

**КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА ДРУЖЕСТВАТА ОТ ГРУПАТА "ЗЛАТНИ ПЯСЪЦИ" АД
ПРЕЗ 2008 ГОДИНА**

Преглед на финансовото състояние и резултатите от дейността на групата

Групата реализира приходи от следните дейности:

1. Туризм- Хотелиерски услуги и свързаните с тях туроператорска, агентийска и ресторантьорска дейност;

Основните партньори за туристическата дейност са големи туроператорски фирми като „ТУИ“ за пазари Германия, Австрия и Швейцария, „Томас Кук“ за Германия, Белгия, Холандия, Полша, Унгария, „Нева“, „Солвекс“, „Алма Тур“, „Аквamarin“, „РГ Травел“, „Добър ден-ЛТ“ за руски пазар, „Балкан Холидейз“, „JMC“, „Балкантурс“ за Великобритания и др. Това са традиционни за бизнеса партньори, работещи със всички хотелиери в к.к. „Златни Пясъци“ и другите черноморски курорти. С цел намаляване степента на зависимост от конкретен туроператор дружеството договаря хотелската си база на различни пазари с повече от един туроператор.

2. Строителство- Строителство и продажба на апартаменти;

За извършване на строителството на жилищна сграда „Златна котва“ са ползвани строителни компании както и доставчици на оборудване основните от които са:

„Стимекс“ ЕООД гр. Варна- доставчик на бетонови изделия

„ПИМ Строй“ ЕООД гр. София- строителна компания

„М Сора“ Словения- доставчик на дограма

„Ай Си Ен Консулт“ ЕООД гр. София- доставчик на изолации

Доставчиците се избират на база получени оферти и поради силната конкуренция на пазара на строителни услуги и материали не се наблюдава зависимост от определен доставчик за определен материал или суровина. По отношение на клиентите също не е установена зависимост, тъй като продажбите се извършват в повечето случаи на физически лица.

3. Инфраструктура и наем- Подържане инфраструктурата в к.к. „Златни Пясъци“ и отдаване под наем на недвижими имоти.

За дейността няма установена зависимост по отношение на доставчици и клиенти

4. Доставка и разпределение на електричество

Дружества от групата притежават лиценз за дейностите разпределение на електрическа енергия и снабдяване с електрическа енергия. Основен доставчик за електрическа енергия е НЕК ЕАД. Клиенти за тази дейност са всички хотели и търговски обекти на територията на комплекса.

5. Продажби на вода

Дейността по водоснабдяване на територията на к.к. „Златни Пясъци“ се извършва от експлоатационното дружество „Вик Златни Пясъци“ ООД. Клиенти за тази дейност са всички хотели и търговски обекти на територията на комплекса.

Финансови показатели

№ по ред	Показатели	Години	
		2008	2007
1.	Приходи от оперативна дейност	52095	51880
2.	Разходи за оперативна дейност	42060	57874
3.	Счетоводна печалба/ загуба/ от оперативна дейност	10035	-5994
4.	Ефективност на приходите	0,81	1.12
5.	Печалба/ загуба/	8387	-6710
6.	Рентабилност на приходите	0,162	-0.129
7.	Ликвидност - обща	1,86	1.58
8.	Ликвидност - абсолютна	0,16	0.08
9.	Рентабилност на собствения капитал	0,08	-0.07

2.Обем, структура и динамика на приходите на групата

№ по ред	Видове приходи	Приходи по периоди в хил.лв.				Ръст/спад в %
		2008 г	Дял в продажбите в %	2007 г	Дял в продажбите в %	
1.	Туристически услуги	7754	14.88	10103	19.47	-23.25
2.	Продажби на жилищни имоти и строителни услуги	20749	39.83	21565	41.57	-3.78
3.	Доставка и разпределение на електричество	8434	16.19	8009	15.44	5.31
4.	Инфраструктура и наеми	5365	10.30	5352	10.32	0.24
5.	Доставка на вода	2953	5.67	2954	5.69	-0.03
6.	Други приходи	6840	13.13	3897	7.51	75.52
Всичко :		52095	100.00	51880	100.00	0.41

Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

През отчетния период не са били сключени големи сделки (по смисъла на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК). Сделките със свързани лица са посочени в информацията по т. 4 от приложение № 10 към НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г. по долу. Сделките са били сключени след приемане на съответното решение от общото събрание на акционерите на дружеството.

Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

През отчетния период между емитента и свързани лица са сключени сделки съгласно решения на общото събрание на акционерите от 27.04.2007 и от 08.02.2008 г. за овластяване на управителният съвет на „Златни пясъци„ АД съобразно изискването на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК:

- **Договор за покупко-продажба**, с който „Златни пясъци“ АД купи от Златни“ АД, гр. София, заинтересовано лице, притежаващо 63,84 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите, двуетажна търговска сграда- ресторант “Дионисос”, със застроена площ 650 кв.м. и разгъната застроена площ от 1240 кв.м., изградена е в УПИ III-101, кв. 18 по плана на курортния комплекс “Златни пясъци “, за цена от 2 700 000 евро без включен в нея данък върху добавената стойност;

- **Договор за покупко-продажба**, с който „Златни пясъци“ АД продаде на „Златни“ АД, гр. София, заинтересовано лице, притежаващо 63,84 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите, ½ идеална част от собствен на дружеството недвижим имот, находящ се в гр. Варна, к.к. „Златни пясъци“, с идентификатор съгласно кадастралната карта на к.к. „Златни пясъци“ 10135.513.172, за който по плана за регулация и застрояване на курортния комплекс е отреден урегулиран поземлен имот II-172, кв. 27. Стойността на сделката е 526 000 евро без включен в нея данък върху добавената стойност. Сделката е сключена на 25.02. 2008 г. Възникнала е съсобственост между двете дружества освен върху поземления имота, също и върху строежа в същия имот, поради което е сключено споразумение за уреждане на отношенията.

- **Договор за встъпване в дълга** на заинтересованото лице по смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 2 от ЗППЦК „С Травел“ АД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Кричим“ № 1, ет. 2, вписано в търговския регистър при СГС по ф.д. № 12946/2000 г., към „Корпоративна търговска банка“ АД, възникнал от договор за банков кредит от 03.10.2007 год., сключен между банката и „С Травел“ АД като кредитополучател, с размер на кредита 5 000 000 евро, като „Златни пясъци“ АД е поело задължение да отговаря за всички задължения на кредитополучателя по договора. Кредитополучателя „С-Травел“ АД е погасил изцяло задълженията си към банката.

През отчетния период дружествата от групата са закупували електрическа енергия от дъщерното дружество „ЕСП - Златни пясъци„ ООД, което дружество е единственият обществен снабдител, притежаващ лицензия за снабдяване с електрическа енергия на територията на курортния комплекс „Златни пясъци“

През отчетния период дружествата от групата ползвали ВиК –услуги от единствения ВиК –оператор на територията на курортния комплекс – дъщерното дружество „ВиК Златни пясъци„ ООД.

Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

За отчетния период няма събития и показатели с необичаен характер.

Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

През отчетния период не дружеството не поемало задбалансови ангажименти.

Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.

Притежаваните от групата дялови участия са следните:

Наименование и седалище на предприятията, в които са инвестициите	Размер на инвестицията в хил.лв	Процент на инвестицията в капитала на другото предприятие
I. Инвестиции в съвместно контролирани дружества		
1. Съни Сендс Бийч АД	2665	50
II. Инвестиции в асоциирани дружества		
1. Акваполис ООД	1776	32.99
2. Гайтпартнер ООД	2	35.00
3. Солартранс ООД	1	20.00
III. Инвестиции в други предприятия		
1. София Златни пясъци АД	232	10.20
2. Травел Златни пясъци ООД	7	15.87

Групата не притежава инвестиции в чужбина и през отчетния период не е инвестирало в нематериални активи, дългови ценни книжа или имоти.

Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Договор за банков кредит с местна банка на 07.04.2008 г. е сключило дъщерното дружество „ВиК Златни Пясъци”ООД като условията по кредита са следните:

Кредитен лимит: 300000 лева

Цел на кредита: Финансиране на инвестиционна програма за рехабилитация и разширяване на водопроводната и канализационна мрежа в к.к. ”Златни пясъци”

Срок на кредита: 15.10.2009 г.

Обезпечение: Залог върху вземания на кредитополучателя.

Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

През отчетния период дружеството е сключило следния договор за заем в качеството му на заемодател.

Заемодател	Заемополучател	Договор	Сума
„Златни Пясъци” АД	„София Златни Пясъци” АД	№ 254/09.04.08	110 000,00 лв

Срокът на заема е една година.

Дъщерни дружества и дружеството –майка са сключили като заемодатели следните договори за заем:

Заемодател	Заемополучател	Договор	Сума
„ЕРП Златни Пясъци” АД – дъщерно дружество	Златни АД	№ 75/19.12.08	30 000,00 лв
„Златни” АД – дружество- майка	Акваполис ООД	Анекс № 52/18.06.08	50 000,00 лв
„ЕРП Златни Пясъци” АД – дъщерно дружество	Акваполис ООД	№ 39/04.12.08	40 000,00 лв

Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Дружеството не е публикувало прогнози относно финансовите резултати на групата извън регулираната информация по смисъла на ЗППЦК.Разликата в представените в междинните отчети за четвърто тримесечие на 2008 г. финансови резултати и в представените в годишния финансов отчет финансови резултати се дължи на промени в приблизителните оценки на активи и пасиви и приложение на данъчно законодателство.

Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Инвестиционните проекти на дружествата от групата се реализират в рамките на планираното.Във връзка с промяната на икономическата обстановка ръководството е направило оценка и е преразгледало инвестиционните намерения в средносрочен период с оглед управление на финансовия риск като през настоящата година инвестиционните разходи са намалени и се

5

предвижда единствено реконструкция на хотел „Морско око Гардън”. Предвидено е ползване на банково финансиране за проекта. Предвидените инвестиции в електроразпределителните и водоснабдителните мрежи също са оценени във връзка с промяната в икономическите условия.

Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи на управление на „Златни пясъци”, АД и неговата икономическа група.

Информация относно основните характеристики на прилаганите системи за вътрешен контрол.

Дружествата прилага за целите на отчитане по Българското счетоводно законодателство Международните Стандарти за финансово отчитане (МСФО), приложими в Европейския Съюз. Отговорността на управителните органи относно финансовите отчети включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които са разумни при конкретните обстоятелства.

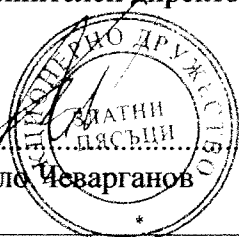
Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Членовете на управителните и на контролните органи и висшия ръководен състав на „Златни пясъци”, АД не притежават акции от капитала на дружеството. На същите не са предоставяни опции върху акции на дружеството.

Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Дружествата от групата „Златни пясъци”, АД не са страна по съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи негови задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал. Общата стойност на задълженията или вземанията на дружествата по всички образувани производства не надхвърля 10 на сто от собствения капитал.

Изпълнителен директор на търг. д-во “Златни пясъци” АД:

.....

Ивайло Чеварганов