

دراسة تقييم لشركة بورسعيد للتنمية الزراعية والمقاولات  
(شركة مساهمة مصرية)



29-6-2021

Zilla Financial  
Advisors

## المحتويات

محددات الاعداد وحدود المسؤولية

الجزء الاول: الملخص التنفيذي

الجزء الثاني: نظرة عامة على قطاعات و أنشطة الزراعة والمقاولات/العقارات وتدوير المخلفات في مصر

الجزء الثالث: البيانات الأساسية للشركة

الجزء الرابع: تحليل مستوى الأداء المالى التاريخي

الجزء الخامس: التوقعات المالية للشركة خلال الفترة

الجزء السادس: دراسة تقدير القيمة العادلة لشركة بورسعيد للتنمية الزراعية والمقاولات

Zilla Financial  
Advisors

## محددات الأعداد وحدود المسؤولية

### الغرض من التقرير:

تم إعداد هذا التقرير بواسطة شركة زيلا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية (ويشار إليها فيما بعد باسم زيلا) بناء على تكليف من مجلس إدارة شركة بورسعيد للتنمية الزراعية والمقاولات "شركة مساهمة مصرية" (ويشار إليها فيما بعد باسم "العميل" أو "PSAD")، بغرض تقييم تنفيذها لتعليمات الهيئة العامة للرقابة المالية "الموقرة" وتنفيذا للمادة 338 من اللائحة التنفيذية من قانون سوق المال 95 لسنة 1992.

والجدير بالذكر ان القيمة العادلة التي تم التوصل إليها تشكل أساساً عادلاً لتقييم الشركة في ضوء الغرض المشار إليه فقط ولا يجوز الاعتماد بها لأي غرض آخر دون الرجوع إلى شركة زيلا.

تهدف الدراسة إلى تحديد القيمة العادلة لسهم الشركة في التاريخ المتخذ أساساً للتقييم وهو 2020/12/31 على أساس منهج الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

### موقف الاستقلالية:

تعد شركة زيلا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية "المستشار المالي" "المقيم" مستقلة استقلالاً كاملاً عن العميل، والشركة والأشخاص المرتبطة بهم وأعضاء مجلس إدارتها ومراقبي حساباتهم ولا تربطنا بهم أية مصالح شخصية أو مشتركة.

### تاريخ التقييم:

تم التقييم بناءً على المركز المالي المعتمد للشركة في 31-12-2020

### تاريخ إصدار التقرير وصلاحيته استخدام هذا التقرير:

لقد صدر هذا التقرير بتاريخ 2021-6-29 وتحدد صلاحيته لمدة ستة أشهر من تاريخ هذا الإصدار. وفي جميع الأحوال يعتبر هذا التقرير منتهى الصلاحية في حال حدوث تطورات مالية للشركة تخالف ما قامت عليه الدراسة من أسس عند الإعداد أو تطورات جوهرية داخلية أو خارجية قد تؤثر على عملية التقييم.

### المخاطبين بهذا التقرير:

- الهيئة العامة للرقابة المالية
- البورصة المصرية
- مجلس ادارة شركة بورسعيد للتنمية الزراعية والمقاولات
- حملة أسهم شركة بورسعيد للتنمية الزراعية والمقاولات

### اشتراطات ومحددات عامة:

- على الرغم من قيام فريق العمل بشركة زيلا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية ببذل أقصى جهد وتوخى الحيطة والحذر الشديد في تنفيذ المهام المكلفين بها وخاصة فيما يتعلق باختبار المعلومات المستقبلية، إلا أننا لا نضمن ان تأتي النتائج المستقبلية مطابقة تماماً لما جاء بالدراسة وعليه فإنه لا تقع أية مسؤولية على شركة زيلا عن تحقيق تلك التقديرات.
- لم يتضمن نطاق العمل المكلفين به القيام بعمل أي فحص مالي أو ضريبي أو قانوني نفي للجهالة لإبداء الرأي في مدى كفاية المخصصات المكونة بدفاتر الشركة والمتعلقة بديون مشكوك في تحصيلها أو مستحق أو وإلى الأطراف ذات العلاقة أو المستحق من وعلى العملاء أو

Zilla Financial  
Advisors

الضرائب أو التأمينات أو القضايا أو غيرها من كافة الإلتزامات المحتملة أو لمقابلة أي إنخفاض في القيمة العادلة لأصول الشركة طويلة الأجل أو المتداولة، وانما تم الاعتماد على القوائم المالية التاريخية للشركة محل التقييم بهدف التعرف على تطور الأداء المالي التاريخي لها.

- يجب قراءة هذا التقرير كوحدة واحدة ولا يجوز طمس أو تعديل أي من محتوياته دون الرجوع إلى إدارة شركة زيلا
- يحظر على كل من يتسلم هذا التقرير أن ينشر هذا التقرير- أو أي جزء منه وخاصة تلك الأجزاء المتعلقة بنتائج دراسة التقييم- من خلال وسائل الإعلام المختلفة أو الأخبار أو أي وسيلة أخرى للاتصال دون الحصول على موافقة كتابية مسبقاً من شركة زيلا.
- وفيما عدا الخطأ والسهو، فقد قام فريق العمل ببذل أقصى الجهد في مراجعة كافة البيانات والمعلومات الواردة بالتقرير وأي خطأ أو سهو إملائياً أو حسابياً لا يبطل الغرض من التقرير ولا يؤثر على نتائج الدراسة دون الرجوع المسبق إلى شركة زيلا.

#### إخلاء المسؤولية:

- مما هو جدير بالذكر ان هذا التقرير وما تضمنه من نتائج يعتبر تقرير استرشادي بذلت فيه المتطلبات اللازمة للإعداد ولا يجوز مسائلة شركة زيلا للاستشارات المالية عن الاوراق المالية قانوناً عما انتهى اليه من نتائج قد تختلف حسب ما قد يتاح من معلومات إضافية عن الشركة لم نحصل عليها أو حسب منهجية من سيقوم بتكرار التقييم.
- لا يقصد بهذا التقرير بأن يكون شاملاً ولا أن يمثل وصفاً كاملاً للشركة حيث أعتمدت التحليلات والبيانات والمعلومات الواردة بهذا التقرير على المعلومات والبيانات التي تم الحصول عليها من جانب إدارة الشركة وعلى البيانات المتاحة علنية والتي لم يتم التحقق من صحتها بشكل مطلق إلا في حدود ما أتصفت به من قبول شكلي.
- إن البيانات والمعلومات المالية التاريخية المقدمة من إدارة الشركة وممثلها تعتبر مسؤولية إدارة الشركة ومراقب حساباتها، وليس على المقيم إجراء أي مراجعة أو تدقيق للتحقق من صحة هذه البيانات أو فحص الشركة.
- إن البيانات والمعلومات التي تم استخدامها في التقييم وتم الإستناد 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.
- إن التقرير لا يستخدم إلا في الغرض المعد من أجله.
- إن التقييم والفرضيات التي بنيت عليها تلك الدراسة قد تتغير بعد إعداد التقرير في ضوء تغير ظروف الشركة أو السوق أو التشريعات المنظمة أو من خلال أي تطورات مستقبلية من شأنها تؤثر على أوضاع القطاع والنشاط الذي تعمل به الشركة أو التضخم أو معدلات الفائدة أو النظام الضريبي أو حالة الشؤون 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 في المعنى والدلالة) لا تمثل أي ضمانات تجاه الأداء أو النتائج أو الوعد بالتحقق، بل تتضمن مخاطر وحالات من عدم التيقن.
- إن مختلف التقديرات لقيمة الشركة في هذا التقرير تنطبق على هذا التقييم فقط ولا يجوز إستخدامها خارج السياق المقدم في هذا التقرير، وهذا التقييم صالح فقط للغرض. أو الأغراض. المحددة والمذكورة في صلب تلك "المحددات ومسئوليات الإعداد".
- تم تقدير أتعاب شركة زيلا للاستشارات المالية عن الاوراق المالية نظير إعداد هذه الدراسة بمعزل عن نتائج التقييم دون السعي نحو الوصول إلى قيم محددة مسبقاً لشركة بورسعيد للتنمية الزراعية والمقاولات أو مساهمها أو أي طرف اخر. كما تم التأكد من جانب أتعاب شركة زيلا للاستشارات المالية عن الاوراق المالية بأنه لا يوجد تعارض بين مصلحة الشركة أو فريق العمل القائم على الدراسة بالشركة وبين مصالح العميل أو مصالح الأطراف المستفيدة من التقييم.
- يعنى هذا التقييم بالوقائع والظروف القائمة في تاريخ التقييم، ولسنا ملزمين بتحديث هذا التقرير ليشمل الأحداث اللاحقة على تاريخ إعداده إلا بعرض وإجراءات تنفيذية منفصلة تماماً عن هذا التقرير ومعلقة على قبولنا بالتحديث.
- هذا التقرير يعتبر من التقارير السرية تم إعداده بناءً على طلب الشركة وللغرض السابق تحديده وللجهات السابق الإشارة إليها ولايجوز تسليمه أو نسخ منه لأي جهة أخرى إلا بعد الموافقة الكتابية من جهة التكليف بالإعداد.

Zilla Financial  
Advisors

## الجزء الاول: الملخص التنفيذي

### نظرة عامة على الشركة:

- شركة بورسعيد للتنمية الزراعية والمقاولات "شركة مساهمة مصرية" (المعروفة باسم: بورسعيد للتنمية الزراعية والمقاولات) هي شركة عامة مدرجة في البورصة المصرية منذ سبتمبر 2011. تعمل شركة بورسعيد للتنمية الزراعية كما ورد في سجلها التجاري في المجالات الاتية: المقاولات، تجارة الأسمدة والمنتجات الزراعية والمعدات الزراعية، استصلاح الأراضي وتقسيمها (وذلك أكثر من ألف فدان وأقل من عشرين ألف فدان)، وبيع وشراء الأراضي والعقارات والأراضي الزراعية، المقاولات العامة والمتخصصة وأعمال البنية التحتية ورصف الطرق، و التجارة العامة و تجارة المخلفات بكامل أنواعها وإعادة تدويرها وتصنيعها، الإلتجار والبيع والشراء والمشاركة والإيجار في كافة الأراضي والمشروعات الصناعية والزراعية والتجارية والعقارية والسياحية والعلاجية داخل وخارج جمهورية مصر العربية، إقامة وتشغيل مصنع لتصنيع البلاستيك واللدائن، تجارة البلاستيك واللدائن، و إقامة وتشغيل مصنع لتجميع وتصنيع وتوزيع وتجارة الأجهزة الكهربائية والأجهزة المنزلية. مع مراعاة ما ورد بقرار السيد رئيس الجمهورية رقم 350 لسنة 2007 وقرار السيد رئيس الجمهورية رقم 356 لسنة 2008 ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشارك باى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاول اعمالا شبيهه بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر او الخارج كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السابقة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقا لأحكام القانون ولائحته التنفيذية، يقع مقر شركة بورسعيد للتنمية الزراعية والمقاولات في بورسعيد، مصر، وقد تم تأسيسها في يناير 2010.
- بلغ رأس مال الشركة المرخص به 30,000,000 جنيه مصري في حين بلغ رأس المال المصدر والمدفوع 4,000,000 جنيه مصري موزعا على 4,000,000 سهم، القيمة الأسمية للسهم 1 جنيه مصري.
- هيكل ملكية الشركة:

المساهم	النسبة	عدد الاسهم	القيمة بالجنية
منال بنت محمد بن احمد الحسن	24.98%	999,500	999,500
شركة دراية المالية مساهمه مغلقة	18.59%	743,699	743,699
تاليا بن احمد بن محمد السنان	9.87%	395,036	395,036
محمد بن احمد بن محمد السنان	9.62%	385,000	385,000
تولين بن احمد بن محمد السنان	9.5%	380,000	380,000
آخرون	27.42%	1,096,765	1,096,765
الإجمالي	100%	4,000,000	4,000,000

### التقييم:

#### التقييم بطريقة صافي التدفقات النقدية الحرة المخصصة:

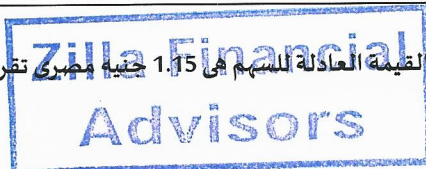
طريقة التقييم: صافي التدفقات النقدية الحرة المخصصة (Discounted Free Cash Flow - DFCF)

التاريخ المتخذ أساساً لتقييم: 31 ديسمبر 2020

فترة التوقعات المالية: من 31 ديسمبر 2020 إلى 31 ديسمبر 2025

بيان	القيمة
قيمة المنشأة	4,556,196
يخصم صافي الدين / (النقدية)	(33,382)
نهائي قيمة حقوق المساهمين	4,589,578
عدد الاسهم	4,000,000
قيمة السهم بالجنيه المصري في 2021-6-29	1.15

وفقا لما سبق فان القيمة العادلة للشركة هي 4,589,578 جنيه مصري والقيمة العادلة للسهم هي 1.15 جنيه مصري تقريبا.



12

فريق الاعداد

الاسم	الوظيفة	الدورالتنفيذى بالدراسة
خالد جمال	رئيس مجلس الادارة	رئيس فريق
وائل زياده	العضو المنتدب	المقيم المعتمد من هيئة سوق المال
محمد المغربى	رئيس قسم الأبحاث	مراجعة واعتماد الدراسة
هشام متولي	المراقب الداخلى	مسئول الرقابة والالتزام والمراجعة الداخلية

Zilla Financial  
Advisors

## الجزء الثانى - نظرة عامة على قطاعات وانشطة الزراعة والمقاولات/العقارات وتدوير المخلفات فى مصر

### 1. قطاع الزراعة:

- لقطاع الزراعة تأثير وأهمية كبيرة فى الاقتصاد المصرى، فبالرغم من صغر المساحات الزراعية نسبة لحجم البلاد إلا أن القطاع الزراعى يساهم بما يقارب ثمن الناتج المحلى الإجمالى، كما تعمل رُبُع القوى العاملة تقريباً فى الزراعة، وعن طريق تصدير المنتجات الزراعية يتم توفير جزء مهم من العملات الأجنبية. ووفقاً لكتاب الأحصاء السنوى 2019، يمثل قطاع الزراعة والغابات والصيد قطاعاً هاماً من قطاعات الإقتصاد القومى. ويعمل به حوالى 21.6% من إجمالى المشتغلين عام 2018، وقد ساهم قطاع الزراعة بنسبة 11.5% من الناتج المحلى الإجمالى بتكلفة عوامل الإنتاج ووفقاً للأنشطة الإقتصادية بالأسعار الثابتة عام 2018/2017 بمعدل نمو حقيقى حوالى 3.1% عام 2018/2017.
- يحتل قطاع الزراعة والأنشطة الملحقة به، أهمية اقتصادية كبيرة، حيث أنه يشكل المصدر الرئيسى للغذاء، والمورد الأساسى لمُدخلات القطاع الصناعى، علاوة على أنه قطاع كثيف العمالة، يوفّر الشطر الأعظم من فرص العمل فى المناطق الريفية، كما يتميز بتعدد وعُمق علاقاته التشابكية بالقطاعات الأخرى، وفى مقدمتها النقل والتخزين والتجارة والصناعات التحويلية.
- قطاع الزراعة يكتسب أهمية خاصة، فى ظل جهود الدولة لمكافحة فيروس كورونا، نظراً للتوجه الاستراتيجى للدولة نحو إحلال المنتج الوطنى محل الواردات، مما يفسح المجال للتوسع فى زراعة المحاصيل الاستراتيجية، لزيادة نسبة الاكتفاء الذاتى، بالإضافة إلى استغلال الفرص التصديرية أمام الحاصلات الزراعية لتنفاذ للأسواق الجديدة.
- حقق قطاع الزراعة تطوراً كبيراً على مدى السنوات القليلة الماضية، من خلال تطوير آليات العمل، وأهمها: استخدام التكنولوجيا الحديثة لزيادة الإنتاجية، وتطبيق نظم إرشادية تساعد المزارع على اختيار المحاصيل الحقلية والبستانية ذات العائد المرتفع، إلى جانب اتباع الأساليب العلمية للارتقاء بكفاءة استخدام الموارد المائية واستصلاح الأراضي.
- أهم مُستهدفات قطاع الزراعة خلال العام المالى 2020/2021، تتمثل فى زيادة الإنتاج الزراعى بالأسعار الجارية إلى 1.057 ترليون جنيه، بمعدل نمو 14.5%، وبما يعادل 11% من الإنتاج الإجمالى، إلى جانب زيادة الإنتاج الزراعى بالأسعار الثابتة إلى 632.7 مليار جنيه، فى العام المالى المقبل، بمعدل نمو قدره 3.3%، مقارنة بالعام المالى الحالى.
- كما مستهدف زيادة الناتج المحلى الإجمالى الزراعى بالأسعار الجارية إلى نحو 768.3 مليار جنيه فى العام المالى المقبل، بمعدل نمو سنوى قدره 14.7%، وبما يعادل 11.8% من الناتج المحلى الإجمالى، وبالأسعار الثابتة، من المستهدف أن يصل الناتج المحلى الإجمالى لقطاع الزراعة والري إلى نحو 455 مليار جنيه فى العام المالى 2020/2021، محققاً نمو نسبته 3.6% عن العام المالى الحالى، بالإضافة إلى زيادة الصادرات الزراعية بنسبة تتراوح بين 5 إلى 10%، لتصل قيمتها إلى 2.6 – 2.7 مليار دولار فى خطة عام 2020/2021.
- الرغم من التحديات العديدة التى يواجهها قطاع الزراعة فى مصر إلا أنه لا يزال جزءاً مهماً من الإقتصاد المصرى، فهو يُعيل نحو 55% من السكان والذين يعيش أغلبهم فى المناطق الريفية، ووفقاً للإحصائيات الحديثة فقد تحددت النسب المئوية التى يساهم بها القطاع الزراعى المصرى فى الناتج المحلى الإجمالى لتكون نحو 17%، كما تم تحديد ما نسبته 20% من إيرادات القطاع الزراعى المصرى من العملات الأجنبية، ويجدر ذكر أن الزراعة تعد مصدراً مهماً لتوفير المواد الخام للعديد من القطاعات الاقتصادية والصناعية، مثل صناعة القطن.

### مشروع 1.5 مليون فدان:

- خطوة هامة نحو استعادة مصر لمكانتها كدولة زراعية كبيرة وللوصول إلى مرحلة الاكتفاء الذاتى من زراعة المحاصيل، يأتي مشروع المليون ونصف فدان ليزيد الرقعة الزراعية بنسبة 7.20%. وبمساعدة أفضل المهندسين الزراعيين وتيارات الإصلاح الزراعى، وُزعت الأراضي المُخصصة للمشروع فى مختلف أنحاء الجمهورية بهدف تحقيق التنمية المستدامة فى المناطق الريفية وتقليص الفجوة الغذائية وزيادة مساحة الأراضي المأهولة بالسكان عن طريق إنشاء مجتمعات سكنية جديدة حول المناطق الزراعية المُجهّزة حديثاً. علاوة على النشاط الزراعى المستهدف من المشروع، يرتبط المشروع كذلك بتنمية التجمعات العنقودية لصناعة الأغذية والمشروبات والتعبئة وتجهيز الزيوت وخلافه. بالإضافة إلى بناء وحدات سكنية جديدة وتوفير خدمات طبية وتعليمية فى محيط هذه المناطق لخلق مجتمعات سكنية متكاملة جاذبة للعمالة المحلية وللمستثمرين الأجانب.

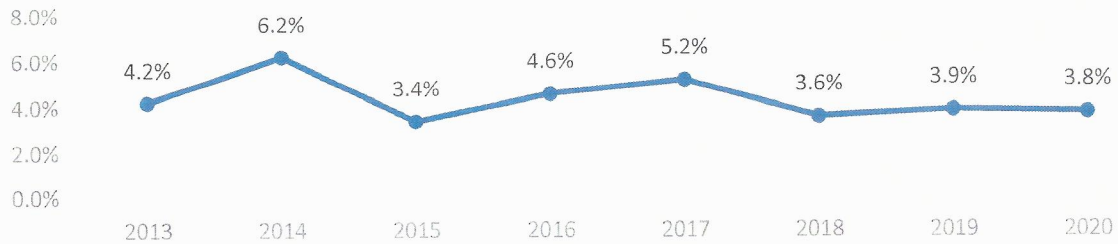
Zilla Financial  
Advisors

- تتمتع جمهورية مصر العربية بمناخ يسمح بمد مواسم الزراعة وكذلك وجود وفرة من المياه الجوفية يؤهلها بشكل خاص لإقامة أنشطة تجارية زراعية؛ بالإضافة إلى تمتعها بميزة نسبية وتتمثل في زراعة المحاصيل الشتوية في الشهور من نوفمبر وحتى مايو وهي الميزة الغير متوفرة في كل من دول أوروبا وشمال آسيا والتي يكون فيها الإنتاج الزراعي محدود عند مقارنة نفس الفترة من العام. ويأتي اتفاق مصر الخاص بالتجارة الحرة مع دول السوق الجنوبية المشتركة (ميركوسور/Mercosur)، وهو اتفاق تجاري يجمع كُبرى الدول المُصدِّرة للمحاصيل الزراعية مثل البرازيل والأرجنتين، كميزة نسبية هامة للغاية للقطاع الزراعي.
- حتى الآن، استطاعت مصر الحصول على 150 مليون دولار أمريكي من مؤسسة التمويل الدولية لغرض تنمية القطاع الزراعي في مصر. وفي محاولة جريئة وجادة نحو تنفيذ هذا المشروع، أسست الحكومة المصرية (الريف المصري)، وهو كيان واحد مسئول عن إدارة عمليات الاستثمار لتجنب البيروقراطية والروتين الحكومي، بالإضافة إلى تعجيل استغلال القطاعات الزراعية وقطاعات تجهيز المنتجات الزراعية بالشكل الأمثل.

## 2. قطاع المقاولات والعقارات:

- لعبت المشاريع الحكومية المتعلقة بالبنية التحتية - مثل العاصمة الإدارية الجديدة (NAC) والعلمين الجديدة والجمالية الجديدة - دورًا رئيسيًا في تخفيف ضربة COVID-19 على الاقتصاد المصري. واصلت الحكومة دفع عجلة البناء في المشاريع الكبرى خلال عام 2020. ونتيجة لذلك، ظل نمو قطاع العقارات في عام 2020 مستقرًا عن العام السابق، عند حوالي 3.8%.
- مع النمو السكاني الشبابي السريع في مصر، فإن أحد أكبر التحديات والأولويات الحكومية هو تلبية الطلب المتزايد على الإسكان والتنمية الحضرية المستدامة. توقع تقرير التوقعات السكانية في العالم لعام 2020 الصادر عن الأمم المتحدة أن يرتفع عدد سكان مصر إلى 121 مليون بحلول عام 2030، و160 مليونًا بحلول عام 2050 و225 مليونًا بحلول نهاية القرن.
- تعمل الحكومة لتوسيع مساحة الأراضي المأهولة بالسكان في مصر (حاليًا 7% من المساحة الإجمالية) من خلال إضافة 12 مدينة جديدة في 10 سنوات، من 218 في 2007 إلى 230 في 2018. ويجري حاليًا تطوير 15 مدينة ذكية جديدة، بما في ذلك في القاهرة الكبرى وشبه جزيرة سيناء ودلتا النيل والصعيد والساحل الشمالي وعلى طول قناة السويس.
- تعكس الخطة الرئيسية هدف الحكومة المتمثل في توزيع السكان بشكل متساوي في جميع أنحاء البلاد في مناطق حضرية خضراء ومستدامة لجعل مساحة الأرض المأهولة تصل إلى 14% من إجمالي المساحة بحلول عام 2030.

### نمو قطاع العقارات



## 3. قطاع تدوير المخلفات:

- تدوير البلاستيك اللدائن أو البلاستيك هو إحدى المنتجات التي يتم تصنيعها من النفط، وهو أحد المواد الأساسية التي تستخدم في العديد من الصناعات مثل: صناعة الأكواب، والصحون، ولكنّه في الوقت ذاته يُعتبر من المشتقات التي لا تتحلل بسهولة، فقد يحتاج إلى ملايين السنين ليتحلل بشكل كامل، لذلك يُشكل خطراً على البيئة، ومن هنا أتت الحاجة إلى تدويره، ويُمكن تعريف تدوير البلاستيك بأنها عملية تكرار تصنيع البلاستيك، وذلك لتقليل حدة تأثير مخلفاته على البيئة.

Zilla Financial  
Advisors



### طريقة تدوير البلاستيك وأنواع البلاستيك الذي يتم تدويره

- البولي إيثيلين ترفثاليت: هو أحد أنواع البلاستيك الذي يدخل في تصنيع العلب البلاستيك وقوارير المياه.
- البولي إيثيلين عالي الكثافة: هو أحد أنواع البلاستيك الذي تتم صناعة علب المنظفات والشامبوهات منه.
- البولي فينايل كلورايد: يستخدم في صناعة الجرابيات المغطّية للأسلاك الكهربائية، وأنايبب الصرف.
- البولي إيثيلين منخفض الكثافة: هو أحد أنواع البلاستيك الذي يستخدم في صناعة أكياس التسوق.
- البولي بروبيلين: يعتبر من أفضل أنواع البلاستيك، والذي يتمّ من خلاله صنع علب الدواء المختلفة، وحوافظ الطعام، والصحون.
- البولي ستايرين: يستخدم في صناعة بعض أنواع الصحون، ويتميّز بلونه الشفاف.

### خطوات تدوير البلاستيك

- ١-الجمع: يتمّ جمع بقايا البلاستيك من خلال طرق متعدّدة مثل تجميعها في الفنادق، والمحلات التجارية، والمنازل.
- ٢-الفرز: تعتبر هذه المرحلة من أكثر المراحل أهمية في عملية تدوير البلاستيك، إذ يتم من خلالها فرز الأنواع الجيدة من البلاستيك، وذلك من خلال التخلّص من الأنواع الرديئة، والتخلّص من الورق الملصق عليها وغيره.
- ٣-الغسل: يتمّ في هذه المرحلة غسل البلاستيك، وذلك من خلال وضعه في أحواض كبيرة تحتوي على الماء المغليّ، ثمّ إضافة الصابون السائل المركز أو الصودا الكاوية إليها، وتركها حتى تغلي، وتساعد هذه الطريقة على التخلّص من الزيوت والدهون العالقة عليها.
- ٤-التجفيف: يتم رفع العلب البلاستيكية من أحواض الماء، ثمّ وضعها في أحواض مخصّصة للتجفيف، وتركها حتى تجف تماما من الماء العالقة عليها.
- ٥-التكسير: وضع البلاستيك في ماكينة مخصّصة للتكسير، ثم تركه حتى يُطحن تماما
- ٦-التخزين: غسل مخلفات البلاستيك المطحونة في الماء، ثمّ وضعها في ماكينة مخصّصة للتخزين حتى تصبح مادة متماسكة، كي يتسنى استخدامها لصنع منتجات جديدة.
- ٧- التشكيل: يتم تشكيل البلاستيك إلى منتجات جديدة وذلك من خلال العديد من الطرق ونذكر منها: طريقة الحقن: يتم في هذه الطريقة وضع البلاستيك

### إعادة تدوير قوارير البلاستيك:

كغيرها من عمليات التدوير تبدأ عملية إعادة تدوير قوارير البلاستيك بجمع تلك القوارير الفارغة من الأماكن المخصصة للتخلص منها، ثمّ نقلها إلى مراكز إعادة التدوير، وبعد ذلك يتم فحص تلك العبوات عن الطريق النظر إلى أسفلها ومعرفة الرمز المختوم هناك، بحيث يتم استعمال سبعة رموز لوصف اللدائن التي صنعت منها تلك القوارير ممّا يساعد بعملية فرزها، لتتم المرحلة التالية وهي تقطيع القوارير البلاستيكية إلى أجزاء صغيرة ثمّ تنظيفها من بقايا الأوساخ والأوراق العالقة، وفي آخر مرحلة من مراحل إعادة التدوير يتم صهر القطع الصغيرة لتكوين حبيبات تستعمل فيما بعد كمواد خام تدخل في صناعات بلاستيكية أخرى

### أهمية إعادة التدوير:

تحقّق عملية إعادة التدوير التنمية الدائمة، إذ تحد من استنزاف المواد الأولية في الطبيعة، كما ويساهم تخليص الأرض من هذه الملوثات بالحفاظ على التوازن البيئي، ويخلق فرص عمل جديدة، كما ويحصل صاحب المصنع على مادة أوليّة بأقل سعر، ممّا ينعكس ذلك على سعر السلعة ذاتها في السوق. كما ويتم من خلال هذه العمليّة إعادة التدوير لمختلف المواد من الوسائل العلمية الحديثة المستخدمة في الصناعة.

Zilla Financial  
Advisors

### الجزء الثالث: البيانات الاساسية للشركة

1. اسم الشركة :  
بورسعيد للتنمية الزراعية والمقاولات " شركة مساهمة مصرية".
2. الشكل القانوني :  
وفقاً لأحكام القانون رقم 159 لسنة 1981.
3. غرض الشركة:
  - تجارة الأسمدة والمنتجات الزراعية والمعدات الزراعية
  - استصلاح الأراضي وتقسيمها وبيعها (وذلك أكثر من ألف فدان وأقل من عشرين ألف فدان)، وبيع وشراء الأراضي والعقارات والأراضي الزراعية
  - المقاولات العامة والمتكاملة والمتخصصة وأعمال البنية التحتية ورصف الطرق
  - التجارة العامة
  - تجارة المخلفات بكامل أنواعها وإعادة تدويرها وتصنيعها
  - الإيجار والبيع والشراء والمشاركة والإيجار في كافة الأراضي والمشروعات الصناعية والزراعية والتجارية والعقارية والسياحية والعلاجية داخل وخارج جمهورية مصر العربية
  - إقامة وتشغيل مصنع لتصنيع البلاستيك واللدائن
  - تجارة البلاستيك واللدائن
  - إقامة وتشغيل مصنع لتجميع وتصنيع وتوزيع وتجارة الأجهزة الكهربائية والأجهزة المنزلية.
  - مع مراعاة ما ورد بقرار السيد رئيس الجمهورية رقم 350 لسنة 2007 وقرار السيد رئيس الجمهورية رقم 356 لسنة 2008 ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشارك باى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاوول اعمالا شبيهه بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر او الخارج كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السابقة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية
4. مقر الشركة :
  - 17 شارع الجمهورية وصفية زغلول- برج الجمهورية - شقة 5 - بورسعيد.
5. مدة الشركة:
  - مدة الشركة خمسة وعشرون عام من تاريخ القيد بالسجل التجارى
6. قيد الشركة:
  - تم قيد الشركة في السجل التجارى تحت رقم 3304 محافظة الإسماعيلية بتاريخ 28 يناير 2010.
7. رأس المال:
  - رأس المال المرخص به:
    - بدأ رأس المال المرخص به بمبلغ 5 مليون جنيه مصرية وتم زيادته إلى مبلغ 30 مليون جنيه مصرية في سبتمبر 2010 وتم التأشير بالسجل التجارى
  - رأس المال المصدر والمدفوع:
    - بدأ رأس المال الشركة المصدر والمدفوع بمبلغ 500 ألف جنيه مصرية موزع على 100 ألف سهم قيمة كل سهم خمس جنيهات مصرية مسددة بالكامل.



- وتم زيادته إلى 3 مليون جنيه مصرى لا غير في سبتمبر 2010 وتم التأشير بالزيادة في السجل التجارى.
- ثم تم زيادته إلى 4 مليون جنيه مصرى لا غير في يوليو 2011 موزع على 4 مليون سهم قيمة كل سهم 1 جنيه وتم التأشير بالزيادة في السجل التجارى.

#### 8. هيكل المساهمين:

المساهم	النسبة	عدد الاسهم	القيمة بالجنية
منال بنت محمد بن احمد الحسن	%24.98	999,500	999,500
شركة دراية المالية مساهمه مقفلة	%18.59	743,699	743,699
تاليا بن احمد بن محمد السنان	%9.87	395,036	395,036
محمد بن احمد بن محمد السنان	%9.62	385,000	385,000
تولين بن احمد بن محمد السنان	%9.5	380,000	380,000
أخرون	%27.42	1,096,765	1,096,765
<b>الإجمالي</b>	<b>%100</b>	<b>4,000,000</b>	<b>4,000,000</b>

#### 9. مجلس الإدارة:

الاسم	المنصب
أحمد بن محمد بن عبد العزيز السنان	رئيس مجلس الإدارة
يحيى أحمد السيد عاشور	نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو التنفيذي
إيهاب طه إبراهيم موسى	عضو مجلس إدارة
شريف عادل إبراهيم جرجس	عضو مجلس إدارة
محمد عماد الدين علي موسى	عضو مجلس إدارة
سوالين حسونة عبد المحسن حسونة	عضو مجلس إدارة
نهلة أحمد محمد كمال إبراهيم	عضو مجلس إدارة

#### 10. الموقف الضريبي: (وفقا لما جاء في القوائم المالية التاريخية المعتمدة بتاريخ 2020)

- ضريبة شركات الأموال:
- لا توجد أى مستحقات ضريبة على الشركة، ولم يتم إجراء أى فحص ضريبي حتى تاريخه وقد تم تسليم الإقرار الضريبي عن آخر سنة مالية المنتهية في 2019/12/31 في الميعاد القانوني.
- الضريبة على المرتبات وما فى حكمها:
- لم يتم فحص ضريبة كسب العمل حتى تاريخه، ويتم سداد الضريبة المستحقة بانتظام.
- ضريبة الدمغة:
- لم يتم فحص ضريبة كسب العمل حتى تاريخه.
- ضريبة القيمة المضافة والمبيعات:
- الشركة مسجلة بمصلحة الضرائب على المبيعات برقم تسجيل 332/531/074 وتقوم بتسليم الإقرارات الشهرية بانتظام وفي المواعيد القانونية وقد تم حساب قيمة ضريبة المبيعات المستحقة على الشركة والبالغ مقدارها 49,313 جنيه بعد التسوية والسداد عن عام 2015 وسيتم سدادها وتسويتها مع مصلحة ضرائب القيمة المضافة .

Zilla Financial  
Advisors

## الجزء الرابع: تحليل مستوى الاداء المالى التاريخي

1- قائمة الدخل من الفترة 2018 الى 2020: لشركة بورسعيد للتنمية الزراعية والمقاولات (القوائم المالية التاريخية المعتمدة)

بيان	2018	2019	2020
إيرادات النشاط	327,000	458,950	386,000
تكاليف النشاط	(79,000)	(269,000)	(326,800)
مجمل الربح	248,000	189,950	59,200
مصروفات عمومية وادارية	(104,450)	(91,250)	(142,800)
اهلاكات	(135,326)	(130,459)	(137,137)
بدلات حضور ومكافآت أعضاء مجلس الادارة	-	0	(28,800)
المساهمة التكافلية	(409)	(1,147)	(965)
صافي خسارة العام قبل الضرائب	7,815	(32,906)	(250,502)
ضريبة الدخل	0	0	0
صافي خسارة/ ربح العام	7,815	(32,906)	(250,502)

### • إيرادات النشاط:

- تتصف إيرادات الشركة بالتقلب الشديد مع اتجاه عام للنمو بلغ في المتوسط خلال فترة من 2018 الى 2020 نحو 12.2%، حيث بلغت إيرادات عام 2020 386,000 جنيه مصري، حيث انخفضت بنحو 15.9% عن العام السابق.
- بلغ نسبة بيع مخلفات بلاستيك (خامة) 91.7% من اجمالى إيرادات الشركة في عام 2020

إيرادات	2018	2019	2020
بيع مخلفات بلاستيك (خامة)	84,000	322,450	354,000
نسبة من اجمالى الإيرادات	25.7%	70.3%	91.7%
إيرادات الأرض الزراعية	39,000	22,500	32,000
نسبة من اجمالى الإيرادات	11.9%	4.9%	8.3%
إيراد عقد إدارة وتشغيل خط إنتاج البلاستيك	204,000	114,000	0
نسبة من اجمالى الإيرادات	62.4%	24.8%	0.0%

### • تكاليف النشاط:

- شكلت تكاليف النشاط نحو 85% من اجمالى الإيرادات في عام 2020، مقارنة بـ 55.8% في المتوسط
- تمثل مواد خام وإنتاج تام (بلاستيك) النسبة الأكبر من تكاليف الشركة، حيث تمثل 87.8% في المتوسط خلال الفترة من 2018 الى 2020

التكاليف	2018	2019	2020
مواد خام وإنتاج تام (بلاستيك)	60,000	252,000	306,000
نسبة من اجمالى التكاليف	75.9%	93.7%	93.6%
مصروفات الأراضي الزراعية	19,000	17,000	20,800
نسبة من اجمالى التكاليف	24.1%	6.3%	6.4%

*(Handwritten signature)*

Zilla Financial  
Advisors

● **المصروفات الادارية والعمومية:**

- ارتفعت المصروفات الادارية والعمومية في سنة 2020 بحوالي 26.1% عن سنة 2019، وذلك نتيجة الزيادة في الرسوم والغرامات، محققة بذلك هامش بلغ حوالي 18.6% من صافي الإيرادات في المتوسط خلال الفترة من 2018 الى 2020



● **صافي خسارة العام:**

- بلغ صافي خسارة العام نحو 250,502 جنيه مصرى خلال عام 2020، مقارنة بصافي خسارة نحو 32,906 عن عام 2019، وذلك بانخفاض 661%، وذلك نتيجة الانخفاض في الإيرادات، وزيادة في تكاليف النشاط والمصروفات الادارية والعمومية عن السنة السابقة.

2- قائمة المركز المالي من الفترة 2018 الى 2020: لشركة بورسعيد للتنمية الزراعية والمقاولات (القوائم المالية التاريخية المعتمدة)

2018	2019	2020	الأصول:
3,316,398	3,415,939	3,463,802	الأصول الثابتة (بالصافي)
3,316,398	3,415,939	3,463,802	اجمالي الاصول غير متداولة
106,369	222,369	36,369	المخزون
211,210	50,210	310	العملاء والارصدة المدينة الأخرى
202,329	127,029	33,382	نقدية بالخزنة ولدى البنوك
519,908	399,608	70,061	اجمالي الاصول المتداولة
3,836,306	3,815,547	3,533,863	اجمالي الاصول
<b>الالتزامات وحقوق الملكية:</b>			
4,000,000	4,000,000	4,000,000	راس المال المدفوع
12,366	12,366	12,366	احتياطي قانوني
(253,596)	(245,781)	(278,687)	خسائر مرحلة
7,815	(32,906)	(250,502)	ارباح (خسائر) العام
3,766,585	3,733,679	3,483,177	اجمالي حقوق الملكية
0	0	0	قرض قصير الأجل (السحب على المكشوف)
20,000	32,147	0	مصروفات مستحقة
49,721	49,721	50,686	دائنون وارصدة دائنة أخرى
69,721	81,868	50,686	اجمالي الالتزامات المتداولة
3,836,306	3,815,547	3,533,863	اجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

- الأصول المتداولة:
  - بلغت الأصول المتداولة نحو 1.9% من إجمالي أصول الشركة في 2020.
- الأصول غير المتداولة:
  - شكلت أصول الشركة طويلة الأجل المتمثلة في الأصول الثابتة نحو 98% من إجمالي الأصول في 2020.
- الإلتزامات المتداولة:
  - وصلت إلتزامات الشركة المتداولة في 2020 نحو 1.4% من إجمالي الإلتزامات وحقوق المساهمين.
- حقوق الملكية
  - مثلت حقوق المساهمين نحو 98.5% من اجمال الميزانية مع ثبات نسبي.

3- قائمة التدفقات النقدية من الفترة 2018 الى 2020: لشركة بورسعيد للتنمية الزراعية والمقاولات (القوائم المالية التاريخية المعتمدة)

بيان	2020	2019
صافي التدفقات التشغيلية بعد الضرائب	(250,502)	(32,906)
الإهلاك	137,137	130,459
التدفق الداخلى من التشغيل بعد الضرائب	(113,365)	97,553
التغير في رأس المال العامل	204,818	57,147
صافي التدفقات من أنشطة التشغيل	91,453	154,700
التدفقات من مصادر الإستثمار	(185,000)	(230,000)
صافي تدفقات الدخل	(93,547)	(75,300)
تضاف النقدية اول المدة	127,029	202,329
النقدية اخر المدة	33,482	127,029

12

Zilla Financial  
Advisors

## الجزء الخامس: التوقعات المالية للشركة

### التوقعات المالية المستقبلية:

يمثل هذا القسم من الدراسة التقييم المالي المقترح لشركة بورسعيد للتنمية الزراعية والمقاولات (شركة مساهمة مصرية) وقد تم وضع الافتراضات المالية بشكل رئيسى بناء على تحليل أداء الشركة المالى التاريخي من عام 2018 حتى 2020

- تم تقديم الإيرادات المتوقعة من سنة 2021 الى سنة 2025 من الشركة للمساعدة في التقييم المالى لها
  - يشكل الاداء التاريخي عنصر أساسي في اعداد القوائم المالية المستقبلية بالإضافة الي المعطيات الاخرى
- وفيما يلي شرح موجز لأهم الأسس التي بنيت عليها التوقعات المالية المستقبلية.

### ● إفتراضات عامة:

#### - فترة التوقعات

تم إعداد دراسة التقييم خلال فترة التوقعات المالية مستقبلية لتبدأ من 31-12-2020 إلى 31-12-2025

#### - الظروف السياسية والاقتصادية

تم إعداد التوقعات المالية المستقبلية في ظل إفتراض استقرار الوضع السياسي والاقتصادي وعدم وقوع أحداث تؤثر مستقبلاً على النتائج المالية المتوقعة للشركة محل التقييم.

#### - سعر صرف الدولار

على الرغم من التقديرات الإقتصادية التي تشير إلى الإنخفاض التدريجي لسعر صرف الدولار مقابل الجنيه المصري، إلا أنه تحفظاً منا فقد تم إفتراض ثبات سعر صرف الدولار عند مستوى 15.8 جنيه خلال فترة التقديرات المالية المستقبلية.

### ● إفتراضات خاصة بقائمة الدخل:

#### أ- إيرادات النشاط:

تم توقع الإيرادات بناء على الإيرادات المستقبلية المتوقعة المقدمة من الشركة:

2021	2022	2023	2024	2025	إيرادات
708,000	1,274,400	2,293,920	3,899,664	6,239,462	بيع مخلفات بلاستيك (خامة)
100.0%	80.0%	80.0%	70.0%	60.0%	معدل النمو %
35,200	38,720	42,592	46,851	51,536	إيرادات الأرض الزراعية
10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	معدل النمو %
120,000	132,000	145,200	159,720	175,692	إيراد عقد إدارة وتشغيل خط إنتاج البلاستيك
#DIV/0!	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	معدل النمو %
863,200	1,445,120	2,481,712	4,106,235	6,466,691	اجمالي الإيرادات

1- بيع مخلفات بلاستيك (خامة): قامت الشركة بتقديم طلب للحصول على رخصة تصدير لتصدير مخلفات البلاستيك كخامة او بعد معالجتها للصين. وسوف يتم الحصول عليها في خلال شهر يونيو 2021، وتلك الرخصة سوف تزيد الشركة من مخلفات البلاستيك بنسبة 100% في سنة 2021 بقيمة 708,000 جنية مصري، مقابل 354,000 جنيه مصري في سنة 2020، من المتوقع ان يستمر متوسط معدل النمو في حدود 72% للخمس سنوات القادمة.

2- إيرادات الأرض الزراعية: تقوم الشركة حالياً بتركيب نظام ري حديث للمزرعة المملوكة للشركة التي تبلغ مساحتها 3 أفدنة، والتي من المتوقع أن تزيد إنتاجها من بنجر السكر بنسبة 50% خلال السنوات الخمس القادمة، ولذلك تم توقع زيادة في هذا النشاط بنسبة 10%.

3- إيراد عقد إدارة وتشغيل خط إنتاج البلاستيك: تقوم الشركة حالياً بدراسة تحديث الطاقة الإنتاجية لخط إعادة تدوير مخلفات البلاستيك عن طريق استبدال الكسارات القديمة بكسارات أكبر بسعة 4 أطنان في الساعة، مما سيزيد من الانتاج السنوي بنسبة 10%.

#### ب- مصروفات النشاط:

مصروفات النشاط سوف يتم تخفيضها من نسبة 84.6% من اجمالى الإيرادات في سنة 2020، ليصل الى متوسط نسبة المصروفات من اجمالى الإيرادات لسنة (2018-2019) 41.1%، وذلك بتجاهل عام 2020 بسبب فيروس كورونا

#### ت- مصاريف إدارية وعمومية.

مصاريف إدارية وعمومية سوف يتم تخفيضها من نسبة 26.1% من اجمالى الإيرادات في سنة 2020، ليصل الى متوسط نسبة مصاريف إدارية وعمومية من اجمالى الإيرادات لسنة (2018-2019) 14.9%، وذلك بتجاهل عام 2020 بسبب فيروس كورونا

#### ث- فروض تقدير بنود القوائم المالية المتوقعة

العلاقة	ملاحظات	بيان
		فروض قوائم الدخل:
22.5%		الضرائب طبقاً للقانون القائم
		فروض قوائم الميزان:
		الاصول:
		النقدية طبقاً لرصيد النقدية اخر المدة بقوائم تدفقات النقدية المتوقعة
		الحسابات المدينة متوسط نسبة الحسابات المدينة الى المبيعات من 2018 الى 2020
		المخزون متوسط نسبة المخزون من 2018 الى 2020
		الاصول الثابتة رصيد العام السابق - متوسط نسبة الاهلاك الى الاصول الثابتة عن 2020
		الخصوم:
		الحسابات الدائنة متوسط نسبتها الى تكلفة المبيعات خلال الفترة من 2018 الى 2020
		مصروفات مستحقة متوسط نسبتها الى تكلفة المبيعات خلال الفترة من 2018 الى 2020
		الاحتياطي القانوني ثابتة
		الأرباح المرحلة ربح الفترة تراكمي

Zilla Financial  
Advisors



ج - القوائم المالية المتوقعة

1- قائمة الدخل المتوقعة:

بيان	2021	2022	2023	2024	2025
إيرادات النشاط	863,200	1,445,120	2,481,712	4,106,235	6,466,691
تكاليف النشاط	(357,240)	(598,071)	(1,027,070)	(1,699,387)	(2,676,275)
<b>مجموع الربح</b>	<b>505,960</b>	<b>847,049</b>	<b>1,454,642</b>	<b>2,406,848</b>	<b>3,790,416</b>
مصروفات عمومية وإدارية	(174,941)	(266,352)	(426,035)	(673,914)	(1,032,112)
اهلاكات	(100,742)	(110,786)	(121,954)	(134,379)	(148,207)
صافي خسارة العام قبل الضرائب	230,277	469,912	906,652	1,598,555	2,610,097
ضريبة الدخل	(51,812)	(105,730)	(203,997)	(359,675)	(587,272)
<b>صافي خسارة/ ربح العام</b>	<b>178,465</b>	<b>364,182</b>	<b>702,656</b>	<b>1,238,880</b>	<b>2,022,825</b>

2- قائمة المركز المالي:

الأصول:	2021	2022	2023	2024	2025
الأصول الثابتة (بالصافي)	3,558,292	3,660,199	3,770,257	3,889,284	4,018,188
<b>اجمالي الاصول غير متداولة</b>	<b>3,558,292</b>	<b>3,660,199</b>	<b>3,770,257</b>	<b>3,889,284</b>	<b>4,018,188</b>
المخزون	272,024	455,407	782,073	1,294,017	2,037,878
العلاء والارصدة المدينة الأخرى	217,320	363,615	624,216	1,032,623	1,626,045
نقدية بالخزنة ولدى البنوك	0	0	0	467,160	1,435,230
<b>اجمالي الاصول غير متداولة</b>	<b>489,344</b>	<b>819,022</b>	<b>1,406,289</b>	<b>2,793,800</b>	<b>5,099,153</b>
<b>اجمالي الاصول</b>	<b>4,047,636</b>	<b>4,479,221</b>	<b>5,176,546</b>	<b>6,683,084</b>	<b>9,117,341</b>
<b>الالتزامات وحقوق الملكية:</b>					
راس المال المدفوع	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
احتياطي قانونى	12,366	12,366	12,366	12,366	12,366
خسائر مرحلة	(529,189)	(350,724)	13,457	716,113	1,954,993
ارباح (خسائر) العام	178,465	364,182	702,656	1,238,880	2,022,825
<b>اجمالي حقوق الملكية</b>	<b>3,661,642</b>	<b>4,025,823</b>	<b>4,728,479</b>	<b>5,967,359</b>	<b>7,990,184</b>
قرض قصير الأجل	235,537	201,511	15,500	0	0
مصروفات مستحقة	37,753	63,203	108,539	179,589	282,824
دائنون وارصدة دائنة أخرى	112,705	188,684	324,028	536,136	844,333
<b>اجمالي الالتزامات المتداولة</b>	<b>385,994</b>	<b>453,398</b>	<b>448,067</b>	<b>715,725</b>	<b>1,127,157</b>
<b>اجمالي الالتزامات وحقوق الملكية</b>	<b>4,047,636</b>	<b>4,479,221</b>	<b>5,176,546</b>	<b>6,683,084</b>	<b>9,117,341</b>

*(Handwritten signature)*

Zilla Financial  
Advisors

3- قائمة التدفقات النقدية المتوقعة:

جم	2021	2022	2023	2024	2025	بيان
	178,465	364,182	702,656	1,238,880	2,022,825	صافي التدفقات التشغيلية بعد الضرائب
	100,742	110,786	121,954	134,379	148,207	الإهلاك
	279,206	474,968	824,610	1,373,259	2,171,032	التدفق الداخلى من التشغيل بعد الضرائب
	(352,893)	(228,249)	(406,587)	(637,193)	(925,851)	التغير فى رأس المال العامل
	(73,687)	246,719	418,023	736,066	1,245,182	صافي التدفقات من أنشطة التشغيل
	(195,232)	(212,693)	(232,013)	(253,406)	(277,111)	التدفقات من مصادر الإستثمار
	(268,919)	34,026	186,011	482,660	968,071	صافي تدفقات الدخل
	33,382	(235,537)	(201,511)	(15,500)	467,160	تضاف النقدية اول المدة
	(235,537)	(201,511)	(15,500)	467,160	1,435,230	النقدية اخر المدة

Zilla Financial  
Advisors

## الجزء السادس: دراسة تقدير القيمة العادلة

تم التقييم لشركة بورسعيد للتنمية الزراعية والمقاولات (شركة مساهمة مصرية) ، باستخدام المحددات الآتية:  
طريقة التقييم: صافي التدفقات النقدية الحرة المخصصة  
التاريخ المتخذ أساساً للتقييم:  
فترة التوقعات المالية: 2025 - 2021

### • طريقة التدفقات النقدية الحرة المخصصة (Discounted Free Cash Flow - DFCF)

يعد أسلوب التقييم باستخدام التدفقات النقدية الحرة المخصصة (DCF) هو النهج الأفضل لتقدير قيمة منشأة ما إستناداً إلى الأداء المالي المتوقع خلال فترة التوقعات المالية وبافتراض إستمرارية الشركة في القيام بنشاطها. (Going Concern) وبالمقارنة بمنهج التقييم ذات الصلة، نجد أن طريقة التدفقات النقدية الحرة المخصصة هي الأفضل نظراً لاعتمادها على التدفقات النقدية المتوقعة وليس على صافي دخل المنشأة المتوقع، حيث تمثل النقدية العائد الإقتصادي للملكية في منشأة ما والذي يعتبر من الناحية النظرية متاح للتوزيع على المساهمين بدون أى تأثير على عمليات تشغيل المنشأة أو نموها. في حين أن الدخل يعكس كلاً من الإيرادات غير النقدية (مثل المستحقات) ، وكذا النفقات والمصروفات غير النقدية (مثل الإهلاك والإستهلاك). وعليه فإن التدفقات النقدية في أغلب الأحيان هي المؤشر الأكثر دقة الذي يعكس موقف الشركة المالي من وجهة نظر المستثمرين.

من منطلق هذا المضمون، تمت عملية التقييم باستخدام طريقة القيمة الحالية لصافي التدفقات النقدية الحرة من خلال تقدير التوقعات المالية المتوقعة لأداء الشركة للفترة تبدأ من 2021 الى عام 2025 في ضوء تحليل مستوى أداء الشركة المالي التاريخي وخطة عمل الشركة.

### معدل الخصم (Discount Rate):

يمثل معدل الخصم المطبق سنوياً على التدفقات النقدية الحرة المتوقعة خلال فترة التوقعات المالية معدل العائد المتوقع من الإستثمار في الشركة محل التقييم. وقد تم تقدير معدل الخصم باستخدام أسلوب المتوسط المرجح لتكلفة التمويل (Weighted Average Cost of Capital - WACC)

المصدر	القيمة	البيان
عائد سندات مصرية استحقاق فبراير 2026	14.4%	معدل العائد الخالي من المخاطر RFR - Risk-Free Return
	20%	تخصم ضريبة الدخل Tax
معدل العائد الخالي من المخاطر*(1- معدل ضريبة السندات)	11.5%	صافي العائد الخالي من المخاطر
موقع اسوس داموداران	10.1%	Total Equity Risk Premium
متوسط معدل العائد للسوق الحقيقي - صافي العائد الخالي من المخاطر	5.3%	علاوة مخاطر الاستثمار -CRP Country Risk Premium
	15.4%	متوسط معدل العائد للسوق الحقيقي - Total Risk Premium
معامل بيتا للقطاع - Unlevered Beta	0.74	معامل بيتا للقطاع - Unlevered Beta
31-12-2020	0	نسبة التسهيلات المصرفية / حقوق المساهمين D/E
اجمالي صافي العائد الخالي من المخاطر + علاوة المخاطر المعدلة	22.9%	معدل العائد المطلوب على استثمار الملاك

Zilla Financial  
Advisors

قائمة التدفقات النقدية الحرة المخصصة:

2021	2022	2023	2024	2025	تقييم الشركة بطريقة خصم التدفقات النقدية
230,277	469,912	906,652	1,598,555	2,610,097	الإرباح قبل الضرائب والفوائد
(51,812)	(105,730)	(203,997)	(359,675)	(587,272)	تخصم ضريبة الدخل "طبقاً للمعدل الرسمي"
100,742	110,786	121,954	134,379	148,207	يضاف الإهلاك
195,232	212,693	232,013	253,406	277,111	المصروفات الرأسمالية
(352,893)	(228,249)	(406,587)	(637,193)	(925,851)	التغير في رأس المال العامل
121,545	459,412	650,036	989,472	1,522,293	صافي التدفقات النقدية
القيمة المستدامة Terminal Value = صافي التدفقات النقدية للسنة الأخيرة * (1+ معدل النمو) / (معدل الخصم - معدل النمو) مع اعتباران معدل النمو المستدام 3.57% (https://www.statista.com/statistics/377340/gross-domestic-product-gdp-growth-rate-in-egypt) ، = 6,880,077 جنيه مصري					
121,545	459,412	650,036	989,472	8,402,369	التدفقات بعد اضافة القيمة المستدامة
0.89	0.72	0.59	0.48	0.39	معامل الخصم = 1 / (نسبة الخصم + 1) ترتيب السنة
107,756.67	331,361.02	381,442.14	472,346.28	3,263,289.68	القيمة الحالية PV للتدفقات
4,556,196	اجمالي القيم الحالية				
33,382	تضاف الارصدة النقدية في اخر ميزانية معتمدة 31-12-2020				
4,589,578	القيمة العادلة للشركة				

نتائج التقييم:

البيان	القيمة
بيان	
قيمة المنشأة	4,556,196
يخصم صافي الدين / (النقدية)	(33,382)
قيمة حقوق المساهمين باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصصة	4,589,578
عدد الاسهم	4,000,000
قيمة السهم بالجنيه المصري في 29-6-2021	1.15

وفقاً لما سبق فإن القيمة العادلة للشركة هي 4,589,578 جنيه مصري والقيمة العادلة للسهم هي 1.15 جنيه مصري تقريباً.

*(Handwritten signature)*

Zilla Financial  
Advisors