

NATIONAL CO FOR HOUSING

For Professional Syndicates  
S.A.E.



الشركة الوطنية للإسكان

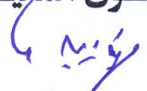
للنقابات المهنية  
شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام قانون الإستثمار

السادة / البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد ...

مرفق طيه تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات عن القوائم المالية للشركة في  
٢٠٢١/٦/٣٠ والرد عليها .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير عام  
الشؤون المالية  
(  )  
مهجت زين العابدين



تحريرا في ٢٠٢١/٨/١٦



جمهورية مصر العربية

الجهاز المركزي للمحاسبات

الإدارة المركزية للرقابة المالية

على الشركات المشتركة

السيد الاستاذ / العضو المنتدب للشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية

تحية طيبة وبعد ،،،

أتشرف بأن أرفق لسيادتكم طيه تقرير الجهاز عن مراجعة القوائم المالية الدورية

للشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيه ٢٠٢١ .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

تحريراً في : ٢٦/٨/٢٠٢١

شيماء

وكيل الجهاز

د. جمال الدين سعيد

جمال الدين  
السعيد

محاسبة/ نها وائل بهي الدين سعيد



جمهورية مصر العربية

الجهان المركزي للمحاسبات

الإدارة المركزية للرقابة المالية

على الشركات المشتركة

### تقرير

## الفحص المحدود على القوائم المالية الدورية

### إلى السادة أعضاء مجلس الإدارة

قمنا بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية المرفقة للشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية - شركة مساهمة مصرية - والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية والمتعلقة بها عن السنة أشهر المنتهية في ذات التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الايضاحات المتممة الأخرى .

والادارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها .

### نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم ( ٢٤١٠ ) " الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدي بمعرفة مراقب حساباتها " يشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من اشخاص مسئولين عن الامور المالية والمحاسبية ، وتطبيق إجراءات تحليلية ، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية ، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي يتم اكتشافها في عملية مراجعة وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية .

### اساس إبداء استنتاج متحفظ

- عدم قيام الشركة بإثبات عملية بيع فندق ميريديان هليوبوليس بالقوائم المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ وأثر ذلك على قيمة صافي الربح قبل الضريبة وضريبة الدخل



جمهورية مصر العربية

## الجهاز المركزي للمحاسبات

الإدارة المركزية للرقابة المالية

### على الشركات المشتركة

وصافي الربح بعد الضرائب والاصول غير المتداولة بغرض البيع وقد قامت الشركة بتاريخ ٢٠٢١/٦/١ ببيع الفندق المملوك لها - فندق ميريديان هليوبوليس - بمبلغ ٦٠٥ مليون جنيه سعر نهائي شامل .

- عدم قيام الشركة بإثبات الفوائد الدائنة بقائمة الدخل - الخاصة بعملية بيع فندق ميريديان هليوبوليس - عن الفترة من ٢٠٢١/٤/١ والبالغ قيمتها نحو ١٢,٦٥٥ مليون جنيه وأثر ذلك على صافي الربح قبل الضريبة وضريبة الدخل وصافي الربح بعد الضريبة والمدينون والارصدة المدينة الاخرى .

- لم نواف برأي المستشار الضريبي للشركة بشأن مدى خضوع عملية بيع الفندق لضريبة القيمة المضافة وما لذلك من أثر على قائمة الدخل ورصيد المخصصات في تاريخ المركز المالي .

- لم تقم الإدارة بعمل تقييم لمدى تأثير بيع الفندق المملوك لها والذي يمثل النشاط الاساسي لها - على تقليص حجم أعمال الشركة مستقبلاً مما يشير الي وجود عدم تأكد هام يؤدي إلى شك جوهري في قدرة الشركة على الاستمرار ، لذا فقد لا تستطيع الشركة تحقيق أصولها وتسوية التزاماتها من خلال أنشطتها العادية ، ولم يتم الإفصاح بالقوائم المالية للشركة والايضاحات المتممة لها عن هذه الحفيفة .

### الاستنتاج المتحفظ

وفي ضوء فحصنا المحدود وباستثناء ما جاء في الفقرة السابقة لم ينم الي علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية للشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للمنشأة في ٣٠ يونيه ٢٠٢١ وعن أدائها المالي وتدفعاتها النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .



جمهورية مصر العربية

## الجهاز المركزي للمحاسبات

الإدارة المركزية للرقابة المالية

على الشركات المشتركة

### فقرات لفت إنتباه

- بتاريخ ٢٠٢١/٦/١ قامت الشركة ببيع الفندق المملوك لها - فندق ميريديان هليوبوليس - بمبلغ ٦٠٥ جنيه سعر نهائي شامل بناءً على قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة في ٢٠١٩/١٢/٢٦ ، ٢٠٢٠/٧/٢٢ ، بالموافقة على البيع بالمبلغ المذكور وبأقل من متوسط التقييمات المعتمدة من مجلس الإدارة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠١٩/١٠/١٤ والبالغة نحو ٦٨٠ مليون جنيه .
- عدم قيام الشركة بسداد الرصيد المستحق لصندوق التدريب والتأهيل عن الأعوام السابقة والبالغ رصيده في تاريخ القوائم المالية نحو ١,٣٥٥ مليون جنيه .
- عدم موافقتنا بدراسات القيمة العادلة للفندق بخلاف الدراسات التي تم عرضها بالجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٦ والمعدة من كافة الجهات التي تم إسناد عملية التقييم إليها .

تحريراً في ٢٠٢١/٨/٣

شيماء

مدير عام  
محمد الزيات  
محاسب / عمرو صلاح الدين الزيات  
عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

مدير عام  
علي محمد عبد العال  
محاسب / علي محمد عبد العال  
عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

رئيس القطاع  
د. محمد صلاح  
د . محاسب / محمد صلاح النجار

وكيل الجهاز

نظراً إلى

محاسبة / نها وائل بهي الدين سعيد

رد الشركة علي تقرير الفحص المحدود  
للجهاز المركزي للمحاسبات للقوائم المالية الدورية  
عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢١/٦/٣٠

أساس ابداء الرأي المتحفظ

الملاحظة :

عدم قيام الشركة بإثبات عملية بيع فندق ميريديان هليوبوليس بالقوائم المالية المنتهية في ٣٠ يونيه ٢٠٢١ وأثر ذلك على قيمة صافي الربح قبل الضريبة وضريبة الدخل و صافي الربح بعد الضرائب و الأصول غير المتداولة بغرض البيع وقد قامت الشركة بتاريخ ٦/١ / ٢٠٢١ ببيع الفندق المملوك لها - فندق ميريديان هليوبوليس - بمبلغ ٦٠٥ مليون جنيه سعر نهائي شامل ، وكذلك عدم قيام الشركة بإثبات الفوائد الدائنة بقائمة الدخل - الخاصة بعملية بيع فندق ميريديان هليوبوليس عن الفترة من ١ / ٤ / ٢٠٢١ حتى ٣٠ / ٦ / ٢٠٢١ والبالغ قيمتها نحو ١٢,٦٥٥ مليون جنيه و أثر ذلك على صافي الربح قبل الضريبة وضريبة الدخل و صافي الربح بعد الضريبة و المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

الرد

سيتم اثبات كافة التعديلات والتسويات اللازمة بإثبات عملية بيع الفندق في القوائم المالية المقبلة بمشيئة الله

الملاحظة :

لم نواف برأي المستشار الضريبي للشركة بشأن مدى خضوع عملية بيع الفندق لضريبة القيمة المضافة و ما لذلك من أثر على قائمة الدخل و رصيد المخصصات في تاريخ المركز المالي

الرد

جاري عمل اللازم .

الملاحظة :

لم تقم الإدارة بعمل تقييم لمدى تأثير بيع الفندق المملوك لها - والذي يمثل النشاط الأساسي لها - على تقليص حجم أعمال الشركة مستقبلاً مما يشير إلي وجود عدم تأكيد هام يؤدي إلي شك جوهري في قدرة الشركة علي الاستمرار , لذا فقد لا تستطيع الشركة تحقيق أصولها وتسوية التزاماتها من خلال أنشطتها العادية ، ولم يتم الإفصاح بالقوائم المالية للشركة والإيضاحات المتممة لها عن هذه الحقيقة .

الرد

لدي الشركة نشاط أساسي اخر بخلاف الفندق وهو نشاط الإسكان ولدينا مشروع حسن المأمون قائم جاري تنفيذه ، كما أنه جاري اعداد دراسة تدفقات نقدية لوضع الخطة المستقبلية لاستمرارية هذا النشاط بما يحقق أصولها وتسوية التزاماتها .

## فقرة لفت انتباه

### الملاحظة :

بتاريخ ٦/١ / ٢٠٢١ قامت الشركة ببيع الفندق المملوك لها - فندق ميريديان هليوبوليس - بمبلغ ٦٠٥ مليون جنيه سعر نهائي شامل بناء على قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة في ٢٦ / ١٢ / ٢٠١٩ و ٢٢ / ٧ / ٢٠٢٠ بالموافقة على البيع بالمبلغ المذكور وبأقل من متوسط التقييمات المعتمدة من مجلس الإدارة بجلسته المنعقدة بتاريخ ١٤ / ١٠ / ٢٠١٩ والبالغة نحو ٦٨٠ مليون جنيه

### الرد

يوجد ثلاثة تقييمات وانه لو تم أخذ متوسط التقييمين دون التقييم الاعلى تكون قيمة الصفقة أعلى من متوسط التقييمين والبالغ تقريبا نحو ٥٨٥ مليون جنيه بنحو ٢٠ مليون جنيه مع الاخذ في الاعتبار تخفيض الدرجة السياحية للفندق من خمس نجوم الى اربع نجوم .

فضلا عن الانخفاض في ايرادات الفندق إذا ما قورن بحجم الاستثمار فيه حيث بلغ عائد الشركة في عام ٢٠١٩ وهو أفضل مناخ للسياحة في مصر حينها الى ١٠ مليون جنيه .

كما أنه قد سبق وتم عقد مزادين بلغت قيمة المزاد الاول بنحو ٣٠٠ مليون جنيه ، والثاني الى سعر نحو ٤١٥ مليون جنيه كأعلى قيمة في أفضل مناخ اقتصادي للبيع فضلا عن أن قيمة الصفقة تزيد عن قيمة المزاد الاول بنسبة ١٠٠ % تقريبا وعن المزاد الثاني بنحو ٤٥ % أي بزيادة قدرها نحو ٢٠٠ مليون جنيه ويعتبر هذا نجاح هائل لصفقة البيع ، وإن لم تتم هذه الصفقة فيعتبر ذلك بمثابة إهدار للمال العام وتآكل لحقوق المساهمين.

### الملاحظة :

عدم قيام الشركة بسداد الرصيد المستحق لصندوق التدريب والتأهيل عن الأعوام السابقة والبالغ رصيده في تاريخ القوائم المالية نحو ١,٣٥٥ مليون جنيه .

### الرد

تقوم إدارة الشركة بدراسة الموضوع والاستفسار عنه بوزارة القوي العاملة وسيتم عمل اللازم عند موافقتنا برد من وزارة القوي العاملة في اقرب وقت ممكن .

### الملاحظة :

عدم موافقتنا بدراسات القيمة العادلة للفندق - بخلاف الدراسات التي تم عرضها بالجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ١٢/٢٦ / ٢٠١٩ - والمعدة من كافة الجهات التي تم إسناد عملية التقييم إليها

### الرد

تم موافاة الجهاز المركزي بالتقييمات الثلاثة التي وافق عليها مجلس إدارة الشركة كمتوسط للقيمة المقدره لاصول الفندق .