

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، ٢٠١٥

المؤشرات المالية التي انخفضت (٢٠١٥):

- (×) تراجع صافي حقوق المساهمين عن ٩٠ بالمائة من رأس المال المدفوع فقط.
- () تحقيق الشركة لصافي خسائر لعامين ماليين متتاليين.
- () 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 ٦,١ مليار دولار في عام ٢٠١٥ مقارنة بـ ١٢,٥ مليار دولار في عام ٢٠١٠ قبل الثورة، في حين بلغت أعداد السائحين ٩,٣ 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.

وكذلك أدى قيام الهيئة العامة للتنمية السياحية في ابريل ٢٠١١ بإصدار قرار يفيد إلغاء الموافقة المبدئية الصادرة للشركة لتخصيص أرض المرحلة الثالثة والبالغ مساحتها ٢٠ مليون متر مربع في الظهير الخلفي لمشروع سهل حشيش السياحي إلى إصابة بعض المستثمرين المصريين والأجانب بالرهبة، 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.

وفي العامين الأخيرين شهد قطاع السياحة في مصر تحسنا ملحوظا في بدايات عام ٢٠١٤ إلى أن انهارت عملة روسيا الاتحادية بنحو ٥٠% مما أدى إلى ارتفاع حاد في تكلفة الرحلة بالنسبة للسائحين الروس والذين عادة ما يمثلون الشريحة الأكبر من السياحة الأوروبية إلى مصر، ثم شهدت أرقام السياحة بعض التحسن في منتصف عام ٢٠١٥ إلى أن وقع حادث الطائرة الروسية في أكتوبر من عام ٢٠١٥ مما مثل ضربة قاسية لقطاع السياحة وأدى إلى انخفاض حاد في عدد السياح نتيجة الحظر الذي فرضته العديد من الدول على سفر مواطنيها إلى مصر ومنها أكبر الدول المصدرة للسياحة - روسيا، المملكة المتحدة، وألمانيا.

وقد بلغت أعداد السائحين الزائرين نحو ٩,٣ مليون سائح في عام ٢٠١٥ مقارنة ب ٩,٩ مليون سائح في عام ٢٠١٤ (وفقاً لتصريحات السيد وزير السياحة) بانخفاض نحو ٦%، كما انخفضت إيرادات السياحة لتسجل ٦,١ مليار دولار مقارنة ب ٧,٥ مليار دولار في عام ٢٠١٤.

أدت تلك الظروف الي امتناع الشركة عن بيع الأراضي بقيم متدنية للحفاظ علي قيمة أصول الشركة وكذلك ظلت إيرادات الشركة من بقية 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 نتيجة ارتفاع بند "مردودات مبيعات الأراضي" حيث قامت الشركة باسترداد قطعة أرض بسبب عدم التزام المستثمر بجدول السداد وجدول تقديم الرسومات، مما أثر على ربحية الشركة وذلك على الرغم من ارتفاع الإيرادات.

أما في عام ٢٠١٥ وفي ضوء تنفيذ سياسات تسويقية متميزة فقد تمكنت الشركة المصرية للمنتجات السياحية من تحقيق إيرادات غير مسبقة في تاريخ الشركة الحديث، ولكن تأثير التسويات المحاسبية الخاصة بدراسة تكاليف استكمال أعمال ترفيق مشروع الشركة بمنطقة سهل حشيش - والتي أدرجت على بند "الخسائر المرحلة" - أدت إلى زيادة في قيمة الخسائر المرحلة مما ساهم في بقاء إجمالي حقوق الملكية عند مستوى أدنى من ٩٠% من رأس مال الشركة.

ملخص الإجراءات التصحيحية التي قررها مجلس إدارة الشركة:

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

وبذلك أصبحت الشركة تلعب دوراً 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 لاحقاً، 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 والمطلّة 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 المنتجع مما يعد انجازاً كبيراً في ظل الظروف الحالية بما يساهم في خفض الالتزامات النقدية التي كانت تتحملها الشركة وحدها وتحمل المستثمرين الجزء الخاص بهم من نفقات المنتجع بما يساهم في تحول " بيع المرافق وخدمات إدارة المنتجع" إلى عدم الخسارة للشركة مستقبلاً.

هذا وسوف تواصل إدارة الشركة المصرية للمنتجات السياحية تنفيذ إجراءات جادة وفعالة 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 المنتجع.

وسوف تكثف الشركة جهودها التسويقية خلال عام ٢٠١٦ من خلال حملة إعلانية وأنشطة متواصلة في سهل حشيش بهدف الاستحواذ على نصيب أكبر في السوق وزيادة المنتجع لنشاطه، ومواصلة العمل على خلق مجتمع من المصريين يترددون بشكل دوري على المنتجع مما يساعد في زيادة الحركة داخله وجعله أكثر جاذبية للاستثمارات.

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 ١٤٧ وحدة اسكان سياحي فاخر بمشروع المدينة القديمة داخل منتجع سهل حشيش، وهذا المشروع المقام كان في الأساس مشيداً كمشروع تجاري فقط ليصبح وفقاً للمخطط الجديد مشروعاً يجمع بين المكون السكني والتجاري، وتتراوح مساحة الوحدات بين ٦٠ و ٢٩٤ متر مربع تقريباً، ومن المخطط الانتهاء من أعمال التشطيب الداخلي في غضون فترة تتراوح بين ١٢ و ١٨ شهراً. ويمثل هذه التحالف إنجازاً حيث تحظى شركة بالم هيلز بقاعدة عملاء متميزة وسجل انجازات مشرف في مجال التطوير العقاري بما يتلاءم مع المكانة الرائدة التي يحتلها منتجع سهل حشيش بين الوجهات السياحية الراقية في مصر عموماً ومنطقة البحر الأحمر خصوصاً. وقد تم بالفعل فتح باب الحجز للوحدات في إبريل وبلغت إجمالي التعاقدات حتى تاريخه نحو ٥٨,١ مليون جنيه مصري وهو استمرار لاستراتيجية الشركة في تنويع مصادر الإيرادات وكذلك استراتيجيتها في العمل على خلق مجتمع من الساكنين المصريين.

في مايو ٢٠١٥، نجحت الشركة في الحصول على موافقة الهيئة العامة للتنمية السياحية على إعادة ترسيم وتعديل حدود مساحة المرحلة الثانية بإضافة مساحة ٣٩١ ألف متر مربع لتشمل مساحة جزء من مشروع "صواري" الواقع داخل نطاق المرحلة الثالثة واستقطاع ذات المساحة من الحدود الغربية للمرحلة الثانية بما يمكن الشركة من البدء في تنفيذ المشروع، وبناء عليه قامت الشركة بتقديم الرسومات الهندسية والدراسات البيئية للهيئة لاعتمادها ومن المتوقع أن يكون ذلك المشروع مصدراً رئيسياً للإيرادات خلال السنوات القادمة. وسيتم إقامة مشروع "صواري" على مساحة ١,١ مليون متر مربع تقريباً، ويضم التخطيط الحالي نادياً لليخوت ومارينا تتسع لما يزيد عن ٣٣٠ يخت، كما ستتضمن فندقين ٥ نجوم وآخر ٤ نجوم يقع كل منها على المارينا مباشرة، وأكثر من ألف وحدة سكنية تتنوع بين الفيلات والشقق الفندقية، بالإضافة إلى مشى بطول ٢ كم تقريباً لمعارض التسوق وكذلك المطاعم والمقاهي الفاخرة. وقامت شركة WATG المتخصصة في مشروعات الفنادق والترفيه والسياحة بوضع المخطط العام وتصميمات مشروع "صواري".

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

المدى الزمني اللازم للانتهاء من هذه الإجراءات التصحيحية:

تحولت الشركة بالفعل إلى الربحية في عام ٢٠١٥ ومن المتوقع أن ترتفع حقوق الملكية إلى أعلى من ٩٠% من رأس المال خلال الفترات المالية القادمة مع الأخذ في الاعتبار أن ذلك مرتبط بعودة شهية المستثمرين للاستثمار السياحي وهو ما يستلزم تحسين الظروف الاقتصادية والأمنية في البلاد واستعادة قطاع السياحة لعافيته.

تاريخ عرض الإجراءات التصحيحية على مجلس إدارة الشركة:

يتم عرض استراتيجية الشركة وآخر المستجدات على اجتماعات مجلس الإدارة بصورة دورية حيث تم عقد ٧ اجتماعات لمجلس الإدارة خلال عام ٢٠١٥.

الإجراءات التصحيحية المنفذة خلال الفترة من ٢٠١٥/١/١ إلى ٢٠١٥/١٢/٣١:

وصل إجمالي حجم تعاقدات بيع الأراضي إلى ما يقرب من ٧١,٩ مليون دولار أمريكي وقد تم بالفعل تسجيل أجزاء منها كمبيعات خلال العام ومن المفترض استمرار تسجيل الأجزاء المتبقية كمبيعات تباعاً خلال العام القادم، ولم تشهد الشركة في تاريخها هذه المستويات المرتفعة من التعاقدات في عام واحد وبمتوسط أسعار تعاقدية غير مسبوقة للمتر المربع بلغ ١٢٠ دولار أمريكي.

كما تشمل التعاقدات المذكورة بيع قطعتين أرض لبناء مدرستين دوليتين وقطعة أرض أخرى لبناء جامعة، وقطعة أرض مخصصة لبناء مدينة ألعاب مائية، وأخرى لإقامة سكن لطلاب الجامعة، وعدد من القطع المخصصة لإقامة وحدات سكنية مما يسهم في الخطة الاستراتيجية لجعل المنتجع على المدى الطويل ليس فقط وجهة سياحية متميزة ومقصد عالمي لسكن الأجازات (المسكن الثاني) بل وأيضاً مقصد متميز ومتكامل للسكن الأول.

ومن المتوقع استمرار الطلب على أراضي سهل حشيش حيث أن الشركة حاليا في مراحل التفاوض الجادة مع عدة مستثمرين ومطورين يرغبون في شراء أراض وبمساحات مختلفة داخل المنتجع.

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 ١٤٧ وحدة اسكان سياحي فاخر بمشروع المدينة القديمة داخل منتجع سهل حشيش، وهذا المشروع المقام كان في الأساس مشيدا كمشروع تجاري فقط ليصبح وفقا للمخطط الجديد مشروعاً يجمع بين المكون السكني والتجاري، وتتراوح مساحة الوحدات بين ٦٠ و ٢٩٤ متر مربع تقريبا، ومن المخطط الانتهاء من أعمال التشطيب الداخلي في غضون فترة تتراوح بين ١٢ و ١٨ شهرا. ويمثل هذه التحالف انجازا حيث تحظى شركة بالم هيلز بقاعدة عملاء متميزة وسجل انجازات مشرف في مجال التطوير العقاري بما يتلاءم مع المكانة الرائدة التي يحتلها منتجع سهل حشيش بين الوجهات السياحية الراقية في مصر عموما ومنطقة البحر الأحمر خصوصا. وقد تم بالفعل فتح باب الحجز للوحدات في إبريل وبلغت إجمالي التعاقدات حتى تاريخه نحو ٥٨,١ مليون جنيه مصري وهو استمرار لاستراتيجية الشركة في تنوع مصادر الإيرادات وكذلك استراتيجيتها في العمل على خلق مجتمع من الساكنين المصريين.

في مايو ٢٠١٥، نجحت الشركة في الحصول على موافقة الهيئة العامة للتنمية السياحية على إعادة ترسيم وتعديل حدود مساحة المرحلة الثانية بإضافة مساحة ٣٩١ ألف متر مربع لتشمل مساحة جزء من مشروع "صواري" الواقع داخل نطاق المرحلة الثالثة واستقطاع ذات المساحة من الحدود الغربية للمرحلة الثانية بما يمكن الشركة من البدء في تنفيذ المشروع، وبناء عليه قامت الشركة بتقديم الرسومات الهندسية والدراسات البيئية للهيئة لاعتمادها ومن المتوقع أن يكون ذلك المشروع مصدرا رئيسيا للإيرادات خلال السنوات القادمة. وسيتم إقامة مشروع "صواري" على مساحة ١,١ مليون متر مربع تقريبا، ويضم التخطيط الحالي ناديا لليخوت ومارينا تتسع لما يزيد عن ٣٣٠ يخت، كما ستضم فندقين ٥ نجوم وآخر ٤ نجوم يقع كل منها على المارينا مباشرة، وأكثر من ألف وحدة سكنية تتنوع بين الفيلات والشقق الفندقية، بالإضافة إلى مشى بطول ٢ كم تقريبا لمعارض التسوق وكذلك المطاعم والمقاهي الفاخرة. وقامت شركة WATG المتخصصة في مشروعات الفنادق والترفيه والسياحة بوضع المخطط العام وتصميمات مشروع "صواري".

وفي شهر يونيو ٢٠١٥ وقعت الشركة المصرية للمنتجات السياحية عقد ايجار طويل الأجل مع شركة الكرم للطاقة الشمسية لإنشاء مزرعة طاقة شمسية بمنتجع سهل حشيش على مساحة ٢,٥٠٠,٠٠٠ م^٢، وتبلغ قدرة المحطة ما يزيد عن ٢ ميجاوات في حين تبلغ تكلفتها الاستثمارية ٢,٥ مليون دولار، ومن المقرر بدء الأنشطة التشغيلية بحلول النصف الثاني من عام ٢٠١٦، وتبلغ مدة عقد الإيجار ٢٧ عامًا مقابل حصول الشركة المصرية للمنتجات السياحية على نسبة ٢% من إيرادات المشروع بمقتضى نظام تعريف التغذية لمشروعات الطاقة المتجددة الذي يحكم الشروط الخاصة بمشاركة القطاع الخاص في توليد الطاقة الكهربائية بصفة مستقلة وبيعها من خلال الشبكة القومية للكهرباء.

وفي إطار جهود الشركة لتسويق منتجع سهل حشيش كوجهة سياحية قامت الشركة بالفعاليات التالية خلال العام:

- تنظيم سلسلة من الحفلات في عطلات نهاية الأسبوع والأعياد، كذلك قامت الشركة بتنظيم مجموعة من الأنشطة مثل (Stroke for Egypt) & (Red Sea Bikers SH Ride) & (Boardwalk) & (Beach Parties) & (Summersault) & (Boulevardians Bikers SH Ride)، وقد ساهمت تلك الحفلات والأنشطة في اجتذاب عدد كبير من الزائرين من الغردقة، الجونة وكذلك القاهرة.

- وكجزء من الشراكة المستمرة مع فريق "Train for Aim"، قامت الشركة بدعم وتمويل مشاركة رياضيي الفريق في سباق "الثلاثي" الذي تم في مدينة برشلونة Ironman Barcelona، وقد حصل الفريق على جائزة The TriClub Championship Trophy في نهاية السباق.

- كذلك نجحت جهود القطاع التجاري بالشركة في جذب عدة شركات للانتاج الفني لتصوير أعمالهما داخل المنتجع من بينها فيلم "سوء تفاهم" للنجمة "سيرين عبد النور" ومسلسل "وش إجرام" للنجم "كريم عبد العزيز"، وأيضا جذب إحدى شركات الانتاج التلفزيوني لتصوير أحد برامجها "دوس بنزين" داخل المنتجع، مما يمثل نافذة بطل منها المنتجع على ملايين من المشاهدين داخل وخارج مصر.

- بالإضافة إلى ذلك قامت الشركة باستضافة مؤتمر ETIB (Egyptian Tourism Investment Briefing) وهو أول مؤتمر من نوعه للاستثمار السياحي في مصر، كما قامت الشركة بالاشتراك في بورصة برلين للسياحة للمرة الثالثة على التوالي لتعزيز وضع منتج سهل حشيش كأحد المقاصد السياحية الواعدة، واشتركت الشركة أيضا في المؤتمر الدولي الثامن عشر للاستثمار في قطاع الفنادق IHIF (International Hotel Investment Conference) والذي انعقد في برلين، كما اشتركت في المؤتمر العربي للاستثمار في قطاع الفنادق AHIC (Arabian Hotel Investment Conference) والذي انعقد في مدينة دبي، كما اشتركت كراع رسمي في المؤتمر الأفريقي للاستثمار في قطاع الفنادق AHIF (African Hotel Investment Forum) والذي انعقد في إثيوبيا، كما قامت الشركة بالاشتراك في معرض سوق السفر العالمي (World Travel Market) في لندن .

- تم تنظيم سباق "الثلاثي" في سهل حشيش للعام الثاني على التوالي بمشاركة نحو ٤٠٠ رياضي من أكثر من ١٠ دول من خلال (Cairo's Trifactory Club) ، وقد استمرت المنافسات لمدة يومين في السباحة، ركوب الدراجات والعدو.

- استضاف منتج سهل حشيش المهرجان السنوي الأول للفروسية والذي كان بمثابة نهائي بطولة الجمهورية للفروسية بمشاركة أكثر من ٢٥٠ فارس بخيولهم تنافسوا لمدة ثلاث أيام متتالية في مختلف سباقات قفز الحواجز.

وتظهر قواعد البيانات المالية للقوائم المالية المستقلة زيادة ملحوظة في قيمة التحصيلات النقدية من بيع الأراضي والوحدات السكنية لتبلغ نحو ١٦٤,٩ مليون جنيه في عام ٢٠١٥ مقارنة بـ ٨٩,٥ مليون جنيه في عام ٢٠١٤، كما بلغت المتحصلات النقدية من بيع الخدمات وأتعاب إدارة المنتجع في عام ٢٠١٥ نحو ٤٢,٢ مليون جنيه مقارنة بـ ٤٠,٧ مليون جنيه في عام ٢٠١٤.

الاسم : محمد ابراهيم كامل

الوظيفة : العضو المنتدب

التوقيع :

التاريخ : ٢٠١٦/٣/٢٢

