

شركة النعيم القابضة للاستثمارات
(شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة)

القوائم المالية المجمعة
عن السنة المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
وتقرير مراقب الحسابات

شركة النعيم القابضة للاستثمارات (شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة)
القوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الصفحة	المحتويات
٢-١	تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المجمعة
٣	قائمة المركز المالي المجمعة
٤	قائمة الدخل المجمعة
٥	قائمة الدخل الشامل المجمعة
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
٧	قائمة التدفقات النقدية المجمعة
٢١-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٣٥-٢٢	أهم السياسات المحاسبية المطبقة



بيكر تلي

وجيد عبد الغفار
وشركاه

س ١٦ قطعة ١١ - الشطر العاشر
أمام كارفور المعادي
زهراء المعادي ، القاهرة

مصر

ت: +٢ ٢٣١٠ ٣١,٣٢,٣٣,٣٤
ف: +٢ ٢٣١٠ ٣٠

info@bakertillywag.com
www.bakertillyeg.com

تقرير مراقب الحسابات

السادة / مساهمي شركة النعيم القابضة للاستثمارات
"شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة"

تقرير عن القوائم المالية المجمعة

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لشركة النعيم القابضة للاستثمارات "شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة" والتمثلة في قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وكذا القوائم المجمعة للدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

هذه القوائم المالية المجمعة مسؤولة إدارة الشركة ، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المجمعة عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية مستقلة عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أي تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ ، كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسئوليتنا في ابداء الرأي على هذه القوائم المالية المجمعة في ضوء مراجعتنا لها . وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية المجمعة خالية من أي أخطاء هامة ومؤثرة. بالنسبة للقوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ فقد تمت مراجعتها بمعرفة مراقب حسابات آخر أصدر تقريره المؤرخ في ٢٨ فبراير ٢٠١٩ برأي غير متحفظ على القوائم المالية المجمعة .

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية المجمعة. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية المجمعة سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية المجمعة والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية المجمعة.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية المجمعة.

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة ، عن المركز المالي للمجمع لشركة النعيم القابضة للاستثمارات "شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة " في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

فقرة توجيه الانتباه

بناءً علي محضر اجتماع الجمعية العامة غير العادية لشركة بداية للاستثمار العقاري (شركة تابعة) المنعقدة في ٢٧ مارس ٢٠١٣ تم الموافقة على تجميد نشاط الشركة من خلال وقف نشاط الشركة كلياً اعتباراً من ٣١ مارس ٢٠١٣ وقد تم تسليم البطاقة الضريبية للشركة. (إيضاح ٣٠)

طبقاً للقرار الصادر من مجلس ادارة الهيئة العامة للرقابة المالية بالجلسة المنعقدة يوم ٢٣ يوليو ٢٠١١، تم منع شركة نعيم للتمويل العقاري (شركة تابعة) من مزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً للمادة رقم ٤٢ من قانون التمويل العقاري ١٤٨ لعام ٢٠٠١ لعدم وفاء الشركة باستكمال رأس المال المصدر (إيضاح ٣٠).

مراقب الحسابات
 **بيكر تلي**
وحيد عبد الغفار
وشركاه
سجل قيد مراقبي الحسابات لدى الهيئة
العامة للرقابة المالية رقم (٦)
BT وحيد عبد الغفار وشركاه

القاهرة في : ١ مارس ٢٠٢٠

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية "
قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	إيضاح	(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
--	٢ ٢١٩ ٩٩٠	(٥)	أصول حق انتفاع
٣ ٥٢٠ ٠٦٩	٨ ٥٠٤ ٢٢١	(٤)	أصول ثابتة
٥ ١٣١ ٦٧٣	١ ٢٨٥ ٣٤٢	(٦)	مشروعات تحت التنفيذ
٩٣ ٠٩٤ ٧١٧	٩٥ ٥٢٧ ٦٨١	(٧)	إستثمارات مالية متاحة للبيع
٥٨٣ ٢٥٣	٦٣٢ ٨٧٠	(٨)	إستثمارات مالية - غير متداولة
١ ٩٦٠ ٠٥٥	٢ ٠٥٢ ٣٤٤	(٩)	إستثمارات في شركات شقيقة
٧ ٧١٣ ٠٩٠	٦ ٤٤٥ ٩٤٥	(١٠)	إستثمارات عقارية
٧ ٤٠٦ ٥٩٨	٨ ٢٦٥ ٧٤١		أوراق قبض - غير متداولة
٢٠ ٨٨٣	٢٩ ٣١٩		أصول ضريبية مؤجلة
٧ ٥٩١ ٩٧٤	٥ ١٨٦ ٥٩١	(١١)	نظام إثباتية وتحفيز العاملين
٥٥ ٢٢٧ ٠١٩	٥٥ ٢٢٧ ٠١٩	(١٢)	الشهرة
<u>١٨٢ ٢٤٩ ٣٣١</u>	<u>١٨٥ ٣٧٧ ٠٦٣</u>		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٩ ١٥٠ ٩٨٧	٣ ٠٩٧ ٨٣٤	(١٣)	النقدية وما في حكمها
١٣ ٥٣١ ٢٧٥	١٠ ٠٤٢ ٠٠٩	(١٤)	إستثمارات مالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٥ ٧٦٧ ١٦٥	١٥ ٧٦٧ ١٦٥	(١٥)	إستثمارات محتفظ بها بغرض البيع
٥ ٦٧٩ ٤٤٤	٤ ٥٥٢ ٥٦١	(١٦)	العملاء
١٧ ٠٧٤ ٩٦٩	٢٧ ٤٩٣ ٩٢٤	(١٧)	إصالحات تحت التنفيذ
٢٠ ٧٥٧ ٤٥٤	١٨ ٢٥١ ١٧٩	(١٨)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٣٨ ٧٧١ ٣١٥	٢٦ ٣٣٤ ٧٨٠		مستحق من أطراف ذات علاقة
٥ ٠٦٤ ٠٥٧	٣ ٨٧٨ ٤٤٣	(١٩)	وحدات جاهزة
<u>١٢٤ ٧٩٦ ٦٦٦</u>	<u>١٠٩ ٤١٧ ٨٩٥</u>		إجمالي الأصول المتداولة
<u>٣٠٧ ٠٤٥ ٩٩٧</u>	<u>٢٩٤ ٧٩٤ ٩٥٨</u>		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
٢٤٠ ٤٥٤ ٣٨٢	٢٦٤ ٤٩٩ ٨٢٠	(٢٠)	رأس المال المصدر والمدفوع
٨ ٥٠٦ ٤٣١	٨ ٥٠٦ ٤٣١		احتياطي قانوني
٤٣ ٤٣٥ ٠٨٩	١٩ ٣٨٩ ٦٥١		احتياطي عام
٧ ٢٣٣ ٨٩٤	٧ ٢٣٣ ٨٩٤	(٢١)	احتياطي عام - أسهم خزينة
(١٢ ٨٥٩ ٩٦٣)	(١٥ ٢٥١ ٤٨١)	(١١)	فروق تقييم نظام إثباتية وتحفيز العاملين
٤ ٢٠٧ ٣٢٢	٥ ٣٨٦ ٦٧٦		أرباح غير محققة من تقييم إستثمارات متاحة للبيع
(٢٢ ١٣٣ ٣٤٠)	(٢٦ ١٢٥ ٦١٤)		فروق العملة الناتجة عن ترجمة العمليات الاجنبية
(٣٧ ١١٨ ٤٨٤)	(٤٥ ٣٣٧ ٧٤٠)	(٢٢)	خسائر مرحلة
(٢ ٠٥٢ ٨٧٦)	(٦ ٧٧١ ٥٨٥)		خسائر العام
<u>٢٢٩ ٦٧٢ ٤٥٥</u>	<u>٢١١ ٥٣٠ ٠٥٢</u>		مجموع حقوق الملكية لمساهمي الشركة القابضة
٢٩ ٥٢٨ ٠٧٩	٢٩ ٢٠٦ ٠٧٠		الحقوق غير المسيطرة
<u>٢٥٩ ٢٠٠ ٥٣٤</u>	<u>٢٤٠ ٧٣٦ ٦٢٢</u>		مجموع حقوق الملكية والحقوق غير المسيطرة
			الالتزامات غير المتداولة
٤ ٧٥٩ ٥٣٠	٦ ٧٣٦ ٥٣٤	(٢٣)	التزامات غير متداولة
١٠٠ ٩٥٥	١٥٣ ٩٥٠		التزامات ضريبية مؤجلة
<u>٤ ٨٦٠ ٤٨٥</u>	<u>٦ ٨٩٠ ٤٨٤</u>		إجمالي التزامات غير متداولة
			التزامات متداولة
٦٦ ٠٩٩	٦٦ ٠٩٩	(٢٤)	مخصصات
١٠ ٦٩٠ ١٠٣	١١ ٠٧٥ ٤٠٥	(٢٥)	تسهيلات ائتمانية
٦ ٦٦٩ ٧١٣	٢ ٧٥١ ٣٦٨		العملاء - أرصدة دائنة
٢٥ ٥٥٩ ٠٦٣	٣٣ ٢٧٤ ٩٨٠	(٢٦)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
<u>٤٢ ٩٨٤ ٩٧٨</u>	<u>٤٧ ١٦٧ ٨٥٢</u>		إجمالي التزامات متداولة
<u>٤٧ ٨٤٥ ٤٦٣</u>	<u>٥٤ ٠٥٨ ٣٣٦</u>		إجمالي الإلتزامات
<u>٣٠٧ ٠٤٥ ٩٩٧</u>	<u>٢٩٤ ٧٩٤ ٩٥٨</u>		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

- تقرير مراقب الحسابات مرفق.

رئيس القطاع المالي

احمد محمود الجمال

العضو المنتدب

يوسف مدحت الفار

- ٣ -



شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية "
 قائمة الدخل المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

عن السنة المالية المنتهية في		إيضاح	(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١		
			إيرادات النشاط
٤ ١٤٥ ٥٥٦	٣ ١٢٩ ٤٦٨		إيرادات أتعاب وعمولات وإدارة استثمارات
٣ ٩٢٣ ٤٧٤	٧ ٨٥٧		إيرادات بيع وإيجار وحدات جاهزة
٣ ٢٨٤ ٠٤٩	٣٧٧ ٥٢٥		إيرادات كويونات
(١ ٧٢٦ ٤٤٧)	(٥ ١٦٩)		تكلفة وحدات مبيعة
(٨٢٤ ٤٧٧)	(١٢٢ ٥٢٣)		خسائر بيع في استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣ ٢٢٧ ٨٩٥	١ ٨٧١ ٤١٧		أرباح بيع استثمارات عقارية
١ ٦٦٦ ٣١٩	٩٦ ٣١٧		أرباح غير محققة من تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٤٣٣ ٠١١	٣٦٣ ٠٢١		إيراد فوائد
--	(١٨٤ ٣٠٣)		خسائر بيع استثمارات متاحة للبيع
(٢٠٣ ٩٢٣)	--		(خسائر) بيع أصول متداولة محتفظ بها بغرض البيع
٢٣٩ ١٢٠	(١ ٨٩٣ ٨٦٣)		فروق تقييم عملات اجنبية
(٨٦٤ ٦٢٢)	(٨١ ١٠٨)		حصة الشركة في خسائر شركات شقيقة
٨٦٥ ٧٠٠	١ ٠٩٨ ٥٩٠		إيرادات أخرى
١٤ ١٣٥ ٦٥٥	٤ ٦٥٧ ٢٢٩		إجمالي الإيرادات
(٧ ٦٣٨ ٦٦٣)	(٦ ٥١٢ ٠٣٢)		مصروفات عمومية وإدارية
(٤٩٣ ٢٦٦)	(٢٢٧ ٧٣١)		مصروفات تسويقية واتعاب ادارة
(١ ١٢٩ ٣٨٤)	(٥٣٩ ٧٤١)		مصروفات تأجير تمويلي
(١٦ ٨٥١)	--		مخصصات
(٢ ٩٧٩ ٨٧٦)	(٢ ١٩٥ ٤٨٢)		فوائد مدينة
(٤٧ ٥٤٩)	(٣٩ ٧٣٥)		إهلاك استثمارات عقارية
--	(٤٠٢ ٣٩٣)		استهلاك حق الانقاع
(٣٩٢ ٧٠٤)	(٤١٩ ٦٦٦)	(٤)	إهلاك أصول ثابتة
(١٢ ٦٩٨ ٢٩٣)	(١٠ ٣٣٦ ٧٨٠)		إجمالي المصروفات
١ ٤٣٧ ٣٦٢	(٥ ٦٧٩ ٥٥١)		صافي (خسائر) ارباح قبل الضرائب
(١ ١٣٨ ٨٤٦)	(٤١٥ ٧٣٧)		ضرائب دخل جارية
(٤ ٠٩١)	(٤٤ ٥٥٩)		ضرائب دخل مؤجلة
٢٩٤ ٤٢٥	(٦ ١٣٩ ٨٤٧)		صافي (خسائر) ارباح العام بعد الضرائب
			موزعة علي :-
(٢ ٠٥٢ ٨٧٦)	(٦ ٧٧١ ٥٨٥)		أصحاب حقوق ملكية الشركة القابضة
٢ ٣٤٧ ٣٠١	٦٣١ ٧٣٨		حقوق غير المسيطرة
٢٩٤ ٤٢٥	(٦ ١٣٩ ٨٤٧)		

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية المجمعة وتقرأ معها .



العضو المنتدب

يوسف مدحت الفار

رئيس القطاع المالي

احمد محمود الجمال

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية "

قائمة الدخل الشامل المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

عن السنة المالية المنتهية في		(جميع المبالغ بالدولار الامريكى)
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٢٩٤ ٤٢٥	(٦ ١٣٩ ٨٤٧)	صافي (خسائر) ارباح العام
(٢٥ ٥٣٦)	١ ١٧٩ ٣٥٤	أرباح (خسائر) تقييم استثمارات متاحة للبيع
(٣ ٨٠٠ ٥٠٦)	(٣ ٩٩٢ ٢٧٤)	احتياطي فروق ترجمة القوائم المالية
<u>(٣ ٥٣١ ٦١٧)</u>	<u>(٨ ٩٥٢ ٧٦٧)</u>	إجمالي الدخل الشامل عن العام

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.



العضو المنتدب

يوسف مدحت الفار

يوسف مدحت الفار

رئيس القطاع المالي

احمد محمود الجمال

احمد محمود الجمال

شركة النجم القابضة للاستثمارات المالية مساهمة مسيطرة
 قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

	رأس المال المصدر		رأس المال القانوني		رأس المال المتاح		رأس المال الإجمالي	
	رأس المال المتاح	رأس المال القانوني	رأس المال القانوني	رأس المال القانوني	رأس المال المتاح	رأس المال القانوني	رأس المال الإجمالي	رأس المال الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨	٢١٨ ٥٩٤ ٨٩٣	٨ ٤٠٩ ٣٣٠	٩٧ ٢٠١	٢١٨ ٥٩٤ ٨٩٣	٢١٨ ٥٩٤ ٨٩٣	٨ ٤٠٩ ٣٣٠	٢٢٧ ٠٠٤ ٢٢٣	٢٢٧ ٠٠٤ ٢٢٣
محول إلى خسائر مرحلة	---	---	---	---	---	---	---	---
محول إلى الخسائر القانونية	---	---	---	---	---	---	---	---
زيادة رأس المال	٢١ ٨٥٩ ٤٨٩	---	---	٢١ ٨٥٩ ٤٨٩	٢١ ٨٥٩ ٤٨٩	---	٢١ ٨٥٩ ٤٨٩	٢١ ٨٥٩ ٤٨٩
تبرعات على الخسائر المرحلة	---	---	---	---	---	---	---	---
إعادة تقييم أصل تنظيم إبقاء وتغيير المملوك	---	---	---	---	---	---	---	---
إعادة تقييم التغيرات المالية متاحة للتحقق	---	---	---	---	---	---	---	---
فرق مجمعة لدرجة اللزوم المالية	---	---	---	---	---	---	---	---
خسائر الملم	---	---	---	---	---	---	---	---
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٢٤٠ ٤٥٤ ٣٨٢	٨ ٥٠٩ ٤٣١	٩٧ ٢٠١	٢٤٠ ٤٥٤ ٣٨٢	٢٤٠ ٤٥٤ ٣٨٢	٨ ٥٠٩ ٤٣١	٢٤٩ ٠٠٤ ٢٢٣	٢٤٩ ٠٠٤ ٢٢٣
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩	٢٤٠ ٤٥٤ ٣٨٢	٨ ٥٠٩ ٤٣١	٩٧ ٢٠١	٢٤٠ ٤٥٤ ٣٨٢	٢٤٠ ٤٥٤ ٣٨٢	٨ ٥٠٩ ٤٣١	٢٤٩ ٠٠٤ ٢٢٣	٢٤٩ ٠٠٤ ٢٢٣
محول إلى خسائر مرحلة	---	---	---	---	---	---	---	---
تبرعات على الخسائر المرحلة	---	---	---	---	---	---	---	---
زيادة رأس المال	٢٤ ٠٤٥ ٤٣٨	---	---	٢٤ ٠٤٥ ٤٣٨	٢٤ ٠٤٥ ٤٣٨	---	٢٤ ٠٤٥ ٤٣٨	٢٤ ٠٤٥ ٤٣٨
توزعت أرباح	---	---	---	---	---	---	---	---
إعادة تقييم أصل تنظيم إبقاء وتغيير المملوك	---	---	---	---	---	---	---	---
إعادة تقييم التغيرات المالية متاحة للتحقق	---	---	---	---	---	---	---	---
فرق مجمعة لدرجة اللزوم المالية	---	---	---	---	---	---	---	---
التغير في حقوق الأمانة	---	---	---	---	---	---	---	---
خسائر الملم	---	---	---	---	---	---	---	---
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٢٦٤ ٤٩٩ ٨٢٠	٨ ٥٠٩ ٤٣١	٩٧ ٢٠١	٢٦٤ ٤٩٩ ٨٢٠	٢٦٤ ٤٩٩ ٨٢٠	٨ ٥٠٩ ٤٣١	٢٧٣ ٠٠٤ ٢٢٣	٢٧٣ ٠٠٤ ٢٢٣

- الإيضاحات المرتبطة بقائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة وبقرار مجمعها.

رئيس القطاع المالي

الطاهر محمد الجمال



المسؤول المنتخب

يوسف محمد الفيل




عن السنة المالية المنتهية في		إيضاح	
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١		
			(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)
			التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١ ٤٣٧ ٣٦٢	(٥ ٦٧٩ ٥٥١)		صافي (خسائر) أرباح العام قبل الضرائب
			يتم تسويته بما يلي :-
(٤ ٠٢٤ ٧٥٧)	(٤ ٧٤٨ ٧٩٤)		تسويات علي الخسائر المرحلة
--	(٩٥٣ ٢٤٧)		التغير علي الحقوق غير المسيطرة
--	٤٠٢ ٣٩٣		استهلاك أصول حق انتفاع
٣٩٢ ٧٠٤	٤١٩ ٦٦٦		إهلاك أصول ثابتة
--	٣٩ ٧٣٥		اهلاك استثمارات عقارية
١٢ ٠٦٧	--		مخصصات
٢ ٩٧٩ ٨٧٦	٢ ١٩٥ ٤٨٢		فوائد مدينة
(٤٣٣ ٠١١)	(٣٦٣ ٠٢١)		إيراد فوائد
(٢٣٩ ١٢٠)	١ ٨٩٣ ٨٦٣		فروق تقييم عملة
٨٦٤ ٦٢٢	(٩٢ ٢٨٩)		خسائر استثمارات في شركات شقيقة
(١ ٦٣٦ ٣١٩)	(٩٦ ٣١٧)		أرباح غير محققة من تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٦٤٦ ٥٧٦)	(٦ ٩٨٢ ٠٨٠)		(خسائر) التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
			التغير في :-
			المعلاء
٤ ٤٩٠ ٩١٠	١ ١٢٦ ٨٨٣		مدنيون وأرصدة مدينة أخرى
١٦ ٨٨٠ ٧١١	٢ ٥٠٦ ٢٧٥		المعلاء - أرصدة دائنة
٣ ٦٤٩ ٩٨٥	(٣ ٩١٨ ٣٤٥)		دائنون وأرصدة دائنة أخرى والتزامات طويلة الأجل
٨ ١٥٢ ٧٥٢	٦ ٦٥٤ ٨٠١		اطراف ذات علاقة
(٢٨ ٩٧٧ ٤١٦)	١٢ ٤٣٦ ٥٣٥		اعمال تحت التنفيذ
(٣ ٦٠٠ ٧٧٤)	(١٠ ٤١٨ ٩٥٥)		اوراق القبض
(٢ ٣٧٤ ٤٠٥)	(٨٥٩ ١٤٣)		وحدات جاهزة
١ ٨٦٦ ٠٨٦	١ ١٨٥ ٦١٤		استثمارات متداولة محتفظ بها بغرض البيع
٣ ١٣٢ ٣٨٠	--		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
٢ ٥٧٣ ٦٥٣	١ ٧٣١ ٥٨٥		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
			(مدفوعات) لشراء أصول ثابتة
(٣٤٦ ٢٧٧)	(١ ٥٤٤ ٥٨٩)		مقبوضات بيع الأصول الثابتة
١٠ ٩٧٨	(١٢ ٨٩٨)		(مدفوعات) في مشروعات تحت التنفيذ
(٢٠٥ ١٢٢)	--		التغير في الاستثمارات المالية المتاحة للبيع
٣ ٢٧٣ ٤١٢	(١ ٢٥٣ ٦١٠)		التغير في استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٥ ٧٢٩ ٠٥٦)	٢ ٥٨٥ ٥٨٣		التغير استثمارات عقارية
٧ ١١٣ ٤١٠	١ ٢٢٧ ٤١٠		التغير نظام الائبة وتحفيز العاملين
١٧٨ ٦٨٥	١٣ ٨٦٥		التغير استثمارات مالية طويلة الأجل
٣٢ ٦١٥	(٤٩ ٦١٧)		التغير في الشهرة
(١ ٠٦٨ ٥١١)	--		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
٣ ٢٦٠ ١٤٤	٩٦٦ ١٤٤		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
			مقبوضات (مدفوعات) تسهيلات ائتمانية
(٣ ٦٨٩ ٢٤٨)	٣٨٥ ٣٠٢		توزيعات أرباح مدفوعة
--	(١ ٤١٧ ٥٨٦)		فوائد مدينة
(٢ ٩٧٩ ٨٧٦)	(٢ ١٩٥ ٤٨٢)		إيراد فوائد محصل
٤٣٣ ٠١١	٣٦٣ ٠٢١		فروق مجمعة لترجمة القوائم المالية
٤ ٥١٥ ٤١٣	(٣ ٩٩٢ ٢٧٤)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(١ ٧٢٠ ٧٠٠)	(٦ ٨٥٧ ٠١٩)		اثر التغير في أسعار الصرف
٢٣٩ ١٢٠	(١ ٨٩٣ ٨٦٣)		التغير في النقدية وما في حكمها - خلال العام
٤ ٣٥٢ ٢١٧	(٦ ٠٥٣ ١٥٣)		النقدية وما في حكمها - أول العام
٤ ٧٩٨ ٧٧٠	٩ ١٥٠ ٩٨٧		النقدية وما في حكمها - آخر العام
٩ ١٥٠ ٩٨٧	٣ ٠٩٧ ٨٣٤		

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.



العضو المنتدب

يوسف مدحت الغار

رئيس القطاع المالي

محمد محمود الجمال

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية " الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١- نبذة عن الشركة

تأسست شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة " طبقاً لأحكام القانون ٨ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية الخاص بإصدار قانون سوق رأس المال، وقد تم تسجيل الشركة في السجل التجاري برقم ٨٨١-الإسماعيلية في ١٤ مايو ٢٠٠٦. وقد تم إنشاء الشركة بغرض القيام بالأنشطة التالية:

- المساهمة في تأسيس الشركات او زيادة رؤوس أموالها وبجوزلها الاستحواذ على أسهم وحصص الشركات بكافة أنواعها ولها في سبيل ذلك اعداد دراسات الجدوى اللازمة للمشروعات وتقييمها وتقديم الاستشارات المالية والتسويقية والهندسية والدعم الفني لها.
- التأجير التمويلي.
- التخصيم.
- رأس مال المخاطر.
- ضمان وتغطية الاكتتابات.
- امين حفظ والشراء الهامشي.

٢- تمتلك الشركة المساهمات الآتية في الشركات التابعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

نسبة المساهمة	النشاط	اسم الشركة
٩٩,٩٦%	السمسرة في الأوراق المالية	شركة نعيم للوساطة في الأوراق المالية
٩٩,٩٩%	الخدمات المالية	شركة نعيم للاستثمارات المالية
٩٨,٤%	التمويل العقاري	شركة نعيم للتمويل العقاري
١٠٠%	الاستثمار في الأوراق المالية	شركة نعيم كابيتال ليمتد
١٠٠%	إدارة الاستثمارات العقارية	شركة النعيم فور ريل ايسيتيت مانجمنت ليمتد
٩٩,٩٨%	الخدمات المالية	شركة نعيم كابيتال للاستثمارات المالية (التوفيق للاستثمارات المالية)
٩٩,٩٦%	السمسرة في الأوراق المالية	شركة سماتر لتداول الأوراق المالية (اتحاد كابيتال لتداول الأوراق المالية سابقاً)
١٠٠%	صناديق الاستثمار	شركة صندوق استثمار نعيم مصر
٩٩%	صناديق الاستثمار	شركة صندوق نعيم للاستثمار العقاري
٩٩%	صناديق الاستثمار	شركة صندوق مينا ماك
٩٩%	صناديق الاستثمار	شركة صندوق مينا جروث
٩٩%	صناديق الاستثمار	شركة نعيم لصناديق الاستثمار
٩٨,٨٠%	تجارة السلع	شركة جولد كابيتال للتجارة
٤٧,٦١%	الخدمات المالية	شركة ريكاب للاستثمارات المالية (ريكاب القابضة سابقاً) *
٩٩,٩٨%	صناعي	الشركة العربية للمحليات

* تمتلك شركة ريكاب للاستثمارات المالية المساهمات الآتية في شركاتها التابعة:

نسبة المساهمة	النشاط	اسم الشركة
٦٨,٣٥%	استثمار عقاري	شركة سفريكو للاستثمار العقاري
٩٩,٩٨%	استثمار عقاري	شركة النعيم للاستثمارات العقارية
٩٩%	استثمار عقاري	شركة بداية للاستثمار العقاري (شركة تابعة لشركة النعيم للاستثمارات العقارية)
٩٩%	استثمار سياحي	شركة بلادي للتنمية والتطوير السياحي والفندقي (شركة تابعة لشركة النعيم للاستثمارات العقارية)
٦٦%	استثمار عقاري	شركة سماتر جاردنز للاستثمار العقاري (شركة تابعة لشركة النعيم للاستثمارات العقارية)
٩٨%	الخدمات الاستشارية	شركة نعيم للخدمات الاستشارية

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية "
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣- أسس تجميع القوائم المالية

- تعد القوائم المالية للشركة القابضة وكذا الشركات التابعة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين والتعليمات المحلية السارية.
- تم تجميع البنود المتشابهة للأصول والخصوم والإيرادات والمصروفات لحسابات الشركة القابضة والشركات التابعة بعد استبعاد ما يلي:
 - أ - تكلفة استثمار الشركة القابضة في الشركات التابعة مقابل تخفيضها من حقوق الملكية في الشركات التابعة.
 - ب - الأرصدة المتقابلة بين الشركة القابضة وشركاتها التابعة:
 - الحسابات الجارية بين شركات المجموعة.
 - أوراق القبض / الدفع فيما بين شركات المجموعة.
- ج - الإيرادات والمصروفات وتوزيعات الأرباح بين الشركة القابضة والشركات التابعة خلال العام.
- د - الأرباح غير المحققة في تاريخ قائمة المركز المالي المجمعة من المعاملات بين الشركة القابضة وشركاتها التابعة والتي قد تظهر ضمن أرصدة بعض الأصول في تاريخ القوائم المالية المجمعة.
- هـ - أية فروق بين حسابات المديونية والدائنية وذلك من خلال تسويتها والتي نشأت نتيجة للعمليات المتبادلة بين الشركة القابضة والشركات التابعة والتي سجلت في دفاتر إحدى الشركات ولم تسجل في دفاتر الشركات الأخرى.
- و - حقوق غير مسيطرة بإظهارها في بند مستقل بالقوائم المالية المجمعة منسوبة الى ما تمتلكه المجموعة من أسهم الشركات التابعة.

شركة التعمير القابضة للاستثمارات * شركة مساهمة مصرية *

الإيضاحات المتممة للتوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالذول الأمريكي ما لم يُذكر خلاف ذلك)

٤- أصول ثابتة

الإجمالي	أجزاء ومعدات مكتبية	أثاث ومعدات مكاتب	سيارات	مباني	التكلفة
٨ ٢٥٠ ٤٦٧	١ ٥٣٩ ٨٥٣	٤ ٧٠٩ ٩٥٥	٣٨٨ ٤٢٦	٢ ٠١٢ ٢٣٣	في ٢٠١٨/١/١
٣٤٦ ٢٧٧	٢٠٧ ٤٥٤	١٣٨ ٨٧٣	--	--	الإضافات خلال العام
(٧٦ ٣٧٦)	(٢٤ ٤٤١)	(٤١ ٩٣٥)	--	--	الإستقدمات خلال العام
٨ ٩٢٥ ٣٦٨	١ ٧١٧ ٨٦٦	٤ ٨٠٦ ٨٤٣	٣٨٨ ٤٢٦	٢ ٠١٢ ٢٣٣	التكلفة في ٢٠١٨/١٢/٣١
٥ ٣٩٠ ٩٢٠	١٩٣ ٣٣٩	٤٦٢ ٦٧٤	٧٣ ٤٩٨	٤ ٦٦١ ٤٠٩	إضافات العام
(١٦٩ ١٧٥)	(٣ ٢٥٣)	(١٣١ ٧٠٠)	(٣٤ ٢٢٦)	--	الإستقدمات خلال العام
١٤ ١٤٧ ١١٣	١ ٩٠٧ ٩٥٢	٥ ١٣٧ ٨١٧	٤٢٧ ٧٠٢	٦ ٦٧٣ ٦٤٢	التكلفة في ٢٠١٩/١٢/٣١
(٥٠٧٢ ٩٩٣)	(١٥٣٩ ٨٥٢)	(٣ ١٢٧ ٤٥٧)	(٢١٤ ٣٦٤)	(١٩١ ٣٣٠)	مجموع الإهلاك
(٣٩٢٧٠٤)	(١٤٨ ٣٥١)	(١٥٦ ٩٩٢)	(٥٨ ٢٥٢)	(٢٨ ١٠٩)	في ٢٠١٨/١/١
٢٠ ٣٩٨	٢٦ ٢٢٧	٣٤ ١٧١	--	--	إهلاك الإستقدمات
(٥٤٠٥ ٢٩٩)	(١ ٦٦١ ٩٧٦)	(٣ ٢٥٠ ٢٧٨)	(٧٧٣ ٦١٦)	(٢١٩ ٤٢٩)	مجموع الإهلاك في ٢٠١٨/١٢/٣١
(٤١٩ ٦٦٦)	(١٣٧ ٣١٥)	(١٨٣ ١١٩)	(٦٢ ٥٨٥)	(٣٦ ٦٤٧)	إهلاك العام
١٨٢ ٠٧٣	٣٨ ١٣٢	١١٤ ٦٠٠	٢٩ ٣٤١	--	إهلاك الإستقدمات
(٥ ٦٤٢ ٨٩٢)	(١ ٧٢١ ١٥٩)	(٣ ٣١٨ ٧٩٧)	(٣٠٦ ٨٦٠)	(٢٥٦ ٠٧٦)	مجموع الإهلاك في ٢٠١٩/١٢/٣١
٨٥٠٤ ٢٢١	١٤٢ ٧٩٣	١ ٨١٩ ٠٢٠	١٢٠ ٨٤٢	٦ ٤١٧ ٥٦٦	صافي القيمة التقديرية في ٢٠١٩/١٢/٣١
٢ ٥٢٠ ٠٦٩	٥٥ ٨٩٠	١ ٥٥٦ ٥٦٥	١١٤ ٨١٠	١ ٧٩٢ ٨٠٤	صافي القيمة التقديرية في ٢٠١٨/١٢/٣١

شركة النعيم القابضة للاستثمارات (شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي ما لم يُذكر خلاف ذلك)

٤- أصل حق انتفاع

الإجمالي	الدور الاول			الدور الارضى	
	سيارات	والثالث	الدور الثاني		
٢٤١٠.٣٤٦	٣٧٦١٣	١٥٦٣٢١٨	٨٠٩٥١٥	--	التكلفة في ٢٠١٩/١/١
٧٤٧.٠٨٩	--	--	--	٧٤٧.٠٨٩	الإضافات خلال العام
٣١٥٧٤٣٥	٣٧٦١٣	١٥٦٣٢١٨	٨٠٩٥١٥	٧٤٧.٠٨٩	التكلفة في ٢٠١٩/١٢/٣١
٥٣٥.٥٢	--	٢١١٢٤٦	٣٢٣٨٠٦	--	مجمع الإهلاك في ٢٠١٩/١/١
٤٠٢٣٩٣	٩٢٣٦	١٦٨٩٩٦	١٦١٩٠٣	٦٢٢٥٨	إهلاك العام
٩٣٧٤٤٥	٩٢٣٦	٣٨٠٢٤٢	٤٨٥٧٠٩	٦٢٢٥٨	مجمع الإهلاك في ٢٠١٩/١٢/٣١
٢٢١٩٩٩٠	٢٨٣٧٧	١١٨٢٩٧٦	٣٢٣٨٠٦	٦٨٤٨٣١	صافي القيمة الدفترية في ٢٠١٩/١٢/٣١

يتمثل أصل حق الانتفاع في قيمة المباني المستأجرة إيجاراً تمويلياً طبقاً للقانون رقم (١٧٦) لسنة ٢٠١٨ و كذلك معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) المعدل

٢٠١٩ عقود التأجير على النحو التالي :

أ - الدور الأرضي بأجمالى مساحة ٣٩٣ متر مربع .

ب - الدور الثانى بأجمالى مساحة ١٠٧٧ متر مربع .

ج - الدور الأول و الثالث بأجمالى مساحة ٢٠٦٦ متر مربع .

د- عدد ٢ سيارة تويوتا كورولا

و تم الاعتراف بأصل حق الانتفاع طبقاً لمتطلبات الفقرة رقم (٢٢) من معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) عقود التأجير التي نصت على " يجب على المستأجر

الاعتراف بأصل "حق الانتفاع" وبالتزام عقد التأجير في تاريخ بداية عقد التأجير "

و طبقاً لملاحق (ج) من المعيار المحاسبى المشار اليه تاريخ السريان و القواعد الإنتقالية الفقرة (ج ٧) التي نصت على " عند قيام المستأجر بتطبيق ما ورد بالفقرة "ج

"٥" ، فلا يجوز له إعادة عرض معلومات المقارنة، وبدلاً عن ذلك يجب على المستأجر الاعتراف بالأثر التراكمي للتطبيق الأولي لهذا المعيار على أنه تعديل للرصيد

الافتتاحي للأرباح المرحلة في تاريخ التطبيق الأولي "

و كذا طبقاً للكتاب الدورى رقم ٧ لسنة ٢٠١٩ المؤرخ في ٤ أغسطس ٢٠١٩ الفقرة الثانية التي نصت على " يتعين على شركات التأجير التمويلي والمستأجرين بموجب عقود

تأجير التمويل من الشركات المالية غير المصرفية و الشركات المقيد لها أوراق مالية بالبورصة المصرية تطبيق معيار عقود التأجير التمويلي فى موعد غايته ٣٠ سبتمبر

٢٠١٩ .

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية "
 الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
 (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٦- مشروعات تحت التنفيذ

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٤ ٩٢٦ ٥٦١	٥ ١٣١ ٦٧٣	رصيد أول العام
٢٠٥ ١١٢	--	إضافات خلال العام
--	(٣ ٨٤٦ ٣٣١)	محول الى أصول ثابتة
<u>٥ ١٣١ ٦٧٣</u>	<u>١ ٢٨٥ ٣٤٢</u>	رصيد آخر العام

تتمثل مشروعات تحت التنفيذ في :-

- دراسات وتجهيزات مشروع صناعي (شركة العربية للمحليات).

٧- استثمارات مالية متاحة للبيع

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٦٥ ٩٧٠ ٩٣٦	٦٨ ٧٣٢ ٢٧٦	استثمارات مقيدة بالبورصة *
٢٧ ١٢٣ ٧٨١	٢٦ ٧٩٥ ٤٠٥	استثمارات غير مقيدة بالبورصة
<u>٩٣ ٠٩٤ ٧١٧</u>	<u>٩٥ ٥٢٧ ٦٨١</u>	

* يتضمن رصيد الأسهم المقيدة بالبورصة المصرية عدد ٣٠ ١٣٠ ٩٢٠ سهم بقيمة عادلة تبلغ ٥٦ ٢١٥ ٦٠٦ دولار أمريكي تمثل استثمار في أسهم البنك المصري الخليجي ، وهذا الاستثمار مرهون بخطاب ضمان صادر من البنك العربي الافريقي الدولي لصالح شركة نعيم للأسهم والسندات وذلك لضمان نشاط السمسرة وشركة اتحاد كابييتال لضمان نشاط إدارة المحافظ.

٨- استثمارات مالية - غير متداولة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٢٨٧ ٣٨١	٣٦٢ ٦٥٦	شركة مصر للمقاصة والايادع*
٢٨٨ ٨٩٣	٢٦٢ ٤٢١	صندوق ضمان التسويات**
٦ ٩٧٩	٧ ٧٩٣	صندوق تأمين المتعاملين
<u>٥٨٣ ٢٥٣</u>	<u>٦٣٢ ٨٧٠</u>	

* التغيير يرجع إلى الانخفاض في الاستثمار المملوك في شركة مصر للمقاصة والايادع بسبب اعادة توزيع رأسمال شركة مصر للمقاصة والايادع على اعضائها كل ثلاثة سنوات بمراعاة حجم تعاملات كل منهم مع الشركة خلال نفس الفترة ويتم نقل ملكية الاسهم بين الاعضاء وفقاً لقيمتها الاسمية ويتم اعادة التوزيع عند دخول اعضاء جدد.

** التغيير في قيمة رصيد صندوق ضمان التسويات يرجع إلى اعادة توزيع النسبة طبقاً لحجم التعامل في السوق ، والذي يعاد تقييمه كل ثلاثة أشهر من قبل الصندوق ضمان التسويات.

٩- استثمارات في شركات شقيقة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	نسبة المساهمة %	
١٠٦ ٨٥٦	١٧٨ ٢٩١	١,٠٠	شركة نعيم أسهم وسندات
٥٨٥ ٦٨٠	--	--	شركة صندوق استثمار نعيم مصر
١ ٢٦٧ ٥١٩	١ ٨٧٤ ٠٥٣	٣١,٢٠	شركة اتحاد كابييتال
<u>١ ٩٦٠ ٠٥٥</u>	<u>٢ ٠٥٢ ٣٤٤</u>		

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية "
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٠- إستثمارات عقارية

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
١٤ ٨٢٦ ٥٠٠	٧ ٧١٣ ٠٩٠	التكلفة رصيد أول العام
(٤٧ ٥٤٩)	(٣٩ ٧٣٥)	إهلاك العام
(٧ ٠٦٥ ٨٦١)	(١ ٢٢٧ ٤١٠)	اهلاك الاستبعادات
<u>٧ ٧١٣ ٠٩٠</u>	<u>٦ ٤٤٥ ٩٤٥</u>	

بالإشارة الى قرار مجلس الادارة المنعقد بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠١٥ والذي تقرر فيه انهاء عقد الايجار التمويلي مع الشركة الدولية للتأجير التمويلي والسابق لإبرامه خلال عام ٢٠١١ والخاص باستئجار كل من مبنى F٤ ومبنى B١٤٣ استئجار تمويلي ونتج من ذلك استحواذ شركة سفريكو للاستثمار العقاري على كل من مبنى B١٤٣ ومبنى F٤ بمبلغ ٢ ٩٤٦ ٩٥٩ جنيه مصري بهدف الاحتفاظ بكل من مبنى B١٤٣ ومبنى F٤ لعرضهم للإيجار بموجب عقد ايجار تشغيلي واحد أو أكثر.

نتيجة لما سبق ووفقا لبند رقم (٨) من معيار (٣٤) من معايير المحاسبة المصرية الخاصة بالاستثمار العقاري فقامت شركة سفريكو بتبويب كل من مبنى F٤ ومبنى B١٤٣ ضمن الاستثمارات العقارية.

وبالإشارة الى قرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ بإصدار المعايير المحاسبية مما ترتب عليه تغير في المعيار رقم ٣٤ من معايير المحاسبة المصرية الخاص بالاستثمار العقاري وما تم من الغاء طريقة القيمة العادلة لذا تم اعادة تبويبها وفقا للأحكام الانتقالية من طريقة القيمة العادلة الى طريقة التكلفة وتم اخذ في الاعتبار ان العمر الإنتاجي للأصل ٥٠ سنة.

١١- نظام إثابة وتحفيز العاملين

بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٠٨، اعتمدت الجمعية العامة العادية اقتراح مجلس إدارة الشركة بتوزيع سهم مجاني لكل ثلاثة أسهم بلغ نصيب النظام منها عدد ٣ ٧٩٠ ٩١٩ سهم، وتم تسجيل أسهم الزيادة لدى شركة مصر للمقاصة والحفظ المركزي بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠٠٨.

بتاريخ ٣٠ أبريل ٢٠٠٨ تم تحويل كامل أسهم الخزينة إلى نظام إثابة وتحفيز العاملين والبالغ عددهم ٣٧٢ ٧٥٤ سهم، وقد تم تقييم كامل الأسهم باستخدام القيمة العادلة (السوقية) لهذه الأسهم في تاريخ التحويل.

وبتاريخ ٢٤ مايو ٢٠١٣ تم تحويل عدد ٥ مليون سهم إلى نظام إثابة وتحفيز العاملين تم شرائها بتاريخ ١٣ نوفمبر ٢٠١٢ بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة بغرض تمويل نظام الإثابة والتحفيز.

بتاريخ ٢٢ يونيو ٢٠١٧، اعتمدت الجمعية العامة العادية اقتراح مجلس إدارة الشركة بتوزيع سهم مجاني لكل عشر أسهم بلغ نصيب النظام منها عدد ١ ٨٧٨ ١٣٣ سهم، وتم تسجيل أسهم الزيادة لدى شركة مصر للمقاصة والحفظ المركزي بتاريخ ٩ أكتوبر ٢٠١٧.

بتاريخ ٢ أبريل ٢٠١٩، اعتمدت الجمعية العامة العادية اقتراح مجلس الإدارة بتوزيع سهم مجاني لكل عشر أسهم وبلغ نصيب النظام منها عدد ٢ ٤٩٦ ٥٥٥ سهم وتم تسجيل أسهم الزيادة لدى شركة مصر للمقاصة والحفظ المركزي بتاريخ ٩ يونيو ٢٠١٩.

بتاريخ ١٥ ابريل ٢٠١٨ اعتمدت الجمعية العامة العادية اقتراح مجلس ادارة الشركة بتوزيع سهم مجاني لكل عشر اسهم وبلغ نصيب النظام منها عدد ٢ ٢٦٩ ٥٩٥ سهم وتم تسجيل اسهم الزيادة لدي شركة مصر للمقاصة والحفظ المركزي بتاريخ ١١ اكتوبر ٢٠١٨.

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية "
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

في ابريل ٢٠١٨ تم شراء عدد ٢ ٤١٦ ٦٦٦ سهم بمبلغ ١ ٤٣٧ ٤٦٩ دولار أمريكي تم تمويله من المبلغ النقدي المستحق بقرض الاثابة وتحفيز العاملين

بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ تم إعادة تقييم أسهم النظام بالقيمة السوقية بمبلغ ٥ ١٨٦ ٥٩١ دولار. (٧ ٥٩١ ٩٧٤ دولار أمريكي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨) ليصبح صافي فروق التقييم السالبة لتلك الأسهم مبلغ ١٥ ٢٥١ ٤٨١ دولار أمريكي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ أدرجت ببند فروق تقييم نظام إثابة وتحفيز العاملين ضمن حقوق الملكية بالقوائم المالية (١٢ ٨٥٩ ٩٦٣ دولار أمريكي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨).

وتتلخص حركة الأسهم بالنظام على النحو التالي:

سهم	أسهم النظام :
١١ ٣٧٢ ٧٥٤	الأسهم المحولة للنظام
١٠ ٤٣٥ ٢٠٢	توزيعات أسهم مجانية
٥ ٠٠٠ ٠٠٠	أسهم محولة للنظام
٢ ٤١٦ ٦٦٦	شراء اسهم للنظام
<u>٢٩ ٢٢٤ ٦٢٢</u>	إجمالي أسهم النظام
	الأسهم المخصصة والمباعة:
(٢٠ ٠٠٠)	بيع أسهم
(٦٥٧ ٦٦٢)	موظفي الشركة القابضة
(١ ١٠٤ ٧١٢)	موظفي الشركات التابعة
<u>(١ ٧٨٢ ٣٧٤)</u>	إجمالي الأسهم المخصصة والمباعة
<u>٢٧ ٤٤٢ ٢٤٨</u>	إجمالي الأسهم غير المخصصة

١٢- الشهرة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	الشهرة الناتجة عن الاستحواذ على:
٤٠ ٣٣٠ ٠٩٣	٤٠ ٣٣٠ ٠٩٣	شركة نعيم للوساطة في الأوراق المالية
١٠ ٢٥١ ٢٩٤	١٠ ٢٥١ ٢٩٤	شركة ريكاب للاستثمارات المالية (ريكاب القابضة سابقا)
٣ ١٠٣ ٧٩٤	٣ ١٠٣ ٧٩٤	شركة نعيم للاستثمارات المالية
٤٧٣ ٣٢٧	٤٧٣ ٣٢٧	شركة اتحاد كابيتال (شركة يونيفاند كابيتال للاستثمارات المالية)
٧٣١ ٥٥١	٧٣١ ٥٥١	شركة سمارت لتداول الأوراق المالية (اتحاد كابيتال للسمررة سابقا)
٣٣٦ ٩٦٠	٣٣٦ ٩٦٠	شركة نعيم كابيتال للاستثمارات المالية (التوفيق للاستثمارات سابقا)
<u>٥٥ ٢٢٧ ٠١٩</u>	<u>٥٥ ٢٢٧ ٠١٩</u>	

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية "
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣- النقدية وما في حكمها

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
١٠ ١١٤	٤ ٠٨٢	دولار أمريكي
٥ ٨٥١ ٠٩١	١ ٢٥٣ ٤٧٠	نقدية بالصندوق
--	١٠٠ ٠٠٠	بنوك حسابات جارية
٥ ٨٦١ ٢٠٥	١ ٣٥٧ ٥٥٢	ودائع
٤٧ ٦٣٦	٣٧ ٦٦٦	عملات أخرى
٣ ١٠٦ ٢٠١	١ ٦١٤ ٢٩٤	نقدية بالصندوق
١٣٥ ٩٤٥	٨٨ ٣٢٢	بنوك حسابات جارية
٣ ٢٨٩ ٧٨٢	١ ٧٤٠ ٢٨٢	ودائع لإجل
٩ ١٥٠ ٩٨٧	٣ ٠٩٧ ٨٣٤	

١٤- استثمارات مالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
١١ ٤٤٠ ٠٢٢	١٠ ٠٤٢ ٠٠٩	أسهم مقيمة بالبورصة
١ ٠٩١ ٢٥٣	--	استثمارات في أدون خزانة
١٢ ٥٣١ ٢٧٥	١٠ ٠٤٢ ٠٠٩	

١٥- استثمارات محتفظ بها بغرض البيع

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	نسبة المساهمة	اسم الشركة
١٥ ٧٦٧ ١٦٥	١٥ ٧٦٧ ١٦٥	%٤٩	شركة نايل بالم النعيم للتنمية العقارية *
١٥ ٧٦٧ ١٦٥	١٥ ٧٦٧ ١٦٥		

* تتمثل الاستثمارات المحتفظ بها بغرض البيع في حصة مملوكة بنسبة ٤٩% لشركة النعيم للاستثمارات العقارية في شركة نايل بالم النعيم للتنمية العقارية والتي بلغت تكلفة الاستثمارات بعد إعادة التقييم مبلغ ١٣ ٠٣١ ٠١٢ جنيه مصري في تاريخ شراء حصة من أسهم شركة النعيم للاستثمارات العقارية وذلك وفقاً للدراسة المعدة من مكتب بيكر تيللي والتي بموجبها قامت شركة ريكاب بشراء حصة في شركة النعيم للاستثمارات العقارية وتم خلال عام ٢٠٠٩ إعادة توييب الاستثمار في شركة نايل بالم النعيم للتنمية العقارية المدرجة ضمن بند استثمارات في شركات شقيقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ إلى استثمارات محتفظ بها بغرض البيع وذلك طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٢) الذي يتطلب إظهارها بصورة منفصلة عن بقية الاستثمارات ، وفي ٢٠١٨ تم تكليف مكتب بروفيشنالز للاستشارات المالية وتغطية ترويج الاكتتاب في الأوراق المالية بإعداد تقرير لتحديد القيمة العادلة لسهم الشركة. وظهرت الدراسة بان القيمة العادلة للشركة هي ٢٠٦ مليون جنيه مصري موزعة ٩٩١ ألف سهم.

١٦- عملاء

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٥ ٩٨٧ ٤٨٧	٤ ٨٩٦ ٥١٧	عملاء
(٣٠٨ ٠٤٣)	(٣٤٣ ٩٥٦)	يخصم : الانخفاض في قيمة العملاء
٥ ٦٧٩ ٤٤٤	٤ ٥٥٢ ٥٦١	

- يتضمن رصيد العملاء في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٢٩٣ ٩٢٩ دولار أمريكي يتمثل في قيمة أسهم مشتراه لصالح عملاء - شراء بالهامش (في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مبلغ ٣٨٠ ٨٥٤ دولار أمريكي).

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية "
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٧- أعمال تحت التنفيذ

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٢٠٦٦٣٨٥	٢٣٥١٨٧٣	أرض مرسى علم
١٥٠٠٨٥٨٤	٢٥١٤٢٠٥١	أراضي المرحلة الأولى - القرى الذكية مباني وانشاءات
١٧٠٧٤٩٦٩	٢٧٤٩٣٩٢٤	

١٨- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
١٩٤١٦٠	١٤٢٤٩٦	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢٦٩٣١	٣٦٩٨٩	عهد وسلف عاملين
٥٤٥٨٦٩	٣٨٣٤٦٦	تأمينات لدى الغير
٢٨٩٢٨١٢	٢٥٨٧٠٠٥	شركة تمويل للتمويل العقاري*
٨١٧٣١٤	١٨٣٠٢٢٧	شركة تمويل للتأجير التمويلي**
٢٩٨٤٣٦٠	--	تسوية عقود تأجير تمويلي***
١٣٤٢٤٧٤	٧٠٩٧٥٨	موردون - دفعات مقدمة
٣١٥٨٤	--	شركة نعيم أسهم وسندات
٢٠٧٠٤٧	١٥٢٤٠٤١	مقاصة بيع وشراء
٦٨٦٢١	١٢٨٩٨٦	مصلحة الضرائب
٨٧٥٨٣١٠	٥٩٨٢٢٣٥	أوراق قبض
٢٨٨٧٩٧٢	٤٩٢٥٩٧٦	أرصدة مدينة أخرى
٢٠٧٥٧٤٥٤	١٨٢٥١١٧٩	

* قامت الشركة بإبرام عقد بيع مع إعادة الاستئجار للدور والأول والثالث بمبنى B١٦ القرية الذكية والتي تمتلكه الشركة مع شركة تمويل للتمويل العقاري.

** قامت الشركة بإبرام عقد بيع مع إعادة الاستئجار للدور الثاني بمبنى B١٦ القرية الذكية والتي تمتلكه الشركة مع شركة تمويل للتأجير التمويلي .

*** يتمثل هذا الرصيد في الجزء غير المستهلك من الخسائر الناتجة من عقد البيع مع إعادة الاستئجار التمويلي الخاص بالأدوار الأول والثاني والثالث بمبنى B١٦ بالقرية الذكية.

١٩- وحدات جاهزة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٧٨٢١٥٨	--	الدور الأرضي والأول والثاني بمبنى B١٦ بالقرية الذكية
٣٥٧٧٤٠٢	٣١٧٣٩٤٦	مباني المرحلة الأولى - القرية الذكية *
٧٠٤٤٩٧	٧٠٤٤٩٧	وحدات سكنية مشروع بالم باركس
٥٠٦٤٠٥٧	٣٨٧٨٤٤٣	

* يتمثل في قيمة التكاليف المغطاة الخاصة بالمساحة غير المباعة من مبنى B١٠٩ ومبنى B١٦ مباني المرحلة الأولى وذلك ضمن أرصدة شركة سفريكو للاستثمار.

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية "
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠- رأس المال

- حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ٦٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دولار أمريكي وبلغ رأس المال المصدر والمدفوع ١٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دولار أمريكي ويتمثل في ١٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم قيمة السهم الاسمية واحد دولار أمريكي.
- بتاريخ ١٨ يوليو ٢٠٠٦ قرر مجلس إدارة الشركة زيادة رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بمبلغ ١٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دولار أمريكي، وبالتالي زيادة عدد الأسهم من ١٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم إلى ٢٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم قيمة السهم الاسمية واحد دولار أمريكي وتم الاكتتاب في كامل أسهم الزيادة.
- بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٠٨، اعتمدت الجمعية العامة العادية اقتراح مجلس إدارة الشركة بتوزيع سهم مجاني لكل ثلاثة أسهم بإجمالي مبلغ ٨٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دولار أمريكي، وتم تسجيل أسهم الزيادة لدى شركة مصر للمقاصة والحفظ المركزي بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠٠٨ ليصبح رأس مال الشركة المصدر والمدفوع ٣٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دولار أمريكي موزعاً على ٣٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم قيمة السهم الاسمية دولار أمريكي واحد.
- بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٠٩ قرر مجلس إدارة الشركة إعدام ١٠ ٦٦٠ ٥٢٩ سهم بقيمتها الاسمية (إيضاح ٢١) من أسهم الخزينة ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع كما ظهر في قائمة المركز المالي المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ مبلغ ٤٧١ ٤٧١ ٣٣٩ ٣٠٩ دولار أمريكي.
- بتاريخ ١٤ أبريل ٢٠١١ بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة تم اعدام عدد ٤٧١ ٤٧١ ٥٠١٧ سهم بقيمتها الاسمية (إيضاح ٢١) من أسهم الخزينة ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٣٢٢ ٠٠٠ ٣٠٤ دولار أمريكي.
- بتاريخ ٢١ مايو ٢٠١٢ بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة تم اعدام عدد ١٠ ٤٣٢ ٥٢٩ سهم بقيمتها الاسمية (إيضاح ٢١) من أسهم الخزينة ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٧١ ٤٧١ ٨٨٩ ٢٩٣ دولار أمريكي.
- بتاريخ ٦ اغسطس ٢٠١٣ بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة تم اعدام عدد ١٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم بقيمتها الاسمية (إيضاح ٢١) من أسهم الخزينة ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٧١ ٤٧١ ٨٨٩ ٢٨٣ دولار أمريكي.
- وتم تعديل المواد أرقام ٧،٦ من النظام الاساسي للشركة وتم التأشير بالتخفيض بالسجل التجاري بتاريخ ١٦ يناير ٢٠١٤.
- بتاريخ ٢٥ يوليو بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة الموافقة على تخفيض رأس المال المصدر والمدفوع من ٤٧١ ٤٧١ ٨٨٩ ٢٨٣ دولار أمريكي ليصبح رأس مال المصدر والمدفوع للشركة بمبلغ ٦٣٠ ٧٢٢ ١٩٨ دولار أمريكي وذلك عن طريق تخفيض القيمة الاسمية للسهم من واحد دولار أمريكي ليصبح ٠،٧٠ دولار أمريكي مع بقاء عدد الاسهم كما هو ٤٧١ ٤٧١ ٨٨٩ ٢٨٣ سهم مع توجيه قيمة مبلغ التخفيض البالغة ٨٤١ ١٦٦ ٨٥ دولار أمريكي الى احتياطات الشركة (احتياطي عام) وتعديل المواد أرقام ٦،٧ من النظام الاساسي للشركة.
- بتاريخ ٢٢ يونيو ٢٠١٧ اعتمدت الجمعية العامة العادية اقتراح مجلس إدارة الشركة بتوزيع سهم مجاني لكل عشر أسهم بإجمالي مبلغ ٢٦٣ ٨٧٢ ١٩ دولار أمريكي، وتم تسجيل أسهم الزيادة لدى شركة مصر للمقاصة والحفظ المركزي بتاريخ ٩ اكتوبر ٢٠١٧ ، ليصبح رأس مال الشركة المصدر والمدفوع ٨٩٣ ٥٩٤ ٢١٨ دولار أمريكي موزعاً على ٤١٨ ٢٧٨ ٣١٢ سهم قيمة السهم الاسمية ٠،٧٠ دولار أمريكي، وقد تم التأشير بالسجل التجاري للشركة بتاريخ ١٤ سبتمبر ٢٠١٧.
- بتاريخ ١٥ ابريل ٢٠١٨ اعتمدت الجمعية العامة العادية اقتراح مجلس الادارة بتوزيع سهم مجاني لكل عشر اسهم بإجمالي مبلغ ٤٨٩ ٨٥٩ ٢١ دولار امريكي ، وتم تسجيل اسهم الزيادة لدي شركة مصر للمقاصة والحفظ المركزي بتاريخ ١٠ اكتوبر ٢٠١٨ ليصبح رأس مال الشركة المصدر والمدفوع ٣٨٢ ٤٥٤ ٢٤٠ دولار امريكي موزعا علي ٢٦٠ ٢٤٣ ٥٠٦ سهم قيمة السهم الاسمية ٠،٧٠ دولار امريكي وقد تم التأشير بالسجل التجاري للشركة بتاريخ ١٢ سبتمبر ٢٠١٨ .

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية "
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

- بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٩ اعتمدت الجمعية العامة العادية توزيع سهم مجاني لكل عشر أسهم بأجمالي مبلغ ٤٣٨ ٤٥ ٢٤ دولار أمريكي ، وتم تسجيل اسهم الزيادة لدي شركة مصر للمقاصة والحفظ المركزي بتاريخ ٩ يونيو ٢٠١٩ ليصبح رأس مال الشركة المصدر والمدفوع ٨٢٠ ٤٩٩ ٢٦٤ دولار أمريكي موزعا علي ٨٨٦ ٨٥٦ ٣٧٧ سهم قيمة السهم الاسمية ٠,٧٠ دولار أمريكي وقد تم التأشير بالسجل التجاري للشركة بتاريخ ٢٨ مايو ٢٠١٩ .

٢١- احتياطي عام - أسهم خزينة

- وفقا لمحضر اجتماع مجلس الإدارة بتاريخ ٢٥ أغسطس ٢٠٠٨ قرر المجلس شراء نسبة ٤,٩% من أسهم الشركة وقد تم شراء عدد ٤٩٣ ١١٥ ١١ سهم خلال عامي ٢٠٠٨ و ٢٠٠٩ بأجمالي مبلغ ٢٣٥ ٤٢٨ ٧ دولار أمريكي.

- بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٠٩ قرر مجلس إدارة الشركة إعدام ٥٢٩ ٦٦٠ ١٠ أسهم من أسهم الخزينة بقيمتها الاسمية (إيضاح ٢٠) وقد تم الانتهاء من إجراءات إعدام الأسهم بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠١٠ بأجمالي مبلغ ٩٩١ ٢١٩ ٧ دولار أمريكي وقد تم إدراج الفرق بين القيمة الاسمية وتكلفة اقتناء هذه الأسهم ضمن احتياطي أسهم الخزينة بحقوق الملكية بقائمة المركز المالي المستقلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ بمبلغ ٥٣٨ ٤٤٠ ٣ دولار أمريكي.

- بتاريخ ١٤ أبريل ٢٠١١ بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة تم إعدام عدد ٤٧١ ٤٧١ ٥٠١٧ سهم من أسهم الخزينة بقيمتها الاسمية (إيضاح ٢٠) والتي تبلغ تكلفة اقتنائها مبلغ ٣٥٧ ٦٥٤ ٢ دولار أمريكي وقيمة اسمية تبلغ ٤٧١ ٤٧١ ٥٠١٧ دولار أمريكي وقد تم إدراج الفرق بين القيمة الاسمية وتكلفة اقتناء هذه الأسهم ضمن احتياطي أسهم الخزينة بحقوق الملكية بقائمة المركز المالي المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ بمبلغ ١١٤ ٣٦٣ ٢ دولار أمريكي ليصبح إجمالي قيمة احتياطي أسهم الخزينة ٥٦٢ ٨٠٣ ٥ دولار أمريكي في ٣١ ديسمبر ٢٠١١.

- بتاريخ ٢١ مايو ٢٠١٢ بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة تم إعدام عدد ٥٢٩ ٤٣٢ ١٠ سهم من أسهم الخزينة بقيمتها الاسمية والتي تبلغ تكلفة اقتنائها مبلغ ٥٢٥ ٦٠٥ ٥ دولار أمريكي وقيمة اسمية تبلغ ٥٢٩ ٤٣٢ ١٠ دولار أمريكي وقد تم إدراج الفرق بين القيمة الاسمية وتكلفة اقتناء هذه الأسهم ضمن احتياطي أسهم الخزينة بحقوق الملكية بقائمة المركز المالي المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ بمبلغ ٠٠٤ ٨٢٧ ٤ دولار أمريكي ليصبح إجمالي قيمة احتياطي أسهم الخزينة ٦٥٦ ٦٣٠ ١٠ دولار أمريكي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢.

- بتاريخ ٦ اغسطس ٢٠١٣ بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة تم إعدام عدد ١٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم من أسهم الخزينة بقيمتها الاسمية (إيضاح ٢٠) والتي تبلغ تكلفة اقتنائها مبلغ ١٤٢ ٨١٤ ٢ دولار أمريكي وقيمة اسمية تبلغ ١٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دولار أمريكي وقد تم إدراج الفرق بين القيمة الاسمية وتكلفة اقتناء هذه الأسهم ضمن احتياطي أسهم الخزينة بحقوق الملكية بقائمة المركز المالي المستقلة ليصبح إجمالي قيمة احتياطي أسهم الخزينة ١٠٩ ٦٧١ ٦ دولار أمريكي.

- بتاريخ ١٣ نوفمبر ٢٠١٣ بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة تم شراء عدد ٥ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم من أسهم الخزينة بمبلغ ١٧٣ ٦٠٨ ١ دولار أمريكي بغرض تمويل نظام الإثابة والتحفيز وتم تحويلها لنظام الإثابة بتاريخ ٢٤ مايو ٢٠١٣ .

- بلغ رصيد احتياطي أسهم الخزينة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٨٩٤ ٢٣٣ ٧ دولار أمريكي (٨٩٤ ٢٣٣ ٧ دولار أمريكي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨).

٢٢- خسائر مرحلة

وفقا لقرار وزارة الاستثمار والتعاون الدولي رقم (٦٩) لسنة ٢٠١٩ بتعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية الصادرة بالقرار رقم (١١٠) لسنة ٢٠١٥ فقد تم تعديل الخسائر المرحلة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وفقا كما يلي :-

* في أكتوبر ٢٠١٩ أصدرت الهيئة العامة للرقابة المالية بالمشاركة مع جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية دليل تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) عقود التأجير و فقرة رقم (٥) التي تضمنت مايلي " يجب على المستأجر تطبيق هذا المعيار على عقود التأجير التي يكون فيها هو المستأجر ، مع الإعراف بالأثر التراكمي للتطبيق الأولي للمعيار في تاريخ التطبيق الأولى و لا يجوز له إعادته عرض

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية "
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

معلومات المقارنة ، و بدلا عن ذلك يجب على المستأجر الإعراف بالأثر التراكمي للتطبيق الأولى لهذا المعيار على أنه تعديل للرصيد الإفتتاحي للأرباح المرحلة في تاريخ التطبيق الأولى .
و ذلك بالنسبة لعقود التأجير التمويلي التي كانت تخضع لقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ و كان يتم معالجتها وفقا لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) القواعد و المعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي ، و فيما يلي الأثر الناتجة عن التحول الى تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) عقود التأجير .

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
(٣٢ ٩٩٦ ٥٢٦)	(٣٧ ١١٨ ٤٨٤)	رصيد اول العام
(٩٧ ٢٠١)	(٢ ٠٥٢ ٨٧٦)	محول الى الارباح المرحلة
(٤ ٠٢٤ ٧٥٧)	(١ ٥٣٤ ٤٦٧)	تسويات مرحلة بالقوائم المالية للشركات التابعة
--	(٣ ٢١٤ ٣٢٧)	التسويات الناتجة عن التحول الى تطبيق معيار المحاسبة رقم (٤٩) *
--	(١ ٤١٧ ٥٨٦)	توزيعات أرباح
<u>(٣٧ ١١٨ ٤٨٤)</u>	<u>(٤٥ ٣٣٧ ٧٤٠)</u>	رصيد اخر العام

٢٣- التزامات غير متداولة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٣ ٢١٤ ٨٢٢	٣ ٩١٦ ٨٠٥	أوراق دفع
--	٢ ١٨٩ ٨٦٦	التزامات عقد تأجير تمويلي
١ ٥٤٤ ٧٠٨	٦٢٩ ٨٦٣	أرصدة دائنة أخرى
<u>٤ ٧٥٩ ٥٣٠</u>	<u>٦ ٧٣٦ ٥٣٤</u>	

٢٤- مخصصات

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٥٤ ٠٣٢	٦٦ ٠٩٩	رصيد اول العام
١٦ ٨٥١	--	مكون خلال العام
(٤ ٧٨٤)	--	مستخدم خلال العام
<u>٦٦ ٠٩٩</u>	<u>٦٦ ٠٩٩</u>	رصيد اخر العام

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية "
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٥- تسهيلات ائتمانية

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٥٦ ٣١٦	٢ ٢٠٨ ٣٥٨	المصرف المتحد
--	٣ ١٢٩	بنك القاهرة
٩٤٠	١٨٥ ٣٨٧	بنك مصر
٢ ٣٠١ ٢٨٦	٨٥٠ ٠٠٥	البنك المصري لتنمية الصادرات*
٨ ٨٨٧	٨٧٩	التجاري وفا بنك
٨ ٣٢٢ ٦٧٤	٧ ٨٢٧ ٦٤٧	البنك العربي الإفريقي**
<u>١٠ ٦٩٠ ١٠٣</u>	<u>١١ ٠٧٥ ٤٠٥</u>	

* حصلت الشركة على تسهيل ائتماني بمبلغ ٣٥ مليون جنيه مصري من البنك المصري لتنمية الصادرات لتمويل عمليات الشراء بالهامش

** حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية بمبلغ ٢٠٠ مليون جنيه مصري من البنك العربي الإفريقي الدولي وذلك بضمان أسهم شركة ريكاب للاستثمارات المالية وأسهم البنك المصري الخليجي وذلك لتمويل استثمار لمحظة أوراق مالية.

٢٦- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٢٠٢ ٣١٧	٧٢٣ ٢١٣	تأمينات للغير
٢١ ٨٢٤	٢١ ٨٢٤	قرض صندوق الاثابة
٧٣٥ ٣٥٥	٢٠٢ ٠٠٨	مصروفات مستحقة
٣٨ ٧٩٦	٢٧ ٩٧٦	أمناء الحفظ المركزي
١٩ ٤٦٤	٢٢ ٣٨٩	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
١٢ ٨٧٨ ١٨٩	٢١ ٩٥٥ ٦٦٢	عملاء دفعات مقدمة
--	٨ ٥٢٨	المساهمة التكافلية
٥٨٦	١٩	صندوق ضمان المخاطر
١ ٢٥٩ ٧٠٥	٣٧٥ ٧٠٣	مصلحة الضرائب
١ ٤٨٨ ٥٩٤	١ ٧٦٢ ١٠١	الهيئة العامة للتنمية السياحية
--	٣٣٣ ٤٩١	التزامات عقود التأجير التمويلي
٥ ٣٨١ ٩١٠	٩٦٥ ٨١٨	أوراق دفع - متداولة
٢٧ ٣٥٤	٥٤ ٨٦١	إيرادات مقدمة
٣ ٥٠٤ ٩٦٩	٦ ٨٢١ ٣٨٧	أرصدة دائنة أخرى
<u>٢٥ ٥٥٩ ٠٦٣</u>	<u>٣٣ ٢٧٤ ٩٨٠</u>	

٢٧- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية النقدية بالصندوق ولدى البنوك والعملاء والأرصدة المدينة الأخرى والاستثمارات المالية. كما تتضمن الالتزامات المالية بنوك سحب على المكشوف، دائنو التوزيعات والأرصدة الدائنة الأخرى. ويتضمن الإيضاح (٣٢) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات.

أ - خطر تقلبات العملات الأخرى بخلاف الدولار الأمريكي
يتمثل خطر العملات الأخرى في التغيرات في سعر الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأخرى وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأخرى.

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية "
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

- ب - القيمة العادلة للأدوات المالية
طبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركات فإن القيمة العادلة للأصول
والالتزامات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ قائمة المركز
المالي.
ج - خطر الائتمان
تقوم الشركات بتسوية التزاماتها البنكية بصفة دورية، تجنباً لحدوث خسائر مالية غير متوقعة.
د - مخاطر السيولة
تقوم الشركات بصفة مستمرة بدراسة الموقف المالي الخاص بالسيولة لكافة بنود قائمة المركز
المالي وكذا تقوم باتخاذ الإجراءات الاحترازية اللازمة لمواجهة أي أخطار متوقعة قد تنشأ عن
تعاملات الشركات وتؤدي لحدوث مشكلة في السيولة.
هـ - مخاطر التدفقات المالية المتعلقة بسعر الفائدة
عادة ما يتم اعداد التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية، بهدف توقع أي تغييرات قد تحدث
في سعر الفائدة مستقبلاً وهذه التغييرات قد تؤدي الى تغير معدل الفائدة الفعلي للأداة دون حدوث
أي تغيير في قيمتها العادلة.
٢٨- الالتزامات العرضية

- تكفل الشركة خطاب ضمان بمبلغ مليون درهم او ما يعادله بالدولار الأمريكي صادر من البنك العربي
الافريقي الدولي لشركة نعيم للأسهم والسندات لصالح هيئة سوق المال بدبي وأبو ظبي وذلك لضمان
نشاط السمسرة .
— تم إصدار خطاب الضمان مقابل تعهد الشركة بأن تحافظ في كل وقت على الحد الأدنى من نسبة
التغطية المتفق عليها طبقاً للعقود المبرمة مع البنك وعليه فقد قامت الشركة برهن الأسهم المملوكة لها
في البنك المصري الخليجي.

- ٢٩- اهداف واساليب ادارة رأس المال
تهدف الشركات لتحقيق اقصى عائد على رأس مالها وذلك من خلال ادارة رأس المال طبقاً للأنشطة
الاستثمارية المرتبطة بنشاط الشركات من خلال ادارة فنية لديها الخبرة الكافية لإدارة رأس المال وتحقيق
العائد المطلوب.
تمويل رأس مال الشركات يتم من خلال حقوق الملكية للمساهمين، يكون الاقتراض من المؤسسات
المالية في اضييق الحدود.

- ٣٠- مبدأ فرض الاستمرارية
بناءً علي محضر اجتماع الجمعية العامة غير العادية لشركة بداية للاستثمار العقاري (شركة تابعة)
المنعقدة في ٢٧ مارس ٢٠١٣ تم الموافقة على تجميد نشاط الشركة من خلال وقف نشاط الشركة كلياً
اعتباراً من ٣١ مارس ٢٠١٣ وقد تم تسليم البطاقة الضريبية للشركة.
طبقاً للقرار الصادر من مجلس ادارة الهيئة العامة للرقابة المالية بالجلسة المنعقدة يوم ٢٣ يوليو ٢٠١١،
تم منع شركة نعيم للتمويل العقاري (شركة تابعة) من مزاوله نشاط التمويل العقاري وفقاً للمادة رقم
٤٢ من قانون التمويل العقاري ١٤٨ لعام ٢٠٠١ لعدم وفاء الشركة باستكمال رأس المال المصدر.

- ٣١- الموقف الضريبي
شركة النعيم القابضة
ضرائب شركات الأموال
- تأسست الشركة في المنطقة الحرة بالإسماعيلية وتم إعفائها من ضريبة الدخل طبقاً لقانون
ضمانات وحوافز الاستثمار رقم ٨ لسنة ١٩٩٧
ضريبة كسب العمل
- تم فحص ضريبة كسب العمل للشركة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ وتم سداد الضريبة المستحقة
وتقوم الشركة بسداد التزاماتها الضريبية وفقاً للمواعيد القانونية، وجرى الفحص عن الأعوام من
٢٠١٣ حتى ٢٠١٦.
ضريبة الدمغة
- الشركة تم إعفائها من ضريبة الدمغة حتى ١٣ مايو ٢٠١١ وتخضع اعتباراً من ١٤ مايو ٢٠١١
وتقوم الشركة بسداد التزاماتها الضريبية وفقاً للمواعيد القانونية.

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية " الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٣٢ أسس إعداد القوائم المالية المجمعة
يتم إعداد القوائم المالية المجمعة وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الاستثمار العقاري والأصول المالية المتاحة للبيع والتي تم قياسها بالقيمة العادلة.

٢-٣٢ الشركات التابعة
الشركات التابعة هي شركات تحت سيطرة المجموعة، وذلك عندما يكون للمجموعة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية لتلك الشركات وذلك للحصول على منافع من أنشطتها وعند تقييم مدى وجود سيطرة فإنه يؤخذ في الاعتبار حقوق التصويت الحالية والمحتملة في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة. ويتم إدراج القوائم المالية للشركات التابعة في القوائم المالية المجمعة من تاريخ الاقتناء وحتى تاريخ فقد الشركات القابضة للسيطرة على الشركات التابعة.

٣-٣٢ استبعاد المعاملات عند التجميع
عند إعداد القوائم المالية المجمعة يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات بين شركات المجموعة والأرباح والخسائر غير المحققة.

٤-٣٢ التوافق مع معايير المحاسبة
تم إعداد القوائم المالية المجمعة للمجموعة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.

٥-٣٢ إثبات المعاملات بالعملات الأجنبية
• تمسك الشركة القابضة بحساباتها بالدولار الأمريكي حيث أنها تعمل بنظام المناطق الحرة، ويتم إثبات المعاملات بالعملات الأجنبية بالدفاتر على أساس السعر السائد للمعاملات بخلاف الدولار الأمريكي وقت إثبات المعاملة، ويتم إعادة تقييم أرصدة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات بخلاف الدولار الأمريكي في تاريخ قائمة المركز المالي على أساس الأسعار السائدة للمعاملات بخلاف الدولار الأمريكي في ذلك التاريخ، وتدرج فروق العملة الناتجة بقائمة الأرباح أو الخسائر.
• بالنسبة للشركات التابعة التي تمسك بحساباتها بعملة بخلاف التي تستخدمها الشركات القابضة (الدولار الأمريكي)، فإنه يتم ترجمة أرصدة الأصول والالتزامات للقوائم المالية الخاصة بهذه الشركات على أساس أسعار الصرف السائدة في تاريخ قائمة المركز المالي، وترجمة حقوق الملكية على أساس أسعار الصرف التاريخية، وترجمة الإيرادات والمصروفات على أساس متوسط أسعار الصرف السارية خلال السنة المالية. ويتم إدراج فروق الترجمة ضمن بند احتياطي خاص "الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية" ضمن حقوق الملكية بقائمة المركز المالي المجمعة.

٦-٣٢ تحقق الإيراد
يتم الاعتراف بإيرادات الخدمات عندما يتم تقديرها بدقة كافية في تاريخ قائمة المركز المالي، وذلك بحيث يمكن قياس الإيراد بدقة وكذلك التأكد من تدفق المنافع الاقتصادية المتعلقة بالتعامل ويتم قياس التكلفة المقابلة لتلك العملية وتكلفة اتمامها ان وجدت وبناء عليه:

- يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عمليات بيع الاستثمارات المالية في تاريخ حدوث العملية وذلك بالفرق بين التكلفة وسعر البيع مطروحاً منه مصروفات وعمولات البيع.
- يتم إثبات إيرادات توزيعات الأسهم عند تحصيل التوزيعات المتعلقة بها.
- يتم إثبات فوائد الودائع وفقاً لأساس الاستحقاق.
- يتم إثبات عمولات السمسرة الناتجة عن عمليات شراء وبيع الأوراق المالية لصالح العملاء بعد تنفيذ امر البيع أو الشراء وإصدار الفاتورة للعميل.

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية "
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

- يتم حساب أتعاب الإدارة شهريا بالنسبة المتفق عليها عند التعاقد من إجمالي استثمارات العميل بالمحفظه ومن إجمالي القيمة السوقية لأسهم العميل حسب شروط التعاقد.
- يتم إثبات إيرادات الشراء بالهامش وفقاً لنسب الفوائد المتفق عليها مع العملاء ومبدأ الاستحقاق.
- يتم إثبات إيرادات أمناء الحفظ وفقاً للنسب المتفق عليها مع العملاء ومبدأ الاستحقاق.
- يتم احتساب اتعاب حسن الأداء سنويا من صافي الأرباح المحققة للعميل عن استثمارات المحفظة حسب شروط التعاقد.
- إيرادات النشاط من عملية بيع العقارات والأراضي
يتحقق الإيراد عند تسليم الوحدات الى عملاء الشركة وانتقال كافة المخاطر والمنافع الاقتصادية المتعلقة بالوحدة.
يتم الاعتراف بالإيراد إلى المدى الذي تتوفر فيه درجة كافية من التأكد بأن المنافع الاقتصادية المرتبطة بالمعاملة سوف تتدفق للشركة ويمكن قياس قيمة الإيراد بشكل موثوق به.
يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق بالصافي بعد خصم أى خصم تجارى أو خصم كمية أو ضرائب مبيعات أو رسوم.
- إيرادات الفوائد
يتم الاعتراف بإيراد الفوائد باستخدام طريقة العائد الفعلي. ويدرج إيراد الفوائد بقائمة الأرباح أو الخسائر ضمن إيرادات تمويلية.

٧-٣٢ الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك والخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة. وتتضمن هذه التكلفة عند تحققها والوفاء بشروط الاعتراف بها، تكلفة الجزء المستبدل من المباني والمعدات. وبالمثل، عند إجراء فحص شامل يتم الاعتراف بتكاليفه في حالة الوفاء بشروط الاعتراف بالقيمة الدفترية للمباني والمعدات كإحلال. ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة عند تحققها.

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في مكانه وفي حالته التي يصبح عليها قادرا على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقا للعمر الافتراضي للأصل على النحو التالي:

سنة	مباني
٢٠	أثاث ومهمات مكاتب
١٦-١٠	أجهزة ومعدات مكتبية
٨-٣	سيارات
٥-٣	

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة في الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل.

يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل قائمة مركز مالي بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أضمحل. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية،

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية "
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية وتثبت خسارة
الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

يتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة
لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ اثبات اخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، وتكون
محدودة بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية لأصل (نتيجة لرد الخسارة الناجمة عن اضمحلال
القيمة) القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الاهلاك)
ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة.
ويتم إثبات الرد في أية خسارة ناجمة عن اضمحلال قيمة أصل بقائمة الأرباح أو الخسائر
المجمعة.

٨-٣٢ الاستثمارات

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي اصول مالية تم تبويبها إما
كأصول محتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث تم اقتناؤها لغرض البيع في مدى زمني قصير أو
اصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الاولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

عند الاعتراف الاولي، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
بالقيمة العادلة متضمنة المصروفات المباشرة المتعلقة بها.

يتم إثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقائمة المركز المالي
المجمعة بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بأرباحها وخسائرها بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر بيع الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

استثمارات متاحة للبيع

الاستثمارات المتاحة للبيع هي أصول مالية غير مشتقة تم تصنيفها كأصول متاحة للبيع عند
الاقتناء، وغير مبوبة كقروض ومديونيات أو كاستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق أو
كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

عند الاعتراف الاولي، يتم قياس الاستثمارات المتاحة للبيع بالقيمة العادلة متضمنة المصروفات
المباشرة المتعلقة بها.

بعد الاعتراف الاولي، يتم قياس الاستثمارات المتاحة للبيع بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح
أو الخسائر غير المحققة مباشرة ضمن حقوق الملكية وذلك حتى إلغاء الأصل المالي من
الدفاتر، وعندئذ يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية في
قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة أو يحدد لإجراء عملية اضمحلال القيمة وفي هذه الحالة يتم
الاعتراف بالخسائر المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

في حالة تعذر قياس القيمة العادلة لاستثمارات في حقوق ملكية بطريقة يعتمد عليها، فيتم قياس
قيمة تلك الاستثمارات بالتكلفة.

استثمارات في حقوق ملكية: في حالة وجود دليل على اضمحلال القيمة، يتم استبعاد الخسائر
المتراكمة من حقوق الملكية ويعاد الاعتراف بها في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة. ولا يمكن
رد خسائر الانخفاض في قيمة استثمارات حقوق الملكية من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر
المستقلة ويتم الاعتراف بالزيادة في القيمة العادلة بعد اضمحلال القيمة مباشرة ضمن حقوق
الملكية.

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية "
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

استثمارات في شركات شقيقة

الاستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة في مشروع مشترك، ويفترض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركات سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها لنسبة ٢٠% أو أكثر من حقوق التصويت في الشركات المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذا مؤثرا.
تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية المجمعة بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة وذلك لكل استثمار على حدة، ولا يجوز رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة.
يتم تقييم الاستثمارات في الشركات الشقيقة بالقوائم المجمعة بطريقة حقوق الملكية.

الأصول المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع

٩-٣٢

الأصول المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع هي الأصول المتداولة والتي من المتوقع استرداد قيمتها الدفترية من صفقة بيع - بشكل أساسي - وليس من الاستمرار في استخدامها. يتم قياس تلك الأصول بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة مخصوماً منها تكاليف البيع أيهما أقل.
وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة الأرباح أو الخسائر، ويتم الاعتراف برد خسائر الاضمحلال في الفترة التي حدث فيها بما لا تتعدى القيمة الدفترية السابق تخفيضها ما لم يتم الاعتراف بخسارة اضمحلال بالنسبة للأصل في السنوات السابقة.

١٠-٣٢ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو حكمي نتيجة لحدث ماضي، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجياً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل قائمة مركز مالي مجمعة وتحديثها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإنفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام، ويتم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الزمن بقائمة الأرباح أو الخسائر.

١١-٣٢ الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للمجموعة، يجب ٥% من أرباح العام لتكوين احتياطي قانوني حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٥٠% من رأس مال المجموعة المصدر، ويستعمل الاحتياطي بناء على قرار من الجمعية العامة وفقاً لاقتراح مجلس الإدارة.

١٢-٣٢ ضرائب الدخل

يتم حساب ضرائب الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم تقييم أصول والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداه لمصلحة الضرائب.

ضرائب الدخل المؤجلة

يتم الاعتراف بضرائب الدخل المؤجلة باتباع طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للأغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بقائمة المركز المالي المجمعة (الأساس المحاسبي) وذلك باستخدام سعر الضريبة المطبق.

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية "
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

ويتم الاعتراف بضرائب الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية الانتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية.

يتم إدراج الضرائب الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة للسنة، فيما عدا الضرائب التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

١٣-٣٢ المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل، المصروفات العمومية والإدارية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة في السنة التي تحققت فيها تلك المصاريف.

١٤-٣٢ أسهم الخزينة

يتم إثباتها بالتكلفة ويتم خصمها من بند حقوق الملكية بقائمة المركز المالي مع مراعاة ألا تقل مدة احتفاظ الشركة بالأسهم عن ثلاثة أشهر ولا تزيد عن سنة ميلادية على أنه يجوز للشركة التصرف في الأسهم أثناء ذلك العام في حال ارتفاع السعر السوقي عن سعر الشراء وبشرط الحصول على موافقة مسبقة من الهيئة في ضوء مبررات تقبلها الهيئة، ويجب على مجلس إدارة الشركة عرض الأمر على الجمعية العامة غير العادية للشركة إذا تجاوزت مدة الاحتفاظ بالأسهم على ستة أشهر لتقرير ما يتبع في شأنها.

١٥-٣٢ نظام الأثابه وتحفيز العاملين

تم تقييم الأسهم المحتفظ بها بنظام أثابه وتحفيز العاملين بالقيمة العادلة لها (القيمة السوقية) عند إنشاء النظام وتخصيص الأسهم، وفي نهاية كل فترة مالية، يُعاد تقييمها بالقيمة العادلة لها (القيمة السوقية) ويتم إثبات قيمة الفروق الناتجة باحتياطي خاص ضمن حقوق الملكية بقائمة المركز المالي.

١٦-٣٢ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركات الشقيقة وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للمجموعة، وتمثل أيضا الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة.

١٧-٣٢ التقديرات المحاسبية

يتطلب إعداد القوائم المالية المجمعة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية قيام الإدارة بعمل تقديرات وافتراسات تؤثر على قيم الأصول، الالتزامات، الإيرادات والمصروفات خلال السنوات، هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

١٨-٣٢ اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم المجموعة بشكل دوري في تاريخ كل قائمة مركز مالي مجمعة بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل إذا، وإذا فقط كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل وأثر على التدفقات النقدية المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية " الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم المجموعة بشكل دوري في تاريخ كل قائمة مركز مالي مجمعة، بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد اضمحل. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الاستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الاستردادية. وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة. يتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، وتكون محدودة بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية لأصل (نتيجة لرد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة) القيمة الاستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في أية خسارة ناجمة عن اضمحلال قيمة أصل بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

٣٢-١٩ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة غير المباشرة.

٣٢-٢٠ النقدية وما في حكمها

بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، فإن النقدية وما في حكمها تشمل النقدية بالصندوق، الحسابات الجارية بالبنوك والودائع لأجل التي تستحق خلال ثلاثة أشهر.

٣٢-٢١ المشروعات تحت التنفيذ

تتمثل مشروعات تحت التنفيذ في المبالغ التي تم إنفاقها بغرض إنشاء أو شراء أصول ثابتة حتى تصبح جاهزة للاستخدام في التشغيل حينئذ تحول لبند الأصول الثابتة، ويتم تقييم المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة بعد خصم الاضمحلال.

٣٢-٢٢ اعمال تحت التنفيذ

الأعمال تحت التنفيذ المشتراة أو تحت الإنشاء أو المنفذة لغرض البيع في المستقبل تبوب كأعمال تحت التنفيذ بالتكلفة. يتم قياس الأعمال تحت التنفيذ لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما اقل وعند اتمام الاعمال تحت التنفيذ يتم تبويبها ضمن الوحدات الجاهزة. صافي القيمة البيعية هي سعر البيع التقديري في سياق النشاط العادي ناقصاً التكلفة التقديرية للإتمام والتكلفة التقديرية اللازمة لإتمام البيع.

٣٢-٢٣ الاستثمارات غير المتداولة

تتمثل الاستثمارات طويلة الأجل في مساهمة الشركة في شركة مصر للمقاصة والإيداع المركزي وتظهر الاستثمارات طويلة الأجل بتكلفة الإقتناء ناقصاً أي انخفاض غير مؤقت في القيمة محدداً لكل استثمار على حده.

٣٢-٢٤ الوحدات الجاهزة

يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق بالصافي بعد خصم أي خصم تجارى أو خصم كمية أو ضرائب مبيعات أو رسوم.

٣٢-٢٥ الاستثمارات العقارية

تتمثل الاستثمارات العقارية في اصول عقارية (ارض او مباني - او جزء من مباني - او كليهما) محتفظ بها (بواسطة المالك او المستأجر تحت عقد ايجار) لتحقيق ايجار او ارتفاع في قيمتها.

يُقاس الاستثمار العقاري أولاً بالتكلفة متضمناً كافة المصروفات المتعلقة بها حتى تاريخ التشغيل بعد القياس الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية وفقاً لنموذج التكلفة الوارد بمعيار المحاسبة المصري رقم ١٠ " الأصول الثابتة "

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية "
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٦-٣٢ قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي من شأن الشركة أن تتلقاه مقابل بيع الأصل أو المقابل المدفوع نظير تحويل الالتزام في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو السوق الذي سيعود بأكبر فائدة على الأصل أو الالتزام.

وتُقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الاقتصادية.

ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأقصى درجة مقبولة أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأقصى طاقة له.

بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء السوقية المعلنة.

وتُقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة، فتُحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة.

وتستخدم الشركة أساليب التقييم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوفر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة، ومن ثم تعظم استخدام المعطيات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقلل استخدام المعطيات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى.

ويجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية في فئات جوهرية على قياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة.
- المستوى الثاني: باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).
- المستوى الثالث: باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الالتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها.

وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد المنشأة إذا ما كان ثمة تحويلات حدثت بين المستويات الثلاث للتسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف في نهاية فترة إعداد التقرير.

ولأغراض إفصاحات القيمة العادلة، وضعت الشركة فئات للأصول والالتزامات استناداً إلى طبيعتها، وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى التي تصنف به في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية "
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٧-٣٢ التأجير التمويلي

- عقود التأجير

يحدد المعيار المبادئ المتعلقة بالإثبات والقياس والعرض والإفصاح عن عقود الإيجار. والهدف هو ضمان أن يقدم المستأجرون والمؤجرون معلومات ملائمة بطريقة تعبر بصدق عن تلك المعاملات. توفر هذه المعلومات أساسا لمستخدمي القوائم المالية لتقييم أثر عقود الإيجار على المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية للمنشأة. عند نشأة العقد يتم تقييم ما إذا كان العقد عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. ويكون العقد عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار إذا كان العقد يحول الحق في استخدام أصل محدد لفترة من الزمن بمقابل.

ويتم تحديد مدة عقد الإيجار باعتبارها:

الفترة غير القابلة للإلغاء في عقد الإيجار مع كل من:

الفتترات المشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكدًا بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار.

الفتترات المشمولة بخيار إنهاء عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكدًا بصورة معقولة من عدم ممارسة هذا الخيار.

- عقود الإيجار التي تكون الشركة فيها مؤجر

تقوم الشركة كمؤجر بتصنيف كل عقد إيجار إما على أنه عقد إيجار تشغيلي أو عقد إيجار تمويلي، ويصنف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تمويلي إذا كان يحوّل بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد. وبخلاف ذلك يصنف العقد على أنه عقد إيجار تشغيلي. ويعتمد اعتبار عقد الإيجار عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي على جوهر المعاملة وليس على شكل العقد. من أمثلة الحالات التي تؤدي عادة بمفردها أو مجتمعة إلى تصنيف عقد التأجير على أنه عقد تأجير تمويلي ما يلي:

- (أ) يحوّل عقد التأجير ملكية الأصل محل العقد للمستأجر في نهاية مدة عقد التأجير.
- (ب) كان للمستأجر الخيار لشراء الأصل محل العقد بسعر من المتوقع أن يكون أقل بدرجة كافية من القيمة العادلة في التاريخ الذي يصبح فيه الخيار قابلاً للممارسة بما يجعل من المؤكد بشكل معقول في تاريخ نشأة عقد التأجير أن الخيار ستم ممارسته.
- (ج) تغطي مدة عقد التأجير الجزء الأكبر من العمر الاقتصادي للأصل محل العقد حتى ولو لم يتم تحويل الملكية.
- (د) تبلغ القيمة الحالية لدفعات الإيجار، في تاريخ نشأة عقد التأجير، على الأقل ما يقارب كافة القيمة العادلة للأصل محل العقد.
- (هـ) يعد الأصل محل العقد ذو طبيعة متخصصة إلى حد أن المستأجر فقط هو من يستطيع استخدامه بدون تعديلات كبيرة.

الاعتراف الاولي والقياس اللاحق

القياس الاولي

يجب على المؤجر الاعتراف بالأصول المحتفظ بها بموجب عقد تأجير تمويلي في قائمة المركز المالي وعرضها على أنها مبالغ مستحقة التحصيل بمبلغ مساوي لصافي الاستثمار في عقد التأجير

تتكون دفعات الإيجار المدرجة في قياس صافي الاستثمار في عقد التأجير من الدفعات الناتجة عن حق استخدام الأصل محل العقد خلال مدة عقد التأجير التي لم تستلم في تاريخ بداية عقد التأجير والمتمثلة في:

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية "
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

- (أ) الدفعات الثابتة ناقصاً أي حوافز إيجار مستحقة الدفع.
(ب) دفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، يتم قياسها مبدئياً باستخدام مؤشر أو معدل كما في تاريخ بداية عقد التأجير.
(ج) أي ضمانات قيمة متبقية مقيمة للمؤجر بواسطة المستأجر أو طرف ذي علاقة بالمستأجر أو طرف ثالث ليس له علاقة بالمؤجر له القدرة المالية للوفاء بالالتزامات بموجب الضمان.
(د) سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر متأكدًا بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار

- عقود التأجير التمويلية

الاعتراف والقياس

يجب على المؤجر الاعتراف بدفعات عقود التأجير من عقود التأجير التمويلية على أنها دخل إما بطريقة القسط الثابت أو أساس منتظم آخر. ويجب على المؤجر تطبيق أساس منتظم آخر إذا كان ذلك الأساس أكثر تعبيراً عن النمط الذي تتناقص فيه الاستفادة من استخدام الأصل محل العقد.

- عقود الإيجار التي تكون الشركة فيها مستأجر

يتم في تاريخ بداية عقد الإيجار إثبات أصل " حق الانتفاع " والتزام عقد الإيجار، إلا أنه يمكن للشركة عدم تطبيق ذلك سواء لعقود الإيجار قصيرة الأجل أو عقود الإيجار التي يكون فيها الأصل محل العقد ذا قيمة منخفضة، وفي هذه الحالة يتم إثبات دفعات الإيجار المرتبطة بتلك الإيجارات باعتبارها مصروفاً إما بطريقة القسط الثابت على مدى مدة الإيجار أو أساس منتظم آخر. ويتم تطبيق أساس منتظم آخر إذا كان ذلك الأساس أكثر تعبيراً عن نمط المنفعة للمستأجر.

القياس الأولي لأصل " حق الانتفاع ":

تتكون تكلفة أصل " حق الانتفاع " من:

(أ) مبلغ القياس الأولي لالتزام عقد الإيجار، وذلك بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ. ويتم خصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان يمكن تحديد ذلك المعدل بسهولة. وإذا لم يكن في الإمكان تحديد ذلك المعدل فيجب ان يستخدم المستأجر سعر الفائدة على الاقتراض الإضافي للمستأجر.

(ب) أي دفعات عقد إيجار تمت في أو قبل تاريخ بداية عقد الإيجار ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة؛

(ج) أي تكاليف مباشرة أولية متكبدة بواسطة المستأجر؛

(د) تقدير للتكاليف التي سيتكبدها المستأجر في تفكيك وإزالة الأصل محل العقد، وإعادة الموقع الذي يوجد فيه الأصل إلى الحالة الأصلية أو إعادة الأصل نفسه إلى الحالة المطلوبة وفقاً لأحكام وشروط عقد الإيجار، ما لم تكن تلك التكاليف سيتم تكبدها لإنتاج المخزون. ويتكبد المستأجر التزامات لتلك التكاليف سواء في تاريخ بداية عقد التأجير أو كنتيجة لاستخدام الأصل محل العقد خلال فترة معينة.

القياس اللاحق لأصل " حق الانتفاع "

بعد تاريخ بداية عقد الإيجار يتم قياس أصل " حق الانتفاع " ويتم تطبيق نموذج التكلفة حيث يتم قياس أصل حق الانتفاع " بالتكلفة:

(أ) مطروحاً منها أي مجمع استهلاك وأي مجمع خسائر هبوط في القيمة؛

(ب) ومعدلة بأي إعادة قياس لالتزام عقد الإيجار.

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية "
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

القياس الأولي لالتزام عقد الإيجار

يتم في تاريخ بداية عقد الإيجار قياس التزام عقد الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ. ويتم خصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان يمكن تحديد ذلك المعدل بسهولة. وإذا لم يكن في الإمكان تحديد ذلك المعدل بسهولة فيجب أن يستخدم المستأجر معدل الاقتراض الإضافي للشركة كمستأجر.

القياس اللاحق لالتزام عقد الإيجار

بعد تاريخ بداية عقد الإيجار، يتم ما يلي:

- (أ) زيادة المبلغ الدفترى للالتزام ليعكس الفائدة على التزام عقد الإيجار؛
 - (ب) تخفيض المبلغ الدفترى للالتزام ليعكس دفعات الإيجار؛
 - (ج) إعادة قياس المبلغ الدفترى للالتزام ليعكس أي إعادة تقييم أو تعديلات لعقد الإيجار أو ليعكس دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها المعدلة.
- يتم عرض أصل حق الانتفاع والتزامات عقود الاستئجار في قائمة المركز المالي بشكل منفصل عن الأصول والالتزامات الأخرى.

تتضمن عقود الاستئجار قيام المستأجر بصيانة الأصل المؤجر والتأمين عليه ولا ينطوي عقد الإيجار على أية ترتيبات لنقل الملكية في نهاية فترة الإيجار.

وبالنسبة للعقد الذي ينطوي على مكون إيجاري مع مكون إيجاري أو غير إيجاري واحد أو أكثر، (إن وجد) فإنه يتم تخصيص العوض في العقد لكل مكون إيجاري على أساس السعر التناسبي المستقل للمكون الإيجاري والسعر المستقل الإجمالي للمكونات غير الإيجارية. وكوسيلة عملية، وفي نطاق ما يسمح به المعيار، يمكن للشركة كمستأجر أن تختار حسب فئة الأصل محل العقد عدم فصل المكونات غير الإيجارية عن المكونات الإيجارية، ومن ثم المحاسبة عن كل مكون إيجاري وأي مكونات غير إيجارية مصاحبة باعتبارها مكوناً إيجارياً واحداً.

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية " الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٣- إصدارات جديدة وتعديلات تمت على معايير المحاسبة المصرية

قامت وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي بتاريخ ١٨ مارس ٢٠١٩ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ والتي تتضمن بعض معايير المحاسبة الجديدة وتعديلات على بعض المعايير القائمة والتي تم نشرها بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٥ أبريل ٢٠١٩ وفيما يلي أهم هذه التعديلات:

المعايير الجديدة او المعدلة	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معياري محاسبة مصري جديد رقم (٤٧) "الأدوات المالية"	١- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٧) "الأدوات المالية" محل الموضوعات المقابلة في معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس"، وبالتالي تم تعديل وإعادة إصدار معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) بعد سحب الفقرات الخاصة بالموضوعات التي تناولها معيار رقم (٤٧) الجديد وتحديد نطاق معيار رقم (٢٦) المعدل للتعامل فقط مع حالات محدودة من محاسبة التغطية وفقاً لاختيار المنشأة.	على القوائم المالية	يسري المعيار رقم (٤٧) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر، بشرط تطبيق معايير المحاسبة المصرية رقم (١) و(٢٥) و(٢٦) و(٤٠) المعدلين ٢٠١٩ معاً في نفس التاريخ.
	٢- طبقاً لمتطلبات المعيار يتم تبويب الأصول المالية على أساس قياسها -لاحقاً- إما بالتكلفة المستهلكة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وذلك طبقاً لنموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية وخصائص التدفق النقدي التعاقدية للأصل المالي.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	
	٣- تم استبدال نموذج الخسائر المحققة في قياس الاضمحلال للأصول المالية بنماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يتطلب قياس الاضمحلال لكل الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة والأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر منذ لحظة الاعتراف الاولي لتلك بغض النظر عند وجود مؤشر لحدث الخسارة.		تسري هذه التعديلات من تاريخ تطبيق معيار (٤٧)
	٤- بناء على متطلبات هذا المعيار تم تعديل كلا من المعايير التالية:		
	- معيار المحاسبة المصري رقم (١) "عرض القوائم المالية" المعدل ٢٠١٩		
	- معيار المحاسبة المصري رقم (٤) "قائمة التدفقات النقدية"		
	- معيار المحاسبة المصري رقم (٢٥) "الأدوات المالية: العرض"		
	- معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس"		
	معياري المحاسبة المصري رقم (٤٠) "الأدوات المالية: الإفصاحات"		

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية "
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

تاريخ التطبيق	التأثير المحتمل على القوائم المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة او المعدلة
يسري المعيار رقم (٤٨) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	١- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء" محل المعايير التالية ويلغيها: أ- معيار المحاسبة المصري رقم (٨) "عقود الإنشاء" المعدل ٢٠١٥. ب- معيار المحاسبة المصري رقم (١١) "الإيراد" المعدل ٢٠١٥. ٢- تم استخدام نموذج السيطرة للاعتراف بالإيراد بدلا من نموذج المنافع والمخاطر. ٣- يتم الاعتراف بالتكاليف الإضافية للحصول على عقد مع عميل كأصل إذا كانت المنشأة تتوقع استرداد تلك التكاليف وكذا الاعتراف بتكاليف الوفاء بعقد كأصل عند توافر شروط محددة. ٤- يتطلب المعيار ان يتوافر للعقد مضمون تجاري لكي يتم الاعتراف بالإيراد. ٥- التوسع في متطلبات الإفصاح والعرض.	معيار محاسبة مصري جديد رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء"
يسري المعيار رقم (٤٩) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر إذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء" من العقود مع العملاء" ٢٠١٩ في نفس التوقيت. بالاستثناء من تاريخ السريان أعلاه، يسري المعيار رقم (٤٩) ٢٠١٩ على عقود التأجير التي كانت تخضع لقانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ - وتعديلاته وكان يتم معالجتها وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) "القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي"، وكذلك عقود التأجير التمويلي التي تنشأ في ظل وتخضع لقانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨، وذلك من بداية فترة التقرير السنوي التي تم فيها إلغاء قانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ وصدر قانون رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	١- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٩) "عقود الإيجار" محل معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) "القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي ٢٠١٥ ويلغيه. ٢- يقدم المعيار نموذج محاسبي واحد بالنسبة للمؤجر والمستأجر حيث يقوم المستأجر بالاعتراف بحق إنتفاع الأصل المؤجر ضمن أصول الشركة كما يعترف بالتزام والذي يمثل القيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة ضمن التزامات الشركة، مع الأخذ في الاعتبار انه لا يتم تصنيف عقود الإيجار بالنسبة للمستأجر عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي. ٣- بالنسبة للمؤجر يجب على المؤجر تصنيف كل عقد من عقود إيجارته إما على أنه عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي. ٤- بالنسبة للإيجار التمويلي فيجب على المؤجر الاعتراف بالأصول المحتفظ بها بموجب عقد تأجير تمويلي في قائمة المركز المالي وعرضها على أنها مبالغ مستحقة التحصيل بمبلغ مساوي لصافي الاستثمار في عقد التأجير. ٥- بالنسبة للإيجار التشغيلي يجب على المؤجر الاعتراف بدفعات عقود التأجير من عقود التأجير التشغيلية على أنها دخل إما بطريقة القسط الثابت أو أي أساس منتظم آخر.	معيار محاسبة مصري جديد (٤٩) "عقود التأجير"

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية " الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

المعايير الجديدة او المعدلة	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٣٨) "مزاي العاملين"	تم إضافة وتعديل بعض الفقرات وذلك لتعديل قواعد المحاسبة عن تعديل وتقليص وتسوية نظام مزاي العاملين.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	يسري المعيار رقم (٣٨) المعدل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر.
معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٤٢) "القوائم المالية المجمعة"	تم إضافة بعض الفقرات الخاصة باستثناء المنشآت الاستثمارية من التجميع وقد ترتب على هذا التعديل تعديل لبعض المعايير المرتبطة بموضوع المنشآت الاستثمارية وفيما يلي المعايير التي تم تعديلها:	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	يسري المعيار رقم (٤٢) المعدل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر.
- معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) "الإفصاح عن الأطراف ذوي العلاقة" - معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) "القوائم المالية المستقلة" - معيار المحاسبة المصري رقم (١٨) "الاستثمارات في شركات شقيقة" - معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل" - معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩) "تجميع الأعمال" - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية" - معيار المحاسبة المصري رقم (٤٤) "الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى"	كما يتم تطبيق الفقرات الجديدة أو المعدلة بالنسبة للمعايير التي تم تعديلها بموضوع المنشآت الاستثمارية في تاريخ سريان معيار المحاسبة المصري رقم (٤٢) "القوائم المالية المجمعة" المعدل ٢٠١٩.		
معيار المحاسبة المصري رقم (٢٢) " نصيب السهم في الأرباح"	تم تعديل نطاق تطبيق المعيار ليصبح ملزم على القوائم المالية المستقلة أو المجموعة أو المنفردة المصدرة لجميع المنشآت.		يتم تطبيق هذا التعديل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.
معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) " الاستثمار العقاري"	- تم إلغاء استخدام خيار نموذج القيمة العادلة لجميع المنشآت عند القياس اللاحق لاستثماراتها العقارية والالتزام فقط بنموذج التكلفة، مع إلزام صناديق الاستثمار العقاري فقط باستخدام نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق لجميع أصولها العقارية. وبناء على هذا التعديل فقد تم تعديل كلا من: - معيار المحاسبة المصرية رقم (٣٢)	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	يتم تطبيق هذا التعديل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية "
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

المعايير الجديدة او المعدلة	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
	"الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة." - معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول"		
معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٤) "قائمة التدفقات النقدية"	يتطلب من المنشأة تقديم الإفصاحات التي تمكن مستخدمي القوائم المالية من تقييم التغيرات في الالتزامات التي تنشأ من الأنشطة التمويلية، بما في ذلك كلا من التغيرات الناشئة من تدفقات نقدية أو تغيرات غير نقدية.	تم تطبيق هذا التعديل على السنة المالية المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	يتم تطبيق هذا التعديل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.



العضو المنتدب

يوسف مدحت الفار

يوسف مدحت الفار

المدير المالي

احمد محمود الجمال

احمد محمود الجمال