

تقرير مراقب الحسابات

عن القوائم المالية لشركة الشمس

للإسكان والتعمير في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢١

إلى السادة / مساهمي شركة الشمس للإسكان والتعمير

تقرير عن القوائم المالية :

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة الشمس للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) خاضعة لأحكام القانون (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولانحته التنفيذية وتعديلاته والمتمثلة في المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وملخصا للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية :

هذه القوائم المالية مسئولية إدارة الشركة فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خاليه من أي تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ كما تتضمن هذه المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف .

مسئولية مراقب الحسابات :

تتخصر مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها ، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء للمراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أي أخطاء هامة ومؤثرة .

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ .

ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة ، وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة ، وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية .

#### أساس إبداء الرأى المتحفظ :-

- لم يتم تسوية الرصيد المدين المتوقف بنحو ٤,٩٣٤ مليون جنيه تحت مسمى أرباح غير محققة من تقييم إستثمارات مالية متاحة للبيع منذ سنوات (قبل إيقاف التداول على الأسهم) عن المساهمة بشركة التعمير للسياحة .
- لم تظهر القوائم المالية مساهمة الشركة بشركة الشمس بيراميدز و المقام ضدها و ضد بنك الإستثمار العربي الدعاوي أرقام ١٩٤٠٥ / ٢٠٠٧ ، ٨٨٦٣ / ٢٠٠٨ جنوب القاهرة د / ٩ تعويضات و ما لذلك من أثار .
- بلغت متأخرات أقساط عملاء (تمليك) في ٢٠٢١/١٢/٣١ نحو ٦,٣٤٢ مليون جنيه يرجع بعضها لعام ١٩٩٧ بعضها صدر بشأنه أحكام قضائية منذ سنوات بفسخ التعاقد ولم يتم تنفيذها حتى تاريخه، والبعض الآخر محل نزاع قضائي متداول أمام المحاكم .
- لم نواف بدراسة معتمدة من الشركة عن مدى الإضمحلال الذى لحق بأرصدة عملاء الإيجارات المتأخرين عن السداد والمكون عنهم مخصص بنحو ١,٢٢٩ مليون جنيه بالمخالفة لمعايير المحاسبة المصرية .
- تمسك الشركة حسابات تكاليف نري تطويرها في ضوء قيام الشركة بتحميل الوحدات المباعة بتكاليف تقديرية لأعمال المرافق المتبقية و لم يتم طرحها للتنفيذ بمشروع جاردينيا الشمس بالسادس من أكتوبر بلغت نحو ٤٨,٦٠٣ مليون جنيه حتي ٢٠٢١/١٢/٣١ مجنبة بالأرصدة

الدائنة على حين تبين ان آخر دراسة قامت الشركة بإعدادها فى ٢٠٢١/٩/٢١ لإستكمال ونهوا أعمال المرافق للمراحل الأربعة بالمشروع بنحو ٣٧,٦٨٣ مليون جنيه وذلك عن الفترة من ٢٠٢١/٧/١ وحتى ٢٠٢٣/٩ بفارق عن المثبت بالحسابات بنحو ١٠,٩٢ مليون جنيه مما يعكس عدم الدقة فى تقدير التكاليف المتوقعة من عام لآخر.

- عدم كفاية المخصص المكون لمقابلة الضرائب المتنازع عليها فى ٢٠٢١/١٢/٣١ وذلك على الرغم مما قامت به الشركة من تدعيم بنحو ٢,٧٠٢ مليون جنيه لتصبح قيمته ٧,٤٠١ مليون جنيه .

\* عدم التزام الشركة بتطبيق أحكام معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) حيث تضمنت إيرادات النشاط :-

• نحو ٧٠ مليون جنيه قيمة أرباح عن مبيعات سنوات سابقة أدرجتها الشركة بالحسابات الدائنة وضمنتها لعقدي حوالة الحق التي تم إبرامهما فى ٢٠٢١ /٣/٢ ، ٢٠٢١/٩/٢٨ مع البنك العقارى المصري ، ونحو ٣٧ مليون جنيه بالخطأ قيمة ما تم تحصيله خلال العام من ارباح مبيعات سنوات سابقة سبق تعليلها بالحسابات الدائنة خلال عام البيع .

وصحتهما أرباح مرحلة .

• عدم تضمين إيرادات العام فى ٢٠٢١/١٢/٣١ نحو ٣٦ مليون جنيه قيمة الربح المؤجل عن مبيعات تم قطع شيكات عملائها ضمن حوالتى الحق السابق الإشارة إليهم .

• لم يتم إثبات القيمة البيعية البالغة نحو ٥,٦ مليون جنيه للوحدات المدرجة بحساب الإستثمار العقارى والتي تم بيعها دون أي تطوير بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) وصحتها أرباح رأسمالية .

• تضمن حساب أرباح وفوائد آجلة فى ٢٠٢١/١٢/٣١ نحو ١٤٢,٣٥٠ مليون جنيه قيمة الأرباح المحققة من مبيعات أعوام سابقة والعام الحالى والتي لم يتم تحصيلها من العملاء حيث لم تدرج بإيرادات النشاط بعام البيع بالمخالفة لمعايير المحاسبة المصرية .

### الرأى :-

- وفيما عدا تأثير ما ورد فى الفقرة السابقة على القوائم المالية فمن رأينا أن القوائم المالية تعبر بعدالة ووضوح فى جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وعن أدائها المالي وتدققاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية .



## فقرة توجيه الإنتباه :-

- مع عدم إعتبار ما يلي تحفظاً :-
- لم تقم الشركة بالإفصاح عن القيمة العادلة للإستثمار العقاري بالمخالفة لأحكام معايير المحاسبة المصرية معيار (٣٤) بند ٣٢ .
- تضمنت القوائم المالية فى ٢٠٢١/١٢/٣١ نحو ١٣١ مليون جنيه تتمثل فى تكلفة عدد (٤٤٧) وحدة بمشروع جاردينيا الشمس وعدد (٢١) وحدة سكنية وتجارية بالعمارات القديمة .
- مما يستلزم سرعة تنشيط التسويق لتلك الوحدات لتوفير السيولة النقدية اللازمة للشركة .
- لم تقم الشركة بإرسال مصادقات لكافة الحسابات الشخصية حيث إقتصرت إرسال المصادقات على بعض عملاء التمليك فقط .
- لم يتم حصر وجرد شيكات الضمانة المقدمة من العملاء والمودعة بخزينة حفظ بينك القاهرة عدلي وكذا شيكات العملاء التي تم قطعها للبنك والتي تقوم شركة الشمس بتحصيلها نيابة عن البنك .
- ظهرت أعمال المشاركة بالقوائم المالية فى ٢٠٢١/١٢/٣١ بنحو ٣,٠١٠ مليون جنيه عن إنشاء (٢١) عمارة بمشروع جاردينيا والمبرم مع شركة ميراد فى ٢٠١٩/١٠/١٤ وبمدة تنفيذ (٣٦) شهر إلا أنه رغم مرور أكثر من عامين على التعاقد بلغت نسبة التنفيذ الفعلية ١٧% على حين أن النسبة الواجبة طبقاً للبرنامج الزمنى ٤٨% .
- تأخر الشركة فى بدء تنفيذ مشروع ( كمبوند سولانا ) بالرغم من وجود مدد محددة للبناء من قبل جهاز العاصمة الإدارية و طبقاً للبرنامج الزمنى المقدم من الشركة و الذى حدد بداية التنفيذ بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١ و تم مد المدد ستة أشهر ليصبح تاريخ البدء ٢٠٢١/١/١ .
- عدم بدء الشركة فى إستغلال أرض الخدمات عدد (٢) قطعة وأرض المنطقة المركزية عدد (٧) قطع بمشروع جاردينيا بالسادس من أكتوبر .
- نوصى بإعادة النظر فى السياسة التمويلية للشركة وتفعيل نص المادة (٤٣) من أحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ الخاص بإصدار قانون شركات المساهمة والذى يقضى بأنه لا يجوز توزيع الأرباح إذا ترتب على ذلك منع الشركة من أداء إلتزاماتها النقدية فى موعدها لضعف السيولة النقدية للشركة وعدم قدرتها على سداد إلتزاماتها وفى ضوء ما تبين لنا من قيام الشركة بإبرام عدد (٢) حوالة حق بقيمة إسمية بنحو ١٥٨,٨٩٢ مليون جنيه مع البنك العقاري المصري العربي تحملت

عنها أعباء بنحو ٥٦,٢٧٦ مليون جنيه وكذلك عدم سداد أقساط أرض العاصمة الإدارية إستحقاق ٢٠٢٠/٣/١٢، ٢٠٢١/٣/١٢ فى موعدها وتكبدها غرامة تأخير عن عدم السداد بلغت نحو ٩,٢٣٢ مليون جنيه وكذلك تأجيل صرف كوبون رقم (٣٨) عن العام المالي المنتهى فى ٢٠٢٠/١٢/٣١ .

- بلغت أرباح العام قبل الضريبة نحو ١٠٨,٢٦٤ مليون جنيه بنقص عن العام السابق بنحو ٨٥,٥٣٤ مليون جنيه بنسبة بلغت ٤٤,١ % نتيجة انخفاض المبيعات بنسبة ٥١ % وزيادة المصروفات بنسبة ١١ % .

### تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى :

- تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات .

تحريراً فى ٢٩/٣/٢٠٢٢

مدير عام

نائب مدير الإدارة

ع/ ناهد محمود

( محاسبة / ميراندا نبيه مصطفى )

وكيل الوزارة

نائب أول مدير الإدارة

ع/ ناهد محمود

ناهد محمود

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

يعتمد،،

وكيل أول الوزارة

مدير الإدارة

ع/ إيمان حمدي الملاح

( محاسبة / إيمان حمدي الملاح )

الرد على تقرير مراقبة حسابات الإسكان والتعمير  
( الجهاز المركزي للمحاسبات ) على القوائم المالية في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢١  
=====

<ul style="list-style-type: none"> <li>• الرصيد المدين تم تكوينه طبقاً لمعيار المحاسبية رقم (١) بند (٧) والمعيار رقم (٢٦) ولا يمكن تسويته طبقاً للمعيار رقم (٢٦) بند (٣٩).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- لم يتم تسوية الرصيد المدين المتوقف بنحو ٤,٩٣٤ مليون جنيه تحت مسمى أرباح غير محققة من تقييم إستثمارات مالية متاحة للبيع منذ سنوات (قبل إيقاف التداول على الأسهم) عن المساهمة بشركة التعمير للسياحة.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ما زالت الاسهم محل نزاع قانوني والقضايا حتى الآن متداولة بهذا الشأن كما لا يوجد شهادة صادرة عن احد امناء الحفظ بسجلات الاوراق المالية بهذه الاسهم الامر الذي يصعب معه تأثر القوائم المالية .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- لم تظهر القوائم المالية مساهمة الشركة بشركة الشمس بيراميز والمقام ضدها وضد بنك الإستثمار العربي الدعاوي أرقام ٢٠٠٧ / ١٩٤٠٥ ، ٨٨٦٣ / ٢٠٠٨ جنوب القاهرة د / ٩ تعويضات وما لذلك من آثار .</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• تم التحصيل من بعض العملاء خلال عام ٢٠٢٢ والشركة في طريقها لتنفيذ هذه الأحكام وتتخذ محاولات تغطي العتبات المتعلقة بمحل إقامة العميل .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- بلغت متأخرات أقساط عملاء (تمليك) في ٢٠٢١/١٢/٣١ نحو ٦,٣٤٢ مليون جنيه يرجع بعضها لعام ١٩٩٧ بعضها صدر بشأنه أحكام قضائية منذ سنوات بفسخ التعاقد ولم يتم تنفيذها حتى تاريخه، والبعض الآخر محل نزاع قضائي متداول أمام المحاكم .</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• تم التعاقد مع مكتب متخصص للراسة وتطبيق المعيار (٤٧) .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- لم نواف بدراسة معتمدة من الشركة عن مدى الإضمحلال الذي لحق بأرصدة عملاء الإيجارات المتأخرين عن السداد والمكون عنهم مخصص بنحو ١,٢٢٩ مليون جنيه بالمخالفة لمعايير المحاسبية المصرية .</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• الدراسة التي تم إعدادها تتضمن التكلفة للمواد الخام والمصنوعات والفرق يمثل تكلفة الأجور للمشرفين على التنفيذ ووسائل النقل وتكلفة التمويل .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تمسك الشركة بحسابات تكاليف نزي تطويرها في ضوء قيام الشركة بتحميل الوحدات المباعة بتكاليف تقديرية لأعمال المراقب المتبقية و لم يتم طرحها للتنفيذ بشروع جاردينيا الشمس بالساحس من أكتوبر بلغت نحو ٤٨,٦٠٣ مليون جنيه حتى ٢٠٢١/١٢/٣١ مجتبة بالأرصدة الدائنة على حين تبين ان آخر دراسة قامت الشركة بإعدادها في ٢٠٢١/٩/٢١ لاستكمال ونهو أعمال المراقب للمراحل الأربعة بالمشروع بنحو ٣٧,٦٨٣ مليون جنيه وذلك عن الفترة من ٢٠٢١/٧/١ وحتى ٢٠٢٣/٩ وحتى ٢٠٢٣/٩ بفارق عن المثبت بالحسابات بنحو ١٠,٩٢ مليون جنيه مما يعكس عدم الدقة فى تقدير التكاليف المتوقعة من عام لآخر .</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• المخصص المكون يكفى الغرض منه من وجهة نظر الشركة .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- عدم كفاية المخصص المكون لمقابلة الضرائب المتنازع عليها فى ٢٠٢١/١٢/٣١ وذلك على الرغم مما قامت به الشركة من تدعيم بنحو ٢,٧٠٢ مليون جنيه لتصبح قيمته ٧,٤٠١ مليون جنيه</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• تم التعاقد مع مكتب لدراسة وتطبيق المعيار (٤٨) والاثر الضريبي على الشركة .</li> </ul>	<p>عدم التزام الشركة بتطبيق أحكام معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) حيث تضمنت إرادات النشاط :</p> <p>- نحو ٧٠ مليون جنيه قيمة أرباح عن مبيعات سنوات سابقة أدرجتها الشركة بالحسابات الدائنة وضمنتها لعقدي حوالة الحق التي تم إبرامها فى ٢٠٢١/٣/٢١ ، ٢٠٢١/٩/٢٨ مع البنك القارى المصري ، ونحو ٣٧ مليون جنيه بالخطأ قيمة ما تم تحصيله خلال العام من أرباح مبيعات سنوات سابقة سبق تعييتها بالحسابات الدائنة خلال عام البيع .</p> <p>وصحتها أرباح مرحلة .</p>



<ul style="list-style-type: none"> <li>تم التعاقد مع مكتب لدراسة وتطبيق المعيار ( ٤٨ ) والالتزام الضريبي على الشركة .</li> </ul>	<p>- عدم تضمين إيرادات العام في ٢٠٢١/٢/٣١ نحو ٣٦ مليون جنيه قيمة الربح الموجب عن مبيعات تم قطع شبكات عملاتها ضمن حو التي الحق السابق الإشارة إليهم .</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>هذه الوحدات تم بيعها للمستأجرين (البحار قديم ) وقد تم إدارتها بحساب الإستثمار العقاري بتكلفتها منذ البداية بغرض الإستثمار العقاري وتم تسويتها طبقاً للمعيار (٣٤) بند ٥٨ - ٦٧ - ٦٩</li> </ul>	<p>- لم يتم إثبات القيمة البيعية البالغة نحو ٥,٥ مليون جنيه للوحدات المدرجة بحساب الإستثمار العقاري والتي تم بيعها دون أي تطوير بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) وصحتها أرباح رأسمالية .</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>تم التعاقد مع مكتب لدراسة وتطبيق المعيار ( ٤٨ ) .</li> </ul>	<p>- تضمن حساب أرباح وفوائد آجلة في ٢٠٢١/٢/٣١ نحو ١٤٢,٣٥٠ مليون جنيه قيمة الأرباح المحققة من مبيعات أعوام سابقة والعام الحالي والتي لم يتم تحصيلها من العملاء حيث لم تدرج إيرادات النشاط بعام البيع بالمخالفة لمعايير المحاسبة المصرية .</p>