مدينة نصر
للإسكان والتعمير
MADINET NASR
FOR HOUSING & DEVELOPMENT

نموذج بيان الإفصاح وفقا لأحكام المادة رقم (٥٠) من قواعد القيد
بشأن نظام الإثابة والتحفيز المزمع تطبيقه بشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير
والسير في إجراءات دعوة الجمعية غير العادية لإقراره

البند	الإفصاح
اسم الشركة	مدينة نصر للإسكان والتعمير ش.م.م
الجهة الداعية للاجتماع	مجلس الادارة بتاريخ ٥ ديسمبر ٢٠٢١
نوع نظام الإثابة والتحفيز المزمع تطبيقه.	نظام الإثابة والتحفيز عن طريق منح أسهم مجانية لكل من السادة أعضاء مجلس الادارة التنفيذيين والمنتدبين والرؤساء التنفيذين والمديرون والعاملين بالشركة، بحد أقصى ٥٪ من أسهم رأسمال الشركة المصدرة وقت تفعيل النظام. **وذلك بهدف:** أ) جذب عاملين اكفاء من ذوي الخبرة، ب) إذكاء الشعور بالانتماء للشركة وخلق روح تنافسية بين العاملين تدفعهم إلى الإبداع والإبتكار وبذل الجهد ومكافأة المبدعين والمجتهدين والمتميزين منهم، ج) الابقاء على الموظفين الاكفاء في ضوء ندره المواهب في مجال الشركة وارتفاع معدل دوران الموظفين في هذا المجال، د) وضع المصالح الرئيسية للعاملين والمديرين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذين جنبا الى جنب مع مصالح حاملي الأسهم، وذلك كله بما له من أثر في زيادة أرباح المساهمين. ويتم تمويل النظام من خلال تحويل أسهم الخزينة الي النظام او اصدار أسهم لصالح النظام من خلال زيادة رأس مال الشركة بالقيمة الاسمية للسهم تمويلاً من الاحتياطيات او جزء منها او الأرباح المرحلة، مع وضع الضوابط الخاصة بالتصرف في الأسهم الممنوحة من خلال النظام وفقا لما تقرره الجمعية وتحقق شروط المنح وفقا لقرار لجنة الاثابة والتحفيز وكذلك اعتماد بيان الإفصاح الخاص بذلك تمهيداً للعرض على الجمعية العامة غير العادية للاعتماد النهائي. وقد تقرر تشكيل لجنة المكافآت والاثابة والتحفيز بموجب قرار مجلس إدارة الشركة المنعقدة بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠١٧ لتصبح كالتالي: ١. الأستاذ/ علاء الدين حسونه سبع – رئيساً ٢. الأستاذة/ مشيرة كمال عبد المقصود المغربي – عضواً

البند	الإفصاح
	٣. الأستاذ/ إسكندر عادل إسكندر طعمه – عضواً وتكون اختصاصات اللجنة ومهماتها إدارة نظام الاثابة والتحفيز وتطبيق الاليات التي يحددها نظام الاثابة والتحفيز والضوابط التي تصدر من مجلس الإدارة في ضوء القانون واللوائح والقرارات المنظمة لذلك. وتكون مدة هذا النظام ثلاث سنوات لإثابة وتحفيز السادة أعضاء مجلس الادارة التنفيذيين والمنتدبين والرؤساء التنفيذين والمديرون والعاملين بالشركة الذين ينطبق عليهم الشروط، على أن يبدأ تفعيل النظام بعد اعتماده من الهيئة العامة للرقابة المالية وينتهي النظام بنهاية مدته. ويتم نقل ملكية الأسهم من الشركة الي المستفيدين عن تحقق شروط عقد منح الأسهم وفقا لقرار لجنة المكافآت والاثابة والتحفيز وتحدد اللجنة عدد الأسهم الممنوحة للمستفيدين وفقا لمدي تميزهم في أداء أعمالهم وتقييمهم السنوي ووفقا لمستوي الأداء الاقتصادي للشركة ونتائج اعمالها.
بيان بإجمالي عدد الأسهم المخصصة للنظام، وأسلوب توفير هذه الأسهم.	ما يعادل بحد أقصى ٥٪ من الأسهم المصدرة للشركة. عند اختيار المستفيد من قبل لجنة الإشراف يتم توقيع عقد المنح، على أن ينص فيه على حقوق والتزامات المستفيد وعدد الأسهم المخصصة له وتاريخ بداية وانتهاء فترة الحظر على الأسهم والتي تكون ثلاث سنوات على الأقل للأسهم من تاريخ نقل الملكية الي المستفيد. يجوز لمجلس إدارة الشركة إصدار كل أو جزء من الأسهم المخصصة للنظام في أي وقت خلال مدة النظام على أن تصدر بالقيمة الاسمية باسم حساب الإثابة والتحفيز ويتم التصرف فيها بموجب قرار من لجنة الإشراف طبقاً لأحكام هذا النظام. ويتم منح تلك الأسهم على ثلاث دفعات (ثلاث سنوات)، ويتم توفير هذه الأسهم من خلال تحويل أسهم الخزينة الي النظام او اصدار أسهم لصالح النظام من خلال زيادة رأس مال الشركة بالقيمة الاسمية للسهم تمويلاً من الاحتياطيات او جزء منها او الأرباح المرحلة.
بيان بالعاملين والمديرين المستفيدين من النظام.	السادة أعضاء مجلس الادارة التنفيذيين والمنتدبين والرؤساء التنفيذين والمديرون والعاملين بالشركة ممن يقع عليهم الاختيار من قبل لجنة الإشراف طبقاً للشروط والمعايير المحددة للاختيار في النظام.

4 Youssif Abbas Street, Second Zone, Nasr City, PO.box 11765, Cairo
Tel.: (202) 2261 9569 - (2012) 684 4000 Fax: (202) 2260 1929
٤ شارع يوسف عباس - المنطقة الثانية - مدينة نصر الرقم البريدي: ١١٧٦٥ مدينة نصر - القاهرة
تليفون: ٩٥٦٩ ٢٢٦١ (٢٠٢) - ٤٠٠٠ ٦٨٤ (٢٠١٢) فاكس: ١٩٢٩ ٢٢٦٠ (٢٠٢)
www.mnhd.com

البند	الإفصاح
ملخص بالشروط الواجب توافرها فى المستفيدين من النظام من العاملين والمديرين، والأسلوب المتبع للتقييم الذي يتم بناء عليه تقرير الإثابة أو التحفيز.	يشترط لاستحقاق المستفيد من النظام توافر الاتي: ١. ألا تقل المدة التي قضاها في خدمة الشركة عن سنة كاملة قبل نقل ملكية الأسهم له. ٢. أن يكون حاصلا على تقدير لا يقل عن ٩٠٪ عن تقارير تقييم اداؤه السنوي المعدة بمعرفة الادارة المختصة بالشركة. ويجوز بقرار من لجنة الاشراف استثناء شرط او شرطين من الشروط المذكورة أعلاه، وبشرط توافر شرطين على الأقل. كما يجوز بقرار من لجنة الاشراف إدراج معايير إضافية وذلك بعد الحصول على موافقه الهيئة العامة للرقابة المالية وبشرط عدم تصويت أي مستفيد على قرار يتعلق به وتلتزم الشركة بتضمينه افصاحها السنوي.
بيان بكيفية التصويت والمشاركة في الأرباح بالنسبة للأسهم المخصصة لنظام الإثابة والتحفيز.	يحق للمستفيد من النظام الحصول على أرباح الأسهم الممنوحة لهم وحضور الجمعيات العامة للشركة والتصويت على قراراتها فور نقل ملكية الأسهم المخصصة لهذا النظام إليه وفقاً لأحكامه وشروطه.
فترة الحظر على التصرف في أسهم الإثابة والتحفيز.	ثلاث سنوات على الأقل للأسهم من تاريخ نقل الملكية للمستفيد.
بيان بالآثار التي يمكن أن تترتب على وفاة العامل أو تركه للعمل بالشركة	في حالة ترك المستفيد للعمل لأي سبب من الأسباب (استقالته – إجازة استثنائية – فصل تأديبي – وقف عن العمل – صدور حكم لارتكابه أحد الجرائم بالشركة او خارجها) قبل انتهاء فترة الحظر الواردة على الأسهم الممنوحة له فيسقط حقه في تلك الأسهم كما تسقط كافة حقوقه وفقا لهذا النظام، ويتم رد تلك الأسهم الي نظام الاثابة والتحفيز، ويكون من حقة الاحتفاظ بالأسهم التي تم نقل ملكيتها اليه فعلياً وانتهت فترة الحظر الخاصة بها. أما في حالة وفاته فيحل الورثة محل مورثهم حلولا قانونيا فيما له من حقوق وما عليه من التزامات تخص هذه الأسهم. وفي حالة لعجز الكلى أو الجزئي المنهى للعمل يستحق الأسهم كامله مع مراعاة فتره حظر البيع.
ملخص تقرير مراقب حسابات الشركة بأثر تطبيق نظام الإثابة والتحفيز على حقوق المساهمين.	• حالة شراء أسهم خزينة وتخصيصها لصالح نظام الإثابة والتحفيز لا يترتب علي ذلك أية تأثير علي إجمالي القيمة الدفترية لحقوق الملكية للمساهمين، حيث يترتب علي شراء أسهم الخزينة بالقيمة السوقية ثم تخصيصها لنظام الإثابة والتحفيز تسجيل أصل بقائمة المركز المالي للشركة بقيمة ثمن شراء الأسهم.

4 Youssif Abbas Street, Second Zone, Nasr City, PO.box 11765, Cairo
Tel.: (202) 2261 9569 - (2012) 684 4000 Fax: (202) 2260 1929
٤ شارع يوسف عباس - المنطقة الثانية - مدينة نصر الرقم البريدى: ٨٧٦٥ مدينة نصر - القاهرة
تليفون: ٩٥٦٩ ٢٢٦١ (٢٠٢) - ٤٠٠٠ ٦٨٤ (٢٠١٢) فاكس: ١٩٢٩ ٢٢٦٠ (٢٠٢)
www.mnhd.com

البند	الإفصاح
	• **حالة إصدار أسهم زيادة رأس المال من خلال الاحتياطيات والأرباح المحتجزة وتخصيص أسهم الزيادة لنظام الإثابة والتحفيز** لا يتأثر إجمالي القيمة الدفترية لحقوق المساهمين نتيجة استخدام الاحتياطيات والأرباح المحتجزة في زيادة رأس المال، حيث يزيد رأس المال المصدر والمدفوع بالقيمة الاسمية للأسهم مقابل تخفيض الاحتياطيات والأرباح المحتجزة بذات القيمة. نتيجة تخصيص أسهم الزيادة لبرنامج الإثابة والتحفيز؛ يتم تسجيل أصل بقائمة المركز المالي بالقيمة العادلة للأسهم التي يتم تخصيصها للنظام مقابل: • زيادة الاحتياطيات والأرباح المحتجزة بما سبق تخفيضه منها- بحسب الأحوال (بالقيمة الاسمية)، و • زيادة الاحتياطيات (علاوة إصدار) بقيمة الفرق بين القيمة العادلة والقيمة الأسمية للأسهم المصدرة، وبالتالي تزيد القيمة الدفترية لحقوق المساهمين بقيمة علاوة الإصدار.

أقر أنا الموقع أدناه بصحة وسلامة ما جاء بهذا النموذج من بيانات وما قدم من مستندات وإقرارات ودراسات مؤيدة لمضمون ما ورد ببيان الإفصاح هذا، واعلم أن موافقة البورصة المصرية على نشر إعلان ببيان الإفصاح بغرض السير في إجراءات التعديل يتم وفقا لمتطلبات قواعد القيد والاجراءات التنفيذية لها من حيث الشكل، وان مطابقة البورصة لبيان الافصاح المزمع تمت في ضوء ما قدمته الشركة من مستندات وبيانات بهدف الإفصاح للمتعاملين عن طبيعة هذا التعديل قبل دعوة السلطة المختصة صاحبة القرار، ودون ان تتحمل البورصة المصرية أي مسئولية عن محتويات هذا البيان او تعطى تأكيدات تتعلق بدقتها او اكتمالها، وأتعهد بالالتزام بأحكام النظام الأساسي للشركة وأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والقانون رقم ٩٥ لسنه ١٩٩٢ وقواعد القيد والشطب بالبورصة المصرية، وبعدم مخالفة نظام الإثابة والتحفيز المزمع، لأحكام المادة ١٥١ مكرر و١٥٢ مكرر من اللائحة التنفيذية للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١.

كما اقر بأن موافقة البورصة المصرية علي نشر هذا البيان لا تعد اعتمادا لنظام الاثابة والتحفيز أو تعديلاته.

رئيس مجلس الإدارة

مهندس/ محمد حازم بركات

4 Youssif Abbas Street, Second Zone, Nasr City, PO.box 11765, Cairo
Tel.: (202) 2261 9569 - (2012) 684 4000 Fax: (202) 2260 1929
٤ شارع يوسف عباس - المنطقة الثانية - مدينة نصر الرقم البريدي: ١١٧٦٥ مدينة نصر - القاهرة
تليفون: ٩٥٦٩ ٢٢٦١ (٢٠٢) - ٠٠٠٤ ٦٨٤ (٢٠١٢) فاكس: ١٩٢٩ ٢٢٦٠ (٢٠٢)
www.mnhd.com

BDO خالد وشركاه
١ شارع وادي النيل،
المهندسين - الجيزة
القاهره - جمهورية مصر العربية
ص.ب : ١١٠ / ١٢٦٥٥

تليفون: ٣٣٠٣٠٧٠١ (٢٠٢)
فاكس: ٣٣٠٣٢٢٢٨ (٢٠٢)
www.bdo.com.eg

تقرير حقائق مكتشفة

عن تطبيق إجراءات متفق عليها
بخصوص مدى تأثير تطبيق نظام الإثابة والتحفيز المقترح على حقوق حملة الأسهم الحاليين
لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير – شركة مساهمة مصرية
خاضعة لأحكام قانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما

أقرانا
بصحة البيانات عاليه وعلى مسؤليتي الشخصية دون أدنى
مسئولية تقع على إدارة البورصة المصرية سواء فيما يتعلق
بموضوع التقرير أو بصحته أو استعمالات أو فاعليته تقريرنا.
التوقيع / ٢٠٢١/١٢/٧

إلى السادة المساهمين
شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير- شركة مساهمة مصرية

المقدمة

بناء على طلب شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير- شركة مساهمة مصرية - والخاضعة لأحكام قانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، قمنا بأداء الإجراءات المتفق عليها معكم والمذكورة أدناه والمتصلة بمدى تأثير تطبيق نظام الإثابة والتحفيز المقترح على حقوق حملة الأسهم الحاليين.

وقد قمنا بمهمتنا طبقاً للمعيار المصري لمهام الخدمات ذات الصلة رقم (٤٤٠٠) الذى يسري على مهام تنفيذ إجراءات متفق عليها، وهذا فقط لمساعدة الشركة في تقديم نتائجها إلى البورصة المصرية وهذه الإجراءات يمكن تلخيصها فيما يلى:

١. الاطلاع على الدراسة المعدة بواسطة إدارة الشركة لتحديد تأثير تطبيق نظام الإثابة والتحفيز المقترح على حقوق حملة الأسهم الحاليين.

٢. الاطلاع على محضر مجلس الإدارة بالجلسة رقم (١٠) بتاريخ ٥ ديسمبر ٢٠٢١، والذي أقر باعتماد نظام الإثابة والتحفيز المقترح للعرض على الجمعية العامة.

وفيما يلي نتيجة ما قمنا به من إجراءات أعلاه:

- قمنا بالاطلاع على الدراسة المعدة بواسطة إدارة الشركة لتحديد التأثير المتوقع لتطبيق نظام الإثابة والتحفيز على حقوق حملة الأسهم الحاليين، حيث أوضحت الدراسة أن الهدف من نظام الإثابة والتحفيز ما يلى:
  - جذب عاملين أكفاء من ذوي الخبرة.
  - إذكاء الشعور بالانتماء للشركة وخلق روح تنافسية بين العاملين تدفعهم إلى الإبداع والابتكار وبذل الجهد ومكافأة المبدعين والمجتهدين والمتميزين منهم.
  - الإبقاء على الموظفين الأكفاء في ضوء ندرة المواهب في مجال عمل الشركة وارتفاع معدل دوران الموظفين في هذا المجال.
  - وضع المصالح الرئيسية للعاملين والمديرين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين جنبا إلى جنب مع مصالح حاملي الأسهم.

ونقلاً عن الدراسة فإن التأثير المتوقع على حقوق حملة الأسهم طبقاً للدراسة المعدة من قبل إدارة الشركة لتطبيق النظام المقترح يتم بيانها كما يلى:

BDO Khaled & Co, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

- **<u>في حالة شراء أسهم خزينة وتخصيصها لصالح نظام الإثابة والتحفيز</u>**

لا يترتب علي ذلك أية تأثير علي إجمالي القيمة الدفترية لحقوق الملكية للمساهمين، حيث يترتب علي شراء أسهم الخزينة بالقيمة السوقية ثم تخصيصها لنظام الإثابة والتحفيز تسجيل أصل بقائمة المركز المالي للشركة بقيمة ثمن شراء الأسهم.

- **<u>في حالة إصدار أسهم زيادة رأس المال من خلال الاحتياطيات والأرباح المحتجزة وتخصيص أسهم الزيادة لنظام الإثابة والتحفيز</u>**

- يتم زيادة رأس المال المصدر والمدفوع بالقيمة الاسمية للأسهم مقابل تخفيض الاحتياطيات والأرباح المحتجزة بذات القيمة – بحسب الأحوال.

- نتيجة تخصيص أسهم الزيادة لبرنامج الإثابة والتحفيز؛ يتم تسجيل أصل بقائمة المركز المالي بالقيمة العادلة للأسهم التي يتم تخصيصها للنظام مقابل:

- زيادة الاحتياطيات والأرباح المحتجزة بما سبق تخفيضه منها- بحسب الأحوال (بالقيمة الاسمية): و
- زيادة الاحتياطيات (علاوة إصدار) بقيمة الفرق بين القيمة العادلة والقيمة الأسمية للأسهم المصدرة، وبالتالي تزيد القيمة الدفترية لحقوق المساهمين بقيمة علاوة الإصدار.

إيماءً إلى ما سبق سوف يترتب على تطبيق هذه الحالة ما يلي:

- انخفاض نصيب السهم المملوك لحملة الأسهم الحاليين – في مجموع حقوق المساهمين الدفترية – إلا أنه في ضوء تضمين مشروع النظام المقترح شرط أن تحقق على الأقل الأرباح المستهدفة كما جاء في الدراسة في كل سنة خلال سنوات تطبيق النظام المقترح بغرض ربط تفعيل النظام المقترح ببذل الجهد وتطوير أداء الشركة ونمو معاملاتها، فإنه عند زيادة الأرباح المستهدفة سنوياً يكون من المتوقع أن يساهم تطبيق النظام المقترح في زيادة حقوق حملة الأسهم الحاليين.
- زيادة قيمة حقوق المساهمين بقيمة أسهم الإثابة والتحفيز بالقيمة العادلة في وقت التطبيق.

لو كنا قد قمنا بأداء إجراءات إضافية أو بأداء عملية مراجعة أو فحص محدود للقوائم المالية طبقا لمعايير المراجعة المصرية أو المعايير المصرية لمهام الفحص المحدود، لكان من الممكن ان تَنُمْ أمور أخرى إلى علمنا والتي كان من الممكن ان نرفعها لكم.

أعد تقريرنا هذا من اجل الغرض الموضح أعلاه في الفقرتين الأولى والثانية من هذا التقرير فقط لتقديمه إلى البورصة المصرية. وليس معدا للاستخدام لأي غرض آخر، وغير مسموح بتوزيعه على أي أطراف أخرى. ويرتبط هذا التقرير فقط بالحسابات والبنود المحددة أعلاه ولا يمتد لأية قوائم مالية مأخوذة ككل لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير – ش.م.م.

BDO خالد و شركاه
IBDO
محاسبون قانونيون ومستشارون

مهند طه خالد
زميل مجمع المحاسبين القانونيين بإنجلترا
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
سجل المحاسبين والمراجعين رقم ٢٢٤٤
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٣٧٥

القاهرة في ٦ ديسمبر ٢٠٢١

اقر انا ... بصحة البيانات عاليه وعلى مسؤليتي الشخصية دون ان يكون لمكتب ... مسئولية تقع على إدارة البورصة المصرية سواء المباشرة او غير المباشرة من جراء تداول هذا المحرر او بصحته او إستعماله او فاتحته لغير ذلك.
التوقيع / ... ٢٠٢١/١٢/٦