



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

القاهرة في ٢٤/٨/٢٠٢٣

السید الأستاذ / زکریا حمزة

نائب رئیس قطاع الأفصاح والحوکمة  
البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد ،،،

نتشرف بأن نرفق لسیادتکم تقرير مراقبة حسابات الإسکان والتعمير ( الجهاز  
المركزي للمحاسبات ) عن القوائم المالية في ٣٠-٦-٢٠٢٣ .

شاكرين حسن التعامل

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،،

مسئول علاقات المستثمرين

عمر حلمه محمود



٤٨٢ صادر  
٤٤٢/٨/٢٢

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 مراقب الحسابات عن الفحص المحدود  
للقوائم المالية الدورية للشركة في ٢٠٢٣/٦/٣٠ .  
برجاء دراسة ما ورد بالتقرير وإتخاذ ما يلزم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

وكيل الوزارة  
القائم بأعمال مدير الإدارة  
مرام العزب  
( محاسبة / مرام أحمد العزب عفيفي )

تحريراً في: ٢٠٢٣/٨/٢٢

## تقرير مراقب الحسابات

### عن الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية

لشركة الشمس للإسكان والتعمير في ٢٠٢٣/٦/٣٠

الى السادة / رئيس واعضاء مجلس الإدارة

#### المقدمة :-

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي لشركة الشمس للإسكان والتعمير " شركة مساهمة مصرية " في ٢٠٢٣/٦/٣٠ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل المنفردة والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى ، والإدارة 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 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:-

#### إسناد 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 والبالغة نحو ٦٩,٩٦٦ مليون جنيه حتى ٢٠٢٣/٦/٣٠ جنيهه مجنبه

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 لما 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 .

- لم يتضمن حساب مخزون (الإنتاج التام) قيمة نحو عدد ٢٤٩ وحدة جراج اسفل عمارات مشروع جاردينيا الشمس نتيجة تغيير سياسة بيع الوحدات .

يتعين اجراء التصويب اللازم مع العمل على تسويق تلك الجراجات.

- قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) في إثبات أرباح مبيعاتها إعتباراً من ٢٠٢٢/١/١ ولم تلتزم الشركة بالمعيار سابق الإشارة إليه بشأن مبيعاتها عن السنوات السابقة لعام ٢٠٢٢، هذا وقد تأثرت إيرادات الفترة بنحو ١٤,١٠٣ مليون جنيه تمثل أرباح من مبيعات أعوام سابقة بخلاف تضمين الأرصدة الدائنة "ارباح مبيعات آجلة" بنحو ٩٨,٢٧٣ مليون جنيه .

يتعين عدم تضمين إيرادات العام أرباح مبيعات الأعوام السابقة إلتزاماً بمعايير المحاسبة المصرية مع إقفال كافة أرباح الأعوام السابقة بالأرباح المرحلة وإجراء التصويب اللازم مع مراعاة أثر ذلك .

- تضمنت إيرادات الفترة نحو ٢٤,٢١٩ مليون جنيه قيمة ما يخص الفترة من الحد الأدنى المضمون لعقد المشاركة مع شركة " أوليف ترى " لمشروع الشركة بالعاصمة الإدارية الجديدة (أورو) وقد تلاحظ مايلي :-

• إستمرار تدنى نسب التنفيذ الفعلية حتى ٢٠٢٣/٦/٣٠ نحو ٨,٢٤% مما يشير الى صعوبة الإلتزام بتنفيذ المشروع طبقاً للمخطط له وهو "اتمام (٦٠%) من المشروع فى نهاية عام ٢٠٢٣".

• إستمرار 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 استحقاقها الأمر الذى ترتب عليه تأخر المطور فى سداد مستحقات شركة الشمس كما هو وارد بتقريرنا السابقة ، فضلا عن عدم تحصيل باقى الحد الأدنى المطلوب عن الفترة من ٢٠٢٣/١/١ الى ٢٠٢٣/٦/٣٠ والبالغ نحو ٤,٢٨٦ مليون جنيه .



• لم نواف بتقارير ربع سنوية للمراجع المالى للمشروع بالمخالفة للبند (٣/١٥) من عقد المشاركة وكذا بالمخالفة للعقد المبرم مع المراجع المالى (بيكر تلى) فى ٢٠٢٢/٧ ، كما لم يتم تسوية المبيعات الفعلية الربع سنوية بين الطرفين عن الفترة من ٢٠٢٣/١/١ الى ٢٠٢٣/٦/٣٠ بالمخالفة للبند سابق الاشارة ( ٣/١٥ من التعاقد ) وذلك إستنادا لما تم تعديله بملحق العقد المحرر فى ٢٣/١٠/٢٠٢٢ (البند التاسع) .

• عدم إستكمال المجموعة الدفترية لقيود عملاء مشروع "اورو" مكتفيا بتسجيل اجمالى المبيعات واجمالى متحصلات العملاء ببيانات على الحاسب الالى مما يصعب معه متابعة متحصلات ومتاخرات العملاء.

يتعين إجراء التسويات الواجبة لإثبات غرامات التأخير المستحقة على المطور ، والالتزام ببنود التعاقد بشأن تفعيل الحساب البنكى المشترك ، وتحقيق أسباب إبرام ملحق للعقد يتضمن بنود لاتعود بالنفع على شركة الشمس ، مع إتخاذ كافة الاجراءات التى من شأنها الحفاظ على حقوق الشركة طرف المطور .

- عدم التزام الشركة بسداد نحو ٦٦,٦٠٥ مليون جنيه تمثل باقى قيمة القسط الرابع والأخير لأرض العاصمة الإدارية إستحقاق ٢٠٢٢/٣/١٢ ، الأمر الذى سيزترتب عليه تحمل الشركة لغرامات تأخير لتجاوز موعد السداد المحدد طبقاً لشروط التعاقد ، وقد تأثرت قائمة الدخل بنحو ٩,١٥٣ مليون جنيه قيمة غرامة تأخير سداد القسط الرابع حتى ٢٠٢٣/٦/٣٠ ، هذا بخلاف ما سبق وان تحملته الشركة سابقا والبالغ نحو ٢٠,٩ مليون جنيه نتيجة التأخير فى سداد الأقساط. يتعين سرعة السداد تجنباً لتحمل الشركة مزيد من الغرامات .

### الإستنتاج المتحفظ :-

وفى ضوء فحصنا المحدود وباستثناء 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 ٣٠ / ٦ / ٢٠٢٣ وعن أدائها المالى وتدفعاتها النقدية عن السنة أشهر المنتهية فى ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

### فقرة توجيه الإنتباه:-

مع عدم إعتبار ما يلى تحفظاً :-

- لم يتم إعادة النظر فى الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم التخريدية للأصول الثابتة بصفة دورية وبما لا يتفق والفقرة رقم (٥١) من معيار المحاسبة المصرى رقم (١٠) حيث بلغ إجمالى الأصول الثابتة فى ٢٠٢٣/٦/٣٠ نحو ٩,٣٧٦ مليون جنيه منها أصول مهلكة دفترياً بنحو ٣,١٠٦ مليون جنيه وما زالت صالحة للاستخدام .

يتعين الإلتزام بمعيار المحاسبة المصرى 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 .
- قامت الشركة بشراء أثاثات بنحو ٩٣٨,٥١٣ ألف جنيه للوحدة (٥٤٤) فى ٢٠٢٢/٨/٢٨ ، ٢٠٢٢/١١/٦ بخلاف اتعاب تصميمات الاستشارى بنحو ١٧٥ ألف جنيه وذلك لتجهيز مقر إداري للشركة بالدور الخامس دون إعداد دراسة جدوى مسبقاً ، فضلاً عن عدم البدء فى اعمال التطوير والاستفادة الفعلية بالأثاثات المشتراه ، كما انه رغم مرور نحو عام لم يتم تنفيذ تصميمات الاستشارى حتى تاريخه مما قد يعرض الأثاثات المشتراه للتقادم والتلف .
- يتعين موافاتنا بالجدوى الاقتصادية لانفاق تلك الاموال رغم ضعف السيولة النقدية للشركة وعدم الاستغلال الامثل للوحدة .
- 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 إستثماراتها بشركة "ريل ماركتينج " بنحو ٤,٤٧٦ مليون جنيه عن توزيعات العام المالي ٢٠١٧ ، ونحو ٤٧٢,٥ ألف جنيه المستحق عن توزيعات عام ٢٠٢٢ ، فضلاً عن عدم الاشارة بالايضاحات المتممة عن تلك المستحقات.
- نوصى بالافصاح بالايضاحات ومطالبة شركة "ريل ماركتينج " بسداد المبالغ المستحقة عليها لما لذلك من آثار على السيولة النقدية للشركة .
- بلغت متأخرات العملاء (تمليك ، إيجارات) في ٢٠٢٣/٦/٣٠ نحو ١٢,٨٦٣ مليون جنيه ٥,٧٦٢ مليون جنيه على التوالى مرفوع بشأن معظمها دعاوى قضائية .
- يتعين متابعة الدعاوى القضائية واتخاذ كافة الإجراءات لحفظ حقوق الشركة .
- تضمن أوراق القبض بالخطأ شيكات مرفوضة لعدم كفاية الرصيد بنحو ٦,٧٣٨ مليون جنيه تمثل باقى قيمة التعويض من شركة النصر للأعمال المدنية طبقاً لقرار التحكيم عن عملية (مقولة ٢٦ عمارة بمشروع جاردينيا الشمس) بموجب عدد ٥ شيكات مستحقة عن الفترة من ٢٠٢٢/١/٢٢ حتى ٢٠٢٣/١/٢٢ .

يتعين التصويب بإظهار المديونية المستحقة على شركة النصر ودراسة مدى الإضمحلال الذي لحق بها مع اتخاذ كافة الإجراءات القانونية التي من شأنها من شأنها حفظ حقوق الشركة لدى الغير .

- إستمرار عدم استغلال بعض أراضي مخزون الشركة بالسادس من أكتوبر بالرغم من تخصيصها للشركة في عام ١٩٩٧ وبالمخالفة للبند (١٨) من عقد البيع الابتدائي للأرض والذي حدد المدة الكلية للتنفيذ (٥) سنوات مما قد يعرض الشركة لفسخ التعاقد طبقاً للوارد بالبند (٢١) من العقد ، وتتمثل 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 ، هذا وقد وردت مطالبة من جهاز مدينة ٦ أكتوبر في ٢٠٢٣/٥/٧ بنحو ٣٨,٨٥٩ مليون جنيه ( مبلغ ٩,٧١٥ مليون جنيه بشيك مقبول الدفع ، عدد ٣ شيكات آجلة الدفع بمبلغ ٢٩,١٤٤ مليون جنيه ) نظير منح مهلة ٣ شهور للتعامل على ٤٤ فدان بالتوسعات الشمالية.

يتعين سرعة البدء في استغلال تلك الأراضي حتى لا تتعرض الشركة لسحب الأرض وتحمل مزيد من الغرامات مع موافقتنا بأسس تقدير المخصص المكون وموقف باقي الأراضي من المخصص في ضوء المطالبة الواردة من جهاز مدينة ٦ أكتوبر و إجراء ما يلزم من تسويات والإفادة.

- 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 (٤٣) شهر تنتهي في ٢٠٢٣/١١/٩ ، هذا وقد بلغت نسبة التنفيذ الفعلية ٥٥% رغم مرور نحو ٨٨,٤% من مدة التنفيذ المقررة ( طبقاً لآخر مد ) .

يتعين موافقتنا بما اتخذته الشركة تجاه عدم التزام المطور بنسب التنفيذ طبقاً للبرامج الزمنية المقررة لما لذلك من آثار على التدفقات النقدية للشركة.



- لم نقف على أسباب عدم الاستغلال الأمثل للنقدية المتاحة بالبنوك والبالغة في ٢٠٢٣/٦/٣٠ نحو ٤٧,٧٣ مليون جنيه في ظل ضعف السيولة النقدية للشركة وعدم سدادها للأقساط المستحقة عليها واستكمال مشروعاتها.
- يتعين سرعة العمل على إيجاد فرص استثمارية أفضل للحصول على عائد .
- تضمنت الارصدة الدائنة الاخرى نحو ٢٨,٧٠٤ مليون جنيه قيمة ماتم تحصيله من العملاء نظير الصيانة حيث لم تلتزم الشركة بأحكام المادتين (٨ ، ٩) من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ والذي يقضى ب" مبالغ الصيانة المحصلة من المشتريين يتم إيداعها بحساب خاص للصيانة والتشغيل والصرف من عوائد وديعة الصيانة التي يتم تحصيلها" .
- يتعين الالتزام بأحكام قرار رئيس مجلس الوزراء سابق الإشارة.
- بلغت إيرادات نشاط جارى (مبيعات مشروع جاردينيا) عن الفترة نحو ١٠٤,٤٣٥ مليون جنيه منها نحو ٦٧,٤١٦ مليون جنيه تمثل القيمة الحالية للأقساط المستحقة خلال الاعوام القادمة بمعدل خصم ٢٤% دون الافصاح عن الاسس التي تم الاستناد عليها فى تحديد تلك النسبة بالايضاحات المتممة.
- مما يوجب الافصاح.
- استمرار عدم قيام الشركة بإعداد لأئحة عقارية تنظم أسس التصرف في الوحدات العقارية وأصول ومخزون الشركة.
- يتعين سرعة تدارك ذلك إككاما للرقابة
- لم تقم الشركة بإثبات قيمة الأسهم المملوكة لها في رأس مال شركة "الشمس بيراميدز" البالغ عددها ١١٢٠ سهم بقيمة اسمية ١١٢ ألف دولار أمريكي والمتداولة بالمحاكم حتى تاريخه.

تحريرا في: ٢٠٢٣/٨/٢٢

مدير عام

نائب مدير إدارة

ميرنا سعيد مصطفى

(محاسبة/ ميراندا نبيه مصطفى)

وكلاء الوزارة

نائبوا أول مدير الإدارة

أشرف جمال محمد

(محاسب/ أشرف جمال محمد)

نقيب الادارة

(محاسبة / نفيسة محمد الشاذلي)

ناهد محمود حنفي

(محاسبة /ناهد محمود حنفي)