



دراسة تقدير القيمة العادلة الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية



Download Our Guide From
qrs.ly/do7qncj



Or Scan to Download

٢٠٢٠/١/٦

المحتويات

٢	محددات الاعداد وحدود المسئولية
٧	فريق العمل
٨	الملخص التنفيذي
	دراسة الخصائص التاريخية والتوقعات المستقبلية للاقتصاد المصري:
١٧	معدل النمو الاقتصادي GDP ومعدل التضخم
١٨	استعراض صرف الدولار مقابل الجنيه ومعدل الاقراض والخصم
١٩	تطور الدين المحلي وميزان المدفوعات
٢١	تطور الاحتياطيات الدولارية ونسبة البطالة
	خصائص قطاع نشاط السياحة في مصر:
٢٢	التعريف بالنشاط واهميته الاقتصادية
٢٢	تطور مؤشرات السياحة في مصر
٢٤	طبيعة تنوع السياحة في مصر
٢٥	الخصائص العامة وتحديات وفرص النشاط السياحي في مصر
	الشركات المختارة للتقييم المقارن مع الشركة محل الدراسة - أسس اختيار المجموعة المشابهة:
٢٦	أسباب واسس اختيار شركات للمقارنة واهم البيانات الاساسية عنها
٢٧	البيانات المالية للشركات المختارة
	اهم البيانات والخصائص الادارية للشركة:
٣٣	اهم البيانات الرسمية عن الشركة
	التحليل المالي التاريخي للشركة من عام ٢٠١٥ الى عام ٢٠١٨ ومركز ٢٠١٩/٥/٢٠:
٣٥	تحليل الأداء التاريخي لإدارة النشاط "قوائم الدخل"
٣٩	تحليل الأداء التاريخي لإدارة أصول وخصوم النشاط "قوائم الميزانيات"
٤٥	تحليل الأداء التاريخي لإدارة التدفقات النقدية "قوائم التدفقات النقدية"
٤٧	تحليل المؤشرات المالية وتشخيص الأداء المالي العام من منظور مقارن مع الشركات الشبيهة
٤٩	التحليل الرباعي SWOT Analysis
	التنبؤ بالأداء المالي المتوقع للشركة خلال الفترة من ٢٠١٩-٢٠٢٣:
٥٠	توقعات الشركة والخطة المستقبلية واختبارها
٥٤	فروض التوقعات المستقبلية
٥٧	القوائم المالية المتوقعة ومؤشرات التحليل المالي وتحليل التعادل المتوقع واختبارات الحساسية
	تقدير القيمة العادلة للشركة:
٦٢	تقييم الشركة وفقا لمدخل الدخل
٦٤	تقييم الشركة وفقا لمدخل السوق
٦٦	تقييم الشركة وفقا لمدخل صافي الاصول
٦٨	تقييم الشركة كمتوسط مرجح لطرق التقييم المستخدمة
	ملحق : تقرير الاستشاري الهندسي الخاص بتقدير القيمة السوقية لاصول الشركة



محددات الاعداد ومسئوليات الشركة

"لا يغني قراءة تلك المحددات عن ضرورة قراءة الملخص التنفيذي للدراسة وكذلك الدراسة ككل"

١. مقدمة:

تم تقديم عرض فني ومالي لإدارة شركة الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية بغرض اعداد دراسة تقدير القيمة العادلة للشركة وهذا لاستكمال متطلبات اجراءات زيادة راس مال الشركة المصدر والمدفوع طبقا للضوابط والقرارات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية في هذا الصدد وطبقا للمادة ٤٨ من قواعد القيد والشطب في البورصة المصرية وقد اعقب ذلك بتاريخ ٢٥/١٢/٢٠١٩ اصدار خطاب الاسناد باعداد الدراسة وتم استيفاء البيانات والمستندات اللازمة لاعداد الدراسة تباعا في ضوء تعزيزات ومراسلات بريدية الكترونية .

٢. الاقرار بالتسجيل بسجل المستشارين المستقلين بالهيئة العامة للرقابة المالية :

شركة برميير للاستشارات المالية من الشركات المرخص لها بنشاط الاستشارات من الهيئة العامة للرقابة المالية برقم ٦٧٨ ومقيدة في سجل المستشارين الماليين المستقلين لدى الهيئة برقم ١٧٦٤ .

٣. إجراء التقييم في ضوء المعايير المصرية للتقييم المالي للمنشآت الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية:

يجب التأكيد على انه تم اعداد تلك الدراسة وبما يتفق مع قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١) لسنة ٢٠١٧ بتاريخ ١٨/١/٢٠١٧ بشأن إصدار المعايير المصرية للتقييم المالي للمنشآت.

٤. مدى تواجد تعارض مصالح عند تقييم الشركة او وجود قيود تحد من استقلالية الشركة عن اجراء هذا التقييم:

لا يوجد لدينا تعارض مصالح تمنعنا من اعداد الدراسة وفقاً لما هو منصوص عليه في "معيار السلوك والشرف المهني" والمتضمن في قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١) لسنة ٢٠١٧ بتاريخ ١٨/١/٢٠١٧ بشأن إصدار المعايير المصرية للتقييم كما نؤكد بعدم وجود قيود تحد من استقلالية الشركة وموضوعيتها والتزاماتها بناءً على المتطلبات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة السالف الذكر وبما يمتنعنا من اعداد الدراسة.

٥. الغرض من هذا التقرير "تلك الدراسة":

اعداد دراسة تقدير القيمة العادلة للشركة بغرض استكمال اجراءات ومتطلبات زيادة راس مال الشركة المصدر والمدفوع طبقا لقواعد ومتطلبات القيد ببورصة الاوراق المالية المصرية وتحديد المادة رقم ٤٨ من تلك القواعد

٦. المخاطبين بهذا التقرير:

- مجلس ادارة شركة الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية
- الهيئة العامة للرقابة المالية
- بورصة الاوراق المالية المصرية
- ملاك ومساهمي الشركة الحاليين

٧. مفهوم عملية التقييم التي بناءا عليها تم اعداد هذا التقرير "تلك الدراسة":

تقدير قيمة حقوق الملكية للمنشأة محل التقييم في تاريخ ٢٠٢٠/١/٦ ، أخذاً في الاعتبار كافة الحقوق، والمزايا، والمتطلبات، والقيود التي تتعلق بحصة الملكية أيأ كان شكلها القانوني وتم ذلك عن طريق استخدام معايير التقييم المالي والتي تعتمد على متغيرات تتعلق ب:-

- مقارنة قيمة المنشأة محل التقييم مع قيمة ما يماثلها أو يشابهها من المنشآت الأخرى (تقييم المنشأة وفقاً لمدخل السوق - طريقة مضاعف القيمة الدفترية)

- تقدير العوائد الناتجة عن تصفية المنشأة محل التقييم (مدخل صافي الاصول - الطريقة الاستبدالية - تقدير القيمة السوقية لاصول الشركة مع تطبيق معايير الخصم والاضافة على القيمة المقدرة)

٨. تاريخ التقييم وتاريخ إصدار التقرير وصلاحيته استخدام هذا التقرير:

- تم التقييم بناءا على المركز المالي المعتمد للشركة في ٢٠١٩/٩/٣٠ وتقييم الاصول الثابتة والاستثمارات المتداولة بتاريخ ٢٩/١٢/٢٠١٩

- هذا التقرير قد صدر بتاريخ ٢٠٢٠/١/٦ "السادس من يناير عام الفان وعشرون ميلاديا" وتتحدد صلاحيته لمدة ستة شهور من تاريخ هذا الاصدار .

- وفي جميع الاحوال يعتبر هذا التقرير منتهى الصلاحية في حال حدوث تطورات مالية للشركة تخالف ما قامت عليه الدراسة من اساس عند الاعداد او تطورات جوهرية داخلية او خارجية قد تؤثر على عملية التقييم.

٩. نطاق الاعمال "وصف التقرير":

تضمن التقرير العناصر الأساسية لتقييم الشركة:

- ٩,١. دراسة عن الاقتصاد المصري: تضمنت دراسة تطور اهم المؤشرات الكلية التي تعكس خصائص الاقتصاد المصري وكذلك اهم التطورات المرتبطة به .
- ٩,٢. دراسة سوق نشاط السياحة في مصر: حيث تضمنت الدراسة اهم المؤشرات الخاصة بالنشاط السياحي في مصر وتطورها والفرص المخاطر المرتبطة بالقطاع.
- ٩,٣. الشركات المختارة للتقييم المقارن مع الشركة محل الدراسة "أسس اختيار المجموعة المشابهة": حيث تضمن هذا الجزء أسباب وأسس اختيار شركات للمقارنة - من اسس اختيار عامة او تلك المتعلقة باختيار عينة الشركات التي ستقارن باداء الشركة المالي او تلك التي ستساعد في تقدير القيمة العادلة للشركة بطرق مداخل السوق "المضاعف الدفترى"- والبيانات المالية التاريخية عن الشركات المختارة
- ٩,٤. خصائص الشركة الأساسية محل الدراسة : في ضوء ما اتيح من بيانات ومعلومات .
- ٩,٥. دراسة التحليل والتشخيص المالي للشركة: حيث تم استعراض وتحليل القوائم المالية التاريخية "الميزانيات وقوائم الدخل وقوائم التدفقات النقدية خلال الفترة من عام ٢٠١٥ وحتى عام ٢٠١٨ وكذلك عن المركز المالي في ٢٠١٩/٩/٣٠" للشركة واحتساب النمو والعلاقات النسبية ومؤشرات التحليل المالي "تمويل / سيولة / كفاءة / ربحية" وكذلك تحليل التعادل ومصادر واستخدامات الاموال وتحليل المتوسطات ومعاملات الانحدار الخطي والانحراف المعياري والمكونات التفصيلية للقوائم المالية ..الخ وتشخيص الوضع المالي للشركة وذلك في ضوء المقارنة مع عينة من الشركات المشابهة والمختارة والتي وردت كافة تفاصيل اختيارها بصلب الدراسة.
- ٩,٦. التوقعات المالية للشركة : حيث تم استعراض وتقييم واختبار الخطة المستقبلية للشركة فيما يخص توقعات الإيرادات ثم تم التنبؤ بالقوائم المالية المتوقعة للشركة من ميزانيات وقوائم دخل وتدفقات ومؤشرات تحليل مالي وكذلك تحليل تعادل مع اجراء اختبارات الحساسية على تلك التوقعات وبيان اثر ذلك على الاداء المالي المتوقع للشركة.
- ٩,٧. تقدير القيمة العادلة للشركة: وفقا لما سبق ذكره وما سيلي ذكره في تلك المحددات تم تقييم الشركة بطريقتين وكما ورد تفصيلا بالملخص التنفيذي وصلب الدراسة.

١٠. المنهجية العامة التي تم مراعاتها عند إعداد تقرير التقييم:

الاتفاق مع معايير تنفيذ عملية التقييم و معقولة الافتراضات ومناهج وأساليب التقييم المالي وإعداد تقرير التقييم ومشتملاته والواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١) لسنة ٢٠١٧ بتاريخ ٢٠١٧/١/١٨ بشأن إصدار المعايير المصرية للتقييم المالي للمنشآت

١١. اسس بناء التقديرات المستقبلية والإفترضات:

- وردت تلك الاسس تفصيلا بصلب الدراسة في باب التوقعات المستقبلية وما سيلي اختصارا عاما.
- قامت الشركة - وافادتنا - بتوقع ادائها المالي وتم قصر البنود التي اخذت من خطة الشركة عند التنبؤ بالقوائم المالية المتوقعة على الاتي فقط:
- الإيرادات المتوقعة لاتفاقها في الاتجاه مع الاداء التاريخي للشركة .
- فروض سداد القرض والتسهيلات المصرفية والفوائد المرتبطة لارتباطها بعقد جدول موقع مع البنك .
- الانفاق الاستثماري المرتبط بتجديد الفندق لارتباطه بعقد ادارة موقع مع ادارة الشركة حسب ما تم الافادة به.
- فيما يخص باقي بنود الخاصة بالتنبؤ تم الاعتماد على الاداء التاريخي المالي للشركة كما هو وارد تفصيلا بالدراسة

١٢. مصادر البيانات والمعلومات التي تم بناء عليها اعداد الدراسة والقيود عليها:

- القوائم المالية وما تضمنه تقرير مراقب الحسابات من ملاحظات وما تضمنته صور المستندات الرسمية المستلمة من الشركة وبعض الافادات الشفهية التي روعي تحديدها بذلك في الدراسة.
- التقارير والبيانات والاحصائيات الصادرة عن الاقتصاد المصري ونشاط انتاج وتصدير الخضروات والفواكهة في مصر والعالم الصادرة من : البنك المركزي المصري / وزارة التخطيط / الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء / وزارة المالية / البنك الدولي / صندوق النقد الدولي / International Trade Center / واخرى والتي ذكرت عند استعراض كافة البيانات المنتقاة في صلب الدراسة قريين كل بيان او احصائية سواء اسفل البيان او الجدول او في ذيل الصفحة
- التقارير البحثية والاحصائيات الصادرة من مؤسسات معتمدة عن نشاط السياحة وتطوره في مصر

١٣. أسس اختيار المجموعة المشابهة:

- وردت تفصيلا في صلب الدراسة في باب كامل خاص بذلك وما سيلي اختصارا.
- تحددت اسس الاختيار العام للشركات في ان تعمل في نفس نشاط الشركة او في نشاط مشابه / ان يتاح الحصول على قوائمها المالية عن نفس سنوات تقييم الشركة موضوع تلك الدراسة من مصادر موثقة / ان تكون مقيدة في سوق راس المال "البورصة" سواء البورصة الرئيسية او بورصة النيل
- تضمنت الدراسة القوائم المالية التاريخية للشركات المختارة من ميزانيات وقوائم دخل ومؤشرات تحليل مالي خلال الاعوام من ٢٠١٥ الى ٢٠١٨ وكذلك احصائيات التعامل على الاسهم خلال الفترة من ٢٠١٨/١/١ وحتى تاريخ اعداد الدراسة.

١٤. مناهج وطرق التقييم المستخدمة واسباب الاختيار والاعتبارات التي روعت عند تقييم الشركة:

- ١٤,١. تقييم الشركة وفقا لمدخل الدخل:
 - لم يتم التمكن من تطبيق تلك الطريقة لتقييم الشركة لعدم توافر معايير التقييم وفقا لضوابط معايير التقييم المالي للمنشآت رقم ١ لسنة ٢٠١٧ حيث وفقا للاداء المالي المتوقع - المذكور تفصيلا بالدراسة والملخص التنفيذي - فان الشركة غير قادرة على توليد تدفقات نقدية موجبة متاحة للشركة او للمساهمين كما يتبين عند اعداد قوائم التدفقات النقدية الحرة المتوقعة عدم قدرة الشركة على توليد تدفقات نقدية حرة موجبة
- ١٤,٢. تقييم الشركة وفقا لمدخل السوق:
 - التقييم بطريقة مضاعفات الربحية P/E: وفقا لمعايير الهيئة وطبقا لما هو وارد تفصيلا بصلب الدراسة فان تلك الطريقة لا يمكن تطبيقها حيث ان الشركة محل التقييم قد حققت خسائر في عام ٢٠١٨
 - التقييم بطريقة مضاعفات القيمة الدفترية: وفقا لمعايير الهيئة وطبقا لما هو وارد تفصيلا بصلب الدراسة فان تلك الطريقة يمكن تطبيقها على الشركة على اساس مؤشرات التقييم لمجموعة من الشركات الشبيهة المختارة وقد تم اعداد باب كامل بتلك الدراسة لاسس اختيار المجموعة المشابهة تحت عنوان الشركات المختارة للتقييم المقارن مع الشركة محل الدراسة "أسس اختيار المجموعة المشابهة" يوضح بالتفصيل اسس الاختيار "يرجى المراجعة والاطلاع" ووفقا لنتائج تلك الطريقة فان القيمة العادلة للشركة هي ٤٧ مليون دولار كما هو وارد تفصيلا بالملخص التنفيذي و صلب الدراسة

١٤,٣. تقييم الشركة وفقا لمدخل صافي الاصول:

- اتبعت المنهجية التالية لتقييم الشركة وفقا لهذا المدخل:
 - فيما يخص تقييم الاصول الثابتة للشركة: تم اسناد عملية التقييم السوقى لاصول الشركة الثابتة الى احد المقيمين الاستشاريين المعروفين والمعتمدين والمؤهلين فنيا والمقيدين بكلا من الهيئة العامة للرقابة المالية والبنك المركزي المصري وتم التقييم بناء على مراعاة المعايير الفنية اللازمة والموضحة تفصيلا. متضمنة نتائج التقييم في تقرير منفصل ملحق بتلك الدراسة وباعتبار ان تاريخ التقييم ٢٠١٩/١٢/٢٩
 - فيما يخص تاريخ تقييم باقي بنود الاصول والالتزامات الشركة: تم الاعتماد على المركز المالي للشركة في ٢٠١٩/٩/٣٠ المراجع والمدقق من مراقب الحسابات فيما عدا بند الاستثمارات المالية حيث ان اسهم الشركة مقيدة في بورصة الاوراق المالية - اسهم شركة جنوب الوادي للاسمنت - ومن ثم تم تقييمها وفقا للسعر السوقى للسهم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٣٠ كما تم اعتبار ان القيم الاخرى بخلاف الاصول الثابتة والمبوبة في الميزانية من اصول وخصوم معبرة بصورة دقيقة عن القيمة الاستبدالية لها وفي اعتقادنا انه لا تمتلك الشركة اصول غير ملموسة مثل الشهرة تستدعي اجراء تقييم لها في ظل طبيعة الاداء المالي للشركة وطبيعة المخاطر التي تواجهها والتي ذكرت تفصيلا في الجزء الخاص بالتحليل المالي التاريخي لها
- وفقا لنتائج تلك الطريقة فان القيمة العادلة للشركة هي ٣٩,٦٠ مليون دولار كما هو وارد تفصيلا بالملخص التنفيذي و صلب الدراسة

التنفيذي و صلب الدراسة

١٥. أسس ترجيح نتائج التقييم:

تم اعتبار تساوى نسب الترجيح بين الطريقتين (التقييم بطريقة السوق : مضاعفات القيمة الدفترية / تقييم الشركة وفقا لمدخل صافي الاصول) لانهما ضمنا يقومان على نفس الهدف وهو تقييم صافي قيمة الشركة بناء على اصولها الصافية

١٦. الإفصاح عن التسويات التي تمت على القيمة الناتجة من عملية التقييم:

- تم تخفيض المضاعف الدفترى المحسوب للقطاع بنسبة ٥٪ لمواجهة مخاطر التباين النسبي بين المراكز المالية للشركة والشركات الشبيهة
- كما تم تخفيض القيمة العادلة المرجحة بنسبة خصم تم افتراضها بنسبة ٥% وذلك لمواجهة مخاطر النشاط المختلفة + انخفاض نسبة الطرح

١٧. القيمة التي توصل إليها التقرير:

القيمة العادلة النهائية المرجحة للشركة

مليون دولار امريكي

طريقة التقييم	مدخل التقييم	القيمة	نسبة الترجيح*	القيمة المرجحة
طريقة صافي القيمة السوقية للاصول	الاستبدال	٣٩,٦٠	%٥٠,٠	١٩,٨
طريقة المضاعف الدفترى	السوق	٤٦,٩٩	%٥٠,٠	٢٣,٥
اجمالي القيمة المرجحة "المتوسط البسيط"				
نسبة خصم "لمراعاة مخاطر النشاط وانخفاض نسبة الطرح"				
٥%				
نهائي القيمة العادلة للشركة بعد الخصم				
٤١,١				
عدد اسهم رأس المال مليون سهم بدون مراعاة زيادة رأس المال				
٤٧,٠				
قيمة السهم العادلة دولار بدون مراعاة زيادة رأس المال				
٠,٨٨				

عدد اسهم رأس المال مليون سهم مع مراعاة زيادة رأس المال	٥٢,٠
قيمة السهم العادلة دولار مع مراعاة زيادة رأس المال	٠,٧٩

- وفقا لما سبق فان القيمة العادلة للشركة هي ٤١,١ مليون دولار "واحد واربعون مليون ومائة الف دولار امريكي" مقارنة بقيمة اسمية لرأس المال قبل الزيادة قدرها ٤٧ مليون دولار وبعد الزيادة قدرها ٥٢ مليون دولار وبقيمة دفترية لحقوق المساهمين في ٢٠١٩/٩/٣٠ قدرها ٢٩,٤٨ مليون دولار
- وفقا لما سبق فان القيمة العادلة للسهم بدون مراعاة الزيادة ستبلغ ٠,٨٨ دولار وبعد مراعاة زيادة رأس المال ستبلغ ٠,٧٩ دولار مقارنة بقيمة اسمية قدرها ١ دولار

١٨. مخاطر الأستثمار في الشركة:

يمكن استعراضها من خلال نتائج التحليل الرباعي SWOT Analysis :

عناصر القوة الداخلية	عناصر الضعف الداخلية
١. الفندق من الفنادق العربية والمعروفة في محافظة الجيزة وذو سمعة ايجابية	١. الخلل في الوضع المالي المتمثل في تزايد الخسائر حتى بلغت تقريبا ٣٧٪ من رأس المال المصدر والمدفوع في ٢٠١٩/٩/٣٠
٢. المنطقة المميزة للفندق المملوك للشركة حيث يقع في اشهر مناطق مصر السياحية وهي منطقة الاهرامات	٢. ضعف وخلل مؤشرات التعادل والسيولة والانتاجية والربحية مقارنة بالقطاع .
٣. بالاضافة الى قربه من مشروع متحف مصر الجديد وبما يجعله مميز من حيث الموقع سياحيا ويعطي امال واعدة في حال تم افتتاح المتحف الجديد قريبا باذن الله تعالى	٣. مشكلة الشركة مع بنك HSBC وتعرثر الشركة في سداد القرض المستحق عليها مع توقيع عقد جدولة ووقوع الفندق تحت رهن تجارى وعقارى لصالح البنك علما بان الشركة ملزمة بسداد ما قيمته ١١,٢ مليون دولار امريكي للبنك تمثل اصل الدين + فوائده حتى نهاية عام ٢٠٢١
٤. مدير الفندق شركة من اشهر شركات الادارة في العالم وهي شركة ماريوت العالمية	٤. متطلبات واشترطات ادارة الفندق في الزام الشركة بعمل تطويرات وتحسينات استثمارية للفندق ستتطلب احتياجات نقدية لن تقل عن ٢٨ مليون دولار حتى نهاية عام ٢٠٢٣ طبقا للخطة المالية للشركة .
٥. هيكمل ملاك الشركة من المؤسسات المالية ذات الملاءة المالية والسمعة الاستثمارية	
٦. مجلس الادارة يتصف بالسمعة الادارية والكفاءة المهنية المعروفة	
الفرض الخارجية	التحديات الخارجية
١. التحسن الملحوظ - بفضل الله تعالى - لمؤشرات السياحة في مصر- خلال العامين الماضيين ووجود توقعات ايجابية في شأن تزايد الطلب السياحي على مصر خلال الاعوام القادمة	١. طبيعة النشاط السياحي بصورة عامة وتأثره السلبي باى تداعيات امنية او سياسية في المنطقة او الدولة محل النشاط السياحي وخصوصا مع تزايد القلق من التطورات السياسية في المنطقة
٢. افتتاح المتحف المصرى الجديد بمنطقة الاهرام وبما سيكون فرصة واعدة للفندق	٢. تآثر النشاط السياحي من منظور الطلب بالوضع الاقتصادى العالمى وخصوصا في اوربا و اسيا
٣. الاهتمام المتنامى رسميا باهمية تنشيط الطلب السياحي في مصر وخطط الدولة ومجهوداتها الايجابية في هذا الامر	

١٩.

٢٠. تلتزم شركة بريمبر بأعداد تلك الدراسة بالإقرارات المحددة طبقاً لمعايير الهيئة العامة للرقابة المالية :

وتحديداً "بصورة عامة مع مراعاة تفاصيل متطلبات كل بند طبقاً لما ورد بالمعايير": الإقرار بالالتزام بقرارات مجلس إدارة الهيئة والقوانين المرتبطة وبذل عناية الرجل الحريص. الإقرار بالالتزام بالنزاهة والأمانة - الإقرار بمراعاة الواجبات تجاه المتعاملين والمستثمرين المحتملين - الإقرار بالاستقلالية وأنه تم الالتزام بعدم تعارض المصالح عند إعداد تلك الدراسة - الإقرار بأسس تقدير آتاع تلك الدراسة ومقابل آتاع المقيمين - الإقرار بالموضوعية وتجنب المعلومات المضللة - الإقرار بتحقيق الإنصاف عند إعداد تقرير التقييم أو دراسة العادلة- الإقرار بالقيود المرتبطة بالتحليل والنتائج التي انتهت إليها تلك الدراسة - الإقرارات بالالتزام بالسرية - الإقرار بالاحتفاظ بالمعلومات - الإقرار بتطبيق معايير متطلبات الكفاءة المهنية

٢١. القيود على استخدام هذا التقرير:

- هذا التقرير أعد في ضوء ما أتبع من بيانات ومعلومات من الشركة وتحديداً صور: معتمدة للقوائم المالية من عام ٢٠١٥ إلى ٢٠١٨ ومركز مالي في ٢٠١٩/٩/٣٠ ونموذج الإفصاح المرتبط بقرار زيادة رأس المال ووثيقة تحت مسمى دراسة جدوى زيادة رأس المال وصور البطاقة الضريبية / السجل التجارى / ترخيص تشغيل المنشأة / النظام الاساسى للشركة / صورة عقد الجدولة مع بنك HSBC وصورة مستند غير معتمد لاسس تقدير الإيرادات المتوقعة
- لا يمكن اعتبار ان تلك الدراسة بديلة أو تضمنت القيام بفحص نافي للجهالة أو تدقيق القوائم المالية التاريخية للشركة، وإنما تم الاطلاع عليها بهدف التعرف على تطور الاداء التاريخي للشركة.
- لايجوز استخدام هذا التقرير بخلاف الغرض المنصوص عليه في تلك المحددات او يوجه لغير المحددين بها
- يراعى ما سيتم ذكره في تلك المحددات والدراسة التفصيلية وكذلك ما سيرد من بنود في بند اخلاء المسؤولية باعتبارهما من قيود الاستخدام

٢٢. إخلاء المسؤولية:

- مما هو جدير بالذكر ان هذا التقرير وما تضمنه من نتائج يعتبر تقرير استرشادى بذلت فيه المتطلبات اللازمة للاعداد ولا يجوز مسائلة شركة بريمبر للاستشارات المالية عن الاوراق المالية قانونا عما انتهى اليه من نتائج قد تختلف حسب ما قد يتاح من معلومات إضافية عن الشركة لم نحصل عليها او حسب منهجية من سيقوم بتكرار التقييم.
- لايقصد بهذا التقرير بأن يكون شاملا ولا أن يمثل وصفا كاملا للشركة حيث اعتمدت التحليلات والبيانات والمعلومات الواردة بهذا التقرير على المعلومات والبيانات التي تم الحصول عليها من جانب إدارة الشركة وعلى البيانات المتاحة علنية والتي لم يتم التحقق من صحتها بشكل مطلق الا في حدود ما تصفت به من قبول شكلي .
- أن البيانات والمعلومات المالية التاريخية المقدمة من إدارة الشركة وممثليها تعتبر مسؤولية إدارة الشركة ومراقب حساباتها، وليس على المقيم إجراء أي مراجعة أو تدقيق للتحقق من صحة هذه البيانات أو فحص الشركة.
- أن البيانات والمعلومات التي تم استخدامها في التقييم وتم الاستناد إليها في إعداد تقرير التقييم — فيما عدا التحفظات الواردة في التقرير بشأن بعضها - كافية للوصول للتقييم في تاريخ إعداده وأنه بذل عناية الرجل الحريص للتحقق منها.
- أن التقرير لا يستخدم إلا في الغرض المعد من أجله.
- أن التقييم والفرضيات التي بنيت عليها تلك الدراسة قد تتغير بعد إعداد التقرير في ضوء تغير ظروف الشركة أو السوق أو التشريعات المنظمة أو من خلال أي تطورات مستقبلية من شأنها تؤثر على أوضاع القطاع والنشاط الذى تعمل به الشركة أو التضخم أو معدلات الفائدة أو النظام الضريبي أو حالة الشئون الاقتصادية أو السياسية الأخرى ، أو من خلال أي تغيرات مستقبلية في استراتيجية الشركة وخطة عملها ، ويحذر على المستفيدين أن يضعوا كامل ثقفتهم في البيانات الواردة في هذا التقرير ذات الطبيعة الاستشرافية
- لقارئ هذا التقرير معرفة أن الكثير من المصطلحات مثل (توقعات، تقديرات، تنبؤات.. وما يتفق مع ما سبق في المعنى والدلالة) لا تمثل أي ضمانات تجاه الأداء أو النتائج أو الوعد بالتحقق ، بل تتضمن مخاطر وحالات من عدم التيقن .
- ان مختلف التقديرات لقيمة الشركة في هذا التقرير تنطبق على هذا التقييم فقط ولا يجوز استخدامها خارج السياق المقدم في هذا التقرير ، وهذا التقييم صالح فقط للغرض - او الاغراض - المحددة والمذكورة في صلب تلك "المحددات ومسئوليات الاعداد"
- يعنى هذا التقييم بالوقائع والظروف القائمة في تاريخ التقييم ، ولسنا ملزمين بتحديث هذا التقرير ليشمل الاحداث اللاحقة على تاريخ اعداده الا بعرض واجراءات تنفيذية منفصلة تماما عن هذا التقرير ومعلقة على قبولنا بالتحديث
- هذا التقرير يعتبر من التقارير السرية تم اعداده بناء على طلب الشركة وللغرض السابق تحديده وللجهات السابق الاشارة اليها ولايجوز تسليمه او نسخ منه لاي جهة اخرى الا بعد الموافقة الكتابية من جهة التكليف بالاعداد.
- لايعتد بهذا التقرير الا اذا كان موقعا وممهورا بخاتم الشركة.

إعلاء الصواف

العضو المنتدب





شركة الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية ش.م.م.

خاصة للقانون ٤٢ لسنة ١٩٧٤ لا معد بالقانون ٢٢٠ لسنة ١٩٨٩

بالإشارة الى الدعوة السابق نشرها للإكتتاب في
زيادة رأس مال الشركة المزمع يوم ١٥ يناير ٢٠٢٠
وطبقا للمادة ٤٨ من قواعد القيد والشطب بالبورصة
المصرية فإن نتيجة دراسة تقدير قيمه العادله
النهائيه المرجحه للشركه

مليون دولار أمريكي

طريقة التقييم	مدخل التقييم	القيمة	نسبة الترويج	القيمة المرجحة
طريقة مبالغ القيمة السوقية للأصول	الاستبدال	٢٩,٦٠	٢٥٠,٠	١٩,٨
طريقة المضاعف الدوري	السوق	٤٦,٩٩	٢٥٠,٠	٢٣,٥
إجمالي القيمة المرجحة ، المتوسط البسيط،				
٤٣,٢				
نسبة خصم ، مراعاة مخاطر النشاط وانخفاض نسبة العطر،				
٥%				
نهائي القيمة العادله للشركه بعد الخصم				
٤١,١				
عدد أسهم رأس المال مليون سهم بدون مراعاة زيادة رأس المال				
٤٧,٠				
قيمة السهم العادله دولار بدون مراعاة زيادة رأس المال				
٠,٨٨				
عدد أسهم رأس المال مليون سهم مع مراعاة زيادة رأس المال				
٥٢,٠				
قيمة السهم العادله دولار مع مراعاة زيادة رأس المال				
٠,٧٩				

- وفقا لما سبق فإن القيمة العادله للشركه هي ٤١,١ مليون
دولار «واحد وأربعون مليون ومائة ألف دولار أمريكي»
مقارنة بقيمة اسمية لرأس المال قبل الزيادة قدرها ٤٧
مليون دولار وبعد الزيادة قدرها ٥٢ مليون دولار وقيمة
دفترية لحقوق المساهمين في ٢٠١٩/٩/٣٠ قدرها ٢٩,٤٨
مليون دولار.

- وفقا لما سبق فإن القيمة العادله للسهم بدون مراعاة الزيادة
ستبلغ ٠,٨٨ دولار وبعد مراعاة زيادة رأس المال ستبلغ ٠,٧٩
دولار مقارنة بقيمة اسمية قدرها ١ دولار.

نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

م / احمد صابر فتح الله