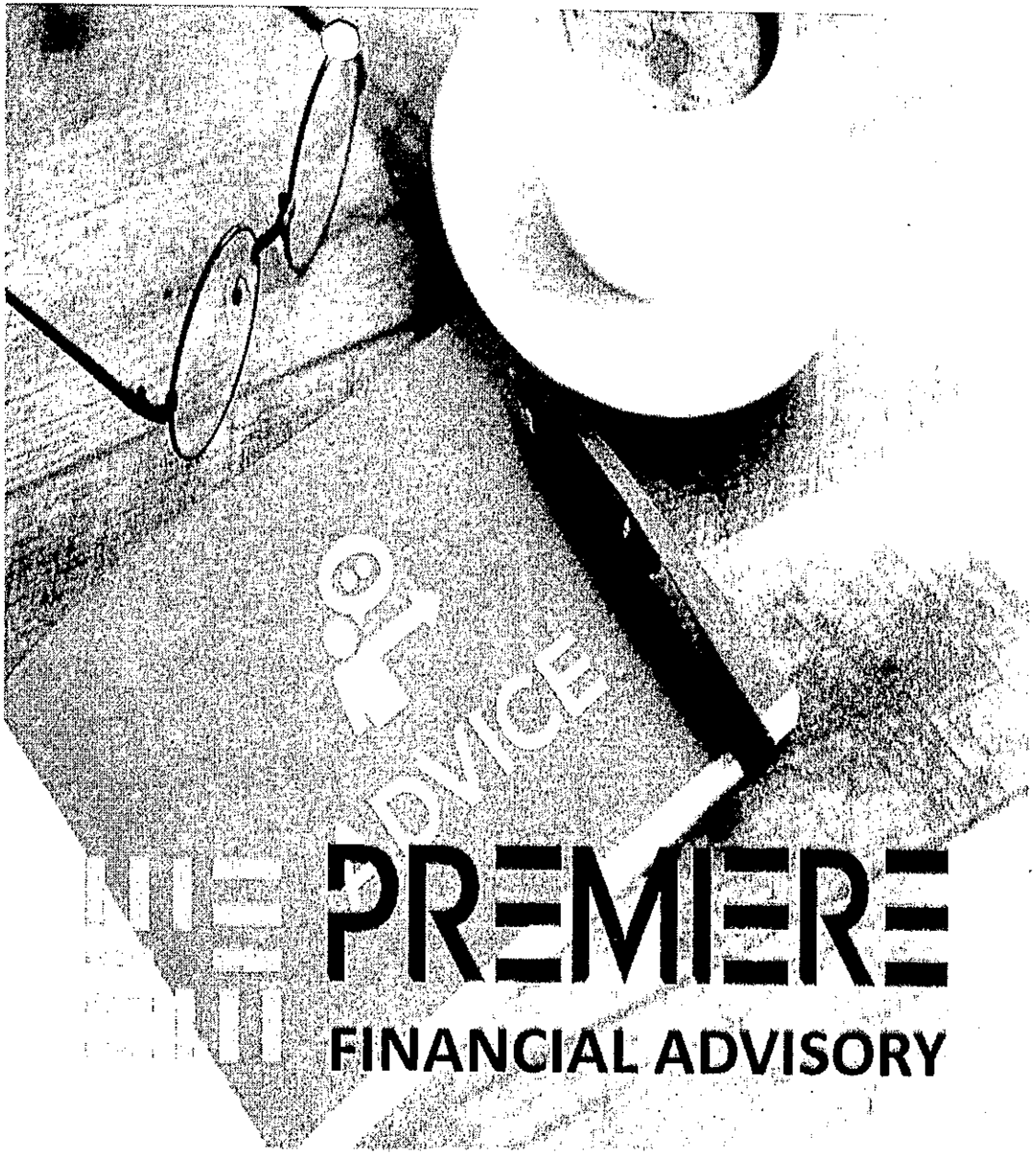
دراسة القيمة العادلة لشركة
الشمس بيراميدز للفنادق
والمنشآت السياحية
سبتمبر ٢٠٢٥

بيراميدز

PREMIERE
FINANCIAL ADVISORY



المحتويات	الصفحة
١. التكليف ومحددات الاعداد وأخلاء المسئولية	3
٢. الملخص التنفيذي	5
٣. البيانات الأساسية للشركة	8
٤. نظرة عامة على الاقتصاد المصري	11
٥. نظرة عامة عن قطاع السياحة	16
٦. تحليل الأداء التاريخى للشركة من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٤	30
٧. منهج التقييم وتقدير القيمة العادلة للشركة	38
٨. تقرير المستشار المالي المستقل	46
مرفق ١ تقرير تقييم الأصول الثابتة	49

Final

التكليف :

- تم إعداد هذا التقرير عن طريق شركة بريمبير للاستشارات المالية عن الاوراق المالية - وهي مستشار مالي مرخص له من الهيئة العامة للرقابة المالية المصرية برقم ٦٧٨لسنة ٢٠١٣ و مقيدة في سجل المستشارين الماليين المستقلين لدى الهيئة برقم ٢٩ وقت اعداد تلك الدراسة- وذلك بناء علي تكليف من **شركة الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية** بخصوص **أعداد دراسة لتقدير القيمة العادلة لسهم الشركة** طبقا للقوائم المالية فى ٢٠٢٥/٦/٣٠ المدققة بغرض زيادة رأس مال الشركة لمقابلة أحتياجات الشركة المالية والاستثمارية

الغرض :

- يتمثل الهدف الأساسي من تلك الدارسة في تحديد القيمة العادلة لسعر سهم شركة " **الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية** " وذلك بغرض زيادة رأس المال للشركة ، وتؤكد شركة بريمبير للاستشارات المالية عن الاوراق المالية علي أنه لا يجوز استخدام او الاعتداد بتلك الدراسة في أي غرض أخر بخلاف الغرض الذي تم إعدادها من أجله.

الاستقلالية :

- إزاء إعداد تلك الدارسة فإن شركة بريمبير للاستشارات المالية عن الاوراق المالية تعد مستقلة استقلالاً تاماً عن الشركة محل التقييم وكافة الأطراف المعنية بها بما في ذلك مساهميها الحاليين وأعضاء مجلس إدارتها وأي من الشركات أو الأطراف ذات العلاقة بالشركة محل التقييم، ولا ترتبط الشركة مع أي من هذه الأطراف بإتفاقات مهنية أو أي مصالح تجارية أو أي مصالح مشتركة.
- قامت شركة بريمبير للإستشارات المالية عن الاوراق المالية ببذل عناية الرجل الحريص في إعداد هذه الدراسة فى حدود البيانات والمعلومات التى تم الحصول عليها والأطراف المشتركة في إعداد الدراسة لا تنتمي إلى أي فئة من فئات أصحاب المصالح في الشركة موضوع التقييم، كما أنه لا يوجد لأي من القائمين علي إعداد الدراسة أي مصلحة شخصية فى هذه المنشأة سواء فى الفترة الحالية أو المستقبلية لتحول دون إعداد تقرير غير متحيز.
- تم تحديد اتعاب التقييم بمعزل عن استنتاج قيمة عادلة معينة او بأي مكاسب او خسائر تنشأ للاطراف ذوي الصلة نتيجة التقارير الصادرة

محددات الدراسة :

- تم إعداد هذه الدراسة وفقاً للمعايير المصرية للتقييم المالى للمنشآت والتى صدرت بقرار مجلس ادارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١ لسنة ٢٠١٧ بتاريخ ٢٠١٧/١/١٨ . والمعدل بالقرار رقم ١٥٠ لسنة ٢٠٢٣ والمؤرخ فى ٢٦/٧/٢٠٢٣ بشأن إصدار المعايير المصرية للتقييم المالي للمنشآت والتعديلات التالية عليها
- تم إعداد هذه الدراسة وفقاً لتاريخ التقييم الوارد بها في سبتمبر ٢٠٢٥، وقد تم استخدام القوائم المالية التاريخية للشركة فى عام ٢٠٢١ و ٢٠٢٢و٢٠٢٣و٢٠٢٤ بالاضافة الى المركز المالى للشركة فى ٣٠/٦/٢٠٢٥ المدققة بمعرفة مراقب حسابات الشركة فى ذلك التاريخ.
- تضمن شركة " **الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية** " بأن المعلومات التى تم تزويدنا بها هي معلومات كاملة ودقيقة وأن البيانات الظاهرة بالقوائم المالية تعكس النتائج الفعلية لعمليات التشغيل بالشركة وفقاً للمعايير المتفق عليها ما لم يذكر خلاف ذلك؛ وقد تم قبول القوائم المالية المقدمة من قبل الإدارة والمعتمدة من مراقب حسابات الشركة بدون إبداء الرأي عليها من قبل شركة بريمبير للاستشارات المالية عن الاوراق المالية.

PREMIERE
FINANCIAL ADVISORY

بريمبير للاستشارات المالية عن الأوراق المالية . مستشار مالى مستقل
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٦٧٨ . سجل المستشارين الماليين رقم ٢٩
E-mail: info@premiere-advisory.com
WWW. premiere-advisory.com

إخلاء المسئولية:

- مما هو جدير بالذكر ان هذا التقرير وما تضمنه من نتائج يعتبر تقرير استرشادى بذلت فيه المتطلبات اللازمة للاعداد ولا يجوز مسائلة شركة بريمير 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 التى تم الحصول عليها من جانب إدارة الشركة وعلى البيانات المتاحة علنية والتي لم يتم التحقق من صحتها بشكل مطلق الا فى حدود ما اتصفت به من قبول شكلى .
- أن البيانات والمعلومات المالية التاريخية المقدمة من إدارة الشركة وممثليه تعتبر مسئولية إدارة الشركة ومراقب حسابات الشركة، وليس على المقيم إجراء أي مراجعة او تدقيق للتحقق من صحة هذه البيانات او 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، ويفترض هذا المنظور أن الشركة هي مشروع قائم تحت إدارة رشيدة تهدف إلى تعظيم قيمة حقوق المساهمين. وتم صياغة التوقعات بالاعتماد والاعتبار بالوقائع والظروف القائمة في الشركة وقت تاريخ التقييم.
- 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 او 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 ثقتهم 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 فى المعنى والدلالة) لا تمثل أي ضمانات تجاه الأداء أو النتائج او الوعد بالتحقق ، بل تتضمن مخاطر وحالات من عدم التيقن .
- ان مختلف التقديرات لقيمة الشركة فى هذا التقرير تنطبق على هذا التقييم فقط ولا يجوز استخدامها خارج السياق المقدم فى هذا التقرير ، وهذا التقييم صالح فقط للغرض – او الاغراض – المحددة والمذكورة فى صلب تلك "المحددات ومسئوليات الاعداد
- يعنى هذا التقييم بالوقائع والظروف القائمة فى 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 بناءا على طلب الشركة وللغرض السابق تحديده وللجهات السابق الاشارة اليها ولايجوز تسليمه او نسخ منه لاى جهة اخرى الا بعد الموافقة الكتابية من جهة التكليف بالاعداد.
- **لايعتد بهذا التقرير الا اذا كان موقعا وممهورا بخاتم الشركة.**

ملخص التقييم

Final

- تعمل شركه الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية على امتلاك الأصول الفندقية والسياحية، مع إسناد إدارتها إلى شركات متخصصة في الإدارة الفندقية من خلال عقود إدارة طويلة الأجل، ما يسمح لها بالتركيز على تنمية قيمة الأصول وتحقيق عوائد مستدامة على المدى الطويل، دون الدخول في تفاصيل التشغيل اليومي للفنادق. وفي حدود اغراض الشركه والقوانين والوائح المعمول بها

- **ونظرا لان شركه الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية لم تحقق ارباحا من التشغيل خلال الأربع اعوام السابقة وبالتالي**

يتطلب تقييم الشركات التي تحقق خسائر منهجيات مختلفة عن تلك المستخدمة في تقييم الشركات الرابحة حيث تكون التوقعات المستقبلية أكثر تعقيدًا بسبب عدم اليقين المحيط بقدرة الشركة على العودة إلى الربحية. كما يتطلب فهمًا جيدا للأوضاع المالية، التشغيلية، والسوقية للشركة، بالإضافة إلى القدرة على تقدير التوقعات المستقبلية في ظل ظروف عدم اليقين. وبالتالي قد يتم استخدام مزيج من مناهج التقييم المختلفة للحصول على تقييم أكثر دقة.

- واختيار الطريقة المناسبة لتقييم الشركات التي تحقق خسائر يعتمد على عدة عوامل، مثل طبيعة الصناعة، نوع الأصول التي تمتلكها الشركة، أسباب الخسائر، وإمكانية تحسين الأداء في المستقبل.

لذلك تم الاعتماد فى حالة شركه الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية على استخدام طريقة صافى قيمة الأصول كطريقة اساسية لتقييم صافى حقوق مساهمى الشركة وطريقة مضاعف القيمة الدفترية لها

وتعتمد طريقة صافي قيمة الأصول: Net Asset Value على تقييم الشركة بناءً على صافي قيمة أصولها الحالية (الأصول مطروحًا منها الخصوم).للوصول الى صافى قيمة حقوق المساهمين و هذه الطريقة مناسبة إذا كانت الخسائر تشير إلى أن الشركة قد لا تكون قادرة على الاستمرار في النشاط التشغيلي، ولكن لديها أصول قابلة للبيع أو الاستخدام. كما تم استخدام طريقة مضاعف القيمة الدفترية لتقييم صافى حقوق مساهمى الشركة نظرا لأن الشركة لاتحقق ارباح من التشغيل

وقد تم الاعتماد على تقرير تقييم الاصول المحدث الذى تم أعدادة بواسطة شركة جلوبال ابريزال والمعد بتاريخ ١٧/٦/٢٠٢٥ بعد مراجعتة والشركة مرخص لها كاستشارى تقييم الاصول العقارية بهيئة الرقابة المالية والبنك المركزى المصرى

وحيث لا يوجد قواعد واسس حاسمة لتحديد الأوزان النسبية الموزعة على طرق التقييم المستخدمة بشكل محدد للوصول إلى القيمة العادلة للشركة وذلك على المستوى الدولى، إلا أن على المستشار المالى الإستناد إلى بعض الدلائل عند ترجيح طريقة تقييم على أخرى.

لذا تم الإعتماد على طريقة صافى قيمة الاصول بنسبة ٧٠٪ نظراً لتناسبها اكثر فى حالة الشركة لأنها تعتمد على أصول الشركة وقيمة هذه الأصول وليس مرتبط بأداء السوق أو القطاع الذي تعمل به الشركة حيث أن الشركة متوقفة حاليا عن التشغيل .كما تم أعطاء وزن نسبى ٣٠% لطريقة مضاعف القيمة الدفترية

[illegible]

بلغ صافى القيمة العادلة لحقوق المساهمين بشركة الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية وفقا لأحدث مركز مالي متوفر للشركة بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ وبعد استخدام طريقة صافى قيمة الأصول كطريقة أساسية لتقييم صافى حقوق مساهمى الشركة بنسبة ترجيح ٧٠% وطريقة مضاعف القيمة الدفترية بنسبة ٣٠ % بلغت قيمة حقوق مساهمى الشركة حوالى ٨٢,٥٠٢ مليون دولار ويبلغ عدد أسهم الشركة ٤٩١٣٨٠١٥ سهم وبالتالي فان قيمة السهم تبلغ ١,٦٨ دولار (دولار و ثمانية وستون سنت) للسهم مقابل قيمة اسمية دولار واحد للسهم

طريقة التقييم / مدخل التقييم	مدخل التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	القيمة المرجحة مليون دولار
طريقة صافى قيمة الاصول	الأصول	104.321	70.0%	73.025
مضاعف القيمة الدفترية	السوق	31.589	30.0%	9.477
[illegible]			100%	82.502
عدد أسهم الشركة في ٣٠/٦/٢٠٢٥ -بالسهم				49,138,015
[illegible]				1.68

البيانات الأساسية للشركة

Final

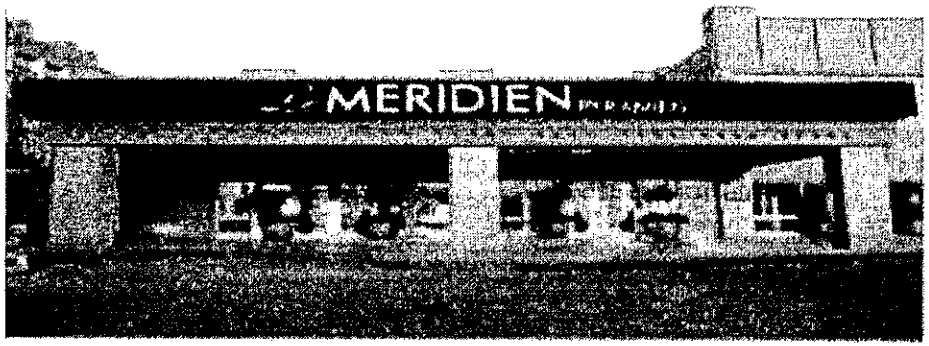
بيانات اساسية عن الشركة :

تُعد شركة الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية واحدة من الشركات التي تعمل في مجال الاستثمار السياحي في مصر، **وقد تأسست بتاريخ ٤ يوليو ١٩٦٧** كشركة مساهمة مصرية تعمل في قطاع السياحة والضيافة. يقع المقر الرئيسي للشركة داخل **فندق لو ميريديان الأهرامات** بساحة الرماية بمحافظة الجيزة، وهو من أكبر وأهم الأصول الفندقية التي تمتلكها الشركة.

تعمل شركة الشمس بيراميدز وفق نموذج استثماري يقوم على امتلاك الأصول الفندقية والسياحية، مع إسناد إدارتها إلى شركات متخصصة في الإدارة الفندقية من خلال **عقود إدارة طويلة الأجل**، ما يسمح لها بالتركيز على تنمية قيمة الأصول وتحقيق عوائد مستدامة على المدى الطويل، دون الدخول في تفاصيل التشغيل اليومي للفنادق.

يمثل فندق لو ميريديان الأهرامات حجر الأساس في محفظة الشركة، ويُعد من الفنادق الكبرى في منطقة الهرم، **حيث كان يضم أكثر من ٦٤٠ غرفة فندقية**، إلى جانب عدد من حمامات السباحة، والمطاعم، وقاعات المؤتمرات، والخدمات الترفيهية. ويتميز الفندق بموقعه الاستراتيجي بالقرب من منطقة الأهرامات، ما يجعله وجهة رئيسية للسياحة الثقافية والمؤتمرات الدولية.

تستهدف الشركة دعم قطاع السياحة المصري عبر تطوير وامتلاك منشآت عالية الجودة تتماشى مع المعايير العالمية، والمساهمة في تعزيز موقع مصر كوجهة سياحية عالمية.



رأس مال الشركة : بلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع : 49,138,015 مليون دولار امريكي

اجمالي عدد الاسهم : 49,138,015 مليون سهم بقيمة اسمية 1 دولار امريكي للسهم الواحد

الشكل القانوني :وفقاً لاحكام القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ والمعدل بالقانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ والقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧

قيد الشركة: الشركة مقيدة ببورصة الأوراق المالية المصرية منذ سبتمبر ٢٠٠٨

مدة الشركة: تنتهى في ٥-٧-٢٠٢٦

عنوان الشركة: المقر الرئيسى فندق الميريديان –ميدان الرماية – الجيزة

هيكل المساهمين ومجلس الادارة:

المساهمين	نسبة المساهمة	عدد الاسهم	قيمة المساهمة بالدولار الامريكي
شركة جازل ليمتد انك	42.552%	20,909,280	20,909,280
شركة جلاسيرز أسيت هولدينجز ليمتد	22.61%	11,111,082	11,111,082
شركة مصر للتأمين	6.192%	3,042,420	3,042,420
شركه مصر لتأمينات الحياة	4.096%	2,012,620	2,012,620
روتس ورلد وايد ليمتد	22.61%	11,111,082	11,111,082
شركة التجارة الصينية المحدودة (باروم)	1.638%	850,000	850,000
بنك الاستثمار العربي	0.228%	112,000	112,000
بيت الخبرة للتأجير التمويلي	0.026%	12,784	12,784
افراد عدد ٣٠٨ مساهمات مختلفة	0.044%	21,747	21,747
الاجمالي	100%	49,138,015	49,138,015

الاسم	المنصب	ممثلا عن
شهاب فهد حسين شبكشي	رئيس مجلس الادارة	
احمد صابر فتح الله	نائب رئيس مجلس الادارة	يمثل جلاسيرز أسيت هولدينجز ليمتد
خالد أحمد صابر فتح الله	نائب رئيس مجلس الادارة	يمثل روتس ورلد وايد ليمتد
سمر فوزي عبد الجواد	عضو مجلس إدارة	يمثل جازل ليمتد انك
شيماء فهد حسين شبكشي	عضو مجلس إدارة	يمثل جازل ليمتد انك
شادي فهد حسين شبكشي	عضو مجلس إدارة	يمثل روتس ورلد وايد ليمتد
علاء محمد محمود الفص	عضو مجلس إدارة	يمثل جازل
إيهاب عبد العزيز عبد الجواد	عضو مجلس إدارة	يمثل مصر للت

Final

نظرة عامة على الاقتصاد المصري

Final

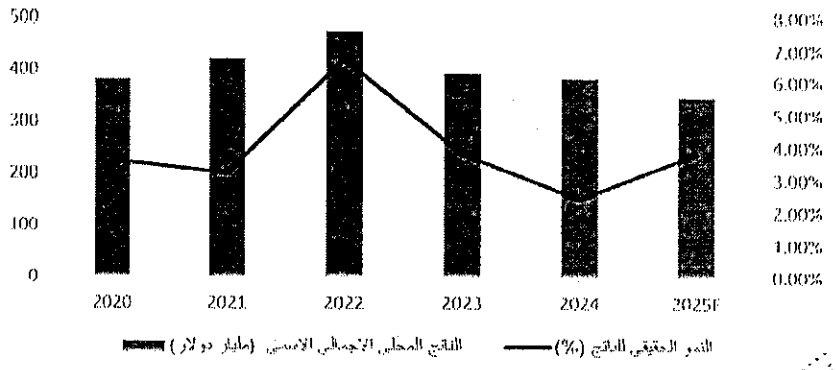
الناتج المحلي الإجمالي لمصر

تشير البيانات إلى تذبذب واضح في مسار الناتج المحلي الإجمالي الاسمي لمصر خلال الفترة من ٢٠٢٠ إلى ٢٠٢٥. فقد ارتفع الناتج من نحو ٣٨٢ مليار دولار أمريكي في عام ٢٠٢٠ إلى ٤٧٥ مليار دولار في عام ٢٠٢٢، وهو ما يمثل ذروة الأداء خلال تلك الفترة، مدفوعًا بنمو قوي بلغ ٦,٧% في ٢٠٢٢، على الأرجح نتيجة تعافٍ جزئي من تداعيات جائحة كورونا وزيادة في النشاط الاقتصادي.

ومع ذلك، شهد الناتج الاسمي تباطؤًا ملحوظًا في العامين التاليين، حيث انخفض إلى ٣٩٤ مليار دولار في ٢٠٢٣ ثم إلى ٣٨٣ مليار دولار في ٢٠٢٤، مما يعكس تحديات اقتصادية داخلية وخارجية، منها ارتفاع معدلات التضخم وتراجع قيمة العملة، مما أثر سلبًا على القيمة الاسمية المحسوبة بالدولار.

بحلول عام ٢٠٢٥، يُتوقع أن يسجل الناتج المحلي الإجمالي الاسمي انخفاضًا إضافيًا إلى ٣٤٧ مليار دولار، ما يُبرز استمرار الضغوط الاقتصادية، رغم تحقيق معدل نمو حقيقي متواضع يبلغ ٣,٨% في نفس العام، وهو معدل مماثل لعام ٢٠٢٣.

بشكل عام، تعكس هذه الأرقام فجوة بين النمو الحقيقي والنمو الاسمي، مما يشير إلى تأثيرات التضخم وتغيرات سعر الصرف على تقييم الناتج بالدولار، وهو ما يجب أخذه بعين الاعتبار عند تحليل الأداء الاقتصادي الكلي لمصر في هذه المرحلة.



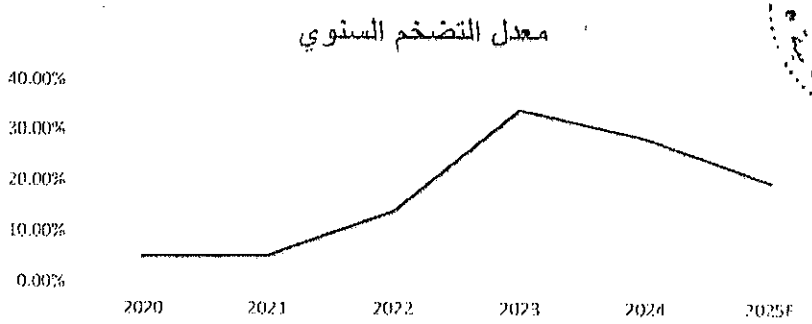
التضخم

شهدت مصر تصاعدًا ملحوظًا في معدلات التضخم السنوي خلال الفترة من ٢٠٢٠ إلى ٢٠٢٣، حيث ارتفع من ٥,١% في ٢٠٢٠ إلى ذروته عند ٣٣,٩% في عام ٢٠٢٣. هذا الارتفاع الحاد يعكس الضغوط الاقتصادية الكبيرة التي واجهها الاقتصاد المصري، بما في ذلك تراجع قيمة العملة المحلية، وارتفاع أسعار السلع الأساسية، وتأثيرات الأزمات العالمية مثل الحرب الروسية الأوكرانية واضطرابات سلاسل الإمداد.

وقد سبق هذا الارتفاع فترة من الاستقرار النسبي، حيث سجل التضخم ٥,٢% فقط في ٢٠٢١، قبل أن يتضاعف تقريبًا إلى ١٣,٩% في ٢٠٢٢، في إشارة إلى بداية موجة التضخم المتصاعدة.

في عام ٢٠٢٤، يُتوقع أن يسجل التضخم ٢٨,٣%، وهو ما يشير إلى استمرار الضغوط التضخمية رغم بعض التباطؤ مقارنة بالعام السابق. أما في عام ٢٠٢٥، فتشير التقديرات إلى تراجع نسبي لمعدل التضخم إلى ١٩,٧%، ما قد يعكس بدء تعافي تدريجي مع تطبيق سياسات نقدية ومالية أكثر تشددًا من قبل الحكومة والبنك المركزي.

هذا المسار التضخمي الحاد يضع تحديات كبيرة أمام السياسات الاقتصادية، خصوصًا فيما يتعلق بحماية القوة الشرائية، جذب الاستثمارات، وتحقيق استقرار اقتصادي مستدام.



Source : Investing.com

سعر الصرف

ظهر البيانات تحركًا حادًا ومتسارعًا في سعر صرف الجنيه المصري مقابل الدولار الأمريكي، حيث انتقل من ١٥,٧٣ جنيهًا للدولار في ٢٠٢٠ إلى ٥٠,٨٣ جنيهًا للدولار في عام ٢٠٢٤، ما يعكس انخفاضًا كبيرًا في قيمة العملة المحلية بنسبة تتجاوز ٢٢٠% خلال خمس سنوات فقط.

في الفترة ٢٠٢٠–٢٠٢١، حافظ الجنيه على استقراره عند حوالي ١٥,٧ جنيه للدولار، بدعم من التدفقات الرأسمالية والسياسات النقدية المستقرة، لكن بداية من ٢٠٢٢، بدأت موجة من التخفيضات الحادة في قيمة الجنيه، حيث بلغ السعر ٢٤,٧٦ جنيهًا، ثم ٣٠,٩٣ في ٢٠٢٣، وصولًا إلى ٥٠,٨٣ في ٢٠٢٤.

هذا التراجع السريع في قيمة الجنيه يُعزى إلى عدة عوامل رئيسية، أبرزها:

نقص العملة الأجنبية بسبب تراجع إيرادات السياحة وتحويلات العاملين بالخارج.

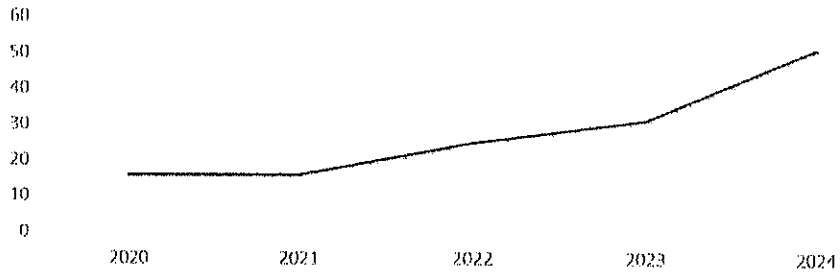
زيادة العجز في الحساب الجاري.

تشديد السياسة النقدية عالميا مما دفع رؤوس الأموال الأجنبية للخروج من الأسواق الناشئة.

اللجوء المتكرر لتعويم الجنيه ضمن اتفاقيات مع صندوق النقد الدولي.

تدهور سعر الصرف بهذا الشكل كان له أثر بالغ على ارتفاع معدلات التضخم، وزيادة كلفة الاستيراد، والضغط على موازنة الدولة، كما تسبب في تآكل القوة الشرائية للمواطنين.

(الجنية المصري مقابل الدولار الأمريكي)



سعر الفائدة الأساسي للبنك المركزي

تشير البيانات إلى تحول جذري في توجهات السياسة النقدية للبنك المركزي المصري خلال الفترة من ٢٠٢٠ إلى مايو ٢٠٢٥، من سياسة تيسيرية إلى سياسة انكماشية متشددة.

ففي ٢٠٢٠ و٢٠٢١، حافظ البنك المركزي على سياسة نقدية مستقرة نسبيًا بسعر فائدة ٨,٢٥%، في محاولة لدعم النشاط الاقتصادي في أعقاب جائحة كورونا، وتحفيز النمو والاستثمار المحلي.

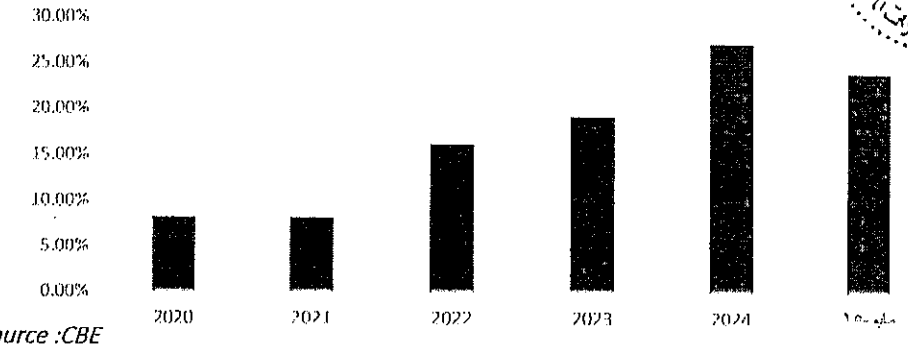
لكن بداية من ٢٠٢٢، بدأ البنك المركزي في رفع تدريجي للفائدة، لتصل إلى ١٦,٢٥%، مدفوعًا بارتفاع معدلات التضخم وتدهور قيمة الجنيه، ومع تصاعد الأزمة العالمية عقب الحرب الروسية الأوكرانية.

شهد عام ٢٠٢٣ تسارعًا في وتيرة التشديد النقدي، ليبلغ سعر الفائدة ١٩,٢٥%، واستمر هذا الاتجاه في ٢٠٢٤ ليصل إلى ذروته عند ٢٧,٢٥%، ما يعكس استجابة مباشرة لمستويات التضخم القياسية وتدهور الحساب الجاري وضغوط سوق الصرف.

وبحلول مايو ٢٠٢٥، هدأت وتيرة التشديد قليلًا مع خفض الفائدة إلى ٢٤%، مما قد يشير إلى بداية تقييم الوضع الاقتصادي وإمكانية تخفيف تدريجي للسياسة النقدية في حال تراجع التضخم واستقرار الأسواق.

هذا التحول الحاد في أسعار الفائدة يعكس محورية السياسة النقدية في مواجهة موجات التضخم الحادة، لكنه في المقابل يحمل تبعات ثقيلة على كلفة الاقتراض، الاستثمار المحلي، وعجز الموازنة العامة.

سعر الفائدة الأساسي للبنك المركزي



Source :CBE

الدين العام المحلي

شهد الدين العام المحلي نموا مستمرا من ٣,٣٥٤ تريليون جنيه في ٢٠٢٠ إلى ٥,٧١١ تريليون جنيه في ٢٠٢٤، وهو ما يمثل زيادة بنسبة تقارب ٧٠% خلال ٥ سنوات. وعلى الرغم من هذا النمو، فإن نسبة الدين المحلي إلى الناتج المحلي الإجمالي ظلت تتراوح بين ٥١% و٥٧%، مما يشير إلى أن جزءا من هذا الارتفاع يعكس توسعا نسبيا في حجم الاقتصاد بالجنيه الاسمي، وليس فقط في الدين.

أعلى نسبة سُجلت في ٢٠٢١ عند ٥٧,٣%، ما يعكس الضغوط المالية وقتها نتيجة جائحة كورونا.

بحلول ٢٠٢٤، تراجعت النسبة إلى ٥١%، رغم زيادة الدين، وذلك بسبب تراجع قيمة الجنيه الذي رفع قيمة الناتج الاسمي.

الدين العام الخارجي

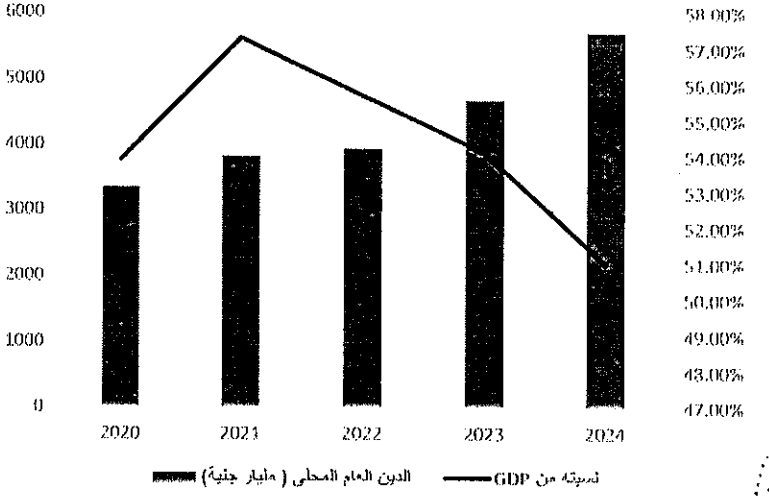
ارتفع الدين الخارجي من ١٢٣,٥ مليار دولار في ٢٠٢٠ إلى ١٥٢,٩ مليار دولار في ٢٠٢٤، أي بزيادة تجاوزت ٢٣% خلال هذه الفترة. لكن الأكثر لفتًا للنظر هو ارتفاع نسبة الدين الخارجي إلى الناتج المحلي الإجمالي المقوم بالدولار من ٣٢,٣% في ٢٠٢٠ إلى ٤١,٨% في ٢٠٢٣، قبل أن تتراجع قليلًا إلى ٤٠% في ٢٠٢٤.

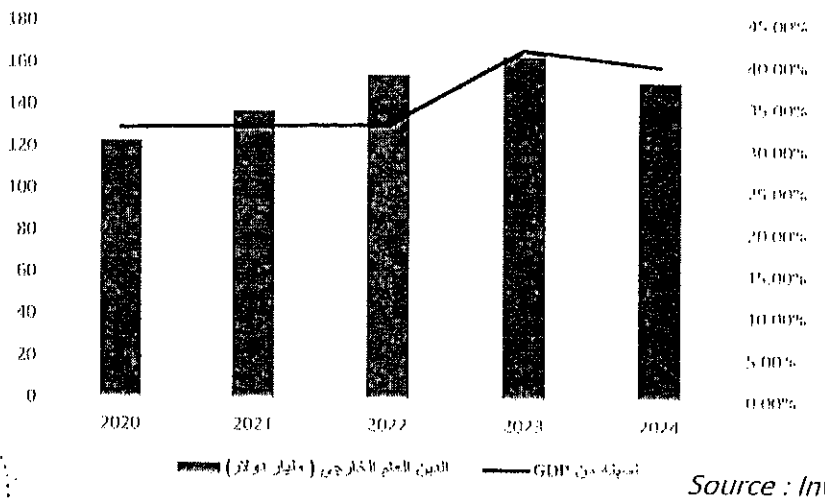
هذا التغيير يُعزى بدرجة كبيرة إلى الانخفاض الحاد في قيمة الجنيه المصري أمام الدولار، ما أدى إلى تآكل الناتج المحلي بالدولار ورفع نسبة الدين الخارجي إليه، رغم عدم تضاعف الدين نفسه.

قراءة إجمالية:

نقطة الخطر الأساسية في هذه البيانات هي الدين الخارجي، حيث أن تآكل قيمة الجنيه يُضاعف أعباء سداده، ويزيد من مخاطر الديون السيادية.

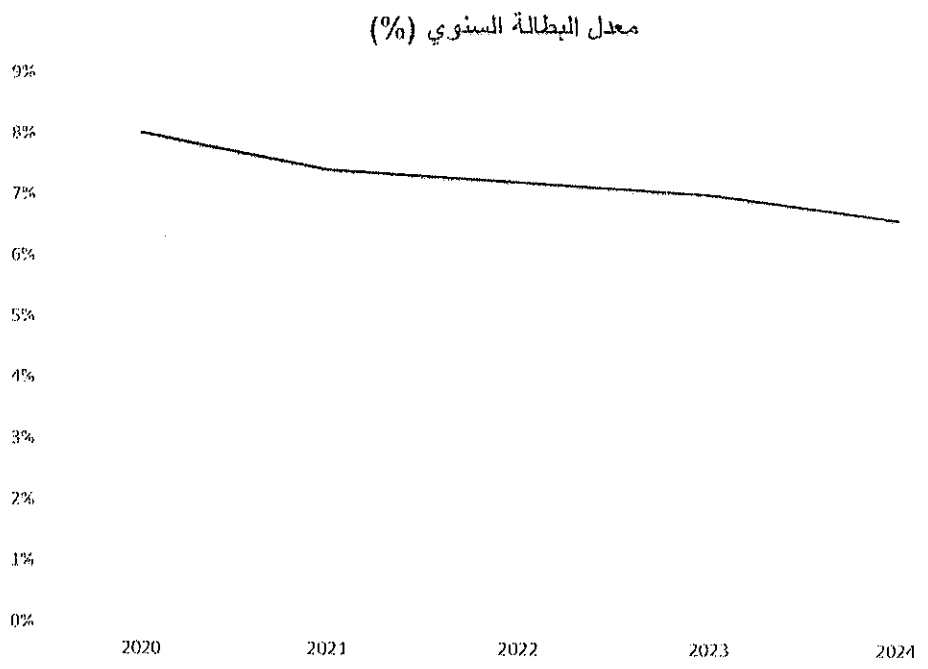
في المقابل، الدين المحلي لا يزال في نطاق يمكن التعامل معه نسبيًا، طالما أن الحكومة قادرة على تمويله داخليًا وبمعدلات فائدة قابلة للاستمرار.





Source : Investing.com

معدل البطالة



تحليل تطور معدل البطالة في مصر

أظهرت معدلات البطالة في مصر اتجاهًا تنازليًا ملحوظًا خلال الفترة من عام ٢٠٢٠ إلى ٢٠٢٤، حيث انخفضت من ٨% في عام ٢٠٢٠ إلى ٦.٦% في عام ٢٠٢٤، مما يعكس تحسنًا تدريجيًا في أوضاع سوق العمل، رغم التحديات الاقتصادية الكبيرة التي واجهها الاقتصاد المصري خلال نفس الفترة.

في ٢٠٢٠، بلغ معدل البطالة ٨%، مدفوعًا بتداعيات جائحة كورونا التي أثرت بشدة على النشاط الاقتصادي وقطاع التشغيل، خاصة في قطاعات السياحة والخدمات.

خلال الفترة من ٢٠٢١ إلى ٢٠٢٣، تراجع المعدل تدريجيًا ليسجل ٧.٤% ثم ٧.٢% ثم ٧%، رغم التحديات التضخمية وانخفاض الجنيه، مما يشير إلى قدرة الاقتصاد على توليد فرص عمل ولو بوتيرة بطيئة.

في ٢٠٢٤، سجل المعدل ٦.٦%، وهو أدنى مستوى خلال السنوات الخمس، وربما يُعزى إلى التوسع في مشروعات البنية التحتية، وزيادة الاستثمارات في بعض القطاعات الإنتاجية، إلى جانب الدعم الحكومي لبرامج التشغيل.

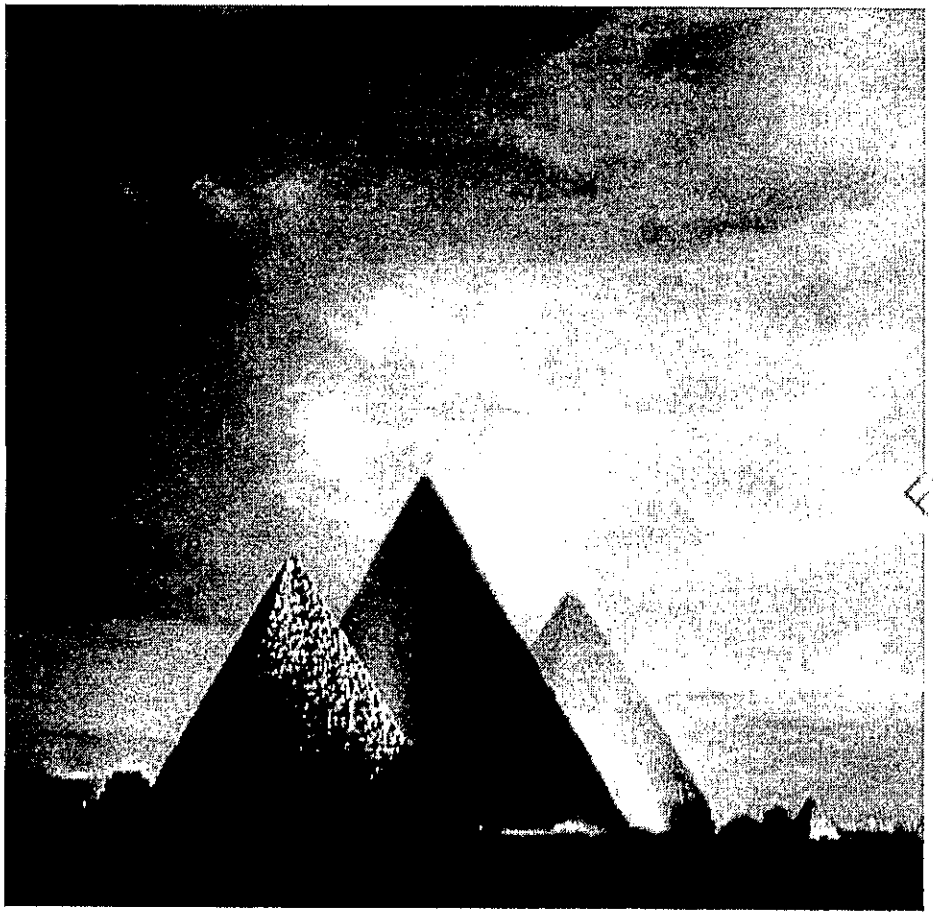
هذا التحسن يُعتبر مؤشرًا إيجابيًا نسبيًا، إلا أنه يجب قراءته بحذر، نظرًا لاحتمالية تأثير ارتفاع معدل التشغيل غير الرسمي أو انخفاض معدل المشاركة في قوة العمل، وهو ما قد يُخفي هشاشة كامنة في هيكل سوق العمل.

Final

Source : Investing.com

نظرة عامة على قطاع السياحة في مصر

Finea



أهمية القطاع السياحي في مصر

يعتبر قطاع السياحة في مصر ركيزة أساسية للاقتصاد الوطني، حيث يضم مجموعة متكاملة من الأنشطة والخدمات التي تشمل الفنادق والمنتجعات، وشركات السفر وتنظيم الرحلات، بالإضافة إلى المواقع الأثرية، والمتاحف، والوجهات الترفيهية والطبيعية والتي تستقطب الزوار.

تكمن أهمية السياحة فى مصر فى كونها:

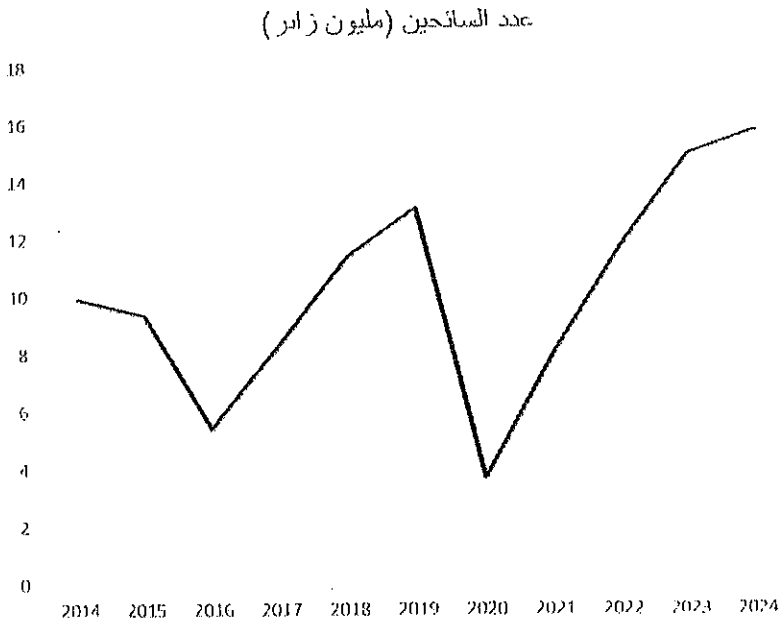
- **مصدرًا رئيسيًا للعملة الأجنبية والإيرادات الضريبية:** يساهم القطاع بحوالي ١١-١٢% من الناتج المحلي الإجمالي، ويستأثر بنحو ١٥% من إيرادات النقد الأجنبي سنويا، مما يجعله ثالث أكبر مصدر للعملة الصعبة في البلاد بعد الصادرات وتحويلات المصريين بالخارج.
- **أحد أكبر قطاعات توفير فرص العمل:** يعمل في السياحة بشكل مباشر وغير مباشر حوالي ٣ ملايين مصري، أي ما يعادل ١٠% من القوى العاملة في مجالات الضيافة، والإرشاد، والنقل السياحي، وغيرها.

تطور أعداد السياح والإيرادات خلال ١٠ سنوات

شهدت مصر تذبذبًا كبيرًا في أعداد السياح خلال العقد الماضي بسبب عوامل مختلفة (سياسية، واقتصادية، وصحية)، لكنها عادت للتعافي بقوة:

- **ذروة تاريخية وانهيار ثم تعافٍ:** بلغ عدد السياح ذروته التاريخية عام ٢٠١٠ بنحو ١٤,٧ مليون سائح، لكنه انخفض بشكل حاد إلى ٠,٩ مليون في ٢٠١١ عقب ثورة يناير. وفي أعقاب حادث سقوط الطائرة الروسية عام ٢٠١٥، هبطت أعداد السياح في ٢٠١٦ لأدنى مستوى بنحو ٤,٥ مليون فقط.
- **عودة قوية:** بدأ التعافي تدريجيًا اعتبارًا من ٢٠١٧ مع استعادة الاستقرار الأمني النسبي وعودة الرحلات الجوية، حتى سجلت مصر نحو ١٣ مليون سائح في ٢٠١٩ محققة إيرادات قياسية بلغت ١٣,٠٣ مليار دولار.

تأثير كورونا والنهوض مجددًا: وجهت جائحة كورونا ضربة قاسية للقطاع في ٢٠٢٠، فهبط عدد الزوار إلى ٣,٧ مليون فقط وانخفضت الإيرادات السياحية بحوالي ٧٠% لتسجل نحو ٤ مليارات دولار. ومع تخفيف قيود السفر عالميًا، انتعش القطاع مجددًا في ٢٠٢١ و٢٠٢٢ ليعود إلى مستوى ١١,٧ مليون سائح في ٢٠٢٢، وصولًا إلى تحقيق رقم تاريخي جديد بحوالي ١٤,٩ مليون سائح في ٢٠٢٣ متجاوزًا مستويات ما قبل الجائحة. وواصلت الأعداد ارتفاعها لتبلغ ١٥,٧ مليون سائح في عام ٢٠٢٤ وفق بيانات وزارة السياحة المصرية



Final

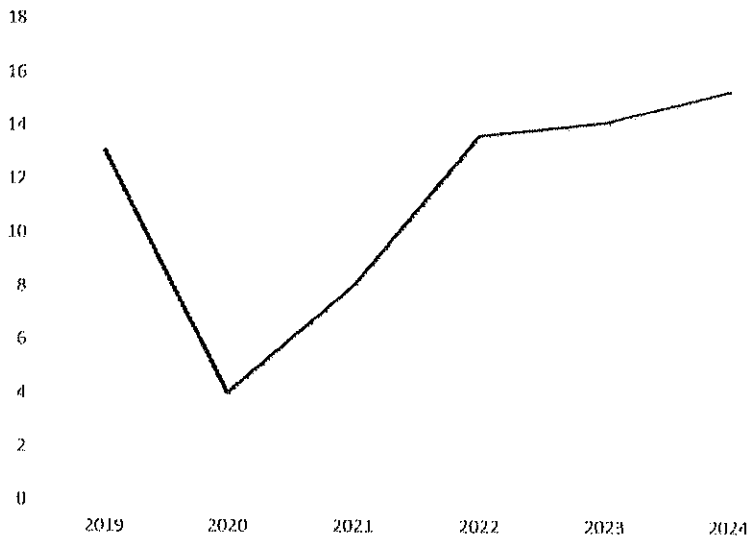
مساهمة السياحة في الاقتصاد

توازى نمو أعداد السياح مع تعافي الإيرادات السياحية بالعملة الصعبة:

الإيرادات: في عام ٢٠١٩ بلغت إيرادات السياحة حوالي ١٣,٠٣ مليار دولار، ثم تراجعت إلى ٤ مليارات دولار في ٢٠٢٠ مع أزمة كورونا، قبل أن تعود للارتفاع إلى ٨,٠ مليار دولار تقريبا في ٢٠٢١، ثم ١٣,٦ مليار دولار في العام المالي ٢٠٢٢/٢٠٢٣ (بارتفاع ٢,٨% عن العام السابق)، وبلغت إيرادات مصر من السياحة في عام ٢٠٢٤ إلى ١٥,٣ مليار دولار.

تأثير سعر الصرف: أدى انخفاض قيمة الجنيه المصري إلى تعزيز قيمة هذه الإيرادات عند تحويلها للعملة المحلية، مما جعل السياحة أحد الحلول لتخفيف أزمة نقص العملات الأجنبية في مصر.

إيرادات السياحة في مصر (مليار دولار)



Final

مقارنة إقليمية مع الدول المنافسة

تُعد مصر وجهة سياحية رائدة في الشرق الأوسط، إلا أنها تواجه منافسة قوية من دول إقليمية:

- **تركيا:** استقطبت في عام ٢٠٢٣ نحو ٤٩,٢ مليون سائح، وحققت في ٢٠٢٤ رقمًا قياسيًا بلغ ٥٢,٦ مليون سائح مع إيرادات تتجاوز ٦١ مليار دولار.
- **المغرب:** جذب ما يزيد على ١٢,٩ مليون سائح في ٢٠٢٣، و١٤,٥ مليون سائح في ٢٠٢٤ مع إيرادات سياحية تقارب ١٠ مليارات دولار في عام ٢٠٢٣.
- **الإمارات العربية المتحدة (دبي):** استقبلت دبي نحو ١٧,٢ مليون زائر دولي في ٢٠٢٣، بزيادة على الرقم القياسي السابق في ٢٠١٩ (١٦,٧ مليون).

تسعى مصر إلى تعزيز تنافسيتها الإقليمية عبر خطط طموحة لزيادة أعداد السياح إلى ٣٠ مليون سنويًا بحلول ٢٠٢٨، وهدفها مضاعفة الإيرادات السنوية إلى نطاق ٣٠ مليار دولار سنويًا في نهاية العقد.

منظمات القطاع واللاعبون الرئيسيون

يمثل **الاتحاد المصري للغرف السياحية** المظلة الرئيسية للقطاع الخاص السياحي، ويضم عدة غرف متخصصة:

- غرفة شركات ووكالات السفر.
- غرفة المنشآت الفندقية.
- غرفة السياحة السياحية للمطاعم والبازارات.

تشمل أهم الشركات السياحية والفندقية العاملة في السوق المصرية شركات استثمار محلية وإقليمية وعالمية، منها على سبيل المثال: مجموعة ترافكو وشركة أوراسكوم للفنادق والتنمية.

المنشآت السياحية والطاقة الاستيعابية

تمتلك مصر بنية فندقية كبيرة:

- **عدد الغرف الفندقية**: بلغ إجمالي عدد الغرف الفندقية نحو ٢٢٠ ألف غرفة في نهاية عام ٢٠٢٣، موزعة على ما يقرب من ١٢٠٠ فندق ومنتجع سياحي.
- **توزيع الطاقة الفندقية**: تتركز النسبة الأكبر في مناطق المنتجعات الشاطئية (مثل شرم الشيخ والغردقة ومرسى علم)، وفي القاهرة الكبرى. منطقة البحر الأحمر تستحوذ وحدها على ما يقرب من ٥٠% من إجمالي السعة الفندقية.
- **خطط التوسع**: تعمل الحكومة مع القطاع الخاص على خطة متكاملة للتوسع في الطاقة الفندقية بهدف الوصول إلى ٥٠٠ ألف غرفة فندقية خلال خمس سنوات، وذلك لدعم بناء وتوسيع الطاقة الاستيعابية لمنشآت الإقامة والفنادق في المحافظات الأكثر جذبًا بمبادرة بحجم ٥٠ مليار جنيه.

Final

البنية التحتية الداعمة

يعتمد القطاع السياحي على بنية تحتية واسعة تشمل:

- **المطارات**: تمتلك مصر عدة مطارات دولية وإقليمية حديثة في المدن السياحية الرئيسية، أبرزها مطار القاهرة الدولي، مطار شرم الشيخ، ومطار الغردقة. تم افتتاح مطارين جديدين بالقرب من المواقع السياحية: مطار سفنكس الدولي ومطار العاصمة الإدارية الجديدة.
- **الموانئ**: تم تحديث العديد من الموانئ لتسهيل الخدمات.
- **الطرق**: شهدت مصر في السنوات الأخيرة تطوير شبكة طرق جديدة تربط المدن السياحية ببعضها، مثل ربط الغردقة بالأقصر مباشرة.

الجهات الحكومية المسؤولة

تقع مسؤولية إدارة وتنظيم قطاع السياحة في مصر على عاتق **وزارة السياحة والآثار**، التي تعمل على وضع السياسات والاستراتيجيات الوطنية للسياحة بالتنسيق مع هيئات حكومية أخرى مثل:

- **وزارة الطيران المدني**: المسؤولة عن المطارات وشركات الطيران.
- **وزارة الداخلية**: يتبعها شرطة السياحة لتأمين المواقع السياحية.
- **الهيئة المصرية العامة لتنشيط السياحة**: تقوم بتسويق المقصد المصري والترويج له في الخارج.
- **المجلس الأعلى للآثار**: يشرف على المعابد والمتاحف الأثرية.

أنواع السياحة في مصر

تتمتع مصر بتنوع كبير في الأنماط السياحية:

- **السياحة الثقافية والتاريخية**: أقدم أنواع السياحة وأكثرها شهرة عالميًا، وتركز في جنوب وادي النيل من الجيزة إلى الأقصر وأسوان. تشمل الأهرامات والمتاحف الكبرى مثل المتحف المصري الكبير (المتوقع أن يجذب ٥ ملايين زائر سنويًا عند افتتاحه بالكامل).
- **السياحة الشاطئية والترفيهية**: العمود الفقري لصناعة السياحة المصرية، وتتميز بانتشار المنتجعات والفنادق العالمية في شرم الشيخ والغردقة، بالإضافة إلى مناطق مثل مرسى علم، دهب، طابا، العين السخنة، والساحل الشمالي.
- **سياحة الغوص والرياضات المائية**: يشتهر البحر الأحمر كأحد أهم وأجمل مناطق الغوص في العالم، بفضل شعابه المرجانية النادرة وكائناته البحرية المتنوعة.
- **السياحة الدينية**: تمتلك مصر تاريخًا ومواقع دينية مهمة للمسلمين والمسيحيين، مثل جامع الأزهر، والكنيسة المعلقة، ومسار العائلة المقدسة الذي تم تسجيله رسميًا في الفاتيكان.
- **السياحة العلاجية والاستشفائية**: تمتلك مصر موارد طبيعية تساعد على جذب هذا النوع من السياحة، مثل واحات سيوة وعيون حلوان بالمياه الكبريتية.
- **سياحة السفاري والصحراء**: توفر الصحراء المصرية الشاسعة فرصًا لسياحة المغامرات والرحلات البرية في الواحات (الداخلة، الخارجة، الفرافرة).

أشهر الوجهات السياحية وأعداد الزوار

تتصدر مدن المنتجعات الساحلية ومواقع الآثار قائمة المناطق الأكثر استقبالًا للسياح:

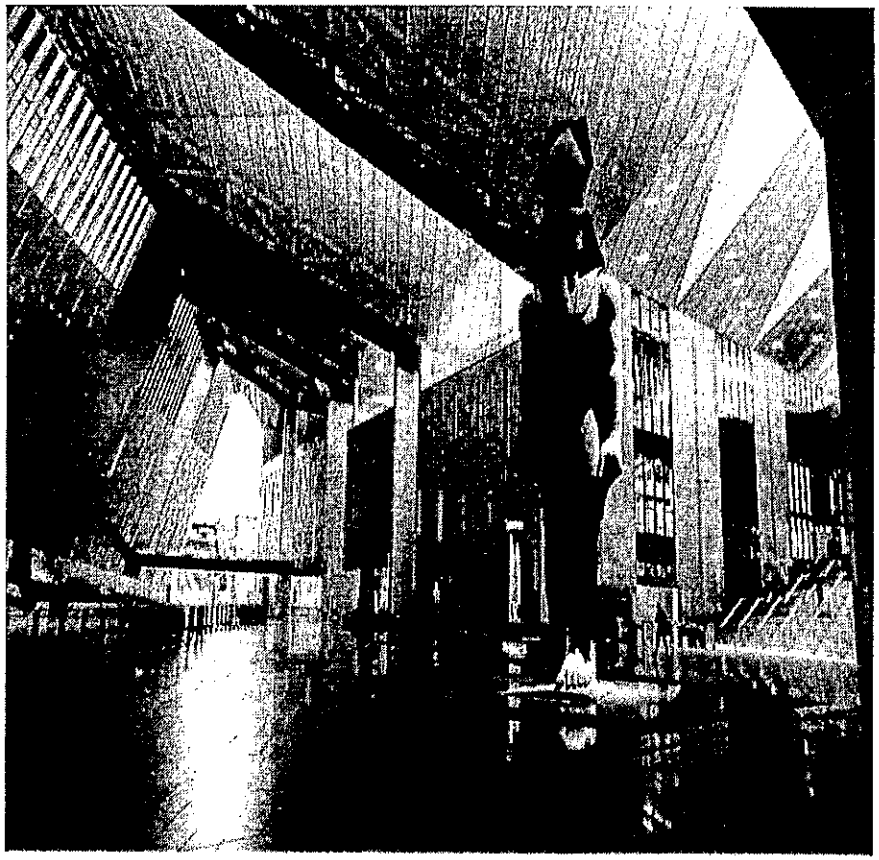
- **مطارات الغردقة وشرم الشيخ**: استقبل مطار الغردقة الدولي نحو ٢,٣ مليون مسافر في عام ٢٠٢٢، واستقبل مطار شرم الشيخ عددًا مماثلًا تقريبًا.
- **منطقة الأهرامات**: تستقبل حوالي ٢,٥ مليون زائر سنويًا قبل افتتاح المتحف المصري الكبير، والمتوقع أن يتضاعف هذا الرقم بعد افتتاحه رسميًا.

المتحف القومي للحضارة المصرية: سجل استقباله أكثر من مليون زائر في السنة المالية ٢٠٢١/٢٠٢٢، أغلبهم من المصريين بعد نقل المومياوات الملكية إليه.

العوامل المؤثرة على القطاع

يتأثر قطاع السياحة المصري بعدة عوامل:

- **العوامل الاقتصادية (سعر الصرف ودخل السائح)**: أدى تراجع سعر صرف الجنيه المصري إلى جعل مصر وجهة "أرخص نسبيًا" للسائح الأجنبي، مما ساهم في جذب مزيد من الإنفاق السياحي بالدولار.
- **العوامل السياسية والسيادية**: يلعب الاستقرار الداخلي والسياسي دورًا رئيسيًا في جذب السياح. عانت مصر من تقلبات وأحداث إرهابية أثرت سلبًا على معدلات السياحة في فترات سابقة، لكن مؤشرات التعافي بدأت تعود تدريجيًا منذ ٢٠١٧.
- **التغيرات المناخية وأثرها**: يعد تغير المناخ عاملاً مؤثرًا على السياحة في المدى المتوسط والطويل، حيث يمكن أن يؤدي ارتفاع درجات الحرارة إلى التأثير على مناطق مثل الأقصر وأسوان، وتآكل الشعاب المرجانية في البحر الأحمر.
- **قوة الموردين (الفنادق كخدمات سياحية)**: وجود عدد كبير من الفنادق وشركات الطيران يجعل قوة الموردين محدودة إلى حد ما، مما يعطي قطاع السياحة القدرة على التفاوض بشكل أكبر.
- **قوة المشترين (السياح أنفسهم)**: يتمتع السائح بسلطة كبيرة في الاختيار بسبب وفرة المعلومات والعروض عبر الإنترنت. هذا يجعل القطاع المصري حريصًا على تلبية تطلعات العملاء قدر الإمكان.
- **تهديد البدائل (دول أو أنماط سياحية بديلة)**: يتعرض القطاع السياحي المصري لمنافسة من وجهات بديلة (مثل تركيا، اليونان، المغرب، السعودية، الأردن) وأنشطة ترفيهية بديلة. هذا يشكل تحديًا حقيقيًا لمصر إذا لم يتم التعامل معه بخطط دفاعية واستراتيجية قوية.
- **شدة المنافسة بين الشركات الحالية**: سوق السياحة في مصر مفتوح وتنافسي بطبيعته، وهناك المئات من الشركات السياحية والآلاف من المنشآت السياحية تتنافس جميعها على جذب نفس الزبائن. هذه المنافسة الحادة تنعكس على شكل تخفيض أسعار العروض السياحية وتقديم خدمات متنوعة.



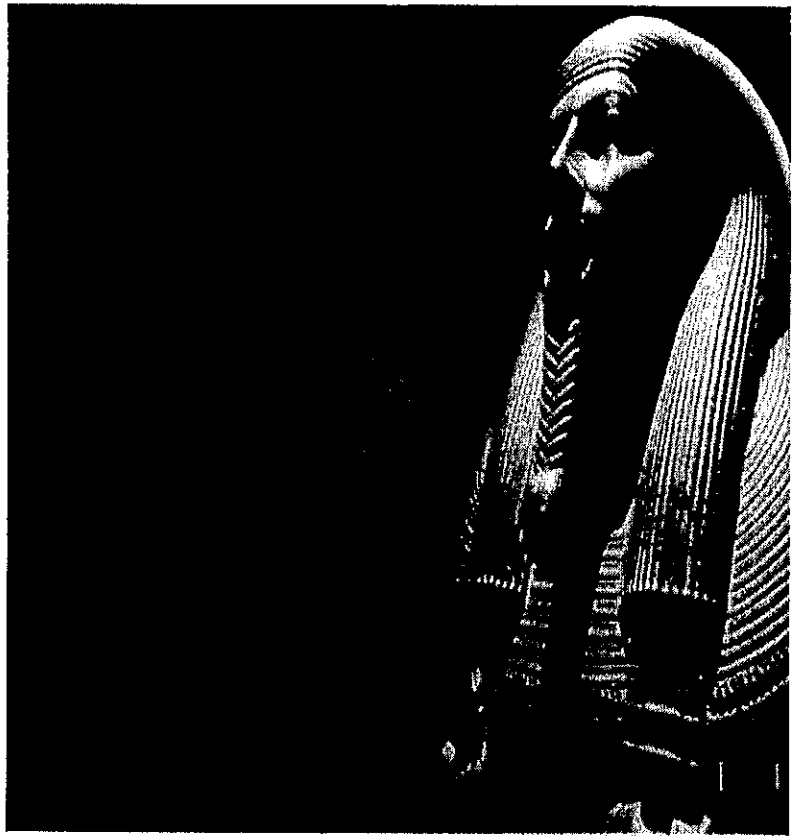
المتحف المصري الكبير: صرح حضاري يعيد تشكيل السياحة المصرية

يُعد المتحف المصري الكبير **(GEM)** مشروعًا حضاريًا ضخمًا يقع على بُعد حوالي ٢ كيلومتر من أهرامات الجيزة غرب القاهرة. يمتد المتحف على مساحة ٥٠٠ ألف متر مربع (نحو ١١٧ فدانًا)، مما يجعله **أكبر متحف في العالم مخصص لحضارة واحدة**، وهي الحضارة المصرية القديمة. يهدف المتحف إلى عرض التراث الثقافي المصري منذ عصور ما قبل التاريخ وحتى العصر اليوناني الروماني، مع استخدام أحدث تقنيات العرض المتحفي لتقديم تجربة فريدة للزوار.

الموقع والمساحة والمكونات

يقع المتحف في محافظة الجيزة، غرب القاهرة، ويشمل مبنى رئيسيًا للعرض المتحفي، بالإضافة إلى عدد من المباني الخدمية والثقافية والترفيهية. من أبرز مكوناته:

- **مركز المؤتمرات**: لاستضافة الفعاليات الدولية.
- **قاعة السينما**: لعرض الأفلام الوثائقية والتاريخية.
- **المكتبة**: التي تضم مراجع وكتبًا متخصصة في علم المصريات.
- **مركز للترميم ومعامل بحثية متخصصة**: للحفاظ على الآثار ودراستها.
- **ساحة عرض خارجية وحديقة المتحف**: لاستكشاف القطع الأثرية في الهواء الطلق.



سيضم المتحف نحو ١٠٠ ألف قطعة أثرية، سيتم عرض حوالي ٥٠ ألف قطعة منها، بما في ذلك المجموعة الكاملة للملك توت عنخ أمون والتي تتضمن ٥ آلاف قطعة، وستُعرض مجتمعة لأول مرة. من القطع الأثرية الشهيرة الأخرى التي ستُعرض: **تمثال الملك رمسيس الثاني**، و**التابوت الذهبي للملك توت عنخ أمون** بعد ترميمه، وتمثال الكاتب المصري.

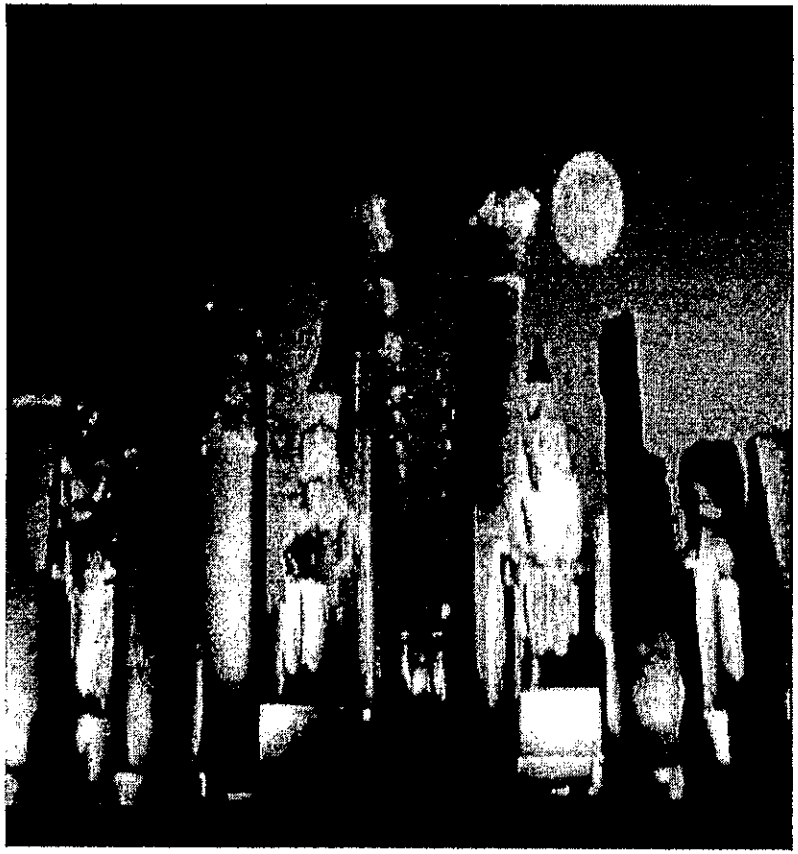
بدأت أعمال إنشاء المتحف في عام ٢٠٠٥، وشهد المشروع العديد من التأجيلات لأسباب تمويلية وإدارية وهندسية. في فبراير ٢٠٢٣، أعلن عن إنجاز أكثر من ٩٩% من أعمال المشروع، وكان من المتوقع افتتاحه بالكامل في عام ٢٠٢٣، مع تنظيم عروض عالمية كبرى وأنشطة ترفيهية وموسيقية لجذب الانتباه الدولي.

Final

خطة تطوير منطقة الأهرامات

بالتوازي مع إنشاء المتحف المصري الكبير، شهدت منطقة هضبة الأهرامات تنفيذ مشروع تطوير شامل ومهول يهدف إلى تحسين تجربة الزوار ودعم كفاءة الخدمات وربط المنطقة سياحيًا بسلاسة مع المتحف. تشمل أبرز مكونات خطة التطوير ما يلي:

- **مداخل جديدة وبوابات حديثة:** تم نقل المدخل الرئيسي للزوار ليبدأ من منطقة المتحف المصري الكبير عند "البوابة الشرقية الكبرى" على طريق الفيوم الصحراوي. هذا التغيير ساهم في توزيع الزوار وتخفيف الازدحام. كما يشمل المشروع بوابات إلكترونية حديثة وسيارات كهربائية داخلية لنقل الزوار.
- **نظام نقل داخلي كهربائي (صديق للبيئة):** تم تشغيل شبكة حافلات كهربائية حديثة لنقل الزوار داخل المنطقة الأثرية، مع إلغاء وجود المركبات السياحية التقليدية. يهدف هذا النظام إلى حماية الموقع الأثري من التلوث البيئي وتسهيل حركة الزوار وذوي الاحتياجات الخاصة.
- **مركز خدمات متكامل وحدائق:** يتضمن المشروع إنشاء مركز خدمات متكامل عند المدخل الجديد يضم مطاعم وكافيهات ومناطق انتظار ومرافق خدمية. كما تم تطوير منطقة البانوراما وتزويدها بمقاعد ومظلات وإضاءة حديثة، بالإضافة إلى مركز رعاية طبية ومراكز للزوار وخدمات مخصصة لذوي الهمم.
- **ممشى سياحي يربط المتحف بالمنطقة الأثرية:** يجري استكمال تنفيذ ممشى سياحي عالمي بطول ٥,٢ كيلومتر يربط المتحف بمنطقة الأهرامات، ويمتد من بوابة المتحف حتى بوابة خوفو القديمة. يشمل الممشى مسارات للدراجات ومناطق للجلوس والاستراحة ومناطق خدمية تجارية، وهو مجهز لخدمة ذوي الاحتياجات الخاصة.
- **خدمات سياحية متطورة داخل المنطقة:** تم افتتاح مطعم "خوفو الفاخر" في أواخر ٢٠٢٠، والذي صُنف كأحد أفضل مطاعم الشرق الأوسط. يضم المجمع أيضًا نحو ١٠ مطاعم سياحية متنوعة التصميم والخدمة، بالإضافة إلى مناطق ترفيه للأطفال ومواقع استراحة ومنافذ للهدايا التذكارية.
- **الربط مع النقل الحديث (مطار ومواصلات عامة):** تم افتتاح مطار سفنكس الدولي في منطقة غرب القاهرة لخدمة الزوار، خاصة القادمين من الوجهات الغربية. كما يجري ربط المطار بمترو الأنفاق (الخط الرابع) ضمن منظومة متكاملة للنقل العام، وتم إطلاق حافلات ذكية (مكيفة - تعمل بالكهرباء - دفع إلكتروني) لربط المطار بالأهرامات والفنادق السياحية.

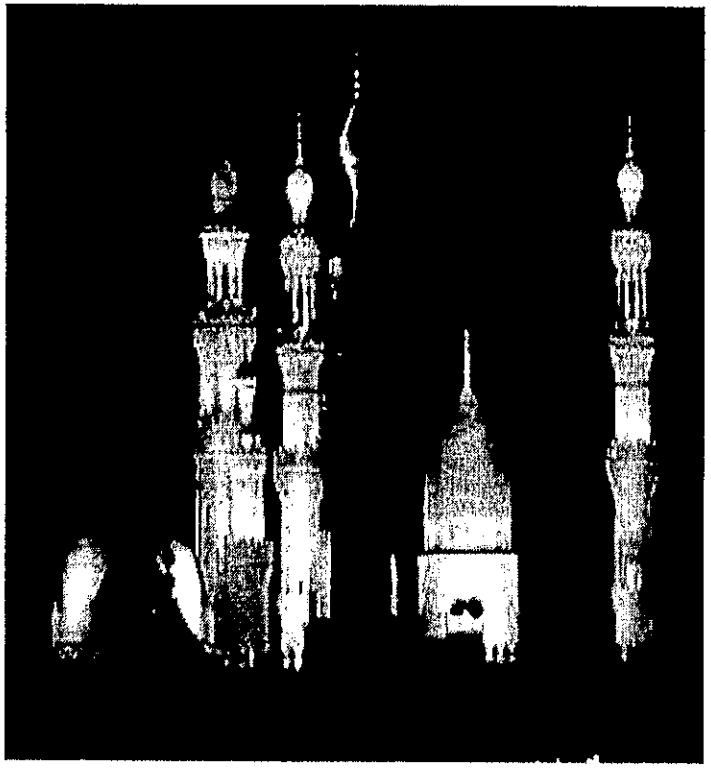


التأثير على قطاع السياحة

يُتوقع أن يحدث افتتاح المتحف المصري الكبير وتطوير منطقة الأهرامات نقلة نوعية في قطاع السياحة المصري على عدة مستويات:

- **زيادة عدد السياح الوافدين:** من المتوقع أن يجذب المتحف حوالي ٥,٢ مليون زائر سنويًا في المتوسط، معظمهم من الخارج، مما سيساهم في زيادة الليالي السياحية بنحو ٥,٣ إلى ٥,٤ مليون ليلة سياحية إضافية سنويًا.
- **زيادة الطلب على الإقامة الفندقية:** سيؤدي العدد المتزايد من الزوار إلى طلب إضافي على ما لا يقل عن ١٥ ألف غرفة فندقية سنويًا حتى عام ٢٠٢٤. وقد ركزت نسبة كبيرة من الاستثمارات السياحية الجديدة في محيط القاهرة الكبرى لاستيعاب هذه الزيادة.
- **ارتفاع معدلات إنفاق السائح:** من المتوقع أن يساهم المتحف في رفع متوسط إنفاق السائح، حيث ستتحول زيارة المنطقة إلى تجربة ممتدة تستغرق أكثر من يوم كامل، وتشمل مكونات المتحف والمعارض المختلفة ومركز المؤتمرات، مما يشجع الزوار على الإقامة لفترة أطول وزيارة وجهات أخرى في القاهرة.
- **نمو الاستثمارات الفندقية في غرب القاهرة والجيزة:** شهدت المنطقة المحيطة بالمتحف تدفقًا للاستثمارات الجديدة من كبرى سلاسل الفنادق العالمية، مع توقع افتتاح فنادق ذكية ورقمية بالكامل تعتمد على التكنولوجيا والذكاء الاصطناعي. يجري حاليًا تنفيذ أكثر من ٥٠٠ غرفة فندقية جديدة في المنطقة المجاورة للمتحف.

تحسين صورة مصر عالميًا كوجهة سياحية وثقافية حديثة: يساهم ا[illegible] في دعم صورة مصر كوجهة سياحية عصرية وثقافية في آن واحد، حيث يدمج أعظم مقتنيات [illegible] القديمة مع خدمات وتجارب وأنشطة حديثة



جهود الدولة وخططها لتعزيز السياحة

تضع الحكومة المصرية قطاع السياحة ضمن أولويات استراتيجية رؤية مصر ٢٠٣٠ للتنمية المستدامة، وتهدف إلى:

- رفع عدد السياح الدوليين إلى ٣٠ مليون سائح سنويًا بحلول ٢٠٢٨.
- تحقيق زيادة في الليالي السياحية بنسبة ٣٠%.
- تطوير السياحة البينية وسياحة المؤتمرات، وتحسين جودة الخدمات السياحية.
- التوسع في الطاقة النظيفة وتشجيع الفنادق على استخدام الطاقة الشمسية وتعميم وسائل النقل الكهربائي.

تتضمن المشاريع القومية الكبرى قيد التنفيذ بالإضافة إلى المتحف المصري الكبير:

- مسار العائلة المقدسة: مشروع وطني يهدف إلى جذب السياحة الدينية من مختلف أنحاء العالم.

تعزز الحكومة الشراكة مع القطاع الخاص من خلال طرح أصول عامة وفنادق تراثية لإعادة تأهيلها وتطويرها وتشغيلها، وتسهيل التراخيص وتبسيط الإجراءات لجذب المزيد من الاستثمارات في القطاع السياحي.

التحديات والفرص المستقبلية

على الرغم من التطورات الإيجابية، يواجه قطاع السياحة في مصر بعض التحديات:

- **نقص العمالة المدربة:** بعد جائحة كورونا، غادر العديد من العمال المهرة القطاع، مما أدى إلى فجوة في الكوادر المؤهلة. تعمل الوزارة على برامج تدريبية واسعة لتحسين مهارات العاملين.
- **ضعف الترويج والتسويق الدولي:** رغم التحسن الأخير، لا يزال التسويق السياحي المصري بحاجة إلى مزيد من التمويل والابتكار مقارنة بالدول المنافسة.
- **البنية التحتية السياحية في بعض المناطق:** لا تزال بعض المناطق الواعدة تعاني من ضعف البنية التحتية والربط بالمواصلات، مما يحد من استغلالها السياحي الأمثل.
- **الازدحام والتأثير البيئي:** تعاني بعض الوجهات من الاكتظاظ السياحي في فترات الذروة، مما يستدعي إدارة ذكية للوجهات وتطبيق ممارسات السياحة المستدامة.
- **ظاهرة التحرش والمعاملة غير اللائقة:** على الرغم من كونها حالات فردية، إلا أنها تؤثر على سمعة الوجهة، وتتطلب استمرار جهود التوعية وتطوير أخلاقيات السياحة.
- **تقلبات الأوضاع العالمية:** يتأثر القطاع بعوامل خارجية مثل أسعار النفط، وتكلفة السفر، والتغيرات الاقتصادية العالمية.
- **ضعف تفعيل بعض أنماط السياحة العالمية:** مثل السياحة البيئية والتعليمية والعلاجية، بالإضافة إلى ضعف الخدمات السياحية الرقمية.

تمتلك السياحة المصرية إمكانات وفرصًا عظيمة للنمو، ومن المتوقع أن يساهم المتحف المصري الكبير ومشروع تطوير منطقة الأهرامات بشكل كبير في تحقيق قفزة نوعية في القطاع، ليضع مصر في موقع الريادة السياحية إقليميًا وعالميًا بحلول عام ٢٠٣٠

تحليل الأداء التاريخي للشركة من ٢٠٢١ حتى ٣٠/٦/٢٠٢٥

Final

قائـــــمة الدخل التاريخية (مليون الدولار الامريكي)

قائمة الدخل	2021	2022	2023	2024	30 يونيو ٢٠٢٥
الايرادات (حصة الشركة في ارباح / خسائر الفندق)	(0.85)	(0.54)	(0.36)	0.13	(0.07)
تكلفة المبيعات	(1.07)	(1.03)	(1.00)	(0.97)	(10.38)
مجمل الربح / الخسارة	(1.92)	(1.57)	(1.35)	(0.84)	(10.45)
مصروفات عمومية وادارية	(2.41)	(1.12)	(0.30)	(0.25)	(0.13)
اهلاكات اصول الشركة	(0.01)	(0.01)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
ايرادات اخري	0.01	-	-	0.00	0.01
ارباح / خسائر اعادة تقييم عملات اجنبية	(0.00)	2.31	1.50	0.11	0.09
فوائد دائنة	0.11	0.01	0.01	0.01	0.01
فروق اعادة تقييم استثمارات اسهم	(0.02)	(0.01)	0.02	0.06	0.12
ربح/ خسارة تشغيلية	(4.24)	(0.39)	(0.13)	(0.91)	(10.37)
ربح غير تشغيلي (ارباح راسمالية)	0.00	0.13	0.02	0.01	0.65
اجمالي الارباح/ الخسائر قبل الفوائد والضرائب	(4.24)	(0.26)	(0.10)	(0.90)	(9.71)
مصروفات بنكية وتمويلية	-	-	-	-	-
فوائد مدينة	-	-	-	-	-
الربح / الخسارة قبل الضرائب	(4.24)	(0.26)	(0.10)	(0.90)	(9.71)
ضرائب الدخل	-	-	-	-	-
صافي الربح / الخسارة	(4.24)	(0.26)	(0.10)	(0.90)	(9.71)

Final

قائمة المركز المالى (مليون دولار)					
الاصول	2021	2022	2023	2024	مركز مالي ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
الاصول غير المتداولة					
الاصول الثابتة (بالصافي)	38.26	37.22	36.22	35.24	23.81
المشروعات تحت التنفيذ	1.15	1.40	1.59	2.16	3.84
استثمارات في اوراق مالية	0.20	0.12	0.12	0.13	0.26
مجموع الاصول غير المتداولة	39.60	38.74	37.92	37.53	27.91
مدينون	0.02	0.01	0.01	0.00	0.00
حسابات مدينة متنوعة	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
دفعات مقدمة مقاولون	-	-	-	2.50	2.39
احتياطي احلال وتجديد (جاري فندق الميريديان)	0.02	0.01	0.01	0.01	0.01
نقدية وارصدة بالبنوك	1.56	0.45	0.44	1.77	1.47
مجموع الاصول المتداولة	1.60	0.47	0.46	4.29	3.87
اجمالي الاصول	41.20	39.21	38.38	41.82	31.78

حقوق الملكية					
راس المال المصدر والمدفوع	49.14	49.14	49.14	49.14	49.14
احتياطي قانوني	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06
جاري المساهمين	-	-	-	13.83	-
الارباح (خسائر)المرحلة	(26.23)	(26.49)	(26.59)	(28.39)	(28.39)
ارباح (خسائر) العام	(4.24)	(0.26)	(0.10)	(0.90)	(9.71)
مجموع حقوق الملكية	23.97	37.54	23.60	21.80	12.09
الالتزامات غير المتداولة					
قروض طويلة الاجل	14.92	0.30	-	-	-
مقدم نقدي شركة الادارة - طويلة الاجل	-	-	-	1.20	1.20
مجموع الالتزامات غير المتداولة	14.92	0.30	-	1.20	1.20
بنوك دائنة	1.00	-	-	-	-
بنوك سحب علي المكشوف	0.02	0.00	-	-	-
مقدم نقدي شركة الادارة - قصيرة الاجل	0.30	0.30	0.30	-	-
مقاولون - مشروعات تحت التنفيذ	0.00	0.00	0.00	-	0.10
جاري فنادق المريديان	0.83	0.91	1.07	0.19	0.19
دائنون متنوعون	0.16	0.17	0.07	1.08	0.05
دائنو مساهمين	-	-	13.33	17.55	18.16
مجموع الالتزامات المتداولة	2.31	1.38	14.78	18.81	18.49
اجمالي الالتزامات	17.23	1.68	14.78	20.01	19.69
اجمالي حقوق الملكية والالتزامات	41.20	39.21	38.38	41.82	31.78

قائمة التدفقات النقدية التاريخية (مليون دولار)

قائمة التدفقات النقدية	2021	2022	2023	2024	30/06/2025
صافي ارباح (خسائر) العام	(4.238)	(0.263)	(0.104)	(0.900)	(9.712)
اهلاك اصول الفندق	1.068	1.027	0.996	0.973	0.711
اهلاك اصول الشركة	0.007	0.005	0.004	0.002	0.004
ارباح رأسمالية	(0.002)	(0.126)	(0.023)	(0.011)	(0.653)
اضمحلال مباني فندق ميريديان بيراميدز	-	-	-	-	9.668
خسائر/ارباح التشغيل قبل التغير في رأس المال العامل	(3.166)	0.643	0.874	0.064	**0.018**
التغيرات في					
المدينون	0.001	0.004	0.006	0.002	(0.001)
حسابات مدينة متنوعة	0.001	0.000	(0.000)	0.000	0.000
دفعة مقدمة مقاولون	-	-	-	(2.505)	0.114
جاري الفندق - احتياطي احلال وتجديد	(0.000)	0.008	0.003	0.005	(0.000)
جاري الفندي الميريديان	(0.039)	0.071	0.169	(0.887)	0.002
بنوك دائنة وبنوك سحب علي المكشوف	(3.520)	(1.015)	(0.000)	-	-
دائنون متنوعون	(0.028)	0.010	(0.094)	1.004	(1.031)
مقاولون مشروعات تحت التنفيذ	0.000	(0.002)	(0.001)	(0.002)	0.099
صافي النقدية من الانشطة التشغيلية	(6.751)	(0.281)	0.957	(2.319)	(0.799)

Final

التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية					
مشروعات تحت التنفيذ	(0.348)	(0.252)	(0.188)	(0.570)	(1.683)
مقبوضات من بيع اصول ثابتة	0.002	0.132	0.023	0.015	1.745
مدفوعات لشراء اصول ثابتة	-	-	-	(0.001)	(0.044)
استثمارات اوراق مالية	0.020	0.074	0.007	(0.017)	(0.127)
التغير في حساب جاري المساهمين	-	13.834	-	-	-
التغير في خسائر سنوات سابقة	0.010	-	-	-	-
صافي النقدية من الانشطة الاستثمارية	(0.316)	13.788	(0.158)	(0.573)	(0.109)
التدفقات النقدية من الانشطة التمويلية					
قروض طويلة الاجل	3.747	(14.620)	-	-	-
مقدم نقدي شركة الادارة - طويلة الاجل	-	-	(0.300)	0.900	-
تسويات علي الخسائر المرحلة	-	-	-	0.003	-
التغير في الخسائر المرحلة	-	-	-	(0.900)	-
التغير في حساب دائنو المساهمين	-	-	(0.503)	4.217	0.609
صافي النقدية من الانشطة التمويلية	3.747	(14.620)	(0.803)	4.220	0.609
صافي التغير في النقدية خلال العام	(3.319)	(1.113)	(0.004)	1.329	(0.300)
النقدية في اول العام	4.877	1.558	0.445	0.441	1.770
النقدية في نهاية العام	1.558	0.445	0.441	1.770	1.470

تحليل اداء الشركة المالي :

تُعد شركة الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية واحدة من الشركات الرائدة في القطاع الفندقي بمصر، وقد شهدت نقطة تحول حاسمة في أدائها المالي والتشغيلي عقب عام ٢٠١٩.ففي ذلك العام، تمكنت الشركة من تحقيق أرباح تشغيلية وصافية بلغت ١,٤٧٧ مليون دولار امريكي تُعد الأعلى منذ سنوات، مستفيدة من استقرار نسبي في قطاع السياحة آنذاك، وتحسّن معدلات الإشغال الفندقي.إلا أن هذا المسار الإيجابي لم يدم طويلًا؛ إذ سرعان ما واجهت الشركة ضربة مزدوجة بدأت مع :

تفشي جائحة فيروس كورونا المستجد في نهاية ٢٠١٩ :

وهي الأزمة التي كانت لها تأثيرات مدمّرة على القطاع السياحي بأكمله في مصر والعالم.وكان من سوء الحظ أن فندق الشركة نفسه (مريديان بيراميدز) قد شهد حالات إصابة فعلية بالفيروس، ما اضطر الإدارة إلى تعليق النشاط الفندقي بالكامل، والدخول في سلسلة إجراءات طارئة لتعقيم وتطهير المنشآت.هذا الانقطاع شبه الكامل للنشاط انعكس مباشرة على نتائج الأعمال، حيث تكبدت الشركة خسائر فادحة خلال عام ٢٠٢٠ بلغت نحو ٤ ملايين دولار أمريكي وهي الخسارة الاكبر خلال السنوات الماضية ، هو ما مثّل ضغوطًا غير مسبوقة على السيولة والقدرة على الوفاء بالالتزامات الجارية.

مترو الانفاق :

وما إن بدأت الشركة تحاول النهوض مجددًا من تبعات الجائحة، عبر تنفيذ خطة إحلال وتجديد شاملة للبنية التحتية والمرافق بالفندق، حتى واجهت تحديًا أكبر وأكثر تعقيدًا من سابقه. ففي ديسمبر ٢٠٢٠، قررت وزارة النقل المصرية بدء تنفيذ مشروع مترو الأنفاق الجديد في منطقة الهرم، والذي تضمن حفريات وأعمال إنشائية واسعة النطاق أمام الفندق مباشرة، مما أسفر عن إغلاق كامل لكافة المداخل والمخارج الرئيسية الخاصة بالفندق.هذا الإغلاق التام ترتب عليه توقف النشاط الفندقي تمامًا، واستمرت، حيث لا تزال أعمال الحفر جارية حتى الآن، ما حال دون تحقيق أي إيرادات تشغيلية حقيقية خلال الفترة من ٢٠٢١ وحتى ٢٠٢٤.لم تجد الشركة أمام هذا الوضع الصعب سوى اللجوء إلى بيع بعض أصولها الثابتة في محاولة لتوفير السيولة الضرورية لتغطية الالتزامات الجارية والحفاظ على الحد الأدنى من الاستمرارية. وقد تم تسجيل تلك التصرفات الرأسمالية في القوائم المالية خلال السنوات الأخيرة، ما يعكس حالة التآكل التدريجي لقاعدة الأصول الثابتة لدى الشركة نتيجة التوقف القسري الطويل لنشاطها الأساسي.

تحليل اداء الشركة المالي :

التعاقد مع شركة الإدارة وأثره على المركز المالي :

في ظل التحديات الهيكلية التي واجهت شركة الشمس بيراميدز خلال الفترة من ٢٠٢٠ وحتى الأن ، برزت أزمة أمام الشركة، تمثلت في التعاقد مع شركة الإدارة العالمية "ستاروود"، وهي الكيان الدولي الذي يتولى إدارة وتشغيل فندق "مريديان بيراميدز" بموجب عقد طويل الأجل (لمدة عشرون عام) تبدأ منذ التوقيع فى اكتوبر ٢٠١٣ ..

كان التعاقد مع ستاروود يشكل ركيزة اساسية في نموذج العمل الاستراتيجي للشركة، حيث تم توقيعه على أساس أن تتولى ستاروود إدارة الفندق وتشغيله وتسويقه، مقابل الحصول على نسبة اتعاب اساسية من إجمالى ايرادات التشغيل و نسبة اتعاب تحفيزية من اجمالى أرباح التشغيل.وفي سبيل تفعيل العقد، قامت شركة ستاروود بمنح شركة الشمس مبلغ ٣ ملايين دولار أمريكي كمقدم نقدي يُسدد على عشر سنوات لشركة الادارة لاحقًا من حصتها في الأرباح التشغيلية وقد تم سداد مبلغ ١,٨ مليون ، وفقًا لما هو منصوص عليه في بنود العقد.لكن نظرًا لتوقف النشاط الفندقي بالكامل، وعدم وجود ارباح تشغيلية خلال السنوات من ٢٠٢٠ حتى الأن، لم تتمكن ستاروود من تحصيل المبلغ المستحق لها من حصتها في الأرباح،

وبناءً على ذلك ، تم الاتفاق بين الطرفين بأن يتم تأجيل سداد باقى مبلغ ١,٢ مليون دولار أمريكي من أصل المقدم الممنوح سابقًا. وتم تسجيل باقي المبلغ كقرض طويل الأجل ضمن الخصوم غير المتداولة بالقوائم المالية، وسيُسدد عند بداية تشغيل الفندق

منهج التقييم وتقدير القيمة العادلة للشركة

Final

يتطلب تقييم الشركات التي تحقق خسائر منهجيات مختلفة عن تلك المستخدمة في تقييم الشركات الرابحة حيث تكون التوقعات المستقبلية أكثر تعقيدًا بسبب عدم اليقين المحيط بقدرة الشركة على العودة إلى الربحية. كما يتطلب فهمًا جيدا للأوضاع المالية، التشغيلية، والسوقية للشركة، بالإضافة إلى القدرة على تقدير التوقعات المستقبلية في ظل ظروف عدم اليقين. وبالتالي قد يتم استخدام مزيج من مناهج التقييم المختلفة للحصول على تقييم أكثر دقة.

واختيار الطريقة المناسبة لتقييم الشركات التي تحقق خسائر يعتمد على عدة عوامل، مثل طبيعة الصناعة، نوع الأصول التي تمتلكها الشركة، أسباب الخسائر، وإمكانية تحسين الأداء في المستقبل.

بناءً على ذلك، تم الاعتماد على الطرق التالية لاختيار واحدة أو اكثر منها لتقييم الشركة وإعطاء وزن نسبى لكل طريقة وفقا لحالة كل شركة :

١- منهج Asset-Based Valuation أو صافي قيمة الأصول Net Asset Value

حيث يتم تقييم الشركة بناءً على صافي قيمة أصولها الحالية (الأصول مطروحًا منها الخصوم) للوصول الى صافى قيمة حقوق المساهمين و هذه الطريقة مناسبة إذا كانت الخسائر تشير إلى أن الشركة قد لا تكون قادرة على الاستمرار في النشاط التشغيلي بوضعها الحالى، ولكن لديها أصول قابلة للبيع أو الاستخدام مستقبلا

٢- منهج تحليل التدفقات النقدية المخصومة (DCF) مع عمل تعديلات خاصة

- يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبلية بناءً على افتراضات حول تحسين الأداء (مثل خفض التكاليف أو زيادة الإيرادات) يتم استخدام معدل خصم مرتفع ليعكس المخاطر العالية المرتبطة بعدم اليقين في قدرة الشركة على تحقيق أرباح مستقبلية .و هذه الطريقة مناسبة إذا كانت الشركة لديها إمكانية للعودة إلى الربحية في المستقبل.

٣- تحليل المقارنات السوقية (Comparable Companies Analysis) أو المضاعفات السعرية

- يتم مقارنة الشركة بشركات مماثلة في نفس الصناعة لمعرفة كيف يتم تقييمها في السوق.

- يتم استخدام نسب مثل PE ratio أو EV/Sales أو EV/EBITDA او مضاعف القيمة الدفترية P/ B مع الأخذ في الاعتبار أن الشركة لا تحقق أرباحًا حالية و يتم إجراء تعديلات لتعكس الوضع المالي الخاص بالشركة الخاسرة. وتكون هذه الطريقة مناسبة إذا كانت الشركة لديها أصول غير ملموسة

٤- تحليل السيولة (Liquidation Value)

- اذا كانت الشركة على وشك الإفلاس أو التصفية يتم تقييم الشركة بناء على القيمة التي يمكن الحصول عليها من بيع أصولها في حالة التصفية ويتم خصم تكاليف التصفية والديون المستحقة وهى طريقة مناسبة إذا كانت الشركة غير قادرة على الاستمرار في النشاط التشغيلي.

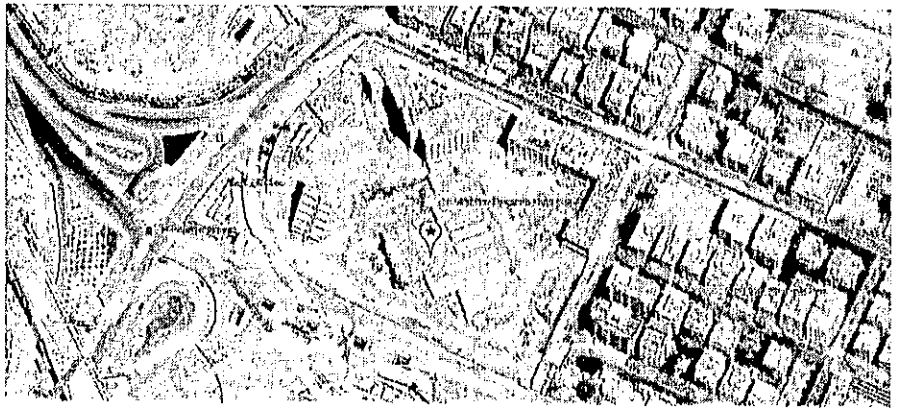
ونظرا لان شركه الشمس بيراميدز للفنادق والمنشات السياحية لم تحقق ارباحا من التشغيل خلال الأربع اعوام السابقة لذلك تم الاعتماد فى هذه الحالة على أستخدام طريقتى صافى قيمة الأصول كطريقة أساسية لتقييم صافى حقوق مساهمى الشركة وتعتمد طريقة صافي قيمة الأصول: Net Asset Value على تقييم الشركة بناءً على صافي قيمة أصولها الحالية (الأصول مطروحًا منها الخصوم).للوصول الى صافى قيمة حقوق المساهمين و هذه الطريقة مناسبة إذا كانت الخسائر تشير إلى أن الشركة قد لا تكون قادرة على الاستمرار في النشاط التشغيلي بوضعها الحالى ولكن لديها أصول قابلة للبيع أو الاستخدام.كما تم أستخدام طريقة مضاعف القيمة الدفترية لتقييم صافى حقوق مساهمى الشركة نظرا لأن الشركة ليست فى مرحلة تشغيل ولاتحقق ارباح من التشغيل

لا يوجد قواعد وأسس حاسمة لتحديد الأوزان النسبية الموزعة على طرق التقييم المستخدمة بشكل محدد للوصول إلى القيمة العادلة للشركة وذلك على المستوى الدولى، إلا أن على المستشار المالى الإستناد إلى بعض الدلائل عند ترجيح طريقة تقييم على أخرى.

وحيث أن الطرق المستخدمة فى تقدير القيمة العادلة لسهم الشركة محل التقييم هى: طريقة مضاعف القيمة الدفترية وطريقة صافى قيمة الاصول .

تم الإعتماد على طريقة صافى قيمة الاصول بنسبة ٧٠٪ نظراً لتناسبها أكثر فى حالة الشركة لأنها تعتمد على أصول الشركة وقيمة هذه الأصول وليس مرتبط بأداء السوق أوالقطاع الذى تعمل به الشركة.كما تم أعطاء وزن نسبى ٣٠% لطريقة مضاعف القيمة الدفترية

وقد تم الاعتماد على تقرير تقييم الاصول المحدث الذى تم أعدادة بواسطة شركة جلوبال ابريزال والمعد بتاريخ ١٧/٦/٢٠٢٥ بعد مراجعتة والشركة مرخص لها أستشارى تقييم الاصول العقارية بهيئة الرقابة المالية والبنك المركزي المصري



تمتلك شركة الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية فندق الميرديان بميدان الرماية بالهرم و الفندق مكون من المبنى الرئيسى وعدد ٤ مبانى فرعية -الفندق متوقف عن التشغيل منذ أربع سنوات، نتيجة لأعمال إنشاء الخط الرابع من مترو الأنفاق، بالإضافة إلى تطوير المنطقة المواجهة للمتحف المصري .وبناءً عليه، قررت الشركة المضي قدمًا في تنفيذ تجديدات شاملة للفندق، حيث استدعى التصميم الجديد إجراء تعديلات جوهرية على الفندق،، إلى جانب هدم بعض المباني القائمة واستبدالها بأخرى جديدة، وفقًا للتصميمات الجديدة علمًا بأن المشروع لا يزال قيد التطوير والتنفيذ .وفي ضوء ما تقدم، ولغرض التقييم وحساب القيمة العادلة لحقوق مساهمي شركة الشمس بيراميدز تم تقييم القيمة الفعلية للأصول الحالية،للشركة والتي تتمحور حول بندى الارض والمبانى القائمة أستنادا الى تقرير تقييم الاصول المحدث الذى تم أعدادة بواسطة شركة جلوبال ابريزال والمعد بتاريخ ١٧/٦/٢٠٢٥ والذى تم مراجعتة من شركة بريمبير للاستشارات المالية .

Final

وفيما يلي وصف للارض و المباني الخاصة بالفندق:

أرض الفندق	29,365 متر مربع
الحد الشمالي	شارع بعرض 15م.
الحد الشرقي	شارع بعرض 12م.
الحد الجنوبي	طريق مصر اسكندرية الصحراوي.
الحد الغربي	شارع امتداد فيصل بعرض 40م.

البند والمساحة(بالمتر مربع)	إجمالي المساحة البنائية للمباني	إجمالي المساحات التي تم هدمها	إجمالي المساحات القائمة
المبنى الرئيسي	15,387	12,887	2,500
مبنى			
المبنىA	12,180	9,944	2,236
المبنى B	13,303	3,770	9,533
المبنى C	4,452	1,778	2,674
حمام السباحة	566	566	——
الإجمالي	45,888	28,945	16,943

نتيجة تقييم الأصول الثابتة للشركة والتى جاءت كالتالى وفقا لتقرير المستشار العقاري المعتمد

القيمة السوقية لأرض ومبانى الفندق					
البند	المساحة بالمتر المربع	سعر المتر المربع (جم)	القيمة السوقية (جم)	سعر صرف الدولار أمام الجنيه فى 9/9/2025بالبنك المركزى المصرى*	القيمة السوقية (دولار)
ارض الفندق	29365	150000	4,404,750,000	47.933	91,893,894
المباني المقامة على الارض	16943	39600	670,942,800	47.933	13,997,513
الاجمالي			5,075,692,800		105,891,407
خصم القيمة الدفترية الحالية					13,661,133
صافى القيمة السوقية لأرض ومبانى الفندق					92,230,274
فقط تسعة وتسعون مليون ومائتان وثلاثون الف ومائتان اربعة وسبعون دولار امريكى					

Final

- تم تعديل سعر الصرف الوارد بتقرير المستشار الهندسى ليكون بتاريخ ٩/٩/٢٠٢٥
- مرفق تقرير تقييم المستشار العقارى

تقدير القيمة العادلة لحقوق مساهمى الشركة باستخدام طريقة صافى الاصول

القيمة العادلة لحقوق المساهمين

بناءا على ما سبق فان تقديرصافى القيمة العادلة لحقوق المساهمين بشركة الشمس بيراميدز للفنادق والمنشأت السياحية وفقا لأحدث مركز مالي متوفر للشركة بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ وبعد استخدام طريقة صافى قيمة الأصول كطريقة أساسية لتقييم صافى حقوق مساهمى الشركة بلغت قيمة حقوق مساهمى الشركة قيمة ١٠٤,٣٢١ مليون دولار ويبلغ عدد أسهم الشركة ٤٩١٣٨٠١٥ سهم وبالتالي فان قيمة السهم تبلغ ٢,١٢٣ دولار للسهم مقابل قيمة أسمية للسهم تبلغ دولار واحد والجدول التالي يوضح ذلك:

قيمة حقوق المساهمين في ٣٠/٦/٢٠٢٥ باستخدام صافى قيمة الاصول		
القيمة العادلة لحقوق مساهمى الشركة بالمليون دولار دولار		104.321
عدد اسهم الشركة في ٣٠/٦/٢٠٢٥ -بالسهم		49,138,015
القيمة العادلة للسهم بالدولار		2.123

	مركز مالى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	مركز مالى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ بعد تقييم الاصول	صافى فرق تقييم الاصول
الاصول غير المتداولة			
الاصول الثابتة (بالصافى)	23.81	116.038	92.230
المشروعات تحت التنفيذ	3.84	3.84	
استثمارات في اوراق مالية	0.26	0.26	
مجموع الاصول غير المتداولة	27.909	120.140	
دفعات مقدمة مقاولون وارصدة مدينة	2.40	2.40	
نقدية وارصدة بالبنوك	1.47	1.47	
مجموع الاصول المتداولة	3.873	3.873	
اجمالي الاصول	31.783	124.013	
الالتزامات غير المتداولة			
مقدم نقدي شركة الادارة - طويلة الاجل	1.200	1.200	
مجموع الالتزامات غير المتداولة	1.200	1.200	
مقاولون - مشروعات تحت التنفيذ	0.099	0.099	
جاري فنادي المربديان	0.189	0.189	
دائنون متنوعون	0.047	0.047	
دائنو مساهمين	18.157	18.157	
مجموع الالتزامات المتداولة	18.492	18.492	
اجمالي الالتزامات	19.692	19.692	
صافي الاصول بالدولار	12.091	104.321	

مضاعف القيمة الدفترية لشركات قطاع السياحة والترفية في البورصة المصرية :

بلغ متوسط مضاعف القيمة الدفترية فى ٣٠/٦/٢٠٢٥ لشركات قطاع السياحة نحو ٤,١٥، بينما يسجل الوسيط مستوى ٢,٧٥، مع انحراف معياري يبلغ ٤,٢٢، ما يشير إلى تباين واضح في تقييمات الشركات داخل القطاع. هذا التفاوت يعكس وجود عدد من الشركات ذات مضاعفات مرتفعة تؤثر على المتوسط العام، في حين أن غالبية الشركات تتداول عند مستويات أقرب للوسيط. وبالتالي، يمكن القول إن السوق يميل إلى تقييم معتدل نسبيًا لمعظم الشركات، مع بعض الاستثناءات

الشركة	مضاعف القيمة الدفترية
رمكو لانشاء القرى السياحيه	0.2
شارم دريمز للاستثمار السياحى	3.4
رواد السياحة - الرواد	3.4
جولدن بيراميدز بلازا	0.8
المصرية للمنتجعات السياحية	14.9
مصر للفنادق	3.8
مرسي مرسي علم للسياحة	4.3
بيراميزا للفنادق والقرى السياحية - بيراميزا	1.6
الوادى العالمية للاستثمار و التنمية	1.1
صهر المحيطات للسياحه	2.1
Median	**2.75**

Final

القيمة العادلة لحقوق المساهمين بأستخدام طريقة المضاعفات

بلغ صافى القيمة العادلة لحقوق المساهمين بشركة الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية وفقا لأحدث مركز مالي متوفر للشركة بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ عند استخدام طريقة مضاعف القيمة الدفترية قيمة ٣١,٥٨٩ مليون دولار ويبلغ عدد أسهم الشركة ٤٩,١٣٨,٠١٥ سهم وبالتالي فان قيمة السهم تبلغ ٠,٦٤٣ دولار للسهم مقابل قيمة أسمية تبلغ دولار واحد للسهم

وسيط (Medianمضاعف القيمة الدفترية لشركات قطاع السياحة والترفية من البورصة المصرية في ٣٠/٦/٢٠٢٥	2.750
خصم لعدم التشابه	5%
قيمة حقوق المساهمين في ٣٠/٦/٢٠٢٥ (الف دولار أمريكى)	12,091.7
القيمة العادلة لحقوق مساهمى الشركة الف دولار (مضاعف القيمة الدفترية * قيمة حقوق المساهمين للشركة)	31,589.436
عدد أسهم الشركة في ٣٠/٦/٢٠٢٥ -بالسهم	49,138,015
القيمة العادلة للسهم بالدولار	0.6429

تقدير القيمة العادلة للسهم وفقاً لطرق التقييم المستخدمة - القيمة العادلة المرجحة لحقوق المساهمين

اخذاً فى الاعتبار نتائج التقييم السابق ذكرها وفقاً لطرق التقييم فان تقديرصافى القيمة العادلة لحقوق المساهمين بشركة الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية وفقا لأحدث مركز مالي متوفر للشركة بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ وبعد استخدام طريقة صافى قيمة الأصول كطريقة أساسية لتقييم صافى حقوق مساهمى الشركة بنسبة ترجيح ٧٠% وطريقة مضاعف القيمة الدفترية بنسبة ٣٠ % بلغت قيمة حقوق مساهمى الشركة قيمة ٨٢,٥٠٢ مليون دولار ويبلغ عدد أسهم الشركة ٤٩١٣٨٠١٥ سهم وبالتالي فان قيمة السهم تبلغ ١,٦٨ دولار (دولار و ثمانية وستون سنت) للسهم مقابل قيمة أسمية دولار واحد للسهم

وفى الجدول التالي نستعرض القيمة العادلة لسهم الشركة وفقاً لطرق التقييم سالفة الذكر

طريقة التقييم / مدخل التقييم	مدخل التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	القيمة المرجحة مليون دولار
طريقة صافى قيمة الاصول	الأصول	104.321	70.0%	73.025
مضاعف القيمة الدفترية	السوق	31.589	30.0%	9.477
[illegible]			100%	[illegible]
عدد اسهم الشركة في ٣٠/٦/٢٠٢٥ -بالسهم				49,138,015
[illegible]				[illegible]

تقرير المستشار المالى المستقل عن تقييم شركة الشمس
بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية

Final

التكليف :

- تم إعداد هذا التقرير عن طريق شركة بريمير للاستشارات المالية عن الاوراق المالية - وهي مستشار مالي مرخص له من الهيئة العامة للرقابة المالية المصرية برقم ٦٧٨لسنة ٢٠١٣ و مقيدة في سجل المستشارين الماليين المستقلين لدى الهيئة برقم ٢٩ وقت اعداد تلك الدراسة– وذلك بناء علي تكليف من شركة الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية بخصوص أعداد تقرير مالي لتقدير القيمة العادلة للشركة طبقا للقوائم المالية فى ٣٠/٦/٢٠٢٥ المدققة بغرض زيادة رأسمال الشركة

الغرض :

- يتمثل الهدف الأساسي من تلك الدارسة في تحديد القيمة العادلة لسعر سهم شركة " الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية "، بغرض زيادة رأسمال الشركة وتؤكد شركة بريمير للاستشارات المالية عن الاوراق المالية علي أنه لا يجوز استخدام او الاعتداد بتلك الدراسة في أي غرض أخر بخلاف الغرض الذي تم إعدادها من أجله.

إجراء التقييم في ضوء المعايير المصرية للتقييم المالى للمنشآت الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية:

- تم اعداد تلك الدراسة وبما يتفق مع قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١) لسنة ٢٠١٧بتاريخ ١٨/١/٢٠١٧ والمعدل بالقرار رقم ١٥٠ لسنة ٢٠٢٣ والمؤرخ ٢٦/٧/٢٠٢٣ بشأن إصدار المعايير المصرية للتقييم المالي للمنشآت والتعديلات التالية عليها.

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" كما نؤكد بعدم وجود قيود تحد من استقلالية الشركة وموضعيتها والتزاماتها بناء على المتطلبات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة السالف الذكر وبما يمنعنا من اعداد الدراسة.

تاريخ التقييم وتاريخ إصدار التقرير وصلاحية استخدام هذا التقرير:

- تم التقييم بناءا على ميزانية الشركة فى ٣٠/٦/٢٠٢٥ وبما يراعى غرض التقييم
- هذا التقرير صالح لمدة ٦ شهور من تاريخه ما لما تحدث تغييرات جوهرية على مستوى الفروض التى قامت عليها الدراسة واستمرار كل العوامل المؤثرة سواء كانت الأمنية والاقتصادية والسياسية والاجتماعية وكذلك استقرار سعر صرف الجنيه المصري أمام العملات الاجنبية.

مصادر البيانات والمعلومات التى تم بناءا عليها اعداد الدراسة والقيود عليها:

- القوائم المالية وما تضمنه تقرير مراقب الحسابات من ملاحظات وما تضمنته صور المستندات الرسمية المستلمة من الشركة.وتقرير تقييم الاصول المحدث الذى تم أعدادة بواسطة شركة جلوبال ابريزال والمعد بتاريخ ١٧/٦/٢٠٢٥
- التقارير والبيانات والاحصائيات الصادرة عن الاقتصاد المصرى والعالم والصادرة من : الشركة المركزى المصرى وزارة التخطيط الجهاز المركزى للتعبئة العامة والاحصاء ووزارة الزراعة و الشركة الدولى صندوق النقد الدولى واخرى

طرق التقييم المستخدمة واسباب الاختيار والاعتبارات التي روعت عند تقييم الشركة:

نظرا لان الشركة لم تحقق ايرادات من التشغيل والنشاط خلال الثلاث اعوام السابقة وبالتالى فأن اختيار الطريقة المناسبة لتقييم الشركات التي تحقق خسائر يعتمد على عدة عوامل، مثل طبيعة الصناعة، نوع الأصول التي تمتلكها الشركة، أسباب الخسائر، وإمكانية تحسين الأداء في المستقبل. بناءً على ذلك، تم الاعتماد على الطرق التالية لتقييم الشركة وإعطاء وزن نسبى لكل طريقة وفقا لحالة كل شركة

تم الاعتماد فى حالة هذه الشركة على أستخدام طريقة صافى قيمة الأصول كطريقة أساسية لتقييم صافى حقوق مساهمى الشركة وكذلك طريقة مضاعفات القيمة الدفترية

كما تم الاعتماد على تقرير تقييم الاصول المحدث الذى تم أعدادة بواسطة شركة جلوبال ابريزال والمعد بتاريخ ١٧/٦/٢٠٢٥ بعد مراجعتة والشركة مرخص لها أستشارى تقييم الاصول العقارية بهيئة الرقابة المالية والبنك المركزى المصرى

وتعتمد طريقة صافي قيمة الأصول: **Net Asset Value** على تقييم الشركة بناءً على صافي قيمة أصولها الحالية (الأصول مطروحًا منها الخصوم).للوصول الى صافى قيمة حقوق المساهمين و هذه الطريقة مناسبة إذا كانت الخسائر تشير إلى أن الشركة قد لا تكون قادرة على الاستمرار في النشاط التشغيلي، ولكن لديها أصول قابلة للبيع أو الاستخدام.

تم أخذ المتوسط المرجح لطريقتى صافى قيمة الاصول ومضاعف القيمة الدفترية ، حيث تم الاعتماد على طريقة صافى قيمة الاصول بنسبة ٧٠٪ نظراً لتناسبها أكثر فى حالة الشركة لأنها تعتمد على أصول الشركة وقيمة هذه الأصول وليس مرتبط بأداء السوق أوالقطاع الذى تعمل به الشركة.كما تم أعطاء وزن نسبى ٣٠% لطريقة مضاعف القيمة الدفترية

القيمة العادلة التى توصل اليها التقرير جاءت كما يلى :

بلغ صافى القيمة العادلة لحقوق المساهمين بشركة الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية وفقا لأحدث مركز مالي متوفر للشركة بتاريخ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ وبعد استخدام طريقة صافى قيمة الأصول كطريقة أساسية لتقييم صافى حقوق مساهمى الشركة بنسبة ترجيح ٧٠% وطريقة مضاعف القيمة الدفترية بنسبة ٣٠ % بلغت قيمة حقوق مساهمى الشركة قيمة ٨٢,٥٠٢ مليون دولار ويبلغ عدد اسهم الشركة ٤٩١٣٨٠١٥ سهم وبالتالي فان قيمة السهم تبلغ ١,٦٨ دولار (دولار وثمانية وستون سنت) للسهم مقابل قيمة أسمية دولار واحد للسهم

طريقة التقييم / مدخل التقييم	مدخل التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	القيمة المرجحة مليون دولار
طريقة صافى قيمة الاصول	الأصول	104.321	70.0%	73.025
مضاعف القيمة الدفترية	السوق	31.589	30.0%	9.477
[illegible]			100%	82.502
عدد أسهم الشركة في ٣٠/٦/٢٠٢٥ -بالسهم				49,138,015
[illegible]				1.68

القيود على استخدام هذا التقرير:

- هذا التقرير اعد فى ضوء ما اتيح من بيانات ومعلومات وتحديدا صور معتمدة للقوائم المالية فى ٣٠/٦/٢٠٢٥ وكذلك تقرير تقييم الاصول المحدث الذى تم أعدادة بواسطة شركة جلوبال ابريزال والمعد بتاريخ ١٧/٦/٢٠٢٥
- لا يمكن اعتبار ان تلك الدراسة بديلة او تضمنت القيام بفحص نافى للجهالة أو تدقيق القوائم المالية التاريخية للشركة، وانما تم الاطلاع عليها بهدف التعرف على تطور الاداء التاريخي للشركة ومقتضيات التقييم فقط.
- لايجوز استخدام هذا التقرير بخلاف الغرض المنصوص عليه فى تلك المحددات او بوجه لغير المحددين بها
- يراعى ما تم ذكره فى المحددات والدراسة التفصيلية وكذلك ما ورد من بنود فى بند اخلاء المسئولية باعتبارهما من قيود الاستخدام
- يعنى هذا التقييم بالوقائع والظروف القائمة فى 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 بناءا على طلب الشركة وللغرض السابق تحديده وللجهات السابق الاشارة اليها ولايجوز تسليمه او نسخ منه لاى جهة اخرى الا بعد الموافقة الكتابية من جهة التكليف بالاعداد.
- لايعتد بهذا التقرير الا اذا كان موقعا وممهورا بخاتم الشركة.

إقرار المستشار المالى:

- نقر نحن شركة بريمييرللاستشارات المالية عن الاوراق المالية المستشار المالى المستقل باننا مستقلون عن تلك الشركة والاشخاص المرتبطة بها وأعضاء مجلس إدارتها ومراقبى حساباتها خلال الستة اشهر السابقة على تاريخ التعاقد ولا تربطنا بهم اى مصالح شخصية ,كما تم تقدير أتعاب شركة بريمييرللاستشارات المالية نظير اعداد هذه الدراسة بمعزل عن نتيجة تقييم الشركة ودون السعى نحو الوصول الى قيم محددة مسبقا بواسطة ادارة الشركة او اى طرف اخر.
- نقر نحن شركة بريمييرللاستشارات المالية عن الاوراق المالية بالالتزام بقواعد السلوك المهني الواردة بمعيار قواعد السلوك المهني وفقا لقرار مجلس ادارة الهيئة
- نقر نحن شركة بريمييرللاستشارات المالية عن الاوراق المالية بعدم وجود تعارض بين مصلحتنا الشخصية او موظفينا او جهة العمل او الاقراب حتي الدرجة الثانية او المشاركين بالتقييم وبين مصالح العميل او مصالح الاطراف المستفيده من التقييم او دراسة القيمة العادلة .
- نقر نحن شركة بريمييرللاستشارات المالية عن الاوراق المالية بأن دراسة القيمة العادلة ليست بغرض استخدامها لتحديد قيمة اصول او ادوات مالية مملوكة للمقيم او لاي من اطرافه المرتبطه .
- نقر نحن شركة بريمييرللاستشارات المالية عن الاوراق المالية بالحفاظ على سرية التقرير واستخدامه للغرض المحدد له فقط وحماية اي معلومات متعلقة بالمنشأة محل التقييم قد تنمو الى علمنا اثناء اداء العمل والتى من شأنها التأثير على قيمة المنشأة محل التقييم او التاثير على القرارات الاستثمارية للمتعاملين عليها او التاثير على اتجاهات التعامل فى السوق وعدم الافصاح عن نتائج التقييم ما لم يكن الافصاح للجهات المحدده بالعقد

أخلاء المسئولية:

- مما هو جدير بالذكر ان هذا التقرير وما تضمنه من نتائج يعتبر تقرير استرشادى بذلت فيه المتطلبات اللازمة للاعداد ولا يجوز مساءلة شركة بريمير 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 التى تم الحصول عليها من جانب إدارة الشركة وعلى البيانات المتاحة علنية والتي لم يتم التحقق من صحتها بشكل مطلق الا فى حدود ما اتصفت به من قبول شكلى .
- ان البيانات والمعلومات المالية التاريخية المقدمة من إدارة الشركة وممثليها تعتبر مسئولية إدارة الشركة ومراقب حساباتها، وليس على المقيم إجراء أي مراجعة او تدقيق للتحقق من صحة هذه البيانات او فحص الشركة.
- أن البيانات والمعلومات التي تم استخدامها في التقييم وتم الاستناد إليها في إعداد تقرير التقييم ـ فيما عدا التحفظات الواردة في التقرير بشأن بعضها ـ كافية للوصول للتقييم في تاريخ إعداده وأنه بذل عناية الرجل الحريص للتحقق منها.
- ان 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 او التشريعات المنظمة او من خلال أي تطورات مستقبلية من شأنها تؤثر على أوضاع القطاع والنشاط الذى تعمل به الشركة أو التضخم او 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 ثقتهم 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 فى المعنى والدلالة) لا تمثل أي ضمانات تجاه الأداء أو النتائج او الوعد بالتحقق ، بل تتضمن مخاطر وحالات من عدم التيقن .
- ان مختلف التقديرات لقيمة الشركة فى هذا التقرير تنطبق على هذا التقييم فقط ولا يجوز استخدامها خارج السياق المقدم فى هذا التقرير ، وهذا التقييم صالح فقط للغرض ـ او الاغراض ـ المحددة والمذكورة فى صلب تلك "المحددات ومسئوليات الاعداد"
- يعنى هذا التقييم بالوقائع والظروف القائمة فى 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 بناءا على طلب الشركة وللغرض السابق تحديده وللجهات السابق الاشارة اليها ولايجوز تسليمه او نسخ منه لاى جهة اخرى الا بعد الموافقة الكتابية من جهة التكليف بالاعداد.
- لايعتد بهذا التقرير الا اذا كان موقعا وممهورا بخاتم الشركة.

الاسم	الوظيفة
د.احمد عادل عطية	رئيس مجلس الادارة
ا.عصام مصطفى	نائب رئيس مجلس الادارة
م.احمد عبد الرحمن موسى	العضو المنتدب
ا.علاء محمد الصواف	العضو المنتدب للشئون الادارية والتسويق
ا طارق حسنى همام	مدير ادارة التحليل المالى
ا نسمة السباعى	مدير ادارة التحليل المالى
ا.ريهام عصام الدين بكرى	محلل مالى اول
ا.زياد مصطفى صلاح الدين	محلل مالى
ا. محمد عادل احمد عمر	محلل مالى

العضو المنتدب – بريمير للاستشارات المالية

م. احمد عبد الرحمن موسى

مرفق (١)

تقرير تقييم الأصول

من استشاري هندسي معتمد

PREMIERE
FINANCIAL ADVISORY

بريمير للاستشارات المالية عن الأوراق المالية . مستشار مالى مستقل
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٦٧٨ . سجل المستشارين الماليين رقم٢٩
٢٢ ش سوريا –المهندسين –الجيزه
E-mail: info@premiere-advisory.com
WWW. premiere-advisory.com

مكتب
محمد حسن و شركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون
وخبراء ضرائب

Mohamed Hassan & Co.
Accountants & Legal Auditors
and Taxexperts

تقرير مراقب الحسابات
عن تنفيذ اجراءات متفق عليها (حقائق مكتشفة)
طبقا لمعيار المراجعة المصرى رقم 4400

الى السادة / رئيس واعضاء مجلس ادارة
شركة الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية
(شركة مساهمة مصرية)

قمنا بأداء الاجراءات المتفق عليها بشأن إصدار تقرير مراقب الحسابات على تقرير المستشار المالى المستقل لتقدير القيمة العادلة لأسهم شركة الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية فى 11 سبتمبر 2025 وذلك بغرض زيادة رأس المال للشركة لمقابلة احتياجات الشركة المالية والاستثمارية.

وقد قمنا بمهمتنا طبقا لمعيار المراجعة المصرى رقم 4400 لمهام الخدمات ذات الصلة الذى يسرى على مهام تنفيذ اجراءات متفق عليها.

وقد قمنا بأداء الاجراءات المتفق عليها لمساعدتكم بشأن التحقق من صحة العمليات الحسابية طبقا لأسلوب نتائج التقييم واستخلاص القيم لاحتساب القيمة العادلة لأسهم شركة الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية وكذا التأكد من الأسس والافتراضات المستخدمة فى التقييم وفقا للبيانات المالية الواردة بتقرير التقييم المعد بواسطة المستشار المالى المستقل - شركة بريميير للاستشارات المالية عن الاوراق المالية المؤرخ بتاريخ 11 سبتمبر 2025 والمبنى على تقييم المركز المالى للشركة فى 2025/6/30.

وهذه الاجراءات يمكن تلخيصها فى الاتى :-

1. تم الاطلاع على تقرير معاينة وتقييم فندق الميرديان - بيراميدز الصادر من شركة جلوبال للتقييم العقارى والالات والمعدات والمقدم الى شركة الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية بتاريخ 2025/6/17

2. تم الاطلاع على تقرير المستشار المالى المستقل - شركة بريميير للاستشارات المالية عن الاوراق المالية وهى شركة مرخص لها من الهيئة العامة للرقابة المالية المصرية برقم 678 لسنة 2013 وذلك لتقدير القيمة العادلة لأسهم شركة الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية - شركة مساهمة مصرية - المؤرخ بتاريخ 11 سبتمبر 2025 والمتضمن تقرير التقييم الفنى للأصول للوصول الى القيمة العادلة فى تاريخ التقييم الصادر بتاريخ 11 سبتمبر 2025

محمد حسن محمد حسن
محاسب قانونى
س.م. ٨٦٥

24 El Farek Abod st. - El Agoza
Tel. : 33022069 - 01005447814
Email : mo_mo_hassan@yahoo.com
٢٤ شارع الفريق عبود - العجوزة - الجيزة
ت : ٣٣٠٢٢٠٦٩ - ٠١٠٠٥٤٤٧٨١٤
Wabsabi : www.mo-hassan.com

مكتب
محمد حسن و شركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون
وخبراء ضرائب

Mohamed Hassan & Co.
Accountants & Legal Auditors
and Taxexperts

3- تم التحقق من صحة العمليات الحسابية للنتائج والارقام الواردة بتقرير التقييم بالاضافة الى مراجعة المعلومات المالية التاريخية التى تم الاستناد عليها فى تقرير القيمة العادلة والمستخرجة من القوائم المالية المعتمدة للشركة فى 30 يونيو 2025 بواسطة المستشار المالى المستقل - شركة بريمير للاستشارات المالية عن الاوراق المالية حيث تم استخدام طريقة صافى قيمة الاصول كطريقة اساسية لتقييم صافى حقوق مساهمى الشركة وطريقة مضاعف القيمة الدفترية لها كما تم الاعتماد على تقرير تقيم الاصول المحدث التى تم اعداده بواسطة شركة جلوبال ابريزال والمعد بتاريخ 2025/6/17 بعد مراجعته والشركة مرخص لها كاستشارى تقييم الاصول العقارية بهيئة الرقابة المالية والبنك المركزى المصرى .

4- تم التحقق من حساب صافى القيمة العادلة المرجحة لحقوق المساهمين بالتقرير الصادر لشركة الشمس بيرميدز للفنادق والمنشآت السياحية التى توصل اليها التقرير وفقا لاحدث مركز مالى للشركة بتاريخ 2025/6/30 وباستخدام طريقه صافى قيمة الاصول كطريقة اساسية لتقييم صافى حقوق مساهمى الشركة بنسبة ترجيح 70٪ وطريقة مضاعفة القيمة الدفترية بنسبة 30 ٪ كما جاء بالتقرير حيث تم الاعتماد على طريقه صافى قيمة الاصول بنسبة 70٪ نظرا لتناسبها اكثر فى حالة الشركة واعطاء وزن نسبى 30٪ لطريقة مضاعفة القيمة الدفترية كالاتى :-

طريقة التقييم / مدخل التقييم	مدخل التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	القيمة المرجحة مليون دولار
طريقة صافى قيمة الاصول	الاصول	104.321	٪70.0	73.025
مضاعف القيمة الدفترية	السوق	31.589	٪30.0	9.477
اجمالى القيمة المرجحة بالمليون دولار			٪100	82.502
عدد أسهم الشركة فى 2025/6/30 - بالسهم				49.138.015
القيمة العادلة للسهم بالدولار				1.68

5- تم مراجعة حسابات نتيجة تقييم الاصول الثابتة للشركة والتى جاءت بتقرير المستشار المالى المستقل وفقا لتقرير المستشار العقارى المعتمد والتى تم الاخذ فى الحسبان تعديل سعر صرف الدولار الوارد لتقرير المستشار الهندسى ليكون بتاريخ 2025/9/9 ووجدت مطابقة .

6- تم الاطلاع والتحقق من هيكل المساهمين بالشركة فى تاريخ اصدار التقرير وكذلك من تشكيل مجلس ادارة الشركة فى نفس التاريخ والمتوافقة مع التقرير الصادر.

7- تم مراجعة الاداء التاريخى للقوائم المالية للشركة من 2021 حتى 2025/6/30 والمتمثلة فى قائمة الدخل التاريخية وقائمة المركز المالى وقائمة التدفقات النقدية وقائمة التغير فى حقوق الملكية والواردة بالتقرير الصادر والتى وجدت مطابقة لأخر قوائم مالية معده للشركة فى 2025/6/30

محمد احمد حسن
محاسب قانونى
س.م. ٣٠ - د - ٩٦

24 El Farek Abod st. - El Agoza
Tel. : 33022069 - 01005447814
Email : mo_mo_hassan@yahoo.com
٢٤ شارع الفريق عبود - العجوزة - الجيزة
ت : ٣٣٠٢٢٠٦٩ - ٠١٠٠٥٤٤٧٨١٤
Wabsabi : www.mo-hassan.com

مكتب
محمد حسن و شركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون
وخبراء ضرائب

Mohamed Hassan & Co.
Accountants & Legal Auditors
and Taxexperts

8. تم الاطلاع على الاجراءات المتخذة لزيادة رأس المال من قبل شركة الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية طبقا لمحضر مجلس الادارة المنعقد بتاريخ 2025/6/29 ومحضر الجمعية العامة الغير العادية المنعقدة بتاريخ 2025/8/17 والاطلاع على الغرض من زيادة رأس المال وهيكل الزيادة المقترحة ومبررات الزيادة والاثر المتوقع للزيادة والتوصية لمجلس ادارة الشركة بأتمام عملية زيادة رأس المال والتى من اجلها تم تقييم القيمة العادلة لاسهم الشركة بالتقرير الصادر .

فى ضوء ما سبق وطبقا لتقرير المستشار المالى المستقل - شركة بريمير للاستشارات المالية عن الاوراق المالية يتضح من استخلاص نتائج التقييم ان القيمة العادلة لاسهم شركة الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية متفقة مع ماهو وارد بتقرير التقييم الصادر.

مع العلم بان الاجراءات الواردة اعلاه لا تمثل عملية مراجعة تتطلب رأى ولا فحص محدود يتطلب استنتاج لما هو وارد بمعايير المراجعة المصرية لذا فان هذا التقرير يقتصر فقط فى الشكل والمضمون على الحقائق التى تم التوصل اليها نتيجة الاجراءات المتفق عليها معكم بشأن التأكد من صحة العمليات الحسابية طبقا لاسلوب نتائج التقييم وكذلك الاسس والافتراضات المستخدمة فى التقييم واستخلاص القيم لتقدير القيمة العادلة لاسهم شركة الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية وفقا لتقرير المستشار المالى المستقل - شركة بريمير للاستشارات المالية عن الاوراق المالية المؤرخ بتاريخ 11 سبتمبر 2025 مع الاخذ فى الحسبان انه من الممكن التوصل الى نتائج اخرى اذا قمنا بعملية مراجعة او فحص محدود طبقا لمعايير المراجعة المصرية .

تم اعداد هذا التقرير من أجل الغرض الصادر من اجله وليس معد لاى استخدام اخر وغير مسموح بتوزيعه على ايه اطراف اخرى بخلاف البورصة المصرية والهيئة العامة للرقابة المالية ويرتبط هذا التقرير بالبيانات المحددة اعلاه ولا يمتد الى ايه قوائم مالية للشركة ككل .

وهذا تقرير منا بذلك ....

تحريرا في 2025/9/14

مراقب الحسابات
محمد محمد أحمد حسن
محاسب قانونى
عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل الجمعية المصرية للمالية العامة والضرائب
س . م . م . (8650)
رقم القيد بالهيئة العامة للرقابة المالية (332)

محمد محمد أحمد حسن
محاسب قانونى
س . م . م . ٨٦٥٠

24 El Farek Abod st. - El Agoza
Tel. : 33022069 - 01005447814
Email : mo_mo_hassan@yahoo.com
٢٤ شارع الفريق عبود - العجوزة - الجيزة
ت : ٣٣٠٢٢٠٦٩ - ٠١٠٠٥٤٤٧٨١٤
Wabsabi : www.mo-hassan.com