

تقرير مجلس الإدارة عن عام ٢٠١٠

مقدمة

شهد عام ٢٠١٠ العديد من التقلبات الاقتصادية التي كان لها تأثيراً واضحاً على القطاعات الإستثمارية المختلفة وخاصة قطاعي الإستثمار العقاري وقطاع الخدمات المالية (واللذان تتركز بهما معظم إستثمارات الشركة حالياً)، حيث دخل قطاع الإستثمار العقاري مع منتصف عام ٢٠١٠ في حالة من الركود مما أدى إلي زيادة المخزون من الوحدات العقارية، وبخاصة وحدات الإسكان الفاخر وفوق المتوسط، كما عانت البورصة المصرية خلال عام ٢٠١٠ من العديد من الأحداث والأزمات حيث أطلق عليه عام "الازمات للبورصة المصرية"، و إستمر تأثر سوق المال المصري بتوابع الأزمة المالية العالمية وبالآزمات التي أصابت عدداً من اقتصادات دول الاتحاد الأوروبي، بالإضافة إلي الأخبار غير الإيجابية التي شملت غالبية أسهمها والتي كادت أن تعصف بالسوق الي مستويات الأزمة المالية العالمية في عام ٢٠٠٨، وقد إنعكس التذبذب الواضح في أداء البورصة المصرية علي أداء محفظة الأوراق المالية الخاصة بالشركة، وخلال شهر يناير ٢٠١١ خاصة مع إندلاع الثورة الشعبية في ٢٥ يناير خسر سوق المال المصري خسائر سوقية فادحة تجاوزت الـ ٦٠ مليار جنيه وسط انهيارات لأسعار الأسهم خلال الأيام الأولى من الأزمة قبل إعلان إدارة البورصة إغلاقها لفترة، كما خفضت بعض المؤسسات الدولية من توقعاتها لنمو الاقتصاد المصري خلال عام ٢٠١١ إلى ٢,١% بدلاً من ٥,٥%، فضلاً عن تخفيض التصنيف الإئتماني لمصر في الأيام التالية للثورة وإنعكاس ذلك علي جذب الإستثمارات الأجنبية خلال الأجل القصير.

ونأمل أن يشهد العام الحالي ٢٠١١ إن شاء الله تحسناً في أداء الاقتصاد المصري مع بدء التحول السياسي والتشريعي الديمقراطي الذي ستشهده البلاد خلال الفترة القادمة، بما يؤثر بالإيجاب على النشاطين الأساسيين لعمل الشركة وهما الإستثمار العقاري والإستثمار في الأوراق المالية بما يعود بالنفع على مصر كلها وعلى شركتنا التي تعمل في سوق تتعكس مؤشراتته عليها وعلى نشاطها وأدائها وحقوق مساهميتها.

نظرة عامة على الشركة ... نشاطها ... خططها المستقبلية...

في إطار السياسة الإستثمارية التي إنتهجتها إدارة الشركة خلال العامين الماضيين في إطار إعادة هيكلة الشركة والتي تركز علي التوسع في مجال الإستثمار العقاري بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير(شركة شقيقة)، والمشاركة معها في تطوير مشروعات عقارية مختلفة بمواقع متميزة يتم دراسة جدواها بعناية، بالإضافة إلي الإستثمار بعناية وحذر في سوق الأوراق المالية، فقد نجحت الشركة بالمشاركة مع شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير - شركة شقيقة- في إتمام الشراكة الإستراتيجية الخاصة بالإستحواذ علي شركة العالم العربي للتنمية العقارية المالكة لقطعة أرض متميزة علي كورنيش النيل بالمعادي بمساحة ٢م٦٢٤٥م لإقامة برج سكني/تجاري عليها، وتعتبر هذه الصفقة بمثابة نقلة نوعية للشركة وستظهر آثارها بالاعوام القادمة بدءاً من عام ٢٠١٣ بأذن الله، كما تشارك شركتنا شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير - شركة شقيقة- بنسبة ٢٥% بمشروع مجمع الفيلات السكنية بالتجمع الخامس بمدينة القاهرة الجديدة، وقد تم بحمد الله بيع المرحلة الأولى من المشروع خلال عام ٢٠١٠.

ونظراً لطبيعة نشاط الإستثمار العقاري والذي يستغرق فترة زمنية لا تقل عن ثلاث سنوات للإنتهاء من تنفيذ وتسليم الوحدات بالمشروعات العقارية، فإنه لن يتم الإعراف بإيراد المبيعات بقائمة الدخل إلا بعد الإنتهاء تماماً من التنفيذ وتسليم الوحدات للمشتريين وفقاً لما تقضى به المعايير المحاسبية في هذا الشأن، وبالتالي فلن تتضمن نتائج أعمال الشركة أو نتائج أعمال شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير الإيرادات المحققة عن مبيعاتها من مشروعاتها العقارية قبل الإنتهاء من تسليم الوحدات، وذلك يفسر عدم ملائمة الربحية المحققة بالشركة خلال العام الحالي مع حجم الإستثمارات العقارية بها، كما أنه من المتوقع أن تبدأ شركة المصريين للإسكان اعتباراً من العام القادم ٢٠١٢ في تسجيل المبيعات المحققة من مشروعاتها الحالية.

ومع بداية عام ٢٠١١ وفي ضوء دراسة الإحتياجات التمويلية للشركة خلال الفترة القادمة لإستكمال المشروعات والإستثمارات القائمة فقد إتخذ مجلس الإدارة قراراً بزيادة رأس المال بنسبة ١٠٠% من قيمته الحالية، وقد تم الحصول علي الموافقة المبدئية من الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة علي السير في إجراءات الزيادة من جانب الشركة، إلا أنه قد ترتب علي الأحداث السياسية والإقتصادية الراهنة بعد ثورة ٢٥ يناير ٢٠١١، أن إتخذ مجلس الإدارة قراراً بتاريخ ٢٠١١/٢/٢٦ بإرجاء النظر في عملية إستدعاء زيادة رأس المال لحين تحسن الظروف السياسية والإقتصادية الراهنة.

وفيما يلي أهم الإجراءات التنفيذية التي إتخذتها الشركة وشركاتها الشقيقة علي مدار عام ٢٠١٠ :

- بعد نجاح شركتنا في الإستحواذ علي شركة العالم العربي للتنمية العقارية مناصفة مع شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير، أصبحت شركتنا تساهم بنسبة حوالي ٥٠% من رأسمال الشركة البالغ ٨٥ مليون جنيه، وتمتلك شركة العالم العربي للتنمية العقارية قطعة أرض تبلغ مساحتها ٦٢٤٥ متر مربع تقريباً بموقع متميز علي كورنيش النيل بالمعادي بجوار أكاديمية السادات، مخصصة لإقامة برج تجاري/ سكني، وجاري حالياً إنهاء إجراءات تجديد سريان الرخصة الخاصة بالمشروع، و تبلغ التكاليف الإستثمارية المتوقعة للمشروع حوالي ٤٥٠ مليون جنيه (أرض ومباني)، كما تبلغ الإيرادات المتوقعة منه حوالي ٩٠٠ مليون جنيه، ويبلغ صافي ربح المشروع وفقاً لتقديرات دراسات الجدوي المبدئية حوالي ٤٥٠ مليون جنيه، تبلغ حصة شركتنا منها ٥٠% تظهر بميزانيات الشركة في نهاية المشروع بدءاً من الربع الأخير من عام ٢٠١٣ بأذن الله طبقاً للجدول الزمني لتنفيذ وتسويق المشروع، وتتولي شركة العالم العربي حالياً إدارة تنفيذ مشروع المركز التجاري بالتجمع الأول ومشروع مجمع الفيلات السكنية بالتجمع الخامس طبقاً للتعهدات الموقعة مع كل من شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير وشركة المصريين أمواج للإستثمار السياحي والعقاري مقابل الحصول علي أتعاب إدارة.

- قامت شركتنا بمتابعة تنفيذ وتسويق مشروع مجمع الفيلات- بالتجمع الخامس بمدينة القاهرة الجديدة الذي تشارك فيه بنسبة ٢٥% بالمشاركة مع شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير، حيث تم الإنتهاء من تنفيذ حوالي ٦٠% من المشروع حتي ٢٠١٠/١٢/٣١ وسيتم الإنتهاء من تنفيذ المشروع بالكامل مع نهاية النصف الأول من عام ٢٠١٢ بإذن الله، كذلك تم بيع وحدات المرحلة الأولى بالمشروع بالكامل بنسبة ٤٠% من إجمالي وحدات المشروع، حيث تم بيع عدد ٤١ فيلا بقيمة إجمالية حوالي ١٠٠ مليون جنيه، علماً بأنه لن يتم تسجيل أي إيرادات خلال مدة تنفيذ المشروع وفقاً لما تقضى به المعايير المحاسبية في هذا الشأن، وسيتم طرح المرحلة الثانية والتي تمثل حوالي ٦٠% من المشروع خلال النصف الثاني من العام الحالي رهنأ بإستقرار الأوضاع السياسية والإقتصادية بالبلاد.

- قامت شركة المصريين للإسكان بمتابعة مساهمتها في شركة المصريين أمواج للإستثمار العقاري والسياحي، والتي تمتلك مشروع المول التجاري المقام علي قطعة أرض تبلغ مساحتها ١٩,٥ ألف متر مربع بالتجمع الأول – مدينة القاهرة الجديدة، وقد تم البدء في تنفيذ المشروع بنهاية الربع الأول من عام ٢٠١٠ حيث تم الإنتهاء من أعمال الحفر والسند والأساسات، وكان من المتوقع الإنتهاء من المشروع خلال ١٨ شهر، إلا أنه في ظل الظروف السياسية والإقتصادية الراهنة فإنه من المتوقع إعادة النظر في الجدول الزمني للتنفيذ في ضوء تحسن وإستقرار الأوضاع بالبلاد، ومن المتوقع أن يتم تأجير كافة مساحات المشروع بحيث تؤمن تدفقات نقدية دائمة للشركة ، ويقدر نصيب شركة الاسكان منها حوالي ٢٥ مليون جنيه سنوياً.

- إتخذت شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير – شركة شقيقة العديد من الإجراءات علي مدار عام ٢٠١٠ في سبيل تنشيط المبيعات بمشروعاتها المختلفة، وذلك في سبيل تجنب الآثار السلبية الناتجة عن انخفاض الطلب على الوحدات العقارية.

- قامت شركة المصريين في الخارج لتكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية- شركة شقيقة- بإنهاء إجراءات زيادة رأسمالها المصدر والمدفوع خلال عام ٢٠١٠ من ٥,٨ مليون جنيه إلي ١٥ مليون جنيه تمويلاً من حساب الأرباح المرحلة، طبقاً لقرار الجمعية العامة العادية للشركة في العام الماضي، وقد وافق مجلس إدارة شركة المحافظ خلال عام ٢٠١٠ من حيث المبدأ علي الإستحواذ علي شركة سوليدير لتداول الأوراق بهدف تكامل أنشطة الشركة، وقد تم بالفعل إتخاذ الإجراءات التنفيذية لتفعيل هذا القرار، وخلال الأسبوع الأول من شهر يناير ٢٠١١ تم الحصول علي الموافقة المبدئية من الهيئة العامة للرقابة المالية لتنفيذ الصفقة من جانب مساهمي شركة سوليدير، ولكن ترتب علي تأثر سوق الأوراق المالية بشكل كبير بالأحداث الراهنة أن إرتأي مجلس الإدارة إرجاء النظر في عملية الإستحواذ لحين إستقرار الأوضاع بالبورصة خلال الفترة القادمة، كذلك التوقف مرحلياً عن الإستثمار في سوق الأوراق المالية والدخول تدريجياً مع إستقرار الأوضاع السياسية والإقتصادية بمصر.
- حققت شركة أسيك لحماية البيئة (أسنبرو) - شركة شقيقة- أرباحاً عن العام المالي المنتهي في ٢٠٠٩/١٢/٣١ بلغت ١٦,٣ مليون جنيه، وقامت بتوزيع أرباحاً بنسبة ٨٠% علي رأس المال، وبلغ نصيب شركتنا من الأرباح الموزعة ٢,٤ مليون جنيه، ونشير النتائج المالية لشركة أسنبرو في ٢٠١٠/١٢/٣١ إلي تحقيقها صافي ربح بعد الضرائب بلغ حوالي ١٥ مليون جنيه، ومن المقترح إجراء توزيعات نقدية عن العام المالي المنتهي في ٢٠١٠/١٢/٣١ بنسبة ٦٢% علي رأس المال البالغ ٢٠ مليون جنيه، وبلغت حصة شركتنا من تلك التوزيعات حوالي ١,٩ مليون جنيه.
- قامت الشركة خلال عام ٢٠١٠ بإجراء مفاوضات مع بعض المستثمرين في إطار خطة تدعيم أصول الشركة عن طريق الاستحواذ على إحدى الشركات العاملة في مجال الاستثمار العقاري بالتنسيق مع شركة المصريين للأسكان والتنمية والتعمير، إلا أنه في ظل الظروف الراهنة في بداية عام ٢٠١١ فقد تم الإتفاق علي تأجيل المفاوضات وإستكمالها بمجرد تحسن الظروف.
- حرصت الشركة خلال عام ٢٠١٠ علي التعامل في الأوراق المالية بحذر وبعناية شديدة وفقاً لظروف سوق الأوراق المالية، وقد إرتأي مجلس الإدارة في ظل عدم وضوح الرؤية بشأن أداء البورصة المصرية خلال النصف الأول من عام ٢٠١٠ أن يتم تصفية محفظة الأوراق المالية التي كانت تدار بواسطة شركة المصريين في الخارج لتكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية - شركة شقيقة- إعتباراً من بداية النصف الثاني من العام.
- في إطار التوجه الإستراتيجي للشركة وشركاتها الشقيقة بعد مرحلة إعادة الهيكلة فإنه يتم الإستعانة بالمديرين وبعض الموظفين التنفيذيين لأداء بعض المهام بالشركات الشقيقة (أطراف ذات علاقة).
- تم خلال عام ٢٠١٠ ضم كل من: الأستاذ/ أحمد عبد العظيم لقمة، الأستاذ/ حسن محمد طه لعضوية مجلس الإدارة ممثلين لشركة يامير إيكويتز إنكوربوريشن إعتباراً من أول إبريل ٢٠١٠، وذلك في ضوء التغييرات التي طرأت علي هيكل الملكية خلال العام.
- عقد مجلس إدارة شركة المصريين في الخارج للإستثمار والتنمية ستة إجتماعات خلال عام ٢٠١٠، ويتألف مجلس الإدارة من عدد ١٣ عضو منهم عدد ثلاثة أعضاء تنفيذيين ويشغلوا منصب رئيس مجلس الإدارة والرؤساء التنفيذيين، وباقي الأعضاء من غير التنفيذيين.
- التزمت الشركة خلال عام ٢٠١٠ بتطبيق قواعد قيد واستمرار قيد وشطب الأوراق المالية وكذا القواعد التنفيذية لحوكمة الشركات والصادرة من الهيئة العامة لسوق المال والشركة ملتزمة تماماً بقواعد الإفصاح والشفافية وتطبيق قواعد الحوكمة ونظم الرقابة الداخلية، والتي تهدف في الأساس إلي حماية حقوق المساهمين والمستثمرين.

وفيما يلي خطة الشركة خلال المرحلة القادمة:

١. يتابع مجلس إدارة الشركة حالياً إستقرار الأوضاع السياسية والإقتصادية بالبلاد لإختيار التوقيت المناسب لإستدعاء زيادة رأس المال المصدر والمدفوع السابق موافقة المجلس عليها خلال شهر يناير ٢٠١١ إلا أنه نظراً للظروف الحالية فقد إرتأى مجلس الإدارة إرجاء النظر في عملية إستدعاء زيادة رأس المال لحين تحسن الظروف، وذلك في سبيل توفير الإحتياجات التمويلية للشركة خلال الفترة القادمة لإستكمال المشروعات والإستثمارات القائمة.
٢. تستهدف الشركة خلال عام ٢٠١١ زيادة استثماراتها في شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير - شركة شقيقة - في حالة طلب زيادة رأسمال الشركة بما يمكنها من تنفيذ وتسويق مشروعاتها القائمة، وخاصة مشروع المول التجاري الذي سيحقق للشركة أرباح سنوية تصل إلي حوالي ٢٥ مليون جنيه سنوياً.
٣. متابعة استكمال تنفيذ باقي أعمال الإنشاءات بمشروع مجمع الفيلات السكنية بالتجمع الخامس بالقاهرة الجديدة بالتزامن مع تسويق المرحلة الثانية خلال عام ٢٠١١ والنصف الأول من عام ٢٠١٢ حيث يتوقع الانتهاء من التنفيذ مع منتصف عام ٢٠١٢ إن شاء الله.
٤. تستهدف الشركة خلال عام ٢٠١١ زيادة استثماراتها في شركة العالم العربي - شركة شقيقة - من خلال المساهمة في زيادة رأسمال الشركة بما يمكنها من تنفيذ وتسويق مشروع البرج السكني/التجاري بكورنيش النيل بالمعادي، والذي سيحقق عائداً لشركتنا يمثل طفرة كبيرة بدءاً من عام ٢٠١٣ إن شاء الله وفقاً للمعايير المحاسبية التي تقضي بعدم إثبات الإيرادات إلا بعد إنتهاء المشروع وتسليم وحداته.
٥. الاستمرار في سياسة الشركة الخاصة بتنوع مصادر الدخل والتي انتهجتها الشركة خلال العام السابق ٢٠١٠ من خلال استثمار جزء من السيولة المتاحة لديها في استثمارات مالية قصيرة الأجل بهدف تحقيق عائد سريع للشركة وذلك رهنأ بتحسن الظروف الاقتصادية وإستقرار الأوضاع بالبورصة المصرية.

ملخص النتائج المالية لعام ٢٠١٠ (من واقع القوائم المالية للشركة)

* رأس المال :

المخصص به	: ٧٥٠.٠٠٠.٠٠٠ جنيه
المصدر والمدفوع	: ١٠٠.٥١٧.٥٠٠ جنيه

* الإستثمارات :

- (١) بلغت قيمة صافي الإستثمارات والتي تمثل استثماراً مباشراً في شركات تابعة وشقيقة واستثمارات مالية متاحة للبيع في ٢٠١٠/١٢/٣١ مبلغ ٩٩٨ ١٤١ ١٦١ جنيه مقابل ٣٤٢ ٥٢١ ١٤٨ جنيه في ٢٠٠٩/١٢/٣١، وتمثل صافي قيمة الاستثمارات حوالي ١٦٠% من رأسمال الشركة المصدر والمدفوع.
- (٢) بلغت قيمة الاستثمارات المتداولة في الأوراق المالية في ٢٠١٠/١٢/٣١ صفر مقابل ٣٧٧ ٠٧٩ ١١ جنيه في ٢٠٠٩/١٢/٣١، نتيجة قيام الشركة بتصفية محفظة الأوراق المالية الخاصة خلال الربع الأخير من عام ٢٠١٠.

٣) بلغت قيمة الاستثمارات في أدون الخزانة في ٢٠١٠/١٢/٣١ صفر مقابل ٩٠١٦٦٠٩ جنيه في ٢٠٠٩/١٢/٣١، نظراً لعدم الإستثمار في أدون الخزانة خلال عام ٢٠١٠ لإنخفاض العائد عليها بعد إلغاء الإعفاء الضريبي الذي كانت تتمتع به أدون الخزانة خلال الأعوام السابقة.

٤) بلغت قيمة النقدية بالصندوق والبنوك في ٢٠١٠/١٢/٣١ مبلغ ٢٢٣ ٣٤٤ ١٠ جنيه مقابل ١٤ ٤٦٣ ٧٨١ جنيه في ٢٠٠٩/١٢/٣١.

* الإيرادات والمصروفات وصافي الربح:

١. بلغ إيرادات النشاط خلال الفترة من ٢٠١٠/١/١ حتى ٢٠١٠/١٢/٣١ مبلغ ٦ ٩١٨ ٩٥٩ جنيه مقابل ١٠ ٦٩٤ ٨٨٣ جنيه خلال نفس الفترة من عام ٢٠٠٩، ويرجع ذلك إلي تحول النشاط للإستثمار العقاري الذي لا تدرج إيراداته إلا بعد تسليم الوحدات طبقاً للمعايير المحاسبية.

٢. بلغ إجمالي مصروفات النشاط خلال الفترة من ٢٠١٠/١/١ حتى ٢٠١٠/١٢/٣١ مبلغ ٣ ٦٦٦ ٣٤٦ جنيه مقابل ٣ ٦٩٧ ٧٢٢ جنيه خلال نفس الفترة من عام ٢٠٠٩.

٣. بلغ صافي ربح النشاط خلال الفترة من ٢٠١٠/١/١ حتى ٢٠١٠/١٢/٣١ مبلغ ٤ ٤٠٣ ٥١٨ جنيه مقابل ٧ ٣٥١ ٣٩٩ جنيه خلال نفس الفترة من عام ٢٠٠٩، ويرجع ذلك إلي نفس الأسباب السابق الإشارة إليها بالإيرادات.

٤. بلغ صافي ربح العام بعد الضرائب ٤ ٨٨١ ٦٦٥ جنيه خلال الفترة من ٢٠١٠/١/١ حتى ٢٠١٠/١٢/٣١ مقابل ٧ ٣٤٠ ٠٠٠ جنيه خلال نفس الفترة من عام ٢٠٠٩، ويرجع ذلك إلي نفس الأسباب السابق الإشارة إليها بالإيرادات.

وفي ضوء الأوضاع الإقتصادية والسياسية الراهنة بالبلاد، ولحين إستقرار وتحسن أداء الاقتصاد المصري مع بدء التحول السياسي والتشريعي الديمقراطي الذي ستشهده البلاد خلال الفترة القادمة والذي سينعكس بشكل مباشر علي نتائج أعمال شركتنا وبالتالي علي حقوق المساهمين، فإن مجلس الإدارة يقترح ترحيل الأرباح المحققة عن العام المالي المنتهي في ٢٠١٠/١٢/٣١ بعد تدعيم الاحتياطات وإعتماد حساب التوزيع المرفق بالميزانية ليصبح إجمالي الأرباح المرحلة ٤٢٠ ٤٦٤ ٢٣ جنيه، وذلك تدعيماً للمركز المالي للشركة وتحقيق خطط الشركة السابق اعتمادها من الجمعيات العامة للشركة.

ومجلس الإدارة إذ يشكركم علي تلبيتكم لهذه الدعوة وعلي الثقة الغالية التي أوليتموه إياها يؤكد أن جهده لن يتوقف عند حد بما يحقق للشركة كل تقدم وازدهار. كما يسر مجلس الإدارة أن يوجه الشكر لإدارة الشركة التنفيذية وجميع العاملين بها ومجالس إدارات الشركات الشقيقة والشركات التي تساهم بها الشركة والعاملين بها لما بذلوه من جهد كبير، كما يتقدم بالشكر إلى الهيئات والجهات الإدارية التي تتعامل معها الشركة (الهيئة العامة للإستثمار - الهيئة العامة للرقابة المالية - البورصة المصرية - شركة مصر للمقاصة).

هذا التقرير بكامله معروض علي الجمعية العامة للشركة للإحاطة والإقرار...
والله من وراء القصد وهو يهدي السبيل ،،،

رئيس مجلس الإدارة

د / أحمد كمال أبو المجد