

السيد الأستاذ/ زكريا عبد الفتاح حمزة

نائب رئيس قطاع الأفصاح والحكمة - بالبورصة المصرية

تحية وطيبة وبعد ،،،،

نشرف بان نرفق طيه البيان الصحفى المزمع نشره بالصحف

فبرجاء التكرم بالاحاطة واتخاذ اللازم .

وتفضلاوا بقبول فائق الاحترام ،،،،،

مدير عام الاوراق المالية

و علاقات 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

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

الشركة تواصل مسار النمو القوي وتتجه 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 مدينت 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 ٤,١٨٤ 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
مجمل الربح	٧٩٩,٧	٢٧٥,٨	% ١٨٩,٩	١,٣٧٩,٦	٥٤٧,٣	% ١٥٢,١
هامش مجمل الربح	٧٦٧,٥	٦٢٨,٤	% ٣٩,٢+	٦٦٢,٧	٦٣٠,٦	% ٣٢,٢+
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	٣٦٦,٢	١٩٩,٩	% ١٦٤,٤+	١٦٦,٤	١٣٩,٧	% ٢٢,٦
صافي الربح	٢٨٠,٣	١١٦,٧	% ١٤٠,٢	٥٨٤,٧	٢٣٦,٩	% ١٤٦,٨
هامش صافي الربح	٢٢٣,٧	١٢,٠	% ١١١,٧+	٦٦٦,٦	١٣٣,٤+	% ١٣,٢

أبرز المؤشرات التشغيلية	الربع الثاني ٢٠٢٣	الربع الثاني ٢٠٢٢	التغير	النصف الأول ٢٠٢٣	النصف الأول ٢٠٢٢	التغير
المبيعات التعاقدية (مليون جنيه)	٣,٥٠٥,٥	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 ٦٥٤,٦٪. ونجاح شركتي منك للاستثمار العقاري وإيجي كان للتطوير العقاري، اللتان استحوذت عليهما مدينت مصر مؤخرًا، في تسجيل مبيعات تعاقدية بقيمة ١,٤٥ مليار جنيه، علماً بأن قيمة هذه المبيعات لم تدرج في القوائم المجمعة لشركة مدينت مصر عن فترة النصف الأول من العام الجاري. وخلال الربع الثاني من ٢٠٢٣ منفردًا، ارتفعت المبيعات التعاقدية إلى ٣,٥٠٥,٥ 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 ٤٤٢,٤٪، 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 ٤,١٨٤,٤ 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 ٦٦٢,٧٪ مقابل ٦٣٠,٦٪ خلال نفس الفترة من العام السابق. يأتي ذلك بفضل ارتفاع الإيرادات من مبيعات الوحدات الجديدة ذات هامش الأرباح المرتفعة، مقارنة بإيرادات تسليم الوحدات ذات هامش الأرباح الأقل نسبياً. 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 ٤٨,٤٪ 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 ٤٢٩,٣٪ لتبلغ إلى ١٢٢,٤ 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 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 ٢,١٪، مصحوبًا بارتفاع بهامش صافي الربح إلى ٢٣,٧٪ مقابل ١٢,٠٪ خلال نفس الفترة من العام الماضي.
- بلغ صافي الاقراض ٩٩٥,٨ مليون جنيه كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، وهو انخفاض بنسبة ٢٨,٣٪ مقارنة بصافي الاقراض المسجل بنهاية عام ٢٠٢٢، وهو ما يعكس استراتيجية الشركة الهدافة 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 ١,٧٪ مرة في نهاية عام ٢٠٢٢.
- بلغ رصيد أوراق القبض ٣,٣٧١,٤ 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، صعوداً من ٢,٨٪ مرة بنهاية عام ٢٠٢٢.
- بلغت المتطلبات 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 المتطلبات النقدية ١,٠٦٦,٨ مليون جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل 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 سيدتي. 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 فيمواصلة 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، التقاني 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، وإنتمام 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 ١,٤٥٠ مليون جنيه، مما ساهم في تحقيق نتائج قوية تتناسب 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 مساعينا لتنفيذ الاستراتيجية التوسعية خارج القاهرة، أطلقنا في شهر يونيو ٢٠٢٣ مشروع "زهو" في موقع استراتيجي متميز في غرب أسيوط، والذي يمثل عالمًا فارقة تبرهن على التزامنا برؤيتنا الابتكارية لتطوير مجتمعات عمرانية خارج القاهرة. ونجد 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 ترسیخ مكانتنا الرائدة في صداره 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 مصرى.

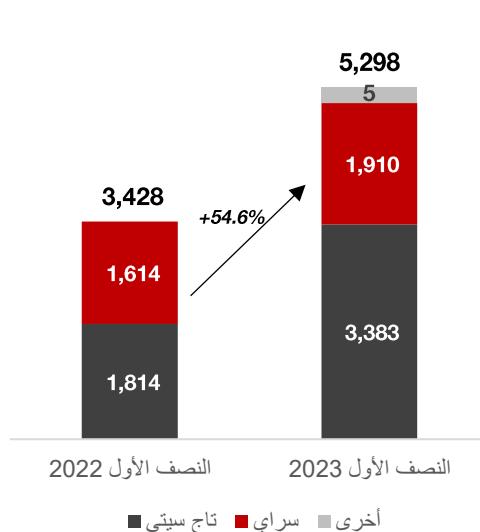
واستشرافاً للمستقبل، ننطليع إلى اقتناص المزيد من فرص النمو، وكلنا ثقة في قدرتنا على مواجهة وتجاوز التحديات المختلفة، وأؤكد على استعداد وتأهّب شركة مدينة مصر بشكل كامل لتوظيف أحدث إمكانياتها المتقدّرة لتزويد عملائها بتجربة حياة سكنية استثنائية.

عبد الله سلام
الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

الأداء التشغيلي

إجمالي المبيعات التعاقدية

نجحت الشركة في تحقيق أداء تشغيلي قوي خلال النصف الأول من ٢٠٢٣، حيث سجلت إجمالي مبيعات تعاقدية بقيمة ٣,٤٢٨,٣ مليون جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل ٦,٥٤٪، مقابل ٣,٤٢٧,٦ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. مثلت المبيعات التعاقدية مشروع تاج سيتي 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 مشروع 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 في مشروع سراي، مقابل ٦٣٥ وحدة خلال نفس الفترة من عام ٢٠٢٢. وقد شهدت الفترة إطلاق المرحلة الأولى من مشروع راي داخل سراي، والذي يتكون من قيارات 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 تمت على مساحة ١٣١,٥ متر مربع، ويضم المشروع وحدات تتبع بين وحدات نموذج "Lofts"، وشقق سكنية، ووحدات دوبلكس. وقد بلغت المبيعات في مشروع "راي" ١,١ مليار جنيه كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، و٣٨٦ مليون جنيه في مشروع "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 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 مصرى). 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 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.

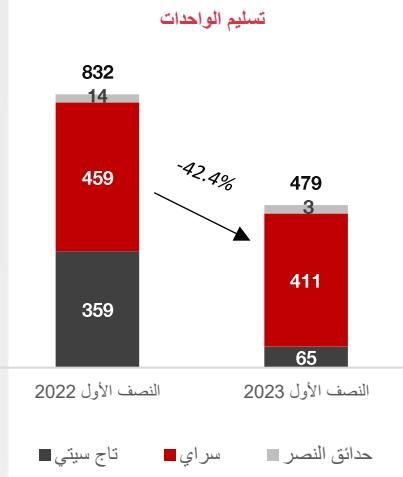
وعلى صعيد الربع الثاني من عام ٢٠٢٣ منفردًا، بلغت المتحصلات النقدية من العملاء ١,٠٦٦,٨ مليون جنيه مصرى، وهو نمو سنوي بمعدل ٣٣,٧٪، مقابل ٧٩٧,٧ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، في حين بلغت معدلات تأخر السداد ٢,٢٪ خلال الربع الثاني من العام الجاري، مقابل ٤,٤٪ خلال الربع الثاني من ٢٠٢٢.

الإلغاء التعاقدات

انخفضت قيمة الإلغاء 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 الإلغاء الحجوزات إلى إجمالي المبيعات التعاقدية ٦,٩٪ خلال النصف الأول من ٢٠٢٣، انخفاضاً من ٣٤,٣٪ خلال نفس الفترة من العام السابق، علماً بأن المعدل الحالي للإلغاء الحجوزات بلغ أقل من مستوياته الطبيعية الذي يتراوح بين ١٠ و ١٥٪.

وخلال الربع الثاني منفردًا من عام ٢٠٢٣، بلغت قيمة الإلغاء التعاقدات ٢٥٢,٦ مليون جنيه، بانخفاض سنوي ٣٨,٦٪، مقابل ١١,٦ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. في حين بلغت نسبة الإلغاء الحجوزات إلى إجمالي المبيعات التعاقدية ٧,٢٪ خلال الربع الثاني من العام الجاري، مقابل ٤,٢٪ خلال الربع الثاني من ٢٠٢٢.

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" ١١٤ وحدة خلال النصف الأول من العام الجاري، مقابل ٤٥٩ وحدة خلال نفس الفترة من ٢٠٢٢، و٦٥ وحدة سكنية في مشروع "تاج سيني"، مقابل ٣٥٩ وحدة خلال نفس الفترة من ٢٠٢٢، و٣ وحدات في مشروع حدائق النصر للإسكان المتوسط، مقابل ١٤ وحدة خلال نفس الفترة من ٢٠٢٢.

وخلال الربع الثاني من ٢٠٢٣ منفردًا، تمتكن الشركة من تسليم ٣٠٣ وحدة سكنية خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٣، وهو تراجع سنوي بنسبة ٥٦,٩٪، مقابل ٤٧١ خلال نفس الفترة من العام السابق. كما قامت الشركة بتسليم ٣١ وحدة سكنية في مشروع "تاج سيني" خلال الربع الثاني، مقابل ١٨٣ وحدة خلال نفس الفترة من ٢٠٢٢، و١٧٢ وحدة سكنية في مشروع "سراي" خلال الربع الثاني، مقابل ٢٨٥ وحدة خلال نفس الفترة من ٢٠٢٢، في حين لم تقم الشركة بتسليم أي وحدات في مشروع حدائق 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. خلال النصف الثاني من ٢٠٢٣، بلغت استثمارات الشركة في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية في مشروع تاج سيني ٥٤٥,٧ مليون جنيه، مقابل ٣٢٧,٣ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، و٩٤,٩ 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 ٢٠٢٣، صعوداً 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 وإلآن) في سراي، فضلاً عن بدء المرحلة الثالثة من مشروع "كلوب سايد"، وإطلاق مشروع "ز هو" في أسيوط.

وخلال الربع الثاني من ٢٠٢٣ منفردًا، بلغت النفقات الرأسمالية للاستثمارات في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية بالمشروعات القائمة ٤١٣,٤ مليون جنيه، دون تغير سنوي ملحوظ مقابل ٤١٧,٨ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. خلال الربع الثاني من العام، بلغت النفقات الرأسمالية ٢٨٤,٨ مليون جنيه في مشروع تاج سيني، مقابل ١١٦,٣ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، و٧٨,٦ مليون جنيه في مشروع سراي، مقابل ٢٦٣,٩ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، و٥٠ مليون جنيه مصرى في مشروعات أخرى مقابل ٣٧,٧ مليون جنيه، خلال نفس الفترة من العام السابق.

محفظة الأراضي

تمتلك مدينة مصر محفظة أراضي بمساحة ٩,٦ مليون متر مربع كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣. وتتميز محفظة أراضي الشركة بموقع استراتيجي بالقاهرة الكبرى (مشروع تاج سيني وسراي). وتتفوق محفظة أراضي الشركة بمقومات تنافسية باعتبارها أراضي مملوكة بنظام التملك الحر، حيث لا يوجد قيد زمني محدود من الجهات المختصة على تطوير هذه الأرضيات. كما تتمتع الشركة بامكانية تقسيم الأرضيات وبيعها في صورة قطع غير مطورة. ويمثل مشروع تاج سيني ٣٧,٩٪ من إجمالي محفظة أراضي الشركة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، في حين يمثل مشروع سراي ٥٧,٥٪، ومشروع ز هو أسيوط ٦,٤٪ من إجمالي محفظة أراضي الشركة خلال نفس الفترة.

وتشكل مساحة الأرضيات الجارى تطويرها بمشروع تاج سيني حوالي ٥٨,٧٪ من مساحة أراضي المشروع كما في نهاية يونيو ٢٠٢٣، فيما تمثل مساحة المشروعات السكنية وغير السكنية التي لم يتم إطلاقها ١٨,٧٪ و٢٢,٦٪، 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 ٣,٣٪ 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 الأرضي خلال النصف الثاني من ٢٠٢٣، مما يعكس الجهود الدؤوبة التي تبذلها الشركة لتعزيز توسعاتها خارج القاهرة الكبرى.

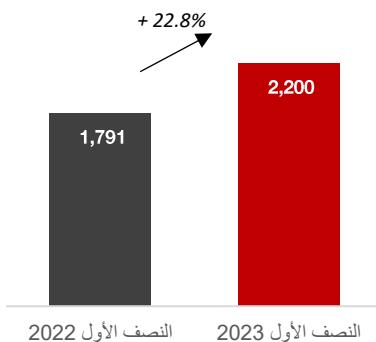
الأداء المالي

قائمة الدخل

الإيرادات

الإيرادات (مليون جنيه)

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

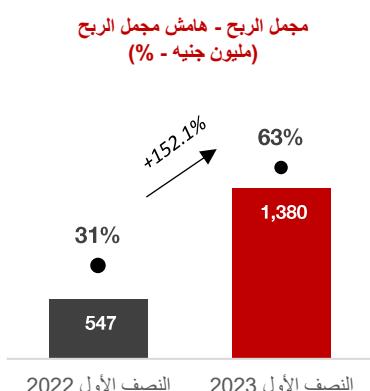


بلغت الإيرادات من تسليم الوحدات ٦٨٦,٣ مليون جنيه مصرى خلال النصف الأول من العام، وهو تراجع سنوى بمعدل ٤٥,٩٪، في حين ارتفعت إيرادات المبيعات الجديدة بنسبة سنوية ٥٦,٥٪ إلى ١,٢٧٤,٠ مليون جنيه مصرى خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٣. وفي الوقت نفسه، مثلت إيرادات تسليم الوحدات ٣٥,٠٪ من إجمالي المبيعات البالغة ١,٩٦٠,٣ 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 الم 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 منفرداً، بلغت الإيرادات ٤,١٨٤، وهو نمو سنوى بمعدل ٢١,٨٪. وقد مثلت الإيرادات من تسليم الوحدات ٢٦,٧٪ من إجمالي المبيعات خلال الربع الثاني من العام الجارى، بينما ساهمت إيرادات المبيعات الجديدة بنسبة ٧٣,٣٪ من إجمالى المبيعات خلال نفس الفترة.

مجمل الربح

ارتفع مجمل الربح بمعدل سنوى ١٥٢,١٪ إلى ١,٣٧٩,٦ مليون جنيه مصرى 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 بهامش ربحيتها المرتفعة، مقارنة بإيرادات تسليم الوحدات ذات هامش الربحية الأقل.



وخلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٣ منفرداً، ارتفع مجمل الربح بمعدل سنوى ١٨٩,٩٪ ليسجل ٧٩٩,٧ مليون جنيه، مصحوباً بارتفاع هامش مجمل الربح إلى ٦٧,٥٪، مقابل ٤٢٨,٤٪ خلال نفس الفترة من العام السابق.

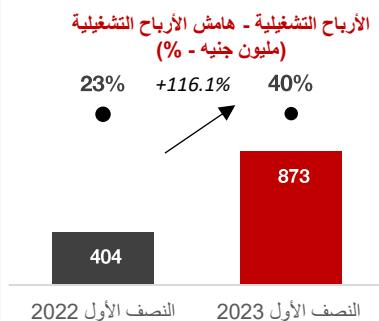
المصروفات البيعية العمومية والإدارية

بلغت المصروفات البيعية العمومية والإدارية ٥٦٠,٦ مليون جنيه مصرى خلال النصف الأول من ٢٠٢٣، بزيادة سنوية نسبتها ١٠٦,٢٪ 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، صعوداً من ١٥,٢٪ خلال نفس الفترة من العام السابق.

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

مصروفات الفوائد

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



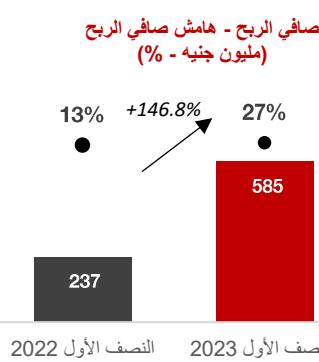
الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك
ارتفعت الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بمعدل سنوي ١١٦,١٪ لتسجل ٨٧٣,١ مليون جنيه خلال النصف الأول من ٢٠٢٣، مقابل ٤٠٤,٠ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. وصاحب ذلك ارتفاع هامش الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك إلى ٤٠٪ مقابل ٣٩,٧٪ 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 ٤٠٪، مقابل ٣٦,٢٪ خلال نفس الفترة من العام السابق.

صافي الربح

حق صافي الربح نمواً ملحوظاً 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 وتحسين 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، مدعوماً بنمو هامش مجمل الربح خلال الفترة.

وخلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٣ منفرداً، ارتفع صافي الربح بمعدل سنوي ١٤٠,٢٪ إلى ٢٨٠,٣ مليون جنيه، مصحوباً 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) ١٠,٢٦٠,٧ مليون جنيه كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، وهو تراجع بمعدل ٤٪٣١,٤ مقابل ١٠,٨٣٦,٨ 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، انخفضاً من ٦٦,٢٪ بنهاية ديسمبر ٢٠٢٢. وبلغ صافي الاقتراض ٢٠٢٢ ٩٩٥,٨ مليون جنيه كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، انخفضاً من ١,٣٨٩,٦ مليون 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، انخفضاً من ١,٧٪ مرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. وتتبّنى الشركة استراتيجية مدرّسة بعناية فائقة للاستخدام الأمثل للاقتراض بما يسّاهم في دعم خطط النمو وإدارة المخاطر المالية ذات الصلة.

أوراق القبض

بلغت أرصدة أوراق القبض ٣,٣٧١,٣ مليون جنيه بنهاية النصف الأول من ٢٠٢٣، منها ١,٧٥٠,٣ مليون جنيه رصيد أوراق القبض قصيرة الأجل، و٤,٢٣٦ مليون جنيه رصيد أوراق قبض طويلة الأجل، و٦,٣٠٤ 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 ٩,٥٦٧,١ مليون جنيه كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣. وبلغت نسبة أوراق القبض إلى صافي الاقتراض الدين ٤,٤٪ بنهاية النصف الأول من عام ٢٠٢٣، مقابل ٢,٨٪ مرة بنهاية عام ٢٠٢٢.

عقارات ومنشآت ومعدّات

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 افتتاح العقار من خلال مفهوم الملكية الجزئية مقابل أسعار جذابة. وسيتم البدء في تنفيذ البرنامج في مشروع The Loft في تاج سيني من خلال شركة متك للتطوير العقاري.

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

وفي شهر مارس الماضي، تكفلت الشركة من إتمام الإصدار الثاني بقيمة ٨٠٥,٥ مليون جنيه ضمن برنامج إصدار سندات التوريق بالتعاون مع قطاع الترويج وتنمية الأكتتاب 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 سيني، حيث حققت مبيعات وصلت قيمتها إلى مليارات جنيه، كما وصلت مساحة البناء بالمشروع ٤٧٤,١٣١ متر مربع. ويكون المشروع من خمس مراحل (أربع مراحل سكنية، بالإضافة إلى نادي رياضي)، وتبلغ القيمة الإجمالية للاستثمارات في المرحلتين اللذين تم إطلاقهما في "كلوب سايد" حوالي ٦,٣ مليار جنيه.

بالتوالي مع ذلك، قامت الشركة في نفس الشهر بالانتهاء من المرحلة الأولى من مشروع "رأي" في سراي، والذي يتكون من قبالت 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 بتبديل علامتها التجارية من "مدينة نصر للإسكان والتعمر" إلى "مدينة مصر"، لتعكس العلامة الجديدة استراتيجية النمو التي تتبناها الشركة، والهادفة إلى التوسيع بأعمالها وأنشطتها على الساحتين المحلية والإقليمية. ويجسد الاسم الجديد التاريخ العربي 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 التوسعة في جميع أنحاء الجمهورية من خلال إطلاق مشروع "زهو" بموقع استراتيجي متميز في غرب أسيوط، والذي يمتد على مساحة ٤٠١ فدان ويشمل ١٢٥٠ وحدة سكنية، في حين تشمل المرحلة الأولى من المشروع إقامة ٢٩٧ وحدة سكنية بمساحات مختلفة على مساحة ٦٣٠٠ متر مربع.

وفي نفس الشهر أيضاً، أطلقت الشركة المرحلة الأولى من مشروع "Elan"، وهو أحد مشروعاتها في "سراي"، والذي يشمل ٢٨٠٠ وحدة سكنية مختلفة تشمل الشقق السكنية ووحدات الـLofts والوحدات الطولية "Lofts" ووحدات الدوبلكس على مساحة إجمالية تبلغ ٤٣,٤٧٠ متر مربع.

--نهاية البيان--

قائمة الدخل

مليون جنيه	الربع الثاني ٢٠٢٣	الربع الثاني ٢٠٢٢	النصف الأول ٢٠٢٣	النصف الأول ٢٠٢٢	التغير	التغير	مليون جنيه
صافي إيرادات النشاط	١,١٨٤,٣٦٠,٩	٩٧٢,٣٤٦,٥	٢,١٩٩,٥٥٨,١	١,٧٩٠,٧٠٧,٧	%٢١,٨	%٢٢,٨	
تكلفة إيرادات النشاط	(٣٨٤,٦٧٦,٦)	(٦٩٦,٥١١,٣)	(٨١٩,٩٨٩,٧)	(١,٢٤٣,٣٧٦,٩)	%٤٤,٨-	%٣٤,١-	
مجمل الربح	٧٩٩,٦٨٤,٣	٢٧٥,٨٣٥,١	١,٣٧٩,٥٦٨,٤	٥٤٧,٣٣٠,٧	%١٨٩,٩	%١٥٢,١	
بخصوص:							
المصروفات البيعية والتسوية	(٣٤٤,٤٥١,٦)	(١٣١,١٥٣,٤)	(٤٧٣,٥٥٣,١)	(٢١٣,٦٨٧,٥)	%١٦٢,٦	%١٢١,٤	
المصروفات العمومية والإدارية	(٥٢,٢٢٠,٧)	(٣١,٩٣٤,٨)	(٨٧,٥٧٥,٨)	(٥٨,٢٤٥,٥)	%٦٣,٥	%٥٠,٤	
مصاريف تشغيل أخرى	(٦٣٨٢,٨)	(٣,٩٠٦,٣)	(١٣,٠٨٠,١)	(١٩,٢٢٧,٢)	%٦٣,٤	%٣٢,٠-	
مصاريف تمويلية	(٨٢,١٥٣,٤)	(٧٤,٥٧٢,٨)	(١٥٢,٩٦٠,٨)	(١٤٧,٢٩٦,٧)	%١٠,٢	%٣,٨	
المخصصات	(٧,٥٩٣,٠)	-	-	-	-	-	
بعض:							
مخصصات انتفي الغرض منها	-	-	-	-	-	-	
رد خسائر انتقائية متوقعة	-	-	-	-	-	-	
(صافي)	-	-	-	-	-	-	
إيرادات تمويلية	٢٩,٩٩٧,٢	٢٩,٢١٢,٩	٦٤,٢٤٩,٢	٥٣,٤٣٨,٨	%٢,٧	%٢٠,٢	
إيرادات أخرى مرتبطة بالنشاط	٣٢,٥٤٧,٥	٣٠,٤٢٤,٣	٥٥,٧٧٦,٢	٥٣,٨٩١,٥	%٧,٠	%٣,٥	
الأرباح الناتجة من التشغيل	٣٦٩,١٢٧,٤	١٣٥,٩٠٤,٩	٧٦٥,٥٣١,١	٢٨٦,٢٠٤,٠	%١٧١,٦	%١٦٧,٣	
أرباح بيع أصول مالية بالقيمة العاللة (من خلال الدخل الشامل الآخر)	-	-	-	٢٢٢,٢	-	%٥,٩	
أرباح الأصول المالية - تكلفة مستهلكة	٤١,٧	٤٠,٣	٤١,٧	٤٠,٣	%٣,٥	%٣,٥	
المصروفات الأخرى	(٥,٧٥٤,١)	(٢٠,٥٨٠,١)	(٨,٥٦٦,٠)	(٤,٧٤٥,٨)	%١٢٣,٠	%٨٠,٥	
صافي الأرباح قبل الضرائب	٣٦٣,٤١٥,٠	١٣٣,٣٣٥,١	٧٥٦,٧٤٢,٢	٧٨١,٧٢٠,٨	%١٧٣,٥	%١٦٨,٦	
ضريبة الدخل	(٨٤,٠٩٩,٠)	(١٧,٥٥٥,٣)	(١٦٤,٠٤١,٨)	(٤٥,٦٢٥,٥)	%٣٧٩,١	%٢٥٩,٥	
الضريبة المؤجلة	١,٠٠١,٣	٨٦٩,٤	(٧,٩٩٣,٩)	٨٢٦,٠	%١٥,٢	%١٠٦٧,٧-	
صافي أرباح الفترة	٢٨٠,٣١٧,٢	١١٦,٦٧٩,٢	٥٨٤,٧٠٦,٤	٢٣٦,٩٢١,٤	%١٤٠,٢	%١٤٦,٨	

قائمة المركز المالي

(مليون جنيه)

الأصول

الأصول غير المتداولة

	التغير	٢٠٢٣ ديسمبر ٣١	٢٠٢٣ يونيو ٣٠	
%٢٠,-	٣٥,٠٠٢,٩	٣٤,٣١٩,٥		الأصول الثابتة (صافي)
%١١,٠-	٩٧,٥٩٧,٥	٨٦,٨٩٧,٦		أصول حق انتفاع بالصافي
%٢٤,٠	١٩,٧١٢,٢	٢٤,٣١٥,٣		أصول ثابتة تحت التنفيذ
%٢٤,٦	٣٧٤٩,٦	٤,٦٧٠,٤		أصول غير ملموسة
-	٧٨,٩٥٧,٣	٧٨,٩٥٧,٣		استثمارات في شركات تابعة
%١٤,٣	١٧٥,٠٠٠,٠	٢٠٠,٠٠٠,٠		المددد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة
-	١٢٢,٠	١٢٢,٠		أصول مالية بالكلفة المستنكرة
-	٢٧,٥٤٢,١	٢٧,٥٤٢,١		أصول مالية بالقيمة العادلة - الدخل الشامل الآخر
%١,٢-	٢,٣٨٣,٧	٢,٣٥٥,٤		استثمارات تطوير عقاري
%٣١,٧	١,٧٥٩,٣٣٧,٤	٢,٣١٦,٤٠٧,٤		أوراق قرض طولية الأجل (صافي)
%٢٨,٦-	٢٧,٩٧٩,٥	١٩,٩٨٥,٦		أصول ضريبية موجلة
%٢٥,٥	٢,٢٢٧,٢٨٤,١	٢,٧٩٥,٥٧٢,٤		إجمالي الأصول غير المتداولة

الأصول المتداولة

-	-	-		مخزون مواد
%١,١	٥,٢٧٧,٨٥٢,٠	٥,٣٣٥,٥٤٢,٥		أراضي ووحدات عقارية غير تامة
%٢,١	٢٦٥,٥٥٦,٦	٢٧٣,٢٩١,٣		وحدات عقارية تامة
%١,-	١,٧٧٧,٤٧٨,٩	١,٧٥٠,١٩٢,٦		أوراق قرض قصيرة الأجل
%٢٧,٥-	٤٢٠,٣٢٣,٠	٣٠٤,٦٤٥,٥		العملاء المدينون (صافي)
%١٣,٦	٢٤١,٨٨٨,٧	٢٧٤,٧٧٧,٨		الموردون المدينون (صافي)
%٣٤,٨-	١,٤٣٤,٨٩٢,٨	٩٣٥,٣٥٦,٨		المدينون والأرصدة المالية الأخرى
%٧,١	٢,٣١٤,٣	٢,٤٧٨,٥		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
%١,٣	٩٦٣,٦٢٣,٢	٩٧٥,٧٠٧,٨		أصول مالية بالكلفة المستنكرة - أذون خزانة
%٣٧,٥	٧٨,٧٤٥,٨	١٠٨,٢٩٢,٣		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
-	-	-		مدينو إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية
%٧٦,٦-	٨٧٠,٨٩٣,٢	٢٨٢,٥١٩,٦		النقدية وما في حكمها
%٩,٦-	١١,٣٢٦,٠١٨,٥	١٠,٢٤٢,٩٠٤,٨		إجمالي الأصول المتداولة
%٣,٨-	١٣,٥٥٣,٣٠٢,٦	١٣,٠٣٨,٤٧٧,١		إجمالي الأصول

الالتزامات وحقوق الملكية

				حقوق الملكية
%١,٧	٢,١٠٠,٠٠٠,٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠		رأس المال المصدر والمدفوع
%١١,١	٣٣٥,٧٧٢,٣	٣٧٣,١٤٤,٢		الاحتياطي القانوني
%١٦,٢	١,٦٦٤,٤٦٠,٠	١,٩٣٤,٦٢٣		الأرباح المرحلة
%٢١,٨-	٧٤٧,٤٣٦,٣	٥٨٤,٧٠٦,٤		صافي أرباح الفترة/السنة
-	-	٩٠,٦٥٠,٠		دخل الشامل الآخر
-	٢٣,٢٧,٩	٢٣,٢٧,٩		حقوق الملكية
%٥,٥	٤,٨٧٠,٦٩٩,٦	٥,١٤٠,٥٩٠,٨		إجمالي حقوق الملكية

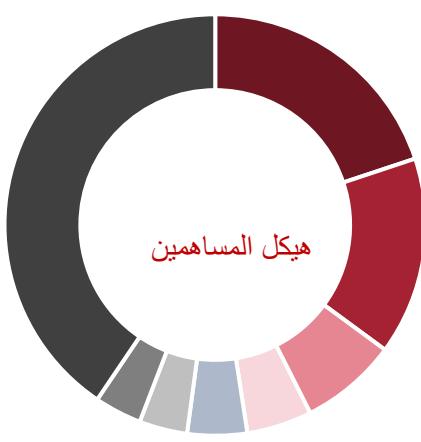
				الالتزامات غير المتداولة
%١٧,٢-	١٥٤,٣٤٨,٨	١٧٧,٨٢١,٤		أوراق دفع طولية الأجل (صافي)
%٨,٤-	١,٢٠١,٥٥٩,٧	١,١٠٠,٦٤٢,٨		قروض طولية الأجل
%٧,٧	٢٩٩,٩٥٤,٠	٣٢٢,٩٦٣,٨		الالتزامات - تطوير الأراضي
%١٧,٣-	٧٢,٣٢٤,٩	٥٩,٨٦٥,٢		الالتزامات عقود التأجير طويلة الأجل
%٦,٨-	١,٧٢٨,٢٤٥,٣	١,٦١١,٢٩٣,٣		إجمالي الالتزامات غير المتداولة

				الالتزامات المتداولة
%٨,٥	٢,٧٦٤,٠٤٨,٩	٢,٩٩٨,٣١٢,٤		مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة
%٩,٣	٨٢,٠٤٨,٠	٨٩,٧٩٠,٠		مخصصات
%٢,٦	٥٠,٢٨,٠	٥,١٥٩,٦		مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
%٣٤,٩-	٤٧٨,٣١٨,١	٣١١,٣٨٣,٤		مبالغ مستحقة للموردين
%٢٧,٥-	١٥٣,٦٤١,٨	١١١,٣٥١,٠		الالتزامات استكمال مرافق
-	-	١٦٤,٦٧٥,٦		دائع توسيعات
%٤,٣	٩٦٢,٣٢٨,٨	١٠٠٤,٠١٤,٥		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
%٣٠,٥-	٧,٥٠٧,٤	٣٠,٤٣٩,٧		دائنون إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية
%٧٨,٨-	١,١١٢,٧١١,٢	٢٣٦,٠٧٧,٣		أقساط جارية من قروض لأجل
%٤,٣	٧٤١,٠٣٣,٢	٧٤٣,٣٣٤,٧		قروض قصيرة الأجل
%٣,١	١٧١,١٢٩,٨	١٧٦,٤٠٧,٢		بنوك دائنة - تسهيلات ائتمانية
%٢٧,٠	٢٣,١,١٠٤,٠	٢٩,٣٥٣,٦		الالتزامات عقود التأجير قصيرة الأجل
%٠,٠	٢٠,٨,٨٠٦,٦	٢٠,٨,٨٠٦,٦		الالتزامات قصيرة الأجل - تطوير الأرضي
%٢٧,٤-	٢٤٤,٥٥٦,٠	١٧٧,٤٤٧,٦		مصلحة المرائب
%٩,٦-	٦,٩٥٤,٣٦٠,٧	٦,٢٨٦,٥٩٣,٠		إجمالي الالتزامات المتداولة
%٩,٠-	٨,٦٨٢,٦٠٦,٠	٧,٨٩٧,٨٨٦,٣		إجمالي الالتزامات
%٣,٨-	١٣,٥٥٣,٣٠٢,٦	١٣,٠٣٨,٤٧٧,١		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 قيام الشركة بالبورصة المصرية عام ١٩٩٦، انطلقت الشركة نحو التوسيع بنطاق أعمالها لتغطي مختلف القطاعات المستهدفة في سوق التطوير العقاري المصري، مستفيدة من سجل إنجازاتها الحافل في تنفيذ المشروعات السكنية والبنية التحتية وفق أعلى مستويات الجودة. يقع المقر الرئيسي للشركة في منطقة القاهرة الكبرى، وتمتد بصمتها إلى موقع جغرافي آخر 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 رئисيين، أولهما مشروع "تاج سيتي"، الممتد على مساحة ٦,٣ 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 استراتيجيًّا على مقربة من العاصمة الإدارية الجديدة على طريق القاهرة - السويس. كما أطلقت الشركة مشروع "زهو" في محافظة أسيوط وهو مشروع متعدد الاستخدامات على مساحة ٤٠ 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.



للإستعلام والتواصل	
دينا حبيب	٢٤٠٠ ٦٢١٠ (٠٢)
تليفون:	dhabib@madinetmasr.com
صلاح قطاش	٢٤٠٠ ٦٢٠٧ (٠٢)
تليفون:	skatamish@madinetmasr.com
ادارة علاقات المستثمرين	٢٤٠٠ ٦٢١٠ (٠٢)
تليفون:	investor.relations@madinetmasr.com
شركة مدينة مصر	٤ شارع يوسف عباس مدينة نصر، القاهرة
	www.madinetmasr.com

التوقعات والإفادات المستقبلية

المعلومات والبيانات والأراء الواردة في هذا العرض التقديمي لا تشكل عرضًا عاًماً 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 تتضمن تلك البيانات التطلعية على مخاطر معروفة وغير معروفة، وغيرها من أوجه عدم اليقين وعوامل مهمة أخرى والتي قد تسبب في أن تكون النتائج أو الأداء أو الإنجازات الفعلية لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير ("الشركة") مختلفة جوهريًا عن أي نتائج أو أداء أو إنجازات مستقبلية يتم التعبير عنها أو ضمنها 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 تُعني فقط في تاريخ إصدارها، وهي تخضع أيضًا لمتطلبات الامتثال لقوانين ولوائح المعامل بها. وتثير الشركة صراحةً من أي التزام أو تعهد ينشر أي تحديات أو مراجعات على أي بيانات تطلعية متضمنة في العرض التقديمي لعكس النتائج الفعلية أو أي تغير في الافتراضات أو التغييرات في العوامل التي تؤثر على هذه العبارات.

المعلومات والأراء الواردة في هذا العرض التقديمي يعتمد بها فقط في تاريخ العرض التقديمي، وتستند تلك المعلومات والأراء 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 ولوائح المعامل بها، لا تتوافق الشركة أو أي من وكلائها أو موظفيها أو مستشاريها، أو عليها أي واجب أو التزام نحو تزويد المستثمرين 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 الإدارية عن المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية و / أو مبادئ المحاسبة المقبولة عمومًا في الولايات المتحدة، ولذلك ينبغي عليك الرجوع إلى مستشاريك المحترفين و / أو إجراء الفحص النافي للجهالة لهم هذه الاختلافات بشكل كامل ومفصل وأي من الآثار المترتبة عليها فيما يتعلق بالمعلومات المالية ذات الصلة الواردة في هذا العرض. وتتخضع بعض الأرقام العددية المدرجة في هذا العرض التقديمي إلى تعديلات بهدف التقرير. ووفقاً لذلك، قد لا تكون الأرقام العددية الموضحة في خانات المجموع في بعض جداول مطابقة للتجميع الحسابي للأرقام التي سبقتها.