

السيد الأستاذ/ زكريا عبد الفتاح حمزة

نائب رئيس قطاع الافصاح والحوكمة – بالبورصة المصرية

تحية وطيبة وبعد ،،،،،

نتشرف بان نرفق طيه البيان الصحفى المزمع نشره بالصحف

فبرجاء التكرم بالاحاطه واتخاذ اللازم .

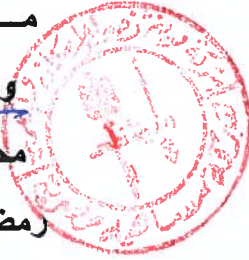
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،،،

مدير عام الاوراق المالية

وعلاقات المستثمرين

محاسب /

رمضان سيد عبد العزيز زرد



تحريراً في 2023/8/9

تقرير النتائج المالية والتشغيلية لفترة
النصف الأول من عام ٢٠٢٣
٩ أغسطس ٢٠٢٣



مدينة مصر تعلن نتائجها المالية والتشغيلية عن فترة النصف الأول من عام ٢٠٢٣

الشركة تواصل مسار النمو القوي وتنجح في مضاعفة صافي الربح خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٣ مصحوبًا بالارتفاع الملحوظ للمبيعات الجديدة في ضوء التوسعات وإطلاق المشروعات الجديدة.

القاهرة، ٩ أغسطس 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 يونيو ٢٠٢٣ (النصف الأول من عام ٢٠٢٣)، حيث بلغت الإيرادات ٢,١٩٩,٦ مليون جنيه خلال النصف الأول من العام الجاري، وبلغ صافي الربح ٥٨٤,٧ مليون جنيه خلال نفس الفترة. وخلال الربع الثاني من ٢٠٢٣ منفردًا، بلغت الإيرادات ١,١٨٤,٤ مليون جنيه، في حين ارتفع صافي الربح إلى ٢٨٠,٣ مليون جنيه خلال نفس الفترة.

ملخص قائمة الدخل (مليون جنيه)	الربع الثاني ٢٠٢٣	الربع الثاني ٢٠٢٢	التغير	النصف الأول ٢٠٢٣	النصف الأول ٢٠٢٢	التغير
الإيرادات	١,١٨٤,٤	٩٧٢,٣	٪٢١,٨	٢,١٩٩,٦	١,٧٩٠,٧	٪٢٢,٨
مجموع الربح	٧٩٩,٧	٢٧٥,٨	٪١٨٩,٩	١,٣٧٩,٦	٥٤٧,٣	٪١٥٢,١
هامش مجمل الربح	٪٦٧,٥	٪٢٨,٤	٣٩,٢+ نقطة	٪٦٢,٧	٪٣٠,٦	٣٢,٢+ نقطة
الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك	٤٢٩,٣	١٩٣,٠	٪١٢٢,٤	٨٧٣,١	٤٠٤,٠	٪١١٦,١
هامش أرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك	٪٣٦,٢	٪١٩,٩	١٦,٤+ نقطة	٪٣٩,٧	٪٢٢,٦	١٧,١+ نقطة
صافي الربح	٢٨٠,٣	١١٦,٧	٪١٤٠,٢	٥٨٤,٧	٢٣٦,٩	٪١٤٦,٨
هامش صافي الربح	٪٢٣,٧	٪١٢,٠	١١,٧+ نقطة	٪٢٦,٦	٪١٣,٢	١٣,٤+ نقطة

أبرز المؤشرات التشغيلية	الربع الثاني ٢٠٢٣	الربع الثاني ٢٠٢٢	التغير	النصف الأول ٢٠٢٣	النصف الأول ٢٠٢٢	التغير
المبيعات التعاقدية (مليون جنيه)	٣,٥٥٥,٥	١,٨٣٨,٠	٪٩٠,٧	٥,٢٩٨,٣	٣,٤٢٧,٦	٪٥٤,٦
الوحدات المباعة	٧٢٢	٥٨٧	٪٢٣,٠	١,٠٥٥	١,١٥٢	٪٨,٤-
وحدات تم تسليمها	٢٠٣	٤٧١	٪٥٦,٩-	٤٧٩	٨٣٢	٪٤٢,٤-
محفظة الأراضي (مليون متر مربع)	٩,٥٨٨,١	٩,٥٨٨,١	-	٩,٥٨٨,١	٩,٥٨٨,١	-

أبرز المؤشرات الرئيسية

- ارتفاع المبيعات التعاقدية إلى مستوى قياسي ليسجل ٥,٢٩٨,٣ مليون جنيه خلال النصف الأول من ٢٠٢٣، وهو نمو سنوي بمعدل ٥٤,٦٪. ونجاح شركتي منك للاستثمار العقاري وإيجي كان للتطوير العقاري، اللتان استحوذت عليهما مدينة مصر مؤخرًا، في تسجيل مبيعات تعاقدية بقيمة ١,٤٥ مليار جنيه، علمًا بأن قيمة هذه المبيعات لم تُدرج في القوائم المجمعة لشركة مدينة مصر عن فترة النصف الأول من العام الجاري. وخلال الربع الثاني من ٢٠٢٣ منفردًا، ارتفعت المبيعات التعاقدية إلى ٣,٥٥٥,٥ مليون جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل ٩٠,٧٪.
- تسليم ٤٧٩ وحدة خلال النصف الأول من ٢٠٢٣؛ مقابل ٨٣٢ وحدة خلال نفس الفترة من العام السابق، وهو تراجع سنوي بمعدل ٤٢,٤٪، وذلك على خلفية ارتفاع عدد الوحدات الجاهزة للتسليم خلال فترة المقارنة. وخلال الربع الثاني من ٢٠٢٣ منفردًا، نجحت الشركة في تسليم ٢٠٣ وحدة، وهو تراجع بنسبة ٥٦,٩٪ خلال نفس الفترة من العام السابق.
- ارتفاع الإيرادات بمعدل سنوي ٢٢,٨٪ لتسجل ٢,١٩٩,٦ مليون جنيه خلال النصف الأول من ٢٠٢٣، بفضل النمو القوي لإجمالي المبيعات التعاقدية خلال الفترة. وارتفاع الإيرادات إلى ١,١٨٤,٤ مليون جنيه خلال الربع الثاني من العام الجاري، وهو نمو سنوي بمعدل ٢١,٨٪.
- ارتفاع مجمل الربح بمعدل سنوي ١٥٢,١٪ إلى ١,٣٧٩,٦ مليون جنيه خلال النصف الأول من ٢٠٢٣، مصحوبًا بارتفاع هامش مجمل الربح ليسجل ٦٢,٧٪ مقابل ٣٠,٦٪ 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. وارتفاع مجمل الربح إلى ٧٩٩,٧ مليون جنيه خلال الربع الثاني من العام، وهو نمو سنوي بنسبة ١٨٩,٩٪. وصاحب ذلك تسجيل هامش مجمل ربح ٦٧,٥٪ مقابل ٢٨,٤٪ خلال نفس الفترة من العام السابق.
- ارتفاع الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بمعدل سنوي ١١٦,١٪ إلى ٨٧٣,١ مليون جنيه خلال النصف الأول من ٢٠٢٣، مصحوبًا بنمو هامش الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ليسجل ٣٩,٧٪، مقابل ٢٢,٦٪ خلال نفس الفترة من العام السابق. وخلال الربع الثاني من العام منفردًا، ارتفعت الأرباح التشغيلية

قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بمعدل سنوي ١٢٢,٤٪ لتبلغ إلى ٤٢٩,٣ مليون جنيه، مصحوبةً بارتفاع هامش الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك إلى ٣٦,٢٪ مقابل ١٩,٩٪ خلال نفس الفترة من العام السابق.

- ارتفاع صافي الربح بمعدل سنوي بلغ ٤٦,٨٪ ليسجل ٥٨٤,٧ مليون جنيه خلال النصف الأول من ٢٠٢٣، وصاحب ذلك ارتفاع هامش صافي الربح إلى ٢٦,٦٪ مقابل ١٣,٢٪ خلال نفس الفترة من العام السابق. وخلال الربع الثاني منفردًا، سجل صافي الربح ٢٨٠,٣ مليون جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل ١٤٠,٢٪، مصحوبًا بارتفاع هامش صافي الربح إلى ٢٣,٧٪ مقابل ١٢,٠٪ خلال نفس الفترة من العام الماضي.
- بلغ صافي الاقتراض ٩٩٥,٨ مليون جنيه كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، وهو انخفاض بنسبة ٢٨,٣٪ مقارنة بصافي الاقتراض المسجل بنهاية عام ٢٠٢٢، 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 ٥٧,٠ مرة خلال نفس الفترة، مقابل ١,٧٢ مرة في نهاية عام ٢٠٢٢^١.
- بلغ رصيد أوراق القبض ٤,٣٧١,٣ مليون جنيه كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ بزيادة ١٠,٧٪ مقارنة برصيد أوراق القبض المسجل بنهاية عام ٢٠٢٢. وبلغت نسبة أوراق القبض إلى صافي الاقتراض ٤,٤ مرة خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٣، صعودًا من ٢,٨ مرة بنهاية عام ٢٠٢٢.
- بلغت المتحصلات النقدية من العملاء ١,٩٥٤,٩ مليون جنيه بنهاية النصف الأول من ٢٠٢٣، وهو نمو سنوي بمعدل ١٩,٦٪، وخلال الربع الثاني من العام منفردًا، بلغت المتحصلات النقدية ١,٠٦٦,٨ مليون جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل ٣٣,٧٪ مقابل نفس الفترة من العام السابق.
- بلغ إجمالي الاستثمارات بأعمال الإنشاءات والبنية التحتية بالمشروعات القائمة ٩٢٥,٥ مليون جنيه خلال النصف الأول من ٢٠٢٣، مقابل ٧٩٨,٩ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، وهو ما يعكس زيادة الاستثمارات في المشاريع الجارية للشركة وفي مقدمتها المشروعات الجارية في تاج سيتي. في حين بلغت قيمة تلك الاستثمارات ٤١٣,٤ مليون جنيه عن الربع الثاني ٢٠٢٣، دون تغير سنوي ملحوظ مقابل ٤١٧,٨ مليون جنيه المسجلة خلال نفس الفترة من العام السابق.

تعليق الإدارة

نجحت شركة مدينة مصر في مواصلة مسار النمو والبناء على انطلاقتها القوية منذ بداية العام الجاري؛ لتحقيق مرة أخرى نتائج مالية وتشغيلية قوية خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٣.

يأتي هذا النجاح بفضل المقومات الجذابة التي ينفرد بها سوق العقارات المصري، وفي مقدمتها مرونته أمام التحديات الاقتصادية والضغوط التضخمية الراهنة. كما تعكس تلك النتائج القوية؛ التفاني والجهود الدؤوبة التي يبذلها فريق العمل، وسلامة الرؤية الاستراتيجية للشركة، فضلاً عن الأسس المتينة التي تحظى بها.

خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٣، ركزت الإدارة على تنمية المبيعات والإيرادات من خلال إطلاق مشروعات جديدة، وإتمام مراحل مشروعاتنا القائمة. وعلى هذه الخلفية؛ تمكنت الشركة من تسجيل مبيعات تعاقدية بقيمة ٥,٢٩٨,٣ مليون جنيه، بالإضافة إلى نجاح شركتي منك للاستثمار العقاري وإيجي كان للتطوير العقاري في تسجيل مبيعات تعاقدية بقيمة ١,٤٥ مليار جنيه، مما ساهم في تحقيق نتائج قوية تتماشى مع أهدافنا المخططة. كما تمكنت مدينة مصر من تنمية الإيرادات بمعدل سنوي بلغ ٢٢,٨٪ لتبلغ ٢,١٩٩,٦ مليون جنيه خلال النصف الأول من العام الجاري، مع مضاعفة صافي الربح إلى ٥٨٤,٧ مليون جنيه خلال نفس الفترة.

وفي إطار مساعيها لتنفيذ الاستراتيجية التوسعية خارج القاهرة، أطلقنا في شهر يونيو ٢٠٢٣ مشروع "ز هو" في موقع استراتيجي متميز في غرب أسبوط، والذي يمثل علامة فارقة تبرهن على التزامنا برويتنا الابتكارية لتطوير مجتمعات عمرانية خارج القاهرة. ونجدد في شركة مدينة مصر التزامنا الدائم بتقديم أفضل مشروعات التطوير العقاري عالية الجودة التي تلبي مختلف احتياجات وأذواق عملائنا من مختلف أنحاء الجمهورية، مع حرصنا المستمر على ترسيخ مكانتنا الرائدة في صدارة سوق التطوير العقاري المصري.

^١ تم احتساب نسبة صافي الاقتراض إلى الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك خلال النصف الأول من ٢٠٢٣ وفق حساب القيمة السنوية للأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك البالغة ١,٧٤٦,٣ مليون جنيه مصري.

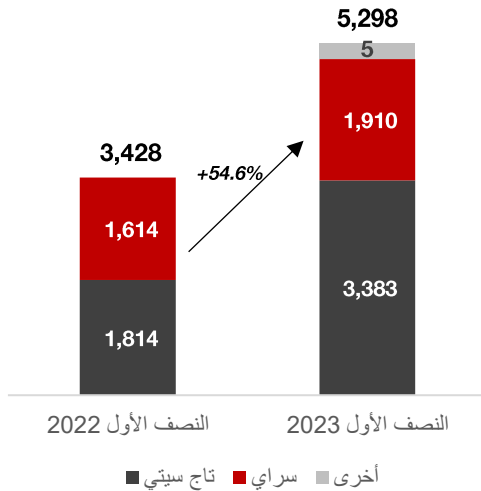
واستشرافاً للمستقبل، نتطلع إلى اقتناص المزيد من فرص النمو، وكلنا ثقة في قدرتنا على مواجهة وتجاوز التحديات المختلفة، وأؤكد على استعداد وتأهب شركة مدينة مصر بشكل كامل لتوظيف أحدث إمكانياتها المتطورة لتزويد عملائها بتجربة حياة سكنية استثنائية.

عبد الله سلام
الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

الأداء التشغيلي

إجمالي المبيعات التعاقدية

إجمالي المبيعات التعاقدية (مليون جنيه)



نجحت الشركة في تحقيق أداء تشغيلي قوي خلال النصف الأول من ٢٠٢٣، حيث سجلت إجمالي مبيعات تعاقدية بقيمة ٥,٢٩٨,٣ مليون جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل ٥٤,٦٪، مقابل ٣,٤٢٧,٦ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. مثلت المبيعات التعاقدية بمشروع تاج سيتي ٦٣,٩٪ منها (ما يعادل ٣,٣٨٣,٥ مليون جنيه)، وهو مشروع متعدد الاستخدامات على مساحة ٣,٦ مليون متر مربع في شرق القاهرة. في حين مثلت المبيعات التعاقدية بمشروع سراي ٣٦,٠٪ من إجمالي المبيعات التعاقدية خلال الفترة (ما يعادل ١,٩٠٩,٩ مليون جنيه)، 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 ١,٠٥٥ وحدة خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٣، وهو انخفاض سنوي بمعدل ٨,٤٪، مقابل ١,١٥٢ وحدة خلال نفس الفترة من العام السابق. فقد تمكنت الشركة من بيع ٧٠٦ وحدة في مشروع تاج سيتي خلال النصف الأول من العام الجاري مقابل ٥١٧ وحدة خلال نفس الفترة من عام ٢٠٢٢، بالإضافة إلى بيع ٣٤٥ وحدة بمشروع سراي، مقابل ٦٣٥ وحدة خلال نفس الفترة من عام ٢٠٢٢. وقد شهدت الفترة إطلاق 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. وخلال شهر يونيو، أطلقت الشركة المرحلة الثالثة من مشروع "كلوب سايد" في "تاج سيتي"، التي تمتد على مساحة ١٣١,٥ متر مربع، ويضم المشروع وحدات تتنوع بين وحدات نموذج "Lofts"، وشقق سكنية، ووحدات دوبلكس. وقد بلغت المبيعات بمشروع "راي" ١,١ مليار جنيه كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، و٣٨٦ مليون جنيه بمشروع "Elan"، و٢٠٠ مليون جنيه للمرحلة الثالثة من مشروع "كلوب سايد"، خلال نفس الفترة.

وخلال الربع الثاني من ٢٠٢٣ منفردًا، بلغت المبيعات التعاقدية ٣,٥٠٥,٥ مليون جنيه، وهو نمو سنوي بنسبة ٩٠,٧٪، مقابل ١,٨٣٨,٠ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، حيث ساهمت المبيعات في مشروع "تاج سيتي" بنسبة ٦١,١٪ من إجمالي المبيعات خلال الربع الثاني من العام الجاري (ما يعادل ٢,١٤٢,٧ مليون جنيه مصري). في حين مثلت مبيعات مشروع "سراي" ٣٨,٨٪ من إجمالي المبيعات خلال نفس الفترة (ما يعادل ١,٣٦٠,٥ مليون جنيه). وقد بلغ إجمالي عدد الوحدات المباعة ٧٢٢ وحدة سكنية خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٣، بزيادة سنوية ٢٣,٠٪، حيث نجحت الشركة في بيع ٤٦٣ وحدة في مشروع "تاج سيتي" خلال الربع الثاني من العام، مقابل ٢٧٠ وحدة سكنية خلال نفس الفترة من العام السابق، في حين تمكنت الشركة من بيع ٢٥٧ وحدة في مشروع "سراي" خلال الربع الثاني ٢٠٢٣، مقابل ٣١٧ وحدة سكنية خلال نفس الفترة من العام السابق.

المتحصلات النقدية من العملاء

ارتفعت قيمة المتحصلات النقدية من العملاء بمعدل سنوي ١٩,٦٪ لتسجل ١,٩٥٤,٩ مليون جنيه خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٣، مقابل ١,٦٣٤,٠ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. كما انخفضت معدلات تأخر السداد ٢,٥٪ خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٣ مقابل ٤,٤٪ خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٢، وهو ما يعكس جهود الإدارة لتعظيم القيمة من محفظة مشروعات الشركة ومعالجة حالات تعثر السداد.

وعلى صعيد الربع الثاني من عام ٢٠٢٣ منفردًا، بلغت المتحصلات النقدية من العملاء ١,٠٦٦,٨ مليون جنيه مصري، وهو نمو سنوي بمعدل ٣٣,٧٪، مقابل ٧٩٧,٧ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، في حين بلغت معدلات تأخر السداد ٧,٢٪ خلال الربع الثاني من العام الجاري، مقابل ٤,٤٪ خلال الربع الثاني من ٢٠٢٢.

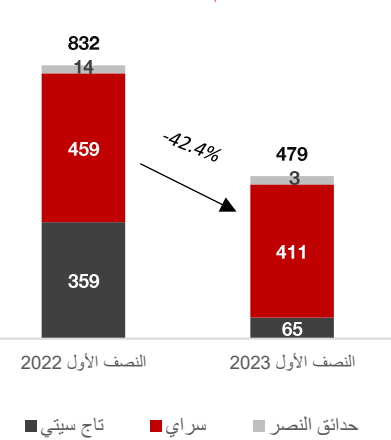
إلغاء التعاقدات

انخفضت قيمة إلغاء التعاقدات بشكل ملحوظ لتسجل ٣٦٦,٥ مليون جنيه خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٣، مقابل ١,١٧٦,٧ مليون جنيه خلال نفس الفترة العام السابق، وذلك على خلفية الظروف الاقتصادية الراهنة. بلغ معدل إلغاء الحجوزات إلى إجمالي المبيعات التعاقدية ٦,٩٪ خلال النصف الأول من ٢٠٢٣، انخفاضًا من ٣٤,٣٪ خلال نفس الفترة من العام السابق، علمًا بأن المعدل الحالي لإلغاء الحجوزات بلغ أقل من مستوياته الطبيعية الذي يتراوح بين ١٠ و ١٥٪.

وخلال الربع الثاني منفردًا من عام ٢٠٢٣، بلغت قيمة إلغاء التعاقدات ٢٥٢,٦ مليون جنيه، بانخفاض سنوي ٣٨,٦٪، مقابل ٤١١,٦ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. في حين بلغت نسبة إلغاء الحجوزات إلى إجمالي المبيعات التعاقدية ٧,٢٪ خلال الربع الثاني من العام الجاري، مقابل ٢٢,٤٪ خلال الربع الثاني من ٢٠٢٢.

تسليم الوحدات

تسليم الوحدات



نجحت شركة مدينة مصر في تسليم ٤٧٩ وحدة في مختلف مشاريعها خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٣، بانخفاض سنوي قدره ٤٢,٤٪، مقابل ٨٣٢ وحدة تم تسليمها خلال النصف الأول من العام السابق، على خلفية ارتفاع مخزون الوحدات الجاهزة للتسليم خلال عام ٢٠٢٢. وقد بلغت الوحدات السكنية التي سلمتها الشركة في مشروع "سراي" ٤١١ وحدة خلال النصف الأول من العام الجاري، مقابل ٤٥٩ وحدة خلال نفس الفترة من ٢٠٢٢، و ٦٥ وحدة سكنية في مشروع "تاج سيتي"، مقابل ٣٥٩ وحدة خلال نفس الفترة من ٢٠٢٢، و ٣ وحدات في مشروع حداائق النصر للإسكان المتوسط، مقابل ١٤ وحدة خلال نفس الفترة من ٢٠٢٢.

وخلال الربع الثاني من ٢٠٢٣ منفردًا، تمكنت الشركة من تسليم ٢٠٣ وحدة سكنية خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٣، وهو تراجع سنوي بنسبة ٥٦,٩٪، مقابل ٤٧١ وحدة خلال نفس الفترة من العام السابق. كما قامت الشركة بتسليم ٣١ وحدة سكنية في مشروع "تاج سيتي" خلال الربع الثاني، مقابل ١٨٣ وحدة خلال نفس الفترة من ٢٠٢٢، و ١٧٢ وحدة سكنية في مشروع "سراي"، مقابل ٢٨٥ وحدة خلال نفس الفترة من ٢٠٢٢، في حين لم تقم الشركة بتسليم أي وحدات في مشروع حداائق النصر، مقابل تسليم ٣ وحدات سكنية خلال نفس الفترة من العام السابق.

النفقات الرأسمالية

بلغت النفقات الرأسمالية للاستثمارات في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية بالمشروعات القائمة ٩٢٥,٥ مليون جنيه خلال النصف الثاني من ٢٠٢٣، مقابل ٧٩٨,٩ مليون جنيه خلال نفس الفترة العام السابق. فخلال النصف الثاني من ٢٠٢٣، بلغت استثمارات الشركة في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية في مشروع تاج سيتي ٥٤٥,٧ مليون جنيه، مقابل ٢٧٣,٣ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، و ٣٠٤,٩ مليون جنيه في مشروع سراي، مقابل ٤٧٦,٣ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. أما في مشروعات الشركة الأخرى، فقد بلغت النفقات الرأسمالية للاستثمارات في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية ٧٤,٩ مليون جنيه خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢٣، صعودًا من ٤٩,٣ مليون جنيه خلال العام السابق. ويرجع ارتفاع النفقات الرأسمالية خلال النصف الثاني من ٢٠٢٣ إلى نجاح الشركة في إطلاق مشروعين جديدين (راي Elan) في سراي، فضلًا عن بدء المرحلة الثالثة من مشروع "كلوب سايد"، وإطلاق مشروع "زهو" في أسيوط.

وخلال الربع الثاني من ٢٠٢٣ منفردًا، بلغت النفقات الرأسمالية للاستثمارات في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية بالمشروعات القائمة ٤١٣,٤ مليون جنيه، ودون تغير سنوي ملحوظ مقابل ٤١٧,٨ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. وخلال الربع الثاني من العام؛ بلغت النفقات الرأسمالية ٢٨٤,٨ مليون جنيه في مشروع تاج سيتي، مقابل ١١٦,٣ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، و ٧٨,٦ مليون جنيه في مشروع سراي، مقابل ٢٦٣,٩ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، و ٥٠ مليون جنيه مصري في مشروعات أخرى مقابل ٣٧,٧ مليون جنيه، خلال نفس الفترة من العام السابق.

محفظه الأراضي

تمتلك مدينة مصر **محفظه أراضى** بمساحة ٩,٦ مليون متر مربع كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣. وتتميز محفظه أراضى الشركة بمواقع استراتيجية بالقاهرة الكبرى (مشروعى تاج سيتى وسراي). وتنفرد محفظه أراضى الشركة بمقومات تنافسية باعتبارها أراضى مملوكة بنظام التملك الحر، حيث لا يوجد قيود زمنية محددة من الجهات المختصة على تطوير هذه الأراضى. كما تتمتع الشركة بإمكانية تقسيم الأراضى وبيعها في صورة قطع غير مطورة. ويمثل مشروع تاج سيتى ٣٧,٩٪ من إجمالي محفظه أراضى الشركة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، في حين يمثل مشروع سراي ٥٧,٥٪، ومشروع زهو أسيوط ٤,٦٪ من إجمالي محفظه أراضى الشركة خلال نفس الفترة.

وتشكل مساحة الأراضى الجارى تطويرها بمشروع تاج سيتى حوالي ٥٨,٧٪ من مساحة أراضى المشروع كما في نهاية يونيو ٢٠٢٣، فيما تمثل مساحة المشروعات السكنية وغير السكنية التي لم يتم إطلاقها ١٨,٧٪ و ٢٢,٦٪، على التوالي من إجمالي مساحة المشروع.

وفي مشروع سراي، بلغت نسبة الأراضي قيد التطوير حوالي ٤٢,٠٪ من إجمالي مساحة المشروع بنهاية النصف الثاني من ٢٠٢٣، في حين مثلت المشروعات السكنية وغير السكنية التي لم يتم طرحها بعد ٤٣,٣٪ 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 النصف الثاني من ٢٠٢٣، مما يعكس الجهود الدؤوبة التي تبذلها الشركة لتعزيز توسعاتها خارج القاهرة الكبرى.

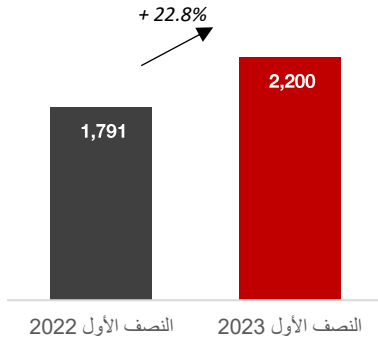
الأداء المالي

قائمة الدخل

الإيرادات

بلغت الإيرادات ٢,١٩٩,٦ مليون جنيه مصري خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٣، وهو نمو سنوي بمعدل ٢٢,٨٪ مقابل ١,٧٩٠,٧ مليون جنيه مصري خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٢، بفضل الارتفاع القوي لإجمالي المبيعات التعاقدية خلال الفترة.

(الإيرادات (مليون جنيه)



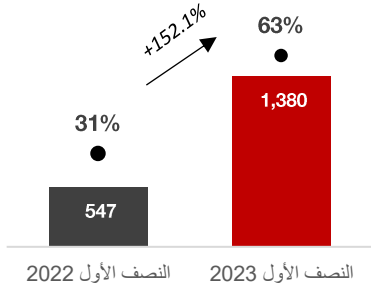
بلغت الإيرادات من تسليم الوحدات ٦٨٦,٣ مليون جنيه خلال النصف الأول من العام، وهو تراجع سنوي بمعدل ٤٥,٩٪، في حين ارتفعت إيرادات المبيعات الجديدة بنسبة سنوية ٥٦,٥٪ إلى ١,٢٧٤,٠ مليون جنيه خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٣. وفي الوقت نفسه، مثلت إيرادات تسليم الوحدات ٣٥,٠٪ من إجمالي المبيعات البالغة ١,٩٦٠,٣ خلال النصف الأول من ٢٠٢٣ (قبل احتساب الإلغاءات وبيع الأراضي وفوائد الأقساط وإيرادات الإيجارات)، بينما مثلت إيرادات المبيعات الجديدة ٦٥,٠٪ من إجمالي المبيعات خلال نفس الفترة. من جانب آخر، بلغت الإيرادات المتوقعة من المشروعات الجاري تنفيذها ١٤,٧٤٤,٨ بنهاية النصف الأول من عام ٢٠٢٣، والتي تم احتسابها وفق القيمة الاسمية للوحدات المدرجة ضمن قائمة المبيعات التي لم يتم تسليمها بعد.

وخلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٣ منفردًا، بلغت الإيرادات ١,١٨٤,٤، وهو نمو سنوي بمعدل ٢١,٨٪. وقد مثلت الإيرادات من تسليم الوحدات ٢٦,٧٪ من إجمالي المبيعات خلال الربع الثاني من العام الجاري، بينما ساهمت إيرادات المبيعات الجديدة بنسبة ٧٣,٣٪ من إجمال المبيعات خلال نفس الفترة.

مجموع الربح

ارتفع **مجموع الربح** بمعدل سنوي ١٥٢,١٪ إلى ١,٣٧٩,٦ مليون جنيه خلال النصف الأول من ٢٠٢٣، مقابل ٥٤٧,٣ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، وذلك في ضوء الإيرادات القوية التي حققتها الشركة خلال الفترة. كما ارتفع هامش مجمل الربح إلى ٦٢,٧٪ خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٣، مقابل ٣٠,٦٪ 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.

مجموع الربح - هامش مجمل الربح
(مليون جنيه - %)



وخلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٣ منفردًا، ارتفع مجموع الربح بمعدل سنوي ١٨٩,٩٪ ليسجل ٧٩٩,٧ مليون جنيه، مصحوبًا بارتفاع هامش مجمل الربح إلى ٦٧,٥٪، مقابل ٢٨,٤٪ خلال نفس الفترة من العام السابق.

المصروفات البيعية العمومية والإدارية

بلغت المصروفات البيعية العمومية والإدارية ٥٦٠,٦ مليون جنيه خلال النصف الأول من ٢٠٢٣، بزيادة سنوية نسبتها ١٠,٦٪ مقابل ٢٧١,٩ مليون جنيه من خلال نفس الفترة من العام السابق، وذلك على خلفية تنفيذ وإطلاق الحملات الإعلامية المستهدفة. وبلغت نسبة المصروفات البيعية العمومية والإدارية إلى الإيرادات ٢٥,٥٪ خلال النصف الأول من ٢٠٢٣، صعودًا من ١٥,٢٪ خلال نفس الفترة من العام السابق.

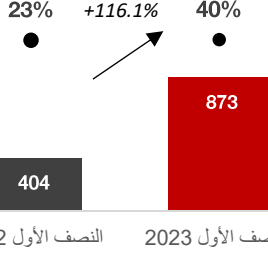
وخلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٣ منفردًا، ارتفعت المصروفات البيعية العمومية والإدارية إلى ٣٩٦,٧ مليون جنيه، بزيادة سنوية ١٤٣,٢٪. وبلغت نسبة المصروفات البيعية العمومية والإدارية إلى الإيرادات ٣٣,٥٪ خلال الربع الثاني من العام الجاري، صعودًا من ١٦,٨٪ خلال نفس الفترة من العام السابق.

مصروفات الفوائد

سجلت مصروفات الفوائد ١٥٣,٠ مليون جنيه خلال النصف الأول من ٢٠٢٣، صعودًا من ١٤٧,٣ مليون جنيه خلال النصف الأول من ٢٠٢٢. وخلال الربع الثاني من العام الجاري، ارتفعت مصروفات الفوائد إلى ٨٢,٢ مليون جنيه، مقابل ٧٤,٦ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، نتيجة لارتفاع أسعار الفائدة.

الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك

الأرباح التشغيلية - هامش الأرباح التشغيلية
(مليون جنيه - %)

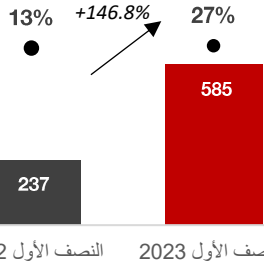


ارتفعت الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بمعدل سنوي ١١٦,١٪ لتسجل ٨٧٣,١ مليون جنيه خلال النصف الأول من ٢٠٢٣، مقابل ٤٠٤,٠ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. وصاحب ذلك ارتفاع هامش الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك إلى ٣٩,٧٪ مقابل ٢٢,٦٪ خلال نفس الفترة من العام السابق بسبب ارتفاع مساهمة إيرادات المبيعات الجديدة ذات هامش الأرباح المرتفعة في إجمالي إيرادات الشركة خلال الفترة.

وخلال الربع الثاني من العام الجاري، ارتفعت الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بمعدل سنوي ١٢٢,٤٪ لتبلغ ٤٢٩,٣ مليون جنيه، وصاحب ذلك ارتفاع هامش الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك إلى ٣٦,٢٪، مقابل ١٩,٩٪ خلال نفس الفترة من العام السابق.

صافي الربح

صافي الربح - هامش صافي الربح
(مليون جنيه - %)



حقق صافي الربح نموًا ملحوظًا بمعدل سنوي ١٤٦,٨٪ ليسجل ٥٨٤,٧ مليون جنيه خلال النصف الأول من ٢٠٢٣، مقابل ٢٣٦,٩ مليون جنيه خلال النصف الأول من العام السابق، ويعكس ذلك النمو القوي لمجمل الربح وتحسن التكاليف التشغيلية وضرائب الدخل، فضلاً عن نمو الإيرادات التمويلية. وارتفع هامش صافي الربح إلى ٢٦,٦٪ خلال النصف الأول من ٢٠٢٣، مقابل ١٣,٢٪ خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٢، مدعومًا بنمو هامش مجمل الربح خلال الفترة.

وخلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٣ منفردًا، ارتفع صافي الربح بمعدل سنوي ١٤٠,٢٪ إلى ٢٨٠,٣ مليون جنيه، مصحوبًا بارتفاع هامش صافي الربح إلى ٢٣,٧٪ مقابل ١٢,٠٪ خلال الربع الثاني من العام السابق.

قائمة المركز المالي

النقدية وما في حكمها

بلغت قيمة النقدية وما في حكمها (باستثناء ودائع مصروفات الصيانة) ١,٢٦٠,٧ مليون جنيه كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، وهو تراجع بمعدل ٣١,٤٪ 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 ٣٠,١٪ ليسجل ٢,٢٥٦,٥ مليون جنيه كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، مقابل ٣,٢٢٦,٤ مليون جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بفضل السداد الكامل للقرض المشترك. من ناحية أخرى بلغت نسبة الدين إلى حقوق الملكية ٤٣,٩٪ بنهاية يونيو ٢٠٢٣، انخفاضاً من ٦٦,٢٪ بنهاية ديسمبر ٢٠٢٢. وبلغ صافي الاقتراض ٩٩٥,٨ مليون جنيه كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، انخفاضاً من ١,٣٨٩,٦ مليون جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. وسجلت نسبة صافي الاقتراض إلى الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ٠,٦ مرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، انخفاضاً من ١,٧ مرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. وتبنى 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 ٤,٣٧١,٣ مليون جنيه بنهاية النصف الأول من ٢٠٢٣، منها ١,٧٥٠,٣ مليون جنيه رصيد أوراق القبض قصيرة الأجل، و٢,٣١٦,٤ مليون جنيه رصيد أوراق قبض طويلة الأجل، و٣٠٤,٦ مليون جنيه الرصيد المستحق من العملاء. من ناحية أخرى، نجحت الشركة في إتمام صفقة توريق بقيمة ٨٠٥ مليون جنيه خلال هذا الربع الأول من العام، ليصل بذلك إجمالي حصيلة صفقات التوريق ١,٥٦٧,٩ مليون جنيه كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣. وبلغت نسبة أوراق القبض إلى صافي الاقتراض الدين ٤,٤ مرة بنهاية النصف الأول من عام ٢٠٢٣، مقابل ٢,٨ مرة بنهاية عام ٢٠٢٢.

عقارات ومنشآت ومعدات

بلغت قيمة الأصول الثابتة والأصول الثابتة تحت التنفيذ واستثمارات التطوير العقاري ٦١,٠ مليون جنيه بنهاية النصف الأول من ٢٠٢٣، صعوداً من ٥٧,٠ مليون جنيه بنهاية عام ٢٠٢٢.

أبرز التطورات خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٣

في 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. وسيتم البدء في تنفيذ البرنامج في مشروع The Hoft في تاج سيتي من خلال شركة منك للتطوير العقاري.

في شهر فبراير من نفس العام، نجحت الشركة في توقيع مذكرة تفاهم مع شركة كوسنتك، وهي شركة مساهمة مصرية رائدة في أنشطة التصميم والبناء، وذلك لتنفيذ الأخيرة لأعمال 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 استراتيجيتها التوسعية في جميع أنحاء الجمهورية من خلال إطلاق مشروع "ز هو" بموقع استراتيجي متميز في غرب 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 ٣,٤٧,٠٤٣.

--نهاية البيان--

قائمة الدخل

مليون جنيه	الربع الثاني ٢٠٢٣	الربع الثاني ٢٠٢٢	التغير	النصف الأول ٢٠٢٣	النصف الأول ٢٠٢٢	التغير
صافي إيرادات النشاط	١,١٨٤,٣٦٠,٩	٩٧٢,٣٤٦,٥	٪٢١,٨	٢,١٩٩,٥٥٨,١	١,٧٩٠,٧٠٧,٧	٪٢٢,٨
تكلفة إيرادات النشاط	(٣٨٤,٦٧٦,٦)	(٦٩٦,٥١١,٣)	٪٤٤,٨-	(٨١٩,٩٨٩,٧)	(١,٢٤٣,٣٧٦,٩)	٪٣٤,١-
مجمل الربح	٧٩٩,٦٨٤,٣	٢٧٥,٨٣٥,١	٪١٨٩,٩	١,٣٧٩,٥٦٨,٤	٥٤٧,٣٣٠,٧	٪١٥٢,١
يخصم:						
المصروفات البيعية والتسويقية	(٣٤٤,٤٥١,٦)	(١٣١,١٥٣,٤)	٪١٦٢,٦	(٤٧٣,٠٥٣,١)	(٢١٣,٦٨٧,٥)	٪١٢١,٤
المصروفات العمومية والإدارية	(٥٢,٢٢٠,٧)	(٣١,٩٣٤,٨)	٪٦٣,٥	(٨٧,٥٧٥,٨)	(٥٨,٢٤٥,٥)	٪٥٠,٤
مصروفات تشغيل أخرى	(٦,٣٨٢,٨)	(٣,٩٠٦,٣)	٪٦٣,٤	(١٣,٠٨٠,١)	(١٩,٢٢٧,٢)	٪٣٢,٠-
مصروفات تمويلية	(٨٢,١٥٣,٤)	(٧٤,٥٧٢,٨)	٪١٠,٢	(١٥٢,٩٦٠,٨)	(١٤٧,٢٩٦,٧)	٪٣,٨
المخصصات	(٧,٨٩٣,٠)	-	-	(٧,٨٩٣,٠)	-	-
يضاف:						
مخصصات انتفى الغرض منها	-	-	-	-	-	-
رد خسائر ائتمانية متوقعة (صافي)	-	٤٢,٠٠٠,٠	٪١٠٠,٠-	-	٧٠,٠٠٠,٠	٪١٠٠,٠-
إيرادات تمويلية	٢٩,٩٩٧,٢	٢٩,٢١٢,٩	٪٢,٧	٦٤,٢٤٩,٢	٥٣,٤٣٨,٨	٪٢٠,٢
إيرادات أخرى مرتبطة بالنشاط	٣٢,٥٤٧,٥	٣٠,٤٢٤,٣	٪٧,٠	٥٥,٧٧٦,٢	٥٣,٨٩١,٥	٪٣,٥
الأرباح الناتجة من التشغيل	٣٦٩,١٢٧,٤	١٣٥,٩٠٤,٩	٪١٧١,٦	٧٦٥,٠٣١,١	٢٨٦,٢٠٤,٠	٪١٦٧,٣
أرباح بيع أصول مالية بالقيمة العادلة (من خلال الدخل الشامل الآخر)	-	-	-	٢٣٥,٣	٢٢٢,٢	٪٥,٩
أرباح الأصول المالية - تكلفة مستهلكة	٤١,٧	٤٠,٣	٪٣,٥	٤١,٧	٤٠,٣	٪٣,٥
المصروفات الأخرى	(٥,٧٥٤,١)	(٢,٥٨٠,١)	٪١٢٣,٠	(٨,٥٦٦,٠)	(٤,٧٤٥,٨)	٪٨٠,٥
صافي الأرباح قبل الضرائب	٣٦٣,٤١٥,٠	١٣٣,٣٦٥,١	٪١٧٢,٥	٧٥٦,٧٤٢,٢	٢٨١,٧٢٠,٨	٪١٦٨,٦
ضريبة الدخل	(٨٤,٠٩٩,٠)	(١٧,٥٥٥,٣)	٪٣٧٩,١	(١٦٤,٠٤١,٨)	(٤٥,٦٢٥,٥)	٪٢٥٩,٥
الضريبة المؤجلة	١,٠٠١,٣	٨٦٩,٤	٪١٥,٢	(٧,٩٩٣,٩)	٨٢٦,٠	٪١٠٦٧,٧-
صافي أرباح الفترة	٢٨٠,٣١٧,٢	١١٦,٦٧٩,٢	٪١٤٠,٢	٥٨٤,٧٠٦,٤	٢٣٦,٩٢١,٤	٪١٤٦,٨

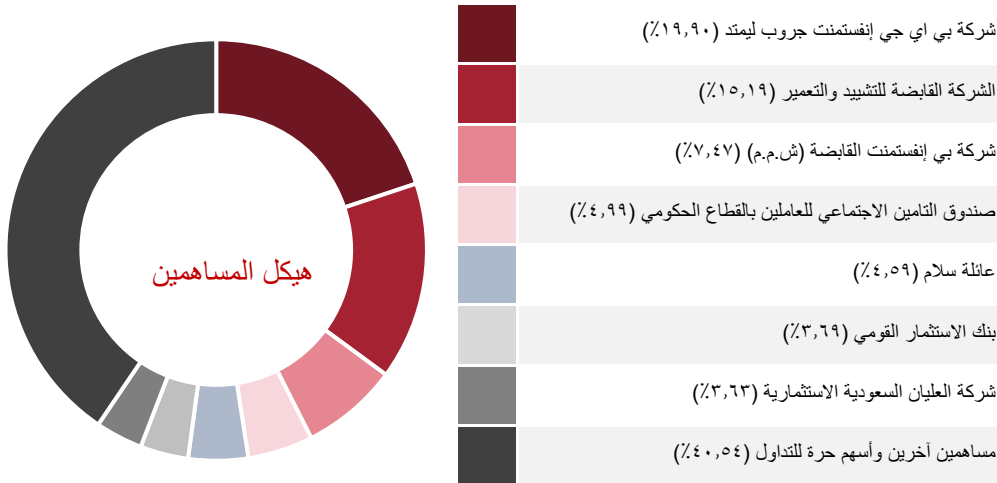
قائمة المركز المالي

(مليون جنيه)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	التغير
الأصول			
الأصول غير المتداولة			
الأصول الثابتة (صافي)	٣٤,٣١٩,٥	٣٥,٠٠٢,٩	٪٢,٠-
أصول حق انتفاع بالصافي	٨٦,٨٩٧,٦	٩٧,٥٩٧,٥	٪١١,٠-
أصول ثابتة تحت التنفيذ	٢٤,٣١٥,٣	١٩,٦١٢,٢	٪٢٤,٠
أصول غير ملموسة	٤,٦٧٠,٤	٣,٧٤٩,٦	٪٢٤,٦
استثمارات في شركات تابعة	٧٨,٩٥٧,٣	٧٨,٩٥٧,٣	-
المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة	٢٠٠,٠٠٠,٠	١٧٥,٠٠٠,٠	٪١٤,٣
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة	١٢٢,٠	١٢٢,٠	-
أصول مالية بالقيمة العادلة - الدخل الشامل الآخر	٢٧,٥٤٢,١	٢٧,٥٤٢,١	-
استثمارات تطوير عقاري	٢,٣٥٥,٤	٢,٣٨٣,٧	٪١,٢-
أوراق قبض طويلة الأجل (صافي)	٢,٣١٦,٤٠٧,٤	١,٧٥٩,٣٣٧,٤	٪٣١,٧
أصول ضريبية مؤجلة	١٩,٩٨٥,٦	٢٧,٩٧٩,٥	٪٢٨,٦-
إجمالي الأصول غير المتداولة	٢,٧٩٥,٥٧٢,٤	٢,٢٢٧,٢٨٤,١	٪٢٥,٥
الأصول المتداولة			
مخزون مواد	-	-	-
أراضي ووحدات عقارية غير تامة	٥,٣٣٥,٥٤٢,٥	٥,٢٧٧,٨٥٢,٠	٪١,١
وحدات عقارية تامة	٢٧٣,٢٩١,٣	٢٦٥,٠٥٦,٦	٪٣,١
أوراق قبض قصيرة الأجل	١,٧٥٠,٢٩٢,٦	١,٧٧٠,٤٢٨,٩	٪١,١-
العملاء المدينون (صافي)	٣٠٤,٦٤٥,٥	٤٢٠,٣٢٣,٠	٪٢٧,٥-
الموردون المدينون (صافي)	٢٧٤,٧٧٧,٨	٢٤١,٨٨٨,٧	٪١٣,٦
المدينون والأرصدة المدينة الأخرى	٩٣٥,٣٥٦,٨	١,٤٣٤,٨٩٢,٨	٪٣٤,٨-
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	٢,٤٧٨,٥	٢,٣١٤,٣	٪٧,١
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - أذون خزائنة	٩٧٥,٧٠٧,٨	٩٦٣,٦٢٣,٢	٪١,٣
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	١٠٨,٢٩٢,٣	٧٨,٧٤٥,٨	٪٣٧,٥
مدينو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية	-	-	-
النقدية وما في حكمها	٢٨٢,٥١٩,٦	٨٧٠,٨٩٣,٢	٪٦٧,٦-
إجمالي الأصول المتداولة	١٠,٢٤٢,٩٠٤,٨	١١,٣٢٦,٠١٨,٥	٪٩,٦-
إجمالي الأصول	١٣,٠٣٨,٤٧٧,١	١٣,٥٥٣,٣٠٢,٦	٪٣,٨-
الالتزامات وحقوق الملكية			
حقوق الملكية			
رأس المال المصدر والمدفوع	٢,١٣٥,٠٠٠,٠	٢,١٠٠,٠٠٠,٠	٪١,٧
الاحتياطي القانوني	٣٧٣,١٤٤,٢	٣٣٥,٧٧٢,٣	٪١١,١
الأرباح المرحلة	١,٩٣٤,٠٦٢,٣	١,٦٦٤,٤٦٠,٠	٪١٦,٢
صافي أرباح الفترة/السنة	٥٨٤,٧٠٦,٤	٧٤٧,٤٣٦,٣	٪٢١,٨-
الدخل الشامل الآخر	٩٠,٦٥٠,٠	-	-
حقوق الملكية	٢٣,٠٢٧,٩	٢٣,٠٢٧,٩	-
إجمالي حقوق الملكية	٥,١٤٠,٥٩٠,٨	٤,٨٧٠,٦٩٦,٦	٪٥,٥
الالتزامات غير المتداولة			
أوراق دفع طويلة الأجل (صافي)	١٢٧,٨٢١,٤	١٥٤,٣٤٨,٨	٪١٧,٢-
قروض طويلة الأجل	١,١٠٠,٦٤٢,٨	١,٢٠١,٥٥٩,٧	٪٨,٤-
الالتزامات طويلة الأجل - تطوير الأراضي	٣٢٢,٩٦٣,٨	٢٩٩,٩٥٤,٠	٪٧,٧
التزامات عقود التأجير طويلة الأجل	٥٩,٨٦٥,٢	٧٢,٣٨٢,٩	٪١٧,٣-
إجمالي الالتزامات غير المتداولة	١,٦١١,٢٩٣,٣	١,٧٢٨,٢٤٥,٣	٪٦,٨-
الالتزامات المتداولة			
مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة	٢,٩٩٨,٣١٢,٤	٢,٧٦٤,٠٤٨,٩	٪٨,٥
مخصصات	٨٩,٧٩٠,٠	٨٢,١٤٨,٠	٪٩,٣
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	٥,١٥٩,٦	٥,٠٢٨,٠	٪٢,٦
مبالغ مستحقة للموردين	٣١١,٣٨٣,٤	٤٧٨,٣١٨,١	٪٣٤,٩-
التزامات استكمال مرافق	١١١,٣٥١,٠	١٥٣,٦٤١,٨	٪٢٧,٥-
دائنو توزيعات	١٦٤,٦٧٥,٦	-	-
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	١,٠٠٤,٠١٤,٥	٩٦٢,٣٢٨,٨	٪٤,٣
دائنو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية	٣٠,٤٣٩,٧	٧,٥٠٧,٤	٪٣٥,٥
أقساط جارية من قروض لأجل	٢٣٦,٠٧٧,٣	١,١١٢,٧١١,٢	٪٧٨,٨-
قروض قصيرة الأجل	٧٤٣,٣٣٤,٧	٧٤١,٠٣٢,٢	٪٠,٣
بنوك دائنة - تسهيلات ائتمانية	١٧٦,٤٠٧,٢	١٧١,١٢٩,٨	٪٣,١
التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل	٢٩,٣٥٣,٦	٢٣,١٠٤,٠	٪٢٧,٠
الالتزامات قصيرة الأجل - تطوير الأراضي	٢٠٨,٨٠٦,٦	٢٠٨,٨٠٦,٦	٪٠,٠
مصلحة الضرائب	١٧٧,٤٨٧,٦	٢٤٤,٥٥٦,٠	٪٢٧,٤-
إجمالي الالتزامات المتداولة	٦,٢٨٦,٥٩٣,٠	٦,٩٥٤,٣٦٠,٧	٪٩,٦-
إجمالي الالتزامات	٧,٨٩٧,٨٨٦,٣	٨,٦٨٢,٦٠٦,٠	٪٩,٠-
إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية	١٣,٠٣٨,٤٧٧,١	١٣,٥٥٣,٣٠٢,٦	٪٣,٨-

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 ١٩ مشروعًا حتى نهاية الربع الثاني 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.



للاستعلام والتواصل

دينا حبيب

تليفون: ٢٤٠٠ ٦٢١٠ (٠٢) ٢٠٢

dhahib@madinetmasr.com

صلاح قطامش

تليفون: ٢٤٠٠ ٦٢٠٧ (٠٢) ٢٠٢

skatamish@madinetmasr.com

إدارة علاقات المستثمرين

تليفون: ٢٤٠٠ ٦٢١٠ (٠٢) ٢٠٢

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 نصر للإسكان والتعمير ("الشركة") مختلفة جوهرياً عن أي نتائج أو أداء أو إنجازات مستقبلية يتم التعبير عنها أو ضمناً 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 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 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 خانات المجموع في بعض جداول مطابقاً للتجميع الحسابي للأرقام التي سبقتها.