

تقرير النتائج المالية والتشغيلية
فترة النصف الأول ٢٠٢٥
١١ أغسطس ٢٠٢٥



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

الشركة تنجح في تسجيل نتائج قياسية في ضوء تسجيل مبيعات تعاقدية بقيمة ٢١,٣ مليار جنيه وتحقيق إيرادات بقيمة ٤,٨ مليار جنيه.

القاهرة، ١١ أغسطس ٢٠٢٥ - أعلنت اليوم شركة مدينة مصر، الرائدة في مجال تطوير المجتمعات العمرانية الحديثة في مصر، عن نتائجها المالية المستقلة للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (النصف الأول من عام ٢٠٢٥)، متضمنة نتائج شركاتها التابعة العاملة في مجالات الإنشاءات والاستثمارات العقارية والأنشطة المرتبطة بها. وعلى هذه الخلفية؛ بلغ إجمالي الإيرادات ٤,٨ مليار جنيه خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥، وبلغ صافي الربح ١,٣ مليار جنيه خلال نفس الفترة. وخلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٥ منفرداً، بلغت الإيرادات ٢,٢ مليار جنيه، وسجل صافي الربح ٤٨٨,٤ مليون جنيه.

ملخص قائمة الدخل (مليون جنيه)	الربع الثاني ٢٠٢٥	الربع الثاني ٢٠٢٤	التغير	النصف الأول ٢٠٢٥	النصف الأول ٢٠٢٤	التغير
الإيرادات	٢,٢٢٧,٠	١,٣٩٩,٩	%٥٩,١	٤,٧٨٩,٧	٤,٤٧٦,٢	%٧,٠
مجموع الربح	١,٤٦٧,٤	٩٥١,٥	%٥٤,٢	٣,١٣٨,٦	٣,٣٦٩,١	%٦,٨-
هامش مجمل الربح	%٦٥,٩	%٦٨,٠	نقطة ٢,١-	%٦٥,٥	%٧٥,٣	نقطة ٩,٧-
الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك	٦٦٦,٤	٣٧٥,٣	%٧٧,٦	١,٧٠٨,٣	١,٩٤٢,٩	%١٢,١-
هامش الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك	%٢٩,٩	%٢٦,٨	نقطة ٣,١	%٣٥,٧	%٤٣,٤	نقطة ٧,٧-
صافي الربح	٤٨٨,٤	٢٧٧,٢	%٧٦,٢	١,٢٨٣,٤	١,٤٥٦,٣	%١١,٩-
هامش صافي الربح	%٢١,٩	%١٩,٨	نقطة ٢,١	%٢٦,٨	%٣٢,٥	نقطة ٥,٧-

أبرز المؤشرات التشغيلية	الربع الثاني ٢٠٢٥	الربع الثاني ٢٠٢٤	التغير	النصف الأول ٢٠٢٥	النصف الأول ٢٠٢٤	التغير
المبيعات التعاقدية (مليون جنيه)	١٠,٠٤٣,٥	٦,٠٨٥,٧	%٦٥,٠	٢١,٢٧٣,٥	٢١,٠٤٦,٥	%١,١
الوحدات المباعة	٧٩٨	٥٢٧	%٥١,٤	١,٧٣٨	٢,٨٧١	%٣٩,٥-
وحدات تم تسليمها	٢٨٨	١٤٠	%١٠٥,٧	٥٢١	٢٨٠	%٨٦,١
محفظه الأراضي (مليون متر مربع)	١٢,٨	٩,٦	%٣٣,٨	١٢,٨	٩,٦	%٣٣,٨

أبرز المؤشرات الرئيسية

- بلغت المبيعات التعاقدية ٢١,٣ مليار جنيه خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥، وهي زيادة سنوية بنسبة ١,١٪. وخلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٥، بلغت المبيعات التعاقدية ١٠,٠ مليار جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل ٦٥٪، مقابل ٦,١ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، وهو ما يعكس ارتفاع الطلب على المشروعات الجديدة للشركة.
- تسليم ٥٢١ وحدة خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥، وهو نمو سنوي بمعدل ٨٦,١٪، مقابل ٢٨٠ وحدة خلال نفس الفترة من العام السابق. وخلال الربع الثاني منفرداً، سلمت الشركة ٢٨٨ وحدة، بزيادة سنوية ١٠٥,٧٪.
- بلغت الإيرادات ٤,٨ مليار جنيه خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥، وهو نمو سنوي بمعدل ٧٪، بفضل ارتفاع معدلات الطلب والنمو القوي للمبيعات التعاقدية. وخلال الربع الثاني منفرداً، بلغت الإيرادات ٢,٢ مليار جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل ٥٩,١٪، بفضل نجاح استراتيجية الشركة الهادفة إلى التركيز على تعظيم القيمة من خلال تنويع المشروعات وتقديمها بأعلى مستويات الجودة.
- انخفض مجمل الربح بمعدل سنوي ٦,٨٪ مسجلاً ٣,١ مليار جنيه خلال النصف الأول ٢٠٢٥، حيث استقر مجمل الربح خلال الفترة بعد ارتفاعه الاستثنائي خلال فترة المقارنة من العام الماضي كنتيجة للظروف الاقتصادية خلال تلك الفترة. وخلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٥، ارتفع مجمل الربح بنسبة سنوية ٥٤,٢٪ مسجلاً ١,٥ مليار جنيه.
- بلغت الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ١,٧ مليار جنيه خلال النصف الأول ٢٠٢٥، وهو تراجع سنوي بنسبة ١٢,١٪، مصحوباً بهامش أرباح تشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ٣٥,٧٪، وهو تراجع سنوي بواقع ٧,٧ نقطة مئوية. وخلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٥، بلغت الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ٦٦٦,٤ مليون جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل ٧٧,٦٪، وارتفع هامش الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بواقع ٣,١ نقطة مئوية ليسجل ٢٩,٩٪.
- بلغ صافي الربح ١,٣ مليار جنيه خلال النصف الأول من العام الجاري، وهو تراجع سنوي بمعدل ١١,٩٪، وصاحب ذلك تراجع هامش صافي الربح بواقع ٥,٧ نقطة مئوية. وخلال الربع الثاني من العام، ارتفع صافي الربح بنسبة سنوية ٧٦,٢٪ إلى ٤٨٨,٤ مليون جنيه، وصاحب ذلك نمو صافي الربح بواقع ٢,١ نقطة مئوية ليسجل ٢١,٩٪، حيث يعكس ذلك نمو أنشطة الشركة بعد نجاحها في البناء على إنجازات العام الماضي.

- بلغ إجمالي الدين ٤,٢ مليار جنيه بنهاية النصف الأول من عام ٢٠٢٥، وبلغت النقدية وما في حكمها ٤,٦ مليار جنيه كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، ونتج عن صافي نقد بقيمة ٣٢٥,٩ مليون جنيه بنهاية يونيو ٢٠٢٥، مقابل ٨٣٥,٦ مليون جنيه بنهاية عام ٢٠٢٤. وبلغ صافي الاقتراض إلى الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك (٠,٢١) كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، مقابل (٠,٤٣) بنهاية ديسمبر ٢٠٢٤.
- بلغ رصيد أوراق القبض ٤,٠ مليار جنيه كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، مقابل ٢,٤ مليار جنيه كما في نهاية ديسمبر ٢٠٢٤. ونتج عن ذلك ارتفاع نسبة أوراق القبض إلى صافي الاقتراض لتسجل (١١,٥) خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥، مقابل (٢,٩) بنهاية عام ٢٠٢٤. وبلغ إجمالي أرصدة أوراق القبض (والتي تتضمن الشيكات المؤجلة لمبيعات الوحدات التي لم يتم تسليمها) ٦٧,٤ مليار جنيه كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، مقابل ٥٩,٨ مليار جنيه بنهاية ديسمبر ٢٠٢٤.
- بلغت المتحصلات النقدية من العملاء ٧,١ مليار جنيه خلال النصف الأول ٢٠٢٥، وهو نمو سنوي بمعدل ١٨,٢٪، وهو ما يعكس تحسن كفاءة عمليات التحصيل ونمو المبيعات. وخلال الربع الثاني منفردًا، بلغت المتحصلات النقدية ٣,٧ مليار جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل ٣٨,٦٪.
- بلغ إجمالي الاستثمارات بأعمال الإنشاءات والبنية التحتية بالمشروعات القائمة ٢,٩ مليار جنيه خلال النصف الأول ٢٠٢٥، وهو نمو سنوي بمعدل ٥٥,٧٪، مقابل ١,٨ مليار جنيه خلال نفس الفترة العام السابق، في إطار تسريع وتيرة التنفيذ والتسليم بمختلف المشروعات. وخلال الربع الثاني منفردًا، بلغ إجمالي الاستثمارات ١,٣ مليار جنيه، بزيادة سنوية ٧٠,٩٪.

تعليق الإدارة

نجحت مدينة مصر في مواصلة الأداء المالي والتشغيلي القوي الذي استهلكت به هذا العام، بفضل ثبات توجهاتنا الاستراتيجية ومرونة نموذج الأعمال الذي نبتناه وقدرتنا على مواجهة أحدث الاتجاهات السوقية. وخلال الفترة، تمكنا من المضي قدمًا في مسار النمو، مع تحقيق أفضل المؤشرات المالية من أنشطتنا الرئيسية، مستفيدين من المزايا التنافسية التي نتحلّى بها، وعلى رأسها الابتكار والتوسعات الاستراتيجية، ومحفظة مشروعاتنا عالية الجودة، فضلاً عن التزامنا بتعظيم المردود الإيجابي للعملاء والمساهمين بصفة مستدامة.

وخلال الربع الثاني من العام، سجلت مدينة مصر مبيعات تعاقدية بقيمة ١٠ مليار جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل ٦٥٪، بفضل نجاحنا في إطلاق مشروعات جديدة مع تزايد معدلات الطلب على مشروعات الشركة. وعلى هذا النحو، بلغت الإيرادات ٢,٢ مليار جنيه خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٥، وهو نمو سنوي بمعدل ٥٩,١٪. وارتفع صافي الربح بنسبة سنوية ٧٦,٢٪ ليسجل ٤٨٨,٤ مليون جنيه خلال الربع الثاني من العام، مقابل ٢٧٧,٢ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي. يأتي ذلك في ضوء حرص مدينة مصر على تلبية تفضيلات العملاء، مع استمرارها في ضخ الاستثمارات اللازمة لخطط النمو المستهدفة.

على صعيد خطط النمو، نواصل تركيزنا على تنفيذ خططنا التوسعية، وإنجاز أعمال البناء، بالتزامن مع تعزيز مركزنا المالي. وقد انعكس ذلك في ارتفاع استثماراتنا الرأسمالية بنسبة سنوية ٧٠,٩٪ لتسجل ١,٣ مليار جنيه خلال الربع الثاني من العام الجاري، وهو ما يؤكد التزامنا الصارم بتسليم المشروعات وفق الجداول الزمنية المقررة بالتوازي مع الحفاظ على معايير الجودة التي نلتزم بها. ونواصل أيضًا الاستثمار في الحلول العقارية الرقمية الابتكارية لتلبية احتياجات العملاء، سعياً إلى رسم مستقبل جديد لسوق التطوير العقاري المصري.

جدير بالذكر أن نتائجنا المالية المستقلة تعكس المساهمة القوية من شركاتنا التابعة، حيث لعبت شركة النصر للأعمال المدنية دوراً محورياً في تسريع إنجاز أعمال البناء في مشروعاتنا، مدعومة باتفاقيات استراتيجية مع عدد من شركات المقاولات الرائدة، وذلك لتطوير البنية الأساسية في تاج سيتي وسراي. من ناحية أخرى، قدمت الشركات التابعة "إيجي كان" و"منك" أداءً قوياً على صعيد تنويع محفظة المشروعات وطرح كل ما هو جديد وابتكاري، حيث لعبت "منك" دوراً محورياً في إطلاق مشروع مركز "شارك تانك بيزنس بارك" بالشراكة مع "سوني بيكتشرز إنترتينمنت" و"إي إم بي".

كما نعزز بإطلاق شركتنا التابعة الجديدة في دبي باسم Cities of the World وهو ما يمثل علامة فارقة على صعيد توسعاتنا الإقليمية، والانطلاق إلى فصل جديد من نمو مدينة مصر. وانطلاقاً من هذه الخطوة، وقننا مذكرة تفاهم مع شركة وهيج العقارية في الرياض، بهدف استكشاف فرص التطوير المشترك من خلال تبادل الخبرات والمعلومات الفنية والمالية.

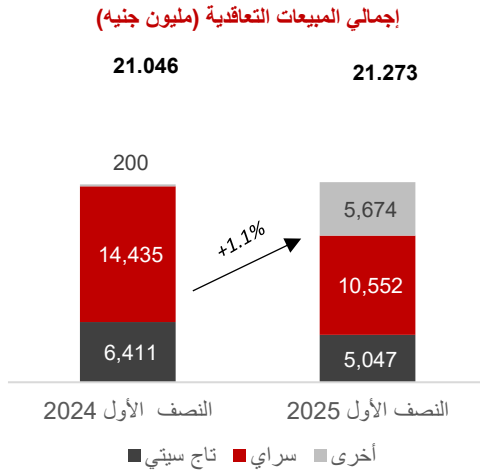
وختاماً، أكد قدرتنا على المضي قدماً وتحقيق المزيد من النمو خلال عام ٢٠٢٥، مع التركيز على تنفيذ خططنا الاستراتيجية المتمثلة في التوسع بمحفظة مشروعاتنا وتنويع عروضنا، مع الحفاظ على مرونتنا المالية. وننتقل إلى المردود الإيجابي لمبادراتنا الجديدة على تفصيل ومشاركة العملاء. وأجدد ثقتي في قدرة مدينة مصر على دفع عجلة النمو وتعظيم القيمة على نحو مستدام، بفضل مشروعاتها المقدمة ومنهجها الاستباقي لمواكبة أحدث التوجهات السوقية.

عبد الله سلام

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

الأداء التشغيلي

إجمالي المبيعات التعاقدية



سجلت مدينة مصر **إجمالي مبيعات تعاقدية بقيمة ٢١,٣ مليار جنيه** خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥، وهو نمو سنوي بمعدل ١,١٪، مقابل ٢١,٠ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. مثلت المبيعات التعاقدية بمشروع **سراي** صدارة المساهمة في إجمالي المبيعات التعاقدية بنسبة ٤٩,٦٪ خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥ (ما يعادل ١٠,٦ 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** ٢٣,٧٪ من إجمالي المبيعات التعاقدية للشركة (ما يعادل ٥ مليار جنيه)، وهو مشروع متعدد الاستخدامات على مساحة ٣,٦ مليون متر مربع في شرق القاهرة.

بلغ إجمالي الوحدات المباعة ١,٧٣٨ وحدة خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥، وهو تراجع سنوي بمعدل ٣٩,٥٪، مقابل ٢,٨٧١ وحدة خلال نفس الفترة من العام السابق، بسبب الارتفاع الاستثنائي للمبيعات التعاقدية خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٤. على جانب آخر؛ نجحت الشركة في بيع ١٠٤ وحدة في مشروع **تاج سيتي** خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٥، (مقابل ١٢٦ وحدة خلال نفس الفترة من العام السابق)، بالإضافة إلى بيع ٤٧٧ وحدة بمشروع **سراي** خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٥، (مقابل ٤٠٠ وحدة خلال الربع الثاني من العام السابق)، وبيع ٢٠٠ وحدة في المشروع الجديد "ذا بترفلاي" خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٥، بالإضافة إلى بيع ١٧ وحدة في مشروعات أخرى جديدة. وقد سجلت مبيعات المشروعات الجديدة ٥,٥ مليار جنيه خلال النصف الأول من ٢٠٢٥.

وخلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٥ منفردًا، بلغت المبيعات التعاقدية ١٠ مليار جنيه، وهو نمو سنوي بنسبة ٦٥,٠٪، مقابل ٦,١ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. ساهمت المبيعات في مشروع **سراي** على صدارة المساهمة في إجمالي المبيعات التعاقدية بنسبة ٥٨,١٪ خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٥، بينما ساهم مشروع **تاج سيتي** بنسبة ٩,٨٪، وساهمت المشروعات الأخرى، بما في ذلك المشروع الجديد "ذا بترفلاي"، بنسبة ٢٩,٥٪. من جانب آخر، بلغ إجمالي عدد الوحدات المباعة ٧٩٨ وحدة سكنية خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٥، بزيادة قدرها ٥١,٤٪، مقابل ٥٢٧ وحدة سكنية خلال الربع الثاني من العام السابق.

المتحصلات النقدية من العملاء

ارتفعت قيمة **المتحصلات النقدية من العملاء** بمعدل سنوي ١٨,٢٪ لتسجل ٧,١ مليار جنيه خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥، مقابل ٦,٠ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. وارتفعت **معدلات تأخر السداد** إلى ١,٨٪ بنهاية النصف الأول من عام ٢٠٢٥، مقابل ١,٧٪ خلال النصف الأول من العام السابق. جدير بالذكر أن معدلات تأخر السداد لا تزال أقل بكثير من متوسط معدلات السوق.

وعلى صعيد الربع الثاني من عام ٢٠٢٥، بلغ صافي المتحصلات النقدية من العملاء ٣,٧ مليار جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل ٣٨,٦٪، مقابل ٢,٧ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، وهو ما يعكس تحسن كفاءة العمليات التشغيلية والتزام العملاء بالسداد عبر مختلف مشروعات الشركة.

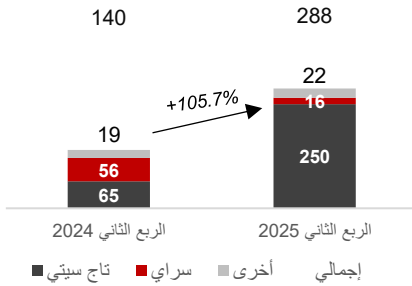
إلغاء التعاقدات

ارتفعت **إلغاء التعاقدات** إلى ١,٣ مليار جنيه خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥، مقابل ١,٨٨,١ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. كما ارتفعت **نسبة إلغاء التعاقدات إلى إجمالي المبيعات التعاقدية** بواقع ٥,١ نقطة مئوية إلى ٦,٠٪ خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥، مقابل ٠,٩٪ خلال نفس الفترة من العام السابق، علمًا بأن النسبة الحالية لإلغاء التعاقدات أقل من مستوياتها الطبيعية التي تتراوح من ١٠٪ إلى ١٢٪.

وخلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٥ منفردًا، ارتفعت **إلغاء التعاقدات** إلى ٧٥٥,٧ مليون جنيه، مقابل ١٤٥,٠ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. وارتفعت نسبة إلغاء التعاقدات إلى إجمالي المبيعات التعاقدية بواقع ٥,٢ نقطة مئوية لتسجل ٧,٥٪ خلال الربع الثاني من العام الجاري، مقابل ٢,٤٪ خلال نفس الفترة من العام السابق.

تسليم الوحدات

تسليم الوحدات (بالوحدة)



نجحت شركة مدينة مصر في تسليم ٥٢١ وحدة في مختلف مشروعاتها خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥، بزيادة سنوية ٨٦,١٪، مقابل ٢٨٠ وحدة تم تسليمها خلال النصف الأول من العام السابق. وبلغت الوحدات السكنية التي سلمتها الشركة في مشروع "سراي" ٣٧ وحدة خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥، مقابل ١٣٠ وحدة خلال نفس الفترة من العام السابق، إلى جانب تسليم ٤٦٠ وحدة سكنية في مشروع "تاج سيتي"، مقابل ١٠٣ وحدة خلال نفس الفترة من العام السابق، وتسليم ٢٤ وحدة سكنية في مشروعات أخرى، مقابل ٤٧ وحدة خلال النصف الأول من العام السابق.

وخلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٥ منفردًا، تمكنت الشركة من تسليم ٢٨٨ وحدة سكنية، وهو نمو بنسبة ١٠٥,٧٪، مقابل ١٤٠ وحدة خلال نفس الفترة من العام السابق. فقد سلمت ٢٥٠ وحدة سكنية في مشروع "تاج سيتي" خلال الربع الثاني من العام الجاري، مقابل ٦٥ وحدة خلال نفس الفترة من العام السابق، وسلمت ١٦ وحدة سكنية في مشروع "سراي"، مقابل ٥٦ وحدة خلال نفس الفترة من العام السابق، كما قامت الشركة بتسليم ٢٢ وحدة في مشروعات أخرى خلال الربع الثاني من العام الجاري، مقابل ١٩ وحدة خلال نفس الفترة من العام السابق.

النفقات الرأسمالية

بلغت النفقات الرأسمالية للاستثمارات في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية بالمشروعات القائمة ٢,٩ مليار جنيه خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥، مقابل ١,٨ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. فقد بلغت استثمارات الشركة في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية في مشروع تاج سيتي ١,٤ مليار جنيه خلال النصف الأول من العام الجاري، مقابل ١,٠ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. وبلغت استثمارات الشركة في مشروع سراي ١,١ مليار جنيه خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥، مقابل ٥٥٦,٦ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. وارتفعت النفقات الرأسمالية للاستثمارات في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية في "هليوبوليس الجديدة"، و"ذا بترفلاي"، ومشروعات الشركة الأخرى ٤٠٧,٦ مليون جنيه خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥، مقابل ٢٦٢,٥ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، وهو ما يمثل ١٤,٢٪ من إجمالي النفقات الرأسمالية خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥.

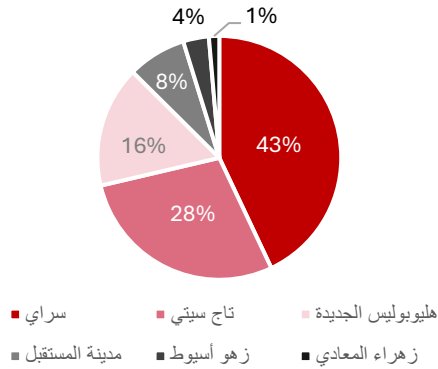
وخلال الربع الثاني من ٢٠٢٥ منفردًا، ارتفعت النفقات الرأسمالية للاستثمارات في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية بالمشروعات القائمة بنسبة ٧٠,٩٪ لتسجل ١,٣ مليار جنيه، مقابل ٧٨٠,١ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، نتيجة التوسع في المشروعات الإنشائية في "سراي" و"تاج سيتي". وعلى هذا النحو؛ بلغت النفقات الرأسمالية ٦٢٥,٨ مليون جنيه في مشروع تاج سيتي خلال الربع الثاني من العام، مقابل ٤٧٤,٠ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، و٥٢١,٥ مليون جنيه في مشروع سراي خلال الربع الثاني من العام الجاري، مقابل ١٨٢,٩ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، في حين بلغت مساهمة مشروعات الشركة الأخرى ١٨٥,٨ مليون جنيه خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٥، مقابل ١٢٣,٢ مليون جنيه خلال الربع الثاني من العام السابق.

محفظه الأراضي

تمتلك مدينة مصر محفظة أراضي بمساحة ١٢,٨ مليون متر مربع كما في ٣٠ يونيو 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 سراي ٤٣,٠٪، من إجمالي محفظة أراضي الشركة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، في حين مثل مشروع تاج سيتي ٢٨,٤٪ ومشروع زهو أسبوت ٣,٤٪، ومثلت نسبة المشروعات الجديدة التي أطلقتها الشركة ٢٥,٣٪ من إجمالي محفظة أراضي الشركة بنهاية النصف الأول من العام.

وتشكل مساحة الأراضي الجاري تطويرها بمشروع تاج سيتي حوالي ٧٨,٣٪ من مساحة أراضي المشروع كما في نهاية يونيو 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 يونيو ٢٠٢٥، في حين مثلت المشروعات السكنية وغير السكنية التي لم يتم طرحها بعد ١٨,٣٪ و١٤,٧٪؛ على التوالي.

محفظة الأراضي (متر مربع)



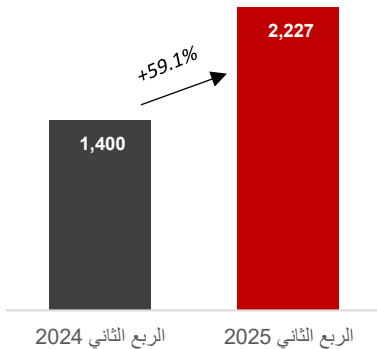
وتشكل مساحة الأراضي الجاري تطويرها في محافظة أسيوط في صعيد مصر حوالي ٢٦,٥٪ من مساحة أراضي الشركة في محافظة أسيوط كما في نهاية يونيو ٢٠٢٥، فيما تمثل مساحة المشروعات السكنية وغير السكنية التي لم يتم إطلاقها ٦٥,٤٪، ٨,١٪، على التوالي، من إجمالي مساحة أراضي الشركة في هذه المحافظة. وتقوم الشركة حاليًا بتطوير مشروع (ذا بتر فلاي) على مساحة ١,٠ مليون متر مربع في مدينة المستقبل، تشكل مساحة الأراضي الجاري تطويرها حوالي ٩١,١٪ من مساحة المشروع كما في نهاية يونيو 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 طورها مدينة مصر مع شركائها الاستراتيجيين في هليوبوليس الجديدة وزهراء المعادي بإجمالي مساحة ٢,٢ مليون متر مربع حتى نهاية النصف الأول من عام ٢٠٢٥، وهو ما يمثل فرصة واحدة للتوسع المستقبلي وتعظيم القيمة الاستثمارية.

الأداء المالي قائمة الدخل

الإيرادات

الإيرادات (مليون جنيه)



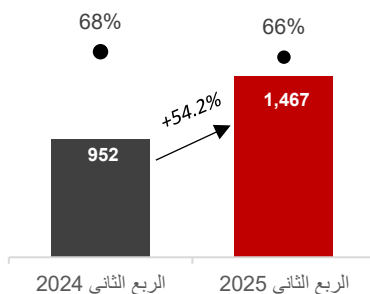
بلغت الإيرادات ٤,٨ مليار جنيه خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥، وهو نمو سنوي بمعدل ٧,٠٪، مقابل ٤,٥ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، ويرجع ذلك إلى النمو الملحوظ في إجمالي المبيعات التعاقدية خلال الفترة.

احتلت المبيعات الجديدة على صدارة المساهمة في إجمالي إيرادات مبيعات الشركة بنسبة ٨٢,٣٪ خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥، علمًا بأن إجمالي إيرادات المبيعات بلغت ٤,٩ مليار جنيه خلال الفترة (قبل احتساب الإلغاءات وبيع الأراضي وفوائد الأقساط وإيرادات الإيجارات). وفي الوقت نفسه، بلغت الإيرادات من تسليم الوحدات ٨٧١,٣ مليون جنيه خلال النصف الأول من ٢٠٢٥، وهو نمو سنوي بمعدل ١٠١,٤٪، حيث مثلت ١٧,٧٪ من إجمالي الإيرادات (قبل احتساب الإلغاءات وبيع الأراضي وفوائد الأقساط وإيرادات الإيجارات). من جانب آخر، بلغت الإيرادات المتوقعة من المشروعات الجاري تنفيذها ٨٠,٥ مليار جنيه كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، والتي تم احتسابها وفق القيمة الاسمية للوحدات المدرجة ضمن قائمة المبيعات التي لم يتم تسليمها.

وخلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٥، بلغت الإيرادات ٢,٢ مليار جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل ٥٩,١٪، مقابل ١,٤ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. وقد مثلت إيرادات المبيعات الجديدة ٨٠,٤٪ من إجمالي الإيرادات خلال الربع الثاني من العام الجاري، بينما مثلت الإيرادات من تسليم الوحدات ١٩,٦٪ من إجمالي إيرادات الشركة خلال نفس الفترة.

مجمّل الربح

مجمّل الربح (مليون جنيه)
(هامش هامش)



انخفض **مجمّل الربح** بمعدل سنوي ٦,٨٪ إلى ٣,١ مليار جنيه خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥، مقابل ٣,٤ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، وانخفض هامش الربح إلى ٦٥,٥٪ خلال النصف الأول من ٢٠٢٥، مقابل ٧٥,٣٪ خلال نفس الفترة من العام السابق، نتيجة ارتفاع عدد الوحدات المسلمة والتي صاحبته زيادة في تكلفة المبيعات وانخفاض في هامش الربح المحققة.

وخلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٥، ارتفع **مجمّل الربح** بمعدل سنوي ٥٤,٢٪ ليسجل ١,٥ مليار جنيه، مقابل ٩٥١,٥ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. ويرجع ذلك إلى الارتفاع القوي في إيرادات الشركة على خلفية ارتفاع عدد الوحدات المسلمة وإيرادات المبيعات الجديدة. على الرغم من الأداء القوي من حيث القيمة بالجنيه، إلا أن هامش **مجمّل الربح** تراجع بمقدار ٢,١ نقطة مئوية

لي سجل ٦٥,٩٪ خلال الربع الثاني من ٢٠٢٥، نتيجة زيادة التكاليف المتعلقة بعمليات التسليم التي تنسم بهوامش ربحية منخفضة.

المصروفات البيعية العمومية والإدارية

بلغت المصروفات البيعية والعمومية والإدارية ١,٤ مليار جنيه خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥، بزيادة سنوية ٩,٣٪، مقابل ١,٢ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، نتيجة ارتفاع مصروفات أنشطة الدعاية والتسويق وارتفاع معدل التضخم. وعلى هذا النحو؛ ارتفعت نسبة المصروفات البيعية العمومية والإدارية إلى الإيرادات بواقع ٠,٦ نقطة مئوية مسجلة ٢٨,٤٪ خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥. وخلال الربع الثاني من العام الجاري، ارتفعت المصروفات البيعية العمومية والإدارية بنسبة سنوية ٣٩,١٪ إلى ٧٥٤,٣ مليون جنيه. وبلغت نسبة المصروفات البيعية العمومية والإدارية إلى الإيرادات ٣٣,٩٪ خلال الربع الثاني من العام، مقابل ٣٨,٧٪ خلال نفس الفترة من العام السابق.

مصروفات الفوائد

سجلت مصروفات الفوائد ٣٢٥,٤ مليون جنيه خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥، بزيادة سنوية ٣٧,٣٪، مقابل ٢٣٧,٠ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، ويرجع الارتفاع في مصروفات الفوائد نتيجة ارتفاع أسعار الفائدة. وخلال الربع الثاني من العام، ارتفعت مصروفات الفوائد بنسبة سنوية ٦٩,٦٪ إلى ١٦٦,٥ مليون جنيه، مقابل ٩٨,٢ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق.

الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والإهلاك والإهلاك والاستهلاك

انخفضت الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بمعدل سنوي ١٢,١٪ لتسجل ١,٧ مليار جنيه خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥، مقابل ١,٩ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. وصاحب ذلك انخفاض هامش الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بواقع ٧,٧ نقطة مئوية ليسجل ٣٥,٧٪ خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥.

وخلال الربع الثاني منفردًا، بلغت الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ٦٦٦,٤ مليون جنيه، بزيادة سنوية ٧٧,٦٪، مقابل ٣٧٥,٣ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. وبلغ هامش الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ٢٩,٩٪ خلال الربع الثاني من العام الجاري، مقابل ٢٦,٨٪ خلال نفس الفترة من العام السابق.

صافي الربح

بلغ صافي الربح ١,٣ مليار جنيه خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥، وهو تراجع سنوي بمعدل ١١,٩٪، وصاحب ذلك انخفاض هامش صافي الربح إلى ٢٦,٨٪ خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥، مقابل ٣٢,٥٪ خلال نفس الفترة من العام السابق.

وخلال الربع الثاني منفردًا، بلغ صافي الربح ٤٨٨,٤ مليون جنيه بزيادة سنوية ٧٦,٢٪، مقابل ٢٧٧,٢ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، وصاحب ذلك ارتفاع هامش صافي الربح إلى ٢١,٩٪ خلال الربع الثاني من العام الجاري، مقابل ١٩,٨٪ خلال نفس الفترة من العام السابق.

قائمة المركز المالي

النقدية وما في حكمها

بلغت النقدية وما في حكمها ٤,٦ مليار جنيه كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، وهو نمو سنوي بمعدل ٢٨,٦٪، مقابل ٣,٥ مليار جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

الدين

ارتفع إجمالي الدين المستحق بنسبة سنوية ٥٥,٢٪ مسجلًا ٤,٢ مليار جنيه كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، مقابل ٢,٧ مليار جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وتأتي هذه الزيادة في إطار التوجه الرشيد للسياسة المالية التي تتبعها الشركة لتوسيع محفظة الأراضي وإطلاق مشروعات جديدة. من ناحية أخرى، بلغت نسبة الدين إلى حقوق الملكية ٤١,٤٪ كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، بزيادة قدرها ١٤,٥٪، مقابل ٢٧,٠٪ كما في نهاية عام ٢٠٢٤. وسجلت

نسبة صافي الاقتراض إلى الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك (٠,٢١) كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، مقابل (٠,٤٣) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

أوراق القبض

بلغت أرصدة أوراق القبض ٤ مليار جنيه بنهاية يونيو ٢٠٢٥، منها ١,٩ مليار جنيه رصيد أوراق قبض قصيرة الأجل، و ١,٧ مليار جنيه رصيد أوراق قبض طويلة الأجل، و ٤٥٩,٩ مليون جنيه رصيد مستحق من العملاء. وبلغ إجمالي أرصدة أوراق القبض (متضمنة الشيكات المؤجلة الخاصة بالوحدات المباعة التي لم يتم تسليمها) ٦٧,٤ مليار جنيه كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، مقابل ٥٩,٨ مليار جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. وبلغت نسبة أوراق القبض إلى صافي الاقتراض (١١,٤٧) بنهاية النصف الأول من العام الجاري، مقابل (٢,٩٢) بنهاية العام السابق.

عقارات ومنشآت ومعدات

بلغت قيمة المنشآت والمعدات والأصول الثابتة تحت التنفيذ واستثمارات التطوير العقاري ٢,٠ مليار جنيه بنهاية يونيو ٢٠٢٥، بزيادة بلغت ٤,٧٪، مقابل ١,٩ مليار جنيه بنهاية عام ٢٠٢٤.

أبرز التطورات خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥

خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥، اشترت مدينة مصر ٧١,١٥ مليون سهم، ضمن برنامج إعادة شراء أسهم الخزينة، بقيمة إجمالية بلغت ٣١٩,٤ مليون جنيه، وهو ما يمثل ٣,٣٪ من إجمالي أسهم الشركة.

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، التابعة لمجموعة التوكل، بقيمة استثمارية تتجاوز ٢٦٣ مليون جنيه بهدف تعزيز البنية التحتية في مشروع تاج سيتي.

وخلال شهر أبريل ٢٠٢٥، أعلنت مدينة مصر عن إطلاق مشروع بيوت الخليفة لإحياء التراث العمراني بمنطقة القاهرة التاريخية ومعالجة أكثر الأنماط العمرانية عرضة للخطر، بالشراكة مع جمعية الفكر العمراني والمجلس الأعلى للآثار.

خلال شهر مايو ٢٠٢٥، دخلت مدينة مصر في شراكة مع شركتي "أي إم بي"، و"سوني بيكتشرز إنترتينمنت" لإطلاق أول مجمع أعمال في العالم مستوحى من البرنامج التلفزيوني العالمي الشهير "Shark Tank"، تحت اسم "شارك تانك بيزنس بارك" في تاج سيتي.

خلال يونيو ٢٠٢٥، بدأت مدينة مصر إجراءات تأسيس شركة تابعة مملوكة بالكامل لها في إمارة دبي تحت اسم "Cities of the World"، ضمن خطتها للتوسع الإقليمي.

خلال شهر يونيو ٢٠٢٥، وقّعت مدينة مصر مذكرة تفاهم مع شركة "وهيج" العقارية، المطور العقاري السعودي، وذلك بهدف استكشاف فرص التوسع الاستراتيجي في المملكة العربية السعودية. وتسعى هذه الاتفاقية إلى توظيف الخبرات التي يحظى بها الشركاء لتطوير مشروعات عقارية ابتكارية وترسيخ مكانة مدينة مصر في الأسواق الإقليمية.

خلال يونيو ٢٠٢٥، أعلنت مدينة مصر أن منصّة "SAFE" للاستثمار العقاري الجزئي، وهي الأولى من نوعها في السوق المصري، تقدمت رسميًا للحصول على اعتماد من الهيئة العامة للرقابة المالية وفق الإطار التنظيمي الجديد لهذا النوع من الاستثمارات.

-- نهاية البيان --

قائمة الدخل

(الف جنيه)	الربع الثاني ٢٠٢٤	الربع الثاني ٢٠٢٥	التغير (%)	النصف الأول ٢٠٢٤	النصف الأول ٢٠٢٥	التغير (%)
صافي إيرادات النشاط	١,٣٩٩,٨٥٣,٨	٢,٢٢٧,٠٠٧,٧	%٥٩,١	٤,٤٧٦,١٩٢,٥	٤,٧٨٩,٦٦٧,٨	%٧,٠
شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير	١,٣١٨,٦٤١,١	١,٩٦٧,٩٥٧,٧	%٤٩,٢	٤,٣٠٧,٣٠٩,١	٤,٣٠٧,٩٦٤,٣	%٠,٠
النصر للأعمال المدنية	٨١,٢١٢,٧	٩٣,٣٤٢,٤	%١٤,٩	١٦٨,٨٨٣,٤	١٦٢,٤٠٣,٧	%٣,٨-
إيجي كان للتطوير العقاري	-	-	-	-	-	-
منك للاستثمار العقاري	-	١٤٩,٩٦٥,٠	-	-	٣٠٣,٥٥٧,٣	-
دورز لإدارة الأصول	-	١٥,٧٤٢,٥	-	-	١٥,٧٤٢,٥	-
تكلفة إيرادات النشاط	(٤٤٨,٣٢٣,٠)	(٧٥٩,٥٩٢,٧)	%٦٩,٤	(١,١٠٧,١٣١,٨)	(١,٦٥١,٠٣٢,٣)	%٤٩,١
مجمّل الربح	٩٥١,٥٣٠,٨	١,٤٦٧,٤١٤,٩	%٥٤,٢	٣,٣٦٩,٠٦٠,٧	٣,١٣٨,٦٣٥,٤	%٦,٨-
يخصم:						
المصروفات البيعية والتسويقية	(٤٤٢,٤٣٦,١)	(٦٤١,٤٤٦,٦)	%٤٥,٠	(١,٠٦٠,٤٧٧,٧)	(١,١٢٩,٩٥١,١)	%٦,٦
المصروفات العمومية والإدارية	(٩٩,٩٨٨,٨)	(١١٢,٨٣٢,١)	%١٢,٨	(١٨٦,٠٤٠,٤)	(٢٣١,٩٩٧,١)	%٢٤,٧
مصروفات إدارة المجمعات السكنية ومصروفات تشغيلية أخرى	(١٥,١٢٥,٤)	(١٦,٦٩٣,٢)	%١٠,٤	(٣٢,٢٦٧,٢)	(٤٥,٧٧٧,٧)	%٤١,٩
مصروفات تمويلية	(٩٨,١٧٣,١)	(١٦٦,٥٣٤,٦)	%٦٩,٦	(٢٣٧,٠٤٧,٩)	(٣٢٥,٤٠٥,٦)	%٣٧,٣
خسائر ائتمانية متوقعة	(٦,١٨٤,٢)	(٦,٠٣٩,٠)	%٢,٣-	(٢٦,٢٦٩,٤)	(٢٢,٠١٣,٤)	%١٦,٢-
المخصصات	(٤١,٧٥٠,٠)	(٣٧,٣٧٥,٦)	%١٠,٥-	(١٩٩,٧٠٠,٠)	(٤٥,٣٧٥,٦)	%٧٧,٣-
خسائر الاختفاض في قيمة الأصول المالية بالقيمة العادلة	-	-	-	-	(٢١٩,٢)	-
يضاف:						
مخصصات انتفى الغرض منها	-	-	-	-	-	-
رد خسائر ائتمانية متوقعة (صافي)	-	-	-	-	-	-
إيرادات تمويلية	١١٢,١٢١,٨	١٥٧,٧١٨,٨	%٤٠,٧	٢٢٣,٠٣٨,٤	٣٣٤,٠٥٨,٢	%٤٩,٨
إيرادات أخرى مرتبطة بالنشاط	٢٥,٥٦٤,٥	٣٣,٤٥٦,٦	%٣٠,٩	٦٨,٩٨١,١	٦٣,١٣٤,٦	%٨,٥-
الأرباح الناتجة من التشغيل	٣٨٥,٥٥٩,٣	٦٧٧,٦٦٩,١	%٧٥,٨	١,٩١٩,٢٧٧,٧	١,٧٣٥,٠٨٨,٥	%٩,٦-
أرباح بيع الأصول المالية بالقيمة العادلة (من خلال الدخل الشامل الآخر)	-	-	-	-	-	-
أرباح بيع الأصول المالية المخصصة للبيع	-	-	-	-	-	-
أرباح بيع الأصول المالية - تكلفة مستهلكة	٤١,٧	-	-	٤١,٧	-	%١٠٠,٠-
المصروفات الأخرى	(١١,٩٨٩,٣)	(٣٦,٧٩٩,٢)	%٢٠٦,٩	(٢٢,٩٥٠,٣)	(٥٠,٢٧١,٤)	%١١٩,٠
صافي الأرباح قبل الضرائب	٣٧٣,٦١١,٧	٦٤٠,٨٧٠,٠	%٧١,٥	١,٨٩٦,٣٦٩,١	١,٦٨٤,٨١٧,١	%١١,٢-
ضريبة الدخل	(٨٧,٢٤٥,٩)	(١٤٠,٢٥٣,٥)	%٦٠,٨	(٤٧٧,٥٣٣,٣)	(٣٦٨,٩٩٢,٤)	%٢٢,٧-
الضريبة المؤجلة	(٩,١٦٣,٦)	(١٢,١٩٣,٧)	%٣٣,١	٣٧,٤٧١,٦	(٣٢,٤٦٥,٨)	%١٨٦,٦-
صافي أرباح الفترة	٢٧٧,٢٠٢,٢	٤٨٨,٤٢٢,٨	%٧٦,٢	١,٤٥٦,٣٠٧,٤	١,٢٨٣,٣٥٨,٩	%١١,٩-
يخصم: حقوق الأقلية	(١,٥٦٨,٣)	(٧٦٤,٥)	%٥١,٣-	٢,٠٠١,٢-	١,٨٤٢,٤-	%٧,٩-
حقوق الملكية للشركة الأم	٢٧٥,٦٣٣,٩	٤٨٧,٦٥٨,٢	%٧٦,٩	١,٤٥٤,٣٠٦,٢	١,٢٨١,٥١٦,٥	%١١,٩-

قائمة المركز المالي

(الف جنيه)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	التغير (%)
الأصول			
الأصول غير المتداولة			
الأصول الثابتة (صافي)	١٤٧,٩٧٤,٨	١٤٢,٤٨٤,٧	٪٣,٧-
أصول حق انتفاع بالصافي	٤٦,٢٨٩,٥	٣٩,٥٨٢,٢	٪١٤,٥-
أصول ثابتة تحت التنفيذ	٢٠٥,٣١٩,٨	٢٩٨,٠٩٨,٨	٪٤٥,٢
أصول غير ملموسة	-	-	-
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	-	-	-
استثمارات في شركات تابعة	-	-	-
المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة	٩,٤٢١,٥	٧٩,٤٢٣,١	٧,٤
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	١,٦٩٧,٤١٣,٠	٪٧٥,٣
المدينون والأرصدة المدينة الأخرى - طويل الأجل	١٨٢,١٦٠,٦	١٩٠,٦٧٥,٨	٪٤,٧
أصول ضريبية مؤجلة	-	-	-
إجمالي الأصول غير المتداولة	٣,٠٨٣,٣٢٥,٩	٣,٩٧١,٥٢١,٠	٪٢٨,٨
الأصول المتداولة			
مخزون مواد	٤٨,٨٩٦,٠	٤٦,٨٧٨,٣	٪٤,١-
أعمال تحت التنفيذ	٨,٨٣٧,٧٢٥,٢	١٠,٧٤٥,٦٥٧,٤	٪٢١,٦
أصول متاحة للبيع	٣,٥	٣,٥	٪٠,٠
وحدات عقارية تامة	٣٣١,٣٤٢,٧	٣٤٧,٥٤١,٥	٪٤,٩
استثمارات تطوير عقاري	١٨٧,٦٨٤,٥	١٥٠,٧١١,٥	٪١٩,٧-
أوراق قبض قصيرة الأجل (صافي)	١,١٣١,٥٣٤,٦	١,٨٩٠,٢٣٩,٦	٪٦٧,١
العملاء المدينون	٣٤٤,٤٥١,٩	٤٥٩,٨٧٤,١	٪٣٣,٥
الموردون - أرصدة مدينة	٤,٦٣٠,٥٥٣,٤	٤,٤٩١,٨٠٤,٢	٪٣,٠-
المدينون والأرصدة المدينة الأخرى	٥,٣٩١,٩٩٧,٨	٦,١٧٣,٠٨٤,٧	٪١٤,٥
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	٣,٣١٩,٧	٣,٦٨٥,١	٪١١,٠
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - أنون خزانة	٦٢٥,٢٦٤,٤	١,٥٤١,٩٧٨,٧	٪١٤٦,٦
أصول عقود	١٧٧,٣٤٩,١	١٩١,٤٥٥,٣	٪٨,٠
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	-	-	-
مدينو إدارة وتشغيل وصيانة المجمعات السكنية	-	٤٣,٢٣٠,٧	-
النقدية وما في حكمها	٢,٩١٩,٧٦٨,٦	٣,٠١٦,٣٢٩,٥	٪٣,٣
إجمالي الأصول المتداولة	٢٤,٦٢٩,٨٩١,٤	٢٩,١٠٢,٤٧٤,٢	٪١٨,٢
إجمالي الأصول	٢٧,٧١٣,٢١٧,٢	٣٣,٠٧٣,٩٩٥,٢	٪١٩,٣

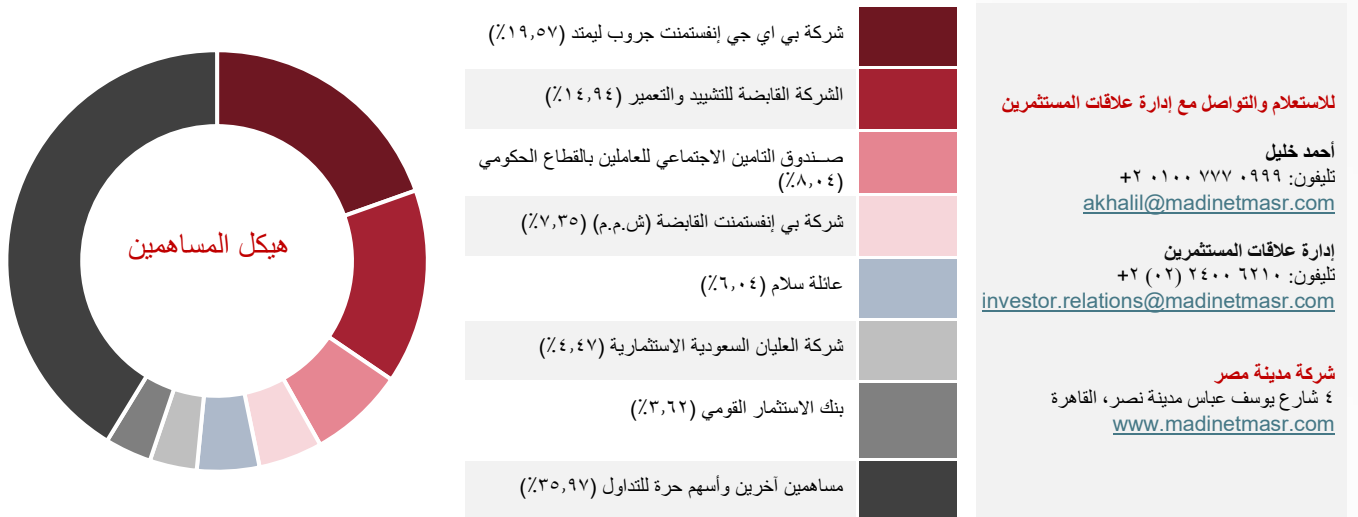
(ألف جنيه)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	التغير (%)
الالتزامات وحقوق الملكية			
حقوق الملكية			
رأس المال المصدر والمدفوع	٢,١٣٥,٠٠٠,٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠	-
أسهم خزينة	-	٣١٩,٣٩٥,٠-	-
الاحتياطي القانوني	٤٧٩,٢٦٠,٣	٦٢٠,٦٧٢,٤	%٢٩,٥
الأرباح المرحلة	٣,٨٥٠,٤٦٨,١	٥,٧٢٢,٩٥١,٩	%٤٨,٦
صافي أرباح الفترة/السنة	٢,٩١٤,١٢٥,٣	١,٢٨١,٥١٦,٥	%٥٦,٠-
علاوة إصدار أسهم نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين	٩٨,٣٥٠,٠	١٢٣,٩٠٠,٠	%٢٦,٠
الدخل الشامل الأخر	٦,٢٩٨,٢	٦,٢٩٨,٢	-
فائض تقييم الاستثمار العقاري	٤٥٢,٦٦٦,٥	٤٥٢,٦٦٦,٥	-
حقوق الملكية للشركة الأم	٩,٩٣٦,١٦٨,٣	١٠,٠٢٣,٦١٠,٥	%٠,٩
حقوق الأقلية	١٣٤,٧٧٤,٨	١٣٣,٠٠٠,٣	%١,٣-
إجمالي حقوق الملكية	١٠,٠٧٠,٩٤٣,١	١٠,١٥٦,٦١٠,٩	%٠,٩
الالتزامات غير المتداولة			
أوراق دفع طويلة الأجل (صافي)	٤٨,٥٦٤,٣	٢٢,٢٦٤,٤	%٥٤,٢-
قروض طويلة الأجل	٧١٧,٠٨١,٤	١,٥٧٢,٢٦٣,٧	%١١٩,٣
الالتزامات طويلة الأجل - تطوير الأراضي	-	-	-
التزامات عقود التأجير طويلة الأجل	١٥,٩٢٢,٩	٢٢,٤٨٩,٨	%٤١,٢
ضريبة مؤجلة	٣٨,٨٨٠,٣	٧١,٣٤٦,١	%٨٣,٥
إجمالي الالتزامات غير المتداولة	٨٢٠,٤٤٩,٠	١,٦٨٨,٣٦٤,٠	%١٠٥,٨
الالتزامات المتداولة			
مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة	٨,٦٣٧,٤٠٢,٩	١٣,١٠٥,٤٠٣,٦	%٥١,٧
دفعات مقدمة - العملاء	١٤,٩١٧,٤	٨,٦٨٢,١	%٤١,٨-
مخصصات	٣٣٩,٤٧٤,٧	٣٣٧,٨٨٠,٩	%٠,٥-
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	-	-	-
مبالغ مستحقة للموردين	١,١٢٨,٧١٦,٧	١,٢٠٤,٤٣٤,٨	%٦,٧
التزامات استكمال مرافق	٩٥٢,٠٠٠,٧	٨٠١,١٨٧,٠	%١٥,٨-
دائنتو توزيعات	٨,٣٢٩,٧	٣٥٦,٨٥٠,٤	%٤١٨٤,٠
دائنتون وأرصدة دائنة أخرى	٢,٣٠١,٣٢٢,٥	١,٩٤٣,٤٤٤,٢	%١٥,٦-
دائنتو إدارة وتشغيل وصيانة المجمعات السكنية	١٥,٦٢٦,٢	-	-
أقساط جارية من قروض لأجل	٣١٥,٦٧٠,٩	٢٦٥,١٦١,٧	%١٦,٠-
قروض قصيرة الأجل	١,٦٥٠,٠٠٠,٠	٢,١٨٥,٥٠١,٦	%٣٢,٥
بنوك دائنة - تسهيلات ائتمانية	٣٠,٠٠٠,٠	١٨٦,١٧٠,٤	%٥٢٠,٦
التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل	٣١,٣٦٥,١	١٣,٦٣٨,٠	%٥٦,٥-
الالتزامات قصيرة الأجل - تطوير الأراضي	٣٦٣,٢٧٤,٤	٣٧٠,٩٤٤,٣	%٢,١
التزامات العقود	١٢,١٣٩,٣	٩,٦٧٩,٧	%٢٠,٣-
مصلحة الضرائب	١,٠٢١,٥٨٤,٦	٤٤٠,٠٤١,٧	%٥٦,٩-
إجمالي الالتزامات المتداولة	١٦,٨٢١,٨٢٥,١	٢١,٢٢٩,٠٢٠,٤	%٢٦,٢
إجمالي الالتزامات	١٧,٦٤٢,٢٧٤,١	٢٢,٩١٧,٣٨٤,٣	%٢٩,٩
إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية	٢٧,٧١٣,٢١٧,٢	٣٣,٠٧٣,٩٩٥,٢	%١٩,٣

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 تلنزم 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 والناجح 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 ومتكاملة. 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 "زهو"، وهو أولى مشروعاتها التوسعية خارج محافظة القاهرة. يعد زهو 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 الشركات الاستراتيجية التي تم توقيعها تطوير مشروع في مدينة هليوبوليس الجديدة، على مساحة ٤٩١ فدان وتطوير مشروع عمراي 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 عرضاً عاماً بموجب أي تشريع معمول به، ولا تشكل عرضاً 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 جوهرياً عن أي نتائج أو أداء أو إنجازات مستقبلية يتم التعبير عنها أو ضمناً بهذه البيانات الاستثمارية. 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 أيضاً لمتطلبات الامتثال للقوانين واللوائح المعمول بها. وتنبأ 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 مطابقتاً للتجميع الحسابي للأرقام التي سبقتها.