



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

السيد الاستاذ / زكريا عبد الفتاح حمزة

نائب رئيس قطاع الإفصاح والحوكمة - البورصة المصرية

تحية طيبة . . . وبعد

نحيط سيادتكم علماً بملخص قرارات مجلس الإدارة المنعقد يوم الثلاثاء

الموافق ٢٠٢٣ / ٨ / ١.

اعتمد المركز المالي والقوائم المالية الغير مدققة للشركة في ٣٠ / ٦ / ٢٠٢٣.
وتقر الشركة بأن ملخص قرارات مجلس الإدارة يحتوى على كافة الأحداث الجوهرية
التي يجب الإفصاح عنها وفقاً لأحكام قانون سوق راس المال ولائحته التنفيذية وكذلك
قواعد القيد

وإذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو أن تتفضوا بقبول فائق الاحترام ، ،

مدير عام العلاقات العامة
ومسئول علاقات المستثمرين

كريم ابو عيش
٠٠٢١٨١١

" دكتور / كريم ابو عيش "

تحرير في ٢٠٢٣/٨/١





شركة : زهراء المعادى للاستثمار و التعمير

ملخص نتائج الاعمال عن الفترة المنتهية في ٣٠ / ٦ / ٢٠٢٣

العملة : الجنية المصري

تعليق الشركة على نتائج الأعمال :

تحاول الشركة دائمًا الالتزام بالمخاطر طبقاً للموازنات التقديرية المعدة و بحمد الله وتوفيقه و تكافف جميع الأطراف مجلس الادارة و عاملين و جهات خارجية تم تحقيق الربح المستهدف

(١) المؤشرات المالية

(أ) قائمة الدخل عن الفترة المنتهية في ٣٠ / ٦ / ٢٠٢٣

النسبة %	عن الفترة السابقة ٢٠٢٢ / ٦ / ٣٠	عن الفترة الحالية ٢٠٢٣ / ٦ / ٣٠	
% (١٧)	% ٨٢.٦	% ٦٥.٦	الإيرادات / المبيعات
% ٧.٢٥	١٥٨,٦٠٥,١٠٣	١٧٠,١٠٧,٢٨٣	مجمل الربح
% (٠.٧٧)	% ٩٧.١٢	% ٩٦.٣٥	نسبة مجمل الربح إلى الإيرادات
% ٦.٦٦	١٤١,٦٠٢,٦٥٠	١٥١,٠٣٤,٣١٦	صافي الربح قبل الضريبة من الأنشطة المستمرة
% —	—	—	صافي الربح قبل الضريبة من الأنشطة غير المستمرة
% ٦.٦٦	١٠٩,٧٢٧,٢٢٨	١١٧,٠٣٧,٨٢٨	صافي الربح بعد الضريبة
% ١١.٧٦	٠.١٧	٠.١٩	النصيب الأساسي للسهم في الارباح
% —	—	—	النصيب المخفض للسهم في الارباح



مجمع ابوالمنور
٢٠٢٣



(ب) قائمة المركز المالى في ٣٠ / ٦ / ٢٠٢٣

النسبة المئوية (%)	في تاريخ المركز المالى للعام السابق ٢٠٢٢/٦/٣٠	في تاريخ المركز المالى ٢٠٢٣ / ٦ / ٣٠	
% (٠.٩٨)	١.٥٧٥.٦٩٧.٨٥٧	١.٥٦٠.٢٨٢.٤٠٤	حقوق الملكية
% ١٠٠	٥٢٨.٠٠٠.٠٠٠	٥٢٨.٠٠٠.٠٠٠	رأس المال المدفوع
% ١٠.٢٢	١٢٧.٧٩٩.٦٣٨	١٤٠.٨٥٤.٧٩١	الاحتياطات
% ١٧.٥٥	٦٥٨.٧٩٥.١٦٠	٧٧٤.٣٨٩.٧٨٥	الارباح المرحلية
% (٥٥.١٨)	٢٦١.١٠٣.٠٥٩	١١٧.٠٣٧.٨٢٨	ربح الفترة
%	_____	_____	آخر
%	_____	_____	اسهم خزينة

(ج) قائمة التدفقات النقدية عن الفترة المنتهية في ٣٠ / ٦ / ٢٠٢٣

النسبة المئوية (%)	عن الفترة المقارنة ٢٠٢٢/٦/٣٠	عن الفترة الحالية ٢٠٢٣ / ٦ / ٣٠	
% ١٩.٢٨	١٧٩.١٤٨.١٥٨	٢١٣.٦٨١.٥٩٩	التدفقات النقدية من (إلى) أنشطة التشغيل
% ١٣.٩٨	١.١٨٩.٩٦٣	(١٦٦.٣٤٩)	التدفقات النقدية من (إلى) أنشطة الاستثمار
% ٤٣٤.١	٤٦.٩٩٩.٧١٦	(٢٠٤.٠٢٥.٩٦٤)	التدفقات النقدية من (إلى) أنشطة التمويل



مربع ابراهيم
٥٤٤٨١



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

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

لا يوجد

إفصاح

نقر بأن البيانات المدونة أعلاه مستخرجة من القوائم المالية للشركة التي تم اصدارها من مجلس الادارة المنعقد بتاريخ ٢٠٢٣ / ٨ / ١ ولم يصدر عنها تقرير مراقب الحسابات بعد ونتعهد 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 / مراقبى الحسابات عليها وبعد اقصى قبل بداية جلسة تداول اليوم التالي وفقاً للتاريخ المدون بتقرير مراقب / مراقبى الحسابات ، والذي نتوقع ان يكون تقريراً "نظيفاً" .

الرئيس التنفيذي
والعضو المنتدب

٢٠٢٣/٨/١
" مهندسه / مشيرة كمال المغربي "



مدير عام العلاقات العامة
ومسؤول علاقات المستثمرين

دكتور / كريم ابو عيش
٢٠٢٣/٨/١

التاريخ ٢٠٢٣/٨/١

قائمة المركز المالي في ٣٠ / ٦ / ٢٠٢٣

~~C-551CN~~

البيان	٢٠٢٣/٦/٣٠	٢٠٢٢/١٢/٣١
الالتزامات غير المتداولة		
عوائد تقسيط تستحق بعد أكثر من عام	١٧١ ٣٥٩ ٣٧٤	١٥١ ٢٣٨ ٠٤٦
أقساط ارض هليوبوليس تستحق بعد أكثر من عام	٥٤ ٩١٨ ٦١٥	١١٤ ٦٢٥ ٠٦٠
الالتزامات المرافق العامة	١١٩ ٠٢٥ ٠٥٦	١١٩ ٠٢٥ ٠٥٦
الالتزامات ضريبية مؤجلة	٢٨٩ ٠٧٣	٢٧٥ ٣٠٧
مجموع الالتزامات غير المتداولة (٤)	٣٤٥ ٥٩٢ ١١٨	٣٨٥ ١٦٣ ٤٦٩
الالتزامات المتداولة		
المخصصات	٦٨٩٦ ٥٩٤	٦٨٩٦ ٥٩٤
بنوك سحب على المكشوف	٥ ٧٧٧ ٦٤٢	٨١ ٦٥٢ ٥٥٢
مقدمات أراضي ووحدات سكنية و محلات	٩٧ ٣٩٠ ٦٢٩	١٧٦ ١٢٣ ٧٥١
العملاء (أقساط مدفوعة مقدماً)	٩٧٥ ٥٥٣	٣ ٦٩٩ ٥٥٦
دائنوں متعددون	٨ ٢٨٩ ١٨٩	٨ ٤٣٤ ٠٥٨
ضريبة الدخل المستحقة	٩٨ ٩٦١ ١٢٣	٧٨ ٠ ١٢ ٣٨٠
أرصدة دائنة أخرى	٢٠ ٥٢٤ ٧٦٥	٢١ ٩٥٢ ٧٤٢
أقساط ارض هليوبوليس الجديدة تستحق خلال عام	١٧٦ ٢٠٣ ٥٢٤	١٥٢ ٢٩٨ ٣٧٤
عوائد تقسيط تستحق خلال عام	٤٢ ٣٧٢ ٤٣٧	٣٨ ٥٥٤ ٢٧٣
دائنوں التوزيعات	٨٢ ٥٣٥ ٧١٤	٢ ٣١٧ ٢٨٩
مجموع الالتزامات المتداولة (٥)	٥٣٩ ٩٢٧ ١٧٠	٥٦٩ ٩٤١ ٥٦٩
أجمالي حقوق الملكية والالتزامات (٥+٤+٣)	٢ ٤٤٥ ٨٠١ ٦٩٢	٢ ٥٣٠ ٨٠٢ ٨٩٥

العضو المنتدب

والرئيس التنفيذي

٧١

" مهندسة / مشيرة كمال المغربي "

العضو المنتدب

للشئون المالية والإدارية

" دكتور / أحمد حسين محمود "

ش . م . م

قائمة الدخل

عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/٦/٣٠

٢٠٢٢/٦/٣٠		٢٠٢٣/٦/٣٠	٢٠٢٣/٦/٣٠
١٩٧٦٧٤٦٠٥ (٣٢٩٤٨٥٤٦) (٢٦٢١٠٧٩٥)	المبيعات (يخصم) تكلفة المبيعات عوائد الأقساط المؤجلة	٢٦٩١٨٧٧٨٨ (٧٥١٤١٠١٤) (٤٣٦٢٥٣٢٨)	
١٣٨٥١٥٢٦٤	مجمل الربح <u>عوائد أقساط مبيعات مستحقة</u>		١٥٠٤٢١٤٤٦
٧٨٩٠١٠٤ ١٢٠٨٩٧٦٢ ١٠٩٩٧٣	أراضي وحدات سكنية محلات تجارية ومجمع الحرفين	٧٠٤٩٦٠٦ ١٢٥٤٩١٥٩ ٨٧٠٧٢	
٢٠٠٨٩٨٣٩			١٩٦٨٥٨٣٧
١٥٨٦٠٥١٠٣	مجمل أرباح النشاط يخصم : -		١٧٠١٠٧٢٨٣
(١١٢٥٠٨٤٠) (٤٩١٤٨٠٤) (١٢٦٧٨٩٥) (٤٦٦١٧٢) (٣٨٠٧٢٣١)	<u>مصاريف عمومية وإدارية</u> أجور وما في حكمها مصاريف سلعية وخدمة رواتب مقطوعة وبدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة اهلاكات الأصول الثابتة مصاريف تمويل	(١٣٣١٥٩٤١) (٦٨٠٦٩٨٥) (١٧١٠٨٥٠) (٤٠٢٨٠٤) (٣٢٨٦٩٨٨)	
(٢١٧٠٦٩٤٢)	<u>اجمالي المصاريف</u>		(٢٥٥٢٣٥٦٨)
١٣٦٨٩٨١٦١	يضاف :		١٤٤٥٨٣٧١٥
١٢٣٦٨٩٣ ٣٤٦٧٥٩٦	فوائد دائنة إيرادات أخرى	٢٥٦٧٣٦ ٦١٩٣٨٦٥	
٤٧٠٤٤٨٩			٦٤٥٠٦٠١
١٤١٦٠٢٦٥٠ (٣١٨٦٠٥٩٦) (١٤٨٢٦)	صافي أرباح الفترة قبل الضريبة ضريبة الدخل ضريبة مؤجلة		١٥١٠٣٤٣١٦ (٣٣٩٨٢٧٢٢) (١٣٧٦٦)
١٠٩٧٢٧٢٢٨	صافي أرباح الفترة نصيب السهم في الأرباح		١١٧٠٣٧٨٢٨

العضو المنتدب

والرئيس التنفيذي

٧١

"مهندسة / مشيرة كمال المغربي"

العضو المنتدب

للشئون المالية والإدارية

"دكتور / أحمد حسين محمود"

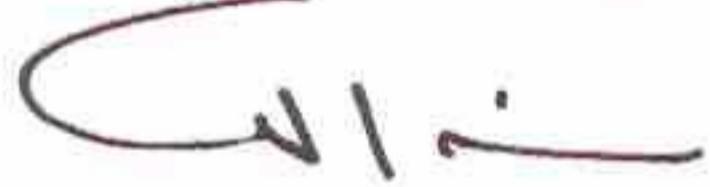
قائمة الدخل الشامل

عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/٦/٣٠

٢٠٢٢/٦/٣٠	٢٠٢٣/٦/٣٠	البيان
—	—	أرباح الفترة
١٠٩٧٢٧٢٢٨	١١٧٠٣٧٨٢٨	الدخل الشامل الآخر
—	—	عناصر الدخل الشامل الأخرى
—	—	ضريبة الدخل المتعلقة بعناصر الدخل الشامل الأخرى
—	—	مجموع الدخل الشامل الآخر عن الفترة بعد خصم الضريبة
١٠٩٧٢٧٢٢٨	١١٧٠٣٧٨٢٨	اجمالي الدخل الشامل عن الفترة

العضو المنتدب

والرئيس التنفيذي



"مهندسة / مشيرة كمال المغربي "

العضو المنتدب

للشؤون المالية والإدارية



"دكتور / أحمد حسين محمود "

قائمة التعهير في حقوق الملكية الدورية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

الإجمالي	رأس المال	احتياطي قانوني	احتياطيات أخرى
أرباح مرحله شاملة	أرباح الفترة المالية	جنيه مصرى	جنيه مصرى
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
١٥٧٥,٨٩٧,٦٩٧,٥٥٧	٩١٩,٨٩٨,٩٩٨,٢١٩	٨٩,٦٢٢,٦٨٦,٣٨٠,٠٠٠	٥٢٨,٩٥٢
(١٣,٥٥٠,١٥٣)	(١٢١,٤٤٦,٨٤٢)	(١٣,٥٥٠,١٥٣)	(١٣,٥٥٠,٠٠٠)
(٦٦,٤٤٦,٨٦٤)	(٦٦,٤٤٦,٨٦٤)	(٦٦,٤٤٦,٨٦٤)	(٦٦,٤٤٦,٨٦٤)
(٧,٨٨٩,٥٧)	(٧,٨٨٩,٥٧)	(٧,٨٨٩,٥٧)	(٧,٨٨٩,٥٧)
(١١٧,٣٢٠,٨٢٨)	(١١٧,٣٢٠,٨٢٨)	(١١٧,٣٢٠,٨٢٨)	(١١٧,٣٢٠,٨٢٨)
١,٥٦٠,٤٢٨,٢٤٢,٤٤٠	١,٥٦٠,٤٢٨,٢٤٢,٤٤٠	١,٥٦٠,٤٢٨,٢٤٢,٤٤٠	١,٥٦٠,٤٢٨,٢٤٢,٤٤٠
١,٣٤٤,٤٣٩,٣٢٣,٥٩٥	١,٣٤٤,٤٣٩,٣٢٣,٥٩٥	١,٣٤٤,٤٣٩,٣٢٣,٥٩٥	١,٣٤٤,٤٣٩,٣٢٣,٥٩٥
-	-	٧٦,٦٤٢,٦٧٧,٥٧٧	٦٤٢,٦٧٧,٥٧٧
(١١٩,٤٤٦,٩٦٩)	(١١٩,٤٤٦,٩٦٩)	(١١٩,٤٤٦,٩٦٩)	(١١٩,٤٤٦,٩٦٩)
(١٠٩,٧٢٧,٩,٢٢٨)	(١٠٩,٧٢٧,٩,٢٢٨)	(١٠٩,٧٢٧,٩,٢٢٨)	(١٠٩,٧٢٧,٩,٢٢٨)
٦,٤٢٣,٣٤٤,٢٤٠	٦,٤٢٣,٣٤٤,٢٤٠	٦,٤٢٣,٣٤٤,٢٤٠	٦,٤٢٣,٣٤٤,٢٤٠
٤٠٠,٠٠٠,٤٦٢	٤٠٠,٠٠٠,٤٦٢	٤٠٠,٠٠٠,٤٦٢	٤٠٠,٠٠٠,٤٦٢
٥٢٩,٩٥٢	٥٢٩,٩٥٢	٥٢٩,٩٥٢	٥٢٩,٩٥٢
٦٦,٦٢٢,٢٤٢,٦٧٧	٦٦,٦٢٢,٢٤٢,٦٧٧	٦٦,٦٢٢,٢٤٢,٦٧٧	٦٦,٦٢٢,٢٤٢,٦٧٧
٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠

المرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
المحول إلى الاحتياطي القانوني
توزيعات عن عام ٢٠٢٢
شموميات من الارباح المرحلة

اجمالي الدخل الشامل للفترة
المرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

المرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
المحول إلى الاحتياطي القانوني
توزيعات عن سنة ٢٠٢٠
شموميات من الارباح المرحلة

اجمالي الدخل الشامل للفترة
المرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعهير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
١٤١,٦٠٢,٦٥٠	١٥١,٠٣٤,٣١٦	أنشطة التشغيلية
٤٦٦,١٧٢	٤٠٢,٨٠٤	صافي أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٣,٨٠٧,٢٣١	٣,٢٨٦,٩٨٨	إهلاك الأصول الثابتة
(١,٢٣٦,٨٩٣)	(٢٥٦,٧٣٦)	مصرفوفات تمويل
١٤٤,٦٣٩,١٦٠	١٥٤,٤٦٧,٣٧٢	فوائد ودائع
		أرباح التشغيل قبل التغير في الأصول والالتزامات المتداولة
(٣,٨٦٢,٣٦٤)	(٧٦,٠٠٥,٤٣٨)	التغير في مشروعات وحدات جاهزة
(٢,٧٨٦,٨٢٧)	١٢٠,٧١٦,٨٩٦	التغير في أعمال تحت التنفيذ
٦,٨١٣,٠١٨	٥,٩٣٦,٥٩٠	التغير في عمليات مشتركة
(٤٧,٩٦٣)	(٨٤٨,٣٨٠)	التغير في مخزون أراضي
(٣,١٠١,٢٥٢)	(٦٥٩,٥٥١)	التغير في المخزون - مهام مياه وكهرباء
(٥,٦٥٦,٨٣٥)	٢٢,٦٠٢,٠٦١	التغير في مدينه أقساط أراضي ووحدات سكنية
٥٨٢,٢٩٨	٧,٢٦٧,٤٤٩	التغير في أوراق القبض
١٩,٩٧٨	١٧,٥٠٠	التغير في الإيرادات المستحقة
(٢,٧٩٧,٤٣٣)	٢,٤٤٩,٦٦٣	التغير في مصرفوفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
-	(٧,٥٨٩,٢١٥)	التغير في الارباح المرحلة
٢٠,٠٠٥,٤٨٨	(٧٨,٧٣٣,١٢٢)	التغير في مقدمات أراضي ووحدات
(٢,٣٨٣,٧٣٠)	(٢,٧٢٤,٠٠٢)	التغير في أقساط محصلة مقدماً ووحدات سكنية وأراضي
٩٩٤,٨٦٧	(١,٥٧٢,٨٤٦)	التغير في مصرفوفات مستحقة وأرصدة دانة أخرى
(٧٣,٤٦٨,١٧٣)	(٣٥,٨٠١,٢٩٥)	التغير في أقساط ارض هليوبوليس الجديدة
٦,١٢٠,٩٥٧	٢٣,٩٣٩,٤٩٢	التغير في عوائد التقسيط
١٢,٥٥٩,٦٨٠	-	التغير في التزامات المرافق العامة
٨١,٥١٧,٢٨٩	٨٠,٢١٨,٤٢٥	التغير في داننو التوزيعات
١٧٩,١٤٨,١٥٨	٢١٣,٦٨١,٥٩٩	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(١٧٩,٥١٧,١٤٢)	(١٣,٠٣٣,٩٨٠)	ضرائب مسددة
(٣٦٨,٩٨٤)	٢٠٠,٦٤٧,٦١٩	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٤٦,٩٣٠)	(٤٢٣,٠٨٥)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
١,٢٣٦,٨٩٣	٢٥٦,٧٣٦	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
-	-	فوائد ودائع محصلة
١,١٨٩,٩٦٣	(١٦٦,٣٤٩)	التغير في استثمارات مالية
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
١٧٠,٤٥١,٧٤٤	(٧٥,٨٧٤,٩١٠)	التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٣,٨٠٧,٢٣١)	(٣,٢٨٦,٩٨٨)	التغير في السحب على المكتشوف
(١١٩,٦٤٤,٧٩٧)	(١٢٤,٨٦٤,٠٦٦)	مصرفوفات تمويل مدفوعة
٤٦,٩٩٩,٧١٦	(٢٠٤,٠٢٥,٩٦٤)	توزيعات الأرباح مدفوعة
٤٧,٨٢٠,٦٩٥	(٣,٥٤٤,٦٩٤)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
١٧,٢١٢,٨٢٥	٩,٨٨٠,٢٢٤	الزيادة في النقدية بالبنوك والخزينة - خلال الفترة
٦٥,٠٣٣,٥٢٠	٦,٣٣٥,٥٣٦	النقدية بالبنوك والخزينة - أول السنة
		النقدية بالبنوك والخزينة - آخر الفترة