

نموذج تقرير مجلس الادارة السنوي المرفق بالقوائم المالية
(معد وفقاً لاحكام المادة ٤٠ من قواعد القيد)

اسم الشركة	الشركة الوطنية للاسكان للنقابات المهنية
------------	---

البيانات الاساسية :

غرض الشركة	الاسهام في خطة التنمية عن طريق الاستثمار في المجالات المنصوص عليها والمقررة في قانون الاستثمار وبصفة خاصة في مجالات الاسكان والتشييد والتعمير .		
المدة المحددة للشركة	٢٥ عاماً مجددة	تاريخ القيد بالبورصة	١٩٨٣/٩/١٣
القانون الخاضع لسهم الشركة	قانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ وتعديلاته	القيمة الاسمية للسهم	عشرة جنيهات
اخر راس مال مرخص به	٣٠٠ مليون جنيه	اخر راس مال مصدر	١٦٠ مليون جنيه
اخر راس مال مدفوع	١٦٠ مليون جنيه	رقم وتاريخ القيد بالسجل التجاري	٩٦٠٩ ١٩٨١/٤/١١

علاقات المستثمرين :

مدير علاقات المستثمرين	السيدة المحاسبة / مهجت زين العابدين جابر		
اسم مسئول الاتصال	السيد المحاسب / ايمن فوزي عبد العزيز		
عنوان المركز الرئيسي	١٨ شارع شريف متفرع من شارع الاهرام بمصر الجديدة		
ارقام التليفونات	٢٤٥٢٤٥١٧	ارقام الفاكس	٢٤٥٢٤٥٣١
	٢٤٥٢٤٥١٨		
	٢٤٥٢٤٥١٩		
الموقع الالكتروني	WWW.nch –elwatania.com		
البريد الالكتروني	info@nch-elwatania.com		

مراقب الحسابات :

اسم مراقب الحسابات	١- وحيد عبد الغفار وشركاه – Baker Tilly ٢- الجهاز المركزي للمحاسبات		
تاريخ التعيين (وحيد عبد الغفار)	مارس ٢٠١٠		
رقم القيد بالهيئة	(٦)	تاريخ قيده بالهيئة	١٩٩٤/٧/٢٠

هيكل المساهمين الاجمالي موضحاً به الاسهم حرة التداول

بيان رأس المال

النسبة (%)	عدد الاسهم	عدد المساهمين	البيان
٩٩,٩٠٤٩٥٧	١٥٩٨٤٧٩٣	٤٨٧	اجمالي المودع بالاداء المركزي
٠,٠٩٥٠٤٣	١٥٢٠٧		اجمالي غير المودع بالاداء المركزي
١٠٠	١٦٠٠٠٠٠٠		اجمالي رأس المال

البيان التفصيلي لهيكل رأس المال

عدد المساهمين	نسبتها	عدد الأسهم	البيان
--	٪١٠٠	١٦٠٠٠٠٠٠	اجمالي اسهم الشركة المقيدة لدى شركة مصر للمقاصة (١)
--	٪٠,٠٩٥٠٤٣	١٥٢٠٧	(-) اجمالي الاسهم غير المودعة بالاداء المركزي (٢)
٤٩١	٪٩٩,٩٠٤٩٥٧	١٥٩٨٤٧٩٣	(٣) اجمالي الاسهم المودعة بالاداء المركزي (٢-١)
١	٪٠,٠٠٣١٣	٥٠٠	اسهم ضمان العضوية لاعضاء مجلس الادارة (٤)
٣	٪٨٨,٥٢٢٤٤	١٤١٦٣٥٩١	١٠٠ ٪ من الاسهم الواجب الاحتفاظ بها وفقاً لهذه القواعد من خلال المساهمين الرئيسيين (٥) ٩٧ ٪ في غير حالات الاحتفاظ الواردة بهذه القواعد من خلال المساهمين الرئيسيين (٦) الاسهم المملوكة للمؤسسين خلال فترة الحظر وكذلك المستكمل بها الحد الأدنى من نسبة الاحتفاظ (٧) الاسهم مقابل حصص عينية خلال فترة الحظر (٨)
--	--	--	اسهم الخزينة (٩)
--	--	--	اسهم الاثانة والتحفيز بالشركة (١٠)
--	--	--	الاسهم المجمدة وفقاً لاتفاقيات المساهمين (١١)
--	--	--	اجمالي مساهمة للشركة القاضية (ق٠أ٠ع) (١٢)
--	--	--	اجمالي مساهمة اتحاد العاملين المساهمين بالشركة (١٣)
--	--	--	اجمالي عدد الاسهم المقابلة لشهادات الاداء الاجنبية (١٤)
--	--	--	اجمالي الاسهم المرهونة (١٥)
٢	٪٠٠٠,٠٠٣٨٨	٦٢١	اجمالي الاسهم المجمدة لاسباب اخرى متنوعة (١٦)
٦	٪٨٨,٥٢٩٤٥	١٤١٦٤٧١٢	(١٧) اجمالي الاسهم بغرض الاحتفاظ (تجمع من ٤ الي ١٦)
٤٨٧	٪١١,٣٧٥٥٠٧	١٨٢٠٠٨١	(١٨) اجمالي الاسهم حرة التداول (١٧-٣)

تفصيلي الاسهم المملوكة للمساهمين الرئيسيين بنسبة ٥% فأكثر

النسبة %	عدد الاسهم	اسم العميل	كود العميل
٣٩,٥٧٠٩٨	٦,٣٣١,٣٥٦	البنك الاهلي المصري	٢٩٤٧
٣١,٦٦١٦٣	٥,٠٦٥,٨٦١	بنك مصر	٥١٧٥
١٧,٢٨٩٨٤	٢,٧٦٦,٣٧٤	بنك قناة السويس	٥١٧٤
٨٨,٥٢٢٤٥	١٤,١٦٣,٥٩١	الاجمالي	

النسبة %	عدد الاسهم في تاريخ القوائم المالية	ملكية اعضاء مجلس الادارة في اسم الشركة
٠,٠٠٨ %	١٢٥٨ سهم	الاستاذ/ السيد عبد الحليم محمد رواش الفقي
		اجمالي ملكية اعضاء مجلس الادارة

النسبة %	عدد الاسهم وفقا لآخر بيان اقصاحي سابق	اسهم الخزينة لدي الشركة وفقا لتاريخ الشراء
	لا يوجد	
	لا يوجد	اجمالي اسهم الخزينة

آخر تشكيل لمجلس ادارة الشركة في ٢٠٢٠/١٢/٣١

الاسم	الوظيفة	جهة التمثيل (ان وجدت)	الصفة
حسام صلاح الدين ابراهيم الحجار	رئيس مجلس الادارة	البنك الاهلي المصري	غير تنفيذي
سعيد عبد الباقي ابراهيم يسن	العضو المنتدب	البنك الاهلي المصري	تنفيذي
عماد الدين سعيد عبد العزيز	عضو مجلس ادارة	البنك الاهلي المصري	غير تنفيذي
اشرف زهري حسين محمد	عضو مجلس ادارة	بنك مصر	غير تنفيذي
عادل فتحي سيد احمد	عضو مجلس ادارة	بنك مصر	غير تنفيذي
السيد عبد الحليم محمد رواش الفقي	عضو مجلس ادارة	بنك قناة السويس	غير تنفيذي

التغييرات التي طرأت علي مجلس الادارة خلال عام ٢٠٢٠

- تعيين السيد الأستاذ/ حسام صلاح الدين ابراهيم الحجار رئيس مجلس الإدارة وتعيين السيد الأستاذ/ سعيد عبد الباقي ابراهيم يسن العضو المنتدب بدلا من السيد الأستاذ/ خالد إسماعيل محمد توفيق

اجتماعات مجلس الادارة:

(عدد مرات انعقاد اجتماعات مجلس الادارة خلال العام)

- (١٧ جلسة) خلال العام المالي ٢٠٢٠ .

لجنة المراجعة

آخر تشكيل للجنة المراجعة

الاسم	جهة التمثيل
الأستاذ/ عماد الدين سعيد عبد العزيز	البنك الاهلي المصري / رئيس اللجنة
الأستاذ / اشرف زهري حسين محمد	بنك مصر / عضو
الأستاذ/ السيد عبد الحليم محمد رواش الفقي	بنك قناة السويس/ عضو

بيان اختصاصات اللجنة والمهام الموكلة لها

- * فحص ومراجعة اجراءات الرقابة الداخلية للشركة ومدى الالتزام بتطبيقها .
- * فحص ومراجعة اليات وادوات المراجعة الداخلية ودراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ توصياتها .

*** فحص الاجراءات التي تتبع مايلي :-**

- القوائم المالية الدورية والسنوية .
- الموازنات التقديرية .
- اقتراح تعيين مراقبي الحسابات وتحديد أتعابهم .
- ابداء الرأي في شأن الاذن في تكليف مراقبي الحسابات بأداء خدمات لصالح الشركة بخلاف مراجعة القوائم المالية وفي شأن الاتعاب المقدرة عنها .
- دراسة تقرير مراقبي الحسابات بشأن القوائم المالية ومناقشته فيما ورد بها من ملاحظات وتحفظات والعمل علي حل الخلافات في وجهات النظر بين ادارة الشركة ومراقب الحسابات وتقدم اللجنة تقارير ربع سنوية علي الاقل الي مجلس ادارة الشركة مباشرة .

اعمال اللجنة خلال العام

عدد مرات انعقاد لجنة المراجعة	٤ مرات
هل تم عرض تقارير اللجنة علي مجلس ادارة الشركة	نعم
هل تضمنت تقارير اللجنة ملاحظات جوهرية وجب معالجتها	لايوجد
هل قام مجلس الادارة بمعالجة الملاحظات الجوهرية	لايوجد

بيانات العاملين بالشركة

عدد العاملين بالشركة خلال السنة	٤٦
متوسط دخل العامل خلال السنة / شهري	١١٠٠٠

*** نظام الاثابة والتحفيز للعاملين والمديرين بالشركة (ان وجد)**

نظام	اجمالي الاسهم المتاحة وفقا لنظام الاثابة والتحفيز للعاملين والمديرين
	اجمالي ماتم منحه من أسهم الاثابة والتحفيز للعاملين والمديرين خلال العام
	عدد المستفيدين من نظام الاثابة والتحفيز للعاملين والمديرين
	اجمالي ماتم منحه من أسهم الاثابة والتحفيز للعاملين والمديرين منذ تطبيق النظام
	اسماء وصفات كل من حصل علي ٥% أو أكثر من اجمالي الاسهم المتاحة (او ١ % من رأسمال الشركة) وفقا للنظام .

*** المخالفات والاجراءات التي تتعلق بقانون سوق المال وقواعد القيد
(لايوجد)**

* بيان بتفصيل التعاملات التي تمت مع الاطراف ذات العلاقة

- بناء على قرار مجلس الادارة تم انعقاد جمعية عمومية غير عادية بتاريخ ٢٠١٦/٨/١٠ للموافقة على البدء فى السير فى اجراءات بيع الفندق المملوك للشركة حيث قررت الجمعية تفويض البنك الاهلى المصرى فى اتخاذ كافة الاجراءات التنفيذية الخاصة بعملية الترويج والبيع وفقا للقواعد والاجراءات المنظمة ، وذلك بالتنسيق مع الشركة المالكة والاطراف الاخرى ذات الصلة بما فى ذلك التعاقد مع مكاتب الخبرة والتأمين والاستشارات وتشكيل اللجان المطلوبة وفقا لمتطلبات التنفيذ و قد تم الإعلان عن بيع الفندق بالجراند الرسميه و تم انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلنى بالمطاريق المغلقه يوم الخميس الموافق ٢٠١٧/٣/٣٠ الساعة الثانية عشر ظهراً بفندق هيلتون رمسيس و قد تم إدارة البورصة بكل هذه الإجراءات فى حينه و إنتهت جلسه بعدم بيع الفندق فى المزاد المذكور .

- بتاريخ ٢٠١٨/٢/٢٨ تم انعقاد جلسة بيع أخرى بالمزاد العلنى بفندق سونستا القاهرة و تم إخطار ادارة الإفصاح بالبورصة بكل إجراءات المزاد و إنتهت الجلسه أيضاً بعدم بيع الفندق .

- بتاريخ ٢٠١٨/١١/١٥ تم انعقاد جمعيه عموميه غير عاديه للنظر فى بيع الفندق بطرق أخرى بخلاف المزاد وقد وافقت الجمعيه غير العاديه على إستكمال السير فى عملية بيع فندق ميريديان هليوبوليس مع إضافة طرق بيع أخرى بخلاف المزايدة العلنية بنسبة موافقه ٦٦,٧١٪ من إجمالي عدد الحضور و بذلك تكون الموافقه بأغلبية أصوات الحاضرين طبقاً للنظام الأساسى للشركه .

- تم انعقاد جمعيه عموميه غير عاديه يوم الثلاثاء الموافق ٢٠١٩/٤/٢٣ للنظر فى العرض المقدم للمشتري المحتمل لعملية بيع الفندق ، فى ضوء ورود عرض لشراء فندق ميريديان هليوبوليس و المقدم للبنك الاهلى المصرى بصفته المستشار المالى لعملية البيع تم موافقة الجمعيه العامه الغير عاديه للشركه المنعقدته بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢٣ علي البيع المباشر لفندق ميريديان هليوبوليس المملوك للشركه الوطنيه للإسكان للنقابات المهنيه بنسبة موافقه بلغت ٦٧,٣٢٪ من إجمالي عدد الحضور ، و بذلك تكون الموافقه بأغلبية أصوات الحاضرين طبقاً للنظام الأساسى للشركه ، على ألا يقل سعر البيع عن متوسط التقييمات المعده بمعرفه مكاتب التقييم المتخصصه المكلفه من قبل الشركه ، و كذا التقييم المعد من قبل البنك الاهلى المصرى (المستشار المالى لعملية البيع و المفوض من قبل الجمعيه العامه العاديه للشركه) مع مراعاة برنامج السداد و إعتبرات القيمه الحاليه ، مع إعطاء الأفضليه للعروض التى تحقق أعلى قيمه نقديه و بمعدلات سداد أسرع .

- بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٦ تم انعقاد جمعيه عامه غير عاديه و تمت الموافقه على العرض المقدم للبنك الاهلى المصرى من شركة إيمكس إنترناشيونال لشراء فندق ميريديان هليوبوليس المملوك للشركه الوطنيه للإسكان وذلك بإجماع الحاضرين و البالغ نسبتهم ٩٣,٧٪ وذلك نظير مبلغ مالى إجمالي قدره ٦٠٥ مليون جنيه مصرى على أن يتم سداد ما قيمته ٥٠٪ من إجمالي الثمن عند تحرير العقد الإبتدائى للبيع و تسليم الفندق ، وسداد باقى الثمن خلال خمس سنوات ، مع إحتساب فائدة متناقصه قدرها ١٣,٥٠٪ سنوياً على الجزء الأجل من ثمن البيع .

- بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٢٢ وافقت الجمعية العامة الغير عادية على تعديل شروط برنامج سداد صفقة بيع الفندق في ضوء المفاوضات التي تمت بين البنك الاهلى المصرى بصفته المستشار المالى لعملية البيع و شركة ايمكس انترناشيونال لشراء فندق ميريديان هليوبوليس المملوك للشركة الوطنية للاسكان ، وذلك باجماع الحاضرين والبالغ نسبتهم %٩٥,٤٢ من اجمالى عدد اسهم الشركة ، وذلك نظير ثمن اجمالى قدره ٦٠٥ مليون جنيه مصرى (ستمانه وخمسة مليون جنيه مصرى لا غير) و قد تم سداد ماقيمته مليون جنيه قبل التعاقد كجدية حجز على ان يتم سداد باقى المبلغ كالتالى :-

• ١٥١ مليون جنيه دفعة مقدمة بواقع ٢٥ % من باقى المبلغ (و البالغ قيمته ٦٠٤ مليون جنيه) عند التعاقد يتم سداد الجزء المؤجل (٧٥ %) والبالغ قيمته ٤٥٣ مليون جنيه من باقى القيمة علي اقساط ربع سنوية لمدة خمسة سنوات تبدأ بعد مرور سنة من تاريخ التعاقد علي ان يتم احتساب فوائد الاقساط بواقع ٢ % زيادة علي سعر الكوريدور (اقراض) المعلن من البنك المركزي في تاريخ استحقاق كل قسط الي القسط الذي يليه وتضاف علي قيمته ويصدر بها شيك مستقل لصالح الشركة الوطنية للاسكان .

• أما بخصوص سنة فترة السماح فسوف يتم سداد الفائدة على الثمن المتبقى والبالغ قدره ٧٥ % من باقى الثمن (٤٥٣ مليون جنيه) تسدد علي قسطين نصف سنوي ويصدر بقيمتها شيكات لصالح الشركة الوطنية علي ان تحتسب الفائدة بواقع ٢ % زيادة علي سعر الكوريدور اقرض المعلن من البنك المركزي المصري في تاريخ توقيع العقد

- تم شراء وثائق صندوق الاستثمار الرابع النقدي ذو العائد اليومي التراكمى بالبنك الاهلى المصرى .

* مساهمة الشركة خلال العام في تنمية المجتمع والحفاظ علي البيئة

- من نشاطات الشركة الرئيسية نشاط الإسكان والذي يمثل محوراً رئيسياً من محاور تنمية المجتمع والبيئة شأنه في ذلك شأن كافة الأنشطة الاقتصادية التي تهدف الي تحديث وتطوير تنمية البيئة الاساسية للمجتمعات العمرانية حيث تقوم الشركة ببناء منشآت اسكان راقية متكاملة في مناطق متميزة تتضمن مساحات خضراء ومسارات بيئية تمثل رئة للمدن ذات الكثافة السكانية المرتفعة لامتناس القدر الاوفر من التلوث البيئي الغير المسبوق الامر الذي استلزم بالضرورة تصدي شركات الإسكان الرائدة لهذه المشكلة بالمساهمة في تطوير البيئة بأفضل المنشآت حرصاً علي الصحة العامة شكلاً ومضموناً .

مقدمة عن نشاط الشركة

يتمثل نشاط الشركة في مجالين رئيسيين وهما :-

اولاً : نشاط الإسكان

ثانياً : نشاط السياحة (متمثلاً في امتلاك فندق ميريديان هليوبوليس)

أولاً : نشاط الاسكان يتمثل نشاط الاسكان في : -

- ١- المخزون (وحدات تامة معدة للبيع) .
- ٢- أعمال تحت التنفيذ .

١- المخزون

- يتمثل رصيد الوحدات المعدة للبيع في ٢٠٢٠/١/١ في عدد (٦) وحدات جراج (مختلفة المساحات) بمشروع حافظ رمضان بتكلفة اجمالية قدرها ١٩٧ الف جم وقيمة بيعية مقدرة بنحو ٥٥٠ الف جم بما يحقق ربح منتظر قدره نحو ٣٥٣ الف جم .

- تقوم الشركة بتكثيف الدعاية والترويج لبيع تلك الجراجات سواء لمالكي الوحدات السكنية للمشروع أو لعملاء آخرون من قاطني المنطقة السكنية المقام فيها المشروع ، وقد قام عدد من العملاء بالاتصال بالادارة العقارية بالشركة للاستفسار عن تلك الجراجات وقيمتها البيعية وطريقة السداد حتي يتمكنوا من الشراء .

- هذا فضلاً عن التسويق لدي بنك قناة السويس (مالك الوحدات الادارية بالمشروع) في حالة ما اذا كانوا في احتياج لشراء جراجات اخري بخلاف الوحدات التي قاموا بشرائها مع الوحدات الادارية المملوكة لهم بالمشروع .

- من الملاحظ وجود انخفاض واضح في ايرادات الاسكان وذلك نتيجة عدم وجود مخزون من وحدات معدة للبيع بخلاف الجراجات لمشروع حافظ رمضان ، حيث تم بيع جميع الوحدات السكنية بالمشروع ولكن في المقابل يوجد حجم اعمال في ح / أعمال تحت التنفيذ والخاص بمشروع حسن المأمون حيث بلغت قيمة أعمال تحت التنفيذ للمشروع بنحو ٤٦,٧٦ مليون جم متمثلة في قيمة الارض ، المصروفات الهندسية ، المنصرف لمقاول المشروع ، اجور مشرفي الموقع ٠٠٠ الخ .

٢- أعمال تحت التنفيذ

- أ - مشروع انشاء عمارة سكنية بشارع حسن المأمون / مدينة نصر .
- ب- مشروع سهل حشيش .

□ أ مشروع انشاء عمارة سكنية بشارع حسن المأمون / مدينة نصر

- تبلغ المسطحات المعروضة للبيع بالمشروع ٥٨٦٨ م^٢ موضحة كالآتي :-

- وحدات تجارية (الدور الارضي والاول) بمساحة ٦٧٠ م^٢ .
- وحدات سكنية بمساحة ٥١٩٠ م^٢ لعدد ٢٥ وحدة سكنية تتمثل في ٢٠ شقة ، ٥ فيلات
- وذلك بخلاف ٣٥ وحدة جراج (٢ بدروم) بمسطح ١٥٠٠ م^٢ .

- وبتوفيق من الله تعالي والجهود المبذولة من قبل الشركة تم بيع عدد (١٥ وحدة) من اجمالي (٢٥) وحدة بنسبة ٦٠ % من وحدات العمارة بقيمة بيعية اجمالية قدرها نحو ٢٩ مليون جم وذلك اعتباراً من شهر ابريل وحتى منتصف اغسطس ٢٠١٨ وذلك بدون الاعلان في الجرائد والتي كانت تكلف الشركة مبالغ كبيرة .

- هذا و تقدر التكلفة الاستثمارية للمشروع (فعلي وتقديري) بنحو ٦٢ مليون جم بينما قدرت القيمة البيعية بنحو ٨٣ مليون جم (نقداً) بما يحقق صافي ربح قدره ٢١ مليون جم بنسبة نحو ٣٤ % من التكلفة الاستثمارية للمشروع ، هذا بخلاف العائد المحقق في حالة البيع بالتقسيط .

- هذا وقد تم صدور قرار من السيد / محافظ القاهرة بتاريخ ٢٠٢٠/٥/٥ يفيد بالاتي :-

تلتزم كافة الاحياء بمحافظة القاهرة بصفة مؤقتة بوقف العمل لجميع تراخيص البناء والتعليق السابق صدورها والتي ما زالت الاعمال البنائية والانشائية الخاصة بها في اطار التنفيذ مما يستتبع وقف هذه الاعمال لحين قيام السادة نواب محافظ القاهرة كلا فيما يخصه ومن خلال المختصين لديهم الانتهاء من إعادة مراجعة وفحص هذه التراخيص لضمان التأكد من استيفائها لكافة مستندات وأوراق الملكية والاشتراطات البنائية والدراسات المرورية وأماكن الجراجات اللازمة قانونا وكذلك الإفادات والموافقات والضوابط الأخرى الواردة بأحكام قانون البناء الصادر رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقوانين واللوائح والقرارات الأخرى ذات الصلة .

وفي ضوء هذا القرار فان العمل بمشروع عمارة حسن المأمون متوقف حالياً وانه جارى حالياً الاتصال بإدارة الحى لمحاولة انهاء مراجعة التراخيص حتى يتسنى لنا البدء فى استكمال انشاء العمارة .

ب- مشروع سهل حشيش

- يتمثل مشروع سهل حشيش في امتلاك الشركة لقطعة ارض مساحتها حوالي ٣٠ الف متر مربع مشترك من الشركة المصرية للمنتجات السياحية بمنطقة سهل حشيش بموجب عقد ابتدائي بغرض انشاء مشروع لاسكان العاملين بالفنادق السياحية الكائنة بالمنطقة ٠٠ وقد تم شراء الارض بقيمة قدرها نحو ٤ مليون جنيه تم سدادها بالكامل .

- افادت الشركة المصرية للمنتجات السياحية أنها قامت ببعض التغييرات في المخطط العام للموقع مما أدى الي تغيير موقع مشروعات اسكان العاملين ، وقد أعترضت الشركة الوطنية علي تغيير الموقع الذي تملكه ٠٠٠ مما أدى الي وجود خلاف قائم بين الشركة الوطنية وشركة المنتجات السياحية ، وقد انتهى الامر الي اتخاذ الاجراءات القانونية اللازمة عن طريق التحكيم طبقاً لقرار مجلس ادارة الشركة وذلك للحفاظ علي حق الشركة في عدم تعديل موقع الارض .

- مازال الامر متداول بالقضاء لتقنين اجراءات التحكيم بين الشركة الوطنية والشركة المصرية للمنتجات السياحية وفي انتظار تحديد جلسة محكمة النقض لنظر النقض المرفوع من الشركة الوطنية .

- وتعتبر الاجراءات القانونية حالياً في المرحلة الاولى بشأن تعيين محكمين للشركتين وتعيين محكم مرجح وذلك منذ يناير ٢٠١١ وحتى وقتنا هذا وغير معروف تاريخ انتهائها وبذلك من المتوقع أن النزاع القانوني بين الشركتين سيستمر لفترة طويلة .

- بناء علي ذلك قرر مجلس ادارة الشركة بناء علي الرأي المقدم من المستشار القانوني بـ القيام بالمفاوضات مع شركة المنتجات السياحية لانهاء النزاع القائم بحلول ودية والتي انتهت الي اقتراح شركة المنتجات بأنه في ضوء تغيير المخطط العام لمنطقة سهل حشيش وتغيير موقع اسكان العاملين بالمنتجع فسيتم تخصيص قطعة ارض جديدة للشركة الوطنية لاسكان بنفس المساحة المخصصة للارض السابقة نحو ٣٠ الف متر وبذات الغرض و ابرام عقد جديد للارض الجديدة في المنطقة الخاصة بهذا الغرض (اسكان عاملين) .

- هذا وقد قامت ادارة الشركة وكل من مكاتب التقييم العقاري بمعاينة الارض الجديدة ووجدت أنها تقع بمنطقة الخدمات ويوجد بجوارها مجموعة من مباني سكن العاملين الخاصة ببعض الفنادق الجاري أنشائها حالياً وهي ارض فضاء رملية صخرية علي شكل جبلي وهي تري البحر وأمامها مخازن •

- ونظراً لان الارض المملوكة للشركة حالياً لايمكن استغلالها بأي شكل من اشكال الاستغلال الا بموافقة شركة المنتجعات السياحية ، كما يتعين قيام شركة المنتجعات بتوصيل المرافق لها حتي يمكن استغلالها ومن ثم تعتبر هذه الارض ليست في حيازة الشركة الوطنية للاسكان ولا يمكن بيعها ولا الوصول اليها الا من خلال شركة المنتجعات السياحية •

- ونظراً لوجود نزاع قائم حالياً بين الشركة الوطنية للاسكان (المشتري) وشركة المنتجعات السياحية (البائع) تم استشارة مستشارين قانونيين أحدهما المستشار القانوني للشركة في هذا الامر وكان رأيهم **كالآتي :-**

* أنه لن ينتهي النزاع في الاجل القريب نظراً لطول إجراءات التقاضي والتحكيم وعدم رغبة شركة المنتجعات في انتهاء النزاع ، بالإضافة الي العيوب القانونية داخل عقد البيع التي تصب جميعها في صالح شركة المنتجعات السياحية وعدم أستطاعة الشركة وضع يدها علي الارض المذكورة منذ عام ٢٠٠٠ وحتى وقتنا هذا ٠٠٠ لذلك قرر مجلس الإدارة الاستناد لرأي المستشار القانوني واللجوء الي الحل الودي مع شركة المنتجعات حيث انتهى التفاوض بينهما بعد عدة اجتماعات بين مسؤولي الطرفين بأقتراح شركة المنتجعات لاستبدال الأرض سالفة الذكر (محل النزاع القائم حالياً) بقطعة أرض اخري بنفس المساحة ٢٩٧٧٧ م ٢م وبذات الغرض المخصص لها **رهنأ بالآتي :-**

* ابرام عقد جديد بملكية الأرض يتم مراجعته من قبل المستشار القانوني للشركة علي الا تضمن ايه شروط تغل يد الشركة في التصرف في الأرض سواء بالبيع أو البناء أو التأجير وعدم وجود فترات زمنية للتصرف في هذه الأرض بأي شكل من الاشكال •

* تقييم كل من الأرض المملوكة حالياً للشركة والأرض البديلة من خلال مكاتب استشارية متخصصة للتعرف علي رؤية نهائية علي القيمة السوقية العادلة للارضين وبالفعل تم تقييم الارضين ووجد ان القيمة المقدرة لهما بمعرفة المكاتب الاستشارية المتخصصة تعتبر متقاربة •

- تم عرض الموضوع بالكامل علي الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ٢٧/٣/٢٠١٩ **وقد قررت الآتي :-**

* الموافقة علي اقتراح شركة المنتجعات السياحية باستبدال الأرض المملوكة للشركة بمدينة سهل حشيش بقطعة أرض أخرى بنفس المساحة وبذات الغرض المخصص لها وتفويض السيد الاستاذ/ رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب بصفته في اتخاذ كافة الاجراءات اللازمة في سبيل ذلك والتوقيع علي عقد البيع الابتدائي / النهائي وتسجيل العقد امام مأمورية الشهر العقاري المختصة نيابة عن الشركة وتمثيل الشركة أمام كافة الجهات الحكومية وغير الحكومية وله الحق في تفويض الغير في كل او بعض ما جاء في هذا التفويض .

* هذا وقد وافقتنا شركة المنتجعات بصورة من مشروع عقد البيع الابتدائي وتم مراجعته من قبل السيد/ حمدي فرغلي المستشار القانوني مع الشركة حيث أتضح ان هذا العقد من العقود النمطية المعتادة لشركة المنتجعات الذي تستخدمه عند بداية تعاقد مع طرف جديد وقد تم حصر جميع البنود والالتزامات التي تغل يد الشركة في جميع انواع التصرفات وتلاحظ كثرة القيود التي تغل يد الشركة بالعقد سالف الذكر بما يخالف قرار مجلس ادارة الشركة الوطنية •

- لذلك اوضح السيدالاستاذ/ حمدى فرغلي المستشار القانونى للشركة ان الامر يستلزم اعداد مشروع عقد جديد فى ضوء ان العقد المطلوب اعداده فى هذه الحالة ليس عقد نمطى يعد فى بداية تعاقد جديد بين الشركتين انما هو عقد مطلوب اعداده لحل نزاع قانونى قائم بين الشركتين منذ سنوات ولم يحسم الامر الذى يرى انه يستلزم اعداد عقد خاص لهذا الشأن دون التقيد بنمط العقود المعمول بها فى شركة المنتجات ولذا تم تحرير مشروع عقد جديد بمعرفة السيد الاستاذ/ حمدى فرغلي (المستشار القانونى للشركة الوطنية) وتم ارساله لشركة المنتجات السياحية .
- وقد روعى عند اعداد مشروع العقد ان يتضمن اعطاء الشركة الوطنية كافة انواع التصرفات القانونية طبقا لقرار مجلس الادارة ، وعدم تضمينه ايه قيود علي الشركة الوطنية وتم دراسة مشروع العقد بمعرفة الشئون القانونية لشركة المنتجات السياحية ، وتم تعديل الكثير من بنوده وانتهي النقاش الي تعديل هذا العقد علي أن يراعي به البنود التي تطلبها الشركة الوطنية ، وسوف يتم موافاتنا به بعد الانتهاء من اعداده .

الاجراءات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٠ بالنسبة لصفقة بيع الفندق

- قام البنك الاهلى المصرى (بصفته المستشار المالى لعملية بيع الفندق) بصورة من عرض الشراء المقدم له من شركة ايمكس انترناشيونال تطلب الشركة بموجبه شراء الفندق **وبياناته كالتالى :-**

*** قيمة العرض :** ٦٠٥ مليون جم (ستمائة وخمسة مليون جنيه مصرى) ، وقد أرفقت الشركة مقدمة العرض بخطابها للبنك الاهلى شيك بمبلغ مليون جم لجدية العرض .

*** طريقة السداد :** ٥٠ % من الثمن عند استلام الفندق و التعاقد
٥٠ % الباقية على خمس سنوات بفائدة متناقصة قدرها ١٣,٥ % سنويا

- هذا وفى ضوء ما تقدم وبعد عرض كافة الاجراءات والملايسات الخاصة بعملية بيع الفندق والاسباب التي ادت الى رؤية السادة المساهمين تم العرض على الجمعية العامة الغير عادية للشركة بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٦ لإقرار ما يلزم بخصوص عرض الشراء المقدم من شركة ايمكس انترناشيونال لشراء فندق ميريديان هليوبوليس بقيمة شامله قدرها ٦٠٥ مليون جنيه (فقط ستمائة وخمسة مليون جنيه لا غير)

وقررت الجمعية الاتي :-

- الموافقة على العرض المقدم للبنك الاهلى المصرى من شركة ايمكس انترناشيونال لشراء فندق ميريديان هليوبوليس المملوك للشركة الوطنية للاسكان ، وذلك باجماع الحاضرين والبالغ نسبتهم ٩٣,٧% من اجمالى عدد اسهم الشركة ، وذلك نظير مبلغ اجمالى قدره ٦٠٥ مليون جنيه مصرى ، (ستمائة وخمسة مليون جنيه مصرى لاغير) على ان يتم سداد ما قيمته ٥٠ % من اجمالى الثمن عند تحرير العقد الابتدائى للبيع وتسليم الفندق ، وسداد باقى الثمن خلال خمس سنوات ، مع احتساب فائدة متناقصة قدرها ١٣,٥ % سنويا على الجزء الأجل من ثمن البيع .

- اعتباراً من منتصف مارس انتشرت جائحة فيروس كوفيد ١٩ والتي كان لها الاثر السلبي الكبير علي الحالة الاقتصادية للبلاد وعلي الاخص النشاط السياحي وبالتالي علي نشاط تشغيل فندق الميريديان حيث بدأ الفندق في تحقيق خسائر مادية وعدم تحقيق إيرادات ، وبناء عليه تم اغلاق الفندق حتي وقتنا هذا .

- ونظراً للتداعيات السلبية والاقتصادية من جراء تفشي مرض كورونا ، قامت شركة ايميكس انترناشيونال بارسال خطاب للبنك الاهلي المصري ومرفق معه شيك معتمد لصالح البنك الاهلي المصري بمبلغ نحو عشرة مليون دولار يتم صرفه وتحويله لصالح الشركة المالكة حال الموافقة علي تعديل برنامج السداد لصفقة بيع الفندق لتصبح كالآتي :-

- ٢٥ %	دفعة مقدمة عن التعاقد والاستلام .
- ٧٥ %	تسهيلات علي خمس سنوات بسعر العائد وقت التعاقد .

- تم انعقاد الجمعية العمومية الغير عادية بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٢٢ وقامت ادارة الشركة بتقديم العرض المقدم من المشتري المحتمل للجمعية للموافقة من عدمه حيث قررت الجمعية الاتي :-

• الموافقة علي تعديل شروط برنامج سداد صفقة بيع الفندق في ضوء المفاوضات التي تمت بين البنك الاهلي المصري بصفته المستشار المالي لعملية البيع و شركة ايمكس انترناشيونال لشراء فندق ميريديان هليوبوليس المملوك للشركة الوطنية للاسكان ، وذلك باجماع الحاضرين والبالغ نسبتهم ٩٥,٤٢% من اجمالي عدد اسهم الشركة ، وذلك نظير ثمن إجمالي قدره ٦٠٥ مليون جنيه مصري ، (ستمائة وخمسة مليون جنيه مصري لا غير) قد تم سداد ما قيمته مليون جنيه قبل التعاقد كجدية حجز علي ان يتم سداد باقي المبلغ كالتالي :-

• ١٥١ مليون جنيه دفعة مقدمة بواقع ٢٥% من باقي المبلغ (والبالغ قيمته ٦٠٤ مليون جنيه) عند التعاقد.

• يتم سداد الجزء المؤجل (٧٥ %) والبالغ قيمته ٤٥٣ مليون جنيه من باقي القيمة علي اقساط ربع سنوية لمدة خمسة سنوات تبدأ بعد مرور سنة من تاريخ التعاقد علي ان يتم احتساب فوائد الاقساط بواقع ٢% زيادة علي سعر الكوريدور (اقراض) المعلن من البنك المركزي في تاريخ استحقاق كل قسط الي القسط الذي يليه وتضاف علي قيمته ويصدر بها شيك مستقل لصالح الشركة الوطنية للاسكان .

• أما بخصوص سنة فترة السماح فسوف يتم سداد الفائدة على الثمن المتبقى والبالغ قدره ٧٥% من باقي الثمن (٤٥٣ مليون جنيه) تسدد علي قسطين نصف سنوي ويصدر بقيمتها شيكات لصالح الشركة الوطنية علي ان تحتسب الفائدة بواقع ٢% زيادة علي سعر الكوريدور اقراض المعلن من البنك المركزي المصري في تاريخ توقيع العقد.

- بتاريخ ١٧ / ١٢ / ٢٠٢٠ قامت شركة ايميكس بسداد مبلغ نحو ١٥٤ مليون جم تحت حساب شراء فندق ميريديان هليوبوليس ، ونتيجة لرغبة الشركة المالكة في بيع الفندق المملوك لها لشركة ايميكس انترناشيونال وحيث انها قد أفصحت عن رعبتها هذه للمشغل شركة ميريديان أس ايه اس وكذلك شركة ستاروود كان لا بد من انهاء اتفاقية الادارة المبرمة في ٢٠١٢/١٢/٦ ، هذا وقد تم اتفاق الاطراف الثلاثة علي هذا الانهاء ومن أهم بنود تلك الاتفاقية الاتي :-

• تعويضات العمالة

- موافقة المالك علي انتهاء كافة عقود العمل للعاملين بالفندق وقيامه بمسئوليته وحده علي دفع التعويضات لكل العاملين بالفندق وفقاً لما تقضي به القوانين ومع الحصول من كل عامل علي مخالصة تامة تجاه كل من الاطراف المشار اليها سابقاً ، وبالفعل تم عمل اتفاقية تسوية لارضاء العاملين بين كل من اللجنة النقابية للعاملين بالفندق والنقابة العامة للعاملين بالفنادق والشركة الوطنية للاسكان (الشركة المالكة لفندق) وتم نشرها بالوقائع بتاريخ ٢٥ / ١ / ٢٠٢٠ وقد بلغت تكلفة هذه التعويضات نحو ٣٧ مليون جم .

• الالتزامات المالية المرتبطة بالتشغيل

- علي المالك دفع جميع الالتزامات المالية طبقاً لميزانية ٢٠٢٠ وذلك بعد تاريخ التوقيع علي عقد الانهاء

- علي المالك دفع جميع الرسوم والتكاليف المستحقة للمشغل وستاروود في تاريخ الانهاء .

• ابرام اتفاقية ادارة مع المشتري أو تعويض عن الانهاء المبكر

- علي المالك ضمان وتكليف الشركة المشتري (ايميكس انترناشيونال بابرام اتفاقية ادارة جديدة مع المشغل لتشغيل الفندق تحت مسمى احدي العلامات التجارية / شيراتون) وان الشركة الوطنية تلتزم بدفع رسوم انهاء بقيمة ٥٠٠٠٠٠٠ دولار للمشغل كتعويض عن الانهاء المبكر .

- اتفاق المالك والمشغل علي اليات دفع رسوم الانهاء كما يلي :-

• ابرام عقد ضمان معلق بين المالك والمشغل والبنك الأهلي المصري (وكيل الضمان) يوضح أنه علي المالك دفع مايعادل ٢٥٠ الف دولار في تاريخ ابرام عقد الانهاء .

• بتاريخ ١ يونيه ٢٠٢٢ اذا لم يقم المشتري بابرام عقد إدارة مع المشغل فأن قيمة الضمان المعلق سيتم دفعها للمشغل طبقاً لشروط عقد الضمان .

• وفي حالة قيام المشتري بابرام عقد الإدارة مع المشغل قبل ١ يونيه ٢٠٢٢ فان المالك لن يكون ملزماً بدفع رسوم الانهاء وبذلك فان الضمان المعلق سيتم تسليمه للمالك .

• جاري الانتهاء من توقيع عقد الانهاء .

• أن تاريخ التوقيع علي عقد الانهاء هو نفس تاريخ بدء استلام الشركة الوطنية للفندق ثم تسليمه للمشتري المقترح .

• أهم بنود قائمة المركز المالي

القيمة بالمليون جنيه

٢٠١٩	٢٠٢٠	البيانات
٢,٨٠٠	٢,٧٠٦	- الاصول الثابتة بالصافي
٤٥,٥٢٣	٤٦,٧٦	- اعمال تحت التنفيذ
٠,١٩٧	٠,١٩٧	- المخزون
٦٨,٩٨٨	١٧,٣٥٥	- رأس المال العامل

• مستقبل الاعمال بالشركة

- البدء في استكمال مشروع حسن المأمون والعمل علي ترويج وتسويق باقي وحدات مشروع حسن المأمون وتكثيف الدعاية لبيع الجراجات المتبقية من مشروع حافظ رمضان .
- بعد الانتهاء من تنفيذ صفقة بيع فندق ميريديان هليوبوليس ستقوم ادارة الشركة ومجلس الادارة بوضع خطة مستقبلية للشركة خلال خمس سنوات قادمة بمشيئة الله .

• القيمة الحالية للاصول

- كافة الاصول الثابتة للشركة ولاسيما العقارية منها (المباني والاراضي) تتمتع بقيم مضافة قد تزيد عن القيمة الدفترية بسبب عدة عوامل منها تغير اسعار الصرف والعرض والطلب وعوامل التضخم ٠٠٠ هذا يعني أن ماتملكه الشركة من أصول ثابتة بالقيم السوقية يزيد عن صافي القيمة الدفترية الحالية (بعد خصم مجمع الاهلاك) .

نسبة حجم الاعمال موزعة على مختلف النشاطات الرئيسية للشركة .

٢٠١٩	٢٠٢٠	البيانات
٠.٤ %	٠ %	١- ايرادات الاسكان اجمالي الايرادات
٩٩,٦ %	(١٠٠ %)	٢- ايرادات الفندق اجمالي الخسائر / الايرادات

* حجم التصدير (لا يوجد)

* بيان بالتبرعات (لا يوجد)

* بيان الاسهم والسندات التي تم اصدارها خلال السنة (لا يوجد)

وفيما يلي بيان مقارن عن القوائم المالية للشركة خلال خمس سنوات سابقة
(القيمة بالالف جنيه)

٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٦	البيان
٦١١١	٦٠٩٥	٢١٧١١٧	٢١٣٥٦٩	٢١٢١٢٩	- الأصول الثابتة بالتكلفة
--	--	٣٩٧١	--	٤٧٥٠	- مشروعات تحت التنفيذ
--	--	--	--	--	- استثمارات طويلة وقصيرة الاجل
					- اصول متداولة
٤٦٧٥٩	٤٥٥٢٣	٣٩١١١	٣٥٦٣٩	٤٠١٢	• اعمال تحت التنفيذ
١٩٧	١٩٧	٢١٤	٢٦٨	٥٦٩٥	• وحدات تامة
١٧٩٢٦٤	٣٧٧٧٨	٤٥٨٩٩	٤٠٤١٥	٥٠٠٩٠	• اصول متداولة اخري وحسابات مدينة طويلة الاجل
١٦٠٩٣٩	١٢٥٩١٣	--	--	--	• أصول غير متداولة بغرض البيع
٣٩٣٢٧٠	٢١٥٥٠٦	٣٠٦٣١٢	٢٨٩٨٩١	٢٧٦٦٧٦	اجمالي الاصول
١٦٠٠٠٠	١٦٠٠٠٠	١٦٠٠٠٠	١٦٠٠٠٠	١٦٠٠٠٠	- راس المال المدفوع
٣٤٠٥	٣٢٩٥	٩٩٧٠٤	٩٤٤٤٠	٩٠٧٦٦	- مجمع الاهلاك
١٤٩٢٦	١٤٨٨٦	١٤٧٠٢	١٤٦٨٤	١٤٦٨٤	- احتياطات
- ٣٤٨٢٩	٨٠٧	٣٦٨٢	٨١٠٢	٢٣٨	- خسائر/ارباح العام (قبل خصم ٥% قانوني)
٣٥٨٤	٣٨٤٠	٣٤١	- ٧٧٤٢	- ٥٠٤٤	- خسائر /ارباح مرحلة
٢٠٨٨٦٥	١٤٥١٠	١٠٨٣١	٤٤٢٥	٤٠١٣	- التزامات متداولة
١٥٤٤٠	٢٨٠	٠	٠	٠	- التزامات غير متداولة بغرض البيع
٢١٨٧٩	١٧٨٨٨	١٧٠٥٢	١٥٩٨٢	١٢٠١٩	- التزامات طويلة الاجل (التزامات ضريبية مؤجلة)
٣٩٣٢٧٠	٢١٥٥٠٦	٣٠٦٣١٢	٢٨٩٨٩١	٢٧٦٦٧٦	اجمالي الخصوم

والامر معروض علي الجمعية العامة العادية للشركة للنظر والموافقة علي القوائم المالية
والايضاحات المتممة لها في ٢٠٢٠/١٢/٣١ ونموذج تقرير مجلس الادارة المعد وفقا لاحكام المادة
(٤٠) من قواعد القيد ومرفق معه تقرير حوكمة الشركات المقيدة بالبورصة .

العضو المنتدب

الاسم / سعيد عبد الباقي إبراهيم يسر

التوقيع /



ختم الشركة ،

