

تقرير مجلس الإدارة السنوي عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(معد وفقاً لأحكام المادة ٤٠ من قواعد القيد)

شركة اوراسكوم للتنمية مصر (ش.م.م)
غرض الشركة وفقاً لأخر تعديل للنظام الأساسي للشركة والمؤشر به بالسجل التجاري الخاص بالشركة وهو على النحو التالي:

اسم الشركة
غرض الشركة

العمل في جمهورية مصر العربية أو خارجها في المجالات التالية:

- ١- إنشاء المدن والقرى السياحية والفنادق الثابتة وتنمية الأراضي بما في ذلك امدادها بالمرافق العامة والبنية الأساسية اللازمة (تقسيم الأراضي - إنشاء الطرقات والحدايق - اقامة شبكات المياه والإنارة والصرف الصحي والمواصلات العامة والاتصالات السلكية واللاسلكية والمستشفيات والمدارس والمراكز الصحية والثقافية والترفيهية ودور العبادة).
- ٢- بناء وتشبيد مساكن منخفضة التكاليف (اسكان تعاوني).
- ٣- اقامة المنشآت الصناعية وتجهيزها.
- ٤- (أ) استصلاح وتجهيز الأراضي بالمرافق الأساسية التي تجعلها قابلة للاستزراع. (ب) استزراع الأراضي المستصلحة ويشترط في هاتين الحالتين ان تكون الأراضي مخصصة لأغراض الاستصلاح والاستزراع وان تستخدم طرق الري الحديثة وليس الري بطريق الغمر وذلك مع مراعاة قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٥٠ لسنة ٢٠٠٧ وقرار رئيس الجمهورية رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٨.

كما يجوز للشركة القيام بمشروعات اخري او تعديل نشاطها في إطار احكام قانون الاستثمار كما يجوز لها ان تساهم او تشارك بأي وجه من الوجوه في مشروعات فرعية خارج قانون الاستثمار رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ بشرط موافقة الهيئة العامة للاستثمار وبمراعاة احكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ وعلى الشركة الحصول على كافة التراخيص اللازمة لمباشرة نشاطها.

٥٠ سنة تبدأ من ٢٠٢٠/٢/٣ وتنتهي في ٢٠٧٠/٢/٢

قانون الاستثمار رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩

- بتاريخ ١٨/٦/١٩٩٨ وافقت لجنة القيد على قيد الشركة باسم شركة / اوراسكوم للمشروعات والتنمية السياحية.
- بتاريخ ٢٠/٤/٢٠٠٥ قررت لجنة قيد الأوراق المالية الموافقة على تعديل اسم الشركة من شركة/ اوراسكوم للمشروعات والتنمية السياحية الى شركة/ اوراسكوم للفنادق والتنمية.

بتاريخ ٣/١/٢٠١٠ تم ايقاف التعامل على أسهم الشركة لحين التزامها بإنهاء إجراءات الطرح لتوفيق أوضاعها وفقاً لقواعد القيد بالبورصة المصرية

بتاريخ ٦/١/٢٠١٥ تم إعادة التعامل على اسهم الشركة بعد الانتهاء من إجراءات الطرح لتوفيق أوضاعها وفقاً لقواعد القيد بالبورصة المصرية

١ جنيه مصري للسهم

٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جم

١,١٣٠,٤٧٤,٥٢٣ جم

١,١٣٠,٤٧٤,٥٢٣ جم

رقم القيد ١٠٦٣٤٢ سجل تجاري استثمار القاهرة

تاريخ القيد بالسجل التجاري في ٣٠/٨/١٩٩٦ والمجدد بتاريخ ١٧/٨/٢٠١٦

١٦٠ شارع ٢٦ يوليو - المهندسين - العجوزة - الجيزة

أحمد أبو العلا - رئيس علاقات المستثمرين

ir@orascomdh.com

المدة المحددة للشركة
القانون الخاضع له الشركة
تاريخ القيد بالبورصة المصرية

القيمة الاسمية للسهم

آخر رأس مال مرخص به

آخر راس مال مصدر

آخر رأس مال مدفوع

رقم وتاريخ القيد بالسجل التجاري

عنوان المركز الرئيسي للشركة

أسماء مسؤولي علاقات المستثمرين:

البريد الإلكتروني

www.orascomde.com
٢٤٦١٨٩٩٩ – ٢٤٦١٩٩٦٦
٢٤٦١٩٢٧٠
مكتب صالح وبرسوم وعبد العزيز
٢٠٠٥/١/١
٢١٠

الموقع الإلكتروني
رقم التليفون
رقم الفاكس
مراقب الحسابات
تاريخ تعيين مراقب الحسابات
رقم قيد مراقب الحسابات بالهيئة

هيكل الملكية وفقا للبيان الصادر من شركة مصر للمقاصة والإيداع المركزي بتاريخ ٣١/١٢/٢٠٢٢

| الاسم | عدد الأسهم | نسبتها % |
|--------------------------------------|-------------|----------|
| شركة أوراسكوم القابضة للتنمية إيه جي | ٨٤٨ ٩٥٣ ٩٧٠ | %٧٥.١٠ |
| الإجمالي | ٨٤٨ ٩٥٣ ٩٧٠ | %٧٥.١٠ |

ملكية أعضاء مجلس الإدارة في أسهم الشركة:

| الاسم | عدد الأسهم | نسبتها % |
|--------------------------------------|-------------|----------|
| شركة أوراسكوم القابضة للتنمية إيه جي | ٨٤٨ ٩٥٣ ٩٧٠ | %٧٥.١٠ |
| الإجمالي | ٨٤٨ ٩٥٣ ٩٧٠ | %٧٥.١٠ |

آخر تشكيل لمجلس الإدارة:

| إسم عضو مجلس الإدارة | الوظيفة | جهة التمثيل | الصفة |
|--------------------------------------|------------------------|---------------------------------|------------|
| الدكتور/محمد سامي سعد زغلول | رئيس مجلس إدارة | اوراسكوم القابضة للتنمية ايه جي | غير تنفيذي |
| المهندس/ عمر محمد علي الحمامصي | عضو منتدب ورئيس تنفيذي | اوراسكوم القابضة للتنمية ايه جي | تنفيذي |
| الأستاذ/ اشرف سوريال نسيم | عضو مجلس الإدارة | اوراسكوم القابضة للتنمية ايه جي | تنفيذي |
| الدكتور/رضا محمد محي الدين فرحات | عضو مجلس الإدارة | اوراسكوم القابضة للتنمية ايه جي | غير تنفيذي |
| الأستاذ/ محمد هشام عباس زعزوع | عضو مجلس الإدارة | مستقل | غير تنفيذي |
| الأستاذ/ عمرو محمد بدر | عضو مجلس الإدارة | مستقل | غير تنفيذي |
| الأستاذة/ تايا سميح انسي نجيب ساويرس | عضو مجلس الإدارة | مستقل | غير تنفيذي |

عدد مرات انعقاد اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام:

انعقد مجلس الإدارة ٥ مرة خلال عام ٢٠٢٢

لجنة المراجعة:

تشكيل لجنة المراجعة:

| الاسم | الوظيفة |
|-------------------------------|-------------|
| الدكتور/ محمد سامي سعد زغلول | رئيس اللجنة |
| الاستاذ/ محمد هشام عباس زعزوع | عضو |
| الاستاذ/ عمرو محمد بدر | عضو |

اختصاصات لجنة المراجعة والمهام الموكلة إليها:

- دراسة نظام الرقابة الداخلية بالشركة ووضع تقرير مكتوب عن رأيها وتوصياتها بشأنه.
- دراسة القوائم المالية قبل عرضها على مجلس الإدارة والإدلاء برأيها وتوصياتها بخصوصها.
- دراسة السياسات المحاسبية المستخدمة والإدلاء برأيها وتوصياتها بخصوصها.
- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين مراقب حسابات أو أكثر للشركة وكذلك مؤهلاتهم وكفاءتهم واستقلاليتهم، ويكون قرار تعيينهم وتحديد أتعابهم من اختصاص الجمعية العامة العادية للشركة.
- الإطلاع على خطة المراجعة لمراقب الحسابات والإدلاء بملاحظاتها عليها.
- دراسة ملاحظات وتوصيات مراقب الحسابات على القوائم المالية والأخرى الواردة في خطاب الإدارة الوارد من مراقب الحسابات ومتابعة ما تم بشأنها.
- التأكد من التزام الشركة بإتباع النظم واللوائح والقوانين الداخلية والخارجية طبقاً للتقارير المرفوعة إليها من إدارة الالتزام أو غيرها من الإدارات المعنية.
- التوصية بالموافقة على قيام مراقب الحسابات بعمليات إضافية غير مراجعة الحسابات، والتوصية بالموافقة على ما يتقاضاه عن تلك العمليات بما يتناسب مع أتعابه السنوية.
- مناقشة واعتماد الخطة السنوية لإدارة المراجعة الداخلية ومتابعة كفاءتها والتأكد من شموليتها لجميع إدارات وأنشطة الشركة.
- الإطلاع على تقارير المراجعة الداخلية وتحديد أوجه وأسباب القصور في الشركة ومتابعة الإجراءات التصحيحية لها.
- دراسة وتقييم نظام الإنذار المبكر بالشركة واقتراح ما يلزم لتحسينه وتطبيقه بفاعلية.
- دراسة وتقييم نظم تأمين والمعلومات والبيانات وكيفية حمايتها من أي اختراقات داخلية أو خارجية.
- دراسة الملاحظات أو المخالفات الواردة من الجهات الرقابية ومتابعة ما تم بشأنها.
- دعوة مراقب حسابات الشركة أو رئيس إدارة المراجعة الداخلية أو من تراه من داخل أو خارج الشركة لحضور اجتماعاتها كلما دعت الحاجة.
- تنفيذ ومتابعة أية أعمال أخرى يكلفها بها مجلس الإدارة.

اعمال اللجنة خلال العام:

تتعقد لجنة المراجعة ٤ مرات خلال العام المالي

بيانات العاملين بالشركة:

| | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| بلغ عدد العاملين بالشركة بنهاية السنة | ٦,٩٠٥ موظف |
| إجمالي دخل العاملين خلال السنة | ١,٠٦٧,٧٣٩,٤٣٩ جنيه مصري |

نظام الإثابة والتحفيز للعاملين والمديرين بالشركة:

تم تخصيص نسبة ٢٪ من إجمالي رأس مال الشركة المصدر لتطبيق نظام الإثابة والتحفيز عن طريق الوعد بالبيع لصالح (الأعضاء التنفيذيين - الأعضاء المنتدبين - رؤساء القطاعات ونوابهم - المديرين العموم - مديرو الصف الأول - الموظفين بالشركة أو شركاتها التابعة) ممن يقع عليهم الاختيار من قبل لجنة الأشراف.

المخالفات والاجراءات التي تتعلق بقانون سوق المال وقواعد القيد:

لا يوجد

التعاملات التي تمت مع الاطراف ذات العلاقة:

رخصت الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٤/١٧ على الترخيص بإبرام عقود مقاولات وانشاء وخدمات مع شركة البحر الاحمر للمقاولات والتشييد والتنمية ش.م.م بأجمالي قيمة ٢,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري تقريبا. كما نصت الجمعية تفويض رئيس مجلس الإدارة في التفاوض في التوقيع على أي تعديلات او ملاحق مستقبلية تتعلق بذلك العقد.

الارباح المقترحة التي ستوزع على المساهمين: لا يوجد مقترح حتى تاريخه

الاقتراحات الخاصة بالتحويل للاحتياجات: لا يوجد مقترح حتى تاريخه

القيمة الحالية للأصول - إذا كانت القيمة الدفترية مختلفة اختلافا كبيرا عن السوق الحالية: لم يتم عمل دراسة لتحديد القيمة السوقية لكامل الأصول.

حجم التصدير: لا يوجد

بيان بالتبرعات: قررت الجمعية العامة العادية بتاريخ ٢٠٢٢/٤/١٧ الترخيص لمجلس إدارة الشركة بالتبرع خلال السنة المالية ٢٠٢٢ وذلك في حدود مبلغ ٢ مليون جنية مصري

بيان الاسهم والسندات التي تم إصدارها خلال العام: لا يوجد

النتائج المالية المجمعة عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

أوراسكوم للتنمية مصر تعلن تحقيق إجمالي إيرادات قياسية بلغت ١٠,٣ مليار جنية مصري وصافي ربح غير مسبوق قدره ١,٩ مليار جنية مصري خلال عام ٢٠٢٢ أهم مؤشرات عام ٢٠٢٢:

- ارتفاع إجمالي الإيرادات بنسبة ٤٥,٦٪ لتصل إلى ١٠,٣ مليار جنية مصري، مصحوباً بنمو قوي في أعمال الدخل المتكرر.
- ارتفاع الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك والنود غير النقدية بنسبة ٥٧,٣٪ لتصل إلى ٣,٩ مليار جنية مصري بهامش ٣٨,١٪.
- ارتفاع صافي الأرباح بنسبة ٤٥,٢٪ لتصل إلى ١,٩ مليار جنية مصري.
- شهد قطاع الفنادق أداء قوي مقارنةً بمقاييس ما قبل الجائحة فقد ارتفعت إيرادات قطاع الفنادق بنسبة ٨٠,٦٪ لتصل إلى ١,٦ مليار جنية مصري.
- نجحت الشركة في تحقيق ١١,١ مليار جنية مصري مبيعات عقارية خلال ٢٠٢٢ بزيادة قدرها ٢٠,٧٪، وهي أعلى مبيعات عقارية في تاريخ الشركة.
- العرض المقدم لاستحواذ محتمل على شركة أوراسكوم العقارية ش.م.م. المالكة لمشروع O West من شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك) حالياً في اجراءات الدراسات النافية للجهالة.
- توقيع اتفاق شامل بين شركة أوراسكوم للتنمية - مصر (ODE) والحكومة المصرية بخصوص مشروعها الرائد "الحونة" لفتح افاق تنموية جديدة

أهم مؤشرات الربع الرابع ٢٠٢٢:

- ارتفاع إجمالي الإيرادات بنسبة ٦٦,٧٪ لتصل إلى ٣,٦ مليار جنية مصري.
- ارتفاع الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك والنود غير النقدية بنسبة ١١٩,٣٪ لتصل إلى ١,٤ مليار جنية مصري بهامش ٣٨,٩٪.
- ارتفاع صافي الأرباح بنسبة ٢٧٤,٥٪ لتصل إلى ٣٧٧,١ مليون جنية مصري.
- نجحت الشركة في تحقيق ٣,٨ مليار جنية مصري مبيعات عقارية خلال الربع الرابع ٢٠٢٢ بزيادة قدرها ٢٨,٦٪ عن الربع الرابع ٢٠٢١

القاهرة في ١٩ مارس ٢٠٢٣ - واصلت أوراسكوم للتنمية مصر تحقيق نتائج تشغيلية ومالية قوية خلال عام ٢٠٢٢ مدعومة بنمو ملحوظ في جميع قطاعات الأعمال الرئيسية للشركة. فقد واصلت الإيرادات، وهوامش الربح، والأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك والنود غير النقدية، بالإضافة إلى صافي الأرباح في الارتفاع وتسجيل

ارقام قياسية كما هو مخطط. توضح قوة الهوامش، التي تتماشى مع خططنا على المدى القصير والمتوسط، جودة محفظتنا الأساسية، بفضل تعدد مصادر الإيرادات الخاصة بشركة أوراسكوم للتنمية مصر مما يؤكد على المكانة القوية للشركة وقدرتها على مواجهة أي أزمات مستقبلية. علي الرغم من التحديات الاقتصادية الصعبة في عام ٢٠٢٢ فقد خضعت الشركة لتحول مالي وتشغيلي وتنظيمي كبير لتصبح أكثر مرونة من الناحية المالية والتشغيلية. وقد تم تحقيق ذلك بفضل التزامنا بتعزيز أنشطتنا التشغيلية والتجارية مع مراقبة التكاليف لزيادة الكفاءة.

النتائج المالية

العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

بلغت إجمالي الإيرادات المحققة ١٠,٣ مليار جنيه مصري تقريباً خلال ٢٠٢٢، بزيادة قدرها ٤٥,٦% مقارنة بـ ٧,١ مليار جنيه مصري بنهاية نفس الفترة من العام الماضي. كما ارتفع مجمل الربح خلال ٢٠٢٢ بنسبة ٥٧,٢% ليصل إلى ٣,٨ مليار جنيه مصري مصحوباً بهامش مجمل ربح ٣٦,٧%. وترجع الزيادة الملحوظة في الإيرادات ومجمل الربح بشكل رئيسي إلى الإسراع في عمليات البناء في جميع مشاريع الشركة مما أدى إلى تسجيل إيرادات عقارية تصل إلى ٧,٣ مليار جنيه مصري بزيادة قدرها ٤١,٥% مقارنة بـ ٢٠٢١، بالإضافة إلى التحسن الملحوظ في أداء قطاعي الفنادق وإدارة المدن بالمجموعة. كما ارتفعت الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك والبنود غير النقدية بنسبة ٥٧,٣% لتصل إلى ٣,٩ مليار جنيه مصري مقابل ٢,٥ مليار جنيه مصري في ٢٠٢١. وقد سجلت الأرباح والخسائر الأخرى خسارة قدرها ٨٨٥,٥ مليون جنيه مصري في عام ٢٠٢٢ مقابل خسارة قدرها ٢٧٦,٠ مليون جنيه مصري في عام ٢٠٢١. وترجع الخسارة إلى انخفاض قيمة الجنيه المصري مقابل العملات الأجنبية نتيجة لوجود قروض بالعملات الأجنبية. وقد ارتفعت مصروفات الفوائد بنسبة ٤٤,٠% لتصل إلى ٣٨٨,٢ مليون جنيه مصري في ٢٠٢٢ (عام ٢٠٢١: ٢٦٩,٥ مليون جنيه مصري) نتيجة الي ارتفاع اسعار الفائدة في مصر بشكل عام. هذا وقد انعكس الأداء الإيجابي خلال الفترة على أرباح الشركة، حيث ارتفع صافي الربح بنسبة ٤٥,٢% ليصل إلى ١,٩ مليار جنيه مصري في ٢٠٢٢ مقابل ١,٣ مليار جنيه مصري خلال ٢٠٢١.

مركز مالي قوي

استمرت الشركة في العمل علي تحسين المركز المالي ومراقبة السيولة النقدية. فقد بلغ الرصيد النقدي للشركة ٣,٨ مليار جنيه مصري خلال عام ٢٠٢٢، وبلغ رصيد القروض ٥,٦ مليار جنيه مصري، وبلغ معدل الدين إلى حقوق الملكية ٠,٨ مرة في نهاية عام ٢٠٢٢ وبلغ صافي الدين ١,٨ مليار جنيه مصري في عام ٢٠٢٢. وبلغت صافي الديون الي صافي الربح قبل خصم الفوائد والضرائب والاهلاك والاستهلاك والبنود غير النقدية ٠,٥ مرة خلال عام ٢٠٢٢. وعلى الجانب الآخر، ارتفعت التدفقات النقدية بنسبة ١٦,٦% لتصل الي ١,٩ مليار جنية مصري عام ٢٠٢٢.

الربح الرابع ٢٠٢٢:

أظهرت نتائج الربع الرابع نمواً قوياً في الإيرادات والأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك والبنود غير النقدية وصافي الربح، مدفوعة بالنمو القوي في قطاعي العقارات والفنادق بالشركة. فقد ارتفعت إجمالي الإيرادات بنسبة ٦٦,٧% لتصل إلى ٣,٦ مليار جنيه مصري في الربع الرابع ٢٠٢٢. بينما ارتفع مجمل الربح بنسبة ١٢٢,٣% ليصل إلى ١,٤ مليار جنيه مصري في الربع الرابع ٢٠٢٢ بهامش قدره ٣٧,٨% (الربح الرابع ٢٠٢١: ٦١٠,٢ مليون جنيه مصري وهامش ٢٨,٣%). ويرجع تحسن هوامش الربح إلى التميز في الأداء التشغيلي على الرغم من استمرار التأثير السلبي للتحديات الاقتصادية والسياسية حول العالم خلال ٢٠٢٢. وبالرغم من ذلك فقد ارتفعت الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والاهلاك والاستهلاك والبنود غير النقدية بنسبة ١١٩,٣% لتصل إلى ١,٤ مليار جنيه مصري خلال الربع الرابع ٢٠٢٢ بهامش مجمل ربح ٣٨,٩%. وتماشياً مع هذا الأداء القوي، فقد ارتفع صافي الربح بنسبة ٢٧٤,٥% ليصل الي ٣٧٧,١ مليون جنيه مصري في الربع الرابع ٢٠٢٢ (الربح الرابع ٢٠٢١: ١٠٠,٧ مليون جنيه مصري).

قطاع عقارات المجموعة: استمرار الطلب على القطاع العقاري بالشركة مما دفع مبيعاتنا العقارية إلى ١١,١ مليار جنيه مصري، بزيادة قدرها ٢٠,٧%.

نجحت الشركة في تحقيق ٣,٨ مليار جنية مصري خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٢ بزيادة قدرها ٢٨,٦% مقابل ٣,٠ مليار جنية مصري خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢١. وبذلك فقد بلغت المبيعات العقارية للشركة خلال عام ٢٠٢٢ حوالي ١١,١ مليار جنية مصري وبزيادة قدرها ٢٠,٧% عن عام ٢٠٢١، وهي اعلي مبيعات في تاريخ الشركة. كما ان زيادة المبيعات العقارية في جميع المشاريع التي تمتلكها الشركة جاءت متزامنة مع قدرة الشركة في رفع متوسط سعر البيع بجميع المشاريع. كان لمشروع West O بغرب القاهرة النصيب الأكبر من إجمالي المبيعات المتعاقد عليها خلال عام ٢٠٢٢ بنسبة (٥٢% من المبيعات)، تليها الجونة بنسبة (٤٠% من المبيعات)، ثم مكادي هايتس بنسبة (٨% من المبيعات). وقد ارتفعت الإيرادات العقارات بنسبة ٤١,٥% لتصل إلى ٧,٣ مليار جنيه مصري (عام ٢٠٢١: ٥,٢ مليار جنيه مصري). كما ارتفعت الإيرادات المؤجلة من العقارات التي لم يتم الاعتراف بها ضمن القوائم المالية للمجموعة للفترة المالية الممتدة حتى عام ٢٠٢٧ بنسبة ٢٤,٧% لتصل إلى ١٥,٢ مليار جنيه مصري (عام ٢٠٢١: ١٢,٢ مليار جنيه مصري). وارتفعت أرصدة محفظة العملاء العقارية بنسبة ١٦,٣% لتصل إلى ٢١,٥ مليار جنيه مصري خلال ٢٠٢٢. بينما ارتفعت التحصيلات النقدية العقارية بنسبة ١٨,٨% لتصل الي ٥,٣ مليار جنية مصري (عام ٢٠٢١: ٤,٥ مليار جنيه مصري). وتعد نتيجة المبيعات القوية والغير مسبوقه خلال السنة المالية ٢٠٢٢ وقدرة الشركة على تحطيم رقم مبيعاتها القياسي المحقق العام الماضي بمثابة شهادة دامغة على مكانة الشركة في السوق العقاري بمصر. وهي المكانة التي يعززها تمتع المجموعة بسجل حافل من الإنجازات الي جانب قوة العلامة التجارية للشركة والثقة التي يشعر بها عملاؤها فيما تطوره من مشروعات ومدن مجتمعية حديثة تمتاز بجودة عالية واعلي معايير الأمان والتكنولوجيا. كما تشهد المبيعات غير المسبوقة علي دقة استراتيجية المبيعات والتسعير لدي المجموعة إضافة الي التنوع في منتجاتها العقارية في جميع المشاريع بدء من وحدات صغيرة الي الفيلات الفاخرة والتي تمتاز بجودة بنيتها التحتية.

قطاع فنادق المجموعة: وصل قطاع فنادق المجموعة تحقيق نتائج ايجابية، حيث ارتفعت الإيرادات بنسبة ٨٠,٦٪ لتصل إلى ١,٦ مليار جنيه مصري مدعومة بزيادة في اعداد السياح الأجانب.

حقق نموذج الأعمال المثبت لفنادقنا مرة أخرى نتائج ربع سنوية رائعة على الرغم من التحديات الاقتصادية والسياسية المختلفة حول العالم. خلال هذا الربع، واصلت فنادقنا الاستفادة من زيادة الطلب على السفر بشكل عام وأظهرت نموًا قويًا خلال الربع الرابع من ٢٠٢٢، مدفوعًا بشكل أساسي بارتفاع متوسط أسعار الغرف المباعه إضافة الي زيادة الطلب على السياحة الترفيه مع وجود مساحة كبيرة لزيادة نسبة الإشغال في فنادق المجموعة والتي نتطلع إلى نموها بشكل كبير في المستقبل. فقد شهد قطاع الفنادق توقعًا في الأداء مقارنة بمقاييس ما قبل الجائحة، مع زيادة أسعار الغرف المباعه بنسبة ٣٨,٣٪ في الجونة مقارنة ب ٢٠١٩. وقد استقادت فنادقنا من تحسن أداء قطاع السياحة في مصر فقد ارتفعت الإيرادات بنسبة ٤٣,١٪ لتصل الي ٤٨٦,٧ مليون جنيه مصري في الربع الرابع ٢٠٢٢ (الربع الرابع ٢٠٢١: ٣٤٠,١ مليون جنيه مصري) مما ادي الي ارتفاع اجمالي الأرباح التشغيلية الي ٢٦٣,٣ مليون جنيه مصري في الربع الرابع ٢٠٢٢ بزيادة قدرها ٤٦,٩٪ مقارنة بالربع الرابع ٢٠٢١ نتيجة تحسين الكفاءة التشغيلية. وقد ادي النمو السريع في اجمالي الإيرادات بالنسبة للغرف المتاحة الي تحقيق نتائج ايجابية حيث بلغت الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك والبنود غير النقدية ١٨٥,٥ مليون جنيه مصري بزيادة قدرها ٥٢,١٪ مقابل ١٢١,٨ مليون جنيه مصري في الربع الرابع ٢٠٢١. خلال عام ٢٠٢٢، ارتفعت إيرادات الفنادق بنسبة ٨٠,٦٪ لتصل إلى ١,٦ مليار جنيه مصري مقابل ٨٦٥,٧ مليون جنيه مصري خلال ٢٠٢١، كما ارتفعت اجمالي الأرباح التشغيلية بنسبة ١١٤,٧٪ لتصل الي ٧٢٧,٤ مليون جنيه مصري خلال عام ٢٠٢٢ مقابل ٣٣٨,٨ مليون جنيه مصري خلال ٢٠٢١. كما وصلت الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك والبنود غير النقدية الي ٥٤٧,١ مليون جنيه مصري مقابل ٢٣٦,٥ مليون جنيه مصري عام ٢٠٢١ بزيادة قدرها ١٣١,٣٪ نتيجة تحسين الكفاءة التشغيلية للفنادق.

قطاع إدارة المدن: استمرار النمو حيث ارتفعت الإيرادات بنسبة ٣٦,٤٪ لتصل إلى ١,٤ مليار جنيه مصري

استمر قطاع إدارة المدن بالمجموعة من النمو وتحقيق نتائج مالية قوية سواء على صعيد الإيرادات او هوامش الربح مستندا إلى إعادة الهيكلة الناجحة. فقد ارتفعت الإيرادات في الربع الرابع ٢٠٢٢ بنسبة ٣١,٠٪ لتصل إلى ٤٤٢,٩ مليون جنيه مصري (الربع الرابع ٢٠٢١: ٣٣٨,٠ مليون جنيه مصري). كما ارتفعت الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك والبنود غير النقدية بنسبة ١٩٥,٩٪ لتصل إلى ١٧٣,١ مليون جنيه مصري في الربع الرابع ٢٠٢٢ (الربع الرابع ٢٠٢١: ٥٨,٥ مليون جنيه مصري). وبذلك فقد ارتفعت إيرادات قطاع إدارة المدن خلال عام ٢٠٢٢ بنسبة ٣٦,٤٪ لتصل إلى ١,٤ مليار جنيه مصري (عام ٢٠٢١: ١,٠ مليار جنيه مصري). في حين ارتفعت الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك والبنود غير النقدية بنسبة ١١١,٢٪ لتصل إلى ٣٩٦,٨ مليون جنيه مصري عام ٢٠٢٢ مقارنة بنفس الفترة خلال ٢٠٢١.

نبذة عن المدن

الجونة، البحر الأحمر:

استمرت الجونة في اثبات مكانتها كواحدة من اهم الوجهات في مصر، فقد ارتفعت المبيعات العقارية بنسبة ٢٣,٨٪ لتصل الي ١,٢ مليار جنيه مصري خلال الربع الرابع من ٢٠٢٢ مقابل نفس الفترة في العام الماضي. وبذلك فقد ارتفعت صافي المبيعات العقارية في الجونة بنسبة ٩,٥٪ لتصل الي ٤,٤ مليار جنيه مصري خلال عام ٢٠٢٢ مقابل نفس الفترة في العام الماضي. وتمكنت الشركة أيضًا خلال عام ٢٠٢٢ من زيادة متوسط سعر المتر المربع بنسبة ١٧,٧٪ لتصل إلى ٧٢,٠٣٩ جنيهًا مصريًا للمتر المربع. وخلال الفترة المذكورة، تم إطلاق مشاريع جديدة ومنها "Kamaran" و "Miramar Residences" و "The nines" و "Pearl" و "Caspian" بإجمالي مخزون عقاري حوالي ١٩٩ مليون دولار أمريكي. واصلت المجموعة في الاسراع في عمليات البناء والتشييد، ونجحت في تسليم ٢٨٥ وحدة خلال هذا العام وتلبية جميع مواعيد التسليم التعاقدية المخطط لها مما ينعكس إيجابيا على أداء الشركة. كما واصلت الإيرادات العقارية اتجاهاها التصاعدي وارتفعت بنسبة ٣٨٪ لتصل إلى ٣,٩ مليار جنيه مصري خلال ٢٠٢٢ (عام ٢٠٢١: ٢,٨ مليار جنيه مصري). حقق نموذج الأعمال المثبت لفنادق الجونة نتائج ربع سنوية قوية واستقادت من مكانتها الريادية في السوق مما أدى إلى نمو النتائج التشغيلية والمالية للفنادق. فقد ارتفعت الإيرادات بنسبة ٥٢,٨٪ لتصل إلى ٤٨٦,٧ مليون جنيه مصري في الربع الرابع ٢٠٢٢ (الربع الرابع ٢٠٢١: ٣١٨,٦ مليون جنيه مصري). كما ارتفعت نسبة الإشغال بالفنادق من ٦٩٪ في الربع الرابع ٢٠٢١، إلى ٧٣٪ خلال الربع الرابع ٢٠٢٢. هذا وقد ارتفع إجمالي إيرادات الفنادق خلال ٢٠٢٢ بنسبة ٧٠,١٪ إلى ١,٤ مليار جنيه مصري (عام ٢٠٢١: ٨١٠,٠ مليون جنيه مصري). كما ارتفعت معدلات الإشغال في الفنادق في ٢٠٢٢ إلى ٧٠٪ (عام ٢٠٢١: ٤٥٪). بينما ارتفع اجمالي الأرباح التشغيلية بنسبة ٨٨,٢٪ لتصل إلى ٦٩٤,٣ مليون جنيه مصري (عام ٢٠٢١: ٣٦٩,٠ مليون جنيه مصري). وعلي الجانب الآخر فقد مثل الأجانب حوالي ٨٥٪ من إجمالي نسبة الإشغال في الجونة خلال الربع الرابع ٢٠٢٢ و ٨٠٪ من إجمالي نسبة الإشغال على مدار عام ٢٠٢٢. علي الجانب الآخر، تواصلت المجموعة في عمليات الاحلال والتجديد لثلاث فنادق والتي سوف يتم الانتهاء منها خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٣. كما تم افتتاح فندق شيدني الجونة في ديسمبر ٢٠٢٢. واصل قطاع إدارة المدن أداءه الإيجابي، فارتفعت الإيرادات بنسبة ٣٦,١٪ لتصل إلى ١,٣ مليار جنيه مصري خلال عام ٢٠٢٢ (عام ٢٠٢١: ٩٥٦,٣ مليون جنيه مصري). وبذلك فقد ارتفعت إجمالي إيرادات الجونة بنسبة ٤٣,٣٪ لتصل إلى ٦,٥ مليار جنيه مصري (عام ٢٠٢١: ٤,٦ مليار جنيه مصري).

مشروع (O West):

واصل المشروع تأكيد مكانته الرائدة في غرب القاهرة، فقد ارتفعت المبيعات العقارية لتصل الي ٢,٣ مليار جنيه مصري خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٢ بزيادة قدرها ٣٦,٣٪ مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وبهذا ارتفعت المبيعات العقارية لسنة ٢٠٢٢ إلى ٥,٧ مليار جنيه مصري مما يمثل زيادة ٤٤,٣٪ مقارنة بعام ٢٠٢١. وقد تمكنت الشركة من زيادة متوسط سعر بيع المتر المربع بنسبة ٢٤,٨٪ ليصل إلى ٣٨,٢٥٢ جنيهًا مصريًا للمتر مربع. وتستمر الشركة في الإسراع في عمليات البناء والتشييد حيث تم

بالفعل بناء ٤٤٤ فيلا. كما يتم أيضا عملية بناء ١,٠١٥ شقة سكنية و٢٣٦ تاون هاوس ومن المتوقع بدء عمليات تسليم ٧١٠ وحدة خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٣. كما تم البدء في اعمال بناء ١١٩ وحدة في المنطقة الإدارية. كما تم البدء في اعمال بناء نادي O West. ومن المتوقع افتتاح النادي جزئيًا بحلول الربع الثالث من ٢٠٢٣. كما ارتفعت رسوم اشتراك النادي لتصل الي ٢٥٠ ألف جنيه مصري بزيادة قدرها ٤٠٪ عن ١٨٠ ألف جنيه مصري في سنة ٢٠٢١ مما يضمن تدفقًا ثابتًا للدخل المتكرر للشركة. وبذلك فقد ارتفعت إجمالي إيرادات O West بنسبة ٦٨,٩٪ لتصل إلى ٢,٩ مليار جنيه مصري (عام ٢٠٢١: ١,٧ مليار جنيه مصري).

مكادي هايتس، البحر الأحمر:

اما في مكادي هايتس فقد بدأت مبيعات مكادي هايتس العقارية في الارتفاع مرة أخرى خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢٢. فقد ارتفعت المبيعات العقارية بنسبة ٣,٧٪ لتصل الي ٣٤٠,٤ مليون جنيه مصري خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٢ مقابل ٣٢٨,٤ مليون جنيه مصري خلال نفس الفترة من العام الماضي. وبذلك فقد بلغ صافي المبيعات العقارية ٩٤٩,٨ مليون جنيه مصري خلال عام ٢٠٢٢ (عام ٢٠٢١: ١,١٨٨,٤ مليون جنيه مصري). ويرجع السبب في تراجع المبيعات الي تباطؤ وتيرة المبيعات في المشروع لحين الفصل في قضية أرض مكادي مع هيئة التنمية السياحية والتي تم البت فيها لصالح الشركة في شهر يونيو ٢٠٢٢. وتمكنت الشركة من زيادة متوسط سعر المتر المربع بنسبة ١٧,١٪ لتصل إلى ٣٥,٥٣٦ جنيهًا مصريًا للمتر المربع خلال عام ٢٠٢٢. وخلال الفترة المذكورة، تم إطلاق مشروع "Ledge" بأجمالي مخزون عقاري بحوالي ٢,٨ مليار جنيه مصري. ومع تسريع أعمال البناء، من المتوقع زيادة الإيرادات خلال الفترة القادمة. هذا وقد بلغ إجمالي الإيرادات من وجهة مكادي هايتس ٦٣٥,٠ مليون جنيه مصري (عام ٢٠٢١: ٦٩١,٠ مليون جنيه مصري).

طابا هايتس، سيناء:

بدأت الجهود المستمرة لاستعادة موقع الوجهة على خريطة السفر الدولية تظهر بعض الآثار الإيجابية مدعومة بإجراءات خفض معدل الانفاق وتنفيذ العديد من مبادرات خفض وتوفير التكاليف مسحوبة بزيادة الطلب من وجهات محلية وإقليمية الي طابا مما ادي الي زيادة معدلات الاشغال والإيرادات والأرباح التشغيلية. لقد شهدت طابا هايتس موسما شتويًا مميزا حيث سجلت الفنادق نسبة إشغال ٣٠٪ خلال الربع الرابع ٢٠٢٢ مقابل ١٤٪ في الربع الرابع ٢٠٢١. وبلغت نسبة الإشغال خلال عام ٢٠٢٢ ٢٩٪ مقابل ١١٪ في عام ٢٠٢١. ولأول مرة منذ عام ٢٠١٩، سجلت الفنادق مجمل ربح ٣٣,١ مليون جنيه مصري خلال عام ٢٠٢٢ مقابل خسارة ٢٩,١ مليون جنيه مصري خلال عام ٢٠٢١. حتى الآن، يعمل فندقين فقط من أصل ستة فنادق بهما ٩٢٩ غرفة. مع خطط لافتتاح فندق آخر بحلول عام ٢٠٢٣. وقد ارتفعت إجمالي الإيرادات من مرتفعات طابا بنسبة ٢٢٤,٦٪ لتصل إلى ٢٠٣,٩ مليون جنيه مصري (عام ٢٠٢١: ٦٢,٨ مليون جنيه مصري).

تحديثات الأعمال في ٢٠٢٣:

وعلى الرغم من حالة التذبذب وعدم اليقين بشكل عام نتيجة للأحداث السياسية والاقتصادية العالمية، فقد واصلت أوراسكوم للتنمية مصر تحقيق نتائج تشغيلية ومالية قوية خلال ٢٠٢٢. وقد بدأت السنة المالية ٢٠٢٣ بتحديات واضطرابات اقتصادية صعبة على الصعيد المحلي والعالمي. ومع اشتداد حالة عدم اليقين خلال الفترة الأخيرة، بدأت الضغوط التضخمية العالمية في الظهور من جديد مما دفع معظم البنوك المركزية بما فيهم البنك المركزي المصري الي رفع أسعار الفائدة بشكل عام للحد من التضخم. وقد دفعت التداعيات الاقتصادية البنك المركزي المصري ايضا الي خفض قيمة الجنية المصري أمام الدولار الأمريكي بنسبة ٢٠٪ تقريبًا. في حين أن الوضع الحالي للاقتصاد الداخلي والعالمي غير مستقر ويشكل العديد من التحديات، فإننا على ثقة من أن استراتيجياتنا الموضوعية ستدفعنا إلى الأمام خلال الأوقات الصعبة. في عام ٢٠٢٣، سنستمر في مواجهة التحديات قصيرة المدى بينما نسعى جاهدين ايضا لتحقيق اهداف الشركة طويلة الأجل. وتظل إدارة الشركة واثقة من قدرتها في الحفاظ على أدائها الرائد في السوق كواحدة من الشركات الرائدة في مجال العقارات والسياحة في مصر، من الناحيتين التشغيلية والمالية، والتي من شأنها أن تعزز موقف الشركة ضد أي تحديات في السوق. كما هو الحال دائمًا، سنواصل مراقبة تأثيرات ضغوط الاقتصاد الكلي والتضخم العالمي عن كثب. كما سنواصل أيضًا مراقبة حماية الرصيد النقدي للمجموعة ومراقبة التكاليف التشغيلية. وسنظل نركز على توسيع عملياتنا وحماية أرباحنا وزيادة أرباح المساهمين. لا يزال الوضع الاقتصادي شديد التقلب، والتوقعات عرضة لحالة عدم يقين وبناءً عليه، قررت المجموعة الامتناع في الوقت الحالي عن تقديم التوجيهات لعام ٢٠٢٣.

د. محمد سامي سعد زغلول

رئيس مجلس الإدارة

شركة أوراسكوم للتنمية مصر

