

السيد الأستاذ/ زكريا عبد الفتاح حمزة

نائب رئيس قطاع الإفصاح والحوكمة – بالبورصة المصرية

تحية وطيبة وبعد ،،،،،

نتشرف بان نرفق طيه البيان الصحفى المزمع نشره بالصحف المصرية

فبرجاء التكرم بالاحاطه واتخاذ اللازم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،،،

مدير عام الاوراق المالية

وعلاقات المستثمرين

محاسب / ١١/٩
رمضان سيد عبد العزيز زرد



تحريراً في 2023/11/8

مدينة مصر تعلن نتائجها المالية والتشغيلية عن فترة أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣

الشركة تتجج في تحقيق نتائج قوية خلال فترة أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣ في ضوء ارتفاع إجمالي المبيعات التعاقدية وصافي الربح بمعدل سنوي يتجاوز الضعف، بفضل المشروعات الناجحة التي أطلقتها الشركة مؤخرًا وتنفيذ استراتيجية النمو الشاملة التي تتبناها

القاهرة، ٩ نوفمبر ٢٠٢٣ - أعلنت اليوم شركة مدينة مصر، وهي الشركة الرائدة في مجال تطوير المجتمعات العمرانية الحديثة في مصر، عن نتائجها المالية المستقلة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣)، حيث بلغت الإيرادات ٤,٤ مليار جنيه تقريبًا خلال أول تسعة أشهر من العام الجاري، وبلغ صافي الربح ١,٤ مليار جنيه خلال نفس الفترة. وخلال الربع الثالث من ٢٠٢٣ منفردًا، بلغت الإيرادات ٢,٢ مليار جنيه، في حين ارتفع صافي الربح إلى ٧٧٣,٢ مليون جنيه خلال نفس الفترة.

ملخص قائمة الدخل (مليون جنيه)	الربع الثالث ٢٠٢٣	الربع الثالث ٢٠٢٢	التغير	تسعة أشهر ٢٠٢٣	تسعة أشهر ٢٠٢٢	التغير
الإيرادات	٢,٢٤٢,٥	١,٢١٠,٧	٪٨٥,٢	٤,٤٤٢,٠	٣,٠٠١,٤	٪٤٨,٠
مجموع الربح	١,٥٠٤,٨	٦٨٣,٥	٪١٢٠,٢	٢,٨٨٤,٣	١,٢٣٠,٨	٪١٣٤,٣
هامش مجمل الربح	٪٦٧,١	٪٥٦,٥	نقطة ١٠,٦+	٪٦٤,٩	٪٤١,٠	نقطة ٢٣,٩+
الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك	١,٠٥٨,٥	٤٦٤,٧	٪١٢٧,٨	١,٩٣١,٦	٨٦٨,٧	٪١٢٢,٤
هامش أرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك	٪٤٧,٢	٪٣٨,٤	نقطة ٨,٨+	٪٤٣,٥	٪٢٨,٩	نقطة ١٤,٦+
صافي الربح	٧٧٣,٢	٣٠٨,١	٪١٥١,٠	١,٣٥٧,٩	٥٤٥,٠	٪١٤٩,٢
هامش صافي الربح	٪٣٤,٥	٪٢٥,٤	نقطة ٩,١+	٪٣٠,٦	٪١٨,٢	نقطة ١٢,٤+

أبرز المؤشرات التشغيلية	الربع الثالث ٢٠٢٣	الربع الثالث ٢٠٢٢	التغير	تسعة أشهر ٢٠٢٣	تسعة أشهر ٢٠٢٢	التغير
المبيعات التعاقدية (مليون جنيه)	٩,٥٥٨,٧	٣,٢٦٨,٦	٪١٩٢,٤	١٤,٨٥٦,٩	٦,٦٩٦,٢	٪١٢١,٩
الوحدات المباعة	١,٥٣٠	١,١٠١	٪٣٩,٠	٢,٥٨٥	٢,٢٥٣	٪١٤,٧
وحدات تم تسليمها	٣١٤	٢٨١	٪١١,٧	٧٩٢	١,١١٣	٪٢٨,٨-
محافظة الأراضي (مليون متر مربع)	٩,٦	٩,٦	-	٩,٦	٩,٦	-

أبرز المؤشرات الرئيسية

- تسجيل مبيعات تعاقدية قياسية بقيمة ١٤,٩ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣، وهو نمو سنوي بمعدل ٪١٢١,٩، بفضل إطلاق مشروعات جديدة وارتفاع معدل مبيعات الوحدات. ونجحت شركتي منك للاستثمار العقاري وإيجي كان للتطوير العقاري، اللتان استحوذت عليهما مدينة مصر مؤخرًا، في تسجيل مبيعات تعاقدية بقيمة ٢,٢ مليار جنيه، علماً بأن قيمة هذه المبيعات لم تُدرج في القوائم المجمعة لشركة مدينة مصر، وهو ما أثمر عن ارتفاع إجمالي المبيعات التعاقدية إلى ١٧,١ مليار جنيه. وخلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٣ منفردًا، بلغت المبيعات التعاقدية ٩,٦ مليار جنيه، وهو نمو سنوي كبير بمعدل ٪١٩٢,٤.
- تسليم ٧٩٢ وحدة خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣، وهو تراجع سنوي بمعدل ٪٢٨,٨، نظرًا لزيادة عدد الوحدات الجاهزة للتسليم. وخلال الربع الثالث من ٢٠٢٣ منفردًا، نجحت الشركة في تسليم ٣١٤ وحدة، وهو نمو سنوي بمعدل ٪١١,٧.
- ارتفاع الإيرادات بمعدل سنوي ٪٤٨,٠ لتسجل ٤,٤ مليار جنيه تقريبًا خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣، بفضل النمو القوي لإجمالي المبيعات التعاقدية خلال الفترة. وارتفعت الإيرادات إلى ٢,٢ مليار جنيه تقريبًا خلال الربع الثالث من العام الجاري، وهو نمو سنوي بمعدل ٪٨٥,٢.
- ارتفاع مجمل الربح بمعدل سنوي ٪١٣٤,٣ إلى ٢,٩ مليار جنيه تقريبًا خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣، مصحوبًا بارتفاع هامش مجمل الربح ليسجل ٪٦٤,٩ مقابل ٪٤١,٠ خلال نفس الفترة من العام السابق. يأتي ذلك بفضل ارتفاع الإيرادات من مبيعات الوحدات الجديدة ذات هوامش الأرباح المرتفعة، مقارنةً بإيرادات تسليم الوحدات ذات هوامش الأرباح الأقل نسبيًا. كما ارتفع مجمل الربح إلى ١,٥ مليار جنيه خلال الربع الثالث من العام الجاري، وهو نمو سنوي بنسبة ٪١٢٠,٢. وصاحب ذلك تسجيل هامش مجمل ربح ٪٦٧,١ مقابل ٪٥٦,٥ خلال نفس الفترة من العام السابق.
- ارتفاع الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بمعدل سنوي ٪١٢٢,٤ إلى ١,٩ مليار جنيه تقريبًا خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣، مصحوبًا بنمو هامش الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بمعدل سنوي ٪١٢٧,٨ لتصل إلى ١,١ مليار جنيه تقريبًا، مصحوبًا بارتفاع هامش الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك إلى ٪٤٧,٢ مقابل ٪٣٨,٤ خلال نفس الفترة من العام السابق.



- ارتفاع صافي الربح بمعدل سنوي ١٤٩,٢٪ ليسجل ١,٤ مليار جنيه تقريباً خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣، وصاحب ذلك ارتفاع هامش صافي الربح إلى ٣٠,٦٪ مقابل ١٨,٢٪ خلال نفس الفترة من العام السابق. وخلال الربع الثالث من العام الجاري منفرداً، بلغ صافي الربح ٧٧٣,٢ مليون جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل ١٥١,٠٪، مصحوباً بارتفاع بهامش صافي الربح إلى ٣٤,٥٪ مقابل ٢٥,٤٪ خلال نفس الفترة من العام الماضي.
- بلغ صافي الاقتراض ٤٥٥,٧ مليون جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، وهو انخفاض سنوي بنسبة ٦٧,٢٪، وهو ما يعكس استراتيجية الشركة الهادفة إلى التوظيف الأمثل للاقتراض في دعم النمو وإدارة المخاطر المالية. وانخفضت نسبة صافي الاقتراض إلى الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك إلى ٠,٢ مرة خلال نفس الفترة، مقابل ١,٢ مرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.
- بلغ رصيد أوراق القبض ٤,٢ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ بزيادة ٥,١٪ مقارنة برصيد أوراق القبض المسجل بنهاية عام ٢٠٢٢. وبلغت نسبة أوراق القبض إلى صافي الاقتراض ٩,١ مرة خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣، صعوداً من ٢,٨ مرة بنهاية عام ٢٠٢٢. وبلغت إجمالي أرصدة القبض (والتي تتضمن الشيكات المؤجلة لمبيعات الوحدات التي لم يتم تسليمها) ٢٤,٩ مليار جنيه، وهي زيادة بنسبة ٧٥٪ مقابل ١٤,٢ مليار جنيه بنهاية ديسمبر ٢٠٢٢.
- بلغت المتحصلات النقدية من العملاء ٣,٧ مليار جنيه بنهاية أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣، وهو نمو سنوي بمعدل ٤٢,٠٪، وخلال الربع الثالث من العام منفرداً، بلغت المتحصلات النقدية ١,٨ مليار جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل ٧٨,٩٪ مقابل نفس الفترة من العام السابق.
- بلغ إجمالي الاستثمارات بأعمال الإنشاءات والبنية التحتية بالمشروعات القائمة ١,٥ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣، مقابل ١,٣ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، وهو ما يعكس زيادة الاستثمارات في المشروعات الجارية للشركة وفي مقدمتها المشروعات الجارية في تاج سيتي. وبلغ إجمال عقود الإنشاءات الجديدة ٣,٧ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣. وخلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٣، بلغت قيمة أعمال الإنشاءات والبنية التحتية بالمشروعات القائمة ٥٩٦,٦ مليون جنيه، مقابل ٥٤٢,٠ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق.

تعليق الإدارة

ونحن على مشارف انتهاء عام ٢٠٢٣، أود أن أعرب عن اعتزازي بالأداء الذي تحققه شركة مدينة مصر منذ بداية العام، والذي أثمر عن تسجيلها نتائج مالية وتشغيلية قوية خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣، مع المضي قدماً في تنفيذ استراتيجية النمو الجديدة التي تتبناها.

فقد تمكنت مدينة مصر من مواصلة النجاحات التي تحققتها منذ مطلع العام الجاري؛ بفضل التزامها المتجدد بطرح مشروعات عالية الجودة تتسم الابتكار ومساهمتها في النمو، مدعومة بتفاني إخلاص فريق العمل، ورؤيتها الاستراتيجية القوية. وفي ضوء ذلك؛ نجحت الشركة في مضاعفة المبيعات التعاقدية لتسجل ١٤,٩ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣، بالإضافة إلى نجاح شركتي منك للاستثمار العقاري وإيجي كان للتطوير العقاري في تسجيل مبيعات تعاقدية بقيمة ٢,٢ مليار جنيه، مما ساهم في تحقيق نتائج استثنائية تتجاوز أهدافنا المخططة. وقد أدى ذلك إلى تنمية الإيرادات بمعدل سنوي ٤٨٪ لتبلغ ٤,٤ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من العام الجاري، مع ارتفاع صافي الربح بمعدل يتجاوز الضعف ليسجل ١,٤ مليار جنيه خلال نفس الفترة.

وانطلاقاً من حرصنا على الابتكار والحفاظ على مكانتنا في طليعة سوق التطوير العقاري المصري؛ قمنا بإطلاق منصة "مدينة مصر انوفيشن لابس" ذراع الشركة الجديد للبحث والتطوير والابتكار من أجل تحقيق رؤية الشركة الهادفة إلى تبني أحدث الحلول الرقمية في مجال التطوير العقاري. كما طرحت الشركة منصة "طوبه" التي تقدم فكرة جديدة أحدث طفرة في مجال الشراء والاستثمار العقاري في مصر، وهي شهادة على مساعي الشركة المستمرة للاستفادة من الأدوات الرقمية وتلبية احتياجات وطموحات عملائها.

واستشرافاً للمستقبل، نتطلع إلى اختتام هذا العام بنتائج مالية وتشغيلية قوية من خلال اقتناص المزيد من فرص النمو المحتملة، وكلنا ثقة في قدرتنا على مواجهة وتجاوز التحديات والعقبات المختلفة، وتعظيم الاستفادة من الأسس المتينة التي يحظى بها سوق التطوير العقاري في مصر.

عبد الله سلام

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

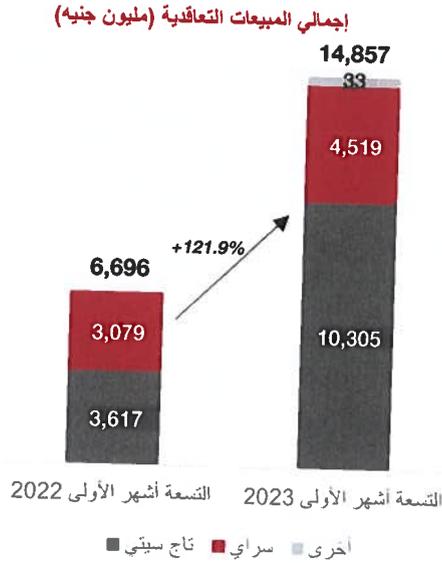


١ تم احتساب نسبة صافي الاقتراض إلى الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك خلال أول تسعة أشهر من ٢٠٢٣ وفق حساب القيمة السنوية للأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك البالغة ٢,٦ مليار جنيه مصري.

الأداء التشغيلي

إجمالي المبيعات التعاقدية

نجحت الشركة في تحقيق أداء تشغيلي قوي خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣، حيث سجلت إجمالي مبيعات تعاقدية بقيمة ١٤,٩ مليار جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل ١٢١,٩٪، مقابل ٦,٧ مليار جنيه تقريباً خلال نفس الفترة من العام السابق. مثلت المبيعات التعاقدية بمشروع تاج سيتي ٦٩,٤٪ تقريباً، منها (ما يعادل ١٠,٣ مليار جنيه)، وهو مشروع متعدد الاستخدامات على مساحة ٣,٦ مليون متر مربع في شرق القاهرة. في حين مثلت المبيعات التعاقدية بمشروع سراي ٣٠,٤٪ من إجمالي المبيعات التعاقدية خلال الفترة (ما يعادل ٤,٥ مليار جنيه تقريباً)، وهو مشروع متعدد الاستخدامات على مساحة ٥,٥ مليون متر مربع، ويتميز بموقعه الاستراتيجي بالقرب من العاصمة الإدارية على طريق القاهرة السويس.



بلغ إجمالي الوحدات المباعة ٢,٥٨٥ وحدة خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣، وهو ارتفاع سنوي بمعدل ١٤,٧٪، مقابل ٢,٢٥٣ وحدة خلال نفس الفترة من العام السابق. فقد تمكنت الشركة من بيع ١,٧٣٩ وحدة في مشروع تاج سيتي خلال أول تسعة أشهر من العام الجاري مقابل ١,٠٣٢ وحدة خلال نفس الفترة من عام ٢٠٢٢، بالإضافة إلى بيع ٨٣٤ وحدة بمشروع سراي، مقابل ١,٢٢١ وحدة خلال نفس الفترة من عام ٢٠٢٢، فضلاً عن بيع ١٢ وحدة في المشروعات الأخرى. وقد شهدت الفترة مواصلة الشركة تنفيذ استراتيجية التوسع التي تتبناها من خلال إطلاق مراحل جديدة في مشاريعها القائمة. كما قامت الشركة خلال شهر يناير الماضي بإطلاق المرحلة الأولى من مشروع راي داخل سراي، والذي يتكوّن من فيلات مستقلة على نموذج (S) ووحدات تاون هاوس. وعقب ذلك، أطلقت الشركة مشروع Elan متعدد الاستخدامات على مساحة ٣٥٦ ألف متر مربع في شهر مايو. وخلال شهر يونيو، أطلقت الشركة المرحلة الثالثة من مشروع "كلوب سايد" في "تاج سيتي"، التي تمتدّ على مساحة ١٣١,٥ متر مربع، ويضم المشروع وحدات تتنوع بين وحدات نموذج "Lofts"، وشقق سكنية، ووحدات دوبلكس، فضلاً عن إطلاق مشروع "زهو" في غرب محافظة أسيوط، وهو مشروعها الأول خارج شرق القاهرة. وفي شهر سبتمبر، أطلقت الشركة مشروع "أوريجامي" في تاج سيتي، وهو أحد المجتمعات العمرانية المميزة المقدمة من شركة منك، حيث يضم مجموعة متنوعة من الوحدات السكنية، ويمتدّ على مساحة ٤٣٤,٢٨٤ متراً مربعاً. وحتى ٣٠ سبتمبر من عام ٢٠٢٣، بلغت مبيعات مدينة مصر في المشروعات التي تم إطلاقها حديثاً ١٠,٣ مليار جنيه.

وخلال الربع الثالث من ٢٠٢٣ منفرداً، بلغت المبيعات التعاقدية ٩,٦ مليار جنيه تقريباً، وهو نمو سنوي بنسبة ١٩٢,٤٪، مقابل ٣,٣ مليار جنيه تقريباً خلال نفس الفترة من العام السابق، حيث ساهمت المبيعات في مشروع "تاج سيتي" بنسبة ٧٢,٤٪ من إجمالي المبيعات خلال الربع الثالث من العام الجاري (ما يعادل ٦,٩ مليار جنيه تقريباً). في حين مثلت مبيعات مشروع "سراي" ٢٧,٣٪ من إجمالي المبيعات خلال نفس الفترة (ما يعادل ٢,٦ مليار جنيه تقريباً)، كما مثلت مبيعات المشروعات الأخرى النسبة المتبقية وهي ٠,٣٪ (ما يعادل ٢٨,٣ مليون جنيه). وقد بلغ إجمالي عدد الوحدات المباعة ١٥٣٠ وحدة سكنية خلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٣، بزيادة سنوية ٣٩,٠٪، حيث نجحت الشركة في بيع ١,٠٣٣ وحدة في مشروع "تاج سيتي" خلال الربع الثالث من العام، مقابل ٥١٠ وحدة سكنية خلال نفس الفترة من العام السابق، في حين تمكنت الشركة من بيع ٤٨٦ وحدة في مشروع "سراي" خلال الربع الثالث من ٢٠٢٣، مقابل ٥٩١ وحدة سكنية خلال نفس الفترة من العام السابق. في حين تم بيع ٨ وحدات في المشروعات الأخرى.



المتحصلات النقدية من العملاء

ارتفعت قيمة المتحصلات النقدية من العملاء بمعدل سنوي ٤٢,٠٪ لتسجل ٣,٧ مليار جنيه تقريباً خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣، مقابل ٢,٦ مليار جنيه تقريباً خلال نفس الفترة من العام السابق. كما انخفضت معدلات تأخر السداد إلى ٢,٠٪ خلال التسعة الأشهر الأولى من عام ٢٠٢٣ مقابل ٣,٨٪ خلال نفس الفترة من العام السابق، وهو ما يعكس جهود الإدارة لتعظيم القيمة من محفظة مشروعات الشركة ومعالجة حالات تعثر السداد. وعلى صعيد الربع الثالث من عام ٢٠٢٣ منفرداً، بلغت المتحصلات النقدية من العملاء ١,٨ مليار جنيه تقريباً، وهو نمو سنوي بمعدل ٧٨,٩٪، مقابل ٩٨٩,٦ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، في حين بلغت معدلات تأخر السداد ١,٨٪ خلال الربع الثالث من العام الجاري، مقابل ٣,٦٪ خلال الربع الثالث من ٢٠٢٢.

إلغاء التعاقدات

انخفضت قيمة إلغاء التعاقدات بشكل ملحوظ لتسجل ٦٣٥,٣ مليون جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣، مقابل ١,٧ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، وذلك على خلفية الظروف الاقتصادية الراهنة. كما بلغ معدل إلغاء الحجوزات إلى إجمالي المبيعات التعاقدية ٤,٣٪ خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣، انخفاضاً من ٢٥,٤٪ خلال نفس الفترة من العام السابق، علماً بأن المعدل الحالي لإلغاء الحجوزات بلغ أقل من مستوياته الطبيعية الذي يتراوح بين ١٠ و ١٥٪.

وخلال الربع الثالث منفرداً من عام ٢٠٢٣، بلغت قيمة إلغاء التعاقدات ٢٦٨,٩ مليون جنيه، بانخفاض سنوي ٤٩,٣٪، مقابل ٥٣٠,١ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. في حين انخفضت نسبة إلغاء الحجوزات إلى إجمالي المبيعات التعاقدية ٢,٨٪ خلال الربع الثالث من العام الجاري، مقابل ١٦,٢٪ خلال الربع الثالث من ٢٠٢٢.

تسليم الوحدات

نجحت شركة مدينة مصر في تسليم ٧٩٢ وحدة في مختلف مشاريعها خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣، بانخفاض سنوي قدره ٢٨,٨٪، مقابل ١,١١٣ وحدة تم تسليمها خلال أول تسعة أشهر من العام السابق، على خلفية ارتفاع مخزون الوحدات الجاهزة للتسليم خلال عام ٢٠٢٢. وقد بلغت الوحدات السكنية التي سلمتها الشركة في مشروع "سراي" ٦٩١ وحدة خلال أول تسعة أشهر من العام الجاري، مقابل ٦٥٧ وحدة خلال نفس الفترة من ٢٠٢٢، و٩٩ وحدة سكنية في مشروع "تاج سيتي"، مقابل ٤٣٦ وحدة خلال نفس الفترة من ٢٠٢٢، ووحدين في مشروع حدائق النصر للإسكان المتوسط، مقابل ٢٠ وحدة خلال نفس الفترة من ٢٠٢٢.



وخلال الربع الثالث من ٢٠٢٣ منفرداً، تمكنت الشركة من تسليم ٣١٤ وحدة سكنية خلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٣، بارتفاع سنوي قدره ١١,٧٪، مقابل ٢٨١ وحدة خلال نفس الفترة من العام السابق. كما قامت الشركة بتسليم ٣٤ وحدة سكنية في مشروع "تاج سيتي" خلال الربع الثالث، مقابل ٧٧ وحدة خلال نفس الفترة من ٢٠٢٢، و٢٨٠ وحدة سكنية في مشروع "سراي"، مقابل ١٩٨ وحدة خلال نفس الفترة من ٢٠٢٢، في حين لم يتم تسليم أي وحدات في مشروع حدائق النصر، مقابل تسليم ٦ وحدات سكنية خلال نفس الفترة من العام السابق.

النفقات الرأسمالية

بلغت النفقات الرأسمالية للاستثمارات في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية بالمشروعات القائمة ١,٥ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣، مقابل ١,٣ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. في حين بلغت استثمارات الشركة في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية في مشروع تاج سيتي خلال أول تسعة أشهر من العام الجاري ٩١٣,٧ مليون جنيه، مقابل ٦٣٦,٥ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، ٤١٠,٩ مليون جنيه في مشروع سراي، مقابل ٦٣٤,٤ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. أما في مشروعات الشركة الأخرى، فقد بلغت النفقات الرأسمالية للاستثمارات في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية ١٩٧,٥ مليون جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣، صعوداً من ٧٠,٠ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. وبلغت قيمة عقود الإنشاءات الجديدة ٣,٧ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣.

وخلال الربع الثالث من ٢٠٢٣ منفرداً، ارتفعت النفقات الرأسمالية للاستثمارات في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية بالمشروعات القائمة ٥٩٦,٦ مليون جنيه مقابل ٥٤٢,٠ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. وخلال الربع الثالث من العام؛ بلغت النفقات الرأسمالية ٣٦٨,٠ مليون جنيه في مشروع تاج سيتي، مقابل ٣٦٣,٢ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، ١٠٥,٩ مليون جنيه في مشروع سراي، مقابل ١٥٨,١ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، و١٢٢,٧ مليون جنيه مصري في مشروعات أخرى مقابل ٢٠,٧ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. وقد ساهم إطلاق مشروع "زهو" في ارتفاع النفقات الرأسمالية خلال الربع الثالث من العام الجاري.



محفظة الأراضي

تمتلك مدينة مصر محفظة أراضي بمساحة ٩,٦ مليون متر مربع كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣. وتتميز محفظة أراضي الشركة بمواقع استراتيجية بالقاهرة الكبرى (مشروع تاج سيتي وسراي). وتنفرد محفظة أراضي الشركة بمقامات تنافسية باعتبارها أراضي مملوكة بنظام التملك الحر. ويمثل مشروع تاج سيتي ٣٧,٩٪ من إجمالي محفظة أراضي الشركة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، في حين يمثل مشروع سراي ٥٧,٥٪، ومشروع زهو أسيوط ٤,٦٪ من إجمالي محفظة أراضي الشركة خلال نفس الفترة.

وتشكل مساحة الأراضي الجاري تطويرها بمشروع تاج سيتي حوالي ٧٢,٦٪ من مساحة أراضي المشروع كما في نهاية سبتمبر ٢٠٢٣، فيما تمثل مساحة المشروعات السكنية وغير السكنية التي لم يتم إطلاقها ٤,٧٪ و ٢٢,٦٪، على التوالي من إجمالي مساحة المشروع.

وفي مشروع سراي، بلغت نسبة الأراضي قيد التطوير حوالي ٤٥,١٪ من إجمالي مساحة المشروع بنهاية أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣، في حين مثلت المشروعات السكنية وغير السكنية التي لم يتم طرحها بعد ٤٠,٢٪ و ١٤,٧٪، على التوالي.

تمتلك الشركة محفظة أراضي جديدة تزيد مساحتها عن ٤٣٧ ألف متر مربع في محافظة أسيوط في صعيد مصر. وقد انطلقت الشركة في تطوير تلك الأراضي خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣، مما يعكس تركيز الشركة لجهودها الرامية إلى تعزيز توسعاتها خارج القاهرة الكبرى.

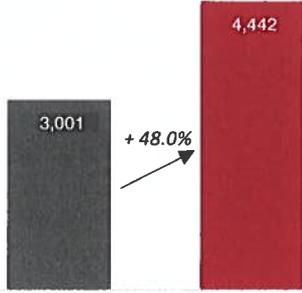


الأداء المالي قائمة الدخل

الإيرادات

بلغت الإيرادات ٤,٤ مليار جنيه تقريبًا خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣، وهو نمو سنوي بمعدل ٤٨,٠٪ مقابل ٣ مليار جنيه تقريبًا خلال نفس الفترة من عام ٢٠٢٢، بفضل الارتفاع القوي لإجمالي المبيعات التعاقدية خلال الفترة.

الإيرادات (مليون جنيه)



التسعة أشهر الأولى 2022 التسعة أشهر الأولى 2023

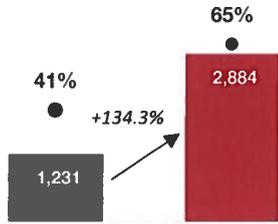
بلغت الإيرادات من تسليم الوحدات ١,١ مليار جنيه تقريبًا خلال أول تسعة أشهر من العام، وهو تراجع سنوي بمعدل ٣٥,٦٪، في حين ارتفعت إيرادات المبيعات الجديدة بنسبة سنوية ٨٩,٩٪ إلى ٣,١ مليار جنيه تقريبًا خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣. وفي الوقت نفسه، مثلت إيرادات تسليم الوحدات ٢٦,١٪ من إجمالي المبيعات البالغة ٤,٢ مليار جنيه تقريبًا خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣ (قبل احتساب الإلغاءات وبيع الأراضي وفوائد الأقساط وإيرادات الإيجارات)، بينما مثلت إيرادات المبيعات الجديدة ٧٣,٩٪ من إجمالي المبيعات خلال نفس الفترة. من جانب آخر، بلغت الإيرادات المتوقعة من المشروعات الجاري تنفيذها ٢١,٨ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣، والتي تم احتسابها وفق القيمة الاسمية للوحدات المدرجة ضمن قائمة المبيعات التي لم يتم تسليمها بعد.

وخلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٣ منفردًا، بلغت الإيرادات ٢,٢ مليار جنيه تقريبًا، وهو نمو سنوي بمعدل ٨٥,٢٪. وقد مثلت الإيرادات من تسليم الوحدات ١٨,٣٪ من إجمالي المبيعات خلال الربع الثالث من العام الجاري، بينما ساهمت إيرادات المبيعات الجديدة بنسبة ٨١,٧٪ من إجمالي المبيعات خلال نفس الفترة.

مجمّل الربح

ارتفع مجمّل الربح بمعدل سنوي ١٣٤,٣٪ إلى ٢,٩ مليار جنيه تقريبًا خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣، مقابل ١,٢ مليار جنيه تقريبًا خلال نفس الفترة من العام السابق، وذلك في ضوء الإيرادات القوية التي حققتها الشركة خلال الفترة. كما ارتفع هامش مجمّل الربح إلى ٦٤,٩٪ خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣، مقابل ٤١,٠٪ خلال نفس الفترة من عام ٢٠٢٢، بفضل نمو الإيرادات من المبيعات الجديدة التي تتسم بهوامش ربحيتها المرتفعة، مقارنة بإيرادات تسليم الوحدات ذات هوامش الربحية الأقل.

مجمّل الربح، هامش مجمّل الربح
(مليون جنيه، %)



التسعة أشهر الأولى 2022 التسعة أشهر الأولى 2023

وخلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٣ منفردًا، ارتفع مجمّل الربح بمعدل سنوي ١٢٠,٢٪ ليسجل ١,٥ مليار جنيه تقريبًا، مصحوبًا بارتفاع هامش مجمّل الربح إلى ٦٧,١٪، مقابل ٥٦,٥٪ خلال نفس الفترة من العام السابق.

المصروفات البيعية العمومية والإدارية

بلغت المصروفات البيعية العمومية والإدارية ١,٠ مليار جنيه تقريبًا خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣، بزيادة سنوية نسبتها ١٠٨,٨٪ مقابل ٤٩٠,٠ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، وذلك على خلفية ارتفاع إجمالي المبيعات التعاقدية بنسبة ١٢١,٩٪ خلال الفترة. وبلغت نسبة المصروفات البيعية العمومية والإدارية إلى الإيرادات ٢٣,٠٪ خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣، صعودًا من ١٦,٣٪ خلال نفس الفترة من العام السابق.

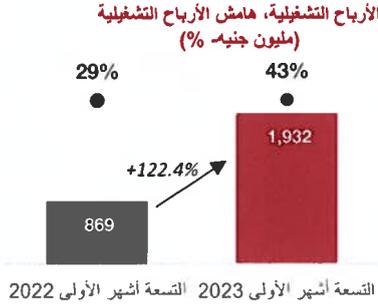
وخلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٣ منفردًا، ارتفعت المصروفات البيعية العمومية والإدارية إلى ٤٦٢,٥ مليون جنيه، بزيادة سنوية ١١٢,١٪. وبلغت نسبة المصروفات البيعية العمومية والإدارية إلى الإيرادات ٢٠,٦٪ خلال الربع الثالث من العام الجاري، صعودًا من ١٨,٠٪ خلال نفس الفترة من العام السابق.

مصروفات الفوائد

سجلت مصروفات الفوائد ٢٣٨,٣ مليون جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣، صعودًا من ٢٢٤,٠ مليون جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٢. وخلال الربع الثالث من العام الجاري، ارتفعت مصروفات الفوائد إلى ٨٥,٣ مليون جنيه، مقابل ٧٦,٧ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، نتيجة لارتفاع أسعار الفائدة.



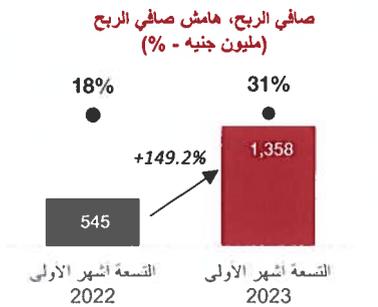
الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك



ارتفعت الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بمعدل سنوي ١٢٢,٤٪ لتسجل ١,٩ مليار جنيه تقريباً خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣، مقابل ٨٦٨,٧ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. وصاحب ذلك ارتفاع هامش الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك إلى ٤٣,٥٪ مقابل ٢٨,٩٪ خلال نفس الفترة من العام السابق بسبب ارتفاع مساهمة إيرادات المبيعات الجديدة ذات هامش الأرباح المرتفعة في إجمالي إيرادات الشركة خلال الفترة.

وخلال الربع الثالث من العام الجاري، ارتفعت الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بمعدل سنوي ١٢٧,٨٪ لتبلغ ١,١ مليار جنيه، وصاحب ذلك ارتفاع هامش الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك إلى ٤٧,٢٪، مقابل ٣٨,٤٪ خلال نفس الفترة من العام السابق.

صافي الربح



ارتفع صافي الربح نموًا ملحوظًا بمعدل سنوي ١٤٩,٢٪ ليسجل ١,٤ مليار جنيه تقريباً خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣، مقابل ٥٤٥,٠ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، ويعكس ذلك النمو القوي لمجموع الربح وتحسن التكاليف التشغيلية وضرائب الدخل، فضلاً عن نمو الإيرادات التمويلية. وارتفع هامش صافي الربح إلى ٣٠,٦٪ خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٣، مقابل ١٨,٢٪ خلال نفس الفترة من عام ٢٠٢٢، مدعوماً بنمو هامش مجمل الربح خلال الفترة.

وخلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٣ منفرداً، ارتفع صافي الربح بمعدل سنوي ١٥١,٠٪ إلى ٧٧٣,٢ مليون جنيه، مصحوباً بارتفاع هامش صافي الربح إلى ٣٤,٥٪ مقابل ٢٥,٤٪ خلال الربع الثالث من العام السابق.

أ. م. محمد عبد الحليم



قائمة المركز المالي

النقدية وما في حكمها

بلغت قيمة النقدية وما في حكمها (باستثناء ودائع مصروفات الصيانة) ١,٧٥٩,٥ مليون جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، وهو تراجع بمعدل ٤,٢٪ مقابل ١,٨٣٦,٨ مليون جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى سداد قرض مشترك.

الدين

انخفض إجمالي الدين المستحق بنسبة ٣١,٣٪ ليسجل ٢,٢ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، مقابل ٣,٢ مليار جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بفضل السداد الكامل للقرض المشترك. من ناحية أخرى بلغت نسبة الدين إلى حقوق الملكية ٣٧,٦٪ بنهاية سبتمبر ٢٠٢٣، انخفاضًا من ٦٦,٢٪ بنهاية ديسمبر ٢٠٢٢. وبلغ صافي الاقتراض ٤٥٥,٧ مليون جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، انخفاضًا من ١,٤ مليار جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. وسجلت نسبة صافي الاقتراض إلى الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ٠,٢ مرة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، انخفاضًا من ١,٢ مرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. وتتبنى الشركة استراتيجية مدروسة بعناية فائقة للاستخدام الأمثل للاقتراض بما يساهم في دعم خطط النمو وإدارة المخاطر المالية ذات الصلة.

أوراق القبض

بلغت أرصدة أوراق القبض ٤,٢ مليار جنيه بنهاية سبتمبر من ٢٠٢٣، منها ٢,٢ مليار جنيه رصيد أوراق القبض قصيرة الأجل، و١,٧ مليار جنيه رصيد أوراق قبض طويلة الأجل، و٢٦٧,٣ مليون جنيه الرصيد المستحق من العملاء. وبلغ إجمالي أرصدة أوراق القبض (متضمنة الشيكات الموجلة الخاصة بالوحدات المباعة التي لم يتم تسليمها) ٢٤,٩ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، وهي زيادة بنسبة ٧٥٪ مقابل ١٤,٢ مليار جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. من ناحية أخرى، نجحت الشركة في إتمام صفقة توريق بقيمة ٨٠٥ مليون جنيه خلال الربع الأول من العام، ليصل بذلك إجمالي حصيلة صفقات التوريق ١,٦ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣. وبلغت نسبة أوراق القبض إلى صافي الاقتراض الدين ٩,١ مرة بنهاية شهر سبتمبر من عام ٢٠٢٣، مقابل ٢,٨ مرة بنهاية عام ٢٠٢٢.

عقارات ومنشآت ومعدات

بلغت قيمة الأصول الثابتة والأصول الثابتة تحت التنفيذ واستثمارات التطوير العقاري ٦١,٩ مليون جنيه بنهاية شهر سبتمبر من ٢٠٢٣، صعودًا من ٥٧,٠ مليون جنيه بنهاية عام ٢٠٢٢.



أبرز التطورات خلال التسعة أشهر من عام ٢٠٢٣

خلال شهر يناير من عام ٢٠٢٣، قامت شركة مدينة مصر بإطلاق برنامج "Safe" للاستثمار العقاري، والذي يتيح فرصة الاستثمار في الأصول الآمنة ذات العائد الثابت، كما يقدم البرنامج طريقة جديدة للاستثمار العقاري عبر اقتناء العقار من خلال مفهوم الملكية الجزئية مقابل أسعار جذابة.

وفي شهر فبراير من نفس العام، نجحت الشركة في توقيع مذكرة تفاهم مع شركة كوستنك، وهي شركة مساهمة مصرية رائدة في أنشطة التصميم والبناء، وذلك لتنفيذ الأعمال إنشائية بقيمة ٥٠٠ مليون جنيه في أرينا مول وكافانا في مشروع سراي.

وفي شهر مارس الماضي، تمكنت الشركة من إتمام الإصدار الثاني بقيمة ٨٠٥,٥ مليون جنيه ضمن برنامج إصدار سندات التوريق بالتعاون مع قطاع الترويج وتغطية الاكتتاب التابع للمجموعة المالية هيرميس. يأتي الإصدار ضمن برنامج إصدار سندات توريق بقيمة ٣ مليار جنيه، تم الإعلان عنه في بداية عام ٢٠٢٢، في حين بلغت قيمة الإصدار الأول ٣٠٠ مليون جنيه.

وفي نفس الشهر أيضاً، قامت الشركة بإطلاق المرحلة الثانية من مشروع كلوب سايد في تاج سيتي، حيث حققت مبيعات وصلت قيمتها إلى مليار جنيه، كما وصلت مساحة البناء بالمشروع ١٣١,٤٧٤ متر مربع. ويتكون المشروع من خمس مراحل (أربع مراحل سكنية، بالإضافة إلى نادي رياضي)، وتبلغ القيمة الإجمالية للاستثمارات في المرحلتين اللذين تم إطلاقهما في "كلوب سايد" حوالي ٣,٦ مليار جنيه.

بالتوازي مع ذلك، قامت الشركة في نفس الشهر بالانتهاء من المرحلة الأولى من مشروع "راي" في سراي، والذي يتكون من فيلات مستقلة نموذج (S) تتراوح مساحتها بين ٢١٢-٢٣٩ متر مربع، ووحدات تاون هاوس تصل مساحتها إلى ١٦٠ متر مربع.

وقد شهد شهر مارس أيضاً قيام الشركة بتغيير علامتها التجارية من "مدينة نصر للإسكان والتعمير" إلى "مدينة مصر"، لتعكس العلامة الجديدة استراتيجية النمو التي تتبناها الشركة، والهادفة إلى التوسع بأعمالها وأنشطتها على الساحتين المحلية والإقليمية. ويجسد الاسم الجديد التاريخ العريق للشركة وسجلها الحافل بالتميز فضلاً عن مكانتها الرائدة في السوق وسعيها الدائم نحو استكشاف آفاق النمو.

وفي شهر يونيو من عام ٢٠٢٣، بدأت الشركة تنفيذ استراتيجية التوسعية في جميع أنحاء الجمهورية من خلال إطلاق مشروع "زهو" بموقع استراتيجي متميز في غرب محافظة أسيوط، والذي يمتد على مساحة ١٠٤ فدان ويشمل ١٢٥٠ وحدة سكنية، في حين تشمل المرحلة الأولى من المشروع إقامة ٢٩٧ وحدة سكنية بمساحات مختلفة على مساحة ٦٣٠٠٠ متر مربع.

وفي نفس الشهر أيضاً، أطلقت الشركة المرحلة الأولى من مشروع "Elan"، وهو أحدث مشروعاتها في "سراي"، والذي يشمل ٢٨٠٠ وحدة سكنية مختلفة تشمل الشقق السكنية ووحدات البنتهاوس والوحدات العلوية "Lofts" ووحدات الدوبلكس على مساحة إجمالية تبلغ ٣٤٧,٠٤٣.

وفي شهر يوليو من نفس العام، وقعت مدينة مصر مذكرة تفاهم مع شركة مصر للتنمية الهندسية (ميدكوم) لتنفيذ أعمال البنية التحتية لعدد من المشروعات في تاج سيتي بإجمالي استثمارات مليار جنيه.

وفي شهر أغسطس من ٢٠٢٣، أطلقت الشركة منصة "مدينة مصر إنوفيشن لابس"، ذراعها الجديد للبحث والتطوير والابتكار، بهدف طرح منتجات عقارية ابتكارية جديدة في السوق، علماً بأن الشركة تسعى من خلال أحدث منصاتها "طوبه" إلى تقديم حلول رقمية ابتكارية للعملاء لمساعدتهم في الشراء والاستثمار في القطاع العقاري.

وخلال شهر سبتمبر، وقعت شركة مدينة مصر مذكرة تفاهم مع شركة أسيك للتحكم الآلي – إحدى شركات القلعة القابضة، لتشييد البنية التحتية وشبكة الطرق لمشروع كافانا في سراي بالقاهرة الجديدة.

وفي نفس الشهر أيضاً، أعلنت شركة مدينة مصر عن إطلاق "أوريجامي" وهو أحدث مشروعاتها في تاج سيتي بالقاهرة الجديدة من خلال شركتها التابعة "منك"، حيث يتضمن المشروع وحدات سكنية متنوعة ويمتد على مساحة ٤٣٤,٢٨٤ ألف متر مربع.

--نهاية البيان--



قائمة الدخل

مليون جنيه	الربع الثالث ٢٠٢٣	الربع الثالث ٢٠٢٢	التغير	التسعة أشهر ٢٠٢٣	التسعة أشهر ٢٠٢٢	التغير
صافي إيرادات النشاط	٢,٢٤٢,٤٧٠,٦	١,٢١٠,٦٦٣,٩	%٨٥,٢	٤,٤٤٢,٠٢٨,٧	٣,٠٠١,٣٧١,٦	%٤٨,٠
تكلفة إيرادات النشاط	(٧٣٧,٧١٨,١)	(٥٢٧,١٦٣,٥)	%٣٩,٩	(١,٥٥٧,٧٠٧,٨)	(١,٧٧٠,٥٤٠,٥)	%١٢,٠
مجمل الربح	١,٥٠٤,٧٥٢,٤	٦٨٣,٥٠٠,٤	%١٢٠,٢	٢,٨٨٤,٣٢٠,٨	١,٢٣٠,٨٣١,١	%١٣٤,٣
يخصم:						
المصروفات البيعية والتسويقية	(٤١٤,٧٧٨,٩)	(١٨١,٧٩٠,٣)	%١٢٨,٢	(٨٨٧,٨٢٢,٠)	(٣٩٥,٤٧٧,٨)	%١٢٤,٥
المصروفات العمومية والإدارية	(٤٧,٦٨٧,٩)	(٣٦,٣٠١,٦)	%٣١,٤	(١٣٥,٢٦٣,٧)	(٩٤,٥٤٧,١)	%٤٣,١
مصروفات تشغيل أخرى	(١٤,٥٩٠,٧)	(١١,٠٢٠,٠)	%٣٢,٤	(٢٧,٦٧٠,٨)	(٣٠,٢٤٧,٢)	%٨,٥
مصروفات تمويلية	(٨٥,٣١٥,٢)	(٧٦,٦٩٤,١)	%١١,٢	(٢٢٨,٢٦٦,٠)	(٢٢٢,٩٩٠,٨)	%٦,٤
المخصصات	(٧,٨٠٠,٠)	(١٠,٠٠٠,٠)	%٢٢,٠	(١٥,٦٩٣,٠)	(١٠,٠٠٠,٠)	%٥٦,٩
يضاف:						
مخصصات انتفى الغرض منها	-	(١٥,٠٠٠,٠)	%١٠٠,٠	-	٥٥,٠٠٠,٠	%١٠٠,٠
رد خسائر ائتمانية متوقعة	-	-	-	-	-	-
(صافي)						
إيرادات تمويلية	٤٠,١٢٧,٣	٣٧,١٧٢,٤	%٧,٩	١٠٤,٣٧٦,٥	٩٠,٦١١,٢	%١٥,٢
إيرادات أخرى مرتبطة بالنشاط	٣٠,٠٩٩,٤	٢٤,٠٨٦,٩	%٢٥,٠	٨٥,٨٧٥,٦	٧٧,٩٧٨,٤	%١٠,١
الأرباح الناتجة من التشغيل	١,٠٠٤,٨٠٦,٤	٤١٣,٩٥٣,٧	%١٤٢,٧	١,٧٦٩,٨٣٧,٥	٧٠٠,١٥٧,٨	%١٥٢,٨
أرباح بيع أصول مالية بالقيمة العادلة (من خلال الدخل الشامل الأخر)	٢٣٧,٨	-	-	٤٧٣,١	٢٢٢,٢	%١١٢,٩
أرباح الأصول المالية - تكلفة مستهلكة	-	-	-	٤١,٧	٤٠,٣	%٣,٥
المصروفات الأخرى	(٦,١٨٠,٥)	(٣,٢٣٢,٣)	%٩١,٢	(١٤,٧٤٦,٥)	(٧,٩٧٨,١)	%٨٤,٨
صافي الأرباح قبل الضرائب	٩٩٨,٨٦٣,٧	٤١٠,٧٢١,٤	%١٤٣,٢	١,٧٥٥,٦٠٥,٩	٦٩٢,٤٤٢,٢	%١٥٣,٥
ضريبة الدخل	(٢٧١,٥٤٢,٦)	(١٢١,٥٢٦,٤)	%١٢٣,٤	(٤٣٥,٥٨٤,٤)	(١٦٧,١٥١,٩)	%١٦٠,٦
الضريبة المؤجلة	٤٥,٨٦٩,٩	١٨,٨٥٦,٤	%١٤٣,٣	٣٧,٨٧٦,٠	١٩,٦٨٢,٤	%٩٢,٤
صافي أرباح الفترة	٧٧٣,١٩١,٠	٣٠٨,٠٥١,٣	%١٥١,٠	١,٣٥٧,٨٩٧,٤	٥٤٤,٩٧٢,٧	%١٤٩,٢



 شركة مدينة مصر للإسكان والتنمية
 Madinet Masr
 تأسست ١٩٥٩
 شركة مساهمة مصرية

قائمة المركز المالي

التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	(مليون جنيه)
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
			الأصول الثابتة (صافي)
			أصول حق انتفاع بالصافي
			أصول ثابتة تحت التنفيذ
			أصول غير ملموسة
			مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
			استثمارات في شركات تابعة
			المستد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة
			أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
			أصول مالية بالقيمة العادلة - الدخل الشامل الأخر
			استثمارات تطوير عقاري
			أوراق قبض طويلة الأجل (صافي)
			أصول ضريبية مؤجلة
			إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
			مخزون مواد
			أراضي و وحدات عقارية غير تامة
			وحدات عقارية تامة
			أوراق قبض قصيرة الأجل
			العملاء المدينون (صافي)
			الموردون المدينون (صافي)
			لمدينون والأرصدة المدينة الأخرى
			أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
			أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - أنون خزائن
			مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
			مدينون إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية
			النقدية وما في حكمها
			إجمالي الأصول المتداولة
			إجمالي الأصول
			الالتزامات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
			رأس المال المصدر والمدفوع
			الاحتياطي القانوني
			الأرباح المرحلة
			صافي أرباح الفترة المنتهية
			علاوة إصدار أسهم نظام التحفيز والإثابة
			التغير في القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
			إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
			أوراق دفع طويلة الأجل (صافي)
			قروض طويلة الأجل
			الالتزامات طويلة الأجل - تطوير الأراضي
			التزامات عقود التأجير طويلة الأجل
			إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
			مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة
			مخصصات
			مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
			مبالغ مستحقة للموردين
			التزامات استكمال مرافق
			داننو توزيعات
			داننون وأرصدة داننو أخرى
			داننو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية
			أقساط جارية من قروض لأجل
			قروض قصيرة الأجل
			بنوك داننو - تسهيلات ائتمانية
			التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل
			الالتزامات قصيرة الأجل - تطوير الأراضي
			مصلحة الضرائب
			إجمالي الالتزامات المتداولة
			إجمالي الالتزامات



مدير عام

٦٩,٠

١٣,٥٥٣,٣٠٢,٦

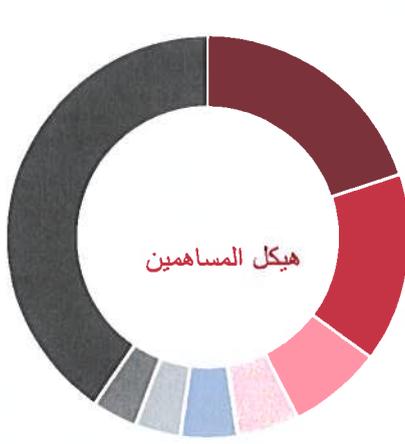
١٤,٣٧٠,٤٣٦,٣

إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

عن مدينة مصر

تعد شركة مدينة مصر من أبرز الشركات الرائدة في مجالات التشييد والبناء والتطوير العقاري في مصر، حيث نجحت منذ انطلاق أعمالها عام ١٩٥٩ في تلبية الاحتياجات السكنية لملايين المواطنين المصريين. وقد قامت الشركة بتطوير مشروعات كبرى منذ نشأتها تتضمن معظم أحياء مدينة نصر بمحافظة القاهرة، التي تحتضن أكثر من ٣ مليون مواطن. وعقب قيد الشركة بالبورصة المصرية عام ١٩٩٦، انطلقت الشركة نحو التوسع بنطاق أعمالها لتغطي مختلف القطاعات المستهدفة في سوق التطوير العقاري المصري، مستفيدة من سجل إنجازاتها الحافل في تنفيذ المشروعات السكنية والبنى التحتية وفق أعلى مستويات الجودة. يقع المقر الرئيسي للشركة في منطقة القاهرة الكبرى، وتمتد بصمتها إلى مواقع جغرافية أخرى على مستوى البلاد، حيث تحظى بمحفظة أراضي جذابة تتجاوز ٩ مليون متر مربع.

تبلغ مشروعات الشركة ٢٢ مشروعًا حتى نهاية الربع الثالث من ٢٠٢٣، موزعة على مشروعين رئيسيين؛ أولهما مشروع "تاج سيتي"، الممتد على مساحة ٣,٦ مليون متر مربع، وهو مشروع متعدد الاستخدامات تم تصميمه بعناية ليصبح وجهة حضارية متكاملة. أما المشروع الثاني "سراي" فيمتد على مساحة ٥,٥ مليون متر مربع، وهو أيضًا مشروع متعدد الاستخدامات، ويحتل موقعًا استراتيجيًا على مقربة من العاصمة الإدارية الجديدة على طريق القاهرة - السويس. كما أطلقت الشركة مشروع "زهو" في محافظة أسيوط وهو مشروع متعدد الاستخدامات على مساحة ١٠٤ فدان، كأولى مشروعاتها التوسعية خارج منطقة شرق القاهرة. يتميز مشروع "زهو" بموقع استراتيجي بجانب مطار أسيوط وعلى بعد ١٥ دقيقة من وسط المحافظة، حيث يقدم احتياجات الحياة العصرية من المنتج العقاري في صعيد مصر.



شركة بي اي جي إنفستمنت جروب ليميتد (١٩,٥٧٪)
الشركة القابضة للتشييد والتعمير (١٤,٩٤٪)
شركة بي إنفستمنت القابضة (ش.م.م) (٧,٣٥٪)
صندوق التأمين الاجتماعي للعاملين بالقطاع الحكومي (٤,٩٠٪)
عائلة سلام (٤,٧٩٪)
بنك الاستثمار القومي (٣,٦٢٪)
شركة العليان السعودية الاستثمارية (٣,٥٧٪)
مساهمين آخرين وأسهم حرة للتداول (١,٢٦٪)

للاستعلام والتواصل

دينا حبيب

تليفون: ٢٤٠٠ ٦٢١٠ (٠٢) +٢

ddhabib@madinetmasr.com

صلاح قطامش

تليفون: ٢٤٠٠ ٦٢٠٧ (٠٢) +٢

skatamish@madinetmasr.com

إدارة علاقات المستثمرين

تليفون: ٢٤٠٠ ٦٢١٠ (٠٢) +٢

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 ضمناً بهذه البيانات التطلعية. 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. وتبني 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 عموماً 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. ووفقاً لذلك، قد لا تكون الأرقام العددية الموضحة في جداول المجموع في بعض جداول مطابقتاً للتجميع الحسابي للأرقام التي سبقتها.

