



مدينة مصر
Madinet Masr

تأسست ١٩٥٩

تقرير النتائج المالية والتشغيلية
فترة أول تسعة أشهر ٢٠٢٥
١٠ نوفمبر ٢٠٢٥



مدينة مصر تعلن نتائجها المالية والتشغيلية عن فترة أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥

الشركة تواصل مسيرتها الناجحة في تسجيل نتائج قوية خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥ مدفوعة بما حققته من مستويات ربحية عالية ونمو أعمالها التشغيلية، بالإضافة إلى توسعها في عمليات التسليم وتكثيف نشاطها المرتبط بتطوير مشروعاتها الكبرى.

القاهرة، ١٠ نوفمبر ٢٠٢٥ - أعلنت اليوم شركة مدينة مصر، الرائدة في مجال تطوير المجتمعات العمرانية الحديثة في مصر، عن نتائجها المالية المستقلة للفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥)، متضمنة نتائج شركاتها التابعة العاملة في مجالات الإنشاءات والاستثمارات العقارية والأنشطة المرتبطة بها. وعلى هذه الخلفية؛ بلغ إجمالي الإيرادات ٧,٤ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، وبلغ صافي الربح ٢,٤ مليار جنيه خلال نفس الفترة. وخلال الربع الثالث المنتهي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ منفردًا، بلغت الإيرادات ٢,٦ مليار جنيه، وسجل صافي الربح ١,١ مليار جنيه.

ملخص قائمة الدخل (مليون جنيه)	الربع الثالث ٢٠٢٥	الربع الثالث ٢٠٢٤	التغير	تسعة أشهر ٢٠٢٥	تسعة أشهر ٢٠٢٤	التغير
الإيرادات	٢,٦٠٤,٣	٢,٩٧٧,٤	٪١٢,٥-	٧,٣٧٨,٢	٧,٤٥٣,٦	٪١,٠-
مجمد الربح	١,٧٥٠,٦	٢,٠٨٥,٠	٪١٦,٠-	٤,٨٨٥,٥	٥,٤٥٤,٠	٪١٠,٤-
هامش مجمد الربح	٪٦٧,٢	٪٧٠,٠	نقطة ٢,٨-	٪٦٦,٢	٪٧٣,٢	نقطة ٧,٠-
الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك	١,٤٠٤,٧	١,٥٠٣,٨	٪٦,٦-	٣,١١٠,٧	٣,٤٤٦,٦	٪٩,٧-
هامش الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك	٪٥٣,٩	٪٥٠,٠	نقطة ٣,٩+	٪٤٢,٢	٪٤٦,٢	نقطة ٤,١-
صافي الربح	١,٠٧٢,٨	١,٥٥٢,٥	٪٣٠,٩-	٢,٣٥٤,٠	٢,٥١٩,٢	٪٦,٦-
هامش صافي الربح	٪٤١,٢	٪٥٢,١	نقطة ١٠,٩-	٪٣١,٩	٪٣٣,٨	نقطة ١,٩-

أبرز المؤشرات التشغيلية	الربع الثالث ٢٠٢٥	الربع الثالث ٢٠٢٤	التغير	تسعة أشهر ٢٠٢٥	تسعة أشهر ٢٠٢٤	التغير
المبيعات الجديدة (مليون جنيه)	١٥,٠٥٣,٩	١١,٨٠٤,٨	٪٢٧,٥	٣٦,٣٢٧,٣	٣٢,٦٨٢,٤	٪١١,٢
الوحدات المباعة	٩٦٢	١,٢٢٦	٪٢١,٥-	٢,٧٠٠	٤,٠٩٧	٪٣٤,١-
وحدات تم تسليمها	٤٩٣	١٩٨	٪١٤٩,٠	١,٠١٤	٤٧٨	٪١١٢,١
محفظه الأراضي (مليون متر مربع)	١٢,٨	١٢,٧	٪١,٤	١٢,٨	١٢,٧	٪١,٤

أبرز المؤشرات الرئيسية

- ارتفعت المبيعات الجديدة بنسبة سنوية ٪١١,٢ إلى ٣٦,٣ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، مدعومة بتوجه الشركة نحو بيع الوحدات الجاهزة عالية القيمة بالإضافة إلى المردود الإيجابي للمشروعات الجديدة التي أطلقتها الشركة، وهو ما يعكس استمرار معدلات الطلب المرتفعة على مشروعات الشركة القائمة والجديدة. وخلال الربع الثالث منفردًا؛ بلغت المبيعات الجديدة ١٥,١ مليار جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل ٪٢٧,٥، مقابل ١١,٨ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي.
- تسليم ١,٠١٤ وحدة خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، مقابل ٤٧٨ وحدة خلال نفس الفترة من العام السابق، علمًا بأن الشركة تمضي قدمًا في تسليم العملاء وحداتها بمشروع تاج سيتي وسراي بفضل الإنجازات الملحوظة للأعمال الإنشائية والبنى الأساسية بالمشروعين. ارتفعت الإيرادات من تسليم الوحدات بنسبة سنوية كبيرة سجلت ٪١٠٠,٩ لتبلغ ١,٦ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، مقابل ٧٧٣,١ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي بفضل نجاح الشركة في تسريع وتيرة الأعمال البنائية بمختلف مشروعاتها. وخلال الربع الثالث من العام الجاري، ارتفعت إيرادات تسليم الوحدات بنسبة ٪١٠٠,٢ لتسجل ٦٨١,٦ مليون جنيه، مقابل ٣٤٠,٥ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي، وقد أثمر ذلك عن ارتفاع مساهمة إيرادات تسليم الوحدات في إجمالي إيرادات الشركة (باستثناء إيرادات الفوائد وعكس الإيرادات) لتصل نسبة مساهمتها إلى ٪٢٠,٤ خلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٥، مقابل ٪١٠,١ خلال نفس الفترة من العام الماضي.
- بلغت الإيرادات ٧,٤ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، مقابل ٧,٥ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي، مدعومة بنمو إيرادات تسليم الوحدات والتي شهدت تضاعفًا على أساس سنوي وربع سنوي. كما يعكس هذا التغيير الارتفاع المستمر بالعمليات التشغيلية بالشركة، والتي أثمرت عن تسريع وتيرة إنجاز المشروعات وبالتالي نمو إيرادات التسليم. وخلال الربع الثالث منفردًا، بلغت الإيرادات ٢,٦ مليار جنيه خلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٥، مقابل ٣ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق.
- بلغ مجمد الربح ٤,٩ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، وهو تراجع سنوي بنسبة ٪١٠,٤ مقابل ٥,٥ مليار جنيه خلال نفس الفترة من عام ٢٠٢٤، ونتج عن ذلك تسجيل هامش مجمد ربح ٪٦٦,٢ خلال أول تسعة أشهر من العام الجاري مقابل ٪٧٣,٢ خلال نفس الفترة من العام الماضي. يعكس ذلك عودة مجمد الربح إلى مستوياته الطبيعية خلال الفترة بعد ارتفاعه الاستثنائي خلال فترة المقارنة من

العام الماضي، فضلاً عن ارتفاع مساهمة إيرادات تسليم الوحدات في إجمالي إيرادات الشركة التي تتسم بهوامش ربح أقل مقارنة بالمبيعات الجديدة. وقد ارتفع مجمل الربح الناتج عن تسليم الوحدات بنسبة سنوية ١٣٢,٧٪ ليصل إلى ١٧٠,٥ مليون جنيه، مقابل ٧٣,٣ مليون جنيه في نفس الفترة من العام الماضي، مما يعكس تحسن مستويات الربحية الناتجة عن التسليمات وكفاءة تنفيذ العمليات التشغيلية.

- بلغت الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ٣,١ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، مقابل ٣,٤ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٤، مصحوبة بهوامش أرباح تشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ٤٢,٢٪، مقابل ٤٦,٢٪ خلال نفس الفترة من العام الماضي. يأتي ذلك بسبب عودة الربحية إلى المستويات الطبيعية مقارنة بالمستويات الاستثنائية التي بلغت خلال فترة المقارنة من العام الماضي، إلى جانب ارتفاع نسبة مساهمة إيرادات تسليم الوحدات في إجمالي إيرادات الشركة خلال فترة التقرير، والتي تتسم بهوامش أرباحها المنخفضة مقارنة بهوامش أرباح المبيعات الجديدة.
- بلغ صافي الربح ٢,٤ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من العام الجاري، وهو تراجع سنوي بمعدل ٦,٦٪، مقابل ٢,٥ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي، حيث يرجع ذلك إلى استقرار مستويات الربحية. وسجل هامش صافي الربح ٣١,٩٪ خلال أول تسعة أشهر من العام الجاري مقابل ٣٣,٨٪ خلال نفس الفترة من العام الماضي.
- نجحت مدينة مصر في الحفاظ على صافي الاقتراض إلى الصفر، في حين بلغ صافي الأرصدة النقدية (بعد خصم أرصدة القروض) ١,٤ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، مقابل ٨٣٥,٦ مليون جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.
- بلغ رصيد أوراق القبض ٥,٠ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، مقابل ٢,٤ مليار جنيه كما في نهاية ديسمبر ٢٠٢٤. وبلغ إجمالي أرصدة أوراق القبض (والتي تتضمن الشيكات المؤجلة لمبيعات الوحدات التي لم يتم تسليمها) ٧٠,٧ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، مقابل ٥٩,٨ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤.
- بلغت المتحصلات النقدية من العملاء ١١,٣ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، وهو نمو سنوي بمعدل ١١,٧٪، مقابل ١٠,١ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي، وهو ما يعكس نمو معدلات المبيعات.
- بلغ إجمالي الاستثمارات بأعمال الإنشاءات والبنية التحتية بالمشروعات القائمة ٥,٤ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، مقابل ٥,٠ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي، مع توجيه الاستثمارات بشكل مركز على تسريع وتيرة التنفيذ والتسليم بمختلف المشروعات. كما تم تخصيص أغلب النفقات الاستثمارية على المشروعات الجاري تنفيذها في تاج سيتي وسراي، إضافة إلى The Butterfly في مستقبل سيتي و Talala في هليوبوليس الجديدة. وخلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٥، بلغ إجمالي الاستثمارات ٢,٥ مليار جنيه، مقابل ٣,١ مليار جنيه خلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٤.

تعليق الإدارة

تنتقل مدينة مصر إلى نهاية عام ٢٠٢٥ بخطة ثابتة وأداء إيجابي، وهو ما يعكس نتائجها المالية والتشغيلية القوية بنهاية فترة أول تسعة أشهر من العام. يأتي ذلك في ضوء تركيزنا المتواصل على تقديم مشروعات تتوافق مع أعلى معايير الجودة، مع تعزيز كفاءة إدارة مواردنا المالية، وتوطيد الثقة مع عملائنا، بما يثمر في النهاية عن تحقيقنا المزيد من الإنجازات التي توأكب عودة السوق إلى وتيرته المعتادة، بعد ما مر بفترة استثنائية خلال العام السابق.

وقد بذلت الشركة طوال العام جهوداً حثيثة لتنمية محفظة مشروعاتها التجارية، مستفيدةً من ارتفاع معدلات الطلب على المشروعات الواقعة بمنطقة شرق القاهرة. وعلى هذا النحو، ارتفعت المبيعات الجديدة بقيمة ٣٦,٣ مليار جنيه، مصحوبةً بزيادة الإيرادات المتوقعة من المشروعات الجاري تنفيذها بنسبة سنوية ٢٦,٣٪ لتسجل ٨٦,٤ مليار جنيه بنهاية أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥. وتعكس هذه النتائج ارتفاع معدلات الطلب على مشروعاتنا، كما توفر لنا رؤية واضحة للتدفقات النقدية المستقبلية.

أما على صعيد تسليم الوحدات، فقد نجحنا في الوفاء بوعودنا بتسريع وتيرة الإنشاءات، ما أثمر عن زيادة عمليات تسليم الوحدات بنسبة سنوية كبيرة بلغت ١١٢,١٪، في خطوة تؤكد وفائنا بالتزامنا تجاه العملاء. وقد ساهم ذلك في نمو إيرادات التسليم بمعدل سنوي ١٠٠,٩٪، وصولاً إلى نمو إجمالي الإيرادات لتسجل ٧,٤ مليار جنيه خلال فترة أول تسعة أشهر من العام الجاري، ليضاهي بذلك ما حققته الشركة من إيرادات قياسية خلال العام الماضي (بانخفاض طفيف نسبته السنوية ١,٠٪ فقط). كما نجحت الشركة في الحفاظ على مستويات ربحية قوية، حيث بلغ هامش مجمل الربح ٦٦,٢٪ وهامش صافي الربح ٣١,٩٪، بدعم من كفاءة العمليات التشغيلية والإدارة المنضبطة للتكاليف.

من جانب آخر، مضت الشركة قدماً في تعزيز مركزها المالي، حيث ارتفعت المتحصلات النقدية من العملاء بمعدل سنوي ١١,٧٪ لتسجل ١١,٣ مليار جنيه، لتبرهن بذلك على تميز المنهج الذي تتبناها لتعزيز التفاعل مع العملاء والإدارة المحكمة للتدفقات النقدية. ورغم ارتفاع النفقات الرأسمالية المرتبطة بالأعمال الإنشائية الجارية، حافظت الشركة على كفاءة مركزها المالي بصافي رصيد نقدي ١,٤ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥.

شهد هذا العام أيضاً محطات فارقة في مسيرة نمو وتوسع مدينة مصر، حيث أطلقت الشركة أحدث مشروعاتها الرائدة Talala بمدينة نيو هليوبوليس، بإجمالي استثمارات متوقعة ٩٠ مليار جنيه. ومن المتوقع أن يتيح المشروع مبيعات تبلغ ٢٠٢ مليار جنيه، ضمن خطة متكاملة لتعزيز محفظة المبيعات وترسيخ تواجد الشركة في شرق القاهرة. كما ركزت الشركة على تنمية إيراداتها المستقبلية، حيث تمكنت من إطلاق مشروعات جديدة لتكون العامل الأبرز في ذلك النمو، بالتوازي مع استمرار أعمال الشركة في "تاج سيتي" و"سراي" و" Butterfly". كما تتميز الشركة

بمحافظة أراضي تبلغ ١٢,٨ مليون متر مربع، منها ٤,٤ مليون متر مربع مخصصة لمشروعات متعددة الاستخدامات لم يتم إطلاقها بعد، مما ساهم بدوره في تعزيز مكانتنا وقدرتنا على تعظيم المردود الإيجابي للعملاء والمساهمين بصفة مستدامة.

وختامًا، أود أن أعير عن ثقتي الكاملة باستراتيجية النمو التي نتبناها، سواء على المستوى الجغرافي أو من خلال تنويع محفظتنا الاستثمارية، وأتقدم بخالص الامتنان لفريق العمل على مساهماته المتميزة في تعزيز مكانة الشركة، وتمهيد الطريق أمامها لمواصلة رسم مستقبل جديد للتنمية العمرانية في مصر والمنطقة بأسرها.

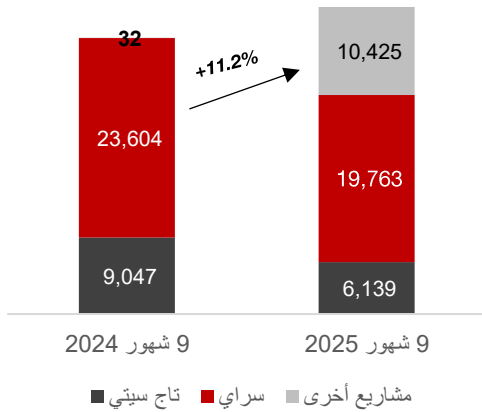
عبد الله سلام

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

الأداء التشغيلي

المبيعات الجديدة

المبيعات الجديدة (مليون جنيه)



سجلت مدينة مصر مبيعات جديدة بقيمة ٣٦,٣ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، وهو نمو سنوي بمعدل ١١,٢٪ مقابل ٣٢,٧ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. وقد ساهم مشروع سراي بنسبة ٥٤,٤٪ من إجمالي المبيعات الجديدة (ما يعادل ١٩,٨ مليار جنيه)، وهو مشروع متعدد الاستخدامات على مساحة ٥,٥ مليون متر مربع، ويتميز بموقعه الاستراتيجي بالقرب من العاصمة الإدارية على طريق القاهرة السويس، بينما ساهم مشروع تاج سيتي بنسبة ١٦,٩٪ (ما يعادل ٦,١ مليار جنيه)، وهو مشروع متعدد الاستخدامات على مساحة ٣,٦ مليون متر مربع في شرق القاهرة، يلي ذلك المشروعات الجديدة مثل "The Butterfly" في مستقبل سيتي و"Talala" في نيو هليوبوليس وزهو أسبوت بنسبة ٢٦,٩٪ (ما يعادل ٩,٨ مليار جنيه). أما الشركات التابعة، فقد ساهمت بنسبة ١,٨٪، موزعة على: شركة NCCW (١٨٨,٤ مليون جنيه)، وMinka (٤٢٦,٤ مليون جنيه)، وDoors (٢٦,٢ مليون جنيه).

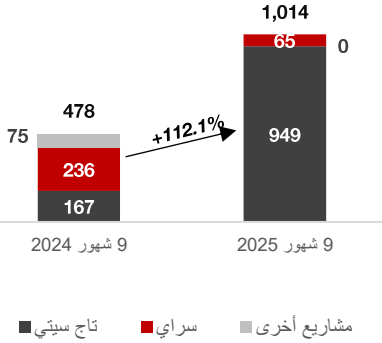
بلغ إجمالي الوحدات المباعة ٢,٧٠٠ وحدة خلال فترة أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، مقابل ٤,٠٩٧ وحدة خلال نفس الفترة من عام ٢٠٢٤، وحافظت الشركة على نمو مبيعاتها الجديدة، مما يعكس استراتيجيتها الهادفة إلى التركيز على المشروعات عالية القيمة. على جانب آخر، تمكنت الشركة خلال فترة أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥ من بيع ٥٢٨ وحدة في تاج سيتي (مقابل ١,١٠٠ وحدة في نفس الفترة من العام السابق)، و١,٤٦٨ وحدة في سراي (مقابل ٢,٩٩١ وحدة في نفس الفترة من العام السابق)، إلى جانب ٦٨٦ وحدة في مشروعات أخرى (مقابل ٦ وحدات في نفس الفترة من العام السابق)، ويوضح هذا الأداء استمرار معدلات الطلب على مشروعاتها الرئيسية، بالإضافة إلى تزايد الإقبال على مشروعاتها الجديدة.

المتحصلات النقدية من العملاء

ارتفعت قيمة المتحصلات النقدية من العملاء بمعدل سنوي ١١,٧٪ لتسجل ١١,٣ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، مقابل ١٠,١ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. ونجحت الشركة في الحفاظ على استقرار معدلات تأخر السداد عند ١,١٪ بنهاية أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، دون حدوث تغيير عن نفس الفترة من العام السابق، مما يعكس قوة محفظة المدينين للشركة، وجودة قاعدة عملائها، وكفاءة إدارة التحصيلات.

وعلى صعيد الربع الثالث من عام ٢٠٢٥، بلغت المتحصلات النقدية من العملاء ٤,١ مليار جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل ١,٩٪، مقابل ٤,٠ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، كما بلغت معدلات تأخر السداد ٠,٩٪، مقابل ١,٠٪ في نفس الفترة من العام السابق.

تسليم الوحدات (بالوحدة)



تسليم الوحدات

في مؤشر واضح على زيادة وتيرة تسليم وحداتها، نجحت شركة مدينة مصر في زيادة عمليات تسليم الوحدات بنسبة سنوية ١١٢,١٪ لتصل إلى ١,٠١٤ وحدة في مختلف مشروعاتها خلال أول ٩ أشهر من عام ٢٠٢٥، مقابل ٤٧٨ وحدة تم تسليمها خلال نفس الفترة من العام السابق، مدفوعة بما حققته من إنجاز بارز في أعمال الإنشاءات بمشروع "تاج سيتي" و"سراي"، مما أدى إلى نمو إيرادات التسليم بمعدل سنوي ١٠٠,٩٪، لتصل إلى ١,٦ مليار جنيه خلال فترة أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، مقابل ٧٧٣,١ مليون جنيه في نفس الفترة من العام السابق

وخلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٥، تمكنت الشركة من تسليم ٤٩٣ وحدة سكنية، مقابل ١٩٨ وحدة خلال نفس الفترة من العام السابق، مدعومة بالارتفاع المستمر لعمليات التسليم وإحراز تقدم ملحوظ في الأعمال الإنشائية ضمن مشروعاتها الكبرى.

إلغاء التعاقدات

استمرت معدلات الإلغاء عند مستويات منخفضة، وارتبط جزء منها بالتعديل على اختيار الوحدات، مثل إجراء الترفيقات أو التخفيضات أو إعادة التخصيص، مما أدى إلى احتفاظ الشركة بعائداتها. وعلى الرغم من الارتفاع الطفيف لمعدل إلغاء التعاقدات مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي، فإن نشاط الإلغاء لا يزال يعكس قدرة الشركة على الحفاظ على ثقة العملاء واستمرار جودة محفظة المبيعات.

النفقات الرأسمالية

ارتفعت النفقات الرأسمالية للاستثمارات في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية بالمشروعات القائمة بمعدل سنوي ٨,٢٪ لتصل إلى ٥,٤ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، مقابل ٥ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، مستهدفة تعزيز وتيرة وسرعة التسليمات. ويعكس هذا الارتفاع حرص الشركة على تكثيف استثماراتها في الأعمال الإنشائية في مشروعات الشركة الرئيسية، وعلى رأسها "تاج سيتي" و"سراي"، وهما يشكّلان معاً ٧٧,٣٪ من إجمالي النفقات الرأسمالية خلال هذه الفترة. وقد بلغت الاستثمارات في "تاج سيتي" ٢,٣ مليار جنيه في أول ٩ أشهر من عام ٢٠٢٥، مقابل ١,٥ مليار جنيه في نفس الفترة من العام الماضي، بينما سجل "سراي" استثمارات قدرها ١,٩ مليار جنيه، مقابل ٨٠٨ مليون جنيه في ٢٠٢٤. كما ارتفعت النفقات الرأسمالية للاستثمارات في "Butterfly" و"Talala" في "نيو هليوبوليس"، والمشروعات الأخرى، لتبلغ ١,٢ مليار جنيه، وهو ما يمثل نحو ٢٢,٧٪ من إجمالي النفقات الرأسمالية.

وخلال الربع الثالث من ٢٠٢٥ منفرداً، انخفضت النفقات الرأسمالية للاستثمارات في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية بالمشروعات القائمة بمعدل سنوي ١٩,٧٪ لتسجل ٢,٥ مليار جنيه، مقابل ٣,١ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، ويعكس هذا التراجع انخفاض معدلات الإنفاق في بعض المشروعات مع اقتراب مراحلها الأولى من الاكتمال. وعلى هذا النحو، بلغت النفقات الرأسمالية خلال الربع الثالث ٩١٥,٥ مليون جنيه في "تاج سيتي"، و٧٨٧,٠ مليون جنيه في "سراي"، و٥٨٤,٩ مليون جنيه في "Butterfly"، و٣٤,٨ مليون جنيه في "Talala" في "نيو هليوبوليس"، إلى جانب ١٢٢,٧ مليون جنيه في مشروعات أخرى، و٧١,٧ مليون جنيه في إضافات العقارات والمنشآت والمعدات.

محفظة الأراضي

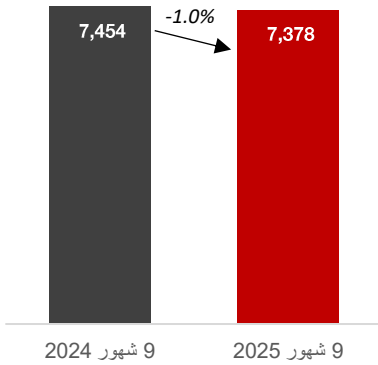
تمتلك مدينة مصر محفظة أراضي بمساحة ١٢,٨ مليون متر مربع كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، مما يعكس تنوعاً استراتيجياً مدروساً في توزيع أراضي الشركة، فضلاً عن توسيع نطاقها الجغرافي لتشمل مواقع هامة عبر إقامة مشروعات في مستقبل سيتي و Talala في "نيو هليوبوليس" وزهو أسيوط في صعيد مصر، بينما تظل أكبر مشروعاتها، تاج سيتي وسراي، متمركزة في شرق القاهرة. وقد توزعت محفظة أراضي الشركة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ بحيث يمثل مشروع تاج سيتي ٢٨,٤٪ منها، في حين مثل مشروع سراي ٤٣,٠٪ ومشروع زهو أسيوط ٣,٤٪، ومشروع Butterfly ٧,٨٪، ومشروع Talala في "نيو هليوبوليس" ١٦,١٪، والأراضي الأخرى في "نيو هليوبوليس" ١,٤٪ من إجمالي محفظة أراضي الشركة في أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥.

أما بالنسبة إلى مساحة الأراضي الجاري تطويرها، فقد شكل مشروع تاج سيتي حوالي ٧٨,٣٪ من مساحة أراضي المشروع من إجمالي مساحة المشروع بنهاية سبتمبر ٢٠٢٥، بينما مثلت المشروعات غير السكنية التي لم يتم طرحها بعد ٢١,٧٪. وفي مشروع سراي، ارتفعت نسبة الأراضي قيد التطوير إلى ٦٧,٠٪ من إجمالي مساحة المشروع بنهاية سبتمبر ٢٠٢٥، في حين مثلت المشروعات السكنية وغير السكنية التي لم يتم إطلاقها إلى الآن ١٨,٣٪ و ١٤,٧٪ على التوالي. وتشكل مساحة الأراضي قيد التطوير في محافظة أسيوط حوالي ٢٦,٥٪ من مساحة أراضي الشركة المخصصة للمحافظة كما في نهاية سبتمبر ٢٠٢٥، مدعومة باستمرار عمليات الإنشاء للوحدات السكنية، فيما تمثل مساحة المشروعات السكنية وغير

السكنية التي لم يتم إطلاقها ٦٥,٤٪ و ٨,١٪، على التوالي، من إجمالي مساحة أراضي الشركة في هذه المحافظة. واستمرت عمليات تطوير مشروع Butterfly على مساحة ٩٩٨,٩ ألف متر مربع في مستقبل سيتي، حيث تشكل مساحة الأراضي الجاري تطويرها حوالي ٩١,١٪ من مساحة المشروع كما في نهاية سبتمبر ٢٠٢٥. أما بالنسبة لمشروع Talala الجديد في نيو هليوبوليس، يخضع ٤١,٦٪ من إجمالي ٢,١ مليون متر مربع للتطوير بنهاية سبتمبر ٢٠٢٥، بينما مثلت المشروعات السكنية التي لم يتم طرحها بعد ٤٧,١٪. وظلت مساحة ١٧٦ ألف متر مربع من الأراضي الأخرى في هليوبوليس الجديدة غير مطروحة حتى نهاية أول تسعة أشهر من ٢٠٢٥، وتستهدف الشركة تخصيصها لمشروعات سكنية مستقبلية بهدف تعزيز حضورها في أحد أسرع مناطق شرق القاهرة نموًا وتطورًا.

الأداء المالي قائمة الدخل

الإيرادات (مليون جنيه)



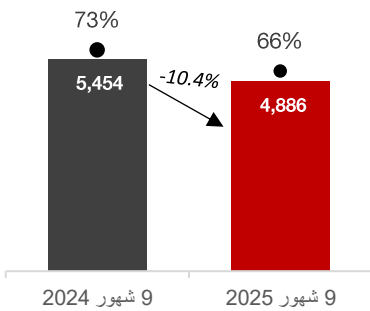
بلغت الإيرادات ٧,٤ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، وهو انخفاض سنوي طفيف بمعدل ١,٠٪، مقابل ٧,٥ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، في ضوء استقرار أنشطة الشركة بعد النمو الاستثنائي الذي تحقق في العام الماضي.

وصلت إيرادات المبيعات الجديدة لدى مدينة مصر ٦,٠ مليارات جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، بانخفاض سنوي ١١,٩٪، واحتلت بذلك صدارة المساهمات في إجمالي إيرادات الشركة بنسبة ٧٩,٦٪ (قبل احتساب الإلغاءات وفوائد الأقساط وإيرادات الإيجارات). في المقابل، تضاعفت إيرادات تسليم الوحدات لتصل إلى ١,٦ مليار جنيه، وهو نمو سنوي ١٠٠,٩٪، ما يمثل ٢١,٠٪ من إجمالي الإيرادات (باستثناء رد الإيرادات وإيرادات الفوائد) خلال هذه الفترة. وفي نهاية أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، بلغت الإيرادات المتوقعة من المشروعات الجاري تنفيذها ٨٦,٤ مليار جنيه، والتي تم احتسابها وفق القيمة الاسمية للوحدات التي لم يتم تسليمها.

وخلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٥، بلغت إيرادات الشركة ٢,٦ مليار جنيه، وهو انخفاض سنوي بمعدل ١٢,٥٪، مقابل ٣,٠ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. وقد مثلت إيرادات المبيعات الجديدة ٧٤,٨٪ من إجمالي الإيرادات خلال الربع الثالث من العام الجاري، بينما ارتفعت الإيرادات من تسليم الوحدات بنسبة ١٠٠,٢٪ لتصل إلى ٦٨١,٦ مليون جنيه، مما يمثل ٢٥,٢٪ من إجمالي إيرادات الشركة خلال نفس الفترة.

مجمّل الربح

مجمّل الربح (مليون جنيه) (% الهامش)



سجلت مدينة مصر مجمّل ربح قدره ٤,٩ مليارات جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، بانخفاض سنوي بنسبة ١٠,٤٪ مقارنة بـ ٥,٥ مليارات جنيه في نفس الفترة من عام ٢٠٢٤. ويعكس هذا التراجع عودة النتائج المالية إلى مستوياتها الطبيعية وتنوع مصادر الإيرادات بين المبيعات الجديدة وتسليم الوحدات. وانخفض هامش مجمّل الربح إلى ٦٦,٢٪ خلال أول تسعة أشهر مقابل ٧٣,٢٪ في الفترة نفسها العام الماضي، نتيجة لارتفاع المساهمات الناتجة عن عملية تسليم الوحدات، والتي عادةً ما تحقق هامش أقل من المبيعات الجديدة.

أما في الربع الثالث من عام ٢٠٢٥، فقد انخفض مجمّل الربح بمعدل سنوي ١٦,٠٪ ليسجل ١,٨ مليار جنيه، مقابل ٢,١ مليار جنيه في نفس الفترة من عام ٢٠٢٤. وسجل هامش مجمّل الربح خلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٥ نسبة ٦٧,٢٪ مقابل ٧٠,٠٪ في نفس الفترة من عام ٢٠٢٤.

المصروفات البيعية العمومية والإدارية

انخفضت المصروفات البيعية والعمومية والإدارية إلى ١,٧ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، بمعدل سنوي ٣,٣٪، مقابل ١,٨ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، نتيجة تحسن قدرة الشركة على ضبط هيكل التكاليف ورفع كفاءة ومردود العمليات التشغيلية بعد فترة من النشاط التسويقي المكثف في العام السابق. وعلى هذا النحو، انخفضت نسبة المصروفات البيعية العمومية

والإدارية إلى الإيرادات بشكل طفيف، مسجلة ٢٣,٢٪ من الإيرادات خلال أول تسعة أشهر، مقابل ٢٣,٨٪ في نفس الفترة من عام ٢٠٢٤.

وخلال الربع الثالث من العام الجاري، انخفضت المصروفات البيعية العمومية والإدارية بنسبة سنوية ٣٣,١٪ إلى ٣٥٠,٨ مليون جنيه، مقابل ٥٢٣,٩ مليون جنيه في الفترة نفسها من عام ٢٠٢٤. وبلغت نسبة المصروفات البيعية العمومية والإدارية إلى الإيرادات ١٣,٥٪ خلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٥، مقابل ١٧,٦٪ في نفس الفترة من العام الماضي، مدفوعة بانخفاض الإنفاق على الجانبين التسويقي والإداري.

مصرفات الفوائد

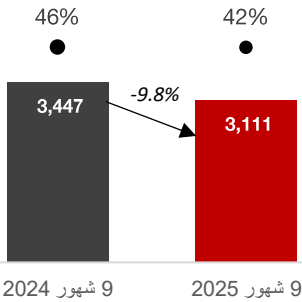
بلغت مصرفات الفوائد ٥٠٤,١ مليون جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، بزيادة سنوية ٢٢,٩٪ مقابل ٤١٠,٢ مليون جنيه في نفس الفترة من عام ٢٠٢٤، ويرجع الارتفاع في مصرفات الفوائد إلى استمرار ارتفاع أسعار الفائدة وزيادة المتطلبات التمويلية. وخلال الربع الثالث من العام الحالي، ارتفعت مصرفات الفوائد بنسبة سنوية ٣,٢٪ إلى ١٧٨,٧ مليون جنيه، مقابل ١٧٣,١ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق.

الإيرادات التمويلية

ارتفعت الإيرادات التمويلية بمعدل سنوي ٦٠,٦٪ لتصل إلى ٥٦٠,٧ مليون جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، مقابل ٣٤٩,٠ مليون جنيه في الفترة نفسها من عام ٢٠٢٤، مدفوعة بشكل رئيسي بارتفاع العوائد على النقد والاستثمارات قصيرة الأجل في ظل ارتفاع معدلات الفائدة. وخلال الربع الثالث من العام الحالي، ارتفعت الإيرادات التمويلية بمعدل سنوي ٧٩,٩٪ لتصل إلى ٢٢٦,٦ مليون جنيه، مقابل ١٢٦,٠ مليون جنيه في الفترة نفسها من عام ٢٠٢٤، لتتجاوز الإيرادات التمويلية مصرفات الفوائد خلال هذه الفترة، مما يعكس قوة سيولة الشركة.

الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والإهلاك والاستهلاك

الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد
والإهلاك والاستهلاك (مليون جنيه)
الهامش (%)

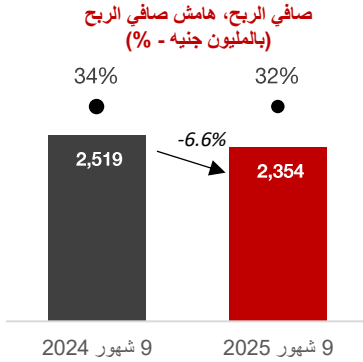


انخفضت الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بمعدل سنوي ٩,٨٪ لتسجل ٣,١ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، مقابل ٣,٤ مليار جنيه في نفس الفترة من عام ٢٠٢٤، نتيجة لعودة إيرادات الشركة المتنوعة إلى مستوياتها الطبيعية وتراجع هامش المبيعات الجديدة مقارنة بالمستويات الاستثنائية التي سجلتها الشركة في العام الماضي. وصاحب ذلك انخفاض هامش الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ليسجل ٤٢,٢٪ خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، مقابل ٤٦,٢٪ في الفترة نفسها من عام ٢٠٢٤، بما يتماشى مع الأداء المستقر للعمليات التشغيلية في الشركة وكفاءة هيكل إدارة التكاليف.

وخلال الربع الثالث من ٢٠٢٥ منفردًا، انخفضت الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بمعدل سنوي ٦,٦٪ إلى ١,٤ مليار جنيه، مقابل ١,٥ مليار جنيه في نفس الفترة من عام ٢٠٢٤. وارتفع هامش الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك خلال الربع الثالث

من ٢٠٢٥ إلى ٥٣,٩٪ مقابل ٥٠,٥٪ في نفس الفترة من العام الماضي، مدفوعًا بانخفاض المصروفات المخصصة للتسويق والإدارة، وزيادة الإيرادات المرتبطة بالأنشطة الاستثمارية، وتحسن مصرفات الفوائد مع استقرار تكاليفها.

صافي الربح



سجلت مدينة مصر صافي ربح ٢,٤ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، وهو تراجع سنوي بمعدل ٦,٦٪، مقابل ٢,٥ مليار جنيه في نفس الفترة من عام ٢٠٢٤، نتيجة لتراجع الإيرادات وانخفاض هامش الربح المحققة. وبلغ هامش صافي الربح ٣١,٩٪ مقابل ٣٣,٨٪ في العام الماضي، مما يعكس قدرة الشركة على تحقيق مستويات ربحية قوية في مختلف مشروعاتها.

وخلال الربع الثالث منفردًا، بلغ صافي الربح ١,١ مليار جنيه، بانخفاض سنوي ٣٠,٩٪ مقابل ١,٦ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، ويعكس هذا التراجع عودة أنشطة الشركة إلى مستوياتها الطبيعية بعد تسجيل مستويات طلب قياسية في العام الماضي. كما سجل هامش صافي الربح ٤١,٢٪ خلال الربع الثالث مقابل ٥٢,١٪ في نفس الفترة من العام السابق.

قائمة المركز المالي

النقدية وما في حكمها

بلغت النقدية وما في حكمها ٥,٨ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، وهو نمو سنوي بمعدل ٦٣,٢٪ مقابل ٣,٦ مليار جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، مما يشير إلى ارتفاع التدفقات النقدية المرتبطة بالعمليات التشغيلية وقدرة الشركة على ضبط توزيع التمويل على مختلف مشروعاتها، مدعومة بما حققته من تحصيلات نقدية مستمرة وإدارة دقيقة للسيولة.

الدين

ارتفع إجمالي الدين المستحق بنسبة سنوية ٦٣,٠٪ إلى ٤,٤ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، مقابل ٢,٧ مليار جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وتأتي هذه الزيادة بشكل رئيسي نتيجة تسهيلات تمويلية إضافية ضمن إطار دعم أنشطة إطلاق المشروعات بصفة مستمرة. من ناحية أخرى، ارتفعت نسبة الدين إلى حقوق الملكية لتصل إلى ٠,٤٠ كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ مقابل ٠,٢٧ في نهاية عام ٢٠٢٤، مع بقائها ضمن مستويات مطمئنة مقارنة بقاعدة حقوق الملكية للشركة.

ارتفع صافي الأرصدة النقدية (بعد خصم أرصدة القروض) إلى ١,٤ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، مقابل ٨٣٦,٠ مليون جنيه في نهاية عام ٢٠٢٤، مدفوعة بزيادة الأرصدة النقدية، مما يعكس التزام الشركة المستمر بالإدارة الرشيدة لبنود المركز المالي ومستويات السيولة.

أوراق القبض

بلغ إجمالي أرصدة أوراق القبض (متضمنة الشيكات المؤجلة الخاصة بالوحدات المباعة التي لم يتم تسليمها)، نحو ٧٠,٧ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، مقابل ٥٩,٨ مليار جنيه في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، مما يعكس قوة الشركة في أرصدة أوراق القبض وقدرتها العالية على تغطية السيولة.

عقارات ومنشآت ومعدات

بلغت قيمة المنشآت والمعدات والأصول الثابتة تحت التنفيذ واستثمارات التطوير العقاري ٢,٠ مليار جنيه بنهاية سبتمبر ٢٠٢٥، بزيادة بلغت ٨,٢٪، مقابل ١,٩ مليار جنيه بنهاية عام ٢٠٢٤، مدفوعة بالتقدم المستمر الذي تحرزه الشركة في أعمال الإنشاءات واستمرار الاستثمار في الأصول المرتبطة بالتطوير.

أبرز التطورات خلال أول ٩ أشهر من عام ٢٠٢٥

خلال شهر يناير ٢٠٢٥، وقّعت مدينة مصر شراكة استراتيجية مع شركة جي تي سي أي GTCI لإنشاءات مشروعات الطاقة والبنية التحتية، التابعة لمجموعة التوكّل، بقيمة استثمارية تجاوزت ٢٦٣ مليون جنيه، بهدف تعزيز أعمال البنية التحتية في مشروع تاج سيتي. وفي نفس الشهر، وقّعت الشركة مذكرة تفاهم مع شركة "قرة إنرجي" لتسريع وتيرة أعمال البناء بمشروع تاج سيتي باستثمارات تفوق ٤٨٠ مليون جنيه.

وفي شهر أبريل، أطلقت مدينة مصر مشروع بيوت الخليفة لإحياء التراث العمراني بمنطقة القاهرة التاريخية، بالشراكة مع جمعية الفكر العمراني والمجلس الأعلى للآثار. كما طبقت الشركة خلال الشهر ذاته برنامج إعادة شراء أسهم الخزينة بعدد ٤٢,٧ مليون سهم، وتعاونت مع مؤسسة الجود الخيرية لتقديم أكثر من ٣٦,٠٠٠ وجبة إفطار في تاج سيتي وسراي ضمن مبادرة "مع بعض في الخير".

وفي شهر مايو، أعلنت الشركة عن إطلاق "شارك تانك بيزنس بارك" في تاج سيتي، وهو أول مجمع أعمال في العالم مستوحى من البرنامج العالمي الشهير "Shark Tank"، بالتعاون مع "إنوفيشن ميديا بروكشنز" و"سوني بيكتشرز إنترتينمنت".

خلال شهر يونيو، بدأت مدينة مصر إجراءات تأسيس شركة تابعة مملوكة بالكامل لها في الإمارات تحت اسم "Cities of the World"، ضمن خططها للتوسع الإقليمي، كما وقّعت مذكرة تفاهم مع شركة "وهيج" العقارية بهدف استكشاف فرص التوسع الاستراتيجي في المملكة العربية السعودية، وأعلنت عن تحقيق منصة SAFE لمبيعات جزئية قاربت ٣٠٠ مليون جنيه خلال ستة أشهر، لتحديث بذلك طفرة نوعية في سوق الاستثمار العقاري في مصر.

وفي يوليو ٢٠٢٥، حصدت مدينة مصر جائزة الاستدامة لعام ٢٠٢٥ تقديراً لمبادراتها وبرامجها المجتمعية.

وفي يوليو، وقّعت اتفاقية تعاون استراتيجي مع الجامعة البريطانية في مصر (BUE) لدعم الابتكار وتأهيل الشباب لسوق العمل.

وفي أغسطس، أطلقت الشركة مشروع "Talala" في نيو هليوبوليس، حيث يبلغ إجمالي استثماراتها في ذلك المشروع ٩٠ مليار جنيه، مما يؤكد تركيز جهودها على دعم المجتمعات متعددة الاستخدامات واسعة النطاق.

وفي سبتمبر، حصلت مدينة مصر على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية لتأسيس صندوق SAFE العقاري، مما أضفى الطابع الرسمي على هيكل المنصة التنظيمي وأتاح فرصاً أكبر لمشاركة أوسع من المستثمرين.

-- نهاية البيان --

قائمة الدخل

(الف جنيه)	الربع الثالث ٢٠٢٥	الربع الثالث ٢٠٢٤	التغير (%)	٩ أشهر ٢٠٢٥	٩ أشهر ٢٠٢٤	التغير (%)
صافي الإيرادات	٢,٦٠٤,٢٥١,٨	٢,٩٧٧,٣٩٤,١	٪١٢,٥-	٧,٤٥٣,٥٨٦,٦	٧,٣٧٨,١٧٧,٠	٪١,٠-
تكلفة الإيرادات	(٨٥٣,٦٢٠,٧)	(٨٩٢,٤٢٠,٢)	٪٤,٣-	(١,٩٩٩,٥٥٢,١)	(٢,٤٩٢,٦٦٩,١)	٪٢٤,٧
مجموع الربح	١,٧٥٠,٦٣١,٢	٢,٠٨٤,٩٧٣,٨	٪١٦,٠-	٥,٤٥٤,٠٣٤,٥	٤,٨٨٥,٥٠٨,٠	٪١٠,٤-
يخصم:						
المصروفات البيعية والتسويقية	(٢٣٨,٦٤٢,٥)	(٤٠٧,٦٥٤,٥)	٪٤١,٥-	(١,٣٦٦,٩٢٦,٥)	(١,٣٦٦,٩٢٦,٥)	٪٦,٩-
المصروفات العمومية والإدارية	(١١٢,١١٤,٠)	(١١٦,٢٧٠,٣)	٪٣,٦-	(٣٠٢,٣١٠,٦)	(٣٤٤,١١١,٠)	٪١٣,٨
مصروفات إدارة المجمعات السكنية ومصروفات تشغيلية أخرى	(٣٠,٥٤٩,٠)	(٢٢,٥١٢,٩)	٪٣٥,٧	(٥٤,٧٨٠,١)	(٧٦,٣١٧,٨)	٪٣٩,٣
مصروفات فوائد	(١٧٨,٦٦٢,٩)	(١٧٣,١٢٢,٠)	٪٣,٢	(٤١٠,١٦٩,٩)	(٥٠٤,٠٦٨,٥)	٪٢٢,٩
خسائر ائتمانية متوقعة	(٧,٦٧٣,٣)	(٣٠,٣٧٧,٦)	٪٧٤,٧-	(٥٦,٦٤٧,٠)	(٢٩,٦٨٦,٦)	٪٤٧,٦-
المخصصات	(٢٣,٠٥٨,٧)	(٤٢,٩٠٠,٠)	٪٤٦,٣-	(٢٤٢,٦٠٠,٠)	(٦٨,٤٣٤,٣)	٪٧١,٨-
يضاف:						
مخصصات انتفى الغرض منها	-	-	-	-	-	-
رد خسائر ائتمانية متوقعة	-	-	-	-	-	-
إيرادات تمويلية	٢٢٦,٦٣٩,٤	١٢٥,٩٩٥,٤	٪٧٩,٩	٣٤٩,٠٣٣,٨	٥٦,٠٦٩٧,٦	٪٦٠,٦
إيرادات أخرى مرتبطة بالنشاط	٧١,٠٦٩,٣	٣٤,٧١٨,٤	٪١٠٤,٤	١٠٣,٧٩٨,٥	١٣٤,٢٠٣,٩	٪٢٩,٤
الأرباح الناتجة من التشغيل	١,٤٥٧,٨١٢,٢	١,٤٥٢,٩٠٠,٣	٪٠,٣	٣,٣٧٢,١٧٨,٠	٣,١٩٠,٦٤٥,٥	٪٥,٤-
أرباح بيع الأصول المالية بالقيمة العادلة (من خلال الدخل الشامل الأخر)	-	-	-	-	-	-
أرباح بيع الأصول المالية - تكلفة مستهلكة	١,٠٦٩,٩	-	-	٤١,٧	١,٠٦٩,٩	٪٢٤٦٤,٨
المصروفات الأخرى	(٢٣,٠٧٩,٣)	(١١,٧٣٥,٦)	٪٩٦,٧	(٣٤,٣٥٠,٧)	(٧٣,٣٥٠,٧)	٪١١١,٥
صافي الأرباح قبل الضرائب	١,٤٣٥,٨٠٢,٨	١,٤٤١,١٦٤,٧	٪٠,٤-	٣,٣٣٧,٥٣٣,٨	٣,١١٨,٣٦٤,٧	٪٦,٦-
ضريبة الدخل	(٣٣٢,٠٧٠,٣)	٥٥,٥٣٠,٨	٪١٦٩,٩-	(٩١١,٣٧٢,٧)	(٧٠,١٠٦٢,٧)	٪٢٣,١-
الضريبة المؤجلة	(٣٠,٩٨٥,٢)	٥٥,٨٠٣,٧	٪١٥٥,٥-	٩٣,٠٠٢,٤	(٦٣,٤٥١,٠)	٪١٦٨,٢-
صافي أرباح الفترة	١,٠٧٢,٨٠٩,٣	١,٥٥٢,٤٩٩,٢	٪٣٠,٩-	٢,٥١٩,١٦٣,٥	٢,٣٥٣,٩١٣,٠	٪٦,٦-
يخصم:						
حقوق الأقلية	(١,٠٠٠,٢)	(٦٤٥,٥)	٪٥٤,٩	٢,٦٤٦,٧-	٢,٨٤٢,٦-	٪٧,٤
حقوق الملكية للشركة الأم	١,٠٧١,٨٠٩,٣	١,٥٥١,٨٥٣,٧	٪٣٠,٩-	٢,٥١٦,٥١٦,٨	٢,٣٥٠,٨٤٤,٧	٪٦,٦-

قائمة المركز المالي

(الف جنيه)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	التغير (%)
الأصول			
الأصول غير المتداولة			
الأصول الثابتة (صافي)	١٤٧,٩٧٤,٨	١٣٩,٣٤١,٥	٪٥,٨-
أصول حق انتفاع بالصافي	٤٦,٢٨٩,٥	١١٢,٩٤٥,٢	٪١٤٤,٠
أصول ثابتة تحت التنفيذ	٢٠٥,٣١٩,٨	٣٦٨,٠٨٠,٤	٪٧٩,٣
أصول غير ملموسة	-	-	-
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	-	-	-
استثمارات في شركات تابعة	٩,٤٢١,٥	٩٦,٥٨٢,٤	٪٩٣,٣
المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة	٥٦٧,٠	١,٦٣٦,٩	٪١٨٨,٧
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة	٨,٥٤٥,٩	٨,٣٢٦,٧	٪٢,٦-
أصول مالية بالقيمة العادلة - الدخل الشامل الأخر	١,٥١٤,٩٤٩,٧	١,٥١٤,٩٤٩,٧	٪٠,٠
استثمارات عقارية	٩٦٨,٠٩٧,١	٢,١٧١,٧٢٥,٦	٪١٢٤,٣
أوراق قبض طويلة الأجل (صافي)	١٨٢,٦٦٠,٦	١٨٣,١٠٨,٩	٪٠,٥
المديون والأرصدة المدينة الأخرى - طويل الأجل	٣,٠٨٣,٢٢٥,٩	٤,٥٩٦,٦٩٧,٣	٪٤٩,١
إجمالي الأصول غير المتداولة	٤,٠٨٣,٢٢٥,٩	٤,٥٩٦,٦٩٧,٣	٪٤٩,١
الأصول المتداولة			
مخزون مواد	٤٨,٨٩٦,٠	٥٤,٣٣٩,١	٪١٣,٨
أعمال تحت التنفيذ	٨,٨٣٧,٧٢٥,٢	١٢,١٧٥,٨٠١,٧	٪٣٧,٨
أصول متاحة للبيع	٣,٥	٣,٥	٪٠,٠
وحدات عقارية نامة	٣٣١,٣٤٢,٧	٣٧٣,٣٠٠,٦	٪١٢,٧
استثمارات تطوير عقاري	١٨٧,٦٨٤,٥	٢٠٩,٧٧٦,٨	٪١١,٨
أوراق قبض قصيرة الأجل (صافي)	١,١٣١,٥٣٤,٦	٢,٤٩٥,٠٨٢,٩	٪١٢٠,٥
العملاء المديون	٣٤٤,٤٥١,٩	٣٧٥,٢٤٤,١	٪٨,٩
الموردون - أرصدة مدينة	٤,٦٣٠,٥٥٣,٤	٤,٥١٦,٨٥٤,١	٪٢,٥-
المديون والأرصدة المدينة الأخرى	٥,٣٩١,٩٩٧,٨	٦,٦٩٢,٨٥٨,٦	٪٢٤,١
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	٣,٣١٩,٧	٣,٧٣٢,٠	٪١٢,٤
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - أنون خزانة	٦٢٥,٢٦٤,٤	٣,٣٨٣,٧٨٥,٦	٪٤٤١,٢
أصول عقود	١٧٧,٣٤٩,١	١٩٩,٣٤٠,٢	٪١٢,٤
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	-	-	-
مبالغ مستحقة من إدارة وتشغيل وصيانة المجمعات السكنية	-	٥٥,١٨٨,١	-
التقديرة وما في حكمها	٢,٩١٩,٧٦٨,٦	٢,٤٠٢,٤٥٥,١	٪١٧,٧-
إجمالي الأصول المتداولة	٢٤,٦٢٩,٨٩١,٤	٣٢,٩٣٧,٩٢٦,٠	٪٣٣,٧
إجمالي الأصول	٢٧,٧١٣,١١٧,٢	٣٧,٥٣٤,٦٢٣,٤	٪٣٥,٤
الالتزامات وحقوق الملكية			
حقوق الملكية			
رأس المال المصدر والمدفوع	٢,١٣٥,٠٠٠,٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠	٪٠,٠
أسهم خزينة	-	٣٨٦,٧٥٧,٦-	-
الاحتياطي القانوني	٤٧٩,٦٦٠,٣	٦٢٠,٦٧٢,٤	٪٢٩,٥

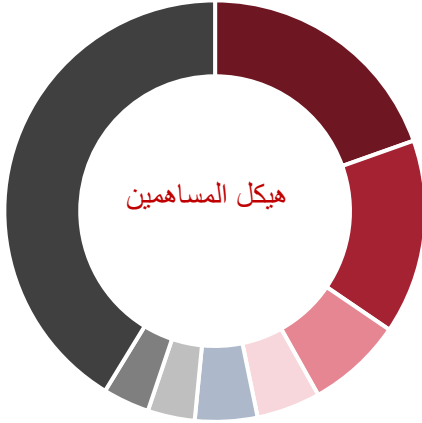
	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٣
الأرباح المرحلة	٣,٨٥٠,٤٦٨,١	٥,٧٢٢,٩٥١,٩	٤٨٨,٦
صافي أرباح الفترة/السنة	٢,٩١٤,١٢٥,٣	٢,٣٥٠,٨٤٤,٧	٪١٩,٣-
علاوة إصدار أسهم إثابة وتحفيز العاملين والمديرين	٩٨,٣٥٠,٠	١٠٩,٩٠٠,٠	٪١١,٧
التغير في الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر	٦,٢٩٨,٢	٦,٢٩٨,٢	٪٠,٠
فائض تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بالصافي	٤٥٢,٦٦٦,٥	٤٥٢,٦٦٦,٥	٪٠,٠
حقوق الملكية للشركة الأم	٩,٩٣٦,١٦٨,٣	١١,٠١١,٨٠١,٩	٪١٠,٨
حقوق الأقلية	١٣٤,٧٧٤,٨	١٣٤,٠٠٠,٥	٪٠,٦-
إجمالي حقوق الملكية	١٠,٠٧٠,٩٤٣,١	١١,١٤٥,٨٠٢,٤	٪١٠,٧
الالتزامات غير المتداولة			
أوراق دفع طويلة الأجل (صافي)	٤٨,٥٦٤,٣	٢٤,٨٢١,٠	٪٤٨,٩-
قروض طويلة الأجل	٧١٧,٠٨١,٤	١,٥٧٨,٥٠٤,٦	٪١٢٠,١
الالتزامات طويلة الأجل - تطوير الأراضي	-	-	-
التزامات عقود التأجير طويلة الأجل	١٥,٩٢٢,٩	٨٥,٥٤٦,٥	٪٤٣٧,٣
إجمالي الالتزامات غير المتداولة	٨٢٠,٤٤٩,٠	١,٧٩١,٢٠٣,٥	٪١١٨,٣
الالتزامات المتداولة			
مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة	٨,٢٣٧,٤٠٢,٩	١٥,٧٢٣,٩٢٦,٢	٪٨٢,٠
دفعات مقدمة - العملاء	١٤,٩١٧,٤	١٢,٨٦٤,٨	٪١٣,٨
مخصصات	٣٣٩,٤٧٤,٧	٣٥٥,٤٨٥,٠	٪٤,٧
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	-	-	-
مبالغ مستحقة للموردين	١,١٢٨,٧١٦,٧	١,٢٦٨,٧٤٨,٩	٪١٢,٤
التزامات استكمال مرافق	٩٥٢,٠٠٠,٧	٦٨١,٢٥٢,٨	٪٢٨,٤
دائنو توزيعات	٨,٣٢٩,٧	٣٤١,٥٣٨,٢	٪٤٠٠,٢
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	٢,٣٠١,٣٢٢,٥	٢,١٥٩,٥٠٩,١	٪٦,٢-
دائنو إدارة وتشغيل وصيانة المجمعات السكنية	١٥,٦٢٢,٢	-	٪١٠٠,٠-
أقساط جارية من قروض لأجل	٣١٥,٦٧٠,٩	٢٥٨,٩٢٠,٨	٪١٨,٠-
قروض قصيرة الأجل	١,٦٥٠,٠٠٠,٠	٢,٣٤٢,٦٦٣,٨	٪٤٢,٠
بنوك دائنة - تسهيلات ائتمانية	٣٠,٠٠٠,٠	٢٤١,١٣٥,٢	٪٧٠٣,٨
التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل	٣١,٣٦٥,١	٢٤,٧٢١,٤	٪٢١,٢-
الالتزامات قصيرة الأجل - تطوير الأراضي	٣٦٣,٢٧٤,٤	٣٧٢,٢٥٦,٠	٪٢,٥
التزامات العقود	١٢,١٣٩,٣	٨,٩٦٥,٩	٪٢٦,١-
مصلحة الضرائب	١,٠٢١,٥٨٤,٦	٨٠٥,٦٩١,٥	٪٢١,١-
إجمالي الالتزامات المتداولة	١٦,٨٢١,٨٢٥,١	٢٤,٥٩٧,٦١٧,٥	٪٤٦,٢
إجمالي الالتزامات	١٧,٦٤٢,٢٧٤,١	٢٦,٣٨٨,٨٢١,٠	٪٤٩,٦
إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية	٢٧,٧١٣,٢١٧,٢	٣٧,٥٣٤,٦٢٣,٤	٪٣٥,٤

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 والناجح في تقديم مشروعات 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 مشروعات 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 شروق 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 الإنجازات الاستراتيجية التي تم تحقيقها إطلاق مشروع Talala في نيو هليوبوليس الجديدة، وهو مشروع متعدد الاستخدامات يمتد على مساحة ٢,١ مليون متر مربع، إلى جانب الاستعدادات الجارية لإطلاق مشروعات إضافية في نفس المنطقة، بما يعزز توسع الشركة الجغرافي في منطقة شرق القاهرة.



شركة بي اي جي إنفستمنت جروب ليمتد	(١٩,٥٧%)
الشركة القابضة للتشييد والتعمير	(١٤,٩٤%)
صندوق التأمين الاجتماعي للعاملين بالقطاع الحكومي	(٨,٠٤%)
شركة بي إنفستمنت القابضة (ش.م.م)	(٧,٣٥%)
عائلة سلام	(٥,٦٣%)
شركة العليان السعودية الاستثمارية	(٤,٤٧%)
بنك الاستثمار القومي	(٣,٦٢%)
مساهمين آخرين وأسهم حرة للتداول	(٣٦,٣٨%)

للاستعلام والتواصل مع إدارة علاقات المستثمرين

أحمد خليل
تليفون: ٢٠١٠٠ ٧٧٧ ٠٩٩٩ +
akhail@madinetmasr.com

إدارة علاقات المستثمرين
تليفون: ٢٤٠٠ ٦٢١٠ +٢ (٠٢) داخلي: ٣٣٧
investor.relations@madinetmasr.com

شركة مدينة مصر
٤ شارع يوسف عباس مدينة نصر، القاهرة
www.madinetmasr.com

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 ضمانها 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. وتعتبر 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 الذاتي 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.