

**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 رقم الإيداع	٢١٠٣٩٧ ١٩٨١/٤/١١ ٩٠٦٩

علاقات المستثمرين :

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

مراقب الحسابات :

اسم مراقب الحسابات	١- طارق صلاح سيد احمد ٢- الجهاز المركزي للمحاسبات		
تاريخ التعيين (طارق صلاح سيد احمد)	مارس ٢٠٢١		
رقم القيد بالهيئة	(٩٦٣١)	تاريخ قيده بالهيئة	١٩٩٣/٤/٦

هيكل المساهمين الاجمالي موضحاً به الاسهم حرة التداول

بيان رأس المال

النسبة (%)	عدد الاسهم	عدد المساهمين	البيان
٩٩,٩٠٤٩٦	١٥٩٨٤٧٩٣	٤٨٢	اجمالي المودع بالاداء المركزي
٠,٠٩٥٠٤	١٥٢٠٧		اجمالي غير المودع بالاداء المركزي
١٠٠	١٦٠٠٠٠٠٠		اجمالي رأس المال

البيان التفصيلي لهيكل رأس المال

النسبة (%)	عدد الأسهم	عدد المساهمين	البيان
٠,٠٠٣١٣	٥٠٠	١	اجمالي اسهم ضمان العضوية لاعضاء مجلس الادارة
٨٨,٥٢٢٤٤	١٤١٦٣٥٩١	٣	اجمالي الاسهم المملوكة للمساهمين الرئيسين
.	.	.	اجمالي الاسهم المملوكة للمساهمين
.	.	.	اجمالي الاسهم مقابل حصص عينية
.	.	.	الاسهم المجمدة تنفيذاً للاتفاقيات
.	.	.	اجمالي اسهم الاثارة والتحفيز
.	.	.	اجمالي أسهم للشركة القاضية (القطاع العام وقطاع الاعمال)
.	.	.	اسهم الخزنة
.	.	.	اتحاد العاملين المساهمين
.	.	.	اجمالي الاسهم المقابلة لشهادات الاداء الدولية GDR
.	.	.	اجمالي الاسهم المرهونة
٠,٠٠٣٨٨ %	٦٢١	٢	الاسهم المجمدة لاسباب قانونية
.	.	.	الاسهم المجمدة بغرض استيفاء قواعد القيد بالبورصة
٨٨,٥٢٩٤٥ %	١٤١٦٤٧١٢	٦	الإجمالي
١١,٣٧٥٥١ %	١٨٢٠٠٨١	٤٧٧	الاسهم حرة التداول
٩٩,٩٠٤٩٦ %	١٥٩٨٤٧٩٣	٤٨٢	اجمالي رأس المال المودع بالاداء المركزي

تفصيلي الاسهم المملوكة للمساهمين الرئيسيين بنسبة ٥% فاكثر

النسبة %	عدد الاسهم	اسم العميل	كود العميل
٣٩,٥٧.٩٨	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
	لا يوجد	
	لا يوجد	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 ٢٠٢١/١٢/٣١

الاسم	الوظيفة	جهة التمثيل (ان وجدت)	الصفة
حسام الدين حسن محمود الطوبجي	رئيس مجلس الادارة	البنك الاهلي المصري	غير تنفيذي
سعيد عبد الباقي ابراهيم يسن	العضو المنتدب	البنك الاهلي المصري	تنفيذي
بدوي محمود بدوي احمد	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 ٢٠٢١

- بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٤ قرر مجلس إدارة الشركة الموافقة علي تعيين السيد/ حسام الدين حسن محمود الطوبجي بدلاً من السيد/ حسام صلاح الدين ابراهيم الحجار عضواً بمجلس إدارة الشركة .
- بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٤ قرر مجلس إدارة الشركة الموافقة علي تعيين السيد/ بدوي محمود بدوي احمد بدلاً من السيد/ عماد الدين سعيد عبد العزيز عضواً بمجلس إدارة الشركة .
- بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٤ قرر مجلس إدارة الشركة الموافقة علي تعيين السيد/ حسام الدين حسن محمود الطوبجي رئيساً لمجلس إدارة الشركة .

اجتماعات مجلس الادارة:

(عدد مرات انعقاد اجتماعات مجلس الادارة خلال العام)

- (١٥ جلسة) خلال العام المالي ٢٠٢١ .

لجنة المراجعة

آخر تشكيل للجنة المراجعة

الاسم	جهة التمثيل
الاستاذ/ السيد عبد الحليم محمد رواش الفقي	بنك قناة السويس/ رئيس اللجنة
الاستاذ / اشرف زهري حسين محمد	بنك مصر / عضو
الاستاذ/ عادل فتحي سيد احمد	بنك مصر / عضو
الاستاذ/ بدوي محمود بدوي احمد	البنك الأهلي / عضو

بيان اختصاصات اللجنة والمهام الموكلة لها

- * فحص ومراجعة اجراءات الرقابة الداخلية للشركة ومدى الالتزام بتطبيقها .
- * فحص ومراجعة الليات 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	٦ 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	٤٠
متوسط دخل العامل خلال السنة / شهري	١٢٨٧٠ جنيه

* 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 الإدارة تم انعقاد جمعية عامة غير عادية بتاريخ ٢٠١٦/٨/١٠ للموافقة على البدء في السير في إجراءات بيع الفندق المملوك للشركة حيث قررت الجمعية تفويض البنك الأهلي المصري في اتخاذ كافة الإجراءات التنفيذية الخاصة بعملية الترويج والبيع وفقاً للقواعد والاجراءات المنظمة، وذلك بالتنسيق مع الشركة المالكة والأطراف الأخرى ذات الصلة بما في ذلك التعاقد مع مكاتب الخبرة والتأمين والاستشارات وفقاً لمتطلبات التنفيذ، وقد تم الإعلان عن بيع الفندق بالصحف وتم انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني بالمظاريف المغلقة بتاريخ ٢٠١٧/٣/٣٠، وانتهت الجلسة بعدم بيع الفندق في المزاد المذكور، وتم إخطار إدارة البورصة بكافة الإجراءات في حينه.

- بتاريخ ٢٠١٨/٢/٢٨ تم انعقاد جلسة بيع أخرى بالمزاد العلني، وانتهت الجلسة أيضاً بعدم بيع الفندق، وتم إخطار إدارة البورصة بكافة الإجراءات في حينه.

- بتاريخ ٢٠١٨/١١/١٥ تم انعقاد جمعية عامة غير عادية للنظر في بيع الفندق بطرق أخرى بخلاف المزاد وقد وافقت الجمعية على استكمال السير في عملية بيع فندق ميريديان هليوبوليس مع إضافة طرق بيع أخرى بخلاف المزاد العلنية بأغلبية ٦٦,٧١٪ من إجمالي أصوات الحاضرين.

- بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢٣ تم انعقاد جمعية عامة غير عادية للنظر في العرض المقدم من أحد المشترين لشراء الفندق، والمقدم للبنك الأهلي المصري بصفته المستشار المالي لعملية البيع، وقد وافقت الجمعية العامة على البيع المباشر للفندق بأغلبية ٦٧,٣٢٪ من إجمالي أصوات الحاضرين، على ألا يقل سعر البيع عن متوسط التقييمات المعدة بمعرفة مكاتب التقييم المتخصصة المكلفة من قبل الشركة، وكذا التقييم المعد من قبل البنك الأهلي المصري (المستشار المالي لعملية البيع والمفوض من قبل الجمعية العامة العادية للشركة) مع مراعاة برنامج السداد واعتبارات القيمة الحالية، مع إعطاء الأفضلية للعروض التي تحقق أعلى قيمة نقدية وبمعدلات سداد أسرع.

- بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٦ تم انعقاد جمعية عامة غير عادية للنظر في العرض المقدم للبنك الأهلي المصري (المستشار المالي لعملية البيع) من شركة إيمكس إنترناشيونال لشراء فندق ميريديان هليوبوليس، وقد وافقت الجمعية بإجماع الحاضرين والبالغ نسبتهم ٩٣,٧٪ من إجمالي أسهم الشركة وذلك نظير ثمن إجمالي قدره ٦٠٥ مليون جنيه مصري على أن يتم سداد ما قيمته ٥٠٪ من إجمالي الثمن عند تحرير العقد الابتدائي للبيع وتسليم الفندق، وسداد باقي الثمن خلال خمس سنوات، مع احتساب فائدة متناقصة قدرها ١٣,٥٠٪ سنوياً على الجزء الأجل من ثمن البيع.

- بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٢٢ وافقت الجمعية العامة غير العادية على تعديل شروط برنامج سداد صفقة بيع الفندق في ضوء المفاوضات التي تمت بين البنك الأهلي المصري بصفته المستشار المالي لعملية البيع وشركة إيمكس انترناشيونال لشراء فندق ميريديان هليوبوليس، وذلك بإجماع الحاضرين والبالغ نسبتهم ٩٥,٤٢٪ من إجمالي عدد أسهم الشركة، وذلك نظير ثمن إجمالي قدره ٦٠٥ مليون جنيه مصري (ستمائة وخمسة مليون جنيه مصري) وقد تم سداد ما قيمته مليون جنيه قبل التعاقد كجدية تعاقد على أن يتم سداد باقي المبلغ كالتالي:

• مبلغ 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 على أقساط ربع سنوية لمدة خمسة سنوات تبدأ بعد مرور سنة من تاريخ التعاقد على أن يتم احتساب فوائد الأقساط بواقع ٢٪ زيادة على سعر الكوريدور (إقراض) المعلن من البنك المركزي المصري في تاريخ استحقاق كل قسط إلى القسط الذي يليه وتضاف على قيمته ويصدر بها شيك مستقل لصالح الشركة الوطنية للإسكان.

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

- يتم إيداع شيكات العملاء ببنك قناة السويس وفقاً للقواعد المعمول بها في البنوك.

- تم شراء وثائق صندوق الاستثمار الرابع النقدي ذو العائد اليومي التراكمي بالبنك الأهلي المصري

* مساهمة الشركة خلال العام في تنمية المجتمع والحفاظ على 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 إلى تحديث وتطوير تنمية البيئة الأساسية للمجتمعات العمرانية حيث تقوم الشركة ببناء منشآت إسكان راقية متكاملة في مناطق متميزة تتضمن مساحات خضراء ومسارات بيئية تمثل رئة للمدن ذات الكثافة السكانية المرتفعة لامتصاص القدر الأوفر من التلوث البيئي الغير المسبوق الأمر الذي استلزم بالضرورة تصدي شركات الإسكان الرائدة لهذه المشكلة بالمساهمة في تطوير البيئة بأفضل المنشآت حرصاً على الصحة العامة شكلاً ومضموناً .

مقدمة عن نشاط الشركة

يتمثل نشاط الشركة في مجالين رئيسيين وهما :-

أولاً : 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 ٢٠٢١/١/١ في عدد (٦) وحدات جراج (مختلفة المساحات) بمشروع حافظ رمضان بتكلفة اجمالية قدرها ١٩٧ ألف جم وقيمة بيعية مقدرة بنحو ٥٥٠ الف جم

- خلال العام المالي ٢٠٢١ تم بيع ٣ وحدات جراج بقيمة بيعية قدرها ٣١٩٠٦٥ جم وتكلفة قدرها ١٠٧٣٠٢ جم بما حقق ربح قدره ٢١١٧٦٣ جم تم ادراجه بقائمة الدخل .

- من الملاحظ وجود انخفاض واضح في إيرادات 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 ٤٥ 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

- تمتلك الشركة قطعة ارض بشارع حسن المأمون بجوار النادي الأهلي مقام عليها مشروع عمارة سكنية تتمثل المسطحات البنائية المعروضة للبيع بالمشروع ٥٨٦٠ م^٢ طبقاً للرخصة كالآتي :-

- وحدات تجارية (الدور الأرضي والأول) بمساحة ٦٧٠ م^٢ .
- وحدات سكنية بمساحة ٥١٩٠ م^٢ لعدد ٢٥ وحدة سكنية تتمثل في ٢٠ شقة ، ٥ فيلات .
- وذلك بخلاف ٢٨ وحدة وجراج (٢ بدروم) بمسطح ١٥٠٠ م^٢ .

- قدرت التكلفة الاستثمارية للمشروع بنحو ٦٢ مليون جم ، بينما قدرت القيمة البيعية بنحو ٨٣ مليون جم نقداً .

- تم البدء في تنفيذ أعمال المشروع حتي الدور الأرضي الي ان تم صدور قرار من السيد / محافظ القاهرة بتاريخ ٢٠٢٠/٥/٥ يفيد بالآتي :-

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 الاخرى الواردة بأحكام قانون البناء الصادر رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقوانين واللوائح والقرارات الاخرى ذات الصلة .

- وفي ضوء هذا القرار توقف العمل بالمشروع لمدة اكثر من عام .

- اصدر رئيس الوزراء قرارا بإستئناف الاعمال في المباني السكنية ذات التراخيص السارية وذلك حتى الدور الرابع فقط لحين اتمام أعمال مراجعه التراخيص ومدى مطابقتها للقوانين.

- استمرت المتابعه ما بين حي مدينه نصر ومكتب نائب المحافظ بمبنى حي مصر الجديدة حتى تم التمكن من تقديم طلب كتابي بإستئناف الاعمال .

- تم ارسال الملف الخاص بالعمارة بصفه مستعجلة الي مكتب نائب المحافظ للعرض علي اللجان للمراجعه.

- تم الحصول علي قرار بأستكمال تنفيذ مشروع حسن المأمون وهو أنه لامانع من أستئناف الاعمال حتي الدور الثالث فوق الأرضي .

- بناءً عليه تم عقد اجتماع لإدارة الشركة والسيد المهندس/ هاني بكير مقاول المشروع للتفاوض معه علي التنفيذ طبقاً للقرار المشار اليه ، وقد طلب سيادته الغاء الخصم الممنوح منه للشركة نظراً لزيادة الأسعار خلال الفترة الماضية وقيمته ٥ % طبقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٨ .

- هذا وقد تم العرض علي مجلس إدارة الشركة بالتمرير بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٧ للموافقة وقد وافق السادة أعضاء المجلس علي الغاء الخصم المشار اليه .

- قامت الإدارة الفنية للشركة بأعداد مقايسة للمشروع (ثلاثة أدوار) حيث ان الشركة قد توقفت عند الانتهاء من اعمدة الدور الأرضي وذلك بقيمة اجمالية قدرها ٣,٠٩ مليون جم وذلك بدون اعمال الحريق وبدون اية تشطيبات (الومنيوم وابواب وخلافه) الي ان يتم صدور قرارات اخري لاستكمال المشروع / طبقاً للرخصة .
- وتم اعداد العقد الجديد والتوقيع وكذلك امر الاسناد وتسليم الموقع للمقاول والبدء في تنفيذ الاعمال المذكورة بالمقايسة واعداد البرنامج الزمني لها ، كما تم التعاقد أستشاري للمشروع للتأكد من سلامة الاعمال المنفذة وتحمل التبعات القانونية والجناينة

• موقف المشروع

- تم الانتهاء من أعمال الخرسانة المسلحة للأسقف والاعمدة حتي الدور الثالث .
- جاري العمل في اعمال المباني للاسوار والادوار المتكررة ويلبها اعمال البياض .
- تمت مراجعة ملف العمارة بواسطة اللجنة المسؤولة وذلك بمكتب نائب المحافظ بحي مصر الجديدة وتم اعتماد الملاحظات في الهيئة الهندسية وتم ارسال التقرير الي حي شرق مدينة نصر .
- تمت اعمال تلافى الملاحظات الواردة بتقرير اللجنة وهي عمل لوحات توضح أماكن السيارات بالبيروم وعمل دهاليز لسلم الخدمة مع تقديم الأوراق التي تثبت سداد قيمة التأمين لشركة رويال حتي شهر ١١ لسنة ٢٠٢٢ .
- وافق مدير عام الإسكان علي اصدار خطاب الاستئناف طبقاً للرخصة و جاري العمل به بواسطة مهندس الإسكان وسوف يتم استلامه خلال الأيام القليلة القادمة بمشيئة الله .

ب- مشروع سهل حشيش

- يتمثل مشروع سهل حشيش في امتلاك الشركة لقطعة ارض مساحتها حوالي ٣٠ الف متر مربع مشتراه 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 .
- أفادت الشركة المصرية للمنتجات ببعض التغييرات في المخطط العام للموقع مما أدى الي تغيير موقع مشروع إسكان العاملين ، وقد أعترضت الشركة الوطنية علي تغيير الموقع الذي تمتلكه مما أدى الي وجود خلافات قائمة بين الشركة الوطنية وشركة المنتجات السياحية .
- قام السيد المستشار القانوني للشركة الوطنية بالتواصل مع المستشار القانوني للشركة المصرية للمنتجات السياحية وكذلك مع بعض السادة المسؤولين ، وطلب اما تسليم الشركة الوطنية لقطعة الأرض المتعاقد عليها مع الشركة أو قطعة ارض بديلة تناسب أغراض ومصحة الشركة الوطنية .

- رأت الإدارة التنفيذية للشركة القيام بالمفاوضات مع الشركة المصرية للمنتجات السياحية لانتهاء النزاع القائم بحلول ودية ٠٠٠ وبناءاً عليه قام السيد/ رئيس مجلس إدارة الشركة بإرسال خطاب لشركة المنتجات بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٣ لاتخاذ قرار سريع بقبول احدي البديلين المقترحين من الشركة الوطنية وهما :-

١- تقييم قطعة الأرض ملك الشركة الوطنية من مكتب تقييم معتمد وقيام الشركة المصرية للمنتجات السياحية بشرائها بسعر التقييم .

٢- تقييم قطعة الأرض وتقييم أصول طرف الشركة المصرية للمنتجات السياحية تساوي نفس القيمة كوحدات (فيلات - شاليهات - شقق) ويتم اجراء عملية استبدال لصالح الطرفين .

- وقد افادتنا الشركة بأنه سوف يتم عرض الموضوع علي مجلس إدارة الشركة خلال الربع الأول من العام المالي ٢٠٢٢ بمشيئة الله .

الاجراءات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢١ لالتهاء من صفقة بيع فندق ميريديان هليوبوليس المملوك للشركة

- بعد موافقة الجمعية العمومية المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٢٢ علي بيع الفندق وتعديل شروط برنامج السداد في ضوء المفاوضات التي تمت بين البنك الأهلي المصري بصفته المستشار المالي لصفقة البيع وبين شركة ايميكس انترناشيونال (المشتري) .
- تم الانتهاء من التوقيع علي اتفاقية عقد فسخ الإدارة بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢٨ والتي كان من اهم بنودها :-

• تعويضات العمالة

- تم صرف جميع التعويضات للعاملين وذلك في موعد اقصاه ٢٠٢١/١/٣١ وذلك وفقاً واتفاقية عمل جماعية تم نشرها بالجريدة الرسمية وقد بلغت قيمة التعويضات نحو ٣٨ مليون جم .

• الالتزامات المالية المرتبطة بالتشغيل

- موافقة الشركة الوطنية علي دفع جميع الالتزامات المالية طبقاً لميزانية ٢٠٢٠ بعد تاريخ عقد الانتهاء (الخدمات المركزية) .

- يتعهد ويتضمن المالك بتكليف المشتري بأبرام عقد مع المشغل وفي حالة عدم ابرام عقد الإدارة الجديد بين المشتري والمشغل فإن المالك يوافق علي ان يدفع رسوم انتهاء بمبلغ ٥٠٠٠٠٠٠ دولار امريكي للمشغل كتعويض تعاقدى عن الانتهاء المبكر ويتم دفع الرسوم كالاتي :-

- عقد الضمانة

• علي المالك ان يبزم عقد ضمان معلق من المالك والمشغل والبنك الأهلي المصري بأن يدفع المالك ٢٥٠ الف دولار امريكي في تاريخ عقد الانهاء .

• وأن لم يقم المشتري بابرام عقد مع المشغل في تاريخ ٢ يونيه ٢٠٢٢ يقوم المالك بدفع الـ ٢٥٠ الف دولار امريكي الثانية والافراج عن الضمان المعلق تلقائياً للمشغل .

• أما اذا قام المشتري بابرام عقد إدارة مع المشغل قبل ١ يونيه ٢٠٢٢ فإن المالك لن يقوم بدفع رسوم الانهاء (الـ ٢٥٠ الف دولار امريكي الثانية) والافراج عن الضمان المعلق وتسليمه للمالك .

- بعد فسخ عقد الإدارة مع شركة ماريوت بتاريخ ٢٠٢١/٤/١ قامت إدارة الشركة بأستلام وتسليم الفندق وقد بذل العاملون بالشركة اقصي الجهود حتي تم تنفيذ الاستلام في اقل مدة ممكنة ودون اية معوقات

- تم اعداد عقد بيع الفندق وتم توقيعه في تاريخ ٢٠٢١/٦/١ .

- تقدم المشتري (شركة ايميكس) بطلب كتابي لادارة الشركة الوطنية للموافقة علي حوالة حق لجميع حقوق الشركة والتزاماتها فيما يخص الدين المتعلق بصفقة البيع الي / شركة ربيع جروب للاستثمار السياحي والطبي احدي شركات السيد/ محمد ربيع ناصر بصفته رئيس مجلس الإدارة والذي وافق علي قبول حوالة الحق ، وقد تم ارسال الطلب الي السيد/ المستشار القانوني لصفقة البيع لافادتنا بالرأي في هذا الخصوص حيث افاد انه وبالرجوع الي المادة ٤/٤ من عقد البيع يلزم الاتي :-

• يلزم ان تتقدم شركة ايميكس للشركة الوطنية بطلب كتابي متضمناً البيانات الوافية عن طالب الشراء من شركة ايميكس ، وتطلب فيه اتخاذ مايلزم كي توافق الشركة الوطنية علي قيام شركة ايميكس بالبيع .

• يلي ذلك ان تقوم الشركة الوطنية بتكليف احدي الجهات المنوط بها قانوناً اجراء الاستعلام الائتماني عن المشتري وتقديم تقرير وافي عن ملاءة المشتري ومدى جدارته بالوفاء بالالتزامات التي تترتب علي قيام شركة ايميكس بتحرير عقد بيع ابتدائي له.

- وقد قامت إدارة الشركة بتكليف قطاع الاستثمار بالبنك الأهلي للاستعلام عن السيد/ المحال اليه الحق وقد تم عمل الاستعلام عن مجموعة شركات محمد ربيع ومنهم شركة ربيع جروب للاستثمار السياحي والطبي (المحال اليها الحق) وقد اسفر وجود كيان مستقل لكل شركة من مجموعة شركات السيد / محمد ربيع ناصر الا انه يراعى انه كيان عائلي واحد وللمذكور والقائمين على نشاط الشركة موضوعنا والشركات الشقيقة سمعة طيبة في السوق وحيث يعد السيد/ محمد ربيع ناصر أحد كبار رجال الاعمال المعروفين بمنطقة الدلتا وكذا يتمتع المذكور بملاءة مالية وكذلك بدرجة جدارة ائتمانية جيدة جداً .

وبناء عليه تم العرض علي مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٧ للموافقة علي حوالة الحق حيث قرر المجلس الموافقة علي عقد حوالة الدين لجميع التزامات وحقوق شركة ايميكس انترناشيونال لشركة ربيع جروب للاستثمار السياحي والطبي فيما يتعلق بصفقة بيع فندق ميريديان هليوبوليس .

- بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٧ تم التوقيع علي عقد حوالة الدين بين الأطراف الثلاثة (الشركة الوطنية للاسكان / طرف اول دائن ، شركة ايميكس انترناشيونال / طرف ثاني مدين اصلي محيل ، شركة ربيع جروب للاستثمار السياحي والطبي/ طرف ثالث مدين محال عليه) وتم استلام كافة الشيكات الموقعة من المحال اليه الدين بدلا من المدين الأصلي المحيل .
- وبهذا تكون الشركة قد انتهت تماما من إتمام عملية صفقة البيع بالكامل .

● أهم بنود قائمة المركز المالي

القيمة بالمليون جنيه		البيان
٢٠٢٠	٢٠٢١	- الاصول الثابتة بالصافي
٢,٧٠٦	٢,٦١٢	- اعمال تحت التنفيذ
٤٦,٧٦	٤٨,٩٨٥	- المخزون
٠,١٩٧	٠,٠٨٩	- رأس المال العامل
١٧,٣٥٥	١١٩,٦٧٠	

● صافي الربح

- بلغ صافي ربح العام المالي ٢٠٢١ بعد خصم ضريبة الدخل ٣٥٦,٣١٩,٧٢٠ جم ويتم توزيعه طبقاً لحساب التوزيع المقترح وفقاً لما يلي :-

ح/ التوزيع المقترح عن العام المالي ٢٠٢١

البيان		القيمة
• صافي ربح النشاط طبقاً لقائمة الدخل للعام المالي ٢٠٢١		٣٥٦٣١٩٧٢٠
• يخصم (خسائر مرحلة)		(٣٠٩٣٧٤٢٠)
<u>صافي الربح القابل للتوزيع</u>		٣٢٥,٣٨٢,٣٠٠
<u>ويتم توزيعه كالاتي- :</u>		
• (٥ %) احتياطي قانوني من صافي ربح العام	١٧٨١٥٩٨٦	
• (١٠ %) من صافي الربح القابل للتوزيع للعاملين بالشركة ، علي الا يتجاوز الأجر السنوية	٤٣٦٩٦٦٢	
• (٥ %) توزيع أول للمساهمين بواقع ٠,٥ جم للسهم	٨٠٠٠٠٠٠	
• حصة أعضاء مجلس الإدارة (بحد اقصي ٥ % من صافي الربح القابل للتوزيع بعد خصم ماسبق)	١٤٧٥٠٠٠٠	
• (٤٥ %) توزيع ثاني للمساهمين بواقع ٤,٥ جم للسهم	٧٢٠٠٠٠٠٠	
		١١٦٩٣٥٦٤٨
الأرباح المرحلة للعام التالي		٢٠٨٤٤٦٦٥٢

• مستقبل الاعمال بالشركة

- متابعة وإجراءات استئناف تنفيذ اعمال مشروع حسن المأمون طبقاً للرخصة (٢ بدورم + ارضي وأول تجاري + ١١ دور سكني).
- بعد الانتهاء من اعمال الدور الأرضي وصب خرسانة مسلحة لاعمدة سقف الدور الأول تقوم إدارة الشركة بتسويق الدور الارضي والأول تجاري وعرضها علي كل من البنك الأهلي المصري ، بنك مصر ، بنك قناة السويس .
- تكثيف الدعاية والاعلان لبيع الوحدات السكنية المتبقية من عمارة حسن المأمون .
- متابعة قرار مجلس إدارة شركة المنتجعات السياحية بشأن ارض سهل حشيش .
- اعداد خطة تدفقات نقدية للشركة خلال الفترة القادمة لتوضيح الرؤية لمستقبل اعمال الشركة .

• 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) ٠

• نسبة حجم الاعمال موزعة علي مختلف النشاطات الرئيسية للشركة

البيان	٢٠٢١	٢٠٢٠
١- إيرادات الاسكان	١٠٠%	٠%
اجمالي إيرادات النشاط		
٢- إيرادات الفندق	٠%	١٠٠%
اجمالي إيرادات النشاط		

(لا يوجد)

* حجم التصدير

(لا يوجد)

* بيان بالتبرعات

(لا يوجد)

* بيان الاسهم والسندات التي تم اصدارها خلال السنة

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

٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٧	البيان
٥٥٧٧	٦١١١	٦٠٩٥	٢١٧١١٧	٢١٣٥٦٩	- الاصول الثابتة بالتكلفة
--	--	--	٣٩٧١	--	- مشروعات تحت التنفيذ
--	--	--	--	--	- استثمارات طويلة وقصيرة الاجل
٤٨٩٨٥	٤٦٧٥٩	٤٥٥٢٣	٣٩١١١	٣٥٦٣٩	- اصول متداولة
٨٩	١٩٧	١٩٧	٢١٤	٢٦٨	• اعمال تحت التنفيذ
٦٢٣١٢٦	١٧٩٢٦٤	٣٧٧٧٨	٤٥٨٩٩	٤٠٤١٥	• وحدات تامة
--	١٦٠٩٣٩	١٢٥٩١٣	--	--	• اصول متداولة اخري وحسابات مدينة طويلة الاجل
--	--	--	--	--	• اصول غير متداولة بغرض البيع
٦٧٧٧٧٧	٣٩٣٢٧٠	٢١٥٥٠٦	٣٠٦٣١٢	٢٨٩٨٩١	اجمالي الاصول
١٦٠٠٠٠	١٦٠٠٠٠	١٦٠٠٠٠	١٦٠٠٠٠	١٦٠٠٠٠	- راس المال المدفوع
٢٩٦٥	٣٤٠٥	٣٢٩٥	٩٩٧٠٤	٩٤٤٤٠	- مجمع الاهلاك
١٤٩٢٦	١٤٩٢٦	١٤٨٨٦	١٤٧٠٢	١٤٦٨٤	- احتياطات
٣٥٦٣٢٠	- ٣٤٨٢٩	٨٠٧	٣٦٨٢	٨١٠٢	- خسائر/ارباح العام (قبل خصم ٥٪ قانوني)
(٣٠٩٣٧)	٣٥٨٤	٣٨٤٠	٣٤١	- ٧٧٤٢	- خسائر/ارباح مرحلة
١٧٣٨٢١	٢٠٨٨٦٥	١٤٥١٠	١٠٨٣١	٤٤٢٥	- التزامات متداولة
--	١٥٤٤٠	٢٨٠	٠	٠	- التزامات غير متداولة بغرض البيع
٦٨٢	٢١٨٧٩	١٧٨٨٨	١٧٠٥٢	١٥٩٨٢	- التزامات طويلة الاجل (التزامات ضريبية مؤجلة)
٦٧٧٧٧٧	٣٩٣٢٧٠	٢١٥٥٠٦	٣٠٦٣١٢	٢٨٩٨٩١	اجمالي الخصوم

والامر معروض علي الجمعية العامة العادية للشركة للنظر والموافقة علي القوائم المالية والايضاحات المتتممة لها في ٢٠٢١/١٢/٣١ ونموذج تقرير مجلس الادارة المعد وفقا لاحكام المادة (٤٠) من قواعد القيد ومرفق معه تقرير حوكمة الشركات المقيدة بالبورصة وكذلك ح/ التوزيع المقترح.

العضو المنتدب

الاسم / سعيد عبد الباقي ابراهيم يسن

التوقيع /

ختم الشركة ،