

السيد الاستاذ / زكريا عبد الفتاح حمزة

نائب رئيس قطاع الإفصاح والحوكمة - البورصة المصرية

تحية طيبة .. وبعد

نحيط سيادتكم علماً بملخص قرارات مجلس الادارة المنعقد يوم الثلاثاء الموافق ٢٠٢٣ / ٢ / ٢١ وذلك في تمام الساعة الثالثة عصراً.

- ١- اعتماد محضر لجنة المراجعة .
- ٢- اعتماد المركز المالي والقوائم المالية الغير مدققة للشركة في ٢٠٢٢/١٢/٣١ .
- ٣- اعتماد تقرير الإفصاح وفقاً للمادة ٤٠ من قواعد القيد.
- ٤- اعتماد التقارير السنوية لأفصاحات البيئية والاجتماعية والحوكمة المتعلقة بالاستدامة، والإفصاحات المالية المتعلقة بالتغيرات المناخية (EGS – TCFD)
- ٥- اعتماد تقرير مجلس الادارة وحساب التوزيع المقترح عن العام المالي ٢٠٢٢ وتبلغ نسبة الارباح المقترح توزيعها على السادة المساهمين بعد التوزيعات القانونية ١٥% من راس المال المدفوع بما يعادل ٧٩.٢ مليون جنيه بواقع ٠.١٥ جنيه للسهم الواحد.
- ٦- اعتماد مشروع جدول الجمعية العامة العادية وتفويض رئيس مجلس ادارة الشركة بتحديد موعد ودعوة الجمعية العامة العادية وذلك بعد ورود تقارير مراقبي حسابات الشركة عن القوائم المالية عن العام المالي المنتهى في ٢٠٢٢/١٢/٣١ لاعتماد القوائم المالية .

وتقر الشركة بأن ملخص قرارات مجلس الإدارة يحتوى على كافة الاحداث الجوهرية التي يجب الإفصاح عنها وفقاً لأحكام قانون سوق راس المال ولائحته التنفيذية وكذلك قواعد القيد

وإذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير عام العلاقات العامة
ومسئول علاقات المستثمرين

كريم ابو عيش

" دكتور / كريم ابو عيش "



تحرير في ٢٠٢٣/٢/٢١

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير

ملخص نتائج الاعمال عن السنة المالية المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢

العملة : الجنية المصري

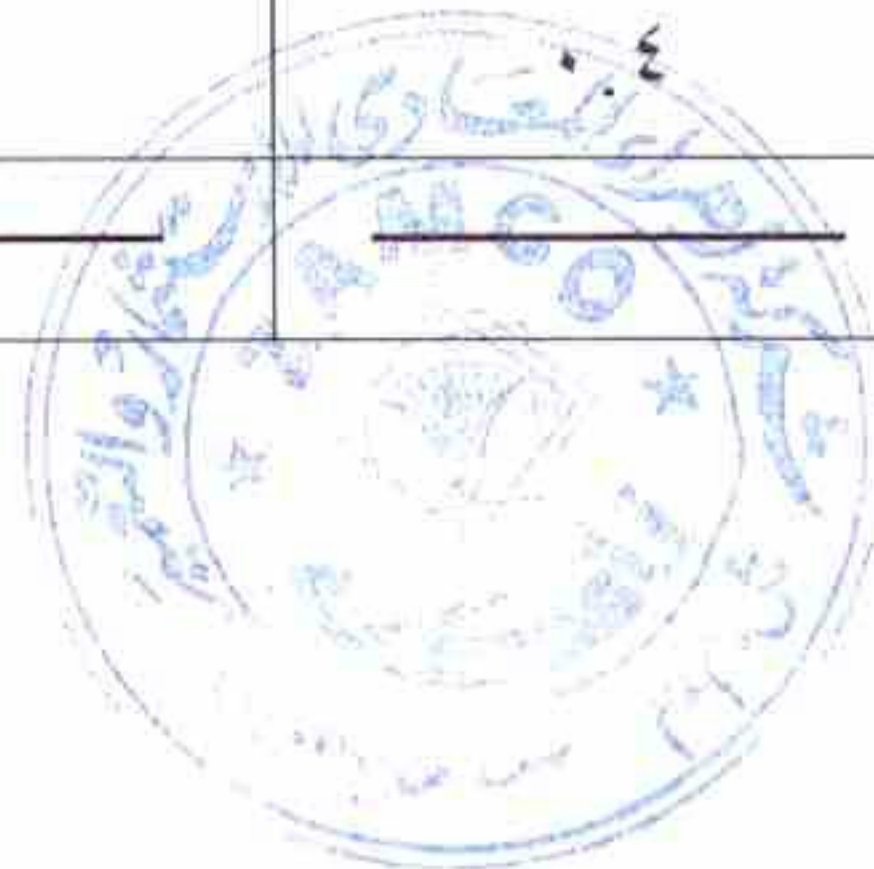
تعليق الشركة على نتائج الأعمال :

تحاول الشركة دائما الالتزام بالمخطط طبقا للموازنات التقديرية المعدة وبحمد الله وتوفيقه وتكاتف جميع الاطراف مجلس الادارة وعاملين وجهات خارجيه.

(١) المؤشرات المالية

(أ) قائمة الدخل عن السنة المالية المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢

التغير %	عن الفترة المقارنة ٢٠٢١ / ١٢ / ٣١	عن الفترة الحالية ٢٠٢٢ / ١٢ / ٣١	
%(٩٠.٥)	%١٦٥.٩٢	%٧٥.٤٥	الايرادات / المبيعات
%٤	٣٦٩.٤٥٥.٠١٥	٣٨٤.٣٧٢.٠١٢	مجمل الربح
%(٠.٠٥)	%٩٨.٠٩	%٩٨.٠٤	نسبة مجمل الربح الى الايرادات
%٠.٧	٣٣٦.٨٨٣.٠٣٤	٣٣٩.٠٩٤.٢٣١	صافى الربح قبل الضريبة من الانشطة المستمرة
% —	—	—	صافى الربح قبل الضريبة من الأنشطة غير المستمرة
%٠.٧	٢٥٩.٣٦٥.٤٩٥	٢٦١.١٠٣.٠٥٩	صافى الربح بعد الضريبة
%١٠٠	٠.٤	٠.٤	النصيب الأساسي للسهم في الارباح
% —	—	—	النصيب المخفض للسهم في الارباح



كريم ابو ميسرة



(ب) قائمة المركز المالي في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢

التغير %	في تاريخ المركز المالي للعام السابق ٢٠٢١/١٢/٣١	في تاريخ المركز المالي ٢٠٢٢ / ١٢/٣١	
٩.٩%	١.٤٣٤.٢٣٩.٥٩٥	١.٥٧٥.٦٩٧.٨٥٧	حقوق الملكية
٢٠٠%	٢٦٤.٠٠٠.٠٠٠	٥٢٨.٠٠٠.٠٠٠	رأس المال المدفوع
١١.٣%	١١٤.٨٣١.٣٦٣	١٢٧.٧٩٩.٦٣٨	الاحتياطات
(١٧.٢)%	٧٩٦.٠٤٢.٧٣٧	٦٥٨.٧٩٥.١٦٠	الأرباح المرحلة
٠.٧%	٢٥٩.٣٦٥.٤٩٥	٢٦١.١٠٣.٠٥٩	ربح العام
—%	—	—	أخرى
—%	—	—	أسهم خزينة

(ج) قائمة التدفقات النقدية عن الفترة المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢

التغير %	عن الفترة المقارنة ٢٠٢١ / ١٢ / ٣١	عن الفترة الحالية ٢٠٢٢ / ١٢ / ٣١	
(٨٤.٧)%	١٩٠.٩٨٨.١٤٢	٢٩.٢٢٧.٨٢٢	التدفقات النقدية من (إلى) أنشطة التشغيل
(٨٣.٩)%	(٢.٠٦٠.١٤٠)	(٣٣١.٤٠١)	التدفقات النقدية من (إلى) أنشطة الاستثمار
(٨١.٣)%	(١٩٣.٥٦٠.٩٠٥)	(٣٦.٢٢٩.٠٢٢)	التدفقات النقدية من (إلى) أنشطة التمويل



كريم يوسف

(٢) الاحداث الهامة التي وقعت من تاريخ المركز المالي حتى الان وتستوجب الإفصاح

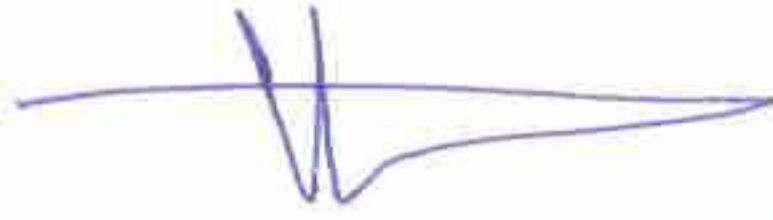
لا يوجد

إقرار

نقر بأن البيانات المدونة أعلاه مستخرجة من القوائم المالية للشركة التي تم اصدارها من مجلس الادارة المنعقد بتاريخ ٢١ / ٢ / ٢٠٢٣ ولم يصدر عنها تقرير مراقب الحسابات بعد وتتعهد بالإفصاح الفوري للهيئة والبورصة عن أي تغيير يطرأ على هذه البيانات فور حدوثه لحين ارسال القوائم المالية الموقعة والتي نتعهد بإرسالها فور صدور تقرير مراقب / مراقبي الحسابات عليها وبعد اقصى قبل بداية جلسة تداول اليوم التالي وفقاً للتاريخ المدون بتقرير مراقب / مراقبي الحسابات ، والذي نتوقع ان يكون تقريراً " نظيفاً " .

العضو المنتدب

والرئيس التنفيذي



" مهندس / هشام حسين عبدالرحيم "



مدير عام العلاقات العامة

ومسئول علاقات المستثمرين



" دكتور / كريم ابو عيش "

التاريخ ٢١ / ٢ / ٢٠٢٣

قائمة المركز المالي في ٢٠٢٢ / ١٢ / ٣١

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	البيانات
		الأصول غير المتداولة
		أصول ثابتة بالصافي
		استثمارات مالية
		مدينو أقساط تستحق بعد أكثر من عام
		أعمال تحت التنفيذ
٣ ٩٥٨ ٨٤٩	٣ ٣٥٣ ٦٠٢	
٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	
٦٧٩ ٦٨٩ ٢١٩	٧١٤ ٤٠٢ ٤٣٧	
٢٧٩ ١٢٨ ٠١٣	٢٧٢ ٠٦٦ ٧٠٠	
٩٨٦ ٧٧٦ ٠٨١	١ ٠١٣ ٨٢٢ ٧٣٩	مجموع الأصول غير المتداولة (١)
		الأصول المتداولة
		مشروعات جاهزة
		عمليات مشتركة
		مخزون اراضي
		مهمات مياه وكهرباء
		مدينو أقساط تستحق خلال عام بالصافي
		أوراق القبض
		إيرادات مستحقة
		تأمينات خطابات ضمان
		دفعات مقدمة
		أرصده مدينة أخرى
		نقدية لدى البنوك والخزينة
١ ٤٩ ٤٦٨ ٢١١	١٦٠ ١٥٣ ٤٢٠	
٧٠٩ ٨٨٦ ٠٢٧	٦٥٥ ٥٧٣ ٣٢٥	
١٧٣ ٤٩٢ ٦٢٣	١٧٤ ١٩٨ ٣٣١	
١٠ ٤١٧ ٣٥٦	١٠ ٩٩٥ ٢٧٩	
٣٨٤ ٦٦٩ ٤٢٥	٤٦٤ ٣٣٤ ٩٧٥	
٢٣ ٧٤٥ ٥٣٥	٣٠ ٥٦٩ ٣٥٩	
٦ ٩٨٦ ٩٤٥	٦ ٩٨٤ ٤٦٧	
٦١٦ ٠٠٨	٦٠٧ ٥٥٥	
٣٢ ٥٠٠	١ ٢٣٤ ١٤٥	
١ ٩٠٠ ٩٧٠	٢ ٤٤٩ ٠٧٦	
١٧ ٢١٢ ٨٢٥	٩ ٨٨٠ ٢٢٤	
١ ٤٧٨ ٤٢٨ ٤٢٥	١ ٥١٦ ٩٨٠ ١٥٦	مجموع الأصول المتداولة (٢)
٢ ٤٦٥ ٢٠٤ ٥٠٦	٢ ٥٣٠ ٨٠٢ ٨٩٥	اجمالي الأصول (٢ + ١)
		حقوق الملكية
		رأس المال المصدر والمدفوع
		احتياطي قانوني
		احتياطي عام
		احتياطيات أخرى
		أرباح مرحله
		صافي ربح العام
٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٥٢٨ ٠٠٠ ٠٠٠	
٧٦ ٦٥٤ ٦٧٧	٨٩ ٦٢٢ ٩٥٢	
٣٧ ٦٧٧ ١٨٦	٣٧ ٦٧٧ ١٨٦	
٤٩٩ ٥٠٠	٤٩٩ ٥٠٠	
٧٩٦ ٠٤٢ ٧٣٧	٦٥٨ ٧٩٥ ١٦٠	
٢٥٩ ٣٦٥ ٤٩٥	٢٦١ ١٠٣ ٠٥٩	
١ ٤٣٤ ٢٣٩ ٥٩٥	١ ٥٧٥ ٦٩٧ ٨٥٧	مجموع حقوق الملكية (٣)

٢٠٢٢/١٢/٣١

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	البيان
→	→	
١٤١ ٧١١ ٩٠٢	١٥١ ٢٣٨ ٠٤٦	<u>الالتزامات غير المتداولة</u>
٢٤٤ ٣٥٩ ٢٤٦	١١٤ ٦٢٥ ٠٦٠	عوائد تقسيط تستحق بعد أكثر من عام
١٠٦ ٤٦٥ ٣٧٦	١١٩ ٠٢٥ ٠٥٦	أقساط ارض هليوبوليس تستحق بعد أكثر من عام
٢٩٦ ٥١٥	٢٧٥ ٣٠٧	التزامات المرافق العامة
٤٩٢ ٨٣٣ ٠٣٩	٣٨٥ ١٦٣ ٤٦٩	التزامات ضريبية مؤجله
		<u>مجموع الالتزامات غير المتداولة (٤)</u>
		<u>الالتزامات المتداولة</u>
٩ ٠٩٣ ٣٧٧	٦ ٨٩٦ ٥٩٤	المخصصات
—	٨١ ٦٥٢ ٥٥٢	بنوك سحب على المكشوف
١٤٦ ٧٣٦ ٠١٠	١٧٦ ١٢٣ ٧٥١	مقدمات أراضي ووحدات سكنية ومحلات
٣ ٣٢٢ ٦٧٤	٣ ٦٩٩ ٥٥٦	العملاء (أقساط مدفوعة مقدما)
٨ ٧١٣ ٣٧٨	٨ ٤٣٤ ٠٥٨	دائنون متنوعون
١٧٩ ٥١٧ ١٤٢	٧٨ ٠١٢ ٣٨٠	ضريبة الدخل المستحقة
١٣ ٤٧٤ ٥٣٢	٢١ ٩٥٢ ٧٤٢	أرصده دائنة أخرى
١٤٣ ٤٩٥ ٩١٣	١٥٢ ٢٩٨ ٣٧٤	أقساط ارض هليوبوليس الجديدة تستحق خلال عام
٣٣ ٧٧٨ ٨٤٦	٣٨ ٥٥٤ ٢٧٣	عوائد تقسيط تستحق خلال عام
—	٢ ٣١٧ ٢٨٩	دائنو التوزيعات
٥٣٨ ١٣١ ٨٧٢	٥٦٩ ٩٤١ ٥٦٩	<u>مجموع الالتزامات المتداولة (٥)</u>
٢ ٤٦٥ ٢٠٤ ٥٠٦	٢ ٥٣٠ ٨٠٢ ٨٩٥	<u>أجمالي حقوق الملكية والالتزامات (٥+٤+٣)</u>

العضو المنتدب

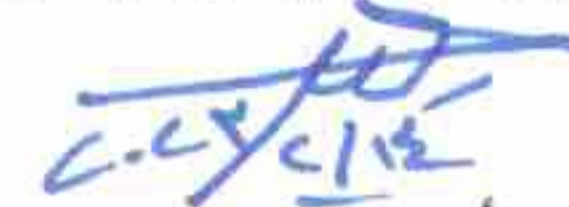
والرئيس التنفيذي



" مهندس / هشام حسين عبدالرحيم "

نائب الرئيس التنفيذي

للشئون المالية والإدارية



" دكتور / أحمد حسين محمود "

قائمة الدخل

عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١

٢٠٢١/١٢/٣١	البيان	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
—————		—————	—————
٢٢٧.٠٠٤.١٥٣	المبيعات	٥١٩.٦٥٤.٩١٩	
(٥١.٤٧٠.٧٦٥)	(يخصم) تكلفة المبيعات	(١١٥.١٧٩.٤٤٦)	
(١٣.٩٦٠.٤٩٩)	عوائد الأقساط المؤجلة	(٦٠.٤٦٠.٣٠٩)	
١٦١.٥٧٢.٨٨٩	مجمّل الربح		٣٤٤.٠١٥.١٦٤
	<u>عوائد أقساط مبيعات مستحقة</u>		
٦٣.٣٠٧.٨٥٨	أراضي	١٥.٨٧٧.٨٢٢	
١٤٤.٠٢٧.٢٥٤	وحدات سكنية	٢٤.٢٨١.٩٨٢	
٥٤٧.٠١٤	محلات تجارية ومجمع الحرفيين	١٩٧.٠٤٤	
٢٠٧.٨٨٢.١٢٦			٤٠.٣٥٦.٨٤٨
٣٦٩.٤٥٥.٠١٥	مجمّل أرباح النشاط		٣٨٤.٣٧٢.٠١٢
	<u>يخصم :-</u>		
	<u>مصروفات عمومية وإدارية</u>		
(١٧.٢١٠.٩٩٩)	أجور وما في حكمها	(٢١.٣٥٧.٢٩٢)	
(٨.٣٤٠.١٤٩)	مصروفات سلعية وخدمية	(٩.١٧٧.٣٤٩)	
(٢.١٠٤.٧٦٠)	رواتب مقطوعة وبدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة	(٢.٦٨٦.٧٦٤)	
(٧٤٢.٩٢٨)	اهلاكات الأصول الثابتة	(٩٣٦.٦٤٨)	
(٦.٣٥٣.٨٨٤)	مصروفات تمويل	(١٣.٨٢١.٦١٥)	
(٥.٠٠٠.٠٠٠)	مخصصات	(٥.٠٠٠.٠٠٠)	
(٣٩.٧٥٢.٧٢٠)	اجمالي المصروفات		(٥٢.٩٧٩.٦٦٨)
٣٢٩.٧٠٢.٢٩٥	يضاف :-		٣٣١.٣٩٢.٣٤٤
	فوائد دائنة	١.٧٦٣.٢٢٣	
١.١٥٤.٣٦٢	إيرادات أخرى	٥.٩٣٨.٦٦٤	
٦.٠٢٦.٣٧٧			٧٧٠.١٨٨٧
٧.١٨٠.٧٣٩	صافي أرباح العام قبل الضريبة		٣٣٩.٠٩٤.٢٣١
٣٣٦.٨٨٣.٠٣٤	ضريبة الدخل		(٧٨.٠١٢.٣٨٠)
(٧٧.٥٠٤.٤٢٧)	ضريبة مؤجلة		٢١.٢٠٨
(١٣.١١٢)	صافي أرباح العام		٢٦١.١٠٣.٠٥٩
٢٥٩.٣٦٥.٤٩٥	نصيب السهم في الأرباح		

العضو المنتدب

والرئيس التنفيذي



" مهندس / هشام حسين عبدالرحيم "

نائب الرئيس التنفيذي

للشئون المالية والإدارية



" دكتور / أحمد حسين محمود "

قائمة الدخل الشامل

عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	البيان
٢٥٩ ٣٦٥ ٤٩٥	٢٦١ ١٠٣ ٠٥٩	أرباح العام الدخل الشامل الأخر
—	—	عناصر الدخل الشامل الأخرى
—	—	ضريبة الدخل المتعلقة بعناصر الدخل الشامل الأخرى
—	—	مجموع الدخل الشامل الأخر عن العام بعد خصم الضريبة
٢٥٩ ٣٦٥ ٤٩٥	٢٦١ ١٠٣ ٠٥٩	اجمالي الدخل الشامل عن العام

العضو المنتدب

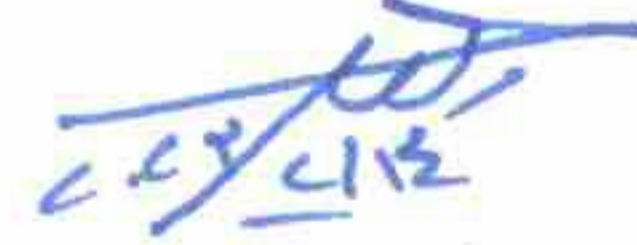
والرئيس التنفيذي



" مهندس / هشام حسين عبدالرحيم "

نائب الرئيس التنفيذي

للشؤون المالية والإدارية



" دكتور / أحمد حسين محمود "

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الإجمالي جنيه مصري	أرباح مرحله جنيه مصري	احتياطات/أخرى جنيه مصري	احتياطي قانوني جنيه مصري	رأس المال جنيه مصري	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
١,٤٣٤,٢٣٩,٥٩٥	١,٠٥٥,٤٠٨,٢٣٢	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٧٦,٦٥٤,٦٧٧	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
-	(١٢,٩٦٨,٢٧٥)	-	١٢,٩٦٨,٢٧٥	-	المحول الى الاحتياطي القانوني
-	(٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	زيادة رأس المال باسهم مجانية
(١١٩,٦٤٤,٧٩٧)	(١١٩,٦٤٤,٧٩٧)	-	-	-	توزيعات عن سنة ٢٠٢١
٢٦١,١٠٣,٠٥٩	٢٦١,١٠٣,٠٥٩	-	-	-	اجمالي الدخل الشامل للسنة
١,٥٧٥,٦٩٧,٨٥٧	٩١٩,٨٩٨,٢١٩	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٨٩,٦٢٢,٩٥٢	٥٢٨,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٩٧٧,٨٨٠,٣٣٣	٦٠٩,٧٠٣,٦٤٧	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
-	(١٠,٦٥٤,٦٧٧)	-	١٠,٦٥٤,٦٧٧	-	المحول الى الاحتياطي القانوني
٣٥١,٣٧٧,١٣١	٣٥١,٣٧٧,١٣١	-	-	-	تسويات تخص تطبيق معيار (٤٨) (إيضاح ١٩)
(١٥٤,٣٨٣,٣٦٤)	(١٥٤,٣٨٣,٣٦٤)	-	-	-	توزيعات عن سنة ٢٠٢٠
٢٥٩,٣٦٥,٤٩٥	٢٥٩,٣٦٥,٤٩٥	-	-	-	اجمالي الدخل الشامل للسنة
١,٤٣٤,٢٣٩,٥٩٥	١,٠٥٥,٤٠٨,٢٣٢	٣٨,١٧٦,٦٨٦	٧٦,٦٥٤,٦٧٧	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٤/٢/٢٠٢٢

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	أنشطة التشغيلية
٣٣٦,٨٨٣,٠٣٤	٣٣٩,٠٩٤,٢٣١	صافي أرباح العام قبل ضرائب الدخل
٧٤٢,٩٢٨	٩٣٦,٦٤٨	إهلاك الأصول الثابتة
٦,٣٥٣,٨٨٤	١٣,٨٢١,٦١٥	مصروفات تمويل
(١,١٥٤,٣٦٢)	(١,٧٦٣,٢٢٣)	قوائد ودائع
٣٤٢,٨٢٥,٤٨٤	٣٥٢,٠٨٩,٢٧١	أرباح التشغيل قبل التغيير في الأصول والالتزامات المتداولة
(٨,٥٧٨,٢٠١)	(١٠,٦٨٥,٢٠٩)	التغيير في مشروعات وحدات جاهزة
(٣١,٩٧٦,٠٣١)	٧,٠٦١,٣١٣	التغيير في أعمال تحت التنفيذ
(٤٨٢,٤٦٩,٩٣١)	٥٤,٣١٢,٧٠٢	التغيير في عمليات مشتركة
٤٥٤,٨٢٠,١٨٩	(٧٠٥,٧٠٨)	التغيير في مخزون أراضي
٨١٥,٩٤٥	(٥٧٧,٩٢٣)	التغيير في المخزون - مهمات مياه وكهرباء
١٦١,٢١٠,٧١٠	(١١٤,٣٧٨,٧٦٨)	التغيير في مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية
٢٤,٢٠٢,٨٤١	(٦,٨٢٣,٨٢٤)	التغيير في أوراق القبض
٥٢,٢٨١	٢,٤٧٨	التغيير في الإيرادات المستحقة
٢,٨٣٩,٨٢٣	(١,٧٤١,٢٩٨)	التغيير في مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
٥,٠٠٠,٠٠٠	(٢,١٩٦,٧٨٣)	التغيير في المخصصات
٦٩,٨٤٦,٦١٢	٢٩,٣٨٧,٧٤١	التغيير في مقدمات أراضي ووحدات
(٢٤٨,٤٨٣)	٣٧٦,٨٨٢	التغيير في أقساط محصلة مقدما ووحدات سكنية وأراضي
٢,٩٤٢,١٦٩	٨,١٩٨,٨٩٠	التغيير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(٦,٥٢٤,٥٤٠)	(١٢٠,٩٣١,٧٢٥)	التغيير في أقساط أرض هليوبوليس الجديدة
(٢٩٥,٥٦٨,١٦٢)	١٤,٣٠١,٥٧١	التغيير في عوائد التقسيط
١٩,٨٦٥,٢٢٧	١٢,٥٥٩,٦٨٠	التغيير في التزامات المرافق العامة
-	٢,٣١٧,٢٨٩	التغيير في دائنو التوزيعات
٢٥٩,٠٥٥,٩٣٣	٢٢٢,٥٦٦,٥٧٩	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(٦,٣٥٣,٨٨٤)	(١٣,٨٢١,٦١٥)	مصروفات تمويل مدفوعة
(٦١,٧١٣,٩٠٧)	(١٧٩,٥١٧,١٤٢)	ضرائب مسددة
١٩٠,٩٨٨,١٤٢	٢٩,٢٢٧,٨٢٢	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٢,٠٦٠,١٤٠)	(٣٣١,٤٠١)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٢,٠٦٠,١٤٠)	(٣٣١,٤٠١)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٤٠,٣٣١,٩٠٤)	٨١,٦٥٢,٥٥٢	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
١,١٥٤,٣٦٢	١,٧٦٣,٢٢٣	التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(١٥٤,٣٨٣,٣٦٣)	(١١٩,٦٤٤,٧٩٧)	التغيير في السحب على المكشوف
(١٩٣,٥٦٠,٩٠٥)	(٣٦,٢٢٩,٠٢٢)	قوائد ودائع محصلة
(٤,٦٣٢,٩٠٣)	(٧,٣٣٢,٦٠١)	توزيعات الأرباح المدفوعة
٢١,٨٤٥,٧٢٨	١٧,٢١٢,٨٢٥	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
١٧,٢١٢,٨٢٥	٩,٨٨٠,٢٢٤	الزيادة في النقدية بالبنوك والخزينة - خلال العام
		النقدية بالبنوك والخزينة - أول العام
		النقدية بالبنوك والخزينة - آخر العام

٢٠٢٢/١١/٢٤

الايضاحات المتممة للقوائم المالية في ٢٠٢٢/١٢/٣١

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١- نبذة عن الشركة

تأسست شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير - شركة مساهمة مصرية - (الشركة) وفقاً لأحكام القانون ٤٣ لسنة ١٩٧٤ وتعديلاته والذي حل محله القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ والذي ألغى وحل محله قانون ضمانات وحوافز الاستثمار ٨ لسنة ١٩٩٧.

ويتمثل غرض الشركة في القيام بكافة الأعمال المتعلقة بمشروعات التعمير والتنمية العقارية والإنشاءات والإسكان والسياحة والاستثمار وباقي الأعمال الواردة بالمادة (٣) من النظام الأساسي للشركة.

بناءً على الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٠ مايو ٢٠٢١، قررت الجمعية العامة غير العادية تعديل المواد أرقام ٢٠، ٢٩، ٣٠ من النظام الأساسي للشركة.

تبدأ السنة المالية للشركة في أول يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة، وقد تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ خلال اجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ٢١ فبراير ٢٠٢٣.

٢- أهم السياسات المحاسبية

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

- يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والتي تقاس بالقيمة العادلة.
- يتم إعداد القوائم المالية بالجنيه المصري وهي عملة التعامل للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.

٢-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المطبقة هذا العام هي تلك المطبقة في العام السابق.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

١-٣-٢ الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد يؤدي إلى نشأة أصل مالي لمنشأة والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

الاصول المالية

الاعتراف الأولي والقياس

عند الاعتراف الأولي، يتم تبويب الأصول المالية اعتماداً على كلاً من نموذج أعمال الشركة لإدارة الأصول المالية؛ وخصائص التدفق النقدي التعاقدية للأصل المالي. تقوم الشركة بقياس الأصول المالية أولاً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة إذا كانت أصول مالية لا يتم تبويبها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر مع استثناء أرصدة العملاء والتي لا تتضمن مكون تمويل هام.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الأصول المالية في أربع فئات:

- ١- الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة (أدوات الدين)
- ٢- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر مع إعادة تدوير الأرباح والخسائر المترجمة (أدوات الدين)
- ٣- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر مع عدم إعادة تدوير الأرباح والخسائر المترجمة عند الاستبعاد (أدوات حقوق الملكية)
- ٤- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٣-٢ الادوات المالية (تابع)

تقييم نموذج الاعمال

- تقوم ادارة الشركة بعمل تقييم للأهداف من الاحتفاظ بالأصول المالية والذي يعكس طريقة تقييم الادارة لأداء الاستثمارات المالية وتشمل المعلومات الواجب الحصول عليها لتقييم نموذج الاعمال ما يلي:
- سياسة الشركة الاستثمارية والتي تركز على تحقيق عوائد على الاستثمار في صورة فوائد او ارباح بيع
 - مدة الاستثمار التي تتناسب مع احتياج الادارة للسيولة اللازمة
 - التقارير اللازمة لتقييم اداء الاستثمار
 - المخاطر التي تؤثر على اداء نموذج الاعمال وكيفية ادارته
 - الخبرة السابقة للشركة في التعامل مع تلك الاستثمارات ومدة الاحتفاظ بها والتدفقات النقدية لها.

الادوات المالية

- كيفية مكافأة مديري الاستثمار وما ان كان يستند على القيمة العادلة للاستثمار ام التدفقات النقدية المحصلة.

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة (أدوات الدين)

- قيس الشركة الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة إذا تم استيفاء كل من الشرطين التاليين:
- يكون الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال هدفه هو الاحتفاظ بالأصول المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية فقط.
 - ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تُعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

يتم قياس الأصول المالية لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وتخضع لانخفاض القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في قائمة الأرباح أو الخسائر عندما يتم استبعاد الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

أصول المالية للشركة التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة تتضمن أرصدة اوراق القبض والأرصدة المدينة الأخرى.

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر (أدوات الدين)

بالنسبة لأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد وإعادة تقييم العملات الأجنبية وخسائر اضمحلال القيمة أو رد الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر ويتم احتسابها بنفس الطريقة بالنسبة للأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة. يتم الاعتراف بالتغيرات المتبقية في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. عند الاستبعاد، يتم إعادة تدوير التغير التراكمي في القيمة العادلة المعترف به في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر.

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر (أدوات حقوق الملكية)

عند الاعتراف الأولي، يمكن للشركة أن تختار تصنيف استثماراتها في أدوات حقوق الملكية بشكل غير قابل للرجوع فيه كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة المصري ٢٥ - الأدوات المالية: العرض، ولا يتم الاحتفاظ بها للمتاجرة. يتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة. لا يتم إعادة تدوير الأرباح والخسائر من هذه الأصول المالية إلى الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كإيرادات في قائمة الأرباح أو الخسائر عند ثبوت الحق في السداد، إلا عندما تستفيد الشركة من هذه العائدات كاسترداد لجزء من تكلفة الأصل المالي. لا تخضع أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم اضمحلال القيمة. اختارت الشركة تصنيف استثماراتها في الأسهم غير المدرجة بشكل كامل ضمن هذه الفئة.

الاصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر

يتم إدراج الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع الاعتراف بصافي التغيرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر.

٢- أهم السياسات المحاسبية

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣-١ الادوات المالية (تابع)

الخسائر الائتمانية المتوقعة

تعترف الشركة بالخسائر الائتمانية المتوقعة للأصول المالية الآتية:-

- الأصول المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة
 - الاستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.
- تقيس الشركة الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأصل المالي باستثناء الأصول المالية الآتية والتي يتم قياسها بالخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهر:
- أدوات الدين التي لها مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقرير.
 - الارصدة البنكية وأدوات الدين التي لم يتغير مخاطرها الائتمانية منذ الاعتراف الأول.
- وتفترض الشركة ان حدوث زيادة في المخاطر الائتمانية المتوقعة مرتبط بتأخر تحصيل الدين أكثر من ٣٠ يوماً من تاريخ الاستحقاق وان الأصل المالي اخفق عن السداد عندما يمضي على استحقاق الدين أكثر من ٩٠ يوماً وانه من غير المحتمل سداد المستحقات المالية دون اللجوء الى تسييل الضمان.

الادوات المالية

تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة الحصول عليها، مخصومة تقريباً لمعدل الفائدة الفعلي الأصلي.

يتم عرض مخصص الخسائر الائتمانية للأصول المالية بالقوائم المالية بخصمه من رصيد الأصل المالي.

الاستبعاد

يتم استبعاد الأصل المالي (عند الاقتضاء، جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية متشابهة) عندما:

- تنقضي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي؛ أو
- تقوم الشركة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تحملت التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث من خلال عقد تمرير؛ وإما (أ) الشركة نقلت إلى حد كبير جميع مخاطر ومنافع الأصل، أو (ب) لم تقم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل كبير بجميع مخاطر ومنافع الأصل، ولكنها نقلت السيطرة على الأصل.

عندما تحول الشركة حقوقها في تلقي التدفقات النقدية من أحد الأصول أو دخلت في عقد تمرير، فإنها تقوم بتقييم ما إذا كانت، وإلى أي مدى، قد احتفظت بمخاطر وفوائد الملكية. عندما لا تقوم بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومنافع الأصل، أو نقل السيطرة على الأصل، تستمر الشركة في الاعتراف بالأصل المحول إلى حد مشاركتها المستمرة. في هذه الحالة، تعترف الشركة أيضاً بالتزام مقابل. يتم قياس الأصل المحول والالتزامات المقابلة على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها الشركة.

الالتزامات المالية

الاعتراف الأولي والقياس

يتم تصنيف الالتزامات المالية عند الاعتراف الأولي كالتزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وتسهيلات أو موردين وأوراق دفع أو التزامات أخرى.

يتم الاعتراف بجميع الالتزامات المالية أولاً بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلف والأرصدة الدائنة، يتم خصم التكاليف المباشرة المتعلقة بالمعاملة.

تتضمن الالتزامات المالية للشركة عوائد تقسيط مؤجلة وأقساط أرض وأرصدة دائنة أخرى وقروض وتسهيلات بما في ذلك السحب على المكشوف من البنوك والالتزامات المالية الأخرى.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢- أهم السياسات المحاسبية

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣-١ الادوات المالية (تابع)

القياس اللاحق

يعتمد قياس الالتزامات المالية على تبويبها كما هو موضح أدناه:

الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تتضمن الالتزامات المالية المحتفظ بها بغرض المتاجرة أو التي تم تحديدها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

الالتزامات المالية بالتكلفة المستهلكة (القروض)

بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس القروض والسلف لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في قائمة الأرباح أو الخسائر، عند إلغاء الاعتراف بالالتزامات ومن خلال عملية استهلاك معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المستهلكة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج استهلاك سعر الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر. تنطبق هذه الفئة بشكل عام على القروض والتسهيلات.

الإستبعاد

يتم إستبعاد الالتزام المالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام بموجب الالتزام أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عندما يتم استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المفروض بشروط مختلفة إلى حد كبير، أو يتم تعديل شروط التزام قائم بشكل جوهري، فإن مثل هذا التبادل أو التعديل يتم التعامل معه على أنه استبعاد للالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد. يتم الاعتراف بالفرق في القيم الدفترية ذات الصلة في قائمة الأرباح أو الخسائر.

٢-٣-٢ ترجمة العملات الأجنبية

تم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنيه المصري وهي عملة التعامل للشركة. يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة. يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ الميزانية، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة الدخل. يتم ترجمة الأصول والالتزامات غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولي. يتم ترجمة الأصول والالتزامات غير النقدية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ التي تحددت فيه القيمة العادلة.

٢-٣-٣ الأصول الثابتة وإهلاكها

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك والخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة. وتتضمن هذه التكلفة عند تحققها والوفاء بشروط الاعتراف بها، تكلفة الجزء المستبدل من المباني والمعدات. وبالمثل، عند إجراء فحص شامل يتم الاعتراف بتكاليفه في حالة الوفاء بشروط الاعتراف بالقيمة الدفترية للمباني والمعدات كإحلال. ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر عند تحققها.

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في مكانه وفي حالته التي يصبح عليها قادراً على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الافتراضي للأصل على النحو التالي:

العمر الافتراضي المقدر

(سنة)

٥٠

٥

٨ - ١٦

مباني

وسائل نقل وانتقال

أثاث ومعدات مكاتب

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢- أهم السياسات المحاسبية

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣-٣ الأصول الثابتة وإهلاكها (تابع)

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر في العام الذي تم فيها استبعاد الأصل.

يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل مركز مالي بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أضمحل. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإسترادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإسترادية. وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

يتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإسترادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، وتكون محدودة بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية لأصل، (نتيجة لرد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة)، القيمة الإسترادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في أية خسارة ناجمة عن اضمحلال قيمة أصل بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٢-٣-٤ المخزون - مهمات مياه وكهرباء

على أساس التكلفة باستخدام طريقة الوارد أولاً يصرف أولاً.

٢-٣-٥ أعمال تحت التنفيذ

يتم إدراج أعمال تحت التنفيذ المتمثلة في قيمة مشروعات الإسكان وأعمال مرافق التي ما زالت في مرحلة التنفيذ بالتكلفة حتى تكون جاهزة للاستخدام، ويتم تحويلها بعد ذلك إلى حساب المشروعات الجاهزة للبيع.

٢-٣-٦ مخزون أراضي

تتمثل تكلفة الأرض في قيمة شراء الأراضي المتعلقة بتجهيزها حتى تكون جاهزة للبيع بالتكلفة الفعلية وتظهر بالقوائم المالية بالصافي بعد خصم تكلفة الأراضي المباعة.

٢-٣-٧ مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية مستحقة وأوراق القبض والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى
تثبت أرصدة مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية مستحقة وأوراق القبض وأرصدة المدينون بقيمتها الدفترية مخصصاً منها أية مبالغ لمقابلة الانخفاض في قيم مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية.

٢-٣-٨ النقدية والودائع بالبنوك

بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، فإن النقدية والودائع بالبنوك تشمل الحسابات الجارية بالبنوك والودائع لأجل التي تستحق خلال ثلاثة أشهر وتخصم البنوك أرصدة دائنة.

٢-٣-٩ عمليات مشتركة

هي تلك العمليات عندما تدخل المنشأة في عملية هي مشغل مشترك فيه، مثل بيع أو تقديم أصول وتقوم بأداء المعاملة مع أطراف أخرى بالعملية المشتركة، في مثل هذه الحالة على المشغل المشترك ان يعترف بالأرباح والخسائر الناشئة من تلك المعاملة فقط في حدود انصبة أطراف الترتيب الأخرى في العملية المشتركة، عندما تدخل المنشأة في عملية مشتركة والتي تكون المنشأة فيها مشغلاً مشتركاً لن تقوم المنشأة بالاعتراف بنصيبها في الأرباح أو الخسائر من شراء هذه الأصول حتى يتم اعاده بيع تلك الأصول لأطراف خارجية، عندما تشير تلك المعاملات الي وجود دليل الي انخفاض في صافي القيمة البيعية للأصول التي سيتم شراؤها أو خسائر اضمحلال تلك الأصول فعلي المشغل المشترك ان يعترف بنصيبه في تلك الخسائر.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢- أهم السياسات المحاسبية

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣-١٠ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكومي نتيجة لحدث ماضي، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجاً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل مركز مالي وتحديدتها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإنفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام.

في حالة استخدام الخصم، تم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الزمن بقائمة الأرباح أو الخسائر ضمن التكاليف التمويلية.

٢-٣-١١ الموردون والمصروفات المستحقة

يتم الاعتراف بالالتزامات بالقيم التي سيتم دفعها في المستقبل وذلك مقابل البضائع والخدمات التي تم استلامها سواء استلمت الشركة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

٢-٣-١٢ الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجب ٥% من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠% من رأس مال الشركة المصدر.

٢-٣-١٣ اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل مركز مالي بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل. ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل إذا، وإذا فقط كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل واثراً على التدفقات النقدية المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل مركز مالي، تقوم الشركة بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد اضمحل. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

يتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، وتكون محدودة بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية لأصل، (نتيجة لرد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة)، القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في أية خسارة ناجمة عن اضمحلال قيمة أصل بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٢-٣-١٤ ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم الاعتراف بأصول والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترة السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداده لمصلحة الضرائب.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢- أهم السياسات المحاسبية

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣-١٤ ضرائب الدخل (تابع)

ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للأغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالميزانية (الأساس المحاسبي) وذلك باستخدام سعر الضريبة المطبق.

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك توقع بإمكانية الانتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية.

يتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

٢-٣-١٥ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة ولغرض قائمة التدفقات النقدية فإن النقدية وما في حكمها تشمل على نقدية في الصندوق وأرصدة لدى بنوك وودائع قصيرة الأجل والتي لديها تواريخ إستحقاق ثلاثة أشهر أو أقل مخصصا منها حسابات السحب على المكشوف أن وجدت.

٢-٣-١٦ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركة الأم والشركات التابعة لها وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتمثل أيضا الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة.

٢-٣-١٧ نظام المعاشات للعاملين

تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ وتعديلاته وتحمل مساهمة الشركة على قائمة الدخل طبقاً لأساس الاستحقاق ووفقاً لهذا النظام يقتصر التزام الشركة في قيمة تلك المساهمة.

٢-٣-١٨ الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها ويتم تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة. ما لم يكن لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن اثني عشر شهراً بعد تاريخ الميزانية. فيتم عرض رصيد القرض ضمن الالتزامات طويلة الأجل.

تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه كجزء من تكلفة الأصل. يتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في العام التي تحققت فيه. تتمثل تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

٢-٣-١٩ المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل، المصروفات الإدارية والعمومية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر في السنة المالية التي تحققت فيها تلك المصاريف.

٢-٣-٢٠ توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بها حين يكون لحاملي الأسهم الحق في تحصيل مبالغ هذه التوزيعات.

٢- أهم السياسات المحاسبية

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣-٢١ القيم العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن الحصول عليه من بيع أصل أو الذي يمكن دفعه لنقل/تحويل التزام في معاملة منظمة 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 بأكثر فائدة (السوق الأكثر نفعاً) للأصل أو للالتزام. 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 بأفضل وأعلى استخدام أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأفضل وأعلى استخدام.

بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار السوقية المعلنة. وتقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر. أما بالنسبة للأصول غير المدرجة في سوق نشط، فتحدد 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 المدخلات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقلل استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى. ويجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن تسلسل القيمة العادلة بناء على أقل مستوى والذي يعد جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل وذلك كما يلي: -المستوى الأول: قياس القيمة العادلة باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة. -المستوى الثاني: قياس القيمة العادلة 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: قياس القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الالتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها (بيانات لا يمكن ملاحظتها) وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد المنشأة إذا ما كان ثمة تحويلات قد حدثت بين المستويات الثلاث لتسلسل القيمة العادلة عن إعادة تقييم التصنيف في تاريخ إعداد القوائم المالية.

٢-٣-٢٢ تحقق الإيراد

مبيعات العقارات - بيع الوحدات المكتملة

يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات السكنية والمهنية والتجارية والإدارية المتعاقد عليها عند انتقال السيطرة للعملاء سواء كانت هذه الوحدات قد تم تنفيذها كلياً أو جزئياً بالقيمة التي تعكس القيمة المتوقعة من الشركة مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات إيراد تلك الوحدات عند نقطة من الزمن بالصافي للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء.

مبيعات الأراضي

يتم الاعتراف بإيرادات بيع الأراضي عندما تنتقل السيطرة من الشركة للعملاء وذلك عند تسليم الأراضي للعملاء تسليماً فعلياً ويتم إثبات الإيراد من الأراضي بالصافي للأراضي التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء.

إيرادات الاستثمارات

يتم إثبات إيراد أرباح الأسهم عند وجود حق لاستلامها.

٢- أهم السياسات المحاسبية

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٣-٢ تحقق الإيراد (تابع)

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 أقل إذا كان ذلك مناسباً) لتساوى تماماً القيمة الدفترية لأصل مالي أو التزام مالي.

إثبات تكاليف النشاط العقاري

تعتبر محاضر تسليم الوحدات القابلة للبيع للعملاء وتحقيق إيرادات النشاط عن تلك الوحدات هي الأساس الذي يتم بناء عليه إثبات تكاليف النشاط المتعلقة بها والتي تتمثل في:

التكاليف المباشرة وغير المباشرة

يتم تحميل التكاليف الخاصة بإنشاء الوحدات القابلة للبيع والواردة بمستخلصات المقاولين والموردين على بند أعمال تحت التنفيذ وفقاً لاعتماد إدارة الشؤون الفنية بالشركة لتلك المستخلصات ويتم توزيع التكاليف على الوحدات المباعة وفقاً للأسس الآتية:

- نصيب الوحدة من تكاليف البناء الفعلية والتقديرية والتي تم توزيعها على أساس العقود والفواتير الخاصة بكل قطاع من الوحدات السكنية والقبيلات والمحلات داخل كل مرحلة.

- نصيب الوحدة من التكاليف غير المباشرة الفعلية والتقديرية والأعباء التمويلية يتم توزيعها على أساس التكاليف المباشرة لكل قطاع داخل كل مرحلة.

٢-٤ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية قيام الإدارة بعمل أحكام وتقديرات تؤثر على قيم الإيرادات، والمصروفات، والأصول، والالتزامات المدرجة بالقوائم المالية وما يصادفها من إفصاحات وكذا الإفصاح عن الالتزامات المحتملة في تاريخ الفترة المالية. وقد ينشأ عن عدم التأكد المحيط بهذه الافتراضات والتقديرات نتائج تتطلب إدخال تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للأصول والالتزامات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

ويتم مراجعة التقديرات وما يصادفها من افتراضات بشكل مستمر. ويتم الاعتراف بالتعديلات التي تطرأ على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يجري خلالها مراجعة التقديرات.

وفيما يلي الأحكام والتقديرات الرئيسية التي تؤثر تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية للشركة

٢-٤-١ الأحكام

الاعتراف بالإيراد الناشئ عن بيع الوحدات المكتملة والأراضي

عند اتخاذ الأحكام الخاصة بها، وضعت الإدارة في الاعتبار المتطلبات التفصيلية للاعتراف بالإيراد الناشئ عن بيع البضائع على النحو المبين في المعيار المحاسبي المصري رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء". بما في ذلك الحكم حول ما إذا كانت المخاطر والمنافع الهامة قد تم نقلها.

٢- أهم السياسات المحاسبية

٢-٤ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٤-٢ التقديرات

انخفاض قيمة ارصدة العملاء والمتحصلات الاخرى

يتم تقدير المبلغ القابل للتحويل من ارصدة العملاء أوراق القبض والمتحصلات الاخرى عندما يكون تحويل كامل المبلغ او جزء منه لم يعد متوقعا. بالنسبة للمبالغ الجوهرية بشكل فردي، يجري التقدير على أساس فردي. أما المبالغ التي لا تعد جوهرية بشكل فردي، ولكنها تعدت تاريخ استحقاقها، فيجري تقييمها اجماليا ويطبق عليها مخصص وفقا للمدة الزمنية التي انقضت منذ تاريخ استحقاقها استنادا إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

مخصص مردودات مبيعات الوحدات المكتملة والاراضي

تقوم إدارة الشركة بتحديد تقديرات مخصص مردودات المبيعات. يتم تحديد ذلك التقدير بعد الاخذ في الاعتبار الخبرة السابقة لمردودات المبيعات وحجم الايرادات وحجم المبيعات وتقوم الإدارة دوريا" بمراجعة قيمة المخصص المقدرة للتأكد من أن المخصص كاف لتغطية مردودات المبيعات. ولم تقم الشركة بتسجيل مخصص مردودات مبيعات الوحدات المكتملة والأراضي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بناء على تقديرات الإدارة.

العمر الإنتاجي للأصول الثابتة

تحدد إدارة الشركة العمر الإنتاجي المقدر للأصول الثابتة بغرض حساب الإهلاك. ومن شأن هذا التقدير أن يُحدد عقب النظر في العمر الإنتاجي المتوقع للأصل أو الإهلاك المادي للأصول. وتراجع الإدارة بشكل دوري العمر الإنتاجي المقدر وطريقة الإهلاك من أجل ضمان أن طريقة ومدة الإهلاك تتسق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية الناشئة عن هذه الأصول.

الضرائب

تخضع الشركة لضريبة الدخل المفروضة في مصر. ويتحتم اتخاذ أحكام هامة من أجل تحديد إجمالي مخصصات الضرائب الحالية والضرائب المؤجلة. ولقد وضعت الشركة المخصصات، استنادا إلى تقديرات معقولة، واطاعة في الاعتبار العواقب المحتملة لعمليات الفحص التي تجريها السلطات الضريبية في مصر. ويستند مبلغ هذا المخصص إلى عوامل عدة منها الخبرة بالفحوصات الضريبية السابقة والتفسيرات المتباينة للوائح الضريبية من قبل الشركة ومصحة الضرائب المسؤولة. وقد تنشأ مثل هذه الاختلافات في التفسير في مواضع عدة وفقا للظروف السائدة في مصر في ذلك الحين.

ويجري الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة عن الخسائر الضريبية غير المستخدمة والمرحلة بحيث يكون من المتوقع أن يقابلها أرباح خاضعة للضريبة يمكن استخدام هذه الخسائر لتغطيتها. ويتحتم أن تحدد أحكام الإدارة الجوهرية مبلغ الأصول الضريبية المؤجلة الذي يمكن الاعتراف به، وذلك استنادا إلى التوقيت المحتمل ومستوى الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة إلى جانب استراتيجيات التخطيط الضريبي المستقبلية.

المعلومات القطاعية

يتمثل قطاع الأعمال الرئيسي للشركة في القطاع العقاري. ولا تعد الأرباح والاستثمارات المرتبطة بقطاعات أعمال أخرى جوهرية في الوقت الحالي. وبالتالي، لا تستوفي معايير القطاعات التي يتم التقرير عنها وفقا لمعيار المحاسبة المصري ٤١ ومن ثم لا يجري الإفصاح عنها بشكل منفصل في القوائم المالية السنوية.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣- أصول ثابتة - بالصافي

التكلفة	أرض جنيه مصري	مباني جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٢	٢٧٤,٧٤٨	١,٧٢٧,٠٣٤	٦,٣٦٣,٥٢٢	٢,١١٣,١٩٦	١٠,٤٧٨,٥٠٠
الإضافات	-	-	-	٣٣١,٤٠١	٣٣١,٤٠١
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٧٤,٧٤٨	١,٧٢٧,٠٣٤	٦,٣٦٣,٥٢٢	٢,٤٤٤,٥٩٧	١٠,٨٠٩,٩٠١
مجمع الإهلاك	-	(١,٠٥١,٩٠٦)	(٤,٠٠٦,٤٠٧)	(١,٤٦١,٣٣٨)	(٦,٥١٩,٦٥١)
١ يناير ٢٠٢٢	-	(٣٢,٤٩٦)	(٧٩٦,٦٦٦)	(١٠٧,٤٨٦)	(٩٣٦,٦٤٨)
إهلاك السنة	-	(١,٠٨٤,٤٠٢)	(٤,٨٠٣,٠٧٣)	(١,٥٦٨,٨٢٤)	(٧,٤٥٦,٢٩٩)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	-	(١,٠٨٤,٤٠٢)	(٤,٨٠٣,٠٧٣)	(١,٥٦٨,٨٢٤)	(٧,٤٥٦,٢٩٩)
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٧٤,٧٤٨	٦٤٢,٦٣٢	١,٥٦٠,٤٤٩	٨٧٥,٧٧٣	٣,٣٥٣,٦٠٢
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٧٤,٧٤٨	٦٧٥,١٢٨	٢,٣٥٧,١١٤	٦٥١,٨٥٩	٣,٩٥٨,٨٤٩

تتضمن الأصول الثابتة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ أصول مهلكة دفترياً بالكامل ومزالت صالحة للاستخدام وكانت تكلفة اقتناء هذه الأصول كما يلي:

الأصل	التكلفة
مباني	١٠٢,٢٤٠
وسائل نقل وانتقال	٢,٣٦٨,٥٢٢
أثاث ومعدات مكاتب	٩٢٠,١٩٤
	<u>٣,٣٩٠,٩٥٦</u>

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣- أصول ثابتة - بالصافي (تابع)

	أرض	مباني	وسائل نقل وانتقال	أثاث ومعدات مكاتب	الإجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢١	٢٧٤,٧٤٨	١,٧٢٧,٠٣٤	٤,٤٨٣,٥٢٢	١,٩٣٣,٠٥٥	٨,٤١٨,٣٥٩
الإضافات	-	-	١,٨٨٠,٠٠٠	١٨٠,١٤٠	٢,٠٦٠,١٤٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٧٤,٧٤٨	١,٧٢٧,٠٣٤	٦,٣٦٣,٥٢٢	٢,١١٣,١٩٥	١٠,٤٧٨,٤٩٩
مجمع الإهلاك	-	(١,٠١٩,٤١٠)	(٣,٣٩٥,٤٠٨)	(١,٣٦١,٩٠٤)	(٥,٧٧٦,٧٢٢)
١ يناير ٢٠٢١	-	(٣٢,٤٩٦)	(٦١١,٠٠٠)	(٩٩,٤٣٢)	(٧٤٢,٩٢٨)
إهلاك السنة	-	(١,٠٥١,٩٠٦)	(٤,٠٠٦,٤٠٨)	(١,٤٦١,٣٣٦)	(٦,٥١٩,٦٥٠)
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	-	٦٧٥,١٢٨	٢,٣٥٧,١١٤	٦٥١,٨٥٩	٣,٩٥٨,٨٤٩
صافي القيمة الدفترية في	٢٧٤,٧٤٨	١,٠٥١,٦٢٤	١,٠٨٨,١١٤	٥٧١,١٥١	٢,٦٤١,٦٣٧
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢٧٤,٧٤٨	١,٠٥١,٦٢٤	١,٠٨٨,١١٤	٥٧١,١٥١	٢,٦٤١,٦٣٧

تتضمن الأصول الثابتة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ أصول مهلكة دفترياً بالكامل ومازالت صالحة للاستخدام وكانت تكلفة اقتناء هذه الأصول كما يلي:

الأصل	التكلفة
مباني	١,٠٢,٢٤٠
وسائل نقل وانتقال	٢,٣٦٨,٥٢٢
أثاث ومعدات مكاتب	٩٢٠,١٩٤
	<u>٣,٣٩٠,٩٥٦</u>

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٤- أعمال تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	
٩٠,٦٩٩,١٧٣	١١١,٧٠٦,٩٧١	أعمال مرافق
٢٣,١٤٣,١٠١	٢٣,١٤٣,١٠١	أرض مشروعات الشركة
١٦,٢٤٤,٤٧٤	١٨,٦٤٠,١٥٦	الأشطر من الأول حتى الرابع عشر
٧٢,٥٥٠	٧٢,٥٥٠	السوق التجاري بالشطر الأول
١٤٨,٩٦٨,٧١٥	١١٨,٥٠٣,٩٢٢	إسكان الشطر السابع
<u>٢٧٩,١٢٨,٠١٣</u>	<u>٢٧٢,٠٦٦,٧٠٠</u>	

٥- استثمارات بالقيمة العادلة خلال الدخل الشامل

يتمثل رصيد الاستثمارات البالغ ٢٤,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ في قيمة مساهمة الشركة في رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) بما يعادل ١٠% من رأس المال.

٦- مشروعات وحدات جاهزة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	
١٤٦,٥٧٨,٩٧٨	١٥٧,٢٦٤,١٨٧	المرافق العامة (إيضاح ١٥)
٨٩٦,٨١٨	٨٩٦,٨١٨	إسكان الشطر العاشر
١,٩٩٢,٤١٥	١,٩٩٢,٤١٥	سور القوات المسلحة
<u>١٤٩,٤٦٨,٢١١</u>	<u>١٦٠,١٥٣,٤٢٠</u>	

٧- المخزون

٧-أ مخزون أراضي

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	
٤١,٥٦١,٤٠٢	٤١,٣٠٥,٩٣٦	مخزون أرض مدينة زهراء المعادي
١٣١,٩٣١,٢٢١	١٣٢,٨٩٢,٣٩٥	مخزون أرض هليوبوليس الجديدة - القطعة ٩٦
<u>١٧٣,٤٩٢,٦٢٣</u>	<u>١٧٤,١٩٨,٣٣١</u>	

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٧- ب مخزون - مهمات مياه وكهرباء

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٨,١٠٤	١٨٧,٦٠٣	مهمات مياه
١٠,٣١٩,٢٥٢	١٠,٨٠٧,٦٧٦	مهمات كهرباء
<u>١٠,٤١٧,٣٥٦</u>	<u>١٠,٩٩٥,٢٧٩</u>	

٨- عمليات مشتركة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١٧,٩٢٨,٠٥٧	٦٧,٤٢٨,٧٠٣	مشروع الشيخ زايد *
٥٧٥,٠٦٥,٢٥٥	٥٧١,٢٥١,٩٠٧	مشروع هليوبوليس الجديدة **
١٠,٠٨٠,١٦٩	١٠,٠٨٠,١٦٩	مشروع الشطر الثامن ***
٦,٨١٢,٥٤٦	٦,٨١٢,٥٤٦	مشروع الشطر التاسع ****
<u>٧٠٩,٨٨٦,٠٢٧</u>	<u>٦٥٥,٥٧٣,٣٢٥</u>	

* مشروع الشيخ زايد وعقد المشاركة مع شركة بريميرا للاستثمار العقاري

قامت الشركة بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٣ بشراء قطعة ارض بمدينة الشيخ زايد لإنشاء مشروع فيلات على مساحة ٧٦,٢٥ فدان وتم سداد كامل الثمن لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة. وافق مجلس ادارة الشركة بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٠ على مشاركة شركة بريميرا للاستثمار العقاري في تطوير المشروع المزمع أقامته بإيرادات تقديرية ٢ مليار جنية على ان توزع الايرادات بواقع ٦٠% لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير ٤٠% لشركة بريميرا للاستثمار العقاري.

** مشروع تطوير وتنفيذ قطعة الأرض رقم (٩٤ ع) بالحي التاسع بمدينة هليوبوليس الجديدة

- بتاريخ ٢٠٢١ / ١١ / ٢١ 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 ١,١٨٨,٥٥١,٦٨٠ جنيهاً (فقط واحد مليار ومائة وثمانية وثمانون مليون وخمسمائة واحد وخمسون الفا وستمائة وثمانون جنيهاً لأغير) على ان يكون الحد الأدنى المضمون للطرف الأول (المالك) مقسم على ١١ سنة (١١ دفعة سنوية).

*** مشروع تطوير وتنفيذ عدد (٥) عمارات سكنية على قطع الأراضي أرقام (١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٥) بلوك (٤٠ ف) بالشطر الثامن بمدينة زهراء المعادي :-

- بتاريخ ٢٠٢١ / ٩ / ٨ 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 (٤٠ ف) 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 لأغير) على ان يكون الحد الأدنى المضمون للطرف الأول (المالك) مقسم على ٦ سنوات.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٨- عمليات مشتركة (تابع)

**** 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 مليوناً وأربعمائة وثمانية وخمسون الفا وخمسمائة جنيهاً لاغير) على ان يكون الحد الأدنى المضمون للطرف الأول (المالك) مقسم على ٦ سنوات.

٩- مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية

أ - مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية مستحقة بعد أكثر من عام

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١١,٧٥٩,٩٧٤	١٣٠,٤٤٤,٤٨٤	١٤٢,٢٠٤,٤٥٨	أراضي
٢٣,٣٩٦,٥٧٤	٥٤٨,٤٢٦,١٢٨	٥٧١,٨٢٢,٧٠٢	وحدات سكنية
(٤٤٣,٣٣٠)	٨١٨,٦٠٧	٣٧٥,٢٧٧	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
٣٤,٧١٣,٢١٨	٦٧٩,٦٨٩,٢١٩	٧١٤,٤٠٢,٤٣٧	

ب - مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية مستحقة خلال عام - بالصافي

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٣,٥٣٩,٨٠٦	١٢٦,٠٨٣,٦٥٦	١٤٩,٦٢٣,٤٦٢	أراضي
٦١,١٥١,٦٠٦	٢٧٧,٧٠٥,٣٥٦	٣٣٨,٨٥٦,٩٦٢	وحدات
(٢٥,٨٦٢)	٨٨٠,٤١٣	٨٥٤,٥٥١	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
٨٤,٦٦٥,٥٥٠	٤٠٤,٦٦٩,٤٢٥	٤٨٩,٣٣٤,٩٧٥	
(٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	يخصم الانخفاض في قيمة مدينو أقساط أراضي ووحدات سكنية
٧٩,٦٦٥,٥٥٠	٣٨٤,٦٦٩,٤٢٥	٤٦٤,٣٣٤,٩٧٥	
١١٤,٣٧٨,٧٦٨			إجمالي التغير

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٠- إيرادات مستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٩٦٦,٩٦٧	٦,٩٦٦,٩٦٧	فوائد تأخير مستحقة
١٩,٩٧٨	١٧,٥٠٠	فوائد ودائع مستحقة
<u>٦,٩٨٦,٩٤٥</u>	<u>٦,٩٨٤,٤٦٧</u>	

١١- مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٥٤٨,٤٣٥	١,٦٨٢,٩٢٠	مدينون متنوعون
٦١٦,٠٠٨	٦٠٧,٥٥٥	تأمينات خطابات ضمان
٢٣٢,١٢٢	٢٣٢,١٢٢	تأمينات لدى الغير
٣٢,٥٠٠	١,٢٣٤,١٤٥	دفعات مقدمة
١٢٠,٤١٣	٥٣٤,٠٣٤	مصروفات مدفوعة مقدما
<u>٢,٥٤٩,٤٧٨</u>	<u>٤,٢٩٠,٧٧٦</u>	

١٢- نقدية وودائع بالبنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,١١٠,٥٨٣	٧,٨٨٠,٢٢٤	حسابات جارية
-	-	نقدية بالصندوق
١١,١٠٢,٢٤٢	٢,٠٠٠,٠٠٠	ودائع لأجل
<u>١٧,٢١٢,٨٢٥</u>	<u>٩,٨٨٠,٢٢٤</u>	

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٣- رأس المال

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصري وبلغ رأس المال المصدر والمدفوع ٥٢٨ مليون جنيه مصري موزعا على ٥٢٨ مليون سهم قيمة كل سهم ١ جنيه مصري ليصبح هيكل رأس المال كالاتي:

نسبة المساهمة	عدد الأسهم جنيه مصري	القيمة جنيه مصري	
٢٢,٧٢٧%	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
١٨,٢٩٥%	٩٦,٥٩٥,٩٣٤	٩٦,٥٩٥,٩٣٤	شركة المعادي للتنمية والتعمير
٢٠,٣٣٤%	١٠٧,٣٦٣,٥١٦	١٠٧,٣٦٣,٥١٦	بنك الاستثمار العربي
٩,٣٢٥%	٤٩,٢٣٦,٧٧٢	٤٩,٢٣٦,٧٧٢	شركة النصر للإسكان والتعمير
٦,٣١٦%	٣٣,٣٤٨,٤٧٦	٣٣,٣٤٨,٤٧٦	شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية
٢٣,٠٠٣%	١٢١,٤٥٥,٣٠٢	١٢١,٤٥٥,٣٠٢	مساهمون آخرون
١٠٠%	٥٢٨,٠٠٠,٠٠٠	٥٢٨,٠٠٠,٠٠٠	

- قرر اجتماع الجمعية العامة العادية المنعقدة في ٧ فبراير ٢٠٢٢ زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ٢٦٤ مليون جنيه مصري الى ٥٢٨ مليون جنيه مصري بمقدار ٢٦٤ مليون جنيه مصري موزعة على ٢٦٤ مليون سهم بقيمة اسمية قدرها ١ جنيه للسهم الواحد بواقع سهم مجاني لكل سهم أصلي تمويلا من رصيد الأرباح المرحلة للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وتم انتهاء الإجراءات والتأشير بالسجل .
- قرر اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في ٧ فبراير ٢٠٢٢ زيادة رأس المال المرخص به من ٣٠٠ مليون جنيه مصري الى مليار جنيه مصري.

١٤- احتياطات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٧,٦٧٧,١٨٦	٣٧,٦٧٧,١٨٦	احتياطي عام
٤٩٩,٥٠٠	٤٩٩,٥٠٠	احتياطي رأسمالي
٣٨,١٧٦,٦٨٦	٣٨,١٧٦,٦٨٦	

١٥- التزامات المرافق العامة

بلغ رصيد التزامات المرافق العامة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١١٩,٠٢٥,٠٥٦ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: مبلغ ١٠٦,٤٦٥,٣٧٦ جنيه مصري) يقابلها تكاليف منصرفه فعليا على المرافق بمبلغ ١٥٧,٢٦٤,١٨٧ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: مبلغ ١٤٦,٥٧٨,٩٧٨ جنيه مصري) مدرجة ضمن بند مشروعات وحدات جاهزة (إيضاح ٦)، وجدير بالذكر أنه يتم تحديد تكلفة سعر المتر من الأراضي القابلة للبيع بمدينة زهراء المعادي بناءً على دراسة جدوى اقتصادية تم تحديثها خلال الفترة في ٢٠٢٠.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٦- ضرائب دخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٧,٥٠٤,٤٢٧	٧٨,٠١٢,٣٨٠	ضريبة الدخل الجارية
١٣,١١٢	(٢١,٢٠٨)	ضريبة الدخل المؤجلة
<u>٧٧,٥١٧,٥٣٩</u>	<u>٧٧,٩٩١,١٧٢</u>	مصروف ضرائب الدخل

١٧- مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٠٤٧,١٤٦	٤,٠٤٧,١٤٦	مخصص مطالبات ومنازعات
٥,٠٤٦,٢٣١	٢,٨٤٩,٤٤٨	مخصص ضرائب متنازع عليها
<u>٩,٠٩٣,٣٧٧</u>	<u>٦,٨٩٦,٥٩٤</u>	

يتم تكوين مخصص مطالبات ومنازعات لمقابلة بعض الدعاوى القضائية المرفوعة من بعض عملاء الشركة وفقاً للدراسة التي تعدها سنوياً الإدارة العامة للشئون القانونية بالشركة.

١٨- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٦٦٧,١٥١	٥,٧١٨,١٣٣	دائنون متنوعون
٢٠٢,١٤٧	٨٧٧,٠٤٥	تأمينات الأعمال
١,٥٤٤,٠٨٠	١,٤٣٨,٨٨٠	التأمينات النهائية
٣٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	تأمينات أخرى
<u>٨,٧١٣,٣٧٨</u>	<u>٨,٤٣٤,٠٥٨</u>	دائنون متنوعون
٩٣٣,١٢٢	٣,٨٩٣,٣٩١	أرصدة دائنة أخرى
١٢,٥٤١,٤١٠	١٨,٠٥٩,٣٥١	مستحقات العاملين
<u>١٣,٤٧٤,٥٣٢</u>	<u>٢١,٩٥٢,٧٤٢</u>	أرصدة دائنة متنوعة
<u>٢٢,١٨٧,٩١٠</u>	<u>٣٠,٣٨٦,٨٠٠</u>	

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٩- عوائد التقسيط المؤجلة

أ - عوائد مستحقة خلال عام

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٠٢٣,٦٩٠	١٢,٨١٩,٠٨٠	١٤,٨٤٢,٧٧٠	الأراضي
٢,٧٨٧,١٠٢	٢٠,٨٢٣,١٧١	٢٣,٦١٠,٢٧٣	الوحدات
(٣٥,٣٦٥)	١٣٦,٥٩٥	١٠١,٢٣٠	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
<u>٤,٧٧٥,٤٢٧</u>	<u>٣٣,٧٧٨,٨٤٦</u>	<u>٣٨,٥٥٤,٢٧٣</u>	

ب - عوائد التقسيط المؤجلة - مستحق بعد أكثر من عام

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٠,٩٦١	٢٩,٤٢٥,٥٦٩	٢٩,٤٥٦,٥٣٠	الأراضي
٩,٦٥٦,٨٦٣	١١١,٩٣٥,٦٢٦	١٢١,٥٩٢,٤٨٩	الوحدات
(١٦١,٦٨٠)	٣٥٠,٧٠٧	١٨٩,٠٢٧	السوق التجاري ومجمع الحرفيين
<u>٩,٥٢٦,١٤٤</u>	<u>١٤١,٧١١,٩٠٢</u>	<u>١٥١,٢٣٨,٠٤٦</u>	
<u>١٤,٣٠١,٥٧١</u>			إجمالي التغير

٢٠- مصروفات عمومية وإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٩١,٥٩٠	٩٨١,٢٤٥	مساهمة تكافلية تأمين صحي
٣٠٤,١٠٩	٢٩٧,٥٤٩	تأمين وترخيص
٦٦٥,٠٢١	١,٢١٥,٦٤٨	رسوم واشتراكات
٨٠١,٩١٦	٧٤٠,٠٠٠	أتعاب مهنية واستشارية
٣٨١,٤٨١	٣٨٧,٨٣٢	أدوات كتابية ومطبوعات ودعاية ونشر
٢١٥,٦٣٠	٢١٦,٣٣٠	ضيافة واستقبال
٥٣٢,١٩٤	٦١٠,٤٥٩	تشغيل وسائل نقل
٦٤٤,٤١٨	٤١٨,١٨٦	صيانة وإصلاحات
٢٥٨,٩٧٨	٢٨٨,٥٦٢	مياه وكهرباء وهاتف
٦٥,٥٠٢	٣٠٠,٠٠٠	تبرعات
٣١٢,٢٠٦	٣٨٨,٦٥٣	رسوم قضائية
٣٥٧,٢٥٤	٤٣١,٨٣٥	مصروفات بنكية
٨٢٤,٤٥٥	٩٧٢,٨٢٠	خصم مسموح به
٧٣,٥٣٠	٧٧,٠٠٨	حراسة
١,٩١١,٨٦٥	١,٨٥١,٢٢٢	أخرى
<u>٨,٣٤٠,١٤٩</u>	<u>٩,١٧٧,٣٤٩</u>	

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢١- الأطراف ذات علاقة

لغرض إعداد القوائم المالية، يعد الطرف ذو علاقة للشركة إذا كان للشركة القدرة على السيطرة أو لها نفوذ مؤثر بصورة مباشرة أو غير مباشرة في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية أو العكس أو إذا كانت الشركة وهذا الطرف تحت سيطرة مشتركة.

أ- مرتبات وحوافز المديرين الرئيسيين

يتمثل ما يحصل عليه المديرين الرئيسيين خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ الآتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	مرتبات وحوافز
٢,١٠٤,٧٦٠	٢,٦٨٦,٧٦٤	
<u>٢,١٠٤,٧٦٠</u>	<u>٢,٦٨٦,٧٦٤</u>	

٢٢- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

- أ) مخاطر الائتمان
- ب) مخاطر السوق
- ج) مخاطر السيولة

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها وكذلك كيفية إدارة الشركة لرأس المال.

تتحمل إدارة الشركة مسؤولية وضع إطار لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه. وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع وتتبع سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى المدير السنة تتناول أنشطتها على أساس منتظم.

والإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن سياسات إدارة المخاطر غير الموثقة رسمياً في مجالات محددة.

أ) مخاطر الائتمان

هي خسائر مالية تكبدها الشركة في حال تعثر العميل أو الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التي ينظمها عقد الأداة المالية. ومن ثم تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من العملاء وأوراق القبض والمتحصلات الأخرى وكذلك من أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

أرصدة العملاء وأوراق القبض

ينشأ خطر الائتمان بناء على سياسة وإجراءات وانظمة رقابة الشركة المتعلقة بإدارة المخاطر. يتم مراقبة الأرصدة المتعلقة للعملاء باستمرار. وتقوم الشركة بعمل دراسة اضمحلال في كل سنة مالية.

الأصول المالية الأخرى والودائع النقدية

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الأصول المالية الأخرى الخاصة بالشركة، والتي تتضمن الأرصدة لدى البنوك، والنقد، تتعرض المنشأة لمخاطر الائتمان نتيجة لتخلف الطرف المقابل عن السداد بحد أقصى يعادل القيمة الدفترية لهذه الأصول.

ويتولى القطاع المالي بالشركة إدارة مخاطر الائتمان الناشئة عن الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية. وتحد الشركة من تعرضها لمخاطر الائتمان عن طريق إيداع أرصدة لدى بنوك محلية ذات سمعة جيدة. ولا تتوقع الإدارة وفقاً للمعلومات التي تتوفر لدى الشركة عن المصرفيين الذين تتعامل معهم، أن يتعثر أي طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٢- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

ب) مخاطر السوق

تنشأ مخاطر السوق عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. ومن أمثلتها خطر سعر صرف العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة وهي مخاطر من شأنها أن تؤثر على دخل الشركة. وتتضمن الأدوات المالية التي تتأثر بمخاطر السوق القروض ذات الفائدة والودائع. ويتمثل الهدف من إدارة مخاطر السوق في إدارة المخاطر والسيطرة عليها ضمن حدود مقبولة وفي نفس الوقت تحقيق عوائد مجزية. والشركة لا تحتفظ بأدوات مالية مشتقة ولا تصدرها.

• التعرض لمخاطر أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة بالسوق. ويتصل تعرض الشركة لمخاطر التغير في أسعار الفائدة بالسوق من عدمه بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بسعر فائدة معوم وودائع ذات فائدة. ويعاد تسعير الفائدة على الأدوات المالية ذات سعر الفائدة المعوم من فترة الى أخرى على ألا تتعدى المدة الفاصلة عام واحد.

• التعرض لمخاطر سعر صرف العملات الأجنبية

لم تتعرض الشركة لمخاطر التغير في أسعار العملات الأجنبية من الأصول والالتزامات المالية.

ج) مخاطر السيولة

ترصد إدارة الشركة التدفقات النقدية، ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة. ويتلخص هدف الشركة في تحقيق توازن بين استمرارية التمويل وبين المرونة عن طريق الحصول على تسهيل بنك سحب على المكشوف. وتدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطي كافي وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعالية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

الشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصروفات التشغيلية المتوقعة وتتضمن مصروفات الالتزامات المالية.

٢٣- الموقف الضريبي

- تم حساب ضريبة الدخل المستحقة عن عام ٢٠٢٢ بمبلغ ٧٨,٠١٢,٣٨٠ جنية مصري.

- تم حساب التزامات ضريبية مؤجلة بمبلغ ٢٧٥,٣٠٧ جنية مصري .

- رصيد مخصص الضرائب المكون ٢,٨٤٩,٤٤٨ جنية مصري .

الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية

- السنوات حتى ٢٠١٦ تم الانتهاء منها وسداد الضريبة المستحقة عنها.

- تم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢٠ وأسفرت عن فروق فحص بضريبة

٢,٦٣٤,٢٧٠ جنية وتم إحالة النزاع للمأمورية لإعادة الفحص .

ضريبة المرتبات وما في حكمها

- تم فحص سجلات الشركة عن الأعوام من ١٩٩٠ حتى عام ٢٠٠٤ وتم سداد كافة الضرائب المستحقة.

- تم فحص السنوات ٢٠٠٥ حتى ٢٠٠٧ وتم الطعن على نتيجة الفحص في الميعاد القانوني وتم إحالة الخلاف للمحكمة لعدم التوصل إلى اتفاق بلجنة الطعن.

- تم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠٠٨ حتى عام ٢٠١٩ وتم الربط وسداد الضريبة .

الخصم تحت حساب الضريبة

- الشركة منتظمة في تنفيذ أحكام القانون بالنسبة للخصم مع المتعاملين معها ويتم سداد الضريبة.

ضريبة الدمغة

- بالنسبة للأعوام حتى ٢٠٠٣ تم الفحص وربط الضريبة وسدادها والسنوات ما بعد ٢٠٠٣ حتى ٣١ يوليو

٢٠٠٦ تم الفحص ومطالبة الشركة وتم المعارضة على ما جاء بهذه المطالبة، وجارى إعادة الفحص.

- الفترة ما بعد ٣١ يوليو ٢٠١٦ وحتى نهاية عام ٢٠١٩ تم الفحص وجاري عمل لجنة داخلية بالمأمورية.

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٤- التزامات محتملة

قامت الشركة بإصدار خطابات ضمان تبلغ ٢,٤٦٤,٠١٣ جنية مصري.

٢٥- نصيب السهم الأساسي (المخفض) في الأرباح

تحسب المبالغ الأساسية لربحية السهم بقسمة صافي ربح السنة المنسوب إلى حملة الأسهم العادية في الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة. ويتم حساب نصيب السهم في الأرباح بعد خصم حصة العاملين ومجلس الإدارة التي تحسب بطريقة تقديرية للوصول إلي نصيب المساهمين في الأرباح.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٦١,١٠٣,٠٥٩	٢٥٩,٣٦٥,٤٩٥
(٢٦,١١٠,٣٠٦)	(١٤,٥٠٨,٢٤٧)
٥٢٨,٠٠٠,٠٠٠	٢١٨,٩٢٠,٦٩٨
٥٢٨,٠٠٠,٠٠٠	٥٢٨,٠٠٠,٠٠٠
	٠,٤

صافي ربح السنة
نصيب أعضاء مجلس الإدارة في توزيع الأرباح
نصيب العاملين في توزيع الأرباح المقدر
صافي الأرباح القابلة للتوزيع
المتوسط المرجح للأسهم العادية القائمة
نصيب السهم في الأرباح

٢٦- إدارة رأس المال

لغرض إدارة رأس مال الشركة، يشمل رأس المال، رأس المال المصدر وجميع احتياطات حقوق الملكية الأخرى الخاصة بمساهمي الشركة.

الهدف الأساسي لإدارة رأس المال الشركة هو زيادة قيمة حقوق المساهمين.

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال الخاص بها وإجراء التعديلات في ضوء التغير في الظروف الاقتصادية والاشتراطات المالية. للحفاظ على أو تعديل هيكل رأس المال، قد تقوم الشركة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح للمساهمين أو إعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

٢٧- القيم العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الأصول المالية والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية للشركة ارصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك، العملاء واوراق القبض، ومتحصلات أخرى، أما الالتزامات المالية الخاصة بالشركة فتشمل دائنو التوزيعات وضرائب الدخل المستحقة والمصروفات المستحقة ومدفوعات أخرى.

ولا تختلف القيم العادلة للأصول والالتزامات المالية جوهريا عن القيمة الدفترية الخاصة بها ما لم ينص على خلاف ذلك.

٢٨- احداث هامة

قررت الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠٢٢ عزل السيد المهندس / محمد احمد ابراهيم غانم من عضوية مجلس ادارة الشركة وتعيين السيد المهندس / هشام حسين عبدالرحيم عضو مجلس ادارة من ذوي الخبرة .
وبتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠٢٢ قرر مجلس ادارة الشركة تعيين السيد المهندس / هشام حسين عبدالرحيم عضوا منتدبا ورئيسا تنفيذيا للشركة.



ZAHRAA maadi نموذج تقرير مجلس الإدارة السنوي المرفق بالقوائم المالية
Investment & Development (S.A.E.)

عن العام المالي المنتهي في ٢٠٢٢/١٢/٣١

(معد وفقا لأحكام المادة ٤٠ من قواعد القيد)

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

البيانات الأساسية :

١٩٩٦/٧/٣	تاريخ القيد بالبورصة	القيام بكافة الاعمال المتعلقة بمشروعات التعمير والتنمية العقارية والمقاولات والانشاءات والاسكان والسياحة والاستتجار وتوظيف الاموال	غرض الشركة
١ جنيه	القيمة الاسمية للسهم	رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١	القانون الخاضع له الشركة
٥٢٨ مليون جنية	اخر راس مال مصدر	مليار جنية	اخر راس مال مرخص به
٢٠٤٠١٦ ١٩٨٠/٦/٢	رقم وتاريخ القيد بالسجل التجاري	٥٢٨ مليون جنية	اخر راس مال مدفوع

علاقات المستثمرين :

د/ كريم احمد محمد ابراهيم ابو عيش		اسم مسئول الاتصال
٢٧ شارع ٢٠٦ دجلة - المعادي		عنون المركز الرئيسي
٢٥١٩٧٢٧٧	أرقام الفاكس	ارقام التليفونات
٢٥١٩٦٨٣٠ - ٢٥١٩٦٨٣١ ٠١٢٨٢٩٤٤٩٦٩		
www.zahraa-elmaadi.com		الموقع الالكتروني
karim@zahraa-elmaadi.com		البريد الالكتروني

مراقب الحسابات :

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



هيكل المساهمين ونسبة ملكية اعضاء مجلس الادارة :

النسبة %	عدد الاسهم فى تاريخ القوائم المالية	حصة ٥ % من اسهم الشركة فاكثر
٢٢.٧٢٧%	١٢٠.٠٠٠.٠٠٠	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٢٠.٣٣٤%	١٠٧.٣٦٣.٥١٦	بنك الاستثمار العربي
١٨.٢٩٥%	٩٦.٥٩٥.٩٣٤	شركة المعادي للتنمية والتعمير
٩.٣٢٥%	٤٩.٢٣٦.٧٧٢	شركة النصر للإسكان والتعمير
٦.٣١٦%	٣٣.٣٤٨.٤٧٦	شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية
٧٦.٩٩٧%	٤٠٦.٥٥٤.٦٩٨	الاجمالى

النسبة %	عدد الاسهم فى تاريخ القوائم المالية	ملكية اعضاء مجلس الادارة فى اسهم الشركة
٠.٠١١	٦.٠٠٠	اجمالى ملكية اعضاء مجلس الادارة

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



كريم ابو حسان



لجنة المراجعة :

آخر تشكيل للجنة المراجعة :

الاسم	جهة التمثيل
السيد الاستاذ / ناجي نبيل بانوب ابراهيم	بنك الاستثمار العربي
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 و اجراءات وخطط المراجعة .

اعمال اللجنة خلال العام :

عدد مرات انعقاد لجنة المراجعة	٧ 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	١٤٢
متوسط دخل العامل خلال السنة	١٥٠.٤٠٣ الف جنيه

نظم الاثابة والتحفيز للعاملين والمديرين بالشركة (ان وجد) :

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



كريم ابو



المخالفات والاجراءات التي تتعلق بقانون سوق المال وقواعد القيد :

فرض التزام مالي وقدره ١٠٠٠٠٠ جنيه على الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٧ وذلك لمخالفة احكام المادة ٢٦ من الاجراءات التنفيذية لقواعد قيد وشطب الأوراق المالية.

بيان بتفاصيل

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

كرم ابو حسيه

الاسم : م/ هشام حسين عبدالرحيم

١٠/١٩ ٢٠٢٣

التوقيع :

١٢/١٢



تقرير مجلس الإدارة

عن نشاط الشركة عن عام ٢٠٢٢

ومركزها المالي في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢

يسعد مجلس الإدارة - أن يعرض على الجمعية العامة - فيما يلي - تقرير المجلس عن نشاط الشركة عن السنة المالية ٢٠٢٢ ، والحسابات الختامية عنها ، والميزانية في ٣١/١٢/٢٠٢٢ 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 جنيها 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 جنيها مصرى مسددة بالكامل ليصبح ٥٥ مليون جنيها مصرى بزيادة قدرها ٥ مليون جنيها 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 مصري مسدد بالكامل ليصبح ٦٦ مليون جنيه مصري بزيادة قدرها ١١ مليون جنيه مصري موزعة على ١١ مليون سهم مموله من ارباح العام المالي 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 المالي المنتهى في 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 المالي المنتهى في 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 المالي المنتهى في ٣١/١٢/٢٠١٩ بواقع سهم واحد لكل سهم بالقيمة الاسمية .

بتاريخ ٧ فبراير ٢٠٢٢ وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس المال المرخص به من ٣٠٠ مليون جنيه مصري إلى مليار جنيه مصري وتم إنهاء الإجراءات والتأشير بالسجل .

بتاريخ ٧ فبراير ٢٠٢٢ وافقت الجمعية العامة العادية بالاجماع على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ٢٦٤ مليون جنيه مصري إلى ٥٢٨ مليون جنيه مصري بمقدار ٢٦٤ مليون جنيه مصري موزعة على ٢٦٤ مليون سهم بقيمة اسمية قدرها ١ جنيه للسهم الواحد بواقع سهم مجاني لكل سهم أصلى تمويلاً من رصيد الأرباح المرحلة للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وتم إنهاء الإجراءات والتأشير بالسجل .



• تداول أسهم الشركة

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

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

وقد اتخذت إدارة 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 .

وتيسيراً 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 اعتباراً من ١ / ١٠ / ١٩٩٧ ، وقد تم التعامل على أسهم الشركة في سوق الأوراق المالية تباعاً - 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 وفقاً للقواعد المقررة بقرار الهيئة العامة لسوق المال ، وإلا يتم شطب أسهم هذه الشركات في البورصة ، وقد أعطى القرار المشار إليه مهلة سنة - اعتباراً من أول أغسطس ٢٠٠٢ - لجميع الشركات لتوفيق أوضاعها .

وقد تقدمت الشركة إلى الهيئة العامة لسوق المال بتاريخ ٢٠ / ٧ / ٢٠٠٣ بطلب توفيق أوضاعها طبقاً 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 .

التعمير
١٤٢٤

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 / ٢٠٢٢ وذلك طبقاً لمساهماتهم في رأسمال الشركة والمتضمن بيان بتوزيع أسهم رأس المال في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢ .

بيان

بتوزيع أسهم رأس المال المدفوع (خمسمائة ثمانية وعشرون مليون جنيهاً)
بتاريخ ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢

(القيمة الاسمية للسهم ١ جنيهاً)

النسبة المئوية	القيمة	عدد الأسهم	
٢٢,٧٢٧ %	١٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	١٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٢٠,٣٣٤ %	١٠٧ ٣٦٣ ٥١٦	١٠٧ ٣٦٣ ٥١٦	بنك الاستثمار العربي
١٨,٢٩٥ %	٩٦ ٥٩٥ ٩٣٤	٩٦ ٥٩٥ ٩٣٤	شركة المعادى للتنمية والتعمير
٩,٣٢٥ %	٤٩ ٢٣٦ ٧٧٢	٤٩ ٢٣٦ ٧٧٢	شركة النصر للإسكان والتعمير
٦,٣١٦ %	٣٣ ٣٤٨ ٤٧٦	٣٣ ٣٤٨ ٤٧٦	شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية
٢٣,٠٠٣ %	١٢١ ٤٥٥ ٣٠٢	١٢١ ٤٥٥ ٣٠٢	مساهمون آخرون
١٠٠ %	٥٢٨ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيهاً	٥٢٨ ٠٠٠ ٠٠٠ سهماً	المجموع الكلي

١٤ / ١٢ / ٢٠٢٢

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 ٢ 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 مسئوليات 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 الأرض 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 .



يتمثل رصيد الاستثمارات المالية المتاحة للبيع البالغ ٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ 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 مليوناً وأربعمائة وثمانية وخمسون ألفاً وخمسمائة جنيهاً لا غير) على ان يكون الحد الأدنى 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 برسيم 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 برسيم 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 مليوناً وثمانمائة أربعة وتسعون ألفاً وثلاثمائة واحد وأربعون جنيهاً لا غير) على ان يكون الحد الأدنى 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 الأدنى المضمون للطرف الأول (المالك) مقسم على ١١ سنة (١١ دفعة سنوية) .



نشاط الشركة خلال عام ٢٠٢٢

(أ) : أعمال المرافق

١- أعمال التغذية بمياه الشرب والحريق :-

- بلغت قيمة المهمات من مواسير ومحبس التي تم تركيبها بالمدينة مبلغ وقدره ١٠١ ٦٨٨ جنيها .
 - بلغت قيمة الأجور الرأسمالية مبلغ وقدره ٩٠٢ ٣٩٩ جنيها .
- وبناء على ما سبق فان إجمالي قيمة الأعمال المبينة تفصيلاً بعالية شاملة الأجور الرأسمالية مبلغ وقدره ١ ٠٨٨ ٠٠٣ جنيهاً .

٢- أعمال الطرق والتسوية :-

- بلغت تكلفة الأعمال المنفذة لرصف الطريق البحري من نفق كارفور الي مدرسة اجياد مبلغ وقدره ١٠١ ٥٤٥ جنيهاً .
 - بلغت تكلفة الأعمال المنفذة لرصف طرق الشطر الثامن وطرق اخرى مبلغ وقدره ٥ ٠٨٧ ٣٦٤ جنيهاً .
 - تم خصم مبلغ وقدره ٠٣٨ ٦ ٣٨٤ جنيهاً قيمة ما تم تحويله الى مشروعات جاهزة
 - بلغت قيمة الأجور الرأسمالية مبلغ وقدره ٦٢٩ ٣ ٠١٥ جنيها .
- وبناءً على ما سبق تصبح صافي تكلفة الأعمال المنفذة المبينة تفصيلاً بعاليه بعد الاستبعادات شاملة الأجور الرأسمالية مبلغ وقدره ١ ٨٢٠ ٥٠٠ جنيهاً .

٣- أعمال الكهرباء والإنارة :-

- بلغت جملة تكلفة المهمات التي تم شراؤها لتركيبها بأشطر مدينة زهراء المعادي من موزعات ومحولات وأكشاك وسكاكين ولوحات وكابلات وصناديق نهايه ٠٠٠ الخ مبلغ وقدره ٢٩٢ ٦ ٣٠٠ جنيهاً .
- بلغت جملة أعمال مواسير بلاستيك بالاشطر الثامن والتاسع والحادي عشر والثاني عشر مبلغ وقدره ٢٩٣ ٥٣٤ جنيها .
- بلغت جملة أعمال مد كابلات بالاشطر الثاني والسابع والثامن والعاشر والثالث عشر مبلغ وقدره ٣٢٢ ٧١٧ جنيها
- بلغت قيمة اعمال صيانة ولاعات انارة ومنظومة الحريق بالمدينة مبلغ وقدره ٣٣ ٦٩٦ جنيهاً .
- بلغت جملة اعمال مد كابلات جهد متوسط ومنخفض بالاشطر الخامس والسابع والثامن والعاشر والثالث عشر بمدينة زهراء المعادي مبلغ وقدره ٨١٩ ٢٧٢ ٥ جنيهاً



- بلغت جملة اعمال مد مواسير بلاستيك بالاشطر الثامن والتاسع والحادي عشر والثاني عشر والرابع عشر بمدينة زهراء المعادي مبلغ وقدره ٣٤٥ ٢٦٨ ١ جنيهاً .
- بلغت جملة اعمال توريد ٤٠٠٠ متر طولي مد مواسير بلاستيك قطر ٦ بوصة بمدينة زهراء المعادي مبلغ وقدره ٨ ٨٤٩ جنيهاً .
- بلغت جملة أعمال مقايضة فحص واختبار على تنفيذ المهمات مبلغ وقدره ١٦٨ ٠٢٩ جنيهاً .
- تم خصم مبلغ وقدره (٢١ ٤٥٠) جنيهاً قيمة تركيب عدادات كهرباء بعمارات بالم وتزيل كابلات كهرباء .
- تم خصم مبلغ وقدره (٣ ٧١٥ ١٩٧) جنيهاً قيمة ما تم تحويله الى مشروعات جاهزة
- بلغت قيمة الأجور الرأسمالية مبلغ وقدره ١٠٦ ٩٣١ ٧ جنيهاً .
- وبناء على ما سبق تصبح صافي تكلفة الأعمال المشار إليها بعد الاستبعادات
- شاملة الأجور الرأسمالية مبلغ وقدره ١٧ ٨٦٢ ٧٤٠ جنيهاً .

٤- أعمال الصرف الصحي :-

- بلغت جملة قيمة اعمال تسليك خط صرف قطر ٧٥٠ مم بالمدينة وتطهير خط صرف قطر ٦٠٠ مم بالشرط الرابع عشر مبلغ وقدره ١٥٠ ٥٠ جنيهاً .
- بلغت جملة مقايضة تصوير بالشرط الثاني والتاسع مبلغ وقدره ٢٦ ١٥٢ جنيهاً .
- بلغت جملة مقايضة تصوير خط الصرف قطر ٧٥٠ مم بالشرط الاول مبلغ وقدره ٧٣ ٣٠٦ جنيهاً .
- بلغت قيمة الأجور الرأسمالية مبلغ وقدره ٨٦ ٩٤٧ جنيهاً .
- وبناء عليه تصبح جملة تكلفة هذه الأعمال المشار إليها مبلغ وقدره ٢٣٦ ٥٥٥ جنيهاً

٥- أعمال صيانة الحدائق :-

- بلغت جملة تكلفة صيانة الحدائق والمساحات الخضراء وزراعة الأشجار بأشطر المدينة مبلغ ٩٧٤ ٥٨٥ جنيهاً .

(ب) : أعمال الإسكان

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

- بلغت جملة تكلفة الاعمال مبلغ وقدره ٨٩٠ ٠٦٧ ٨ جنيهاً

(٢) عملية توريد وتركيب منظومة الاطفاء عدد (١٠) عمارات :-

- بلغت جملة تكلفة الاعمال مبلغ وقدره ٧٢٢ ٧٥٤ ٤ جنيهاً

- بلغت قيمة الأجور الرأسمالية مبلغ وقدره ٠٩٥ ٤٥٢ ٧ جنيهاً

وبناء عليه تصبح جملة تكلفة هذه الأعمال المشار إليها

- مبلغ وقدره ٧٠٧ ٢٧٤ ٢٠ جنيهاً .



أعمال المرافق التي تم تسليمها إلى الجهات المختصة حتى عام ٢٠٢٢

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 .
- ٥- الطريق القبلي بالشطر الثاني خلف مصنع ٥٤ الحربي نهائياً 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 والسابع ابتدائياً ونهائياً إلى الإدارة المركزية للإنارة، وبالنسبة للأشطر الثامن والعاشر والثالث عشر تم تسليمها ابتدائياً وجاري تسليم الشطر الثالث عشر نهائياً إلى الإدارة المركزية للإنارة .
- ٢- الموزعات (الشطر الأول والثالث والسادس والسابع والثامن والعاشر والثالث عشر) وجزء من الرابع ابتدائياً إلى شركة جنوب القاهرة لتوزيع الكهرباء كما تم تسليم كابلات التغذية الخاصة بهذه الموزعات .
- ٣- عدد (١١١) 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 أشرطة 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 ١٩/٧/١٩٨٠ ، 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 اية تعديلات 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 ٢٠٢٢

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 ٢٠٢٢ في مجال التسويق بالمرونة الكاملة للتواكب 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 ليتواكب ذلك مع آليات السوق العقاري واستمرار التواجد فيه .

هذا ، وبحمد الله ، فقد حققت الشركة - خلال عام ٢٠٢٢ - نسبة مرتفعة من المبيعات نتيجة لاتخاذ الإجراءات الآتية :-

تنوع حجم ونوعية المبيعات المعروضة للبيع خلال عام ٢٠٢٢

تميزت المبيعات المعروضة للبيع في خلال عام ٢٠٢٢ بالتنوع حيث تم عرض بعض الوحدات السكنية والتي تمثلت في الآتي :-

١- وحدات مشروع ٤٥٦ وحدة سكنية بالم زهراء بالشرط السابع (أرضي + ٤ أدوار متكررة)

٢- فيلات بمشروع باثيو زهراء المعادي بالشيخ زايد .

٣- أراضي مدارس بالشرط التاسع .

المبيعات المحققة خلال عام ٢٠٢٢

أ - بلغت اجمالي المبيعات المثبتة بقائمة الدخل ٩١٩ ٦٥٤ ٥١٩ جنيها بيانها كالتالى :

١- عدد (٥٠) فيلا بالشيخ زايد بمساحة قدرها (ر ١٣٢٤٤٤ م ٢) بقيمة بيعية

١٩٢ ١١١ ٠٠٠ جنيها ومقدم ثمن ٨١٠ ٨٠٤ ٤٥٠ جنيها .

٢- عدد (٦٨) وحدة سكنية لمشروع بالم زهراء بمساحة قدرها (ر ١٤٤٩٧ م ٢)

بقيمة بيعية ٤٤٦ ٦٥٩ ٢٠٠ جنيهاً بمقدم ثمن ٤١١ ٥١٥ ٦٨ جنيهاً

٣- عدد (٢) قطع أراضي مدارس بالشرط التاسع بمساحة قدرها (ر ٧٥ ٨٥٤٤ م ٢)

بقيمة بيعية ٤٧٣ ٨٨٤ ١٢٦ جنيهاً بمقدم ثمن ٣٣٣ ٢٣٨ ٢٧ جنيهاً .

وبلغ مجموع ربح المبيعات المشار إليها ١٦٤ ٠١٥ ٣٤٤ جنيها

مقابل ٨٨٩ ٥٧٢ ١٦١ جنيها خلال عام ٢٠٢١ .



تعديتات الغير على أرض مدينة زهراء المعادى

اولاً : 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 فى 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 ولائياً 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 طبقاً 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 منطوقة 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 ١١/٢١/١٩٨٨ وتسليم هذه المساحة الى شركة زهراء المعادي " .

وبناء على ما سبق ، وحيث أن النزاع ما زال مطروحاً على ساحة القضاء فإنه 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 الاتى :-

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 وبجلسة 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 .



أ - تعدييات القوات المسلحة

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

ب - تعدى شركة الجيزة العامة للمقاولات

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

- وقت انتهت الاجتماعات والمشاورات الى قيام شركة زهراء المعادى بمخاطبة جهات تثمين 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 ٢٠١٠/١٢/٨ تم توقيع عقد الاتفاق مع شركة الجيزة العامة للمقاولات على إنهاء النزاع ودياً .

وفيما عدا ذلك فليس هناك أى تعدييات جديدة على اراضى الشركة بمدينة زهراء المعادى وعلى الاخص بعد تسجيل كامل هذه الاراضى باسم شركة زهراء المعادى ، بالاضافة الى جهود الشركة فى الايقاف الفورى لمثل هذه التعدييات ، كما لا توجد أية تعدييات على الوحدات السكنية او الادارية او التجارية التى أنشأتها الشركة بالمدينة ، وقد أظهرت نتيجة مطابقة الجرد الفعلى لاراضى ومشروعات الشركة مع الارصدة الدفترية فى ٢٠٢٢/١٢/٣١ عدم وجود أية تعدييات أخرى على أرض المدينة ومشروعاتها .

تقرير عن الحسابات الختامية عن عام ٢٠٢٢والمركز المالي في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢(الميزانية وقائمة الدخل وقائمة التدفق النقدي مرفقة في نهاية هذا التقرير)

سوف نستعرض - فيما يلي - أهم عناصر قائمة الدخل عن العام المالي ٢٠٢٢ كما نعرض تحليلاً لمفردات الميزانية وكيفية استخدام رأس المال المدفوع في أصول وخصوم الشركة على ضوء استعراض عناصر هذه الأصول والخصوم في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢ مع بيان رأس المال العامل ورأس المال المستثمر ومصادر تمويله في هذا التاريخ ، وكذا حقوق المساهمين وقائمة التوزيعات المقترحة عن عام ٢٠٢٢ .

١ - قائمة الدخل عن السنة المالية المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢

تتمثل إيرادات الشركة - بصفه رئيسية - في الأرباح المحققة المتمثلة في مجمل ربح بيع الأراضي والوحدات السكنية ومحلات السوق التجاري ومجمع الحرفيين وكذا من الفوائد التي تتحقق من الأقساط السنوية التي تم تقسيمها بالتساوي على عدد سنوات التقسيط . هذا ، وقد بلغ مجمل أرباح النشاط الذي حققته الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢ - طبقاً لما تظهره قائمة الدخل - مبلغ ٣٧٢ ٠١٢ ٣٨٤ جنيهاً تحقق طبقاً للاتي ٩١٩ ٦٥٤ ٥١٩ جنيهاً عبارة عن مبيعات اراضي مدارس بالشطر التاسع قطعة رقم (١٠، ١٢) ووحدات سكنية بالشطر السابع بمدينة زهران المعادي وفيلات بالشيخ زايد هذا ، وقد تم خصم مبلغ ٤٤٦ ١٧٩ ١١٥ جنيهاً قيمة تكلفة هذه المبيعات . بالإضافة الى خصم مبلغ ٣٠٩ ٤٦٠ ٦٠ جنيهاً قيمة عوائد الأقساط المؤجلة لمبيعات مشروعات الشركة المختلفة .

وبناء على ما سبق يصبح مجمل ربح مبيعات العام - كما تظهره قائمة الدخل - هو مبلغ ١٦٤ ١٥ ٣٤٤ جنيهاً ، وهي تتمثل في أرباح بيع عدد (٢) قطع أراضي مدارس (١٠ ، ١٢) بالشطر التاسع وعدد (٦٨) وحدة بالشطر السابع وعدد (٥٠) فيلا بالشيخ زايد .

هذا ، كما تبلغ عوائد التقسيط المستحقة عن أقساط المبيعات لمشروعات الشركة مبلغ ٨٤٨ ٣٥٦ ٤٠ جنيهاً وهي تشمل مبلغ ٨٢٢ ٨٧٧ ١٥ جنيهاً عوائد تقسيط الأراضي المباعة بالإضافة إلى مبلغ ٩٨٢ ٢٨١ ٢٤ جنيهاً عبارة عن عوائد تقسيط مبيعات الوحدات السكنية وكذا مبلغ ١٩٧ ٠٤٤ ٠٤٤ جنيهاً عوائد تقسيط مبيعات محلات السوق التجاري ومجمع الحرفيين .



هذا ، وقد بلغ مجموع المصروفات العمومية والإدارية والإهلاك خلال عام ٢٠٢٢ مبلغ ٥٢ ٩٧٩ ٦٦٨ جنيهاً وتشمل ما يلي :-

أ - مبلغ ٢١ ٣٥٧ ٢٩٢ جنيهاً وتشمل أجور العاملين الدائمين وملحقاتها خلال عام ٢٠٢٢ 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 ٥,٤ % .

ب - مبلغ ٩ ١٧٧ ٣٤٩ جنيهاً مصروفات سلعية وخدمية خلال عام ٢٠٢٢ وتشمل هذه المصروفات مصروفات دعائية واطلاق ونشر وأتعاب دراسات مهنية ومصروفات قضائية ورسوم ومصاريف بنكية ومهمات وأدوات كتابية ، ومطبوعات وبريد ، وتليفونات وفاكس ومصروفات ضيافة واستقبال ومصروفات صيانة واصلاح وتشغيل وسائل النقل ، وتبلغ نسبة هذه المصروفات الى جملة إيرادات النشاط الجاري للشركة ٢,٣ % .

ج - مبلغ ٢ ٦٨٦ ٧٦٤ جنيهاً مخصصات مجلس الادارة وتشمل الرواتب المقطوعه وبدل الانتقال ومقابل حضور جلسات مجلس الادارة وجلسات لجنة المراجعة وحضور الجمعية خلال عام ٢٠٢٢ بلغت جملة اهلاكات الأصول الثابتة عن السنة المالية ٢٠٢٢ مبلغ ٩٣٦ ٦٤٨ جنيهاً ، وقد تم اهلاك هذه الأصول على أساس نسب الإهلاك طبقاً لمعايير المحاسبه المصرية .

هـ - بلغت مصروفات التمويل مبلغ ١٣ ٨٢١ ٦١٥ جنيهاً .

و - تدعيم مخصص ديون مشكوك في تحصيلها بمبلغ ٥ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيهاً .

٢ - إيرادات متنوعة أخرى :-

وتتمثل في مبلغ ٧ ٧٠١ ٨٨٧ جنيهاً وهي تشمل مبلغ ٢٢٣ ٧٦٣ ١ جنيهاً فوائد دائنة ومبلغ ٥ ٩٣٨ ٦٦٤ جنيهاً 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 .

وبذا يصبح صافى أرباح العام ٢٠٢٢ مبلغ ٢٣١ ٠٩٤ ٣٣٩ جنيهاً يخصم منها مبلغ ٧٨ ٠١٢ ٣٨٠ جنيهاً لمقابلة ضريبة الدخل الواجب سدادها عن عام ٢٠٢٢ ويضاف مبلغ ٢١ ٢٠٨ جنيهاً ضريبة مؤجلة وبذا يكون صافى ربح عام ٢٠٢٢ القابل للتوزيع هو مبلغ ٢٦١ ١٠٣ ٠٥٩ جنيهاً اي بنسبة ٤٩,٥ % من راس المال المدفوع وذلك مقابل مبلغ ٢٥٩ ٣٦٥ ٤٩٥ جنيهاً عن العام الماضي .

هذا ، ومما هو جدير بالذكر أنه قد تم جرد أراضى وأصول ومشروعات الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٣١ وذلك بحضور مندوبى الجهاز المركزى للمحاسبات والسيد مراقب حسابات الشركة حيث كانت أرصدة الجرد الفعلى مطابقة تماماً للأرصدة الدفترية دون عجز أو زيادة .



أهم المؤشرات المالية لعام ٢٠٢٢ مقارنة بعام ٢٠٢١ [*]

عام ٢٠٢١	عام ٢٠٢٢	البيان
٢٦٤ مليون جنيهه	٥٢٨ مليون جنيهه	رأس المال المدفوع <u>مؤشرات الربحية :</u>
% ٩٨,٢	% ٤٩,٥	نسبة عائد راس المال المدفوع
% ١٨,١	% ١٦,٦	نسبة عائد حقوق الملكية
% ١٣,٥	% ١٠,٣	نسبة عائد المال المستثمر
% ٦٨,٩	% ٦٦,٦	نسبة عائد النشاط المحقق
		<u>مؤشرات اخرى :</u>
% ٥٨,٢	% ٦٢,٣	نسبة حقوق المساهمين لاجمالي الأصول
٥,٤ جنيها	٣ جنيها	القيمة الدفترية للسهم
,٩٨ جنيها	,٤٩ جنيها	ربحية السهم

* تم خلال عام ٢٠٢٢ زيادة رأس مال الشركة بمقدار الضعف مقارنة بعام ٢٠٢١ حيث تم توزيع أسهم مجانية بواقع سهم لكل سهم وهذا سبب التفاوت في المؤشرات المحسوبة لاختلاف اساس المقارنة، حيث بلغ رأس المال المدفوع لعام ٢٠٢١ مبلغ ٢٦٤ مليون جنيهه بينما عام ٢٠٢٢ مبلغ ٥٢٨ مليون جنيهه .



ونورد فيما يلي بعض المؤشرات المالية بغرض المقارنة بين عامي ٢٠٢٢ ، ٢٠٢١
لإظهار نسبة التطور بينهما

المبالغ بالمليون جنيه

البيان	المركز المالي لعام ٢٠٢٢	المركز المالي لعام ٢٠٢١	نسبة التطور
صافي الربح بعد الضريبة	٢٦١,١٠	٢٥٩,٣٧	+ ٠,٧ %
مجمّل أرباح النشاط	٣٨٤,٣٧	٣٦٩,٤٦	+ ٤ %
إجمالي الإيرادات	٣٩٢,٠٧	٣٧٦,٦٤	+ ٤,١ %
إجمالي المبيعات	٥١٩,٦٥	٢٢٧	+ ١٢٨,٩ %
إجمالي الأصول	٢٥٣٠,٨٠	٢٤٦٥,٢٠	+ ٢,٧ %
إجمالي المشروعات	٤٣٢,٢٢	٤٢٨,٦٠	+ ٠,٨ %
إجمالي عوائد التقسيط	١٨٩,٧٩	١٧٥,٤٩	+ ٨,١ %
الأرباح المرحلة	٦٥٨,٨٠	٧٩٦,٠٤	(-) (١٧,٢) %
حقوق المساهمين	١٥٧٥,٧٠	١٤٣٤,٢٤	+ ٩,٩ %

Handwritten signature/initials

٢ - المركز المالي في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢

بلغ رأس المال المكتتب فيه والمدفوع بالكامل في تاريخ ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢ مبلغ ٥٢٨ مليون جنيهاً ، كما بلغت حقوق المساهمين في نفس التاريخ ١ ٥٧٥,٦٩٨ مليون جنيهاً .

(المبالغ بالآلاف جنية)

البيان	المبلغ في ٢٠٢٢/١٢/٣١	النسبة المئوية إلى رأس المال المدفوع
احتياطي قانوني	٨٩ ٦٢٣	% ١٧
احتياطي رأسمالي	٥٠٠	% ,١
احتياطي عام	٣٧ ٦٧٧	% ٧,١
أرباح مرحله	٦٥٨ ٧٩٥	% ١٢٤,٧
صافي ارباح العام	٢٦١ ١٠٣	% ٤٩,٥
المجموع	١ ٠٤٧ ١٩٨	% ١٩٨,٤
رأس المال المدفوع	٥٢٨ ٠٠٠	% ١٠٠
اجمالي حقوق المساهمين	١ ٥٧٥ ٦٩٨	% ٢٩٨,٤

ونورد فيما يلي كيفية استخدام رأس المال المدفوع (٥٢٨ مليون جنيهاً) على ضوء استعراض أصول وخصوم الشركة في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢ كما يبلغ اجمالي الاصول في عام ٢٠٢٢ كما تظهره الميزانية المعروضة مبلغ ٢ ٥٣٠ ٨٠٢ ٨٩٥ جنيهاً .



(المبالغ بالألف جنيهه)

البيان	المبلغ		النسبة المئوية الى رأس المالي المدفوع
	جزئي	كلي	
<u>الأصول غير المتداولة (١)</u>			
أصول ثابتة بالصافي		٣ ٣٥٤	% ٠,٦
استثمارات مالية		٢٤ ٠٠٠	% ٤,٥
مدينو أقساط تستحق بعد أكثر من عام		٧١٤ ٤٠٢	% ١٣٥,٤
أعمال تحت التنفيذ		٢٧٢ ٠٦٧	% ٥١,٥
<u>إجمالي الأصول غير المتداولة (١)</u>		١ ٠١٣ ٨٢٣	% ١٩٢,٠٠
<u>الأصول المتداولة (٢)</u>			
مشروعات جاهزة	١٦٠ ١٥٣		% ٣٠,٣
عمليات مشتركة	٦٥٥ ٥٧٣		% ١٢٤,٢
مخزون أراضي	١٧٤ ١٩٨		% ٣٣,٠٠
مهمات مياه وكهرباء	١٠ ٩٩٥		% ٢,١
مدينو أقساط تستحق خلال عام بالصافي	٤٦٤ ٣٣٥		% ٨٧,٩
أوراق القبض	٣٠ ٥٦٩		% ٥,٨
إيرادات مستحقة	٦ ٩٨٥		% ١,٣
تأمينات خطابات ضمان	٦٠٨		% ٠,١
دفعات مقدمة للمقاولين	١ ٢٣٥		% ٠,٢
أرصدة مدينة أخرى	٢ ٤٤٩		% ٠,٥
نقدية لدى البنوك والخزينة	٩ ٨٨٠		% ١,٩
<u>إجمالي الأصول المتداولة (٢)</u>		١ ٥١٦ ٩٨٠	% ٢٨٧,٣
<u>إجمالي الأصول (٢ + ١)</u>		٢ ٥٣٠ ٨٠٣	% ٤٧٩,٣
<u>حقوق الملكية (٣)</u>			
رأس المال المصدر والمدفوع	(٥٢٨ ٠٠٠)		% (١٠٠,٠٠)
إحتياطي قانوني	(٨٩ ٦٢٣)		% (١٧,٠٠)
إحتياطي عام	(٣٧ ٦٧٧)		% (٧,١)
إحتياطي رأسمالي	(٥٠٠)		% (٠,١)
أرباح مرحلة	(٦٥٨ ٧٩٥)		% (١٢٤,٧)
صافي ربح العام	(٢٦١ ١٠٣)		% (٤٩,٥)
<u>إجمالي حقوق الملكية (٣)</u>		(١ ٥٧٥ ٦٩٨)	% (٢٩٨,٤)
<u>الإلتزامات غير المتداولة (٤)</u>			
عوائد تقسيط تستحق بعد أكثر من عام	(١٥١ ٢٣٨)		% (٢٨,٦)
أقساط أرض هليوبوليس الجديدة تستحق بعد أكثر من عام	(١١٤ ٦٢٥)		% (٢١,٧)
إلتزامات المرافق العامة	(١١٩ ٠٢٥)		% (٢٢,٥)
إلتزامات ضريبية مؤجلة	(٢٧٥)		% (٠,١)
<u>إجمالي الإلتزامات غير المتداولة (٤)</u>		(٣٨٥ ١٦٣)	% (٧٢,٩)
<u>الإلتزامات المتداولة (٥)</u>			
المخصصات	(٦ ٨٩٧)		% (١,٣)
بنوك سحب على المكشوف	(٨١ ٦٥٣)		% (١٥,٥)
مقدمات أراضي ووحدات سكنية ومحلات	(١٧٦ ١٢٤)		% (٣٣,٤)
العملاء (أقساط مدفوعة مقدماً)	(٣ ٧٠٠)		% (٠,٧)
داننون متنوعون	(٨ ٤٣٤)		% (١,٦)
ضريبة الدخل المستحقة	(٧٨ ٠١٢)		% (١٤,٨)
أرصدة دائنة أخرى	(٢١ ٩٥٣)		% (٤,٢)
أقساط أرض هليوبوليس الجديدة تستحق خلال عام	(١٥٢ ٢٩٨)		% (٢٨,٨)
عوائد تقسيط تستحق خلال عام	(٣٨ ٥٥٤)		% (٧,٣)
داننو التوزيعات	(٢ ٣١٧)		% (٠,٤)
<u>إجمالي الإلتزامات المتداولة (٥)</u>		(٥٦٩ ٩٤٢)	% (١٠٨,٠٠)
<u>إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات (٥ + ٤ + ٣)</u>		(٢ ٥٣٠ ٨٠٣)	% (٤٧٩,٣)

التوقيع
٢٠١٤