



رأس المال المرخص به (٣٠٠) مليون جنيه

والمصدر والمدفوع (١٦٠) مليون جنيه

دعوة لحضور اجتماع الجمعية العامة العادية

السيد/ البوابه اظهره  
تحية طيبة وبعد

أتشرف بدعوة سيادتكم لحضور اجتماع الجمعية العامة العادية للشركة المقرر عقده في تمام الساعة الثالثة عصراً يوم الاثنين الموافق ٢٠٢٠/٣/٣٠ بدار البنك الاهلي المصري الكائن بالعنوان ٦ ش حسن افلاطون - امام مبني الرقابة الادارية - مدينة نصر - القاهرة .

وذلك للنظر في الاتي :-

- ١- تقرير مجلس الادارة عن نشاط الشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١
- ٢- تقرير حوكمة الشركات المقيدة بالبورصة وتقرير مراقبي الحسابات عليه في ٢٠١٩/١٢/٣١ .
- ٣- تقرير السادة مراقبي الحسابات علي القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١
- ٤- المصادقة علي القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١
- ٥- اقرار التغييرات التي طرأت علي تشكيل مجلس الادارة ولجنة المراجعة خلال العام المالي ٢٠١٩
- ٦- ابراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الادارة واخلاء مسؤوليتهم عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١
- ٧- اعادة النظر في تشكيل مجلس الادارة وذلك في ضوء قرارات قواعد قيد وشطب الاوراق المالية بالبورصة المصرية والموافقة علي التشكيل لدورة قادمة متبها ثلاث سنوات .
- ٨- تحديد بدلات حضور وانتقال الجلسات للسادة أعضاء مجلس الادارة عن السنة المالية المقبلة
- ٩- تحديد بدلات انتقال اعضاء لجنة المراجعة عن السنة المالية المقبلة
- ١٠- اعتماد قرار مجلس ادارة الشركة بشأن تعديل مخصصات السيد / رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب .
- ١١- تجديد تعيين السيد / مراقب الحسابات وتحديد آتعايه عن السنة المالية المقبلة
- ١٢- اعتماد التبرعات التي وافق عليها مجلس الادارة خلال عام ٢٠١٩ والترخيص للمجلس بالتبرع خلال عام ٢٠٢٠ وحدوده

ونرجو أن نوجه عناية السادة المساهمين الي مايلي :-

- أ - لكل مساهم الحق في حضور الاجتماع بطريق الاصاله أو انايه مساهم آخر من غير أعضاء مجلس الادارة ويشترط لصحة الانابه أن تكون ثابتة في توكيل كتابي مصدقاً عليه .
- ب- المساهم الذي يرغب في حضور الاجتماع عليه أن يقدم كشف حساب بالاسهم التي يحوزها صادراً من احدى شركات أمناء الحفظ ومتضمناً تجميد رصيد هذه الاسهم وذلك قبل اجتماع الجمعية بثلاثة ايام علي الاقل ولحين انقضاء الجمعية العامة
- ج- يمكن لاي مساهم الاطلاع علي المستندات والبيانات المنصوص عنها في المواد (٢١٩ - ٢٢٠ - ٢٢١) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بمقر الشركة اعتباراً من تاريخه خلال مواعيد العمل الرسمية للشركة .
- د- أية أسئلة تتعلق بالموضوعات المدرجة بجدول الاعمال عاليه يتعين تقديمها كتابة الي مقر الشركة وذلك قبل موعد الاجتماع بثلاثة ايام علي الاقل مقابل ايصال أستلام .
- هـ - جميع المستندات والمنكرات والبيانات والتقارير موجودة بمقر الشركة (١٨ شارع شريف بمصر الجديدة) للاطلاع عليها في حالة الرغبة في ذلك .
- و- يرجى الحضور قبل موعد الاجتماع بساعة علي الاقل وتقديم كشف حساب تجميد الاسهم ومايثبت الشخصية لتسجيل الحضور

مع اطيب التمنيات - وكل عام وسيادتكم بخير ،،

خالد اسماعيل محمد  
رئيس مجلس الادارة  
والعضو المنتدب



مخروفي ٢٠٢٠/٢/٢٥

**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 / علاء محمد نور الدين		
عنوان المركز الرئيسي	١٨ شارع شريف متفرع من شارع الازهرام 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- 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
٩٩,٩٠٣٤٤	١٥٩٨٤٥٥١	٤٧٧	اجمالي المودع بالاداع المركزي
٠,٠٩٦٦٥	١٥٤٤٩		اجمالي غير المودع بالاداع المركزي
١٠٠	١٦٠٠٠٠٠٠		اجمالي رأس المال

## البيان التفصيلي لهيكل رأس المال

النسبة (%)	عدد الاسهم	عدد المساهمين	البيان
٠,٠٠٣١٣	٥٠٠	١	اجمالي أسهم ضمان عضوية مجلس الادارة
٨٨,٥٢٢٤٤	١٤١٦٣٥٩١	٣	اجمالي الاسهم المملوكة للمساهمين الرئيسيين
٠,٠٠	.	.	اجمالي الاسهم المملوكة للمؤسسين
٠,٠٠٠٠	.	.	اجمالي الاسهم مقابل حصص عينية
٠,٠٠٠٠	.	.	الاسهم المحمدة تنفيذاً للاتفاقيات
٠,٠٠٠٠	.	.	اجمالي اسهم الاثانة والتحفيز
٠,٠٠٠٠	.	.	اجمالي اسهم الشركة القابضة (القطاع العام وقطاع الاعمال)
٠,٠٠٠٠	.	.	اسهم الخزينة
٠,٠٠٠٠	.	.	اتحاد العاملين المساهمين
٠,٠٠٠٠	.	.	اجمالي الاسهم المقابلة لشهادات الابداع الدولية GDR
٠,٠٠٠٠	.	.	اجمالي الاسهم المرهونة
٠,٠٠٣٨٨	٦٢١	٢	اجمالي الاسهم المحمدة لاسباب اخرى متنوعة
٠,٠٠	.	.	اجمالي الاسهم المحمدة بغرض استيفاء وقواعد القيد بالبورصة
٨٨,٥٢٩٤٥	١٤١٦٤٧١٢	٦	الاجمالي (١)
١١,٣٧٣٩٩	١٨١٩٨٣٩	٤٧١	الاسهم حرة التداول (٢)
٩٩,٩٠٣٤٤	١٥٩٨٤٥٥١	٤٧٧	اجمالي رأس المال المودع بالاداع المركزي (٢ + ١)

تفصيلي الاسهم المملوكة للمساهمين الرئيسيين بنسبة ٥٪ فأكثر

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
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 ٢٠١٩/١٢/٣١

الاسم	الوظيفة	جهة التمثيل (ان وجدت)	الصفة
خالد اسماعيل محمد توفيق	رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب	البنك الاهلي المصري	تنفيذي
حسام صلاح الدين ابراهيم الحجار	عضو مجلس ادارة	البنك الاهلي المصري	غير 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 الحلیم محمد رواش الفقي	عضو مجلس ادارة	بنك قناة السويس	غير تنفيذي
الهيثم عمر الفاروق القبرصلي	عضو مجلس ادارة	من ذوي الخبرة	مستقل

## التغييرات التي طرأت علي مجلس الادارة خلال عام ٢٠١٩

(لا يوجد)

### اجتماعات مجلس الادارة:

(عدد مرات انعقاد اجتماعات مجلس الادارة خلال العام)

- (١٦ جلسة) خلال العام المالي ٢٠١٩ .

### لجنة المراجعة

### آخر تشكيل للجنة المراجعة

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

### بيان اختصاصات اللجنة والمهام الموكلة لها

- \* فحص ومراجعة اجراءات الرقابة الداخلية للشركة ومدى الالتزام بتطبيقها .
- \* فحص ومراجعة البات 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 للجنة 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	لا يوجد
هل قام مجلس الادارة بمعالجة الملاحظات الجوهرية	لا يوجد

بيانات العاملين بالشركة

متوسط عدد العاملين بالشركة خلال السنة	٤٩
متوسط دخل العامل خلال السنة / شهري	٩٢٦٨.٣٠ .

\* 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 (لا يوجد)

### \* بيان بتفصيل التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة

- بناء على قرار مجلس الإدارة تم انعقاد جمعية عمومية غير عادية بتاريخ ٢٠١٦/٨/١٠ للموافقة على البدء في السير في اجراءات بيع الفندق المملوك للشركة حيث قررت الجمعية تفويض البنك الاهلي المصري في اتخاذ كافة الاجراءات التنفيذية الخاصة بعملية الترويج والبيع وفقا للقواعد والاجراءات المنظمة ، وذلك بالتنسيق مع الشركة المالكة والاطراف الاخرى ذات الصلة بما في ذلك التعاقد مع مكاتب الخبرة والتأمين والاستشارات وتشكيل اللجان المطلوبة وفقا لمتطلبات التنفيذ .

- يتم ايداع شيكات العملاء وكذلك ايداع ودائع الشركة وربطها ببنك قناة السويس وفقا للقواعد المعمول بها في البنوك.

### \* مساهمة الشركة خلال العام في تنمية المجتمع والحفاظ علي البيئة

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

يتمثل نشاط الشركة في مجالين رئيسيين وهما :-

اولاً : نشاط الاسكان  
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 .
- ٣- الاراضي

### ١- المخزون

- يتمثل رصيد الوحدات المعدة للبيع في ٢٠١٩/١/١ في عدد (٧) وحدات جراج (مختلفة المساحات) بمشروع حافظ رمضان بتكلفة اجمالية قدرها ٢١٤ الف جم وقيمة بيعية مقدرة بنحو ٦٠٠ الف جم بما يحقق ربح منتظر قدره نحو ٣٨٦ 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 .
- هذا وقد تم بيع وحدة جراج بقيمة بيعية قدرها ٥٠ الف جم وتكلفة قدرها ١٧٨٨٤ جم (وفقاً ومساحتها) والموضحة بقائمة الدخل عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١ بالقيمة الحالية
- وبذلك يصبح رصيد الوحدات المعدة للبيع عدد (٦) وحدات جراج حيث يوجد بعض العملاء من مشتري وحدات عمارة حافظ رمضان سيتم الانتهاء من مديونياتهم لدي الشركة خلال الفترة المقبلة ، وسوف تقوم الادارة العقارية بالشركة بعرض بيع وحدات الجراج لهم في حينه .
- 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/ اعمال تحت التنفيذ والخاص بالمشروع حسن المأمون حيث بلغت قيمة أعمال تحت التنفيذ للمشروع بنحو ٤٦ مليون جم متمثلة في قيمة الأرض ، 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 .
- ج- الاراضي الجديدة .

## أ - مشروع انشاء عمارة سكنية بشارع حسن المأمون / مدينة نصر

- تبلغ المسطحات المعروضة للبيع بالمشروع ٥٨٦٨ م<sup>٢</sup> موضحة كالآتي : -
- وحدات تجارية (الدور الارضي والاول) بمساحة ٦٧٠ م<sup>٢</sup> .
- وحدات سكنية بمساحة ٥١٩٠ م<sup>٢</sup> لعدد ٢٥ وحدة سكنية تتمثل في ٢٠ شقة ، ٥ فيلات
- وذلك بخلاف ٣٥ وحدة جراج (٢ بدروم) بمسطح ١٥٠٠ م<sup>٢</sup> .
- وبتوفيق من الله تعالى 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 وتقديرية) 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 .
- من المنتظر الانتهاء من أعمال المشروع خلال نهاية العام المالي ٢٠٢٠ .



## 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 . 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 الإجراءات 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 ب 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 بالمنتج فسيتم تخصيص قطعة ارض جديدة للشركة الوطنية للاسكان 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 بمعابنة الارض الجديدة ووجدت أنها تقع بمنطقة الخدمات ويوجد بجوارها مجموعة من مباني سكن العاملين الخاصة ببعض الفنادق الجاري انشائها حالياً وهي ارض فضاء رملية صخرية علي شكل جبلي وهي تزي البحر وأمامها مخازن .

- ونظراً لان الارض المملوكة للشركة حالياً لايمكن استغلالها بأي شكل من اشكال الاستغلال الا بموافقة شركة المنتجات السياحية ، كما يتعين قيام شركة المنتجات 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 المنتجات السياحية .

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

\* أنه لن ينتهي النزاع في الاجل القريب نظراً لطول إجراءات التقاضي والتحكيم وعدم رغبة شركة المنتجات في انتهاء النزاع ، بالإضافة الي العيوب القانونية داخل عقد البيع التي تصب جميعها في صالح شركة المنتجات السياحية وعدم استطاعة 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 المنتجات حيث انتهى التفاوض بينهما بعد عدة اجتماعات بين مسنولي الطرفين بأقتراح شركة المنتجات لاستبدال الأرض سالفة الذكر (محل النزاع القائم حالياً) بقطعة ارض اخري بنفس المساحة ٢٩٧٧٧ م٢ وبذات الغرض المخصص لها رهنأ بالاتي :-

\* ابرام عقد جديد بملكية الأرض يتم مراجعته من قبل المستشار القانوني للشركة علي الا يتضمن ايه شروط تغل يد الشركة في التصرف في الأرض سواء بالبيع أو البناء أو التاجير 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 الاتي:-

\* 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 السيد الاستاذ/ حمدي فرغلي المستشار القانوني للشركة ان الامر يستلزم اعداد مشروع عقد جديد في ضوء ان العقد المطلوب اعداده في هذه الحالة ليس عقد نمطي يعد في بداية تعاقد جديد بين الشركتين انما هو عقد مطلوب اعداده لحل نزاع قانوني قائم بين الشركتين منذ سنوات ولم يحسم الامر الذي يرى انه يستلزم اعداد عقد خاص لهذا الشأن دون التقيد بنمط العقود المعمول بها في شركة المنتجعات ولذا تم تحرير مشروع عقد جديد بمعرفة السيد الاستاذ/ حمدي فرغلي (المستشار القانوني للشركة الوطنية) وتم ارساله لشركة المنتجعات 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 المنتجعات السياحية .

ولم توافق شركة المنتجعات السياحية علي مشروع العقد سالف الذكر وقامت بأعداد عقد جديد تم مناقشته مع مسؤولي شركة المنتجعات السياحية بحضور الجانب القانوني لكلا الشركتين وتم تعديل الكثير من بنوده وانتهى النقاش الي تعديل هذا العقد علي أن يراعي به البنود التي تطلبها الشركة الوطنية ، وسوف يتم موافقتنا به بعد الانتهاء من اعداده .

## ٣- الأراضي الجديدة

- لجأت الشركة الي اتخاذ كافة الطرق والسبل (مزادات / الانترنت / السماسرة / ٠٠٠ الخ) للحصول علي قطعة ارض مناسبة للشركة في حدود السيولة المتوفرة لديها وتكون صالحة لبدء النشاط فور الشراء ولا يوجد عليها أية مشاكل وكذلك تحقق الجدوي الاقتصادية للمشروع الذي سوف يقام علي هذه الارض .

- وقد تفقدت الشركة خلال الفترة العديد من الأراضي منها الغير مجدية للاستثمار ، وتلك التي بها عقار خالي وليس لها رخصة هدم ، واخري مرتفعة السعر بما لايناسب السيولة المتوفرة لدي الشركة ، والتي لا يحقق عائد مثمر الا بعد الحصول علي حكم قضائي لزيادة الارتفاعات وتحويل الدور الارضي تجاري وكذلك تلك التي تحتاج لفترة زمنية طويلة حتي يمكن بيعها لعدم الاعمار بالمنطقة في الوقت الحالي ٠٠٠ والي غير ذلك من الاسباب التي لم تمكن الشركة من الحصول علي قطعة ارض خلال تلك الفترة ومازالت محاولات الشركة مستمرة في هذا الشأن .

- هذا وقد تم الحصول في سبتمبر ٢٠١٨ علي قطعة ارض (القطعة رقم ٢٥) بلوك ٦٤ تقسيم المنطقة السادسة/ مدينة نصر شارع معز الدولة المتفرع من شارع مكرم عبيد ، وقام مكتب فينبي للتصميم العقاري بأعداد دراسة لتقييم قطعة الارض حيث تم تقييمها بنحو ٣٢.٤ مليون جم وتم اعداد دراسة جدوي للمشروع بتكاليف اجمالية قدرها نحو ٥٦ مليون جم وقيمة بيعية بنحو ٧٥ مليون جم أي بعائد قدره ١٩ مليون جم ونسبة ٣٣.٩ % الي اجمالي التكاليف المستثمرة مع التحفظ الشديد في تقديرات الايرادات لاغراض الدراسة ، وتم عرض الدراسة علي مجلس ادارة الشركة و قرر المجلس بتاريخ ٢٠١٨/١٠/١١ ارجاء البت في شراء الارض لوقت لاحق .

- تم اعادة التفاوض مرة اخري في ابريل ٢٠١٩ مع صاحب الارض سالفة الذكر ليتم الشراء بنفس القيمة السابقة (٣٢.٤ مليون جم) دون زيادة قيمتها وقامت الشركة بتحديث الدراسة السابقة مع دراسة سعر السوق في الوقت الحالي وقد قدرت التكلفة الاجمالية للمشروع بنحو ٥٦ مليون جم والقيمة البيعية بنحو ٨٥.٣ مليون جم نقداً بما يحقق عائد قدره ٢٩.٣ مليون جم ونسبة نحو ٥٢.٣ % من اجمالي التكاليف المستثمرة وتم عرض الموضوع بالكامل مرة اخري علي مجلس الادارة لاتخاذ القرار المناسب في هذا الشأن ، وقرر المجلس بتاريخ ٢٠١٩/٥/١٤ ارجاء البت في شراء الارض لوقت لاحق .

- ومازالت الشركة تعاود البحث عن اراضي اخري تحقق العائد المناسب للشركة وتناسب السيولة المتوفرة لديها .

- قامت الشركة بتفقد ثلاث قطع اراضي بمنطقة مصر الجديدة ، منطقة عين شمس والموضحة كالتالي :-

## القيمة بالمليون جنيه

بيان عن الارض	نسبة العائد علي اجمالي التكاليف المستثمرة	عائد المشروع	تكلفة المشروع المقدره	قيمة الارض	المساحة	قطعة الارض الكائنة في
بدروم وارضى و ٧ ادوار متكررة ولا يوجد تجاري واداري	٤.٨ %	٤١.٢٧٦	٤١.١	٢٨.٥٧٥	٢م ٦٣٠	ميدان سانت فاتيما/ مصر الجديدة)
بدروم وارضى و ٨ ادوار متكررة ولا يوجد تجاري واداري	١٩.٤ %	٢٩.١٦٥	٢٤.٤	١٥.٢٥٠	٢م ٤٠٢	بجوار دار القوات الجوية /مصر الجديدة)
بدروم وارضى و ١١ ادوار متكررة	٦.٦ %	١٤٤.٦٥٠	١٤٣.٧٠	٦٠.٠٠	٢م ٢٠٠٠	شارع ترعة الجبل منطقة عين شمس

من الجدول السابق يتضح الاتي :-

- أن العائد علي الاستثمار بالنسبة للثلاث قطع لايحقق الهدف المرجو للشركة وذلك نتيجة ارتفاع التكاليف وعدم وجود رخصة تجاري أو اداري ، لذلك رأت الشركة استبعادها وعدم عرضها علي مجلس ادارة الشركة نظراً لان المجلس قد سبق وأن رفض أكثر من قطعة ارض تحقق عائد يصل الي حوالي من ٢٠ % ، ٢٥ % .

- القطاع السياحي / فندق ميريديان هليوبوليس

- حقق نشاط الفندق خلال العام من ١/١ حتي ٢٠١٩/١٢/٣١ اجمالي إيرادات فعلية بلغت نحو ٨٥ مليون جنيه وقد بلغ نصيب الشركة المالكة منها مضافاً اليها مخصص الاحلال والتجديد بنحو ١١.٨ مليون جم (مدرجة بقائمة الدخل عن العام) وقد جاءت نتائج تشغيل الفندق وفقاً لما يلي :-

نتائج تشغيل الفندق خلال العام من ١/١ حتي ٢٠١٩/١٢/٣١ مقارناً بنفس الفترة من عام ٢٠١٨ والتقديري للعام المالي ٢٠١٩

البيان	التقديري ٢٠١٩	الفعلي ٢٠١٩	الفعلي ٢٠١٨	نسبة الفعلي ٢٠١٩ والفعلي ٢٠١٨	نسبة الفعلي ٢٠١٩ والتقديري ٢٠١٩
• نسبة الاشغال	% ٦٤,٢٠	% ٥٤,٩٠	% ٦١,٨٠	% ٦٩ -	% ٩,٣ -
• متوسط سعر الغرفة	جم ٧٨٦,٩٦	جم ٨٨٣,٠٠	جم ٧٦٧,٠٢	% ١٥,١	% ١٢,٢
• إيرادات الغرف (١)	جم ٥٢,٢٢٣	جم ٥٠,٠٤١	جم ٤٨,٩٩١	% ٢,١	% ٤,١٨ -
• إيرادات الاغذية والمشروبات (٢)	جم ٢٧,٤١٢	جم ٢٧,٨٥٧	جم ٢٥,٣٤	% ٩,٩	% ١,٦
• إيرادات اخري (٣)	جم ٥,٧٨٥	جم ٦,٦٥٢	جم ٥,٤٤٣	% ٢٢,٢١	% ١٤,٩٩
• اجمالي الإيرادات (٣+٢+١)	جم ٨٥,٤٢	جم ٨٤,٥٥	جم ٧٩,٧٧٤	% ٦,٠	% ١,٠٢ -
• اجمالي ربح التشغيل	جم ١٦,٧٦٤	جم ١٤,٤٤٢	جم ١٤,٨٧٣	% ٢,٩ -	% ١٣,٨٥ -
*عائد الشركة المالكة طبقاً لقائمة الدخل (حصة الشركة المالكة + مخصص الاحلال والتجديد)	جم ١٣,٨٩١	جم ١١,٨١٤	جم ١٢,٢٦٩	% ٣,٧ -	% ١٤,٩٥ -

الاجراءات التي تمت لعملية بيع الفندق

- في ضوء رؤية السادة / مساهمي الشركة للاستفادة المثلي من أصول الشركة واستثماراتها عملا علي حسن ادارتها وتدويرها ، فقد رأي السادة / المساهمين الاتجاه الي دراسة بيع الفندق المملوك للشركة (فندق ميريديان هليوبوليس) للاستفادة من عائد بيع الفندق خاصة مع انخفاض الإيرادات المحققة من نشاط الفندق في السنوات السابقة وذلك منذ عام ٢٠١١ حتي وقتنا هذا ، وتدني معدلات التشغيل الامر الذي لا يتماشى مع معدلات الاستثمار في الفرص البديلة .

- تم انعقاد الجمعية العامة الغير عادية للشركة بتاريخ ٢٠١٦/٨/١٠ والتي قررت الاتي :-

أولاً : البدء في اتخاذ الاجراءات اللازمة لبيع فندق ميرديان هليوبوليس (ملك الشركة) من خلال المزاد العلنية والمضي في اجراءات الترويج لجذب أكبر عدد ممكن من المستثمرين المحتملين .

ثانياً : تفويض البنك الاهلي المصري في اتخاذ كافة الاجراءات التنفيذية الخاصة بعملية الترويج والبيع وفقاً للقواعد والاجراءات المنظمة ، وذلك بالتنسيق مع الشركة المالكة والاطراف الاخرى ذات الصلة بما في ذلك التعاقد مع مكاتب الخبرة والتأمين والاستشارات وتشكيل اللجان المطلوبة وفقاً ومتطلبات التنفيذ

ثالثاً : اعادة العرض علي الجمعية العامة الغير عادية للشركة واتخاذ القرار النهائي علي ضوء نتائج المزاد العلني والقيمة العادلة للفندق وفقاً للتقييم قبل التوقيع علي عقود البيع .

- وبناء علي ذلك قام كلاً من البنك الاهلي المصري ومجلس ادارة الشركة بالسير فسي اتخاذ الخطوات والاجراءات اللازمة في هذا الشأن لتنفيذ قرارات الجمعية العامة الغير عادية للشركة سالفه الذكر .

- وبعد الانتهاء من كافة الاجراءات التنفيذية سالفه الذكر والاعلان عن بيع الفندق بالجراند الرسمية المحلية والاقليمية وتلقي عروض من بعض المستثمرين الراغبين في شراء الفندق تم تحديد جلسة بيع الفندق بالمزاد العلني بالمطاريح المغلقة يوم ٢٠١٧/٣/٣٠ .

- انتهى المزاد سالف الذكر بقرار لجنة البيع بعدم البيع بالمزاد ، نظراً لتدني قيمة أعلى عرض مقدم داخل المزاد عن سعر التقييمات التي تم أعدادها حينئذ بمعرفة المكاتب الاستشارية المتخصصة تحت اشراف لجنة التثمين وتحديد السعر الاساسي للفندق .

- تم موافقة الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ٢٠١٨/٣/٢٨ علي اعتماد قرار مجلس ادارة الشركة بتاريخ ٢٠١٨/٢/٢١ بشأن تجديد التفويض الصادر للبنك الاهلي المصري للقيام بدور المستشار المالي للشركة في كافة عمليات الترويج والبيع لفندق ميرديان هليوبوليس المملوك للشركة .

- قام البنك الاهلي المصري بالاستمرار في المفاوضات مع بعض المستثمرين الراغبين في شراء الفندق وعمل الحملات الاعلانية داخل مصر وخارجها للترويج عن عملية بيع الفندق .

- كما تم تحديث التقييمات المعدة بمعرفة المكاتب الاستشارية المتخصصة في هذا الشأن تحت اشراف لجنة التثمين وتحديد السعر الاساسي للفندق المشكلة من قبل مجلس ادارة الشركة ، وتم الاعلان مرة أخرى عن عقد جلسة بيع الفندق بالمزاد العلني يوم ٢٠١٨/٢/٢٨ .

- الا ان المزاد أنتهي بقرار لجنة البيع بعدم البيع بالمزاد ، نظراً لتدني قيمة أعلى عرض مقدم داخل المزاد عن التقييمات المعدة بمعرفة المكاتب الاستشارية المتخصصة .

- في ضوء عدم نجاح البيع بالمزاد العلني مرتين قام البنك الاهلي المصري باستطلاع رأي المستشار القانوني لعملية بيع الفندق (الاستاذ/ عماد فصيح) عن مدي امكانية اضافة طرق أخرى للبيع بخلاف المزاد العلنية ، وقد ووضح سيادته بأنه لا يوجد مانع قانوني لاضافة طرق بيع اخري لبيع الفندق .

- كما قامت الشركة باستطلاع رأي الجهاز المركزي للمحاسبات للافادة بالرأي في مدى إمكانية قيام الشركة بالبيع عن طريق العروض المباشرة في ظل القواعد والنظم السارية المعمول بها في اطار نظم الرقابة والضبط.

- وقد أفاد الجهاز المركزي للمحاسبات أن الشركة الوطنية للاسكان للنقابات المهنية تم تأسيسها وفقاً لاحكام قانون الشركات رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ ومقيدة ببورصة الاوراق المالية المصرية وخاضعة لقواعد القيد والشطب الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية وغير ملزمة بتطبيق قانون المناقصات والمزايدات رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ ، ومن ثم فإن تصرفات الشركة في أصولها يخضع لاحكام قانون تأسيس الشركة ووفقاً لقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ - فيما لم يرد به نص في قانون تأسيس الشركة - كما تخضع تلك التصرفات للضوابط المنصوص عليها بقواعد القيد والشطب السابق الاشارة اليها وفي ضوء اللوائح الداخلية ونظم الرقابة الداخلية

- بناء علي كل ماتقدم ونظراً لعدم نجاح عملية بيع الفندق بالمزاد العلني من خلال الجلستين التي تم اعدادهما بتاريخ (٢٠١٧/٣/٣٠ ، ٢٠١٨/٢/٢٨) ، فقد تم انعقاد الجمعية العامة الغير عادية للشركة بتاريخ ٢٠١٨/١١/١٥ والتي قررت استكمال السير في اجراءات بيع فندق ميريديان هليوبوليس مع اضافة طرق بيع اخرى بخلاف المزايدة العلنية ، وتمت الموافقة بنسبة بلغت (٦٦.٧١ %) من اجمالي عدد الحضور وبذلك تكون الموافقة بأغلبية أصوات الحاضرين طبقاً للنظام الاساسي للشركة .

- وفقاً لما سبق ايضاحه ، قام البنك الاهلي المصري للترويج لبيع الفندق بأسلوب البيع المباشر وأسفرت جهود البنك الاهلي المصري عن الحصول علي عرض شراء للفندق مقدم من أحدي الشركات المساهمة المصرية

- وتم موافقة مجلس ادارة الشركة بتاريخ ٢٠١٩/٣/٢٦ على العرض المقدم للبنك الاهلي من احد الشركات ، وبناء عليه تم انعقاد الجمعية العامة الغير عادية بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢٣ حيث وافقت الجمعية على البيع المباشر لفندق ميريديان هليوبوليس المملوك للشركة الوطنية للاسكان للنقابات المهنية بنسبة موافقة بلغت ٦٧.٣٢ % من اجمالي عدد الحضور ، على الأقل سعر البيع عن متوسط التقييمات المعدة بمعرفة مكاتب التقييم المتخصصة المكلفة من لجنة تقييم الفندق بغرض البيع والمشكلة بقرار من مجلس ادارة الشركة وكذا التقييم المعد بمعرفة شركة أصول ، وعقب صدور موافقة الجمعية سالف الاشارة إليها تم التواصل من قبل البنك الاهلي مع المستثمر للاتفاق على الإجراءات النهائية لعملية البيع إلا أن البنك الاهلي المصري أفاد بعدم تنفيذ هذه الصفقة نظراً لصعوبات كثيرة واجهتها وكان لها الاثر السلبي على التنفيذ ومن أهمها التغيرات الكبيرة في سعر صرف الدولار الامريكى ، والظروف المالية التي واجهت المستثمر بعد ذلك .

- ونظراً لوصول حالة الفندق الى صورة غير مرضية ، أدت الى صدور قرار من قطاع المنشآت الفندقية والسياحية - وزارة السياحة بتخفيض الدرجة السياحية للفندق من فئة الخمس نجوم الى فئة الاربعة نجوم ، وقد قامت إدارة الفندق بتقديم تظلم على هذا القرار ولم يبت فيه حتى تاريخه ، وكان من أهم اسباب سوء حالة الفندق هو عدم التجديد الشامل والتطوير لغرف النزلاء وعدم تجديد الاثاث باللوبي والاستقبال وقاعات الحفلات .

- بتاريخ ٢٠١٩/٨/٢٢ طلب البنك الاهلي المصري " المستشار المالي لصفقة البيع " ضرورة تحديث التقييمات المعدة عن القيمة العادلة لفندق ميريديان هليوبوليس ، نظراً لانتهاء فترة سريان تلك التقييمات فضلاً عما طرأ من متغيرات منذ تاريخ اعدادها .

- وافق مجلس ادارة الشركة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠١٩/٨/٢٨ على طلب البنك الاهلي المصري سالف الذكر وتفويض السيد/ رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب باتخاذ كافة الاجراءات اللازمة لذلك واعادة العرض علي مجلس الادارة بما انتهت اليه التقييمات من نتائج للدراسة والاعتماد .

- واستكمالاً لكل ماسبق تم إعادة العرض علي مجلس الإدارة بما انتهت اليه التقييمات المحدثة الأخيرة .
- هذا وقد وافق مجلس الإدارة على اعتماد متوسط قيمة الثلاث تقييمات ( وقدرها ٦٨٠ مليون جم ) كقيمة لتقييم الفندق ( في ضوء أن تلك المكاتب هي مكاتب متخصصة في اعداد التقييمات وهي مكاتب معتمدة من الجهات المعنية بذلك ) .
- وافانا البنك الاهلي المصري ( بصفته المستشار المالي لعملية بيع الفندق ) بصورة من عرض الشراء المقدم له من شركة ايمكس انترناشيونال تطلب الشركة بموجبه شراء الفندق وبياناته كالتالي :-

\* مقدم العرض: العرض مقدم من شركة ايمكس انترناشيونال

\* الشكل القانوني: شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة .

\* قيمة العرض: ٦٠٥ مليون جم ( ستمائة وخمسة مليون جنيه مصرى ) ، وقد أرفقت الشركة مقدمة العرض بخطابها للبنك الاهلي 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 وفي ضوء ما تقدم وبعد عرض كافة الاجراءات والملايسات الخاصة بعملية بيع الفندق والاسباب التي ادت الي 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 شاملة قدرها ٦٠٥ مليون جنيه ( فقط ستمائة وخمسة مليون جنيه لا غير )

### وقرت الجمعية الاتي :-

- الموافقة على العرض المقدم للبنك الاهلي المصري 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 لا غير ) 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 .

وجاري اتخاذ كافة الاجراءات اللازمة لتنفيذ عملية البيع .

## أهم الإنجازات التي حققتها الشركة خلال العام المالي ٢٠١٩ أولاً : بالنسبة للقطاع الفني والمشروعات

### أ- فندق ميريديان هليوبوليس

- علي الرغم من استمرار مفاوضات بيع الفندق فإن ادارة الشركة قد قامت بأصدار الموافقة علي تنفيذ مشروعات خاصة بالفندق خصماً من حصتها في ايرادات التشغيل خلال العام من ٢٠١٩/١/١ حتي ٢٠١٩/١٢/٣١ بقيمة قدرها نحو ٦.٢٤٩ مليون جم ، هذا بخلاف الموافقات التي صدرت لتنفيذ الاعمال من ح/ الاحلال والتجديد خلال نفس الفترة بقيمة قدرها نحو ٥.٣٠٧ مليون جم .
- وبذلك نري ان ادارة الشركة لم تتعاص قط أو تتأخر عن أية متطلبات تمكن الفندق من الاستمرار في التشغيل الآمن والمحافظة علي المستوي السياحي له .

### ثانياً : بالنسبة للقطاع المالي

- الغاء الربط الضريبي علي الوعاء المستقل المادة (٥٦) حيث أثبتت الادارة المالية بالشركة أن هذا الربط المالي لا يخص الشركة الوطنية ويخص شركة الادارة وذلك بتقديم المستندات الدالة علي ذلك وبذل اقصي الجهود مع ادارة الفندق لاثبات ذلك خلال فترة وجيزة ودون الاستعانة بالمستشار الضريبي للشركة وذلك عن السنوات من ٢٠٠٧ وحتى عام ٢٠١٥ وكان قيمة الوعاء الضريبي نحو ١٤.٤ مليون جم وقيمة الضريبة المطلوبة نحو ٣.٢٥ مليون جم بخلاف عوائد التأخير .
- الوصول الي أعلى عائد لربط الودائع بسعر ١٣.٦٠ % ، ثم انخفاض عائد الودائع بقرار من البنك المركزي حيث وصل الي ١١ % ولكن الشركة استطاعت الحصول علي عائد بسعر ١٢ % وتبلغ العوائد المحققة من الودائع خلال العام من ١/١ حتي ٢٠١٩/١٢/٣١ نحو ٣.٧٨ مليون جم .
- نظراً لانتهاؤ وثيقة التأمين الخاصة بفندق ميريديان هليوبوليس (في ٢٠١٩/٥/٦) والصادرة من شركة مصر للتأمين ، قامت الادارة المالية بالشركة منذ اوائل شهر ابريل ٢٠١٩ بطلب عروض اسعار من عدة شركات تأمين بخلاف شركة مصر للتأمين للوقوف علي سعراً افضل من سعر الوثيقة القديمة وتخفيض نسب التحملات وتحسين التعويضات .
- حصلت الشركة علي عدة عروض بالتعاون مع الشركة التجارية الدولية للوساطة التأمينية نظراً لتخصصهم وخبراتهم في هذا الخصوص .
- تم عقد عدة اجتماعات بين الشركة الوطنية للاسكان وممثل شركة مصر للتأمين ، كذلك ممثل شركة الوساطة التأمينية . الي ان تم الحصول علي عرض من شركة مصر للتأمين باعتبارها هي الشركة المؤمنة للفندق منذ بدايته حيث ان الوثيقة القديمة كان السعر التأميني بها لمدة عشر سنوات ٦٢.٤ قرش لكل الف جنيه وبعد المفاوضات تم الحصول علي وثيقة بسعر ٣٢ قرش لكل الف جنيه وذلك بنفس جميع مواصفات الوثيقة القديمة ، وبمقارنة الوثيقة الخاصة بشركة مصر للتأمين والشركات الاخرى ومن أهمها شركة الدلتا للتأمين والتي قدمت عرض بسعر ٢٤ قرش لكل الف جنيه بالإضافة الي زيادة حجم التغطيات حيث اصبح القسط السنوي الذي سوف تتحمله الشركة قبل شركة الدلتا للتأمين نحو ٩٦ الف جنيه بدلاً من ٢٤٨٠٠٠ جم أي بتخفيض نحو ١٥٢٠٠٠ جم عن ما تتحمله الشركة قبل شركة مصر للتأمين ، وتم سداد قسط التأمين عن الفترة من عام ٢٠١٩ - ٢٠٢٠ واستلام الوثيقة
- كما تم الانتهاء من وثيقة التأمين ضد العنف السياسي والتي تم تخفيض رسومها ايضاً بنحو ٨٠ الف جم عن العام الماضي .



### ثالثاً : بالنسبة للقطاع التجاري والقانوني

#### ١- في مجال القطاع التجاري والعقاري

- سداد مديونية عملاء الوحدات السكنية القديمة ولم يتبقي من تلك الديون سوى نحو ١٣٧ ألف جم فقط وجاري متابعة تحصيلها خلال الفترة القادمة بأذن الله .

#### ٢- في مجال القطاع القانوني

- بالإضافة الي قيام الادارة القانونية باتخاذ كافة الاجراءات القانونية اللازمة سواء برفع دعاوي قضائية للشركة أو الحضور في الدعاوي المقامة ضد الشركة بدلاً من المكاتب القانونية التي كان يتم التعاقد معها فيما سبق ، وقد قامت الادارة القانونية بتحريك دعاوي ضد المتأخرين في السداد بداية من عام ٢٠١٩ ، وقد بلغت نسبة التحصيل من هذه الدعاوي حوالي ٤.٧٥٥ مليون جم تقريباً من اجمالي مبلغ قدره ٤.٨٩٣ مليون جم بنسبة تحصيل ٩٧ % ، وجاري تحصيل باقي المديونية .

### أهم الايضاحات الناتجة عن القوائم المالية للشركة عن العام المالي ٢٠١٩

#### أ - قائمة الدخل

فيما يلي عرض لاهم بنود نتائج الاعمال للعام المالي ٢٠١٩ :-

القيمة بالمليون جنيه				البيان
٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	
تكاليف	ايرادات	تكاليف	ايرادات	
٠.٠٥٤	٠.١٤٦	٠.٠١٨	٠.٠٤٩	- نشاط الاسكان**
٧.٤٣٣	١٢.٢٦٩	٧.٣٠٢	١١.٨١٤	- نشاط الفندق
٧.٤٨٧	١٢.٤١٥	٧.٣٢	١١.٨٦٣	اجمالي النشاط
٤.٩٢٨		٤.٥٤٣		- مجمل الربح

\*\* يرجع ذلك الي عدم وجود مخزون وحدات تامة جاهزة للبيع نظراً لبيع المخزون بالكامل بخلاف عدد ٧ جراجات من مشروع حافظ رمضان ، تم بيع جراج واحد فقط خلال العام المالي ٢٠١٩ .

الا انه بالرغم من عدم استكمال بناء عمارة حسن المأمون فقد استطاعت ادارة الشركة من بيع وحدات منها بلغ قيمتها البيعية نحو ٣٠ مليون جم بنسبة بيع بلغت ٦٠ % من وحدات العمارة .

ب- قائمة المركز المالي

القيمة بالمليون جنيه		البيان
٢٠١٨	٢٠١٩	- الاصول الثابتة بالصافي
١١٧.٤	٢.٨٠٠	- اعمال تحت التنفيذ
٣٩.١١	٤٥.٥٢٣	- المخزون
١.٦٤	٠.١٩٧	- رأس المال العامل

ج- قائمة التدفقات النقدية

بأستعراض قائمة التدفقات النقدية نجد أن رصيد النقدية في ٢٠١٩/١٢/٣١ قد بلغ نحو ٣٦.٦٢٤ مليون جنيه موضحا كالاتي :-

مليون جنيه		
عام ٢٠١٨	عام ٢٠١٩	
١٤.٥٠٥	٥.٦٠٥	- بلغ صافي النقدية المتبقى بعد تحقيق ايرادات نشاط التشغيل وخصم المصروفات الخاصة به حوالى
(٢.٨٩٩)	(٤.٦٨٤)	- كما بلغ صافي النقدية المستخدمة فى أنشطة الاستثمار حوالى (والمتمثلة فى الاصول الثابتة المضافة ومقبوضات الاصول المستبعدة ومقبوضات استثمارات ا. مالية
٠.٣٩٩	٠.٠٩٣	- بينما بلغ صافي النقدية المستخدمه فى الأنشطة التمويليه حوالى
١٢.٠٠٥	١.٠١٤	ينتج زياده فى النقدية بلغ حوالى
٢٣.٦٠٥	٣٥.٦١	وبأضافة ارباح فروق العملة والنقدية فى اول الفترة
٣٥.٦١	٣٦.٦٢٤	يصبح رصيد النقدية فى نهاية العام

## مستقبل الاعمال بالشركة

- العمل علي ترويج وتسويق باقي وحدات مشروع حسن المأمون والحصول علي سيولة تمكنا من توسيع النطاق للحصول علي ارض جديدة ، كذلك تكثيف الدعاية لبيع الجراجات المتبقية من مشروع حافظ رمضان .
- الاستمرار في البحث عن قطع ارض جديدة تخلو من المشاكل للاستمرار في مزاولة نشاط الاسكان .
- 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 . . . هذا يعني أن ماتملكه الشركة من أصول ثابتة بالقيم السوقية يزيد عن صافي القيمة الدفترية الحالية (بعد خصم مجمع الاهلاك) .

نسبة حجم الاعمال موزعة علي مختلف النشاطات الرئيسية للشركة .

البيانات	٢٠١٩	٢٠١٨
١- إيرادات الاسكان	٠.٤%	١.١٨%
اجمالي الإيرادات		
٢- إيرادات الفندق	٩٩.٦%	٩٨.٨٢%
اجمالي الإيرادات		

( 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 سابقة  
(القيمة بالالف جنيه)

٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٥	البيان
٦٠٩٥	٢١٧١١٧	٢١٣٥٦٩	٢١٢١٢٩	٢٠٩٨٢٩	- الاصول الثابتة بالتكلفة
--	٣٩٧١	--	٤٧٥٠	٤٧٥٠	- مشروعات تحت التنفيذ
--	--	--	--	١٢	- استثمارات طويلة وقصيرة الاجل
					<b>- اصول متداولة</b>
٤٥٥٢٣	٣٩١١١	٣٥٦٣٩	٤٠١٢	٤٠١٢	• اعمال تحت التنفيذ
١٩٧	٢١٤	٢٦٨	٥٦٩٥	٨٦١٦	• وحدات تامة
١٦٥٢١٨	٤٥٨٩٩	٤٠٤١٥	٥٠٠٩٠	٤٣٠٣٢	• اصول متداولة اخري وحسابات مدينة طويلة الاجل
٢١٧٠٣٣	٣٠٦٣١٢	٢٨٩٨٩١	٢٧٦٦٧٦	٢٧٠٢٥١	<b>اجمالي الاصول</b>
١٦٠٠٠٠	١٦٠٠٠٠	١٦٠٠٠٠	١٦٠٠٠٠	١٦٠٠٠٠	- راس المال المدفوع
٣٢٩٥	٩٩٧٠٤	٩٤٤٤٠	٩٠٧٦٦	٨٦٢١٩	- مجمع الاهلاك
١٤٨٨٦	١٤٧٠٢	١٤٦٨٤	١٤٦٨٤	١٤٦٨٤	- احتياطات
١١٤٣	٣٦٨٢	٨١٠٢	٢٣٨	- ٩٠٩٥	- خسائر/ارباح العام (قبل خصم ٠.١% قانوني)
٣٨٣٩	٣٤١	- ٧٧٤٢	- ٥٠٤٤	٤٠٥١	- خسائر / ارباح مرحلة
١٥٧٠١	١٠٨٣١	٤٤٢٥	٤٠١٣	٣٤٤٥	- التزامات متداولة
١٨١٦٩	١٧٠٥٢	١٥٩٨٢	١٢٠١٩	١٠٩٤٧	- التزامات طويلة الاجل (التزامات ضريبية مؤجلة)
٢١٧٠٣٣	٣٠٦٣١٢	٢٨٩٨٩١	٢٧٦٦٧٦	٢٧٠٢٥١	<b>اجمالي الخصوم</b>

والامر معروض علي الجمعية العامة العادية للشركة للنظر والموافقة علي القوائم المالية  
والايضاحات المتممة لها في ٢٠١٩/١٢/٣١ ونموذج تقرير مجلس الادارة المعد وفقا لاحكام المادة  
(٤٠) من قواعد القيد ومرفق معه تقرير حوكمة الشركات المقيدة بالبورصة .

رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب

الاسم / خالد اسماعيل محمد

التوقيع /




## نموذج تقرير حوكمة الشركات المقيدة بالبورصة

### \* بيانات عن الشركة

الشركة الوطنية للاسكان للنقابات المهنية			اسم الشركة
الاسهام في خطة التنمية عن طريق الاستثمار في المجالات المنصوص عليها والمقررة في قانون الاستثمار وبصفة خاصة في مجالات الاسكان والتشييد والتعمير			غرض الشركة
١٩٨٣/٩/١٣	تاريخ القيد بالبورصة	٢٥ عاماً مجددة	المدة المحددة للشركة
عشرة جنيهات	القيمة الاسمية للسهم	القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ وتعديلاته	القانون الخاضع له الشركة
١٦٠ مليون جم	آخر رأس مال مصدر	٣٠٠ مليون جم	آخر رأس مال مرخص به
٩٦٠٩ ١٩٨١/٤/١١	رقم وتاريخ القيد بالسجل التجاري	١٦٠ مليون جم	آخر رأس مال مدفوع
السيدة/ مهجت زين العابدين جابر			اسم مسئول الاتصال
١٨ شارع شريف متفرع من شارع الاهرام بمصر الجديدة			عنوان المركز الرئيسي
٢٤٥٢٤٥٣١	أرقام الفاكس	٢٤٥٢٤٥١٩ ٢٤٥٢٤٥١٧ ٢٤٥٢٤٥١٨	أرقام التليفونات
WWW.nch –elwatania.com			الموقع الالكتروني
info@nch-elwatania.com			البريد الالكتروني

### \* الجمعية العامة للمساهمين

- تقوم الشركة بدعوة جميع المساهمين لحضور الجمعية العامة العادية والمحدد لها ميعاد الجمعية العمومية ومكان الاجتماع وابلاغهم بحق كل مساهم في حضور الاجتماع بطريق الاصل أو اناية مساهم اخر من غير اعضاء مجلس الادارة ويشترط في صحة الانابة ان يكون ثابتة في توكيل كتابي مصدقاً عليه ، ويوجد لدى الشركة موقع الكتروني ينقل عليه جميع الوقائع الخاصة بالشركة .
- وموضح بالنظام الاساسي للشركة انه يتم انتخاب اعضاء مجلس الادارة باستخدام نظام التصويت التراكمي بحيث يمنح كل مساهم عدداً من الاصوات مساوياً لعدد الاسهم التي يملكها للتصويت بها في اختيار اعضاء مجلس ادارة الشركة وللمساهمين أن يمنح كل الاصوات التي يملكها لمرشح واحد او اكثر من مرشح وذلك بما يسمح بالتمثيل النسبي في عضوية مجلس الادارة كلما امكن ذلك .

### - هيكل الملكية

النسبة %	عدد الأسهم في تاريخ القوائم المالية	المستفيد النهائي	حصة ٥ % من أسهم الشركة فأكثر
٣٩.٥٧.٠٩٨	٦.٣٣١.٣٥٦		• البنك الاهلي المصري
٣١.٦٦١٦٣	٥.٠٦٥.٨٦١		• بنك مصر
١٧.٢٨٩٨٤	٢.٧٦٦.٣٧٤		• بنك قناة السويس
	١٤.١٦٣.٥٩١		الاجمالي

## \* مجلس الإدارة

### - تشكيل مجلس الإدارة

م	إسم العضو	صفة العضو (تنفيذي/غير تنفيذي/مستقل)	عدد الأسهم المملوكة	تاريخ الالتحاق	جهة التمثيل
١	خالد اسماعيل محمد توفيق	تنفيذي رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب	٦.٣٣١.٣٥٦	٢٠١٧/١٢/١٤	البنك الاهلي المصري
٢	حسام صلاح الدين ابراهيم الحجار	غير تنفيذي		٢٠١٥/٦/١٤	البنك الاهلي المصري
٣	عماد الدين سعيد عبد العزيز	غير تنفيذي		٢٠١٥/١٢/٢	البنك الاهلي المصري
٤	اشرف زهري حسين محمد	غير تنفيذي	٥.٠٦٥.٨٦١	٢٠١٧/١٢/٣	بنك مصر
٥	عادل قنحي سيد احمد	غير تنفيذي		٢٠١٨/٧/٨	بنك مصر
٦	السيد عبد الحلیم محمد رواش الفقي	غير تنفيذي	٢.٧٦٦.٣٧٤	٢٠١٧/٩/١٣	بنك قناة السويس
٦٧	الهيثم عمر الفاروق القبرصلي	مستقل	--	٢٠١٨/٥/١٠	من ذوي الخبرة

### \* مسئوليات رئيس مجلس الإدارة

- بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١٤ قرر مجلس ادارة الشركة الموافقة علي تعيين السيد/ خالد اسماعيل محمد توفيق بمنصبي رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب

- وتحدد مسنوليياته كرئيس مجلس الادارة كالاتي :-

- \* توجيه الدعوة لانعقاد مجلس الادارة ووضع جدول أعماله وادارة جلساته .
- \* دعوة الجمعية العامة العادية وغير العادية للانعقاد للنظر في جدول الاعمال المعروض من مجلس الادارة .
- \* التأكد من أن اتخاذ القرارات يتم علي اساس وبناء علي دراية شاملة بالموضوعات علي ضرورة التأكد من وجود الية مناسبة لضمان فعالية تنفيذ تلك القرارات في الوقت المناسب .
- \* تلقي التقارير والتوصيات من كافة اللجان وعرضها علي المجلس بصفة دورية لاتخاذ اللازم بشأنها
- \* التأكد من التزام المجلس باتخاذ مهامه علي أكمل وجه بما يحقق أفضل مصلحة للشركة مع ضرورة تجنب تعارض المصالح .
- \* التأكد من فعالية نظام الحوكمة المطبق بالشركة وكذلك فعالية اداء لجان المجلس .

\* أما مسؤولياته كعضو المنتدب توضح كالآتي :-

- تنفيذ الاستراتيجية و خطة الشركة السنوية الموضوعة و المعتمدة من مجلس الادارة .
- رئاسة العمل التنفيذي بالشركة و تصريف أمورها اليومية و الاشراف علي سير العمل في جميع ادارات و أقسام الشركة و متابعة الاداء لجميع الانشطة و اتخاذ مايراه من قرارات لانتظام العمل و تحقيق الاهداف و كذلك العمل علي زيادة رضا العملاء عن الشركة .
- العمل علي تنفيذ كافة السياسات و اللوائح و النظم الداخلية للشركة و المعتمدة من مجلس الادارة .
- الاشراف علي اعداد التقارير الدورية المالية و غير المالية عن نتائج أعمال الشركة و تقييم أداءها و كذلك تقرير حوكمة الشركات و مراجعة كافة الردود علي استفسارات مراقبي الحسابات قبل اعداد هذه التقارير .
- المشاركة الفعالة في بناء و تنمية ثقافة القيم الاخلاقية داخل الشركة و اقتراح نظم الاثابة و التحفيز و اليات تتابع السلطة التي يعتمدها المجلس لضمان و لاء العاملين و تعظيم قيمة الشركة .
- تحديد اختصاصات و مسؤوليات كافة العاملين بالشركة و وفقاً للوائح العمل المعمول بها قرارات مجلس الادارة

\* أمين سر مجلس الإدارة

- يوجد لدي الشركة وظيفة امين سر لمجلس الإدارة يعين بقرار من رئيس مجلس ادارة الشركة و هو المسئول عن هيئة سكرتارية المجلس .

\* لجان مجلس الإدارة

تاريخ الالتحاق	المنصب في اللجنة	صفة المصو (غير تنفيذي/ مستقل)	إسم اللجنة					إسم العضو	٢
			لجنة الحوكمة	لجنة المخاطر	لجنة المكافآت	لجنة الترشيحات	لجنة المراجعة		
٢٠١٧/١٢/١٣	رئيس اللجنة	غير تنفيذي					✓	عماد الدين سعيد عبد العزيز	١
٢٠١٨/٨/٨	عضو باللجنة	غير تنفيذي	لا يوجد				✓	اشرف زهري حسين محمد	٢
٢٠١٧/١٢/١٣	عضو باللجنة	غير تنفيذي					✓	السيد عبد الحلیم محمد رواش الفقي	٣

\* سير اجتماعات مجلس الإدارة ولجانها  
جدول متابعة حضور أعضاء المجلس واجتماعات المجلس واللجان واجتماعات الجمعية العامة

٢	إسم العضو	مجلس الإدارة عدد الجلسات	لجنة المراجعة عدد الجلسات	لجنة المكافآت	لجنة الترشيحات	لجنة المخاطر
١	خالد اسماعيل محمد توفيق	١٦/١٦	--	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
٢	حسام صلاح الدين ابراهيم الحجار	١٦/١٦	--	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
٣	عماد الدين سعيد عبد العزيز	١٦/١٦	٦/٦	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
٤	عادل فتحى سيد احمد	١٦/١٥	--	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
٥	اشرف زهرى حسين محمد	١٦/١٥	٦/٦	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
٦	الهيثم عمر الفاروق القبرصلى	١٦/١٤	--	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
٧	السيد عبد الحليم محمد رواش الفتى	١١/١٦	٦/٦	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

\* لجنة المراجعة

المهام التي تقوم بها لجنة المراجعة :-

- 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 .
- الاطلاع على خطة المراجعة لمراقب الحسابات والإدلاء بملاحظاتها 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 والمعلومات 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 .



### \* لجنة الترشيحات

- لا توجد حيث ان الشركة غير ملزمة طبقاً لقواعد القيد والشطب بتشكيل هذه اللجنة كما أن حجم اعمال الشركة لا يستلزم تشكيل هذه اللجنة .

### \* لجنة المكافآت

- لا توجد حيث ان الشركة غير ملزمة طبقاً لقواعد القيد والشطب بتشكيل هذه اللجنة كما أن حجم اعمال الشركة لا يستلزم تشكيل هذه اللجنة .

### \* لجنة المخاطر

- لا توجد حيث ان الشركة غير ملزمة طبقاً لقواعد القيد والشطب بتشكيل هذه اللجنة كما أن حجم اعمال الشركة لا يستلزم تشكيل هذه اللجنة .

### \* لجنة الحوكمة

- لا توجد حيث ان الشركة غير ملزمة طبقاً لقواعد القيد والشطب بتشكيل هذه اللجنة كما أن حجم اعمال الشركة لا يستلزم تشكيل هذه اللجنة .

### \* لجان أخرى

- لا يوجد

## البيئة الرقابية

### \* نظام الرقابة الداخلية

- هو مجموعة السياسات والاجراءات واللوائح التي تعد بواسطة ادارات الشركة لحسن سير وانتظام العمل والذي تتفق مع احتياجات الشركة وظروفها وحجم اعمالها .

### - ويقوم نظام الرقابة الداخلية بالاتي :-

- ١- الضمان المناسب لتحقيق اهداف الشركة وزيادة الكفاءة الانتاجية .
- ٢- الفصل التام بين مسؤوليات وسلطات كافة العاملين بالشركة .
- ٣- حماية اصول الشركة المادية من الاخطار التي يمكن أن تتعرض لها وتوثيق وتسجيل تلك الاصول بسجلات الشركة .
- ٤- ضمان تطبيق قواعد حوكمة الشركات وذلك عن طريق التنفيذ الدقيق لمختلف تعليمات وقواعد الحوكمة .
- ٥- يقوم مجلس الادارة بالمتابعة أو لأ بأول بمراجعة كفاية وكفاءة نظام الرقابة الداخلية للشركة عند اعداد القوائم المالية للشركة الربع سنوية والمتابعة لتقارير الجهاز المركزي ومراقب الحسابات عن نظام الرقابة الداخلية بالشركة .

### \* إدارة المراجعة الداخلية

- لا يوجد لدى الشركة ادارة مراجعة داخلية مستقلة حيث أن حجم اعمال الشركة لا يستلزم تشكيل هذه الإدارة وتقوم الإدارة العليا بالشركة (فنية ومالية وادارية) بجميع اعمال ادارة المراجعة الداخلية

### \* إدارة المخاطر

- لا يوجد لدى الشركة ادارة للمخاطر حيث أن حجم اعمال الشركة لا يستلزم انشاء هذه الادارة .

### \* إدارة الالتزام

- لا يوجد لدى الشركة ادارة للالتزام حيث أن حجم اعمال الشركة لا يستلزم انشاء هذه الادارة .

### \* إدارة الحوكمة

- يقوم مسئول علاقات المستثمرين بمتابعة جميع تعليمات وقواعد الحوكمة والعرض علي السيد/ رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب .

### \* مراقب الحسابات

- تقوم الجمعية العامة للشركة ببناءً على ترشيح من مجلس الإدارة وبعد توصية لجنة المراجعة، بتعيين مراقب حسابات للشركة ، علي أن يكون مراقب الحسابات مستقلاً تماماً عن الشركة وعن أعضاء مجلس إدارتها بحيث لا يكون مساهماً فيها أو عضواً في مجلس إدارتها، أو تربطه صلة قرابة بأي من أعضاء مجلس إدارتها أو إدارتها العليا حتى الدرجة الثانية ، ولا يقوم بصفة دائمة بأي عمل فني أو إداري أو استشاري فيها ، و أن يكون محايداً فيما يبديه من آراء و أن يكون عمله محصناً ضد تدخل مجلس الإدارة ، كما تقوم الشركة بمراعاة جميع ملاحظات الجهاز والعمل علي تلافيتها .

- ومن الممكن أن يتعاقد مجلس ادارة الشركة مع مراقب حسابات الشركة لأداء أية أعمال إضافية غير مرتبطة بعمله كمراقب حساباتها بشكل مباشر أو غير مباشر، بعد أخذ موافقة لجنة المراجعة ، وبشرط ألا يكون هذا العمل الإضافي من الأعمال المحظور علي مراقب الحسابات القيام بها وتتناسب أتعاب أداء تلك الأعمال الإضافية مع طبيعة وحجم الأعمال المطلوبة .

- وتلتزم الشركة بقيام مراقب الحسابات بتقديم نسخة من تقريره مع التقرير الذي تعده الشركة عن مدى التزامها بقواعد الحوكمة إلى الجهة الإدارية طبقاً لقواعد الحوكمة والإفصاح المعمول بها، ويقدم هذا التقرير أيضاً إلى الجمعية العامة للمساهمين.

## \* الإفصاح والشفافية

### المعلومات الجوهرية والإفصاح المالي وغير المالي

- تقوم الشركة بالإفصاح بصفة دورية وموثقة عن كافة الأحداث الجوهرية مالية أو غير مالية التي تمر بالشركة فور حدوثها وقبل بداية أول جلسة تداول طبقاً لقواعد القيد والشطب وذلك عن طريق البريد الإلكتروني والموقع الإلكتروني والتسليم اليدوي ، كما تفصح عن أية تغييرات لسياساتها أو المعاملات مع أطراف ذات العلاقة أو عقود المعارضة وغير ذلك بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية الربع سنوية والسنوية .

- كما تقوم الشركة بموافاة الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة بجميع قرارات الجمعية العامة العادية وغير عادية فور الانتهاء وبحد أقصى قبل بدء أول جلسة تداول تالية بعد انتهاء الاجتماع وتلتزم أيضاً بموافاة البورصة خلال اسبوع على الأكثر من تاريخ انعقاد الجمعية العامة بالمحاضر على أن تكون معتمدة من رئيس مجلس الإدارة .

- موافاة البورصة بمحاضر اجتماعات الجمعية العامة المصدق عليها من قبل الجهة الإدارية المختصة وذلك خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أيام عمل من تاريخ تسلمها .

- موافاة الهيئة والبورصة بملخص القرارات المتضمنة أحداث جوهرية صادرة عن مجلس إدارتها فور انتهائها وبحد أقصى قبل بدء أول جلسة تداول تالية لانتهاء الاجتماع .

- موافاة الهيئة والبورصة ببيان معتمد من مجلس إدارة الشركة بأهم نتائج أعمالها مقارنة بالفترة المقابلة وفقاً للنموذج المعد لذلك من البورصة وذلك فور إنتهاء مجلس الإدارة من الموافقة على القوائم المالية السنوية أو الربع سنوية (الدورية) تمهيداً لإحالتها لمراقب الحسابات ليصدر بشأنها تقريره. على أن يتم ذلك الإفصاح عقب انتهاء الاجتماع وبحد أقصى قبل بداية جلسة التداول التالية لانتهاء الاجتماع .

- الإفصاح عن الخطة الاستثمارية المستقبلية وتوجهات المساهم بشأن إدارة الشركة .

- الإفصاح عن صدور أي إحكام تحكيم أو احكام قضائية في أي مرحلة من مراحل التقاضي بتلك الاحكام التي تؤثر في مركزها المالي .

- الإعلان عن قرار السلطة المختصة بالتوزيعات النقدية أو توزيعات الأسهم المجانية أو كليهما.

م	الإفصاحات
١	الأحكام والمخالفات والغرامات المفروضة على الشركة خلال العام
٢	لا يوجد

### \* علاقات المستثمرين

- يتوافر لدى الشركة وظيفة مدير علاقات المستثمرين حيث أنها وظيفة إستراتيجية مستقلة تهدف إلى تنشيط وتوطيد العلاقة مع المستثمرين الحاليين والمرتقبين، وفتح قنوات الاتصال بذوي العلاقة بسوق المال والاستثمار، وتوفير الإفصاح والشفافية اللازمين مما يكون له الأثر الإيجابي على ما يلي :-

- رؤية المستثمرين لأداء الحالي للشركة وتوقعاتهم للأداء المستقبلي.
- تحقيق السيولة المناسبة لتداول أسهم الشركة في البورصة.
- خفض تكلفة التمويل على المدى الطويل.
- زيادة ثقة المتعاملين مع الشركة وأصحاب المصالح، وكذلك الترويج لزيادة المجموعات الداعمة للشركة.

- و يقوم مسنول علاقات المستثمرين بالاشتراك في وضع إستراتيجية اتصال الشركة بسوق الاستثمار، وفتح قنوات التواصل مع المستثمرين ونقل وجهات نظر السوق لمجلس الإدارة بصفة مستمرة .
- أن علاقات المستثمرين وسيلة تمكن مجلس الإدارة عن مدى التزام الشركة بقواعد الإفصاح والتواصل مع المستثمرين ومدى وضوح رؤيتهم وتقييم سوق الاستثمار لها .
- و يقوم مسنول علاقات المستثمرين بحضور اجتماعات الجمعية العامة للشركة واجتماعات مجلس الإدارة وذلك للتعرف على الأمور الداخلية للشركة وتوجهاتها الإستراتيجية .
- كما يقوم مدير إدارة علاقات المستثمرين بالشركة بتنظيم الاجتماعات والزيارات للمستثمرين الحاليين والمرتقبين للتعرف على الشركة وإدارتها العليا وتفاصيل أنشطتها وأدائها والاشتراك في وضع سياسة الإفصاح المتبعة في الشركة واعتمادها من مجلس الإدارة وكذلك الحفاظ على المستثمرين الحاليين وجذب مستثمرين جدد من خلال توعية السوق بأعمال الشركة وبفرص النمو المستقبلية لها، والتعرف على العوامل التي تؤثر على ربحيتها .

## أدوات الإفصاح

### \* تقرير مجلس الإدارة السنوي

- يتمثل التقرير السنوي في تقرير مجلس الإدارة السنوي الخاص بالقوائم المالية التي تقوم الشركة بإعداده طبقاً لما ورد بقانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولأنحته التنفيذية، للعرض على الجمعية العامة للمساهمين والجهات الرقابية يكون موجهاً من رئيس المجلس إلى المساهمين يتضمن على الأقل ما يلي :-
- مناقشة النتائج المالية والموضوعات الجوهرية.
- الإنجازات الرئيسية للشركة أثناء السنة.
- إستراتيجية الشركة.
- التغييرات الرئيسية في هيكل الشركة الإداري.
- تشكيل مجلس الإدارة وعدد مرات انعقاده.
- تشكيل لجان المجلس وعدد مرات انعقادها.
- متوسط عدد العاملين بالشركة خلال السنة ومتوسط دخل العامل خلال نفس الفترة.
- سياسات إثابة وتحفيز العاملين بالشركة مثل عروض تملك الأسهم وغيرها.
- ما تم بشأن عقود المعاوضة المبرمة في العام السابق وكذلك عقود المعاوضة المعروضة للعام التالي أن وجدت .
- ما اتخذ من إجراءات ضد الشركة أو أعضاء مجلس إدارتها أو مديريها من قبل جهات رقابية أو قضائية.
- تقرير عن التزام الشركة بحوكمة الشركات والمسئولية الاجتماعية والبيئية.
- بيانات الاتصال بالشركة .
- مسنول علاقات المستثمرين وبيانات الاتصال به .
- هيكل المساهمين الذين يمتلكون نسبة ٥% فأكثر من أسهم الشركة.
- هيكل المساهمين الإجمالي موضحاً به الأسهم حرة التداول.
- التغييرات في مجلس إدارة الشركة وأخر تشكيل للمجلس.
- تشكيل اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة.
- تغيير مراقب الحسابات في الفترة القادمة.

### \* تقرير الإفصاح

- تلتزم الشركة بإفصاح جميع بيانات تقرير الإفصاح مع ما يتضمنه تقرير مجلس الإدارة السنوي والإيضاحات المتممة بالقوائم المالية الدورية (ربع سنوية) والسنوية وذلك بمعاونة مسئول علاقات المستثمرين

### \* تقرير الاستدامة

- تلتزم الشركة بأفصاح كافة جوانب تقرير الاستدامة ومن أهمها :
  - اتباع سياسة الحوكمة ورقابة السلوك المهني للعاملين
  - سياسة الشركة تجاه البيئة التي تعمل بها
  - سياسة مكافحة الغش والفساد
  - سياسة الشركة الخاصة بعلاقات العاملين

### \* الموقع الإلكتروني

- يتوافر لدى الشركة موقع خاص بها على شبكة المعلومات الدولية باللغة العربية يتم من خلاله الإفصاح عن المعلومات المالية وغير المالية بأسلوب سهل للمستخدم، ويتم تحديثه بالمعلومات المنشورة بشكل مستمر وإتاحة إمكانية التواصل مع الشركة بسهولة مع الالتزام بمتابعة الرد على الرسائل والاستفسارات التي تتلقاها الشركة من خلاله .

### المواثيق والسياسات

#### \* ميثاق الاخلاق والسلوك المهني

- لا يتوافر لدى الشركة ميثاق داخلي عن الاخلاق والسلوك المهني ولكن يتوافر لدى جميع العاملين بالشركة الانضباط والالتزام بقواعد السلوك الوظيفي وأخلاقيات المهنة داخل الشركة .

#### \* سياسة تناح السلطة

- يتوافر لدى الشركة هذه السياسة التي تهدف إلى خلق إجراءات وتقييم عمليات الاختيار والتعيين والترقي في إطار تأمين أفضل العناصر المؤهلة للشركة في المواقع المناسبة .

#### \* سياسة الإبلاغ عن المخالفات

- يتوافر لدى الشركة هذه السياسة التي تهدف إلى تشجيع العاملين بالشركة أو المتعاملين معها بالإبلاغ عن أي ممارسات مخالفة لقواعد السلوك الأخلاقي أو أية أعمال غير قانونية .


\* سياسة تعامل الداخلين والاطراف ذات العلاقة والاطراف المرتبطة


جدول متابعة تعاملات الداخلين علي اسهم الشركة

٢	اسم العضو	عدد الاسهم المملوكة اول العام	الاسهم المشتراه خلال العام بالتاريخ (تضاف)	الاسهم المباعة خلال العام بالتاريخ (تخصم)	رصيد الاسهم في نهاية العام
١					
٢					

\* سياسة المسؤولية الاجتماعية والبيئية

- يوجد لدي الشركة سياسة واضحة عن مسؤوليتها الاجتماعية والبيئية وعن التزامها المستمر في المساهمة في التنمية الاقتصادية والمجتمعية. تضم مسؤولية الشركة تجاه المجتمع وتجاه البيئة كما توضح فيها المبادرات التي تشارك فيها الشركة في مجال المسؤولية الاجتماعية والبيئية ويفصح عنها بنموذج تقرير مجلس الادارة السنوي .

  
خالد اسماعيل محمدر  
رئيس مجلس الادارة  
والعضو المنتدب

  
مهجت زين العابدين  
مدير عام  
الشؤون المالية



جمهورية مصر العربية

## الجهاز المركزي للمحاسبات

الإدارة المركزية للرقابة المالية

على الشركات المشتركة

### تقرير تأكد مستقل

#### عن تقرير الشركة عن مدى الإلتزام بقواعد حوكمة الشركات

إلى السادة / مساهمي الشركة الوطنية للإسكان للثقافات المهنية

#### المقدمة

قمنا بمهام التأكد المناسب بشأن تقرير مدى الإلتزام بقواعد الحوكمة المعد بواسطة إدارة الشركة الوطنية للإسكان للثقافات المهنية - شركة مساهمة مصرية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ والمعد تنفيذاً لقواعد قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية والدليل المصري لحوكمة الشركات الصادر من مركز المديرين المصري والقرارات ذات العلاقة .

#### مسئولية الإدارة

إدارة الشركة هي المسئولة عن إعداد وعرض تقرير مدى تطبيق قواعد الحوكمة وفقاً للدليل المصري لحوكمة الشركات الصادر من مركز المديرين المصري بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٨٤) لسنة ٢٠١٦ والقرارات ذات العلاقة وكذلك تفسير نقاط عدم التطبيق ومبرراتها .

#### مسئولية المراجع

تتخصص مسئوليتنا في إبداء إستنتاج بتأكد مناسب بشأن تقرير الشركة بمدى الإلتزام بقواعد الحوكمة وفقاً لقواعد قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية والدليل المصري لحوكمة الشركات الصادر من مركز المديرين المصري بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٨٤) لسنة ٢٠١٦ : القرارات ذات العلاقة .

وقد قمنا بمهام التأكد المناسب بشأن تقرير مدى الإلتزام بقواعد الحوكمة طبقاً للمعيار المصري لمهام التأكد رقم (٣٠٠٠) "مهام التأكد بخلاف مراجعة أو فحص معلومات مالية تاريخية" ويتطلب هذا المعيار الإلتزام بمتطلبات السلوك المهني بما فيها متطلبات الإستقلالية ، وتخطيط وأداء عملية التأكد للحصول على تأكد مناسب بأن تقرير مدى الإلتزام بقواعد الحوكمة خالي من التحريفات الهامة والمؤثرة .



جمهورية مصر العربية

## الجهاز المركزي للمحاسبات

الإدارة المركزية للرقابة المالية

على الشركات المشتركة

وتشمل إجراءات التأكد المناسب الحصول بصورة أساسية على الأدلة من واقع الملاحظات والإستفسارات من الأشخاص المسؤولين عن إعداد تقرير مدى الإلتزام بقواعد الحوكمة وغيرها من إجراءات مهام التأكد عندما نرى ذلك مناسباً ولا يشمل تقريرنا هذا إستنتاج بشأن كفاءة و فاعلية نظام الرقابة الداخلية ، وقد قمنا بإعداد هذا التقرير وفقاً لمتطلبات قواعد قيد وشطب الأوراق المالية المصرية .

وإننا نرى أن الأدلة التي حصلنا عليها كافية وملائمة وتعد أساساً مناسباً لإبداء إستنتاجنا .

### الإستنتاج

من رأينا أن تقرير مدى الإلتزام بقواعد الحوكمة المعد بمعرفة الشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية - شركة مساهمة مصرية - يتضمن في جميع جوانبه الهامة المعلومات الخاصة بمدى إلتزام الشركة بقواعد الحوكمة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وفقاً لقواعد قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية والدليل المصري لحوكمة الشركات الصادر بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٨٤) لسنة ٢٠١٦ والقرارات ذات العلاقة.

تحريراً في ٢٠٢٠ / ٢ / ٢٠٢٠

مدير عام

عمر الزيات

محاسب / عمرو صلاح الدين الزيات

عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

مدير عام

على عبدالعال

محاسب / على محمد عبدالعال

عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

رئيس القطاع

محمد صلاح النجار

د. محاسب / محمد صلاح النجار

وكيل الجهاز

ناهد أحمد عقل

محاسبة / ناهد أحمد عقل





# بيكر تلي

وحيد عبد الغفار  
وشركاه

س ١١ قطعة ١١ - الشطر العاشر  
أمام كارفور المعادي  
زهراء المعادي، القاهرة

مصر

ت. +٢٢٢١٠١ ٢٢٢٢٢٢٢٢٢٢٢٢  
ف. +٢٢٢١٠١ ٢٢٢٢٢٢٢٢٢٢٢٢

info@bakertillywag.com  
www.bakertillyeg.com

تقرير تأكد مناسب

على تقرير مجلس إدارة شركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية (شركة مساهمة مصرية)  
عن مدي تطبيق قواعد حوكمة الشركات

إلى السادة / مجلس إدارة شركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية (شركة مساهمة مصرية)

## المقدمة

قمنا بمهام التأكد المناسب بشأن إعداد وعرض تقرير مجلس الإدارة عن مدي تطبيق قواعد الحوكمة المعد بواسطة إدارة شركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية (شركة مساهمة مصرية) عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و المعد طبقاً للنموذج الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية وفقاً للدليل المصري لحوكمة الشركات الصادر بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٨٤ لسنة ٢٠١٦ .

## مسئولية الإدارة

مجلس إدارة الشركة هو المسئول عن إعداد وعرض تقريره عن مدي تطبيق قواعد الحوكمة كما أن مجلس إدارة الشركة هو المسئول عن التأكد من تطبيق قواعد الحوكمة وفقاً للتعليمات الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية والدليل المصري لحوكمة الشركات الصادر بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٨٤ المؤرخ في ٢٦ يوليو ٢٠١٦، وكذلك مسئول عن تحديد نقاط عدم الالتزام ومبرراتها.

## مسئولية المراجع

تتخصص مسئوليتنا في إيداء إستنتاج بتأكيد مناسب بشأن مدي التزام الشركة في إعداد وعرض تقرير مجلس الإدارة المشار إليه أعلاه بنموذج تقرير مجلس الإدارة المعد استناداً للتعليمات الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية والدليل المصري لحوكمة الشركات الصادر من مركز المديرين المصري والقوانين والقرارات ذات العلاقة، في ضوء الإجراءات التي تم أداؤها. وقد قمنا بمهام التأكد المناسب وفقاً للمعيار المصري لمهام التأكد رقم (٣٠٠٠) مهام التأكد بخلاف مراجعة أو فحص معلومات مالية تاريخية" ويتطلب هذا المعيار الإلتزام بمتطلبات السلوك المهني بما فيها متطلبات الاستقلالية. ومن أجل التوصل لهذا الإستنتاج تضمنت إجراءاتنا الحصول بصورة أساسية على الأدلة من واقع الملاحظة والاستفسارات من الأشخاص المسئولين عن إعداد وعرض تقرير مدي الإلتزام بقواعد الحوكمة والإطلاع على المستندات عندما يكون ذلك مناسباً، ونحن نعتقد أن الأدلة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإستنتاجنا.



**بيكر تلي**

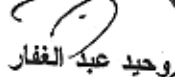
وحيد عبد الغفار  
وشركاه

وفقاً للمتطلبات الفقرة ٤٩ (د) من معيار ٣٠٠٠ فقد إنحصرت إجراءاتنا في الأمور القابلة للقياس بشكل دقيق ولم تتضمن الجوانب غير الكمية أو مدي فاعليتها أو صحتها أو اكتمالها ومنها إجراءات الإدارة للإلتزام بقواعد حوكمة الشركات وكذلك تقييم أداء مجلس الإدارة ولجانه والإدارة للتنفيذية والمخالفات والأحكام . ومن ثم لم تمتد مسؤوليتنا أو إجراءاتنا لأغراض هذا التقرير الي تقييم مدي فاعلية نظام الرقابة الداخلية والإلتزام بنظام الحوكمة وفاعليته. وقد أعد هذا التقرير استيفاء لمتطلبات المادة ٤٠ من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية المصرية، وليس لأي غرض آخر. وبالتالي فهو لا يصلح للإستخدام إلا للغرض الذي أعد من أجله.

#### الإستنتاج

من رأينا إن تقرير مجلس الإدارة عن مدي تطبيق الشركة لقواعد الحوكمة المشار إليها أعلاه خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ يتضمن المعلومات وتم إعداده وعرضه في جميع جوانبه الهامة استناداً للتعليمات الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية والدليل المصري لحوكمة الشركات الصادر من مركز المديرين المصري والقوانين والقرارات ذات العلاقة.

مراقب الحسابات

  
وحيد عبد الغفار

**بيكر تلي**

وحيد عبد الغفار  
وشركاه

سجل قيد مراقبي الحسابات لدى الهيئة

العامة للرقابة المالية رقم (٦)

BT وحيد عبد الغفار وشركاه

القاهرة في ٢٥ فبراير ٢٠٢٠

الشركة الوطنية للاسكان للنقابات المهنية  
شركة مساهمة مصرية وفقاً لاحكام قانون الاستثمار وتعديلاته  
قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

القيمة بالجنيه المصري

٢٠١٨-١٢-٣١	٢٠١٩-١٢-٣١	رقم الايضاح	البيان
			<b>الاصول</b>
			<b>الاصول غير المتداولة</b>
١١٧٤١٢٢٠٣	٢٨٠٠٥٧٠	[٥، ٤ب]	الاصول الثابتة (بالصافي)
٣٩٧٠٩١٧	.	[٦]	مشروعات تحت التنفيذ
١١١٥٧٧	.	[٧]	أوراق قبض طويلة الاجل
١٢١٤٩٤٦٩٧	٢٨٠٠٥٧٠		<b>اجمالي الاصول غير المتداولة</b>
			<b>الاصول المتداولة</b>
١٦٤٢٤٩٥	١٩٦٧٢١	[٨، ٤ج]	المخزون
٣٩١١١٥٧٤	٤٥٥٢٢٩٦٣	[٩، ٤د]	اعمال تحت التنفيذ
٣١١١٣٣٩	١٤٦٤٨٣٥	[١٠، ٤و]	عملاء وأوراق قبض قصيرة الاجل
٥٦٣٨٢٣٥	٨٨٠٠٥٧	[١١، ٤و]	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٣٥٦١٠٣٢١	٣٦٦٢٤٤٦٤	[١٢]	النقدية بالبنوك والصندوق
٨٥١١٣٩٦٤	٨٤٦٨٩٠٤٠		<b>اجمالي الاصول المتداولة</b>
.	١٢٥٩١٢٨٢٦	[١٣، ٤ز]	<b>اصول غير متداولة بغرض البيع (بالصافي)</b>
٢٠٦٦٠٨٦٦١	٢١٣٤٠٢٤٣٦		<b>اجمالي الاصول</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
١٦٠٠٠٠٠٠٠	١٦٠٠٠٠٠٠٠	[١٤]	رأس المال المصدر والمدفوع
١٤٧٠٢١١٩	١٤٨٨٦٢١٣	[١٥، ٤م]	الاحتياطيات
٣٤١١٣٦	٣٨٣٨٩١٦	[١٦]	الارباح المرحلة
٣٦٨١٨٧٤	٨٠٧٢١٩		صافي ارباح الفترة
١٧٨٧٢٥١٢٩	١٧٩٥٣٢٣٤٨		<b>صافي حقوق الملكية</b>
			<b>التزامات طويلة الاجل</b>
٣٧٤٣٠٤	٣٩٢٦٥٧	[٢٨]	التزامات ضريبية مؤجلة
٣٧٤٣٠٤	٣٩٢٦٥٧		<b>اجمالي الالتزامات طويلة الاجل</b>
			<b>الالتزامات المتداولة</b>
١٠٨٣٠٩٨٠	١٥٧٠١١٥٢	[١٧، ٤ط]	دائنون وارصدة دائنة اخرى
١٠٨٣٠٩٨٠	١٥٧٠١١٥٢		<b>اجمالي الالتزامات المتداولة</b>
.	٢٨٠٢٧٥	[١٨]	الالتزامات المرتبطة مباشرة بالاصول غير المتداولة المبوبة علو انما بغرض البيع
١٦٦٧٨٢٤٨	١٧٤٩٦٠٠٤	[٢٩]	الالتزامات الضريبية لاصول غير متداولة المبوبة بغرض البيع
١٦٦٧٨٢٤٨	١٧٧٧٦٢٧٩		اجمالي الالتزامات غير متداولة المبوبة بغرض البيع
٢٧٨٨٣٥٣٢	٣٣٨٧٠٠٨٨		<b>اجمالي الالتزامات</b>
٢٠٦٦٠٨٦٦١	٢١٣٤٠٢٤٣٦		<b>اجمالي حقوق الملكية والالتزامات</b>

\*\*تقرير الفحص المحدود مرفق

\* الايضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها

خالد اسماعيل محمد  
رئيس مجلس الادارة  
والعضو المنتدب

مهجت زين العابدين جابر  
مدير عام الشؤون المالية

عبد الحميد احمد عثمان  
مدير ادارة الشؤون المالية

**الشركة الوطنية للاسكان للنقابات المهنية**  
**شركة مساهمة مصرية وفقاً لاحكام قانون الاستثمار وتعديلاته**  
**قائمة الدخل ( الارباح أو الخسائر )**  
**عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩**

٢٠١٨-١٢-٣١	٢٠١٩-١٢-٣١	رقم الايضاح	البيان
١٤٦٢٧٨	٤٨٨٣٠	[١٩]	<b>ايرادات النشاط</b> ايرادات نشاط الاسكان
١٤٦٢٧٨	٤٨٨٣٠		<b>اجمالي ايرادات النشاط الجاري</b>
-٥٣٦٥١	-١٧٨٨٤		<b>يخصم : تكاليف النشاط</b> تكاليف نشاط الاسكان
-٥٣٦٥١	-١٧٨٨٤		<b>اجمالي تكاليف النشاط</b>
٩٢٦٢٧	٣٠٩٤٦		<b>الارباح الناتجة عن التشغيل</b>
-٦٥٥٧٨٨٠	-٧٢٤٩٨٨٣	[٢٠]	<b>يضاف / يخصم</b> مصرفات عمومية وادارية
٤٢٣٢٠٧٤	٤٨٦٣٤٥٧		فوائد دائنة
١٢٩١٨٠٤	-٩٤٦٦٠		ارباح / خسائر رأسمالية
١٢٩٥١٣	٣٥٧١٦٠	[٢١]	ايرادات اخرى
٩٦٢	.		فروق تقييم عملة
٣٩٩٠٤٥	٩٣٥٩٣		فرق القيمة الحالية للجنيه
١٣٠٩٨	.		رد مخصص عملاء ارضة مدينة
٥٠٠٠٠٠	.		رد مخصص التزامات ضريبية
٥٧٤٨٩٣	.		رد مخصص ضرائب عقارية
١٤٢١٣١	٣١٥٣٩		رد مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
-٦٠٧١٤٥	-٩٠١٣٠٠		رواتب مقطوعة وبدلات حضور والتفكير مجلس الادارة
٢١١١٢٢	-٢٨٦٩١٤٨		صافي خسائر/ارباح العام قبل الضرائب للعمليات المستمرة
-٢٩٤٨٤٢	.		اصول ضريبية مؤجلة
-٢٤٨١٣	-١٨٣٥٣		الضريبة المؤجلة للعمليات المستمرة
-١٠٨٥٣٣	-٢٨٨٧٥٠١		صافي خسائر العام بعد الضرائب للعمليات المستمرة (١)
١٢٢٦٨٩٩٥	١١٨١٤٤٧٥	[٢٢]	<b>عمليات غير مستمرة</b> ايرادات نشاط تشغيل الفندق
-٧٤٣٢٧٩	-٧٣٠١٩٩		تكاليف نشاط تشغيل الفندق
٤٨٣٥٧١٦	٤٥١٢٤٧٦		الارباح الناتجة عن التشغيل للعمليات غير المستمرة
.	.		الضرائب للعمليات غير المستمرة
٤٨٣٥٧١٦	٤٥١٢٤٧٦		صافي ارباح العام قبل الضرائب للعمليات غير المستمرة
-١٠٤٥٣٠٩	-٨١٧٧٥٦		الضريبة المؤجلة عمليات غير المستمرة
٣٧٩٠٤١٧	٣٦٩٤٧٢٠		صافي ارباح العام بعد الضرائب للعمليات غير المستمرة (٢)
٣٦٨١٨٧٤	٨٠٧٢١٩		<b>صافي ارباح العام بعد الضرائب (٣+١=٣)</b>
٠.٢٣٠	٠.٠٥٠	[٢٣]	حصيد العم الساسي والمفطر من صافي الربح

\* الايضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها

خالد اسماعيل محمد  
رئيس مجلس الادارة  
والعضو المنتدب

مهجت زين العابدين جابر  
مدير عام الشؤون المالية

عبد الحميد احمد عثمان  
مدير ادارة الشؤون المالية

الشركة الوطنية للاسكان للنقابات المهنية  
شركة مساهمة مصرية وفقاً لاحكام قانون الاستثمار وتعديلاته  
قائمة الدخل الشامل عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١

(القيمة بالجنيه المصري)

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	رقم الايضاح	البيان
٣٦٨١٨٧٤	٨٠٧٢١٩		ارباح العام الدخل الشامل الاخر مجموع الدخل الشامل الآخر عن العام
٣٦٨١٨٧٤	٨٠٧٢١٩		اجمالي الدخل الشامل عن العام

خالد اسماعيل محمد  
رئيس مجلس الإدارة  
والعضو المنتدب

مهجت زين العابدين جابر  
مدير عام الشؤون المالية

عبد الحميد احمد عثمان  
مدير ادارة الشؤون المالية

الشركة الوطنية للاسكان للتقانات المهنية

شركة مساهمة مصرية وفقا لاحكام قانون الاستثمار وتعديلاته

قائمة التدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

القيمة بالجنيه المصري

٢٠١٨-١٢-٣١	٢٠١٩-١٢-٣١	اليــــــــــــــــان
		<b>اولا. العمليات المستمرة</b>
		<b>التدفقات النقدية عن الانشطة التشغيلية</b>
٢١١١٢٢	-٢٨٦٩١٤٨	صافي خسائر / ارباح العام قبل الضرائب للعمليات المستمرة
١٧٣.٢٤	١٢٥٩٣٥	تسويات لمطابق ما في ارباح العام لمعافي الاموال الناشئة من أنشطة التشغيل -١-
-١٢٩١٨.٠٤	٩٤٦٦٠	اهلاك الاصول الثابتة
-٤٢٣٢.٧٤	-٤٨٦٣٤٥٧	ارباح / خسائر رأسمالية
-٥٠.٠٠٠	.	فوائد دائنة
-١٣.٩٨	.	مخصص التزامات ضريبيه
-١٣١.٤١١	.	رد الانخفاض في قيمة المدينون والارصدة المدينة
-٣٩٩.٤٥	-٩٣٥٩٣	التغير في مخصص ضرائب عقارية
		فرق القيمة الحالية
-٧٣٦٢٢٨٦	-٧٦.٥٦٠٣	<b>ارباح التشغيل قبل التغييرات في رأس المال العامل</b>
		<b>التغير في بنود رأس المال العامل</b>
١٢٨٣٢٣٢	١١١٥٧٧	التغير في اوراق قبض طويلة الاجل
٥٣٦٥١	١٧٨٨٤	التغير في المخزون
-٣٤٧٢٣٦٧	-٦٤١١٣٨٩	التغير في اعمال تحت التنفيذ
٢٧٣١٤٩٠	١٦٤٦٥٠.٤	التغير في عملاء واوراق قبض قصيرة الاجل
٧.٠٥٤٣٨	٤٥٧.٦٦٥	التغير في المدينين والارصدة المدينة الاخرى
٧٩٣٥٨٦٥	٤٨٧.١٧٢	التغير في الدائنون والارصدة الدائنة الاخرى
٨١٧٥.٢٣	-٢٨.٠١٩٠	<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من الانشطة التشغيلية</b>
		<b>التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية</b>
-٨٢٨٤٧	-٧٣.٧٧	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
١٣١٧٧.٠	٨.٧١	متحصلات من بيع اصول ثابتة
-٣٩٧٩.١٧	٣٩٧.٩١٧	مدفوعات في مشروعات تحت التنفيذ
٤٢١٦٦٣٣	٥٠٥.٩٧٠	فوائد دائنة محصلة
١٤٧٢٤٦٩	٨٩٥٦٨٨١	<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من الانشطة الاستثمارية</b>
		<b>التدفقات النقدية من الانشطة التمويلية</b>
٣٩٩.٤٥	٩٣٥٩٣	فرق القيمة الحالية
٣٩٩.٤٥	٩٣٥٩٣	<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من الانشطة التمويلية</b>
١٠.٤٦٥٣٧	٦٢٥.٢٨٤	صافي التغير في النقدية ومعافي حكمها خلال العام للعمليات المستمرة (١)
		<b>ثانيا. العمليات غير المستمرة</b>
٤٨٣٥٧١٦	٤٥١٢٤٧٦	صافي ارباح العام قبل الضرائب للعمليات غير المستمرة
٥٩٧٢٣٨٤	٤٧٦٨٦٩٧	<b>التدفقات النقدية عن الانشطة التشغيلية للعمليات غير المستمرة</b>
-٤٧٥٧٩٨.٠	-١١٥٦٦٩٦	الاهلاك لاصول مبيوه على انها بغرض البيع
٢٨.٢٧٥	٢٨.٢٧٥	التغير في المدينين لاصول مبيوه على انها بغرض البيع
٦٣٣.٣٩٥	٨٤.٤٧٥٢	التغير في الدائنون لاصول مبيوه على انها بغرض البيع
		<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من الانشطة التشغيلية للعمليات غير المستمرة</b>
-٤٤٢٤٧٧٢	-١٣٦٧٤٦٦٤	التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية للعمليات غير المستمرة
٥٣.٥٣	٣٣٧٧١	مدفوعات لشراء لاصول مبيوه على انها بغرض البيع
-٤٣٧١٧١٩	-١٣٦٤.٨٩٣	متحصلات من بيع لاصول مبيوه على انها بغرض البيع
١٩٥٨٦٧٦	-٥٢٣٦١٤١	<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من الانشطة الاستثمارية للعمليات غير المستمرة</b>
١٢.٠٥٢١٣	١.١٤١٤٣	صافي التغير في النقدية ومعافي حكمها خلال العام للعمليات غير المستمرة (٢)
٢٣٦.٥١٠.٨	٣٥٦١.٣٢١	<b>صافي التغير في النقدية ومعافي حكمها خلال العام (٣+١)</b>
٣٥٦١.٣٢١	٣٦٦٢٤٤٦٤	النقدية ومعافي حكمها في بداية الفترة
		<b>رصيد النقدية ومعافي حكمها في نهاية السنة (ايضاح رقم ١٣)</b>

\* الايضاحات المرفقة متصلة للقوائم المالية وتقرأ معها

خالد اسماعيل محمد  
رئيس مجلس الادارة  
والعضو المنتدب

مهجت زين العابدين جابر  
مدير عام الشؤون المالية

عبد الحميد احمد عثمان  
مدير ادارة الشؤون المالية

الشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية  
قائمة التغيير في حقوق الملكية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

القيمة بالجنيه المصري

الإجمالي	صافي ارباح الفترة	الارباح/ الخسائر المرحلة	احتياطي عام	احتياطي قانوني	رأس المال المدفوع	اليان
١٧٥.٤٣٢٥٥	٨١.١٥١٤	-٧٧٤٢٤٢٤	٤٤٥٦٦٩٨	١.٠٢٢٤٤٢٧	١٦.٠٠٠.٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
.	-٨١.١٥١٤	٨.٨٣٥٦٠		١٧٩٥٤		اقفال ارباح عام ٢٠١٧ في الارباح المرحلة اجمالي الدخل الشامل عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٣٦٨١٨٧٤	٣٦٨١٨٧٤					
١٧٨٧٢٥١٢٩	٣٦٨١٨٧٤	٣٤١١٣٦	٤٤٥٦٦٩٨	١.٠٢٢٤٤٢١	١٦.٠٠٠.٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
.	-٣٦٨١٨٧٤	٣٤٩٧٧٨٠		١٨٤٠٩٤		الرصيد في ايناير ٢٠١٩ اقبال ارباح عام ٢٠١٨ في الارباح المرحلة بعد خصم احتياطي قانوني اجمالي الدخل الشامل عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٨٠.٧٢٦٩	٨٠.٧٢٦٩					
١٧٩٥٣٣٤٨	٨٠.٧٢٦٩	٣٨٣٨٩٦٦	٤٤٥٦٦٩٨	١.٠٤٢٦٥١٥	١٦.٠٠٠.٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

\* الايضاحات المرفقة ملقمة للقوائم وتقرأ معها

عبد الحميد احمد عثمان  
مدير ادارة الشؤون المالية

مهجت زين العابدين جابر  
مدير عام الشؤون المالية

خالد اسماعيل محمود  
رئيس مجلس الادارة  
والعضو المنتدب

الشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية  
"شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١. نبذة عن الشركة

■ تأسيس الشركة

تأسست الشركة بموجب قرار السيد / نائب رئيس مجلس الوزراء ووزير التخطيط والمالية والاقتصاد رقم ٣٣٥ لسنة ١٩٨٠ الصادر بتاريخ ١١/١١/١٩٨٠ برأسمال قدره ( عشرون مليون جنيه) طبقاً للقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ وتعديلاته وتم التجديد في السجل التجاري بتاريخ ٥ / ١٠ / ٢٠٠٥.

■ غرض الشركة

الإسهام في خطة التنمية عن طريق الاستثمار في المجالات المنصوص عليها والمقررة في قانون الاستثمار وبصفة خاصة في مجالات الإسكان والتشييد والتعمير ، وقد تم نشر هذا القرار في جريدة الوقائع المصرية ( ملحق الجريدة الرسمية ) بالعدد رقم ٢٧٧ في ٩ ديسمبر ١٩٨٠.

■ مدة الشركة

مدة الشركة خمسة وعشرون سنة تبدأ من تاريخ القيد أو التجديد بالسجل التجاري ، وتبدأ السنة المالية للشركة من أول يناير وتنتهي في آخر ديسمبر من كل عام.

٢. عقد ادارة فندق ميريديان هليوبوليس

■ أبرمت اتفاقية تجديد عقد ادارة الفندق يوم الخميس الموافق السادس من ديسمبر لعام ٢٠١٢ فيما بين كل من الشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية (المالك) وشركة ميريديان SAS (المشغل) وستاروود العالمية للفنادق والمنتجعات (الضامن) .

■ بدأ العقد اعتباراً من ٢٠١٣/١/١ ولمدة ١٥ عام ومن أهم الشروط الأساسية لتجديد العقد :-

■ في شهر سبتمبر ٢٠١٦ تم تغيير شركة الادارة من (ستار وود ) الى ( ماريوت العالمية).

■ من أهم الشروط :-

- ٢ % من اجمالي الإيرادات أتعاب أساسية للإدارة والترخيص .
- ٤ % من جملة الإيرادات مخصص الاحلال والتجديد لصالح الشركة المالكة علي أن يتم توزيع أرباح النشاط بعد خصم ما تقدم بين الشركة المالكة وشركة الادارة كالتالي :-
  - ٩٠ % حصة الشركة المالكة .
  - ١٠ % حصة شركة الادارة .
- بعد اتمام خطة التجديدات الشاملة للفندق يتم تحقيق أولوية المالك بحد أدني ٣٠ مليون جنيه سنوياً - وتزداد أولوية المالك طوال مدة العقد بنسبة ١٠ % كل سنة مالية ثالثة كاملة.



### ٣. أسس إعداد القوائم المالية الدورية

#### ١.٣ الالتزام بالمعايير والقوانين

- يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية السارية.
- تم اعتماد القوائم المالية الدورية للإصدار بواسطة مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٥ / ٢ / ٢٠٢٠.

#### ٢.٣ عملة التعامل والعرض

العملة المستخدمة في عرض القوائم المالية هي الجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للشركة.

#### ٣.٣ استخدام التقديرات والافتراضات

- يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصي والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. تعد التقديرات والافتراضات المتعلقة بها في ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة.
- هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.
- يتم إعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفة دورية.
- يتم الاعتراف بالتغيير في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم تغيير التقدير فيها إذا كان التغيير يؤثر على هذه الفترة فقط، أو في فترة التغيير والفترات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما.

#### ٤.٣ قياس القيم العادلة

- يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية على أساس القيمة السوقية للأداة المالية أو لأدوات مالية مثيلة في تاريخ القوائم المالية بدون خصم أي تكاليف بيع مستقبلية مقدرة. يتم تحديد قيم الأصول المالية بأسعار الشراء الحالية لتلك الأصول، بينما يتم تحديد قيمة الالتزامات المالية بالأسعار الحالية التي يمكن أن تنمو بها تلك الالتزامات.
- في حالة عدم وجود سوق نشطة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المختلفة مع الأخذ في الاعتبار أسعار المعاملات التي تمت مؤخراً، والاسترشاد بالقيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بصوره جوهرية بأسلوب التدفقات النقدية المخصومة -أو أي طريقة أخرى للتقييم ينتج عنها قيم يمكن الاعتماد عليها.
- عند استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة كأسلوب للتقييم فإنه يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبلية على أساس أفضل تقديرات للإدارة. ويتم تحديد معدل الخصم المستخدم في ضوء المعر السائد في السوق في تاريخ القوائم المالية للأدوات المالية المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.

### ٤. أهم السياسات المحاسبية

#### (أ) ترجمة العملات الأجنبية

- يتم ترجمة المعاملات الأجنبية بعملة التعامل الخاصة بالشركة بسعر الصرف في تواريخ المعاملات.
- الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية يتم ترجمتها لعملة التعامل بسعر الصرف في تاريخ إعداد القوائم المالية.
- يتم ترجمة الأصول والالتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بالعملة الأجنبية بسعر الصرف المستخدم عند تحديد القيمة العادلة.
- يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية بسعر الصرف في تاريخ المعاملة.
- وبصفة عامة يتم الاعتراف بفروق العملة في الأرباح و باستثناء، فروق العملة الناتجة من ترجمة ما يتم الاعتراف به في بنود الدخل الشامل الأخر.

(ب) الأصول الثابتة وإهلاكاتها ودراسة الأعمار الإنتاجية للأصول / التكاليف اللاحقة على الاقتناء

ب.١ الاعتراف والقياس

- يتم الاعتراف بالأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر الاضمحلال (إن وجد).
- و إذا كانت المكونات الجوهرية لبند من بنود الأصول الثابتة لها أعمار إنتاجية مختلفة، فإنه يتم المحاسبة عنها كبنود مستقلة
- يتم استبعاد القيمة الدفترية للأصل الثابت من الدفاتر في الحالات الآتية :-  
- عندما يتم التخلص من الأصل من خلال البيع  
- عندما لا تتوقع المنشأة أية منافع اقتصادية مستقبلية سواء من استخدامه أو التخلص منه
- يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الأصول الثابتة بالأرباح أو الخسائر.

ب.٢ إعادة النظر وتقييم الأعمار الإنتاجية للأصول

يتم إعادة النظر وتقييم الأعمار الإنتاجية للأصول طبقاً للأهمية النسبية للأصل في نهاية كل فترة مالية وقد سبق وأن قامت الشركة بالفعل في تعديل أعمار بعض الأصول مثل الحاسبات الآلية، المباني.

ب.٣ التكاليف اللاحقة على الاقتناء

يتم رسلة النفقات اللاحقة على الاقتناء على الأصل بعد استبعاد تكلفة ذلك المكون عند تكبد الشركة لتكلفة الإحلال وإذا كان من المتوقع أن ينشأ عنها تدفق منفعة اقتصادية مستقبلية للشركة ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر.

ب.٤ لا يوجد أي رهونات أو ضمانات خاصة بالأصول الثابتة

ب.٥ الإهلاك

يتم إهلاك قيمة الأصل الثابت القابلة للإهلاك - والتي تتمثل في تكلفة الأصل مخصوماً منها قيمته التخريدية وفقاً للطريقة القسط الثابت) وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة، ويتم تحميل الإهلاك على الأرباح أو الخسائر.. وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدر:-

النيسان	الشركة	فندق الميريديان
• المباني والتركيبات	٢%	١.٣٤%
• ماكينات واجهزة المصاعد	٥%	٥%
• محطات توليد الكهرباء	--	٧%
• الطلمبات واعمال الصحي	--	٧%
• معدات المطابخ والمغاسل	--	٧.٥%
• وحدات التكييف المركزي	٧.٥%	٧.٥%
• وسائل النقل والانتقال	٢٠%	٢٠%
• العدد والادوات	١٠%	٧.٥%
• الاثاث والمعدات المكتبية	١٠%	١٠%
• الاثاث ومهمات التشغيل	--	٧.٥%
• التليفزيونات	--	١٠%
• الديكورات	--	١٠%
• الكمبيوتر	٣٠%	٣٠%

يتم مراجعة طريقة الإهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم التخريدية للأصول الثابتة في نهاية كل فترة مالية، ويتم تعديلها إذا تطلب الأمر ذلك.

### (ج) المخزون

#### ■ وحدات تامة

- بالنسبة للوحدات التامة المعدة للبيع فتثبت بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل .
- وتتضمن تكاليف الوحدات التامة تلك التكاليف التي ترتبط مباشرة بالوحدات التامة وكذلك نصيبها من التكاليف غير المباشرة الثابتة والمتغيرة وتمثل صافي القيمة البيعية في السعر التقديري للبيع من خلال النشاط العادي ناقصاً التكلفة التقديرية التي يستلزمها إتمام عملية البيع

#### ■ مهمات التشغيل

- تتمثل مهمات التشغيل في قيمة الأدوات والمهمات اللازمة لتشغيل الفندق مثل (أدوات المطبخ والصيني والفضيات والبطاطين والملابس ٠٠ الخ ) ويتم تجديدها واستعاضتها عن طريق الفندق من ح/ رسم الخدمة وتظل قيمتها ثابتة منذ تاريخ افتتاح الفندق.

### (د) أعمال تحت التنفيذ

- يتم تقييم الاعمال تحت التنفيذ بتكلفتها حتى تمام المرحلة التي وصلت اليها او صافي القيمة الإستردادية أيهما أقل.

### (و) العملاء والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى

- يتم الإثبات الأولى للعملاء وأوراق القبض والمدينون بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكلفة المعاملة المباشرة ويتم القياس اللاحق لها بالتكلفة المستهلكة باستخدام سعر الفائدة الفعلي ويخصم منها خسائر الانخفاض المقدرة في قيمتها.

### (ز) الأصول غير المتداولة بغرض البيع

- تبويب المنشأة الاصل غير المتداول (أوالمجموعة الجارية التخلص منها ) والميوبه كأصل محتفظ بها لغرض البيع اذاكان من المتوقع ان يتم استرداد قيمتها الدفترية بشكل اساسى من صفقة بيع وليس من الاستمرار فى استخدامها .
- تقيس المنشأة الاصل غير المتداول (أوالمجموعة الجارية التخلص منها ) والميوبه كأصل محتفظ بها لغرض البيع على أساس القيمة الدفترية او القيمة العادلة مخصوما منها تكاليف البيع ايهما اقل

### (ح) تحقق الإيراد

- يقاس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق للمنشأة ويحرج الفرق بين القيمة العادلة والقيمة الاسمية للمقابل كإيرادات عوائد على أساس نسبة زمنية أخذاً في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل .
- يتم الاعتراف بإيراد بيع الوحدات عند تحويل المخاطر والعوائد الأساسية لملكية الوحدة للمشتري ويحدث عادة عند تسليم الوحدة للعميل وإستيفاء شروط تحقق الإيراد والمتمثلة فيما يلي:-
  - ١) أن تقوم المنشأة بتحويل المخاطر لملكية الوحدة الي المشتري .
  - ٢) الا تحتفظ المنشأة بحق التدخل الإداري المستمر .
  - ٣) أن يمكن قياس الإيراد بشكل دقيق .
  - ٤) أن يتوافر توقع كاف عن تدفق المنافع الاقتصادية المصاحبة للمعاملة الي المنشأة.
  - ٥) امكانية تحديد قيمة التكاليف التي تحملتها او ستحملها المنشأة فيما يتعلق بالمعاملة بشكل دقيق .

### (ط) الموردون وأوراق الدفع والدائنون

- يتم الإثبات الأولى للموردون والدائنون واوراق الدفع بالقيمة العادلة ويتم القياس اللاحق لها بالتكلفة المستهلكة باستخدام سعر الفائدة الفعلي.

### (ي) تكلفة الإقراض

- بالنسبة لتكاليف الإقراض والمتعلقة مباشرة بإقتناء أو إنشاء أصول ثابتة تكون مؤهلة للرسملة فيتم رسملتها علي الأصول المتعلقة بها حتي تاريخ إعداد هذه الأصول للإستخدام، ويتم التوقف نهائياً عن الرسملة عندما يتم الإنتهاء من كل الأنشطة الجوهرية اللازمة لإعداد الأصول الثابتة المؤهلة للرسملة للإستخدام في الغرض الذى أنشأت من أجله هذا ويتم إثبات تكلفة الإقراض الأخرى كمصروف في الفترة التي تحققت فيها .

### (ك) ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة

- تتضمن ضريبة الدخل على أرباح أو خسائر الفترة كل من ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة، ويتم إثباتها بقائمة الدخل باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة ببند حقوق الملكية والتي يتم إثباتها مباشرة ضمن حقوق الملكية.
- هذا ويتم إثبات ضريبة الدخل على صافي الربح الخاضع للضريبة باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد القوائم المالية الدورية بالإضافة إلى الفروق الضريبية الخاصة بالفترات السابقة.
- يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة والناشئة عن فروق زمنية مؤقتة بين القيمة الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأساس المحاسبي وقيمتها طبقاً للأساس الضريبي. هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناءً على الطريقة المتوقعة لتحقيق أو تسوية قيم الأصول والالتزامات باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد القوائم المالية الدورية أو في سبيلها إلى الإصدار.
- ويتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة للمنشأة عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم تخفيض قيمة الأصول الضريبية المؤجلة بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال الفترات التالية.

### (ل) المصروفات العمومية والادارية

- يتم الاعتراف بجميع مصروفات التشغيل وكذلك المصروفات العمومية والادارية والمصروفات الأخرى وإدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة المالية التي تحققت فيها تلك المصروفات.

### (م) الإحتياطات

- بالنسبة للإحتياطي القانوني  
فيتم تكوينه طبقاً للنظام الأساسي للشركة حيث يجب ٥% من صافي الأرباح لتكوين الإحتياطي القانوني ويجوز إيقاف تجنيد هذه المبالغ متى وصل هذا الإحتياطي إلى ٥٠% من قيمة رأس المال المصدر. يتم استئناف تجنيد ٥% من الأرباح السنوية متى قل الإحتياطي عن ٥٠% من قيمة رأس المال المصدر.
- اما الإحتياطي العام فقد تم تغذيته من الآتي :-
  - إحتياطي ارتفاع أسعار الأصول الثابتة والإحتياطي الرأسمالي واللذان تم ضمهما إلى الإحتياطي العام في عام ٢٠٠٣.
  - ويستخدم الإحتياطي العام فيما يكون أوفي بمصالح الشركة وفقاً لاحكام المادة (٥٣) من النظام الأساسي للشركة المنشور بجريدة الوقائع المصرية بالعدد ٢٧٧ في ٩ ديسمبر ١٩٨٠.

### (ن) نظم مزايا العاملين

- التأمينات الاجتماعية  
تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الإجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ وتعديلاته وتحمل الشركة هذه المساهمة علي قائمة الدخل طبقاً لاساس الإستحقاق مع احتساب قيمة مكافأة ترك الخدمة لمن تخطى نظام المعاش القانوني طبقاً للقانون نصف شهر عن السنة في السنوات الخمس الأولى وشهر عن السنة فيما زاد عن ذلك.
- صندوق تأمين العاملين  
تقوم الشركة بسداد ما قيمة ١٠% من اجر الاشتراك شهريا والمحدد طبقاً لنظام الصندوق ويقوم العاملين بسداد ما قيمة ٧% من نفس الاجر شهريا وقد قامت الشركة بسداد مبلغ ١٧٥٩١٣ جنيه مصري عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٩ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ علماً بأن الأصول المالية للصندوق منفصلة عن حسابات الشركة

### (س) قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد وعرض قائمة التدفقات النقدية طبقاً للطريقة غير المباشرة ، ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية، يتضمن بند النقدية وما في حكمها النقدية بالصندوق وبنوك حسابات جارية وبنوك ودائع لأجل لمدة لا تزيد عن ثلاثة شهور.

### (ع) توزيعات الأرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح كالتزامات في السنة المالية التي يتم فيها الإعلان عن تلك التوزيعات.

### (ف) الاضمحلال في قيمة الأصول

#### ف ١ الأصول المالية

- يتم اعتبار الأصل المالي مضمحلاً إذا كان هناك دليل موضوعي يشير إلى أن هناك حدث أو أكثر له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من استخدام الأصل. يتم قياس خسارة الاضمحلال المتعلقة بأصل مالي تم قياسه بالتكلفة المستهلكة بالفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة باستخدام سعر الفائدة الفعلي للأصل. يتم قياس خسائر الاضمحلال المتعلقة بأصل مالي متاح للبيع باستخدام القيمة العادلة السائدة وذلك عند وجود انخفاض هام أو مستمر.
- يتم إجراء اختبار الاضمحلال للأصول المالية الهامة بذاتها على مستوى كل أصل بصفة مستقلة. وبالنسبة للأصول المالية الأخرى فإنه يتم إجراء اختبار الاضمحلال على مستوى كل مجموعة للأصول المالية المتبقية على مستوى المجموعات التي تشترك في خصائص خطر الائتمان.
- يتم الاعتراف بكافة خسائر الاضمحلال في قائمة الدخل، هذا ويتم تحويل الخسائر المجمعة المتعلقة بأصل مالي متاح للبيع المثبتة مسبقاً ضمن حقوق الملكية إلى قائمة الدخل.
- يتم إلغاء خسائر الاضمحلال إذا كان يمكن ربط هذا الإلغاء بطريقة موضوعية لحدث وقع بعد الاعتراف بخسائر الاضمحلال. الأصول المالية التي تقاس بالتكلفة المستهلكة والأصول المالية التي تعتبر أداة مديونية يتم الاعتراف بالإلغاء في قائمة الدخل.

#### ف ٢ الأصول غير المالية

- تتم مراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة بخلاف المخزون والأصول الضريبية المؤجلة في تاريخ كل قوائم مالية دورية لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر للاضمحلال.
- يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أو وحدته المولدة للنقد تزيد عن قيمته الإستردادية. تتمثل الوحدة المولدة للنقد في أصغر مجموعة يمكن تحديدها من الأصول التي تولد تدفقات نقدية داخلية وتكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من غيرها من الأصول أو مجموعات الأصول. يتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال في قائمة الدخل.
- تتمثل القيمة الإستردادية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد في قيمته الإستخدامية أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر.
- يتم مراجعة خسائر الاضمحلال المعترف بها في الفترات السابقة للأصول الأخرى في تاريخ القوائم المالية دورية. وفي حالة وجود مؤشرات لانخفاض الخسارة أو عدم وجودها. يتم عكس أثر خسائر الاضمحلال وذلك في الحدود التي لا تتجاوز فيها القيمة الدفترية للأصل قيمته التي كان سيتم تحديدها (بعد خصم الإهلاك) لو لم يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال.

### (ص) ارقام المقارنة

يتم إعادة تبويب ارقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً لتتماشي مع التغييرات في العرض المستخدم في العام المالي .

[٧]

## ٥. الأصول الثابتة :- الشركة

- بلغ صافي رصيد الأصول الثابتة ٨٨.٥٦٩.٠٠٠ جنيه في ٣١/١٢/٢٠١٩ موضحا كما يلي :-

الاجملي	حسبت اليه	مكتبة	الثق ومهمات مكتبية	المكررات	التلفيق	تشغيل التلفيق	الثق وم	عدد وايونات	وسقل نقل ونقل	اوت ومعدات	مبني وشبكات	الاراضي	البنان
٦١٠٢٧٠٤٠٥	٢٢٥٠٨١٠٨١	٦٧٠٢٨٥٠٨٢	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	١٢٠٥١٢١٠٠	١٠٢٧٢٢٠٧٥	٢٧٥٠١٢١٠١٥	١١٤٨٣٦١٠٥٢	٢٠١٩/١/١
٧٢٠٧٧٠٠٠	٦٦٢٥١٠٠٠	٦٧٢٦٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	التكلفة في الاصلات خلال العام
-٨١١٦٨٠٤٤	-٨١١٦٨٠٤٤	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	الاستعدادات خلال العام
٦٠٩٤٣١٢٠٦١	٢١٠٢٦٤٠٣٧	٦٧٧٠١١٠٨٢	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	١٢٠٥١٢١٠٠	١٠٢٧٢٢٠٧٥	٢٧٥٠١٢١٠١٥	١١٤٨٣٦١٠٥٢	٢٠١٩/١٢/٢١
٣٢٢٦٥٤١٠٦٤	٢٢٤٥٢٩٠٩٤	٦١٠٤٥٥٠١٧	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	١١١٨٢٥٥٠٨٠	٥٥٢٦٤٠٥١	١٢١٧٩٩٠٠٧٢	٠٠٠٠	مجموع الاهلاك في ٢٠١٩/١/١
١٢٥٩٢٤٠٧٩	٧٢٠٦٠٢٢	١٠٩٠٠٠٢٨	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٤٨٦٧٠٠٢	٤٠٥٥٠٧١	٥٥٠٠٢٠٤٤	٠٠٠٠	إهلاك العام
-٥٨٤٢٨٠٢٠	-٥٨٤٢٨٠٢٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	إستعدادات من المجمع
٣٢٩٤٠٤٢٠٧٢	١٧٢٤٠٧٠٨٧	٦٢١٢٤٥٠٥٥	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	١١٦٦٩٢٥٠٨٢	٥٩٢٢٠٠٢٦	١٢٧٢٩٩٣٠٢٦	٠٠٠٠	مجموع الاهلاك في ٢٠١٩/١٢/٢١
٢٨٠٠٥٢٩٠٨٨	٣٢٨٥٦٠٥٠	٥٥١١٦٠٢٧	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٣٨١٩٥٠١٧	٤٤٤٦٠٥٢	١٤٧٧١٢٧٠٨٩	١١٤٨٣٦١٠٥٢	٢٠١٩/١٢/٢١

#### ٦. مشروعات تحت التنفيذ

تم الانتهاء من تنفيذ المشروعات الخاصة بالفندق في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و تحميلها على حساب الأصول حيث أصبح الرصيد مساوي (صفر) جنيه مصرى موضحاً كالآتي :-

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
جنيه مصرى	جنيه مصرى
٣٩٧.٩١٧	-
٣٩٧.٩١٧	-

- مشروعات بفندق المريديان

#### ٧. أوراق قبض طويلة الاجل

بلغ رصيد أوراق القبض طويلة الاجل بالتكلفة المستهلكة والتي تمثل القيمة الاسمية مخصوم منها فوائد القيمة الحالية للجنيه في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ وقدره (صفر) جنيه مصرى ويتمثل فيما يلي :-

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
جنيه مصرى	جنيه مصرى
١٩٢١٨٩١٨	١٢٧٣.٨٨٠
(١٩.٩١٨٢٢)	(١٢٧٣.٨٨٠)
(١٥٥١٩)	( ٠ )
١١١٥٧٧	( ٠ )

اوراق قبض طويلة الاجل / القيمة الاسمية

يخصم :-

متحصلات مقدمة لوحدات عمارة حسن المأمون

فرق القيمة الحالية للجنيه

- يبلغ رصيد عملاء متحصلات مقدمة لشراء وحدات مشروع حسن المأمون ضمن اوراق قبض طويله الاجل بمبلغ ١٢٧٣.٨٨٠ جنيه والمتمثله فى شيكات مؤجله لم يتم تحصيلها ولم يتم تسليم الوحدات الخاصة بها .

#### ٨. المخزون

بلغ رصيد المخزون في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ١٩٦٧٢١ جنيه مصرى ويتمثل فيما يلي :-

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
جنيه مصرى	جنيه مصرى
٢١٤٦٠٥	١٩٦٧٢١
١٤٢٧٨٩٠	---
١٦٤٢٤٩٥	١٩٦٧٢١

- وحدات تامسة ( ٦ وحدات جراج عمارة حافظ رمضان )

- مهمات تشغيل

#### ٩. أعمال تحت التنفيذ

بلغ رصيد أعمال تحت التنفيذ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٤٥٥٢٢٩٦٣ جنيه مصرى موضحاً كالآتي :-

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
جنيه مصرى	جنيه مصرى
٣٥.٩٩١٩١	٤١٥١.٥٨٠
٤.١٢٣٨٣	٤.١٢٣٨٣
٣٩١١١٥٧٤	٤٥٥٢٢٩٦٣

- مشروع حسن المأمون م نصر \*

- أرض مشروع سهل حشيش \*\*

### \* مشروع حسن المأمون

- يتمثل مشروع حسن المأمون في قطعة ارض مساحتها ٧٥٠ م ٢ بشارع حسن مأمون مدينة نصر مع رخصة ٢ بدروم وارضى واول تجارى وعشرة ادوار متكررة وتبلغ قيمة الارض ٣١ مليون جنية وباقي التكاليف تتمثل في مصروفات التسجيل وتعديل في الرسومات ومستخلصات للمقاول شركة كونبيلد هذا وقد تم بدء تنفيذ المشروع في اوائل العام المالى ٢٠١٨.

### \* 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 جنية تم سداها بالكامل.
- افادت الشركة المصرية للمنتجات السياحية أنها قامت ببعض التغييرات في المخطط العام للموقع مما ادى الي تغيير موقع مشروعات اسكان العاملين ، وقد أعترضت الشركة الوطنية علي تغيير الموقع الذي تمتلكه ٠٠٠ مما ادى الي وجود خلاف قلم 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 للاسكان بنفس المساحة المخصصة للارض السابقة نحو ٣٠ الف متر وبذات الغرض وابرام عقد جديد للارض الجديدة في المنطقة الخاصة بهذا الغرض (اسكان عاملين) .
- هذا وقد قامت ادارة الشركة وكل من مكاتب التصميم العقاري بمعينة الارض الجديدة ووجدت أنها تقع بمنطقة الخدمات ويوجد بجوارها مجموعة من مباني سكن العاملين الخاصة ببعض الفنادق الجاري انشائها 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 المنتجات السياحية ، كما يتعين قيام شركة المنتجات 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 المنتجات السياحية .
- ونظراً لوجود نزاع قائم حالياً بين الشركة الوطنية للاسكان (المشتري) وشركة المنتجات السياحية (البائع) تم استشارة مستشارين قانونيين أحدهما المستشار القانوني للشركة في هذا الامر وكان رأيهم كالاتي :-



\* 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 استطاعة الشركة وضع يدها علي الأرض 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 مسنولي الطرفين باقتراح شركة المنتجعات لاستبدال الأرض سالفه الذكر (محل النزاع القائم حالياً) بقطعة ارض اخري بنفس المساحة ٢٩٧٧٧ م وبذات الغرض المخصص لها رهناً بالاتي :-

- ابرام عقد جديد بملكية الأرض يتم مراجعته من قِبل المستشار القانوني للشركة علي الا يتضمن 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 للراضين 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 الاتي:-

\* 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 وافقتا 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/ حمدي فرغلي المستشار القانوني للشركة ان الامر يستلزم اعداد مشروع عقد جديد في ضوء ان العقد المطلوب اعداده في هذه الحالة ليس عقد نمطي يعد في بداية تعاقد جديد بين الشركتين انما هو عقد مطلوب اعداده لحل نزاع قانوني قائم بين الشركتين منذ سنوات ولم يحسم الامر الذي يرى انه يستلزم اعداد عقد خاص لهذا الشأن دون التقيد بنمط العقود المعمول بها في شركة المنتجعات ولذا تم تحرير مشروع عقد جديد بمعرفة السيد الاستاذ/ حمدي فرغلي (المستشار القانوني للشركة الوطنية) وتم ارساله لشركة المنتجعات السياحية ، وقد روعي 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 الشؤون القانونية لشركة المنتجعات السياحية .

ولم توافق شركة المنتجعات السياحية علي مشروع العقد سالف الذكر وقامت بأعداد عقد جديد تم مناقشته مع مسنولي شركة المنتجعات السياحية بحضور الجانب القانوني لكلا الشركتين وتم تعديل الكثير من بنوده وانتهي النقاش الي تعديل هذا العقد علي أن يراعي به البنود التي تطلبها الشركة الوطنية ، وسوف يتم موافقتنا به بعد الانتهاء من اعداده .

١٠. عملاء وأوراق قبض قصيرة الاجل

بلغ رصيد عملاء وأوراق قبض قصيرة الاجل بالصافي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ١٤٦٤٨٣٥ اجنيه مصرى ويتمثل فيما يلى :

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>
١١٣٤٠٦٢	١٣٨٥٢٦٦
٦٦٩١١٩٧	٢٤٨٨٠٣٨
٤٥٧٧٠	.
<u>٧٨٧١٠٢٩</u>	<u>٧٨٧٣٣٠٤</u>
(٤٦٠٣٧٢٠)	(٦٣٦٠٩٤٢)
(٧٥٢٨٠)	(٤٣٧٤١)
(٨٠٦٩٠)	(٣٧٨٦)
<u>(٤٧٥٩٦٩٠)</u>	<u>(٦٤٠٨٤٦٩)</u>
<u>٣١١١٣٣٩</u>	<u>١٤٦٤٨٣٥</u>

مدينو بيع عقارات  
اوراق قبض قصيرة الاجل / القيمة الاسمية  
شيكات تحت التحصيل

**يخصم :-**

متحصلات مقدمة لوحدة عمارة حسن المأمون  
الانخفاض فى قيمة مدينو بيع عقارات  
فرق القيمة الحالية للجنيه

- يبلغ رصيد عملاء متحصلات مقدمة لشراء وحدات مشروع حسن المأمون ضمن اوراق قبض قصيرة الاجل بمبلغ ٦٣٦٠٩٤٢ جنيه والمتمثلة فى شيكات مؤجله لم يتم تحصيلها ولم يتم تسليم الوحدات الخاصة بها.  
- يبلغ رصيد مدينو بيع عقارات ١٣٨٥٢٦٦ جنيه فى ٢٠١٩/١٢/٣١ ويتضمن مبلغ ١١٩١٠٥٥ جنيه والمتمثلة فى شيكات مرتدة من متحصلات مقدمه لشراء وحدات مشروع حسن المأمون ولم يتم تسليم الوحدات الخاصة بها.

١١. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

بلغ رصيد مدينون وأرصدة مدينة أخرى فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٨٨٠٠٥٧ اجنيه مصرى ويتمثل فيما يلى :-

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>
٤٧٥٧٩٨٠	.
١٥٩٤٩١	٩٢٠٣٣
٤٦٣٨٧	٤٦٣٨٧
٥٢١٨٩٧	٦١٧٣٢٩
٤٣٢٤٠	٢٥٠٠٠
٢٥٠٠	.
١٠٦٧٤٠	٩٩٣٠٨
<u>٥٦٣٨٢٣٥</u>	<u>٨٨٠٠٥٧</u>

حسابات المريديان

(رأسال تشغيل /رصيد مخصص الاحلال والتجديد/ حصة الشركة المالكه)  
مصروفات مدفوعة مقدماً  
تأمينات لدى الغير  
ايرادات مستحقة  
دفعات مقدمة  
غطاءات خطابات ضمان  
ارصدة مدينة اخرى

١٢. نقدية بالبنوك

بلغ رصيد النقدية لدى البنوك فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٣٦٦٢٤٤٦٤ جنيه مصرى ويتمثل فيما يلى :

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>
٣٥٢٠٠٠٠٠	٣٥٦٠٠٠٠٠
٤١٠٣٢١	١٠٢٤٤٦٤
.	.
<u>٣٥٦١٠٣٢١</u>	<u>٣٦٦٢٤٤٦٤</u>

ودائع لاجل (لا تزيد عن ثلاثة اشهر)  
بنوك - حسابات جارية  
الخزينة

جنيته ١٢٥٩١٢٨٢٥.٣٠

١٣. أصول غير متداوله بغرض البيع (بالصافي) :- الفندق والتي تبلغ في ٢٠١٩/١٢/٣١ ما قيمته

١. بلغ صافي رصيد الاصول الثابتة ٢٠١٩/١٢/٣١ جنيته في ٢٠١٩/١٢/٣١ موضحا كما يلي :-

الاجمالي	حسابات الية	الثبت ومهمات مكتبية	تلكوتات	الثبت دوم تشغيل الفندق	عدد ولوات	وسلن نقل وانتقل	الات ومعدات	مبني وقاعات	الاراضي	السيارات
٢١١.١٢٨٧١.٤٩	٦٨١.٠٨٠.٦١	٧٩٢٢٨٤.٩٦	٨٩٢٤٧٢.٥٤	١٦٦٨٧١٩٧.٢٢	٧٨١٤٥٢.٧١	٩٩٦.٠٠٠.٠٠	٤٤١٥٨٩٥٧.٢٧	١٢٩٥٥٧٦٥٤.٨٠	٢٣.٢٤٥٠.٢٨	
١٢٢٧٤٦٤.٧٢	٤.٢٤٢٨.٥٤	٥٩٨٠٠	٢٥١٤٣٥.٢١	٢٢٢١٦٢٢.٥٢	١.٢٢٩.٠٠		٧٢٢٢٥٥٢.٩٤			
-١٩٩١٢٩٠.٢٠	-٨٤٩٢٩.٥٩	-٨٨٤٢.٥١	-١٢١٧٥.٠٠	-٢٢٧٥٨٢.٤٠	-٥٨٢٧.٥٥		-٧٤.٥٢١.١٥			
٢٢٢٩٧١٤٦.٠١	٢٢٦٧٥٩.٥٦	٨٤٧٤١.٤٥	١١٤٢٥٤٢٧.٧٥	١٦٥٤١٢٤٥.٦٥	٨٧٧٥١٦.١٦	٩٩٦.٠٠٠.٠٠	٥.٧٨١٩٩٠.٠٦	١٢٩٥٥٧٦٥٤.٨٠	٢٣.٢٤٥٠.٢٨	
٩٦٤٧٨٢٦.٩٩	٥٨٢٢١٢.٦١	٥٨١٢٦٨.٤٢	٦٤٩.٨٠٤.٨٧	١٢.٨٨٢٤١.٠٠	٥٩٧٢١٢.٢٤	٩٩٥٩٩٧.٠٠	٢٧٤٩٩٢.٢.٩٦	٤١٧٤١١٨٦.٧٩		
٤٧٢٨٢٩٧.٢٨	٤٦٢٨٢٢.٤٠	٢٩٢٥٤.٩٥	٢٤٩٤١٥.٢١	٦٨٢٩.٢.١٩	٢.٥٩٢.٩١		١١٨٤٦.٦.٥٠	١٥١٤.٩٠.٨٢		
-١٨٧٢١٨.١٦	-٨١٧١٨.١٢	-٥٢٩٨.٤٦	-١٢٦٤٩.٢٢	-٢٥١٢.٢.٢٢	-٥٠٤٩.٨٢		-٢٢٥٥٩٩.٧٠			
٩٩٢٦٨٩.٢.٢١	٥.٨١٢٢٧.٨٩	٦١٥٦٤.٩١	٦٨٢٧٥٧١.١٥	١٢٤٢.٩٤.٤٧	٦٢٢١٥٧.٤٢	٩٩٥٩٩٧.٠٠	٢٨٥٨٢.٩.٧٦	٤٢٥٥٢٧٧.٦١		
١٢٢٢٨٢٢٩.٨٠	١٢٨٥٥١.٦٧	٢٢١٢١٦.٥٤	٤٥٩٧٨٩٦.٦٠	٦١٢.٢١٥.٤٨	٦٥٤٢٥٨.٧٤	٢.٠٠٠	٢٢٢٢٢٧٨.٢.٢٠	٨٦٢.٢٢٧٧.١٩	٢٢.٢٤٥٠.٢٨	

٢. مهمات تشغيل الفندق (المخزون) :-

بلغ رصيد مهمات تشغيل الفندق في ٢٠١٩/١٢/٣١ ما قيمته ١٤٢٧٨٩٠ جنيته

٣. حسابات الميرديان :-

بلغ رصيد حسابات الميرديان في ٢٠١٩/١٢/٣١ ما قيمته ١١٥٦٦٩٥.٥٠ جنيته و تتمثل في رأس مال التشغيل و حصة الشركة المالكه و مخصص الإحلال و التجديد و بذلك يكون إجمالي الأصول غير المتداوله بغرض البيع بالصافي (٣+٢+١) = ١٢٥٩١٢٨٢٥.٣٠ جنيته

موافقة الجمعية العامة غير العادية بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٦ على العرض المقدم للبنك الاهلي المصري من شركة ايمكس انترناشيونال لشراء فندق ميرديان هليوبوليس المملوك للشركة الوطنية للإسكان ، وذلك بإجماع الحاضرين والبالغ نسبتهم ٩٣.٧% من إجمالي عدد أسهم الشركة ، وذلك نظير مبلغ إجمالي قدره ٦٠٥ مليون جنيته مصري ( فقط ستمائة و خمسة مليون جنيته ) 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 ١٣.٥ % سنويا على الجزء الأجل من ثمن البيع .

#### ١٤. رأس المال

##### ١٠١٤ رأس المال المرخص به

يبلغ رأس المال المرخص به مبلغ ٣٠٠ مليون جنيه وذلك وفقاً لاحكام المادة السادسة من قرار رئيس الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم ١٠٦٥ لسنة ١٩٩٩ الصادر بتاريخ ١٩٩٩/٤/٢٨ والذي تم نشره بصحيفة الاستثمار بالعدد ٢٢٨٨ - السنة الخامسة بتاريخ ١٩٩٩/٥/٢٤ .

##### ٢٠١٤ رأس المال المصدر والمدفوع

يبلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ١٦٠ مليون جنيه موزعة علي ١٦ مليون سهم القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات منها ما قيمته نحو ١٥٧.٨١٢ مليون جنيه بالعملة المحلية وما يعادل ٢.١٨٨ مليون جنيه بالعملة الاجنبية ، وذلك ايضا بموجب احكام المادة السادسة من قرار رئيس الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم ١٠٦٥ لسنة ١٩٩٩ المشار اليها أنفا .

وفيما يلي تطور الزيادات التي طرأت علي رأس المال المصدر:

القيمة (بالالف جنيه)	
٢٠.٠٠٠	الإصدار الأول لرأس المال بموجب القرار الوزاري رقم ٣٣٥ لسنة ١٩٨٠
٥.٠٠٠	الإصدار الثاني لرأس المال بموجب القرار الوزاري رقم ١١٠ لسنة ١٩٨٨
١٥.٠٠٠	الإصدار الثالث لرأس المال بموجب القرار الوزاري رقم ١٠٢ لسنة ١٩٨٩، رقم ٨ لسنة ١٩٩٢
٦٤٤٦٦	الإصدار الرابع لرأس المال بموجب القرار الوزاري رقم ٤١٥ لسنة ١٩٩٣
٥٥٥٣٤	الإصدار الخامس لرأس المال بموجب القرار الوزاري رقم ١٠٦٥ لسنة ١٩٩٩
١٦٠.٠٠٠	وبذلك يكون إجمالي رأس المال المصدر للإصدارات الخمس المبينة عاليه هو ١٦٠ مليون جنيه.

#### ١٤ - ٣ هيكل المساهمين

وفيما يلي بيان بهيكل رأس المال في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

نسبة المساهمة	عدد الأسهم	القيمة الاسمية جنيه مصري	المساهمين
%٣٩,٥٧	٦٣٣١٨٥٦	٦٣٣١٨٥٦٠	البنك الأهلي المصري
%٣١,٦٦	٥٠٦٥٨٦١	٥٠٦٥٨٦١٠	بنك مصر
%١٧,٢٩	٢٧٦٦٣٧٤	٢٧٦٦٣٧٤٠	بنك قناة السويس
%٣,٢٥	٥٢٠.٠٠٠	٥٢٠.٠٠٠	بنك ناصر الإجتماعي
%٨,٢٣	١٣١٥٩٠٩	١٣١٥٩٠٩٠	آخرون
%١٠٠	١٦.٠٠٠.٠٠٠	١٦٠.٠٠٠.٠٠٠	

#### ١٥. الاحتياطات

بلغ رصيد الاحتياطات في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ١٤٨٨٦٢١٣ جنيه مصري ويتمثل في الآتي :-

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	احتياطي قانوني
جنيه مصري	جنيه مصري	احتياطي عام
١٠٢٤٢٤٢٢	١٠٤٢٦٥١٦	
٤٤٥٩٦٩٧	٤٤٥٩٦٩٧	
١٤٧٠٢١١٩	١٤٨٨٦٢١٣	

### ١٦. الأرباح والخسائر المرحلة

بلغ رصيد الأرباح المرحلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٣٨٣٨٩١٦ جنيه مصري ويتمثل فيما يلي:

٢٠١٩/١٢/٣١	رصيد الأرباح المرحلة في ٢٠١٩/١/١
<u>جنيه مصري</u>	أرباح عام ٢٠١٨ (بعد خصم الاحتياطي القانوني)
٣٤١١٣٦	الرصيد في ٢٠١٩/١٢/٣١
٣٤٩٧٧٨٠	
<u>٣٨٣٨٩١٦</u>	

### ١٧. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

بلغ رصيد الدائنون وأرصدة دائنة أخرى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ١٥٧٠١١٥٢ جنيه مصري ويتمثل فيما يلي :-

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٦٨٦٠٢٩٦	١١٤٦٤٠١٦	عملاء دفعات مقدمة/مشروع حسن المأمون
٦٤٣٤٩٤	٣٨٠٢٤٦	تأمين أعمال / مشروع حسن المأمون
٢٨٠٢٧٥	٠٠	تأمينات للغير (تأمين محلات الفندق)
١٣٥٥٢٧٧	١٣٥٥٢٧٧	مبالغ محتجزة (١%) صندوق التدريب /وزارة القوي العاملة
٢٨٥٠٦	٧٣٥٤٨	مستحقات عاملين
١٥٤٨٩٥٧	٢٢١٠٤٤٠	مصرفات مستحقة أخرى (ضرائب عقارية -شركة أصول- الخ)
٦٩٥٧٩	٦٧٠١٢	ضرائب مستحقة
٠	٥٠٣٧٤	مستحقات مقبول / حسن المأمون
٤٤٥٩٦	١٠٠١١٧	أرصدة دائنة متنوعة
<u>١٠٨٣٠٩٨٠</u>	<u>١٥٧٠١١٥٢</u>	

\* بلغ رصيد عملاء دفعات مقدمة ١١٤٦٤٠١٦ جنيه والناتجة من اجمالي المبيعات الخاصة بمشروع حسن المأمون باجمالي ٣٠٥٥٥٨٣٩ جنيه .

### ١٨. الالتزامات المرتبطة مباشرة بالاصول غير المتداولة على انها بغرض البيع

بلغ رصيد تأمين محلات الفندق ٢٨٠٢٧٥ جنيه قيمة تأمين اجارات محلات الفندق في ٢٠١٩/١٢/٣١

### ١٩. القطاعات التشغيلية

تم تحديد القطاعات التشغيلية بالشركة بنشاط الفندق والاسكان وقد بلغ مجمل ربح نشاط الشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٣٠٩٤٦ جنيه مصري طبقا لما يلي :-

مجمّل الربح	تكاليف النشاط	ايرادات النشاط	نشاط الاسكان
٣٠٩٤٦	(١٧٨٨٤)	٤٨٨٣٠	

## ٢٠. المصروفات العمومية والإدارية

بلغت المصروفات العمومية والإدارية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ -  
٧٢٤٩٨٨٣ جنيه مصري وتمثل فيما يلي:-

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٤٦٧٩١٤٧	٥٦٤٢٢٤٧	أجور ومرتبات
١٢٣٥٤٥	١٢٥٩٣٥	اهلاكات الأصول
٢٨٤١٢٠	٤١٢٥٠٠	أتعاب واستشارات
٨٦٣٦	٩٨٠	مصروفات قضائية
١٨٩٥٢٥	١٩٧٠٤٤	ادوات كتابية ومطبوعات وبريد/ تليفونات/ انترنت/ كهرباء
٣٨٢٣١٥	١٨٠٥٢٠	إعلانات
٢٠٤٠٦	١١٣١٧	مصروفات بنكية
٢٠٤٧٤٧	٢٢٦٢٩٥	صيانة وتراخيص وتأمين سيارات وشركة ونقل نقدية
٩٩٣٢٨	٣٩٧٧٠	صيانة (مباني والآلات ومعدات وأثاث وادوات كهربائية)
٣٧٥٢٨٣	٢٤٧٦٥٠	رسوم القيد بالبورصة وغرفة المقاصة / اشتراكات
١٩٠٨٢٨	١٦٥٦٢٥	م. إدارية متنوعة
<u>٦٥٥٧٨٨٠</u>	<u>٧٢٤٩٨٨٣</u>	

## ٢١. الإيرادات الأخرى

بلغت الإيرادات الأخرى عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٣٥٧١٦٠ جنيه  
٢٠١٨/١٢/٣١ ٢٠١٩/١٢/٣١

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٢٩٥١٣	٣٥٧١٦٠	إيرادات أخرى
<u>١٢٩٥١٣</u>	<u>٣٥٧١٦٠</u>	الإجمالي

## ٢٢. عمليات غير مستمرة

تم تحديد عمليات غير مستمرة بالشركة بنشاط الفندق وقد بلغ مجمل ربح نشاط الفندق عن السنة المالية المنتهية  
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٤٥١٢٤٧٦ جنيه مصري طبقاً لما يلي:-

مجمّل الربح	تكاليف النشاط	إيرادات النشاط
٤٥١٢٤٧٦	(٧٣٠١٩٩٩)	١١٨١٤٤٧٥

### نشاط الفندق

### \*\* تحليل تكاليف نشاط تشغيل الفندق

بلغت تكاليف نشاط تشغيل الفندق عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٧٣٠١٩٩٩ جنيه  
مصري وتمثل فيما يلي:-

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٥٩٨٦٣٣٥	٤٧٦٨٦٩٨	اهلاكات
٢٤٧٣٧٧	١٧٨٣٢٣	مصروفات تأمين الفندق
٤٠٠٧٧٨	٢٩٦٢٥٢	ضرائب عقارية
-	٣٦٠٠٤٦	مصروفات تجديد
١٢٨٧٠٠	٩٦٨٠٠	أتعاب واستشارات
٦٧١٣	٧٠٥١	مصروفات متنوعه
١٢١١٧٠	٩٤٨٧١٢	فروق عمله
٥٠٥٨٤٠	٦٢٦٥٢١	أجور غير مباشره (مرتبات)
٣٦٣٦٦	١٩٥٩٦	أجور غير مباشره (علاج)
<u>٧٤٣٣٢٧٩</u>	<u>٧٣٠١٩٩٩</u>	

### ٢٣. نصيب السهم من صافي أرباح العام

تم احتساب نصيب السهم من صافي ربح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ باستخدام طريقة المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال السنة وذلك على النحو التالي :-

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	صافي ربح السنة المالية
٣٦٨١٨٧٤	٨٠٧٢١٩	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
١٦.٠٠٠.٠٠٠	١٦.٠٠٠.٠٠٠	نصيب السهم من صافي الربح ( جنيه / السهم )
<u>٠.٢٣٠ جم/سهم</u>	<u>٠.٠٥٠ جم/سهم</u>	

### ٢٤. الاطراف ذات علاقة

- بناء على قرار مجلس الادارة تم انعقاد جمعية عمومية غير عادية بتاريخ ٢٠١٦/٨/١٠ للموافقة على البدء في السير في اجراءات بيع القندق المملوك للشركة حيث قررت الجمعية تفويض البنك الاهلى المصرى فى اتخاذ كفاءة 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  
- يتم ايداع شيكات العملاء وكذلك ايداع ودائع الشركة وربطها بينك قناة السويس وفقا للقواعد المعمول بها فى البنوك.

### ٢٥. الموقف الضريبي

تزامنا مع صدور قانون الضرائب رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ قامت الشركة بأنهاء جميع المشاكل الخاصة بالضرائب

#### (أ) الملف التجاري الخاص بالنشاط

- نشاط الإسكان.
- النشاط السياحي الخاص بفندق ميريديان هليوبوليس.

#### (ب) ضريبة المرتبات

#### (ج) ضريبة الخصم والاضافة

#### (د) الضرائب العقارية

#### (أ) الملف التجاري الخاص بالنشاط

تم دمج نشاط الإسكان والنشاط السياحي المتمثل في فندق ميريديان هليوبوليس في ملف واحد اعتباراً من ٢٠٠٥/١/١ (وتم الفحص والتسوية والسداد حتى عام ٢٠٠٦)

السنوات عام ٢٠٠٧ وعام ٢٠١٠

تم الفحص وتم عمل لجنة داخلية وتم حل معظم أوجه الخلاف بالسداد طبقاً لوجه نظر الشركة كالتزام ضريبي مستحق عليها وقد تم الطعن على نماذج السداد الواردة للشركة لحين الانتهاء من الفحص الفعلى لفندق ميريديان هليوبوليس عن تلك السنوات هذا وقد تم بالفعل الانتهاء من الفحص الفعلى للفندق وجرى تعديل الارعيه الضريبيه عن تلك السنوات من المأموريه المختصة

- بالنسبة للسنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٥

- تم الانتهاء من جميع اوجه الخلاف باللجنة الداخليه المتخصصه وأنتهاء النتيجة لعدم وجود اى التزامات ضريبيه على الشركة بل توجد خسائر ضريبيه عن تلك السنوات

- أما بالنسبة للسنوات من ٢٠١٦، ٢٠١٧، ٢٠١٨

- تم اعداد الاقرارات الضريبيه للعام المالى ٢٠١٦ و٢٠١٧ و٢٠١٨ وكانت الضريبة لا شيء وتم ارسالها لمركز كبار الممولين خلال الفترة القانونية ولم يتم الفحص حتى تاريخه.

#### ضريبة المرتبات

- تم الفحص والسداد ولا توجد أية التزامات تجاه هذه الضريبة حتى عام ٢٠١٤

- أما بالنسبة للسنوات من ٢٠١٥ الي ٢٠١٧ جرى الفحص

- وبالنسبة لعام ٢٠١٨ لم يصدر تعليمات بفحصها من المأموريه المختصة

(ب) ضريبة الخصم والإضافة

- يتم الخصم من موردي الشركة ويتم السداد دورياً طبقاً للمواعيد القانونية.

(ج) الضرائب العقارية

قامت الشركة بسداد الضرائب العقارية الخاصة بالشركة حتى تاريخ ٢٠١٨/١٢/٣١ وبالنسبة للفندق وردت في نهاية العام المالي ٢٠١٨ مطالبه من الضرائب العقارية بكيفية احتساب الضرائب العقارية عن المنشآت السياحية وتم سداد عام عن السنوات المتأخرة هذا وقد قامت الشركة بالطعن على قيمة الضريبة العقارية المطلوبه وذلك بالاعتراض على عدد الغرف ونسبة الاشغال وتم انعقاد اللجنة في ٢٠٢٠/١/١٤ وقامت الشركة بتقديم كافة المستندات والشركة في انتظار الحكم النهائي بالقيمة الواجب سدادها والمحدد بجلسة ٢٠٢٠/٢/٢٥ .

٢٦ - الموقف القضائي للشركة :

١ - القضايا المرفوعة من الشركة :

أ - مطالبات ماليه :

- جميع القضايا المرفوعة من الشركة مطالبات ماليه لعملاء الشركة المتأخرين عن سداد بعض لأقساط المستحقه عليهم ... و يقوم العملاء بسداد معظم المديونيات عند البدء في الإجراءات القانونية نحو رفع دعوى جنحة إصدار شيكات بدون رصيد وهي بذلك كلها محتملة الكسب .

ب - دعوى تحكيم عن أرض مشروع سهل حشيش :

- قامت الشركة برفع دعوى تحكيم ضد شركة المنتجعات السياحية بشأن أرض الشركة بمشروع سهل حشيش و مازال الموضوع في إجراءات التقنين .

٢ - القضايا المرفوعة ضد الشركة

- لا يوجد أى خلاف أو قضايا بين الشركة و أى جهة حكوميه .  
- القضايا المرفوعة ضد الفندق من بعض العاملين بفندق ميريديان هليوبوليس لإدخال الشركة باعتبارها مالكة للفندق مع شركة الميريديان العالميه المسئوله عن جميع مستحقات العاملين بالفندق و قد صدرت عدة أحكام برفض الدعاوى المرفوعة و بالتالى من المحتمل رفض باقى الدعاوى ..... أى كلها محتملة الكسب للشركة .

٢٧- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

٢٧-١ القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في أرصدة النقدية بالبنوك والصندوق والعملاء والمديون والأرصدة المدينة الأخرى والموردون وأوراق الدفع والدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى والقروض والتسهيلات البنكية . وقد تم تقييم تلك الأدوات طبقاً للسياسات المحاسبية المبينة في الإيضاح رقم (٣).

٢٧-٢ خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في عدم مقدرة العملاء الممنوح لهم الائتمان على سداد المستحق عليهم وتواجه الشركة هذا الخطر من خلال الحصول على شيكات ضمان من العملاء تغطى قيمة الائتمان الممنوح لهؤلاء العملاء أو احتجاز تأمين منهم .

٢٧-٣ خطر سعر الفائدة

يتمثل هذا الخطر في التغير في أسعار الفوائد البنكية على الإقراض والتسهيلات البنكية والذي قد يؤثر على نتائج نشاط الشركة ، وتقوم الشركة باستخدام الأموال المتاحة لديها (قدر الإمكان) في تخفيض الأرصدة المستحقة عليها للبنوك.

٢٧/٤ خطر العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في سعر الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وتعتمد الشركة على أن تتجنب وجود مركز مكشوف للعملات الأجنبية مما يخفض هذا الخطر إلى الحد الأدنى.



**٢٨- التزامات ضريبية مؤجلة:-**

بلغت الضريبة المؤجلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٣٩٢٦٥٧ جنيه مصري و تتمثل فيما يلي :-

٢٠١٨/١٢/٣١		٢٠١٩/١٢/٣١		فروق مؤقتة لبنود الإهلاكات
جنيه مصري		جنيه مصري		
التزام ضريبى مؤجل	أصل ضريبى مؤجل	التزام ضريبى مؤجل	أصل ضريبى مؤجل	
٣٧٤٣٠٤		٣٩٢٦٥٧		
٣٧٤٣٠٤		٣٩٢٦٥٧		

**٢٩- التزامات ضريبية مؤجلة للاصول غير المتداولة الميوبة بفرض البيع :-**

بلغت الضريبة المؤجلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ١٧٤٩٦٠٠٤ جنيه مصري و تتمثل فيما يلي :-

٢٠١٨/١٢/٣١		٢٠١٩/١٢/٣١		فروق مؤقتة لبنود الإهلاكات اصول غير متداولة بفرض البيع
جنيه مصري		جنيه مصري		
التزام ضريبى مؤجل	أصل ضريبى مؤجل	التزام ضريبى مؤجل	أصل ضريبى مؤجل	
١٦٦٧٨٢٤٨		١٧٤٩٦٠٠٤		
١٦٦٧٨٢٤٨		١٧٤٩٦٠٠٤		

**٣٠- إصدارات جديدة وتعديلات تمت على معايير المحاسبة المصرية.**

بتاريخ ١٨ مارس ٢٠١٩ تم تعديل بعض معايير المحاسبة المصرية و إصدار معايير جديدة قيد التطبيق حيث صدر قرار وزير الاستثمار و التعاون الدولي رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ بشأن تعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ كما يلي :

**أولاً:**

يستبدل بالمعايير أرقام: (١) عرض القوائم المالية ، (٤) قائمة التدفقات النقدية و (٢٥) الأدوات المالية - العرض ، (٢٦) الأدوات المالية - الاعتراف والقياس ، و (٣٤) الاستثمار العقاري ، و (٣٨) مزايا العاملين ، و (٤٠) الأدوات المالية - الإفصاحات ، و (٤٢) القوائم المالية المجمعة ، من معايير المحاسبة المصرية.

**ثانياً:**


تعديل المعايير أرقام : (١٥) الإفصاح عن الأطراف ذوي العلاقة ، و (١٧) القوائم المالية المستقلة و (١٨) الاستثمارات في شركات شقيقة ، و (٢٢) نصيب السهم في الأرباح ، و (٢٤) ضرائب الدخل و (٢٩) تجميع الأصول ، و (٣٠) القوائم المالية الدورية ، و (٣١) اضمحلال قيمة الأصول و (٣٢) الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع و العمليات غير المستمرة ، و (٤٤) الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى ، من معايير المحاسبة المصرية.

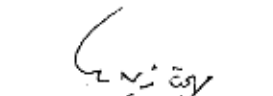
**ثالثاً:**


يضاف إلى معايير المحاسبة المصرية المشار إليها ، معايير بأرقام (٤٧) الأدوات المالية (٤٨) الإيراد عن العقود مع العملاء ، عقود التأجير ، كما يضاف تفسير محاسبي مصري رقم ١ ترتيبات امتيازات الخدمات العامة ، إلى ذات المعايير .

**رابعاً:**

تلغى المعايير أرقام (٨) عقود الإنشاء ، و (١١) الإيراد ، و (٢٠) القواعد و المعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي من معايير المحاسبة المصرية المصدرة بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ .  
- و تقوم الشركة حالياً بتقييم الآثار المتعلقة بالمعايير السابق ذكرها و سوف يتم تطبيقها بموجب التواريخ المتعلقة بها.

  
خالد اسماعيل محمده  
رئيس مجلس الإدارة  
والعضو المنتدب

  
مهجت زين العابدين جابر  
مدير عام الشؤون المالية

  
عبد الحميد احمد عثمان  
مدير ادارة الشؤون المالية



جمهورية مصر العربية

## الجهاز المركزي للمحاسبات

الإدارة المركزية للرقابة المالية

على الشركات المشتركة

### تقرير مراقب الحسابات

#### إلى السادة مساهمي الشركة

راجعنا القوائم المالية المرفقة للشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية - شركة مساهمة مصرية - والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وكذا قوائم الدخل، الدخل الشامل، التغيير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

#### مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسؤولة إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أي تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية إختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

#### مسئولية مراقب الحسابات

تتحصر مسئوليتنا في إيداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أي أخطاء هامة ومؤثرة.



جمهورية مصر العربية

## الجهاز المركزي للمحاسبات

الإدارة المركزية للرقابة المالية

على الشركات المشتركة

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية ، وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريفات الهامة والمؤثرة في القوائم المالية سواء الناتجة عن الغش أو الخطأ ، ويعمل إجراءات تقييم الخطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة . وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية .

### أساس إبداء الرأي المتحفظ

- عدم قيام الشركة باحتساب إهلاك فندق ميريديان هليوبوليس عن الفترة من ٢٠١٩/١٠/١ حتى ٢٠١٩/١٢/٣١ بنحو ١,٤٧٢ مليون جنيه نتيجة قيام الشركة بتبويب الفندق المذكور ضمن الأصول غير المتداولة بغرض البيع إعتباراً من ٢٠١٩/١٠/١ وذلك بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٢) "الأصول غير المتداولة بغرض البيع" حيث أن شروط التبويب وفقاً للمعيار المذكور توافرت في ٢٠١٩/١٢/٢٦ (تاريخ إنعقاد الجمعية العامة) .
- عدم قيام الشركة باحتساب الضريبة المؤجلة على الفروق المؤقتة الخاصة بإهلاك الفترة من ٢٠١٩/١٠/١ حتى ٢٠١٩/١٢/٣١ والبالغ قيمتها نحو ٠,٦٩٢ مليون جنيه بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) ضرائب الدخل .



جمهورية مصر العربية

## الجهاز المركزي للمحاسبات

الإدارة المركزية للرقابة المالية

### على الشركات المشتركة

واستناداً إلى ما سبق يجب زيادة مصروفات الشركة بنحو ٢,١٦٣ مليون جنيه ومن ثم عرض صافي خسارة بعد الضريبة بقائمة الدخل بنحو ١,٠٢٠ مليون جنيه وتخفيض الأصول غير المتداولة بغرض البيع بنحو ١,٤٧٢ مليون جنيه وزيادة الإلتزامات بنحو ٠,٦٩٢ مليون جنيه وتخفيض حقوق الملكية بنحو ٢,١٦٣ مليون جنيه.

قررت الشركة بموجب محضر الجمعية العمومية غير العادية المنعقدة في ٢٠١٩/١٢/٢٦ بيع الفندق المملوك لها والذي يمثل النشاط الرئيسي للشركة - بجانب نشاط التطوير العقاري - ولم تقم الإدارة بعمل تقييم لمدى تأثير ذلك على تقليص حجم أعمال الشركة مستقبلاً مما يشير إلى وجود عدم تأكيد هام يؤدي إلى شك جوهري في قدرة الشركة على الاستمرار ، لذا فقد لا تستطيع الشركة تحقيق أصولها وتسوية التزاماتها من خلال انشطتها العادية، ولم يتم الإفصاح بالقوائم المالية للشركة والايضاحات المتممة لها عن هذه الحقيقة.

### الرأي المتحفظ

وفيما عدا تأثير ما ورد في الفقرات السابقة على القوائم المالية فمن رأينا أن القوائم المالية تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ ، وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة

### فقرة توجيه إنتباه

- مع عدم إعتبار ذلك تحفظاً إضافياً ، عدم قيام الشركة بموافقاتنا بتقدير لكافة الإلتزامات المترتبة على عملية البيع بما في ذلك الإلتزامات الضريبية والإلتزامات الناشئة عن تسليم الفندق للمشتري خالي من أية إرتباطات سواء الخاصة بعقد إدارة الفندق و العاملين به أو أية إلتزامات أخرى ( وفقاً لما تم عرضه في إجتماع الجمعية ) والذي قررت الشركة الموافقة على بيعه بمبلغ ٦٠٥ مليون جنيه سعر نهائي شامل ضريبة القيمة المضافة بموجب محضر الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٦ / ١٢ / ٢٠١٩ علماً بأن متوسط التقييمات المعتمدة من مجلس الإدارة بجلسته المنعقدة بتاريخ ١٤ / ١٠ / ٢٠١٩ تبلغ ٦٨٠ مليون جنيه .



جمهورية مصر العربية

## الجهاز المركزي للمحاسبات

الإدارة المركزية للرقابة المالية

على الشركات المشتركة

### تقرير عن المتطلبات القانونية و التنظيمية الاخرى

- عدم موافقتنا بدراسات القيمة العادلة للفندق - بخلاف الدراسات التي تم عرضها بالجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ٢٦/١٢/٢٠١٩ - والمعدة من كافة الجهات التي تم إسناد عملية التقييم إليها .
  - تمسك الشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون و نظام الشركة على وجوب اثباته فيها وقد وُجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات وقد تم جرد المخزون بمعرفة إدارة الشركة طبقاً للأصول المرعية .
- البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الادارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .

تحريراً في ٢٦ فبراير ٢٠٢٠

مدير عام

عمر زيات

محاسب / عمرو صلاح الدين الزيات  
عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

مدير عام

على عبد الصالح

محاسب / على محمد عبدالعال  
عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

رئيس القطاع

د/ محمد صلاح

د. محاسب / محمد صلاح النجار

وكيل الجهاز

ناهد أحمد عقل

محاسبة / ناهد أحمد عقل

رد الشركة علي تقرير الفحص المحدود  
للجهاز المركزي للمحاسبات لمشروع القوائم المالية الدورية  
عن السنة المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١

الملاحظة :

عدم قيام الشركة باحتساب اهلاك فندق الميريديان عن الفترة من ١٠/١ حتى ٢٠١٩/١٢/٣١ بنحو ١.٤٧٢ مليون جم نتيجة قيام الشركة بتويب الفندق المذكور ضمن الأصول غير المتداولة بغرض البيع

الرد

- بالاشارة الي المعيار المحاسبي رقم (٣٢) الأصول غير المتداولة والمحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة والذي يوضح الآتي :-

\* بالنسبة لهدف المعيار : يتطلب المعيار المذكور قياس الأصول التي تستوفي الشروط اللازمة لتبويبها كأصول محتفظ بها لغرض البيع علي اساس القيمة الدفترية أو القيمة العادلة مخصوصاً منها تكاليف البيع أيهما أقل مع التوقف عن حساب أي اهلال لتلك الأصول

- وطبقاً للفقرات ٦ ، ٧ ، ٨ من معيار المحاسبة المصري رقم (٣٢) الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة والتي تتلخص في الآتي :-

\* فقرة (٦) : تبويب المنشأة الاصل غير المتداول كأصول محتفظ بها لغرض البيع اذا كان من المتوقع أن يتم استرداد قيمتها الدفترية بشكل اساسي من صفقة بيع وليس الاستمرار في استخدامها .

\* فقرة (٧) : ولكي يتحقق ما ذكر في الفقرة (٦) يجب ان يكون الاصل متاحاً للبيع الفوري بحالته التي يكون عليها بدون اية شروط ويجب ان يكون احتمال بيعه عال .

• فقرة (٨) : وحتى يكون احتمال البيع عالياً يجب ان يتم عمل خطة و برنامج نشط لتحديد المشتري ويجب ان يكون قد تم البدء في اتمام الخطة ، كما يجب أن يكون من المتوقع ان تستوفي عملية البيع الشروط التي تسمح بقيدها كعملية بيع كاملة خلال عام واحد من تاريخ التويب

بناء على كل ماسبق عرضه :

- قامت الشركة بأعادة تبويب اصول الفندق الي اصول غير متداولة محتفظ بها بغرض البيع وتم اعادة عرض القوائم المالية بما يتوافق والمعيار المحاسبي المصري رقم (٣٢) .

- كما قامت الشركة بالتوقف عن حساب أي اهلاك لتلك الأصول منذ ان اصبح احتمال البيع عالياً (طبقاً للفقرة ٧ من المعيار) وفيما يلي نوضح الاسباب التي ادت الي كون احتمال البيع عال وهي :-

\* قيام البنك الاهلي المصري بصفته المستشار المالي عن عملية البيع والترويج لفندق ميريديان هليوبوليس المملوك للشركة بوضع برنامج نشط (طبقاً لمعيار (٨) من المعيار المذكور) بعد الفشل في محاولات البيع السابقة حتي يمكن اختيار مشتري جاد لشراء الفندق وبناء عليه تم الآتي :

- ١- اعداد ثلاث تقييمات عن الفندق بتاريخ ٩/٨ ، ٩/٨ ، ٩/٨ ، ٢٠١٩/١٠/١ .
  - ٢- تقدمت شركة ايميكس انترناشيونال في نهاية الربع الثالث من عام ٢٠١٩ بعرض شراء ويعتبر هو العرض الجدي الوحيد ومرفق معه شيك قيمته مليون جم لاثبات جدية الشراء .
  - ٣- تم عرض التقييمات الثلاثة السابق ذكرها علي مجلس الادارة ووافق المجلس علي اعتمادها بتاريخ ١٠/١٤ وبناء عليه تم تحديد ميعاد للجمعية العمومية الغير عادية وهو ٢٠١٩/١٢/٢٦ للموافقة علي العرض المذكور وقد انتهى قرار الجمعية الموافقة علي العرض المقدم لشراء الفندق بالاجماع والسير في اجراءات البيع .
- وعليه نوضح أنه كان يوجد عدة اجراءات يجب اتباعها قبل انعقاد الجمعية العمومية والتي تتلخص في (اعادة التقييمات ، دراسة عروض الشراء ، موافقة مجلس الادارة علي التقييمات ، تحديد ميعاد الجمعية ، دعوة المساهمين لحضور الجمعية، ثم انعقاد الجمعية يوم ٢٠١٩/١٢/٢٦) وكل هذه الاجراءات توضح ان يكون احتمالية البيع عاليه طبقاً للمعيار ، ومن اهم ماثبت ذلك ان الجمعية قد وافقت بالفعل علي عرض الشراء المقدم من شركة ايميكس انترناشيونال والمقدم للبنك الاهلي خلال شهر أغسطس ونظراً لتوافر الشروط اللازمة لتبويب اصول الفندق كأصول محتفظ بها بغرض البيع علي اساس القيمة الدفترية مع التوقف عن حساب أي اهلاك ، قامت الشركة باعادة العرض بالقوائم المالية والتوقف عن حساب أي اهلاك اعتباراً من تاريخ ٢٠١٩/١٠/١ والذي يسبقه الاجراءات السابق ذكرها .

- هذا فضلا عن انه قد سبق وان توفر شرط موافقة المساهمين بالجمعية العمومية علي بيع الفندق في تواريخ الجمعيات-السابقة والتي وافقت فيها علي بيع الفندق وهي ٢٠١٦/٨/١٠ ، ٢٠١٨/٣/٢٨ ، ٢٠١٨/١١/١٥ ، ٢٠١٩/٤/٢٣ .

### الملاحظة :

- عدم قيام الشركة باحتساب الضريبة المؤجلة علي الفروق المؤقتة الخاصة باهلاك الفترة من ١٠/١ حتى ٢٠١٩/١٢/٣١ والبالغ قيمتها نحو ٦٩١.٥ الف جم .

### الرد

- الالتزامات الضريبية المؤجلة هي قيمة ضرائب الدخل التي يستحق سدادها في الفترات المستقبلية والمرتبطة بفروق ضريبية مؤقتة خاضعة للضريبة ، وعندما تسترد المنشأة القيمة الدفترية للاصل ينعكس الفرق المؤقت ويظهر كربح ضريبي ، ونظراً لان الشركة سوف تسترد هذا الاصل (فندق الميريديان) في الاجل القريب في بداية عام ٢٠٢٠ وذلك بعد الانتهاء من تنفيذ عملية بيع الفندق عندئذ سوف يتم التسوية اللازمة بخصوص الالتزامات الضريبية بأكملها ، لذلك لم تقم الشركة باحتساب ضريبة مؤجلة خلال الفترة من ١٠/١ حتى ٢٠١٩/١٢/٣١ (منذ بداية توقعها بيع الفندق) .

- هذا فضلاً عن ان الشركة قد استعانت برأي السيد/ المستشار الضريبي للشركة في هذا الخصوص والذي افاد بأن القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ والخاص بضرريبة الدخل لم يلزم الشركات باحتساب الضريبة المؤجلة ، كما افاد انه لا يوجد أي اثار علي عدم تطبيق معيار الضريبة المؤجلة علي الاقرار الضريبي والربح او الخسارة الضريبي للشركة .

## الملاحظة :

- قررت الشركة بيع فندق ميرديان هليوبوليس بموجب محضر الجمعية العامة الغير عادية في ٢٠١٩/١٢/٢٦ والذي يمثل النشاط الرئيسي للشركة بجانب التطوير العقاري ولم تقم الادارة بعمل تقييم لمدي تأثير ذلك علي تقليص حجم أعمال الشركة مستقبلاً مما يشير الي وجود عدم تأكد هام يؤدي الي شك جوهري في قدرة الشركة علي الاستمرار ، لذا فقد لاتستطيع الشركة تحقيق اصولها وتسوية التزاماتها من خلال انشطتها العادية ، ولم يتم الافصاح بالقوائم المالية للشركة والايضاحات المتممة لها عن هذه الحقيقة .

## الرد

- نشاط الشركة يتمثل في نشاطين رئيسيين وهما النشاط العقاري المتمثل في شراء اراضي واقامة مشروعات عليها وبيعها للعملاء والنشاط السياحي (التمثل في امتلاك فندق ميرديان هليوبوليس) ومن ثم فلا يوجد نشاط رئيسي ونشاط غير رئيسي .

- وانه بعد نجاح عملية بيع الفندق فلا يعتبر هذا تقليص في نشاط الشركة وانما يستمر النشاط العقاري قائم وهو مايفسر سعي ادارة الشركة في البحث عن الفرص الجيدة لشراء اراضي لاستمرار النشاط العقاري .

- لا يوجد لدي ادارة الشركة اي شك جوهري في قدرة الشركة علي الاستمرار ومن ثم فإن الامر لا يستدعي الافصاح عن ذلك بالقوائم المالية علماً بأن الشركة تستطيع تحقيق اصولها وتسوية التزاماتها من خلال انشطتها العادية وعلي وجه العموم سوف تقوم ادارة الشركة بعد تنفيذ عملية بيع الفندق باعداد دراسة مستقبلية و خطة تدفقات نقدية للشركة خلال الخمس سنوات القادمة بمشيئة الله .





# بيكر تلي

وحيد عبد الغفار  
وشركاه

س ١٦ قطعة ١١ - الشطر العاشر  
أمام شارع فور المعادي  
زهراء المعادي، القاهرة

مصر

ت: +٢٢٣١٠٥ ٣١٢٢٢٢٣٣٣٤  
ف: +٢٢٣١٠٥ ٣١٢٢٢٢٣٣٣٤

info@bakertillywag.com  
www.bakertillyeg.com

## تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي الشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية  
شركة مساهمة مصرية

### تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة للشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وكذا قوائم الدخل (الأرباح أو الخسائر) والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

### مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسئولية إدارة الشركة، فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

### مسئولية مراقب الحسابات

تتحصر مسئوليتنا في إيداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتطلب هذه المعايير تخطيط و أداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية أخطاء هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية وتعتمد الإجراءات التي تم إختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية، سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في إعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها، وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إيداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. كما تتضمن أعمال المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذلك سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

واننا نرى ان أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإيداء رأينا على القوائم المالية.



# بيكر تلي

وحيد عبد الغفار  
وشركاه

## أساس إبداء رأي متحفظ

تظهر الإلتزامات الضريبية المؤجلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وفقا للبيان المقدم لنا من إدارة الشركة بأقل من قيمتها بمبلغ ١,٠٢٢ مليون جنيه مصري و بما يترتب عليه إظهار صافي ربح العام عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بأعلى من قيمته بنفس القيمة.

## الرأي المتحفظ

وفيما عدا تأثيرها ورد بالفقرة السابقة اعلاه فمن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها اعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي لشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية " شركة مساهمة مصرية" في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية.

## فقرة إيضاحية

دون إعتبار ما يلي تحفظا إضافيا وفقا لما هو وارد تفصيلا بالإيضاح رقم (١٣) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية فقد وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٦ ديسمبر ٢٠١٩ على العرض المقدم لشراء فندق مريديان هليوبوليس المملوك للشركة.

## تقرير عن المتطلبات القانونية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات. البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقا لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .

القاهرة في : ٢٥ فبراير ٢٠٢٠

مراقب الحسابات

وحيد عبد الغفار



بيكر تلي

وحيد عبد الغفار  
وشركاه

سجل قيد مراقبي الحسابات لدى الهيئة

العامة للرقابة المالية رقم (٦)

BT وحيد عبد الغفار وشركاه

رد الشركة علي التقرير التفصيلي للسيد / مراقب الحسابات  
وحيد عبد الغفار وشركاه

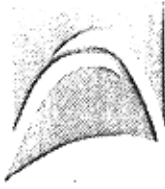
الملاحظة :

تظهر الالتزامات الضريبية المؤجلة في ١٣ ديسمبر ٢٠١٩ بأقل من قيمتها بمبلغ ١.٠٢٢ جم وبما يتربى عليه اظهار صافي ربح العام عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بأعلي من قيمته بنفس القيمة .

الرد

- الالتزامات الضريبية المؤجلة هي قيمة ضرائب الدخل التي يستحق سدادها في الفترات المستقبلية والمرتبطة بفروق ضريبية مؤقتة خاضعة للضريبة ، وعندما تسترد المنشأة القيمة الدفترية للاصل ينعكس الفرق المؤقت ويظهر كربح ضريبي ، ونظراً لان الشركة سوف تسترد هذا الاصل (فندق الميريديان) في الاجل القريب خلال عام ٢٠٢٠ وذلك بعد الانتهاء من تنفيذ عملية بيع الفندق عندئذ سوف يتم التسوية اللازمة بخصوص الالتزامات الضريبية بأكملها ، لذلك لم تقم الشركة بأحتساب ضريبة مؤجلة خلال الفترة من ١٠/١ حتي ٣١/١٢/٢٠١٩ (منذ بداية توقعها بيع الفندق) والذي أوضحناه بالفقرة السابقة .

- هذا فضلاً عن ان الشركة قد استعانت برأي السيد/ المستشار الضريبي للشركة في هذا الخصوص والذي افاد بأن القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ والخاص بضريبة الدخل لم يلزم الشركات بأحتساب الضريبة المؤجلة ، كما أفاد انه لا يوجد أي اثار علي عدم تطبيق معيار الضريبة المؤجلة علي الأقرار الضريبي والربح او الخسارة الضريبي للشركة (مرفق صورة من رأي المستشار الضريبي للشركة ) .



السادة شركة / الوطنية للاسكان للنفقات المهنية

تحية طيبة وبعد ...

بشان استفسار سيادتكم عن تطبيق معيار الضريبة المؤجلة لشركتكم الموقفة على الاقرار الضريبي لضريبة الاشخاص  
الاعتبارية لعام ٢٠١٩ . نحيط علم سيادتكم الاتي:

طبفا لاحكام القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ . فإنه لا يوجد أي اثار ضريبية مترتبة على عدم تطبيق معيار الضريبة المؤجلة  
ولا يوجد اي عقوبات او غرامات ضريبية لعدم تطبيق معيار الضريبة المؤجلة.

وتفضلوا سيادتكم بقبول فائق الاحترام ...

محاسب قانوني

علي الخطيب