

**تقرير التأكد المناسب لمراقب الحسابات المستقل
على دراسة تحديد القيمة العادلة لسهم شركة مستشفيات سييد التابعة لشركة سييد ميديكال**

إلى السادة / مجلس إدارة شركة سييد ميديكال

قمنا بتنفيذ إجراءات مهمة التأكد المناسب الخاص بأعداد البيانات المالية لشركة مستشفيات سييد شركة مساهمة مصرية الشركة التابعة لشركة سييد ميديكال والتي تملك نسبة ٨٠,٢٥ % من أسهمها تم اعداد البيانات المالية من قبل إدارة الشركة والتي تتضمن قائمة المركز المالي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ لتحديد القيمة العادلة لسهم الشركة والذي تم ارفاقه الصادر من شركة أصول عربية للاستثمار والاستشارات المالية OIB ويتم اجراء هذه المهمة لمساعدكم في الالتزام بمتطلبات الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية فيما يتعلق بالبيع لاسهم الشركة التابعة.

مسئولية مجلس إدارة الشركة:

مجلس إدارة الشركة مسئول عن اعداد وعرض البيانات المالية وكذلك السياسات المحاسبية التي يستند اليها التقرير وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على الرقابة الداخلية ذات صلة باعداد وعرض البيانات المالية

استقلاليتنا واداره الجودة:

لقد امتثلنا للمتطلبات الاستقلالية والمتطلبات الأخلاقية الأخرى الخاصة بالميثاق العام المصري لأداب وسلوكيات مزاوله مهنة المحاسبة والمراجعة والتي تقوم على المبادئ الأساسية للنزاهة والموضوعية والكفاءة المهنية والعناية الواجبة والسرية والسلوك المهني تقوم بتطبيق المعيار الدولي لإدارة الجودة رقم (١) والذي يتطلب تصميم وتنفيذ وتشغيل نظام لإدارة الجودة بما في ذلك السياسات او الإجراءات المتعلقة بالامتثال للمتطلبات الأخلاقية والمعايير المهنية والمتطلبات القانونية والتنظيمية المعمول بها.

مسئولية مراقب الحسابات:

تتحصر مسؤولياتنا في ابداء الرأي وفقا لمتطلبات الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية قمنا بتنفيذ بمهام التأكد المناسب طبقاً للمعيار المصري لمهام التأكد رقم (٣٠٠٠) مهام التأكد بخلاف مراجعة او فحص معلومات مالية تاريخية الصادر من قبل وزير الاستثمار يتطلب هذا المعيار تخطيط وتنفيذ الإجراءات للوصول الى التأكد المناسب بما إذا كان إدارة الشركة قد قامت باعداد البيانات المالية بما يتفق في كل جوانبها الهامة مع الافتراضات الهامة المذكورة تشمل مهمة التأكد المناسب طبقاً للمعيار المصري التأكد رقم (٣٠٠٠) قيام بإجراءات الحصول على ادلة بما اذا كان إدارة الشركة قد قامت بعداد البيانات المالية لجميع جوانبها الهامة طبقاً للافتراضات الهامة وان طبيعة وتوقيت مدي الإجراءات المتبعة طبقاً للمعيار المصري للمهام التأكد رقم (٣٠٠٠) تعتمد على الحكم المهني للمراقب الحسابات بما في ذلك تقييم مخاطر الاعداد غير الصحيح للبيانات المالية سواء ناتجة عن الغش او الخطاء ولدي تقييم هذه المخاطر يضع مراقب الحسابات في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام الشركة بأعداد البيانات المالية تتضمن اجراءاتنا تقييم ما اذا كانت السياسات المحاسبية المتبعة في اعداد البيانات المالية المستقبلية متوافقة مع السياسات المحاسبة المستخدمة من قبل الإدارة لإعداد القوائم المالية السابقة للشركة وتقييم ما اذا كانت البيانات المالية قد تم اعدادها طبقاً لتلك السياسات المحاسبة وافتراضات الإدارة الهامة كما نقوم كذلك بالأخذ في الاعتبار العرض الشامل للبيانات المالية بما في ذلك الإفصاح عن الافتراضات الهامة المستخدمة لإعدادها.

وإننا نرى ان الأدلة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس لإبداء رأينا
الرأي:

ومن رأينا ان البيانات المالية التي تم اعدادها وفقاً للافتراضات الهامة وان الأساس المحاسبي المستخدم متفق مع
السياسات المحاسبية للشركة.

استخدام وتوزيع التقرير:

تم إعداد وعرض هذا التقرير بعرض تقديمية الى مجلس إدارة شركة سيد ميدكال شركة مساهمة مصرية ويعرض
مساعدة مجلس الإدارة في الالتزام بمتطلبات الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية فيما يتعلق بيع اسهم
الشركة التابعة وبالتالي لا يمكن استخدامه في أي غرض اخر أو جعله متاحاً أو أن يتم توزيعه على أي طرف بخلاف
الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية

مراقب الحسابات



هاني فؤاد راشد

سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية (٢٩٤)

سجل مراقبي حسابات البنك المركزي (٤٥٢)

س.م.م. (١١٧٧١)

PKF راشد وبدر وشركاهم



القاهرة في: ١٩ يناير ٢٠٢٦



Osoul Arabia for Investment
And Financial Consultancy (OIB)



أصول عربية للإستثمار
و الإستشارات المالية (OIB)

السادة/ شركة اسبيد ميديكال

دراسة تقدير معدل بشأن القيمة العادلة لسهم
شركة مستشفيات سبيد "ش.م.م"

هذا التقرير سرى ولا يجوز أن يتم نسخه أو تبادله أو إرساله إلى أى شخص أو جهة بدون موافقه
كتابيه من إدارة شركة سبيد ميديكال

ديسمبر 2025



بيان المحتويات

<u>الموضوع</u>	<u>الصفحة</u>
تقرير المستشار المالي المستقل	1 : 6
1- نبذة عن الشركة محل التقييم.....	7 : 8
2- نبذة عن الاوضاع الاقتصادية	9 : 22
3- تحليل النتائج التاريخية للشركة.....	23 : 30
4- طرق التقييم	31 : 36
5- نتيجة تقدير القيمة العادلة للسهم وفقاً لطرق التقييم المستخدمة.....	37
<u>المرفقات :</u>	
تقرير التقييم الفني والمالي للأصول المملوكة لشركة مستشفيات سييد المعدة بمعرفة شركة فيني - استشاريون في المال والاعمال.	(مرفق)

تقرير المستشار المالي المستقل المعدل (الملخص التنفيذي)عن القيمة العادلة لشركة مستشفيات سبيد (شركة مساهمة مصرية)

الساده/ شركة سبيد ميديكال

مقدمة:

تم اعداد دراسة تقدير القيمة العادلة لسهم مستشفيات سبيد (شركة مساهمة مصرية) بناءً على التعاقد المبرم مع شركة سبيد ميديكال المؤرخ في 2025/10/30 وفقاً لما يلي..

الغرض من التقييم: التعرف على القيمة العادلة لسهم الشركة محل التقييم، وذلك بهدف اتخاذ القرار المناسب بشأن بيع الاسهم المملوكة لشركة اسبيد ميديكال في الشركة محل التقييم

المقيم: شركة اصول عربية للاستثمار والاستشارات المالية (OIB)

موقف الاستعانة بأشخاص آخرين:

تم الاستعانة بأحد المقيمين المعتمدين لدى البنك المركزي المصري عند التقييم باستخدام مدخل الاصول NAV (القيمة الدفترية المعدلة) ومرفق تقرير التقييم الفني الصادر من شركة فينبي - استشاريون في المال والاعمال.

موقف الاستقلالية:

تعد شركة اصول عربية للاستثمار والاستشارات المالية (OIB) "المستشار المالي" "المقيم" مستقلة إستقلاً كاملاً عن الشركة محل التقييم والجهة طالبة التقييم والاشخاص المرتبطة بهما وأعضاء مجلس إدارتهما ومراقبي حساباتهما ولا تربطنا بهم أى مصالح شخصية.

أشتراطات ومحددات عامة:

- ◀ لم يتضمن نطاق اعمالنا القيام باعمال تقييم الاصول غير الملموسة و/او فحص ناف للجهالة و/او مراجعة وفحص القوائم المالية التاريخية وانما تم الاطلاع عليها بهدف التعرف على تطور الاداء التاريخي للشركة.
- ◀ تم إعادة تبويب القوائم المالية التاريخية للشركة وفقاً لأخر تبويب وارد بالقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 2025/9/30، وكذلك تم تبويب القوائم المالية التاريخية بما يتوافق مع التبويب اللازم للتقييم.
- ◀ لا يجوز استخدام هذا التقرير لاغراض اخرى خلاف الغرض المعد من اجله دون الرجوع إلى شركة اصول عربية للاستثمار والاستشارات المالية (OIB) بذلك.
- ◀ يجب قراءة الدراسة بمرفقاتها كوحدة واحدة ولا يجوز طمس او تعديل اي من محتوياتها دون الرجوع الى ادارة شركة اصول عربية للاستثمار والاستشارات المالية (OIB).
- ◀ الفروق الحسابية الواردة بالدراسة ناتجة عن فروق التقريب.



تأثيرت الدراسة بما يلي :-

- القوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 2025/9/30 (التي اتخذت اساساً للتقييم), هذا ومن المحتمل ان تختلف نتائج التقييم بصور مركز مالي حديث أو وجود تغييرات فعلية مؤثرة على تطور بنود القوائم المالية من تاريخ القوائم المالية حتى تاريخ اصدار تقريرنا هذا.
- لم نوافق بالاتي :
 - شهادة من مراقب الحسابات بشأن الموقف الضريبي للشركة ومن المحتمل ان تتأثر نتائج التقييم في حالة وجود التزامات مالية خاصة بها
 - شهادة من المستشار القانوني للشركة بشأن الموقف القانوني وموقف القضايا المتداولة هذا ومن المحتمل ان تتأثر نتائج التقييم في حالة وجود التزامات مالية خاصة بها ، علما بان الشركة محل التقييم وافتنا بصورة ضوئية من خطابها بما يفيد انه لا يوجد قضايا على الشركة حتى تاريخ الخطاب.
- انخفضت القيمة العادلة للشركة عن القيمة الدفترية نتيجة لاجراء بعض التسويات اللازمة لعملية التقييم اهمها ان القيمة الدفترية لمشروعات تحت التنفيذ تضمنت نحو 36 مليون جنيه قيمة تكلفة الاقتراض المرسلة في حين تم تقييم مشروعات تحت التنفيذ بالقيمة العادلة وفقاً لتقييم خبير التقييم العقاري المعتمد والتي تعبر عن القيمة السوقية لها وقت التقييم بالاضافة الى اجراء خصم بواقع 5% على القيمة العادلة مقابل صعوبة تسهيلها مقارنة بالشركات المدرجة بالبورصة

تاريخ التقييم:

تم التقييم خلال شهرى نوفمبر وديسمبر 2025 (اخذاً في الاعتبار القوائم المالية الصادرة عن الشركة محل التقييم عن الاعوام من 2022 حتى 2024 وكذلك القوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 2025/9/30 المعتمدة من ادارة الشركة والصادر عنها تقرير فحص محدود من مراقب الحسابات) ، وتعد الدراسة صالحة لمدة لا تزيد عن ستة أشهر من تاريخ التقرير او وقوع احداث جوهرية تؤثر على نشاط الشركة ايهما اقدم.

إقرارات المستشار المالي:

- نقر نحن شركة اصول عربية للاستثمار والاستشارات المالية (OIB) بالآتى..
- ◀ عملية التقييم ونتائجها موضوع هذا التقرير قد تمت بالالتزام بالمعايير المصرية للتقييم المالى للمنشآت الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم 1 لسنة 2017، والقوانين والقواعد القانونية السارية.
- ◀ تم تقدير أتعاب شركة اصول عربية للاستثمار والاستشارات المالية (OIB) نظير إعداد هذه الدراسة بمعزل عن نتيجة تقييم الشركة وإستخدام التقرير محل التقييم ودون السعى نحو الوصول الى قيم محددة مسبقاً بواسطة ادارة الشركة او اى طرف آخر.
- ◀ تم التحليل وصدور النتائج دون قيود عليها.
- ◀ لم يشترك أى أشخاص خارجيين آخرين لهم علاقة بأى جزء جوهرى من عملية التقييم بخلاف من ورد ذكرهم بالتقرير.



إخلاء المسؤولية (Disclaimer):

- ◀ إستند التقرير على البيانات والمستندات المقدمة من الشركة محل التقييم تحت مسؤولية ادارة الشركة ومراقب حساباتها، وليس من دور المقيم إجراء أى مراجعة للتحقق من صحة هذه البيانات، ولا تقع أدنى مسؤولية عليه فى حالة وجود بيانات غير صحيحة بهذه البيانات والمستندات مما قد يؤثر على نتائج الدراسة.
- ◀ البيانات والمعلومات التى تم استخدامها فى التقييم وتم الاستناد إليها فى إعداد تقرير التقييم كافية للوصول للتقييم فى تاريخ إعداده، واننا بذلنا عناية الرجل الحريص للتأكد من منطقيتها وموضوعيتها.
- ◀ لم يتم استخدام أسس للتقييم بغرض رفع أو خفض نتائج التقييم.
- ◀ قد تتغير نتائج التقييم والفرضيات التى بنى عليها بعد إعداد التقرير وذلك فى ضوء تغير ظروف الشركة أو السوق أو التشريعات المنظمة، مثل أحد الحالات التالية:
 - ☒ وقوع احداث جوهرية قد تظهر عند صدور مركز مالى حديث.
 - ☒ صدور بعض القرارات من الجهات السيادية التى قد تؤثر على نشاط الشركة.
 - ☒ وجود التزامات مالية عن الفترات المالية التاريخية بخصوص الموقف القانونى وموقف القضايا وكذلك الموقف الضريبي.

مصادر المعلومات والبيانات:

- استندت الدراسة على البيانات والمستندات المقدمة من الشركة محل التقييم تحت مسؤوليتها، وتمثلت هذه البيانات والمستندات التى تم الحصول عليها من ادارة الشركة محل التقييم فيما يلى:
 - ☒ صورة ضوئية من النظام الاساسى للشركة محل التقييم والتعديلات التى تمت عليه.
 - ☒ صورة ضوئية من السجل التجارى للشركة صادر بتاريخ 2025/5/28
 - ☒ صورة ضوئية من البطاقة الضريبية للشركة
 - ☒ صورة ضوئية من القوائم المالية التاريخية للشركة محل التقييم عن الاعوام من 2022 وحتى 2024 المعتمدة من ادارة الشركة والمدققة من مراقب الحسابات ومرفق معها السياسات المحاسبية المتبعة والايضاحات المتممة لها.
 - ☒ صورة ضوئية من القوائم المالية للشركة محل التقييم عن الفترة المنتهية فى 2025/9/30 المعتمدة من ادارة الشركة والصادر عنها تقرير فحص محدود من مراقب الحسابات.
 - ☒ صورة ضوئية من خطاب الشركة محل التقييم يفيد عدم وجود قضايا متداولة حتى تاريخ الخطاب
 - ☒ مجموعه من البيانات التحليلية متعلقة بارصدة القوائم المالية للشركة محل التقييم.
 - ☒ تقرير التقييم الفنى والمالى المرفق والصادر من شركة فينبي - استشاريون فى المال والأعمال بشأن تقييم اصول وممتلكات الشركة محل التقييم.



أسس التقييم التي تم الاعتماد عليها:

تم تقدير القيمة العادلة لسهم الشركة باستخدام مدخل الاصول NAV (طريقة القيمة الدفترية المعدلة) كطريقة تقييم وحيدة وذلك للأسباب التالية :

- 1) عدم ممارسة الشركة محل التقييم لنشاطها حتى تاريخ اعداد التقرير
- 2) عدم وجود خطة مستقبلية للشركة تفيد قدرتها على تحقيق صافي تدفقات نقدية موجبة من أنشطة التشغيل والاستثمار خلال السنوات المستقبلية فضلاً عن عدم تحقيق الشركة خلال السنوات التاريخية أى إيرادات من النشاط او صافي تدفقات نقدية موجبة من التشغيل والاستثمار ناتج عن ممارسة النشاط الفعلى للشركة.
- 3) عدم وجود شركات مماثلة بالقطاع التابع له الشركة محل التقييم بسوق الاوراق المالية يمكن الاستدلال بها فى تقدير مضاعف القيمة الدفترية نظراً لعدم ممارسة الشركة للنشاط حتى تاريخ اعداد التقرير.
- 4) تتمثل أغلب أصول الشركة محل التقييم فى الاصول العقارية والمالية والتي لا ينطبق عليها صفة التقادم.
- 5) ارتكاز القيمة الحقيقية للشركة على القيمة العادلة لأصولها وليس ارباحها، وان هذه الاصول اغلبها متمثلة فى اصول عقارية.

وفيما يلي الاسس التي تم على اساسها تقييم سهم الشركة ونتائج التقييم وفقاً لطريقة التقييم المستخدمة.

تعتمد مدخل الاصول NAV (طريقة القيمة الدفترية المعدلة) على تقدير للاصول المملوكة للشركة مطروحاً منها الالتزامات كالفروض طويلة الاجل وقصيرة الاجل والالتزامات الضريبية وأى التزامات اخرى، ويتم تحديد صافي حقوق الملكية المعدلة طبقاً للاسس التالية:

1) الاعتماد على ارصدة القوائم المالية للشركة فى 2025/9/30 المعتمدة من ادارة الشركة والصادر بشأنها تقرير فحص محدود من مراقب الحسابات , والبيانات والمستندات التي تم موافقتها بها من ادارة الشركة كاساس فى تحديد القيمة العادلة لسهم الشركة.

2) تقييم ارصدة القوائم المالية للشركة فى 2025/9/30 على أساس الآتى:

- القيمة الحالية للاصول الثابتة المملوكة للشركة طبقاً لتقرير التقييم الفنى الصادر من شركة فينبي - استشاريون فى المال والاعمال.
- القيمة الحالية لمشروعات الشركة الحالية طبقاً لتقرير التقييم الفنى الصادر من شركة فينبي - استشاريون فى المال والاعمال.
- يتم تقييم عناصر الاصول والالتزامات المتداولة وفقاً لحدث قوائم مالية للشركة وذلك بإتباع مدخل صافي القيمة الممكن تحقيقها من تلك الأصول Net Realizable Value فى ضوء المستندات والمعلومات والبيانات التي توافينا بها الشركة محل التقييم وما يتم تزويدنا به شفاهة بالإضافة لمتابعة حركة هذه الأرصدة خلال الفترة اللاحقة على تاريخ القوائم المالية التي تؤخذ كأساس للتقييم (أحدث قوائم مالية).
- تقدير قيمة الالتزامات التي لم تدرج بالقوائم المالية وفقاً لما ورد بكل من :
 - أ) الموقف الضريبي والتأمينات الاجتماعية المدرج باحدث قوائم مالية (لم نواف به).
 - ب) الموقف القانوني والالتزامات المحتملة بشأنها (لم نواف به).



فيما يلي نستعرض نتيجة تقدير القيمة العادلة للسهم وفقاً لمدخل الأصول NAV (طريقة القيمة الدفترية المعدلة)

نستعرض فيما يلي صافي أصول الشركة الدفترية في 2025/9/30 وصافي أصول الشركة المعدلة اخذاً في الاعتبار اسس التقييم سالفة الذكر.. ويقصد بصافي أصول الشركة قيمة أصول الشركة وممتلكاتها بعد استبعاد كافة الالتزامات على الشركة تجاه الغير بمعنى اخر صافي حقوق الملكية:

(القيمة بالجنية مصرى)

الفرق	القيمة الدفترية المعدلة	القيمة الدفترية في 2025-9-30	البيان
			الأصول غير المتداولة
(235,117)	-	235,117	الأصول الثابتة (بالصافي)
(11,514,412)	291,815,000	303,329,412	مشروعات تحت التنفيذ
-	4,799,234	4,799,234	أصول حق انتفاع
-	14,258	14,258	اصل ضريبي مؤجل
(11,749,529)	296,628,492	308,378,021	إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
-	-	-	إجمالي الأصول المتداولة
(11,749,529)	296,628,492	308,378,021	إجمالي الأصول
			الالتزامات غير المتداولة
	3,325,115	3,325,115	التزام عقود التاجير
-	3,325,115	3,325,115	إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
-	17,076,980	17,076,980	داننون وأرصدة داننة اخري
-	130,508,033	130,508,033	مبالغ مستحقة الي اطراف ذات علاقة
-	7,500,000	7,500,000	الموردون وأوراق الدفع
-	29,937,545	29,937,545	الاقساط الجارية من القروض لأجل
-	1,636,179	1,636,179	التزامات عقود التاجير
-	186,658,737	186,658,737	إجمالي الالتزامات المتداولة
-	189,983,852	189,983,852	إجمالي الالتزامات
(11,749,529)	106,644,640	118,394,169	صافي أصول الشركة (حقوق الملكية)
8,000,000	8,000,000	8,000,000	عدد الاسهم
(1.47)	13.33	14.80	القيمة الدفترية/القيمة الدفترية المعدلة للسهم

بلغت القيمة العادلة التقديرية للسهم في ضوء مدخل التقييم السابق 13.33 جنيه مصرى (فقط ثلاثة عشرة جنيهه 33 قروش لا غير) في حين بلغت القيمة الدفترية للسهم في 2025/9/30 قيمة 14.80 جنيه مصرى (فقط اربعة عشرة جنيهه و80 قرش لا غير) وتبلغ القيمة الاسمية للسهم 20 جنيهه (فقط عشرون جنيهه)



نتيجة تقدير القيمة العادلة النهائية للسهم وفقاً لطرق التقييم المستخدمة

أخذاً في الاعتبار نتائج التقييم السابق ذكرها وفقاً لطريقة التقييم المستخدمة (مدخل الأصول NAV " القيمة الدفترية المعدلة") فقد بلغت القيمة العادلة لسهم الشركة مبلغ 12.66 جنيهه (فقط اثني عشرة جنيهه و66 قرش لاغير) لكل سهم من اسهم الشركة البالغة 8,000,000 سهم وذلك بعد اجراء خصم بواقع 5% على القيمة العادلة مقابل صعوبة تسييلها مقارنة بالشركات المدرجة بالبورصة

ونود الاشارة الى ان القيمة العادلة للشركة انخفضت عن القيمة الدفترية نتيجة لاجراء بعض التسويات اللازمة لعملية التقييم اهمها ان القيمة الدفترية لمشروعات تحت التنفيذ تضمنت نحو 36 مليون جنيهه قيمة تكلفة الاقتراض المرسمة في حين تم تقييم مشروعات تحت التنفيذ بالقيمة العادلة وفقاً لتقييم خبير التقييم العقاري المعتمد والتي تعبر عن القيمة السوقية لها وقت التقييم بالاضافة الى اجراء خصم بواقع 5% على القيمة العادلة مقابل صعوبة تسييلها مقارنة بالشركات المدرجة بالبورصة.

المستشار المالي المستقل

(شركة أصول عربية للاستثمار والاستشارات المالية)

(ترخيص رقم 469 لسنة 2008)



عضو مجلس الادارة المنتدب

ابراهيم السيد البدوي احمد

تحريراً في: 2025/12/15



1- نبذة عن الشركة محل التقييم:**تأسيس الشركة:**

تأسست شركة مستشفيات سبيد وفقاً لأحكام قانون رقم 72 لسنة 2017 باصدار قانون الاستثمار ولائحته التنفيذية .

غرض الشركة وفقاً لما هو مدرج بالقوائم المالية:

اقامة وتشغيل المستشفيات المتخصصة او المتكاملة او العامة وما تضمنه من أنشطة علاجية او طبية على ان تقدم 10% بالمجان سنوياً من عدد الاسرة التي يتم شغلها وذلك خلال مدة الاعفاء الضريبي ان وجد ، ويجوز للشركة ان يكون لها مصلحة او اشتراك باى وجه من الوجوه مع الشركات او غيرها التي تزاوول اعمالاً شبيهة بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها فى مصر او فى الخارج كما يجوز لها ان تدمج فى الهيئات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية مع مراعاة احكام القوانين واللوائح والقارات السارية وعلى الشركة الحصول على كافة التراخيص اللازمة لمباشرة نشاطها .

مقر الشركة الرئيسى:

25 شارع عثمان ابن عفان – مصر الجديدة – القاهرة.

السجل التجارى:

الشركة مقيدة بالسجل التجارى تحت رقم 112753 مكتب سجل تجارى استثمار القاهرة.

مدة الشركة:

25 سنة تبدأ من 2017/11/14 وتنتهى فى 2043/11/13

اعضاء مجلس الادارة:

يتكون مجلس ادارة الشركة من 3 أعضاء و بيانهم كما يلي:

اسم العضو	الصفة	اسم الجهة الممثل عنها
حازم فاروق احمد كمال	رئيس مجلس الادارة	نفسه
عمرو عبد المنعم السيد الطباخ	عضو منتدب	نفسه
اسماعيل احمد اسماعيل جاد الله	عضو مجلس الادارة	سبيد ميديكال

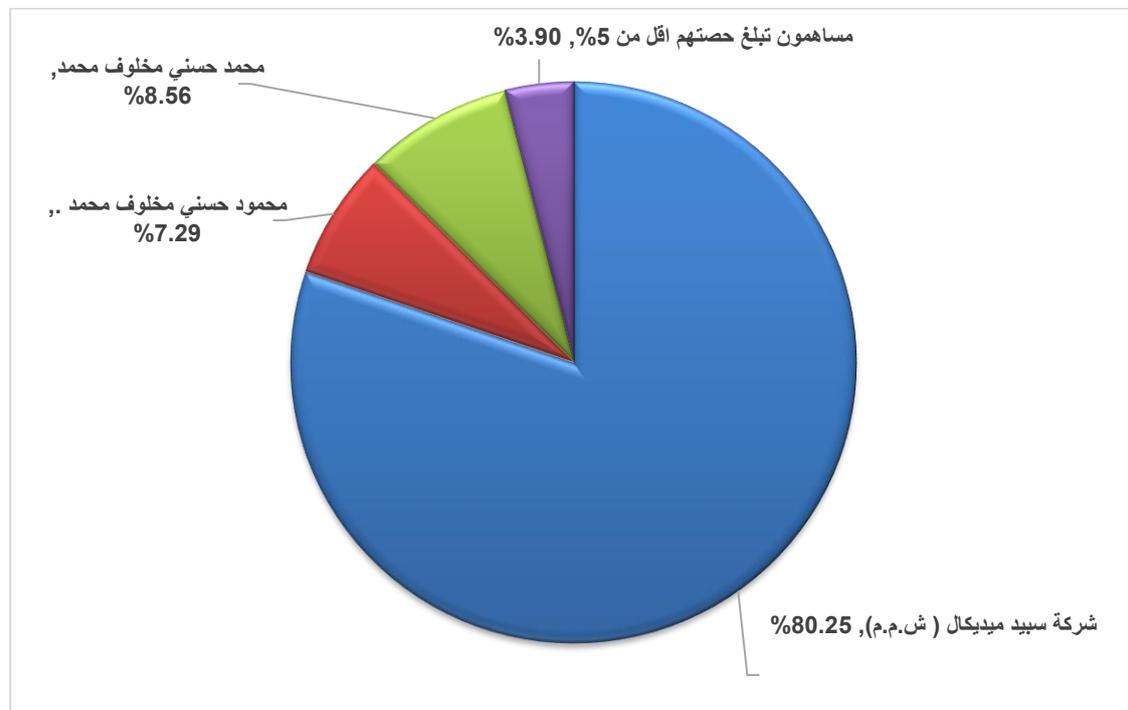
رأس المال وهيكل المساهمين الحالي:

يبلغ رأس المال المرخص به 420 مليون جنيه ، ويبلغ رأس المال المصدر والمدفوع 160 مليون جنيه موزع على عدد اسهم بواقع 8 مليون سهم بقيمة اسمية للسهم 20 جنية ، وفيما يلي هيكل المساهمين الحالي

(القيمة بالجنية مصري)

البيان	عدد الاسهم	نسبة المساهمة	قيمة المساهمة (جنية مصري)
شركة سبيد ميديكال (ش.م.م)	٦,٤٢٠,٢٠٨	%80.25	١٢٨,٤٠٤,١٦٠
حازم فاروق أحمد كامل الفار	٢,٢٨٥	%0.03	٤٥,٧٠٠
عمرو عبد المنعم السيد الطباخ	١٢٢,٢٨٥	%1.53	٢,٤٤٥,٧٠٠
اسماعيل أحمد اسماعيل جاد الله	٢,٢٨٥	%0.03	٤٥,٧٠٠
محمود حسني مخلوف محمد .	٥٨٣,٢٦٥	%7.29	١١,٦٦٥,٣٠٠
محمد حسني مخلوف محمد	٦٨٤,٥١٤	%8.56	١٣,٦٩٠,٢٨٠
لبنى أحمد محمود لاشين	٢٥,١٥٨	%0.31	٥٠٣,١٦٠
أشرف محمد عبد الرحيم	١٦٠,٠٠٠	%2.00	٣,٢٠٠,٠٠٠
	٨,٠٠٠,٠٠٠	%100	١٦٠,٠٠٠,٠٠٠

ويوضح الشكل البياني التالي هيكل الملكية



2- نبذة عن الوضع الاقتصادي:**نظرة عامة عن الاقتصاد..**

على الرغم من شدة وصعوبة التحديات الاقتصادية والصدمات العالمية المتتالية والتي ألفت بظلالها على الاقتصاد المصري، إلا أن مصر في الربع الثالث من العام المالي 2025/2024، سجل الاقتصاد المصري أعلى معدل نمو ربع سنوي له منذ ثلاث سنوات، بواقع 4.77% مقارنة بـ 2.2% في الفترة المماثلة من العام السابق، مما رفع متوسط النمو للأشهر التسعة الأولى من العام إلى 4.2%. يُعزى هذا الأداء الإيجابي إلى استمرار تنفيذ الإصلاحات الهيكلية، وتحفيز القطاع الخاص، وتنامي مرونة الاقتصاد في مواجهة التحديات العالمية.

ورغم استمرار حالة عدم اليقين العالمية، تظل المؤشرات الأولية إيجابية بشأن نمو الناتج المحلي الإجمالي المصري خلال العام المالي 2025/2024؛ حيث يُتوقع أن يحقق الاقتصاد المصري معدل نمو أعلى من المعدل المستهدف البالغ 4%، مدعومًا بزيادة الاستثمارات الخاصة والانتعاش الملحوظ في القطاع الصناعي، إلى جانب الأداء القوي المسجل خلال الأشهر التسعة الأولى من العام.

يحتفظ «البنك الدولي» بتوقعه لنمو الاقتصاد المصري في العام المالي 2025/2024 عند 3.5%، لكنه رفع توقعه للسنة التالية 2026/2025 إلى 4.2%.

وتجدر الإشارة إلى أن وكالة ستاندرد آند بورز للتصنيفات الائتمانية قامت برفع التصنيف الائتماني طويل الأجل لمصر إلى «B» بدلاً من «B-»، مع نظرة مستقبلية مستقرة، وذلك للمرة الأولى منذ سبع سنوات.

وأوضحت الوكالة أن رفع التصنيف الائتماني لمصر يعكس الإصلاحات التي نفذتها السلطات خلال الثمانية عشر شهراً الماضية – بما في ذلك تحرير نظام سعر الصرف – والتي أدت إلى انتعاش ملحوظ في نمو الناتج المحلي الإجمالي خلال السنة المالية 2025.

وأكدت أن انتقال مصر إلى نظام سعر صرف مرن ساهم في تحقيق نمو اقتصادي أقوى، إلى جانب ارتفاع إيرادات السياحة وزيادة تحويلات المصريين بالخارج، كما شهدت التدفقات المالية الصافية تحسناً، مما دعم الوضع الخارجي للاقتصاد.

أما عن العام الحالي 2025: في ظل النمو لعام 2025/2024 هو 4.0%، مع قرض جديد من صندوق النقد بحوالي 1.2 مليار دولار، ومرفق “المرونة والاستدامة” بقيمة 1.3 مليار دولار، واحتياطيات نقد أجنبي صافية تبلغ 47.7 مليار دولار (مارس 2025)، ونسبة الدين العام إلى الناتج المحلي الإجمالي حوالي 90.9% لعام 2024، ومن المتوقع في نهاية العام في 2026/2025 تصل إلى 4.1%، والتضخم المتوقع حوالي 19.7%، كما ارتفع توسع الاستثمار الخاص من 38.5% إلى حوالي 60% من إجمالي الاستثمار.

■ التضخم:

وجاءت توجيهات الدولة في ظل تحسن ملحوظ في معدلات التضخم في مصر، الذي سجل تراجعاً ملحوظاً في الأشهر الأخيرة، ففي أغسطس، سجل معدل التغير الشهري في أسعار المستهلكين للحضر 0.4%، مقارنة بـ 2.1% عن نفس الفترة من العام.

بينما سجل معدل التضخم العام 12.0% على أساس سنوي في أغسطس 2025، انخفاضاً عن 13.9% في شهر يوليو.

أما معدل التضخم الأساسي الذي يراقبه البنك المركزي المصري فسجل 0.1% خلال شهر يوليو مقارنة بـ 0.9% عن الفترة ذاتها من عام 2024، وانخفض التضخم الأساسي السنوي إلى 10.7% في أغسطس 2025، مقارنة بـ 11.6% في يوليو 2025.

وقال الخبير المصرفي وعضو مجلس إدارة البنك المصري الخليجي، إن البنك المركزي المصري بدأ منذ مارس 2024 تطبيق سياسة التشديد النقدي بهدف السيطرة على معدل التضخم، وذلك من خلال استخدام مجموعة من أدوات السياسة النقدية.



■ سعر الجنيه للعملة الأجنبية.

تسارعت وتيرة تراجع الجنيه المصري أمام الدولار في الآونة الأخيرة، وسط ضغوط مستمرة من ارتفاع تكاليف الواردات، على خلفية الأزمة الروسية الأوكرانية التي أثرت على أسعار السلع الأولية، كما أن هذا الانخفاض يأتي ضمن محاولات مصر التوافق مع متطلبات صندوق النقد الدولي للحصول على حزمة من القروض ولقد ساهم في انخفاض قيمة الجنيه مروره بأربع مراحل تعويم

تحرير سعر الصرف (القرار الأول): نوفمبر 2016 انخفض الجنيه من مستويات 8.88 جنيه دولار إلى مستويات 15.77 جنيه للدولار بتراجع 78 بالمئة.

التحرير الثاني: مارس 2022 انخفض الجنيه من مستويات 15.77 جنيه للدولار إلى مستويات 19.7 جنيه للدولار بتراجع 25 بالمئة.

التحرير الثالث: وذلك بعد القرار الإستثنائي الذي إتخذه البنك المركزي المصري يوم 27 أكتوبر عام 2022 بفتح الطريق للبنوك العاملة لتسعير الدولار مقابل الجنيه بالقيمة العادلة، سعياً للسيطرة على أزمة تذبذب السعر في السوق ونقص السيولة، وعقب قرار التحرير إنخفض سعر الجنيه لأدنى مستوياته على الإطلاق آنذاك مقابل الدولار عند 23 جنيهاً.

التحرير الرابع: يناير 2023 انخفض الجنيه من مستويات 24.7 جنيه للدولار إلى مستويات 32 جنيهاً للدولار بتراجع 30 بالمئة.

علماً أنه سبق ذلك عدة عوامل اثرت سلباً على أسعار صرف الجنيه المصري أمام العملات الأجنبية إذ عانت مصر من نقص في العملات الأجنبية إثر تراجع أعداد السياح نتاج جائحة فيروس كورونا، وتخراج بعض المستثمرين الأجانب من سوق السندات المصرية.

التحرير الخامس: وذلك بعد القرار الإستثنائي الذي إتخذه البنك المركزي المصري في مارس 2024 وذلك برفع سعر الفائدة و السماح لسعر الصرف أن يتحدد وفقاً لآليات السوق، ولقد تحرك سعر الدولار أمام الجنيه في البنوك، وسجل سعر الدولار 45.25 جنيه للشراء، و45.35 جنيه للبيع، في بنك مصر بعد ساعتين من فتح سوق الصرف.

التحرير السادس: في منتصف عام 2025، اتخذ البنك المركزي المصري قراراً استثنائياً جديداً بزيادة مرونة سعر الصرف أكثر، مع السماح بتحركات أكبر في السوق الموازية للبنوك بهدف تحسين القدرة التنافسية للصادرات وتخفيف حدة الطلب على العملة الأجنبية. وبموجب هذا القرار، شهد سعر الدولار ارتفاعاً ليصل إلى مستويات قياسية جديدة تجاوزت 48 جنيهاً للدولار، مقارنة بالمستويات السابقة التي كانت تتراوح بين 45 و46 جنيهاً. وجاء هذا التحرير في ظل استمرار التحديات الاقتصادية والإقليمية، مما استدعى تعزيز سياسات السوق الحرة في التعامل مع العملة الأجنبية، مع استمرار البنك المركزي في التدخل المتحفظ للحفاظ على استقرار نسبي لسعر الصرف.

ونستعرض فيما يلي أحدث أسعار صرف الجنيه المصري أمام العملات الأجنبية المعلنة من البنك المركزي المصري في تاريخ 9 نوفمبر 2025..

العملة	شراء	بيع
دولار أمريكي	47.2723	47.4065
يورو	54.6704	54.8351
جنيه إسترليني	62.1961	62.4107
دولار كندي	33.6458	33.7485
كرون دانمركي	7.3205	7.3425
كرون نرويجي	4.6421	4.6773
كرون سويدي	4.9511	4.9832
فرنك سويسري	58.6869	58.9048
100 ين ياباني	30.8063	30.9039
ريال سعودي	12.6036	12.6401
دولار كويتي	153.9663	154.4539
درهم إماراتي	12.8706	12.9089
دولار استرالي	30.6844	30.8000
دينار البحرين	125.3807	125.7501
ريال عماني	122.7724	123.1371
ريال قطري	12.9584	13.0166

■ أسعار الفائدة..

وهو عامل جوهري ذو تأثير رئيسي وفعال على نشاط التمويل الإستهلاكي، إذ أن إنخفاض أسعار الفائدة يجعل التمويل أقل تكلفة، مما يشجع الأفراد على اقتراض المال. في المقابل، ارتفاع أسعار الفائدة يمكن أن يثبط الطلب على التمويل الإستهلاكي.

ويمثل اتجاه أسعار الفائدة في مصر أحد العوامل السلبية/ المثبطة للطلب على التمويل الإستهلاكي، إذ شهدت أسعار الفائدة تغييرات عدة خلال الأونة الأخيرة والتي كانت حتمية لمواجهة الضغوط التضخمية، ولقد تمثل أبرزها في الآتي..

مايو 2022: قرار البنك المركزي برفع سعر فائدة الإيداع إلى 11.25% من 9.25%، فيما رفع سعر فائدة الإقراض إلى 12.25% من 10.25%، وذلك بعد قرار ارتفاع سابق بعد إجتماع إستثنائي في 21 مارس السابق "2022" بـ 100 نقطة.

أكتوبر 2022: إتخذ البنك المركزي المصري قرار إستثنائي برفع أسعار الفائدة 2% (200 نقطة أساس)، ليرتفع سعر الكوريدور إلى 13.25% للإيداع و14.25% للإقتراض، كما رُفِع سعر الائتمان والخصم إلى 13.75%.

ديسمبر 2022: قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في 2022/12/22 رفع سعر عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي 16.25%، 17.25%، 16.75%، على الترتيب، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم ليصل إلى 16.75%.

مارس 2023: قرر البنك المركزي في مارس 2023 رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع 200 نقطة أساس ليصل إلى 18.25%، 19.25% و18.75%، على الترتيب. كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع 200 نقطة أساس ليصل إلى 18.75%.

أغسطس 2023: قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق 3 أغسطس 2023 رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع 100 نقطة أساس ليصل إلى 19.25%، 20.25% و19.75%، على الترتيب. كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع 100 نقطة أساس ليصل إلى 19.75%.

يناير 2024: قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق 1 فبراير 2024 رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع 200 نقطة أساس ليصل إلى 21.25%، 22.25% و 21.75%، على الترتيب. كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع 200 نقطة أساس ليصل إلى 21.75%.

مارس 2024: قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم 6 مارس 2024 رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع 600 نقطة أساس ليصل إلى 27.25%، 28.25% و 27.75%، على الترتيب. كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع 200 نقطة أساس ليصل إلى 27.75%، ولقد أتى القرار إستعداداً لتنفيذ إجراءات برنامج الإصلاح.

فبراير 2025: قررت لجنة السياسة النقدية الإبقاء على سعر الإيداع عند 27.25%، وسعر الإقراض عند 28.25%، وذلك خلال أول اجتماع لها في العام، مع استمرار مراقبة التضخم والتطورات النقدية والمالية محلياً وعالمياً.

أبريل 2025: شهد السوق أول تحرك في السياسة النقدية نحو التيسير منذ سنوات، حيث قررت اللجنة خفض أسعار الفائدة بواقع 225 نقطة أساس ليصبح سعر الإيداع 25.00% وسعر الإقراض 26.00%، وذلك بعد مؤشرات واضحة على تباطؤ التضخم، وتحسن نسبي في المؤشرات الاقتصادية.

مايو 2025: واصلت اللجنة التيسير النقدي، وقررت خفض أسعار الفائدة بواقع 100 نقطة أساس إضافية، ليصل سعر الإيداع إلى 24.00% وسعر الإقراض إلى 25.00%، في ظل تحسن توقعات التضخم وتزايد تدفقات النقد الأجنبي من مصادر استثمارية وسياحية.

أكتوبر 2025: قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق 2 أكتوبر 2025 خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع 100 نقطة أساس إلى 21.00% و22.00% و21.50%، على الترتيب. كما قررت خفض سعر الائتمان والخصم بواقع 100 نقطة أساس ليصل إلى 21.50%. ويأتي هذا القرار انعكاساً لتقييم اللجنة لآخر تطورات التضخم وتوقعاته منذ اجتماعها السابق.

■ الدين العام..

قال وزير المالية المصري، إن مصر بصدد الانتهاء من إعداد استراتيجية خفض الدين العام لمصر في المدى المتوسط، وستعلنها خلال الربع الأول من العام المقبل.

ارتفع الدين العام في مصر خلال الربع الثالث من 2024/2023 بنحو 6.5% ليصل إلى 13.3 تريليون جنيه بنهاية سبتمبر مقابل 12.5 تريليون جنيه بنهاية يونيو، بحسب بيانات وزارة التخطيط التي اطلعت عليها "العربية Business".

لم تكشف وزارة المالية بعد عن نسبة الدين العام للناتج المحلي، الذي تشير التقديرات إلى تجاوزه 17 تريليون جنيه خلال العام المالي الحالي، لكنها بلغت 89.6% بنهاية يونيو الماضي.

■ الدين الخارجي..

ارتفع الدين الخارجي الحكومي إلى 3.815 تريليون جنيه بنهاية سبتمبر مقابل 3.792 تريليون جنيه في نهاية يونيو.

ورغم أن مصر سددت أكثر مما اقتضت خلال تلك الفترة لكن ذلك لم ينعكس على تقييم الدين الخارجي نتيجة انخفاض الدولار مقابل العملات الأخرى في تلك الفترة، وارتفاعه أمام الدولار محلياً، بحسب ما قاله وزير المالية أحمد كوجك في مؤتمر صحفي.

أوضح وزير المالية أن الدين الخارجي الحكومي ظل عند 79 مليار دولار رغم سداد 3 مليارات دولار واقتراض 1.8 مليار دولار فقط.

لكن منذ فوز الرئيس الأميركي دونالد ترامب وزادت قوة الدولار أمام العملات الأخرى التي تمثل نحو 33.8% من دين مصر الخارجي، ما يشير إلى ظروف مواتية أكثر لخفض أعباء الديون الخارجية

وقال وزير المالية في بيان مطلع الشهر الحالي إن الحكومة نجحت في خفض الديون الخارجية بنحو 3 مليارات دولار حتى نوفمبر الماضي.

نبذة عن القطاع الصحي في مصر:

تعد مصر أكبر دولة في شمال إفريقيا وتحتل مصر المرتبة 14 عالمياً من حيث عدد سكان بما يعادل 1.3٪ من سكان العالم. ويساهم السكان الذين ينمو عددهم بمعدل متوسط 1.8٪ سنوياً في زيادة الطلب على البنية التحتية والخدمات بما في ذلك الرعاية الصحية، مما يؤثر بشكل مباشر على أهمية هذا القطاع في مصر. يدير هذا القطاع هيتان حكومتان رئيسيتان وهما وزارة الصحة وهيئة التأمين الصحي بينما يتم تقديم الخدمات من قبل قطاعين رئيسيين: الحكومة (القطاع العام) والقطاع الخاص.

وهناك مساعي مستمرة نحو توفير الخدمات الصحية وتحسين أداء القطاع بشكل عام ويظهر هذا من خلال إطلاق عدد من المبادرات والبرامج والمشروعات الاستراتيجية بقطاع الصحة، والموضحة فيما يلي..

أهم البرامج والمبادرات الصحية التي تم تنفيذها:

- مبادرة 100 مليون صحة والتي أطلقت بهدف تعزيز الصحة العامة للشعب المصري من خلال تزويدهم بخدمات الرعاية الصحية المجانية، وضمت الحملة أكثر من 500 قافلة و5 آلاف وحدة رعاية أساسية و700 مستشفى، ولقد تم إطلاق الحملة على مرحلتين، الأولى في 25 يونيو 2023، واستمرت لمدة 200 يوم وانتهت يوم 11 يناير 2024، أما المرحلة الثانية، فقد أطلقت في 31 يوليو 2024 وتستمر لمدة 100 يوم، ونتج عنها فحص 60 مليون مواطن.
 - تطبيق المرحلة الأولى من منظومة التأمين الصحي الشامل في 5 محافظات، بعدد مستفيدين يبلغ 6.1 مليون مواطن يشكلون نسبة 6% من سكان مصر. وقد تم تقديم أكثر من 11 مليون خدمة طبية وعلاجية لمنتفعي التأمين الصحي الشامل، وبلغ عدد العمليات الجراحية التي تم تنفيذها 175 ألف عملية، وتم التعامل مع أكثر من 75 ألف حالة طوارئ.
 - مبادرة "القضاء على قوائم الانتظار": تم إنهاء أكثر من 1.3 مليون حالة انتظار وإجراء عمليات جراحية في تخصصات دقيقة مثل المخ والأعصاب والقلب، وبلغت تكلفة العملية الواحدة ما بين 100-400 ألف جنيه.
 - مبادرة "دعم صحة المرأة": نتج عنها فحص 23.2 مليون سيدة.
 - مبادرة "القضاء على فيروس سي": نتج عنها فحص 70 مليون مواطن وعلاج 2.2 مليون مصاب بفيروس سي بنسبة شفاء أكثر من 95%.
 - مبادرة "صحة الأم والجنين": تم من خلالها فحص 1.4 مليون سيدة حامل.
 - مبادرة "الكشف عن أمراض سوء التغذية بين الطلاب": نتج عنها فحص 36 مليون طالب.
 - المشروع القومي لتجميع وتصنيع مشتقات البلازما: تم الانتهاء من تجهيزات 6 مراكز (العجوزة، العباسية، دار السلام، طنطا، الإسكندرية، المنيا)، وجر تنفيذ 4 مراكز أخرى (دمياط، سوهاج، المنوفية، الإسماعيلية). لتأمين الاحتياجات من مشتقات البلازما.
 - مبادرة "حياة كريمة" حيث يتم حالياً إنشاء وتطوير 1105 وحدة رعاية صحية (حسب معايير منظومة التأمين الصحي الشامل) و24 مستشفى مركزي و369 وحدة إسعاف كما تم توريد 400 سيارة إسعاف لخدمة أهالي 1477 قرية ضمن المرحلة الأولى من المبادرة والبالغ عدد سكانهم ما يزيد عن 17 مليون مواطن .
- وعلى الرغم من هذه الجهود والمبادرات إلا أن نظام الرعاية الصحية يعاني من مشاكل عديدة تتفاقم بزيادة أعداد السكان وارتفاع مستويات التضخم، والنقص في أسرة المستشفيات والأدوية والكوادر البشرية وقصور الإدارة والبيروقراطية وغيرها، إذ أن بناء نظام صحي متكامل يستلزم تواجد ستة عناصر بنائية متمثلة في الآتي:
- تقديم الخدمات، القوى العاملة الصحية متضمنة عناصر القيادة/الإدارة، المعلومات، المنتجات الطبية واللقاحات، التكنولوجيا والتمويل

التحديات والمشكلات التي تواجه القطاع الصحي في مصر:

يعاني القطاع الصحي من العديد من التحديات والتي تؤثر بشكل رئيسي على جودة الخدمات الصحية وكفائتها ، منها على سبيل المثال:

- 1- نقص التمويل :لا تزال الميزانيات المخصصة للصحة في بعض الأحيان غير كافية لتلبية احتياجات المواطنين وتحسين البنية التحتية.
- 2- ازدحام المستشفيات :تعاني المستشفيات من زيادة عدد المرضى، مما يؤدي إلى ضغط على الخدمات ونقص في الجودة.
- 3- نقص الكوادر الطبية :هناك حاجة ماسة إلى مزيد من الأطباء والممرضين المؤهلين، بالإضافة إلى التدريب المستمر للعاملين في المجال.
- 4- البنية التحتية :بعض المرافق الصحية بحاجة إلى تحديث وتطوير، مما يؤثر على جودة الخدمات المقدمة.
- 5- الأمراض المزمنة :تزايد معدلات الأمراض المزمنة مثل السكري وارتفاع ضغط الدم يتطلب استراتيجيات فعالة للرعاية الصحية.
- 6- توزيع الخدمات :هناك تفاوت في توزيع الخدمات الصحية بين المناطق الحضرية والريفية، مما يؤدي إلى عدم المساواة في الحصول على الرعاية.
- 7- التقنيات الحديثة :الحاجة إلى تعزيز استخدام التقنيات الحديثة مثل السجلات الطبية الإلكترونية والرعاية عن بُعد لتحسين الكفاءة.
- 8- التوعية الصحية :نقص برامج التوعية والتثقيف الصحي يؤثر على قدرة الأفراد على اتخاذ قرارات صحية سليمة.
- 9- تحديات التوظيف :تعاني بعض المنشآت الصحية من مشكلات في استقطاب الكفاءات، خاصة في المناطق النائية.
- 10- الفساد والإدارة :في بعض الأحيان، يؤثر الفساد وضعف الإدارة على توزيع الموارد وجودة الخدمات.

ولعل من أهم المعوقات هو التفتت الكائن في كافة مجالات النظام الصحي وعلى كافة مستوياته والذي يؤدي إلى المشكلات الرئيسية في الإدارة، وإلى الازدواجية، والقصور في تخصيص وكفاءة استخدام الموارد المالية والبشرية والاستثمارية، ومن هنا تلعب إدارة المستشفيات دورًا حيويًا في توفير بيئة صحية مستدامة تضمن سلامة المرضى ورفاهيتهم.

تعريف خدمة إدارة المستشفيات:

خدمة إدارة المستشفيات هي مجموعة من الأنشطة والعمليات التي تهدف إلى تنظيم وتنسيق جميع جوانب عمل المستشفى لضمان تقديم رعاية صحية فعالة وآمنة للمرضى. وتشمل هذه الخدمة التخطيط، والتنظيم، والتوجيه، والرقابة على الموارد البشرية، والمالية، والتقنية، واللوجستية.

أهداف خدمة إدارة المستشفيات تتضمن:

- تحسين جودة الرعاية الصحية.
- الاستخدام الأمثل للموارد البشرية والمادية والمالية.
- تطوير السياسات والإجراءات خلال وضع سياسات فعالة لضمان الامتثال للمعايير الصحية.
- قياس وتقييم الأداء وتحسين الكفاءة التشغيلية.

ونستعرض فيما يلي بعض المؤشرات الهامة للقطاع الصحي في مصر:
مساهمة قطاع الصحة في الناتج المحلي الإجمالي:

تعني القيمة الاقتصادية التي يضيفها قطاع الصحة إلى الاقتصاد الوطني، اما الناتج المحلي الإجمالي (GDP) فهو مقياس لقيمة كل السلع والخدمات المنتجة داخل بلد معين خلال فترة زمنية معينة، وعادة ما تكون سنة، (أى أهمية القطاع الصحي في دعم الاقتصاد الوطني وتعزيز رفاهية المجتمع)، وتشمل المساهمة جميع الخدمات الصحية المقدمة من المستشفيات، العيادات، الرعاية الصحية الأولية، والأدوية. وتختلف نسبة مساهمة قطاع الصحة في الناتج المحلي الإجمالي من منطقة جغرافيا إلى أخرى ومن دولة إلى أخرى، إذ تختلف هذه النسب بناءً على عدد من العوامل، مثل حجم الإنفاق الحكومي على الصحة، وجودة الخدمات الصحية، ومستوى التطور الاقتصادي لكل دولة، والأنظمة الصحية المتبعة. فعلى مستوى الدول فإن الإنفاق على الرعاية الصحية في الولايات المتحدة هو الأعلى على الإطلاق، حيث يعادل 17.2% من الناتج المحلي الإجمالي وهو أعلى بكثير من ألمانيا، الدولة التالية الأعلى إنفاقاً، والذي بلغ 12.3%، وبعد الولايات المتحدة وألمانيا، أنفقت مجموعة من 15 دولة مرتفعة الدخل، بما في ذلك كندا وفرنسا واليابان، أكثر من 10-12% من ناتجها المحلي الإجمالي على الرعاية الصحية.

وتقل نسب الإنفاق في الدول النامية والتي من بينها مصر، ففي مصر لم تتخطى مساهمة قطاع الصحة 3% من الناتج المحلي الإجمالي، إذ بلغت نحو 2.7% في عام 2023/2022. ويوضح الجدول التالي تطور مساهمة قطاع الصحة في الناتج المحلي الإجمالي عن الفترة من عام 2020/2019 حتى عام 2024/2023..

(بالمليون جنيه وبالأسعار الجارية)

البيان	2024/23	2023/22	2022/21	2021/20	2020/19
مساهمة القطاع	225,943,400	261,835.20	201,343.93	172,879.44	154,211.56
الناتج المحلي الإجمالي	7,906,547,400	9,645,960.40	7,457,122.29	6,336,732.92	5,879,632.33
نسبة مساهمة القطاع إلى الناتج المحلي الإجمالي	2.86%	2.7%	2.7%	2.7%	2.6%

المصدر التقرير السنوي للبنك المركزي، وزاره التخطيط والتنمية الاقتصادية

وأضافت وزيرة التخطيط والتنمية الاقتصادية والتعاون الدولي، في النسخة الثالثة من المؤتمر العالمي للسكان والصحة والتنمية البشرية، أنه تم مؤخراً إطلاق مجموعة من حوافز الاستثمار للمستثمرين في القطاع الصحي الخاص، كذلك تحفز الحكومة القطاع الخاص على تقديم الخدمات الصحية للمواطنين وفق منظومة التأمين الصحي الشامل، وبما يجعله شريكاً استراتيجياً في هذه المنظومة التي تستهدف تغطية النسبة الأكبر من المواطنين بحلول عام 2030.

وأوضحت، أنه نتيجة لذلك، تجاوزت قيمة التدفقات في رأس المال المصدر الموجه من القطاع الخاص لقطاع الصحة في مصر خلال الفترة "2014-2025" 78 مليار جنيه، منها نسبة 60% موجه للخدمات الطبية والعلاجية ونسبة 40% لقطاع الأدوية.

الاستثمارات العامة بالقطاع الصحي:

وفقاً لبيانات وزارة التخطيط والتعاون الدولي، فإن إجمالي استثمارات الصحة العامة للعام المالي 23/22 قد بلغت 29.54 مليار وهو ما يمثل 3.4% فقط من الإستثمارات العامة المنفذة بكافة القطاعات، تضمنت الاستثمار في خدمات الرعاية الصحية الأولية، وكذا الاستثمار في التأمين الصحي الشامل بقيمة بلغت 5.31 مليار جنيه، وتطوير عدد من المستشفيات، وتطوير 448 وحدة رعاية أولية

ولقد أدى انخفاض المستوى الحالي للاستثمار العام على الصحة إلى ارتفاع مستويات الإنفاق الخاص والذي أدى بدوره إلى تعزيز الهيمنة على قوى السوق عبر زيادة مشاركة القطاع الخاص، وإضفاء طابع تجارى عام على الخدمات الصحية.

ويوضح الجدول التالي تطور الإستثمارات العامة المنفذة بالقطاع الصحي ونسبتها إلى إجمالي الإستثمارات العامة خلال الفترة من عام 2019/2018 حتى عام 2023/2022..

(القيمة بالمليون جنيه)

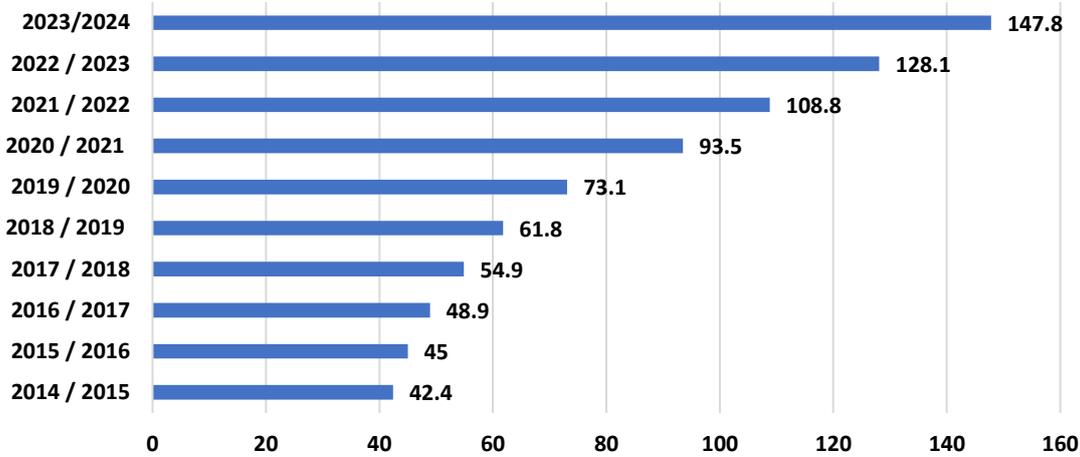
البيان	2019/18	2020/19	2021/20	2022/21	2023/22
إستثمارات قطاع الصحة	12,093.80	16,933.00	24,932.00	37,369.70	29,545.80
الإستثمارات العامة المنفذة	529,931.50	535,765.10	633,157.20	850,308.90	871,322.20
نسبة إستثمارات القطاع إلى الإجمالي	2.3%	3.2%	3.9%	4.4%	3.4%

الإنفاق على الصحة:

تتفاوت معدلات الإنفاق بشكل كبير بين مختلف الدول مستندة إلى عدة عوامل منها التمويل، معدلات الدعم الحكومي، أعمار السكان، الوعي الصحي لدى السكان.. وغيرها، فمعدلات الإنفاق على الصحة مرتفعة نسبياً عند الدول المتقدمة (ذات معدلات الدخل المرتفعة) مقارنةً بالدول النامية، فبشكل عام يتركز نحو 78% من الإنفاق العالمي على الرعاية الصحية في البلدان ذات الدخل المرتفع، على الرغم من أنها لا تضم سوى 16% من سكان العالم، بينما نجد أن أفريقيا وهي موطن نحو 14.8% من سكان العالم تستهلك أقل من 1% من الإنفاق العالمي على الصحة بالرغم من أنها مصدر نحو 25% من العبء المرضى على الصعيد العالمي .

ولقد سعت الدولة المصرية لتعزيز الإنفاق على قطاع الصحة في السنوات الأخيرة، ورفع كفاءة الخدمات الصحية وافتتاح مستشفيات جديدة على مستوى الجمهورية، إذ بلغ الإنفاق العام الفعلى على الصحة في السنة المالية 2024-2023 التى تنتهى في يونيو نحو 147.8 مليار جنيه (3.1 مليار دولار)، مقابل 128.1 مليار جنيه في سنة 2023-2022، وذلك وفقاً لما نشر بالمركز الإعلامى لمجلس الوزراء.

تطور حجم إنفاق الدولة على قطاع الصحة بالمليار جنيه



ولقد صرح وزير الصحة والسكان خلال إستعراض تقرير الحسابات القومية للصحة في مصر أنه على الرغم من زيادة معدل الإنفاق الصحي الحكومي، إلا أن معدلات الإنفاق الشخصي للأسر على الصحة قد انخفضت مقارنة بالسنوات السابقة من 62.7 إلى 59.3%.

موازنة الصحة وقانون الخصخصة الجديد:

ولقد صرح وزير المالية أن الدولة قد رفعت مخصصات القطاع الصحي إلى 495.6 مليار جنيه بموازنة عام 2025/2024 مقارنةً بنحو 396.9 مليار بموازنة 2024/2023 بمعدل نمو 24.9% وذلك تزامناً لوجود شائعات بسعي الدولة نحو تقليص المخصصات المالية لقطاع الصحة مما يهدد بإلغاء العلاج على نفقة الدولة.

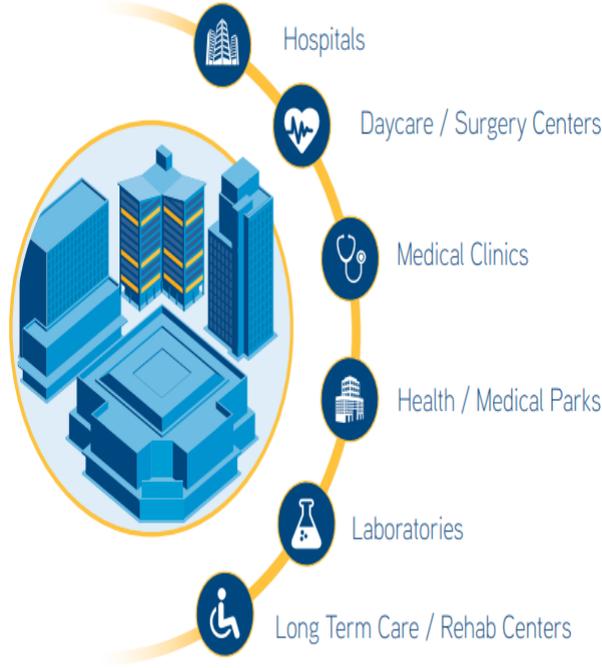
وذلك إثر قيام الرئيس السيسي بالتصديق على القانون رقم 87 لسنة 2024 بشأن المرافق الصحية، الذي أقره مجلس النواب المصري في 20 مايو، والذي يسمح للقطاع الخاص بتشغيل وإدارة المرافق الصحية العامة على أساس ربحي. ولا يتضمن القانون أى أسس للأسعار، مما يمنح المستثمرين من القطاع الخاص والحكومة السلطة التقديرية لتحديد الأسعار على أساس كل حالة على حدة.

ولا تسري أحكام القانون على: مراكز ووحدات الرعاية الصحية الأساسية وصحة الأسرة، وعمليات الدم وتجميع البلازما الخاضعة لأحكام قانون تنظيم عمليات الدم، وتجميع البلازما لتصنيع مشتقاتها وتصديرها الصادر بالقانون رقم 8 لسنة 2021 عدا عمليات الدم التي تعد من الخدمات المكتملة وفقاً لأحكام القانون المرافق.

ولما أن ملايين الأشخاص في مصر " بمن فيهم أولئك الذين ليس لديهم تأمين أو غير القادرين على تحمل الرسوم المرتفعة للخدمات الطبية التابعة للقطاع الخاص " يعتمدوا على مرافق الصحة العامة، فإن هذا القانون يعد بمثابة إنتهاك لحقوق المواطنين الاجتماعية والإقتصادية والتي شهدت تدهور خلال الأونة الأخيرة خاصة في ظل التضخم وارتفاع تكاليف المعيشة.

الجهات المقدمة للخدمات الصحية في مصر:

يتصف النظام الصحي في مصر بأنه أحد الأنظمة المعقدة حيث تتعدد جهات تقديم الخدمات الصحية، وأيضاً يتصف بتعددية مصادر التمويل والإدارة والخدمة، ويخضع قطاع الرعاية الصحية في مصر لتنظيم وإدارة وزارة الصحة، والمعروفة كذلك باسم وزارة الصحة والسكان

ومن أمثلة مقدمي الخدمات الصحية في مصر

- المستشفيات: وتشمل مستشفيات القطاع الحكومي (التي تقدم خدمات مجانية وبأسعار منخفضة)، ومستشفيات القطاع الخاص (التي تقدم خدمات غالباً ما تكون ذات جودة عالية لكن بأسعار مرتفعة).

- نظام التأمين الصحي الشامل
- المراكز الطبية المتخصصة
- المعامل ومراكز الأشعة.
- شركات الرعاية الصحية.

المستشفيات:

لا تتوافر أرقام مؤكدة أو مؤشرات حديثة "فيما بعد 2021" عن أعداد وإمكانات المستشفيات في مصر، أما عن البيانات الرسمية فقد بلغ إجمالي عدد المستشفيات في عام 2021 عدد 1,809 مستشفى تحتوي على 117,504 سرير، ويتفوق القطاع الخاص على القطاع الحكومي في إجمالي عدد المستشفيات إذ يستحوذ على نحو 63.5% من إجمالي عدد المستشفيات (أي نحو 1,145 مستشفى)، بينما يعتبر القطاع العام أو شبه الحكومي هو القطاع الأكبر من حيث عدد الأسرة والتي بلغت نحو 83,034 سرير في عام 2021 وهو ما تمثل نحو 70.6%.

وتستحوذ محافظة القاهرة على نحو 19.7% من إجمالي أعداد المستشفيات و22.8% من إجمالي أعداد الأسرة بالمستشفيات (بنحو 26,797 سرير)، وتأتي في المركز الثاني محافظة الإسكندرية بنحو 7.7% من أعداد المستشفيات ونحو 9.6% من أعداد الأسرة (بنحو 11,245 سرير).
أعداد المستشفيات طبقاً للقطاع (2012-2022):

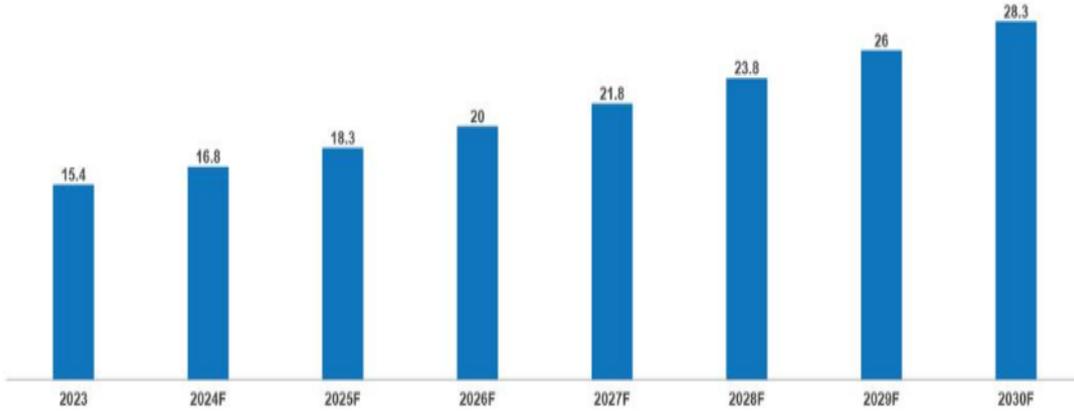
السنة	القطاع الحكومي	القطاع الخاص	الإجمالي
2012	646	920	1566
2013	657	937	1594
2014	659	941	1600
2015	660	1002	1662
2016	662	1017	1679
2017	676	1094	1770
2018	691	1157	1848
2019	652	1130	1782
2020	662	1136	1798
2021	664	1145	1809
2022	662	-	-

عدد الأسرة طبقاً للقطاع (2012-2022):

السنة	القطاع الحكومي	القطاع الخاص	الإجمالي
2012	96,820	25,447	122,267
2013	98,291	26,009	124,300
2014	97,826	24,647	122,473
2015	93,267	31,094	124,361
2016	93,897	32,698	126,595
2017	96,111	35,981	132,092
2018	95,683	35,320	131,003
2019	92,599	35,745	128,344
2020	88,597	33,020	121,617
2021	83,034	34,470	117,504
2022	88,427	-	-

الإيرادات: ووفقاً للدراسة المُعدة من قبل شركة Insights، والذي ذكرت أن قيمة إيرادات سوق المستشفيات في مصر قد بلغت نحو 15.40 مليار دولار في عام 2023 ومن المتوقع أن تنمو بمعدل نمو سنوي مركب قدره 9.1% من عام 2023 إلى عام 2030، إلى 28.33 مليار دولار بحلول عام 2030. والعوامل الرئيسية وراء هذا نمو هي الانتشار المتزايد للأمراض المزمنة والتقدم التكنولوجي والاستثمار في البنية التحتية للرعاية الصحية، ونمو السكان.

Egypt Hospital Market, 2023-2030 (\$Bn)
Market forecast to grow at a CAGR of 9.1%



The data presented is tentative & subject to change in final report.

insights10

وفيما يلي كبرى المستشفيات العاملة في مصر (اللاعبون الرئيسيون):

- مجموعة مستشفيات كليوباترا
- مجموعة مستشفيات الصفوة
- مستشفى الزهيري
- الاميدا للرعاية الصحية.
- مجموعة مستشفيات السعودي الألماني.
- مستشفى مصر الدولية.
- مجموعة دار الفؤاد.
- مستشفى السلام.
- مستشفى الأندلس.
- المركز الطبي الدولي.
- مستشفى كوينز.
- مستشفى إيت وغيرها.

ولقد أعدت كوليرز لخدمات التقييم والاستشارات لقطاع الرعاية الصحية Colliers دراسة عن القطاع الصحي في مصر إستناداً إلى أحدث البيانات الرسمية المعلنة في 2021، والتي ذكر بها مايلي:

- يعتبر معدل الأطباء لكل 1,000 نسمة في مصر (2.8) أفضل مما هو متاح في دول منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا ودول مجلس التعاون (1.3 طبيب لكل 1,000 طبيب)، ومع ذلك هناك نقص في الأطباء المتخصصين والأطعم الطبية المساعدة نظراً لإتجذاب الكثير منهم إلى العمل في دول مجلس التعاون الخليجي والدول الغربية.

- على الرغم من أن عدد العاملين في مجال التمريض لكل 1,000 نسمة في مصر (2.3) يتساوى مع المتوسط المتاح في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، إلا أنه أقل بكثير من المتوسط في دول مجلس التعاون الخليجي (5.7 ممرض لكل 1,000 نسمة).

- ولقد قام فريق كوليرز كذلك بحساب الإستثمارات المطلوبة لسد تلك الفجوة بناء على تكلفة البناء والتجهيزات لمستشفيات الدرجة الأولى (أنداك في 2022)، والتي تتراوح من 1,500 إلى 2,000 دولار لكل متر مربع (بمتوسط 1,750 دولار لكل متر مربع)، بينما تتراوح المساحة الإجمالية لكل سرير من 90 متراً مربعاً إلى 120 متراً مربعاً (بمتوسط 115 متر مربع) مع الإستثمار في التجهيزات الطبية، التي تتراوح بين 80 - 100 ألف دولار لكل سرير (بمتوسط 90 ألف دولار).

وذلك لحساب عدد الأسرة الإضافية والإستثمارات المتوقعة في الإنشاءات والتجهيزات والمعدات الطبية وما إلى ذلك، والمطلوبة لتلبية الطلب المتزايد من السكان خلال السنوات القادمة

منظومة التأمين الصحي الشامل

يُعد مشروع التأمين الصحي الشامل أداة فعالة لإصلاح القطاع الصحي في مصر حيث أن الهدف منه هو خفض معدلات الفقر والمرض وتوفير الحماية الطبية وذلك من خلال تغطية صحية تأمينية شاملة في إطار العدالة والجودة.

ولقد تم إطلاق برنامج التأمين الصحي الشامل في عام 2018 بهدف إصلاح منظومة الرعاية الصحية المفككة في مصر، ومن المقرر أن يغطي نظام التأمين الصحي الشامل جميع المحافظات بحلول عام 2032 حيث تتم عملية التنفيذ على ست مراحل، مع التركيز في كل مرحلة على منطقة جغرافية مختلفة، ولقد بلغ عدد المستفيدين منه 4,319,597 مستفيد وفقاً لموقع الهيئة العامة للتأمين الصحي الشامل.

ويحق للمستفيدين الاختيار بين مقدمي الخدمات الطبية سواءً من القطاع الخاص أو العام أو المستشفيات الجامعية أو الجهات التابعة لهيئة الرعاية الصحية، وذلك من خلال الجهات المتعاقدة مع الهيئة العامة للتأمين الصحي.

المستشفيات الجامعية

تلعب المستشفيات الجامعية في مصر دورًا حيويًا في تقديم الرعاية الصحية والتعليم الطبي، ومن أبرز المستشفيات الجامعية في مصر مستشفى قصر العيني، مستشفى جامعة الإسكندرية، ومستشفى جامعة عين شمس.

وفيما يلي أحدث مؤشرات المستشفيات الجامعية:

- ✍ بلغ إجمالي عدد المستشفيات الجامعية 145 مستشفى في عام 2024-2025 مقارنة بعدد 88 مستشفى جامعياً في عام 2014.
- ✍ بلغ إجمالي عدد الأسرة الطبية نحو 34,618 سريرًا عام 2024-2025 مقارنة بنحو 28,6 ألف سرير في عام 2014.
- ✍ هذا وقد بلغ إجمالي عدد أسرة الرعاية نحو 5,254 سريرًا عام 2024-2025 مقارنة بعدد 3 آلاف سرير عام 2014.
- ✍ بلغ إجمالي عدد أسرة الحضانات 896 سريرًا عام 2024-2025 مقارنة بعدد 656 سريرًا عام 2014.
- ✍ بلغ إجمالي عدد المرضى المترددين على المستشفيات الجامعية نحو 25 مليون شخص في عام 2024-2025، مقارنة بـ 16 مليون شخص عام 2014، بالإضافة إلى إجمالي عدد 3.5 مليون مريض طوارئ عام 2024-2025 مقارنة بمليون مريض عام 2014.
- ✍ شهدت المستشفيات الجامعية إجراء 620,440 عملية جراحية عام 2024-2025، منها 350 ألف عملية عالية المهارة و220 عملية روبوتية (منها 40 للأطفال)، مقارنة بـ 460 ألف عملية نمطية و60 ألف عملية معقدة عام 2014.
- ✍ قدمت المستشفيات الجامعية خدمة 588 ألف جلسة غسيل كلوي عام 2024-2025 مقارنة بعدد 830 ألف جلسة عام 2014.
- ✍ يعمل بالمستشفيات الجامعية نحو 321 ألف طبيب بين أستاذ وأستاذ مساعد ومدرس ومعيد وطبيب مقیم، مقابل أعداد أقل بكثير في عام 2014.

3- تحليل النتائج التاريخية للشركة

نستعرض فيما يلي نتائج الأعمال التاريخية وذلك من خلال استعراض قوائم الدخل والمركز المالي والتدفقات النقدية عن السنوات من 2022 حتى 2024 (المعتمدة من إدارة الشركة والمدققة من مراقب الحسابات)، وكذا الفترة المالية المنتهية في 2025/9/30 (المعتمدة من إدارة الشركة والمدققة من مراقب الحسابات).

أولاً: قوائم الدخل

(القيمة بالجنيه المصري)

30-09-2025	2024	2023	2022	البيان
-	827,664	827,661	827,662	فوائد عقود التأجير (مؤجر)
-	16,819	61,256	126,040	فوائد دائنة
-	(841,892)	(841,892)	(841,892)	إهلاك الاستثمارات العقارية
				إيرادات أخرى
(6,946,046)	(16,340,198)	(2,816,361)	(3,299,803)	مصروفات تمويلية
(1,275,079)	(3,519,586)	(6,868,937)	(5,806,033)	استهلاك أصول حق انتفاع
(463,630)	(1,196,296)	-		فوائد عقود الإيجار
-	17,166	8,583		رد خسائر ائتمانية متوقعة
(965,115)	(5,410,392)	(2,709,120)	(1,312,009)	مصروفات عمومية وإدارية
	32,589,093			إرباح رأسمالية
	(6,096,028)			خسائر رأسمالية
-				خسائر ائتمانية متوقعة
(9,649,870)	46,350	(12,338,810)	(10,306,035)	صافي خسارة الفترة قبل الضرائب
-				ضريبة الدخل
24,177	(9,919)			الضريبة المؤجلة
(9,625,693)	36,431	(12,338,810)	(10,306,035)	صافي ارباح (خسارة) الفترة

ثانياً: قوائم المركز المالي للشركة

(القيمة بالجنيه المصري)				البيانات
30-09-2025	2024	2023	2022	
				الأصول غير المتداولة
235,117	411,454	-	-	الأصول الثابتة (بالصافي)
303,329,412	303,329,412	303,329,412	271,382,609	مشروعات تحت التنفيذ
4,799,234	6,074,312	24,440,166	31,309,103	أصول حق انتفاع
14,258				أصل ضريبي مؤجل
			3,879,023	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة-أوراق قبض
-	-	36,937,920	37,779,812	استثمارات عقارية
-	-	-	350,203	عملاء إيجارات مستحقة -طويلة الأجل
308,378,021	309,815,178	364,707,498	344,700,750	إجمالي الأصول غير المتداولة
				الأصول المتداولة
-	-	407,372	704,911	عملاء إيجارات مستحقة -قصيرة الأجل
-	5,000,000	8,098,211	8,808,306	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة-أوراق قبض
-	-	1,002,105	1,066,490	الأرصدة المدينة الأخرى
-	-	3,987	6,646	النقدية بالصندوق ولدي البنوك
-	5,000,000	9,511,675	10,586,353	إجمالي الأصول المتداولة
308,378,021	314,815,178	374,219,173	355,287,103	إجمالي الأصول
				حقوق الملكية
160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000	رأس المال المدفوع
(31,980,138)	(32,016,569)	(19,677,759)	(9,371,724)	أرباح (خسائر) مرحلة
(9,625,693)	36,431	(12,338,810)	(10,306,035)	أرباح (خسائر) الفترة
118,394,169	128,019,862	127,983,431	140,322,241	صافي حقوق الملكية
				الالتزامات غير المتداولة
-	4,037,418	43,024,130	47,637,417	قروض لأجل
-	9,919	-	-	التزام ضريبي مؤجل
3,325,115	4,568,638	18,852,253	25,176,956	التزام عقود التأجير
3,325,115	8,615,975	61,876,383	72,814,373	إجمالي الالتزامات غير المتداولة
				الالتزامات المتداولة
17,076,980	17,038,320	29,222,886	28,972,021	داننوت وأرصدة داننة أخرى
-	-	827,664	1,655,325	إيرادات مؤجلة
130,508,033	124,657,066	116,602,522	86,887,844	مبالغ مستحقة الي اطراف ذات علاقة
7,500,000	7,500,000	21,173,452	97,453	الموردون وأوراق الدفع
29,937,545	27,474,817	9,999,996	19,000,000	الإقساط الجارية من القروض لأجل
1,636,179	1,509,138	6,532,839	5,537,846	التزامات عقود التأجير
186,658,737	178,179,341	184,359,359	142,150,489	إجمالي الالتزامات المتداولة
189,983,852	186,795,316	246,235,742	214,964,862	إجمالي الالتزامات
308,378,021	314,815,178	374,219,173	355,287,103	إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

ثالثاً: قوائم التدفقات النقدية

(القيمة بالجنيه المصري)

30-09-2025	2024	2023	2022	البيان
				<u>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</u>
(9,649,870)	46,350	(12,338,810)	(10,306,035)	صافي خسارة الفترة قبل الضرائب
				<u>التعديلات للبنود التالية:</u>
176,337	-	-	-	إهلاك الأصول الثابتة
-	841,892	841,892	841,892	إهلاك الاستثمارات العقارية
1,275,079	3,519,586	6,868,937	5,806,033	استهلاك أصول حق انتفاع
-	1,196,296	-	-	فوائد تأجير تمويلي
463,630		2,816,361	3,299,803	مصروفات تمويلية
	(26,493,065)			ارباح رأسمالية
-	-	-	-	خسائر ائتمانية متوقعة
-	(16,819)	(61,256)	(126,040)	فوائد دائنة
-	-	-	-	رد خسائر ائتمانية متوقعة
-	(827,664)	(827,661)	(827,662)	فوائد - عقود التأجير (موجر)
(1)				تسويات
(7,734,825)	(21,733,424)	(2,700,537)	(1,312,009)	
				<u>التغير في:</u>
	1,002,105	64,385	(550,382)	المديون والارصدة المدينة الاخرى
5,000,000	3,098,211	4,589,118		أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - أوراق قبض
38,659	(28,827,931)	21,064,976	624,750	الدائنون والارصدة الدائنة الأخرى
5,850,967	7,792,656	2,976,566	47,003,977	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
3,154,801	(38,668,383)	25,994,508	45,766,336	صافي النقدية الناتجة من المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
				<u>الأنشطة الاستثمارية</u>
-		(31,946,803)	(37,589,872)	مدفوعات المشروعات تحت التنفيذ
	30,000,000			استبعاد استثمارات عقارية
-	30,000,000	(31,946,803)	(37,589,872)	صافي التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
				<u>الأنشطة التمويلية</u>
			-	المسدد لرأس المال
(1,574,690)	(21,511,891)	(13,613,291)	(438,073)	المسدد من القروض لأجل
(1,116,481)	(18,322,122)	(5,329,711)	(5,399,198)	المسدد من أصل التزامات التأجير
(463,630)	(1,196,396)	(2,816,361)	(3,299,803)	المسدد من المصروفات التمويلية لالتزامات التأجير
	49,270,515	-		المحصل من استبعاد اصول حق انتفاع
-	-	-	-	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة - جاري مساهمين
-	424,291	708,998	881,573	المحصل من عقود التأجير
(3,154,802)	8,664,397	(21,050,365)	(8,255,501)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
	(3,987)	(2,660)	(79,037)	صافي التدفقات النقدية وما في حكمها خلال الفترة
-	3,987	6,646	85,683	النقدية وما في حكمها اول المده
-	-	3,987	6,646	<u>النقدية وما في حكمها اخر المده</u>

وفيما يلي نستعرض اهم مؤشرات تطور بنود القوائم المالية التاريخية للشركة
اولا فيما يخص قوائم الدخل....

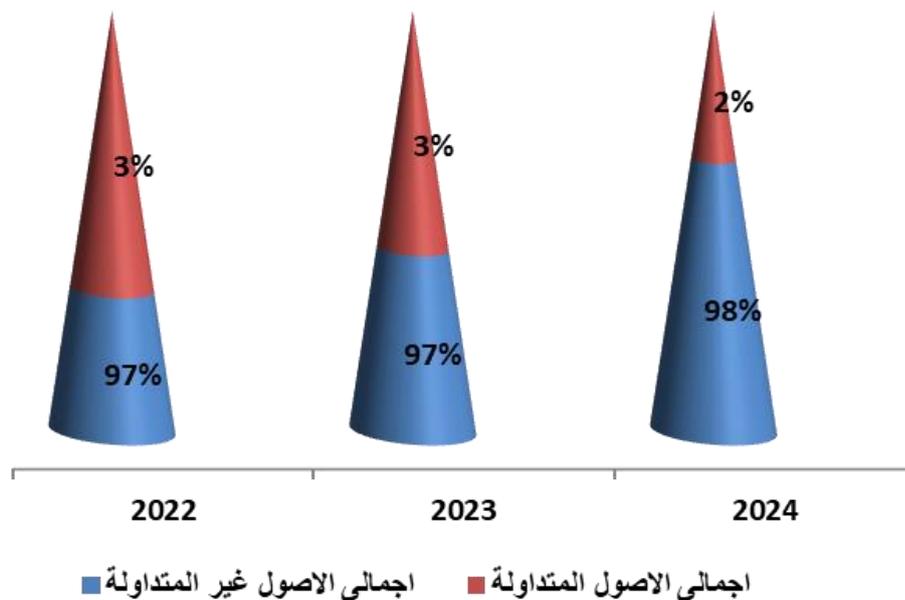
- (1) الشركة لم تمارس النشاط الفعلى خلال السنوات التاريخية
(2) تحقق الشركة خسائر متتالية خلال السنوات التاريخية نتيجة لتكبدها المصروفات والاعباء المرتبطة بعقود التأجير (استهلاك اصول حق انتفاع) والقروض الممنوحة لها فضلا عن المصروفات الادارية والعمومية دون وجود ايرادات ملموسة لتغطية هذه الاعبار باستثناء عام 2024 حيث حققت الشركة صافى ارباح قدرها 36 ألف جنيه تقريباً نتيجة لاثباتها ارباح راسمالية بواقع 32.6 مليون جنيه نتيجة لاثبات واقعة بيع اصول عقارية .

ثانياً فيما يخص قوائم المركز المالى

الأصول...

يوضح الجدول والشكل البيانى التاليين نسب كلاً من الأصول غير المتداولة والأصول المتداولة من إجمالى الأصول فى نهاية السنوات من 2022 الى 2023

30/09/2025	2024	2023	2022	البيان
%100	%98	%97	%97	اجمالى الاصول غير المتداولة
%0	%2	%3	%3	اجمالى الاصول المتداولة
%100	%100	%100	%100	الاجمالى



الأصول غير المتداولة

تمثل الأصول غير المتداولة في 2024 نحو 2% من اجمالي الأصول ، والجدول التالي يوضح الاهمية النسبية لبنود الأصول غير المتداولة في نهاية السنوات من 2022 الى 2024

30/09/2025	2024	2023	2022	بيان
%0.08	%0.13	%0.00	%0.00	الأصول الثابتة (بالصافي)
%98.36	%97.91	%83.17	%78.73	مشروعات تحت التنفيذ
%1.56	%1.96	%6.70	%9.08	أصول حق انتفاع
%0.00	%0.00	%0.00	%1.13	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة-اوراق قبض
%0.00	%0.00	%10.13	%10.96	استثمارات عقارية
%0.00	%0.00	%0.00	%0.10	عملاء ايجارات مستحقة -طويلة الاجل
%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	اجمالي الأصول غير المتداولة

ويتضح مما سبق ما يلي ...

- يمثل بند مشروعات تحت التنفيذ في نهاية عام 2024 نحو 97.91% من اجمالي الأصول غير المتداولة وذلك نظير التكوين الاستثماري لمستشفى سبيد .

الأصول المتداولة

- تمثل الأصول المتداولة في نهاية عام 2024 98% تقريباً من اجمالي الأصول ، والجدول التالي يوضح الاهمية النسبية لكل بند من بنود الأصول المتداولة في نهاية السنوات من 2022 الى 2024 ...

(القيمة بالجنية مصرى)

30/09/2025	2024	2023	2022	بيان
-	-	407,372	704,911	عملاء ايجارات مستحقة -قصيرة الاجل
-	5,000,000	8,098,211	8,808,306	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة-اوراق قبض
-	-	1,002,105	1,066,490	الارصدة المدينة الاخرى
-	-	3,987	6,646	النقدية بالصندوق ولدي البنوك
-	5,000,000	9,511,675	10,586,353	اجمالي الأصول المتداولة

ويتضح مما سبق ما يلي ...

- يمثل بند أصول مالية بالتكلفة المستهلكة-اوراق قبض عمليات تحت التنفيذ البند الاكبر في بنود الأصول المتداولة الا ان الشركة لا يوجد بها اصول متداولة بنهاية الفترة المالية المنتهية في 2025/9/30.

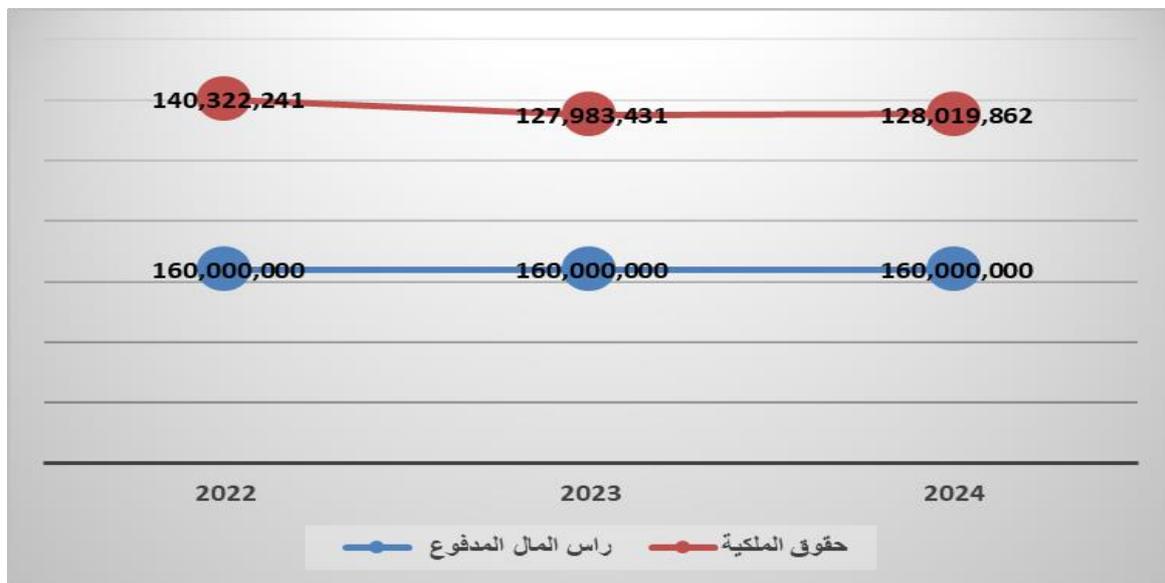
حقوق الملكية...

يوضح الجدول التالي تطور حقوق الملكية في نهاية السنوات من 2022 الى 2024

(القيمة بالجنيه المصري)

30/09/2025	2024	2023	2022	
160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000	راس المال المدفوع
118,394,169	128,019,862	127,983,431	140,322,241	حقوق الملكية
8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	عدد الاسهم

يوضح الشكل البياني التالي تطور حقوق الملكية في نهاية السنوات من 2022 الى 2024



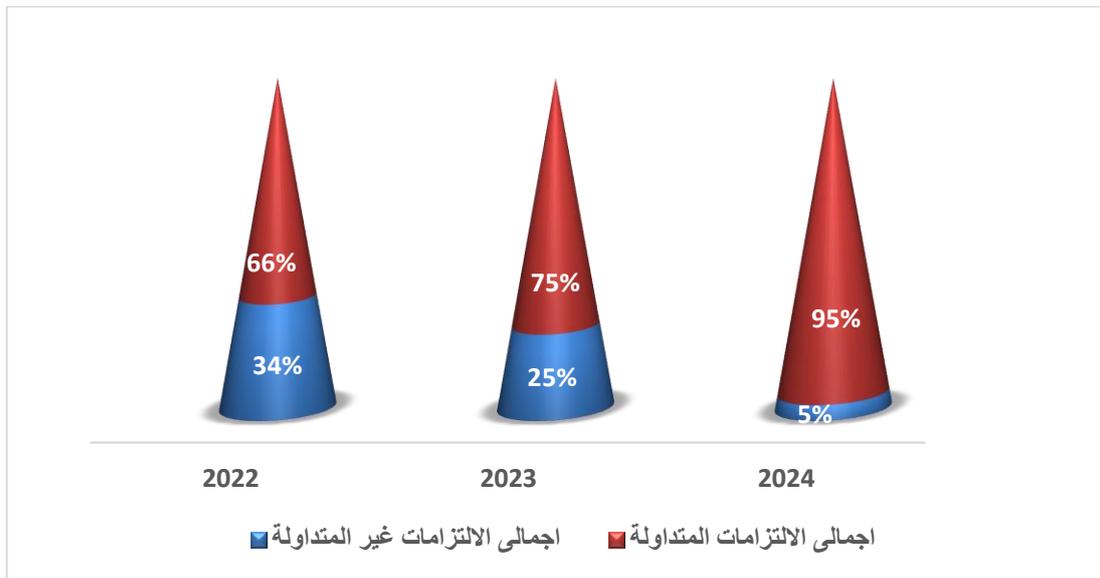
ويتضح مما سبق ما يلي :

- ثبات نسبي لاجمالي حقوق الملكية .خلال السنوات التاريخية من 2023 حتى 2024.
- لم تقم الشركة باجراء اى توزيعات للارباح خلال السنوات من 2022 الى 2024 لعدم ممارسة النشاط الفعلى لها.
- تنخفض اجمالى حقوق الملكية عن قيمة راس المال في نهاية السنوات من 2022 الى 2024 وفى الفترة المالية المنتهية فى 2025/9/30 نتيجة لتحقيق الشركة خسائر متتالية خلال السنوات التاريخية .

الالتزامات...

يوضح الجدول والشكل البياني التاليين نسب كلاً من الالتزامات غير المتداولة والالتزامات المتداولة من إجمالي الالتزامات في نهاية السنوات من 2022 إلى 2024 ...

30/09/2025	2024	2023	2022	بيان
%2	%5	%25	%34	اجمالي الالتزامات غير المتداولة
%98	%95	%75	%66	اجمالي الالتزامات المتداولة
%100	%100	%100	%100	الاجمالي

الالتزامات غير المتداولة

تمثل الالتزامات غير المتداولة في نهاية عام 2024 نحو 5% تقريباً من إجمالي الالتزامات، الجدول التالي يوضح تطور بنود الالتزامات غير المتداولة في نهاية السنوات من 2022 إلى 2024 ...

(القيمة بالجنية مصرى)

30-09-2025	2024	2023	2022	البيان
-	4,037,418	43,024,130	47,637,417	قروض لأجل
-	9,919	-	-	التزام ضريبي مؤجل
3,325,115	4,568,638	18,852,253	25,176,956	التزام عقود التأجير
3,325,115	8,615,975	61,876,383	72,814,373	اجمالي الالتزامات غير المتداولة

ويتضح مما سبق ان الالتزامات غير المتداولة تمثلت خلال السنوات التاريخية في قروض لأجل والتزامات عقود التأجير هذا وقد بلغت التزامات عقود التأجير في نهاية الفترة المالية 2025/9/30 نحو 3.3 مليون جني وتمثل 100% من إجمالي الالتزامات غير المتداولة خلال هذه الفترة.

الالتزامات المتداولة

تمثل الالتزامات المتداولة في عام 2024 نحو 95% من اجمالي الالتزامات، الجدول التالي يوضح الاهمية النسبية لكل بند من بنود الالتزامات المتداولة في نهاية السنوات من 2022 الى 2024 ...

30/09/2025	2024	2023	2022	بيان
%9	%10	%16	%20	دائنون وأرصدة دائنة اخري
%0	%0	%0	%1	إيرادات مؤجلة
%70	%70	%63	%61	مبالغ مستحقة الي اطراف ذات علاقة
%4	%4	%11	%0	الموردون وأوراق الدفع
%16	%15	%5	%13	الاقساط الجارية من القروض لأجل
%1	%1	%4	%4	التزامات عقود التاجير
%100	%100	%100	%100	الاجمالي

ويتضح مما سبق ما يلي :

- يحتل مبالغ مستحقة الي اطراف ذات علاقة المرتبة الاولى من حيث الأهمية النسبية بالنسبة لبنود الالتزامات المتداولة حيث يمثل في البند خلال عام 2024 نسبة 70% تقريبا من اجمالي الالتزامات المتداولة ، هذا وحقق البند ذاته في 2025/9/30 نحو 130 مليون جنيه وتمثل القيمة في المديونيات المستحقة للمساهم الرئيسي (شركة سبيد ميديكال).
- ياتي في المرتبة الثانية من حيث الأهمية النسبية بند الدائنون والارصدة الدائنة الاخرى حيث حقق خلال عام 2024 نسبة 10% تقريبا من اجمالي الالتزامات المتداولة ، هذا وحقق البند ذاته في 2025/9/30 نحو 17 مليون جنيه، وقد تمثلت قيمتها خلال السنوات التاريخية في الاتي :

(القيمة بالجنية مصرى)

2025/30/9	2024	2023	2022	البيان
-	-	28,115,377	27,713,078	دفعات مقدمة عن بيع مبني - التجمع الأول إيضاح (٦)
12,500,000	12,500,000	-		دفعات مقدمة بيع عقد ٤٥
72,797	72,797	4,453	2,384	مساهمة تكافلية
3,326,093	3,231,802	-		مستحقات شركة ايزيليس
			674,241	فوائد مستحقة
	261,888	261,888		دائنون متنوعون محمود أحمد محمود لاشين
1,178,090	971,833	841,168	582,318	أخرى
17,076,980	17,038,320	29,222,886	28,972,021	الاجمالي

4- طرق التقييم

تم تقدير القيمة العادلة لسهم الشركة باستخدام مدخل الاصول NAV (طريقة القيمة الدفترية المعدلة) كطريقة تقييم وحيدة وذلك للأسباب التالية :

- 1) عدم ممارسة الشركة محل التقييم لنشاطها حتى تاريخ اعداد التقرير
- 2) عدم وجود خطة مستقبلية للشركة تفيد قدرتها على تحقيق صافى تدفقات نقدية موجبة من أنشطة التشغيل والاستثمار خلال السنوات المستقبلية فضلاً عن عدم تحقيق الشركة خلال السنوات التاريخية أى إيرادات من النشاط او صافى تدفقات نقدية موجبة من التشغيل والاستثمار ناتج عن ممارسة النشاط الفعلى للشركة.
- 3) عدم وجود شركات مماثلة بالقطاع التابع له الشركة محل التقييم بسوق الاوراق المالية يمكن الاستدلال بها فى تقدير مضاعف القيمة الدفترية نظراً لعدم ممارسة الشركة للنشاط حتى تاريخ اعداد التقرير.
- 4) تتمثل أغلب أصول الشركة محل التقييم فى الاصول العقارية والمالية والتي لا ينطبق عليها صفة التقادم.
- 5) ارتكاز القيمة الحقيقية للشركة على القيمة العادلة لأصولها وليس ارباحها، وان هذه الاصول اغلبها متمثلة فى اصول عقارية.

وفيما يلي الاسس التى تم على اساسها تقييم سهم الشركة ونتائج التقييم وفقاً لطريقة التقييم المستخدمة.

تعتمد مدخل الاصول NAV (طريقة القيمة الدفترية المعدلة) على تقدير للاصول المملوكة للشركة مطروحاً منها الالتزامات كالفروض طويلة الاجل وقصيرة الاجل والالتزامات الضريبية وأى التزامات اخرى، ويتم تحديد صافى حقوق الملكية المعدلة طبقاً للاسس التالية:

1) الاعتماد على ارصدة القوائم المالية للشركة فى 2025/9/30 المعتمدة من ادارة الشركة والصادر بشأنها تقرير فحص محدود من مراقب الحسابات , والبيانات والمستندات التى تم موافقتها بها من ادارة الشركة كاساس فى تحديد القيمة العادلة لسهم الشركة.

2) تقييم ارصدة القوائم المالية للشركة فى 2025/9/30 على أساس الآتى:

- القيمة الحالية للاصول الثابتة المملوكة للشركة طبقاً لتقرير التقييم الفنى الصادر من شركة فينبي - استشاريون فى المال والاعمال.
- القيمة الحالية لمشروعات الشركة الحالية طبقاً لتقرير التقييم الفنى الصادر من شركة فينبي - استشاريون فى المال والاعمال.
- يتم تقييم عناصر الاصول والالتزامات المتداولة وفقاً لحدث قوائم مالية للشركة وذلك بإتباع مدخل صافى القيمة الممكن تحقيقها من تلك الأصول Net Realizable Value فى ضوء المستندات والمعلومات والبيانات التى توافينا بها الشركة محل التقييم وما يتم تزويدنا به شفاهة بالإضافة لمتابعة حركة هذه الأرصدة خلال الفترة اللاحقة على تاريخ القوائم المالية التى تؤخذ كأساس للتقييم (أحدث قوائم مالية).
- تقدير قيمة الالتزامات التى لم تدرج بالقوائم المالية وفقاً لما ورد بكل من :
 - أ) الموقف الضريبي والتأمينات الاجتماعية المدرج باحدث قوائم مالية (لم نوافق به).
 - ب) الموقف القانوني والالتزامات المحتملة بشأنها (لم نوافق به).

وفيما يلي نستعرض بنود قائمة المركز المالي في 2025/9/30 (التي اتخذت أساساً للتقييم)...

(القيمة بالجنيه المصري)

30-09-2025	البيانات
	الأصول غير المتداولة
235,117	الأصول الثابتة (بالصافي)
303,329,412	مشروعات تحت التنفيذ
4,799,234	أصول حق انتفاع
14,258	أصل ضريبي مؤجل
308,378,021	إجمالي الأصول غير المتداولة
	الأصول المتداولة
-	إجمالي الأصول المتداولة
308,378,021	إجمالي الأصول
	حقوق الملكية
160,000,000	رأس المال المدفوع
(31,980,138)	أرباح (خسائر) مرحلة
(9,625,693)	أرباح (خسائر) الفترة
118,394,169	صافي حقوق الملكية
	الالتزامات غير المتداولة
3,325,115	التزام عقود التأجير
3,325,115	إجمالي الالتزامات غير المتداولة
	الالتزامات المتداولة
17,076,980	داننون وأرصدة دائنة أخرى
130,508,033	مبالغ مستحقة الي أطراف ذات علاقة
7,500,000	الموردون وأوراق الدفع
29,937,545	الإقساط الجارية من القروض لأجل
1,636,179	التزامات عقود التأجير
186,658,737	إجمالي الالتزامات المتداولة
189,983,852	إجمالي الالتزامات
308,378,021	إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

(المصدر: صورة ضوئية من القوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 2025/9/30 معتمدة

من ادارة الشركة وصادر عنها تقرير فحص محدود من مراقب الحسابات)

ومما سبق يتضح ان إجمالي صافي حقوق الملكية الدفترية في 2025/9/30 بلغت

118,394,169 جنيه مما يعنى ان القيمة الدفترية للسهم بلغت 14.80 جنيه مصري، حيث بلغ

عدد اسهم الشركة 8,000,000 سهم.

وفيما يلي نستعرض اسس تقييم صافى اصول الشركة ...أولاً: الاصول:1) الاصول غير المتداولة:

بلغت القيمة الدفترية للأصول غير المتداولة بالقوائم المالية في 2025/9/30 نحو 308,378,021 جنيه ، وتم تقدير القيمة الدفترية المعدلة لها بمبلغ 316,288,492 جنيه ، وقد تمثلت القيمة الدفترية والقيمة الدفترية المعدلة لها فيما يلي:

(القيمة بالجنية مصرى)		
القيمة الدفترية المعدلة	القيمة الدفترية فى 2025-9-30	البيان
		الاصول غير المتداولة
-	235,117	الاصول الثابتة (بالصافى)
291,815,000	303,329,412	مشروعات تحت التنفيذ
4,799,234	4,799,234	أصول حق انتفاع
14,258	14,258	اصل ضريبي مؤجل
296,628,492	308,378,021	اجمالى الاصول غير المتداولة

1.1) الاصول الثابتة - بالصافى:

بلغت القيمة الدفترية لاصول الاصول الثابتة المملوكة للشركة فى 2025/9/30 نحو 235,117 جنيه، وتم تقدير القيمة الدفترية المعدلة لها بواقع صفر جنيه فى ضوء تقرير التقييم الفنى المرفق والصادر شركة فينبى - استشاريون فى المال والاعمال حيث افاد التقرير انه لم يتمكن من معاينة الاصول الثابتة المتمثلة فى بعض الالات والمعدات وذلك لعدم تواجدها بمقر المستشفى اثناء المعاينة .

1.2) مشروعات تحت التنفيذ

بلغت القيمة الدفترية لها فى 2025/9/30 نحو 303,329,412 جنيه، وتم تقدير القيمة الدفترية المعدلة لها بواقع 291,815,000 جنيه فى ضوء تقرير التقييم الفنى المرفق والصادر شركة فينبى - استشاريون فى المال والاعمال وقد تمثلت القيمة الدفترية والقيمة الدفترية المعدلة لها فيما يلي :

(القيمة بالجنية مصرى)		
القيمة الدفترية المعدلة	صافى القيمة الدفترية فى 2025/9/30	بيان
40,000,000	25,458,000	اراضى
251,815,000	241,841,962	مبانى وانشاءات
-	36,029,450	تكلفة الاقتراض
291,815,000	303,329,412	الاجمالى

1.3 أصول حق انتفاع

بلغت القيمة الدفترية لبند اصول حق انتفاع بالقوائم المالية فى 2025/9/30 نحو 4,799,234 جنيه ، وتم تقدير القيمة الدفترية المعدلة لها بذات القيمة .

1.4 اصول ضريبية مؤجلة

بلغت القيمة الدفترية لبند الاصول الضريبية المؤجلة بالقوائم المالية فى 2025/9/30 نحو 14,258 جنيه ، وتم تقدير القيمة الدفترية المعدلة لها بذات القيمة .

2 الاصول المتداولة:

لا توجد اصول متداولة بالقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية فى 2025/9/30 و عليه تم تقدير قيمتها بذات القيمة الدفترية بواقع صفر جنيه.

ثانياً: الالتزامات:**1 الالتزامات غير المتداولة**

بلغت القيمة الدفترية للالتزامات غير المتداولة فى 2025/9/30 نحو 3,325,115 جنيه، وتم تقدير القيمة الدفترية المعدلة لها بذات القيمة الدفترية .. وتمثلت قيمتها فى الالتزامات المالية المستحقة على الشركة بعد عام من تاريخ القوائم المالية عن عقود التأجير

2 الالتزامات المتداولة:

بلغت القيمة الدفترية للالتزامات المتداولة فى 2025/9/30 نحو 186,658,737 جنيه، وتم تقدير القيمة الدفترية المعدلة لها بمبلغ 184,878,881 جنيه، وقد تمثلت القيمة الدفترية والقيمة الدفترية المعدلة لها فيما يلى:

(القيمة بالجنية مصرى)		البيــــــــــــــــان
القيمة الدفترية المعدلة	القيمة الدفترية فى 2025-9-30	
17,076,980	17,076,980	داننون وأرصدة دائنة اخري
130,508,033	130,508,033	مبالغ مستحقة الي اطراف ذات علاقة
7,500,000	7,500,000	الموردون وأوراق الدفع
29,937,545	29,937,545	الاقساط الجارية من القروض لأجل
1,636,179	1,636,179	التزامات عقود التأجير
186,658,737	186,658,737	اجمالى الالتزامات المتداولة

2.1) دائون وأرصدة دائنة اخرى:

بلغت القيمة الدفترية دائون وأرصدة دائنة اخرى في 2025/9/30 نحو 17,076,980 جنية، وتم تقدير القيمة الدفترية المعدلة لها بذات القيمة .. وقد تمثلت القيمة الدفترية والقيمة الدفترية المعدلة لها فيما يلي:

(القيمة بالجنية مصرى)

بيــــــــــــــــان	صافى القيمة الدفترية في 2025/9/30	القيمة الدفترية المعدلة
دفعات مقدمة بيع عقد ٥٥	12,500,000	12,500,000
مساهمة تكافلية	72,797	72,797
مستحقات شركة ايزيليس	3,326,093	3,326,093
أخرى	1,178,090	1,178,090
الاجمالي	17,076,980	17,076,980

2.2) مبالغ مستحقة الى اطراف ذات علاقة

بلغت القيمة الدفترية لها في 2025/9/30 نحو 130,508,033 جنية، وتم تقدير القيمة الدفترية المعدلة لها بذات القيمة وتمثلت قيمتها في قيمة المديونيات المستحقة للمساهم الرئيسي (شركة سبيد ميديكال).

2.3) الموردون وأوراق الدفع

بلغت القيمة الدفترية لها في 2025/9/30 نحو 7,500,000 جنية، وتم تقدير القيمة الدفترية المعدلة لها بذات القيمة.

2.4) الاقساط الجارية من القروض لأجل

بلغت القيمة الدفترية لها في 2025/9/30 نحو 29,937,545 جنية، وتم تقدير القيمة الدفترية المعدلة لها بذات القيمة.

2.5) التزامات عقود التأجير:

بلغت القيمة الدفترية لمخصصات بخلاف الاهلاك في 2025/9/30 نحو 1,636,179 جنية، وتم تقدير القيمة الدفترية المعدلة لها بذات القيمة ... وتمثلت قيمتها في الالتزامات المالية المستحقة على الشركة خلال عام من تاريخ القوائم المالية عن عقود التأجير.

فيما يلي نستعرض نتيجة تقدير القيمة العادلة للسهم وفقاً لمدخل الاصول NAV (طريقة القيمة الدفترية المعدلة)

نستعرض فيما يلي صافي اصول الشركة الدفترية في 2025/9/30 وصافي اصول الشركة المعدلة اخذاً في الاعتبار اسس التقييم سالفة الذكر.. ويقصد بصافي اصول الشركة قيمة اصول الشركة وممتلكاتها بعد استبعاد كافة الالتزامات على الشركة تجاه الغير بمعنى اخر صافي حقوق الملكية:

(القيمة بالجنية مصرى)

البيانات	القيمة الدفترية في 2025-9-30	القيمة الدفترية المعدلة	الفرق
الاصول غير المتداولة			
الاصول الثابتة (بالصافي)	235,117	-	(235,117)
مشروعات تحت التنفيذ	303,329,412	291,815,000	(11,514,412)
أصول حق انتفاع	4,799,234	4,799,234	-
اصل ضريبي مؤجل	14,258	14,258	-
اجمالي الاصول غير المتداولة	308,378,021	296,628,492	(11,749,529)
الاصول المتداولة			
اجمالي الاصول المتداولة	-	-	-
إجمالي الاصول	308,378,021	316,288,492	7,910,471
الالتزامات غير المتداولة			
التزام عقود التأجير	3,325,115	3,325,115	-
اجمالي الالتزامات غير المتداولة	3,325,115	3,325,115	-
الالتزامات المتداولة			
دائنون وأرصدة دائنة اخري	17,076,980	17,076,980	-
مبالغ مستحقة الي اطراف ذات علاقة	130,508,033	130,508,033	-
الموردون وأوراق الدفع	7,500,000	7,500,000	-
الاقساط الجارية من القروض لأجل	29,937,545	29,937,545	-
التزامات عقود التأجير	1,636,179	1,636,179	-
اجمالي الالتزامات المتداولة	186,658,737	186,658,737	-
اجمالي الالتزامات	189,983,852	189,983,852	-
صافي اصول الشركة (حقوق الملكية)	118,394,169	106,644,640	(11,749,529)
عدد الاسهم	8,000,000	8,000,000	8,000,000
القيمة الدفترية/القيمة الدفترية المعدلة للسهم	14.80	13.33	(1.47)

بلغت القيمة العادلة التقديرية للسهم في ضوء مدخل التقييم السابق 13.33 جنيه مصرى (فقط ثلاثة عشرة جنيه و33 قروش لا غير) في حين بلغت القيمة الدفترية للسهم في 2025/9/30 قيمة 14.80 جنيه مصرى (فقط اربعة عشرة جنيه و80 قرش لا غير) وتبلغ القيمة الاسمية للسهم 20 جنيه (فقط عشرون جنيه)

5- نتيجة تقدير القيمة العادلة للسهم وفقاً لطرق التقييم المستخدمة

أخذاً في الاعتبار نتائج التقييم السابق ذكرها وفقاً لطريقة التقييم المستخدمة (مدخل الاصول NAV "القيمة الدفترية المعدلة") فقد بلغت القيمة العادلة لسهم الشركة مبلغ 12.66 جنيه (فقط اثني عشرة جنيه و66 قرش لاغير) لكل سهم من اسهم الشركة البالغة 8,000,000 سهم وذلك بعد اجراء خصم بواقع 5% على القيمة العادلة مقابل صعوبة تسهيلها مقارنة بالشركات المدرجة بالبورصة

وفيما يلي نستعرض ملخصاً للتقييم المختلفة لسهم الشركة وأهم المؤشرات...

القيمة/المؤشر	بيان
12.66	القيمة العادلة وفقاً للدراسة (جنيه مصرى)
20.00	القيمة الاسمية في 2025/9/30 (جنيه مصرى)
14.80	القيمة الدفترية في 2025/9/30 (جنيه مصرى)
0.63	مؤشر القيمة العادلة/القيمة الاسمية (مره)
0.86	مؤشر القيمة العادلة/القيمة الدفترية (مره)
0.74	مؤشر القيمة الدفترية/القيمة الاسمية (مره)

ونود الاشارة الى ان القيمة العادلة للشركة انخفضت عن القيمة الدفترية نتيجة لاجراء بعض التسويات اللازمة لعملية التقييم اهمها ان القيمة الدفترية لمشروعات تحت التنفيذ تضمنت نحو 36 مليون جنيه قيمة تكلفة الاقتراض المرسمة في حين تم تقييم مشروعات تحت التنفيذ بالقيمة العادلة وفقاً لتقييم خبير التقييم العقاري المعتمد والتي تعبر عن القيمة السوقية لها وقت التقييم بالاضافة الى اجراء خصم بواقع 5% على القيمة العادلة مقابل صعوبة تسهيلها مقارنة بالشركات المدرجة بالبورصة.