



جمهورية مصر العربية

الجهاز المركزي للمحاسبات

إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

صاحب الإسكان ٢٦٣
٢٠١٦/٦/٦

السيد المهندس / رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
شركة الشمس للإسكان والتعمير

تحية طيبة وبعد ،

أتشرف بأن أرفق طيه تقرير السيد / مراقب الحسابات عن الفحص المحدود للقوائم المالية
الدورية للشركة في ٢٠١٦/٣/٣١ .

برجاء التفضل بدراسة ما ورد به من ملاحظات والإفادة بما يتم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،

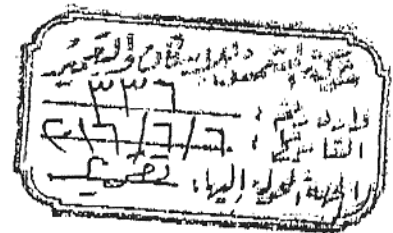
وكيل وزارة

القائم بأعمال مدير الإدارة

نائبه كمال زكى

(محاسبة / نادية كمال زكى)

تحريراً في ٢٠١٦/٦/٦



الجهاز المركزي للمحاسبات
مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

تقرير

فحص محدود للقوائم المالية الدورية

لشركة الشمس للإسكان والتعمير

في ٣١ / ٣ / ٢٠١٦

إلى السادة / رئيس وأعضاء مجلس الإدارة

المقدمة:-

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي لشركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية" في ٣١ / ٣ / ٢٠١٦ وكذا قوائم الدخل المنفردة والدخل الشامل المنفردة والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصا للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى ، وإدارة الشركة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية ، وتنحصر مسئوليتنا في إبداء إستنتاج على القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها .

نطاق الفحص المحدود :-

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) والذي يشمل عمل استفسارات 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 المراجعة التي تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية المراجعة ، وعليه فنحن لا نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية وبناءً على الفحص المحدود الذي قمنا به تحقيقاً لهذا الغرض تبين لنا ما يلي :-

- الأصول الثابتة (حاسب إلى - أثاث) مدرجة بسجل الأصول الثابتة بصورة إجمالية دون البيانات التفصيلية لكل أصل على حدى .

نوصى بإدراجها بصورة تفصيلية إحصائياً للإسكان والتعمير عليها .

- بلغت الاستثمارات المالية المتاحة للبيع في ٣١ / ٣ / ٢٠١٦ نحو ٥,٠٢ مليون جنيه (لشركة التعمير السياحي) مقابل نحو ٤,٨١ مليون جنيه في ٣١ / ١٢ / ٢٠١٥ بارتفاع قدره نحو ٢١٠ ألف جنيه وذلك لإرتفاع سعر التداول للسهم من ٥,٥ جنيه للسهم الواحد إلى ٥,٧٤ جنيه للسهم .

كما بلغت الاستثمارات المالية بغرض المتاجرة نحو ٣٣٦ ألف جنيه مقابل نحو ٣٣٩ ألف جنيه بإنخفاض قدره نحو ٣٠٠٠ جنيه لإنخفاض سعر التداول للسهم من ١١,٢٩ جنيه للسهم إلى ١١,٢ جنيه للسهم .

و لم يتحقق عنهما أي عائد منها منذ عام ٢٠١١ .
نوصى بدراسة موقف هذه الاستثمارات في ضوء متغيرات سوق الأوراق المالية ودراسة مدى الجدوى الإقتصادية منها .

- لم تتأثر القوائم المالية بقيمة الأسهم المملوكة في شركة الشمس بيراميدز والبالغ عددها ١١٢٠ سهم بقيمة إسمية ١١٢٠٠٠ دولار أمريكي والتي تم ردها بموجب الحكم رقم ١٠٨٧٧ لسنة ١٠ ق استئناف وذلك لعدم وجود صكوك أسهم لها وما زالت محل نزاع قانوني .
نوصى بالمتابعة القضائية .

- لم تقم الشركة بتسجيل أراضي مشروع ٦ أكتوبر حتى تاريخ إعداد القوائم المالية .
نوصى باتخاذ الإجراءات اللازمة لإنهاء إجراءات التسجيل حفاظاً على ممتلكات الشركة .

- لم يتم الفصل في النزاع القائم علي مساحة ٤٤ فدان من أرض الشركة بالمنطقة العمرانية الأولى بمدينة ٦ أكتوبر ، الصادر بشأنها القرار الوزاري رقم ٥١٢ لسنة ٢٠٠٩ لإستقطاعها من مساحة ١٢٠ فدان ومقام بشأنها دعوى قضائية رقم ٢٢١٨٠ لسنة ٦٥ ق أمام القضاء الإداري (٢) مستعجل لطلب وقف تنفيذ القرار الوزاري أو إلغائه وبطلانه .
نوصى بالمتابعة القضائية مع موافاتنا بأخر موقف قانوني في هذا الشأن .

- تأخر تنفيذ مشروعات الشركة في مدينة ٦ أكتوبر على النحو التالي :-
- أعمال مشروع إنشاء ٧٢ عمارة المسندة لكل من الشركة المصرية للمباني وشركة مصر لأعمال الأسمنت المسلح بقيمة تعاقدية نحو ٨٦ مليون جنيه على الرغم من إنتهاء مدة التعاقد ، هذا وقد بلغت نسب التنفيذ حتى ٣١ / ٣ / ٢٠١٦ (٨٤% ، ٨٣%) علي التوالي .
 - أعمال مشروع ٨٥ عمارة المسندة لكل من شركة النصر للأعمال المدنية وشركة مصر لأعمال الأسمنت المسلح والشركة المصرية العامة للمباني وشركة أطلس العامة بقيمة تعاقدية نحو ١٧٧ مليون جنيه وقد بلغت نسب التنفيذ حتى ٣١ / ٣ / ٢٠١٦ (٢٤% ، ٤٠% ، ٤٤% ، ٧٧%) على التوالي وذلك على الرغم من إنتهاء مدة التعاقد .
- نوصي بضرورة بحث أسباب التأخر في التنفيذ والعمل على تلفيها مع إتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لحد تلك الشركات على نهو الأعمال .
- بلغت قيمة الأعمال التامة بغرض البيع في ٣١ / ٣ / ٢٠١٦ نحو ٧٤,٦٥ مليون جنيه تبين بشأنها ما يلي :-
- تضمن الحساب نحو ٢٦,٣٦ مليون جنيه قيمة التكلفة المتوقعة لبعض مشروعات الشركة كالآتي :-
- | | |
|----------------------|--|
| نحو ٤,٨٨ مليون جنيه | مرافق مشروع المشاركة مع الصعيد (٧٠) عمارة . |
| نحو ٣,٣١ مليون جنيه | مرافق مشروع (٢٢) عمارة . |
| نحو ١١,٧٣ مليون جنيه | مرافق مشروع (٧٢) عمارة لعدد ٤١ عمارة . |
| نحو ٦,٤٤ مليون جنيه | للهيكل الخرساني لمشروع (٧٢) عمارة عدد ٢٣ عمارة . |
- نوصي بحث المقاولين على سرعة نهو الأعمال للوقوف على التكلفة الفعلية لها .
- تضمن الحساب نحو ٦ مليون جنيه قيمة عدد (٣٨) وحدة سكنية بمشروع المعراج (مرحلة ثانية) تم تخصيصها منذ سنوات بموجب مقدمات حجز ولم يتم التعاقد والتسليم للحاجزين لوجود نزاع قانوني نتيجة لإعادة التسعير ، منه نحو ١,٨ مليون جنيه تكلفة عدد (٦) وحدات تم تنفيذ حكم قضائي جبرياً بتمكين حاجزيها منها دون الرجوع للشركة لإتخاذ إجراءات التعاقد والتسليم .
- نوصي بمتابعة الموقف القانوني لها والعمل على إنهاء هذه النزاعات بما لا يضر بمصلحة الشركة مع إتخاذ ما يلزم بالنسبة للوحدات التي تم تمكين حاجزيها منها جبرياً .

- وجود عدد (١٥) وحدة سكنية و (٨) وحدة تجارية شاغرة وغير مخصصة مسترد بعضها بأحكام قضائية منها وحدات منذ سنوات ، منهم عدد (٢) محل بمدينة نصر تم ترسيبتهم علي السيد محمد سليمان سويلم بجلسة المزاد المقام بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٩ ولم يتم التعاقد عليهما حتي ٢٠١٦ / ٣ / ٣١ .
نوصي بمواصلة الجهود لتنشيط تسويق هذه الوحدات الشاغرة ، وإتخاذ ما يلزم بشأن المحلات التي تم ترسيبتها بالمزاد في ضوء شروط البيع الواردة بكراسة شروط المزاد .
- بلغ رصيد حساب العملاء وأوراق القبض (بالصافي) نحو ٢٠٠,٦٢ مليون جنيه تتمثل في نحو ١٩٧,٥٨ مليون جنيه عملاء تملك ونحو ٣,٠٤ مليون جنيه عملاء مستأجرين (بالصافي) تبين بشأنه ما يلي :
• بلغت متأخرات عملاء (مستأجرين) نحو ٥,٨١ مليون جنيه منها نحو ٣ مليون جنيه يرجع إلى أكثر من ١٠ سنوات تتضمن نحو ١,٥٢١ مليون جنيه قيمة متأخرات على وحدات آلت ملكيتها للشركة منها نحو ١,٣٧٥ مليون جنيه عن وحدات تم التصرف فيها بالبيع أو التاجير .
- بلغت متأخرات عملاء (تملك) نحو ٣,٤٢ مليون جنيه صدرت بشأن بعضها أحكام قضائية لصالح الشركة ولم يتم الإنتهاء من تنفيذها والبعوض ما زال متداول في القضاء .
نوصي بالعمل على تنشيط تحصيل هذه المتأخرات أو تسويتها في ضوء الموقف القانوني لها ومتابعة تنفيذ الأحكام الصادرة لصالح الشركة مع المتابعة القضائية لما هو متداول في القضاء حفاظاً على حقوق الشركة طرف الغير .
- تضمن حساب الأرصدة المدينة نحو ٨٦١ ألف جنيه قيمة المبالغ المودعة لدى محكمة عابدين من قبل مستأجري عقارات ملك الشركة منذ سنوات سابقة والمرفوع بشأنها قضايا .
نوصي بالمتابعة القضائية والإفادة .
- لم تتضمن الفوائد الدائنة مبلغ ١٣٠٣٢ جنيه قيمة فوائد ودائع بنك الإسكندرية (بالعملة المصرية) المستحقة في ٢٠١٦/٣/ ٣١ ، كما تضمنت مبلغ ١٢٩٠ جنيه بالخطأ قيمة ما تم حسابه بالزيادة لفائدة ودائع بنك القاهرة .
نوصي بإجراء التصويب اللازم .

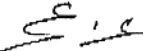
الإستنتاج :-

وفى ضوء فحصنا المحدود وبإستثناء 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 للشركة في ٣١ / ٣ / ٢٠١٦ وعن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقا لمعايير المحاسبة المصرية .

تحريرا فى : ٢٠١٦/٦/٦

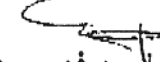
مدير عام

نائب مدير الإدارة


(محاسبة / عزة يس على)

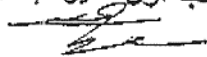
مدير عام

نائب مدير الإدارة


(محاسب / أحمد فهمي حسين)

وكيل الوزارة

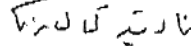
نائب أول مدير الإدارة


(محاسب / سوزان محمد عيد عطية)

يعتمد ،،

وكيل الوزارة

القائم بأعمال مدير الإدارة


(محاسبة / نادية كمال زكى)