



المركز الرئيسي : ٢٦ شارع نساى الصيد
 الدقى - الجيزة - جمهورية مصر العربية
 تليفون وفاكس : ٢٣٣٧٧٥٨٢ - ٢٣٣٧١٨٨٢
 E-mail : utopia_zein_city@yahoo.com
 www.utopia-cityeg.com

عناية - ١ / ايمن

السادة / البورصة المصرية

إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد

نحيط علم سيادتكم ان القيمة العادلة للسهم بالشركة وذلك طبقا للتقرير تعادل
 52.69 جم .

وتفضلوا سيادتكم بقبول التحية

شركة يوتوبيا للاستثمار العقارى والسياحى

رئيس مجلس الادارة

ال/ أحمد عز الدين أحمد زين



(Handwritten signature)

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

شركة مياهماة مصرية

تقرير بتحديد القيمة العادلة للسهم

إلى السادة / شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
تحية طيبة وبعد ،،،

١ - مقدمة :-

الغرض من الدراسة :

تم إعداد هذه الدراسة بناءً على تكليف من مجلس إدارة شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي وذلك بغرض تحديد القيمة العادلة لأسهم الشركة في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩.

مصادر المعلومات والبيانات :

تم تقدير القيمة العادلة بمراعاة أصول وقواعد التقييم المتعارف عليها وقد اعتمدنا عند إعداد هذه الدراسة بصورة رئيسية على المعلومات التي تم للحصول عليها من إدارة الشركة وخاصة فيما يتعلق بالنواحي التالية:-

- القوائم المالية للشركة في ٢٠٠٧/١٢/٣١ ، ٢٠٠٨/١٢/٣١ ، ٢٠٠٩/١٢/٣١ .
- الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السابقة خلال السنوات الماضية والتي وافتنا بها إدارة الشركة وعلى مسئوليتها.
- تم الحصول على كل الإيرادات المتوقع تحقيقها خلال سنوات المشروع وكذلك التكاليف المقدرة المتعلقة بالمشروع (مباشرة وغير مباشرة).

وقد تم تقدير القيمة العادلة للسهم باستخدام طريقتي القيمة الدفترية المعدلة لحقوق المساهمين وطريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي :-

أولاً: طريقة القيمة الدفترية المعدلة لحقوق المساهمين:

- تم تجميع القوائم المالية للشركة في ٢٠٠٧/١٢/٣١ ، ٢٠٠٨/١٢/٣١ ، ٢٠٠٩/١٢/٣١ .
- تم إعداد جدول مؤشرات تطور نشاط الشركة من ٢٠٠٧/١٢/٣١ وحتى ٢٠٠٩/١٢/٣١ .
- تم احتساب متوسط نسبة صافي الأرباح العادية للشركة إلى متوسط إجمالي حقوق المساهمين من ٢٠٠٧/١٢/٣١ وحتى ٢٠٠٩/١٢/٣١ .
- تم أخذ متوسط نسبة صافي الأرباح العادية للشركة إلى متوسط إجمالي حقوق المساهمين في تحديد شهرة المحل وأخذت في الاعتبار.
- تم إعداد مركز مالي للشركة في ٢٠٠٩/١٢/٣١ بعد إعادة للتقييم.
- تم تحديد القيمة العادلة للسهم و ذلك طبقاً للطريقة المرفقة.

محمد هاشم

1979

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
شركة مساهمة مصرية

تابع: تقرير بتحديد القيمة العادلة للسهم

ثانياً: طريقة التدفقات النقدية المخصومة:

- تم إعداد قائمة تدفقات نقدية للشركة عن الفترة من عام ٢٠١٠ حتى عام ٢٠١٤ طبقاً للبيانات الواردة لنا من إدارة الشركة.
- تم تقدير الإيرادات الخاصة بمشروع شقق سيتي طبقاً لعدد الوحدات المتوقع تسليمها سنوياً على عمر المشروع وقد تم تحديد سعر الوحدة طبقاً لمتوسط سعر الوحدة التي تم التعاقد على بيعها حتى ٢٠٠٩/١٢/٣١.
- تم تحديد الإيرادات الخاصة بالمنطقة التجارية لمشروع سيتي وفقاً لما تم بيعه بالفعل من عقود طرف للشركة وعدد الوحدات المقننة للمشروع وقد تم الإسترشاد بذلك السعر لتقدير الإيرادات الخاصة بالمنطقة التجارية بمشروع فيلات يوتوبيا.
- تم تقدير الإيرادات الخاصة بفيلات يوتوبيا بالقيمة المتوقعة لبيع لفيلات عن طريق سابق خبرة الشركة في هذا المجال.
- تم تقدير إجمالي التكاليف الخاصة بإتمام المشروع وفقاً لدراسة الجدوى الخاصة بالمشروع وذلك نكل من مشروع شقق سيتي والمنطقة لتجارية سيتي ، أما التكاليف الخاصة بفيلات يوتوبيا فقد تم تقديرها وفقاً لقيمة للخرسانات والإنشاءات واللباوض والصحي ومصارييف إتمام الفيلات وقد تم تقدير للتكاليف الخاصة بالمنطقة التجارية لمشروع فيلات يوتوبيا فقد تم تقديرها وفقاً لتكلفة التجهيز الفاخر.
- تم إفتراض ثبات المصروفات غير المباشرة للشركة خلال عمر المشروع.
- تم إفتراض ثبات رأس المال للعامل للشركة خلال مدة المشروع.
- تم إفتراض عدم احتياج الشركة إلى أي قروض أو تمويلات من الغير أو أي سلفيات خلال فترة إتمام المشروع حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.
- تم تحديد الفائض التقدي دون الأخذ في الحسبان أية مطالبات أخرى سواء لجهات حكومية أو غيرها مثل الإلتزامات للضريبة ، ولم يتم الأخذ في الحسبان إعداد أية مخصصات ضريبية حيث أن الشركة معفاة من الضرائب حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١١.
- تم تحديد القيمة الحالية للتدفقات النقدية بافتراض معدل خصم ٢٠% والذي يتم تحديده بناءً على معدل الخصم على العائد المتوقع للإستثمار في المشروع مع ملاحظة تجاهل معامل بيتا (حجم المخاطرة في القطاع) لعدم وجود السهم في سوق نشطة لتداول الأوراق المالية.

٢٠١٤
٢٠١٤
٢٠١٤

شركة يوتوبيا للإستثمار العقاري والسياحي
شركة مساهمة مصرية

تابع: تقرير بتحديد القيمة العادلة للسهم

وتتحمل إدارة الشركة كامل المسؤولية عن دقة واكتمال تلك البيانات والمعلومات.
هذا ولم يتضمن نطاق العمل المكلفين به عمل أي فحص مالي أو ضريبي أو قانوني أو فني نافي للجهالة في تاريخ إعداد هذا التقرير.

إن المعلومات التي تضمنتها هذه الدراسة كما هي في تاريخ إصدارها عرضة للتغيير، وخاصة أن الوضع المالي للشركة يمكن أن يتأثر سلباً أو إيجاباً بالتطورات الاقتصادية المستقبلية المتعلقة بالموق المصري ككل وكذا بعوامل التضخم ومعدلات الفائدة ومعدلات العائد المتوقعة، أو غيرها من العوامل الاقتصادية أو السياسية الخارجة عن نطاق سيطرة الشركة.

سرية المعلومات :

تحتوي هذه الدراسة التي قمنا بإعدادها بتكليف من شركة يوتوبيا للإستثمار العقاري والسياحي على معلومات سرية خاصة بالشركة لذلك فإنه يحظر على كل من يتسلم هذه الدراسة أن يقوم بإعطاء أية معلومات واردة بها إلى أي طرف ثالث، وذلك بصورة كاملة أو جزئية دون الموافقة المسبقة لمكتب أشرف عبد الغني - محاسبون قانونيون وخبراء ضرائب ومن خلال التوقيع على إتفاقية لسرية المعلومات.

١٤٣٧
١٤٣٧
١٤٣٧

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
شركة مساهمة مصرية

تابع: تقرير متحدد القيمة العادلة للسهم

٢ - البيانات الأساسية للشركة :-

١/٢ اسم الشركة :

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي - شركة مساهمة مصرية.

٢/٢ الشكل القانوني :

تأسست شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي - شركة مساهمة مصرية - وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية مع مراعاة أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية. وقد تم تسجيل الشركة بالسجل التجاري تحت رقم ٢٨١٨٠ مصلحة لشركات بتاريخ ١٩٩٩/٤/٢١.

٣/٢ غرض الشركة :

الاستثمار العقاري والأعمال الهندسية بمختلف أنواعها من تصميمات وإستشارات فيما عدا القانونية وإبشاءات وتقسيم أراضي وتخطيط مدن والمقاولات وإقامة الفنادق والمحال السياحية وكافة الأنشطة السياحية التابعة لوزارة السياحة وأعمال المقاولات والبناء واستخراج التراخيص اللازمة لهذه الأعمال ، مع مراعاة أحكام قانونين واللوائح والقرارات السارية وبشرط استخراج التراخيص اللازمة لممارسة هذه الأنشطة.

وبجوز للشركة أن يكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه من الأوجه مع للشركات وغيرها التي تزاول أعمالاً شبيهة لأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو الخارج ، كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلتحق بها.

٤/٢ مقر الشركة :

قرية يوتوبيا أمام مدينة السيئما - مدينة ٦ أكتوبر.

٥/٢ مدة الشركة :

المدة المحددة للشركة هي خمسة وعشرون سنة تبدأ من تاريخ إكتساب الشركة الشخصية الاعتبارية لها أي تاريخ قيد للشركة بالسجل التجاري في ١٩٩٩/٤/٢١.

٦/٢ رأس المال :

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ١٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (عشرة ملايين جنيه مصري) ، كما حدد رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بمبلغ ٥ ٠٠٠ ٠٠٠ (خمسة ملايين جنيه مصري) موزعة على ١ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم بقيمة اسمية للسهم تبلغ ٥ جنيه مصري وجميعها أسهم نقدية.

١٩٩٩/٤/٢١

شركة بونوبيا للاستثمار العقاري والصياحي
شركة مساهمة مصرية

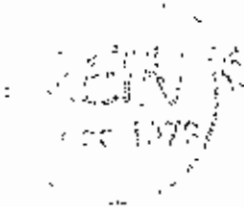
تابع: تقرير بتحديد القيمة العادلة للسهم

٧/٢ هيكل المساهمين :

يوضح الجدول التالي هيكل المساهمين بالشركة :

م	الاسم	الجنسية	عدد الأسهم	القيمة الاسمية جنه مصري	نسبة المشاركة %
١ -	أحمد عز الدين أحمد زين	مصري	٤٥٦ ١٢٠	٢ ٢٨٠ ٦٠٠	٤٥,٦١٢
٢ -	سامح أحمد عبد الله الليك	مصري	٢٨٨ ٤٩٠	١ ٤٤٢ ٤٥٠	٢٨,٨٤٩
٣ -	رشدي أحمد عبد الله محسن	مصري	٧١ ٩٣٠	٣٥٩ ٦٥٠	٧,١٩٣
٤ -	أشرف علي محمد عيسى	مصري	١٧٨ ٨٦٠	٨٩٤ ٣٠٠	١٧,٨٨٦
٥ -	محمود محمد حافظ	مصري	١ ٠٠٠	٥ ٠٠٠	٠,١
٦ -	آخرون	-	٣ ٦٠٠	١٨ ٠٠٠	٠,٣٦
	الإجمالي	-	١ ٠٠٠ ٠٠٠	٥ ٠١١ ٠٠٠	١٠٠,٠٠

وتبلغ نسبة مشاركة المصريين ٩٩,٩٣% .



شركة بوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
شركة مساهمة مصرية

تابع: تقرير بتحديد القيمة العادلة للسهم

أولاً: تحديد القيمة العادلة للسهم باستخدام طريقة حقوق الملكية المعدلة :-

١ - جدول تطور النشاط للشركة عن الأعوام من ٢٠٠٧/١٢/٣١ وحتى ٢٠٠٩/١٢/٣١

- إيرادات النشاط	٩ ١٤٤ ٣٤٩	٧٥ ٣٩ ٨٧١	-
- الإيرادات الأخرى	- ٢٤٥ ٥٤٣	٥٧٩ ٩٦٤	(٢٧٩ ٥٧١)
- مجمل ربح النشاط	٣ ٣٣٧ ٢٧٧	٢٢ ١٤٧ ٩٠٧	=
- صافي أرباح (خسائر) النشاط العادية (بشأن الإيرادات الأخرى)	٣ ٦٩٤ ٣٦٥	١٠ ٤٥٧ ٨٠٩	(٣ ٢٤٧ ٢٧٧)
- صافي أرباح (خسائر) النشاط العادية بعد خصم ضريبة العام	٢ ١٢٨ ٦٥٥	١٠ ٤٥٧ ٨٠٩	(٨ ٢٤٧ ٢٧٧)
- نسبة صافي أرباح النشاط العادية بعد خصم الضرائب إلى متوسط إجمالي حقوق المساهمين	%٣٤,٤	%١٦٦,٢	(%٥٧,٥)

متوسط نسبة صافي الأرباح العادية بعد الضرائب عن الفترة من ٢٠٠٧/١٢/٣١ وحتى ٢٠٠٩/١٢/٣١ إلى متوسط إجمالي حقوق المساهمين = %٥٠,٣٧.

٢ - شهرة المصل

وهي تتمثل في مقدرة الشركة على تحقيق أرباح غير عادية من الأعوام الماضية و تم تقديرها كالتالي :-
متوسط إجمالي حقوق المساهمين X متوسط نسبة صافي الأرباح إلى متوسط إجمالي حقوق المساهمين
٦ ١٨١ ٢٥٧ X %٥٠,٣٧ = ٣ ١١٣ ٢٩٣ جنيه مصري.

وقد بلغ إجمالي حقوق المساهمين عن الأعوام من ٢٠٠٧/١٢/٣١ حتى ٢٠٠٩/١٢/٣١ مبلغ ١٨ ٥٤٣ ٧٧١ جنيه مصري ويتمثل في الآتي :-

حقوق المساهمين	العام
جنيه مصري	
١ ٥٣٣ ٦٩٨	٢٠٠٧
١٠ ٦٠١ ٦١٩	٢٠٠٨
٦ ٤٠٨ ٤٥٤	٢٠٠٩
١٨ ٥٤٣ ٧٧١	إجمالي

متوسط إجمالي حقوق المساهمين = ١٨ ٥٤٣ ٧٧١ / ٣ = ٦ ١٨١ ٢٥٧ جنيه مصري.

٢٠١٨
since 1973

شركة بوتيوا للاستثمار العقاري والساحي
شركة مساهمة مصرية

تابع: تقرير بتحديد القيمة العادلة للسهم

٣ - تحديد القيمة العادلة للسهم :

▪ صافي القيمة بعد للتقييم = حقوق المساهمين + أرباح إعادة للتقييم

$$٦٤٠٨٤٥٤ + ٣١١٣٢٩٣ - ٩٥٢١٧٤٧ = \text{جنيه مصري}$$

▪ احتساب قيمة السهم = حقوق المساهمين / عدد الأسهم.

▪ قيمة السهم للدفترية = $٦٤٠٨٤٥٤ / ١٠٠٠٠٠٠ = ٦,٤$ جنيه مصري.

▪ القيمة العادلة للسهم = $٩٥٢١٧٤٧ / ١٠٠٠٠٠٠ = ٩,٥٢$ جنيه مصري.



شركة بونوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

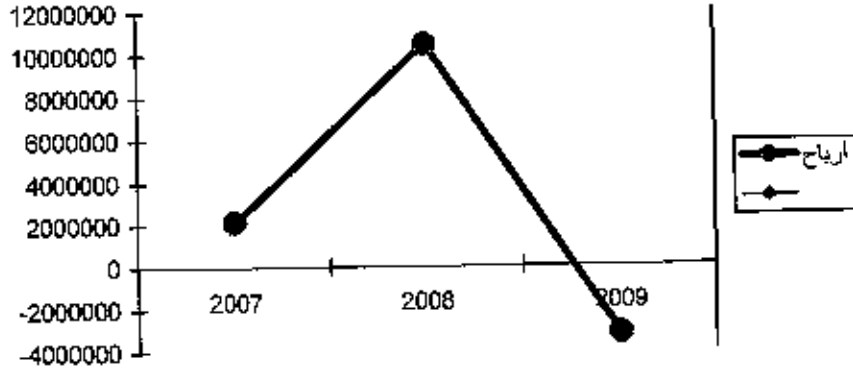
شركة مساهمة مصرية

تابع: تقرير بتحديد القيمة العادلة للسهم

٤ - أهم نتائج الدراسة المالية :

١/٤ تطور صافي أرباح النشاط (بعد خصم الضرائب) :

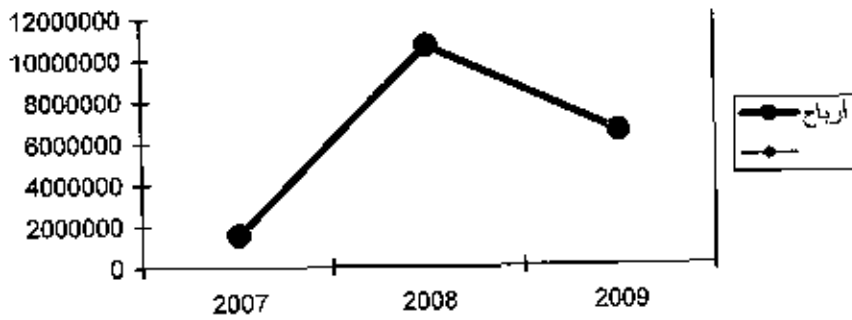
تطور صافي أرباح نشاط الشركة خلال الفترة (٢٠٠٧/١٢/٣١ إلى ٢٠٠٩/١٢/٣١)



بلغ صافي أرباح نشاط الشركة حوالي ٢ ١٢٨ ٦٥٥ جنيه مصري خلال عام ٢٠٠٧ ثم ازداد ليصل إلى ١٠ ٤٥٧ ٨٠٩ جنيه مصري خلال عام ٢٠٠٨ ثم إنخفض بشكل كبير ليصل إلى (٣ ٢٤٧ ٢٧٧) جنيه مصري (خسارة) خلال عام ٢٠٠٩ .

٢/٤ تطور إجمالي حقوق المساهمين :

تطور إجمالي حقوق المساهمين خلال الفترة (٢٠٠٧/١٢/٣١ إلى ٢٠٠٩/١٢/٣١)



بلغ إجمالي حقوق المساهمين حوالي ١ ٥٣٣ ٦٩٨ جنيه مصري خلال عام ٢٠٠٧ ثم ازداد بشكل كبير ليصل إلى ١٠ ٦٠١ ٦١٩ جنيه مصري خلال عام ٢٠٠٨ ثم إنخفض ليصل إلى ٦ ٤٠٨ ٤٥٤ جنيه مصري خلال عام ٢٠٠٩ .

٢٥٨٨٤٧٧٧
٢٥٨٨٤٧٧٧

شركة بوتوبيا للإستثمار العقاري والسياحي
شركة مساهمة مصرية

تابع: تقرير بتحديد القيمة العادلة للسهم

٥ - تحليل مستوى الأداء المالي للشركة (٢٠٠٧ - ٢٠٠٩) :

بعرض هذا الجزء تحليل القوائم المالية للشركة بغرض تقييم الأداء المالي الماضي لها ، وقد اعتمدنا في تحليل الأداء لسالي الماضي للشركة على القوائم المالية الواردة إلينا من الشركة والخاصة بالفترة من ٢٠٠٧/١٢/٣١ وحتى ٢٠٠٩/١٢/٣١.

١/٥ - قائمة الدخل

٢٠٠٩	٢٠٠٨	٢٠٠٧	البيان
			إيراد النشاط
	٢٥٠١٩٠٨٤٩	١٩٠٧٥٤٢٤٩	بخصم:
			تكلفة المبيعات
	١٢٠٥٩٣٠١٤٠	٩١٨٥٧٠٧٢٢	
			بخصم:
		٢١٠٥٩٢٢	استهلاك نفقات في ذات الموحدة
١٠٤٣٨٥٢٢	١٠٥٢٤٤٥٩٤	٨٩٢٠٧٢٢	مصروفات صيانة وإدارية
١٠٤٣٨٥٢	٧٧٠٥٩٩	٢٠٠١١٢	إهلاكات الأصول الثابتة
٢٥٧٠٠٠٠			مخصص مطالبات
	٢٥١١	١٨٠٨٤	الإنخفاض في قيمة أوراق القبض
٢١٠٧٧٩	١٨٠٨١٨		فروق عملة مبدئية
	٧٢٠٤٥		خسائر بيع أوراق مطلية
٢٧٨٠٧٢٢	٥٢٥٠٧٤٨	١٢٢٠١٨٩	إيرادات متوقعة
		٨٢٠٧٢٤	إيرادات إستثمارات في أوراق مالية
		١٢٢	قوائد دلتنة
٨٠٨	٤٤٠٢٢		أرباح (خسائر) رأسمالية
٢٧٨٠٥٢١	٥٧٩٠١٢٤	٢٤٥٠٥٤٢	إجمالي الإيرادات الأخرى
		٢٢٠٨٥٢	ضريبة الدخل عن العام
		٢٠٨٠٤	للضرائب الموحدة التي يتسبب عنها التزام

٢٥١٨١
١٠٠٠٠٧٨٤

شركة يوتوبيا للإستثمار العقاري والساحي
شركة مساهمة مصرية
تقرير يتحدد القيمة العادلة للسهم

الميزانية: ٢/٥

يبين الجدول التالي التطورات التي طرأت على الميزانية خلال السنوات الثلاثة الماضية (٢٠٠٧ - ٢٠٠٩).

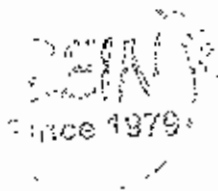
٢٠٠٩/١٢/٣١	٢٠٠٨/١٢/٣١	٢٠٠٧/١٢/٣١	ملاحظات
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	
٢٩٩ ٩٠٢	٣٤٠ ٩٥٦	١٦٤ ٠٠٣	الأصول طويلة الأجل
-	-	٤ ٧٧٧ ٥٨٧	الأصول الثابتة (بالصافي)
-	-	٢ ١٦٤ ٢١٤	الأعمال تحت التنفيذ
٢٣ ٨٣٠ ٨٦٣	٢٧ ٤٣٨ ٧٨٤	-	أوراق قبض طويلة الأجل
٢٤ ١٣٠ ٧٦٥	٢٧ ٧٥٩ ٧٤٠	٧ ١٠٥ ٨٠٤	العملاء و أوراق قبض طويلة الأجل
			إجمالي الأصول طويلة الأجل
-	-	٣٢٢ ٠٣٧	الأصول المتداولة
٢١ ٢٠٢ ٩١٤	٩ ٦٦٢ ٦٣١	-	الاستثمارات في أوراق مالية (بفرض المتاجرة)
٧ ١٠٦ ٨٢٣	٧ ٠٦٦ ٨٦٥	١٦ ٢٨٣ ٥٤٧	الأعمال تحت التنفيذ
٦٥ ٩٣٥	٢٤٠ ٢٣٩	٨٨ ٢٧٧	العملاء وأوراق القبض قصيرة الأجل (بالصافي)
٨٢ ٩٥٨	١٦٥ ٩٩٨	١٢٥ ٦١٦	جاري تحاد ملك منتج يوتوبيا
١٦ ٣٦٨	٢٨ ٥٤٣	٢٤٨ ٤٥٣	موردين ومقاولين دفعات مقدمة (بالصافي)
٤ ٥١٢ ٥٨٨	٦ ٢٢٧ ٢٥٨	٥ ١٨٧ ٠٠٧	المدينون والأرصده المدينة الأخرى
٣٢ ٩٨٧ ٥٨٦	٢٣ ٤٠١ ٥٣٤	٢٢ ٢٦٤ ٩٣٧	التقنية بالبنوك والصندوق
			إجمالي الأصول للمتداولة
١ ٥٠٠ ٠٠٠	-	-	الإلتزامات المتداولة
٥٢٠ ٠٧١	٦١٠ ٢٢٢	٥٨٩ ٦٠٧	مخصص مطالبات
٢٧ ٧٦٠	٤٣٧ ٠١٢	٧٠٩ ٨٥٥	الموردين والمقاولين وأوراق الدفع
٥٩٧ ٦٨٦	٤٢٠ ٤١٩	١ ٧٦٨ ٨٣٩	عملاء دفعات مقدمة
١ ٧٩٠ ٠٥٧	-	١٥٩ ٢٠٥	الأرصده الدائنة الأخرى
٤ ٤٣٥ ٥٧٤	١ ٤٦٧ ٦٥٣	٣ ٢٢٧ ٥٠٦	جاري المساهمين
٢٨ ٥٥٢ ٠١٢	٢١ ٩٣٣ ٨٨١	١٩ ٠٣٧ ٤٣١	إجمالي الإلتزامات للمتداولة
٥٢ ٦٨٢ ٧٧٧	٤٩ ٦٩٣ ٢٢١	٢٦ ١٤٣ ٢٣٥	رأس المال العامل
			إجمالي الإستثمار
			ويتم تمويله عن النحو التالي:
			حقوق المساهمين
٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٢ ٩٢٤ ٠٠٠	رأس المال المصدر والمنفوع
٧٩٢ ٥١٢	-	-	إحتياطي قانوني
(٢ ٨٦٧ ٧٥٦)	١١ ٠٣٧ ٧٧٣	٢ ٣٧٤ ١٩٨	أرباح (خسائر) العام
٧ ٠١٩ ١٩٦	(٣ ١١٢ ٦٥٦)	(٣ ٧٦٤ ٥٠٠)	الأرباح (الخسائر) المرحلة
(٣ ٥٣٥ ٤٩٨)	(٢ ٣٢٣ ٤٩٨)	-	مسدد تحت حساب توزيعات الأرباح
٦ ٤٠٨ ٤٥٤	١٠ ٦٠١ ٦١٩	١ ٥٣٣ ٦٩٨	إجمالي حقوق المساهمين
			الإلتزامات طويلة الأجل
٤٣ ٦٦٢ ٣٧٣	٣٦ ٨٠٨ ٨٩٨	٢٢ ٤٩١ ٢٢٦	دائنو تعاقبات حجز
-	٢ ٨٠٤	٢ ٨٠٤	الإلتزامات ضريبية مؤجلة
٢ ٦١١ ٩٥٠	٢ ٢٨٠ ٣٠٠	٢ ١١٥ ٥٠٧	أوراق دفع طويلة الأجل
٤٦ ٢٧٤ ٣٢٣	٣٩ ٠٩٢ ٠٠٢	٢٤ ٦٠٩ ٥٣٧	إجمالي الإلتزامات طويلة الأجل
٥٢ ٦٨٢ ٧٧٧	٤٩ ٦٩٣ ٦٢١	٢٦ ١٤٣ ٢٣٥	إجمالي تمويل رأس المال العامل والأصول طويلة الأجل

شركة بونوبيا للاستثمار العقاري والسياسي
شركة مساهمة مصرية

تابع: تقرير بتحديد القيمة العادلة للسهم

٣/٥ الموقف الضريبي :

- تم قيد الشركة بمصلحة الضرائب للشركات المساهمة - بطاقة ضريبية رقم ٢٠٠/٢١٦/٧٥٩ ، ملف ضريبي رقم ٥ /١٣٥٦ /١٩٩ .
- تتمتع الشركة عن نشاطها الاستثمار العقاري (البناء للاسكان العائلي والاداري والتجاري) داخل مدينة ٦ أكتوبر فقط بالاغفاء الضريبي المقرر بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ولمدة عشرة سنوات تبدأ من السنة التاليه لبدء الانتاج من ٢٠٠٢/١/١ حتى ٢٠١١/١٢/٣١ على ان تشمل للسنة الاولى الفترة من بداية النشاط في ٢٠٠١/١٠/٩ على ان يكون اثبات هذا الاعفاء للضريبي للمؤقت لحين الفحص وصنور الحكم النهائي البات.
- لم يتم فحص ضرائب كسب العمل منذ بداية النشاط.
- تم تسوية ضرائب الخصم والاضافة حتى عام ٢٠٠٨ .
- تم فحص ضرائب للدمغة حتى يوليو ٢٠٠٦ .


BONYA
since 1979

شركة بورتو بيل للإنشاء والتعمير، الطابق ٥، السليمانية

شركة مساهمة مصرية

تاريخ: تقرير بتحديد القيمة المعادلة للسهم

ثانياً: تحديد القيمة العادلة للسهم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة :-

١ - قائمة التدفقات النقدية بالشركة:

الإجمالي	السنة الخامسة ٢٠١٤	السنة الرابعة ٢٠١٣	السنة الثالثة ٢٠١٢	السنة الثانية ٢٠١١	السنة الأولى ٢٠١٠	ملاحظات
حافضة مصري	حافضة مصري	حافضة مصري	حافضة مصري	حافضة مصري	حافضة مصري	إيرادات التغطية
١٦١ ٤٤٤ ٠٠٠	٤٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٣٢ ٥٩٤ ٠٠٠	٣٤ ٦٠٠ ٠٠٠	٢٥ ٦٥٠ ٠٠٠	٢٣ ٩٠٠ ٠٠٠	تكاليف التشغيل
٦٥ ٩٨٠ ٠٠٠	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١٣ ٢٣٠ ٠٠٠	١٤ ٢٥٠ ٠٠٠	١١ ٥٠٠ ٠٠٠	١٢ ٠٠٠ ٠٠٠	المصروفات الغير مباشرة
٧ ٥٠٠ ٠٠٠	١ ٥٠٠ ٠٠٠	١ ٥٠٠ ٠٠٠	١ ٥٠٠ ٠٠٠	١ ٥٠٠ ٠٠٠	١ ٥٠٠ ٠٠٠	مخصص التشغيل السنوي
٨٧ ٩٦٤ ٠٠٠	٢٨ ٥٠٠ ٠٠٠	١٧ ٨٦٤ ٠٠٠	١٨ ٨٥٠ ٠٠٠	١٢ ٦٥٠ ٠٠٠	١٠ ٦٠٠ ٠٠٠	التغير في رأس المال العامل
-	-	-	-	-	-	الخصم التقدي المرحل
-	٥٩ ٤٦٤ ٠٠٠	٤٩ ٦٠٠ ٠٠٠	٢٢ ٧٥٠ ٠٠٠	١٠ ٦٠٠ ٠٠٠	-	التغير في رأس المال العامل
-	٨٧ ٩٦٤ ٠٠٠	٥٩ ٤٦٤ ٠٠٠	٤١ ٦٠٠ ٠٠٠	٣٢ ٧٥٠ ٠٠٠	١٠ ٦٠٠ ٠٠٠	التغير في رأس المال العامل
٤٨ ١٧٣ ٩٩٨	١١ ٤٥٧ ٠٠٠	٨ ٦١٠ ٤٤٨	١٠ ٩١٤ ٦٥٠	٨ ٧٧٩ ٦٠٠	٨ ٤١٣ ٣٠٠	القيمة الحالية لتدفقات التشغيل السنوي (باعتبار خصم ٢٠%)



شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي
شركة مساهمة مصرية

تابع: تقرير بتحديد القيمة العادلة للسهم

٢ - تحدد القيمة العادلة للسهم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة :

بيانات	٢٠٠٩/١٢/٣١
صافي القيمة الحالية لغائض التشغيل عن السنوات من ٢٠١٠ حتى ٢٠١٤	٤٨ ١٧٣ ٩٩٨
بضائف:	
النقدية في ٢٠٠٩/١٢/٣١	٤ ٥١٢ ٥٨٨
إجمالي قيمة حقوق المساهمين في ٢٠٠٩/١٢/٣١	٥٢ ٦٨٦ ٥٨٦
عدد الأسهم النقدية	١ ٠٠٠ ٠٠٠
القيمة العادلة للسهم	٥٢,٦٩



شركة بوتيوسا للاستثمار العقاري والسباحي
شركة معاهمة بصرية

تابع: تقرير بتحديد القيمة العادية للسهم

ملخص التقرير :-

يوضح الجدول التالي ملخص نتائج تقييم الشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ كالتالي:

طريقة التقييم	قيمة الشركة جنيه مصري	قيمة السهم جنيه مصري
القيمة الاسمية	٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٥
القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩	٦ ٤٠٨ ٤٥٤	٦,٤
القيمة الدفترية المعدلة	٩ ٥٢١ ٧٤٧	٩,٥٢
التدفقات النقدية المخصومة	٥٢ ٦٨٦ ٥٨٦	٥٢,٦٩

