



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

السيد الاستاذ / زكريا عبد الفتاح حمزة

نائب رئيس قطاع الإفصاح والحوكمة

البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد،،،،

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم تقرير مراقبة حسابات الإسكان والتعمير ( الجهاز المركزي للمحاسبات ) عن الفحص المحدود للقوائم المالية في ٣٠-٩-٢٠٢٢ .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،،

مسئول علاقات المستثمرين

محمد حلمي محمود



صاحب  
٦٠٤  
٢٠٢٢/١١/٧

الجهاز المركزي للمحاسبات  
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

السيد الأستاذ / رئيس مجلس إدارة  
شركة الشمس للإسكان والتعمير

تحية طيبة وبعد ،

أتشرف بأن أرفق طيه تقرير السيد / مراقب الحسابات عن الفحص المحدود للقوائم  
المالية الدورية في ٢٠٢٢/٩/٣٠ .  
برجاء دراسة ما ورد بالتقرير وإتخاذ ما يلزم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،

وكيل أول الوزارة

مدير الإدارة

مع شكر وتقدير  
إيمان حمدي الملاح

( محاسبة / إيمان حمدي الملاح )

تحريراً في: ٢٠٢٢/١١/٧



الجهاز المركزي للمحاسبات  
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

تقرير مراقب الحسابات

عن الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية

لشركة الشمس للإسكان والتعمير في ٢٠٢٢/٩/٣٠

الى السادة / رئيس واعضاء مجلس الإدارة

المقدمة :-

قمنا بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية لشركة الشمس للإسكان والتعمير " شركة مساهمة مصرية " في ٢٠٢٢/٩/٣٠ وكذا قوائم الدخل المنفردة والدخل الشامل المنفردة والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذات التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى.

وإدارة الشركة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية في ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة ، وتتحصر 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 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 نبدى رأي مراجعة على هذه القوائم المالية وبناء على الفحص المحدود الذي قمنا به تحقيقاً لهذا الغرض تبين لنا ما يلي:-

## إسّاس إبداء الرأى المتحفّظ :-

- تضمّنت الأرصدة الدائنة في ٢٠٢٢/٩/٣٠ نحو ٤٥,٠٦٣ مليون جنية تكاليف تقديرية للموقع العام لمشروع جاردينيا الشمس والتي لم يتم تنفيذها حتى تاريخه .
- قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) في إثبات أرباح مبيعاتها عن الفترة من ٢٠٢٢/١/١ الى ٢٠٢٢/٩/٣٠ "فقط" وتم حساب معدل قيمة حالية لها بنحو ١٧% مستندة بذلك على عرض وحيد لشركة "تمويل للتمويل العقاري" ودون الإسترشاد بفائدة البنك المركزي الأمر الذى اثر على الأرباح المحققة خلال الفترة ، ويتصل بما تقدم إستمرار عدم إلتزام الشركة بالمعيار سابق الإشارة إليه بشأن مبيعاتها عن السنوات السابقة حيث تأثرت إيرادات الفترة بنحو ٢٥,٧٢٨ مليون جنية تمثل أرباح من مبيعات أعوام سابقة هذا فضلا عن إستمرار تضمين قائمة المركز المالي في ٢٠٢٢/٩/٣٠ بالحسابات الدائنة لنحو ١١٩,٥٦٥ مليون جنية " أرباح مبيعات تقسيط مؤجلة " .
- لم تتأثر قائمة الدخل في ٢٠٢٢/٩/٣٠ بالحد الأدنى المضمون المنصوص عليه بعقد المشاركة المبرم مع شركة "أوليف ترى للمقاولات" في ٢٠٢٢/١/٢٥ .
- عدم التزام الشركة بسداد نحو ١٠٧,٦٠٥ مليون جنية تمثل باقى قيمة القسط الرابع والأخير لأرض العاصمة الإدارية إستحقاق ٢٠٢٢/٣/١٢ ، الأمر الذى سيجرب عليه تحمل الشركة لغرامات تأخير لتجاوز موعد السداد المحدد طبقاً لشروط التعاقد ، وتجدر الإشارة الى تحمل الشركة خلال الفترة نحو ١٠,٦٢٥ مليون جنية غرامة تأخير سداد القسط الثالث والرابع .
- لم توافقنا الشركة بدراسة بمدى الإضمحلال الذى لحق بالأرصدة المدينة حيث بلغت متأخرات العملاء في ٢٠٢٢/٩/٣٠ نحو ١٨,٢٦٥ مليون جنية تتمثل في :-
  - \* نحو ١٢,٩٩١ مليون جنية (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 ٥,٢٧٤ مليون جنية (عملاء إيجارات) يرجع بعضهم الى عام ١٩٨٤ منها نحو ٥١٠,٤٤٠ ألف جنية تمثل متأخرات على وحدات ألت ملكيتها للشركة وتم التصرف فيها بالبيع ومرفوع بشأنهما قضايا متداولة بالمحاكم ، فضلاً عن نحو ٣٧٠,١٦٧ ألف جنية قيمة



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

\* لم يتم تحميل قائمة الدخل بنحو ٧٤٤ ألف جنيه تمثل قيمة المساهمة التكافلية بنسبة (٠,٠٠٢٥) من جملة إيرادات الشركة وفقاً لما تقضى به المادة (٤٠/تاسعاً) من القانون رقم (٢) لسنة ٢٠١٨ بشأن نظام التأمين الصحي الشامل .

#### الإستنتاج المتحفظ :-

وفي ضوء فحصنا المحدود وباستثناء ما جاء بالفقرات السابقة لم يتم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة الشمس للإسكان والتعمير في ٣٠ /٩/ ٢٠٢٢ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

#### فقرة توجيه الإنتباه:-

- لم تقم الشركة بإثبات قيمة الأسهم المملوكة لها في رأس مال شركة "الشمس بيراميدز" البالغ عددها ١١٢٠ سهم بقيمة اسمية ١١٢ ألف دولار أمريكي والمعاداة إلى الشركة بموجب الحكم رقم ١٠٨٧٧ لسنة ١١٠ ق استئناف القاهرة بتاريخ ٢٤/٥/١٩٩٥ وحكم فيها بسقوط الحق بالتقادم وعدم قبول الدعوه بجلسة ٢٠٢٢/٣/٣١ وقامت الشركة بالإستئناف ومقرر النظر فيه بجلسة ٢٠٢٢/١١/١٩ .
- لم تقم الشركة بالإفصاح عن القيمة العادلة للإستثمار العقاري بالمخالفة لأحكام معايير المحاسبة المصرية (معيار ٣٤ بند ٣٢) .
- عدم حصول الشركة على باقى عائد من إستثماراتها بشركة "ريل ماركتينج" بنحو ٢,٤٣٩ مليون جنيه عن توزيعات العام المالي ٢٠١٧ .
- إستمرار تضمين الإنتاج التام نحو ٥٥ مليون جنيه يمثل تكلفة (١٩١) وحدة سكنية ، ونحو ٨٣٩,٦٥٦ ألف جنيه تكلفة عدد (٥) قطع أراضي بمشروع جاردينيا الشمس ، ونحو ٦,٠٨٨ مليون جنيه تكلفة عدد (١٧) وحدة بالعمارات القديمة ، هذا فضلاً عن نحو ٩١١,١٩٠ ألف جنيه تكلفة (٦) وحدة سكنية بمشروع المعراج تم التعاقد عليها ولم يتم تسليمها للحاجزين لوجود نزاع قانونى متداول بالمحاكم .

- مازال حساب الأرصدة المدينة يتضمن نحو ١,٩٦٠ 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.

تحريراً في ٧/١١/٢٠٢٢

مدير عام  
نائب مدير إدارة  
ميراندا نبيه مصطفى  
(محاسب/ ميراندا نبيه مصطفى)

وكلاء الوزارة  
نائبوا أول مدير الإدارة

مرايم العزب  
مرايم العزب عفيفي ( محاسبة / مرايم أحمد العزب عفيفي )  
نهاد محمود  
نهاد محمود حنفي ( محاسبة / نفيسة محمد الشاذلي )  
مرايم العزب عفيفي ( محاسبة / مرايم أحمد العزب عفيفي )