

**تقرير مجلس الإدارة السنوي عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١  
(معد وفقا لأحكام المادة ٤٠ من قواعد القيد)**

اسم الشركة  
غرض الشركة

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:

**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 والحدائق - 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 الاراضي 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 اخرى 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 ٢٠٢٠/٢/٢

قانون الاستثمار رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩

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

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

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

المدة المحددة للشركة  
القانون الخاضع له الشركة  
تاريخ القيد بالبورصة المصرية

القيمة الاسمية للسهم  
آخر رأس مال مرخص به  
آخر رأس مال مصدر  
آخر رأس مال مدفوع

١ جنيه مصري للسهم  
٥٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جم  
١,١٣٠,٤٧٤,٥٢٣ جم  
١,١٣٠,٤٧٤,٥٢٣ جم

رقم القيد ١٠٦٣٤٢ سجل تجاري استثمار القاهرة

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

١٦٠ شارع ٢٦ يوليو - المهندسين - العجوزة - الجيزة

ساعة الجواهرجي - رئيس علاقات المستثمرين

رقم وتاريخ القيد بالسجل التجاري  
عنوان المركز الرئيسي للشركة  
أسماء مسئولتي علاقات  
المستثمرين:

البريد الإلكتروني ir@orascomdh.com  
الموقع الإلكتروني www.orascomde.com  
رقم التليفون ٢٤٦١٨٩٩٩ - ٢٤٦١٩٩٦٦  
رقم الفاكس ٢٤٦١٩٢٧٠  
مراقب الحسابات مكتب صالح و بروسوم وعبد العزيز  
تاريخ تعيين مراقب الحسابات ٢٠٠٥/١/١  
رقم قيد مراقب الحسابات بالهيئة ٢١٠

هيكل الملكية وفقا للبيان الصادر من شركه مصر للمقاصة والإيداع المركزي بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٣١

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
سميح أنسي نجيب ساويرس	٢٥	٠.٠٠٠٠
الإجمالي	٨٤٨ ٩٥٣ ٩٩٥	%٧٥.١٠

آخر تشكيل لمجلس الإدارة:

إسم عضو مجلس الإدارة	الوظيفة	جهة التمثيل	الصفة
د. محمد سامي سعد زغلول	رئيس مجلس إدارة	اوراسكوم القابضة للتنمية إيه جي	غير تنفيذي
عمر محمد علي الحمامصي	عضو منتدب ورئيس تنفيذي	اوراسكوم القابضة للتنمية إيه جي	تنفيذي
أشرف سوريال نسيم	عضو مجلس الإدارة	اوراسكوم القابضة للتنمية إيه جي	تنفيذي
سميح أنسي نجيب ساويرس	عضو مجلس الإدارة	اوراسكوم القابضة للتنمية إيه جي	غير تنفيذي
محمد هشام عباس زعزوع	عضو مجلس الإدارة	مستقل	غير تنفيذي
عمرو محمد بدر	عضو مجلس الإدارة	مستقل	غير تنفيذي
تايا سميح أنسي نجيب ساويرس	عضو مجلس الإدارة	مستقل	غير تنفيذي

عدد مرات انعقاد اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام:

انعقد مجلس الإدارة ٥ مرة خلال عام ٢٠٢١

## 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 بملاحظات 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 المعلومات 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.

### أعمال اللجنة خلال العام:

تتعدد لجنة المراجعة ٤ مرات خلال العام المالي

### بيانات العاملين بالشركة:

بلغ عدد العاملين بالشركة بنهاية السنة	٥,٩٨٣ موظف
إجمالي دخل العاملين خلال السنة	٧٧٤,٠٨٩,٥٣٤ جنيه مصري

#### نظام الإثابة والتحفيز للعاملين والمديرين بالشركة:

تم تخصيص نسبة ٢٪ من إجمالي أسهم 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:

- ١ - قررت لجنة القيد بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/٠٨/١٨ توقيع التزام مالي على الشركة ٢٥,٠٠٠ جنيه وذلك لعدم التزام الشركة بأحكام المادة ٣٤ من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية
- ٢ - اعتماد الهيئة العامة للرقابة المالية مبلغ ٥٠٠,٠٠٠ جنية مصري بشأن المخالفات التي تكتشفت للهيئة ابان فحصها للأخبار الجوهرية عن مخالفات البيئة بتاريخ ٢٠٢١/٨/٣.

#### التعاملات التي تمت مع الاطراف ذات العلاقة:

رخصت الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ٢٠٢١/٤/٢٨ على الترخيص بإبرام عقود مقاولات وانشاء وخدمات مع شركة البحر الاحمر للمقاولات والتشييد والتنمية ش.م.م بأجمالي قيمة ٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري تقريباً. كما نصت الجمعية تفويض رئيس مجلس الإدارة في التفاوض في التوقيع على أي تعديلات او ملاحق مستقبلية تتعلق بذلك العقد.

الأرباح 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 ٢٠٢١/٤/٢٨ الترخيص لمجلس إدارة الشركة بالتبرع خلال السنة المالية ٢٠٢١ وذلك في حدود مبلغ ٢ مليون جنية مصري

بيان الاسهم والسندات التي تم إصدارها خلال العام: لا يوجد

تحقيق إجمالي إيرادات ٧,١ مليار جنيه مصري وصافي ربح بقيمة ١,٣ مليار جنيه مصري. وإجمالي المبيعات العقارية تحقق رقما قياسيًا جديدًا بتسجيل ٩,٢ مليار جنيه مصري.

مقارنة العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مع العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

- ارتفاع إجمالي الإيرادات بنسبة ٤١,٤٪ لتصل إلى ٧,١ مليار جنيه مصري.
- ارتفعت الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك والبنود غير النقدية بنسبة ٨٢,٠٪ لتصل إلى ٢,٥ مليار جنيه مصري وهامش مجمل ربح ٣٥,٣٪.
- ارتفاع صافي الأرباح بنسبة ١٣٠٪ لتصل إلى ١,٣ مليار جنيه مصري.
- ارتفعت التدفقات النقدية بنسبة ٤٠٪ لتصل إلى ١,٧ مليار جنيه مصري.
- تحقيق اعلي مبيعات عقارية في تاريخ الشركة خلال العام المنتهي في ٢٠٢١ لتصل إلى ٩,٢ مليار جنيه مصري وبزيادة قدرها ٤٨,٨٪.
- ارتفعت التحصيلات النقدية العقارية بنسبة ٤٦,٤٪ لتصل إلى ٤,٥ مليار جنيه مصري.

مقارنة الربع الرابع من عام ٢٠٢١ مع الربع الرابع من عام ٢٠٢٠

- ارتفاع إجمالي الإيرادات بنسبة ٢٥٪ لتصل إلى ٢,١ مليار جنيه مصري.
- ارتفاع الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك والبنود غير النقدية بنسبة ٣٥,٣٪ لتصل إلى ٦٣٦,٣ مليون جنيه مصري وهامش مجمل ربح ٢٩,٦٪.
- تحقيق صافي ربح ١٠٠,٧ مليون جنيه مصري.
- ارتفاع صافي المبيعات العقارية بنسبة ٦١,٤٪ لتصل إلى ٣,٠ مليار جنيه مصري.

القاهرة في ٢٠ مارس ٢٠٢٢ - يعتبر الربع الرابع من عام ٢٠٢١ نهاية رائعة لسنة رائعة على جميع الأصعدة. فقد حققت المجموعة عامًا آخر من التدفقات النقدية القوية، وتحسن قوي في معدل الهوامش الربحية، ونتائج تشغيلية ومالية قوية عبر جميع قطاعات المجموعة، حيث استطعنا تحقيق أعلى مبيعات عقارية وإيرادات بالإضافة إلى صافي أرباح في تاريخ الشركة.

#### النتائج المالية

العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

بلغت إجمالي الإيرادات المحققة بنهاية ٢٠٢١ حوالي ٧,١ مليار جنيه مصري، بزيادة ٤١,٤٪ مقارنة بـ ٥ مليار جنيه مصري في عام ٢٠٢٠. كما ارتفع مجمل الربح المحقق بنهاية ٢٠٢١ بنسبة ٦٩,٣٪ ليصل إلى ٢,٤ مليار جنيه مصري وهامش مجمل ربح ٣٣,٩٪ مقارنة بـ ١,٤ مليار جنيه مصري وهامش مجمل ربح ٢٨,٤٪ خلال العام المالي المنتهي ٢٠٢٠. وبمقارنة نتائج أعمال الشركة الحالي بمستويات ما قبل انتشار فيروس كورونا المستجد في ٢٠١٩، فقد شهدت الشركة بالفعل نموًا قويًا بنسبة ٥١,٤٪ في إجمالي الإيرادات و٧٨,٧٪ في إجمالي مجمل الربح المحقق. كما استطاعت الشركة من تحقيق اعلي أرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك والبنود غير النقدية في تاريخها لتصل إلى ٢,٥ مليار جنيه مصري بزيادة ٨٢٪ مقابل ١,٤ مليار جنيه مصري خلال نفس الفترة من عام ٢٠٢٠. كما ارتفعت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة ٨١,٥٪ لتصل إلى ٢,٣ مليار جنيه مصري مقارنة بـ ١,٣ مليار جنيه مصري خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠. وعلى صعيد الآخر فقد انخفضت مصروفات الفوائد بنسبة ١٦,٩٪ لتصل إلى ٢٦٩,٥ مليون جنيه مصري خلال ٢٠٢١ من خلال سداد جميع عقود الإيجار التمويلي في الجونة وبالتالي تحقيق المزيد من المدخرات. هذا وقد انعكس الأداء الإيجابي على أرباح الشركة، حيث بلغ صافي الربح ١,٣ مليار جنيه مصري في ٢٠٢١ بزيادة ٢,٣ مرة مقابل ٥٧١,٣ مليون جنيه مصري خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠.

استمرت الشركة في العمل على تحسين المركز المالي ومراقبة السيولة النقدية. فقد بلغ الرصيد النقدي للشركة ٣,١ مليار جنيه مصري خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١ بزيادة قدرها ٥١,٣٪ عن الرصيد النقدي في عام ٢٠٢٠. كما بلغ رصيد القروض ٣,٤ مليار جنيه مصري، وبلغ صافي الدين ٣٢٢,٨ مليون جنيه مصري في ٢٠٢١. وبلغت صافي الديون إلى صافي الربح قبل خصم الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك والبنود غير النقدية ٠,١ مرة خلال عام ٢٠٢١ مقارنة بـ ١,١ مرة في ٢٠٢٠. وعلى الجانب الآخر، فقد ارتفعت التدفقات النقدية بنسبة ٤٠,٠٪ لتصل إلى ١,٧ مليار جنيه مصري مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي

الربع الرابع من عام ٢٠٢١:

يعتبر الربع الرابع من عام ٢٠٢١ نهاية رائعة لسنة رائعة. فقد ارتفعت إجمالي الإيرادات بنسبة ٢٥٪ لتصل إلى ٢,١ مليار جنيه مصري مقابل ١,٧٢ مليار جنيه في الربع الرابع من ٢٠٢٠. بينما ارتفع مجمل الربح بنسبة ٣٢,٧٪ ليصل إلى ٦١٠,٢ مليون جنيه مصري في الربع الرابع من عام ٢٠٢١ وهامش مجمل ربح قدره ٢٨,٣٪ مقارنة بـ ٤٥٩,٨ مليون جنيه مصري وهامش ٢٦,٧٪ خلال الربع الرابع المنتهي في ٢٠٢٠. كما ارتفعت الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك والبنود غير النقدية بنسبة ٣٥,٣٪ لتصل إلى ٦٣٦,٣ مليون جنيه مصري وهامش مجمل ربح ٢٩,٦٪ مقارنة بـ ٤٧٠,٢ مليون جنيه مصري وهامش مجمل ربح ٢٧,٣٪ خلال الربع الرابع المنتهي ٢٠٢٠. وبجانب ذلك، فقد وصلت صافي الأرباح المحققة خلال الربع الرابع من ٢٠٢١ حوالي ١٠٠,٧ مليون مليون جنيه مصري مقابل ٢١٣,٩ مليون جنيه مصري خلال الربع الرابع من ٢٠٢٠

**قطاع عقارات المجموعة: استمرار الطلب القوي على جميع مشاريع الشركة مما دفع مبيعاتنا العقارية في ٢٠٢١ الي ٩,٢ مليار جنيه مصري، وتعد أعلى نسبة مبيعات محققة في تاريخ الشركة.**

نجحت الشركة في تحقيق ٣ مليار جنيه مصري خلال الربع الرابع من ٢٠٢١ مقابل ١,٨ مليار جنيه مصري خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٠ بزيادة قدرها ٦١,٤٪. وبذلك فقد بلغت المبيعات العقارية للشركة خلال العام المنتهي في ٢٠٢١ حوالي ٩,٢ مليار جنيه مصري وبزيادة قدرها ٤٨,٨٪ عن العام المنتهي في ٢٠٢٠ و ٣٢,٩٪ عن العام المنتهي في ٢٠١٩. استمرت المبيعات العقارية في التقدم خلال الربع الرابع من ٢٠٢١ مع زيادة الطلب على منازل الجونة، واستكملنا بزيادة الطلب على الوحدات العقارية في O West ومكادي هايتس. ويرجع النمو في المبيعات العقارية خلال الفترة المذكورة الي ارتفاع متوسط سعر المتر وعدد الوحدات المباعة، والتي ارتفعت بنسبة ٥٣,٥٪ لتصل الي ١,٤٥٥ وحدة خلال العام المنتهي في ٢٠٢١. واصلت المجموعة في الاسراع في عمليات البناء والتشييد، ونجحت في تسليم ٢٧٨ وحدة خلال هذا العام في الجونة وتلبية جميع مواعيد التسليم التعاقدية المخطط لها مما ينعكس إيجابيا على اداء الشركة. ولا زلت الجونة أكبر مساهم في المبيعات العقارية الجديدة للمجموعة بنسبة (٤٤٪ من المبيعات)، وتليها O West بنسبة (٤٣٪ من المبيعات) وأخيرا مكادي هايتس (١٣٪ من المبيعات). وقد ارتفعت الإيرادات العقارات بنسبة ٥٦,٢٪ لتصل إلى ٥,٢ مليار جنيه مصري خلال ٢٠٢١ (السنة المنتهية ٢٠٢٠: ٣,٣ مليار جنيه مصري). كما ارتفعت الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والاستهلاك والبنود غير النقدية بنسبة ٨٦,٩٪ لتصل إلى ٢,٢ مليار جنيه مصري في ٢٠٢١. وارتفعت الإيرادات المؤجلة من العقارات التي لم يتم الاعتراف بها ضمن القوائم المالية للمجموعة للفترة المالية الممتدة حتى عام ٢٠٢٦ بنسبة ٣٩,٧٪ لتصل إلى ١٢,٢ مليار جنيه مصري. وارتفعت أرصدة محفظة العملاء العقارية بنسبة ٥٧,٨٪ لتصل إلى ١٨,٥ مليار جنيه مصري خلال ٢٠٢١. بينما ارتفعت التحصيلات النقدية العقارية بنسبة ٤٦,٤٪ لتصل إلى ٤,٥ مليار جنيه مصري ٢٠٢١.

**قطاع فنادق المجموعة: ارتفعت الإيرادات المحققة بنسبة ٧٣,٥٪ لتصل إلى ٨٦٥,٧ مليون جنيه مدعومة بعودة السفر الدولي خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢١.**

لازال فيروس كورونا يؤثر سلبيا على قطاع السياحة بالشركة. وبالرغم مع ذلك، فإن انتعاش كل من الطلب العالمي وأسعار الغرف المباعة خلال العام وبشكل أكثر تحديداً خلال النصف الثاني - كان مدعواً بشكل أساسي بالطلب القوي على السياحة الترفيهية. خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢١ وبالأخص خلال الربع الرابع من ٢٠٢١ بدأ الطلب على قطاع السياحة في التحسن، حيث تم الإسراع من نشر اللقاحات وتخفيف قيود الاغلاق الناتجة عن فيروس كورونا في جميع أنحاء العالم، واستمر قطاع الفنادق في تحقيق زيادة في الإيرادات خلال الربع الرابع من ٢٠٢١. وقد نتج عن استمرار عودة السياح إلى فنادق الشركة، زيادة في الحجزات المحلية، وزيادة في أعمال الاجتماعات والمؤتمرات المحلية بالإضافة الي زيادة في اعداد السياح الأجانب القادمين إلى فنادقنا. وفقاً لقرار الحكومة المصرية، فقد ارتفعت الطاقة التشغيلية للفنادق من ٧٠٪ إلى ١٠٠٪ منذ نهاية شهر أكتوبر ٢٠٢١ مما ادي الي ارتفاع نسب الأشغال والإيرادات في الفنادق. وبشكل عام، وشهدت فنادقنا تحسناً ملحوظاً في الأداء واستمر قطاع الفنادق في تحقيق زيادة في الإيرادات خلال ٢٠٢١. تمكنت الشركة من تحقيق نتائج إيجابية خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢١، حيث ارتفعت الإيرادات بنسبة ١٨١,١٪ لتصل إلى ٣٤٠,١ مليون جنيه مصري (الربع الرابع ٢٠٢٠: ١٢١ مليون جنيه مصري) وبلغ إجمالي الإيرادات التشغيلية ١٧٨,٧ مليون جنيه مصري في الربع الرابع من ٢٠٢١ مقابل ٧,٧ مليون جنيه مصري في الربع الرابع من عام ٢٠٢٠. وقد ادي النمو السريع في اجمالي الإيرادات بالنسبة للغرف المتاحة الي تحقيق نتائج إيجابية حيث بلغت الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والاستهلاك والبنود غير النقدية ١٢١ مليون جنيه مصري مقابل ٣,٧ مليون جنيه مصري في الربع الرابع من عام ٢٠٢٠. خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١، ارتفعت إيرادات الفنادق بنسبة ٧٣,٥٪ لتصل إلى ٨٦٥,٧ مليون جنيه مصري مقابل ٤٩٩ مليون جنيه مصري في ٢٠٢٠، وبلغت اجمالي الأرباح التشغيلية زيادة قدرها ١٠٣ مرة لتصل الي ٣٣٨,٣ مليون جنيه مصري في ٢٠٢١. كما وصلت الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والاستهلاك والبنود غير النقدية الي ٢٣٦,٥ مليون جنيه مصري مقابل ٣,٧ مليون جنيه مصري فقط خلال ٢٠٢٠.

**قطاع إدارة المدن: استمرار النمو نتيجة إعادة الهيكلة الناجحة**

واصل قطاع إدارة المدن على الأداء القوي واستمر في تأمين تدفق الإيرادات للمجموعة على الرغم من الأوقات الصعبة التي يمر بها قطاع السياحة. فقد ارتفعت الإيرادات في ٢٠٢١ بنسبة ٤٦,١٪ لتصل إلى ١,٠ مليار جنيه مصري (٢٠٢٠: ٦٨٤,٩ مليون جنيه مصري). كما ارتفعت الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك والبنود غير النقدية بنسبة ٢٤١,٦٪ لتصل إلى ١٨٧,٩ مليون جنيه مصري في ٢٠٢١ مقابل ٥٥ مليون جنيه مصري خلال ٢٠٢٠. ويرجع السبب في الزيادة الملحوظة في الإيرادات الي زيادة حجم الفاعليات والاحداث في مختلف الوجهات، مما انعكس إيجابيا على أداء القطاع التشغيلي نتيجة لتطبيق إعادة الهيكلة الناجح الذي أدى إلى تحسين جودة وربحية خدماتنا المقدمة.

**نبذة عن مدن المجموعة**

**الجونة، البحر الأحمر**

تواصل الجونة تأكيد مكانتها باعتبارها "الوجهة المفضلة" فقد ارتفعت مبيعات العقارات بنسبة ٧٥,٥٪ لتصل إلى ٤,٠٥ مليار جنيه مصري في ٢٠٢١ مقابل ٢,٣١ مليار جنيه مصري في ٢٠٢٠. ويرجع النمو في المبيعات العقارية خلال الفترة المذكورة الي ارتفاع متوسط سعر المتر وعدد الوحدات المباعة. فقد تمكنت الشركة من زيادة متوسط سعر بيع المتر المربع بنسبة ٨,٢٪ ليصل إلى ٦١,١٩٣ جنيهًا للمتر المربع خلال ٢٠٢١. واصلت المجموعة في الاسراع في عمليات البناء والتشييد، ونجحت في تسليم ٢٧٨ وحدة خلال هذا العام في الجونة وتلبية جميع مواعيد التسليم التعاقدية. خلال ٢٠٢١، تم إضافة مخزون عقاري بقيمة ٣٠٠ مليون دولار أمريكي في "Shedwan"، "Cyan" "Ancient Sands Villas"، "Ancient Hill" "Fanadir Signature"،. واصلت الإيرادات العقارية اتجاهها التصاعدي وارتفعت بنسبة ٢٩,١٪ لتصل إلى ٢,٩ مليار جنيه مصري في ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٢,٢ مليار جنيه مصري).

وفقاً لقرار الحكومة المصرية، فقد ارتفعت الطاقة التشغيلية للفنادق إلى ١٠٠٪ منذ نهاية شهر أكتوبر ٢٠٢١. وقد استفادت الفنادق في الجونة من هذه الزيادة حيث وصلت نسبة الإشغال في خلال الربع الرابع من ٢٠٢١ إلى ٦٩٪ في الجونة. كما وصلت نسبة الإشغال الي ٤٥٪ خلال العام المنتهي في ٢٠٢١. وعلي الجانب الآخر فقد مثل الأجانب حوالي ٥٧٪ من إجمالي نسبة الإشغال في الجونة خلال الربع الرابع من ٢٠٢١ و ٤٢٪ من إجمالي نسبة الإشغال على مدار ٢٠٢١. ارتفعت إيرادات الربع الرابع من عام ٢٠٢١ بنسبة ١٨١,٩٪ لتصل إلى ٣١٨,٦ مليون جنيه مصري مقابل ١١٣,٠ في الربع الرابع من ٢٠٢٠. كما ارتفعت مجمل الأرباح التشغيلية ٢٣,٣ مرة لتصل الي ١٨٧,٥ مليون جنيه مصري خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢١. وبنفس الوتيرة فقد ارتفعت إيرادات الفنادق خلال العام المالي المنتهي ٢٠٢١ بنسبة ٨٠,٩٪ لتصل إلى ٨١٠,٠ مليون جنيه مصري (٢٠٢٠: ٤٤٧,٧ مليون جنيه مصري). وقد أدى التنفيذ الفوري لتوفير التكاليف وتدابير الحفاظ على السيولة إلى تحقيق مجمل أرباح تشغيلية تصل الي ٣٦٨,٥ مليون جنيه مصري في ٢٠٢١ بزيادة قدرها ٦٤٦,٧٪ (٢٠٢٠: ٤٩,٤ مليون جنيه مصري). بينما ارتفعت معدلات الإشغال الي ٤٥٪ خلال ٢٠٢١ مقابل ٢٧٪ خلال ٢٠٢٠. ووصل متوسط سعر بيع الغرف في الجونة حوالي ١,٤٧٧ جنيه مصري للغرفة خلال ٢٠٢١ وبزيادة قدرها ٢٤,٧٪ عن متوسط سعر بيع الغرف قبل ظهور جائحة كورونا. وعلي الجانب الآخر فقد ارتفعت إيرادات إدارة المدن بنسبة ٤٤,٦٪ في ٢٠٢١ لتصل إلى ٩٥٣,٦ مليون جنيه مصري (٢٠٢٠: ٦٥٩,٧ مليون جنيه مصري). وبذلك فقد ارتفعت إجمالي إيرادات الجونة بنسبة ٣٦٪ لتصل إلى ٤,٥٦ مليار جنيه مصري في ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٣,٣٥ مليار جنيه مصري).

#### مشروع (O West)

وفي O West، واصل المشروع تأكيد مكانته الرائدة في غرب القاهرة، فقد ارتفعت المبيعات العقارية لتصل الي ٤,٠ مليار جنيه مصري خلال العام المنتهي في ٢٠٢١ بزيادة قدرها ٤١,٤٪ مقابل ٢,٨ مليار جنيه مصري خلال نفس الفترة من العام الماضي. كما ارتفعت المبيعات العقارية بنسبة ٣٨٪ لتصل الي ١,٧ مليار جنيه مصري خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢١ مقابل ١,٢ مليار جنيه مصري خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٠. وقد تمكنت الشركة من زيادة متوسط سعر بيع المتر المربع بنسبة ١٩,٩٪ ليصل إلى ٣٠,٦٥١ جنيهًا مصريًا / متر مربع. خلال عام ٢٠٢١ تم طرح مخزون عقاري جديد بقيمة ٤,١ مليار جنيه مصري في مشروع "Hill Side" و "Club Residence" وتستمر الشركة في الإسراع من عمليات البناء والتشييد حيث تم بالفعل بناء ٤٣٢ وحدة. وقد تم البدء في بناء ٦٤٥ شقة مع خطط لتسليم بعض الوحدات قبل الموعد المحدد في الربع الرابع من ٢٠٢٢. ارتفعت إجمالي الإيرادات لشركة O West بنسبة ٢٩,٩٪ لتصل إلى ١,٧ مليار جنيه مصري (٢٠٢٠: ١,٣ مليار جنيه مصري).

#### مكادى هايتس، البحر الأحمر

واصلت مكادى هايتس، الوجهة الصاعدة علي البحر الاحمر، تحقيق نتائج تشغيلية قوية منذ بداية العام، فقد ارتفعت المبيعات العقارية بنسبة ١٦٢,٧٪ لتصل إلى ١,٢ مليار جنيه مصري في ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٤٥٠,٤ مليون جنيه مصري). وارتفعت عدد الوحدات المباعة، بأكثر من الضعف لتصل الي ٣٤٢ وحدة مباعة خلال العام المنتهي في ٢٠٢١ مقابل ١٦٤ وحدة مباعة في ٢٠٢٠. وتمكنت الشركة أيضًا من زيادة متوسط سعر المتر المربع بنسبة ٦٣,٧٪ لتصل إلى ٣٠,٣٣٩ جنيهًا للمتر المربع خلال ٢٠٢١. خلال عام ٢٠٢١، تم طرح مشروعًا مخزون عقاري بحوالي ١,٢ مليار جنيه مصري وتم بيعه بالكامل. وارتفعت الإيرادات العقارية بنسبة ٢٠١,٧٪ لتصل إلى ٦٦٥,٦ مليون جنيه مصري خلال عام ٢٠٢١ نتيجة الإسراع في عمليات البناء في المشروع. وارتفع إجمالي الإيرادات من مكادى هايتس بنسبة ١٩٤,٩٪ لتصل إلى ٦٩١,٠ مليون جنيه مصري في ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٢٣٤,٣ مليون جنيه مصري).

#### طابا هايتس، سيناء

لا تزال طابا هايتس متأثرة بشكل كبير بسبب انتشار جائحة كورونا وتعتبر الوجهة الأكثر تحدياً للمجموعة. إضافة الي ذلك لا تزال إمكانية الوصول الي طابا من داخل مصر تحدياً كبيراً. حتى الان، يعمل فقط فندق Strand Beach & Golf من بين الفنادق الستة لدي طابا هايتس. ولا تزال استراتيجية الشركة على المدى القصير تتركز على تطوير وتعزيز فرص الأعمال الحالية والمتوقعة مع المنظمين المحليين بالإضافة إلى منظمي الرحلات والأوروبيين لضمان تدفق ثابت للرحلات إلى الفنادق. وستواصل الشركة في خفض معدل الانفاق وتنفيذ العديد من مبادرات توفير التكاليف مع التأكد في الوقت نفسه من تشغيل مرتفعات طابا بكامل طاقتها عندما تتحسن الظروف وتعود السياحة والسائحون. ارتفعت إيرادات الفنادق بنسبة ٣١,٧٪ لتصل إلى ٦٢,٨ مليون جنيه مصري مقابل ٤٧,٧ مليون جنيه مصري في ٢٠٢٠، وبلغت إجمالي الخسائر التشغيلية ٢٩,١ مليون جنيه مصري في ٢٠٢١ مقابل إجمالي خسائر تشغيلية حوالي ٤٦,٦ مليون جنيه مصري خلال ٢٠٢٠. ووصلت نسبة الإشغال في الفنادق الي ١١٪ في ٢٠٢١.

#### تحديثات الأعمال في ٢٠٢٢:

في فبراير ٢٠٢٢، اندلع الصراع بين روسيا وأوكرانيا. وتتغير الأوضاع بصورة سريعة مما يؤدي إلى تقلبات عالية في جميع الأسواق. وبالرغم من ذلك تراقب المجموعة عن كثب تطورات السوق في هذا الوضع المتقلب للغاية وتحللها. ومع ذلك، من السابق لأوانه إجراء تقييم كامل لتأثيرات الوضع. على الرغم من حالات عدم التأكد الحالية، لا يوجد حاليًا أي مؤشر على حدوث اضطراب كبير في أعمال المجموعة او عدم الوفاء بالتزامات المجموعة تجاه عملائها في كافة قطاعات المجموعة ولا توجد مؤشرات على وجود تأثير مادي على أدائها التشغيلي المستقبلي.

أما بالنسبة لفنادق المجموعة في مصر، فنرى أن تأثير ذلك سيكون محدودًا نتيجة عدم اعتماد الشركة على السياح الروس والأوكرانيين إلى حد كبير حيث نعتمد أكثر على أسواق أوروبا الغربية. خلال عام ٢٠٢١، مثل السائح الروسي والأوكراني ما يقرب من ٣٪ من معدلات الإشغال لدينا. بالإضافة إلى ذلك، تعمل الشركة عن كثب على تنويع السياح القادمين إلى منتجعاتنا في جميع وجهاتنا وكذلك زيادة الحصة المحلية من السياحة.

وعلى الرغم من ان القيود المفروضة على السفر الدولي قد بدأت في التخفيف، لا يزال هناك عدم يقين في السوق بشأن الأداء المتوقع للفنادق نتيجة فيروس كورونا. وبناءً عليه، قررت المجموعة الامتناع في الوقت الحالي عن تقديم التوجيهات لعام ٢٠٢٢.

تشمل مجالات تركيزنا الرئيسية لهذا العام ما يلي:

**قطاع فنادق المجموعة:** من المتوقع أن يزداد الطلب من الأسواق الناطقة باللغة الألمانية والتي تغذي وتعتبر من العملاء الدائمين في الجونة. علاوة على ذلك، سنواصل حملتنا بقوة في السوق المحلية لموازنة عدم اليقين بشأن نمط الطلب المرتبط بالوباء على الصعيد الدولي. بالإضافة إلى ذلك نخطط لبدء بعض عمليات التجديد عبر بعض فنادقنا في الجونة خلال ٢٠٢٢ لجذب عملاء يستطيعون دفع سعر غرف اعلي سَعرًا. بالإضافة إلى ذلك، سنواصل مراقبة حماية الرصيد النقدي لفنادقنا ومراقبة تكاليفه عن كثب.

**قطاع عقارات المجموعة:** ستواصل الشركة تسريع وتيرة البناء العقاري والالتزام بمواعيد التسليم المتعاقد عليها وأحيانًا تسليم الوحدات قبل الموعد المحدد، مما يؤدي إلى زيادة إيرادات القطاع والتخفيف من أي تأثير تضخمي على التكلفة الإنشائية. وستستمر الشركة في زيادة متوسط أسعار البيع في جميع الوجهات، لامتناس أي زيادة متوقعة في أسعار البناء مع استمرار فحص تكاليف البناء والبنية التحتية عن كثب لضمان توفير اعلي قيمة لمدخرات المشترين. وسوف نركز أيضا على تعظيم وزيادة التعاون في البيع بين الممتلكات والوجهات.

**قطاع إدارة المدن:** يعتبر مصدر موثوق للتدفقات النقدية، ونعتبره جانبًا أساسيًا لتمويل نمو المجموعة وتوزيعات الأرباح وحماية عملياتنا من التباطؤ الدوري الناجم عن أي أحداث غير متوقعة. سوف تستفيد الشركة أيضًا من النمو الثابت وزيادة عدد المقيمين لإظهار الانضباط في عمليات التسليم وتحقيق اهداف الشركة في جميع الوجهات. سنقدم أيضًا عروضًا جذابة للشركات الناشئة ورواد الأعمال، ونشجعهم على الاستقرار في وجهتنا. وسنركز على الأعمال الإضافية (تجديد المنازل) لتعزيز عروض المنازل لدينا من خلال تقديم حزم تجديد منازل قياسية مصممة خصيصًا لاحتياجات المالك مع شروط سداد أفضل.

د. محمد سامي سعد زغلول

رئيس مجلس الإدارة



شركة أوراسكوم للتنمية مصر

