



القاهرة في ٣٠/٥/٢٠٢٣

السيد الأستاذ / زكريا حمزة

نائب رئيس قطاع قطاع الافصاح والحوكمة

البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد ،،،

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم تقرير مراقبة حسابات الاسكان والتعمير (الجهاز

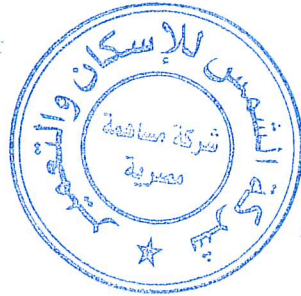
المركزي للمحاسبات) عن القوائم المالية في ٣١-٣-٢٠٢٣

شاكرين حسن التعامل

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،،

مسئول علاقات المستثمرين

عمر حليم محمود



صادر - ٢٠٦
٢٠٢٣/٥/٢٩

الجهاز المركزي للمحاسبات
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

السيد الأستاذ الدكتور المهندس / رئيس مجلس إدارة
شركة الشمس للإسكان والتعمير

تحية طيبة وبعد ،،،

أتشرف بأن أرفق طيه تقرير مراقب الحسابات عن الفحص المحدود

للقوائم المالية الدورية للشركة في ٢٠٢٣/٣/٣١ .

برجاء دراسة ما ورد بالتقرير وإتخاذ ما يلزم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

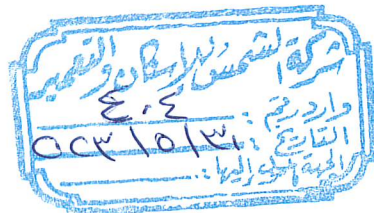
وكيل الوزارة

القائم بأعمال مدير الإدارة

مرام العري

(محاسبة / مرام أحمد العزب عفيفي)

تحريراً في : ٢٠٢٣/٥/٢٩



الجهاز المركزي للمحاسبات
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

تقرير مراقب الحسابات
عن الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية
لشركة الشمس للإسكان والتعمير في ٢٠٢٣/٣/٣١

الى السادة / رئيس واعضاء مجلس الإدارة

المقدمة :-

قمنا بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية لشركة الشمس للإسكان والتعمير " شركة مساهمة مصرية " في ٢٠٢٣/٣/٣١ وكذا قوائم الدخل المنفردة والدخل الشامل المنفردة والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذات التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى.

وإدارة الشركة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية في ضوء القوائين 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 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 تبين لنا ما يلي:-

إساس إبداء الرأي المتحفظ :-

- تمسك الشركة حسابات تكاليف نري تطويرها في ضوء قيام الشركة بتحميل الوحدات المباعة بتكاليف تقديرية لأعمال المرافق المتبقية التي لم يتم طرحها للتنفيذ بمشروع جاردينيا الشمس بالسادس من أكتوبر وقد بلغت قيمتها نحو ٧٨,٥٧٤ مليون جنيه حتى ٢٠٢٣/٣/٣١ جنيهه مجانية

بالأرصدة الدائنة فضلا عن تدنى معدلات الإنجاز في ضوء تغير الأسعار المستمر مما ينعكس سلباً على التكاليف المقدرة .

يتعين تطوير نظام التكاليف بما يفي بالغرض ولما لذلك من آثار على القوائم المالية مع عدم تحميل تكلفة المخزون بتكاليف تقديرية والعمل على سرعة نهو مرافق الموقع العام لمشروع جاردينيا تفادياً لتحمل مزيد من التكاليف .

- قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) في إثبات أرباح مبيعاتها إعتباراً من ٢٠٢٢/١/١ ولم تلتزم الشركة به بشأن مبيعاتها عن السنوات السابقة لعام ٢٠٢٢، هذا وقد تأثرت إيرادات الفترة بنحو ٧,٤٨٤ مليون جنيه تمثل أرباح من مبيعات أعوام سابقة بخلاف تضمين الأرصدة الدائنة "ارباح مبيعات اجلة" بنحو ١٠٤,٨٩١ مليون جنيه .
يتعين عدم تضمين إيرادات العام بأرباح عن مبيعات الأعوام السابقة إلتزاماً بمعايير المحاسبة المصرية مع إقبال كافة أرباح الأعوام السابقة بالأرباح المرحلة وإجراء التصويب اللازم .

- تضمنت إيرادات الفترة نحو ١٠,٤٣٣ مليون جنيه قيمة ما يخص الفترة من الحد الأدنى المضمون لعقد المشاركة مع شركة " أوليف ترى " لمشروع الشركة بالعاصمة الإدارية الجديدة وقد تلاحظ مايلي :-

• إستمرار تدنى نسب التنفيذ الفعلية والبالغة حتى ٢٠٢٣/٣/٣١ نحو ٧,٦٦% على حين المقرر بالبرنامج الزمنى بالتعاقد نحو ١٧,٦٣% .

• عدم تفعيل البند الثانى من التعاقد بشأن فتح حساب بنكى مشترك " يتم فيه ايداع كافة إيرادات المشروع ويتم بموجبه توزيع تلك الإيرادات طبقاً للنسب المتفق عليها مما يضعف من الرقابة على متحصلات المشروع ولايمكن شركة الشمس من تحصيل النسب المتعاقد عليها فور السداد الأمر الذى ترتب عليه عدم تحصيل باقى المستحق لشركة الشمس عن عام ٢٠٢٢ والبالغ نحو ٤,٠٩٣ مليون جنيه ، وكذا عدم تحصيل الحد الأدنى المطلوب عن الفترة من ٢٠٢٣/١/١ الى ٢٠٢٣/٣/٣١ والبالغ نحو ١٠,٤٣٣ مليون جنيه.

• لم نواف بتسوية المراجع المالى للمبيعات الفعلية الربع سنوية بين الطرفين عن الفترة من ٢٠٢٣/١/١ الى ٢٠٢٣/٣/٣١ بالمخالفة للبند ٣/١٥ من التعاقد.

يتعين إجراء التسويات الواجبة لإثبات المديونية المستحقة على المطور وغرامات التأخر المستحقة عنها ، والالتزام ببند التعاقد ، مع إتخاذ كافة الاجراءات التى من شأنها الحفاظ على حقوق الشركة طرف المطور.

- عدم التزام الشركة بسداد نحو ٧٦,٦٠٥ مليون جنية تمثل باقي قيمة القسط الرابع والأخير لأرض العاصمة الإدارية إستحقاق ٢٠٢٢/٣/١٢ ، الأمر الذي سيترتب عليه تحمل الشركة لغرامات تأخير لتجاوز موعد السداد المحدد طبقاً لشروط التعاقد ، وتجدر الإشارة الى عدم تأثر قائمة الدخل عن الفترة بقيمة غرامة تأخير سداد باقي القسط الرابع .

يتعين سرعة السداد تجنباً لتحمل الشركة مزيد من الغرامات ، مع حساب الغرامة المستحقة وتأثير قائمة الدخل بها.

الإستنتاج المتحفظ :-

وفي ضوء فحصنا المحدود وباستثناء 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 المالي لشركة الشمس للإسكان والتعمير في ٢٠٢٣/٣/٣١ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

فقرة توجيه الإنتباه:-

- لم يتم إعادة النظر في الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم التخريدية للأصول الثابتة بصفة دورية وبما لا ينفق والفقرة رقم (٥١) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) حيث بلغ إجمالي الأصول الثابتة في ٢٠٢٣/٣/٣١ نحو ٩,٣٧٦ مليون جنية منها أصول مهلكة دفترياً بنحو ٢,٣٤٦ مليون جنية ومازالت صالحة للاستخدام .

يتعين الإلتزام بمعيار المحاسبة المصري سابق الإشارة إليه .

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

يتعين الإلتزام بتطبيق أحكام معايير المحاسبة المصرية .

- إستمرار عدم إستغلال بعض الوحدات التي قامت الشركة بإستردادها بموجب الأحكام القضائية والبالغ عددها نحو (٦٠) وحدة .

يتعين العمل على إستغلال كافة الوحدات الشاغرة لتوفير السيولة اللازمة لاستكمال مشروعاتها وسداد التزاماتها .

- إستمرار عدم حصول الشركة على باقي عائد استثماراتها من شركة "ريل ماركتينج " البالغة بنحو ٤,٤٧٦ مليون جنية عن توزيعات العام المالي ٢٠١٧ .

نوصى بمطالبة شركة "ريل ماركتينج" بسداد باقي الأرباح المستحقة لما لذلك من آثار على السيولة النقدية للشركة .

- بلغت متأخرات العملاء (تمليك ، ايجارات) في ٢٠٢٣/٣/٣١ نحو ١٢,٨٠١ مليون جنيه ٥,٠٩٧، مليون جنيه على التوالي مرفوع بشأن معظمها قضايا .

يتعين العمل على المتابعة مع رفع قضايا بشأن باقي المتأخرات .

- استمرار عدم استغلال بعض أراضي مخزون الشركة بالسادس من أكتوبر بالرغم من تخصيصها للشركة في عام ١٩٩٧ وبالمخالفة للبند (١٨) من عقد البيع الإبتدائي للأرض والذي حدد المدة الكلية للتنفيذ (٥) سنوات مما قد يعرض الشركة لفسخ التعاقد طبقاً للوارد بالبند (٢١) من العقد ، وتمثل تلك الأراضي في :-

• نحو ٤,٠٨٠ مليون جنيه قيمة أرض المنطقة المركزية.

• نحو ٤٥٥,٦١٦ ألف جنيه أرض الشركة بمنطقة الخدمات المركزية بالسادس من أكتوبر .

• نحو ٦٨٤,٨٨١ ألف جنيه ، ونحو ١,٠٩٦ مليون جنيه أراضي ومرافق خاصة بالمنطقة الرابعة بأرض المنطقة المركزية.

• نحو ٨٣٩,٦٥٦ ألف جنيه قيمة عدد (٥) قطع أراضي بالإنتاج التام .

وقد قامت الشركة في ٢٠٢٢/١٢/٣١ بتكوين مخصص بنحو ١٦,٣٣١ مليون جنيه يمثل نسبة ٥٠% من المبلغ الوارد بالمذكرة المقدمة من القطاع الفني عن أرض المنطقة الرابعة فقط كما لم تتعرض المذكرة المشار إليها الى أسس تقدير المبلغ المذكور في ظل عدم وجود مطالبة من جهاز المدينة.

يتعين سرعة البدء في استغلال تلك الأراضي حتى لا تتعرض الشركة لسحب الأرض وتحمل مزيد من الغرامات طبقاً للبنود سابق الإشارة إليها مع موافاتنا بأسس تقدير المخصص المكون وموقف باقي الأراضي من المخصص .

- تضمين حساب المخزون أعمال مشاركة بنحو ٣,٠١٠ مليون جنيه تمثل تكلفة أرض عقد

المشاركة لإنشاء (٢١) عمارة بمشروع "جاردينيا" والمبرم مع شركة "ميراد"

في ٢٠١٩/١٠/١٤ وبمدة تنفيذ (٤٦) شهر تنتهي في ٢٠٢٣/١١/٩ ، هذا وقد بلغت نسبة

التنفيذ الفعلية ٤٦,٤% رغم مرور نحو ٨٢,٦% من مدة التنفيذ المقررة (طبقاً لآخر مد) .

يتعين موافاتنا بما اتخذته الشركة تجاه عدم التزام المطور بالتنفيذ طبقاً للبرامج الزمنية

المقررة لما لذلك من آثار على التدفقات النقدية للشركة.

- بلغت إيرادات نشاط جارى (مبيعات مشروع جاردينيا) في ٢٠٢٣/٣/٣١ نحو ٨٨,٤٤٧ مليون جنيه منها نحو ٥٦,٧٦٨ مليون جنيه تمثل القيمة الحالية للاقساط المستحقة خلال الاعوام القادمة بمعدل خصم ٢٤% دون الافصاح عن الاسس التى تم الاستناد اليها فى تحديد تلك النسبة بالايضاحات المتممة.

مما يوجب الافصاح.

- إستمرار عدم قيام الشركة بإعداد لأئحة عقارية تنظم أسس التصرف فى الوحدات العقارية وأصول ومخزون الشركة.

يتعين سرعة التدارك إحكاما للرقابة

- لم تقم الشركة بإثبات قيمة الأسهم المملوكة لها فى رأس مال شركة "الشمس بيراميدز" البالغ عددها ١١٢٠ سهم بقيمة اسمية ١١٢ ألف دولار أمريكي والمتداولة بالمحاكم حتى تاريخه.

- عدم التزام الشركة بالمادة الثالثة من قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠٠٠) لسنة ٢٠٢٠ ، وكذا قواعد قيد وشطب الاوراق المالية بالبورصة المصرية بشأن

حظر الجمع بين منصب رئيس مجلس الإدارة ومنصب العضو المنتدب أو الرئيس التنفيذي

يتعين سرعة الفصل بين منصب العضو المنتدب ورئيس مجلس الإدارة طبقا للقواعد سابقة

الإشارة .

تحريرا فى: ٢٠٢٣/٥/٢٩

مدير عام

نائب مدير إدارة

ميراندا نبية مصطفى

(محاسبة/ ميراندا نبية مصطفى)

وكلاء الوزارة

نائبا أول مدير الإدارة

نفاى الشاذلى

(محاسبة / نفيسة محمد الشاذلي)

ناهد محمد حنفى

(محاسبة/ ناهد محمود حنفى)