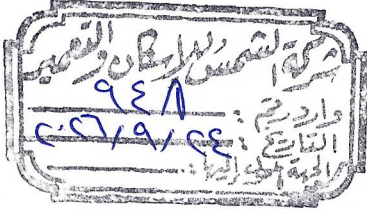


٦٣١
٢٠٢٦/٩/٢٩



الجهاز المركزي للمحاسبات
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير



السيد الأستاذ / العضو المنتدب التنفيذي
شركة الشمس للإسكان والتعمير

تحية طيبة وبعد ،،،

أتشرف بأن أرفق لسيادتكم طيه تقرير الفحص المحدود علي القوائم المالية
الدورية للشركة في ٢٠٢٦/٦/٣٠ .

برجاء دراسة ما ورد بالتقرير وإتخاذ ما يلزم .

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام ،،،

مع خالص تحياتي

وكيل أول الوزارة
مدير الإدارة

د. غادة

(دكتورة محاسبة / غادة عمر محمد عبد العزيز)

تحريراً في : ٢٠٢٦/٩/٢٩

الجهاز المركزي للمحاسبات
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

تقرير الفحص المحدود على القوائم المالية الدورية

إلى السادة / رئيس وأعضاء مجلس إدارة

شركة الشمس للإسكان والتعمير- شركة مساهمة مصرية

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالى الدورية المرافقة لشركة الشمس للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير فى حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الستة أشهر المنتهية فى ذلك التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى والإدارة هى المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وتنحصر مسئوليتنا فى إبداء إستنتاج على القوائم المالية الدورية فى ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصرى لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها" ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل إستفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية المحاسبية ، وتطبيق إجراءات تحليلية ، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود . ويقل الفحص المحدود جوهرياً فى نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية ، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التى قد يتم إكتشافها فى عملية مراجعة ، وعليه فنحن لا نبدى رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية.

اساس ابداء استنتاج متحفظ

- عدم إثبات قيمة أوراق القبض (طويلة وقصيرة الأجل) والبالغة نحو ٢٩٢,٧١٣ مليون جنيه بالقيمة الحالية ولم يتم تحميل قائمة الدخل بالفوائد التي تخص الفترة طبقاً لمعيار المحاسبة المصري (٤٧) الخاص بالأدوات المالية.
- لم تتضمن إيرادات الشركة نحو ١٠,٣٥٢ مليون جنيه (منهم نحو ٢,١٤٦ مليون جنيه تخص الفترة) تمثل الإيجارات المستحقة على العملاء المتأخرين في السداد ولم يتبين لنا أدلة الشركة في عدم تحقيق تلك الإيرادات بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) حيث تبين قيام الشركة بقيد هذه الإيجارات المستحقة بحساب العملاء ثم تخفيضها من رصيد العملاء.

الاستنتاج المتحفظ

وفى ضوء فحصنا المحدود ، وباستثناء ما جاء في الفقرات السابقة ، لم ينم الى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرافقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالى لشركة الشمس للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وعن أدائها المالى وتدفقاتها النقدية عن الستة أشهر المنتهية فى ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

مع عدم اعتبار ذلك تحفظ

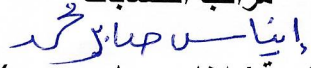
- تلاحظ انخفاض نسبة تنفيذ أعمال عقد المشاركة علي قطعتي أرض رقمي ٢٣ ، ٢٤ والمسندين للمطور العقاري (جي أر أم للإستثمار العقاري) حيث بلغت نحو ٤٣% وهى تقل عن المستهدف وفقاً للجدول الزمني المعتمد وبالرغم من ذلك قامت الشركة بإسناد تطوير قطع الأراضي ٢٨ - ٢٥ - ٢٩ لذات المطور بالأمر المباشر بعد موافقة مجلس الإدارة وإبرام عقود المشاركة بتاريخ ٢٠٢٥/٩ - ٢٠٢٦/٢ - ٢٠٢٦/٤ علي التوالي مما لا يمكننا من الحكم على كفاءة المطور قبل التوسع فى اسناد مشروعات جديدة اليه.
- تضمن حساب الإستثمار العقاري أصول غير مستغلة وتتمثل في عدد (٤٥) وحدة بخلاف عدد من المكاتب والمحلات والجراجات والمخازن وفقاً للحصر المعد بمعرفه الشركة فى ٢٠٢٦/٦/٣٠
- تضمن رصيد حساب مدينون آخرون فى ٢٠٢٦/٦/٣٠ نحو ١,١٦٠ مليون جنيه رصيد متوقف منذ سنوات تحت حساب الضرائب ونحو ٦,٧٧٥ مليون جنيه يتمثل في قيمة إستهلاكات مياه ورسوم تركيب عدادات المياه سددتها الشركة نيابة عن بعض عملاء مشروع جارينيا لجهاز السادس من أكتوبر منذ عام ٢٠٢٣.

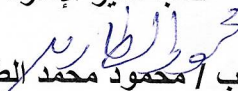
- قامت الشركة برفع دعوى تحكيمية رقم ١٧٦٤ لسنة ٢٠٢٥ أمام مركز القاهرة الاقليمي للتحكيم التجاري الدولي لفسخ عقد التطوير لارض العاصمة المبرم مع شركة اوليف ترى في ٢٠٢٢/١/٢٥ استنادا للبند (٢٤) من عقد التطوير لعدم التزامه ببند التعاقد ، حيث قامت الشركة بإثبات الحد الأدنى المضمون ضمن الأرصدة المدينة والدائنة لحين الفصل في الدعوي المشار إليها بنحو ٣٠٩,٠٠٩ مليون جنيه للشركة المذكورة في ٢٠٢٦/٦/٣٠ لعدد (٨) دفعات للحد الأدنى المضمون (استحقاق من ٢٠٢٤/٦ حتي ٢٠٢٦/٦ دفعات ربع سنوية) قامت شركة أوليف تري بسداد قسطي ٢٠٢٤/٦/٣٠ و ٢٠٢٤/١٢/٣٠ بإجمالي نحو ١٣٢,٣٩٧ مليون جنيه خلال شهر سبتمبر ٢٠٢٦ ، ولم تقم الشركة بتعليه الإيرادات المستحقة بالمبالغ المثبتة بالأرصدة المدينة والدائنة في ٢٠٢٦/٦/٣٠ وكذا إثبات التكاليف الخاصة بها وتحميلها علي الحسابات المختصة عن نفس الفترة تطبيقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) .
- بلغ رصيد حساب مستحق علي أطراف ذوي علاقة (الشركة القابضة للتشييد والتعمير) في ٢٠٢٦/٦/٣٠ نحو ١,١٢٧ مليون جنيهه رصيد مرحل منذ سنوات هذا بخلاف رصيد دائن ضمن (الأرصدة الدائنة الاخرى) بنحو ٦٦٦,٨١٧ ألف جنيهه تم تجنيبها من حساب دائن توزيعات دون إجراء المطابقات اللازمة .
- بلغ رصيد دائنون آخرون وأرصدة دائنة في ٢٠٢٦/٦/٣٠ نحو ٧٣٠,١٥٩ مليون جنيهه تبين بشأنها مايلي :-
- نحو ٦٨٣,٩٦٧ ألف جنيهه تتمثل في قيمة الدمغة النسبية المخصومة من مقاولي التنفيذ من واقع المستخلصات منذ سنوات دون قيام الشركة بتوريدها للجهة المختصة ونحو ١٤,١١٨ مليون جنيهه مرحلة منذ سنوات تخص مشروعات قديمة للشركة تم الانتهاء من تنفيذها وعمل مستخلصات ختامية لها.
- عدم توافر الدراسات الفنية التي استندت إليها الشركة في تقدير تكلفة إستكمال أعمال المرافق بمشروع جاردينيا الشمس البالغة نحو ٤٥,٩٦٠ مليون جنيه.
- نحو ١,٢٦٦ مليون جنيهه يتمثل في ما بلغ حصره من تأمينات محصلة من الغير ومرحلة منذ سنوات (يرجع تاريخ بعضها إلي ما قبل ٢٠١٠) بعضها انتهى الغرض منها.
- تبين قيام الشركة بصرف نحو ٦٧,٥٢٠ ألف جنيهه خلال الفترة بخلاف ما تم صرفه خلال العام السابق كقيمة بدلات حضور لبعض أعضاء مجلس الادارة ممثلى الشركة القابضة للتشييد والتعمير

بصفته الشخصية (نقدا) وذلك بالمخالفة لأحكام المواد (١ ، ٣) من القانون رقم ٨٥ لسنة ١٩٨٣
وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٦٠٦ لسنة ٢٠٠٨ فى هذا الشأن.

- عدم إلتزام الشركة بالمادة (٨) من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية بشأن تمثيل المرأة في مجلس إدارة الشركة و التي نصت علي "ألا يقل نسبة تمثيل المرأة في مجلس إدارة الشركة عن ٢٥% أعضوان علي الأقل" حيث تبين وجود عضو نسائي واحد فقط في مجلس الإدارة.
- عدم قيام الشركة بإصدار فواتير إلكترونية عن كل عملية بيع وذلك بالمخالفة للمادة (٣٥) من قانون الإجراءات الضريبية الموحد رقم (٢٠٦) لسنة ٢٠٢٠.

تحريراً فى: ٢٠٢٦/٩/٢٢

مراقب الحسابات

(محاسبة / إيناس صابر محمد)

مدير عام
نائب مدير الإدارة

(محاسب / محمود محمد الطارق)

وكيل الوزارة
نائباً أول مدير إدارة

(محاسب / هشام مسعود صالح)
يعتمد ،،

(محاسب / محمد كامل حسن)

وكيل أول الوزارة
مدير الإدارة

(دكتورة محاسبة / غادة عمر محمد عبد العزيز)