

تقرير الإدارة التنفيذية للمجموعة عن نتائج أعمال الشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١

شهد العالم منذ يناير ٢٠٢٠ تفشى جائحة فيروس كورونا المستجد - COVID 19 وهو ما كان له من آثار صحية وإجتماعية وإقتصادية على كافة القطاعات وبصورة خاصة على قطاع السياحة والسفر، نتيجة قيام دول العالم بالعديد من الإجراءات الاحترازية شملت حظر التجوال وتعليق حركة الطيران والسفر لمواجهة فيروس كورونا المستجد، ومع استمرار تطبيق تلك الإجراءات الاحترازية من المتوقع ان تستمر تلك الاثار السلبية والتداعيات لفترة قادمة.

قامت إدارة الشركة منذ بداية الأزمة بإتخاذ العديد من التدابير والإجراءات الإحترازية لتجنب وتخفيف الأثار الناتجة عن تلك الأزمة، وقد كان للتدابير والإجراءات التي اتخذتها الإدارة التنفيذية التأثير الإيجابي فى تخفيف حدة أثار الأزمة، من خلال الصفقات التي أدت لزيادة المبيعات العقارية، وتوفير مصادر سيولة نقدية جديدة تستخدم لتطوير مشروعات الأنشطة ذات العائد الدورى كما هو موضح فيما يلى:

أولاً: نجحت مجموعة طلعت مصطفى القابضة خلال شهر أغسطس في الدخول في تحالف استراتيجي مع كل من البنك الأهلي المصري وبنك مصر، أكبر وأقدم بنكين مصريين، والذي سيتم من خلاله تطوير حوالي ٣٣٥ ألف متر مربع من الأراضي الواقعة في مشروعى الرحاب ومدينتي، بقيمة حوالى ٤ مليار جنيه مصرى، حيث تم تحصيل عوائد نقدية بقيمة ٢,٢٥ مليار جنيه مصري فى شهر سبتمبر ٢٠٢٠، وسيتم تحصيل مبلغ ١,٧ مليار جنيه فى ٣١ مارس ٢٠٢١، وسيتم استخدام تلك العوائد فى السداد المعجل لبعض الالتزامات المستحقة في محاولة لتعزيز المركز النقدي والمالى للشركة في أوقات زيادة تقلبات السوق الناجمة عن تفشى جائحة COVID-19.

هذا وستقوم الشركة بصفتها مطورًا عقارياً، بتطوير تلك الأراضي إلى مشاريع راقية متعددة الاستخدامات (أحياء سكنية ومراكز تجارية ومكاتب إدارية) اعتباراً من عام ٢٠٢٣، وسيتم تمويل النفقات الرأسمالية اللازمة لتطوير هذه الأراضي من خلال تدفق النقدية من المبيعات، وذلك اعتباراً من عام ٢٠٢٣ وبالتالي لن يمثل أى ضغط على الشركة حتى نهاية عام ٢٠٢٢.

ثانياً: نجحت المجموعة من خلال الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى فى إصدار صكوك إجارة بمبلغ ٢ مليار جنيه خلال شهر إبريل، وتعد هذه الصكوك أكبر إصدار للديون مقومة بالجنيه فى تاريخ سوق رأس المال فى مصر، والذي تم تنفيذه بنجاح فى ظل توقيت وظروف سوق صعبة، ويقدم المزيد من الشهادات القوية على قدرة مجموعة طلعت مصطفى القابضة على جذب الاستثمار والجدارة الائتمانية، وسيتم استخدام حصيلة هذا الإصدار فى تمويل إنهاء أعمال تطوير وإنشاء مول السوق المفتوح (Open Air Mall) مما يرفع من قيمته السوقية التقديرية إلى مايزيد عن ٨,٥ مليار جنيه مصرى عند إفتتاحه، وهو مبنى تجارى متطور وفخم يقع فى مدينتي، إلى جانب الأصول ذات العائد الدورى المتكرر الأخرى ضمن مشاريع المجموعة. وسوف تساهم تلك المشاريع الجديدة بنوع جديد من المنتجات عالية الجودة فى كل من مشروعى الرحاب ومدينتي، ومن ثم المزيد من الجودة المقدمة للعملاء الذين يقدر عددهم بنحو ٦٠٠,٠٠٠ نسمة، مما يعزز الطلب الجديد.

وقد إنعكس ذلك على نتائج الأعمال كما يلى:

بلغ رصيد المبيعات الفعلية والغير مسلمة ٥٠,٧ مليار جنيه مصري فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، والذي لايزال يتمتع بموقف مستقر وذو نوعية جيدة من العملاء وسيتم تمويله بالكامل من هؤلاء العملاء، وبالتالي يوفر نظرة واضحة حول التدفقات النقدية والأرباح المستقبلية. وقد بلغ اجمالى التحصيلات لتلك المبيعات مبلغ ٣٧,١ مليار جنيه مصرى حتى تاريخه (مما يمثل حوالى ٧٣٪ من قيمة تلك المبيعات نقداً و بشيكات آجلة مقدمه من العملاء)، علماً بأنه وبعد مراقبة دقيقة لنسب التحصيل خلال الفترة الحالية فانها لازالت وفق معدلاتها الطبيعية مقارنة بالإعوام ٢٠١٧-٢٠١٨. إضافة إلى ماورد أعلاه فإن الشركة جمعت مخزوناً من وحدات المتخللات المكتملة تقريباً الأمر الذي سيؤدي إلى توليد مبيعات جديدة خلال الفترة المقبلة دون الحاجة إلى مزيد من الإنفاق، مما سيعزز بدوره من زيادة حجم المبيعات وتدفقاتها النقدية.

وسوف يتم تسليم هذه المبيعات على مدى الأربع سنوات المقبلة دون أي تأخيرات متوقعة، مما يوفر رؤية قوية جداً حول ربحية الشركة خلال هذه الفترة. وتتوقع الشركة الحفاظ على ربحيتها وتحسينها بشكل أكبر على خلفية الإنفاق الذي تم بالفعل في المواقع (مثل البنية التحتية المكتملة، وانخفاض تكلفة الأراضي وما إلى ذلك) وأيه وفورات مستقبلية في تكلفة مواد الإنشاء.

أنهت مجموعة طلعت مصطفى القابضة عام ٢٠٢٠ بمركز صافى نقدي قدره ١٨٠٤ مليون جنيه مصري بعد الإنفاق الإستثمارى على الأنشطة ذات العائد المتكرر، ومبلغ ٨٥٠٩ مليون جنيه مصري من النقدية وما في حكمها، بلغت القروض والتسهيلات البنكية مبلغ ٤٧٠٥ مليون جنيه عام ٢٠٢٠، حيث تبلغ نسبة القروض والتسهيلات إلى حقوق الملكية عام ٢٠٢٠ نسبة ١٤,٤٪، مقارنة بـ ١٥,١٪ عام ٢٠١٩ وهي نسبة منخفضة جداً. وتظل عمليات التطوير القابلة للبيع بدون ديون، مما يمنح الشركة مرونة كبيرة في إدارة التدفق النقدي مستقبلاً. ولا تزال معظم ديون الشركة تُعزى إلى قطاعات الدخل المتكرر والتي تم تمويلها بأسعار مغرية جداً، مما لا يشكل عبئاً إضافياً على العمل في حالة تباطؤ السوق بشكل مؤقت، خاصة مع انخفاض أسعار الفائدة.

بلغت الإيرادات الإجمالية المحققة للمجموعة خلال عام ٢٠٢٠ حوالى ١٤٠٨٧ مليون جنيه مقارنة بمبلغ ١١٧٤٣ مليون جنيه إيرادات محققة خلال عام ٢٠١٩ وبنسبة نمو ٢٠٪، ويرجع الإرتفاع بصورة أساسية إلى قيمة الصفقة السابق الإشارة إليها أعلاه، والتي مكنت المجموعة من استيعاب أثر الإنخفاض فى الإيرادات المحققة من النشاط الفندقى. وتجدر الإشارة هنا إلى الأداء المتميز للإدارة التنفيذية للشركة فى إتمام حلول وإجراءات غير تقليدية أدت إلى حدوث تلك النتائج المتميزة للشركة، مما تغلبت على الفقد من الفنادق مقارنة بالسنة الماضية لأكثر من مليار جنيه إنخفاضاً فى الإيرادات، وكذلك خسائر تفوق ٦١٥ مليون جنيماً مقارنة بالسنة الماضية.

بلغت إيرادات النشاط العقارى المثبتة خلال عام ٢٠٢٠ مبلغ ١١٨١٨ مليون جنيه مقارنة بمبلغ ٨١٥٢ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضى، وبنسبة نمو ٤٥٪، وترجع ويرجع الإرتفاع بصورة أساسية إلى قيمة الصفقة البالغة ٤ مليار جنيه السابق الإشارة إليها اعلاه.

بلغ إجمالي إيرادات فنادق فورسيزونز نايل بلازا، وشرم الشيخ، وسان ستيفانو، والنيل كيمبىسكى نحو ٦٢٢ مليون جنيه مصري خلال عام ٢٠٢٠ مقارنة بمبلغ ١٦٠٢ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضى، وبتناقص قدرها ٩٨٠ مليون جنيه، نتيجة لاستمرار الآثار السلبية لتفشي جائحة فيروس كورونا المستجد - COVID 19 - على قطاع السياحة والسفر والذي أدى الى أضرار بالغة على النشاط السياحى إنعكس بصورة مباشرة على نتائج أعمال الفنادق خلال عام ٢٠٢٠.

وفى ضوء ضوابط واشترطات التشغيل طبقاً لقرار مجلس الوزراء فى ٣ مايو ٢٠٢٠، فقد تم إعادة تشغيل الفنادق بشكل تدريجى بنسبة ٢٥٪ من إجمالي الطاقة الاستيعابية للفنادق حتى وصلت إلى ٥٠٪ وذلك بدءاً من أول يونيو الماضى، إلا وأنه نتيجة لتأثير الجائحة على حركة الطيران والرحلات الدولية، فقد انعكس ذلك على نسب الأشغال المحلية والعالمية ونتج عن ذلك انخفاض متوسط نسبة الأشغال المجمعّة بالفنادق إلى ٢٧٪ خلال عام ٢٠٢٠ مقابل ٧١٪ عن نفس الفترة من العام الماضى.

وقد أدى ذلك إلى تحقيق الفنادق لخسائر تشغيل بلغت (٥٠) مليون جنيه مقارنة بصافى ربح ٥٦٥ مليون جنيه خلال نفس الفترة من عام ٢٠١٩ والذي يوضح بجلاء الآثار السلبية الناتجة عن تأثير الجائحة على النشاط السياحى على الرغم من الاجراءات التى قامت بها ادارة الشركة لتخفيض التكاليف ومصروفات التشغيل.

نتيجة لرؤية الإدارة التنفيذية للشركة من ضرورة الاستغلال الأمثل لشاطئ فندق الفورسيزونز سان ستيفانو وبفضل تلك الجهود والتي تكلفت بنجاح في تشغيل فيلات وكبائن الشاطئ مما انعكس ذلك على زيادة إيرادات التشغيل على الرغم من التحديات والظروف الحالية الغير مواتية في ظل أزمة فيروس كورونا المستجد - COVID 19 ، وفى ضوء التزام الفندق بضوابط التشغيل ونسب الاشغال القصوي المسموح بها من قبل وزارة السياحة فى أثناء الازمة والتي بلغت ٥٠٪ فقط من الطاقة الاجماليه للفنادق للغرف والمطاعم طبقا لسياسة التباعد وكذلك الغاء الاجتماعات والحفلات بقاعات الفنادق، مما يعكس الرؤية الثاقبة للإدارة التنفيذية للشركة فى المضى قدما بمشروعات التطوير والتجديد بالفندق مما سينعكس ايجابا على زيادة الارباح المستقبلية للشركة ومن ثم تعظيم العائد على استثمارات مساهميها.

بلغت إيرادات الأنشطة ذات العائد الدورى والأنشطة الخدمية حوالى ١٦٥٧ مليون جنيه خلال عام ٢٠٢٠ مقارنة بمبلغ ١٩٨٩ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضى، نتيجة تأثير القرارات الإحترازية الخاصة بجائحة كورونا والتي أثرت على عمليات تشغيل تلك الأنشطة والإيرادات المحققة منها، ومع ذلك فإن الشركة تتمتع بمركز مالي قوي، إضافة إلى السيولة الأكثر من ممتازة لديها والقدرة على تغطية أي عجز محتمل. ويظل تركيز الإدارة موجهاً لتقليل وتقليص تلك الآثار.

بلغ مجمل الربح المجمع ٤١١٣ مليون جنيه تقريباً فى عام ٢٠٢٠ مقابل ٤٥١١ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضى، ويرجع الإنخفاض بصفة رئيسية نتيجة تأثير الأنخفاض فى إيرادات النشاط الفندقى، واثبات الإيراد العقارى بالصافى بعد خصم القيمة الحالية لأوراق القبض المرتبطة بالوحدات المثبتة بتلك الإيرادات..

بلغ صافى الربح المجمع بعد الضرائب والحقوق غير المسيطرة مبلغ ١٦٧١ مليون جنيه تقريباً فى عام ٢٠٢٠ مقابل ١٨٧٢ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضى.

بلغ إجمالي الأصول ١١٨ مليار جنيه وفقاً للقوائم المالية المجمعة خلال عام ٢٠٢٠، وبلغ صافى النقدية حوالى ١٨٠٢ مليون جنيه، حيث بلغ رصيد النقدية والاستثمارات المالية حوالى ٨٥٠٨ مليون جنيه فى حين بلغ رصيد القروض والتسهيلات حوالى ٤٧٠٥ مليون جنيه ، بحيث تمثل نسبة القروض والتسهيلات إلى حقوق مساهمي الشركة الام (Debt to equity) ١ إلى ٧ وهذه النسب تدل على مدى قوة المركز المالي للشركة وتدني مستوى القروض مقابل حقوق المساهمين.

لازال تأثير الأزمة الاقتصادية العالمية الناتجة عن جائحة كورونا على سوق الأوراق المالية على مستوى العالم تلقى بتبعيتها على البورصة المصرية ، وبمقارنة أداء السهم مع كل من المؤشر الثلاثينى للبورصة ومؤشر الشركات العقارية من الفترة ٢٠١٧/٧/١ حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١ ، نجد هبوط مؤشر البورصة الثلاثينى بنسبة ١٩,٦٪ تقريباً بينما هبط مؤشر الشركات العقارية بنسبة ١٩,٨٪، بينما إنخفاض قيمة سعر سهم الشركة بنسبة ١٦,٨٪ فى نفس الفترة.

حققت المجموعة خلال عام ٢٠٢٠ مبيعات عقارية بلغت حوالى ١٦,٦ مليار جنيه، نتيجة للتدابير والإجراءات التي اتخذتها الإدارة التنفيذية لتخفيف حدة آثار الأزمة الناتجة عن تفشى جائحة فيروس كورونا المستجد - COVID 19 – منذ يناير ٢٠٢٠، وهو ما يؤكد على استمرار ريادة ومكانة المجموعة.