



شركة مساهمة مصرية خاضعة للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١
٢٦ شارع شريف - عمارة الايموبيليا - القاهرة

القاهرة في ٢٠٢٢/٦/١٤

السيدة الأستاذة / هبة الصيرفي
نائب رئيس قطاع الشركات المقيدة
البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد ،،،

نتشرف ان نرفق لسيادتكم تقرير مراقبة حسابات الاسكان والتعمير (الجهاز المركزي للمحسابات) عن الفترة المالية
٢٠٢٢/١/١ حتى ٢٠٢٢/٣/٣١ الواراد لنا بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٤ .

شاكرين حسن التعامل
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،،

مسئول علاقات المساهمين

عزوة حليم محمد



صدر ٢٤٦
٢٠٢٢/٦/١٣

الجهاز المركزي للمحاسبات
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

السيد المهندس / رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
شركة الشمس للإسكان والتعمير

تحية طيبة وبعد ،

أشرف بأن أرفق طيه تقرير مراقب الحسابات عن الفحص المحدود للقوائم

المالية الدورية للشركة في ٢٠٢٢/٣/٣١ .

برجاء التفضل بدراسة ما ورد به من ملاحظات والإفادة بما يتم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،

وكيل أول الوزارة

مدير الإدارة

مع شكر وتقدير
إيمان حمدي الملاح
(محاسبة / إيمان حمدي الملاح)

تحريراً في: ٢٠٢٢ / ٦ / ١٣



الجهاز المركزي للمحاسبات
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

تقرير مراقب الحسابات

عن الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية

لشركة الشمس للإسكان والتعمير في ٢٠٢٢/٣/٣١

الى السادة / رئيس واعضاء مجلس الإدارة

المقدمة :-

قمنا بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية لشركة الشمس للإسكان والتعمير " شركة مساهمة مصرية " في ٣١ مارس ٢٠٢٢ وكذا قوائم الدخل المنفردة والدخل الشامل المنفردة والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاث أشهر المنتهية في ذات التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى.

وإدارة الشركة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية في ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة ، وتتنحصر مسئوليتنا في إبداء إستنتاج على القوائم الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها .

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً لمعيار المراجعة المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) والذي يشمل عمل إستفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص المحدود ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة التي تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية ، وبالتالي لايمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم إكتشافها في عملية مراجعة وعليه فنحن لا نبدي

رأي مراجعة على هذه القوائم المالية وبناء على الفحص المحدود الذي قمنا به تحقيقاً لهذا الغرض ومما يعد تحفظاً تبين لنا ما يلي:-

- ورد المركز المالي للإدارة برقم ٢٢٠ في ٢٠٢٢/٥/٣٠ والمعتمدة بجلسة مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٢٩ .

- تضمنت الأرصدة الدائنة في ٢٠٢٢/٣/٣١ نحو ٤٧,٤٦٠ مليون جنيه تكاليف متوقعة لمشروع جاردينيا الشمس تمثل تكلفة الموقع العام التي لم يتم تنفيذها حتى تاريخه ولم تقم الشركة بتقديم دراسة لإستكمال أعمال المرافق بالمشروع في ٢٠٢٢/٣/٣١ .

نوصى بإعداد الدراسة المشار إليها للتحقق من صحة التكاليف المتوقعة و إتخاذ ما يلزم لسرعة نهو الأعمال للوقوف على التكلفة الفعلية لها لما لذلك من آثار .

- لم تتأثر القوائم المالية في ٢٠٢٢/٣/٣١ بمصروفات تخص الفترة بنحو ٢٣٤,٦١٠ ألف جنيه .
يتعين التصويب لإظهار نتائج أعمال الفترة على حقيقتها.

- بلغت القيمة البيعية للوحدات السكنية وقطع الأراضي المباعة خلال الفترة نحو ٩٨,٣٦٩ مليون جنيه حيث تأثرت إيرادات الفترة بنحو ٣٨,٠٥٧ مليون جنيه منها فقط والباقي البالغ نحو ٦٠,٣١٢ مليون جنيه ادرجتها الشركة أرباح مؤجلة بالأرصدة الدائنة بما يخالف معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) وبذلك تصل الأرباح المؤجلة في ٢٠٢٢/٣/٣١ لنحو ١٩٣,٧٤٨ مليون جنيه ، هذا فضلاً عن تأثر إيرادات الفترة بالخطأ بنحو ٩,٥١١ مليون جنيه قيمة ما تم تحصيله من أرباح مبيعات سنوات سابقة سبق تعليتها بالحسابات الدائنة خلال عام البيع بالمخالفة للمعيار سابق الإشارة

يتعين الإلتزام بمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) ، مع حصر كافة الأرباح السابق تعليتها بالحسابات الدائنة وإفقالها بحساب ارباح مرحلة.

- لم تتأثر قائمة الدخل في ٢٠٢٢/٣/٣١ بالحد الأدنى المضمون المنصوص عليه بعقد المشاركة المبرم مع شركة "أوليف ترى للمقاولات" في ٢٠٢٢/١/٢٥ .
يتعين التصويب .

- لم تتأثر إيرادات الفترة (حساب إيرادات إستثمارات مالية) بنحو ٤١٨,٤٨٩ ألف جنيه قيمة نصيب شركة الشمس في استثمارها بشركة التعمير السياحي عن أرباح عام ٢٠٢١ والتي أقرت جمعيتها العمومية في ٢٠٢٢/٣/٣٠ توزيع أرباح عنها.
يتعين التصويب اللازم.

الإستنتاج:-

وفى ضوء فحصنا المحدود وبأستثناء ما جاء بالفقرات السابقة لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالى لشركة الشمس للإسكان والتعمير في ٣١ / ٣ / ٢٠٢٢ وعن أدائها المالى وتدفعاتها النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصري.

فقرة توجيه الإنتباه:-

- لم تقم الشركة بإثبات قيمة الأسهم المملوكة لها في رأس مال شركة "الشمس بير اميدز" البالغ عددها ١١٢٠ سهم بقيمة اسمية ١١٢ ألف دولار أمريكي والمعدة إلى الشركة بموجب الحكم رقم ١٠٨٧٧ لسنة ١١٠ ق إستئناف القاهرة بتاريخ ٢٤/٥/١٩٩٥ .

- لم تقم الشركة بالإفصاح عن القيمة العادلة للإستثمار العقارى بالمخالفة لأحكام معايير المحاسبة المصرية (معيار ٣٤ بند ٣٢).

يتعين الإلتزام بتطبيق أحكام معيار المحاسبة المصري فى هذا الشأن.

- عدم حصول الشركة على عائد من إستثماراتها بكل من شركة "التعمير السياحى" بنحو ٤٨٩,٤١٨ ألف جنيه عن توزيعات عام ٢٠٢١ ، وكذلك إستثماراتها بشركة "ريل ماركتينج" بنحو ٤,٤٧٦ مليون جنيه عن توزيعات العام المالى ٢٠١٧ .

يتعين إتخاذ ما يلزم لتحصيل مستحقات الشركة حتى تتمكن من الوفاء بالتزاماتها.

- إستمرار تضمين الإنتاج التام بالخطأ مبلغ ٨ جنيهاً تمثل قيمة رمزية لعدد ٨ وحدات محولة من إستثمار عقارى لحساب المخزون (إنتاج تام) بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٨) بند (٥٧) الخاص بالمعالجة المحاسبية لتحويل الإستثمار العقارى لحساب المخزون .

يتعين الإلتزام بأحكام المعيار سابق الإشارة إليه لضمان صحة نتائج أعمال الشركة عند بيع

تلك الوحدات .

- إستمرار تضمين الإنتاج التام نحو ١٠٦,٢٧١ مليون جنيه يمثل تكلفة (٣٨٢) وحدة سكنية ، ونحو ٨٣٩,٦٥٦ ألف جنيه تكلفة عدد (٥) قطع أراضى بمشروع جاردينيا الشمس ، ونحو ٦,٠٨٨ مليون جنيه تكلفة عدد (٢٥) وحدة بالعمارات القديمة ذات التراث العريق ، هذا فضلاً

عن نحو ١٩٠,٩١١ ألف جنيه تكلفة (٦) وحدة سكنية بمشروع المعراج تم التعاقد عليها ولم يتم تسليمها للحاجزين لوجود نزاع قانوني متداول بالمحاكم .

نوصى بالعمل على تنشيط التسويق لكافة الوحدات والأراضي لتوفير السيولة النقدية اللازمة لتنفيذ مشروعات الشركة المختلفة مع متابعة الموقف القانوني لوحدات المعراج بما لا يضر بمصلحة الشركة.

- استمرار عدم التزام الشركة بسداد باقى قيمة القسط الثالث والبالغ نحو ١٧,٣٣٠ مليون جنيه إستحقاق ٢٠٢١/٣/١٢ من ثمن شراء أرض العاصمة الإدارية حيث تم السداد نحو ١٢٧,٣٣٠ مليون جنيه حتى ٢٠٢٢/٥/١٦ هذا فضلا عن عدم سداد كل من القسط الرابع البالغ قيمته ١٣٢,٦٠٥ مليون جنيه إستحقاق ٢٠٢٢/٣/١٢ ، وكذا نحو ٣,٣١٦ مليون جنيه قيمة ودیعة الصيانة الخاصة به وذلك حتى تاريخه ، الأمر الذى سیترتب علیه تحمل الشركة لغرامات تأخير لتجاوز موعد السداد المحدد طبقاً لشروط التعاقد

یتعین اتخاذ كافة الإجراءات التى من شأنها العمل على سداد الأقساط فى مواعيدها تجنباً لتحمل الشركة للمزيد من الفوائد والغرامات نتيجة تأخرها فى السداد أو التنفيذ.

- مازال حساب الأرصدة المدينة يتضمن نحو ١,٨٣٢ مليون جنيه قيمة مبالغ مودعة لدى محكمة عابدين منذ سنوات من قبل بعض عملاء الشركة (إيجار - تملك) بسبب وجود نزاع قضائي مع الشركة صدر بشأن بعضها أحكام قضائية لصالح العملاء.

نكرر توصياتنا باتخاذ اللازم نحو تحصيل المبالغ التى أنتهى النزاع بشأنها لما لذلك من آثار على السيولة النقدية للشركة وقدرتها على الوفاء بالتزاماتها .

- بلغت متأخرات العملاء فى ٢٠٢١/٣/٣١ نحو ١٤,٧١٦ مليون جنيه تتمثل فى:-

* نحو ١٠,٦٩١ مليون جنيه (عملاء تملك) بعضهم صدر بشأنه أحكام قضائية منذ سنوات بفسخ العقود إلا أنه لم يتم تنفيذها حتى تاريخه والبعض الآخر محل نزاع قضائي متداول أمام المحاكم.

* نحو ٤,٠٢٥ مليون جنيه (عملاء إيجارات) يرجع بعضهم الى عام ١٩٨٤ منها نحو ٥١٥,٩٤٦ ألف جنيه تمثل متأخرات على وحدات ألت ملكيتها للشركة وتم التصرف فيها بالبيع ومرفوع بشأنهما قضايا متداولة بالمحاكم ، فضلاً عن نحو ٣٨٣,٦٥٩ ألف جنيه

قيمة إستهلاك الكهرباء والمياه والصيانة المستحقة على الوحدات المؤجرة والتي يرجع بعضها الى عام ١٩٧٩ .

يتعين إتخاذ كافة الإجراءات لتحصيل تلك المتأخرات وتنفيذ الأحكام القضائية الصادرة حفاظاً

على حقوق الشركة قبل الغير وإجراء ما يلزم من تسويات فى ضوء ذلك .

تحريراً في ٢٠٢٢/٦/١٢

مدير عام

نائب مدير إدارة



(محاسب/ميراندا نبيه مصطفى)

وكلاء الوزارة

نانبا أول مدير الإدارة



ناهد محمود

(محاسب/ناهد محمود حنفي) (محاسب/ نفيسة محمد الشاذلي) (محاسبة / سحر عمر أحمد عبد الرحمن)