

نموذج الإفصاح السنوي

عن الإجراءات التصحيحية لتصويب المؤشرات المالية للشركات التي انخفضت حقوق مساهميها عن ٩٠% من رأس المال او تحقيق الشركة لصافي خسائر لعامين ماليين متتالين

اسم الشركة: الشركة المصرية للمنتجات السياحية

القوائم المالية التي أظهرت انخفاض المؤشرات المالية:

٢٠٢١، ٢٠٢٠، ٢٠١٩، ٢٠١٨، ٢٠١٧، ٢٠١٦، ٢٠١٥، ٢٠١٤، ٢٠١٣، ٢٠١٢، ٢٠١١

المؤشرات المالية التي انخفضت (٢٠٢١):

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

أسباب انخفاض المؤشرات المالية:

- نبذة تاريخية:

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، ونتيجة لذلك الانخفاض أصيب قطاع الاستثمار السياحي بالكساد في السنوات ٢٠١٢ 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 أبريل ٢٠١١ بإصدار قرار يفيد إلغاء الموافقة المبدئية الصادرة للشركة لتخصيص أرض المرحلة الثالثة والبالغ مساحتها ٢٠ مليون متر مربع في الظهر الخلفي لمشروع سهل حشيش السياحي إلى إصابة بعض المستثمرين المصريين والأجانب بالرهبة، هذا وقد قامت الشركة بتقديم تظلم إلى 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 ولا زالت القضية منظورة أمام القضاء .

وقد 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.

أدت تلك الظروف الي امتناع الشركة عن بيع الأراضي بقيم متدنية للحفاظ على 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 ٢٠١٢ 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.

- عام ٢٠١٥:

أما في عام ٢٠١٥ وفي ضوء تنفيذ سياسات تسويقية متميزة فقد تمكنت الشركة المصرية للمنتجات السياحية من تحقيق إيرادات غير مسبوقه في تاريخ الشركة الحديث، ولكن تأثير التسويات المحاسبية الخاصة بتحديث دراسة 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.

- عام ٢٠١٦:

أما في عام 2016 فقد استمرت الشركة في تطوير سياسات واستراتيجيات العمل وبالفعل تمكنت الشركة من تحقيق صافي ربح في قائمة الدخل المستقلة بلغ 9.326 مليون جنيه مصري إلا أن خسائر الشركة التابعة) شركة سهل حشيش للاستثمار السياحي (أدت إلى تآكل تلك الأرباح، وبالتالي ظلت إجمالي حقوق الملكية عند مستوى أدنى من ٩٠% من رأس مال الشركة.

- عام ٢٠١٧:

نجحت الإجراءات التصحيحية التي انتهجتها الشركة في تحقيق أرباح على مستوى القوائم المجمعة للشركة سواء قبل أو بعد احتساب حقوق الأقلية، وبالفعل أصبحت "حقوق مساهمي الشركة القابضة" أعلى من ٩٠% من رأس مال الشركة إلا أن "حقوق الملكية" بعد احتساب حقوق الأقلية كانت أدنى بقليل من ٩٠% من رأس مال الشركة.

- عام ٢٠١٨:

حققت الشركة صافي خسارة قدرها ٢,٧٥ مليون جنيه (قبل استبعاد حقوق الأقلية) مما أدى إلى بقاء حقوق الملكية عند مستوى أقل من ٩٠% من رأس المال. ويرجع السبب الأساسي لتحقيق الشركة لخسائر لهذا العام هو أن عام ٢٠١٨ كان عاما محوريا في سياسة إعادة هيكلة نشاط الشركة وتطوير نموذج العمل، حيث أوقفت الشركة تماما عمليات بيع الأراضي (وذلك لتحجيم العرض والحفاظ على القيمة السوقية للأراضي على المدى الطويل وذلك على الرغم من تلقيها عددا من عروض الشراء الجادة) وقامت عوضا عن ذلك بالتركيز على بيع وحدات الإسكان السياحي مع الأخذ في الاعتبار الفروق الكبيرة بين الاستراتيجيتين وكذلك الفروق المحاسبية التي تجعل الشركة لا تتمكن من الاعتراف بإيراد بيع الوحدة إلا بعد تسليمها للعميل مما يؤدي إلى تأخر الاعتراف المحاسبي بالمبيعات التعاقدية حيث أن دورة الإنتاج في صناعة التطوير العقاري والوقت اللازم لتسليم المنتجات تتطلب ما بين ٣-٤ سنوات.

كما قامت الشركة باتخاذ خطوات فعالة لمعالجة بعض المشكلات الخاصة بالعملاء المتعثرين وقد نتج عن تلك الاتفاقات بوسائلها المتنوعة العديد من البنود المتعلقة بالنفقات الاستثنائية وغير المتكررة وتم تبويبها بشكل واضح ومنفصل في بياني قائمة الدخل والميزانية بداية من ٢٠١٨، وقد بلغت إجمالي النفقات الاستثنائية غير المتكررة في ذلك العام ٧٣ مليون جنيه مصري، موزعة كالآتي ٢٣ مليوناً خاصة بمردودات المبيعات/الفسخ التعاقدى لمبيعات أراضي تمت في عام ٢٠١٥ مخصصاً منها التكلفة المرتدة، و ١٣ مليوناً متصلة بالخسائر الناجمة عن فروق أسعار صرف العملة، بالإضافة إلى ٣٧ مليوناً خاصة بتحصيل الديون المتعثرة، مع ملاحظة أن الزيادة التي قررتها الشركة في المخصصات قد حدثت نتيجة تطبيق السياسة الائتمانية التي أقرها مجلس الإدارة في ٢٠١٨.

- عام ٢٠١٩:

لازالت تكاليف الخدمات المؤداة أعلى من إيرادات الخدمات المؤداة وقد بلغ الفرق بينهما نحو ٣٢ مليون جنيه مصري مما أثر سلباً على مجمل ربح (خسارة) الشركة.

بلغ الانخفاض في قيمة الاعمال تحت التنفيذ نحو ١١ مليون جنيه (مقارنة بصفر في عام ٢٠١٨) ويتمثل هذا الانخفاض في أعمال تحت التنفيذ مرتبطة بالمرحلة الثالثة والأعمال القديمة الخاصة بمشروع صواري.

- عام ٢٠٢٠:

تمتلك شركة السراية قطعتي الأرض رقم (٦١) و(٦٢) بمنطقة سهل حشيش ونتيجة لظروف خارجة عن إرادة شركتهم تم رد قطعة أرض رقم (٦٢) وعمل تسوية مالية، مما أثر سلباً على مجمل ربح (خسارة) الشركة. حدث انخفاض ملحوظ في إيرادات خدمات إدارة المنتجع في عام ٢٠٢٠ نظراً لما مر به هذا العام من ظروف اقتصادية صعبة كان لها تأثير كبير على قطاع السياحة الأمر الذي أثر بشكل كبير على المستثمرين.

- عام ٢٠٢١:

تسير الشركة في اتخاذ الإجراءات التصحيحية لرفع كفاءة التحصيل وزيادة الإيرادات مع إعادة دراسة المصروفات بالشكل الذي لا يؤثر على نشاط الشركة ووفائها بالتزاماتها مما كان له بالغ الأثر في زياد الإيرادات وانخفاض تكاليف التشغيل

حيث حققت الشركة إجمالي إيرادات بالفوائم المالية المجمعة قدرها ١٢٧,٥٦ مليون جنيه مصري مقارنة بـ ١٠٤,٨ مليون جنيه مصري عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١ من خلال الاستمرار في رفع كفاءة التحصيل والخدمات المؤداة في ظل توقف الشركة بناء على قرار مجلس الإدارة بوقف جميع عمليات البيع لحين دراسة السوق واحتياجاته.

الأعمال التي تمت خلال عام ٢٠٢١:

أولاً: مشاريع الشركة

- شرعت الشركة في التوقف المؤقت لطرح أية مشاريع او وحدات سكنية او أراضي جديدة للتنمية بناء على قرار مجلس الإدارة لحين دراسة الأوضاع الاقتصادية ودراسة السوق ومدى قدرته على استيعاب تلك المشاريع وتحقيق أكبر عائد استثماري للشركة وذلك بناء على رؤية الشركة المستقبلية.

ثانياً: النواحي الإدارية

- تولت الشركة المصرية للمنتجات السياحية منذ عام ٢٠١٧ إدارة شركتها التابعة "سهل حشيش للاستثمار السياحي"، حيث تستمر في تحقيق وتعزيز التكامل بين أنشطتها مع الموارد والأصول والمشروعات ورأس المال البشري للشركة التابعة مما يعمل على رفع الكفاءة وتحسين معدلات الأداء.
- تتبع الشركة سياسة فعالة في تدريب وتنمية موظفي الشركة لرفع كفاءتهم.

ثالثاً: إدارة الموارد المالية والتدفقات النقدية

- عملت الشركة على تخفيض التكاليف بصورة مدروسة بما لا يؤثر على نشاط الشركة والتزاماتها التعاقدية حيث استطاعت الشركة عام ٢٠٢١ تخفيض كافة المصروفات مقارنة بعام ٢٠٢٠ فأظهرت القوائم المالية ان كل جنية إيرادات تسبب في خسائر (مصاريف) ٤٠ قرش عام ٢٠٢١ بينما كل جنية إيرادات تسبب في ١,٤٥ جنية خسائر (مصاريف) في عام ٢٠٢٠ مما يدل على انخفاض تكاليف التشغيل وارتفاع كفاءته وذلك في ظل توقف الشركة عن اية مبيعات جديدة.
- نجحت الشركة في إعادة جدولة مديونية قطاع الكهرباء منذ عام ٢٠٢٠ وما قبلها بالتعاون مع السادة مستثمري سهل حشيش وذلك بسداد ٢٥% منها مع جدولة باقي المستحقات.
- تقوم الشركة الأم حالياً بالإشراف على الاعمال اليومية المتعلقة بإدارة حسابات شركة "سهل حشيش للاستثمار السياحي"، تحت إشراف الإدارة المالية بالشركة الأم.

إنجازات الشركة خلال عام ٢٠٢١

- في ظل الأوضاع التي شهدتها عام ٢٠٢٠ على الصعيد الاقتصادي سواء محلياً وعالمياً وما كان له الأثر البالغ على توقف الكثير من المشاريع داخل منتجع سهل حشيش لذا كان عام ٢٠٢١ يمثل تحدياً للشركة لإعادة النشاط للمشروع فتم التحرك على كافة الأصعدة من أجل إعادة النشاط الاقتصادي بالمنطقة ودعم المطورين وفي هذا الشأن تم الاتفاق مع الهيئة العامة للتنمية السياحية على استخراج موافقات بناء للمستثمرين في ظل توقف الهيئة عن اصدار اية تراخيص لحين إقرار الضوابط المستجدة حيث قامت الشركة بتقديم تعهد بموافقه المستثمرين علي دفع الغرامات عند إقرارها من الهيئة حتى لا يتم تعطيل المستثمرين عن استكمال مشاريعهم .
- تمكنت الشركة من الحصول على العديد من الموافقات النهائية لكثير من المشاريع سواء تخص الشركة المصرية للمنتجات السياحية او تخص مطورين بالشركة مما كان له بالغ الأثر في إعادة النشاط للمنطقة سهل حشيش واستكمال اعمال التطوير بعد ان كانت متوقفة.
- واصلت الشركة تنفيذ سياساتها التي تهدف إلى جذب عدد أكبر من الزائرين إلى المدينة عن طريق تنظيم العديد من الفعاليات الترفيهية والرياضية والاجتماعية لزيادة عدد المترددين على المنتجع فقد نجحت الشركة المصرية للمنتجات السياحية بالتعاون مع الشركة المنظمة في تنفيذ المسابقة الدولية "Iron man" لأول مرة في مصر، داخل منتجع سهل حشيش بحضور السيد وزير الشباب والرياضة ولفيف من السادة مسئولو الدولة المصرية والذي شهد نجاحاً على الصعيد المحلي والدولي.
- تمكنت الشركة بالطرق الودية من انهاء تعاقد قطعتي ارض بمنطقة جمران سهل حشيش (قطعة ارض رقم 401 A&B وقطعة ارض رقم 37 A&B) مع رد المبالغ المدفوعة بالكامل لعدم جدواهم اقتصادياً

حيث نص التعاقد على بيع أراضي ومباني لعدد ٢ توين هاوس تشطيب فاخر وذلك في ظل ارتفاع أسعار تكاليف البنا والتشطيب في ظل عدم تحص الشركة في تلك الاعمال.

- شرعت الشركة على اعادة قنوات التواصل مع كافة المطورين ومالكي الوحدات والأراضي لحل المشاكل المتراكمة وقيام الشركة بدورها نحو حل كافة المشاكل التعاقدية وتحصيل مستحقات الشركة والبالغة حوالي مليار واربعمئة مليون جنية.

ملخص الإجراءات التصحيحية التي قررها مجلس إدارة الشركة) لعام ٢٠٢١ (وما بعده) (الرؤية المستقبلية):

سوف تعمل الشركة على تطوير نموذج العمل وذلك كما يلي:

- في ظل الاوضاع الاقتصادية على الصعيد المحلي والعالمي وفي ظل سن تشريعات وقوانين لفرض مزيد من القيود على التأخير في التنمية بقطاع الاستثمار السياحي فقد وضعت الشركة تصورها لعام ٢٠٢٢ كما يلي:
- ١- تركيز نشاط الشركة على نشاطها الرئيسي كمطور عقاري عام.
 - ٢- استكمال المشاريع العقارية القائمة داخل منتج سهل حشيش.
 - ٣- الاستمرار في سياسة الشركة في تطوير القطاع الخدمي والأنشطة المرتبطة بإدارة المنتج مع رفع كفاء التحصيل.
 - ٤- وضع خطة تنمية متكاملة لأحياء منتج سهل حشيش مع تشكيل لجنة لوضع معايير جديدة صارمة عند اختيار المستأجرين الجدد لضمان جودة السلع والخدمات التي يقدمونها وأيضا لتطوير الشكل العام للمنطقة والحفاظ عليه.
 - ٥- استمرار التواصل مع الجهات ذات العلاقة للانتهاء من التراخيص المطلوبة وزيادة معدل التنمية بالمدينة.
 - ٦- دراسة جدوى إعادة طرح أراضي للبيع لزيادة موارد الشركة المالية وزيادة التدفقات النقدية للشركة.

المدى الزمني اللازم للانتهاء من هذه الإجراءات التصحيحية:

تحولت الشركة بالفعل إلى الربحية في أعوام ٢٠١٥، ٢٠١٦، ٢٠١٧ ومن المتوقع أن تعود الشركة للربحية وترتفع حقوق الملكية إلى أعلى من ٩٠% من رأس المال خلال الفترات المالية القادمة مع الأخذ في الاعتبار أن ذلك مرتبط بتحسين في ظروف السوقين السياحي والعقاري.

تاريخ عرض الإجراءات التصحيحية على مجلس إدارة الشركة:

يتم عرض استراتيجية الشركة وآخر المستجدات على اجتماعات مجلس الإدارة بصورة دورية حيث تم عقد ٥ اجتماع لمجلس الإدارة في ٢٠٢١.



الاسم : محمد سمير عبد الفتاح
الوظيفة : رئيس مجلس الإدارة
التوقيع : محمد سمير
التاريخ : ٢٠٢٢/٠٣/٢٠