

تقرير مجلس ادارة شركة مينا للاستثمار السياحي والعقارات

عن القوائم المالية الغير مجمعة في ٢٠١٤/٩/٣٠

فيما يلي موقف ايرادات وتكاليف النشاط وذلك عن الفترة من اول يناير وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٤ كالتالي

<u>٢٠١٣/٩/٣٠</u>	<u>٢٠١٤/٩/٣٠</u>	<u>١- ايرادات النشاط</u>
٧١٥٨٥٠	١٣٩٧٥٩٩٩	أ- ايرادات تنمية عقارية
٢٦٠٢٧١٧٩	٣٤٢٠٥٥٨٢	ب- ايرادات انشاء وتسويق وحدات سكنية
٨٧٩٦٣	-	ج- ايرادات بيع وتسويق وحدات سكنية
١٨٠١٥٦٩	١١٧٠٦٢٥	د- ايراد ادارة وتسويق مشروعات
<u>٣٥٠٧٥٢١١</u>	<u>٤٨٤٥٢٢١٦</u>	
<u>٢٠١٣/٩/٣٠</u>	<u>٢٠١٤/٩/٣٠</u>	<u>٢- تكاليف النشاط</u>
٢٨٦٤٥١٩	٧١٥٨٥٠٢	أ- تكاليف التنمية العقارية
٢٠٢٠٥٨٦٦	٢١٧٢١٧٤٧	ب- تكاليف انشاء وتسويق وحدات سكنية
٣٧٧٨٥	-	ج- تكاليف بيع وتسويق وحدات سكنية
<u>٢٠٥٥٠٣٥</u>	<u>٢٤٤٨٣٤٣</u>	د- تكاليف ادارة وتسويق مشروعات
<u>٢٦١٦٣٢٠٥</u>	<u>٣١٣٨٥٩٢</u>	

وبلغ موقف استثمارات الشركة كما يلي :-

١. شركة نبع الحمراء للتنمية السياحية .

٢. تأسست شركة نبع الحمرا للتنمية السياحية كشركة مساهمة مصرية خاضعة لاحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتحديثاته وذلك بغرض الاستثمار في مجال شراء الاراضي وتطويرها وتقسيمها بغرض البيع .

وبلغ رأس المال الشركة المصرح به ١٠٠ مليون جنيه مصرى ورأس المال المصدر والمدفوع ١٠ مليون جنيه مصرى ويكون هيكل الملكية حالياً للشركة كالتالي :

<u>النسبة</u>	<u>اسم المساهم</u>
%٥٠	شركة مينا للاستثمار السياحي والعقارات
%٤٩,٥	شركة كيماويات البناء الحديث
%٠,٥	د.م/ كمال مصطفى
<u>%١٠٠</u>	<u>الاجمالي</u>

وخاري حالياً استخراج الموافقات والتراخيص اللازمة لبدء الاعمال في المشروع .

٣. شركة النيل الازرق للبناء والتشييد (شركة مساهمة سودانية )

تم تأسيس شركة النيل الازرق للبناء والتشييد المحدودة وذلك كشركة مساهمة سودانية تعمل بجمهورية السودان بغرض تنفيذ مشروع الياسمين ريزيدنس حيث قامت شركة مينا للاستثمار السياحي والعقارات بتوقيع عقد مشاركة مع الصندوق



القومي للتأمين الاجتماعي مالك الارض (١٠٢ فدان ) لتطوير هذه المساحة وبحيث يتكون المشروع من عدد ٥٩٥ وحدة بمساحات مختلفة وتمثل المساحات الخضراء والطرق نسبة ٥٠٪ من مساحة المشروع ويتوافق في هذا المشروع جميع المراقب الأساسية بالإضافة إلى نادي اجتماعي ومسجد ومنطقة تجارية ويبلغ راس مال الشركة المدفوع ٤,٨ مليون دولار أمريكي ويكون هيكل الملكية كالتالي :

<u>النسبة</u>	<u>اسم المساهم</u>
٪٧,٣٣	شركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري
٪١٠	م/ محفوظ سعيد هائل
٪٨٠	شركة جودوين للاستثمارات المحدودة
٪٢,٦٧	آخرون
٪١٠٠	<u>الاجمالي</u>

هذا وقد تم فتح المرحلة الأولى والثانية للبيع حيث تم بيع عدد (١٦٨) وحدة من اصل (٢٤٩) وحدة تمثل اجمالي المرحلة الأولى والثانية بنسبة (٦٧٪) من هذه المراحل وذلك بقيمة اجمالية تمثل (٤٤,٢١٥) مليون دولار من اصل (٦٤,٦١٩) مليون دولار تمثل اجمالي القيمة البيعية لهذه المراحل بنسبة (٦٨٪).

وقد تم تسليم عدد ٥٨ وحدة تمثل ٣٥٪ من اجمالي عدد الوحدات المباعة ، وقد بلغت نسبة انجاز المشروع حتى تاريخه متمثلاً في المرحلة الأولى والثانية فقط بنسبة ٥٩٪ ومن المتوقع الانتهاء من تسليم المرحلة الأولى والثانية نهاية عام ٢٠١٤ ونحن في ترقب الوضع السياسي في السودان لتجديده خطة الشركة من البدء في بيع باقي المراحل في المشروع .

#### ٤. شركة مينا لاسكان المستقبل .

تأسست شركة مينا لاسكان المستقبل - شركة مساهمة مصرية - خلال عام ٢٠٠٩ برسمال مصدر ١٠ مليون جنيه وبلغ راس المال المدفوع (٤,٥) مليون جنيه مصرى وذلك بغرض انشاء مشروع سكنى متكامل تابع للمشروع القومى لاسكان الشباب بمدينة السادس من اكتوبر يتكون من (٢٠٠٠) وحدة سكنية بالإضافة الى جزء خدمي يتكون من حمام سباحة ومجمع سينمات ومبني اجتماعى ومسجد و محلات تجارية

تم تقسيم المشروع الى اربعة مراحل وجارى العمل بالمرحلة الأولى والتي تبلغ مساحتها ٣٢ الف متر مربع وتتكون هذه المرحلة من ٢١ عمارة سكنية واجمالى عدد الوحدات السكنية هو (٥٠٤) وحدة بمساحة ٦٣ م

هذا وبناء على عقد الاتفاق (الابتدائى) بين الشركة وشركة عمار للبناء(منشأه فردية) بتاريخ ٢٧ يونيو ٢٠١٣ تم الاتفاق على بيع عدد ٩٩٨٠ سهم المملوكة لشركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري فى شركة مينا لاسكان المستقبل وذلك نظير مبلغ ١٠٠,٦٨٧ جنيه بالإضافة الى سداد مبلغ ٥٤٦٣٦١٣ جنيه يمثل الرصيد الدين المستحق للشركة فى ٣٠ يونيو ٢٠١٣ .



## ٥. شركة مينا للمنتجعات السياحية .

تأسست شركة مينا للمنتجعات السياحية - شركة مساهمة مصرية - بفرض انشاء وتملك الفنادق والقرى الساحية وادارة المويلاط والنواوى الرياضية وقد تأسست هذه الشركة لتكون ركيزة مكملة لمجموعة الشركات حيث تختص هذه الشركة بتنفيذ وادارة مشروع النادى والذى يقع على مساحة ٣٧ فدان داخل مشروع مينا جاردن سيتى بمدينة ٦ اكتوبر ، ويكون المشروع من ٣ مراحل .

المرحلة الاولى : تتكون من ملاعب كرة قدم - ملاعب تنس - رماية - باسك特 - ٢ كافيتريا - منطقة اخفال - تراك وقد تم الانتهاء بالكامل من هذه المرحلة .

المرحلة الثانية : تتكون من كلوب هاوس - حمام سباحة - مبنى اجتماعي - منطقة مطاعم - جيم

المرحلة الثالثة : تتكون من حمام سباحة اوليمبي - صالة العاب مغطاه - منطقة ترفيهية .

وقد تم البدء فى التشغيل التجريبى للمرحلة الاولى وتبلغ عدد العضويات المتوقعة حوالي ٣٠٠٠ عضوية مقسمة ما بين عضويات (موسمية- فردية - عائلية ) وتم تحديد سعر العضوية تصاعديا بما لا يتجاوز ٦٠ الف جنيه ، وقد تعافت الشركة مع احدى الشركات التخصصية فى مجال ادارة النوادى الاجتماعية والرياضية وذلك بهدف ادارة النادى وتسويق العضويات ، وقد بلغت التكلفة الاستثمارية للانشاءات حتى الان ما يقرب من ٣٨ مليون جنيه ، وتمتلك شركة مينا للاستثمار السياحى والعقارى نسبة ٩٨,٩٩ % ) من اسهم هذه الشركة .

هذا وقد تم توقيع عقد نقل ملكية اسهم تعادل نسبة ٣٣,٣ % من الاسهم المملوكة لشركة مينا للاستثمار السياحى والعقارى في شركة مينا للمنتجعات السياحية الى شركة بلاك بول علي ان يتم تفعيل عقد البيع اعتبارا من ٢٠١٣/٣/٣١ ولا يعتبر هذا العقد نافذا الا من ذلك التاريخ وبعد تمام عملية نقل الاسهم بعد الموافقة من جميع الجهات المعنية .

وقد تم تحديد الشكل المالي للصفقة كالتالى :-

١. مبلغ وقدره ١٥٣,٦٠٧,١٩ جنيه مصرى ( فقط وقدره تسعه عشر مليونا وستمائة وسبعين الف ومائه وثلاثه وخمسون جنيها لا غير ) وذلك قيمة شراء نسبة ٣٣,٣ % من شركة مينا للمنتجعات السياحية .

٢. مبلغ وقدره ٤٧,٨٤٧ جنيه مصرى ( فقط وقدره ثلاثون مليون واربعمائه وسبعة عشر الف وثمانمائه وسبعين واربعون جنيها لا غير ) قيمة حواله دين تمثل نسبة ٣٣,٣ % من المديونية المستحقة على شركة مينا للمنتجعات السياحية لصالح شركة مينا للاستثمار السياحى والعقارى في علي ان تقوم شركة بلاك بول بسداد تلك المديونية لشركة مينا للاستثمار السياحى والعقارى بدلا من شركة مينا للمنتجعات السياحية .

٣. مبلغ وقدره ٢٤,٩٧٥,٠٠٠ جنيه مصرى ( فقط وقدره اربعه وعشرون مليونا وتسعمائه وخمسه وسبعون الف جنيها لا غير ) قيمة حصة الطرف الثانى من المبلغ المتوقع لاستكمال الاعمال الهندسية للنادى .

ويتعهد الطرف الثانى على ان يقوم بدفع المبالغ المذكورة بعالية في صورة اعمال انشائية في النادى .



٦

٤٣

#### ٦- شركة مجموعة فلوريدا .

تمتلك شركة مجموعة فلوريدا (شركة ذات مسؤولية محدودة ) قطعة ارض بمساحة ٥٤ فدان بالساحل الشمالي الغربي بناحية زاوية العوامة بمدينة الضبعة- محافظة مرسى مطروح ، وقد قامت شركة مينا للاستثمار السياحى بشراء ٣٥٪ من اجمالى حصص هذه الشركة وذلك بالعمل على تطوير هذه الارض بالمشاركة مع باقى مالكى الحصص لاقامة مشروع سياحى / سكنى على قطعة الارض تحت مسمى قرية مينا .

ويتكون المشروع من فندق مكون من ٢٧٣ غرفة بالإضافة الى الجزء السكنى والذى يتكون من ٤٦٤ فيلا وشاليه بالإضافة الى خدمات المطاعم وال محلات ونادى صحي ومنطقة ترفيهية مفتوحة .

#### ٧- شركة شارم نبق

تأسست شركة شارم نبق للتنمية السياحية (شركة مساهمه مصرية) خاضعه لاحكام قانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وقد تم القيد في السجل التجارى في ١٣ اكتوبر ١٩٩٦ تحت رقم ٢٩٨٧٢٦

غرض الشركة انشاء وادارة الفنادق والقرى السياحية

وببناء على عقد الافق الابتدائى بين الشركة وشركة شارم نبق العالمية للتنمية السياحية وذلك على شراء عدد ٦٤٠٧٣ سهم من اسهم شركة شارم نبق للتنمية السياحية

#### ٨- شركة مينا للمشروعات الزراعية .

تأسست شركة مينا للمشروعات الزراعية كشركة ذات مسؤولية محدودة يتمثل غرضها الاساسى فى القيام بكافة اعمال المقاولات الزراعية واللاندسكيب وتمتلك شركة مينا للاستثمار ٩٥٪ من شركة مينا للزراعة واللاندسكيب وكان الغرض الاساسى لهذا الاستثمار يتمثل في :

الحد من تكلفة التنفيذ عن بحرى السيطرة على شركات مكملة لنشاط الشركة الام .

وجود تنامي فى حجم اعمال الشركة مما يؤثر بالتالى على زيادة ربحية هذا الاستثمار .

وفى سبيل ذلك وضعت الشركة عدة خطوات :

١. تحويل الشكل القانونى للشركة ليصبح شركة مساهمة .

٢. تسجيل الشركة فى بورصة النيل .

٣. هيكلة الادارة التنفيذية للشركة .



٤. تعديل غرض الشركة ليصبح قادر على تنفيذ انشطة جديدة متنوعة أخرى ترتبط بالغرض الأساسي لها .

الآن في أواخر عام ٢٠١٠ ظهرت بعض التيود التي تحد من تطوير هذه الشركة والتي تمثلت في :

■ وجود بعض المشروعات التي حققت خسائر.

■ عدم وجود اعمال كافية في ظل الظروف الحالية التي تمر بها البلاد

وقد تعاظمت هذه الظرف خلال العامين الآخرين نظراً للإوضاع السياسية التي تمر بها البلاد .

وتقوم الإدارة التنفيذية لشركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري بإعادة دراسة موقف الشركة لتحديد الوضع الأمثل بالنسبة لهذا الاستثمار سواء بالخارج أو التصفية .

#### ٩- الاستثمارات الأخرى .

وتتمثل الاستثمارات الأخرى في الآتي :

#### ١٩ شركة مينا ستي سنتر .

نظراً لعدم قيام الشركة بعمارة النشاط حتى تاريخه فقد تم ايقاف نشاط الشركة بصفة مؤقتة .

#### ٢٩ مينا للتنمية السياحية .

نظراً لعدم قيام الشركة بعمارة النشاط حتى تاريخه فقد تم ايقاف نشاط الشركة بصفة مؤقتة .

#### ٣٩ الشركة المصرية للتسيويق وإدارة المشروعات .

نظراً لعدم قيام الشركة بعمارة النشاط حتى تاريخه فقد تم ايقاف نشاط الشركة بصفة مؤقتة .

#### ٤٩ شركة وزر للتنمية السياحية .

تم البدء في إجراءات تصفية الشركة وتم اتخاذ الإجراءات التالية :

تم نشر قرار وضع الشركة تحت التصفية في الجرائد الرسمية تم تقديم خطاب إلى مأمورية الضرائب يفيد وضع الشركة تحت التصفية وتعيين مصفي للشركة .

تم تقديم خطاب لأمورية الضرائب لسرعة إنهاء فحص الملف و بموفاتنا بمخالصة ضريبية ولم يتم تحديد موعد الفحص حتى تاريخه .

#### ٥٩ شركة تنمية المناخ الحر .



٤٦

قامت الشركة باجراء عدة محاولات للتخلص من هذا الاستثمار عن طريق بيع حصتها والتي تبلغ قيمتها ٦٥٠٩٣ جنيه وكان اخرها تكليف البنك الأهلي - قطاع امناء الاستثمار - ببيع هذه الحصة الا ان هذه المحاولات لم تسفر حتى الان عن اى نتائج ايجابية

#### ٦/٩ شركة النيل للصناعات العدينية .

قامت شركة مينا بعدة محاولات وذلك بالاتفاق مع بعض مساهمي الشركة وذلك لمحاولة بيع الحصة المملوكة لها في شركة النيل والتي تبلغ قيمتها ٧٦ ألف جنيه ، وجارى حالياً الاتفاق مع بعض مساهمي الشركة لمحاولة بيع الأصول المملوكة لشركة النيل وتصفية الشركة .



٤٦

القوائم المالية :

قائمة الدخل و نتائج الاعمال :

- بلغ ايراد المشروعات للربع الثالث من ٢٠١٤ مبلغ ٣٢,٩ مليون جنيه مقارنة بمبلغ ٤٨,٤ مليون جنيه للربع الثالث للعام السابق بانخفاض قدره (١٥,٥) مليون جنيه وبنسبة انخفاض ٣١,٩٥٪ عن الربع السابق عن العام السابق .
- بلغت تكلفة المشروعات للربع الثالث لعام ٢٠١٣ مبلغ (٢٢,٩١) مليون جنيه وبنسبة ٦٩,٧٤٪ من الايرادات مقارنة ٦٤,٦٤٪ للعام السابق و ذلك بسبب انخفاض تكاليف للوحدات التامة للمشروعات الاتية(كونكورد-ميناء-منطقةZ) -وكذلك زيادة بعض البندود الاخرى.
- بلغ مجمل الربح للربع الثالث لعام ٢٠١٤ مبلغ (٤,٤) مليون جنيه مقارنة بمبلغ ١,٦ مليون جنيه بانخفاض قدره (٧,٢) مليون جنيه و ذلك بسبب زيادة قيمة التكاليف بنسبة اكبر من زيادة الايرادات.
- بلغت مصروفات البيع و التسويق مبلغ ٢,٨ مليون جنيه مقارنة بمبلغ ٣,٦ مليون جنيه بانخفاض قدره (٨,٠) مليون جنيه و ذلك بسبب انخفاض المصاروفات التسويقية بسبب انخفاض الاجور وما فى حكمها الخاصه بالمصاروفات التسويقية خلال الربع الثالث لعام ٢٠١٤
- بلغت المصروفات العموميه والاداريه ومرتبات الموظفين وبدلات اعضاء مجلس الادارة مبلغ ١١,٩ مقارنة بمبلغ ١٢,٢ مليون جنيه بانخفاض قدره (٣,٠) مليون جنيه.
- بلغت المصروفات التمويلية مبلغ ١,٨ مليون جنيه مقارنة بمبلغ ٢,٢ مليون جنيه بانخفاض قدرة (٣٩٪) مليون جنيه يرجع ذلك الى انخفاض قيمة التسهيلات البنكية المستخدمة من البنك بالمقارنة بالربع الثالث من العام السابق.
- بلغ صافي الخساره قبل الضرائب (١١,٩) مليون جنيه مقابل ربح ١٦,٥ مليون جنيه.
- انخفاض العائد على السهم ليصبح (١٦,١) جنيه مقابل ٢٢,٢ جنيه عن الربع الثالث للعام السابق .



١٣ / ١١ / ٢٠١٤  
٤ - ٢٠١٤

قائمة المركزالي في ٣٠/٩/٢٠١٤ :

- بلغت قيمة الأصول طويلة الأجل ٢٦,٣ مليون جنيه مقارنة بمبلغ ٢٦,٠ مليون جنيه .
- بلغت قيمة الأصول المتداولة ٣٠,٤ مليون جنيه مقابل ٣٥١,٦ مليون جنيه بانخفاض قدره (٤,٢) مليون جنيه ويرجع ذلك الى انخفاض العملاء و اوراق القبض بمبلغ (٢١,١) مليون جنيه وزيادة ارصدة اعمال تحت التنفيذ بالتكلفة بمبلغ ٧٠, مليون جنيه وانخفاض بند المديون بمبلغ (١٦,١) مليون جنيه وزيادة المستحق للاتراف ذات العلاقة بمبلغ ٤,٤ مليون جنيه وانخفاض رصيد النقدية بالصندوق ولدى البنوك بمبلغ (٤,٧) مليون جنيه .
- بلغت الخصوم المتداولة مبلغ ١٩٦,٦ مليون جنيه مقابل ٢٢٥,٦ مليون جنيه بانخفاض قدره (٢٩) مليون جنيه ويرجع اساسا الى انخفاض ارصدة المقاولون و اوراق الدفع و عملاء ارصدة دائنة بمبلغ (٣٣,٣) مليون جنيه وانخفاض ارصدة التسهيلات البنكية بمبلغ (٨,٥) مليون جنيه و زيادة ارصدة الدائنوين والمستحق للاتراف ذات العلاقة بمبلغ ١٢,٣ مليون جنيه .
- بلغت حقوق المساهمين للفترة ٤٠,١ مليون جنيه مقابل ١٥٢,١ مليون جنيه بانخفاض قدره (١٢) مليون جنيه وذلك نتيجة لتحقيق خسائر بمبلغ (١٢) مليون جنيه .
- هذا و يتقدم رئيس المجلس بالنيابة عن كافة الاعضاء بالشكر الي السادة مساهمي الشركة علي الدعم الكامل لمجلس الإدارة خلال الفترة السابقة .
- و اخيرا نرحب بكافة الاراء و المقترنات التي يتقدم بها اعضاء الجمعية العامة بما يعود على الشركة بالنفع
- ان شاء الله ورز

رئيس مجلس الادارة

أ/ عبد الله عادل عباس





٢٠١٤/٩/٣٠  
٢٠١٤/٩/٣٠  
٢٠١٤/٩/٣٠