

تقرير مجلس ادارة شركة مينا للاستثمار السياحي والعقارى

عن القوائم المالية الغر مجمعة في ٢٠١٣/٩/٣٠

فيما يلي موقف ايرادات وتكاليف النشاط وذلك عن الفترة من اول يناير وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٣ كالتالي

٢٠١٣/٩/٣٠	٢٠١٣/٩/٣٠	
٧١٥٨٥٠٠	١٢٩٧٥٩٩٩	١- ايرادات النشاط
٣٦٠٢٧١٧٩	٣٤٢٠٥٥٨٢	ا- ايرادات تنمية عقارية
٨٧٩٦٣	-	ب- ايرادات انشاء وتسويق وحدات سكنية
١٨٠١٥٦٩	١١٧٠٦٣٥	ج- ايرادات بيع وتسويق وحدات سكنية
٣٥٠٧٥٢١١	٤٨٤٥٢٢١٦	د- ايراد ادارة وتسويق مشروعات
٢٠١٣/٩/٣٠	٢٠١٣/٩/٣٠	٢- تكاليف النشاط
٣٨٦٤٥١٩	٧١٥٨٥٠٢	ا- تكاليف التنمية العقارية
٢٠٢٠٥٨٦٦	٣١٧٢١٧٤٧	ب- تكاليف انشاء وتسويق وحدات سكنية
٣٧٧٨٥	-	ج- تكاليف بيع وتسويق وحدات سكنية
٢٠٥٥٠٣٥	٢٤٣٨٢٤٢	د- تكاليف ادارة وتسويق مشروعات
٣٦١٦٣٢٠٥	٣١٣٨٥٩٢	

ويبلغ موقف استثمارات الشركة كما يلي :-

١. شركة نبع الحمراء للتنمية السياحية .

٢. تأسست شركة نبع الحمراء للتنمية السياحية كشركة مساهمة مصرية خاضعة لاحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته وذلك بغرض الاستثمار فى مجال شراء الاراضى وتطويرها وتقسيمها بغرض البيع .

ويبلغ رأسمال الشركة المصرح به ١٠٠ مليون جنيه مصرى ورأس المال المصدر والمدفوع ١٠ مليون جنيه مصرى ويتكون هيكل الملكية حالياً للشركة كالتالى :

النسبة	اسم المساهم
%٥٠	شركة مينا للاستثمار السياحي والعقارى
%٤٩,٥	شركة كيماويات البناء الحديث
%٠,٥	د. كمال مصطفى
%١٠٠	الاجمالي

وجارى حالياً استخراج الموافقات والتراخيص اللازمة لبدء الاعمال فى 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 والعقارى بتوقيع عقد مشاركة مع الصندوق



٢٥/٩/١٣

القومى للتأمين الاجتماعى 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 ويتوافر فى هذا المشروع جميع المرافق الاساسية بالاضافة الى نادى اجتماعى ومسجد ومنطقة تجارية و يبلغ راس مال الشركة المدفوع ٤,٨ مليون دولار امريكى ويتكون هيكل الملكية كالتالى :-

اسم المساهم	النسبة
شركة مينا للاستثمار السياحى والعقارى	٧,٣٣%
م/ محفوظ سعيد هائل	١٠%
شركة جودوين للاستثمارات المحدوده	٨٠%
اخرى	٢,٦٧%
الاجمالي	١٠٠%

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

وقد تم تسليم عدد ٧٦ وحدة تمثل ٤٥% من اجمالى عدد الوحدات المباعة ، وقد بلغت نسبة انجاز المشروع حتى تاريخه متمثلاً فى المرحلة الاولى والثانية فقط بنسبة ٥٩% ومن المتوقع الانتهاء من تسليم المرحلة الاولى والثانية نهاية عام ٢٠١٤ ونحن فى ترقب الوضع السياسى فى السودان لتحديد خطة الشركة من البدء فى بيع باقى المراحل فى 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 بالاضافة الى جزء خدمى يتكون من حمام سباحة ومجمع سنيما ومبنى اجتماعى ومسجد ومحلات تجارية

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

هنا وبناء على عقد الاتفاق (الابتدائى) بين الشركة وشركة عمار للبناء(منشأه فرديه) بتاريخ ٢٧ يونيو ٢٠١٣ تم الاتفاق على بيع عدد ٩٩٨٠٠ سهم المملوكه لشركة مينا للاستثمار السياحى والعقارى فى شركة مينا لاسكان المستقبل وذلك نظير مبلغ ١٠٠٨٠٦٨٧ جنيه بالاضافة الى سداد مبلغ ٥٤٦٣٦١٢ جنيه يمثل الرصيد الدين المستحق للشركة فى ٣٠ يونيو ٢٠١٣ .

ص ٢٥

٥. شركة مينا للمنتجات السياحية .

تأسست شركة مينا للمنتجات السياحية - شركة مساهمة مصرية - بغرض انشاء وتملك الفنادق والقرى الساحية وادارة التويلات والنوادي الرياضية وقد تأسست هذه الشركة لتكون ركيزة مكملة لجموعة الشركات حيث تختص هذه الشركة بتنفيذ وادارة مشروع النادي والذي يقع على مساحة ٣٧ فدان داخل مشروع مينا جاردن سیتی بمدينة ٦ اكتوبر ، ويتكون المشروع من ٣ مراحل .

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

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

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

وقد تم البدء فى التشغيل التجريبي للمرحلة الاولى وتبلغ عدد العضويات المتوقعة حوالى 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 المتخصصة فى مجال ادارة النوادي الاجتماعية والرياضية وذلك بهدف ادارة النادي وتسويق العضويات ، وقد بلغت التكلفة الاستثمارية للانشاءات حتى الان ما يقرب من ٢٨ مليون جنيه ، وتمتلك شركة مينا للاستثمار السياحي والعقارى نسبة (٩٨,٩٩ %) من اسهم هذه الشركة .

هذا وقد تم توقيع عقد نقل ملكية اسهم تعادل نسبة ٢٣,٢% من الاسهم المملوكة لشركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري في شركة مينا للمنتجات السياحية الي 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 للصفحة كالتالي :-

١. مبلغ وقدره ١٩,٦٠٧,١٥٢ جنيه مصري (فقط وقدره تسعة عشر مليونا وستمانه وسبعه الف ومائه وثلاثة وخمسون جنيها لاغير) وذلك قيمة شراء نسبة ٢٣,٢% من شركة مينا للمنتجات السياحية .
٢. مبلغ وقدره ٢٠,٤١٧,٨٤٧ جنيه مصري (فقط وقدره ثلاثون مليون واربعمانه وسبعة عشر الف وثمانمائه وسبعه واربعون جنيها لاغير) قيمة حوالة دين تمثل نسبة ٢٣,٢% من المديونية المستحقة علي شركة مينا للمنتجات السياحية لصالح شركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري فى ٢٠١٣/١٢/٣١ علي ان تقوم شركة بلاك بول بسداد تلك المديونية لشركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري بدلا من شركة مينا للمنتجات السياحية .
٣. مبلغ وقدره ٢٤,٩٧٥,٠٠٠ جنيه مصري (فقط وقدره اربعة وعشرون مليونا وتسعمائه وخمسه وسبعون الف جنيها لاغير) قيمة حصة الطرف الثاني من المبلغ المتوقع لاستكمال الاعمال الهندسية للنادي .

ويتعهد الطرف الثاني علي ان يقوم بضخ المبالغ المذكورة بعالية في صورة اعمال انشائية في النادي .



ص ١٥

٦- شركة مجموعة فلوريدا .

تمتلك شركة مجموعة فلوريدا (شركة ذات مسئولية محدودة) قطعة ارض بمساحة ٥٤ فدان بالساحل الشمالى الغربى بناحية زاوية العوامه بمدينة الضبعة- محافظة مرسى مطروح ، وقد قامت شركة مينا للاستثمار السياحى بشراء ٢٥% 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 ٣٧٣ غرفة بالإضافة الى الجزء السكنى والذى يتكون من ٤٦٤ فيلا وشاليه بالإضافة الى خدمات المطاعم والمحلات ونادى صحى ومنطقة ترفيهيه مفتوحة .

٧- شركة شارم نبق

تأسست شركة شارم نبق للتنمية السياحيه (شركة مساهمه مصريه) خاضعه لاحكام قانون رم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولانحته التنفيذيه وقد تم القيد فى السجل التجارى فى ١٣ اكتوبر ١٩٩٦ تحت رقم ٢٩٨٧٣٦

غرض الشركة انشاء وادارة الفنادق والقرى السياحيه

وبناء على عقد الاتفاق الابتدائى بين الشركة وشركة شارم نبق العالیه للتنمية السياحيه وذلك على شراء عدد ٦٤٠٧٣ سهم من اسهم شركة شارم نبق للتنمية السياحيه

٨-شركة مينا للمشروعات الزراعية .

تأسست شركة مينا للمشروعات الزراعية كشركة ذات مسئولية محدودة يتمثل غرضها الاساسى فى القيام بكافة اعمال المقاولات الزراعيه واللانديسكيب وتمتلك شركة مينا للاستثمار ٩٥% من شركة مينا للزراعيه واللانديسكيب وكان الغرض الاساسى لهذا الاستثمار يتمثل فى :

- الحد من تكلفة التنفيذ عن تخريق السيطرة على شركات مكمله لنشاط الشركة الام .
- وجود تنامى 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 التنفيذيه للشركة .



ص ٢٥

٤. تعديل عرض الشركة ليصبح قادر على تنفيذ أنشطة جديدة متنوعة أخرى ترتبط بالغرض الأساسي لها .

إلا أنه في أواخر عام ٢٠١٠ ظهرت بعض القيود التي تحد من تطوير هذه الشركة والتي تمثلت في :

▪ وجود بعض المشروعات التي حققت خسائر .

▪ عدم وجود أعمال كافية في ظل الظروف الحالية التي تمر بها البلاد

وقد تعاضمت هذه الظروف خلال العامين الآخرين نظرا للاوضاع السياسية التي تمر بها البلاد .

وتقوم الإدارة التنفيذية لشركة مينا للاستثمار السياحي والعقارى باعادة دراسة موقف الشركة لتحديد الوضع الامثل بالنسبة

لهذا الاستثمار سواء بالتخارج او التصفيه .

٩-الاستثمارات الأخرى .

وتتمثل الاستثمارات الأخرى فى الآتى :

٧/٩ شركة مينا سيتى سنتر .

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

٢/٩ مينا للتنمية السياحية .

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

٢/٩ الشركة للصربية للتسويق وادارة للشروعات .

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

٤/٩ شركة وزر للتنمية السياحية .

تم البدء فى اجراءات تصفية الشركة وتم اتخاذ الاجراءات التالية :

تم نشر قرار وضع الشركة تحت التصفية فى الجرائد الرسمية تم تقديم خطاب الى مأمورية الضرائب يفيد وضع الشركة تحت

التصفية وتعيين مضمي للشركة .

تم تقديم غلب للمأمورية الضرائب لسرعة انتهاء فحص الملف و بموافقاتنا بمخالصة ضريبية ولم يتم تحديد موعد الفحص حتى

تاريخه .

٥/٩ شركة تنمية المناجق الحرة .



ص ٢٤٥

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

٦/٩ شركة النيل للصناعات المعدنية .

كانت شركة مينا بعدة محاولات وذلك بالاتفاق مع بعض مساهمى الشركة وذلك لمحاولة بيع الحصة للملوكة لها فى شركة النيل والتي تبلغ قيمتها ٧٦ الف جنيه ، وجرى حالياً الاتفاق مع بعض مساهمى الشركة لمحاولة بيع الاصول للملوكة لشركة النيل وتصفية الشركة .



ص ١٣٥

قائمة المركز المالى فى ٢٠١٣/٩/٣٠ :

- بلغت قيمة الأصول طويلة الأجل ٤٤.٧ مليون جنيه مقارنة بمبلغ ٣٧.٩ مليون جنيه بزيادة قدرها ٦.٨ مليون جنيه و يرجع ذلك اساسا الي زيادة قيمة الاستثمارات في الشركات التابعة .
 - بلغت قيمة الأصول المتداولة ٣٥٣ مليون جنيه مقابل ٣٨١ مليون جنيه بانخفاض قدره (٢٨) مليون جنيه و يرجع ذلك الي انخفاض العملاء و اوراق القبض بمبلغ (٥.٥٦) مليون جنيه وزيادة ارصدة اعمال تحت التنفيذ بالتكلفة بمبلغ ٩ مليون جنيه و انخفاض الوحدات التامة جاهزة للبيع بمبلغ (٢٢,٧٥) مليون جنيه و زيادة بند المدينون بمبلغ ٣٧,٥ مليون جنيه و انخفاض المستحق للاطراف ذات العلاقة مبلغ (٤٥,٦) مليون جنيه.
 - بلغت الخصوم المتداولة مبلغ ٢٣١,٧.٦ مليون جنيه مقابل ٢٦٧.٧ مليون جنيه بانخفاض قدره (٣٦) مليون جنيه و يرجع اساسا الي انخفاض ارصدة المقاولون و أوراق الدفع و عملاء ارصدة دائنة بمبلغ (٤٣,١١) مليون جنيه وإنخفاض ارصدة التسهيلات البنكية بمبلغ (٤,٢) مليون جنيه و زيادة ارصدة الدائنين والمستحق للاطراف ذات العلاقة بمبلغ ١٣,٣١ مليون جنيه و انخفاض ارصدة المخصصات بمبلغ (٢.٢) مليون جنيه .
 - بلغت حقوق المساهمين للفترة ١٦٤ مليون جنيه مقابل ١٤٧.٤ مليون جنيه بزيادة قدرها ١٦,٥٩ مليون جنيه و ذلك نتيجة لتحقيق ارباح بمبلغ ١٦,٥٨ مليون جنيه.
 - بلغت الالتزامات طويلة الاجل مبلغ ٢ مليون جنيه مقابل ٣.٨ مليون جنيه بانخفاض قدره (١,٨) مليون جنيه و يرجع ذلك اساسا الي انخفاض قيمة المبيعات الخاصة بمشروع مينا ريزيدنس (سوميد) بالمقارنة بحجم الاعمال المنفذة بالوحدات المتعاقد عليها خلال الفترة .
- هذا و يتقدم رئيس المجلس بالنيابة عن كافة الأعضاء بالشكر الي السادة مساهمي الشركة علي الدعم الكامل لمجلس الإدارة خلال الفترة السابقة .

و اخيرا نرحب بكافة الاراء و المقترحات التي يتقدم بها اعضاء الجمعية العامة بما يعود علي الشركة بالنفع ان شاء الله ،،،

(Signature)

رئيس مجلس الادارة

(Signature)

أ/ عبد الله عادل عباس



القوائم المالية :

قائمة الدخل و نتائج الاعمال :

- بلغ ايراد المشروعات للربع الثالث من ٢٠١٣ مبلغ ٤٨.٤ مليون جنيه مقارنة بمبلغ ٣٥ مليون جنيه للربع الثالث للعام السابق بزياده قدرها ١٣,٤ مليون جنيه وبنسبة زياده ٣٨% عن العام السابق .
- بلغت تكلفة المشروعات للربع الثالث لعام ٢٠١٣ مبلغ ٣١,٣ مليون جنيه و بنسبة ٦٤.٦% من الايرادات مقارنة ٧٤.٥٩% للعام السابق و ذلك بسبب انخفاض تكاليف مشروع مينا ريزيدنس وكذلك زياده بعض البنود الاخرى.
- بلغ مجمل الربح للربع الثالث لعام ٢٠١٣ مبلغ ١١.٦ مليون جنيه مقارنة بمبلغ ٣,٣ مليون جنيه بزياده قدرها ٨,٢٢ مليون جنيه و ذلك بسبب زياده قيمة الايرادات بنسبه اكبر من زياده التكاليف.
- بلغت مصروفات البيع و التسويق مبلغ ٣,٦ مليون جنيه مقارنة بمبلغ ٤ مليون جنيه بانخفاض قدره (٤) مليون جنيه و ذلك بسبب انخفاض المصروفات التسويقية بسبب تقليص الحملات الاعلانية خلال الربع الثالث لعام ٢٠١٣
- بلغت المصروفات العموميه والادارية ومرتبات الموظفين وبدلات اعضاء مجلس الادارة مبلغ ١٢,٢ مقارنة بمبلغ ٩.٨ مليون جنيه بزياده قدرها ٢,٣٩ مليون جنيه وذلك نتيجة لصرف مستحقات نهاية الخدمه .
- بلغت المصروفات التمويلية مبلغ ٢,٢ مليون جنيه مقارنة بمبلغ ٢,٥ مليون جنيه بانخفاض قدرة (٣١) مليون جنيه يرجع ذلك الي انخفاض قيمة التسهيلات البنكية المستخدمة من البنوك بالمقارنه بالربع الثالث من العام السابق.
- بلغ صافي الربح قبل الضرائب ١٦.٥ مليون جنيه مقابل خسارة (١٧,٦) مليون جنيه.
- ارتفاع العائد علي السهم ليصبح ٢٢, جنيه مقابل (٠.٢٤) جنيه عن الربع الثالث للعام السابق .



(Handwritten signature)

