



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

القاهرة في ٢٥/٧/٢٠٢١

السيدة الأستاذة / هبة الصيرفي

نائب رئيس قطاع الشركات المقيدة
البورصة المصرية
تحية طيبة وبعد ،،،

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم تقرير مراقبة حسابات الإسكان والتعمير (الجهاز المركزي
للمحاسبات) عن القوائم المالية والإيضاحات المتممة لها للفترة المالية من ٢٠٢١/١/١ حتى
٢٠٢١/٣/٣٠ .

شاكرين حسن التعامل
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،،

العضو المنتدب

للشئون المالية والإدارية

محمد أحمد جلال



الجهاز المركزي للمحاسبات
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

٢٩٤
٢٠٢١/٧/١٥
ص. ح. الإسكان

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

تحية طيبة وبعد ،

أتشرف بأن أرفق طيه تقرير السيد / مراقب الحسابات عن الفحص المحدود للقوائم
المالية الدورية للشركة في ٢٠٢١/٣/٣١ .

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

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،

وكيل الوزارة

القائم بأعمال مدير الإدارة

مع تكريم وتقدير
الملاح

(محاسبة / إيمان حمدي الملاح)

تحريراً في: ٢٠٢١/٧/١٥



تقرير مراقب الحسابات

عن الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية

شركة الشمس للإسكان والتعمير في ٢٠٢١/٣/٣١

الى السادة / رئيس واعضاء مجلس الإدارة
المقدمة:-

قمنا بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية لشركة الشمس للإسكان والتعمير " شركة مساهمة مصرية " في ٣١ مارس ٢٠٢١ 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 .

- ورد المركز المالي للإدارة برقم ٢٦١ في ٢٠٢١/٦/٢٣ والمعتمدة بجلسة مجلس الإدارة رقم (٥) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٣ .

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 .

أساس إبداء الرأي المتحفظ :-

- تم تخفيض كل من حساب العملاء (إيجارات) والحسابات الدائنة بنحو ٢,٠٣٨ مليون جنيهه بالقيد ١١٧ في ٢٠٢١/٣/٣١ بالخطأ حيث يمثل المبلغ قيمة متأخرات لمستأجرين مرفوع بشأنهم قضايا ومازالت متداولة بالمحاكم ولم يصدر بها أحكام نهائية بعد.

يتعين الغاء القيد المشار اليه وتعليق مستحقات الشركة بحسابات العملاء لحين صدور احكام نهائية بها.

- تضمنت الأرصدة الدائنة في ٢٠٢١/٣/٣١ نحو ٥٢,١٦٧ مليون جنيه تكاليف تقديرية متوقعة لمشروع جاردينيا الشمس تمثل تكلفة الموقع العام التي لم يتم تنفيذها حتى تاريخه .
مما يستلزم عدم الإعتماد على التكاليف التقديرية لما لذلك من أثر على تكلفة المخزون مع إجراء التسويات اللازمة لتلافي ذلك .

- لم تتأثر القوائم المالية في ٢٠٢١/٣/٣١ بالفارق بين مطالبة جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر والبالغة نحو ٤٢,٥١٦ مليون جنيه نظير منح مدة إضافية لمشروع الشركة بالتوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للشركة تطبيقا لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٨٤) في ٢٠١٥/٥/٦ وما قامت الشركة بسداده بنحو ١٠,٦٢٩ مليون جنيه (قيمة ٢٥%) من المطالبة هذا بخلاف سداد نحو ١,١٢٥ مليون جنيه في ٢٠٢٠/١٢/٢٩ تمثل غرامات تأخير عن السداد.
يتعين تأثير القوائم المالية بقيمة المطالبة على أن يتم التصديق على الرصيد .

- لم تتأثر مصروفات الفترة بنحو ١٧٢ ألف جنيه قيمة ما أمكن حصره من مصروفات تخص الفترة المعدة عنها المركز المالي.

يتعين حصر الحالات المثيلة وتحميل الفترة بما يخصها من مصروفات لما لذلك من آثار على صحة نتائج الأعمال.

- بلغت القيمة البيعية للوحدات السكنية وقطع الأراضي المباعة خلال الفترة نحو ٦١,٧٣٩ مليون جنيه بإجمالي ربح بنحو ٤٨,٤١٥ مليون جنيه حيث تأثرت إيرادات الفترة بنحو ١٠,٤٩٦ مليون جنيه منها فقط والباقي البالغ نحو ٣٧,٩١٨ مليون جنيه ادرجتها الشركة كأرباح مؤجلة بالأرصدة الدائنة وبما يخالف النظام المحاسبي الموحد ومعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨)

ويتصل بما تقدم قيام الشركة بتأثير إيرادات النشاط الجارى بنحو ٨٠,٨٠٢ مليون جنيه (تمثل نسبة ٦٨% من إجمالي إيرادات النشاط الجارى) " نتيجة قطع شيكات عملاء بنحو ١٠٥,٨٦٥ مليون جنيه لصالح البنك العقاري المصري العربى بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢ " وتتمثل فى أرباح وفوائد بيع مؤجلة لوحدات سبق بيعها خلال السنوات السابقة هذا وقد تحملت الشركة أعباء تمويلية نتيجة حوالة الحق تمثلت في فوائد مدينة ومصروفات إدارية بنحو ٣٧,١٤٧ مليون جنيه .

الأمر الذى سيؤدى إلى تضخم إيرادات الشركة لعام ٢٠٢١ والذى كان يستلزم تأثير الأرباح المرحلة بهذه الإيرادات وتكرر توصيتنا بضرورة الإلتزام بالنظام المحاسبي الموحد ومعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) كإطار مكمل للنظام .

- تضمنت إيرادات نشاط جارى (صافى مبيعات) بالخطأ نحو ٣,٧٥٤ مليون جنية قيمة عقد المشاركة المحرر في ٢٠١٥ /٦/١٥ لبناء حضانة حيث تبين الإنتهاء من البناء وتحصيل كامل القيمة في ٢٠٢٠/١١ .

يتعين التصويب بتخفيض إيرادات نشاط جارى وإدراج المبلغ بحساب أرباح مرحلة.

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/ ٢٠٢١ وعن أدائها المالى وتدفعاتها النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصري .

ملاحظات أخرى:-

- عدم حصول الشركة على عائد من إستثمارتها بكل من شركة "التعمير السياحي " بنحو ٢٧٩,٦ الف جنية تمثل باقى توزيعات العام المالى ٢٠١٩ ، وكذلك إستثماراتها بشركة "ريل ماركتينج " بنحو ٤,٥٥٥ مليون جنية عن توزيعات العام المالى ٢٠١٧ .

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

- تضمن الإنتاج التام نحو ٦,٦٣٣ مليون جنية تكلفة (٢٤) وحدة سكنية ومحل بالعمارات القديمة المملوكة للشركة وتم استردادها (بعضها مرحل منذ سنوات) ، هذا بخلاف نحو ١٢٦,٤٦٥ مليون جنية يمثل تكلفة (٤٧٣) وحدة سكنية بمشروع جاردينيا الشمس .

نوصى بالعمل على تنشيط التسويق لتلك الوحدات لتوفير السيولة النقدية اللازمة لتنفيذ مشروعات الشركة المختلفة.

- تضمن الانتاج التام نحو ١,٠٥٩ مليون جنية قيمة عدد (٧) وحدات سكنية بمشروع المعراج (مرحلة ثانية) تم حجزها ولم يتم التعاقد والتسليم للحاجزين لوجود نزاع قانونى مازال متداولاً أمام القضاء.

نوصى بمتابعة الموقف القانونى لها والعمل على إنهاء النزاع بما لا يضر بمصلحة الشركة .

- عدم التزام الشركة بسداد كامل قيمة القسط الثالث والبالغ نحو ١٤٤ مليون جنية إستحقاق ٢٠٢١/٣/١٢ من ثمن شراء أرض العاصمة الإدارية حيث تم السداد لنحو ٥٨ مليون جنية في ٢٠٢١/٣/١١ كجزء من قيمة القسط والباقي نحو ٨٦ مليون جنية لم يتم سداه حتى تاريخه ، الأمر

الذى سيترتب عليه تحمل الشركة لغرامات تأخير لتجاوز موعد السداد المحدد في ٢٠٢١/٣/١٢ طبقاً لشروط التعاقد

يتعين مراعاة موازنة التدفقات النقدية للشركة حتى لا تتحمل مثل تلك الغرامات لما لذلك من أثر على تكلفة المشروع مستقبلاً.

- مازال حساب الأرصدة المدينة يتضمن نحو ٢,١٠٩ مليون جنيه قيمة مبالغ مودعة لدى محكمة عابدين منذ سنوات من قبل بعض عملاء الشركة (إيجار - تمليك) بسبب وجود نزاع قضائي مع الشركة صدر بشأن بعضها أحكام قضائية لصالح العملاء.

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

- تضمنت محفظة عملاء حوالة الحق المقدمة للبنك العقارى المصرى فى ٢٠٢١/٣ عدد ٦ عملاء وحداتهم مازالت ضمن مخزون الإنتاج غير التام (أعمال تحت التنفيذ) بنحو ٧,٨٢٩ مليون جنيه فضلاً عن عدم تسوية قيمة تلك الوحدات بإيرادات نشاط جارى وحسابات العملاء.

يتعين بحث وتحقيق أسباب تضمين حوالات الحق لمثل تلك الشيكات عن وحدات لم يتم استكمالها. بلغت متأخرات العملاء فى ٢٠٢١/٣/٣١ نحو ٥,٥٠٢ مليون جنيه تتمثل فى:-

* نحو ٤,٠٤١ مليون جنيه (عملاء تمليك) 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 ١,٤٦١ مليون جنيه (عملاء إيجارات) يرجع بعضهم الى عام ١٩٨٤ منها نحو ٥٣٠,٦٥٢ ألف جنيه تمثل متأخرات على وحدات آلت ملكيتها للشركة وتم التصرف فيها بالبيع وكذلك نحو ١٩ ألف جنيه قيمة متأخرات لوحدات فى حوزة الشركة ومرفوع بشأنها قضايا متداولة بالمحاكم ، فضلاً عن نحو ٣٩٠ 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 .

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

يتعين موافقتنا بما تم في هذا الشأن .

تحريراً في ٢٠٢١/٧/١

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

وكلاء الوزارة
نائباً أول مدير الإدارة
تحي الشاذلي
(محاسب/ نفيسة الشاذلي)

ناهد محمود
(محاسب/ناهد محمود حنفى)

وكيل الوزارة
القائم بأعمال مدير الإدارة
إيمان حمدى الملاح
(محاسبة / إيمان حمدى الملاح)