

تقرير مجلس ادارة شركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري

عن القوائم المالية الغير مجمعة في ٢٠١٣/٦/٣٠

فيما يلي موقف ايرادات وتكاليف النشاط وذلك عن الفترة من اول يناير وحتى ٢٠ يونيو ٢٠١٣ كالتالي

<u>٢٠١٣/٦/٣٠</u>	<u>٢٠١٣/٦/٣٠</u>
٦١٨٢٥٠٠	١٣٩٧٥٩٩٩
٢٠٩٤٦٦٠٦	٣٣٥٨٣٠٩٨
١٠٥٣٥٩	-
٨٢١٥٠	٨٣٧١٣٤
<u>٢٨٠٥١٠١٥</u>	<u>٤٧٣٩٦٧٣١</u>
<u>٢٠١٢/٦/٣٠</u>	<u>٢٠١٣/٦/٣٠</u>
٢٩٨٩٤٣٨	٧١٥٨٥٠٢
١٥٩٨١٣٨٦	٣١٠٠٧٢٢٦
٣٧٧٨٥	-
<u>١٤٠٥٦٨٧</u>	<u>٧٨٨٥٦٨٥</u>
<u>٢٠٤١٦٩٦</u>	<u>٣٠٠٥١٤١٣</u>

١- ايرادات النشاط

ا- ايرادات تنمية عقارية

ب- ايرادات انشاء وتسويق وحدات سكنية

ج- ايرادات بيع وتسويق وحدات سكنية

د- ايراد ادارة وتسويق مشروعات

٢- تكاليف النشاط

ا- تكاليف التنمية العقارية

ب- تكاليف انشاء وتسويق وحدات سكنية

ج- تكاليف بيع وتسويق وحدات سكنية

د- تكاليف ادارة وتسويق مشروعات

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 الاراضى وتطويرها وتقسيمها بغرض البيع .

ويبلغ رأس المال الشركة المدرج به ١٠٠ مليون جنيه مصرى ورأس المال المصدر والمدفوع ١٠ مليون جنيه مصرى ويكون هيكل الملكية حالياً للشركة كالتالى :

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

وخاري حالياً استخراج للوافقات والترخيص اللازم لبدء الاعمال في المشروع .

٢. 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 والعقاري بتوقيع عقد مشاركة مع الصندوق



القومي للتأمين الاجتماعي مالك الأرض (١٠٢ فدان) لتطوير هذه المساحة وبحيث يتكون المشروع من عدد ٥٩٥ وحدة بمساحات مختلفة وتمثل المساحات الخضراء والطرق نسبة ٥٥٪ من مساحة المشروع ويتوافر في هذا المشروع جميع المرافق الأساسية بالإضافة إلى نادي اجتماعي ومسجد ومنطقة تجارية ويبلغ رأس المال الشركة المدفوع ٤٨ مليون دولار أمريكي ويكون هيكل الملكية كالتالي :-

<u>اسم الساهم</u>	<u>النسبة</u>
شركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري	٣٦,٧٪
م/محفوظ سعيد هائل	٥٠٪
اخرون	١٢,٣٪
<u>الاجمالي</u>	<u>١٠٠٪</u>

هذا وقد تم فتح المرحلة الأولى والثانية للبيع حيث تم بيع عدد (٢٤٩) وحدة تمثل إجمالي المرحلة الأولى والثانية بنسبة (٦٧٪) من هذه المراحل وذلك بقيمة إجمالية تمثل (٤٤,٢٥٠) مليون دولار من اصل (٦٤,٦٩٠) مليون دولار تمثل إجمالي القيمة البيعية لهذه المراحل بنسبة (٦٨٪).

وقد تم تسليم عدد ٥٨ وحدة تمثل ٢٥٪ من إجمالي عدد الوحدات المباعة ، وقد بلغت نسبة إنجاز 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 لتحديد 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 رأس المال المدفوع (٤,٥) مليون جنيه مصرى وذلك بغرض انشاء مشروع سكني متكملاً تابع للمشروع القومي لاسكان الشباب بمدينة السادس من اكتوبر يتكون من (٢٠٠٠) وحدة سكنية بالإضافة إلى جزء خدمي يتكون من حمام سباحة ومجمع سينمات ومبني اجتماعي ومسجد ومحلات تجارية

تم تقسيم المشروع الى اربعة مراحل وجارى العمل بالمرحلة الأولى والتي تبلغ مساحتها ٣٣ الف متر مربع وتتكون هذه المرحلة من ٢١ عمارة سكنية واجمالى عدد الوحدات السكنية هو (٥٠٤) وحدة بمساحة ٦٢ م٢

هذا وبناء على عقد الاتفاق (الابتدائى) بين الشركة وشركة عمار للبناء(منشأة فردية) بتاريخ ٢٧ يونيو ٢٠١٣ تم الاتفاق على بيع عدد ٩٩٨٠٠ سهم الملاوكة لشركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري في شركة مينا لاسكان المستقبل وذلك نظير مبلغ ١٠٠٨٦٨٧ جنيه بالإضافة الى سداد مبلغ ٥٤٦٣١٢ جنيه يمثل الرصيد الدين المستحق للشركة في ٢٠ يونيو ٢٠١٣ .



٥. شركة مينا للمنتجعات السياحية .

تأسست شركة مينا للمنتجعات السياحية - شركة مساهمة مصرية - بفرض انشاء وتملك الفنادق والقرى الساحية وادارة المولتيلات 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 ٢ مراحل .

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

المرحلة الثانية : تتكون من كلوب هاوس - حمام سباحة - مبنى اجتماعى - منطقة مطاعم - حيم

المرحلة الثالثة : تتكون من حمام سباحة اوليمبى - 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 تعاقدت الشركة مع احدى الشركات المتحصلة فى مجال ادارة النواوى الاجتماعيه والرياضية وذلك بهدف ادارة النادى وتسويق العضويات ، وقد بلغت التكلفة الاستثمارية للانشاءات حتى الان ما يقرب من ٣٨ مليون جنيه ، وتمتلك شركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري 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 السياحي والعقاري في شركة مينا للمنتجعات السياحية الى شركة بلاك بول علي ان يتم تفعيل عقد البيع اعتبارا من ٢٠١٣/٢/٣١ ولا يعتبر هذا العقد نافذا الا من ذلك التاريخ وبعد تمام عملية نقل الاسهم بعد الموافقة من جميع الجهات المعنية .

وقد تم تحديد الشكل التالي للصفقة كالتالى :-

١. مبلغ وقدره ١٩,٦١٧,٥١٣ 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 ٤١٧,٨٤٧ جنيه مصرى (فقط وقدره ثلاثة مليون واربعمائة وسبعة عشر الف وثمانمائة وسبعين واربعون جنيها لا غير) قيمة حواله دين تمثل نسبة ٣٣,٣ % من الديونه المستحقة على شركة مينا للمنتجعات السياحية لصالح شركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري في ٢٠١٣/١٢/٣١ علي ان تقوم شركة بلاك بول بسداد تلك الديونه لشركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري بدلا من شركة مينا للمنتجعات السياحية .

٣. مبلغ وقدره ٣٤,٩٧٥,٠٠٠ جنيه مصرى (فقط وقدره اربعه وعشرون مليونا وتسعمائه وخمسه وسبعون الف جنيها لا غير) قيمة حصة الطرف الثاني من المبلغ المتوقع لاستكمال الاعمال الهندسية للنادى .

ويعهد الطرف الثاني علي ان يقوم بضم المبالغ المذكورة بعالية في صورة اعمال انشائية في النادى .



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 ٧٢٪ 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 .^٥

ويتكون المشروع من فندق مكون من ١٧٣ غرفة بالإضافة الى الجزء السكنى والذى يتكون من ٤٦٤ فيلا وشاليه بالإضافة الى خدمات الطاعم 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 ولاتهته التنفيذية وقد تم القيد في السجل التجارى في ١٣ اكتوبر ١٩٩١ تحت رقم ٢٩٨٧٦

غرض الشركة انشاء وادارة الفنادق والقرى السياحية

وبناء على عقد الافاق 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 القاولات الزراعية واللاندسكيب وتمتلك شركة مينا للاستثمار ٩٥٪ من شركة مينا للزراعة واللاندسكيب وكان الغرض الاساسى لهذا الاستثمار يتمثل في :

- = الحد من تكلفة التنفيذ عن طريق السيطرة على شركات مكملة لنشاط الشركة الام .
- = وجود تنامي في 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 اخرى ترتبط بالغرض الاساسى لها .



الا انه في اواخر عام ٢٠١٠ ظهرت بعض القيود 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 الاخرين نظرا للأوضاع السياسية التي تمر بها البلاد .

وتقوم الادارة التنفيذية لشركة مينا للاستثمار السياحي والعقارات باعادة دراسة موقف الشركة لتحديد الوضع الامثل بالنسبة لهذا الاستثمار سواء بالتخارج او التصفية .

٩-الاستثمارات الأخرى .

وتمثل الاستثمارات الأخرى في الاتي :

٧٩ شركة مينا سيني سنتر .

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

٢/٩ شركة مصرية للتنمية السياحية .

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

٣/٩ الشركة المصرية للتسيويق وإدارة المشروعات .

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

٤/٩ شركة وزر للتنمية السياحية .

تم البدء في اجراءات تصفية الشركة وتم اتخاذ الاجراءات التالية :

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

تم تقديم خلب لمأمورية الضرائب لسرعة انهاء فحص الملف و بمواقفنا بمخالصنة ضريبية ولم يتم تحديد موعد الفحص حتى تاريخه .

٥/٩ شركة تنمية النانق الحرة .

قامت الشركة باجراء عدة محاولات للتخلص من هذا الاستثمار عن طريق بيع حصتها والتي تبلغ قيمتها ٦٥٠٩٣ جنية وكان اخرها تكليف البنك الاهلي - 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 الف جنيه ، وجارى حالياً الاتفاق مع بعض مساهمي الشركة لمحاولة بيع الأصول المملوكة لشركة النيل وتصفية الشركة .



القواعد المالية:

قائمة الدخل و نتائج الاعمال:

- بلغ ايراد المشروعات للربع الثاني من ٢٠١٣ مبلغ ٤٧.٤ مليون جنيه مقارنة بمبلغ ٢٨.١ مليون جنيه للعام السابق بزيادة قدرها ١٩.٣ مليون جنيه وبنسبة زيادة ٦٨.٦% عن العام السابق .
- بلغت تكلفة المشروعات للربع الثاني لعام ٢٠١٣ مبلغ ٢٠٥٠٣ مليون جنيه وبنسبة ٤٠.٦% من الايرادات مقارنة ٧٢.٧٪ للعام السابق و ذلك بسبب انخفاض نسبة تكاليف مشروع كونكورد .
- بلغ مجمل الربح للربع الثاني لعام ٢٠١٣ مبلغ ٦١٣ مليون جنيه مقارنة بمبلغ ٣٩ مليون جنيه بزيادة قدرها ٩.٧ مليون جنيه و ذلك بسبب زيادة قيمة الايرادات بنسبة اكبر من زيادة التكاليف.
- بلغت مصروفات البيع و التسويق مبلغ ٢٧ مليون جنيه مقارنة بمبلغ ٩٢ مليون جنيه بانخفاض قدره (١٤٪) مليون جنيه و ذلك بسبب انخفاض المصروفات التسويقية بسبب تقليل الحملات الاعلانية خلال الربع الثاني لعام ٢٠١٣.
- بلغت المصروفات العمومية والادارية ومرتبات الموظفين وبدلات اعضاء مجلس الادارة مبلغ ٨٩ مقارنة بمبلغ ٦٨ مليون جنيه بزيادة قدرها ١٢ مليون جنيه وذلك نتيجة لصرف مستحقات نهاية الخدمة .
- بلغت المصروفات التمويلية مبلغ ١٥١ مليون جنيه مقارنة بمبلغ ١٨١ مليون جنيه بانخفاض قدرة (٣٪) مليون جنيه يرجع ذلك الى انخفاض قيمة التسهيلات البنكية المستخدمة من البنوك بالمقارنة بالربع الثاني من العام السابق.
- بلغ صافي الربح قبل الضرائب ٢٤.٨ مليون جنيه مقابل خسارة (١١.٠٨) مليون جنيه.
- زيادة العائد على السهم ليصبح ٢٧ جنيه مقابل (١٥.١٥) جنيه عن الربع الثاني للعام السابق .



Headquarters: Mena Garden City Compound, 6th of October city, Egypt
Administrative headquarters: 35 A&B Saraya EL Maadi Towers, Corniche El Nile, Maadi.
Tel: +2(02) 25288405 / +2(02) 25288406 **Fax:** +2(02) 25288404
Sales and Marketing Office: 8 Wissa Wasef St, EL Omraa Tower, Corniche El Nile, Giza.
Tel: +2(02) 35716495 / +2(02) 35716497 **Fax:** +2(02) 35716498

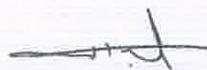
قائمة المركز المالي في ٢٠١٣/٦/٣٠ :

- بلغت قيمة الأصول طويلة الأجل ٤٤.١ مليون جنيه مقارنة بمبلغ ٣٧.٩ مليون جنيه بزيادة قدرها ٦.٨ مليون جنيه و يرجع ذلك اساسا الى زيادة قيمة الاستثمارات في شركات تابعة و شقيقة .
- بلغت قيمة الأصول المتداولة ٣٦٢.٩ مليون جنيه مقابل ٣٨١.١ مليون جنيه عن العام السابق بانخفاض قدره (١٨.٢) مليون جنيه و يرجع ذلك الى زيادة العملاء و اوراق القبض بمبلغ ٤ مليون جنيه و زيادة ارصدة اعمال تحت التنفيذ بالتكلفة بمبلغ ٨ مليون جنيه و انخفاض الوحدات التامة جاهزة للبيع بمبلغ (٢٣) مليون جنيه و زيادة بند المدينون بمبلغ ٤٠ مليون جنيه و انخفاض المستحق للاطراف ذات العلاقة بمبلغ (٤٦) مليون جنيه و انخفاض رصيد النقدية بالصندوق و لدى البنوك بمبلغ (٦١) مليون جنيه .
- بلغت الخصوم المتداولة بمبلغ ٢٣٢.٦ مليون جنيه مقابل ٢٦٧.٧ مليون جنيه بانخفاض قدره (٣٥.١) مليون جنيه و يرجع اساسا الى انخفاض ارصدة المقاولون و اوراق الدفع و عملاء ارصدة دائنة بمبلغ (٤٨.٦) مليون جنيه و انخفاض ارصدة التسهيلات البنكية بمبلغ (٢) مليون جنيه و زيادة ارصدة الدائنون والمستحق للاطراف ذات العلاقة بمبلغ ١٥.٢ مليون جنيه و انخفاض ارصدة المخصصات بمبلغ (٦١) مليون جنيه .
- بلغت حقوق المساهمين للفترة ١٧٢.٢ مليون جنيه مقابل ١٤٧.٤ مليون جنيه بزيادة قدرها ٢٤.٨ مليون جنيه و ذلك نتيجة لتحقيق ارباح بمبلغ ٤٨.٢ مليون جنيه .
- بلغت الالتزامات طويلة الأجل بمبلغ ٢.٧ مليون جنيه مقابل ٣.٨ مليون جنيه بانخفاض قدره (١.١٠) مليون جنيه و يرجع ذلك اساسا الى ارتفاع نسبة الانجاز الحالية للمشروع و الاقتراب من الانتهاء منه حيث ان نسبة الانجاز تجاوزت ٩٥% .

هذا و يتقدم رئيس المجلس بالنيابة عن كافة الأعضاء بالشكر الى السادة مساهمي الشركة على الدعم الكامل لمجلس الإدارة خلال الفترة السابقة .

و اخيرا نرحب بكافة الآراء و المقترنات التي يتقدم بها اعضاء الجمعية العامة بما يعود على الشركة بالنفع
 ان شاء الله ...

رئيس مجلس الادارة



/ عبد الله عادل عباس



Headquarters: Mena Garden City Compound, 6th of October city, Egypt.

Administrative headquarters: 35 A&B Saraya EL Maadi Towers, Corniche El Nile, Maadi.

Tel: +2(02) 25288405 / +2(02) 25288406 **Fax:** +2(02) 25288404

Sales and Marketing Office: 8 Wissa Wasef St, EL Omraa Tower, Corniche El Nile, Giza.

Tel: +2(02) 35716495 / +2(02) 35716497 **Fax:** +2(02) 35716498

E-mail: mena@mena.com.eg **www.mena.com.eg**

