



السادة / البورصة المصرية
إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد ...

مرفق طيه تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات عن القوائم المالية للشركة في
٢٠٢٢/١٢/٣١ ورد الشركة عليه .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير علاقات المستثمرين

(م. أحمد عثمان)

عبد الحميد احمد عثمان

تحريرا في ٢٠٢٣/٢/٢٢



صادر ٩١
٢٠٢٢/٢/٢٣

الجهاز المركزي للمحاسبات
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

السيد الأستاذ / العضو المنتدب
للشركة الوطنية للإسكان والنقابات المهنية

تحية طيبة وبعد ،

أتشرف بأن أرفق طيه تقرير مراقب الحسابات عن القوائم المالية للشركة الوطنية
للإسكان للنقابات المهنية في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢ .

برجاء دراسة ما ورد بالتقرير وإتخاذ ما يلزم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،

وكيل الوزارة
القائم بأعمال مدير الإدارة
د. / رام العرس
(محاسب / محسن فاروق محمود)

تحريراً في: ٢٠٢٣/٢/٢٣

تقرير مراقب الحسابات

عن القوائم المالية للشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية

في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢

إلى السادة / مساهمي الشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية

تقرير عن القوائم المالية :

راجعنا القوائم المالية المرفقة للشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية (شركة مساهمة
مصرية) خاضعة لأحكام القانون (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولانحتة التنفيذية وتعديلاته والمتمثلة في
المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق
الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وملخصا للسياسات المحاسبية
الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية :

هذه القوائم المالية مسئولية إدارة الشركة فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية
عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية
وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض
قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أي تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش
أو الخطأ كما تتضمن هذه المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل
التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف .

مسئولية مراقب الحسابات :

تنحصر مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها ، وقد تمت
مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتطلب هذه
المعايير تخطيط وأداء للمراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من
أي أخطاء هامة ومؤثرة .

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ .

ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة ، وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة ، وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية .

أساس إبداء الرأى المتحفظ :-

- لم نقف على مدى كفاية مخصص مطالبات محتملة (الضرائب) والبالغ نحو ١٢,٢٤٥ مليون جنيه في ضوء ما تبين من عدم الإنتهاء من الفحص الضريبي للفندق والشركة عن عدة سنوات لكلاً من الضريبة على أرباح الأشخاص الإعتبارية وضريبة الأجور والمرتبات وضريبة الدمغة طبقاً للدراسة المعدة من الشركة في هذا الشأن .

الرأى :-

- وفيما عدا تأثير ما ورد فى الفقرة السابقة على القوائم المالية فمن رأينا أن القوائم المالية تعبر بعدالة ووضوح فى جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية .

فقرة توجيه الإحتياہ :-

- مع عدم إعتبار ما يلى تحفظاً :-
- قيام الشركة بإعداد خطة للتدفقات النقدية عن الأعوام من ٢٠٢٣ الى ٢٠٢٧
- إلا أنه تبين بشأنها ما يلى :-

- مازال الوضع بشأن أرض الشركة بمنطقة سهل حشيش غير واضح حيث لم نواف باتفاق معتمد من الشركة المصرية للمنتجات السياحية يؤيد ما ورد بالخطـة .
- تضمن مخطط الشركة مقترح بشراء أرض في الربع الثاني من عام ٢٠٢٣ وفي الربع الثالث من عام ٢٠٢٤ وأرض عام ٢٠٢٦ ولم تتضمن الخطـة أماكن تلك الأراضي ومتوسط السعر الحالي والمستقبلي لها .
- إستندت الخطـة في تقدير تكاليف مشروعاتها المستقبلية على تكاليف مشروع عمارة الشركة بشارع حسن المأمون وهو من المؤكد إستحالة تحقيقه في ظل الإرتفاع الكبير والمستمر في أسعار مواد البناء والأراضي .
- الإيراد المحقق عن العام محقق بالكامل من إيرادات أخرى (عائد اقسطا بيع الفندق) . الأمر الذي قد يؤثر على قدرتها على الإستمرارية .

- تضمنت أصول الشركة أصول غير مستغلة تمثلت في "الطابق الثاني لمقر الشركة ، وكامل مساحة الجراج أسفل المقر الذي يسع لعدد (٢٦) سيارة " ، كما تضمن حساب المخزون نحو ٤,٠١٢ مليون جنيه تمثل قيمة شراء أرض سهل حشيش منذ عام ٢٠٠٠ والتي لم يتم إستغلالها حتى تاريخه.

- إستمرار عدم قيام الشركة بسداد الرصيد المستحق لصندوق التدريب والتأهيل والبالغ رصيده بالقوائم المالية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ نحو ٥,٣٥٨ مليون جنيه بالمخالفة لأحكام قانون العمل رقم ١٢ لسنة ٢٠٠٣ .

- تضمن حساب دائنون وأرصدة دائنة أخرى مبلغ ٦,١٩٦ مليون جنيه يمثل الحساب المجمد الخاص بالشرط الجزائي بفسخ عقد الإدارة مع شركة ماريوت العالمية (المشغل السابق لفندق الميريديان المباع) والبالغ ٢٥٠ الف دولار ونشير الى ان المبلغ استحق لشركة ماريوت نظراً لان المشتري الجديد لم يبرم عقد مع شركة ماريوت ، ولم نقف على أسباب تأخر الشركة في سداد المبلغ الأمر الذي ترتب عليه تحمل الشركة فروق عملة خلال العام بلغت ٢,٢٥٤ مليون جنيه عن العام الحالي فقط .

- عدم تضمين عنصر نسائي بمجلس إدارة الشركة بالمخالفة لتعليمات الهيئة العامة للرقابة المالية قرار (١٠٠) لسنة ٢٠٢٠ .

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى :

- تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات أن نظام التكاليف بالشركة يحتاج لمزيد من التطوير وقد تم جرد المخزون بمعرفة إدارة الشركة طبقاً للأصول المرعية.

تحريراً في: ٢٠٢٣/٢/٢٣

مدير عام

نائب مدير الإدارة

مراندا صبيح

(محاسبة / ميراندا نبيه مصطفى)

وكلاء الوزارة

نائبوا أول مدير الإدارة

نسب الشاذلي

مرام العزب

(محاسبة / مرام أحمد العزب)

(محاسبة / نفيسة محمد الشاذلي)

أحمد محمود

(محاسبة / ناهد محمود حنفي)

يعتمد ،،،

وكيل الوزارة

القائم بأعمال مدير الإدارة

ع / مرام العزب

(محاسب / محسن فاروق محمود)

الرد على تقرير مراقب الحسابات
عن العام المالي المنتهي في ٢٠٢٢/١٢/٣١
الخاص بالجهاز المركزي للمحاسبات

الرد	الملاحظة
بشأن مخصص المطالبات المحتملة والبالغة ١٢,٢٤٥ مليون جم هي :- أ - بشأن مخصص مطالبات القضايا والبالغة ٦ مليون جم سيتم إعادة دراستها في عام ٢٠٢٣ والتي يتضح خلالها موقف القضايا من الرفض والاستئناف او القبول . ب - بشأن مخصص المطالبات ضرائب والبالغة ٦,٢٤٥ مليون جم تم عرض الامر علي المستشار الضريبي للشركة وأفاد بكفايتها لسداد المستحقات الضريبية المستحقة .	أولاً : أساس ابداء الرأي المتحفظ ١ - لم نقف علي مدي كفاية مخصص مطالبات محتملة (الضرائب) والبالغ نحو ١٢,٢٤٥ مليون جم في ضوء ماتبين من عدم الانتهاء من الفحص الضريبي للفندق والشركة عن عدة سنوات لكلاً من الضريبة علي ارباح الأشخاص الاعتبارية وضريبة الأجور والمرتببات وضريبة الدمغة طبقاً للدراسة المعدة من الشركة في هذا الشأن .
أ - بناء علي موافقة مجلس إدارة الشركة الوطنية للإسكان علي استبدال مساحة الأرض بأرض بديلة بنفس المساحة المحددة بعقد شراء قطعة الأرض القديمة وب نفس النشاط (إسكان عاملين) ، تم عمل عدة اجتماعات ودية مع مسئول الشركة المصرية للمنتجات السياحية وانتهى الاجتماع الأخير مع الإدارة التنفيذية بها علي استلام أرض بديلة بنفس المساحة ونفس التخصيص ، وجاري العرض علي مجلس إدارة الشركة المصرية للمنتجات السياحية لاصدار قرار الموافقة والبدء في إجراءات التنفيذ .	ثانياً : فقرة توجيه الانتباه قيام الشركة باعداد خطة التدفقات النقدية عن الأعوام من ٢٠٢٣ الي ٢٠٢٧ الا انه تبين بشأنها مايلي :- ١ - مازال الوضع بشأن أرض الشركة بمنطقة سهل حشيش غير واضح حيث لم نواف باتفاق معتمد من الشركة المصرية للمنتجات السياحية يؤيد ماورد بالخطة .
ب - بشأن خطة الشركة لشراء أرض في الربع الثاني من عام ٢٠٢٣ جاري الدراسة والعمل علي شراء أرض جديدة .	ب - تضمن مخطط الشركة مقترح شراء أرض في الربع الثاني من عام ٢٠٢٣ وفي الربع الثالث من عام ٢٠٢٤ وأرض عام ولم تتضمن الخطة أماكن تلك الأراضي ومتوسط السعر الحالي والمستقبلي لها .
ح - بشأن حساب التكاليف في الخطة نحيطكم علماً بأنه قد تم احتساب التكاليف والإيرادات طبقاً للأسعار الخاصة بعمارة حسن المأمون تجنباً للحيطه والحذر في اختلاف الأسعار والاعتماد علي فرق السعر بين الإيرادات والمصروفات للعمارة والنسبة بينهما لمعرفة مدي جدية الاعمال .	ج - استندت الخطة في تقدير تكاليف مشروعاتها المستقبلية علي تكاليف مشروع عمارة الشركة بشارع حسن المأمون وهو من المؤكد استحالة تحقيقه في ظل الارتفاع الكبير والمستمر في أسعار مواد البناء والأراضي .
د - بشأن عائد أقساط بيع الفندق نحيطكم علماً بان اجمالي الإيرادات بلغت ٦٦,٢٤٠ مليون جم منها ٥٣,٨٠ مليون جم فقط عائد أقساط بيع الفندق والباقي ١٢,٤٠٠ مليون جم إيرادات اخري نتيجة اعمال استثمارية خلال العام ، ولم تحقق الشركة إيرادات لنشاط الإسكان نظراً لوقف البيع بعمارة حسن المأمون .	د - الإيراد المحقق عن العام محقق بالكامل من إيرادات اخري (عائد أقساط بيع الفندق) الامر الذي قد يؤثر علي قدرتها علي الاستمرارية .

الرد	الملاحظة
١ - جاري العمل علي الاستفادة من الطابق الثاني اما بالايجار أو البيع ، أما الجراج جاري العمل علي حسن استخدامه . ب - بناء علي موافقة مجلس إدارة الشركة الوطنية للسكان علي استبدال مساحة الأرض بأرض بديلة بنفس المساحة المحددة بعقد شراء قطعة الأرض القديمة وبنفس النشاط (إسكان عاملين) ، تم عمل عدة اجتماعات ودية مع مسئولي مع الشركة المصرية للمنتجعات السياحية وانتهى الاجتماع الأخير مع الإدارة التنفيذية بها علي استلام أرض بديلة بنفس المساحة ونفس التخصيص ، وجاري العرض علي مجلس إدارة الشركة المصرية للمنتجعات السياحية لإصدار قرار الموافقة والبدء في إجراءات التنفيذ .	٢ - تضمنت أصول الشركة أصول غير مستغلة تمثلت في الطابق الثاني لمقر الشركة وكامل مساحة الجراج اسفل المقر الذي يسع لعدد (٢٦) سيارة كما تضمن حساب المخزون نحو ٤,٠١٢ مليون جم تمثل في قيمة شراء أرض سهل حشيش منذ عام ٢٠٠٠ والتي لم يتم استغلالها حتي تاريخه .
٣ - جاري الدراسة وعمل اللازم نحو السداد خلال الفترة القادمة ان شاء الله .	٣ - استمرار عدم قيام الشركة بسداد الرصيد المستحق لصندوق التدريب والتأهيل والبالغ رصيده في ٢٠٢٢/١٢/٣١ نحو ٥,٣٥٨ مليون جم بالمخالفة لاحكام قانون العمل رقم ١٢ لسنة ٢٠٠٣ .
٤ - جاري العمل علي تسوية الحساب مع شركة ماريوت علما بأن المبلغ يتم استثماره في البنك لحساب الشركة مما يعمل علي تقليل التكلفة .	٤ - تضمن حساب دائنون وارصدة دائنة اخري مبلغ ٦,١٩٦ مليون جم يمثل الحساب المجمع الخاص بالشروط الجزائي بفسخ عقد الإدارة مع شركة ماريوت العالمية (المشغل السابق لفندق الميريديان المباع) والبالغ ٢٥٠ الف دولار ونشير الي ان المبلغ استحق لشركة ماريوت العالمية نظراً لان المشتري الجديد لم يبرم عقد مع شركة ماريوت ، ولم نقف علي أسباب تأخر الشركة في سداد المبلغ الامر الذي ترتب عليه تحمل الشركة فروق عملة خلال العام بلغت ٢,٢٥٤ مليون جم عن العام الحالي فقط .
٥ - قرر مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٣١ القرار رقم ١٤٨٧ عرض ترشيحات من قبل قطاعات الاستثمار للبنوك المساهمة وعرضها علي مجلس الإدارة والاختيار من بينهم وتم إعادة العرض مرة اخري في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٨ وافاد المجلس بانه سيتم مراعاة تمثيل العنصر النسائي بمجلس إدارة الشركة في اول تشكيل لمجلس الإدارة من قبل المساهمين .	٥ - عدم تضمين عنصر نسائي بمجلس إدارة الشركة بالمخالفة لتعليمات الهيئة العامة للرقابة المالية قرار (١٠٠) لسنة ٢٠٢٠ .
- سيتم دراسة النظام وتطويره .	ثالثاً : <u>تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى</u> - تمسك الشركة بحسابات مالية منتمة تتضمن كل مائنص القانون ونظام الشركة علي وجوب اثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ماهو وارد بتلك الحسابات تن نظام التكاليف بالشركة يحتاج لمزيد من التطوير وقد تم جرد المخزون بمعرفة إدارة الشركة طبقاً للأصول المرعية .