

تقرير النتائج المالية والتشغيلية
فترة الربع الأول ٢٠٢٥
٢٥ مايو ٢٠٢٥



مدينة مصر تعلن نتائجها المالية والتشغيلية عن فترة الربع الأول من عام ٢٠٢٥

الشركة تنجح في مضاعفة المعدل السنوي لتسليم الوحدات بواقع ٧ مرات خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥ وتسجل مبيعات تعاقدية بقيمة ١١,٥ مليار جنيه مع تسجيل إجمالي الإيرادات بقيمة ٢,٦ مليار جنيه خلال نفس الفترة.

القاهرة، ٢٥ مايو ٢٠٢٥ - أعلنت اليوم شركة مدينة مصر، الرائدة في مجال تطوير المجتمعات العمرانية الحديثة في مصر، عن نتائجها المالية المستقلة للفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (الربع الأول من عام ٢٠٢٥)، علمًا بأن الشركة تعلن بدءًا من الربع الأول من العام الجاري عن نتائجها المالية المجمعة وتشمل نتائج شركاتها التابعة العاملة في مجالات الإنشاءات والاستثمارات العقارية والأنشطة المرتبطة بها. وعلى هذه الخلفية؛ بلغ إجمالي الإيرادات ٢,٦ مليار جنيه خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، حيث تجاوزت المبيعات التعاقدية ١١,٥ مليار جنيه. وسجل صافي الربح ٧٩٤,٩ مليون جنيه خلال نفس الفترة.

ملخص قائمة الدخل (مليون جنيه)	الربع الأول ٢٠٢٥	الربع الأول ٢٠٢٤	التغير
الإيرادات	٢,٥٦٢,٧	٣,٠٧٦,٣	٪١٦,٧-
مجموع الربح	١,٦٧١,٢	٢,٤١٧,٥	٪٣٠,٩-
هامش مجمل الربح	٪٦٥,٢	٪٧٨,٦	نقطة ١٣,٤-
الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك	١,٠٤١,٩	١,٥٦٧,٦	٪٣٣,٥-
هامش الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك	٪٤٠,٧	٪٥١,٠	نقطة ١٠,٣-
صافي الربح	٧٩٤,٩	١,١٧٩,١	٪٣٢,٦-
هامش صافي الربح	٪٣١,٠	٪٣٨,٣	نقطة ٧,٣-

أبرز المؤشرات التشغيلية	الربع الأول ٢٠٢٥	الربع الأول ٢٠٢٤	التغير
المبيعات التعاقدية (مليون جنيه)	١١,٥٣٣,٥	١٤,٩٦٠,٨	٪٢٢,٩-
الوحدات المباعة	٩٤٠	٢,٣٤٤	٪٥٩,٩-
وحدات تم تسليمها	٢٣٣	١٤٠	٪٦٦,٤
محفظة الأراضي (مليون متر مربع)	١٢,٨	٩,٦	٪٣٣,٨

أبرز المؤشرات الرئيسية

- بلغت المبيعات التعاقدية ١١,٥ مليار جنيه خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، وهو تراجع سنوي بنسبة ٢٢,٩٪ نظرًا لحالة الاستقرار التي يشهدها سوق التطوير العقاري بعد تسجيله نتائج قياسية خلال نفس الفترة من العام الماضي التي شهدت ارتفاع معدلات الطلب على الوحدات العقارية باعتبارها الاستثمار الآمن في ظل حالة عدم الاستقرار الاقتصادي خلال تلك الفترة.
- تسليم ٢٣٣ وحدة خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، وهو نمو سنوي بمعدل ٦٦,٤٪، مقابل ١٤٠ وحدة خلال نفس الفترة من العام الماضي.
- انخفضت الإيرادات بمعدل سنوي ١٦,٧٪ لتبلغ ٢,٦ مليار جنيه خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، على خلفية تراجع إيرادات المبيعات الجديدة بنسبة سنوية ٢٣,٤٪، حيث يشهد السوق العقاري استقرارًا خلال الربع الأول من العام الجاري، مقارنة بالإقبال الملحوظ على الاستثمار العقاري خلال الربع الأول من العام الماضي باعتباره ملاذًا آمنًا في ظل التحديات الاقتصادية التي شهدتها تلك الفترة.
- انخفض مجمل الربح بمعدل سنوي ٣٠,٩٪ مسجلًا ١,٧ مليار جنيه خلال الربع الأول ٢٠٢٥، نتيجة انخفاض الإيرادات وارتفاع التكاليف التشغيلية. وانخفض هامش مجمل الربح إلى ٦٥,٢٪، مقابل ٧٨,٦٪ خلال نفس الفترة من العام الماضي.
- بلغت الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ١,٠ مليار جنيه خلال الربع الأول ٢٠٢٥، وهو تراجع سنوي بمعدل ٣٣,٥٪، مصحوبًا بهامش أرباح تشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ٤٠,٧٪.
- انخفض صافي الربح بمعدل سنوي ٣٢,٦٪ ليبلغ ٧٩٤,٩ مليون جنيه خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، نتيجة انخفاض الإيرادات خلال نفس الفترة، بينما استقر هامش صافي الربح عند ٣١,٠٪.
- بلغ صافي الاقتراض ٦٧٥,٣ مليون جنيه كما في ٣١ مارس ٢٠٢٥، وهو انخفاض سنوي بنسبة ١٩,٢٪ مقابل ٨٣٥,٦ مليون جنيه بنهاية عام ٢٠٢٤.

- بلغ رصيد أوراق القبض ٣,٤ مليار جنيه كما في ٣١ مارس ٢٠٢٥، مقابل ٢,٤ مليار جنيه كما في نهاية ديسمبر ٢٠٢٤. ونتج عن ذلك ارتفاع نسبة أوراق القبض إلى صافي الاقتراض لتسجل (٥,٠٧) خلال الربع الأول ٢٠٢٥، مقابل (٢,٩٢) بنهاية عام ٢٠٢٤. وبلغ إجمالي أرصدة القبض (والتي تتضمن الشيكات المؤجلة لمبيعات الوحدات التي لم يتم تسليمها) ٦٦,١ مليار جنيه كما في ٣١ مارس ٢٠٢٥، مقابل ٥٧,٧ مليار جنيه بنهاية ديسمبر ٢٠٢٤.
- بلغت المتحصلات النقدية من العملاء ٣,٤ مليار جنيه خلال الربع الأول ٢٠٢٥، وهو نمو سنوي بمعدل ١,٧٪، مقابل ٣,٣ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي، وهو ما يعكس تحسن كفاءة عمليات التحصيل.
- بلغ إجمالي الاستثمارات بأعمال الإنشاءات والبنية التحتية بالمشروعات القائمة ١,٥ مليار جنيه خلال الربع الأول ٢٠٢٥، وهو نمو سنوي بمعدل ٤,٥٪، مقابل ١,١ مليار جنيه خلال نفس الفترة العام السابق، في إطار تسريع وتيرة التنفيذ والتسليم بمختلف المشروعات.

تعليق الإدارة

يسرني أن استهل العام الجديد بالإعلان عن تحقيق مدينة مصر نتائج مالية وتشغيلية قوية، تؤكد مرونة نموذج الأعمال الذي نتبناه وثقة العملاء في قيمة العروض والخدمات التي نقدمها. ومن الجدير بالذكر أن التغير السنوي الملحوظ في المبيعات بين الربع الأول من العام الجاري والفترة المماثلة من العام الماضي تعكس التوجه السائد خلال فترة المقارنة نحو الاستثمار العقاري باعتباره الملاذ الآمن في ظل حالة عدم وضوح الرؤية والتقلبات الاقتصادية التي شهدتها تلك الفترة. ومع عودة الاستقرار إلى القطاع العقاري، نجحنا في الحفاظ على مكانتنا في السوق، بفضل النمو والتنوع المستمر لمحففطنا العقارية التي تغطي مختلف احتياجات وتطلعات وأذواق العملاء.

ويُعد من أبرز الإنجازات التي حققناها خلال الربع الأول من العام الجاري هو النمو الملحوظ لتسليم الوحدات الذي بلغ ٦٢٣,٦٪ بما يتجاوز ألف وحدة خلال الفترة. يأتي ذلك بفضل المبادرات التي طبقناها خلال العام الماضي لتسريع وتيرة إنهاء الأعمال الإنشائية وتسليم الوحدات، للاستفادة من الطلب القوي على مشروعاتنا. ويفسر ذلك قفزة النفقات الرأسمالية بنسبة سنوية ٤٤,٥٪ لتسجل ١,٥ مليار جنيه، وذلك بالتوازي مع نمو الإيرادات غير المحققة من المشروعات الجارية إلى ٧٣,١ مليار جنيه خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، مقابل ٦٤,٩ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي. ورغم حالة الاستقرار التي يمر بها القطاع العقاري، إلا أن مدينة مصر نجحت في تحقيق نتائج مالية إيجابية خلال الربع الأول من العام الجاري، مع تسجيل هامش ربحية أعلى من متوسط هامش الأرباح المحققة على مدار الأعوام الماضية، مدعومة بالاستراتيجية الشاملة التي تنفذها الشركة تركيزاً على تحسين الإنفاق والارتقاء بالكفاءة التشغيلية.

ونظراً للتقلبات التي تواجه المشهد الاقتصادي العام، اتخذنا مجموعة من الخطوات الجادة لدعم رؤيتنا طويلة الأجل، حيث واصلنا خلال الربع الأول من العام الاستثمار في الحلول الابتكارية لتسهيل امتلاك الوحدات العقارية وصيانتها وإدارة المرافق، مثل أنظمة: "طوية"، و"ثقة" و"سيف". هذه المبادرات وغيرها أثمرت عن احتلال مدينة مصر طليعة الكيانات التي تقدم حلولاً عقارية ابتكارية في السوق المصري لتلبية احتياجات وتطلعات عملائها الحاليين والمحتملين، فضلاً عن مواكبتها الدائمة لأحدث التكنولوجيات والتوجهات العالمية في مجال التطوير العقاري.

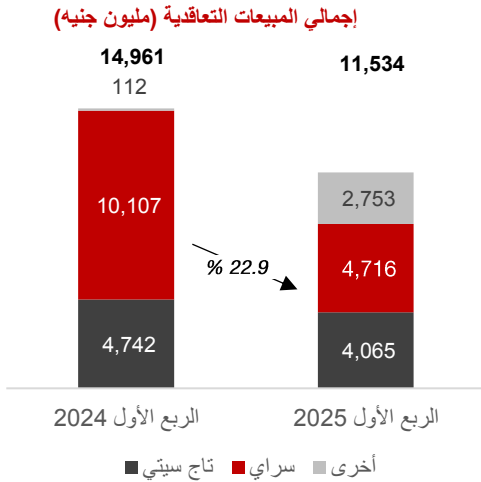
أؤكد ثقتي في قدرة مدينة مصر على تنمية مشروعاتها والوفاء بالتزاماتها، مع ترسيخ مكانتها وتعظيم المردود الإيجابي لجميع الأطراف ذات العلاقة، مدعومة بشبكة شركاتها التابعة ومنهجها الاستباقي في مواكبة أحدث توجهات السوق.

عبد الله سلام

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

الأداء التشغيلي

إجمالي المبيعات التعاقدية



سجلت مدينة مصر إجمالي مبيعات تعاقدية بقيمة ١١,٥ مليار جنيه خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، وهو تراجع سنوي بمعدل ٢٢,٩٪، مقابل ١٥ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي. مثلت المبيعات التعاقدية بمشروع سراي ٤٠,٩٪ من إجمالي المبيعات التعاقدية خلال الفترة (ما يعادل ٤,٧ مليار جنيه)، وهو مشروع متعدد الاستخدامات على مساحة ٥,٥ مليون متر مربع، ويتميز بموقعه الاستراتيجي بالقرب من العاصمة الإدارية على طريق القاهرة السويس. ومثلت المبيعات التعاقدية بمشروع تاج سيتي ٣٥,٢٪ من إجمالي المبيعات التعاقدية للشركة (ما يعادل ٤,١ مليار جنيه)، وهو مشروع متعدد الاستخدامات على مساحة ٣,٦ مليون متر مربع في شرق القاهرة. من جانب آخر، بلغت المبيعات التعاقدية بالمشروعات الأخرى ٢,٥ مليار جنيه خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، بينما سجلت الشركتان التابعتان النصر للأعمال المدنية ومناج للاستثمار العقاري مبيعات تعاقدية بقيمة ٢٢٢,٧ مليون جنيه، بما يعادل ١,٩٪ من إجمالي المبيعات التعاقدية لشركة مدينة مصر خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥.

بلغ إجمالي الوحدات المباعة ٩٤٠ وحدة خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، وهو تراجع سنوي بمعدل ٥٩,٩٪ مقابل ٢,٣٤٤ وحدة خلال نفس الفترة من العام الماضي، بسبب الارتفاع الاستثنائي للمبيعات التعاقدية خلال فترة المقارنة الربع الأول من عام ٢٠٢٥. على هذه الخلفية؛ تمكنت الشركة من بيع ٤٢٧ وحدة في مشروع تاج سيتي خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، مقابل ٧١٣ وحدة خلال نفس الفترة من العام الماضي، بالإضافة إلى بيع ٣٧٩ وحدة بمشروع سراي خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، مقابل ١,٦٢٦ وحدة خلال الربع الأول من العام الماضي، فضلاً عن بيع ١٣٤ وحدة في مشروع حدائق النصر خلال الربع الأول من العام الجاري مقابل ٥ وحدات خلال نفس الفترة من العام الماضي.

المتحصلات النقدية من العملاء

ارتفعت قيمة المتحصلات النقدية من العملاء بمعدل سنوي ١,٧٪ لتسجل ٣,٤ مليار جنيه خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، مقابل ٣,٣ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي. وانخفضت معدلات تأخر السداد إلى ١,٦٪ بنهاية الربع الأول من العام، مقابل ٢,٠٪ خلال الربع الأول من العام الماضي، وهو ما يعكس جهود الإدارة لتعزيز القيمة من محفظة مشروعات الشركة ومعالجة حالات تعثر السداد.

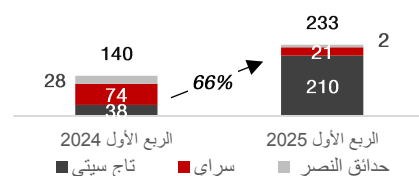
إلغاء التعاقدات

بلغت قيمة إلغاء التعاقدات ٥٢٧,٢ مليون جنيه خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، وهو نمو سنوي بمعدل ١,٢٣,١٪، مقابل ٤٣,١ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي، على خلفية ارتفاع إلغاء التعاقدات بنسبة سنوية بلغت ٤٣٠,٠٪. كما ارتفعت نسبة إلغاء التعاقدات إلى إجمالي المبيعات التعاقدية بواقع ٤,٣ نقطة مئوية إلى ٤,٦٪ خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، مقابل ٠,٣٪ خلال الربع الأول من العام الماضي، علماً بأن النسبة الحالية لإلغاء التعاقدات أقل من مستوياتها الطبيعية التي تتراوح بين ١٠ و ١٥٪.

تسليم الوحدات (بالوحدة)

تسليم الوحدات

نجحت شركة مدينة مصر في تسليم ٢٣٣ وحدة في مختلف مشروعاتها خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، بزيادة سنوية ٦٦,٤٪، مقابل ١٤٠ وحدة تم تسليمها خلال الربع الأول من العام الماضي، بفضل تركيز الشركة على استكمال الأعمال الإنشائية بالمرافق الخدمية في مشروعاتها. وبلغت الوحدات السكنية التي سلمتها الشركة في مشروع "سراي" ٢١ وحدة خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، مقابل ٧٤ وحدة خلال نفس الفترة من العام الماضي، إلى جانب تسليم ٢١٠ وحدة سكنية في مشروع "تاج سيتي"، مقابل ٣٨ وحدة خلال نفس الفترة من العام الماضي، و ٢ وحدة سكنية في مشروع حدائق النصر للإسكان المتوسط، مقابل ٢٨ وحدة خلال الربع الأول من العام الماضي. وتمضي مدينة مصر قدماً في تنفيذ مشروعاتها (The Butterfly) ومشروعها في مدينة هليوبوليس الجديدة.



النفقات الرأسمالية

بلغت النفقات الرأسمالية للاستثمارات في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية بالمشروعات القائمة ١,٥ مليار جنيه خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، مقابل ١,١ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي. فقد بلغت استثمارات الشركة في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية في مشروع تاج سيتي ٧٤١,٦ مليون جنيه خلال الربع الأول من العام الجاري، مقابل ٥٤٥,٨ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي. وبلغت استثمارات الشركة في مشروع سراي ٥٦٧,٢ مليون جنيه خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، مقابل ٣٧٣,٧ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي. بلغت النفقات الرأسمالية للاستثمارات في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية في "هليوبوليس الجديدة"، و"The butterfly"، ومشروعات الشركة الأخرى ٢٢١,٨ مليون جنيه خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، وهو ما يمثل ١٤,٥٪ من إجمالي النفقات الرأسمالية خلال الفترة.

محفظة الأراضي

تمتلك مدينة مصر محفظة أراضي بمساحة ١٢,٨ مليون متر مربع كما في ٣١ مارس ٢٠٢٥. وتتميز محفظة أراضي الشركة بمواقع استراتيجية بالقاهرة الكبرى (مشروع تاج سيتي وسراي)، فضلاً عن المساحات الجديدة في مشروعات مدينة المستقبل، وهليوبوليس الجديدة. ويمثل مشروع تاج سيتي ٢٨,٤٪ من إجمالي محفظة أراضي الشركة كما في ٣١ مارس ٢٠٢٥، في حين مثل مشروع سراي ٤٣,٠٪، ومشروع زهو أسبوت ٣,٤٪، ومثلت نسبة المشروعات الجديدة التي أطلقتها الشركة ٢٥,٣٪ من إجمالي محفظة أراضي الشركة بنهاية الربع الأول من العام.

وتشكل مساحة الأراضي الجاري تطويرها بمشروع تاج سيتي حوالي ٧٨,٣٪ من مساحة أراضي المشروع كما في نهاية مارس ٢٠٢٥، مع عدم وجود أي أراضٍ لمشروعات سكنية لم يتم طرحها. في حين مثلت المشروعات غير السكنية التي لم يتم طرحها بعد ٢١,٧٪. وفي مشروع سراي، بلغت نسبة الأراضي قيد التطوير حوالي ٦٧,٠٪ من إجمالي مساحة المشروع بنهاية مارس ٢٠٢٥، في حين مثلت المشروعات السكنية وغير السكنية التي لم يتم طرحها بعد ١٨,٣٪ و١٤,٧٪ على التوالي.

وتشكل مساحة الأراضي الجاري تطويرها في محافظة أسبوت في صعيد مصر حوالي ٢٦,٥٪ من مساحة أراضي الشركة في محافظة أسبوت كما في نهاية مارس ٢٠٢٥، فيما تمثل مساحة المشروعات السكنية وغير السكنية التي لم يتم إطلاقها ٦٥,٤٪ و٨,١٪ على التوالي، من إجمالي مساحة أراضي الشركة في هذه المحافظة. وتقوم الشركة حالياً بتطوير مشروع (The butterfly) على مساحتها عن ٩٩٨,٩ ألف متر مربع في مدينة المستقبل، تشكل مساحة الأراضي الجاري تطويرها حوالي ٩١,١٪ من مساحة المشروع كما في نهاية مارس ٢٠٢٥، فيما تمثل مساحة المشروعات غير السكنية التي لم يتم إطلاقها ٨,٩٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.

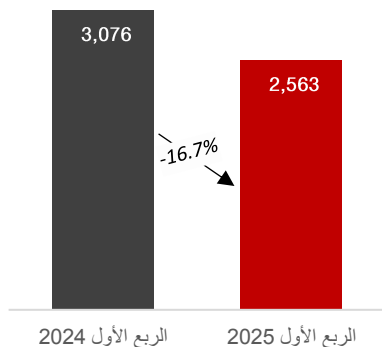
جدير بالذكر أنه لم يتم تقديم أي طروحات جديدة بالمشروعات الحديثة التي تطورها مدينة مصر مع شركائها الاستراتيجيين في هليوبوليس الجديدة وزهراء المعادي حتى نهاية الربع الأول من عام ٢٠٢٥.

الأداء المالي قائمة الدخل

(الإيرادات (مليون جنيه)

الإيرادات

بلغت الإيرادات ٢,٦ مليار جنيه خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، وهو انخفاض سنوي بمعدل ١٦,٧٪، مقابل ٣,١ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي، ويرجع الانخفاض في الإيرادات إلى النمو الملحوظ الذي شهدته الإيرادات خلال فترة المقارنة المتمثلة في الربع الأول من العام السابق.



انخفضت إيرادات المبيعات الجديدة بنسبة سنوية ٢٣,٤٪ إلى ٢,٢ مليار جنيه خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، علماً بأنها احتلت صدارة المساهمة في إجمالي الإيرادات بنسبة ٨٣,٦٪. وفي الوقت نفسه، بلغت الإيرادات من تسليم الوحدات ٤١٧,٥ مليون جنيه خلال الربع الأول من ٢٠٢٥، وهو نمو سنوي بمعدل ١٠,٧٪، حيث مثلت ١٦,١٪ من إجمالي الإيرادات خلال الفترة. من جانب آخر، بلغت الإيرادات المتوقعة من المشروعات الجاري تنفيذها ٧٣,١ مليار جنيه كما في ٣١ مارس ٢٠٢٥، والتي تم احتسابها وفق القيمة الاسمية للوحدات المدرجة ضمن قائمة المبيعات التي لم يتم تسليمها.

مجمّل الربح

انخفض **مجمّل الربح** بمعدل سنوي ٣٠,٩٪ إلى ١,٧ مليار جنيه خلال الربع الأول من ٢٠٢٥، مقابل ٢,٤ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي، وانخفض هامش مجمّل الربح إلى ٦٥,٢٪ خلال الربع الأول من ٢٠٢٥، مقابل ٧٨,٦٪ خلال نفس الفترة من العام الماضي، نتيجة تراجع إيرادات المبيعات الجديدة، علماً بأن المصروفات الإدارية والمصروفات الأخرى انخفضت بصورة طفيفة خلال الفترة.

المصروفات البيعية العمومية والإدارية

بلغت **المصروفات البيعية والعمومية والإدارية** ٦٠٧,٧ مليون جنيه خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، بانخفاض سنوي ١٣,٧٪ مقابل ٧٠٤,١ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي، نتيجة انخفاض مصروفات أنشطة الدعاية والتسويق. وعلى هذا النحو؛ ارتفعت نسبة **المصروفات البيعية العمومية والإدارية إلى الإيرادات** بواقع ٠,٨ نقطة مئوية مسجلة ٢٣,٧٪ خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، مقابل ٢٢,٩٪ خلال نفس الفترة من العام الماضي.

مصروفات الفوائد

سجلت **مصروفات الفوائد** ١٥٨,٩ مليون جنيه خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، بزيادة سنوية ١٤,٤٪، مقابل ١٣٨,٩ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي، ويرجع الارتفاع في مصروفات الفوائد نتيجة ارتفاع أسعار الفائدة.

الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك

انخفضت **الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك** بمعدل سنوي ٣٣,٥٪ لتسجل ١,٠ مليار جنيه خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، مقابل ١,٦ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي. وصاحب ذلك انخفاض هامش الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك إلى ٤٠,٧٪ خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، مقابل ٥١,٠٪ خلال نفس الفترة من العام الماضي.

صافي الربح

بلغ **صافي الربح** ٧٩٤,٩ مليون جنيه خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، وهو تراجع سنوي بمعدل ٣٢,٦٪ مقابل ١,٢ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي. وسجل هامش صافي الربح ٣١,٠٪ خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، مقابل ٣٨,٣٪ خلال نفس الفترة من العام الماضي.

قائمة المركز المالي

النقدية وما في حكمها

بلغت **النقدية وما في حكمها** ٤ مليار جنيه كما في ٣١ مارس ٢٠٢٥، وهو نمو سنوي بمعدل ١٢,٧٪، مقابل ٣,٦ مليار جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، مدفوعة بنمو المتحصلات النقدية من العملاء.

الدين

ارتفع إجمالي الدين المستحق بنسبة سنوية ٢٢,٥٪ مسجلاً ٣,٣ مليار جنيه كما في ٣١ مارس ٢٠٢٥، مقابل ٢,٧ مليار جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، على خلفية حصول الشركة على قرض معبري جديد من البنك التجاري الدولي "CIB". من ناحية أخرى، بلغت نسبة الدين إلى حقوق الملكية ٣١,٠٪ كما في ٣١ مارس ٢٠٢٥، ارتفاعاً من ٢٨,٠٪ كما في نهاية عام ٢٠٢٤. وبلغ صافي الاقتراض ٦٧٥,٣ مليون جنيه كما في ٣١ مارس ٢٠٢٥، انخفاضاً من ٨٣٥,٦ مليون جنيه كما في نهاية عام ٢٠٢٤. وسجلت نسبة صافي الاقتراض إلى الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك (٠,٦٥) كما في ٣١ مارس ٢٠٢٥، مقابل ٠,٥٣ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

أوراق القبض

بلغت أرصدة **أوراق القبض** ٣,٤ مليار جنيه بنهاية مارس ٢٠٢٥، منها ٢,١ مليار جنيه رصيد أوراق قبض قصيرة الأجل، و ١,٣ مليار جنيه رصيد أوراق قبض طويلة الأجل، وبلغ إجمالي أرصدة أوراق القبض (متضمنة الشيكات المؤجلة الخاصة بالوحدات المباعة التي لم يتم تسليمها) ٦٦,١ مليار جنيه كما في ٣١ مارس ٢٠٢٥، مقابل ٥٧,٧ مليار جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. وبلغت نسبة أوراق القبض إلى صافي الاقتراض (٥,٠٧) بنهاية مارس ٢٠٢٥، مقابل (٢,٩٢) بنهاية العام السابق.

عقارات ومنشآت ومعدّات

بلغت قيمة **المنشآت والمعدّات والأصول الثابتة تحت التنفيذ واستثمارات التطوير العقاري** ١,٨٨ مليار جنيه تقريباً بنهاية مارس ٢٠٢٥، بزيادة بلغت ٠,٦٪، مقابل ١,٨٧ مليار جنيه بنهاية عام ٢٠٢٤.

أبرز التطورات خلال عام ٢٠٢٤

خلال شهر يناير ٢٠٢٥، وقّعت الشركة مذكرة تفاهم مع شركة "قرة إنرجي" لتسريع وتيرة أعمال البناء بمشروع تاج سيتي، باستثمارات تتجاوز ٤٨٠ مليون جنيه.

وخلال شهر يناير ٢٠٢٥، وقّعت شركة مدينة مصر شراكة استراتيجية مع شركة جي تي سي أي GTCI لإنشاءات مشاريع الطاقة والبنية التحتية بقيمة استثمارية تتجاوز ٢٦٣ مليون جنيه بهدف تعزيز البنية التحتية في مشروع تاج سيتي

وخلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، اشترت مدينة مصر ٢٩,٨ مليون أسهم خزينة بقيمة إجمالية بلغت ١٢٨,٤ مليون جنيه، ومتوسط سعر ٤,٣ جنيه للسهم.

--نهاية البيان--

قائمة الدخل

(الف جنيه)	الربع الأول ٢٠٢٤	الربع الأول ٢٠٢٥	التغير (%)
صافي إيرادات النشاط	٣,٠٧٦,٣٣٨,٧	٢,٥٦٢,٦٦٠,١	٪١٦,٧-
شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير	٢,٩٨٨,٦٦٨,٠	٢,٣٤٠,٠٠٦,٦	٪٢١,٧-
النصر للأعمال المدنية	٨٧,٦٧٠,٧	٦٩,٠٦١,٣	٪٢١,٢-
إيجي كان للتطوير العقاري	-	-	-
منك للاستثمار العقاري	-	١٥٣,٥٩٢,٢	-
شركات تابعة أخرى	-	-	-
تكلفة إيرادات النشاط	(٦٥٨,٨٠٨,٨)	(٨٩١,٤٣٩,٦)	٪٣٥,٣
مجمّل الربح	٢,٤١٧,٥٢٩,٩	١,٦٧١,٢٢٠,٥	٪٣٠,٩-
يخصم:			
المصروفات البيعية والتسويقية	(٦١٨,٠٤١,٥)	(٤٨٨,٥٠٤,٥)	٪٢١,٠-
المصروفات العمومية والإدارية	(٨٦,٠٥١,٥)	(١١٩,١٨٧,٨)	٪٢٨,٥
مصروفات إدارة المجمعات السكنية ومصروفات تشغيلية أخرى	(١٧,١٤١,٨)	(٢٩,٠٨٤,٥)	٪٦٩,٧
مصروفات تمويلية	(١٣٨,٨٧٤,٨)	(١٥٨,٨٧١,٠)	٪١٤,٤
خسائر الائتمانية متوقعة	(٢٠,٠٨٥,٢)	(١٥,٩٧٤,٣)	٪٢٠,٥-
المخصصات	(١٥٧,٩٥٠,٠)	(٨,٠٠٠,٠)	٪٩٤,٩-
خسائر الانخفاض في قيمة الأصول المالية بالقيمة العادلة	-	(٢١٩,٢)	-
يضاف:			
مخصصات انتفى الغرض منها	-	-	-
رد خسائر ائتمانية متوقعة (صافي)	-	-	-
إيرادات تمويلية	١١٠,٩١٦,٦	١٧٦,٣٦٢,٣	٪٥٩,٠
إيرادات أخرى مرتبطة بالنشاط	٤٣,٤١٦,٦	٢٩,٦٧٨,٠	٪٣١,٦-
الأرباح الناتجة من التشغيل	١,٥٣٣,٧١٨,٤	١,٠٥٧,٤١٩,٤	٪٣١,١-
أرباح بيع الأصول المالية بالقيمة العادلة (من خلال الدخل الشامل الآخر)			
أرباح بيع الأصول المالية المخصصة للبيع	-	-	-
أرباح بيع الأصول المالية - تكلفة مستهلكة	-	-	-
المصروفات الأخرى	(١٠,٩٦١,٠)	(١٣,٤٧٢,٢)	٪٢٢,٩
صافي الأرباح قبل الضرائب	١,٥٢٢,٧٥٧,٤	١,٠٤٣,٩٤٧,٢	٪٣١,٤-
ضريبة الدخل	(٣٩٠,٢٨٧,٤)	(٢٢٨,٧٣٨,٩)	٪٤١,٤-
الضريبة المؤجلة	٤٦,٦٣٥,٢	(٢٠,٢٧٢,١)	٪١٤٣,٥-
صافي أرباح الفترة	١,١٧٩,١٠٥,٢	٧٩٤,٩٣٦,١	٪٣٢,٦-
يخصم: حقوق الأقلية	(٤٣٢,٩)	(١,٠٧٧,٩)	٪١٤٩,٠
حقوق الملكية للشركة الأم	١,١٧٨,٦٧٢,٣	٧٩٣,٨٥٨,٢	٪٣٢,٦-

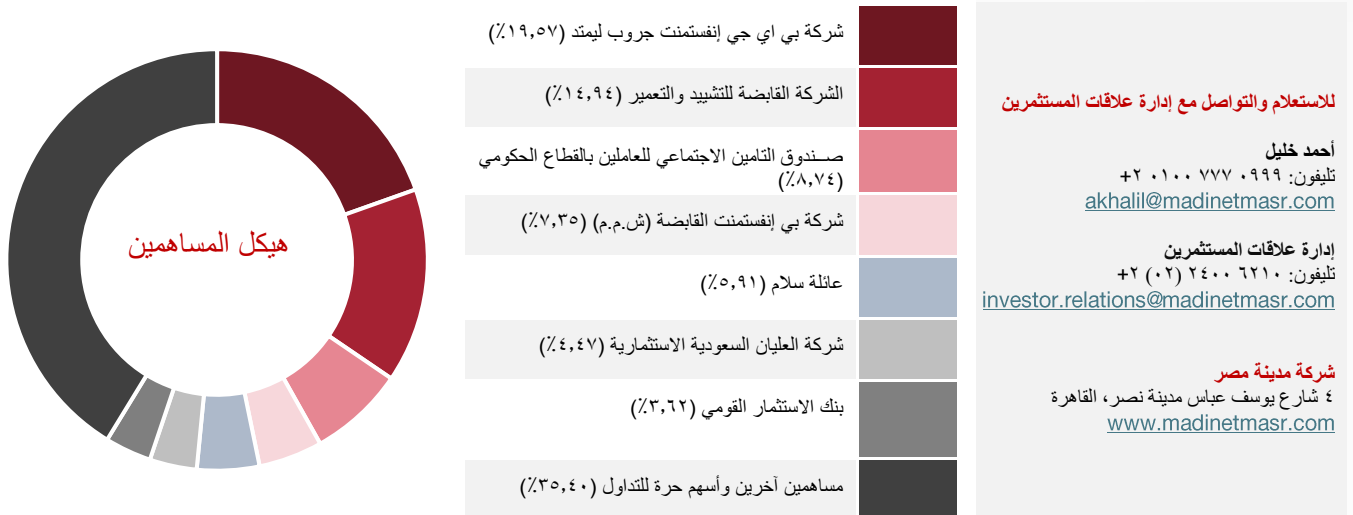
قائمة المركز المالي

(ألف جنيه)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	التغير (%)
الأصول			
الأصول غير المتداولة			
الأصول الثابتة (صافي)	١٤٧,٩٧٤,٨	١٤٤,٠٤٨,٣	٪٢,٧-
أصول حق انتفاع بالصفافي	٤٦,٢٨٩,٥	٥٠,٩٨٨,٦	٪١٠,٢
أصول ثابتة تحت التنفيذ	٢٠٥,٣١٩,٨	٢٢٠,٣٢٧,٢	٪٧,٣
أصول غير ملموسة	-	-	-
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	-	-	-
استثمارات في شركات تابعة	-	-	-
المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة	٩,٤٢١,٥	٩,٤٢١,٥	٪٠,٠
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة	٥٦٧,٠	٥٦٧,٠	٪٠,٠
أصول مالية بالقيمة العادلة - الدخل الشامل الآخر	٨,٥٤٥,٩	٨,٣٢٦,٧	٪٢,٦-
استثمارات تطوير عقاري	١,٥١٤,٩٤٩,٧	١,٥١٤,٩٤٩,٧	٪٠,٠
أوراق قبض طويلة الأجل (صافي)	٩٦٨,٠٩٧,١	١,٣٢٧,٥٥٧,٦	٪٣٧,١
المدنيون والأرصدة المدينة الأخرى - طويل الأجل	١٨٢,١٦٠,٦	١٨٣,٦٦٣,٨	٪٠,٨
أصول ضريبية مؤجلة	١٨,٠٤٧,٤	١٣,٩٨٨,٤	٪٢٢,٥-
إجمالي الأصول غير المتداولة	٣,١٠١,٣٧٣,٣	٣,٤٧٣,٨٣٨,٨	٪١٢,٠
الأصول المتداولة			
مخزون مواد	٤٨,٨٩٦,٠	٥٠,٠٠٩,٣	٪٢,٣
أعمال تحت التنفيذ	٨,٨٣٧,٧٢٥,٢	٩,٧٨١,٠٥٧,٣	٪١٠,٧
أصول متاحة للبيع	٣,٥	٣,٥	٪٠,٠
وحدات عقارية تامة	٣٣١,٣٤٢,٧	٣٤٦,٣٩٦,٧	٪٤,٥
استثمارات تطوير عقاري	١,٨٧,٦٨٤,٥	٢٢١,٦٦٧,٥	٪١٨,١
أوراق قبض قصيرة الأجل (صافي)	١,١٣١,٥٣٤,٦	١,٦٢٨,٩١٧,١	٪٤٤,٠
العملاء المدنيون	٣٤٤,٤٥١,٩	٤٦٥,٨٩٢,٨	٪٣٥,٣
الموردون - أرصدة مدينة	٤,٦٣٠,٥٥٣,٤	٤,٦٤٥,٥٩٨,١	٪٠,٣
المدنيون والأرصدة المدينة الأخرى	٥,١٨٧,٠٩١,٩	٥,٣٧٤,٢٥٧,٩	٪٣,٦
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	٣,٣١٩,٧	٣,٤٤٦,٦	٪٣,٨
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - آذون خزانة	٢,٣٢٥,٣٤٧,٥	٢,٢٨٢,٤١٦,٣	٪١,٨-
أصول عقود	١٧٧,٣٤٩,١	١٨٢,٨١٦,٤	٪٣,١
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	-	-	-
مدنيون إدارة وتشغيل وصيانة المجمعات السكنية	-	-	-
التقديرة وما في حكمها	١,٢١٩,٦٨٥,٤	١,٧١٣,٧٢٢,٦	٪٤٠,٥
إجمالي الأصول المتداولة	٢٤,٤٢٤,٩٨٥,٤	٢٦,٦٩٦,٢٠١,٨	٪٩,٣
إجمالي الأصول	٢٧,٥٢٦,٣٥٨,٧	٣٠,١٧٠,٠٤٠,٥	٪٩,٦
الالتزامات وحقوق الملكية			
حقوق الملكية			
رأس المال المصدر والمنفوع	٢,١٣٥,٠٠٠,٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠	٪٠,٠
أسهم خزينة	-	١٢٨,٣٦٦,٢-	-
الاحتياطي القانوني	٤٧٩,٢٦٠,٣	٤٧٩,٢٦٠,٣	٪٠,٠
الأرباح المرحلة	٣,٨٥٠,٤٦٨,١	٦,٧٦٤,٥٩٣,٣	٪٧٥,٧
صافي أرباح الفترة/السنة	٢,٩١٤,١٢٥,٣	٧٩٣,٨٥٨,٢	٪٧٢,٨-
علاوة إصدار أسهم نظام إثباتية وتخفيض العاملين والمديرين	٩٨,٣٥٠,٠	١٢٤,٦٠٠,٠	٪٢٦,٧
الدخل الشامل الآخر	٦,٢٩٨,٢	٦,٢٩٨,٢	٪٠,٠
فائض تقييم الاستثمار العقاري	٤٥٢,٦٦٦,٥	٤٥٢,٦٦٦,٥	٪٠,٠
حقوق الملكية للشركة الأم	٩,٩٣٦,١٦٨,٣	١٠,٦٢٨,٠٢٥,٤	٪٧,٠
حقوق الأقلية	٣٤,٧٧٤,٨	١٣٥,٨٥٢,٧	٪٠,٨
إجمالي حقوق الملكية	١٠,٠٧٠,٩٤٣,٢	١٠,٧٦٣,٧٦٣,١	٪٦,٩
الالتزامات غير المتداولة			
أوراق دفع طويلة الأجل (صافي)	٤٨,٥٦٤,٣	٥١,٩٧٧,١	٪٧,٠
قروض طويلة الأجل	-	-	-
الالتزامات طويلة الأجل - تطوير الأراضي	١٥,٩٢٢,٩	٢٦,٧٧٩,٠	٪٦٨,٢
التزامات عقود التأجير طويلة الأجل	٥٦,٩٢٧,٧	٧٣,١٤٠,٨	٪٢٨,٥
ضريبة مؤجلة	٨٣٨,٤٩٦,٤	٦٦١,١٠٥,٧	٪٢١,٢-
إجمالي الالتزامات غير المتداولة	٨٦,٤٨٤,٦	١٠,٦٥٦,٠١٤,٥	٪٢٣,٤
الالتزامات المتداولة			
مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة	١٤,٩١٧,٤	١١,٨٥٤,٨	٪٢٠,٥-
دفوعات مقدمة - العملاء	٣٣٩,٤٧٤,٧	٣٠٠,٥٠٥,٣	٪١١,٥-
مخصصات	-	-	-
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	١,١٢٨,٩١٦,٧	٩٦٨,٤٧٥,١	٪١٤,٢-
مبالغ مستحقة للموردين	٩٥٢,٠٠٠,٧	٩٠٤,٣٥٥,١	٪٥,٠-
التزامات استكمال مرافق	٨,٣٢٩,٧	٨,١٧٩,٧	٪١,٨-
دائنو توزيعات	٢,٠٩٦,٤١٦,٥	١,٤٦٣,٠٠٥,٠	٪٣٠,٢-
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	١٥,٦٢٦,٢	٩,٣١٨,٢	٪٤٠,٤-
دائنو إدارة وتشغيل وصيانة المجمعات السكنية	٣١٥,٦٧٠,٩	٣٣٧,٥١٥,٥	٪٦,٩
أقساط جارية من قروض لأجل	١,٦٥٠,٠٠٠,٠	١,٦٥٠,٠٠٠,٠	٪٠,٠
قروض قصيرة الأجل	٣٠,٠٠٠,٠	٨٢٧,٥٤١,٥	٪٢٦٥٨,٥
بنوك دائنة - تسهيلات ائتمانية	٣١,٣٦٥,١	٢٣,٨٨٦,٥	٪٢٣,٨-
التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل	٣٦٣,٢٧٤,٤	٣٦٧,٠٦٦,٩	٪١,٠
الالتزامات قصيرة الأجل - تطوير الأراضي	١٢,١٣٩,٣	١٠,٤٧٩,٦	٪١٣,٧-
التزامات العقود	١,٠٢١,٥٨٤,٦	١,٢٠٦,٩٧٣,٩	٪١٨,١
مصلحة الضرائب	١٦,٦١٦,٩١٩,٢	١٨,٧٤٥,١٧١,٨	٪١٢,٨
إجمالي الالتزامات المتداولة	١٧,٤٥٥,٤١٥,٦	١٩,٤٠٦,٢٧٧,٤	٪١١,٢
إجمالي الالتزامات	٢٧,٥٢٦,٣٥٨,٧	٣٠,١٧٠,٠٤٠,٥	٪٩,٦
إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية			

عن مدينة مصر

تأسست مدينة مصر، إحدى الشركات الرائدة في مجال التطوير العقاري في مصر عام ١٩٥٩. يقع مقرها الرئيسي في القاهرة وتم إدراجها في البورصة المصرية عام ١٩٩٦. وتعمل مدينة مصر في إطار هيكل مؤسسي قائم على مبادئ الحوكمة، حيث تلتزم بتقديم قيمة استثنائية لجميع الأطراف المعنية. بعد تغيير علامتها التجارية من مدينة نصر إلى مدينة مصر في عام ٢٠٢٣، أصبحت الشركة واحدة من أكثر العلامات التجارية العقارية ابتكارًا في مصر، مستفيدة من سجلها الحافل والنجاح في تقديم مشاريع مبتكرة ومتعددة الاستخدامات بهدف تحقيق النمو في مصر من خلال تطوير مجتمعات مستدامة. أصبحت مدينة مصر أحد أبرز شركات التطوير والتخطيط العمراني في مصر بعد تطوير منطقة مدينة نصر، أكبر منطقة في القاهرة الكبرى والتي يبلغ عدد سكانها أكثر من ثلاثة ملايين نسمة. ومنذ ذلك الحين، قامت الشركة بتنفيذ مشاريع واسعة النطاق لتحويل مساحات كبيرة من الأراضي إلى مجتمعات عصرية ومكاملة. واليوم، تحظى شركة مدينة مصر بمحفظة أراضي تقدر بـ ١٢,٨ مليون متر مربع وتمتلك مشروعين رئيسيين، وهما "تاج سيتي" و"سراي" في شرق القاهرة. يعد تاج سيتي مشروع متعدد الاستخدامات مساحته ٣,٦ مليون متر مربع والذي يتميز بكونه وجهة للثقافة. أما مشروع سراي والذي تبلغ مساحته ٥,٥ مليون متر مربع، فهو مشروع متعدد الاستخدامات يتمتع بموقع استراتيجي أمام العاصمة الإدارية الجديدة. وفي عام ٢٠٢٣، أطلقت مدينة مصر مشروع "ز هو"، وهو أولى مشروعاتها التوسعية خارج محافظة القاهرة. يعد ز هو مشروع متعدد الاستخدامات بمساحة تبلغ ١٠٤ فدان، ويتمتع بموقع استراتيجي غرب محافظة أسيوط بجوار مطار أسيوط وعلى بعد ١٥ دقيقة من وسط المدينة، ويقدم المشروع احتياجات الحياة العصرية من المنتج العقاري في صعيد مصر.

ومن أهم الشراكات الاستراتيجية التي تم توقيعها تطوير مشروع في مدينة هليوبوليس الجديدة، على مساحة ٤٩١ فدان وتطوير مشروع عمراني سكني متكامل بالمرحلة الرابعة بمحور الأمل بمدينة مستقبل سيتي على مساحة ٢٣٨ فدان (بما يقرب من مليون متر مربع تقريباً).



التوقعات والإفادات المستقبلية

المعلومات والبيانات والآراء الواردة في هذا العرض التقديمي لا تشكل عرضًا عامًا بموجب أي تشريع معمول به، ولا تشكل عرضًا للبيع، أو توصية من أي نوع لشراء أي أوراق مالية أو أدوات مالية، ولا تعد بمثابة نصيحة أو توصية فيما يتعلق بهذه الأوراق المالية أو غيرها من الأدوات المالية. المعلومات الواردة في هذا العرض التقديمي والمتعلقة بالسعر الذي تم عنده شراء أو بيع الاستثمارات في الماضي، أو العائد على هذه الاستثمارات، لا يمكن الاعتماد عليها كمؤشر للأداء المستقبلي لتلك الاستثمارات.

يحتوي هذا العرض التقديمي على بيانات تطلعية. قد تنطوي تلك البيانات التطلعية على مخاطر معروفة وغير معروفة، وغيرها من أوجه عدم اليقين وعوامل مهمة أخرى والتي قد تتسبب في أن تكون النتائج أو الأداء أو الإنجازات الفعلية لشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير ("الشركة") مختلفة جوهريًا عن أي نتائج أو أداء أو إنجازات مستقبلية يتم التعبير عنها أو ضمنياً بهذه البيانات الاستشرافية. تعتمد البيانات التطلعية على افتراضات عديدة فيما يتعلق باستراتيجيات الشركة الحالية والمستقبلية ومناخ الأعمال والبيئة التي تعمل بها الشركة في المستقبل.

ولا ينبغي اعتبار أي من التقديرات المستقبلية أو التوقعات المتضمنة في هذا العرض التقديمي بمثابة مؤشرات أو وعود، ولا ينبغي اعتبار أي منها إشارة ضمنية، أو تأكيد، أو ضمان بدقة، أو اكتمال الافتراضات التي تستند إليها هذه التوقعات، أو التقديرات. هذه البيانات التطلعية تُعنى فقط في تاريخ إصدارها، وهي تخضع أيضًا لمتطلبات الامتثال للقوانين واللوائح المعمول بها. وتبصر الشركة صراحةً من أي التزام أو تعهد بنشر أي تحديثات أو مراجعات على أي بيانات تطلعية متضمنة في العرض التقديمي لتعكس النتائج الفعلية أو أي تغيير في الافتراضات أو التغييرات في العوامل التي تؤثر على هذه العبارات.

المعلومات والآراء الواردة في هذا العرض التقديمي يعتد بها فقط في تاريخ العرض التقديمي، وتستند تلك المعلومات والآراء إلى بيانات عامة تم جمعها في هذا التاريخ، ولكنها قد تخضع للتغيير دون إشعار مسبق. وتعتمد الشركة على المعلومات التي تم الحصول عليها من مصادر يعتقد أنها موثوقة، ولكنها لا تضمن دقتها أو اكتمالها. مع مراعاة الالتزام بالقوانين واللوائح المعمول بها، لا تنوي الشركة أو أي من وكلائها أو موظفيها أو مستشاريها، أو عليها أي

واجب أو التزام نحو تزويد المستلم بأي معلومات إضافية، سواء على سبيل التعديل أو التحديث أو المراجعة لهذا العرض التقديمي أو أي معلومات واردة فيه.

تم اقتباس بعض المعلومات المالية الواردة في هذا العرض التقديمي من تقرير الإدارة والقوائم المالية غير المدققة. قد يكون هناك اختلافات بين آليات إعداد تقارير الإدارة عن المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية و / أو مبادئ المحاسبة المقبولة عمومًا في الولايات المتحدة، ولذلك ينبغي عليك الرجوع إلى مستشاريك المحترفين و / أو إجراء الفحص النافي للجهالة لفهم هذه الاختلافات بشكل كامل ومفصل وأي من الآثار المترتبة عليها فيما يتعلق بالمعلومات المالية ذات الصلة الواردة في هذا العرض. وتخضع بعض الأرقام العددية المدرجة في هذا العرض التقديمي إلى تعديلات بهدف التقريب. ووفقًا لذلك، قد لا تكون الأرقام العددية الموضحة في خانات المجموع في بعض جداول مطابقاً للتجميع الحسابي للأرقام التي سبقتها.