٩٤ ع ) بالحي التاسع  
بمدينة هليوبوليس الجديدة بمحافظة القاهرة :-

- بتاريخ ٢١ / ١١ / ٢٠٢١ قامت الشركة بالتعاقد مع شركة ليوبارد للمقاولات العامة على طرح مشروع تطوير وتنفيذ قطعة الأرض رقم ( ٩٤ ع ) بالحي التاسع بمدينة هليوبوليس الجديدة .
- اتفق الطرفان على توزيع إيرادات المشروع بنسبة ٥٠ % لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير ( المالك ) ونسبة ٥٠ % لشركة ليوبارد للمقاولات العامة ( المطور ) كما اتفقا على ان الحد الأدنى المضمون للشركة ( المالك ) من إيرادات ومتحصلات المشروع والذي يلتزم به الطرف الثاني المطور هو مبلغ وقدره ٦٨٠ ٥٥١ ١٨٨ ١ جنيهاً ( فقط واحد مليار ومائة وثمانية وثمانون مليون وخمسمائة واحد وخمسون الفا وستمائة وثمانون جنيهاً لا غير ) على ان يكون الحد الادني المضمون للطرف الأول ( المالك ) مقسم على ١١ سنة ( ١١ دفعة سنوية ) .

  
٤١٧



## نشاط الشركة خلال عام ٢٠٢١

### (أ) : أعمال المرافق

#### ١- أعمال التغذية بمياه الشرب والحريق :-

- بلغت قيمة المهمات من مواسير ومحبس التي تم تركيبها بالمدينة مبلغ وقدره ٦٩٩ ٣ جنيها .
- بلغت قيمة الأجور الرأسمالية مبلغ وقدره ٣٦١ ٣ جنيها .
- وبناء على ما سبق فإن إجمالي قيمة الأعمال المبينة تفصيلاً بعالية شاملة الأجور الرأسمالية مبلغ وقدره ٧٠٦٠ جنيهاً .

#### ٢- أعمال الطرق والتسوية :-

- بلغت تكلفة الأعمال المنفذة لرصف الطريق القبلي بالشرط الثاني مبلغ وقدره ٦٩٣ ١٢٦ جنيهاً .
- بلغت تكلفة الأعمال المنفذة لرصف الطريق البحري من نفق كارفور الي مدرسة اجياد مبلغ وقدره ٧٩٩ ٥٧٣ جنيهاً .
- بلغت تكلفة الأعمال المنفذة لرصف طرق الشرط الثامن وطرق اخرى مبلغ وقدره ٧٢٢ ٥٥٨ ٦ جنيهاً .
- بلغت تكلفة الأعمال المنفذة عن رصف الشارع بين أرض شركة النصر وأرض شركة زهراء المعادي مبلغ وقدره ٤٦٤ ٢٥٤١ جنيهاً .
- تم خصم مبلغ وقدره ٧٥٠ ٢١٥ جنيهاً ما تحمته شركة المعادي للتنمية والتعمير وهو قيمة أعمال رصف الطريق القبلي بالشرط الخامس .
- تم خصم مبلغ وقدره ٢٥٠ ٤٧١ جنيهاً قيمة ما تم تحويله الى مشروعات جاهزة
- بلغت قيمة الأجور الرأسمالية مبلغ وقدره ١٠٤ ٩٢١ جنيها .
- وبناءً على ما سبق تصبح جملة تكلفة الأعمال المنفذة المبينة تفصيلاً بعاليه شاملة الأجور الرأسمالية مبلغ وقدره ٧٨٢ ٠٣٤ ٤ جنيهاً .



### ٣- أعمال الكهرباء والإنارة :-

- بلغت جملة تكلفة المهمات التي تم شراؤها لتركيبها بأشطر مدينة زهران المعادي من موزعات ومحولات وأكشاك وسكاكين ولوحات وكابلات وصناديق نهايه ٠٠٠ الخ مبلغ وقدره ٣٩٤ ٧٠٢ ١ جنيهاً .
- بلغت جملة أعمال مواسير بلاستيك بالاشطر الثامن والتاسع والحادي عشر والثاني عشر مبلغ وقدره ٣٠٦ ٥٠٧ جنيها .
- بلغت جملة أعمال صيانة وحدات تحكم وتركيب ولاعات بالشطر التاسع ومكافأة أعضاء لجنة الاستلام بالشطر السابع والثالث عشر مبلغ وقدره ٢٧ ٤٥٠ جنيها
- بلغت قيمة اعمال صيانة ولاعات انارة بالمدينة مبلغ وقدره ٣٨ ٠٠١ جنيهاً .
- بلغت جملة اعمال تنفيذ شبكة الانارة الحد الغربي لمدينة زهران المعادي مبلغ وقدره ٧٠ ٢٩٨ جنيهاً .
- تم خصم مبلغ وقدره ( ٥٣٧ ٣٣٦ ) جنيهاً قيمة ما تم تحويله الى مشروعات جاهزة .
- بلغت قيمة الأجور الرأسمالية مبلغ وقدره ١ ٤٦٠ ٨٧٥ جنيها .
- وبناء على ما سبق تصبح إجمالي تكلفة الأعمال المشار إليها شاملة الاجور الرأسمالية مبلغ وقدره ٣ ٠٦٨ ١٨٩ جنيها .

### ٤- أعمال صيانة الحدائق :-

- بلغت جملة تكلفة صيانة الحدائق والمساحات الخضراء وزراعة الأشجار بأشطر المدينة مبلغ ٣٨٧ ٠٣٥ جنيها .

### ( ب ) : أعمال الاسكان

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

- بلغت جملة تكلفة الاعمال مبلغ وقدره ٥٣٦ ٠٩٢ ١٤ جنيهاً
- بلغت قيمة الأجور الرأسمالية مبلغ وقدره ٥٨٦ ٨٠٨ ١٢ جنيها
- وبناء عليه تصبح جملة تكلفة هذه الأعمال المشار إليها

مبلغ وقدره ١٢٢ ٩٠١ ٢٦ جنيهاً .



## أعمال المرافق التي تم تسليمها إلى الجهات المختصة حتى عام ٢٠٢١

### أولاً : أعمال الطرق :-

- ١- شوارع الشطر السابع بالكامل والأرصفة إلى حي المعادي .
- ٢- شوارع الأشطر 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 .
- ٥- الطريق القبلي بالشطر الثاني خلف مصنع ٥٤ الحربي ابتدائياً إلى حي المعادي .
- ٦- محور زهراء المعادي من ميدان كارفور حتى عمارة الحجاز قطعة رقم ١٠٠٩٨ إلى حي 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 إلى 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 إلى 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 الإنارة للشطر السابع ( ابتدائياً ) إلى الإدارة المركزية للإنارة ( حى المعادى ) .
- ٥- شبكة الإنارة للشطر السابع ( نهائياً ) إلى الإدارة المركزية للإنارة .
- ٦- شبكة الإنارة للشطر الثالث عشر ( ابتدائياً ) إلى الإدارة المركزية للإنارة .
- ٧- شبكة الإنارة للحد الغربى - شارع كارفور - ( ابتدائياً ) .

*Handwritten signature in blue ink.*

**( 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 ابتدائي 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 وإيقاف وإزالة اية تعديات محتملة ، وقد قامت الشركة ببذل مجهودات غير عادية لإعادة رفع الاراضى مساحيا على الطبيعة كما تم استخراج كشوف التحديد اللازمة للتسجيل وإعداد مشروع العقود النهائية ، وقد تم ذلك بالمعاونة 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 ٢٠٢١

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 نتيجة للظروف التي يمر بها العالم منذ جائحة كورونا .

وقد تميزت سياسة الشركة عام ٢٠٢١ 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 بالشطر العاشر ومشروع بالم زهراء بالشطر 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 ٢٠٢١ - نسبة مرتفعة من المبيعات نتيجة لاتخاذ الإجراءات الآتية :-

### تنوع حجم ونوعية المبيعات المعروضة للبيع خلال عام ٢٠٢١

تميزت المبيعات المعروضة للبيع في خلال عام ٢٠٢١ بالتنوع حيث تم عرض بعض الوحدات السكنية والتي تمثلت في الآتي :-

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

٤- اراضي إسكان بالشطر الثامن والتاسع .



المبيعات المحققة خلال عام ٢٠٢١

أ - بلغت اجمالي المبيعات المثبتة بقائمة الدخل ١٥٣ ٠٠٤ ٢٢٧ جنيها بيانها كالتالى :

قامت الشركة بحمد الله - خلال عام ٢٠٢١ - بإتمام صفقات بيع العقارات الآتية :-

١- عدد ( ٣ ) وحدة سكنية لمشروع الـ ٤٨ وحدة بالشرط العاشر من المدينة بمساحة

قدرها ( ٩١٥ م٢ ) بقيمة بيعية ٩٨٥ ٢٥٦ ١١ جنيهاً ومقدم ثمن ٧٨٥ ٦٩٦ ١ جنيها

٢- عدد ( ٣٨ ) فيلا بالشيخ زايد بمساحة قدرها ( ٨٧٣١ م٢ ) بقيمة بيعية

٢٠٠ ٨٠٠ ١١٩ جنيها ومقدم ثمن ٥٤٠ ٣٤٥ ٢٧ جنيها .

٣- عدد ( ١٣ ) وحدة سكنية لمشروع بالم زهراء بمساحة قدرها ( ٣٣٠٩ م٢ )

بقيمة بيعية ٧٣٢ ١٥٤ ٤٠ جنيهاً بمقدم ثمن ٦٦٠ ٢١٠ ٢٦ جنيهاً

٤- عدد ( ٣ ) قطع أراضي إسكان بمساحة قدرها ( ٧٥ ر ٢٧١٠ م٢ ) بقيمة بيعية

٢٣٦ ٧٩٢ ٥٥ جنيهاً بمقدم ثمن ٦٣٦ ٨٩٣ ١٩ جنيهاً .

وبلغ مجموع ربح المبيعات المشار إليها ٨٨٩ ٥٧٢ ١٦١ جنيها

مقابل ٣٩٣ ٦٣٧ ٨٨ جنيها خلال عام ٢٠٢٠ .



## تعديتات الغير على أرض مدينة زهراء المعادى

### أولاً : التعديتات الحالية

#### أ - تعديتات 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 عقد البيع الصادر من محافظة القاهرة الى مصنع ٥٤ الحربى في حق شركتنا مع محو تسجيل البيع المذكور الذى تم بالشهر العقارى ، وقد صدر الحكم فى الدعوى المذكورة لصالح شركتنا بجلسة ٢٨ / ٣ / ١٩٩٤ بعدم نفاذ عقد البيع المشهر برقم ٢٦١٢ لسنة ١٩٨٨ شهر عقارى جنوب القاهرة مع محو وشطب التسجيل الوارد على المساحة المذكورة وتسليمها لشركة زهراء المعادى ، وقد أستأنفت المحافظة و(مصنع ٥٤ الحربى ) الحكم المذكور أمام محكمة استئناف عالي القاهرة، وبجلسة ١٢ / ٤ / ١٩٩٥ صدر الحكم بإلغاء الحكم المستأنف وعدم اختصاص القضاء العادى ولائيا بنظر الدعوى وإحالتها إلى محكمة القضاء الإدارى .

هذا ، وقد أحيل النزاع بعد ذلك إلى محكمة القضاء الإدارى ( مجلس الدولة ) حيث انتهت هيئة مفوضي الدولة بإعداد تقريرها فى هذا الخصوص والمتضمن عدم أحقية شركة المعادى للصناعات الهندسية ( مصنع ٥٤ الحربى ) فى المساحة المغتصبة وإلزامها بتسليمها الى شركة زهراء المعادى ، وقد أحيل تقرير هيئة مفوضي الدولة إلى المحكمة حيث تم تداول النزاع فى عدة جلسات وقررت المحكمة بتاريخ ٢٥/٦/٢٠٠٠ بوقف الدعوى تعليقا لحين الفصل فى الطعن بالنقض المرفوع من شركتنا برقم ٦٣٧٠ لسنة ٦٥ قضائية ولم تحدد للطعن المذكور جلسة حتى تاريخه .

تحدد للطعن بالنقض جلسة ١٥/٢/٢٠٢٠ وبهذه الجلسة حكمت محكمة النقض بنقض الحكم الاستئنافى وإحالة الدعوى إلى محكمة استئناف القاهرة ، وتداولت بالجلسات وحجزت للحكم بجلسة ٣٠/٣/٢٠٢١ وبهذه الجلسة صدر الحكم بوقف الاستئنافين تعليقا لحين الفصل فى الدعوى رقم ٦٩١٠ لسنة ٤٩ ق قضاء إدارى ، تم الطعن بطريق النقض على الحكم وقيد برقم ٩٢١٥ لسنة ٩١ ق ولم تحدد جلسة بعد .





قامت شركة المعادي للصناعات الهندسية ( مصنع ٥٤ ح سابقاً ) بتعجيل الدعوى رقم ٦٩١٠ لسنة ٤٩ ق قضاء إداري وتحدد لها جلسة ٢٠٢١/٦/٩ وبذات الجلسة قررت المحكمة حجز الدعوى للحكم بجلسة ٢٠٢١/٦/٢٣ وأصدرت المحكمة حكمها بعدم قبول الدعوى قامت شركة المعادي للصناعات الهندسية ( مصنع ٥٤ ح سابقاً ) بتعجيل نظر الاستئنافان أرقام ( ١٠٢٧٠ - ١٠٦٧٠ ) لسنة ١١١ ق من الوقف وتحدد لهما جلسة ٢٠٢٢/١/٢٥ للحكم .

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

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

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

وبناء على ما سبق ، وحيث أن النزاع ما زال مطروحا على ساحة القضاء فانه يترتب عليه عدم التعامل على قطعة الأرض المتنازع عليها بأى صورة من صور التعامل من كلا الطرفين المتنازعين وذلك لحين الفصل النهائي فى النزاع المشار إليه ، وقد أرسلت شركتنا بهذا الرأى الى مدير عام التخطيط العمراني بتاريخ ٢٠٠٦/٢/٢٦ ، ومؤدى هذا الرأى أن يشمل عدم التعامل المشار اليه محافظة القاهرة بكافة اداراتها ، حيث أن أى استجابة لاي طلبات تقدم من شركة المعادي للصناعات الهندسية أو أى موافقات تسعى للحصول عليها يترتب عليه مخالفة صريحة للأحكام 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 وإشهار أراضى التقسيم لصالح الشركة المالكة ( شركة زهراء المعادي ) .



فوجئت الشركة بتاريخ ١١ / ٦ / ٢٠٠٨ بصدور قرار السيد محافظ القاهرة رقم ٢١٣١

لسنة ٢٠٠٨ والذي نص على الآتى :-

الموافقة على استئزال مساحة ٢٤ 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 لقسمي 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 لأحكام القانون لذا فقد قامت الإدارة القانونية بالطعن عليه أمام محكمة القضاء الإدارى وقيد الطعن برقم ٥٤١٠٩ لسنة ٦٢ قضائية و بجلسة ١٠ / ١ / ٢٠١٠ أحيل الطعن الى مفوض الدولة لتحديد جلسة لنظر الطعن وإعداد التقرير .

تم إعداد التقرير وأعيد الطعن الى المحكمة وصدر الحكم بجلسة ٢٧ / ٢ / ٢٠٢٠ بقبول الدعوى شكلاً ورفضها موضوعاً .

تم الطعن على هذا الحكم امام المحكمة الإدارية العليا برقم ٤٧٥٠٩ لسنة ٦٦ قضائية وحدد لنظره جلسة ١ / ٢ / ٢٠٢٢ .



ثانياً : التعديت التي تم رفعهاأ - تعديت القوات المسلحة

ومما هو جدير بالذكر في هذا الصدد ماسبق ان حققته 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 ٢١/٣/٢٠١٠ ورد من شركة الجيزة العامة للمقاولات كتابها رقم صادر (٢٣٨) يفيد رغبة الشركة في انهاء 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 الاراضي المخصصة للاسكان تقع ضمن الاراضي المقام عليها مصنع الجيزة وفي حيازتها .

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

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

هذا ،، وقد تم العرض على مجلس إدارة الشركة بجلسته بتاريخ ٢/١٠/٢٠١٠ 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 ٢/١٠/٢٠١٠ 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 أي تعديت جديدة على أراضي الشركة بمدينة زهراء المعادي وعلى الاخص بعد تسجيل كامل هذه الاراضي باسم شركة زهراء المعادي ، بالاضافة الى جهود الشركة في الايقاف الفوري لمثل هذه التعديت ، كما لا توجد أية تعديت على الوحدات السكنية أو الادارية أو التجارية التي أنشأتها الشركة بالمدينة ، وقد أظهرت نتيجة مطابقة الجرد الفعلي لاراضي ومشروعات الشركة مع الارصدة الدفترية في ٣١/١٢/٢٠٢١ عدم وجود أية تعديت أخرى على أرض المدينة ومشروعاتها .



تقرير عن الحسابات الختامية عن عام ٢٠٢١والمركز المالي في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢١( الميزانية وقائمة الدخل وقائمة التدفق النقدي مرفقة في نهاية هذا التقرير )

سوف نستعرض - فيما يلي - أهم عناصر قائمة الدخل عن العام المالي ٢٠٢١ كما نعرض تحليلاً لمفردات الميزانية وكيفية استخدام رأس المال المدفوع في أصول وخصوم الشركة على ضوء استعراض عناصر هذه الأصول والخصوم في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢١ مع بيان رأس المال العامل ورأس المال المستثمر ومصادر تمويله في هذا التاريخ ، وكذا حقوق المساهمين وقائمة التوزيعات المقترحة عن عام ٢٠٢١ .

١ - قائمة الدخل عن السنة المالية المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢١

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 / ٢٠٢١ - طبقاً لما تظهره قائمة الدخل - مبلغ ٣٨٩ ٤٥٥ ٠١٥ جنيهاً تحقق طبقاً للاتي ١٥٣ ٠٠٤ ٢٢٧ جنيهاً عبارة عن مبيعات اراضي اسكان بالشطر الثامن والشطر التاسع ووحدات سكنية بالشطر العاشر والشطر السابع بمدينة زهران المعادى وفيلات بالشيخ زايد .

هذا ، وقد تم خصم مبلغ ٧٦٥ ٤٧٠ ٥١ جنيهاً قيمة تكلفة هذه المبيعات • بالإضافة الى خصم مبلغ ٤٩٩ ٩٦٠ ١٣ جنيهاً قيمة عوائد الأقساط المؤجلة لمبيعات مشروعات الشركة المختلفة •

وبناء على ما سبق يصبح مجمل ربح مبيعات العام - كما تظهره قائمة الدخل - هو مبلغ ٨٨٩ ٥٧٢ ١٦١ جنيهاً ، وهى تتمثل في ارباح مقدمات عدد ( ٣ ) قطع اراضي اسكان بالشطر الثامن والتاسع وعدد ( ٣ ) وحدة بمشروع ٤٨ وحدة وعدد ( ١٣ ) وحدة بالشطر السابع وعدد ( ٣٨ ) فيلا بالشيخ زايد .

هذا ، كما تبلغ عوائد التقسيط المستحقة عن أقساط المبيعات لمشروعات الشركة مبلغ ١٢٦ ٨٨٢ ٢٢٧ جنيهاً وهى تشمل مبلغ ٨٥٨ ٣٠٧ ٧٣ جنيهاً عوائد تقسيط الأراضى المباعة بالإضافة إلى مبلغ ٢٥٤ ٠٢٧ ١٥٤ جنيهاً عبارة عن عوائد تقسيط مبيعات الوحدات السكنية وأرباح فيلات بالشيخ زايد المباعة وكذا مبلغ ٥٤٧ ٠١٤ جنيهاً عوائد تقسيط مبيعات محلات السوق التجارى ومجمع الحرفيين •



هذا ، وقد بلغ مجموع المصروفات العمومية والإدارية والإهلاك خلال عام ٢٠٢١ مبلغ ٣٩ ٧٥٢ ٧٢٠ جنيها وتشمل ما يلي :-

أ - مبلغ ١٧ ٢١٠ ٩٩٩ جنيها وتشمل أجور العاملين الدائمين وملحقاتها خلال عام ٢٠٢١ 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 ٤,٣ % .

ب - مبلغ ٨ ٣٤٠ ١٤٩ جنيها مصروفات سلعية وخدمية خلال عام ٢٠٢١ وتشمل هذه المصروفات مصروفات دعاية و اعلان ونشر وأتعاب دراسات مهنية ومصروفات قضائية ورسوم ومصاريف بنكيه ومهمات وأدوات كتابيه ، ومطبوعات وبريد ، وتليفونات وفاكس ومصروفات ضيافة واستقبال ومصروفات صيانة واصلاح وتشغيل وسائل النقل ، وتبلغ نسبة هذه المصروفات الى جملة إيرادات النشاط الجارى للشركة ٢,١ % .

ج - مبلغ ٢ ١٠٤ ٧٦٠ جنيها مخصصات مجلس الادارة وتشمل الرواتب المقطوعه وبدل الانتقال ومقابل حضور جلسات مجلس الادارة وجلسات لجنة المراجعة وحضور الجمعية خلال عام ٢٠٢١ .  
د - بلغت جملة اهلاكات الأصول الثابتة عن السنة المالية ٢٠٢١ مبلغ ٧٤٢ ٩٢٨ جنيها ، وقد تم اهلاك هذه الأصول على أساس نسب الإهلاك طبقا لمعايير المحاسبه المصرية .

هـ - بلغت مصروفات التمويل مبلغ ٦ ٣٥٣ ٨٨٤ جنيهاً .

و - تدعيم مخصص ضرائب متنازع عليها بمبلغ ٥ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيهاً .

## ٢ - إيرادات متنوعة أخرى :-

وتتمثل فى مبلغ ٧ ١٨٠ ٧٣٩ جنيها وهى تشمل مبلغ ١ ١٥٤ ٣٦٢ جنيها فوائد دائنة ومبلغ ٦ ٠٢٦ ٣٧٧ جنيها إيرادات أخرى وتتمثل فى 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 .

وبذا يصبح صافى أرباح العام ٢٠٢١ مبلغ ٣٥٦ ٨٨٣ ٠٣٤ جنيها يخصم منها مبلغ ٨٢ ٠٠٤ ٤٢٧ جنيها لمقابلة ضريبة الدخل الواجب سدادها عن عام ٢٠٢١ ويخصم مبلغ ١٣ ١١٢ جنيهاً ضريبة مؤجلة وبذا يكون صافى ربح عام ٢٠٢١ القابل للتوزيع هو مبلغ ٢٧٤ ٨٦٥ ٤٩٥ جنيها اي بنسبة ١٠٤,١ % من راس المال المدفوع وذلك مقابل مبلغ ٢١٣ ٠٩٣ ٥٤٩ جنيها عن العام الماضي وبنسبة ٨٠,٧ % من راس المال المدفوع .

هذا ، ومما هو جدير بالذكر أنه قد تم جرد أراضي وأصول ومشروعات الشركة بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٣١ وذلك بحضور مندوبى الجهاز المركزى للمحاسبات والسيد مراقب حسابات الشركة حيث كانت أرصدة الجرد الفعلى مطابقة تماما للأرصدة الدفترية دون عجز أو زيادة .



أهم المؤشرات المالية لعام ٢٠٢١ مقارنة بعام ٢٠٢٠

عام ٢٠٢٠	عام ٢٠٢١	البيان
٢٦٤ مليون جنيهه	٢٦٤ مليون جنيهه	رأس المال المدفوع <u>مؤشرات الربحية :</u>
٨٠٫٧ %	١٠٤٫١ %	نسبة عائد رأس المال المدفوع
٢١٫٨ %	١٩٫٢ %	نسبة عائد حقوق الملكية
٨٫٢ %	١١٫١ %	نسبة عائد المال المستثمر
٧٠٫٩ %	٦٩٫٣ %	نسبة عائد النشاط المحقق
		<u>مؤشرات اخرى :</u>
٣٧٫٨ %	٥٨٫٢ %	نسبة حقوق المساهمين لاجمالي الأصول
٣٫٧ جنيها	٥٫٤ جنيها	القيمة الدفترية للسهم
٨ جنيها	١٫٠٤ جنيها	ربحية السهم

*Handwritten signature and date: ١٧/٤/٢٠٢١*

ونورد فيما يلى بعض المؤشرات المالية بغرض المقارنة بين عامى ٢٠٢٠ ، ٢٠٢١  
لإظهار نسبة التطور بينهما

المبالغ بالمليون جنيه

البيان	المركز المالى لعام ٢٠٢١	المركز المالى لعام ٢٠٢٠	نسبة التطور
صافى الربح بعد الضريبة	٢٧٤,٨٧	٢١٣,٠٩	+ ٢٩ %
مجملى أرباح النشاط	٣٨٩,٤٦	٢٨٨,٦٣	+ ٣٤,٩ %
إجمالى الإيرادات	٣٩٦,٦٤	٣٠٠,٧١	+ ٣١,٩ %
إجمالى المبيعات	٢٢٧,٠٠	٤٨٩,٠١	(-) (٥٣,٦) %
إجمالى الأصول	٢٤٦٥,٢٠	٢٥٨٩,٤٤	(-) (٤,٨) %
إجمالى المشروعات	٤٢٨,٦٠	٣٨٨,٠٤	+ ١٠,٥ %
إجمالى عوائد التقسيط	١٧٥,٤٩	٩٢٤,٤٥	(-) (٨١,٠٠) %
الأرباح المرحلة	٧٨٠,٥٤	٣٩٦,٦١	+ ٩٦,٨ %
حقوق المساهمين	١٤٣٤,٢٤	٩٧٧,٨٨	+ ٤٦,٧ %



## ٢ - المركز المالي في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢١

بلغ رأس المال المكتتب فيه والمدفوع بالكامل في تاريخ ٣١ / ١٢ / ٢٠٢١ مبلغ ٢٦٤ مليون جنيهاً ، كما بلغت حقوق المساهمين في نفس التاريخ ١ ٤٣٤,٢٤٠ مليون جنيهاً .

( المبالغ بالآلاف جنية )

البيان	المبلغ في ٢٠٢١/١٢/٣١	النسبة المئوية إلى رأس المال المدفوع
احتياطي قانوني	٧٦ ٦٥٥	% ٢٩
احتياطي رأسمالي	٥٠٠	% ٢
احتياطي عام	٣٧ ٦٧٧	% ١٤ر٣
أرباح مرحله	٧٨٠ ٥٤٣	% ٢٩٥ر٧
صافي ارباح العام	٢٧٤ ٨٦٥	% ١٠٤ر١
المجموع	١ ١٧٠ ٢٤٠	% ٤٤٣ر٢
رأس المال المدفوع	٢٦٤ ٠٠٠	% ١٠٠
اجمالي حقوق المساهمين	١ ٤٣٤ ٢٤٠	% ٥٤٣ر٣

ونورد فيما يلي كيفية استخدام رأس المال المدفوع ( ٢٦٤ مليون جنيهاً ) على ضوء استعراض أصول وخصوم الشركة في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢١ كما يبلغ اجمالي الاصول في عام ٢٠٢١ كما تظهره الميزانية المعروضة مبلغ ٢ ٤٦٥ ٢٠٤ ٥٠٦ جنيهاً .





## ( المبالغ بالألف جنيه )

البيان	المبلغ		النسبة المئوية إلى رأس المال المدفوع
	جزئى	كلى	
<u>الأصول غير المتداولة ( ١ )</u>			
أصول ثابتة بالصافي		٣ ٩٥٩	% ١ ر ٥
استثمارات مالية		٢٤ ٠٠٠	% ٩ ر ١
مدينو أقساط تستحق بعد أكثر من عام		٦٧٩ ٦٨٩	% ٢٥٧ ر ٥
أعمال تحت التنفيذ		٢٧٩ ١٢٨	% ١٠٥ ر ٧
		٩٨٦ ٧٧٦	% ٣٧٣ ر ٨
<u>إجمالي الأصول غير المتداولة ( ١ )</u>			
<u>الأصول المتداولة ( ٢ )</u>			
مشروعات جاهزة	١٤٩ ٤٦٨		% ٥٦ ر ٧
عمليات مشتركة	٧٠٩ ٨٨٦		% ٢٦٨ ر ٩
مخزون أراضي	١٧٣ ٤٩٣		% ٦٥ ر ٧
مهمات مياه وكهرباء	١٠ ٤١٧		% ٣ ر ٩
مدينو أقساط تستحق خلال عام بالصافي	٣٨٤ ٦٦٩		% ١٤٥ ر ٧
أوراق القبض	٢٣ ٧٤٦		% ٨ ر ٩٩
إيرادات مستحقة	٦ ٩٨٧		% ٢ ر ٦
تأمينات خطابات ضمان	٦١٦		% ٢ ر
دفعات مقدمة للمقاولين	٣٢		% ١ ر
ارصده مدينة أخرى	١ ٩٠١		% ٧ ر
نقدية لدى البنوك والخزينة	١٧ ٢١٣		% ٦ ر ٦
<u>إجمالي الأصول المتداولة ( ٢ )</u>		١ ٤٧٨ ٤٢٨	% ٥٦٠ ر -
<u>إجمالي الأصول ( ٢ + ١ )</u>		٢ ٤٦٥ ٢٠٤	% ٩٣٣ ر ٨
<u>حقوق الملكية ( ٣ )</u>			
رأس المال المصدر والمدفوع	(٢٦٤ ٠٠٠)		% ( ١٠٠ ر - )
احتياطي قانوني	( ٧٦ ٦٥٥ )		% ( ٢٩ ر - )
احتياطي عام	( ٣٧٦٧٧ )		% ( ١٤ ر ٣ )
احتياطي رأسمالي	( ٥٠٠ )		% ( ٢ ر )
أرباح مرحله	(٧٨٠ ٥٤٣)		% ( ٢٩٥ ر ٧ )
صافى ربح العام	(٢٧٤ ٨٦٥)		% ( ١٠٤ ر ١ )
<u>إجمالي حقوق الملكية ( ٣ )</u>		( ١ ٤٣٤ ٢٤٠ )	% ( ٥٤٣ ر ٣ )
<u>الالتزامات غير المتداولة ( ٤ )</u>			
عوائد تقسيط تستحق بعد أكثر من عام	(١٤١ ٧١٢)		% ( ٥٣ ر ٧ )
أقساط ارض هليوبوليس الجديدة تستحق بعد أكثر من عام	(٢٤٤ ٣٥٩)		% ( ٩٢ ر ٦ )
التزامات المرافق العامة	(١٠٦ ٤٦٥)		% ( ٤٠ ر ٣ )
التزامات ضريبة مؤجله	( ٢٩٧ )		% ( ٠ ر ١ )
<u>إجمالي الالتزامات غير المتداولة ( ٤ )</u>		( ٤٩٢ ٨٣٣ )	% ( ١٨٦ ر ٧ )
<u>الالتزامات المتداولة ( ٥ )</u>			
المخصصات	( ٩ ٠٩٣ )		% ( ٣ ر ٤ )
مقدمات أراضي ووحدات سكنية ومحلات	(١٤٦ ٧٣٦)		% ( ٥٥ ر ٥ )
العملاء ( أقساط مدفوعة مقدما )	( ٣ ٣٢٣ )		% ( ١ ر ٣ )
داننون متنوعون	( ٨ ٧١٣ )		% ( ٣ ر ٣ )
ضريبة الدخل المستحقة	(١٧٩ ٥١٧)		% ( ٦٨ ر - )
أرصده دائنة أخرى	( ١٣ ٤٧٤ )		% ( ٥ ر ١ )
أقساط ارض هليوبوليس الجديدة تستحق خلال عام	(١٤٣ ٤٩٦)		% ( ٥٤ ر ٤ )
عوائد تقسيط تستحق خلال عام	( ٣٣ ٧٧٩ )		% ( ١٢ ر ٨ )
<u>إجمالي الالتزامات المتداولة ( ٥ )</u>		( ٥٣٨ ١٣١ )	% ( ٢٠٣ ر ٨ )
<u>إجمالي حقوق الملكية والالتزامات ( ٥ + ٤ + ٣ )</u>		(٢ ٤٦٥ ٢٠٤)	% ( ٩٣٣ ر ٨ )

١١٧

## ٣ - حساب توزيع الأرباح المقترح

تبلغ الأرباح الصافية طبقا لما تظهره قائمة الدخل عن العام المالي المنتهى في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢١ مبلغ ٢٧٤ ٨٦٥ ٤٩٥ جنيها ، ومن ثم فإننا نعرض على الجمعية العامة - فيما يلي - بيان حساب توزيع الأرباح المقترح عن السنة المالية المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢١ للنظر في إقراره وذلك على النحو التالي حيث تبلغ نسبة الأرباح المقترح توزيعها على المساهمين - بعد التوزيعات القانونية على العاملين ومجلس الإدارة والاحتياطي القانوني ٣٠ % من رأس المال المدفوع بما يعادل ٧٩,٢ مليون جنيها بواقع ٠,٣٠ جنيها للسهم الواحد .

٢٧٤ ٨٦٥ ٤٩٥	صافي ربح العام ٢٠٢١
١٣ ٧٤٣ ٢٧٥	يجنب : احتياطي قانوني
٢٦١ ١٢٢ ٢٢٠	<u>الباقى</u>
١٣ ٢٠٠ ٠٠٠	يخصم : توزيع أول على المساهمين ( بنسبة ٥% من رأس المال المدفوع )
٢٤٧ ٩٢٢ ٢٢٠	<u>الباقى</u>
٢٧ ٤٨٦ ٥٥٠	يخصم : نصيب العاملين ١٠ % من صافي الربح
٢٢٠ ٤٣٥ ٦٧٠	<u>الباقى</u>
١٥ ٤٣٠ ٤٩٧	يخصم : نصيب مجلس الادارة ٧ % من الباقى
٢٠٥ ٠٠٥ ١٧٣	<u>الباقى</u>
٥١٦ ٥٤٢ ٧٣٧	تضاف : أرباح مرحله من العام الماضى
٧٢١ ٥٤٧ ٩١٠	<u>الباقى</u>
٦٦ ٠٠٠ ٠٠٠	يخصم : توزيع ثان على المساهمين ( ٢٥ % )
٦٥٥ ٥٤٧ ٩١٠	أرباح مرحله للعام القادم

وينتهد 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

العضو المنتدب  
والرئيس التنفيذي

٥٠٥٥/٢/١٧  
" مهندس / محمد أحمد غانم "

نائب الرئيس التنفيذي  
للشئون المالية والإدارية

٥٠٥٥/٢/١٧  
" دكتور / أحمد حسين محمود "