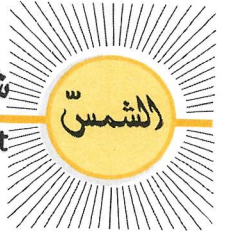


شركة الشمس للإسكان والتعمير

Al-Shams Company for Housing and Urban Development

شركة مساهمة مصرية خاضعة للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١



الاستاذة / رشا مصطفى

مدير عام قطاع الإفصاح

البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد ،،،

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم تقرير مراقبة حسابات الاسكان والتعمير (الجهاز

المركزي للمحاسبات) عن الفترة المالية في ٣٠-٦-٢٠٢٥ .

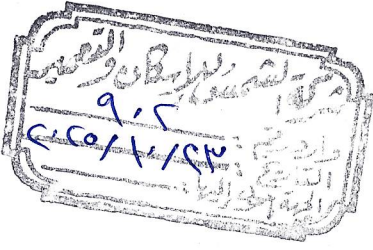
شاكرين حسن التعامل

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،،

مسئول علاقات المستثمرين

محمد عبد الواد





الجهاز المركزى 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 ٢٠٢٥ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير فى حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن السنة 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

- بلغ الإستثمار العقاري في ٢٠٢٥/٦/٣٠ نحو ١,١١٢ مليون جنيه دون قيام الشركة بتطبيق متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) الإستثمار العقاري بشأن قياس القيمة العادلة لتلك الإستثمارات.
- لم تقم الشركة بتقييم الأستثمارات المالية المتاحة للبيع في ٢٠٢٥/٦/٣٠ والبالغة نحو ٧,١٥٢ مليون جنيه بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الخاص بالأدوات المالية هذا بالإضافة إلي أن صحتها إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (١) الخاص بعرض القوائم المالية .
- عدم قيام الشركة بتحديث الخسائر الإئتمانية المتوقعة في ٢٠٢٥/٦/٣٠ والبالغة نحو ٧,٧٥٠ مليون جنيه وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) والخاص بالأدوات المالية .
- لم تتضمن الإيرادات في ٢٠٢٥/٦/٣٠ نحو ١٤,٧٦٥ مليون جنيه تتمثل في الزيادة عن الحد الأدنى المضمون طبقاً للعقدين المبرمين مع المطور (شركة جي أر أم للإستثمار العقاري) في ٢٠٢٤/٣/٣ لتطوير قطعتين رقمي (٢٣ ، ٢٤) بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) والخاص بالإيراد من العملاء .
- تضمن حساب دائنون آخرون في ٢٠٢٥/٦/٣٠ نحو ٦٢,٥٩٣ مليون جنيه يمثل التكاليف التقديرية لإستكمال أعمال المرافق لمشروع جار دنيا الشمس ولم نواف بالدراسات الفنية التي توضح الأسس التي اعتمدت عليها الشركة في تقدير ذلك الرصيد .

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 فى جميع جوانبها الهامة عن المركز المالى لشركة الشمس للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ وعن أدائها المالى وتدفقاتها النقدية عن الستة أشهر المنتهية فى ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

مع عدم اعتبار ذلك تحفظا

- وجود متأخرات علي بعض العملاء نحو ١٥,٦٧٤ مليون جنيه منها نحو ٧,٣١٣ مليون جنيه عملاء تملك وجود متأخرات علي بعض العملاء نحو ٨,٣٦١ مليون جنيه عملاء إيجارات.

- لم يتم الإفصاح ضمن الإيضاحات المتممة عن قيمة أوراق قبض (طويلة وقصيرة الأجل) المقدمة من بعض عملاء الشركة ومحفوظة بخزينة الشركة داخل بنك القاهرة فرع عدلي والبالغة نحو ٢٠٣,٥٠٠ مليون جنيه هذا بالإضافة إلي عدم قيام الشركة بحصرها وجردها في تاريخ إعداد المركز المالي في ٢٠٢٥/٦/٣٠ مما يتعذر معه إجراء المطابقات اللازمة للتحقق من رصيد العملاء بالمركز المالي بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) الخاص بالقوائم المالية الدورية.
- ترتب علي مخالفة المطور شركة اوليف ترى لبند التعاقد المبرم معه في ٢٠٢٢/١/٢٥ قيام الشركة بالبدء في اجراءات فسخ عقد التطوير لارض العاصمة المبرم معه حيث تم رفع دعوى تحكيمية رقم ١٧٦٤ لسنة ٢٠٢٥ أمام مركز القاهرة الاقليمي للتحكيم التجاري الدولي استنادا للبند (٢٤) من عقد التطوير حيث قامت الشركة بإثباتها ضمن الأرصدة المدينة والدائنة بنحو ٢١٨,٧٧٨ مليون جنيه للشركة المذكورة في ٢٠٢٥/٦/٣٠ المطور لعدد (٥) دفعات للحد الأدنى المضمون (استحقاق ٢٠٢٤/٦، ٢٠٢٤/٩، ٢٠٢٤/١٢، ٢٠٢٥/٣، ٢٠٢٥/٦).
- لم يتبين وجود دراسة اقتصادية بخصوص شراء قطعة أرض بمساحة ٢٤٠٩٨ متر مربع بمنطقة الحزام الأخضر بالشيخ زايد من هيئة المجتمعات العمرانية لإقامة مشروع عمراني متكامل تم سداد ٢٥% من قيمتها بنحو ٤٨,١٩٦ مليون جنيه بالإضافة إلي (٥٠%) مجلس أمناء و(١٠%) مصاريف إدارية بنحو ٢,٨٩١ مليون جنيه والباقي علي (٣) أقساط سنوية بخلاف الفوائد .
- تضمن حساب مدينون آخرون بعض المبالغ المتوقفة منذ سنوات بلغ ما أمكن حصره نحو ٧١,٦٨٢ ألف جنيه.
- بلغ رصيد حساب مستحق علي أطراف ذوي علاقة - الشركة القابضة للتشييد والتعمير في ٢٠٢٥/٦/٣٠ نحو ١,١٢٧ مليون جنيه رصيد مرحل منذ سنوات بالإضافة إلي عدم إجراء المطابقات اللازمة .
- تضمن حساب أوراق الدفع نحو ٣٥,٧٨٨ مليون جنيه متمثلة في نسبة ال ٧٥% المتبقية علي الشركة مقابل منحها مهلة لإستكمال تنفيذ أعمال القطع أرقام (١-٦-٧-٩) بمشروع جاردينيا الشمس المرحلة الرابعة نظراً لتأخر العملاء المباعه لهم تلك الأراضي منذ عامي ٢٠١٦ ، ٢٠١٧ في التنفيذ .
- تضمن حساب دائنون آخرون نحو ٦,٩٤ مليون جنيه (رصيد شاذ مدين) يتمثل في قيمة إستهلاكات المياه وقيمة عدادات المياه لعملاء مشروع جاردينيا والمسدد لجهاز السادس من أكتوبر نيابة عن العملاء .
- تضمن حساب دائنون آخرون نحو ٣١,٢٥٧ مليون جنيه يتمثل في قيمة ما تم تحصيله من العملاء نظير الصيانة حيث لم تلتزم الشركة بأحكام المادتين (٨ ، ٩) من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة

٢٠٢٢ بإيداع الصيانة المحصلة من المشتريين بحساب خاص للصيانة والتشغيل والصرف من عوائد ودیعة الصيانة التي يتم تحصيلها.

- تضمنت الأرصدة الدائنة بعض المبالغ المتوقفة منذ سنوات بلغ ما أمكن حصره نحو ٤,٠٢٤ مليون جنيه.
- قامت الشركة بتحميل أرباح الفترة بنحو ٧,٢٥٦ مليون جنيه تمثل قيمة فوائد وأرباح تقسيط تخص العملاء عن أعوام سابقة بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٥) .
- عدم قيام الشركة بإصدار فواتير إلكترونية عن كل عملية بيع وذلك بالمخالفة للمادة (٣٥) من قانون الإجراءات الضريبية الموحد رقم (٢٠٦) لسنة ٢٠٢٠.
- عدم التزام الشركة بأحكام المادة رقم (١٧٧) من القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته بشأن عدم جواز الجمع بين أى عمل في هيئة عامة وعضوية مجلس الإدارة.
- لم تقم الشركة بإثبات قيمة الأسهم المملوكة لها في رأس مال شركة "الشمس بيراميدز" والبالغ عددها ١١٢٠ سهم بقيمة اسمية ١١٢ ألف دولار أمريكي معروضة على محكمة النقض ولم يحدد لها جلسة حتى تاريخه.
- قيام الشركة بإيداع شيكات الحد الأدنى المضمون والخاصة بالمطور جي أر أم للاستثمار العقاري في خزينة الشركة والبالغة نحو ١٥٩,٥٠٠ مليون جنيه في ٢٠٢٥/٦/٣٠ بعدد (٣٠) شيك بالمخالفة لأحكام ونظم الرقابة والضبط الداخلي .

تحريراً في ٢٠٢٥ / ١٠ / ٣٠

مراقب الحسابات
إيناس صابر محمد
(محاسبة / إيناس صابر محمد)



(محاسب / محمد كامل حسن)

وكيل الوزارة

نائب أول مدير الإدارة



(محاسب / هشام مسعد صالح)

يعتمد ،،

وكيل أول الوزارة

مدير الإدارة



(دكتورة محاسبة / غاده عمر محمد عبد العزيز)