

NATIONAL CO FOR HOUSING

For Professional Syndicates

S.A.E.



الشركة الوطنية للإسكان

للنقابات المهنية

شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام قانون الاستثمار

السادة / البورصة المصرية

إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد....

**مرفق طيه تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات عن القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية المنتهية في
٢٠٢٦/٠٣/٣١ ورد الشركة عليه.**

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام

مدير علاقات المستثمرين

(عبد الحميد أحمد عثمان)

عبد الحميد أحمد عثمان



تحريراً في ٢٥/٠٥/٢٠٢٦

٣٥٩
٢٠٢٦/٥/٢٥

الجهاز المركزي للمحاسبات
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

السيد الأستاذ / العضو المنتدب

للشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية

تحية طيبة وبعد ،،،

أتشرف بأن أرفق لسيادتكم طيه تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية
للشركة في ٢٠٢٦/٣/٣١.

برجاء دراسة ما ورد بالتقرير وإتخاذ ما يلزم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مع خالص تحياتي

وكيل أول الوزارة

مدير الإدارة

د. محمد

(دكتورة محاسبة / غادة عمر محمد عبد العزيز)

تحريراً في: ٢٠٢٦/٥/٢٥

الجهاز المركزى للمحاسبات
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية

إلى السادة / رئيس وأعضاء مجلس إدارة

الشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية - شركة مساهمة مصرية

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالى الدورية المرفقة للشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية (شركة مساهمة مصرية) فى ٣١ مارس ٢٠٢٦ وكذا القوائم المالية الدورية للدخل والدخل الشامل والتغير فى حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية فى ذلك التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات المتممة الأخرى والإدارة هى المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وتنحصر مسئوليتنا فى إبداء إستنتاج على القوائم المالية الدورية فى ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصرى لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها" ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل إستفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية المحاسبية ، وتطبيق إجراءات تحليلية ، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود . ويقل الفحص المحدود جوهرياً فى نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية ، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التى قد يتم إكتشافها فى عملية مراجعة ، وعليه فنحن لا نبدى رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية.

اساس ابداء استنتاج متحفظ

- عدم التزام الشركة بتطبيق متطلبات معيار المحاسبه المصري رقم (٣٤) الاستثمار العقاري بشأن قياس قيمه العادله لتلك الاستثمارات والبالغه نحو ٨٩٦ الف جنيه بالصادفي في ٢٠٢٦/٣/٣١ .

الاستنتاج المتحفظ

- وفى ضوء فحصنا المحدود ، وباستثناء ما جاء في الفقرة السابقة ، لم ينم الى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح فى جميع جوانبها الهامة عن المركز المالى للشركة الوطنية للاسكات للنقابات المهنية (شركة مساهمة مصرية) فى ٣١ مارس ٢٠٢٦ وعن أدائها المالى وتدفعاتها النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية فى ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

فقرة توجية الانتباه

مع عدم اعتبار ذلك تحفظاً

- استمرار تضمين حساب المخزون (انتاج تام) في ٢٠٢٦/٣/٣١ نحو ٥٤ ألف جنيه يمثل تكلفة عدد ٢ جراج بعمارة حافظ رمضان (مدينة نصر) راكدة منذ عام ٢٠١٧ .

- استمرار تأخر الشركة في البدء في استغلال ارض سهل حشيش والبالغ قيمتها نحو ٤,٨١٥ مليون جنيه في ٢٠٢٦/٣/٣١ والمتعاقد عليها منذ ٢٠٢٣/١١/٢٠ مع الشركة المصرية للمنتجعات السياحية بمدة تنفيذ اقصاها ٤٨ شهر (طبقاً لقرار التخصيص) الا انه حتي تاريخه لم يتم البدء في التنفيذ الفعلي

- تضمن حساب اعمال تحت التنفيذ في ٢٠٢٦/٣/٣١ نحو ٨٨,١٩٧ مليون جنيه تمثل الاعمال المنفذة بمشروع عمارة حسن المأمون ورغم صدور قرار استئناف الاعمال في ٢٠٢١/٤/١٣ وموافقة مجلس الادارة علي تكرار مد اجل الانتهاء من التنفيذ لنحو (٥ مرات) ليتم نهو الاعمال في موعد غايته ٢٠٢٥/٢/٢٨ الا انه حتي تاريخه لم يتم الانتهاء من تنفيذ المشروع لماله من اثار علي ايرادات الشركة .

- بلغ رصيد النقدية لدي البنوك في ٢٠٢٦/٣/٣١ نحو ١,٢٧٤ مليون جنيه ومازال متضمن نحو ١٧٥ ألف جنيه متحفظ عليها بحساب الشركة ببنك مصر لصالح التأمينات الاجتماعية للعاملين بفندق الميريديان.

- تضمن حساب دائنون وارصدة دائنة اخري في ٢٠٢٦/٣/٣١ نحو ١٣,٦٦٦ مليون جنيه بما يعادل ٢٥٠ الف دولار المستحق لشركة ماريوت العالمية (المشغل السابق للفندق) فى ظل عدم قيام المشتري الجديد

بإبرام عقد ادارة مع شركة ماريوت حتى تاريخه وفقاً لعقد الضمان المبرم فى هذا الشأن.

- تضمنت الارصدة الدائنة (فندق) في ٢٠٢٦/٣/٣١ نحو ٥,١٦٣ مليون جنيه يمثل ارصدة دائنة محولة من الفندق متوقفة منذ عام ٢٠٢٢ دون تسوية.
- لم تحقق الشركة اي إيرادات من نشاطها الاساسى منذ بيع الفندق عام ٢٠٢٢ حيث حققت الشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٦/١٢/٣١ صافي ربح بعد خصم الضريبة بنحو ٥,٦٩٧ مليون جنيه ناتج عن إيرادات غير تشغيلية تتمثل في (عائد أقساط بيع الفندق) وفوائد دائنة .
- عدم التزام إدارة الشركة بما سبق اعداده من خطط مستقبلية لزيادة استثماراتها لتعظيم إيراداتها عن الأعوام من ٢٠٢٣ الي ٢٠٢٧ فضلاً عن التأخر في اعداد خطة بديلة طبقاً لما جاء برودود الشركة علي تقاريرنا السابقة.
- تبين ان جميع اعضاء لجنة المراجعة من اعضاء مجلس ادارة الشركة غير التنفيذيين بالمخالفة لأحكام المادة (٣٧) من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة والخاصة بلجان المراجعة والتي تقضي بان (لجنة المراجعة يجب ان تكون من بين اعضائها عضوين مستقلين على الاقل) بما لا يحقق متطلبات الحوكمة.

تحريراً فى ٢٠٢٦/٥/٢٥

وكلاء الوزارة

نائبوا أول مدير الإدارة

صالح اسماعيل صبره

(محاسب / صالح اسماعيل صبره)

هشام مسعد صالح

(محاسب / هشام مسعد صالح)

محمد فاروق رافت

(محاسب / محمد فاروق رافت)

هشام على محمد

(محاسب / هشام على محمد)

يعتمد ،،،،،

وكيل أول الوزارة

مدير الإدارة

د. غادة عمر محمد عبد العزيز

(دكتورة محاسبة/ غادة عمر محمد عبد العزيز)

الرد على تقرير الملاحظات علي القوائم المالية الدورية

عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٦/٠٣/٣١

الخاص بالجهاز المركزي للمحاسبات

نود ان نشمن ملاحظاتكم ونشير الي ما يلي :

رد	الملاحظة
سيتم الدراسة لتطبيق المعيار المذكور	<u>اساس ابداء استنتاج متحفظ</u> عدم التزام الشركة بتطبيق متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) الإستثمار العقاري بشأن قياس القيمة العادلة لتلك الإستثمارات والبالغة نحو ٨٩٦ ألف جنية بالصافي في ٢٠٢٦/٣/٣١.
الوحدات لم يتم التصرف فيها لعدم ملاءمتها للسيارات الجديدة الكبيرة والتي معظم ملاك العمارة يستخدمونها ولذلك صعب بيعها أو ايجارها، ومع ذلك تقوم الشركة بتسويقها خلال الفترة القادمة.	<u>فقرة توجيه الانتباه</u> - استمرار تضمين حساب المخزون (انتاج تام) في ٢٠٢٦/٠٣/٣١ نحو ٥٤ ألف جم يمثل تكلفة عدد ٢ جراج بعمارة حافظ رمضان (مدينة نصر) راكدة منذ عام ٢٠١٧،
بخصوص مشروع سهل حشيش يتم حاليا التفاوض مع مطورين عقاريين للبدء في تطوير المشروع واقامة مشروع سكن عاملين سياحي عليه وكذا العمل علي البدء في المشروع حيث تم اعداد الرسومات الهندسية وتسليمها لشركة المنتجعات السياحية وتم تسليمها لهيئة المجتمعات السياحية وجاري استخراج الرخصة للبدء في المشروع وسيتم البدء في الجسات الخاصة بالتربة واعمال الحفر في المشروع ،	- استمرار تأخر الشركة في البدء في استغلال ارض سهل حشيش والبالغ قيمتها نحو ٤.٨١٥ مليون جنية في ٢٠٢٦/٠٣/٣١ والمتعاقد عليها منذ ٢٠٢٣/١١/٢٠ مع الشركة المصرية للمنتجعات السياحية بمدة تنفيذ اقصاها ٤٨ شهر (طبقا لقرار التخصيص) الا انه حتي تاريخه لم يتم التنفيذ الفعلي
تم الإستلام من المقاول المبنى وتركيب المصاعد وجارى اعمال المطابقة و إدخال المرافق . وسيتم فتح البيع خلال الفترات القادمة وسيتم ادراج الايراد بالقوائم المالية .	- تضمن حساب اعمال تحت التنفيذ في ٢٠٢٦/٠٣/٣١ نحو ٨٨.١٩٧ مليون جنية تمثل الاعمال المنفذة بمشروع عمارة حسن المأمون ورغم صدور قرار استئناف الاعمال في ٢٠٢١/٤/١٣ وموافقة مجلس الادارة علي تكرار مد اجل الانتهاء من التنفيذ لنحو (٥ مرات) ليتم نهو الاعمال في موعد غايته ٢٠٢٥/٢/٢٨ إلا أنه حتى تاريخه لم يتم الإنتهاء من تنفيذ المشروع لما له من آثار على إيرادات الشركة.



نحطيكم علما بان مبلغ ١٧٥ ألف جم المتحفظ عليه بينك مصر هو رصيد فندق الميريديان بالبنك والذي تم اضافته الي حسابات الشركة ضمن بنود ميزانية الفندق عام ٢٠٢١ عند بيعه وجاري اتخاذ الاجراءات اللازمة لإلغاء تحفظ البنك.	- بلغ رصيد النقدية لدي البنوك في ٢٠٢٦/٠٣/٣١ نحو ١.٢٧٤ مليون جنيه مازال متضمن نحو ١٧٥ ألف جم متحفظ عليه بحساب الشركة بينك مصر لصالح التأمينات الاجتماعية للعاملين بفندق الميريديان،
جاري العمل على تسوية الحساب مع شركة ماريوت علما بأن المبلغ يتم استثماره في البنك لحساب الشركة بأفضل الاوعية الاستثمارية المتاحة مما يؤدي الى انخفاض التكلفة الناتجة عن تغيير سعر الصرف والقيمة مجنبة لحين استيفاء تسويات والتزامات متبادلة بين الشركة الوطنية وشركة الإدارة ماريوت بموجب اتفاق فسخ عقد الإدارة الموقع بين الطرفين	- تضمن حساب دانتون وارصدة دائنة اخري فى ٢٠٢٦/٠٣/٣١ بنحو ١٣.٦٦٦ مليون جم بما يعادل نحو ٢٥٠ الف دولار يمثل الحساب المجدد الخاص بالشرط الجزائي بفسخ عقد الادارة مع شركة ماريوت العالمية (المشغل السابق للفندق) فى ظل عدم قيام المشتري الجديد بإبرام عقد إدارة مع شركة ماريوت حتى تاريخه وفقاً لعقد الضمان المبرم فى هذا الشأن،
الارصدة الدائنة المذكورة والتي تبلغ ٥.١٦٣ مليون جم هو رصيد دائن محول من ميزانية الفندق عام ٢٠٢١ والذي بلغ ١٣.٦٨٤ مليون جم في حينه وتم سداد كافة المطالبات التي وردت خلال الفترة السابقة التي بلغت ٨.٥٢ مليون جم حتى أصبح الرصيد الحالي ٥.١٦٣ مليون جم وسيتم النظر في الرصيد المذكور العام المالي الحالي.	تضمنت الارصدة الدائنة (فندق) فى ٢٠٢٦/٠٣/٣١ نحو ٥.١٦٣ مليون جم قيمة ارصدة دائنة محولة من الفندق متوقفة منذ عام ٢٠٢٢ دون تسوية .
تم اعداد خطة النشاط والاعمال وفقاً للمعطيات وظروف السوق السائدة في حينه وسيتم مراجعتها بما يتناسب مع الظروف الحالية وفي ضوء ما استجد ووفقاً للمتغيرات الاقتصادية التي طرأت مثل قرار تحرير سعر الصرف واسعار العائد وحالة السوق العقاري واتجاهات المستهلكين على ان يتم اعادة عرضها علي مجلس الادارة فور الانتهاء منها للنظر وتقرير ما يلزم بشأنها .	- لم تحقق الشركة أى إيرادات من نشاطها الأساسى منذ بيع الفندق عام ٢٠٢٢ حيث حققت الشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٦/٠٣/٣١ صافي ربح بعد خصم الضريبة بنحو ٥.٦٩٧ مليون جنيه ناتج عن إيرادات أخرى (عائد أقساط بيع الفندق) وفوائد دائنة.



جاري البحث عن اراضي تتوافق مع قوانين البناء الجديدة وذات جدوى اقتصادية. يتم حالياً دراسة اعادة هيكلة الشركة بما يتناسب مع خطة النشاط والاعمال الجاري مراجعتها وطموحات الشركة وخططها المستقبلية مع التأكيد على ان اي خطوات او اجراءات يتم اتخاذها في إطار الحفاظ على كيان الشركة واستمرارها.	- عدم التزام إدارة الشركة بما تم إعداده من خطط مستقبلية لزيادة إستثماراتها لتعظيم إيراداتها عن الأعوام ٢٠٢٣ إلى ٢٠٢٧ فضلاً عن التأخر في إعداد خطة بديلة طبقاً لما جاء بررود الشركة على تقاريرنا السابقة.
سيتم عرض تشكيل اللجنة على الجمعية العامة القادمة لاتخاذ ما تراه.	- تبين ان جميع اعضاء لجنة المراجعة من اعضاء مجلس ادارة الشركة غير التنفيذيين بالمخالفة لأحكام المادة (٣٧) من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة والخاصة بلجان المراجعة والتي تقضي بان (لجنة المراجعة يجب ان تكون من بين اعضائها عضوين مستقلين على الاقل) بما لا يحقق متطلبات الحوكمة،

