



مدينة مصر
Madinet Masr

تأسست ١٩٥٩

تقرير النتائج المالية والتشغيلية
العام المالي 2025
12 مارس 2026

مدينة مصر تعلن نتائجها المالية والتشغيلية عن فترة العام المالي 2025

الشركة تتجح في اختتام عام 2025 بنتائج قوية في ضوء تحقيق مبيعات جديدة قياسية وتسريع عمليات التسليم في المشروعات الرائدة وتنمية الربحية، ما أثمر عن ارتفاع الإيرادات إلى 11.7 مليار جنيه ونمو صافي الربح بنسبة سنوية 23.8% مسجلاً 3.6 مليار جنيه.

القاهرة، 12 مارس 2026 - أعلنت اليوم شركة مدينة مصر، الرائدة في مجال تطوير المجتمعات العمرانية الحديثة في مصر، عن نتائجها المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (العام المالي 2025)، حيث بلغ إجمالي الإيرادات 11.7 مليار جنيه، وسجل صافي الربح 3.6 مليار جنيه خلال الفترة، بفضل النتائج القوية للمبيعات الجديدة والتقدم المستمر في تسليم الوحدات بمختلف مشروعات الشركة. وخلال الربع الأخير من عام 2025 منفرداً، بلغت الإيرادات 4.3 مليار جنيه، وبلغ صافي الربح 1.3 مليار جنيه، فيما سجلت المبيعات الجديدة 16.1 مليار جنيه، مما يعكس استمرار الطلب القوي على مشروعات الشركة.

| ملخص قائمة الدخل (مليون جنيه) | الربع الأخير 2025 | الربع الأخير 2024 | التغير | العام المالي 2025 | العام المالي 2024 | التغير |
|---|-------------------|-------------------|------------|-------------------|-------------------|-----------|
| الإيرادات | 4,331.7 | 1,007.2 | 330.1% | 11,709.9 | 8,460.8 | 38.4% |
| مجموع الربح | 2,136.1 | 291.4 | 633.0% | 7,021.6 | 5,745.5 | 22.2% |
| هامش مجمل الربح | 49.3% | 28.9% | 20.4+ نقطة | 60.0% | 67.9% | -7.9 نقطة |
| الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك | 1,556.5 | 549.3 | 183.4% | 4,667.0 | 3,995.9 | 16.8% |
| هامش الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك | 35.9% | 54.5% | -18.6 نقطة | 39.9% | 47.2% | -7.4 نقطة |
| صافي الربح | 1,294.4 | 427.4 | 202.8% | 3,648.1 | 2,946.6 | 23.8% |
| هامش صافي الربح | 29.9% | 42.4% | -12.6 نقطة | 31.2% | 34.8% | -3.7 نقطة |

| أبرز المؤشرات التشغيلية | الربع الأخير 2025 | الربع الأخير 2024 | التغير | العام المالي 2025 | العام المالي 2024 | التغير |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|--------|-------------------|-----------------------|--------|
| المبيعات الجديدة (مليون جنيه) | 16,079.1 | 14,603.6 | 9.8% | 52,582.7 | 47,507.5 ¹ | 10.7% |
| الوحدات المباعة | 1,762 | 711 | 147.8% | 4,462 | 4,808 | -7.2% |
| وحدات تم تسليمها | 927 | 167 | 455.1% | 1,941 | 645 | 200.9% |

أبرز المؤشرات الرئيسية

- ارتفعت المبيعات الجديدة بنسبة سنوية 10.7% إلى 52.6 مليار جنيه خلال عام 2025، مدعومة بتوجه الشركة نحو بيع الوحدات الجاهزة عالية القيمة بالإضافة إلى المردود الإيجابي للمشروعات الجديدة التي أطلقتها الشركة، وهو ما يعكس استمرار معدلات الطلب المرتفعة على مشروعات الشركة القائمة والجديدة. وخلال الربع الأخير من العام 2025، بلغت المبيعات الجديدة 16.1 مليار جنيه، هو نمو سنوي بمعدل 9.8% مقابل 14.6 مليار جنيه خلال نفس الفترة من عام 2024.
- تسليم 1,941 وحدة خلال عام 2025، مقابل 645 وحدة خلال عام 2024، بفضل الإنجازات الملحوظة للأعمال الإنشائية والبنى الأساسية بمشروع تاج سيتي وسراي. وعلى هذا الأساس؛ ارتفعت الإيرادات من تسليم الوحدات بنسبة سنوية كبيرة 200.4% لتبلغ 3.1 مليار جنيه خلال عام 2025، مقابل 1.0 مليار جنيه خلال عام 2024 بفضل نجاح الشركة في تسريع وتيرة الأعمال البنائية بمختلف مشروعاتها. وخلال الربع الأخير من عام 2025، ارتفعت إيرادات تسليم الوحدات بنسبة 492.3% لتسجل 1.6 مليار جنيه، مقابل 263.5 مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي. وقد أثمر ذلك عن ارتفاع مساهمة إيرادات تسليم الوحدات في إجمالي إيرادات الشركة لتصل إلى 26.6% خلال عام 2025، مقابل 12.3% خلال نفس الفترة من العام السابق.
- بلغت الإيرادات 11.7 مليار جنيه خلال عام 2025، مقابل 8.5 مليار جنيه خلال عام 2024، وهو نمو سنوي بنسبة 38.4%، مدعومة بنمو إيرادات تسليم الوحدات والتي شهدت تضاعفاً على أساس سنوي وربع سنوي. وخلال الربع الأخير منفرداً، ارتفعت الإيرادات بمعدل سنوي 330.1% لتسجل 4.3 مليار جنيه، مقابل 1.0 مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق.

¹ يمثل مبلغ 47.5 مليار جنيه مصري القيمة الاسمية للمبيعات الجديدة. وسابقاً، كان يتم الإفصاح عن هذا الرقم تحت مسمى إجمالي المبيعات التعاقدية؛ إلا أنه اعتباراً من الربع الثالث من عام 2025م، بدأت شركة «مدينة مصر» في الإفصاح عنه بقيمة اسمية للمبيعات الجديدة.

- بلغ **مجمّل الربح** ٧.٠ مليار جنيه خلال عام 2025، وهو نمو سنوي بنسبة ٢٢.٢٪ مقابل ٥.٧ مليار جنيه خلال عام 2024، ونتج عن ذلك تسجيل هامش مجمل ربح ٦٠.٠٪ خلال عام 2025 مقابل ٦٧.٩٪ خلال العام الماضي. يعكس ذلك ارتفاع مساهمة إيرادات تسليم الوحدات في إجمالي إيرادات الشركة التي تتسم بهوامش ربح أقل مقارنة بالمبيعات الجديدة. وخلال الربع الأخير من عام 2025، سجل مجمل الربح ٢.١ مليار جنيه، بهامش مجمل ربح قدره ٤٩.٣٪، مقابل ٢٨.٩٪ في نفس الربع من العام الماضي.
- بلغت **الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك** ٤.٧ مليار جنيه خلال عام 2025 بنمو سنوي ١٦.٨٪، مصحوبة بهامش أرباح تشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ٣٩.٩٪، مقابل ٤٧.٢٪ خلال العام الماضي. وخلال الربع الأخير من عام 2025، سجلت الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ١.٦ مليار جنيه بهامش أرباح تشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ٣٥.٩٪.
- بلغ **صافي الربح** ٣.٦ مليار جنيه خلال عام 2025، وهو نمو سنوي بمعدل ٢٣.٨٪، مقابل ٢.٩ مليار جنيه خلال العام الماضي. وسجل هامش صافي الربح ٣١.٢٪ خلال عام 2025 مقابل ٣٤.٨٪ خلال العام الماضي. وخلال الربع الأخير من عام 2025، سجل صافي الربح ١.٣ مليار جنيه بهامش صافي ربح قدره ٢٩.٩٪.
- سجلت مدينة مصر **صافي اقتراض** ٣٢٩.٢ مليون جنيه بنهاية عام 2025، لتمويل التوسع في مشروعات الشركة. وبلغ إجمالي الدين ٥.٩ مليار جنيه بنهاية عام 2025. بلغت نسبة الدين إلى حقوق الملكية إلى ٤٦.٤٪. وحافظت الشركة على نسبة صافي الاقتراض إلى الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك إيجابية بلغت ٠.٠٧.
- بلغ **رصيد أوراق القبض** ٦.٥ مليار جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، مما يعكس النمو المستمر في المبيعات وتحصيلات الأقساط. وبلغ إجمالي أرصدة أوراق القبض (والتي تتضمن الشيكات المؤجلة لمبيعات الوحدات التي لم يتم تسليمها) ٨٨.٤ مليار جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، مدعومة بالمبيعات التعاقدية القوية.
- بلغت **المتحصلات النقدية** من العملاء ١٥.٩ مليار جنيه خلال عام 2025، وهو نمو سنوي بمعدل ١٦.٣٪، مقابل ١٣.٧ مليار جنيه خلال العام الماضي، وهو ما يعكس نمو معدلات المبيعات والتحصيل المنتظم للأقساط بمختلف مشروعات الشركة.
- بلغ إجمالي **الاستثمارات بأعمال الإنشاءات والبنية التحتية بالمشروعات القائمة** 8.0 مليار جنيه خلال عام 2025، بزيادة سنوية 22.7% مقابل 6.5 مليار جنيه خلال العام الماضي، مع توجيه الاستثمارات بشكل مركز على تسريع وتيرة التنفيذ والتسليم بمختلف المشروعات. وتم تخصيص أغلب النفقات الاستثمارية على المشروعات الجاري تنفيذها في تاج سيتي وسراي، إضافة إلى Talala في هليوبوليس الجديدة. وخلال الربع الأخير، بلغ إجمالي الاستثمارات ٢.٥ مليار جنيه خلال الربع الأخير من عام 2025 مقابل ١.٥ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق.

تعليق الإدارة

أحرزت مدينة مصر نتائج مالية وتشغيلية قوية في ختام عام 2025، بفضل نجاحها في البناء على إنجازات السنوات السابقة، وقدرتها على الاستفادة من التحسن الذي شهده السوق. كما يعكس هذا الأداء نجاح الشركة في إنجاز مشروعاتها وفق الجداول الزمنية المحددة، بما يواكب استمرار معدلات الطلب المرتفعة من العملاء، ومواصلتها ضخ الاستثمارات الاستراتيجية بمختلف مشروعاتها للحفاظ على معدلات النمو المستهدفة والمضي قدماً في تنفيذ خطتنا طويلة الأجل.

وخلال العام، سجلت مدينة مصر مبيعات جديدة بقيمة ٥٢.٦ مليار جنيه، بزيادة سنوية ١٠.٧٪ مقابل ٤٧.5 مليار جنيه في عام ٢٠٢٤م، مما يعكس استمرار معدلات الطلب المرتفعة على مشروعاتنا، لاسيما مشروع سراي وتاج سيتي. وقد أثمر هذا الأداء عن النمو الملحوظ للإيرادات غير المحققة لتصل إلى ٩٤.٨ مليار جنيه بنهاية عام ٢٠٢٥، مما يوفر رؤية واضحة للتدفقات النقدية والإيرادات المستقبلية.

على الصعيد التشغيلي، نجحت الشركة في تسريع وتيرة التسليم، حيث قامت بتسليم ١,٩٤١ وحدة خلال عام ٢٠٢٥، بزيادة قدرها ٢٠.٩٪ مقابل ٦٤٥ وحدة خلال العام السابق، وذلك مع تقدم الأعمال الإنشائية بمختلف مراحل مشروعاتنا. ونتيجة لذلك، ارتفعت الإيرادات بنسبة سنوية ٣٨.٤٪ إلى ١١.٧ مليار جنيه خلال عام 2025، بينما بلغ صافي الربح ٣.٦ مليار جنيه، مما يعكس استمرار مستويات الربحية القوية مع التزامنا بجداول التسليمات.

ودعمًا لهذا التقدم التشغيلي، ضخّت مدينة مصر 8.0 مليار جنيه في استثمارات أعمال الإنشاءات والبنية التحتية خلال عام ٢٠٢٥، وهو نمو سنوي بمعدل ٢١.١٪ مقابل ٦.٥ مليار جنيه في عام ٢٠٢٤، حيث واصلت الشركة تسريع وتيرة التنفيذ بمختلف مشروعاتها الكبرى. وقد تم توجيه أغلب الاستثمارات نحو مشروع تاج سيتي وسراي، إلى جانب الاستمرار في الاستثمار بمشروع Talala في هليوبوليس الجديدة والمشروعات الأخرى الجاري تنفيذها، مما يؤكد التزام الشركة بتسريع وتيرة الأعمال الإنشائية.

وفي الوقت نفسه، حافظت مدينة مصر على مركزها المالي القوي، حيث بلغ صافي النقدية والاستثمارات قصيرة الأجل ٥.٦ مليار جنيه. وبالتوازي مع ذلك، ارتفع إجمالي أرصدة أوراق القبض والعملاء، بما في ذلك الشيكات المؤجلة خارج الميزانية، إلى ٨٨.٤ مليار جنيه، مما يعكس النمو المستمر لمحفظه الشركة من الوحدات المتعاقد عليها.

وإلى جانب التوسع في إنجاز المشروعات، واصلت مدينة مصر تعزيز منصتها العقارية الشاملة من خلال تأسيس عدة شركات تابعة ومنصات خدمية متخصصة تدعم مختلف أنشطتها الرئيسية عالية القيمة. وتشمل هذه المنصات، شركة "DOORS" ذراع مدينة مصر للمبيعات وإدارة المشروعات، وشركة "CHUM" لإدارة المجمعات السكنية والتجارية، و"مدينة مصر فينيشنج" (Madinet Masr Finishing)، و"كلوب كيان" لإدارة الأندية الرياضية، ومنصة "SAFE" للاستثمار العقاري والحلول التمويلية المبتكرة مثل "طوبة" و"ثقة". وتعمل هذه المنصات تحت مظلة "مدينة مصر إنوفيشن لابس"، كما تدعم استراتيجية الشركة للنمو الرأسي، مما يمكنها من إنشاء مجتمعات متكاملة ذات قيمة مضافة وتوليد مصادر إيرادات متكررة إضافية.

وبالتوازي مع هذه المبادرات، اتخذت الشركة خطوة استراتيجية لتوسيع نطاق أعمالها إقليمياً من خلال عقد شراكة مع شركة "وهيج" العقارية في المملكة العربية السعودية لإطلاق العلامة التجارية Citydom. ويعكس هذا المشروع المشترك بنسبة 50/50 مساعي شركة «مدينة مصر» الحثيثة نحو نقل نموذجها الناجح في التطوير العمراني خارج حدود السوق المصري، وتطوير مجتمعات سكنية مبتكرة ومستدامة في المملكة. ومن خلال هذا التعاون، كما تستهدف Citydom اقتناص فرص الاستحواذ على أراضٍ ضمن المخطط العام لمنطقة الجنادرية بالرياض، مما يمهّد الطريق لإطلاق مشروع سكني متكامل يتماشى مع مستهدفات رؤية السعودية 2030 ويلبي الاحتياجات دائمة التغير للأسر السعودية.

واستشرافاً للمستقبل، ستواصل مدينة مصر تركيزها على تنفيذ استراتيجية النمو التي تتبناها، بما في ذلك التوسع بمحفظه مشروعاتها، وتعظيم القيمة من محفظه أراضيها. وأجدد ثقتي في المكانة الرائدة للشركة التي تمهد الطريق أمامها لمواصلة مسار النمو والمساهمة في رسم مستقبل المجتمعات العمرانية المتطورة في مصر، مدعومة بتنوع محفظه مشروعاتها، ومعدلات الطلب المرتفعة، واستمرار استثماراتها الاستراتيجية.

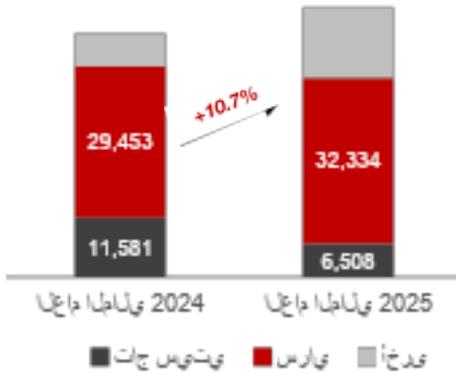
عبد الله سلام

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

الأداء التشغيلي

إجمالي المبيعات التعاقدية

إجمالي المبيعات الجديدة (مليون جنيه)



سجلت مدينة مصر مبيعات جديدة بقيمة ٥٢.٦ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٥، وهو نمو سنوي بمعدل ١٠.٧٪، مقابل ٤٧.٥ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٤، مدعومة باستمرار معدلات الطلب المرتفعة على المشروعات الرئيسية والمردود الإيجابي للمشروعات الجديدة التي أطلقتها الشركة. مثلت المبيعات الجديدة بمشروع سراي النصب الأكبر من المبيعات، حيث بلغت ٦١.٥٪ من إجمالي المبيعات الجديدة خلال العام (ما يعادل ٣٢.٣ مليار جنيه)، ومثلت المبيعات الجديدة بمشروع تاج سيتي ١٢.٤٪ من إجمالي المبيعات الجديدة للشركة (ما يعادل ٦.٥ مليار جنيه). في حين ساهمت المشروعات الجديدة، بما في ذلك مشروع "The Butterfly" في مستقبل سيتي و"Talala" في هليوبوليس الجديدة معاً، بنسبة ٢٣.٣٪ من المبيعات الجديدة خلال العام (ما يعادل ١٢.٢ مليار جنيه). بينما ساهمت المشروعات الأخرى والشركات التابعة للشركة، بما في ذلك النصر للأعمال المدنية (NCCW) ومنك (Minka)، بالنسبة المتبقية البالغة ٢.٨٪.

بلغ إجمالي الوحدات المباعة ٤,٤٦٢ وحدة خلال عام ٢٠٢٥، مقابل ٤,٨٠٨ وحدة خلال عام ٢٠٢٤، مع استمرار الشركة في توجيه تركيزها نحو بيع الوحدات الجاهزة عالية القيمة وتحسين مزيج المنتجات. على هذه الخلفية؛ تمكنت الشركة من بيع ٥٥٥ وحدة في مشروع تاج سيتي خلال عام ٢٠٢٥، مقابل ١,٢٤٧ وحدة خلال العام السابق، بالإضافة إلى بيع ٢,٨٤٠ وحدة بمشروع سراي خلال عام ٢٠٢٥، مقابل ٣,٢٤١ وحدة خلال العام السابق، فضلاً عن بيع ١,٠٦٧ وحدة في المشروعات الأخرى، مقابل ٣٢٠ وحدة خلال العام السابق. ويعكس هذا الأداء استمرار الشركة في تنفيذ استراتيجيتها الهادفة إلى الموازنة بين حجم المبيعات وخلق القيمة، مع الحفاظ على معدلات الطلب المرتفعة على كل من مجتمعاتها القائمة والمشروعات الجديدة التي تم إطلاقها.

المتحصلات النقدية من العملاء

ارتفعت قيمة المتحصلات النقدية من العملاء بمعدل سنوي ١٦.٣٪ لتسجل ١٥.٩ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٥، مقابل ١٣.٧ مليار جنيه خلال العام السابق. وبلغت معدلات تأخر السداد التراكمية ١.١٤٪ بنهاية عام ٢٠٢٥، مقابل ٠.٩٢٪ خلال العام السابق، وهو ما يعكس استمرار نمو التحصيلات مع الحفاظ على جودة محفظة الشركة.

وعلى صعيد الربع الأخير من عام ٢٠٢٥، بلغت المتحصلات النقدية من العملاء ٤.٦ مليار جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل ٢٩.٥٪، مقابل ٣.٦ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، في حين انخفضت معدلات تأخر السداد إلى ١.٠٩٪ خلال الربع الأخير من العام، مقابل ١.٥٤٪ خلال نفس الفترة من العام السابق.

تسليم الوحدات

نجحت مدينة مصر في تسليم ١,٩٤١ وحدة في مختلف مشروعاتها خلال عام ٢٠٢٥، وهو نمو سنوي بمعدل ٢٠٠.٩٪، مقابل ٦٤٥ وحدة تم تسليمها خلال العام السابق، مدفوعاً بالتقدم الملحوظ للأعمال الإنشائية. وبلغت الوحدات السكنية التي سلمتها الشركة في مشروع "تاج سيتي" ١,٧٠٤ وحدة خلال عام ٢٠٢٥، إلى جانب تسليم ١٢٤ وحدة سكنية في مشروع "سراي"، و ١١٣ وحدة في المشروعات الأخرى. وقد أثمر هذا الارتفاع في وتيرة التسليم عن نمو قوي في إيرادات تسليم الوحدات، لتبلغ ٣.١ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٥، مقابل ١.٠ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٤.

وخلال الربع الأخير من عام ٢٠٢٥م، تمكنت الشركة من تسليم ٩٢٧ وحدة سكنية، مقابل ١٦٧ وحدة خلال نفس الفترة من العام السابق، وهو ما يعكس استمرار تسريع وتيرة استكمال الأعمال الإنشائية وتسليم الوحدات بمختلف مشروعات شركة مدينة مصر.

إلغاء التعاقدات

استقرت معدلات الإلغاء عند مستويات منخفضة خلال عام 2025، ويرجع جزء منها إلى إجراء تعديلات على الوحدات مثل ترقية الوحدات أو استبدالها بمساحات أقل أو تغيير المواقع ودمج الوحدات، حيث بقيت المتحصلات المتعلقة بها داخل الشركة. وقد ظلت حالات الإلغاء الفعلية في أدنى مستوياتها، مما يعكس قدرة الشركة المستمرة على تعزيز ثقة العملاء والحفاظ على محفظة مبيعات قوية ومرنة وعالية الجودة.

النفقات الرأسمالية

بلغت النفقات الرأسمالية للاستثمارات في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية بالمشروعات القائمة 8.0 مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٥، وهو نمو سنوي بمعدل 22.7٪، مقابل ٦.٥ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٤، لدعم تسريع وتيرة الأعمال الإنشائية والتسليم. ويعكس هذا الارتفاع تكثيف الأعمال الإنشائية في مشروعات الشركة الرئيسية، وعلى رأسها "تاج سيتي" و"سراي"، وهما يشكّلان معاً 70.7٪ من إجمالي النفقات الرأسمالية خلال العام. فقد بلغت استثمارات الشركة في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية في مشروع تاج سيتي ٣.١ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٥، مقابل ٢.٣ مليار جنيه خلال العام السابق. وبلغت استثمارات الشركة في مشروع سراي ٢.٥ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٥، مقابل ١.٢ مليار جنيه خلال العام السابق. بلغت النفقات

الرأسمالية للاستثمارات في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية في مشروع "Talala" في "هليوبوليس الجديدة"، و"The Butterfly"، ومشروعات الشركة الأخرى ٢.٣ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٥م، وهو ما يمثل حوالي 29.3% من إجمالي النفقات الرأسمالية خلال العام.

وخلال الربع الأخير من عام ٢٠٢٥ منفرداً، ارتفعت النفقات الرأسمالية للاستثمارات في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية بالمشروعات القائمة إلى ٢.٥ مليار جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل ٦٣.٦٪، مقابل ١.٥ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. بلغت النفقات الرأسمالية في مشروع تاج سيتي ٨١٤.٦ مليون جنيه خلال الربع الأخير من عام ٢٠٢٥، و٦٥٦.٤ مليون جنيه في مشروع سراي، و٩٦٧.٢ مليون جنيه في مشروع "Talala" في "هليوبوليس الجديدة"، و237.٧ مليون جنيه في مشروع ZMID، إلى جانب ١١٤.٣ مليون جنيه في مشروعات الشركة الأخرى، و١٧٧.٤ مليون جنيه في إضافات العقارات والمنشآت والمعدات خلال الفترة.

محفظه الأراضي

تمتلك مدينة مصر **محفظه أراضي** بمساحة ١٢.٨ مليون متر مربع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، دون تغيير سنوي. وتتميز محفظه أراضي الشركة بمواقع استراتيجية بالقاهرة الكبرى، بشكل رئيسي في مشروعها (تاج سيتي وسراي)، فضلاً عن المشروعات في مدينة المستقبل، وهليوبوليس الجديدة، وأسيوط. ويمثل مشروع تاج سيتي ٢٨.٤٪ من إجمالي محفظه أراضي الشركة بنهاية عام ٢٠٢٥، في حين مثل مشروع سراي ٤٣.٠٪، ومشروع (The Butterfly) في مستقبل سيتي ٧.٨٪، ومشروع (Talala) والأراضي الأخرى في هليوبوليس الجديدة ١٧.٥٪، ومشروع زهو أسيوط ٣.٤٪.

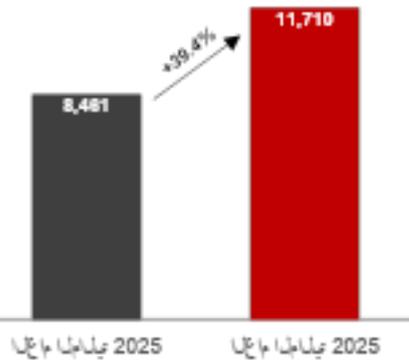
وتقدمت عمليات التطوير في المشروعات الرئيسية بخطى ثابتة خلال عام ٢٠٢٥. وتشكل مساحة الأراضي الجاري تطويرها بمشروع تاج سيتي حوالي ٧٩.١٪، في حين مثلت المشروعات غير السكنية التي لم يتم طرحها بعد ١٠.٩٪. وفي مشروع سراي، ارتفعت نسبة الأراضي قيد التطوير إلى ٧٥.٦٪، في حين مثلت المشروعات السكنية والمشروعات غير السكنية المستقبلية التي لم يتم طرحها بعد ٣.٥٪ و١٧.١٪ على التوالي. وفي مشروع (The Butterfly)، تشكل مساحة الأراضي الجاري تطويرها حوالي ٩٠.٦٪، فيما تمثل مساحة المشروعات غير السكنية ٩.٤٪. وتشكل مساحة الأراضي الجاري تطويرها في مشروع (Talala) في هليوبوليس الجديدة ٤١.٨٪، في حين تمثل المشروعات السكنية المستقبلية ٤٥.٥٪ والمشروعات غير السكنية ١٢.٧٪. وتشكل مساحة الأراضي الجاري تطويرها في مشروع زهو في أسيوط حوالي ٢٧.١٪، فيما تمثل مساحة المشروعات السكنية وغير السكنية التي لم يتم إطلاقها ٦٤.٠٪ و٨.٩٪، على التوالي. وبنهاية عام ٢٠٢٥، تشكل مساحة الأراضي الجاري تطويرها ٦٩.٦٪ من أراضي مدينة مصر، في حين تمثل مساحة المشروعات السكنية وغير السكنية التي لم يتم طرحها بعد ٢٥.٩٪، مما يدعم الإطلاقات المستقبلية للمشروعات والإيرادات. وبشكل عام، تشكل مساحة الأراضي الجاري تطويرها ٦٩.٦٪ من إجمالي محفظه أراضي شركة مدينة مصر بنهاية عام ٢٠٢٥، في حين تمثل مساحة المشروعات السكنية وغير السكنية التي لم يتم طرحها بعد ٢٥.٩٪، مما يوفر رؤية طويلة الأجل للإطلاقات المستقبلية للمشروعات وتوليد الإيرادات بمختلف مشروعات الشركة.

الأداء المالي قائمة الدخل

الإيرادات

بلغت **الإيرادات** ١١.٧ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٥، وهو نمو سنوي بمعدل ٣٨.٤٪، مقابل ٨.٥ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٤، ويعكس ذلك زيادة إثبات الإيرادات من كل من المبيعات الجديدة وتسليم الوحدات. ارتفعت إيرادات المبيعات الجديدة بنسبة سنوية ١٦.٧٪ إلى ٩.٠ مليار جنيه، لتحل بذلك صدارة المساهمة في إجمالي إيرادات مدينة مصر بنسبة ٧٤.٢٪ خلال الفترة (باستثناء رد الإيرادات والفوائد). وفي الوقت نفسه، بلغت الإيرادات من تسليم الوحدات ٣.١ مليار جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل ٢٠٠.٤٪، علماً بأنها مثلت ٢٥.٨٪ من الإيرادات (باستثناء رد الإيرادات وإيرادات الفوائد)، مقابل ١١.٩٪ خلال عام ٢٠٢٤. من جانب آخر، بلغت الإيرادات المتوقعة من المشروعات الجاري تنفيذها ٩٤.٨ مليار جنيه كما في نهاية عام ٢٠٢٥، والتي تم احتسابها وفق القيمة الاسمية للوحدات المدرجة ضمن قائمة المبيعات التي لم يتم تسليمها.

(دينج نويلم) تاداريلا



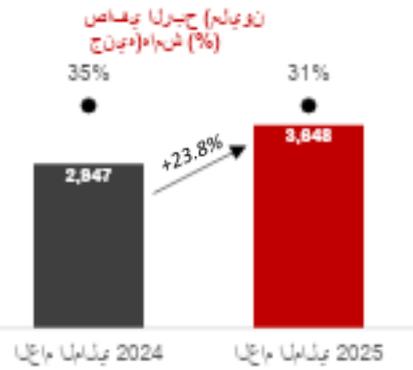
وخلال الربع الأخير من عام ٢٠٢٥، بلغت الإيرادات ٤.٣ مليار جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل ٣٣٠.١٪، مقابل ١.٠ مليار جنيه خلال الربع الأخير من عام ٢٠٢٤. وقد مثلت إيرادات المبيعات

انخفاض هامش الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك إلى ٣٩.٩٪، مقابل ٤٧.٢٪ خلال عام ٢٠٢٤، مما يعكس عودة الربحية إلى مستوياتها الطبيعية مع تغير تنوع تدفقات مصادر الإيرادات نحو ارتفاع مساهمة إيرادات تسليم الوحدات، والتي تتسم بهوامش أرباح أقل مقارنة بالمبيعات الجديدة.

وخلال الربع الأخير منفردًا، بلغت الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ١.٦ مليار جنيه خلال الربع الأخير من عام ٢٠٢٥، وهو نمو سنوي بنسبة ١٨٣.٤٪، مقابل ٥٤٩.٣ مليون جنيه خلال الربع الأخير من عام ٢٠٢٤. وصاحب ذلك انخفاض هامش الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك إلى ٣٥.٩٪ خلال الربع الأخير من عام ٢٠٢٥، مقابل ٥٤.٥٪ خلال نفس الفترة من العام السابق، مما يعكس توازن التدفقات من مختلف مصادر الإيرادات مع مساهمة أعلى من إيرادات تسليم الوحدات.

صافي الربح

ارتفع صافي الربح بمعدل سنوي ٢٣.٨٪ ليسجل ٣.٦ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٥، مقابل ٢.٩ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٤. وانخفض هامش صافي الربح إلى ٣١.٢٪ خلال عام ٢٠٢٥، مقابل ٣٤.٨٪ خلال العام السابق، مما يعكس تأثير ارتفاع مساهمة إيرادات تسليم الوحدات وزيادة مصروفات الفوائد المرتبطة بتوسع الأعمال الإنشائية بالمشروعات التابعة.



وخلال الربع الأخير منفردًا، بلغ صافي الربح ١.٣ مليار جنيه خلال الربع الأخير من عام ٢٠٢٥، وهو نمو سنوي بمعدل ٢٠٢.٨٪، مقابل ٤٢٧.٤ مليون جنيه خلال الربع الأخير من عام ٢٠٢٤. وبلغ هامش صافي الربح ٢٩.٩٪ خلال الربع الأخير من عام ٢٠٢٥، مقابل ٤٢.٤٪ خلال نفس الفترة من العام السابق، مما يعكس ارتفاع التكاليف التشغيلية ومزيج إيرادات أكثر توازنًا خلال الفترة.

قائمة المركز المالي

صافي النقدية وما في حكمها

بلغت النقدية وما في حكمها قصيرة الأجل ٥.٦ مليار جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وهو نمو سنوي بمعدل ٥٨.٤٪، مقابل ٣.٥ مليار جنيه بنهاية عام ٢٠٢٤. ويعكس هذا الارتفاع قوة التدفقات النقدية التشغيلية والإدارة المالية المنضبطة بمختلف مشروعات الشركة، مدعومًا باستمرار التحصيلات النقدية والإدارة الحكيمة للسيولة.

الدين

بلغ إجمالي الدين المستحق ٥.٩ مليار جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، على خلفية حصول الشركة على تمويل إضافي لدعم أنشطة التطوير الجارية بمختلف مشروعات الشركة. واستقرت نسبة الدين إلى حقوق الملكية عند ٤٧.١٪، لتبقى عند مستويات الإدارة المنضبطة مقارنة بقاعدة حقوق الملكية.

وبلغ صافي الاقتراض ٣٢٩.٢ مليون جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. وحافظت مدينة مصر على نسبة قوية لصافي الاقتراض إلى الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بلغت ٠.٠٧، مما يعكس قدرة الشركة المستمرة على إدارة مستويات المديونية بكفاءة ضمن الحدود الآمنة.

أوراق القبض

بلغت أرصدة أوراق القبض ٦.٥ مليار جنيه بنهاية عام ٢٠٢٥، مما يعكس النمو المستمر في محفظة مبيعات وتحصيلات الشركة. من ناحية أخرى، بلغ إجمالي أرصدة أوراق القبض (متضمنة الشيكات المؤجلة الخاصة بالوحدات المباعة التي لم يتم تسليمها) ٨٨.٤ مليار جنيه بنهاية عام ٢٠٢٥، مما يؤكد قوة قاعدة أوراق القبض وقدرتها على تغطية السيولة.

عقارات ومنشآت ومعدات

بلغت قيمة المنشآت والمعدات والأصول الثابتة تحت التنفيذ واستثمارات التطوير العقاري ٢.٤ مليار جنيه بنهاية عام ٢٠٢٥، صعوداً من ١.٩ مليار جنيه بنهاية عام ٢٠٢٤، وهو نمو بنسبة ٢٦.٥٪. ويعكس هذا النمو التقدم المستمر في الأعمال الإنشائية والاستثمار المتواصل في الأصول المرتبطة بالتطوير بمختلف مشروعات محفظة الشركة.

أبرز التطورات خلال عام 2025

في شهر يناير 2025، وقّعت مدينة مصر شراكة استراتيجية مع شركة جي تي سي أي GTCI، التابعة لمجموعة التوكّل، لإنشاءات مشروعات الطاقة والبنية التحتية، بقيمة استثمارية تجاوزت 263 مليون جنيه، بهدف تعزيز أعمال البنية التحتية في مشروع تاج سيتي. وتؤكد هذه الشراكة تفاني مدينة مصر القوي في توفير بنية أساسية عالية القيمة، وتسريع وتيرة الأعمال الإنشائية، وتكوين شراكات استراتيجية مع كبار الفاعلين في مصر؛ كما تشدد على التزام الشركة بتطوير مشروعات عقارية مستدامة تدعم نمو القطاع، وتتماشى مع أهداف التنمية العمرانية في مصر، وتساهم في تحقيق رؤية مصر 2030. وفي نفس الشهر، وقّعت الشركة مذكرة تفاهم مع شركة "قرة إنرجي" لتسريع وتيرة أعمال البناء بمشروع تاج سيتي باستثمارات تفوق 480 مليون جنيه، وهو تعاون يبرز الأداء الاقتصادي القوي لمدينة مصر وتفانيها الراسخ في الالتزام بجدول التسليم المعلن، مما يعزز مكانتها الرائدة في السوق العقاري المصري.

وفي شهر فبراير، وقّعت مدينة مصر شراكة استراتيجية مع شركة "إي أند مصر" (e& Egypt) تهدف إلى دعم منصة "G.Talks" (المعروفة سابقاً باسم Grow Talks) على مدار السنوات الثلاث القادمة، وتجسد هذه الشراكة التفاني المتبادل لإلهام الأجيال الشابة وتزويدهم بالأدوات والمعرفة اللازمة لتحقيق طموحاتهم. وفي نفس الشهر، أبرمت مدينة مصر شراكة استراتيجية مع شركة "دينو أكتيفيشنز" بصفتها الراعي الرسمي لعروض "ديزني على الجليد (Disney On Ice)" في القاهرة، بهدف تقديم عروض ترفيهية عائلية عالمية المستوى في مصر؛ وتؤكد هذه الشراكة تفاني الشركة في تقديم تجارب مبتكرة ورفيعة المستوى، مما يعزز صناعة الترفيه ويساهم في التنمية الاقتصادية للبلاد.

وفي شهر أبريل، أطلقت مدينة مصر مشروع بيوت الخليفة لإحياء التراث العمراني بمنطقة القاهرة التاريخية، بالشراكة مع جمعية الفكر العمراني والمجلس الأعلى للآثار. كما طبقت الشركة خلال الشهر ذاته برنامج إعادة شراء أسهم الخزينة بعدد 42.7 مليون سهم، وتعاونت مع مؤسسة الجود الخيرية لتقديم أكثر من 36,000 وجبة إفطار في تاج سيتي وسراي ضمن مبادرة "مع بعض في الخير". وفي نفس الشهر، نفذت مدينة مصر عملية شراء 42.7 مليون سهم ضمن برنامج إعادة شراء أسهم الخزينة؛ وتهدف هذه الخطوة الاستراتيجية في البورصة المصرية إلى تعزيز قيمة حقوق المساهمين، كما تعكس الثقة في النمو المستقبلي وتتماشى مع التزام الشركة الراسخ بتعظيم القيمة لمساهميها، مع الحفاظ على التوازن بين النمو التشغيلي والعوائد الاستثمارية، بما يتوافق مع أفضل ممارسات الحوكمة المالية.

وفي شهر مايو، أعلنت الشركة عن إطلاق "شارك تانك بيزنس بارك" في تاج سيتي، وهو أول مجمع أعمال في العالم مستوحى من البرنامج العالمي الشهير "Shark Tank"، بالتعاون مع "إنوفيشن ميديا بروكشنز" و"سوني بيكتشرز إنترتينمنت". ومن المقرر أن يصبح هذا المشروع مركزاً لرواد الأعمال والمبتكرين في المستقبل، حيث يجمع بين مساحات مكتبية من الجيل القادم ووجهات ثقافية، بالإضافة إلى توفير مساحات عمل مشتركة.

خلال شهر يونيو، بدأت مدينة مصر إجراءات تأسيس شركة تابعة مملوكة بالكامل لها في الإمارات تحت اسم "Cities of the World"، ضمن خططها للتوسع الإقليمي، كما وقّعت مذكرة تفاهم مع شركة "وهيج" العقارية بهدف استكشاف فرص التوسع الاستراتيجي في المملكة العربية السعودية، وأعلنت عن تحقيق منصة SAFE لمبيعات جزئية قاربت 300 مليون جنيه خلال سنة أشهر، لتحدث بذلك طفرة نوعية في سوق الاستثمار العقاري في مصر.

وفي شهر يوليو، وقّعت مدينة مصر اتفاقية تعاون استراتيجي مع الجامعة البريطانية في مصر (BUE) لدعم الابتكار وتأهيل المواهب الشابة لسوق العمل؛ حيث تدعم هذه المبادرة استراتيجية نمو مدينة مصر وتفانيها في تكوين شراكات هادفة مع المؤسسات الأكاديمية لتعزيز التنمية المحلية.

وفي شهر أغسطس، أطلقت الشركة مشروع "Talala" في نيو هليوبوليس، حيث يبلغ إجمالي استثماراتها في ذلك المشروع 90 مليار جنيه، مما يؤكد تركيز جهودها على دعم المجتمعات متعددة الاستخدامات واسعة النطاق. ويتمشى إطلاق المشروع مع خطة التوسع الطموحة للشركة لتلبية احتياجات العملاء المتطورة ورفع مستويات المعيشة من خلال وحدات سكنية فاخرة وعالية الجودة. ومن المتوقع أن يحقق المشروع مبيعات تقارب 202 مليار جنيه، مما يبرز تفاني مدينة مصر في دعم ونمو الاقتصاد المصري عبر تطوير مجتمعات متكاملة ومستدامة ذات قيمة مضافة. وفي شهر سبتمبر، حصلت مدينة مصر على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية لتأسيس صندوق SAFE العقاري، مما أضفى الطابع الرسمي على هيكل المنصة التنظيمي وأتاح فرصاً أكبر لمشاركة أوسع من المستثمرين. وفي نفس الشهر، وقّعت مدينة مصر شراكات استراتيجية مع شركة "Qubix" لتطوير "The Prism"، أول مركز تجاري وترفيهي في منطقة "تجد" (Tajed)، ومع "LA7" لإطلاق أكبر فرع للنادي الرياضي داخل "تجد".

وفي شهر أكتوبر، أعلنت مدينة مصر عن إطلاق "Elm Tree Park" في مشروع سراي، وهي مرحلة سكنية جديدة تقدم خطط سداد مرنة وتستهدف مبيعات إجمالية تبلغ 20 مليار جنيه، مما يوسع من عروض منتجات الشركة داخل مشروعاتها الكبرى، وبإجمالي استثمارات تصل إلى 11 مليار جنيه. ويدعم هذا الإطلاق، بموقعه الاستراتيجي بالقرب من العاصمة الإدارية الجديدة، خطط النمو والتوسع للشركة، ويهدف إلى تطوير محفظة أراضٍ قوية والنهوض بالقطاع العقاري في مصر من خلال إنشاء مشروعات مبتكرة تلبي احتياجات وطموحات شرائح متنوعة من العملاء.

وفي شهر نوفمبر، أعلنت الشركة عن خطوة استراتيجية للدخول إلى السوق العقاري السعودي من خلال شراكة مع شركة "وهيج" العقارية، لإطلاق العلامة التجارية "Citydom"، واستكشاف فرص الاستحواذ على أراضٍ في منطقة الجنادرية بالرياض. وتهدف هذه الشراكة الاستراتيجية إلى إرساء نموذج رائد للمعيشة الحديثة والمستدامة في المملكة ودعم أهداف رؤية السعودية 2030. وتعد "Citydom" مشروعًا مشتركًا بنسبة 50/50 بين مدينة مصر وشركة وهيج العقارية، حيث يجمع هذا التعاون بين المعرفة القوية لشركة وهيج بالسوق المحلي السعودي والخبرة الواسعة لمدينة مصر التي تمتد لأكثر من ستين عامًا في تطوير المجتمعات العمرانية المتكاملة في مصر، لتقديم حلول عمرانية مبتكرة تتماشى مع الثقافة والبيئة السعودية.

وفي شهر ديسمبر، وقّعت مدينة مصر مذكرة تفاهم مع شركة "كيويل" (Qwell) لتقديم نماذج معيشة ذكية ومتكاملة مصممة خصيصًا لكبار السن، مما يعزز تركيز الشركة على المفاهيم السكنية المبتكرة. وسوف يستضيف مشروع سراي أول مجتمع سكني لشركة "كيويل" داخل مرحلة "Esse Residence"، ويضم 78 وحدة مصممة بعناية لتلبية المتطلبات الحركية والحسية لكبار السن، مما يوفر بيئة آمنة ومريحة مع الحفاظ على التميز المعماري والتصميم عالي الجودة الذي تشتهر به مدينة مصر، لتعزيز دمج كبار السن في المجتمع بدلاً من عزلهم. وفي نفس الشهر، عقدت الشركة شراكة مع مؤسسة مجدي يعقوب لأبحاث وأمراض القلب لدعم إنشاء مركز مجدي يعقوب العالمي للقلب الجديد في القاهرة، كجزء من مبادراتها المستمرة للمسؤولية المجتمعية. كما وقّعت مذكرة تفاهم مع شركة "جروب للإنشاءات" (Group Construction)، مثلها المهندس عبد الله سلام، الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب لشركة مدينة مصر، والمهندس سيد القطان من شركة جروب للإنشاءات، لتسريع وتيرة أعمال التطوير في مشروع سراي؛ وبموجب الاتفاقية، ستقوم الشركة ببناء 80 مبنى سكنيًا في مشروع "Rai Views" باستثمارات تقارب 1.2 مليار جنيه، ومن المتوقع الانتهاء منه بنهاية عام 2027. وأخيرًا، وقّعت مدينة مصر مذكرة تفاهم مع شركة "فوروارد للمقاولات" (Forward Contractors)، مثلها المهندس عبد الله سلام والمهندس محمد الجندي، رئيس مجلس إدارة شركة فوروارد للمقاولات، لتنفيذ أعمال إنشائية بقيمة 1.45 مليار جنيه لبناء 95 فيلا سكنية في مرحلة "Rai" داخل مشروع سراي، مع توقع الانتهاء من الأعمال بنهاية عام 2027.

-- نهاية البيان --

قائمة الدخل

| (الف جنيه) | الربع الأخير 2025 | الربع الأخير 2024 | التغير (%) | العام المالي 2025 | العام المالي 2024 | التغير (%) |
|---|-------------------|-------------------|------------|-------------------|-------------------|------------|
| صافي الإيرادات | 4,331,709.8 | 1,007,172.4 | 330.1% | 11,709,886.8 | 8,460,759.0 | 38.4% |
| تكلفة الإيرادات | (2,195,587.5) | (715,750.6) | 206.8% | (4,688,256.6) | (2,715,302.6) | 72.7% |
| مجمول الربح | 2,136,122.3 | 291,421.9 | 633.0% | 7,021,630.3 | 5,745,456.4 | 22.2% |
| يخصم: | | | | | | |
| المصروفات البيعية والتسويقية | (530,580.2) | (207,030.2) | 156.3% | (1,897,670.5) | (1,675,162.4) | 13.3% |
| المصروفات العمومية والإدارية | (232,317.1) | (38,982.5) | 496.0% | (576,428.1) | (341,293.1) | 68.9% |
| مصروفات إدارة المجمعات السكنية ومصروفات تشغيلية أخرى | (68,005.8) | (53,667.8) | 26.7% | (144,323.6) | (108,447.9) | 33.1% |
| مصروفات القوائد | (190,754.0) | (173,900.6) | 9.7% | (694,822.5) | (584,070.5) | 19.0% |
| خسائر ائتمانية متوقعة | 23,709.9 | 159,369.1 | 85.1%- | (5,976.8) | 102,722.1 | 105.8% |
| المخصصات | (64,632.7) | 135,446.0 | 147.7%- | (133,067.0) | (107,154.1) | 24.2% |
| خسائر اضمحلال الأصول المالية | - | - | - | (219.2) | - | - |
| يضاف: | | | | | | |
| مخصصات انتفى الغرض منها | 108,050.0 | 41,321.9 | 161.5% | 108,050.0 | 41,321.9 | 161.5% |
| رد خسائر ائتمانية متوقعة | - | - | - | - | - | - |
| إيرادات تمويلية | 272,470.9 | 170,600.7 | 59.7% | 833,168.5 | 519,634.5 | 60.3% |
| إيرادات أخرى مرتبطة بالنشاط | 61,901.3 | 82,977.9 | 25.4%- | 196,105.2 | 186,727.4 | 5.0% |
| الأرباح الناتجة من التشغيل | 1,515,964.5 | 407,556.4 | 272.0% | 4,706,446.3 | 3,779,734.4 | 24.5% |
| أرباح بيع الأصول المالية بالقيمة العادلة (من خلال الدخل الشامل الأخر) | 116,704.0 | 266.7 | 43664.0% | 116,704.0 | 266.7 | 3664.0% |
| أرباح بيع الأصول المالية (المأحة للبيع) | - | 18,944.8 | 100.0%- | - | 18,944.8 | 100.0%- |
| أرباح بيع الأصول المالية - تكلفة مستهلكة | - | - | - | 1,069.9 | 41.7 | 464.8% |
| أرباح بيع الأصول (محتفظ بها لغرض البيع) | - | 116,704.0 | 100.0%- | - | 116,704.0 | 100.0%- |
| المصروفات الأخرى | (15,453.0) | (12,832.0) | 20.4% | (88,803.7) | (47,517.9) | 86.9% |
| صافي الأرباح قبل الضرائب | 1,617,215.6 | 530,639.8 | 204.8% | 4,735,416.6 | 3,868,173.6 | 22.4% |
| ضريبة الدخل | (331,467.8) | (75,605.7) | 338.4% | (1,032,530.5) | (986,978.4) | 4.6% |
| الضريبة المؤجلة | 8,638.6 | (27,630.6) | -131.3% | (54,812.4) | 65,371.8 | 183.8% |
| صافي أرباح الفترة | 1,294,386.4 | 427,403.6 | 202.8% | 3,648,073.7 | 2,946,567.1 | 23.8% |
| يخصم: | | | | | | |
| حقوق الأقلية | (33,448.9) | (29,795.1) | 12.3% | (36,291.5) | (32,441.8) | 11.9% |
| حقوق الملكية للشركة الأم | 1,260,937.4 | 397,608.5 | 217.1% | 3,611,782.1 | 2,914,125.3 | 23.9% |

قائمة المركز المالي

| (الف جنيه) | 31 ديسمبر 2024 | 31 ديسمبر 2025 | التغير (%) |
|---|---------------------|---------------------|---------------|
| الأصول | | | |
| الأصول غير المتداولة | | | |
| الأصول الثابتة (صافي) | 147,974.8 | 205,910.7 | 39.2% |
| أصول حق انتفاع بالصافي | 46,289.5 | 130,733.1 | 182.4% |
| أصول ثابتة تحت التنفيذ | 205,319.8 | 435,075.2 | 111.9% |
| المسند تحت حساب استثمارات في شركات تابعة | 9,421.5 | 87,330.2 | 826.9% |
| أصول مالية بالتكلفة المستهلكة | 567.0 | 1,636.9 | 188.7% |
| أصول مالية بالقيمة العادلة - الدخل الشامل الأخر | 8,545.9 | 8,681.3 | 1.6% |
| استثمارات عقارية | 1,514,949.7 | 1,722,591.7 | 13.7% |
| أوراق قبض طويلة الأجل (صافي) | 968,097.1 | 2,628,049.7 | 171.5% |
| المديون والأرصدة المدينة الأخرى - طويل الأجل | 182,160.6 | 153,435.7 | 15.8%- |
| إجمالي الأصول غير المتداولة | 3,083,325.9 | 5,373,444.4 | 74.3% |
| الأصول المتداولة | | | |
| مخزون مواد | 48,896.0 | 68,655.0 | 40.4% |
| أعمال تحت التنفيذ | 8,837,725.2 | 12,531,241.7 | 41.8% |
| أصول متاحة للبيع | 3.5 | - | - |
| وحدات عقارية تامة | 331,342.7 | 302,922.5 | 8.6%- |
| استثمارات تطوير عقاري | 187,684.5 | 254,982.6 | 35.9% |
| أوراق قبض قصيرة الأجل (صافي) | 1,131,534.6 | 3,361,860.4 | 197.1% |
| العملاء المديون | 344,451.9 | 492,783.8 | 43.1% |
| الموردون - أرصدة مدينة | 4,630,553.4 | 6,420,918.3 | 38.7% |
| المديون والأرصدة المدينة الأخرى | 5,391,997.8 | 8,625,791.0 | 60.0% |
| أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر | 3,319.7 | 4,075.6 | 22.8% |
| أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - أدون خزائن | 625,264.4 | 2,960,727.2 | 373.5% |
| أصول عقود | 177,349.1 | 149,769.2 | 15.6%- |
| مبالغ مستحقة من إدارة وتشغيل وصيانة المجمعات السكنية | - | 97,057.1 | - |
| النقدية وما في حكمها | 2,919,768.6 | 2,655,726.4 | 9.0%- |
| إجمالي الأصول المتداولة | 24,629,891.4 | 37,926,510.7 | 54.0% |
| إجمالي الأصول | 27,713,217.2 | 43,299,955.2 | 56.2% |
| الالتزامات وحقوق الملكية | | | |
| حقوق الملكية | | | |
| رأس المال المصدر والمنفوع | 2,135,000.0 | 2,135,000.0 | 0.0% |
| أسهم خزينة | - | 386,757.6- | - |
| الاحتياطي القانوني | 479,260.3 | 620,672.4 | 29.5% |
| الأرباح المرحلة | 3,850,468.1 | 5,722,951.9 | 48.6% |
| صافي أرباح الفترة/السنة | 2,914,125.3 | 3,611,782.1 | 23.9% |
| علاوة إصدار أسهم نظام إثابة وتحفيز العاملين والمدبرين | 98,350.0 | 113,050.0 | 14.9% |
| التغير في الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر | 6,298.2 | 6,573.0 | 4.4% |
| فائض تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بالصافي | 452,666.5 | 627,246.2 | 38.6% |
| حقوق الملكية للشركة الأم | 9,936,168.3 | 12,450,518.1 | 25.3% |
| حقوق الأقلية | 134,774.8 | 170,049.4 | 26.2% |
| إجمالي حقوق الملكية | 10,070,943.1 | 12,620,567.5 | 25.3% |
| الالتزامات غير المتداولة | | | |
| أوراق دفع طويلة الأجل (صافي) | 48,564.3 | - | - |
| قروض طويلة الأجل | 717,081.4 | 3,023,750.1 | 321.7% |
| الالتزامات طويلة الأجل | 15,922.9 | 98,802.1 | 520.5% |
| التزامات ضريبية مؤجلة | 38,880.3 | 62,919.6 | 61.8% |
| إجمالي الالتزامات غير المتداولة | 820,449.0 | 3,185,471.7 | 288.3% |
| الالتزامات المتداولة | | | |
| مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة | 8,637,402.9 | 18,228,159.8 | 111.0% |
| دفعات مقدمة - العملاء | 14,917.4 | 9,698.4 | 35.0%- |
| مخصصات | 339,474.7 | 311,897.7 | 8.1%- |
| مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة | - | - | - |

| | | | |
|--------|--------------|--------------|--|
| 30.2% | 1,469,632.5 | 1,128,716.7 | مبالغ مستحقة للموردين |
| 10.9%- | 847,797.3 | 952,000.7 | التزامات استكمال مرافق |
| 736.7% | 69,698.9 | 8,329.7 | دائون توزيعات |
| 12.0%- | 2,024,988.1 | 2,301,322.5 | دائون وأرصدة دائنة أخرى |
| - | - | 15,626.2 | دائون إدارة وتشغيل وصيانة المجمعات السكنية |
| 14.7%- | 269,366.8 | 315,670.9 | أقساط جارية من قروض لأجل |
| 45.2% | 2,396,583.2 | 1,650,000.0 | قروض قصيرة الأجل |
| 766.8% | 260,034.8 | 30,000.0 | بنوك دائنة - تسهيلات ائتمانية |
| 3.3% | 32,398.8 | 31,365.1 | التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل |
| 2.5% | 372,256.0 | 363,274.4 | الالتزامات قصيرة الأجل - تطوير الأراضي |
| 48.6%- | 6,238.5 | 12,139.3 | التزامات العقود |
| 17.0% | 1,195,165.2 | 1,021,584.6 | مصلحة الضرائب |
| 63.4% | 27,493,916.0 | 16,821,825.1 | إجمالي الالتزامات المتداولة |
| 73.9% | 30,679,387.7 | 17,642,274.1 | إجمالي الالتزامات |
| 56.2% | 43,299,955.2 | 27,713,217.2 | إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية |

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 ابتكارًا 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 ومتكاملة. واليوم، تحظى شركة مدينة مصر بمحفظة أراضي تقدر بـ 12.8 مليون متر مربع وتمتلك 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 رائدة. أما مشروع سراي والذي تبلغ مساحته 5.5 مليون متر مربع، فهو مشروع متعدد الاستخدامات يتمتع 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 الشراكات الاستراتيجية التي تم توقيعها تطوير مشروع Talala في مدينة هليوبوليس الجديدة، هو مشروع تطوير عقاري رائد ومتعدد الاستخدامات يمتد على مساحة 2.1 مليون متر مربع في مدينة هليوبوليس الجديدة. ويأتي ذلك بالتوازي مع الاستعدادات الجارية لإطلاق مشروع آخر في هليوبوليس الجديدة، في خطوة استراتيجية طموحة من شأنها توسيع نطاق تواجد الشركة وتعزيز مكانتها في منطقة شرق القاهرة.

شركة بي اي جي إنفستمنت جروب ليمتد (19.57%)

الشركة القابضة للتشييد والتعمير (14.94%)

صندوق التامين الاجتماعي للعاملين بالقطاع الحكومي (8.04%)

شركة بي إنفستمنت القابضة (ش.م.م) (7.35%)

عائلة سلام (5.63%)

شركة العليان السعودية الاستثمارية (4.47%)

بنك الاستثمار القومي (3.62%)

مساهمون آخرون وأسهم حرة للتداول (36.38%)



للاستعلام والتواصل مع إدارة علاقات المستثمرين

أحمد خليل
تليفون: +2 0999 777 0100
akhali@madinetmasr.com

إدارة علاقات المستثمرين
تليفون: 2400 6210 (02) +2 - داخلي: 337
investor.relations@madinetmasr.com

شركة مدينة مصر
شارع يوسف عباس مدينة نصر، القاهرة 4
www.madinetmasr.com

التوقعات والإفادات المستقبلية

المعلومات والبيانات والآراء الواردة في هذا العرض التقديمي لا تشكل عرضاً عاماً بموجب أي تشريع معمول 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 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 تعني فقط في تاريخ إصدارها، وهي تخضع أيضاً لمتطلبات الامتثال للقوانين واللوائح المعمول بها. وتبديراً 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 يعنى 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.