

**ΕΚΘΕΣΗ
ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΤΗΣ “ ΝΕΩΡΙΟΝ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ”**

**ΠΡΟΣ ΤΗΝ
ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ
ΤΟΥ ΕΤΟΥΣ 2008**

**ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«ΝΕΩΡΙΟΝ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» ΚΑΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΩΝ ΘΥΓΑΤΡΙΚΩΝ ΤΗΣ «ΝΑΥΠΗΓΙΚΕΣ
ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΣΥΡΟΥ Α.Ε.», «ΝΑΥΠΗΓΙΚΕΣ ΚΑΙ
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ Α.Ε.» ΚΑΙ «ΝΕΩΡΙΟ
ΚΕΝΤΡΟ ΑΤΥΠΗΣ ΣΥΝΕΧΙΖΟΜΕΝΗΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ» ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ ΑΠΟ 01.01.2007 ΕΩΣ
31.12.2007**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε προς έγκριση

- τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της «ΝΕΩΡΙΟΝ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» και
- τις Ενοποιημένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου των εταιριών της «ΝΕΩΡΙΟΝ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» (εφεξής Όμιλος Νεώριον Α.Ε.)

που καλύπτουν την περίοδο από 01.01.2007 έως 31.12.2007 σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα όπως υιοθετήθηκαν από την 01.01.2005.

Στις οικονομικές καταστάσεις του ομίλου περιλαμβάνονται και τα αποτελέσματα των θυγατρικών μας εταιριών, «ΝΑΥΠΗΓΙΚΕΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΣΥΡΟΥ Α.Ε.» (εφεξής Ναυπηγεία Σύρου – θυγατρική κατά 100%), «ΝΑΥΠΗΓΙΚΕΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ Α.Ε.» (εφεξής Ναυπηγεία Ελευσίνας – θυγατρική κατά 70%) και «ΝΕΩΡΙΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΤΥΠΗΣ ΣΥΝΕΧΙΖΟΜΕΝΗΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ» (εφεξής Νεώριο ΚΕΚ – θυγατρική κατά 100%).

A. ΝΕΩΡΙΟΝ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ

Όλα τα στοιχεία που αφορούν κονδύλια του Ισολογισμού, αναλύονται στις σημειώσεις των Οικονομικών Καταστάσεων

ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ μετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο των παρακάτω αναφερομένων εταιριών με τα έναντι εκάστης αναγραφόμενα ποσοστά :

- ΝΑΥΠΗΓΙΚΕΣ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ Α.Ε., κατέχοντας το 70% του μετοχικού της κεφαλαίου.
- ΝΑΥΠΗΓΙΚΕΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΣΥΡΟΥ Α.Ε., κατέχοντας το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου.
- ΝΕΩΡΙΟΝ ΚΕΝΤΡΟ ΑΤΥΠΗΣ ΣΥΝΕΧΙΖΟΜΕΝΗΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ της οποίας είναι η μοναδική εταίρος.

ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Η εταιρεία στη χρήση που έληξε συγκέντρωσε την δραστηριότητα της στην αξιοποίηση και εκμετάλλευση των αστικών της ακινήτων, στην Σύρο και στον Πειραιά, στον τομέα των Βιομηχανικών Κατασκευών και στην παροχή υπηρεσιών Διοίκησης στις θυγατρικές της εταιρείες. Ειδικότερα όσον αφορά την εκμετάλλευση ακινήτων:

- Κατά την περίοδο 01/01 – 31/12/2007 η εταιρεία και ο όμιλος μετέφερε από τις «Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση» ποσό ύψους € 1.758.923,04 στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και ποσό ύψους € 783.823,43 στα αποθέματα και συγκεκριμένα στα «Ακίνητα προς εκμετάλλευση».
- Στις 6-2-2007 υπεγράφη σύμβαση έργου με την κατασκευαστική εταιρεία «ΕΡΓΟΤΕΛΗΣ Α.Τ.Ε.» προϋπολογιστικού κόστους € 398.026,20 (πλέον ΦΠΑ 19% μη εκπιπτόμενου), για την επισκευή παραδοσιακού κτιρίου και προσθήκη νέου ορόφου (κτίριο Α') και ανέγερση νέου τριώροφου κτιρίου γραφείων και διαμερισμάτων (κτίριο Β' επί οικοπέδου εμβαδού 578,95 μ² επί των οδών Μανδηλαρά και Μπαρμπέτα στην Ερμούπολη Σύρου. Το έργο αναφερόταν αφενός σε δομημένη επιφάνεια 300 μ² επισκευή και 105 μ² προσθήκη νέου ορόφου (στο κτίριο Α') και αφετέρου σε δομημένη επιφάνεια 570 μ² (ήτοι 3 όροφοι x 190 μ²) στο κτίριο Β'. Η αποπεράτωση του έργου προβλεπόταν να γίνει μέχρι τις 15 Ιουλίου 2007, πλην όμως στις 04-05-2007 το ανωτέρω οικόπεδο με τα επ' αυτού κτίρια (το παλαιό κτίριο εμβαδού 288,46 μ² και το νέο ανεγειρόμενο κτίριο συνολικού εμβαδού 568,88 μ², στο στάδιο αποπεράτωσης του φέροντος οργανισμό του), επωλήθησαν στην εταιρεία «ΒΙΚΤΩΡΙΑ Α.Ε.» έναντι συνολικού τιμήματος € 711.871,17. Βάσει του σχετικού συμβολαίου η αγοράστρια εταιρεία ανέλαβε τις υποχρεώσεις που προέκυπταν – μετά την δεύτερη πιστοποίηση εργασιών - από την υπογραφή από 6-2-2007 ως άνω σύμβαση έργου με την κατασκευαστική εταιρεία «ΕΡΓΟΤΕΛΗΣ Α.Τ.Ε.»
- Στις 21-03-2007 παρελήφθη από την κατασκευαστική εταιρεία «ΕΡΓΟΤΕΛΗΣ Α.Ε.» το έργο κατασκευής φέροντος οργανισμού 5 κτιρίων στην Ερμούπολη Σύρου, συνολικής δομημένης επιφάνειας 7.576,30 m² σε δύο οικόπεδα συνολικής επιφάνειας 3.686,20 m², βάσει της από 7-7-2006 σύμβασης έργου. Το τελικό κόστος κατασκευής, μαζί με τα λοιπά κόστη (αμοιβές επίβλεψης μηχανικών, Φ.Π.Α. 19% μη εκπιπτόμενος, κλπ.), ανήλθε σε € 2.221.202,17
- Στις 18-04-2007 επωλήθη στην εταιρεία «ΜΑΡΣΑ Α.Ε.» οικόπεδο επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου & Παραλία – Καρνάγιο στην Ερμούπολη Σύρου, εμβαδού 2.812,75 μ² με τα επ' αυτού ανεγειρόμενα τέσσερα κτίρια

συνολικού εμβαδού 5.893,00 μ², με αποπερατωμένο τον φέροντα οργανισμό των, συνολικής αξίας € 4.250.000,00.

- Στις 24-04-2007 επωλήθησαν στην εταιρεία «ΒΙΚΤΩΡΙΑ Α.Ε.» δύο όμορα οικόπεδα επί της οδών Ασημομύτη, Μπαρμπέτα και Ακτής Δουράτσου στην Ερμούπολη Σύρου, συνολικού εμβαδού 1.130,30 μ² με τα επ' αυτών κτίρια – ένα παλαιό διώροφο κτίριο εμβαδού 512,20 μ² και ένα ανεγειρόμενο κτίριο συνολικού εμβαδού 1.683,30 μ², με αποπερατωμένο τον φέροντα οργανισμό των, συνολικής αξίας € 1.700.000,00.
- Στις 24-04-2007 επωλήθη στην εταιρεία «ΜΑΡΣΑ Α.Ε.» οικόπεδο επί των οδών Πετρίτση και Μαυρομουστάκη στην Ερμούπολη Σύρου, εμβαδού 457,85 μ², αξίας € 250.000,00
- Στις 29-09-2007 επωλήθη οικόπεδο επί της οδού Μανδηλαρά 13 στην Ερμούπολη Σύρου, εμβαδού 223,80 μ² με το επ' αυτού παλαιό λιθόκτιστο διώροφο κτίριο εμβαδού 277,20 μ², αξίας € 280.000,00
- Την 1-10-2007 επωλήθη διαμέρισμα α' ορόφου εμβαδού 85,36 μ² και ανοιχτή θέση στάθμευσης εμβαδού 10,14 μ², σε πολυκατοικία επί της οδού Σταματίου Πρωίου 85 στην Ερμούπολη Σύρου, συνολικής αξίας € 282.000,00.
- Οριζόντιες ιδιοκτησίες στο Εμπορικό κέντρο Σύρου καθώς και της Ακτής Μιαούλη 67 στον Πειραιά, συνολικής αξίας € 8.254.829,91, είχε προσυμφωνηθεί να πωληθούν εντός του Β' εξαμήνου 2007 στη συνδεδεμένη θυγατρική εταιρεία «ΝΑΥΠΗΓΙΚΕΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ Α.Ε.». Με κοινή συμφωνία των δύο εταιρειών ακυρώθηκαν στις 24-12-2007 τα σχετικά προσύμφωνα και επεστράφησαν στο ακέραιο τα προκαταβληθέντα ποσά.

Όσον αφορά τον τομέα των Βιομηχανικών Κατασκευών

- Τον 07/2007 ολοκληρώθηκε επιτυχώς το υπόλοιπο του έργου κατασκευής και προμήθειας υλικών και εργαλείων μεταλλικών τμημάτων της βάσης δοκιμών εκτόξευσης πυραύλων Exocet ύψους € 1.212.115,80, το οποίο είχε ανατεθεί από 12-10-2006 στην θυγατρική «ΝΑΥΠΗΓΙΚΕΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΣΥΡΟΥ Α.Ε.», με τη μορφή της ολικής υπεργολαβίας
- Την 1-9-2007 υπεγράφη σύμβαση ύψους € 650.000,00 με την εταιρεία «THALES NEDERLAND BV» με αντικείμενο την παροχή υπηρεσιών υποστήριξης κατά την διάρκεια εγκατάστασης εξοπλισμού της THALES στο πλοίο του πολεμικού Ναυτικού "ΜΥΚΟΝΙΟΣ". Το έργο ανετέθη με τη μορφή της ολικής υπεργολαβίας στην θυγατρική εταιρεία «ΝΑΥΠΗΓΙΚΕΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ Α.Ε.».
- Την 26-11-2007 υπεγράφη σύμβαση ύψους € 630.000,00 με την εταιρεία «THALES NEDERLAND BV» με αντικείμενο την παροχή υπηρεσιών υποστήριξης κατά την διάρκεια εγκατάστασης εξοπλισμού της THALES στο πλοίο του πολεμικού Ναυτικού "ΜΠΛΕΣΣΑΣ". Το έργο ανετέθη με τη

μορφή της ολικής υπεργολαβίας στην θυγατρική εταιρεία «ΝΑΥΠΗΓΙΚΕΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ Α.Ε.».

Οι εκτιμήσεις μας για το μέλλον παρουσιάζονται και εξηγούνται κατωτέρω στην Ενοποιημένη Έκθεση του Ομίλου Νεώριον Α.Ε. η οποία περιλαμβάνει τις προαναφερθείσες θυγατρικές μας εταιρείες

Συμμετοχές

Στις 15-01-2007 υπεγράφη μεταξύ των εταιρειών «ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΕΧΝΟΔΟΜΙΚΗ ΤΕΒ Α.Ε.», «ΚΟΣΜΟΣ ΓΙΩΤΙΝΓΚ Α.Ε.» και της «ΝΕΩΡΙΟΝ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» η συμβολαιογραφική πράξη ίδρυσης της εταιρείας «ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΛΙΜΕΝΩΝ ΣΥΡΟΥ» και τον διακριτικό τίτλο «ΜΑΡΙΝΕΣ ΣΥΡΟΥ Α.Ε.». Σκοπός της νέας εταιρείας είναι η δύναμι σύμβασης παραχώρησης που θα συναφθεί με το Ελληνικό Δημόσιο, μελέτη, κατασκευή, διαχείριση και εκμετάλλευση του τουριστικού λιμένα Σύρου. Το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας είναι € 60.000,00 ενώ θα ανέλθει συνολικά σε € 991.200,00 μετά από 4 διαδοχικές αυξήσεις. Το ποσοστό συμμετοχής της «ΝΕΩΡΙΟΝ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» στη νέα εταιρεία είναι 10% και παραμένει σταθερό από την αρχική κάλυψη του μετοχικού κεφαλαίου καθώς και στις ως άνω 4 διαδοχικές αυξήσεις.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ 31-12-2007

Κρίνουμε σκόπιμο να αναφέρουμε ορισμένα σημαντικά γεγονότα τα οποία συνέβησαν μετά την 31-12-2007. Ειδικότερα:

- Η Διοίκηση της εταιρείας μετά την ακύρωση των προσυμφώνων πώλησης προς τη συνδεδεμένη θυγατρική εταιρεία «ΝΑΥΠΗΓΙΚΕΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ Α.Ε.» αποφάσισε την πώληση των υπολοίπων οριζόντιων ιδιοκτησιών του Εμπορικού Κέντρου στην Ερμούπολη Σύρου, σε τιμή μικρότερη της Εμπορικής αξίας των, εκτιμώντας πως οι συνθήκες αγοράς ακινήτων για την περιοχή δεν επιβεβαιώνουν τις αρχικές εκτιμήσεις της επένδυσης. Έτσι στις 6-3-2008 υπεγράφη συμβόλαιο πώλησης 87 οριζόντιων ιδιοκτησιών στο Εμπορικό κέντρο στην Ερμούπολη Σύρου με την εταιρεία «ΜΑΡΙΑΜ ΕΛΛΑΣ Α.Ε.», συνολικού εμβαδού 3.340,18 μ² επί οικοπέδου συνολικού εμβαδού 1.764,65 μ² , συνολικής αναπτόσβεστης αξίας των ακινήτων ποσού 7.936,54 χιλιάδων ευρώ. Το τίμημα της πώλησης που υπογράφηκε με την αγοράστρια εταιρεία, ανήλθε στο ποσό των 5.000,00 χιλιάδων ευρώ.
- Με την ρευστότητα η οποία εξασφαλίστηκε από την ανωτέρω πώληση, αποπληρώθηκε το μεγαλύτερο μέρος των τραπεζικών δανείων της εταιρείας, ήτοι αφ' ενός μεν το μακροπρόθεσμο δάνειο στην Τράπεζα Πειραιώς ύψους € 1.397.619,10, αφ' ετέρου δε ποσόν € 3.559.782,92 εκ του βραχυπρόθεσμου δανείου στην Alpha Bank ύψους € 4.000.000,00.

Τέλος σημειώνουμε ότι δεν υπάρχουν μέχρι σήμερα και δεν προβλέπονται αρνητικά γεγονότα τα οποία να επηρεάσουν αρνητικά την πορεία καθώς και τα αποτελέσματα της εταιρείας.

B. ΟΜΙΛΟΣ ΝΕΩΡΙΟΝ Α.Ε.

Τα αποτελέσματα του ομίλου για τη χρήση 2007 ήταν ζημίες προ φόρων ύψους € 13.398,68 χιλιάδων, έναντι ζημιών προ φόρων ύψους € 10.078,13 χιλιάδων κατά την προηγούμενη χρήση. Ο κύκλος εργασιών σε ενοποιημένη βάση μειώθηκε εκ νέου και ανήλθε σε € 115.862,69 χιλιάδες έναντι € 125.029,09 χιλιάδων της χρήσης 2006.

Αξίζει να σημειωθεί ότι ο μειωμένος κύκλος εργασιών και οι ζημίες οφείλονται κυρίως στα αρνητικά αποτελέσματα που παρουσίασε η θυγατρική Ναυπηγεία Ελευσίνας ως συνέπεια α) των εργασιών αποκατάστασης του έργου των 3 ΤΠΚ λόγω των καθυστερήσεων και παραλήψεων της εταιρείας VOSPER INTERNATIONAL, β) της καθυστέρησης της εξέλιξης του έργου του εκσυγχρονισμού 4 ΤΠΚ με ευθύνη του Πολεμικού Ναυτικού και γ) της καθυστέρησης ανάθεσης κατασκευής 2 νέων ΤΠΚ από το Πολεμικό Ναυτικό.

Πιο συγκεκριμένα, σε καθένα από τους κύριους τομείς του ομίλου οι δραστηριότητες στη χρήση που έληξε έχουν ως εξής:

Κατασκευές πολεμικών πλοίων:

Τον Μάιο του 2006 ολοκληρώθηκε το πρόγραμμα ναυπήγησης των τριών πρώτων ΤΠΚ τύπου SUPER VITA, με την παράδοση και του τρίτου. Ωστόσο το έργο παραμένει σε εξέλιξη καθώς δεν έχει λήξει η περίοδος εγγύησης όπως προβλεπόταν από την σύμβαση κατασκευής τους.

Το ποσοστό ολοκλήρωσης της κατασκευής των 2 ΤΠΚ (OPTION) έφτασε την 31.12.2007 το 91,7%. Σημειώνεται εδώ ότι ο χρόνος παράδοσης των 2 ΤΠΚ παρατάθηκε συνολικά 21 μήνες από τον αρχικά προβλεπόμενο, λόγω μη έγκαιρης παράδοσης στα Ναυπηγεία Ελευσίνας υλικού που ήταν υποχρέωση του Αγοραστή, σύμφωνα με τροποποίηση της σύμβασης 001B/00.

Η πρόοδος στο έργο του εκσυγχρονισμού των 4 πυραυλακάτων σύμφωνα με την 032B/2003 σύμβαση μεταξύ της θυγατρικής «ΝΑΥΠΗΓΙΚΕΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ Α.Ε.» και του Γενικού Επιτελείου Ναυτικού ανέρχεται στο 47% του συνολικού έργου και η ολοκλήρωσή του αναμένεται στο μέσα στο 2009 μετά την αλλαγή από το Πολεμικό Ναυτικό του χρονοδιαγράμματος του έργου. Ωστόσο σημειώνουμε ότι η πυραυλάκατος «ΛΑΣΚΟΣ» αναμένεται να παραδοθεί εντός του Απριλίου του 2008 ενώ αντίστοιχα η παράδοση της πυραυλακάτου «ΜΥΚΟΝΙΟΣ» αναμένεται τον Μάιο του 2008.

Κατασκευές εμπορικών πλοίων:

Η επίβλεψη της κατασκευής του επιβατηγού πλοίου «ΝΗΣΟΣ ΧΙΟΣ» που ανέλαβε η θυγατρική Ναυπηγεία Ελευσίνας με την από 14/2/2006 σύμβαση

με την εταιρεία «HELLENIC SEAWAYS», ολοκληρώθηκε τον Ιούνιο του 2007. Το έργο σημείωσε συνολικό κύκλο εργασιών ύψους € 6.401.425,33.

Αναφέρουμε επίσης την ανακατασκευή της επαγγελματικής θαλαμηγού TUEQ, έργο που συνολικά απέφερε έσοδα € 2.805.263,00, καθώς και τις εργασίες συντήρησης/αναβάθμισης του drilling rig “Scarabeo 6”, έργο με κύκλο εργασιών € 2.007.675,00.

Στα πλαίσια της δραστηριοποίησης στον τομέα κατασκευών εμπορικών πλοίων παρότι δεν σημειώθηκαν τα προβλεπόμενα κέρδη, θα πρέπει να σημειώσουμε το άνοιγμα του ομίλου στις κατασκευές εμπορικών πλοίων καθώς και την απόκτηση τεχνογνωσίας στον τομέα.

Αναφέρουμε επίσης ότι στις 6/11/2007 υπεγράφη από τη θυγατρική «ΝΑΥΠΗΓΙΚΕΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ Α.Ε.» σύμβαση με το Υπουργείο Οικονομικών για την προμήθεια δύο αντιλαθρεμπορικών σκαφών για τις ανάγκες της Γενικής Διεύθυνσης Τελωνείων και Ε.Φ.Κ. και εισπράχθηκε η σχετική προκαταβολή.

Τέλος, στις 10/12/2007 υπεγράφησαν μεταξύ της «ΝΑΥΠΗΓΙΚΕΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ Α.Ε.» και της “Samos Shipping LTD” δύο ξεχωριστές συμβάσεις ναυπήγησης για δύο όμοια πλοία Ο/Γ-Ε/Γ ανοικτού τύπου, και εισπράχθηκαν οι σχετικές προκαταβολές.

Επισκευές και λοιπές εργασίες επί πλοίων: Στον ναυπηγοεπισκευαστικό τομέα κατά την χρήση 2007 ο κύκλος εργασιών διαμορφώθηκε στο ποσό των χιλιάδων € 57.024,64 σε επίπεδο ομίλου. Συνολικά και στα δύο ναυπηγεία επισκευάστηκαν 214 πλοία έναντι 160 στη χρήση 2006.

Βιομηχανικές Κατασκευές: Τον Ιούλιο του 2007 ολοκληρώθηκε επιτυχώς στα Ναυπηγεία Σύρου το υπόλοιπο του έργου κατασκευής και προμήθειας υλικών και εργαλείων μεταλλικών τμημάτων της βάσης δοκιμών εκτόξευσης πυραύλων Exocet.

Εκμετάλλευση Ακινήτων:

Στις 6-2-2007 υπεγράφη σύμβαση έργου με την κατασκευαστική εταιρεία «ΕΡΓΟΤΕΛΗΣ Α.Τ.Ε.» προϋπολογιστικού κόστους € 398.026,20 (πλέον ΦΠΑ 19% μη εκπιπτόμενου), για την επισκευή παραδοσιακού κτιρίου και προσθήκη νέου ορόφου (κτίριο Α') και ανέγερση νέου τριώροφου κτιρίου γραφείων και διαμερισμάτων (κτίριο Β' επί οικοπέδου εμβαδού 578,95 μ² επί των οδών Μανδηλαρά και Μπαρμπέτα στην Ερμούπολη Σύρου. Το έργο αναφερόταν αφενός σε δομημένη επιφάνεια 300 μ² επισκευή και 105 μ² προσθήκη νέου ορόφου (στο κτίριο Α') και αφετέρου σε δομημένη επιφάνεια 570 μ² (ήτοι 3 όροφοι x 190 μ²) (στο κτίριο Β'). Η αποπεράτωση του έργου προβλεπόταν να γίνει μέχρι τις 15 Ιουλίου 2007, πλην όμως στις 04-05-2007 το ανωτέρω οικόπεδο με τα επ' αυτού κτίρια (το παλαιό κτίριο εμβαδού 288,46 μ² και το νέο ανεγειρόμενο κτίριο συνολικού εμβαδού 568,88 μ², στο στάδιο αποπεράτωσης του φέροντος οργανισμού του), επωλήθησαν στην εταιρεία «ΒΙΚΤΩΡΙΑ Α.Ε.» έναντι συνολικού τιμήματος € 711.871,17. Βάσει του σχετικού συμβολαίου η αγοράστρια εταιρεία ανέλαβε τις υποχρεώσεις που προέκυπταν – μετά την δεύτερη πιστοποίηση εργασιών - από την

υπογραφείσα από 6-2-2007 ως άνω σύμβαση έργου με την κατασκευαστική εταιρεία «ΕΡΓΟΤΕΛΗΣ Α.Τ.Ε.»

Στις 21-03-2007 παρελήφθη από την κατασκευαστική εταιρεία «ΕΡΓΟΤΕΛΗΣ Α.Ε.» το έργο κατασκευής φέροντος οργανισμού 5 κτιρίων στην Ερμούπολη Σύρου, συνολικής δομημένης επιφάνειας 7.576,30 m² σε δύο οικόπεδα συνολικής επιφάνειας 3.686,20 m², βάσει της από 7-7-2006 σύμβασης έργου. Το τελικό κόστος κατασκευής, μαζί με τα λοιπά κόστη (αμοιβές επίβλεψης μηχανικών, Φ.Π.Α. 19% μη εκπιπτόμενος, κλπ.), ανήλθε σε € 2.221.202,17.

Στις 18-04-2007 επωλήθη στην εταιρεία «ΜΑΡΣΑ Α.Ε.» οικόπεδο επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου & Παραλία – Καρνάγιο στην Ερμούπολη Σύρου, εμβαδού 2.812,75 μ² με τα επ' αυτού ανεγειρόμενα τέσσερα κτίρια συνολικού εμβαδού 5.893,00 μ², με αποπερατωμένο τον φέροντα οργανισμό των, συνολικής αξίας € 4.250.000,00.

Στις 24-04-2007 επωλήθησαν στην εταιρεία «ΒΙΚΤΩΡΙΑ Α.Ε.» δύο όμορα οικόπεδα επί της οδών Ασημομύτη, Μπαρμπέτα και Ακτής Δουράτσου στην Ερμούπολη Σύρου, συνολικού εμβαδού 1.130,30 μ² με τα επ' αυτών κτίρια – ένα παλαιό διώροφο κτίριο εμβαδού 512,20 μ² και ένα ανεγειρόμενο κτίριο συνολικού εμβαδού 1.683,30 μ², με αποπερατωμένο τον φέροντα οργανισμό των, συνολικής αξίας € 1.700.000,00.

Στις 24-04-2007 επωλήθη στην εταιρεία «ΜΑΡΣΑ Α.Ε.» οικόπεδο επί των οδών Πετρίτση και Μαυρομουστάκη στην Ερμούπολη Σύρου, εμβαδού 457,85 μ², αξίας € 250.000,00

Στις 29-09-2007 επωλήθη οικόπεδο επί της οδού Μανδηλαρά 13 στην Ερμούπολη Σύρου, εμβαδού 223,80 μ² με το επ' αυτού παλαιό λιθόκτιστο διώροφο κτίριο εμβαδού 277,20 μ², αξίας € 280.000,00

Την 1-10-2007 επωλήθη διαμέρισμα α' ορόφου εμβαδού 85,36 μ² και ανοιχτή θέση στάθμευσης εμβαδού 10,14 μ², σε πολυκατοικία επί της οδού Σταματίου Πρωίου 85 στην Ερμούπολη Σύρου, συνολικής αξίας € 282.000,00.

Οριζόντιες ιδιοκτησίες στο Εμπορικό κέντρο Σύρου καθώς και της Ακτής Μιαούλη 67 στον Πειραιά, συνολικής αξίας € 8.254.829,91, είχε προσυμφωνηθεί να πωληθούν εντός του Β' εξαμήνου 2007 στη συνδεδεμένη θυγατρική εταιρεία «ΝΑΥΠΗΓΙΚΕΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ Α.Ε.». Με κοινή συμφωνία των δύο εταιρειών ακυρώθηκαν στις 24-12-2007 τα σχετικά προσύμφωνα και επεστράφησαν στο ακέραιο τα προκαταβληθέντα ποσά.

Συμμετοχές

Στις 15-01-2007 υπεγράφη μεταξύ των εταιρειών «ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΕΧΝΟΔΟΜΙΚΗ ΤΕΒ Α.Ε.», «ΚΟΣΜΟΣ ΓΙΩΤΙΝΓΚ Α.Ε.» και της «ΝΕΩΡΙΟΝ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» η συμβολαιογραφική πράξη ίδρυσης της εταιρείας «ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΛΙΜΕΝΩΝ ΣΥΡΟΥ» και τον διακριτικό τίτλο «ΜΑΡΙΝΕΣ ΣΥΡΟΥ Α.Ε.». Σκοπός της νέας εταιρείας είναι η δυνάμει σύμβασης παραχώρησης που θα συναφθεί με το Ελληνικό Δημόσιο, μελέτη, κατασκευή, διαχείριση και εκμετάλλευση του τουριστικού λιμένα Σύρου. Το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας είναι € 60.000,00 ενώ θα ανέλθει συνολικά σε € 991.200,00 μετά από 4 διαδοχικές αυξήσεις. Το ποσοστό συμμετοχής της «ΝΕΩΡΙΟΝ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» στη νέα εταιρεία είναι 10% και παραμένει σταθερό από την αρχική κάλυψη του μετοχικού κεφαλαίου καθώς και στις ως άνω 4 διαδοχικές αυξήσεις.

Σημειώνουμε επίσης ότι για τα Ναυπηγεία Σύρου συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 47 του κ.ν. 2190/1920, επειδή τα ίδια κεφάλαια είναι μικρότερα του ημίσεως του μετοχικού κεφαλαίου της.

ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ (άρθρο 4α του Ν.3556/2007) ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

Η παρούσα επεξηγηματική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων περιέχει αναλυτικές πληροφορίες αναφορικά με τα ζητήματα της παραγράφου 1 του άρθρου 11α του Ν.3371/2005. Πιο συγκεκριμένα:

α) Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σήμερα στο ποσό των 18.771.099,20 Ευρώ, είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο και διαιρείται σε 23.463.874 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,80 Ευρώ εκάστης. Όλες οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες και διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών, στην κατηγορία της Μεσαίας και Μικρής Κεφαλαιοποίησης.

Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των μετόχων είναι αυτά που προβλέπονται από το νόμο.

β) Δεν υπάρχουν περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της εταιρίας

γ) Τα πρόσωπα που κατέχουν σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές στην εταιρεία είναι:

- Axis S.A.	24,02%
- Ταβουλάρης Νικόλαος του Στυλιανού	20,64%
- Κοκκάλας Κωνσταντίνος του Γεωργίου	10,10%
- Παπανδρέου Αναστάσιος του Παναγιώτη	5,39%

δ) Δεν υπάρχουν μετοχές που να παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

ε) Δεν υπάρχουν περιορισμοί στα δικαιώματα ψήφου

στ) Δεν υπάρχουν συμφωνίες μεταξύ μετόχων που να συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφων και να είναι γνωστές στην εταιρεία

ζ) Οι κανόνες για το διορισμό και την αντικατάσταση μελών του διοικητικού συμβουλίου, καθώς και για την τροποποίηση του καταστατικού δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Κ.Ν. 2190/1920

η) Δεν προβλέπεται αρμοδιότητα του διοικητικού συμβουλίου ή ορισμένων μελών του για την έκδοση νέων μετοχών ή την αγορά ιδίων μετοχών σύμφωνα με το άρθρο 16 του Κ.Ν. 2190/1920

θ) Δεν υπάρχουν σημαντικές συμφωνίες που να έχει συνάψει η Εταιρεία και η οποία να τίθεται σε ισχύ, να τροποποιείται ή να λήγει σε περίπτωση αλλαγής

στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης, εκτός των δανειακών της συμβάσεων που περιλαμβάνουν τους συνήθεις όρους για τυχόν αλλαγή ιδιοκτησιακού καθεστώτος.

ι) Δεν υπάρχουν συμφωνίες που να έχει συνάψει η Εταιρεία με μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου ή με το προσωπικό της, η οποίες να προβλέπουν αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησης τους εξαιτίας δημόσιας πρότασης.

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Το 2007 ήταν η πέμπτη συνεχόμενη χρήση που ο όμιλος παρουσίασε αρνητικό αποτέλεσμα.

Όπως ήδη αναφέρθηκε οι κύριοι λόγοι για στους οποίους οφείλεται αυτή η ζημιά είναι αφενός οι καθυστερήσεις που παρουσιάζονται από πλευράς Πολεμικού Ναυτικού στα προγράμματα νέων κατασκευών και μετασκευών, τόσο σε αυτά που είναι σε εξέλιξη όσο και στα μελλοντικά, και αφετέρου ο σκληρός ανταγωνισμός στις ναυπηγήσεις, τις μετασκευές και τις επισκευές από τις χώρες χαμηλού κόστους, κυρίως από αυτές τις Νοτιοανατολικής Ασίας και την Κίνα αλλά και τις μεσογειακές. Αξίζει να αναφερθεί ότι σε πολλές περιπτώσεις σε αυτές τις χώρες υπάρχει πρόγραμμα κρατικής υποστήριξης των νέων ναυπηγήσεων – κάτι που συμβαίνει και σε πολλές χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης με την παροχή κρατικών εγγυήσεων σε συμβόλαια νέων κατασκευών. Στην Ελλάδα ψηφίστηκε ο σχετικός νόμος 3556/30.04.2007, αλλά στην πράξη δεν εφαρμόστηκε ποτέ από τον αρμόδιο για την εφαρμογή Οργανισμό Ασφάλισης Εξαγωγικών Πιστώσεων (Ο.Α.Ε.Π.)

Κατά τις προηγούμενες χρονιές ο όμιλος έκανε σημαντικά βήματα για να αντιστρέψει την διαμορφωθείσα κατάσταση και συγκεκριμένα προέβη σε:

α) μέτρα μείωσης του κόστους, τα οποία ήδη έχουν αρχίσει να αποδίδουν καρπούς όπως διαπιστώνεται στα Ναυπηγεία Σύρου, με τη διαχρονική και συνεχόμενη βελτίωση του περιθωρίου μικτού κέρδους

β) άνοιγμα στις νέες κατασκευές εμπορικών πλοίων, ένα εγχείρημα που μολονότι δεν απέδωσε άμεσα οικονομικά αποτελέσματα, κρίνουμε ότι απέδωσε οφέλη στην τεχνογνωσία της εταιρείας και κυρίως σηματοδότησε τη δυνατότητα να χτίζονται πλοία αξιώσεων από Ελληνικά χέρια σε Ελληνικά Ναυπηγεία. Σημειώνουμε εδώ ότι το «ΝΗΣΟΣ ΧΙΟΣ» έλαβε το βραβείο του «καλύτερου πλοίου της χρονιάς 2007» στα ναυτιλιακά βραβεία της Lloyd's List «Greek Shipping Awards».

Η διοίκηση του ομίλου πιστεύει ότι τα οφέλη από τις παραπάνω προσπάθειες θα γίνουν ορατά και στις οικονομικές καταστάσεις στο άμεσο μέλλον.

Πέραν των παραπάνω, οι διαπραγματεύσεις με το Πολεμικό Ναυτικό για την ναυπήγηση 2 επιπλέον ΤΠΚ ιδίου τύπου με τα προηγούμενα, βρίσκονται στα τελικά στάδια και επίκειται η υπογραφή του σχετικού σχεδίου σύμβασης μέσα στο Α' εξάμηνο του 2008.

Τέλος, ανάλογα με τις δυνατότητες χρηματοδότησής και την εξέλιξη της αγοράς των ακινήτων, ο όμιλος θα αποφασίσει να προχωρήσει στην έναρξη της ανέγερσης και αξιοποίησης και άλλων ακινήτων ιδιοκτησίας της στην Ερμούπολη της Σύρου για τα οποία έχουν εκδοθεί οι σχετικές οικοδομικές άδειες.

Καταλήγοντας θα θέλαμε να σημειώσουμε ότι δεν υπάρχουν και δεν προβλέπονται αρνητικά γεγονότα τα οποία να επηρεάσουν αρνητικά την πορεία καθώς και τα αποτελέσματα της εταιρείας.

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Παραθέτουμε κατωτέρω:

(α) Τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις τη χρήση 2007, καθώς και τις ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση 2007, με ανάλυση των κονδυλίων τους και

(β) Την Έκθεση Ελέγχου των Ορκωτών Ελεγκτών και ζητούμε την έγκρισή τους.

Πειραιάς, 28-03-2008
ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ακριβές απόσπασμα από το βιβλίο πρακτικών συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΒΟΥΛΑΡΗΣ

ΒΕΒΑΙΩΣΗ

Βεβαιώνεται ότι, η ανωτέρω έκθεση, η οποία αποτελείται από δέκα (10) σελίδες, είναι αυτή η οποία αναφέρεται στην έκθεση ελέγχου την οποία χορήγησα με ημερομηνία 28-03-2008.

Αθήνα 28 Μαρτίου 2008

Ο Ορκωτός Ελεγκτής – Λογιστής

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Ν. ΣΙΓΑΛΑΣ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 12741
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΙΓΑΛΑΣ & ΣΙΑ
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε. Α.Μ.ΣΟΕΛ 123

**ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΝΕΩΡΙΟΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 2 ΠΑΡ. 4 ΤΟΥ Ν. 3016/2002**

**Κεφάλαιο 1 ΓΙΑ ΤΙΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΤΗΣ ΜΕ ΤΙΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΜΕ ΑΥΤΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ
ΚΑΤΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 01.01.2007 ΕΩΣ 31.12.2007**

1. Οι συνδεδεμένες κατά την έννοια του άρθρου 42^ε παρ. 5 του ΚΝ 2190/1920 με την εταιρεία επιχειρήσεις, οι οποίες αποτελούν τον Όμιλο της ΝΕΩΡΙΟΝ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ (ΝΕΩΡΙΟΝ Α.Ε.) είναι οι ακόλουθες:

Α. ΝΑΥΠΗΓΙΚΕΣ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ Α.Ε. (ΝΑΥΠΗΓΕΙΑ ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ), της οποίας η εταιρεία μας κατέχει το 70% του Μετοχικού Κεφαλαίου.

Β. ΝΑΥΠΗΓΙΚΕΣ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΣΥΡΟΥ Α.Ε. (ΝΑΥΠΗΓΕΙΑ ΣΥΡΟΥ), της οποίας η εταιρεία μας μέχρι τις 03/05/2003 κατείχε το 99,97% του Μετοχικού Κεφαλαίου και από τις 03/05/2003 είναι η μόνη μέτοχος και

Γ. Η μονοπρόσωπη εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης ΝΕΩΡΙΟΝ ΚΕΝΤΡΟ ΑΤΥΠΗΣ ΣΥΝΕΧΙΖΟΜΕΝΗΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ε.Π.Ε. (ΚΕΚ), της οποίας η εταιρεία μας είναι η μόνη εταίρος.

2. Σύμφωνα με την πάγια πολιτική της εταιρείας οι διεταιρικές συναλλαγές περιορίζονται στο μικρότερο δυνατό επίπεδο.

Στους συνημμένους πίνακες αναγράφονται τα ποσά των συναλλαγών που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου.

31.12.2007

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
α) Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	3.044.490,14	683.115,38
β) Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	3.044.490,14	1.385.615,80

31.12.2007

	ΝΑΥΠΗΓΕΙΑ ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ
α) Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	532.539,24
β) Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	1.240.733,82

31.12.2007

	ΝΑΥΠΗΓΕΙΑ ΣΥΡΟΥ
α) Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	1.723.835,52
β) Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	399.289,24

31.12.2007

	ΚΕΚ
α) Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	105.000,00
β) Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	18.851,28

Πειραιάς, 28.03.2008
Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος
Ν. ΤΑΒΟΥΛΑΡΗΣ