



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير
تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة خلال عام ٢٠٢١
(وفقاً لأحكام المادة ٤٠ من قواعد القيد)

اسم الشركة	شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير
------------	---

البيانات الأساسية:

غرض الشركة:	العمل في مجال التنمية العقارية والاستثمار العقاري بغرض شراء الأراضي وتقسيمها وبيعها أو تشييد مباني عليها وإقامة المرافق اللازمة لها بجانب إقامة مشروعات التوسع العمراني والمدن الجديدة والمباني والمساكن وخدماتها من أسواق تجارية وأماكن إدارية وجراجات لتأجيرها أو بيعها بما يتفق والقواعد المعمول بها في إطار أحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.
المدة المحددة للشركة:	٢٥ عاماً تبدأ من ٢٠١١ حتى ٢٠٣٦.
رقم القيد بالسجل التجاري:	٥٤٧٦
تاريخ القيد بالسجل التجاري:	٢٠١٩/٥/٣٠
تاريخ القيد بالبورصة:	عام ١٩٨٧ وقد تم توفيق أوضاع الشركة بالبورصة بتاريخ ٢٠٠٣/١/٢٢
القانون الخاضعة له الشركة:	قانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية.
آخر رأس مال مرخص به:	٥٠٠ .٠٠٠ .٠٠٠ جنيه مصري
آخر رأس مال مصدر:	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري
آخر رأس مال مدفوع:	٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري
القيمة الاسمية للسهم:	٢٥ قرشاً .

علاقات المستثمرين:

أسم مسئول الاتصال:	أ / محمد يحيى السيد
عنوان المركز الرئيسي:	١٣٥ ب القرية الذكية - طريق مصر اسكندرية الصحراوي - محافظة الجيزة
أرقام التليفونات:	٣٥٣٧٢٠٨١ ٣٥٣٧٢٠٨٢ ٣٥٣٧٢٠٨٣
أرقام الفاكس:	٣٥٣٧٢٠٨٥
البريد الإلكتروني:	info@egy-housing.com
الموقع الإلكتروني:	www.egy-housing.com

مراقب الحسابات:

اسم مراقب الحسابات:	السيد الأستاذ/ حسن بسيوني البشه - الشريك بمؤسسة بيكر تلي - وحيد عبد الغفار وشركاه
تاريخ التعيين:	بموجب قرار الجمعية العامة العادية المنعقد بتاريخ ٢٠٢١/٠٣/٢٣.
رقم القيد بالهيئة:	(٩٨)
تاريخ قيده بالهيئة:	٢٠٠٦/١١/١٣



هيكل المساهمين (المساهمين الذين يملكون ٥% فأكثر): (في تاريخ ٢٠٢١/١٢/٣١)

القيمة الاسمية	نسبة المساهمة %	عدد الأسهم	حصة ٥% من أسهم الشركة فأكثر
٧٩ ١٢١ ٥١٧	٢٩,٩٧	٣١٦ ٤٨٦ ٠٦٨	شركة أودن للإستثمار والتنمية
٤٢ ٨٥٦ ٨٨٠	١٦,٢٣	١٧١ ٤٢٧ ٥٢٠	بنك ميد بنك ش. م. م
١٥ ١٢٥ ٠٠٠	٥,٧٣	٦٠ ٥٠٠ ٠٠٠	شركة نيو سمارت للاستثمارات الصناعية والتجارية
١٣٧ ١٠٣ ٣٩٧	٥١,٩٣	٥٤٨ ٤١٣ ٥٨٨	الإجمالي

ملكية أعضاء مجلس الادارة في أسهم الشركة: (في ٢٠٢١/١٢/٣١)

%	عدد الاسهم	الصفة	أسماء أعضاء مجلس الادارة
---	---	نائب رئيس مجلس الإدارة الرئيس التنفيذي	د/ هاشم السيد هاشم
٪٢٩,٩٧	٣١٦ ٤٨٦ ٠٦٨	عضو مجلس الادارة	شركة أودن للاستثمارات المالية* ويمثلها:
---	---	رئيس مجلس الإدارة	أ.د/ إبراهيم فوزي عبد الواحد
---	---	العضو المنتدب للشئون الفنية	م/ حسن رجب أحمد صالح
---	---	العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية	أ/ محمد يحيى السيد مصطفى
---	---	العضو المنتدب للإستثمار وتنمية المشروعات	أ/ أحمد كمال حافظ إسماعيل
---	---	عضو مجلس إدارة	د/ أحمد سعد عبد اللطيف
٪١٦,٢٣	١٧١ ٤٢٧ ٥٢٠	عضو مجلس الادارة	بنك ميد بنك ويمثله:
---	---	عضو مجلس إدارة	أ/ عمرو أحمد سعيد حامد
---	---	عضو مجلس إدارة من ذوي الخبرة	م/ فهد محمد أحمد درباله
---	---	عضو مجلس إدارة من ذوي الخبرة	أ/ لمياء أحمد مختار حسن
٪٤٦,٢	٤٨٧ ٩١٣ ٥٨٨		إجمالي كمية أسهم مجلس الادارة

* في ضوء إنهاء إجراءات إنقسام شركة أودن للإستثمارات المالية ونقل بعض الإستثمارات من الشركة القاسمة إلى الشركة المنقسمة (شركة أودن للإستثمار والتنمية)، فقد آلت ملكية عدد ٣١٦ ٤٨٦ ٠٦٨ سهم التي كانت مملوكة للشركة القاسمة في رأس مال شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير والواردة بالبيان أعلاه إلى الشركة المنقسمة وهي شركة أودن للإستثمار والتنمية، وجاري اتخاذ الإجراءات اللازمة لتغيير جهة التمثيل لأعضاء مجلس الإدارة ممثلي شركة أودن للإستثمارات المالية لتصبح جهة التمثيل شركة أودن للإستثمار والتنمية.



مجلس الادارة – آخر تشكيل لمجلس الادارة:

الصفة	جهة التمثيل	الوظيفة	أسم عضو مجلس الادارة
غير تنفيذي	شركة أودن للاستثمارات المالية*	رئيس مجلس الادارة	د/ إبراهيم فوزي عبد الواحد
تنفيذي	عن نفسه	نائب رئيس مجلس الادارة الرئيس التنفيذي للشركة	د/ هاشم السيد هاشم
تنفيذي	شركة أودن للاستثمارات المالية	عضو مجلس الادارة المنتدب للشؤون الفنية	م/ حسن رجب أحمد
تنفيذي	شركة أودن للاستثمارات المالية	عضو مجلس الادارة المنتدب للإستثمار وتنمية المشروعات	أ/ أحمد كمال حافظ
تنفيذي	شركة أودن للاستثمارات المالية	عضو مجلس الادارة المنتدب للشؤون المالية والإدارية	أ/ محمد يحيى السيد
غير تنفيذي	شركة أودن للاستثمارات المالية	عضو مجلس الادارة	د/ أحمد سعد عبد اللطيف
غير تنفيذي	بنك ميد بنك	عضو مجلس الادارة	أ / عمرو أحمد سعيد حامد
غير تنفيذي	من ذوي الخبرة - مستقل	عضو مجلس الادارة	م/ فهد محمد أحمد درباله
غير تنفيذي	من ذوي الخبرة - مستقل	عضو مجلس الادارة	أ/ لمياء أحمد مختار حسن

* في ضوء إنهاء إجراءات انقسام شركة أودن للاستثمارات المالية ونقل بعض الاستثمارات من الشركة القاسمة إلى الشركة المنقسمة (شركة أودن للإستثمار والتنمية) ، فإنه جاري اتخاذ الإجراءات اللازمة لتغيير جهة التمثيل لأعضاء مجلس الإدارة ممثلي شركة أودن للإستثمارات المالية لتصبح جهة التمثيل شركة أودن للإستثمار والتنمية.

التغيرات التي طرأت على مجلس الإدارة:

➤ المجلس تم انتخابه بالكامل في الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ٢٣ مارس ٢٠٢١، ولم تطرأ أى تغييرات على مجلس الادارة خلال العام.

اجتماعات مجلس الادارة: عدد (٧) اجتماعات.

أسهم الخزينة لدي الشركة وفقا لتاريخ الشراء: لا يوجد
لجنة المراجعة:

آخر تشكيل للجنة المراجعة

الاسم	الصفة	جهة التمثيل
الأستاذ الدكتور/ أحمد سعد عبد اللطيف	رئيس اللجنة	شركة أودن للاستثمارات المالية
السيد الأستاذ / عمرو أحمد سعيد حامد	عضو اللجنة	بنك ميد بنك
السيدة الأستاذة/ لمياء أحمد مختار حسن	عضو اللجنة	من ذوي الخبرة - مستقل

أهم اختصاصات اللجنة والمهام الموكلة لها:

(١) دراسة السياسات المحاسبية المتبعة والتغيرات الناتجة عن تطبيق معايير محاسبية جديدة.



- ٢) فحص ومراجعة آليات وأدوات المراجعة الداخلية وإجراءاتها وخططها ونتائجها ودراسة تقارير المراجعة الداخلية وإجراءاتها وخططها ونتائجها ودراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ توصياتها.
- ٣) فحص الإجراءات التي تتبع في إعداد ومراجعة القوائم المالية الدورية والسنوية.
- ٤) فحص مشروع القوائم المالية المبدئية قبل عرضها على مجلس الإدارة تمهيداً لإرسالها إلى مراقب الحسابات.
- ٥) ترشيح مراقب الحسابات الخارجي واقتراح أنعابه والتوصية لمجلس الإدارة، والنظر في الأمور المتعلقة باستقالته أو إقالته بما لا يخالف أحكام القانون، تمهيداً للعرض على الجمعية العامة للشركة للإقرار.
- ٦) الاطلاع على تقارير المراجعة الداخلية وتحديد أوجه وأسباب القصور في الشركة ومتابعة الإجراءات التصحيحية لها.
- ٧) دعوة مراقب حسابات الشركة أو مدير إدارة المراجعة الداخلية أو من تراه من داخل أو خارج الشركة لحضور اجتماعاتها كلما دعت الحاجة.
- ٨) دراسة الملاحظات أو المخالفات الواردة من الجهات التنظيمية والإدارية وكذلك أى ملاحظات ترد من أى جهة تتعلق بمهام اللجنة ومتابعة ما تم بشأنها والتأكد من الإجراءات التصحيحية .
- ٩) التأكد من تطبيق الأساليب الرقابية اللازمة للمحافظة على أصول الشركة وإجراء التقييم الدوري للإجراءات الإدارية للتأكد من الالتزام بالقواعد وإعداد تقارير لمجلس الإدارة.
- ١٠) تنفيذ ومتابعة أية أعمال أخرى يكلفها بها مجلس الإدارة.
- ١١) إعداد تقرير دوري كل ثلاث أشهر على الأقل عن نتائج الأعمال وعرضه على مجلس الإدارة.

أعمال اللجنة خلال العام:

عدد مرات انعقاد لجنة المراجعة:	٤ مرات
هل تم عرض تقارير اللجنة على مجلس ادارة الشركة:	نعم
هل تضمنت اللجنة ملاحظات جوهرية ويجب معالجتها:	لا يوجد

بيانات العاملين بالشركة:

متوسط عدد العاملين بالشركة خلال السنة:	٣٠ موظف
متوسط دخل العامل الشهري:	١٨,٦ ألف جنيه تقريباً
متوسط دخل العامل السنوي:	٢٢٣ ألف جنيه تقريباً

- في إطار التوجه الإستراتيجي للشركة وشركاتها الشقيقة في إطار مرحلة إعادة الهيكلة فإنه يتم الاستعانة برئيس مجلس الإدارة ونائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي والأعضاء المنتدبين لشغل مناصب رئيس مجلس إدارة أو نائب رئيس المجلس والرئيس التنفيذي والأعضاء المنتدبين وأعضاء مجلس الإدارة بشركة أودن للاستثمارات المالية وشركة أودن للإستثمار والتنمية وشركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات وشركة صندوق استثمار المصريين للإستثمار العقاري وشركة إمبرالد للإستثمار العقاري وشركة أودن كابيتال جروب للاستثمارات المالية وشركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات وشركة إيجي كابيتال جروب للاستثمار والاستشارات المالية ، وكذلك المديرين وبعض الموظفين التنفيذيين لأداء بعض المهام بالمجموعة المرتبطة ، وذلك للإحاطة والإقرار والاعتماد من الجمعية العامة للشركة.

نظام الإثابة والتحفيز للعاملين والمديرين بالشركة خلال العام

- تم إقرار النظام خلال عام ٢٠١٩ بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة بتاريخ ٢٠١٩/٠٣/٣١ وقررت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٢ ابريل ٢٠٢٠ زيادة رأس المال المصدر والمدفوع بإصدار أسهم إثابة عدد ٦٥٠٠٠٠٠ سهم بالقيمة الاسمية البالغة ٢ جنيه مصري للسهم الواحد (قبل التجزئة) و ذلك من الأرباح المرحلة بإجمالي قيمة ١٣٠٠٠٠٠٠ مليون جنيه مصري ليصبح راس المال المصدر و المدفوع بعد الزيادة بقيمة ٢٤٠٠٠٠٠٠٠ جنيه مصري موزع على



١٢٠.٠٠٠.٠٠٠ سهم ، وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٤ أغسطس ٢٠٢٠ و قد وافقت لجنة قيد الأوراق المالية في البورصة المصرية علي قيد تلك الزيادة بتاريخ ٢ سبتمبر ٢٠٢٠.
- وقد بلغ رصيد أسهم الإثابة والتحفيز في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ عدد ٥٧ ٢٠٠.٠٠٠ سهم ، علماً بأنه لم يتم منح أي أسهم للمستفيدين من النظام بعد.

المخالفات و الاجراءات التي تتعلق بقانون سوق المال و قواعد القيد: لا يوجد
بيان بتفاصيل أهم المعاملات التي تمت مع الأطراف المرتبطة وذات العلاقة

تاريخ موافقة الجمعية العامة	شروط وتفاصيل العقد	قيمة التعامل	البيان
٢٠٢١/٠٣/٢٣	ألعاب الترويج وتغطية طرح نسبة ٢١,٢٪ من مساهمة الشركة في رأسمال شركة إمبرالد للتطوير العقاري بما يعادل عدد ٤٥ مليون سهم بسوق الشركات الصغيرة والمتوسطة.	(٣ ٦٥٦ ٠٠٠) جنيه مصري	عقد ترويج وتغطية إكتتاب مع شركة أودن كابيتال للاستثمارات المالية - طرف مرتبط.
٢٠٢١/٠٣/٢٣	في ضوء موافقة الجمعية العامة العادية بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢٣ تم إجراء معاملات مصرفية مع ميد بنك وذلك طبقاً للشروط الحاكمة للمعاملات البنكية والمصرفية المطبقة بالبنك الخاصة بالودائع والحسابات الجارية وكافة المعاملات المصرفية مع بنك ميد بنك.	----	معاملات بنكية مصرفية وتسهيلات ائتمانية مع بنك ميد بنك (عضو مجلس إدارة).
٢٠٢١/٠٣/٢٣	ألعاب إشراف على التصميم وإنهاء اجراءات تراخيص وإشراف على التنفيذ لمشروع مدينة هليوبوليس الجديدة بعدد (١٧) عمارة والجاري تنفيذه لصالح صندوق إستثمار المصريين العقاري.	(٢ ٩٢٥ ٩٨٥) جنيه مصري	عقد اتفاق إشراف على التصميم وإنهاء اجراءات التراخيص مع شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات (شركة تابعة)
٢٠٢١/٠٣/٢٣	ألعاب إشراف وإدارة أعمال تنفيذ التشطيبات والواجهات وأعمال الاليكتروميكانيك مع شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات لمشروعها المقام على قطعة الأرض B2210- القرية الذكية.	٧ ٥٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري	عقد اتفاق إشراف وإدارة أعمال تنفيذ التشطيبات والواجهات وأعمال الاليكتروميكانيك مع شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مرتبطة)
٢٠٢١/٠٣/٢٣	قيمة الأتعاب بواقع ١٠٪ من التكاليف الاستثمارية للمشروعات العقارية المملوكة لصندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري والتي تتولى شركتنا تطويرها لصالحه وذلك حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، عن مشروع مدينة هليوبوليس الجديدة بعدد (١٧) عمارة والجاري تنفيذه، وفقاً لنشرة الاكتتاب وللعقد المبرم بتاريخ ١ إبريل ٢٠١٩.	٥ ٨٥١ ٩٦٩	عقد تطوير مشروعات عقارية مع صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري
٢٠٢١/٠٣/٢٣	بموجب موافقة الجمعية العامة العادية للشركة تم تأجير مساحة إدارية من شركة أودن للاستثمارات المالية - عضو مجلس إدارة - بالمبنى الإداري رقم	٤٦٣ ٦١٤ جنيه مصري سنوياً	عقد إيجار مساحة إدارية بين الشركة وشركة أودن للإستثمارات المالية (عضو مجلس إدارة)

	١٣٥ ب - بالحي المالي - بالقرية الذكية - الجيزة، علماً بأنه من المزمع إنهاء العقد المذكور في ٢٠٢٢/٠٣/٣١.	---	
٢٠٢١/٠٣/٢٣	في ضوء موافقة الجمعية العامة العادية للشركة باعتتماد عقود المعاوضة بين الشركة وشركاتها التابعة والشقيقة تم ربط ودائع مقابل إصدار خطاب الضمان لصالح حي المعادي للحصول على تصاريح الحفر الخاصة بمشروع الشقق والأجنحة الفندقية المملوك للشركة الشقيقة والمزمع إقامته على كورنيش النيل بالمعادي.	٢٢٤٨٢٠٠ جنيه مصري	ربط ودائع بنك قطر الوطني مقابل خطاب ضمان صادر لشركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات - شركة شقيقة - لصالح رئاسة حي المعادي.

نظرة عامة على الشركة ... نشاطها ... خططها المستقبلية...

شهد عام ٢٠٢١ الكثير من الأحداث التي تأثرت بها الأنشطة الاقتصادية بصفة عامة ونشاط الاستثمار العقاري بصفة خاصة حيث لازلت ظلال جائحة كورونا مستمرة على كافة الأنشطة الاقتصادية ومازالت موجاتها المتتالية مستمرة خلال بدايات العام الحالي ٢٠٢٢ ، ونأمل أن يتعافى الاقتصاد من آثارها في القريب العاجل إن شاء الله حتى نرى تحسناً في أداء الاقتصاد المصري بما يؤثر بالإيجاب على كافة الأنشطة الاستثمارية وبما يعود بالنفع على مصر كلها وعلى شركتنا التي تعمل في سوق تنعكس مؤشرات عليها وعلى نشاطها وأدائها وحقوق مساهميها.

وفيما يلي ملخص بأهم الاجراءات التي اتخذتها الشركة خلال عام ٢٠٢١، في إطار خطتها التي تم اعتمادها باجتماعات الجمعية العامة العادية خلال السنوات الماضية:

١. تم متابعة قيد وطرح أسهم شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات - شركة تابعة - بسوق الشركات الصغيرة والمتوسطة، وذلك بالتنسيق مع مدير الطرح شركة أودن كابيتال جروب للاستثمارات المالية (طرف مرتبط)، وفقاً لخطة الشركة المعتمدة من الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/٠٣/٢٣، حيث نجحت الشركتين معاً في قيد وطرح نسبة ١٠,٥٨٪ من إجمالي أسهم رأسمال الشركة بعدد ٤٥ مليون سهم من أسهم شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات وقد بلغت طلبات المستثمرين في الاكتتاب العام ما يقرب من ٢٦,٣٤ مرة حجم الأسهم المطروحة مما عكس بشكل كبير ثقة المستثمرين في الشركة المطروحة كما تم تغطية الاكتتاب الخاص حوالي مرتان، وقد ساهم ذلك بشكل كبير في تدعيم الموقف المالي للشركة وهو ما نأمل بأن يسهم بشكل كبير في توفير جزء من التمويل اللازم لمشروع الشقق الفندقية المملوك للشركة الشقيقة بكورنيش النيل بالمعادي.
٢. تولت الشركة إدارة أعمال التنفيذ لإنشاء المبنى الإداري بناءً على التعاقد المبرم مع شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات - شركة مرتبطة- حيث تم الانتهاء من تنفيذ المبنى الإداري (A,B) المملوك لشركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات والمقام على قطعة الأرض رقم (B2210) - بالقرية الذكية، والمبنى يتكون من ٣ أدوار بدروم (مواقف سيارات) بإجمالي مساحة ٢م٩٠٠٠ ودور أرضي وعدد ٥ أدوار متكررة بإجمالي مساحة ١٢٠٠٠ م٢ تقريباً.
- وقد تم الانتهاء من كافة الاعمال الإعتيادية و أعمال إلكتروميكانيك والمداخل وتنسيق الموقع العام وأعمال اللاند سكيب حول الموقع ، كما تم الانتهاء من تشطيب الدور الخامس بمبنى A المملوك لشركة إمبرالد للاستثمار العقاري والذي تعزم الشركة إستئجاره وجرى الانتهاء من تشطيب الدور الرابع، وقد حققت شركتنا إيراداً عن الاشراف وإدارة أعمال تنفيذ التشطيبات والواجهات وأعمال الاليكتروميكانيك بلغ ٧,٥ مليون جنيه حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.
٣. بدأت الشركة بصفتها المطور العقاري لمشروعات صندوق المصريين للإستثمار العقاري في أعمال تطوير مشروع إنشاء العمارات السكنية علي عدد (١٧) قطعة أرض بمدينة هليوبوليس الجديدة ، حيث نجحت الشركة في الحصول علي موافقة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير لزيادة عدد الشقق السكنية لكل عمارة ، وذلك بهدف ملاءمة سعر بيع وحدات المشروع لمستوي

- دخل العملاء المستهدين والأسعار السائدة بالمنطقة التي سيقام عليها المشروع، كما تم البدء في الإجراءات الخاصة بإستخراج التراخيص اللازمة لبدء الأعمال التنفيذية بالمشروع حيث تم طرح أعمال إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية في مناقصة محدودة علي أربعة مكاتب إستشارية متخصصة وتم إسناد الأعمال لأحد المكاتب الاستشارية المتخصصة، حيث سيتولى إعداد التصميمات المعمارية للنماذج المختلفة بالمشروع وقد تم اختيار أسبها من الناحية التصميمية والجمالية تمهيداً لإستكمال باقي مراحل التصميم كما قام المكتب بالانتهاء من المادة التسويقية للمشروع من مناظير وواجهات ومساقط أفقية للبدء في أعمال التسويق لوحدة المشروع ، وقد حققت الشركة إيراداً عن ذلك بلغ ١٥١٩٦٩ ٥ جنيه حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ .
٤. تم متابعة أعمال تطوير وإعادة تخطيط المساحات المفتوحة بالمركز التجاري إيميرالد توين بلازا المملوك لشركة إيميرالد للإستثمار العقاري (الشركة التابعة) بهدف تعظيم العوائد المحققة من المركز التجاري، حيث نجحت الشركة بالتنسيق مع شركة إيميرالد للإستثمار العقاري خلال عام ٢٠٢١ في إبرام عقود تأجير لمعظم المساحات الجديدة بالمركز التجاري بعد أن تم إضافة عدد من الأكشاك والوحدات التجارية بالمناطق المفتوحة وبطول المول مباشرة على طريق الخدمات بمساحات إيجارية إضافية تبلغ حوالي ٢٥٠٠ متر مربع تقريباً بالإضافة الى إعادة تخطيط المساحات المفتوحة وتركيب برجولات وإضافة لاند سكيب، وهو ما سوف يسهم بشكل كبير في تعظيم العوائد المحققة من الشركة التابعة وبالتالي تدعيم المركز المالي للشركة.
٥. تم الافصاح عن رغبة الشركة في تقديم عرض شراء إجباري لكلاً من شركة إيميرالد للتطوير وإدارة المشروعات وإيميرالد للإستثمار العقاري لرفع نسبة المساهمة حتى ٩٠٪ من اسهم كل منهما من خلال مبادلة أسهم دون الخيار النقدي ، وقد تم تكليف شركة مورستيفنس إيجيبث للاستشارات المالية عن الاوراق المالية لإعداد دراسة القيم العادلة لأسهم الشركات المستهدفة بعروض الشراء، وجارى متابعة الإجراءات ومن المقرر دعوة الجمعية العامة للشركة للإقرار والموافقة على إصدار أسهم زيادة رأس المال التي سيتم تخصيصها لمساهمي تلك الشركات والمستجيبين لعرض الشراء الإجباري.
٦. التزمت الشركة خلال عام ٢٠٢١ بتطبيق قواعد قيد واستمرار قيد وشطب الأوراق المالية الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والشركة ملتزمة تماماً بقواعد الإفصاح والشفافية وتطبيق قواعد الحوكمة ونظم الرقابة الداخلية، والتي تهدف في الأساس إلى حماية حقوق المساهمين والمستثمرين.

وفيما يلي ملخص خطة الشركة خلال المرحلة القادمة:

١. في إطار خطة إعادة الهيكلة التي تم مناقشتها باجتماعات الجمعيات العمومية على مدى السنوات الماضية حيث تستهدف الشركة رفع نسبة مساهمتها حتى ٩٠٪ من رأسمال شركة إيميرالد للتطوير وإدارة المشروعات - شركة شقيقة - المالكة لمشروع إيميرالد نايل ريزيدنس - بالمعادي المملوك، وحتى ٩٠٪ من رأسمال شركة إيميرالد للإستثمار العقاري المالكة للمركز التجاري إيميرالد توين بلازا والمبنى الإداري A بالقرية الذكية وذلك من خلال تقديم عرض شراء إجباري من خلال مبادلة أسهم دون الخيار النقدي والى سيتم توفيرها من خلال شركة أودن للإستثمار والتنمية (مساهم رئيسي) بحيث يتم تخصيصها لصغار المساهمين المستجيبين لعرض الشراء بالشركات المستحوذ عليها على أن يتم تعويض الشركة المقرضة بأصدار أسهم زيادة جديدة مقابل الكمية المقترضة ولباقى مساهمي الشركات المستحوذ عليها المستجيبين لعرض الشراء، وسوف يسهم ذلك في تدعيم إيرادات الشركة خلال الأعوام المقبلة و بالتالى تعظيم حقوق ملكية حملة الأسهم.
٢. تستهدف الشركة خلال عام ٢٠٢٢ الاستحواذ على شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات - طرف مرتبط حتى نسبة ١٠٠٪ من رأسمالها والمالكة لمبنى إداري بالقرية الذكية والمقام بقطعة الارض ٢٢١٠ - القرية الذكية - الجيزة وذلك بهدف إعادة استثماره من خلال تأجير المساحات المتاحة به أو بيعه بما يسهم في تعظيم إيرادات الشركة.
٣. يدرس مجلس الإدارة خطة لإعادة هيكلة الشركة بهدف تعظيم حقوق مساهميها من خلال الاستحواذ أو الاندماج مع بعض الشركات الشقيقة والاطراف المرتبطة وذلك كله في ضوء الضوابط والقواعد والقوانين السارية.
٤. تستهدف الشركة استكمال تنفيذ مشروع مدينة هليوبوليس الجديدة المملوك لصندوق إستثمار المصريين للإستثمار العقاري بعدد ١٧ عمارة بصفتها المطور العقاري للصندوق، وذلك في مقابل أتعاب تطوير وفقاً لما هو وارد بنشرة اكتتاب الصندوق.
٥. تستهدف الشركة خلال عام ٢٠٢٢ الاستمرار في تقديم الدعم الفني اللازم لشركة إيميرالد للتطوير وإدارة المشروعات - شركة شقيقة - من خلال ما يتوفر لديها من خبرات وأطقم عمل خاصة بعد أن تم انتخاب مجلس إدارة جديد وتدعيمه بالكوادر الفنية المؤهلة

لتنفيذ مشروع الشركة بكورنيش المعادى، حيث من المقترح أن يتم تسويقه على أساس ثلاثة مشروعات متداخلة سكنى فاخر / شقق فندقية / إدارى-طبي .

٦. تستهدف الشركة خلال عام ٢٠٢٢ الإستعانة ببعض العاملين والمديرين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين بالشركات الشقيقة والمرتبطة بمجموعة الشركات (شركة أودن للاستثمار والتنمية ، شركة أودن للاستثمارات المالية ، شركة أودن كابيتال للاستثمارات المالية، شركة إمبرالد للاستثمار العقاري، شركة أميرالد للتطوير وإدارة المشروعات ، شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات، شركة إيجي كابيتال جروب للاستثمار والاستشارات المالية) وذلك من خلال الاتفاق بين الشركة وكل من الشركات الشقيقة وشركات المجموعة المرتبطة بموجبها تتحمل الشركة نسبة من رواتب العاملين والمديرين ومخصصات أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وذلك بهدف رفع كفاءة العمل بالشركة وضغط النفقات.

٧. تستهدف الشركة الدخول في أي زيادات لرؤوس أموال الشركات التي تساهم فيها الشركة بحصص حاکمة وعلى الأخص زيادة رؤوس الأموال الخاصة بالشركات التابعة والشقيقة والأطراف المرتبطة بها، لتمويل خططها التوسعية والانتها من مشروعات الشركات التابعة.

ملخص النتائج المالية لعام ٢٠٢١ (من واقع القوائم المالية للشركة)

أولاً: ملخص النتائج المالية بالقوائم المالية المستقلة

➤ قائمة المركز المالى المستقلة

البيان	٢٠٢١/١٢/٣١ (جنيه مصري)	٢٠٢٠/١٢/٣١ (جنيه مصري)
إجمالي قيمة الأصول غير المتداولة	٤٠١٠٢٠٠٦٠	٣٦٣٤٣٨٩٨١
إجمالي قيمة الأصول المتداولة	٥٦٤٣٦١٧٩	٣٠٣٧٥٢٥٨
إجمالي الأصول	٤٥٧٤٥٦٢٣٩	٣٩٣٨١٤٢٣٩
إجمالي الإلتزامات المتداولة	٢٠٧٩٢٨٩٤	٢٢٤٦٢٤٠٥
إجمالي الإلتزامات غير المتداولة	٣٧٤٠٢	٥٧٢٢٠
صافي حقوق الملكية	٤٣٦٦٢٥٩٤٣	٣٧١٢٩٤٦١٤
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات	٤٥٧٤٥٦٢٣٩	٣٩٣٨١٤٢٣٩

➤ قائمة الدخل المستقلة

البيان	٢٠٢١/١٢/٣١ (جنيه مصري)	٢٠٢٠/١٢/٣١ (جنيه مصري)
إجمالي إيرادات النشاط	٤٢٥٥٠٩٨٢	٦٧٩٩٩٥٢٠
(يخصم): إجمالي المصروفات الإدارية والإهلاك والمخصصات	(١٥٦٥١٦٧٧)	(٩٠٢٨١٥٠)
نتائج أنشطة التشغيل	٢٦٨٩٩٣٠٥	٥٨٩٧١٣٧٠
إيرادات أخرى بالصافي	١٠٦٣٧٦٣	٢٥٣٩٣١٤
صافي الربح قبل الضرائب	٢٧٩٦٣٠٦٨	٦١٥١٠٦٨٤
ضريبة الدخل	(٩٤٩٦١٨)	(٤٠٢٠٢٤)
صافي الربح بعد الضرائب	٢٧٠١٣٤٥٠	٦١١٠٨٦٦٠





ثانياً: ملخص النتائج المالية بالقوائم المالية المجمعة لعام ٢٠٢١

➤ قائمة المركز المالي المجمعة

٢٠٢٠/١٢/٣١ (جنيه مصري)	٢٠٢١/١٢/٣١ (جنيه مصري)	بيان
٦٦٦ ٤٣٢ ٦٦١	٧٨٣ ٣٢٩ ١١١	إجمالي الأصول غير المتداولة
٤٧ ١٧٨ ٨٧٣	٦٨ ٢٧٦ ٩٨٥	إجمالي الأصول المتداولة
٧١٣ ٦١١ ٥٣٤	٨٥١ ٦٠٦ ٠٩٦	إجمالي الأصول
٣٧٧ ٣٧٩ ٧٠٧	٤٥١ ٣٤٩ ٩٩٩	صافي حقوق ملكية الشركة الأم
١٨٤ ٥٤٥ ٩١٦	٢٠٠ ١٦٥ ٠٨٧	الحقوق غير المسيطرة
٥٦١ ٩٢٥ ٦٢٣	٦٥١ ٥١٥ ٠٨٦	اجمالي حقوق الملكية
٧٣ ٢٢١ ٠٠١	٨٧ ٩٧١ ٤٢٦	إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
٧٨ ٤٦٤ ٩١٠	١١٢ ١١٩ ٥٨٤	إجمالي الإلتزامات المتداولة
١٥١ ٦٨٥ ٩١١	٢٠٠ ٠٩١ ٠١٠	إجمالي الإلتزامات
٧١٣ ٦١١ ٥٣٤	٨٥١ ٦٠٦ ٠٩٦	إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

➤ قائمة الدخل المجمعة

٢٠٢٠/١٢/٣١ (جنيه مصري)	٢٠٢١/١٢/٣١ (جنيه مصري)	بيان
٥٠ ٦١٨ ٣٣٩	٧٤ ٣٤٩ ٦٧٩	إيرادات النشاط
(١٥ ٥٤٣ ٣١٠)	(١٩ ٠٠٢ ٠٨٧)	تكلفة النشاط
٣٥ ٠٧٥ ٠٢٩	٥٥ ٣٤٧ ٥٩٢	مجمول الربح
		يضاف / (يخصم):
١ ٨٤٩ ٤٩٧	١ ٠٥٧ ٧٤٦	صافي الدخل من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١٧ ٠٤٦ ٥٤٠)	(١٦ ٨٩٣ ٦٣٤)	مصروفات عمومية وإدارية ومخصصات وإهلاكات واطمحلل
١٩ ٨٧٧ ٩٨٦	٣٩ ٥١١ ٧٠٤	ناتج أنشطة التشغيل
١ ١٤١ ٤٢٢	٢٧ ٢٧٥ ٢٠١	إيرادات أخرى وأرباح رأسمالية
٢١ ٠١٩ ٤٠٨	٦٦ ٧٨٦ ٩٠٥	صافي الربح قبل الضريبة
(٦ ٠٨٧ ٢٢٨)	(١٠ ٦٦٢ ٢٢٠)	ضريبة الدخل
١٤ ٩٣٢ ١٨٠	٥٦ ١٢٤ ٦٨٥	صافي أرباح العام





مقترح توزيع الأرباح على المساهمين:

يقترح مجلس الإدارة أن تكون الأرباح الموزعة عن عام ٢٠٢١ وفقاً للنظام الأساسي للشركة كالتالي:

البيان	٢٠٢١/١٢/٣١ (جنيه مصري)	٢٠٢٠/١٢/٣١ (جنيه مصري)
صافي ربح العام بعد الضرائب	٢٧٠١٣٤٥٠	٦١١٠٨٦٦٠
الأرباح المرحلة من العام السابق	٣٨٠٣٥٧٥٤	٢٤٣٣٧٨٥٠
<i>التعديل على الأرباح المرحلة:</i>		
أثر تطبيق معيار الأدوات المالية رقم ٤٧	(٣٤٠٩٢)	-
أرباح بيع أسهم خزينة	٣٧٩٠٠٣٦٦	-
زيادة رأس المال تمويلاً من الأرباح المرحلة	-	(١٣٠٠٠٠٠٠)
الأرباح القابلة للتوزيع	١٠٢٩١٥٤٧٨	٧٢٤٤٦٥١٠
يقترح توزيعها على النحو التالي:		
إحتياطي قانوني	١٣٥٠٦٧٣	٣٠٥٥٤٣٣
حصة العاملين في الأرباح	٢٥٦٦٢٧٨	٥٨٠٥٣٢٣
حصة المساهمين / أسهم مجانية توزيع أول	١٣٢٠٠٠٠٠	١٢٠٠٠٠٠٠
مكافأة مجلس الإدارة	١٥٧٠٠٠٠	١٥٥٠٠٠٠
حصة المساهمين - أسهم مجانية توزيع ثان	١٣٢٠٠٠٠٠	١٢٠٠٠٠٠٠
الأرباح المرحلة للعام التالي	٧١٠٢٨٥٢٧	٣٨٠٣٥٧٥٤
	١٠٢٩١٥٤٧٨	٧٢٤٤٦٥١٠

➤ الاقتراحات الخاصة بالتحويل للاحتياطيات: يتم تدعيم الاحتياطي القانوني بنسبة ٥٪ من صافي الربح طبقاً للقانون.

➤ التبرعات: رخصت الجمعية العامة العادية لمجلس الإدارة باجتماعها بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢٣ بالتبرع خلال عام ٢٠٢١ بمبلغ في حدود ٢٠٠,٠٠٠ جنيه، ولم يتم صرف أي تبرعات خلال عام ٢٠٢١.

ومجلس الإدارة إذ يشكركم على تلبيتكم لهذه الدعوة وعلى الثقة الغالية التي أوليتموه إياها يؤكد على أن جهده لن يتوقف عند حد بما يحقق للشركة كل تقدم وازدهار، كما يسر مجلس الإدارة أن يوجه الشكر لإدارة الشركة التنفيذية وجميع العاملين بها ومجالس إدارات الشركات الشقيقة والعاملين بها لما بذلوه من جهد كبير، كما يتقدم بالشكر إلى الهيئات والجهات الإدارية التي تتعامل معها الشركة (الهيئة العامة للاستثمار - الهيئة العامة للرقابة المالية - البورصة المصرية - شركة مصر للمقاصة).

هذا التقرير بكامله معروض على الجمعية العامة العادية للشركة للإحاطة والإقرار...
والله من وراء القصد وهو يهدي السبيل.

رئيس مجلس الإدارة



تحريراً في ٢٠٢٢/٠١/٣٠