

صادر ١٠٨  
٢٠٢٢/٢/١

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 القوائم المالية  
لشركة الشمس للإسكان والتعمير في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢ .

يرجاء دراسة ما ورد بالتقرير وإتخاذ ما يلزم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،

وكيل الوزارة

القائم بأعمال مدير الإدارة



( محاسب / محسن فاروق محمود )

تحريراً في: ٢٠٢٣/٣/١

تقرير مراقب الحسابات  
عن القوائم المالية لشركة الشمس  
للإسكان والتعمير فى ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢

إلى السادة / مساهمى 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 ولائحته التنفيذية وتعديلاته والمتمثلة في المركز المالي فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ 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 مسؤلية إدارة الشركة فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين المصرية السارية وتتضمن مسؤلية 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 المسؤلية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف .

مسئولية مراقب الحسابات :

تنحصر مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها ، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفى 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 ملاءمة 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 :-

- تمسك الشركة حسابات تكاليف نرى ضرورة تطويرها في ضوء قيام الشركة بتحميل الوحدات المباعة بتكاليف تقديرية لأعمال المرافق المتبقية التي لم يتم طرحها للتنفيذ بمشروع جاردينيا الشمس بالسادس من أكتوبر بنحو ٧٥,٨٨٩ مليون جنيه حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ مجنبه بالأرصدة الدائنة بعد زيادتها هذا العام بنحو ٣٢,١٨٦ مليون جنيه إستناداً للدراسة المقدمة من الشؤون الفنية وتجدر الإشارة الى بطء الشركة فى التنفيذ حيث أن ما تم استخدامه من المبلغ المعلى خلال العام السابق بلغ نحو ٥ مليون جنيه فقط بنسبة ٣,١٠% خاصة وان استمرار تأخر معدلات الإنجاز في ضوء تغير الأسعار المستمر ينعكس سلباً على التكاليف المقدرة .

نوص بتطوير نظام التكاليف بما يفى بالغرض ، والعمل على سرعة نهو مرافق الموقع العام لما له من أثر على تحمل مزيد من التكاليف .

- ظهر حساب العملاء وأوراق القبض في ٢٠٢٢/١٢/٣١ بنحو ٤٣٧,٧٤٥ مليون جنيه بعد تخفيضه بنحو ١٢,٥٣٣ مليون جنيه مقابل الإضمحلال تمثل ١٠٠% من متأخرات عملاء التملك والإيجار والشيكات المقطوعة دون دراسة مؤيدة بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصرى رقم ( ٤٧ ) ، فضلاً عن تضمين أوراق القبض لنحو ٦,٧٣٨ مليون جنيه قيمة التعويض من شركة "النصر للأعمال المدنية " طبقاً لقرار

التحكيم عن عملية مقاوله (٢٦) عمارة بمشروع جاردينيا الشمس بأكتوبر منها ٥,٣٩٠ مليون جنيه إستحقت خلال عام ٢٠٢٢ لم يتم تحصيلها حتى تاريخ إنتهاء الفحص فى فبراير ٢٠٢٣ .

يتعين الإلتزام بمعيار المحاسبة المصرى سابق الإشارة إليه .

- قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) في إثبات أرباح مبيعاتها إعتباراً من ٢٠٢٢/١/١ إلا أنها لم تلتزم بتطبيقه بشأن مبيعاتها عن السنوات السابقة ، هذا وقد تأثرت إيرادات العام بالخطأ بنحو ٣٣,٧٦٣ مليون جنيه تمثل أرباح من مبيعات أعوام سابقة بخلاف تضمين الأرصدة الدائنة بالخطأ "ارباح مبيعات اجلة " لنحو ١١٢,٣٧٥ مليون جنيه .

يتعين الإلتزام بالمعيار سابق الإشارة إليه بحصر كافة الأرباح عن مبيعات الأعوام السابقة بإضافتها بحساب الأرباح المرحلة .

- تضمنت إيرادات النشاط الجاري نحو ٢٧,٢٥٦ مليون جنيه قيمة الحد الأدنى المضمون لعقد المشاركة مع شركة "أوليف ترى " لمشروع الشركة بالعاصمة الإدارية الجديدة في ٢٥ /١/ ٢٠٢٢ وقد شاب التعاقد العديد من اوجه القصور بإجراءات الإسناد والتنفيذ والواردة تفصيلاً بتقاريرنا الدورية هذا ولم نواف بمبيعات الشركة للمشروع ومدى تجاوز تلك المبيعات للحد الأدنى المضمون من عدمه وأثر ذلك على صحة الأرقام بالقوائم المالية ، فضلا عن تدنى نسب التنفيذ الفعلية والبالغة حتى ٢٠٢٢/١٠ نحو ٧,٣٧% على حين المقرر بالبرنامج الزمنى بالتعاقد نحو ١٤,٨٦% هذا ولم نواف بنسبة المنفذ من البرنامج الزمنى فى ٢٠٢٢/١٢/٣١ .

يتعين موافاتنا بكافة بيانات مبيعات مشروع العاصمة وكذا تقرير المراقب المالى للمشروع .

#### 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 المالى للشركة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وعن أدائها المالى وتدفعاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية.

## فقرة توجيه الإنتباه :-

مع عدم إعتبار ما يلي تحفظاً :-

- لم يتم تسجيل أرض الشركة بمدينة ٦ أكتوبر المقام عليها مشروع جاردينيا الشمس وأرض الشركة بالعاصمة الإدارية .

**نوصى بإتخاذ اللازم للحفاظ على ممتلكات الشركة .**

- لم يتم إعادة النظر في الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم التخريدية للأصول الثابتة بصفة دورية وبما لا يتفق والفقرة رقم (٥١) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) حيث بلغ إجمالي الأصول الثابتة في ٢٠٢٢/١٢/٣١ نحو ٩,٢١٥ مليون جنيه منها مباني ومصاعد وسيارات مهلكة دفترياً بنحو ١,٤٨٠ مليون جنيه ومازالت صالحة للاستخدام .

**يتعين الإلتزام بمعيار المحاسبة المصري السابق الإشارة إليه .**

- لم تقم الشركة بالإفصاح عن القيم العادلة للاستثمارات العقارية بالمخالفة لأحكام معايير المحاسبة المصرية معيار (٣٤) بند ٣٢ .

**يتعين الإلتزام بمعيار المحاسبة المصري السابق الإشارة إليه .**

- وجود تعديلات ومخالفات على بعض الوحدات من مالكي ومستأجري الوحدات مع تحويل البعض الآخر إلى نشاط تجارى كما ورد بتقرير لجنة الجرد بالمخالفة لشروط التعاقد والتراخيص الصادرة في هذا الشأن.

**يتعين إتخاذ كافة الإجراءات حفاظاً على حقوق الشركة .**

- إستمرار عدم إستغلال بعض الوحدات التي قامت الشركة بإستردادها بموجب الأحكام القضائية والبالغ عددها نحو (٦٤) وحدة .

**يتعين العمل على إستغلال كافة الوحدات الشاغرة .**

- عدم حصول الشركة على باقي عائد إستثماراتها بشركة "ريل ماركتينج" البالغ نحو ٤,٤٧٦ مليون جنيه عن توزيعات العام المالي ٢٠١٧ .  
**يتعين مطالبة شركة ريل ماركتينج بسداد باقي الأرباح المستحقة .**

- عدم بدء الشركة فى إستغلال أرض المنطقة المركزية ومنطقة الخدمات المركزية وعدد (٥) قطع أراضى بمشروع جاردينيا الشمس بالسادس من أكتوبر. نوصى بسرعة إستغلال كافة تلك الأراضى .
- استمرار تدنى نسب التنفيذ الفعلية لعقد المشاركة المبرم مع شركة "ميراد" فى ٢٠١٩/١٠/١٤ لإنشاء عدد (٢١) عمارة بمشروع جاردينيا الشمس والبالغة نحو ٣٨% رغم مرور نحو ٧٤,٤% من مدة التنفيذ بعد موافقة الشركة على مد مدة تنفيذ لتنتهى فى ٢٠٢٣/١١ .
- نوصى بضرورة حث المطور على نهو الأعمال والإلتزام بالبرنامج الزمنى المقرر .
- تضمين الحسابات المدينة نحو ١,١٢٧ مليون جنيه تمثل المديونية المستحقة على الشركة القابضة نتيجة للتسوية بين ما تم بيعه من وحدات بالعاصمة الإدارية (٩ وحدات) للشركة القابضة مقابل التوزيعات المستحقة لها عن أرباح عام ٢٠٢١ . يتعين العمل على تحصيل المديونية المشار إليها .
- نوصى بإعادة النظر فى السياسة التمويلية للشركة وتفعيل نص المادة (٤٣) من أحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ الخاص بأصدار قانون شركات المساهمة والذى يقضى بأنه "لا يجوز توزيع الأرباح إذا ترتب على ذلك منع الشركة من أداء التزاماتها النقدية فى موعدها " خاصة مع ما تبين من إستمرار ضعف السيولة النقدية للشركة وعدم قدرتها على سداد كافة لإلتزاماتها ومن أمثلة ذلك باقى قسط أرض العاصمة عن عام ٢٠٢٢ والبالغ نحو ٨٤,٦٠٥ مليون جنيه وغرامات مستحقة لم تسدد فى ٢٠٢٢/١٢/٣١ بنحو ٢٠,٨٩١ مليون جنيه ، فضلاً عن تضمين دائنو توزيعات نحو ٢١,٧٣٥ مليون جنيه عن أرباح عام ٢٠٢١ تخص كبار المساهمين واجبة السداد خلال عام ٢٠٢٣ .
- إستمرار عدم قيام الشركة بإعداد لأئحة عقارية تنظم أسس التصرف فى الوحدات العقارية وأصول ومخزون الشركة. نوصى بسرعة تدارك ما ورد .
- استمرار التداول بالمحاكم للقضية المقامة من الشركة ضد شركة الشمس بيراميدز والخاصة بمطالبة شركة الشمس بمبلغ ٥,٨٨٨ مليون دولار نظير حقها فى أسهم شركة الشمس بيراميدز بعدد ١١٢٠ سهم بقيمة أسمية ١١٢ ألف جنيه والغير مثبتة بقوائم شركة الشمس . يتعين متابعة القضية وموافاتنا بالموقف القضائى .

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 في ٢٠٢٣/٣/١

مدير عام

نائب مدير الإدارة

ميراندا نبيه

( محاسبة / ميراندا نبيه مصطفى )

وكلاء الوزارة

نائبوا أول مدير الإدارة

ع/ ناهد محمود

ناهد محمود

( محاسبة / ناهد محمود حنفي ) ( محاسبة / نفيسة محمد الشاذلي ) ( محاسبة / مرام أحمد العزب عفيفي ) ( محاسبة / مرام العزب )

يعتمد ،،

وكيل الوزارة

القائم بأعمال مدير الإدارة

محمد طارق

( محاسب / محسن فاروق محمود )