



مدينت مصر
Madinat Masr
تأسست ١٩٥٩

تقرير النتائج المالية والتشغيلية
العام المالي 2024
٩ مارس 2025

مدينة مصر تعلن نتائجها المالية والتشغيلية عن العام المالي 2024

الشركة تنجح في تحقيق نتائج قياسية لعام 2024، في ضوء ارتفاع إجمالي المبيعات التعاقدية لتسجل 41.0 مليار جنيه، ونمو صافي الربح إلى مستوى قياسي ليسجل 2.8 مليار جنيه مدفوعاً بمعدلات الطلب القوية والتوسعات الاستراتيجية للشركة.

القاهرة، 9 مارس 2025 - أعلنت اليوم شركة مدينة مصر، الرائدة في مجال تطوير المجتمعات العمرانية الحديثة في مصر، عن نتائجها المالية المستقلة عن فترة العام المالي 2024 (المتميزة في 31 ديسمبر 2024)، حيث بلغت الإيرادات 8.2 مليار جنيه، وبلغ صافي الربح 2.8 مليار جنيه، بينما بلغت المبيعات التعاقدية 41.0 مليار جنيه.

وخلال الربع الأخير من عام 2024 منفرداً، بلغت الإيرادات 952.5 مليون جنيه، وبلغ صافي الربح 262.7 مليون جنيه، بينما تجاوزت المبيعات التعاقدية 8.3 مليار جنيه خلال نفس الفترة.

ملخص قائمة الدخل (مليون جنيه)	الربع الأخير 2024	الربع الأخير 2023	التغير	العام المالي 2024	العام المالي 2023	التغير	النسبة المئوية
الإيرادات	952.5	3,195.2	-70.2%	8,186.3	7,637.2	7.2%	
مجمل الربح	287.1	2,157.4	-86.7%	5,722.5	5,041.8	13.5%	
هامش مجمل الربح	30.1%	67.5%	-37.4%	69.9%	66.0%	3.9+	
الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك	348.7	1,160.9	-70.0%	3,807.8	3,092.5	23.1%	
هامش الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك	36.6%	36.3%	-0.3 نقطة	46.5%	40.5%	6.0 نقطة	
صافي الربح	262.7	764.4	-65.6%	2,828.2	2,122.3	33.3%	
هامش صافي الربح	27.6%	23.9%	-3.7 نقطة	34.6%	27.8%	6.8 نقطة	

أبرز المؤشرات التشغيلية	الربع الأخير 2024	الربع الأخير 2023	التغير	العام المالي 2024	العام المالي 2023	التغير
المبيعات التعاقدية (مليون جنيه)	8,313.5	15,044.8	-44.7%	40,995.9	29,901.7	37.1%
الوحدات المباعة	711	2,858	-75.1%	4,808	5,443	11.7%-
وحدات تم تسليمها	167	311	-46.3%	645	1,103	41.5%-
محفظة الأراضي (مليون متر مربع)	12.8	9.6	-33.8%	12.8	9.6	33.8%

أبرز المؤشرات الرئيسية

- ارتفاع المبيعات التعاقدية بمعدل سنوي 37.1%， لتسجل 41.0 مليار جنيه خلال عام 2024، بفضل استمرار معدلات الطلب القوية ومواصلة إطلاق مشروعات جديدة. وخلال الربع الأخير منفرداً، سجلت الشركة مبيعات تعاقدية بقيمة 8.3 مليار جنيه.
- تسليم 645 وحدة خلال عام 2024، وهو تراجع سنوي بمعدل 41.5%， مقابل 1103 وحدة خلال عام 2023. وخلال الربع الأخير منفرداً، نجحت الشركة في تسليم 167 وحدة، وهو تراجع سنوي بمعدل 46.3%， نظراً لتركيز الشركة على استكمال الأعمال الإنسانية في مشروعات تاج سيني وسراري خلال عام 2024.
- ارتفاع الإيرادات بمعدل سنوي 7.2% لتبلغ 8.2 مليار جنيه خلال عام 2024، بفضل استمرار الطلب والنمو القوي لإجمالي المبيعات التعاقدية. وخلال الربع الأخير من عام 2024، بلغت الإيرادات 952.5 مليون جنيه، وهو تراجع سنوي بمعدل 70.2%， بسبب التحديات التي تواجه السوق وما ترتيب عليها من تغير الجدول الزمني لتسليم المشروعات.
- ارتفاع الربح بمعدل سنوي 13.5% مسجلاً 5.7 مليار جنيه خلال عام 2024، مصحوباً بارتفاع هامش جمل الربح إلى 69.9%. وخلال الربع الأخير من عام 2024، بلغ جمل الربح 287.1 مليون جنيه، فيما سجل هامش جمل الربح 30.1%.
- ارتفاع الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بمعدل سنوي 23.1% لتسجل 3.8 مليار جنيه خلال عام 2024، وسجل هامش الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك 46.5% خلال نفس الفترة. وخلال الربع الأخير من عام 2024، انخفضت الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بمعدل سنوي 70.0% إلى 348.7 مليون جنيه، مع تسجيل هامش الأرباح التشغيلية 36.6%.
- ارتفاع صافي الربح بمعدل سنوي 33.3% ليبلغ 2.8 مليار جنيه خلال عام 2024، وسجل هامش صافي الربح 34.6%. وخلال الربع الأخير من عام 2024، انخفض صافي الربح بمعدل سنوي 65.6% ليبلغ 262.7 مليون جنيه، مصحوباً بهامش صافي ربح 27.6%.
- بلغ صافي الاقتراض 358.5 مليون جنيه كما في 31 ديسمبر 2024، مقابل تسجيل صافي أرصدة نقدية بقيمة 35.6 مليون جنيه خلال نفس

الفترة من العام السابق، ويرجع ذلك إلى زيادة الاقتراض لتمويل مشروع "ميدار" والمشروعات الأخرى. وسجلت نسبة صافي الاقتراض إلى الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك (0.05) كما في 31 ديسمبر 2024، مقابل 0.01 بنهائية ديسمبر 2023.

بلغ رصيد أوراق القبض 2.3 مليار جنيه كما في 31 ديسمبر 2024، مقابل 4.0 مليار جنيه بنهائية 2023. ونتج عن ذلك انخفاض نسبة أوراق القبض إلى صافي الاقتراض لتسجل (6.42) خلال عام 2024، مقابل 113.40 بنهائية 2023. وبلغ إجمالي أرصدة القبض (والتي تتضمن الشيكات المؤجلة لمبيعات الوحدات التي لم يتم تسليمها) 57.7 مليار جنيه كما في 31 ديسمبر 2024، مقابل 29.8 مليار جنيه بنهائية ديسمبر 2023.

بلغت المدفوعات النقدية من العملاء 13.7 مليار جنيه خلال عام 2024، وهو نمو سنوي بمعدل 112.0%， مقابل 6.4 مليار جنيه خلال العام السابق، مما يعكس تحسن كفاءة عمليات التحصيل والمبيعات القوية التي حققتها الشركة.

بلغ إجمالي الاستثمارات بأعمال الإنشاءات والبنية التحتية بالمشروعات القائمة 6.5 مليار جنيه خلال عام 2024، مقابل 2.2 مليار جنيه خلال العام السابق، في إطار تسريع وتيرة تنفيذ المشروعات.

تعليق الإدارة

أودُّ في البداية أن أعرب عن اعتزازي بالأداء القوي الذي حققته مدينة مصر على مدار عام 2024، والذي أثمر عن تحقيق نتائج مالية وتشغيلية مشرفة تعكس المرونة والقدرة التي تميز بها الاستراتيجية التي تتبعها ونماذج أعمالها، فضلاً عن قدرتها على مواجهة كافة التحديات السوقية الصعبة. وقد نجحت الشركة فيمواصلة تحقيق النمو القوي مدفوعة بالمقومات الفريدة التي تميز بها، وعلى رأسها باقة المشروعات التي تقدمها الشركة، وجهود التوسيع الاستراتيجية، فضلاً عن التزامها الراسخ بتعظيم القيمة للعملاء وجميع الأطراف المعنية على حد سواء.

فقد نجحت مدينة مصر في تسجيل إجمالي مبيعات تعاقدية بقيمة 41.0 مليار جنيه خلال عام 2024، وهو نمو بمعدل سنوي 37.1%， مدفوعاً بالإطلاق الناجح لمشروعاتها الجديدة وكذلك نمو الطلب على مشروعاتها الكبرى، تاج سيني وسراي. وقد أدت تلك الإنجازات إلى تحقيق نمو للإيرادات بمعدل سنوي 7.2% لتبلغ 8.2 مليار جنيه خلال عام 2024، مع ارتفاع صافي الربح إلى 2.8 مليار جنيه خلال نفس العام، وهو نمو بمعدل سنوي 33.3% مقارنة بالعام السابق. وقد ساهم الإطلاق الناجح لمشروعاتها الجديدة، فضلاً عن قدرة الشركة على تلبية احتياجات العملاء دائمـة التغيير في ترسـيخ المكانـة التي تـفرد بها الشرـكة في السـوق المصرـي.

وقد عكفت الشركة على مدار عام 2024 على تنفيذ أهدافها الاستراتيجية والتي تبلورت في التوسيع ببصمتها الجغرافية، وتسريع الأعمال الإنسانية بالمشروعات القائمة، فضلاً عن تعزيز مركزها المالي. بالإضافة إلى ذلك، قامت الشركة بضخ المزيد من الاستثمارات الرأسمالية لتصل إلى 6.5 مليار جنيه وذلك في إطار التزامها للتجنـيل بـ تمام الإـنشـاءـات بـالمـشـروـعـاتـ القـائـمةـ فـضـلـاًـ عـنـ تـسـلـيمـ وـحدـاتـ عـالـيـةـ الـقـيـمةـ بـمـشـروـعـاتـهاـ الـمـمـيـزةـ فـيـ تـاجـ سـيـتـيـ وـسـرـايـ،ـ وـذـكـرـ مـشـروـعـاتـهاـ الـجـديـدةـ مـثـلـ "The butterfly"ـ فـيـ مـديـنـةـ الـمـسـتـقـبـلـ،ـ وـمـنـ نـاحـيـةـ أـخـرىـ،ـ قـامـتـ الشـرـكـةـ بـطـرحـ المـزـيدـ مـنـ الـحلـولـ الـابـتكـاريـةـ فـيـ قـطـاعـ الـتـطـوـيرـ الـعـقـارـيـ الـتـيـ تـلـامـ مـخـتـلـفـ اـحـتـيـاجـاتـ الـمـسـتـهـلـكـينـ وـتـفضـيـلـاتـهـمـ،ـ وـهـوـ مـاـ يـعـكـسـ الـجـهـودـ الـتـيـ تـبـذـلـهاـ الشـرـكـةـ لـتـكـونـ فـيـ طـلـيـعـةـ شـرـكـاتـ الـتـطـوـيرـ الـعـقـارـيـ فـيـ السـوقـ المـصـرـيـ دـائـمـ التـطـورـ.

ومع بداية عام 2025، تدق الإدارة في قبرة الشركة على مواصلة تحقيق النمو، وذلك عبر التركيز على التوسيع في تطوير المزيد من المشروعات العقارية الجديدة، وطرح المزيد من المنتجات، فضلاً عن تعزيز مركزها المالي. وقد نجحت مدينة مصر في ترسـيخ مكانـتها لـمواصلة تحقيق النمو وتعظـيمـ الـقـيـمةـ عـلـىـ مـارـكـيـتـ الـسـيـرـيـزـ الـمـقـبـلـةـ،ـ مـدـعـوـمـ بـخـطـطـهاـ الـواـعـدـةـ لـتـدـشـيـنـ الـمـزـيدـ مـنـ الـمـشـروـعـاتـ الـعـقـارـيـةـ الـجـديـدةـ فـضـلـاـ عـنـ منـهجـهاـ الـاستـبـانـيـ للـتـعاملـ معـ مـخـتـلـفـ التـوجـهـاتـ السـوقـيـةـ.

عبد الله سلام
الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

الأداء التشغيلي

إجمالي المبيعات التعاقدية (مليون جنيه)

%37.1+

سجلت مدينة مصر إجمالي مبيعات تعاقدية بقيمة 41 مليار جنيه خلال عام 2024، وهو نمو سنوي بمعدل 37.1%， مقابل 29.9 مليار جنيه خلال عام 2023. مثلت المبيعات التعاقدية بمشروع سراي 60.7% من إجمالي المبيعات التعاقدية خلال العام (ما يعادل 24.9 مليار جنيه)، وهو مشروع متعدد الاستخدامات على مساحة 5.5 مليون متر مربع، ويتميز بموقعه الاستراتيجي بالقرب من العاصمة الإدارية على طريق القاهرة السويس. ومثلت المبيعات التعاقدية بمشروع تاج سيتي 26.5% من إجمالي المبيعات التعاقدية للشركة (ما يعادل 10.9 مليار جنيه)، وهو مشروع متعدد الاستخدامات على مساحة 3.6 مليون متر مربع في شرق القاهرة.

بلغ إجمالي الوحدات المباعة 4.808 وحدة خلال عام 2024، وهو تراجع سنوي بمعدل 11.7% مقابل 5.443 وحدة خلال عام 2023، مدفوعاً بالنمو القوي للمبيعات التعاقدية خلال الربع الأخير من عام 2023. على هذه الخلفية، تمكنت الشركة من بيع 1.290 وحدة في مشروع تاج سيتي خلال عام 2024، مقابل 2.934 وحدة خلال العام السابق، بالإضافة إلى بيع 3.199 وحدة بمشروع سراي خلال عام 2024، مقابل 2.494 وحدة خلال العام السابق، فضلاً عن بيع 319 وحدة في المشروعات الأخرى، مقابل 15 وحدة خلال العام السابق كجزء من استراتيجية التنويع المنشروقات. وقد شهد عام 2024 استمرار الشركة في تنفيذ استراتيجية التوسيع التي تتبناها من خلال إطلاق 5 مراحل جديدة بمشروعات "سراي" و"تاج سيتي"، أثمرت عن تسجيل مبيعات بقيمة 24.9 مليار جنيه بنهاء عام 2024.

وخلال الربع الأخير من عام 2024 منفرداً، بلغ إجمالي المبيعات التعاقدية 8.3 مليار جنيه، وهو انخفاض سنوي بنسبة 44.7%， مقابل 15.0 مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. وساهمت المبيعات في المشروعات الجديدة التي تم طرحها مثل مشروع "The butterfly" بنسبة 62% في إجمالي المبيعات التعاقدية خلال الربع الأخير من العام 2024 (ما يعادل 1.3 مليار جنيه)، فيما ساهم مشروع "تاج سيتي" بنسبة 21.8% في إجمالي المبيعات خلال الربع الأخير من العام الحالي (ما يعادل 1.8 مليار جنيه). من جانب آخر، بلغ إجمالي عدد الوحدات المباعة 711 وحدة سكنية خلال الربع الأخير من عام 2024، بانخفاض سنوي 75.1%， حيث تمكنت الشركة من بيع 208 وحدة في مشروع "سراي" خلال الربع الأخير من عام 2024، مقابل 1.660 وحدة نفس الفترة من العام السابق، وبيع 190 وحدة في مشروع "تاج سيتي"، مقابل 1.195 وحدة سكنية خلال نفس الفترة من العام السابق.

المتحصلات النقدية من العملاء

ارتفعت قيمة المتحصلات النقدية من العملاء بمعدل سنوي 112.0% لتصل إلى 13.7 مليار جنيه خلال عام 2024، مقابل 6.4 مليار جنيه خلال العام السابق. وانخفضت معدلات تأخير السداد إلى 0.9% بنهاية عام 2024، مقابل 2.0% خلال العام السابق، وهو ما يعكس جهود الإدارة لتعظيم القيمة من محفظة مشروعات الشركة ومعالجة حالات تأخير السداد.

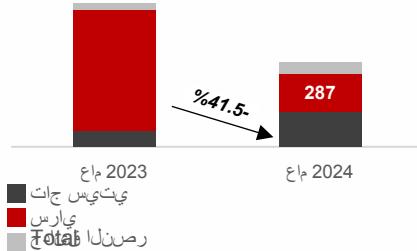
وعلى صعيد الربع الأخير من عام 2024، بلغت المتحصلات النقدية من العملاء 3.6 مليار جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل 31.8%， مقابل 2.7 مليار جنيه خلال العام السابق، في حين انخفضت معدلات تأخير السداد إلى 1.5% خلال الربع الأخير من العام، مقابل 2.6% خلال نفس الفترة من العام السابق.

إلغاء التعاقدات

بلغت قيمة إلغاء التعاقدات 1.4 مليار جنيه خلال عام 2024، وهو نمو سنوي بمعدل 71.9%， مقابل 807.7 مليون جنيه خلال العام السابق، رُغم انخفاض عدد التعاقدات التي تم إلغاؤها خلال العام بنسبة سنوية 16.9%. كما ارتفعت نسبة إلغاء التعاقدات إلى إجمالي المبيعات التعاقدية بواقع 0.7 نقطة مئوية إلى 3.4% خلال عام 2024، مقابل 2.7% خلال العام السابق، علمًا بأن النسبة الحالية لإلغاء التعاقدات أقل من مستوياتها الطبيعية التي تتراوح بين 10 و15%.

وخلال الربع الأخير من عام 2024، بلغت قيمة إلغاء التعاقدات 691.5 مليون جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل 301.1%， مقابل 172.4 مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. وارتفعت نسبة إلغاء التعاقدات إلى إجمالي المبيعات التعاقدية بواقع 7.2 نقطة مئوية إلى 8.3% خلال الربع الأخير من العام الحالي، مقابل 1.1% خلال نفس الفترة من العام السابق.

(قدحولاب) تادوحولاميلس



نجحت شركة مدينة مصر في تسليم 645 وحدة في مختلف مشروعاتها خلال عام 2024، وهو تراجع بمعدل سنوي 41.5%， مقابل 1.103 وحدة تم تسليمها خلال العام السابق، نظراً لتركيز الشركة على استكمال الأعمال الإنسانية بالمرافق الخدمية في مشروع "تاج سيني وسراي"، والتي يثمر اكتمالها عن تزايد وتيرة تسليم الوحدات. وبلغت الوحدات السكنية التي سلمتها الشركة في مشروع "سراي" 287 وحدة خلال عام 2024، مقابل 933 وحدة خلال عام 2023، إلى جانب تسليم 273 وحدة سكنية في مشروع "تاج سيني"، مقابل 123 وحدة خلال العام السابق، و85 وحدة سكنية في مشروع حدائق النصر للإسكان المتوسط، مقابل 47 وحدة خلال العام السابق.

وخلال الربع الأخير من عام 2024، تمكن الشركة من تسليم 167 وحدة سكنية، وهو تراجع بمعدل سنوي 46.3%， مقابل 311 خلال نفس الفترة من العام السابق. فقد سلمت 106 وحدة سكنية في مشروع "تاج سيني" خلال الربع الأخير من عام 2024، مقابل 24 وحدة خلال نفس الفترة من عام 2023، وسلمت 51 وحدة سكنية في مشروع "سراي"، مقابل 242 وحدة خلال نفس الفترة من عام 2023، كما قامت الشركة بتسليم 10 وحدة في مشروع حدائق النصر، خلال الربع الأخير من عام 2024، مقابل 45 وحدة خلال نفس الفترة من العام السابق.

النفقات الرأسمالية

بلغت النفقات الرأسمالية للاستثمارات في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية بالمشروعات القائمة 6.5 مليار جنيه خلال عام 2024، مقابل 2.2 مليار جنيه خلال العام السابق. فقد بلغت استثمارات الشركة في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية في مشروع "تاج سيني" 2.3 مليار جنيه خلال عام 2024، مقابل 1.4 مليار جنيه خلال العام السابق. وبلغت استثمارات الشركة في مشروع "سراي" 1.2 مليار جنيه خلال عام 2024، مقابل 507.7 مليون جنيه خلال العام السابق. بلغت النفقات الرأسمالية للاستثمارات في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية في "هليوبوليس الجديدة"، و"The butterfly"، ومشروعات الشركة الأخرى 3.0 مليار جنيه خلال عام 2024، وهو ما يمثل 45.6% من إجمالي النفقات الرأسمالية خلال العام.

وخلال الربع الأخير من 2024 منفرداً، ارتفعت النفقات الرأسمالية للاستثمارات في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية بالمشروعات القائمة إلى 1.5 مليار جنيه، مقابل 621 مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، ويرجع ذلك إلى نمو النفقات الرأسمالية في مشروعات سراي و"تاج سيني". بلغت النفقات الرأسمالية 761.1 مليون جنيه في مشروع "تاج سيني" خلال الربع الأخير من عام 2024، مقابل 465.1 مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، و435.3 مليون جنيه في مشروع "سراي" خلال الربع الأخير من عام 2024، مقابل 96.9 مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، في حين بلغت 323.4 مليار جنيه في مشروعات الشركة الأخرى خلال الربع الأخير من عام 2024، مقابل 59.1 مليون جنيه خلال الربع الأخير من العام السابق.

محفظة الأراضي

تمتلك مدينة مصر محفظة أراضي بمساحة 12.8 مليون متر مربع كما في 31 ديسمبر 2024. وتتميز محفظة أراضي الشركة بموقع استراتيجي بالقاهرة الكبرى (مشروع "تاج سيني وسراي")، فضلاً عن المساحات الجديدة في مشروعات مدينة المستقبل، وهليوبوليس الجديدة. ويمثل مشروع "تاج سيني" 28.4% من إجمالي محفظة أراضي الشركة كما في 31 ديسمبر 2024، في حين مثل مشروع "سراي" 43.0%， ومشروع زهو هو أسيوط 3.4%， ومثلت نسبة المشروعات الجديدة التي أطلقها الشركة 25.3% من إجمالي محفظة أراضي الشركة بنهاية العام.

ونشكل مساحة الأرضي الجاري تطويرها بمشروع "تاج سيني" حوالي 78.3% من مساحة أراضي المشروع كما في نهاية ديسمبر 2024، مع عدم وجود أي أرض لم المشروعات السكنية لم يتم طرحها. في حين مثلت المشروعات غير السكنية التي لم يتم طرحها بعد 21.7%. وفي مشروع "سراي"، بلغت نسبة الأرضي قيد التطوير حوالي 67.0% من إجمالي مساحة المشروع بنهاية ديسمبر 2024، في حين مثلت المشروعات السكنية وغير السكنية التي لم يتم طرحها بعد 18.3% و14.7% على التوالي.

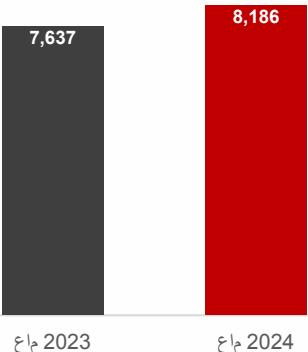
ونشكل مساحة الأرضي الجاري تطويرها في محافظة أسيوط في صعيد مصر حوالي 26.5% من مساحة أراضي الشركة في محافظة أسيوط كما في نهاية ديسمبر 2024، فيما تمثل مساحة المشروعات السكنية وغير السكنية التي لم يتم إطلاقها 65.4% و8.1%， على التوالي، من إجمالي مساحة أراضي الشركة في هذه المحافظة. وتقوم الشركة حالياً بتطوير مشروع (The butterfly) على مساحتها عن 998.9 ألف متر مربع في مدينة المستقبل، تشكل مساحة الأرضي الجاري تطويرها حوالي 91.1% من مساحة المشروع كما في نهاية ديسمبر 2024، فيما تمثل مساحة المشروعات غير السكنية التي لم يتم إطلاقها 8.9% من إجمالي مساحة أرض المشروع.

جدير بالذكر أنه لم يتم تقييم أي طروحات جديدة بالمشروعات الحديثة التي تطورها مدينة مصر مع شركائها الاستراتيجيين في هليوبوليس الجديدة وزهراء المعادى حتى نهاية عام 2024.

الاداء المالي
قائمة الدخل

الإيرادات

بلغت الإيرادات 8.2 مليار جنيه خلال عام 2024، وهو نمو سنوي بمعدل 7.2%， مقابل 7.6 مليار جنيه خلال العام السابق، بفضل الارتفاع القوي لإجمالي المبيعات التعاقدية خلال العام.

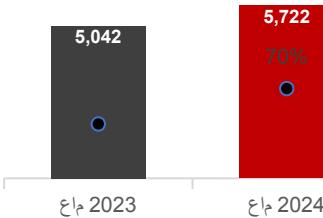


ارتفعت إيرادات المبيعات الجديدة بنسبة سنوية 28.3% إلى 7.7 مليار جنيه خلال عام 2024، لتحتل بذلك صدارة المساهمة في إجمالي المبيعات بنسبة 87.7%，علمًا بأن إجمالي المبيعات بلغ ٨٧.٧٪ مiliar جنيه خلال عام 2024 (قبل احتساب الإلغاءات وبيع الأراضي وفوائد الأقساط وإيرادات بيكارات). وفي الوقت نفسه، بلغت الإيرادات من تسليم الوحدات 1.0 مليار جنيه خلال عام 2024، وهو تراجع سنوي بمعدل 29.3%，علمًا بأنها مثلت 12.3% من إجمالي الإيرادات خلال العام. من جانب آخر، بلغت الإيرادات المتوقعة من المشروعات الجاري تنفيذها 64.9 مليون جنيه كما في 31 ديسمبر 2024، والتي تم احتسابها وفق القيمة الاسمية للوحدات المدرجة ضمن قائمة المبيعات التي لم يتم تسليمها.

وخلال الربع الأخير من عام 2024، بلغت الإيرادات 952.5 مليون جنيه، وهو انخفاض سنوي بمعدل 70.2%. وقد مثلت إيرادات المبيعات الجديدة 74.2% من إجمالي الإيرادات خلال الربع الأخير من عام 2024، بينما مثلت الإيرادات من تسليم الوحدات 25.8% من إجمالي إيرادات الشركة خلال نفس الفترة.

مجمل الربح

ارتفع مجمل الربح بمعدل سنوي 13.5% إلى 5.7 مليار جنيه خلال عام 2024، مقابل 5.0 مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، في ضوء الإيرادات القوية التي حققتها الشركة خلال العام مدفوعة بارتفاع المبيعات الجديدة، وارتفع هامش مجمل الربح إلى 69.9% خلال عام 2024، مقابل 66.0% خلال العام السابق، بفضل نمو إيرادات المبيعات الجديدة التي تتسم بهوامش ربح مرتفعة، مقارنة بإيرادات تسليم الوحدات ذات ذات هوامش الربح الأقل نسبياً.



وخلال الربع الأخير من عام 2024، انخفض مجمل الربح بمعدل سنوي 86.7% ليسجل 287.0 مليون جنيه نتيجة عدم تسجيل إيرادات مبيعات تعاقدية بقيمة 5.2 مليار جنيه في مشروعات The butterfly وزهور أسيوط، والتي تم تأجيلها حتى التسليم النهائي للوحدات. وقد صاحب ذلك انخفاض هامش مجمل الربح إلى 30.1%，مقابل 67.5% خلال نفس الفترة من العام السابق.

المصروفات البيعية العمومية والإدارية

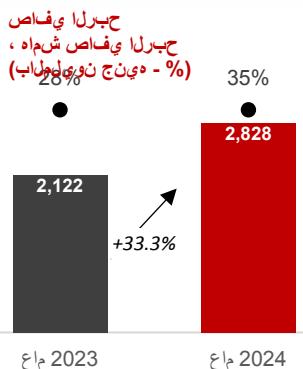
بلغت المصروفات البيعية والعمومية والإدارية 2.1 مليار جنية خلال عام 2024، بزيادة سنوية 11.6% مقابل 1.9 مليار جنية خلال العام السابق، بسبب ارتفاع مصروفات أنشطة الدعاية والتسويق إضافة إلى زيادة المصروفات التمويلية. وعلى هذا النحو؛ ارتفعت نسبة المصروفات البيعية العمومية والإدارية إلى الإيرادات بواقع 1.0 نقطة مئوية مسجلة 25.2% خلال عام 2024، مقابل 24.3% خلال العام السابق. وخلال الربع الأخير من عام 2024، ارتفعت المصروفات البيعية العمومية والإدارية بنسبة سنوية 8.7% إلى 330.0 مليون جنيه. وبلغت نسبة المصروفات البيعية العمومية والإدارية إلى الإيرادات 34.6% خلال الربع الأخير من عام 2024، مقابل 26.0% خلال نفس الفترة من العام السابق.

مصاريف الفوائد

سجلت مصروفات الفوائد 560.5 مليون جنيه خلال عام 2024، بزيادة سنوية 26.1%， مقابل 444.4 مليون جنيه خلال العام السابق، ويرجع الارتفاع في مصروفات الفوائد نتيجة ارتفاع أسعار الفائدة. وخلال الربع الأخير من عام 2024، انخفضت مصروفات الفوائد بنسبة سنوية 27.0% إلى 150.6 مليون جنيه، مقابل 206.1 مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق.

الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك
 ارتفعت الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بمعدل سنوي 23.1% لتسجل 3.8 مليار جنيه خلال عام 2024، مقابل 3.1 مليار جنيه خلال العام السابق. وصاحب ذلك ارتفاع هامش الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك إلى 46.5%， مقابل 40.5% خلال العام السابق، بفضل ارتفاع مساهمة إيرادات المبيعات الجديدة ذات هامش الأرباح المرتفعة في إجمالي إيرادات الشركة خلال العام.

وخلال الربع الأخير منفداً، بلغت الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك 348.7 مليون جنيه، وهو تراجع سنوي بنسبة 70.0%. وصاحب ذلك ارتفاع هامش الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك إلى 36.6% خلال الربع الأخير من عام 2024، مقابل 36.3% خلال نفس الفترة من العام السابق.



صافي الربح
 ارتفع صافي الربح بمعدل سنوي 33.3% ليسجل 2.8 مليار جنيه خلال العام السابق. وارتفع هامش صافي الربح 27.8% خلال العام السابق.

وخلال الربع الأخير منفداً، بلغ صافي الربح 262.7 مليون جنيه عدم تسجيل إيرادات المبيعات التعاقدية butterfly وز هو أسيوط، حيث تم تأجيل تسجيلها لحين الربح 27.6% خلال الربع الأخير من عام 2024، مقابل

مليار جنيه خلال عام 2024، مقابل 2.1 مليار إلى 34.6% خلال عام 2024، مقابل

مليون جنيه، وهو تراجع سنوي بمعدل البالغة 5.2 مليار جنيه في مشروعات The التسلیم النهائي للوحدات. وبلغ هامش صافي الربح إلى 23.9% خلال نفس الفترة من العام السابق.

قائمة المركز المالي

النقدية وما في حكمها

بلغت النقدية وما في حكمها 3.1 مليار جنيه كما في 31 ديسمبر 2024، وهو نمو سنوي بمعدل 50.2%， مقابل 2.0 مليار جنيه كما في 31 ديسمبر 2023، مدفوعة بنمو إيرادات المبيعات الجديدة.

الدين

ارتفع إجمالي الدين المستحق بنسبة سنوية 30.4% مسجلاً 2.7 مليار جنيه كما في 31 ديسمبر 2023، على خلفية حصول الشركة على قرض جديد من بنك الكويت الوطني، لتوظيفه بشكل رئيسي في سداد الدفعية المقدمة لمشروع "ميدار". من ناحية أخرى، استقرت نسبة الدين إلى حقوق الملكية عند 0.28 بنهاية ديسمبر 2024، دون تغير سنوي ملحوظ. وفي إطار حصول مدينة مصر على قروض جديدة لتمويل مشروعاتها الإنسانية انتقلت الشركة من وضع مالي يتمثل في صافي اقتراض صفر إلى صافي اقتراض بلغ 358.5 مليون جنيه كما في 31 ديسمبر 2024، مقابل تسجيل صافي أرصدة نقدية بقيمة 35.6 مليون جنيه بنهاية عام 2023. بلغت نسبة صافي الاقتراض إلى الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك 0.05() كما في 31 ديسمبر 2024، مقابل 0.12 بنهاية عام 2023.

أوراق القبض

بلغت أرصدة أوراق القبض 2.3 مليار جنيه بنهاية ديسمبر 2024، منها 1.1 مليار جنيه رصيد أوراق قبض قصيرة الأجل، و 1.1 مليار جنيه رصيد أوراق قبض طويلة الأجل، و 0.0505 مليار جنيه رصيد مستحق من العملاء. وبلغ إجمالي أرصدة أوراق القبض (متضمنة الشيكات الموجلة الخاصة بالوحدات المباعة التي لم يتم تسليمها) 57.7 مليون جنيه كما في 31 ديسمبر 2024، مقابل 29.8 مليون جنيه كما في 31 ديسمبر 2023. وبلغت نسبة أوراق القبض إلى صافي الاقتراض 6.42() بنهاية ديسمبر 2024، مقابل 40.42() بنهاية العام السابق.

عقارات ومنشآت ومعدات

بلغت قيمة المنشآت والمعدات والأصول الثابتة تحت التنفيذ واستثمارات التطوير العقاري 1.7 مليار جنيه بنهاية ديسمبر 2024، صعوداً من 691.4 مليون جنيه بنهاية عام 2023.

أبرز التطورات خلال عام 2024

خلال شهر يناير من عام 2024، أعلنت شركة مدينة مصر عن إطلاق مشروع «شيء» داخل سراي على مساحة 228.212 متر مربع. ويضم المشروع الجديد وحدات متنوعة تبلغ 744 وحدة.

3.

		الأصول
0.0%	77,420.7	الأصول غير المدرولة
-34.0%	44,496.1	الأصول الثابتة (صافي)
474.4%	149,914.1	أصول حق انتفاع بالصافي
-	0.0	أصول ثابتة تحت التنفيذ
-33.2%	334,013.5	أصول غير ملموسة
		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
		500,180.8

اجمالي الالتزامات وحقوق الملكية	16,757,492.4	24,992,718.2	49.1%
---------------------------------	--------------	--------------	-------

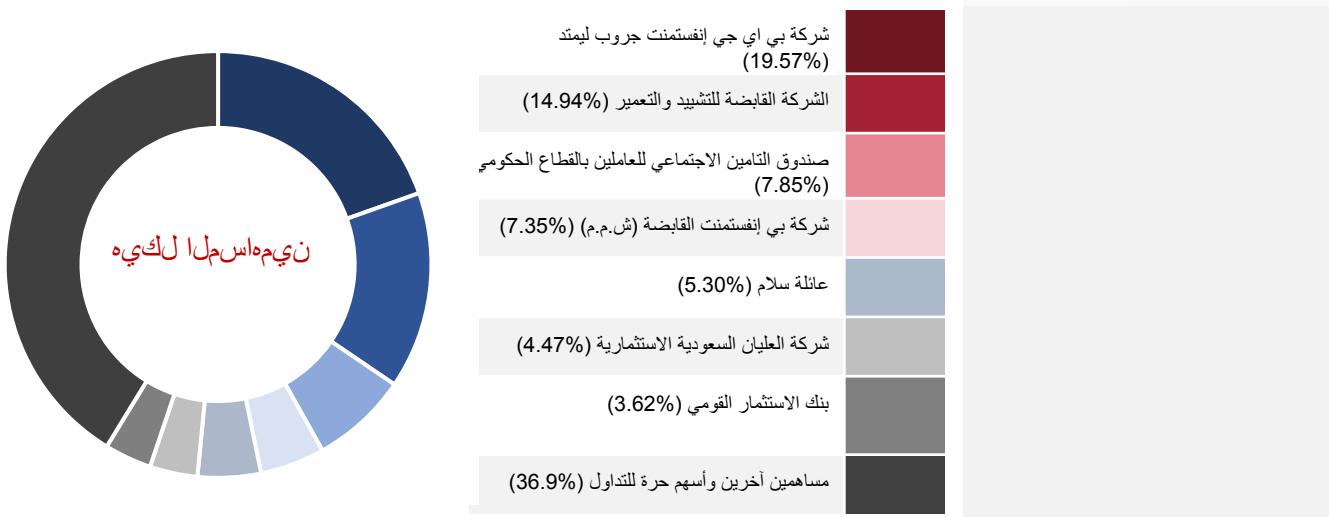
عن مدينة مصر

تأسست مدينة مصر، إحدى الشركات الرائدة في مجال التطوير العقاري في مصر عام 1959. يقع مقرها الرئيسي في القاهرة وتم إدراجها في البورصة المصرية عام 1996. وتعمل مدينة مصر في إطار هيكل مؤسسي قائم على مبادئ الحوكمة، حيث تلتزم بتقديم قيمة استثنائية لجميع الأطراف المعنية. بعد تغيير علامتها التجارية من مدينة نصر إلى مدينة مصر في عام 2023، أصبحت الشركة واحدة من أكثر العلامات التجارية العقارية ابتكاراً في مصر، مستفيدة من سجلها الحافل والناجح في تقديم مشاريع مبتكرة ومتعددة.

الاستخدامات بهدف تحقيق النمو في مصر من خلال تطوير مجتمعات مستدامة.

أصبحت مدينة مصر أحد أبرز شركات التطوير والتخطيط العمراني في مصر بعد تطوير منطقة مدينة نصر، أكبر منطقة في القاهرة الكبرى والتي يبلغ عدد سكانها أكثر من ثلاثة ملايين نسمة. ومنذ ذلك الحين، قامت الشركة بتنفيذ مشاريع واسعة النطاق لتحويل مساحات كبيرة من الأراضي إلى مجتمعات عصرية ومتكلمة. واليوم، تحظى شركة مدينة مصر بمحفظة أراضي تقدر بـ 12.8 مليون متر مربع ومتناهٍ مشروعين رئيسيين، وهما "تاج سيتي" و"سراي" في شرق القاهرة. يعد تاج سيتي مشروع متعدد الاستخدامات مساحته 3.6 مليون متر مربع والذي يتميز بكونه وجهة للثقافة. أما مشروع سراي والذي تبلغ مساحته 5.5 مليون متر مربع، فهو مشروع متعدد الاستخدامات ينبع بموقع استراتيجي أمام العاصمة الإدارية الجديدة. وفي عام 2023، أطلقت مدينة مصر مشروع "زهو"، وهو أولى مشروعاتها التوسعية خارج محافظة القاهرة. يعد زهو مشروع متعدد الاستخدامات بمساحة تبلغ 104 فدان، ويتمتع بموقع استراتيجي غرب محافظة أسيوط بجوار مطار أسيوط، وعلى بعد 15 دقيقة من وسط المدينة، ويقدم المشروع احتياجات الحياة العصرية من المنتج العقاري في صعيد مصر.

ومن أهم الشركات الاستراتيجية التي تم توقيعها تطوير مشروع في مدينة هليوبوليس الجديدة، على مساحة 491 فدان وتطوير مشروع عمراني سكني متكملاً بالمرحلة الرابعة بمحور الأمل بمدينةمستقبل سيتي على مساحة 238 فدان (بما يقرب من مليون متر مربع تقريباً).



التوقعات والإفادات المستقبلية

المعلومات والأراء الواردة في هذا العرض التقديمي لا تشكل عرضاً عاماً بوجوب أي تشريع معنوي به، ولا تشكل عرضاً للبيع، أو توصية من أي نوع لشراء أي أوراق مالية أو أدوات مالية، ولا تعد بمثابة نصيحة أو توصية فيما يتعلق بهذه الأوراق المالية أو غيرها من الأدوات المالية. المعلومات الواردة في هذا العرض التقديمي والمتعلقة بالسعر الذي تم عنده شراء أو بيع الاستثمارات في الماضي، أو العائد على هذه الاستثمارات، لا يمكن الاعتماد عليها كمؤشر للأداء المستقبلي لتلك الاستثمارات.

يحتوي هذا العرض التقديمي على بيانات تطلعية. قد تنطوي تلك البيانات التطلعية على مخاطر معروفة وغير معروفة، وغيرها من أوجه عدم اليقين وعوامل مهمة أخرى والتي قد تتسبب في أن تكون النتائج أو الأداء أو الإنجازات الفعلية لشركة مدينة مصر للإسكان والتعهير ("الشركة") مختلفة جوهرياً عن أي نتائج أو أداء أو إنجازات مستقبلية يتم التعبير عنها أو ضمنياً 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 أيضاً لمتطلبات الامتثال للقوانين واللوائح المعنوي بها. وتتبرأ الشركة صراحةً من أي التزام أو تعهد بنشر أي تحديثات أو مراجعات على أي بيانات تطلعية متضمنة في العرض التقديمي لعكس النتائج الفعلية أو أي تغيير في الافتراضات أو التغيرات في العوامل التي تؤثر على هذه العبارات.

المعلومات والأراء الواردة في هذا العرض التقديمي يعتد 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 واللوائح المعمول بها، لا تتوافق 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 التحديد 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 التأفي 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 التقرير. ووفقاً لذلك، قد لا تكون الأرقام العددية الموضحة في خانات المجموع في بعض جداول مطابقة للتجميع الحسابي للأرقام التي سبقتها.