

## نموذج الإفصاح السنوي

عن الإجراءات التصحيحية لتصويب المؤشرات المالية للشركات التي انخفضت حقوق مساهميها عن ٩٠ بالمائة من رأس المال أو تحقيق الشركة لصافي خسائر لعامين ماليين متتاليين

اسم الشركة: الشركة المصرية للمنتجات السياحية

القوائم المالية التي أظهرت انخفاض المؤشرات المالية: ٢٠١١، ٢٠١٢، ٢٠١٣، ٢٠١٤

### المؤشرات المالية التي انخفضت:

- ( ) تراجع صافي حقوق المساهمين عن ٩٠ بالمائة من رأس المال المدفوع فقط.  
( ) تحقيق الشركة لصافي خسائر لعامين ماليين متتاليين.  
( x ) تراجع صافي حقوق المساهمين عن ٩٠ بالمائة من رأس المال المدفوع وتحقيق الشركة لصافي خسائر لعامين ماليين متتاليين.

### أسباب انخفاض المؤشرات المالية:

تأثرت نتائج أعمال الشركة المصرية للمنتجات السياحية بالظروف الاقتصادية والسياسية التي صاحبت أحداث ما بعد الثورة حيث تكبدت السياحة المصرية خسائر فادحة من حيث الإيرادات وعدد السائحين، فقد بلغت إيرادات السياحة ٧,٥ مليار دولار في عام ٢٠١٤ مقارنة بـ ١٢,٥ مليار دولار في عام ٢٠١٠ قبل الثورة، في حين بلغت أعداد السائحين ٩,٩ مليون سائح في عام ٢٠١٤ مقارنة بـ ١٤,٧ مليون سائح في عام ٢٠١٠.

ونتيجة لذلك الانخفاض أصيب قطاع الاستثمار السياحي بالكساد في السنوات ٢٠١١ و ٢٠١٢ و ٢٠١٣ نتيجة عزوف المستثمرين السياحيين عن الدخول في مشروعات جديدة وانخفاض حجم تمويل البنوك للقطاع السياحي وكذلك عزوف الأفراد عن شراء وحدات لقضاء العطلات في ظل الظروف الاقتصادية الصعبة التي تواجه الاقتصاد المصري.

شهد قطاع السياحة في مصر تحسنا ملحوظا عام ٢٠١٤ إلى أن انهارت عملة روسيا الاتحادية بنحو ٥٠% مما أدى إلى انخفاض حاد في أعداد السائحين الروس والذين عادة ما يمثلون الشريحة الأكبر من السياحة الأوروبية إلى مصر، وبرغم وصول عددهم في عام ٢٠١٤ إلى ما يقرب من ٣ مليون مقارنة بـ ٢,٤ مليون سائح في عام ٢٠١٣، إلا أن التحليل التفصيلي يظهر أن أعدادهم انخفضت تدريجيا منذ بدء تدهور سعر الروبل الروسي حتى وصلت نسبة الانخفاض في الحجوزات الوافدة من السوق الروسي إلى ٥٠% تقريبا مما أثر سلبا على السيولة المتاحة للفنادق وشركات السياحة.

وعلى الرغم من أن أعداد السائحين الزائرين قد ارتفعت الي نحو ٩,٩ مليون سائح في عام ٢٠١٤ (وفقا لتصريحات السيد وزير السياحة) بارتفاع نحو ٤% عن عام ٢٠١٣، كما ارتفعت إيرادات السياحة بنحو ٢٧% لتسجل ٧,٥ مليار دولار في عام ٢٠١٤ مقارنة بـ ٥,٩ مليار في عام ٢٠١٣، إلا أن التحليل التفصيلي لهذه الأرقام يبين أن هذا التحسن قد وقع في الأشهر الأخيرة من العام ولم يستفد من هذا التحسن قطاع السياحة الذي يتعامل مع السوق الروسي، كما أن تلك المؤشرات لا زالت أدنى من مؤشرات عام ٢٠١٠.

أدت تلك الظروف الي امتناع الشركة عن بيع الأراضي بقيم متدنية للحفاظ علي قيمة أصول الشركة وكذلك ظلت إيرادات الشركة من بنية أنشطتها المتمثلة بشكل عام من بيع الوحدات السكنية السياحية ومن بيع المرافق في حدود غير مرضية في أعوام ٢٠١١ و ٢٠١٢ و ٢٠١٣، أما فيما يتعلق بعام ٢٠١٤ فقد حققت الشركة صافي خسارة بعد

AFT

استبعاد حقوق الأقلية قدرها ٣٧,٥ مليون جنيه مصري وفقا للقوائم المالية المجمعة وذلك نتيجة ارتفاع بند "مردودات مبيعات الأراضي" حيث قامت الشركة باسترداد قطعة أرض بقيمة ٦٢,٣ مليون جنيه مصري لعدم التزام المستثمر بجدول السداد وجدول تقديم الرسومات، مما أثر على ربحية الشركة وذلك على الرغم من ارتفاع الإيرادات.

هذا بالإضافة الي قيام الهيئة العامة للتنمية السياحية في ابريل ٢٠١١ بإصدار قرار يفيد الغاء الموافقة المبدئية الصادرة للشركة لتخصيص أرض المرحلة الثالثة والبالغ مساحتها ٢٠ مليون متر مربع في الظهير الخلفي لمشروع سهل حشيش السياحي مما أربب بعض المستثمرين المصريين والأجانب، هذا وقد قامت الشركة بتقديم تظلم الي الهيئة العامة للتنمية السياحية من هذا القرار الإداري حيث أن القرار قد صدر بدون سابق إنذار أو مبررات مع عدم إعطاء الشركة مهلة لتصحيح أي أخطاء تراها الهيئة كما ينص العقد، كما قامت الشركة أيضا برفع دعوى أمام القضاء الإداري لإلغاء هذا القرار وقد قررت المحكمة إحالة الدعوى الي هيئة المفوضين لإعداد تقرير بالرأي القانوني.

### ملخص الإجراءات التصحيحية التي قررها مجلس إدارة الشركة:

تبنيت الشركة منذ عام ٢٠١٠ استراتيجية تقوم علي تنوع مصادر الإيرادات حيث أصبح للشركة ثلاث مصادر للإيرادات هي : بيع الأراضي، المشروعات العقارية والتجارية، بيع المرافق وخدمات إدارة المنتج.

وبذلك أصبحت الشركة تلعب دورا أكثر فاعلية في تطوير الأصول الاستراتيجية المتبقية في أراضي سهل حشيش، وذلك من خلال التعاون مع كبار المطورين المحليين وبيع العقارات للمستثمرين المحليين والدوليين والراغبين في شراء منازل سواء لقضاء العطلات أو لتأجيرها أو لإعادة بيعها لاحقا، وقد بدأت الشركة في تنفيذ هذه الاستراتيجية من خلال التعاون مع شركة اوراسكوم للتنمية والإدارة لإنشاء مشروع مارينا سهل حشيش "صواري"، بالإضافة الي إعادة تخطيط إحدى الأراضي المتميزة والمطلية على الشاطئ والمخصصة لإنشاء فيلات فاخرة "مشروع جمران".

كما نجحت الشركة في التوصل الي اتفاق مع المستثمرين في سهل حشيش على قيام المستثمرين بسداد نصيبهم في رسوم صيانة وإدارة المنتج مما يعد انجازا كبيرا في ظل الظروف الحالية بما يساهم في خفض الالتزامات النقدية التي كانت تتحملها الشركة وحدها وتحمل المستثمرين الجزء الخاص بهم من نفقات المنتج بما يساهم في تحول " بيع المرافق وخدمات إدارة المنتج" إلى أحد روافد ربحية الشركة مستقبلا.

هذا وسوف تواصل إدارة الشركة المصرية للمنتجات السياحية تنفيذ إجراءات جادة وفعاله لإدارة التدفقات النقدية وتقليل المصروفات غير الضرورية في سبيل الحفاظ علي السيولة والأرصدة النقدية بقدر ما يمكن للتأكد من العبور بالشركة إلى بر الأمان في ظل الظروف الاقتصادية والأمنية الصعبة التي تواجه البلاد عامة وقطاع السياحة خاصة في الوقت الحالي مع خفض درجة المخاطرة التي تتعرض لها الشركة وينصب التركيز حالياً على الاستثمار في البنية الأساسية اللازمة في سبيل دعم مشروعاتنا والحفاظ علي الأصول الحالية ومستوي المنتج، ووضع خطة تسويق شامله للمنتج مع بذل الجهد للاستحواذ على نصيب أكبر في السوق واستعادة المنتج لنشاطه.

في بداية عام ٢٠١٥ دخلت شركة سهل حشيش للاستثمار السياحي (شركة تابعة) في تحالف استراتيجي مع شركة بالم هيلز لتسويق مشروع "طوايا" والذي يشمل طرح ما يزيد عن ١٤٠ وحدة اسكان سياحي فاخر بمشروع المدينة القديمة داخل منتج سهل حشيش، وهذا المشروع المقام كان في الأساس مشيئاً كمشروع تجاري فقط ليصبح وفقا للمخطط الجديد مشروعاً يجمع بين المكون السكني والتجاري، وتتراوح مساحة الوحدات بين ٦٠ و ٢٩٤ متر مربع، ومن المخطط الانتهاء من أعمال التشطيب الداخلي في غضون فترة تتراوح بين ١٢ و ١٨ شهرا. ويمثل هذه التحالف انجازا لكلتا الشركتين حيث تحظى شركة بالم هيلز بقاعدة عملاء متميزة وسجل

انجازات مشرف في مجال التطوير العقاري بما يتلاءم مع المكانة الرائدة التي يحتلها منتج سهل حشيش بين الوجهات السياحية الراقية في مصر عموما ومنطقة البحر الأحمر خصوصا.

كما ستواصل الشركة التركيز علي تسويق مشروع "صواري" عقب الانتهاء من موافقات الهيئة العامة للتنمية السياحية والبدء في الأعمال الإنشائية للمشروع حيث من المتوقع أن يكون ذلك المشروع مصدرا رئيسيا للإيرادات خلال السنوات القادمة.

كما تبحث الشركة دائما في كيفية تطوير نموذج العمل سواء فيما يتعلق بمشروع سهل حشيش أو بالنسبة للشركة بشكل عام، وذلك بما ينعكس إيجابيا على أرباح الشركة وتعظيم قيمة حقوق المساهمين.

#### المدى الزمني اللازم للانهاء من هذه الإجراءات التصحيحية:

تحول الشركة للأرباح مرتبط بعودة شهية المستثمرين للاستثمار السياحي وهو ما يستلزم تحسن الظروف الاقتصادية والأمنية في البلاد.

#### تاريخ عرض الإجراءات التصحيحية على مجلس إدارة الشركة:

يتم عرض استراتيجية الشركة وآخر المستجدات على اجتماعات مجلس الإدارة بصورة دورية حيث تم عقد ٥ اجتماعات لمجلس الإدارة خلال عام ٢٠١٤.

#### الإجراءات التصحيحية المنفذة خلال الفترة من ٢٠١٤/١/١ إلى ٢٠١٤/١٢/٣١:

قامت الشركة ببيع عدة أراضي بعضها لمستثمرين سابقين متواجدين داخل المنتج لتوسعة مشروعاتهم الأصلية ومن ضمنها قطعة أرض بجوار مشروع المدينة القديمة، كما قامت الشركة ببيع قطعتين داخل مشروع "جمران" لمستثمرين يدخلان المنتج لأول مرة، وهو ما يعد مؤشرا إيجابيا يدل على استعادة جزء من الثقة في القطاع وفي الوضع العام للدولة، وأيضا يدل على تنامي الثقة في منتج سهل حشيش وقدرته على تحقيق عائد استثمار متميز مما أدى إلى رغبة المستثمرين في زيادة استثماراتهم في القطاع بصفة عامة وفي المنتج بصفة خاصة.

نجحت الشركة في تطوير وبيع وحدات مشروع "جمران" وقد تم بالفعل إثبات جزء من القيمة البيعية في قائمة الدخل كإيرادات وسيتم إثبات باقي القيمة تباعا مع تسليم الوحدات وفقا للعقود المبرمة مع العملاء وبما يتفق مع المعايير المحاسبية المصرية. ويعكس نجاح الشركة في تسويق وبيع المشروع قدرة الشركة على تنفيذ استراتيجيتها في تنويع إيراداتها واجتذاب العديد من العملاء والمستثمرين.

وفي إطار جهود الشركة لتسويق منتج سهل حشيش كوجهة سياحية جديدة والتواجد في معارض السياحة العالمية، قامت الشركة بالاشتراك في معرض برلين للسياحة ٢٠١٤ وأيضا في معرض سوق السفر العالمي (WTM) في لندن وهما من أكبر المعارض السياحية على مستوى العالم وقد شهد جناح الشركة في كل منهما اهتماما كبيرا من شركات السياحة والزائرين لمعرفة المزيد عن منتج سهل حشيش.

وفي عام ٢٠١٤ تم افتتاح فندقين جديدين داخل منتج سهل حشيش وبالتالي ارتفع عدد الفنادق العاملة داخل المنتج إلى سبعة فنادق، كما ارتفع عدد الغرف الفندقية إلى ما يزيد عن ٣,٠٠٠ غرفة في حين بلغ عدد الوحدات السكنية نحو ١,٤٠٠ وحدة. ومن الجدير بالذكر أن عدد الغرف الفندقية تحت الإنشاء في المنتج يبلغ نحو ٧,٠٠٠ غرفة كما يوجد ما يقرب من ١,٧٠٠ وحدة سكنية تحت الإنشاء أيضا ومن المتوقع استكمال أعمال الإنشاء والتشطيبات في السنوات القليلة القادمة.

وتظهر قواعد البيانات المالية للقوائم المالية المستقلة زيادة ملحوظة في قيمة التحصيلات النقدية من بيع الخدمات وأتعاب إدارة المنتج مقارنة بالسنوات الماضية، فقد بلغت قيمة المتحصلات نحو ٤١ مليون جنيه في ٢٠١٤ مقارنة بـ ٢٦,٤ مليون جنيه في ٢٠١٣.

AFT

الاسم : محمد ابراهيم كامل

الوظيفة : العضو المنتدب

التوقيع : 

التاريخ : ٢٠١٤ / ٧ / ٢٥

