



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

القاهرة في ٢٠٢١/٩/١٥

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 ٢٠٢١/٦/٣٠ .

شاكرين حسن التعامل  
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،،

العضو المنتدب

للشؤون المالية والإدارية

محمد أحمد جلال

كا داتر الشيف



صادر ٢٩٤  
٠٢١/٩/١٥

الجهاز المركزي للمحاسبات  
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

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

تحية طيبة وبعد ،

أنتشرف بأن أرفق طيه تقرير مراقب الحسابات عن الفحص المحدود للقوائم

المالية الدورية للشركة في ٢٠٢١/٦/٣٠ .

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

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،

وكيل أول الوزارة

مدير الإدارة

مع تكمي وقصدي  
الملاح  
(محاسبة / إيمان حمدي الملاح)

تحريراً في: ٢٠٢١ / ٩ / ١٥

تقرير مراقب الحسابات  
عن الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية  
لشركة الشمس للإسكان والتعمير في ٢٠٢١/٦/٣٠

إلى السادة / رئيس وأعضاء مجلس الإدارة

المقدمة:-

قمنا بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية لشركة الشمس للإسكان والتعمير " شركة مساهمة مصرية في ٣٠ يونيه ٢٠٢١" وكذا قوائم الدخل المنفردة والدخل الشامل المنفردة والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن السنة 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 ، وتنحصر 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 لا يمكننا 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 ٣٦٢ في ٢٠٢١/٩/٧ والمعتمدة بجلسة مجلس الإدارة رقم (٦) بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٠ .

- تضمنت الأرصدة الدائنة في ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ٥١,٩٢٣ مليون جنيه تكاليف تقديرية لمشروع جاردينيا الشمس تمثل تكلفة الموقع العام التي لم يتم تنفيذها حتى تاريخه .

نوصى باتخاذ ما يلزم لسرعة نهو الأعمال للوقوف على التكلفة الفعلية للوحدات لما لذلك من آثار.

- لم تتأثر القوائم المالية في ٢٠٢١/٦/٣٠ بقيمة مصروفات مستحقة كالتالي :-

• نحو ٣٥١ ألف جنيه تكلفة أعمال تحت التنفيذ تخص الفترة لمشروع جاردينيا بمدينة السادس من أكتوبر وسولانا بالعاصمة الإدارية الجديدة .

• نحو ٣٦٣,٤٠٨ ألف جنيه قيمة مصروفات عن الفترة يجب تحميلها على قائمة الدخل .

يتعين التصويب لظهور الحسابات على حقيقتها .

- تضمن مخزون أعمال تحت التنفيذ بالخطأ لنحو ٣,١٧٦ مليون جنيه قيمة غرامة عدم السداد للأقساط

المستحقة على أرض العاصمة الإدارية الجديدة مما يستلزم تحميلها على المصروفات الإدارية والتمويلية ، ويتصل بما تقدم عدم التزام الشركة بسداد كامل قيمة القسط الثالث والبالغ نحو

١٤٤ مليون جنيه إستحقاق ٢٠٢١/٣/١٢ من ثمن شراء أرض العاصمة الإدارية حيث تم السداد لنحو

٥٨ مليون جنيه في ٢٠٢١/٣/١١ كجزء من قيمة القسط والباقي نحو ٨٦ مليون جنيه حيث لم يتم

سداده حتى تاريخه ، الأمر الذي سيترتب عليه تحمل الشركة لغرامات تأخير لتجاوز موعد السداد

المحدد في ٢٠٢١/٣/١٢ طبقاً لشروط التعاقد .

يتعين إجراء التصويب اللازم مع سرعة إعادة النظر في السياسة التمويلية للشركة لتوفير السيولة

اللازمة لأداء التزامات الشركة في مواعيدها وعدم التعرض لغرامات التأخير مستقبلاً والتي قد

تستوجب تحديد المسؤولية .

- عدم الإلتزام بالنظام المحاسبي الموحد ومعايير المحاسبة المصرية (معيار الإيرادات رقم ٤٨) بشأن

إثبات إيرادات النشاط للبيع بالتقسيط حيث تبين ما يلي :-

• عدم تأثر إيرادات الفترة بنحو ٥٠,٥٩٩ مليون جنيه قيمة ما تم تعليقه بالحسابات الدائنة (أرباح

مبيعات تقسيط مؤجلة) بالخطأ عن إجمالي مبيعات وحدات سكنية بنحو ٧٩,٤٧٤ مليون جنيه

حققت الشركة عنها أرباح بنحو ٦٢,٦٩٢ مليون جنيه .



• تضمنت إيرادات الفترة بالخطأ بنحو ١٦,٢٥٧ مليون جنيه عن أرباح مبيعات أعوام سابقة تم تحصيلها خلال الفترة هذا وقد بلغ إجمالي الأرصدة الدائنة (أرباح مبيعات تقسيط مؤجلة) في ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ١٦٠,٤٨٢ مليون جنيه .

ويتصل بما تقدم تأثر إيرادات نشاط جارى بنحو ٨٠,٨٠٢ مليون جنيه ( تمثل نسبة ٦١% من إجمالي إيرادات النشاط الجارى) " نتيجة قطع شيكات عملاء بنحو ١٠٥,٨٦٥ مليون جنيه لصالح البنك العقاري المصرى العربى بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢ " وتتمثل فى أرباح وفوائد وحدات سبق بيعها خلال السنوات السابقة .

يتعين التصويب والإلتزام بالنظام المحاسبي الموحد ومعيار المحاسبة المصرى رقم (٤٨) فى هذا الشأن مع العمل على تنشيط المبيعات لما لذلك من آثار على ربحية الشركة وسيولتها النقدية ولتجنب إبرام مزيد من حوالات حق تحمل الشركة أعباء تمويلية إضافية .

- تضمنت إيرادات نشاط جارى (صافى مبيعات) بالخطأ نحو ٣,٧٥٤ مليون جنيه قيمة عقد المشاركة المحرر فى ٢٠١٥ /٦/١٥ لبناء حضانة وتجهيزها مع وعد بالبيع حيث تبين الإنتهاء من البناء وتحصيل كامل القيمة فى ٢٠٢٠/١١ .  
يتعين إجراء 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 فى جميع جوانبها الهامة عن المركز المالى لشركة الشمس للإسكان والتعمير فى ٢٠٢١/٦/٣٠ وعن أدائها المالى وتدفعاتها النقدية عن الستة أشهر المنتهية فى ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرى.

#### ملاحظات أخرى :-

- عدم تحصيل مستحقات الشركة عن عائد إستثمارتها بكل من شركة "التعمير السياحي" بنحو ٢٧٩,٦ الف جنيه تمثل باقى توزيعات العام المالى ٢٠١٩ ، وكذلك إستثماراتها بشركة "ريل ماركتينج" بنحو ٤,٥٥٥ مليون جنيه عن توزيعات العام المالى ٢٠١٧ .  
يتعين إتخاذ ما يلزم لسرعة تحصيل مستحقاتها حتى تتمكن من الوفاء بالتزاماتها.

- تضمن الإنتاج التام نحو ٦,٦٥٢ مليون جنيه تكلفة (٣٤) وحدة سكنية ومحل بالعمارات القديمة المملوكة للشركة وتم استردادها ( بعضها مرحل منذ سنوات) ، هذا بخلاف نحو ١١٩,٨٨٢ مليون جنيه يمثل تكلفة (٤٦١) وحدة سكنية بمشروع جاردينيا الشمس .
- نوصى بالعمل على تنشيط التسويق لتلك الوحدات لتوفير السيولة النقدية اللازمة لتنفيذ مشروعات الشركة المختلفة.
- تضمن الإنتاج التام نحو ١,٠٥٩ مليون جنيه قيمة عدد (٧) وحدات سكنية بمشروع المعراج (مرحلة ثانية) تم حجزها ولم يتم التعاقد والتسليم للحاجزين لوجود نزاع قانوني مازال متداولاً أمام القضاء. نوصى بمتابعة الموقف القانوني لها والعمل على إنهاء النزاع بما لا يضر بمصلحة الشركة.
- لم تقم الشركة بموافاتنا بما يفيد المصادقة على الإتفاق بين الشركة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر لمنح الشركة مدة إضافية للمشروع وأنه عند وصول نسبة التنفيذ إلى ٨٥% يتم إسقاط باقي مبلغ مد المدة السابق حسابه على الشركة .
- هذا وقد أفادت الشركة بردها على تقاريرنا السابقة بأنه جارى مخاطبة جهاز مدينة ٦ أكتوبر بالتصادق على الرصيد وهو ما لم يتم حتى تاريخه فى ظل وصول نسبة التنفيذ ٨٥% فى ٢٠١٧/٢/٢٨ . نوصي بسرعة موافاتنا بما تقدم .
- مازال حساب الأرصدة المدينة يتضمن نحو ٢,٥١٠ 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 بإتخاذ اللازم نحو تحصيل المبالغ التى انتهى النزاع بشأنها لما لذلك من آثار على السيولة النقدية للشركة وقدرتها على الوفاء بالتزاماتها .
- تضمنت محفظة عملاء حوالة الحق المقدمة للبنك العقاري المصري فى ٢٠٢١/٣ عدد ٦ عملاء وحداتهم مازالت ضمن مخزون الإنتاج غير التام (أعمال تحت التنفيذ) بمبلغ ٧٨٢٨٨٧٠ جنيهاً فضلاً عن عدم تسوية قيمة تلك الوحدات بإيرادات نشاط جارى وحسابات العملاء.
- يتعين بحث أسباب تضمين حوالات الحق لوحدات لم يتم استكمالها مع تدارك ذلك مستقبلاً .
- بلغت متأخرات العملاء فى ٢٠٢١/٦/٣٠ نحو ٢٩,٤٧٤ مليون جنيه تتمثل فى :-
- \* نحو ٢١,٩٢٣ مليون جنيه (عملاء أراضي) متوقفين عن السداد منذ ٢٠١٩ ومحالين للشئون القانونية .

\* نحو ٣,٦٥٦ 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 ٣,٨٩٥ مليون جنيه (عملاء إيجارات) يرجع بعضهم الى عام ١٩٨٤ منها نحو ٥١٠,٤٤١ ألف جنيه تمثل متأخرات على وحدات آلت ملكيتها للشركة وتم التصرف فيها بالبيع ، 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 في ضوء ذلك .

### 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 والمعادة إلى الشركة بموجب الحكم رقم ١٠٨٧٧ لسنة ١١٠ ق إستئناف القاهرة بتاريخ ١٩٩٥/٥/٢٤ .

تحريراً في: ٢٠٢١/٩/٥

مدير عام

نائب مدير إدارة

ميراندا نبية مصطفى

(محاسبة/ ميراندا نبية مصطفى)

وكلاء الوزارة

نائباً أول مدير الإدارة

نقيب الشاذلي

(محاسبة/ نفيسة محمد الشاذلي)

ناهد محمود

(محاسبة/ناهد محمود حنفى)