



تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٩/٠٦/٣٠

الحالة العامة و الأنشطة الرئيسية الخاصة بالشركة خلال الفترة المالية

إستكمالاً لمسيرة التطوير التي تتم للشركة بغرض تنمية أرقامها والحفاظ على حقوق المساهمين وتمييزها بالشكل الملائم سواء من خلال نشاط الشركة الأساسي بتنمية الأصول العقارية الحالية بتسويقها أو تأجيرها بأفضل الأسعار وتحقيق أفضل عائد منها أو من خلال الإستمرار في إتباع سياسة ذات سيولة نقدية عالية حيث أنها السبيل الوحيد الذي يتيح للشركة التعامل مع المشاكل الموروثة من الإدارة التنفيذية السابقة (آل النشترى) فقد بدأت الشركة في جنى ثمار إستعادة النشاط العقارى حيث نجحت الشركة في تسويق وبيع كامل الوحدات السكنية المتبقية ببرج شهاب بالمهندسين كما تم الإنتهاء من بناء برج البطل أحمد عبد العزيز في نهاية شهر مارس وتم تسويق وبيع مساحات سكنية تبلغ نحو ٨٠٤ م^٢ (بخلاف ما سبق تسويقه وبيعه العام السابق والبالغ مساحته نحو ٨١٨ م^٢) كما نجحت الشركة في تسويق وبيع أكثر من نصف مساحة الدور الأرضى التجارى وكامل دور الميزانين الإدارى لبنك مصر فى أكبر صفقة فى تاريخ الشركة حيث تبلغ نحو ٤٥ مليون جنيه (حصة الشركة منها نحو ٣٠ مليون جنيه) وبقيمة تتجاوز أسعار أخر تقييم معد لها وبصافى عائد محقق يصل إلى نحو ٢٥ مليون جنيه وتم توقيع التعاقد خلال شهر ابريل ٢٠١٩ وهو ما كان له الأثر الرئيسى فى نتائج أعمال الربع الثانى من عام ٢٠١٩ .



الخطة المستقبلية :-

قامت الشركة خلال الفترة الماضية بدراسة عدة مشاريع لتطوير قطع أراضى بمنطقة المهندسين والدقى والشركة حالياً بصدد إتخاذ قرار نهائى بشأن تطوير قطعة أرض بمنطقة الدقى بإجمالى تكلفة إستثمارية تبلغ نحو ٩٠ مليون جنيه فى ضوء دراسات الجدوى المعدة بشأنها .

المؤشرات المالية :-

بلغ صافى أرباح الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٩/٠٦/٣٠ بعد خصم الضرائب نحو ٢٤,٦ مليون جنيه مقارنة بنحو ٥,٣٧ مليون جنيه عن الفترة المقابلة من العام السابق بمعدل نمو يبلغ نحو ٣٥٩% . كما أرتفع إجمالى إيراد النشاط خلال النصف الأول من العام المالى ٢٠١٩ إلى نحو ٦٩,٧٨ مليون جنيه بما يعد الأكبر منذ نشأة الشركة .



تطور نتائج النشاط وكذا صافى ربح الشركة خلال النصف الأول من الخمس سنوات الأخيرة



التحديات الرئيسية التي تواجه الشركة

نجحت الشركة خلال الأربع أعوام الماضية فى إنهاء العديد من المشاكل المتوارثة منذ عهد الإدارة التنفيذية السابقة (أل النشرى) نهاية عام ٢٠٠٢ وأهمها إنهاء مشكلة مديونية البنك العقارى المصرى العربى ورفع الرهن عن برج شهاب وكذا إنهاء نزاع الشركة مع البنك المصرى لتنمية الصادرات بعد إعاقه إستثمار أرض البطل أحمد عبد العزيز لمدة تجاوزت ١٤ سنة ومؤخراً موافقة الجمعية العامة للشركة على المعالجة المحاسبية لبنود الأرصدة المدينة والأرصدة الدائنة لمخالفات الإدارة التنفيذية السابقة (أل النشرى) إلا أن الشركة لازالت تواجه تحدى كبير يتمثل فى الإلتزامات الضريبية المستحقة على الشركة عن السنوات من بداية النشاط حتى ٢٠٠٤ وهى على النحو التالى :-

المجموعة المصرية العقارية
الإدارة المالية

- أولاً الفترة من ١٩٨٨ إلى ١٩٩٨ النشاط المخالف حيث تبلغ مطالبه الضرائب بخصوص هذه الفترة نحو ٦٢,٥ مليون جنيه (سدد منها ١٤,٨ مليون جنيه خلال عام ٢٠١٨ وبأقساط شهرية ٢٠٠ ألف جنيه بدءاً من مارس ٢٠٢٠ مقابل رفع وإيقاف أية حجوزات على الشركة ولحين البت فى الدعاوى القضائية المقامة من الشركة فى ضوء الإتفاق المؤرخ ٢٦ / ٠٢ / ٢٠١٨ مع مأمورية ضرائب الإستثمار بالقاهرة) وتسلك الشركة فى حل هذا الموضوع عدة إتجاهات حيث قامت الشركة بالأتى :-
- رفع دعوى أمام القضاء الإدارى برقم ٤٢٣٨ لسنة ٦٥ وذلك ببطلان التوكيل الصادر من السيد / هشام النشرى (رئيس مجلس الإدارة السابق والهارب خارج البلاد) إلى من قام بتمثيل الشركة أمام اللجنة والذى وقع على محضر اللجنة الداخلية المؤرخة ٢٣ / ٠٣ / ٢٠٠٢ وتم الإحالة إلى المفوضين ولم يتم تحديد جلسه إلا بعد ورود تقرير المفوضين .
- رفع دعوى أخرى أمام القضاء الإدارى برقم ٦٤٢٣٦ لسنة ٧١ نتيجة تجاوز الفوائد ١٠٠ % من أصل دين الضريبة بما يخالف القانون .

- ثانياً الفترة من ١٩٩٩ إلى ٢٠٠٤ تم الاعتراض من جانب الشركة على نتيجة اعاده الفحص عن هذه السنوات والتي تبلغ الضريبة المقدرة عنها نحو ٣٠٦ مليون جنيه (نتيجة قيام مأمورية ضرائب الإستثمار



- باحتساب ضريبة على مبلغ مخالفات الإدارة التنفيذية السابقة " أل النشرتى " بناءً على ورودها بتقرير الجهاز المركزى للحسابات) وتم السير فى حل هذا النزاع على النحو التالى :-
- فى أغسطس ٢٠١٧ تم توقيع لجنة داخلية بالمأمورية والتي نظرت جميع أوجه الخلاف فى مذكرة إعادة الفحص (بنود تقدر الضريبة عنها بنحو ٧٨ مليون جنيه) حيث تم الإتفاق على أن تكون الضريبة المستحقة على الشركة عنها فى حدود ١٣,٤٦ مليون جنيه تم سداد دفعة قدرها ٣ مليون جنيه لإثبات جدية الشركة فى نهو هذا الملف (كما تم سداد ٥٠٠ ألف جنيه خلال عام ٢٠١٩) .
 - تم عرض بند الضرائب على مخالفات إدارية (مخالفات الإدارة التنفيذية السابقة أل النشرتى) بمبلغ ٥٣٧ مليون جنيه على لجنة الطعن وقد صدر قرار لجنة الطعن بجلستها السرية المنعقدة فى ٠٣ / ٠٢ / ٢٠١٨ حيث إستبعدت بنود أوعية بمبلغ نحو ٩٥ مليون جنيه من وعاء الضريبة فى ضوء قرار نيابة الأموال العامة بغض النظر عنها أو إستبعاد شبهة العدوان على المال العام وأقرت ضريبه عن الأوعية المعروضه علي اللجنة فى حدود ٧,٧٣ مليون ضريبه شركات اموال ونحو ١١,٤٨ مليون جم ضريبه قيم منقوله باجمالى قدره ١٩,٢١ مليون جنيه وإحالة أوعية بنحو ٤٢٣,٦ مليون جنيه الي المأموريه لفحصها وبيان أثرها الضريبى وإخضاع ما يجب إخضاعه .

ومن ثم فقد قام المستشار الضريبى بالآتى :-

- ١- إعداد وتقديم مذكرة الي مأموريه ضرائب الاستثمار بشأن المخالفات بمبلغ ٤٢٣ مليون جنيه كما اوصى قرار لجنة الطعن فى القرار صفحة ١٨ وتدعيم تلك المذكوره بمستندات قانونيه وكافه اوجه الدفاع وجرى إعداد مذكرة الفحص بالمأمورية .
- ٢- إقامه دعوي قضائيه للطعن علي قرار لجنة الطعن فى المحكمة المختصه واحاله كافه اوجه النزاع الي المحكمة لابداء الرأي وإتخاذ القرار بشأنها فى ظل المخالفات التي قد دفعت بها لجنة الطعن وايضا الدفوع القانونيه التي سوف يستعرضها المكتب فى عرضه للدعوي .
- ٣- تم تقديم طلب لإحاله النزاع الي لجنة فض المنازعات المنشأه بالقانون ٧٩ لسنة ٢٠١٦ ومحاوله انها النزاع فى هذه اللجنة .
- ٤- اعداد تظلم الي لجنة الطعن والامانه الفنيه للجنة للتظلم من القرار وعرض اسباب التظلم من عدم تطبيق صحيح القانون فى قرار اللجنة .

والمتوقع أن تكون الضريبة عن بند مخالفات الإدارة التنفيذية السابقة أل النشرتى وفقاً للدراسة المعدة من المستشار الضريبى للشركة لاشىء وفى أسوأ الفروض نحو ٩ مليون جنيه .

حجم العمالة وإجمالى مرتبات العاملين :-

بلغ عدد العاملين بالشركة فى ٣٠ / ٠٦ / ٢٠١٩ نحو (٣٩) عامل يتقاضون راتب شهري إجمالى قدره نحو ١٦١ ألف جنيه.

رئيس مجلس الإدارة

المجموعة المصرية العقارية
الإدارة الماليه