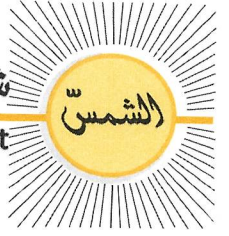


شركة الشمس للأسكان والتعمير

Al-Shams Company for Housing and Urban Development

شركة مساهمة مصرية خاضعة للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١



الأستاذة / رشا مصطفى موسى

مدير عام قطاع الإفصاح

البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد،،،،

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم تقرير مراقبة حسابات الاسكان والتعمير (الجهاز المركزي للمحاسبات) عن القوائم المالية ٢٠٢٥ - ٩-٣٠ الذي تم الافصاح عنه بتاريخ ٢٠٢٥/١١/١٦.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،،

الرئيس التنفيذي

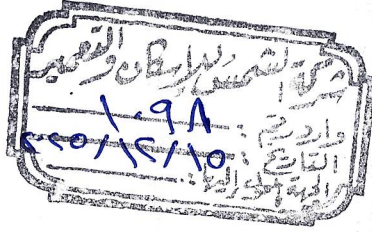
محمد احمد جلال

والرئيس

مسئول علاقات المستثمرين

م.خ. عبد القادر





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 سبتمبر ٢٠٢٥ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير فى حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة 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 وتختصر 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 ٢٠٢٥/٩/٣٠ نحو ١,١٠٦ مليون جنيه دون قيام الشركة بتطبيق متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) الإستثمار العقاري بشأن قياس القيمة العادلة لتلك الإستثمارات.
- لم تقم الشركة بتقييم الإستثمارات المالية المتاحة للبيع في ٢٠٢٥/٩/٣٠ 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 ٢٠٢٥/٩/٣٠ والبالغة نحو ٧,٧٥٠ مليون جنيه وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) والخاص بالأدوات المالية .
- تضمن حساب دائنون آخرون في ٢٠٢٥/٩/٣٠ نحو ٥٧,٨١٩ 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 .
- لم تتضمن مصروفات الفترة قيمة الضريبة العقارية المستحقة علي الشركة في ٢٠٢٥/٩/٣٠ .

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 سبتمبر ٢٠٢٥ وعن أدائها المالى وتدفقاتها النقدية عن التسعة أشهر المنتهية فى ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

مع عدم اعتبار ذلك تحفظا

- وجود متأخرات علي بعض العملاء نحو ١٥,٥٥٠ مليون جنيه منها نحو ٦,٥٠٨ مليون جنيه عملاء تملك ونحو ٩,٠٤٢ مليون جنيه عملاء إيجارات هذا بخلاف متأخرات عملاء شيكات القطع البالغة نحو ١,١٢٩ مليون جنيه.

- لم يتم الإفصاح ضمن الإيضاحات المتممة عن قيمة أوراق قبض (طويلة وقصيرة الأجل) المقدمة من بعض عملاء الشركة ومحفظة بخرينة الشركة داخل بنك القاهرة فرع عدلي والبالغة نحو ٢١٥,١٤٥ مليون جنيه هذا بالإضافة إلي عدم قيام الشركة بحصرها وجردها في تاريخ إعداد المركز المالي في ٢٠٢٥/٩/٣٠ مما يتعذر معه إجراء المطابقات اللازمة للتحقق من رصيد العملاء بالمركز المالي
- 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 إلتزامه ببنود التعاقد ، حيث قامت الشركة بإثبات الحد الأدنى المضمون ضمن الأرصدة المدينة والدائنة لحين الفصل في الدعوي المشار إليها بنحو ٢٤٩,٩٥٣ مليون جنيه في ٢٠٢٥/٩/٣٠ لعدد (٦) دفعات للحد الأدنى المضمون (استحقاق ٢٠٢٤/٦، ٢٠٢٤/٩، ٢٠٢٤/١٢، ٢٠٢٥/٣، ٢٠٢٥/٦، ٢٠٢٥/٩).
- لم يتبين وجود دراسة اقتصادية بخصوص شراء قطعة أرض بمساحة ٢٤٠٩٨ مترمربع بمنطقة الحزام الأخضر بالشيخ زايد من هيئة المجتمعات العمرانية لإقامة مشروع عمراني متكامل حيث 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 .
- ظهر حساب مستحق علي أطراف ذوي علاقة " الشركة القابضة للتشييد " بنحو ٤٦٠,٢٠٦ ألف جنيه بعد عمل مقاصة مع الرصيد الدائن لصالحها والبالغ نحو ٦٦٦,٨١٧ ألف جنيه دون إجراء المطابقات اللازمة .
- وجود أعمال تامة بغرض البيع في ٢٠٢٥/٩/٣٠ بنحو ٩,٨٥٥ مليون جنيه يتمثل في تكلفة عدد من الوحدات السكنية والجراجات في مشروعات الشركة المختلفة منذ سنوات دون تسويقها.
- ضمن الإستثمار العقاري عدد (٦٨) وحدة بمشاريع الشركة المختلفة غير مستغلين حتي تاريخه.
- تضمن حساب مدينون آخرون نحو ١,١٦٠ مليون جنيه رصيد مدين متوقف منذ سنوات تحت حساب الضرائب.
- تضمن حساب مدينون آخرون نحو ٧٩٠,٦٤٩ ألف جنيه تتمثل في بعض المبالغ المنصرفة كدفعات مقدمة منذ سنوات دون تسويتها عن أعمال لم تستكمل .

- تضمن حساب مدينون آخرون نحو ٢٢٩,٥٩٥ ألف جنيه تحت مسمي مصروف مقدم مسدد منذ سنوات دون موافاتنا بتحليل ذلك المبلغ .
- تضمن حساب أوراق الدفع نحو ٣٥,٧٨٨ مليون جنيه (تتمثل في قيمة ثلاث شيكات تستحق خلال عام ٢٠٢٦ تم إصدارهم لصالح هيئة المجتمعات العمرانية) متمثلة في نسبة ال ٧٥% المتبقية علي الشركة مقابل منحها مهلة لإستكمال تنفيذ الأعمال المرحلة الرابعة .
- تضمن حساب دائنون آخرون المبالغ التالية :-
- نحو ٦,٣٨٤ مليون جنيه (رصيد شاذ) يتمثل في قيمة إستهلاكات المياه وقيمة عدادات المياه لعملاء مشروع جارينيا والمسدد لجهاز السادس من أكتوبر نيابة عن العملاء ، هذا بالإضافة إلي عدم تأثير ذلك الرصيد بنحو ٦٧٧,٣٢٢ ألف جنيه يتمثل في المحصل من بعض العملاء.
- نحو ٣١,٩٧٢ 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 مبالغ الصيانة المحصلة من المشتريين بحساب خاص للصيانة والتشغيل والصرف من عوائد وديعة الصيانة التي يتم تحصيلها.
- نحو ١,٥٩٩ مليون جنيه تتمثل في تأمينات محصلة من الغير ومرحلة منذ سنوات (يرجع تاريخ بعضها إلي ما قبل ٢٠١٠) بعضها انتهى الغرض منها دون مراعاة المادة رقم (١٤٧) من القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ بشأن ضرائب الدخل.
- نحو ١٣,٣٠٣ مليون جنيه تتمثل في (غرامات تأخير مخصومة من مستخلصات بعض المقاولين - تأمينات إجتماعية - تعليقات) مرحلة منذ سنوات تخص مشروعات قديمة للشركة.
- نحو ٧٥٦,٣٥٧ ألف جنيه تتمثل في قيمة الدمغة النسبية المخصومة من مقاولي التنفيذ من واقع المستخلصات منذ سنوات دون قيام الشركة بتوريدها للجهة المختصة.
- نحو ٤١٨,١٣٨ ألف جنيه تحت مسمي جاري هيئة تأمينات عن شهر سبتمبر ٢٠٢٥ إلا أن المسدد فعلي بنحو ٤٣٠,١٥٩ ألف جنيه بفارق قدره ١٢,٠٢٠ ألف جنيه .
- عدم قيام الشركة بإصدار فواتير إلكترونية عن كل عملية بيع وذلك بالمخالفة للمادة (٣٥) من قانون الإجراءات الضريبية الموحد رقم (٢٠٦) لسنة ٢٠٢٠.

- لم نواف بدراسة تفصيلية بدراسة المخصصات البالغة نحو ١٣,٤ مليون جنيه في ٢٠٢٥/٩/٣٠ .
- 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.

تحريراً في ٢٠٢٥ / ١٢ / ١١

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

وكيلا الوزارة
نائبا أول مدير الإدارة

أحمد جلال أحمد
(محاسب / أحمد جلال أحمد)

محمد كامل حسن
(محاسب / محمد كامل حسن)

يعتمد ،،

وكيل أول الوزارة
مدير الإدارة

د. غادة محمد عبد العزيز
(دكتورة محاسبة / غادة عمر محمد عبد العزيز)