



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

القاهرة في ٢٠٢٣/٣/٦

السید الأستاذ / زکریا حمزة

نائب رئیس قطاع الافصاح والحوکمة

البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد ،،،

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم رد الشركة على تقرير مراقبة الحسابات

(الجهاز المركزي للمحاسبات) في ٢٠٢٢/١٢/٣١ .

شاكرين حسن التعامل

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،،

مسئول علاقات المستثمرين

محمد حلمي محمد



الرد على تقرير مراقبة حسابات الإسكان والتعمير
 في ٣١/١٢/٢٠٢٢
 (الجهاز المركزي للمحاسبات)
 على القوائم المالية

رد الشركة

الملاحظة

تبدل الشركة قصار جهدها لإنهاء مشروع جاردنيا الشمس في أسرع وقت ممكن ولتطوير نظام التكاليف الخاص بالشركة قامت الشركة بالتعاقد مع شركة متخصصة لتوريد نظام آلي متكامل يتناسب مع نشاط وحجم الشركة.

جاري دراسة تطبيق المعيار.

تمسك الشركة بحسابات تكاليف نرى ضرورة تطويرها في ضوء قيام الشركة بتعميل الوحدات المباعة بتكاليف تقديرية لأعمال المرافق المتبقية التي لم يتم طرحها للتنفيذ بمشروع جاردنيا الشمس بالسادس من أكتوبر بنحو ٧٥,٨٨٩ مليون جنيه حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ مجتنباً بالأرصدة الدائنة بعد زيادتها هذا العام بنحو ٣٢,١٨٩ مليون جنيه استناداً للدراسة المقدمة من الشئون الفنية وتجدر الإشارة إلى بطء الشركة في التنفيذ حيث أن ما تم استخدامه من المبلغ المعلى خلال العام السابق بلغ نحو ٥ مليون جنيه فقط بنسبة ١٠,٣% خاصة وأن استمرار تأخر معدلات الإنجاز في ضوء تغير الأسعار المستمر يعكس سلباً على التكاليف المقدرة. نوص بتطوير نظام التكاليف بما يفي بالغرض ، والعمل على سرعة نهو مرافق الموقع العام لئلا 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 المصري رقم (٤٧) ، فضلاً عن تضمين أوراق القبض لنحو ١,٣٣٨ مليون جنيه قيمة التعويض من شركة "النصر للأعمال المدنية" طبقاً لقرار التحكيم عن عملية مقاوله (٢٦) عمارة بمشروع جاردنيا الشمس بأكتوبر منها ٥,٣٩٠ مليون جنيه استحققت خلال عام ٢٠٢٢ لم يتم تحصيلها حتى تاريخ إنهاء الفحص في فبراير ٢٠٢٣ .

يتعين الإلتزام بمعيار المحاسبة المصري سابق الإشارة إليه .

Handwritten signature

تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) علي مبيعات عام ٢٠٢٢ طبقا لما يقتضيه المعيار في هذا الشأن .

سيتم مو افاتكم بالبيانات المطلوبة فور ورودها من المراجع المالي الخاص بالمشروع .

- قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) في إثبات أرباح مبيعاتها اعتبارا من ٢٠٢٢/١/١ إلا أنها لم تلتزم بتطبيقه بشأن مبيعاتها عن السنوات السابقة ، هذا وقد تأثرت إيرادات العام بالخطأ بنحو ٣٣,٧٢٣ مليون جنيه تمثل أرباح من مبيعات أعوام سابقة بخلاف تضمين الأرصدة الدائنة بالخطأ "أرباح 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 تري" لمشروع الشركة بالعامية الإدارية الجديدة في ٢٥/١/٢٠٢٢ وقد شاب التعاقد العديد من اوجه القصور بإجراءات الإسناد والتنفيذ والواردة تفصيلا بتقريرنا الدورية هذا ولم نوافق بمبيعات الشركة للمشروع ومدى تجاوز تلك المبيعات للحد الأدنى المضمون من عدده وأثر ذلك على صحة الأرقام بالقوائم المالية ، فضلا عن تدني نسب التنفيذ الفعلية والبالغة حتى ١٠/٢٠٢٢/١ نحو ٧,٣٧% على حين المقرر بالبرنامج الزمعي بالتعاقد نحو ٤,٨٦% هذا ولم نوافق بنسبة المنفذ من البرنامج الزمعي في ٢٠٢٢/١٢/٣١ .

يتعين مو افاتنا بكافة بيانات مبيعات مشروع العامية وكذا تقرير المراقب المالي للمشروع .

كهد

<p>لا يوجد تسجيل للمدن الجديدة حالياً الأمتناع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالموافقة على التسجيل لعين انعام البناء على الأرض وانعام المرافق .</p> <p>سيتم مراعاة ذلك مستقبلا .</p>	<p>لم يتم تسجيل أرض الشركة بمدينة ٦ أكتوبر المقام عليها مشروع جاردنيا الشمس وأرض الشركة بالعاصمة الإدارية .</p>
<p>نظرا لطبيعة التاريخية للاصول الاستثمار العقاري المملوكة للشركة مما يصعب عليهم التقييم فالشركة تقوم حالياً بالبحث عن مكتب تقييم متخصص .</p>	<p>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 .</p> <p>يتعين الالتزام بمعيار المحاسبة المصري السابق الإشارة إليه .</p>
<p>يقوم القماح القانوني باتخاذ كافة الإجراءات اللازمة للحفاظ على حقوق الشركة ولكن بعض هذه الإجراءات تأخذ وقتاً طويلاً لحل التفاضلي.</p>	<p>لم تقم الشركة بالإفصاح عن القيم العادية للاستثمارات العقارية بالمخالفة لأحكام معايير المحاسبة المصرية معيار (٣٤) بند ٣٢ .</p> <p>يتعين الالتزام بمعيار المحاسبة المصري السابق الإشارة إليه</p> <p>وجود تعديلات ومخالفات على بعض الوحدات من مالكي ومستأجري الوحدات مع تحويل البعض الآخر إلى نشاط تجاري كما ورد بتقرير لجنة الجرد بالمخالفة لشروط التعاقد والتراخيص الصادرة في هذا الشأن .</p> <p>يتعين إتخاذ كافة الإجراءات حفاظاً على حقوق الشركة .</p>

لم يتم

<p>تم استغلال بعض الوحدات المستردة بإيجار جديد خلال العام لمستأجرين جدد او لذات المستعجر بإيجار جديد .</p> <p>الوحدات المتجاورة أو ذات الاطالات المميزة جاري دراسها لاستغلالها الاستغلال الامثل و مما لا شك تباطؤ تنفيذ تلك المشروعات يرجع الي تقلبات السوق الحالية و أثرها علي القرارات الاستثمارية متوسطة وطويلة المدى المعتمده علي ضخ استثمارات في مسطحات مملوكة للغير علي أساس المشاركة علي العوائد أو الإيجار كحد أدني مضمون ، تم طرح كل الوحدات المتاحة في العقارات المملوكة للشركة علي منصات التسويق الالكتروني والكبري و جاري معايته الراغبين في الإيجار للوحدات مع ملاحظته انكماش الطلب علي الإيجارات .</p>	<p>إستمرار عدم إستغلال بعض الوحدات التي قامت الشركة بإستردادها بموجب الأحكام القضائية و البالغ عددها نحو (٦٤) وحدة .</p> <p>يتعين العمل علي إستغلال كافة الوحدات المشاغرة .</p>
<p>الشركة تقوم بصفة مستمرة بمطالبة شركة ريل ماركيتنج باستحقات عليها من توزيعات الأرباح السابقة .</p>	<p>عدم حصول الشركة علي باقي عائد إستثمارها بشركة "ريل ماركيتنج" البالغ نحو ٤,٤٧٦ مليون جنيهه عن توزيعات العام المالي ٢٠١٧ .</p> <p>يتعين مطالبة شركة ريل ماركيتنج بسداد باقي الأرباح المستحقة .</p>
<p><u>أرض الخدمات المركبة:</u></p> <p>جاري دراسة الموضوع علي أساس تحقيق أقصى استفادة ممكن من حيث انضمام الأراضي المملوكة الي شركة الشمس مع بعض الشركات الشقيقة المملوكة لقطع أراضي مجاورة لضمان عدم تضارب الإستعمالات و أنشطة التسويق فيها بينها و لتحقيق أعلى استفادة من تطوير الأراضي بشكل متكامل علما بأن القرار الوزاري في مكوناته الحالية قد صدر في نوفمبر ٢٠٢٠ في ظل تداعيات جائحة كورونا و أثرها السلبي علي حجم الطلب علي المشروعات الخدمية ذات الطابع</p>	<p>عدم بدء الشركة في إستغلال أرض المنطقة المركبة ومنطقة الخدمات المركبة وعدد (٥) قطع أراضي بمشروع جاردينيا الشمس بالسادس من أكتوبر .</p> <p>نوصي بسرعة إستغلال كافة تلك الأراضي .</p>

محمد

التجاري والتي تمثل أغلب الاستثمارات المنصوص عليها في القرار الوزاري ومن ثم تم تكليف شركة التعمير والإسكان للاستثمار العقاري بعمل الدراسة السوقية لحجم العرض والطلب على الأنشطة الحالية إصدار التوصيات في هذا الخصوص.

الأراضي السكنية:

لم تلق الشركة عروض شراء جادة تفي بالقيمة البيعية المحددة لتلك الأراضي و جاري دراسة طرحهم.

تعاثي صناعة التشييد والبناء من تداعيات الحرب الروسية الأوكرانية وتأثيرها على سلاسل الامداد دوليا مما أمتد أثره الى السوق المصري في الربع الثاني من عام ٢٠٢٢ وأثر على قيمة العملة والعمله والصناعات الرئيسية المغذيه لعملية البناء من حديد وأسمنت وخلافه علاوة على ارتفاع تكلفه تمويل المشروعات مما أدى الي إرباك لحركة التطوير العقاري و إقتضي اعاده النظر في خطط استكمال المشروعات القائمة و لعل هذا المشروع تحديدا قد واجهه عدة تحديات منذ توقيعه في نهاية ٢٠١٩ وبدأ فعليا تزامنا مع جائحه كورونا في ٢٠٢١ و التي أعقبتها تداعيات الحرب والأزمة الماليه سالفة الذكر.

وفي ضوء ما سبق تمت دراسة طلب مد المدة المقدم من المطور في مايو ٢٠٢٢ واعتماد مده إضافية للعقد المذكور ليلتفي في نوفمبر ٢٠٢٣ وتمت مخاطبة المفاوض بإثبات تأخره في تسليم المرحلة الأولى من العمارات محل المشاركة ومسؤوليته عن تعويض الحرف الأول عن الأضرار التي لحقت بالتدفقات النقدية المتوقعة في ٢٠٢٢ نتيجة عدم التزامه بتسليم العمارات في التاريخ المحدد تعاقديا وجاري التفاوض مع المطور بما يتحقق استفادة ممكنة للشركة

استمرار تدني نسب التنفيذ الفعلية لعقد المشاركة المبرم مع شركة "ميراد" في ٢٠١٩/١٠/١٤ لإنشاء عدد (٢١) عمارة بمشروع جاردينيا الشمس والبالغة نحو ٣٨% رغم مرور نحو ٧٤% من مدة التنفيذ بعد موافقة الشركة على مد مدة تنفيذ لتنتهي في ٢٠٢٣/١١.

نوصي بضرورة بحث المطور على نمو الأعمال والإلتزام بالبرنامج الزمني المقرر.

المحرر

<p>الشركة القابضة لم تحصل علي حصتها في ارباح عام ٢٠٢١ وتقدر بمبلغ ١٢,١٢٥ مليون جنية طبقا وسيتم التسوية مع سداد مستحقات الشركة القابضة في عام ٢٠٢٣ .</p>	<p>- تضمين الحسابات المدينة نحو ١,١٢٧ مليون جنية تمثل المديونية المستحقة على الشركة القابضة نتيجة للتسوية بين ما تم بيعه من وحدات بالعاصمة الإدارية (وحدات) للشركة القابضة مقابل التوزيعات المستحقة لها عن ارباح عام ٢٠٢١ .</p> <p>يتعين العمل على تحصيل المديونية المشار إليها .</p>
<p>سيتم العرض علي الجمعية العمومية العامة العادية للشركة . فيما يخص الانحة العقارية تقوم الشركة حاليا باعداد لائحة عقارية وستكون تحت تصرف سيادتكم فور اعتمادها من مجلس الادارة .</p>	<p>- نوصي بإعادة النظر في السياسة التمويلية للشركة وتفعيل نص المادة (٤٣) من أحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ الخاص بأصدار قانون شركات المساهمة والذي يقضى بأنه "لا يجوز توزيع الأرباح إذا ترتب على ذلك منع الشركة من أداء التزاماتها النقدية في موعدها" خاصة مع ما تبين من استمرار ضعف السيولة النقدية للشركة وعدم قدرتها على سداد كافة التزاماتها ومن أمثلة ذلك باقي قسط أرض العاصمة عن عام ٢٠٢٢ والبالغ نحو ٨٤,٦٠٥ مليون جنيه وغرامات مستحقة لم تسدد في ٢٠٢٢/١٢/٣١ بنحو ٢١,٨٩١ مليون جنيه ، فضلاً عن تضمين دائنو توزيعات نحو ٢١,٧٣٥ مليون جنيه عن أرباح عام ٢٠٢١ تخص كبار المساهمين واجبة السداد خلال عام ٢٠٢٣ .</p> <p>- استمرار عدم قيام الشركة بإعداد لائحة عقارية تنظم أسس التصرف في الوحدات العقارية وأصول ومخزون الشركة .</p> <p>نوصي بسرعة تدارك ما ورد .</p>
<p>اقامت الشركة الدعوي رقم ١٩٤٠٥ لسنة ٢٠٠٧ والدعوي رقم ٨٨٦٣ لسنة ٢٠٠٨ تعويضات كلي جنوب القاهرة ضد شركة الشمس بيراميدز والتي تداروت بجلساتها الي ان قضى فيها بجلسة ٢٠٢٢/٣/٣١ بسقوط حق الشركة في المطالبة بالتعويض بالتقادم الثلاثي . طلعت الشركة (الشمس للاسكان) علي الحكم بالاستئناف رقم ٦٦١٧ لسنة ١٣٩</p>	<p>- استمرار التناول بالمحاكم للقضية القائمة من الشركة ضد شركة الشمس بيراميدز والخاصة بمطالبة شركة الشمس بمبلغ ٥,٨٨٨ مليون دولار نظير حقها في أسهم شركة الشمس بيراميدز بعدد ١١٢ سهم بقيمة اسمية ١١٢ ألف جنيه والغير مقبته بقوائم شركة الشمس .</p> <p>يتعين متابعة القضية وموافاتها بالوقف القضائي .</p>

م.ح.م

ق استئناف عالي القاهرة وقضي فية بالغاء حكم اول درجة والقضاء مجددا ضد
الشركة (الشمس للاسكان والتعمير) بجلسة ٢٠٢٣/٢/٢٢ بعدم جواز نظرا
الدعوي لسابقة الفصل فيها .
طلعت شركة الشمس يرامينزا ايضا على الحكم بالاستئناف رقم ٧٧٨١ لسنة ١٣٩٩
ق استئناف عالي القاهرة وقضي فية بالرفض .
● جاري احضار صورة من الحكم لاعداد صحيفة طعن بالتقضى على
الحكم

Handwritten signature or mark.