





المحاسبون المصريون

خالد حافظ

محاسبون قانونيون ومستشارون

مبني (١) شارع جمال الدين ياسين - محطة الرمل - الاسكندرية

كود بريدي: ٢١٥٠٠ صندوق بريدي رقم: ٢١٥٦٣

تليفون: ٤٨٠٧٨٤٧ - (٢٠٣)

تليفاكس: ٤٨٠٩٢٨٢ - (٢٠٣)

البريد الإلكتروني: EGYACC@LINK.net

### تقرير مراقب الحسابات عن القيمة العادلة

لسهم شركة Premium Diagnostics- LLC - الامارات العربية المتحدة

الى السادة / مساهمي شركة سيتى للتحاليل الطبية

راجعنا الدراسة الخاصة بتحديد القيمة العادلة لسهم شركة Premium Diagnostics- LLC - الامارات العربية المتحدة والمعدة بواسطة شركة ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية ( المستشار المالي المستقل ) و الذي حددته الدراسة بمبلغ ١٣, ١٩٧٤ درهم اماراتي للسهم ( فقط فقط ألف وتسعمائة وأربعة وسبعون درهماً إماراتياً وثلاثة عشر فلساً لا غير ) , من خلال دراسة القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية من ٢٠٢٣/٨/١ حتى ٢٠٢٤/٤/٣٠, ووفقاً للمعيار المصري رقم ٣٤٠٠ .

وقد حصلنا من الادارة على البيانات و الايضاحات التي رأيناها لازمة لأغراض التأكد من معقولية افتراضات الدراسة وانها معدة اعداداً جيد على اساس تلك الافتراضات وهي متسقة مع القوائم المالية التاريخية وباستخدام مبادئ محاسبية مناسبة .

ومن رأينا ان القيمة العادلة للسهم والتي حددتها الشركة في الدراسة التي قمنا بفحصها و مراجعتها بمبلغ ١٣, ١٩٧٤ درهم اماراتي للسهم ( فقط فقط ألف وتسعمائة وأربعة وسبعون درهماً إماراتياً وثلاثة عشر فلساً لا غير ) هي قيمة صحيحة في ضوء الدراسة التي اعددها المستشار المالي المستقل .

تحريراً في ١٢ / ٨ / ٢٠٢٤ .

خالد محمد حافظ

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

سجل مراقبي حسابات هيئة الرقابة المالية رقم ١٤٢

محاسب قانوني - م.م.م رقم ١١٨٨٤





## دراسة القيمة العادلة

شركة برميم دياجنوستيكس

" شركة ذات مسئولية محدودة "

خاضعة لأحكام قانون الشركات التجارية

لدولة الامارات العربية المتحدة

صفحة رقم (١) من (٣٦)

دراسة القيمة العادلة لشركة برميم دياجنوستيكس



السادة / شركة سیتی لاب (ش.م.م)

الموضوع: دراسة القيمة العادلة لسهم شركة بریمیم دیاجنوستیکس.

تحية طيبة وبعد ،،،

بالإشارة إلى تكليف سيادتكم لشركتنا والذي شرفنا به بأعداد دراسة القيمة العادلة الخاصة بشركة بریمیم دیاجنوستیکس - شركة ذات مسئولية محدودة - الامارات العربية المتحدة، وإيماناً منا بأهمية هذا التقييم فقد خصصت الشركة مجموعة عمل مالية وفنية وذلك لإعداد الدراسة المالية من جميع عناصرها واستناداً إلى سابقة أعمال الشركة في مجال التقييمات المالية وإماماً منا بسوق العمل في مصر والامارات فقد تم إنجاز هذه الدراسة.

برجاء التفضل بالاستلام.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

العضو المنتدب

هاجر محمد عبدالوهاب



صفحة رقم (٢) من (٣٦)

دراسة القيمة العادلة لشركة بریمیم دیاجنوستیکس



عناصر الدراسة

٧-٤	تقرير المستشار المالي
٨	تمهيد
١٢-٩	١. معلومات أساسية عن الشركة
١٠	نبذة عن الشركة
١١	هيكل المساهمين
١٨-١٢	٢. نبذة عن الاقتصاد الامارتى
٢٢-١٩	٣. نبذة عن قطاع الرعاية الصحية في الإمارات
٢٩-٢٣	٤. الدراسة المالية
٢٥	عرض مستوى الأداء المالي التاريخي
٢٧	تحليل لأهم بنود القوائم المالية
٣٣-٣٠	٥. تقييم شركة برميم دياجنوستيكس
٣١	نظرة على طرق التقييم
٣٢-٣١	منهج صافي القيمة المعدلة للأصول (التكلفة الاستبدالية) (Market based approach):
٣٣	منهج السوق طريقة مضاعف القيمة الدفترية P/B Multiple
٣٦-٣٤	٦. الخلاصة
٣٥	القيمة العادلة للسهم

صفحة رقم (٣) من (٣٦)

دراسة القيمة العادلة لشركة برميم دياجنوستيكس



## تقرير المستشار المالي المستقل

بناءً على تكليفنا نحن شركة ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية (ش.م.م) من شركة سيتي لاب (ش.م.م) بتحديد القيمة العادلة لسهم شركة برميميم دياجنوستيكس - شركة ذات مسئولية محدودة - الامارات العربية المتحدة في يونيو ٢٠٢٤، وذلك بغرض الاستحواذ، وقد تم حساب القيمة العادلة لسهم الشركة شركة برميميم دياجنوستيكس - الامارات العربية المتحدة باستخدام منهج التقييم التالي :

### • أولاً: منهج صافي القيمة المعدلة للأصول (التكلفة الاستبدالية) (Market based approach):

تعتمد على القيام بالخطوات التالية:

- حساب القيمة السوقية لإجمالي الالتزامات (ق س للالتزامات).
- حساب القيمة السوقية لإجمالي الأصول (ق س للأصول).
- حساب صافي قيمة الأصول (ق س للأصول - ق س للالتزامات).

### • منهج السوق طريقة مضاعف القيمة الدفترية P/B Multiple:

تعتبر هذه الطريقة إحدى الأساليب العلمية لتحديد قيمة السهم العادلة، يتم من خلالها تقدير قيمة السهم بالاعتماد على احتساب القيمة الدفترية للسهم ويضرب في مضاعف القيمة الدفترية الساري لنفس الشركات المتداولة في البورصة والتي تمارس نفس النشاط ولتطبيق تلك الطريقة تم اتباع ما يلي:

- تم الحصول على مضاعف القيمة الدفترية لقطاع الرعاية الصحية (Healthcare Products) وفقاً لموقع دامودران بتاريخ ٢٠٢٤/٧/١٦.
  - تم تحديد سعر السهم باستخدام طريقة مضاعف القيمة الدفترية عن طريق القيام باستخدام متوسط مضاعف القيمة الدفترية لشركات القطاع الذي تنتهي اليه الشركة مضروباً في صافي حقوق المساهمين في ٢٠٢٤/٤/٣٠.
- ❖ تم استخدام طرق التقييم السابقة نظراً لحدثة نشاط الشركة والتي لم تتجاوز العام.

### مصدر المعلومات لطرق التقييم:

١. اعتمدنا على القوائم المالية المعتمدة من مراقب الحسابات في ٢٠٢٤/٤/٣٠ الخاصة بالشركة محل التقييم والمقدمة من ادارة شركة سيتي لاب بالإضافة الى التفسيرات والإيضاحات والمعلومات المقدمة من ادارة الشركة والتي تعتبر المصدر الأساسي للمعلومات وذلك بالإضافة الى مصادر المعلومات الأخرى الموضحة في هذا التقرير.
٢. البيانات والتحليلات المقدمة من إدارة الشركة.
٣. لقد حصلت شركة ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية على البيانات والتقديرات المستقبلية والآراء المتضمنة في هذا التقرير من العميل وقد تم افتراض صحتها ومصداقيتها.

صفحة رقم (٤) من (٣٦)

دراسة القيمة العادلة لشركة برميميم دياجنوستيكس



٤. تضمن شركة سیتی لاب بأن والبيانات والمستندات المعلومات التي تم تزويدنا بها والخاصة بالشركة محل التقييم (شركة بریميم دياجنوستيکس - شركة ذات مسئولية محدودة- الامارات العربية المتحدة) هي معلومات كاملة ودقيقة وأن البيانات الظاهرة بالقوائم المالية تعكس النتائج الفعلية لعمليات التشغيل بالشركة وفقاً للمعايير المتفق عليها ما لم يذكر خلاف ذلك؛ وقد تم قبول القوائم المالية المقدمة من إدارة الشركة والمعتمدة من مراقب حسابات بدون إبداء الرأي عليها من قبل شركة ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية.

٥. يعنى هذا التقرير بالوقائع والظروف القائمة في تاريخه، والمستشار المالي المستقل ليس ملزم بتحديث هذا التقرير ليشمل الأحداث اللاحقة على تاريخ هذا التقييم.

٦. تم الاعتماد في تقييم الشركة على المعايير المصرية للتقييم المالي للمنشآت والتي صدرت بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١ لسنة ٢٠١٧ بتاريخ ٢٠١٧/١/١٨، (المعدل بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٥٠ لسنة ٢٠٢٣ بتاريخ ٢٠٢٣/٧/٢٦ المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٢٤).

#### المسئولية المهنية:

نقر نحن المستشار المالي: شركة ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية بأننا مستقلون عن تلك الشركة والأشخاص المرتبطة بها وأعضاء مجلس إدارتها ومراقبي حساباتها ولا تربطنا بهم أى مصالح شخصية.

تمت عملية التقييم ونتائجها بالالتزام بالمعايير المصرية للتقييم المالي للمنشآت والقوانين والقواعد القانونية السارية.

تم تقدير أتعاب شركة ركويزا للاستشارات المالية نظير إعداد هذه الدراسة بمعزل عن نتيجة تقييم سهم الشركة ودون السعى نحو الوصول إلى قيم محددة مسبقاً بواسطة إدارة شركة سیتی لاب أو إدارة شركة بریميم دياجنوستيکس أو أي طرف آخر.

كما نؤكد على أن شركة ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية غير مسئولة عن تحديث ايه بيانات في هذا التقرير كنتيجة لأحداث لاحقة من تاريخ إعداد التقرير.

#### نتيجة التقرير:

بناء على ماتم استعراضه بالتقرير للوصول الى القيمة العادلة لسهم شركة بریميم دياجنوستيکس - شركة ذات مسئولية محدودة- الامارات العربية المتحدة فتتلخص النتائج فيما يلي:

- بلغ تقييم قيمة سهم الشركة باستخدام منهج طريقة صافي القيمة المعدلة للأصول (التكلفة الاستبدالية) (Market based approach) مبلغ ١,٨٠٦,٨٢ درهم أماراتي.
- بلغت قيمة سهم الشركة باستخدام منهج السوق أسلوب مضاعف القيمة الدفترية مبلغ ٢,٧٧٣,٤٧ درهم أماراتي.
- تم استخدام طريقة المتوسط المرجح لطريقة صافي القيمة المعدلة للأصول ومضاعف القيمة الدفترية، وقد تم الاعتماد بنسبة ٦٠٪ لطريقة صافي القيمة المعدلة للأصول نظراً لأنها تعتمد على أداء الشركة والأصول المملوكة لها وكافة التزاماتها

صفحة رقم (٥) من (٣٦)

دراسة القيمة العادلة لشركة بریميم دياجنوستيکس



المالية وايضاً لحدائثة نشاط الشركة حيث ان الشركة لم تكمل عامها الأول وإعطاء ٤٠٪ لطريقة مضاعف القيمة الدفترية لربط أداء الشركة بالسوق، وتم خصم سيولة بنسبة ١٠٪ حيث أن الشركة غير مقيدة بالبورصة، ويوضح الجدول التالي نتائج القيمة العادلة لسهم الشركة:

(بالدرهم الاماراتي)

البيان	القيمة	الوزن النسبي	النتائج
طريقة القيمة الدفترية المعدلة	1,806.82	٪60	1,084.09
طريقة مضاعف القيمة الدفترية	2,773.47	٪40	1,109.39
قيمة السهم		٪100	2,193.48
خصم السيولة			٪10
القيمة العادلة للسهم			1,974.13

ويوضح الجدول التالي القيم المختلفة من القيمة الاسمية والقيمة الدفترية والقيمة العادلة لسهم الشركة:

م	قيمة السهم	بالدرهم الإماراتي
1	القيمة الاسمية	1,000
2	القيمة الدفترية في ٢٠٢٤/٤/٣٠	1,806.82
	القيمة العادلة	1,974.13

وبناءً على ما سبق فإن القيمة العادلة لحقوق المساهمين بالشركة تبلغ ١,٩٧٤,١٣ مليون درهم أماراتي لعدد ١٠٠٠ سهم ليبلغ قيمة السهم ١,٩٧٤,١٣ درهم أماراتي (ألف تسعمائة وأربعة وسبعون درهم وثلاثة عشر فلس لا غير).

#### إخلاء المسؤولية

لا يفترض في هذا التقرير انه شامل لجميع التفاصيل وليس الغرض منه ان يقدم وصفاً شاملاً لشركة بريميم دياجностيكس والتحليل والبيانات والمعلومات المتضمنة تم تحديدها على أساس المعلومات والمستندات والبيانات المقدمة من إدارة الشركة. والمعلومات المتوافرة على النطاق العام والتي لم يتم التحقق منه بشكل مستقل. ولا توجد اي تعهدات او ضمانات صريحة او ضمنية من جهة دقة او اكتمال المعلومات المتضمنة في هذا المستند او اي معلومات اخرى (سواء تم إبلاغها او إرسالها او توفيرها للمستلم بشكل تحريري او شفوي).

#### سرية التقرير:

تم أعداد هذا التقرير بغرض الاستحواذ وهذا التقرير يعتبر سرى وخاص ولذا يجب التعامل معه في النطاق المحدد الذي اعد من أجله، وبناء على ذلك لا يجوز ان يتم نسخ هذا التقرير او تبديله او إرساله الى اي جهة عدا الجهات التي تم الاتفاق عليها في خطاب الارتباط بدون موافقة كتابية صريحة منا ومن إدارة شركة سيتي لاب (ش.م.م).

صفحة رقم (٦) من (٣٦)

دراسة القيمة العادلة لشركة بريميم دياجностيكس





مدة العمل بالتقرير:

هذا التقرير سارى العمل به لمدة ٦ أشهر من تاريخه.

عدد النسخ:

٢ نسخة أصل فقط.

المستشار المالى المستقل:

شركة ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

رقم القيد بسجل الهيئة العامة للرقابة المالية (١٧٣٢)

تحريراً في: ٢٠٢٤/٧/٢٨

العضو المنتدب

هاجر محمد عبد الوهاب



صفحة رقم (٧) من (٣٦)

دراسة القيمة العادلة لشركة بريميم ديجنوستيكس



## تمهيد

### تقرير تحديد القيمة العادلة لسهم

#### شركة برميم دياجنوستيكس – الامارات العربية المتحدة

- تم إعداد هذا التقرير بناء على تكليف صادر من شركة سبتي لاب بغرض الاستحواذ.
- وقد اعتمدنا على البيانات والمعلومات المقدمة عن شركة برميم دياجنوستيكس – الامارات العربية المتحدة، وكذلك القوائم المالية المعتمدة من الشركة ومراقب الحسابات في ٢٠٢٤/٤/٣٠ والإيضاحات المتممة لهما و التي افادتنا بها شركة سبتي لاب، حيث لم يتضمن نطاق الأعمال القيام بأعمال الفحص النافي للجهالة للتأكد من صحة وتكامل تلك البيانات والمعلومات وما إذا كانت تعكس أداء الشركة الفعلي.
- أعد هذا التقييم باستخدام باستخدام منهج التقييم (صافي القيمة المعدلة للأصول (التكلفة الاستبدالية) (Market based approach) - منهج السوق طريقة مضاعف القيمة الدفترية) وذلك وفقاً لوضع الشركة الحالي حيث ان الشركة حديثة النشاط حيث لم تكمل الشركة عامها الأول من التشغيل وتم استبعاد منهج الدخل أسلوب التدفقات النقدية المخصومة (DCF).
- لا يجوز استخدام هذا التقرير في أية أغراض أخرى غير الغرض المحدد بصدر التقرير(الاستحواذ) حتى يعاد النظر في التقييم وفقاً للغرض الذي سوف يستخدم من أجله التقرير.
- تم إعداد هذا التقرير في ظل الوقائع والظروف في تاريخ التقييم، وشركتنا غير ملزمة بتحديث هذا التقرير ليشمل الأحداث اللاحقة على تاريخ هذا التقييم.
- يعتبر هذا التمهيد جزء لا يتجزأ من تقرير التقييم ويقرأ معه.

صفحة رقم (٨) من (٣٦)

دراسة القيمة العادلة لشركة برميم دياجنوستيكس



(١)

# معلومات أساسية عن الشركة

صفحة رقم (٩) من (٣٦)

دراسة القيمة العادلة لشركة بريميم دياجنوستيكس



## ١. نبذة عن الشركة:

- تم تأسيس شركة بريميم دياجنوستيكس - شركة ذات مسؤولية محدودة وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية لدولة الامارات العربية المتحدة، وقد صدر رخصة تجارية للشركة تحت رقم ٢٣٢٥٠٢٥ - صادرة عن مدينة الشارقة للاعلام - هيئة منطقة حرة وخاضعة لكافة القوانين والتنظيمات والقواعد الخاصة بالهيئة..
- تبدأ رخصة الشركة في ١ أغسطس ٢٠٢٣ و تنتهي في ٣١ يوليو ٢٠٢٤.

## ٢. غرض الشركة

- ١- بيع السلع المنزلية بالجملة.
- ٢- بيع مستحضرات الصيدلانية والسلع الدوائية بالجملة.
- ٣- التجارة العامة.
- ٤- تجارة الجملة غير المتخصصة.
- ٥- أنشطة الاستشارات الإدارية.

## ٣. مدير الشركة

السيد/ بيشوى جورج وديع حماية

## ٤. المركز الرئيسي للشركة

المحل الرئيسي: مدينة الشارقة للاعلام - الشارقة - أ.ع.م.

## ٥. رأس المال

بلغ رأس المال المصدر بمبلغ ١٠٠ ألف درهم أماراتي لعدد ١٠٠ سهم بقيمة اسمية للسهم ١٠٠٠ درهم أماراتي.

## ٦. الوكالات التجارية للشركة:

حصلت الشركة على وكالات تجارية وهي:



- ١- اتفاقية وكالة غير حصرية من شركة Pillar Biosciences لتوزيع منتجات الشركة بداخل دولة الامارات العربية المتحدة.



- ٢- اتفاقية وكالة غير حصرية من شركة Sacace Biotechnologies لتوزيع منتجات الشركة بداخل دولة الامارات العربية المتحدة.



- ٣- اتفاقية وكالة حصرية من شركة AmoyDx لتوزيع منتجات الشركة بداخل دولة الامارات العربية المتحدة.

صفحة رقم (١٠) من (٣٦)

دراسة القيمة العادلة لشركة بريميم دياجنوستيكس



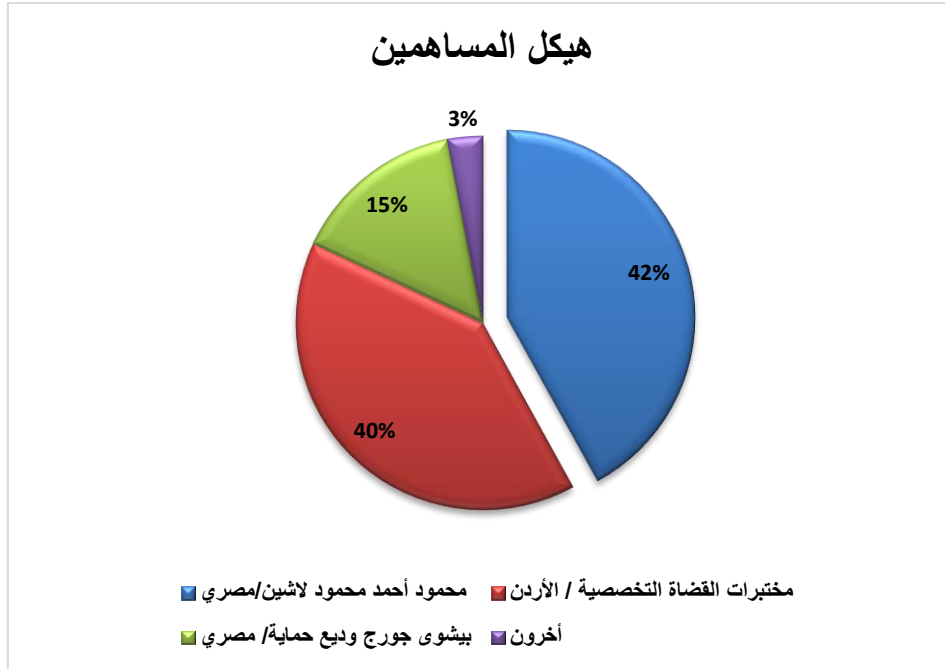
## ٧. عملاء الشركة:

أوجد تعامل مع عملاء وكأناات طأبة الأالاة:

- ❖ الأعمل الأرجع القومأ بأبو ظأ
- ❖ الأؤسسة العلالاة بأبأ
- ❖ مأأنة الشأخ شأبوط الطأبة
- ❖ مأأنة بأرجل الطأبة
- ❖ معامل أانأ لأب
- ❖ مسأشأ أوام
- ❖ مسأشأ NMC

## ٨. أهكل المساهمأن :

الأسم	عدد الأاسهم	أأمة المساهمة (أرهم أمارأأ)	النسبة
مأمود أأمأ مأمود لأشأن/مأصرأ	42	42,000	42%
مأأأراأ القأضاة الأأصأبة / الأأرأن	40	40,000	40%
بأشوأ أورأ وأأع أأأمة/ مأصرأ	15	15,000	15%
أأرون	3	3,000	3%
الأأمالأ	100	100,000	100%



صفأة رقم (١١) من (٣٦)

أرأسة الأأمة العأالة لأشركة بأرأمأأ أأأناوسأناأس



(٢)

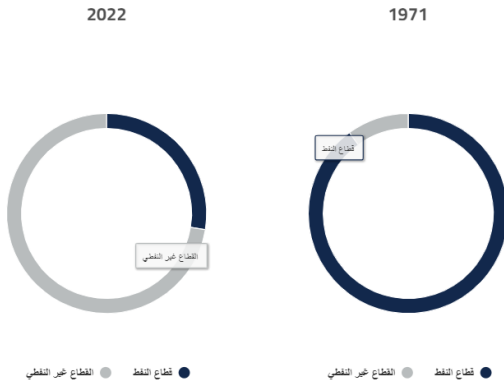
# نبة عن الأقتصاد الأماراةى

صفءة رقم (١٢) من (٣٦)

ءراسة الةمة العاءلة لشركة برىمىم ءىاجنوسىكس

عززت دولة الإمارات مكانتها كوجهة مثالية للاستثمار، وتمكنت من حصد موقع متقدم على مؤشر سهولة ممارسة الأعمال الذي يضم ١٩٠ دولة وذلك خلال العام ٢٠٢٠، وفقاً للتقرير الصادر عن البنك الدولي، لأسباب تعود لتحسين بيئتها القانونية والتنظيمية الداعمة للأعمال، وسياسة البيانات المفتوحة، وإتاحة المعلومات الاقتصادية للمستثمرين بشفافية تامة. وحصدت مواقع متقدمة على مؤشرات تنافسية رقمية ومؤشرات أداء الابتكار والرخاء الاقتصادي.

## ١ مؤشرات الاقتصاد الإماراتي:



تمتلك دولة الامارات اقتصاد متنوع تسهم فيه القطاعات الغير نفطية كقطاعات التجارة والصناعة والنقل والعقارات والمعلوماتي والتكنولوجيا والقطاع العلمي والقطاعات الخدمية المتطورة كالتعليم والصحة ما نسبته ٧١% من إجمالي الناتج المحلي الإجمالي علما ان نسبة مساهمة القطاع النفطي في عام ١٩٧١ كانت ٩٠% وقد تقلصت نسبة مساهمة القطاع النفطي من خلال اتباع استراتيجيات التنوع الاقتصادي خلال السنوات الخمسين الماضية لتبلغ حالياً ٢٩% من إجمالي الناتج المحلي الإجمالي.

## ٢ الناتج المحلي الإجمالي:

توقع مصرف الإمارات المركزي نمو الناتج المحلي الإجمالي الكلي للإمارات بنسبة ٤,٢ في المائة، خلال ٢٠٢٤، ترتفع إلى ٥,٢ في المائة خلال ٢٠٢٥، بينما حافظ على تقديراته لنمو بنسبة ٣,١ في المائة خلال ٢٠٢٣. وتوقع المصرف المركزي أيضاً، في تقرير المراجعة الربعية للربع الرابع من عام ٢٠٢٣، نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي، بنسبة ٤,٧ في المائة، خلال عامي ٢٠٢٤ و٢٠٢٥، ونمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي بنسبة ٢,٩ في المائة خلال ٢٠٢٤، و٦,٢ في المائة خلال ٢٠٢٥.

وذكر «المركزي» أن الرصيد المالي الموحد لدولة الإمارات سجل فائضاً قدره ٦١ مليار درهم (١٦,٦ مليار دولار)، خلال الأشهر التسعة الأولى من عام ٢٠٢٣، ما يعادل ٤,٤ في المائة من الناتج المحلي الإجمالي، وبلغ إجمالي الإيرادات نحو ٣٧٠ مليار درهم (١٠٠,٧ مليار دولار)، في حين بلغت المصروفات نحو ٣٠٩ مليارات درهم (٨٤,١ مليار دولار). ارتفع الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الثابتة في الإمارات بنسبة ٤,٣% إلى ٤٠٢,٥ مليار درهم في الربع الرابع من العام الماضي، مقارنة مع ٣٨٥,٨ مليار درهم في نفس الفترة من العام الذي سبقه.



ووفقا للبيانات الصادرة عن الهيئة الاتحادية للتنافسية والإحصاء، ارتفع الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي بالأسعار الثابتة بنسبة ٦,٧% إلى ٣٠١,٦ مليار درهم في الربع الرابع من العام الماضي، مقارنة مع ٢٨٢,٦ مليار درهم في نفس الفترة من عام ٢٠٢٢.

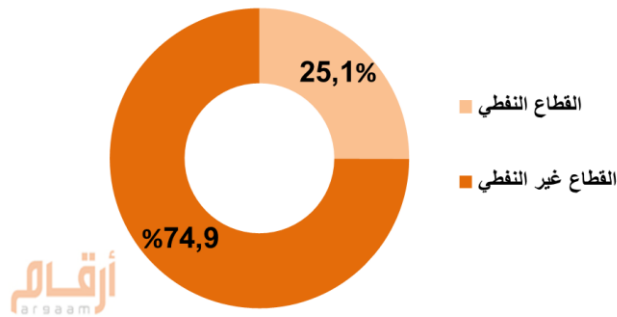
وأشارت البيانات إلى ارتفاع مساهمات القطاعات غير النفطية في الناتج المحلي الإجمالي لدولة الإمارات بالأسعار الثابتة إلى ٧٤,٩% في نهاية الربع الرابع من العام الماضي، بينما بلغت مساهمة القطاع النفطي ٢٥,١%.

وفيما يلي جدول يوضح الناتج المحلي الإجمالي في الإمارات حسب نوع القطاع بالأسعار الثابتة خلال الربع الرابع ٢٠٢٣:

الناتج المحلي الإجمالي حسب نوع القطاع بالأسعار الثابتة (مليار درهم)*				
القطاع	الربع الرابع ٢٠٢٢	الربع الرابع ٢٠٢٣	التغير السنوي (%)	مساهمة القطاعات (%)
القطاع النفطي	١٠٣,٢٢	١٠٠,٩٤	(٢,٢%)	٢٥,١%
القطاع غير النفطي	٢٨٢,٦٢	٣٠١,٥٧	+٦,٧%	٧٤,٩%
الناتج المحلي الإجمالي	٣٨٥,٨٤	٤٠٢,٥١	+٤,٣%	١٠٠,٠%

بيانات أولية\*

الناتج المحلي الإجمالي بالإمارات (مليار درهم)



وفيما يلي جدول يوضح معدلات نمو الناتج المحلي الإجمالي في الإمارات منذ بداية ٢٠٢١:

معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الثابتة للإمارات			
الفترة	قيمة الناتج المحلي الإجمالي (مليار درهم)	معدل النمو السنوي (%)	معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي السنوي (%)

صفحة رقم (١٤) من (٣٦)

دراسة القيمة العادلة لشركة بريميم ديجانوستيكس





معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الثابتة للإمارات			
الفترة	قيمة الناتج المحلي الإجمالي (مليار درهم)	معدل النمو السنوي (%)	معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفط السنوي (%)
الربع الأول ٢٠٢١*	٣٦٧,٨٣	(٤,٤) %	(١,٨) %
الربع الثاني*	٣٨٧,٦٥	+٦,٢ %	+١١,٢ %
الربع الثالث*	٣٨٢,٧٠	+٧,٤ %	+٨,٢ %
الربع الرابع*	٣٦٧,١٥	+٩,٢ %	+٩,٤ %
الربع الأول ٢٠٢٢*	٤٠٠,٤٨	+٨,٩ %	+١٠,٠ %
الربع الثاني*	٤١٦,٩٥	+٧,٦ %	+٦,٢ %
الربع الثالث*	٤١٥,١٢	+٨,٥ %	+٧,٤ %
الربع الرابع*	٣٨٥,٨٤	+٥,١ %	+٥,٠ %
الربع الأول ٢٠٢٣*	٤١٦,٠٠	+٣,٩ %	+٤,٨ %
الربع الثاني*	٤٣٢,٨٦	+٣,٨ %	+٧,٤ %
الربع الثالث*	٤٢٥,٥٩	+٢,٥ %	+٥,٨ %
الربع الرابع**	٤٠٢,٥١	+٤,٣ %	+٦,٧ %

تحديث\*

\*\*بيانات أولية

وبحسب بيانات الهيئة، وصلت مساهمة تجارة الجملة والتجزئة في الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الثابتة إلى ٥٢,٧ مليار درهم، بنسبة نمو سنوي بلغ ٣,٣%، فيما وصلت مساهمة الصناعات التحويلية إلى ٤٢,٤ مليار درهم بنسبة ارتفاع ٦,٤%، بينما بلغت مساهمة الأنشطة العقارية نحو ٢٢,٧ مليار درهم بزيادة ٨,٨%.

وفيما يلي جدول يوضح الناتج المحلي الإجمالي في الإمارات حسب الأنشطة الاقتصادية بالأسعار الثابتة خلال الربع الرابع ٢٠٢٣:

الناتج المحلي الإجمالي حسب الأنشطة الاقتصادية بالأسعار الثابتة خلال الربع الرابع ٢٠٢٣*			
القطاع	قيمة الناتج المحلي (مليار درهم)	التغير السنوي (%)	مساهمة القطاعات (%)
قطاع المشروعات غير المالية	٣٣٧,٨٦	+٣,٢ %	٨٣,٩ %
الصناعات الاستخراجية (تشمل النفط الخام والغاز الطبيعي)	١٠٠,٩٤	(٢,٢) %	٢٥,١ %
تجارة الجملة والتجزئة؛ إصلاح المركبات ذات	٥٢,٦٦	+3.3 %	١٣,١ %

صفحة رقم (١٥) من (٣٦)

دراسة القيمة العادلة لشركة بريميم ديجانوستيكس



الناتج المحلي الإجمالي حسب الأنشطة الاقتصادية بالأسعار الثابتة خلال الربع الرابع ٢٠٢٣*			
القطاع	قيمة الناتج المحلي (مليار درهم)	التغير السنوي (%)	مساهمة القطاعات (%)
المحركات والدراجات النارية			
الصناعات التحويلية	٤٢,٣٦	+ 6.4 %	١٠,٥ %
الأنشطة المالية وأنشطة التأمين	٣٨,١٤	+ 17.6 %	٩,٥ %
التشييد والبناء	٣٤,٤٤	+ 8.4 %	٨,٦ %
الإدارة العامة والدفاع؛ الضمان الاجتماعي الإجباري	٢٣,٤٢	+ 1.5 %	٥,٨ %
الأنشطة العقارية	٢٢,٧٣	+ 8.8 %	٥,٦ %
النقل والتخزين	٢٠,٧١	+ 10.3 %	٥,١ %
الأنشطة المهنية والعلمية والتقنية وأنشطة الخدمات الإدارية وخدمات الدعم	١٦,٦٤	+ 1.5 %	٤,١ %
المعلومات والاتصالات	١١,٤٩	+ 4.2 %	٢,٩ %
الكهرباء والغاز والمياه وأنشطة إدارة النفايات	٩,٥٠	+ 4.6 %	٢,٤ %
أنشطة الإقامة والخدمات الغذائية	٩,٠١	+ 3.9 %	٢,٢ %
أنشطة الصحة البشرية والخدمات الاجتماعية	٧,٣٥	+ 3.5 %	١,٨ %
التعليم	٦,٣٨	+ 4.8 %	١,٦ %
أنشطة الأسر المعيشية كصاحب عمل	٣,٠٨	+ 0.7 %	٠,٨ %
الفنون والترفيه والترويج وأنشطة الخدمات الأخرى	٢,١٤	+ 6.6 %	٠,٥ %
الزراعة والحراثة وصيد الأسماك	١,٥١	+ ١,٣ %	٠,٤ %
الناتج المحلي الإجمالي	٤٠٢,٥١	+ 4.3 %	١٠٠,٠ %

بيانات أولية\*

### ٣ التضخم في دولة الامارات العربية المتحدة:

توقع مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي أن يبلغ معدل التضخم ٢,٣% في ٢٠٢٤، مع بقائه أقل بكثير من المتوسط العالمي.

وأوضح المصرف في تقريره السنوي لعام ٢٠٢٣، أن ذلك يأتي في ظل ارتفاع أسعار السلع الأساسية -الزيت، والقمح، والذرة- والانخفاض المتوقع في سعر الصرف.

صفحة رقم (١٦) من (٣٦)

دراسة القيمة العادلة لشركة بريميم ديجنوستيكس



وأضاف أنه من المرجح أن تتراجع الضغوط التضخمية الناجمة عن الطلب المحلي في ضوء تغيرات في تدفقات الهجرة، وتغير وتيرة نمو الناتج غير النفطي وبعض التأثير المرتبط بالعام الفائت.

كما توقع أن يظل معدل التضخم ثابتاً عند نسبة ٢,٣% حتى عام ٢٠٢٥.

#### ٤ الموازنة التقديرية لدولة الامارات العربية المتحدة ٢٠٢٤:

اعتمدت حكومة الإمارات الميزانية العامة للاتحاد للعام ٢٠٢٤، بإيرادات قدرها ٦٥,٧٢٨ مليار درهم، بنسبة نمو قدرها ٣,٣% مقارنة بالسنة المالية ٢٠٢٣. ومصروفات قدرها ٦٤,٠٦٠ مليار درهم، بنسبة نمو قدرها ١,٦% مقارنة بالسنة المالية ٢٠٢٣. وقد تم تخصيص ميزانية ٢٠٢٤ على النحو التالي:

١- (٢٦,٧) مليار درهم لقطاع التنمية والمنافع الاجتماعية بنسبة (٤٢%) من إجمالي الميزانية العامة، حيث تم توزيع الاعتمادات المخصصة لهذه الفئة كما يلي:

- برامج التعليم العام والجامعي (١٠,٢) مليار درهم، بنسبة (١٦%)
- الخدمات الصحية ووقاية المجتمع (٥,٢) مليار درهم، بنسبة (٨%)
- الشؤون الاجتماعية (٣,٦) مليار درهم، بنسبة (٦%)
- المعاشات التقاعدية (٦,١) مليار درهم، بنسبة (١٠%)
- الخدمات العامة مبلغ (١,٥) مليار درهم بنسبة (٢%)

٢- (٢٥,٢) مليار درهم لقطاع الشؤون الحكومية، بنسبة (٣٩%)

٣- (٢,٦) مليار درهم لقطاع البنية التحتية والاقتصادية، بنسبة (٤%)

٤- (٢,٣) مليار درهم لقطاع الاستثمارات المالية، بنسبة (٤%)، وتتضمن مبلغ (٨٠٧,٥) مليون درهم للمشروعات الاستثمارية الاتحادية

٥- (٧,٢) مليار درهم مصاريف اتحادية أخرى ما نسبته (١١%) من إجمالي الميزانية العامة.

#### ٥ الاقتصاد الرقمي لدولة الإمارات

تعتمد الخطط الاستراتيجية للاقتصاد الوطني بشكل رئيسي على الاقتصاد الرقمي، حيث أنه يساهم في خلق فرص حقيقية للاستثمار الأجنبي المباشر. وتنفذ الدولة خطط تعزيز الاقتصاد الرقمي من خلال تبني استراتيجية الإمارات للثورة الصناعية الرابعة، كون أحد أهدافها هو تعزيز الأمن الرقمي، الذي يتحقق بتبني سياسات الاقتصاد الرقمي وتقنيات المعاملات الرقمية (البلوك تشين) في الخدمات والمعاملات المالية.

- الاستراتيجية الوطنية للاقتصاد الرقمي

صفحة رقم (١٧) من (٣٦)

دراسة القيمة العادلة لشركة بريميم ديجنوستيكس



أطلقت الاستراتيجية الوطنية للاقتصاد الرقمي في أبريل ٢٠٢٢، وتهدف إلى مضاعفة نسبة إسهام الاقتصاد الرقمي في الناتج المحلي الإجمالي من ٩,٧% (٢٠٢٢) إلى ١٩,٤% خلال العشر سنوات القادمة، وأن تصبح دولة مركز الاقتصاد الرقمي الأكثر ازدهاراً في المنطقة وعلى مستوى العالم.

• البرنامج الوطني للمبرمجين

يشكل البرنامج الوطني للمبرمجين حزمة من المبادرات الوطنية الهادفة إلى تطوير المواهب والخبرات والمشاريع المبتكرة المتخصصة في مجال البرمجة، وتسريع تبني تطبيقاتها وأدواتها في مختلف القطاعات الاقتصادية والمستقبلية.

صفحة رقم (١٨) من (٣٦)

دراسة القيمة العادلة لشركة بريميم ديجنوستيكس



(3)

# نُبذُه عن قُطاع الرعاية الصأية فى الامارات

صفأه رقم (١٩) من (٣٦)

أراسه القيمة العادلة لشركة برىمىم أىاجنوسأىكس



### ١. تاريخ الرعاية الصحية في دولة الإمارات العربية المتحدة

شهد القطاع الصحي بدولة الإمارات منذ قيام الاتحاد في ٢ ديسمبر ١٩٧١، قفزات نوعية كبيرة لتلبية مختلف الاحتياجات الصحية ومواكبة التطورات العالمية في هذا المجال. وأدركت دولة الإمارات أهمية وحتمية الاستفادة القصوى من جميع التقنيات والموارد المتقدمة للارتقاء بهذا القطاع الحيوي، وتهيئة البيئة الصحية المناسبة، وذلك إيماناً منها بأن النهوض بجودة حياة أفراد شعبها هو الغاية المنشودة والمحور الرئيسي لترسيخ دعائم الاتحاد، والمضي قدماً في عملية التنمية المستدامة.

لقد بدأت مسيرة تطوير الرعاية الصحية بفضل رؤية الرئيس الأول والمؤسس لدولة الإمارات الشيخ زايد بن سلطان آل نهيان - طيب الله ثراه - الذي كان يدعم تطوير المنظومة الصحية بشكل كبير لتوفير رعاية صحية فائقة الجودة للمجتمع ككل.

تنص رؤية الإمارات العربية المتحدة على أن "دولة الإمارات تستثمر مواردها بشكل متنامي لإقامة بنية تحتية عالمية المستوى في مجال الرعاية الصحية، بالإضافة إلى توفير الخبرات والخدمات الصحية المميزة من أجل تلبية احتياجات أفراد المجتمع المتنامية وتطلعاتهم المستقبلية.

ويعتبر القطاع الصحي من أكثر القطاعات تطوراً في الإمارات العربية المتحدة، كما يحتل المراتب المتقدمة عالمياً، في العديد من المؤشرات الصحية، وذلك بفضل الدعم اللامحدود من القيادة الحكيمة، لإرساء نظام صحي يتوافق مع أفضل الممارسات والمعايير الدولية من خلال تعزيز جاهزيته وكفاءته لتوفير أفضل الخدمات الصحية، مما جعل دولة الإمارات واحدة من أبرز الدول على صعيد الرعاية الصحية.

### ٢. بدايات تأسيس المستشفيات في الإمارات العربية المتحدة

تعود جذور تأسيس منظومة الرعاية الصحية إلى عام ١٩٤٣، عندما تم إنشاء مركز صحي صغير في منطقة الراس في إمارة دبي، تلاه إنشاء مستشفى آل مكتوم في عام ١٩٥١ والذي تم توسعته في عام ١٩٧٣ لتصل طاقته الإستيعابية ١٧٥ سريراً. وشهد عام ١٩٦٠ انطلاقة مسيرة الرعاية الصحية الحديثة وتطويرها في الإمارات العربية المتحدة، وذلك عندما دعا الشيخ زايد بن سلطان "طيب الله ثراه" الزوجين "بات وماريان كينيدي"، لافتتاح عيادة في مدينة العين التابعة لإمارة أبوظبي، في نوفمبر ١٩٦٠، وتم تسميتها رسمياً باسم مستشفى الواحة.

### ٣. الإمارات من أفضل الدول بجودة الرعاية الصحية الشاملة والمتكاملة

- يواصل قطاع الصحة في دولة الإمارات في عام ٢٠٢٣ حضوره المتميز وريادته الإقليمية والدولية على مستوى الخدمات الطبية والإنجازات العلمية ليؤكد مجدداً جاهزيته وقدرته على مواجهة التحديات الصحية كافة وفق أفضل المعايير والأنظمة العالمية المعتمدة.
- وجاءت الإمارات في المركز الأول في ٣ مؤشرات تنافسية عالمية رئيسية بقطاع الصحة وهي «وجود برامج وطنية للكشف المبكر» ومؤشر «مدى تغطية الرعاية الصحية» ومؤشر «تغطية الرعاية السابقة للولادة» وفقاً لتقرير مؤشر الازدهار الصادر عن معهد ليجاتيم.

صفحة رقم (٢٠) من (٣٦)

دراسة القيمة العادلة لشركة بريميم ديجنوستيكس



- وحلت الدولة بالمركز الثاني عالمياً والأولى إقليمياً في مؤشر النتائج الصحية الصادر عن منظمة البيانات المفتوحة بتقرير مخزون البيانات المفتوحة ٢٠٢٢، والمركز الثالث عالمياً والأول إقليمياً في مؤشر قلة المشاكل الصحية الصادر عن معهد ليجاتيم في تقرير مؤشر الازدهار فيما جاءت في المرتبة السابعة عالمياً والأولى إقليمياً في مؤشر مستوى الرضا عن الرعاية الصحية الصادر عن المؤسسة ذاتها .
- وفي سياق متصل تصدرت الإمارات قائمة مجموعة الدول في الشرق الأوسط وأفريقيا في مجال عدد الأدوية المبتكرة التي تحتوي على مادة فعالة جديدة وكذلك على صعيد سرعة دراسة واعتماد الملفات التنظيمية للأدوية.
- وعملت وزارة الصحة ووقاية المجتمع على رفع كفاءتها في هذا المجال بتقليص مدة دراسة الملفات التنظيمية للأدوية المبتكرة حيث تم اعتماد ١٨٧ منتجاً ذا مادة فعالة جديدة خلال فترة الدراسة التي أجرتها شركة "IQVIA" المتخصصة في أنظمة الرعاية الصحية -على مقارنة معيار تسجيل وتوفير الأدوية المبتكرة التي تحتوي على مادة فعالة جديدة والتي تشمل بيانات الموافقات التسويقية للأدوية في الفترة من عام ٢٠١٨ إلى الربع الأول من ٢٠٢١ .
- وحققت الإمارات أعلى معدل نمو للإنفاق على الرعاية الصحية في دول مجلس التعاون الخليجي، حيث ينمو الإنفاق على الرعاية الصحية في الدولة بمعدل نمو سنوي مركب قدره ٧,٤% ليصل إلى ٣٠,٧ مليار دولار (١١٢,٦ مليار درهم) بحلول عام ٢٠٢٧، حسب تقرير «ألبن كابيتال» التي أرجعت هذا النمو إلى النمو السكاني السريع (بمعدل سنوي مركب ١,٦% بين ٢٠٢٢ و٢٠٢٧)، وزيادة تطبيق وتغطية التأمين الصحي الإلزامي، وازدهار قطاع السياحة العلاجية.
- و في مجال الابتكارات والإنجازات العلمية، أعلنت مؤسسة الإمارات للخدمات الصحية إطلاق مشروع برنامج "العلاج بالتقنيات الدقيقة للأطفال" الذي يعتبر البرنامج الطبي الثوري المبتكر وغير الجراحي الأول على مستوى العالم إلى جانب مشاريع نوعية أخرى بالتزامن مع فعاليات معرض ومؤتمر الصحة العربي الذي استضافته دبي في يناير الماضي.
- وكشفت المؤسسة عن مشروع "العمليات الروبوتية" إضافة إلى ٣ تقنيات حديثة و يعد مستشفى القاسمي بالشارقة الأول على مستوى الشرق الأوسط في تبنيها وهي تقنيات "خدمات أمراض القلب" الذي يتضمن أحدث أجهزة تنظيم ضربات القلب التي لا تحتوي على أسلاك ومنصة "ألترون" ومنصة "كوروفينتييس كوروفلو" "Coroventis CoroFlow".
- وأعلنت الجهات الصحية في الدولة ممثلة بوزارة الصحة ووقاية المجتمع ودائرة الصحة - أبوظبي وهيئة الصحة بدبي عن الإطلاق الرسمي لنظام تتبع الأدوية الوطني "تطمين" وهي المنصة الأولى من نوعها في المنطقة لتتبع وتتبع المنتجات الدوائية بهدف تحصين وتأمين سلاسل الإمداد والتوريد لمرافق الرعاية الصحية بالدولة.
- تهدف المنصة إلى تعزيز الرقابة على كافة الأدوية المتداولة بالدولة وذلك من خلال تطبيق نظام إلكتروني متكامل لربط كافة الجهات من الهيئات الاتحادية والمحلية والمصانع والموزعين والصيدليات والمستهلكين لرصد وتتبع الأدوية والمستحضرات الصيدلانية، والتي تتماشى مع الخطط الصحية الوطنية لبناء أنظمة عالية الجودة في الأمن الدوائي مستندة إلى المعايير الدولية ما يرسخ مكانة دولة الإمارات مبتكراً عالمياً معترفاً به في مجال سلامة التوريد.
- وشهد العام الجاري إطلاق إستراتيجية الابتكار ٢٠٢٣- ٢٠٢٦ مؤسسة الإمارات للخدمات الصحية التي تهدف إلى تعزيز استدامة قطاع الرعاية الصحية المستقبلية وقدرته على المساهمة في تحقيق الاستراتيجية الوطنية لجودة الحياة ٢٠٣١ والرؤية الوطنية "نحن الإمارات ٢٠٣١" وصولاً إلى تحقيق مستهدفات مئوية الإمارات ٢٠٧١ التي سيكون خلالها قطاع الرعاية الصحية قطاعاً مستداماً.

صفحة رقم (٢١) من (٣٦)

دراسة القيمة العادلة لشركة بريميم ديجانوستيكس



- وتشمل الاستراتيجية حزمة من الأهداف التي تعتمده المؤسسة تحقيقها وتتضمن تعزيز استدامة الابتكارات الصحية من خلال الاستثمار في النظم الصحية وبناء المرونة الاقتصادية إضافة إلى تنمية الاقتصاد الصحي عبر النهوض بخدمات وبرامج الرعاية الصحية وزيادة العائد على الاستثمار بتطبيق الحلول المبتكرة عن طريق توفير بيئة مؤسسية محفزة للابتكار تقود إلى تعزيز ثقافة الابتكار على جميع مستويات المؤسسة وبناء القدرات الداخلية وتبسيط ممارسات الابتكار.
- وأثبت القطاع الصحي الإماراتي جاهزيته الكاملة للاستجابة للحالات الإنسانية الطارئة حول العالم، حيث واصلت الإمارات في عام ٢٠٢٣ إرسال المساعدات والإمدادات الطبية إلى عدد من الدول الشقيقة والصديقة مثل سوريا وتركيا والسودان وغيرها من الدول التي شهدت كوارث طبيعية وظروفاً استثنائية استدعت تدخلاً سريعاً وتقديم كافة الخدمات الطبية والتشخيصية والعلاجية للمتضررين في حين استقبلت الإمارات في مستشفياتها عدداً من الحالات الحرجة التي أجريت لها عمليات جراحية تكللت بالنجاح التام.
- وتعمل دولة الإمارات على تطوير قطاعها الصحي بهدف دعم قدراتها على مواجهة التحديات المختلفة وشهد الإنفاق على هذا القطاع الحيوي نمواً متصاعداً خلال السنوات الماضية، فعلى سبيل المثال، تم تخصيص ٣,٨٣٥ مليار درهم للخدمات الصحية ووقاية المجتمع في الموازنة الاتحادية الإماراتية في عام ٢٠١٦، في حين وصلت إلى مبلغ (٤,٨) مليار درهم في الميزانية العامة لعام ٢٠٢٣.
- وتواصل الإمارات تعزيز شراكاتها الدولية المتعددة في المجال الصحي، وتحرص على تعزيز عملية الابتكار والتطوير في هذا القطاع حيث عملت خلال السنوات الماضية على الاستخدام المكثف لتقنيات الذكاء الاصطناعي في مجال الصحة وذلك ضمن خطة تستهدف دمج الذكاء الاصطناعي بنسبة ١٠٠% في الخدمات الطبية بما يتوافق مع مئوية الإمارات ٢٠٧١.
- وتولي الإمارات أهمية بالغة لتطوير البنية التحتية الخاصة بالقطاع الصحي خاصة المستشفيات والمراكز الطبية التي وصل عددها في نهاية عام ٢٠٢١ إلى ١٦٦ مستشفى منها ٥٤ مستشفى حكومياً و١١٢ مستشفى خاصاً، فيما بلغ عدد المراكز الطبية والعيادات نحو ٥٣٠١ مركز وعيادة، بينما بلغ إجمالي عدد الأسرة في المستشفيات نحو ١٨٣٦٣ سريراً منها ٩٧٨٤ سريراً في الحكومية و٨٥٧٩ سريراً في الخاص.
- واهتمت دولة الإمارات بتطوير الكوادر البشرية في القطاع الصحي خلال السنوات الماضية، وبحسب مركز التنافسية والإحصاء فقد بلغ إجمالي القوى العاملة الصحية في القطاع الطبي في عام ٢٠٢١ نحو ١٣٥,٩٢٩ عاملاً موزعين بواقع ٢٧,٢٦٨ طبيباً، و٧٤٧٦ طبيب أسنان و١٢,٤٨١ صيدلياً و٥٩,٧٩٨ ممرضاً و٢٨,٩٠٦ فنيين طبيين بما يشمل أخصائي الأشعة والمختبرات.





(٤)

# الأراسة المالية

صفءة رقم (٢٣) من (٣٦)

أراسة القيمة العادلة لشركة برريميم دياجنوسنيكس



أولاً: عرض مستوى الأداء المالي التاريخي

➤ القوائم الدخل خلال السنوات التاريخية من ٢٠٢٣/٨/١ حتى ٢٠٢٤/٤/٣٠:

(بالآلف درهم أماراتي)

٢٠٢٤/٤/٣٠	البيان
5,160	صافي الإيرادات
(3,053)	تكلفة الإيراد
2,107	مجممل الربح
(87)	مصروفات عمومية وإدارية
(215)	مصروفات بيعية وتسويقية
1,806	صافي الربح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك
(9)	إهلاك الأصول الثابتة
1,797	صافي الربح قبل الضرائب
(90)	ضريبة الدخل
1,707	صافي الربح

صفحة رقم (٢٤) من (٣٦)

دراسة القيمة العادلة لشركة بريميم ديجنوستيكس



تحليل ميزانيات الشركة خلال السنوات التاريخية ➤

(بالآلف درهم أماراتي)

٢٠٢٤/٤/٣٠	البيان
	<u>الاصول</u>
	<u>الاصول غير المتداولة</u>
259	اصول ثابتة
259	اجمالي الاصول غير المتداولة
	<u>الاصول المتداولة</u>
2,495	المخزون
1,114	العملاء واوراق القبض
155	مدينون وارصدة مدينة
5,255	مبالغ مستحقة من لأطراف ذات علاقة
16,589	النقدية
25,608	اجمالي الاصول المتداولة
25,867	اجمالي الاصول
	<u>الالتزامات المتداولة</u>
245	دائنون وارصدة دائنة اخرى
23,815	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة - مساهمين
24,060	اجمالي الالتزامات المتداولة
	<u>حقوق الملكية</u>
100	راس المال
1,707	ارباح/خسائر العام
1,807	اجمالي حقوق الملكية
24,060	اجمالي الالتزامات
25,867	اجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

صفحة رقم (٢٥) من (٣٦)

دراسة القيمة العادلة لشركة بريميم دياجنوستيكس



ثانياً: تحليل لأهم بنود القوائم المالية

١. قوائم الدخل

❖ الإيرادات:

يقوم نشاط الشركة على بيع المستلزمات المختبرات الطبية والأجهزة المعملية للمراكز الطبية حيث حققت الشركة إيرادات بقيمة ٥,١٦ مليون درهم أماراتي خلال الفترة المالية من أغسطس ٢٠٢٣ وحتى ابريل ٢٠٢٤ وتنقسم إيرادات الشركة الى مايلي :

■ إيرادات كواشف معملية:

حققت الشركة إيرادات من بيع عدد ٢,١٩ الف قطعة من الكواشف المعملية بقيمة ٣,٣٣ مليون درهم اماراتي حتى ٢٠٢٤/٤/٣٠ بمتوسط سعر بيع ١,٥ الف درهم للقطعة الواحدة كما هو موضح بالجدول التالي :

بيان	٢٠٢٤/٤/٣٠
كواشف معملية/بالقطعة	2,197
متوسط سعر البيع/بالدرهم الاماراتي	1,517
الإيرادات/بالألف درهم اماراتي	3,333

■ إيرادات أجهزة ومستلزمات معملية:

حققت الشركة إيرادات من بيع عدد ١١٥ قطعة من الأجهزة و المستلزمات المعملية بقيمة ١,٨ مليون درهم اماراتي حتى ٢٠٢٤/٤/٣٠ بمتوسط سعر بيع ١٥,٨ الف درهم للقطعة الواحدة كما هو موضح بالجدول التالي :

بيان	٢٠٢٤/٤/٣٠
أجهزة ومستلزمات/بالقطعة	115
متوسط سعر البيع/بالدرهم الاماراتي	15,888
الإيرادات/بالألف درهم اماراتي	1,827



والجدول التالي يوضح اجمالي إيرادات الشركة حتى ٢٠٢٤/٤/٣٠ :

البيان	(بالآلف درهم أماراتي)
كواشف معملية	٢٠٢٤/٤/٣٠ 3,333
اجهزة ومستلزمات معملية	1,827
إجمالي إيرادات النشاط	5,160

❖ تكلفة النشاط:

بلغت قيمة تكلفة النشاط المباشرة ٣ مليون درهم أماراتي خلال الفترة المالية من أغسطس ٢٠٢٣ وحتى ابريل ٢٠٢٤ بنسبة ٥٩% من اجمالي إيرادات النشاط وهي تمثل تكلفة شراء ( الكواشف المعملية – اجهزة زمستلزمات معملية)

والمضحين تفصيلاً فيما يلي :

▪ تكلفة كواشف معملية:

بلغت تكلفة شراء عدد ٢,١٩ الف قطعة من الكواشف المعملية بقيمة ١,٧٣ مليون درهم اماراتي حتى ٢٠٢٤/٤/٣٠ وتمثل نسبة ٥٢% من اجمالي إيرادات الكواشف المعملية .

▪ تكلفة اجهزة ومستلزمات معملية:

بلغت تكلفة شراء عدد ١١٥ قطعة من اجهزة ومستلزمات معملية بقيمة ١,٣ مليون درهم اماراتي حتى ٢٠٢٤/٤/٣٠ وتمثل نسبة ٧٢% من اجمالي إيرادات اجهزة ومستلزمات معملية.

❖ . المصروفات العمومية والادارية:

بلغت قيمة المصروفات العمومية والادارية ٨٧ الف درهم أماراتي خلال الفترة المالية من أغسطس ٢٠٢٣ وحتى ابريل ٢٠٢٤ بنسبة ١,٦٨% من اجمالي إيرادات النشاط.

❖ مصروفات بيعيه وتسويقية:

بلغت قيمة مصروفات بيعيه وتسويقية ٢١٥ الف درهم أماراتي خلال الفترة المالية من أغسطس ٢٠٢٣ وحتى ابريل ٢٠٢٤ بنسبة ٤,١٦% من اجمالي إيرادات النشاط

صفحة رقم (٢٧) من (٣٦)

دراسة القيمة العادلة لشركة بريميم ديجنوستيكس



## ❖ الأرباح

حققت الشركة صافي ربح بقيمة ١,٧ مليون درهم اماراتي خلال الفترة المالية من أغسطس ٢٠٢٣ وحتى ابريل ٢٠٢٤ بنسبة هامش صافي ربح ٣٣% من إجمالي إيرادات النشاط.

## ٢. الميزانيات

### ❖ الاصول طويلة الاجل:

تنحصر الأصول طويلة الأجل للشركة في أصولها الثابتة والتي تبلغ قيمته ٢٥٩ ألف درهم امارتي في ٢٠٢٤/٤/٣٠.

### ❖ رأس المال العامل

كان رأس المال العامل موجبا خلال الفترة المالية في ٢٠٢٤/٤/٣٠ حيث يفوق إجمالي الأصول المتداولة إجمالي الالتزامات المتداولة، وقد حققت الشركة معدلات سيولة جيدة (معدل السيولة المؤشر الذي يقيس نسبة الأصول المتداولة للالتزامات المتداولة) حيث بلغت السيولة الجارية ١,٠٦ مرة في ٢٠٢٤ /٤/٣٠ وهي نسبة جيدة تعكس قدرة الشركة على تغطية كافة التزاماتها.

### ▪ المخزون:

بلغت قيمة المخزون ٢,٥ مليون درهم في ٢٠٢٤/٤/٣٠ ويمثل مخزون الشركة من الكواشف المعملية والأجهزة المستلزمات المعملية .

### ▪ عملاء واوراق قبض:

بلغت قيمة عملاء وأوراق قبض ١,١ مليون درهم في ٢٠٢٤/٤/٣٠.

### ▪ مدينون وارصدة مدينة أخرى:

بلغت قيمة مدينون وارصدة مدينة اخرى ١٥٥ الف درهم في ٢٠٢٤/٤/٣٠.

### ▪ مدينون وارصدة مدينة أخرى:

بلغت قيمة مدينون وارصدة مدينة اخرى ١٥٥ الف درهم في ٢٠٢٤/٤/٣٠.

### ▪ مبالغ مستحقة من اطراف ذات علاقة:

بلغت قيمة مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة ٥,٢ مليون درهم في ٢٠٢٤/٤/٣٠ وهي مبالغ مستحقة على شركة قمة المشرق – المملكة العربية السعودية .

### ▪ النقدية بالصندوق ولدى البنوك:

صفحة رقم (٢٨) من (٣٦)

دراسة القيمة العادلة لشركة بريميم ديجنوستيكس



بلغت قيمة النقدية بالصندوق ولدى البنوك ١٦,٥ مليون درهم في ٢٠٢٤/٤/٣٠.

▪ دافنون وارصدة دائنة أخرى:

بلغت قيمة دافنون وارصدة دائنة اخرى ٢٤٥ الف درهم في ٢٠٢٤/٤/٣٠.

▪ مبالغ مستحقة الى اطراف ذات علاقة:

بلغت قيمة مبالغ مستحقة الى أطراف ذات علاقة ٢٣,٨ مليون درهم في ٢٠٢٤/٤/٣٠ وهي مبالغ مستحقة الى

بعض من مساهمي الشركة واخرون والموضحة بالجدول التالي :

(بالألف درهم أماراتي)

٢٠٢٤/٤/٣٠	البيان
12,783	م/ محمود لاشين
4,579	د/ بيشوى جورج
5,500	مختبرات القضاة التخصصية / الأردن
953	أخرون
23,815	الإجمالي

❖ حقوق الملكية

بلغ أجمالي حقوق الملكية 1.8 مليون درهم أماراتي في ٢٠٢٤/٤/٣٠.

صفحة رقم (٢٩) من (٣٦)

دراسة القيمة العادلة لشركة بريميم ديجانوستيكس



(٥)

# تقييم شركة بريميم دياجنوستيكس

صفحة رقم (٣٠) من (٣٦)

دراسة القيمة العادلة لشركة بريميم دياجنوستيكس





## نظرة علي طرق التقييم

سوف يتم تقييم شركة برميميم دياجنوستيكس – الامارات العربية المتحدة باستخدام منهج التقييم (صافي القيمة المعدلة للأصول) (التكلفة الاستبدالية) (Market based approach) - منهج السوق طريقة مضاعف القيمة الدفترية) وذلك وفقاً لوضع الشركة الحالي حيث ان الشركة حديثة النشاط حيث لم تكمل الشركة عامها الأول من التشغيل وتم استبعاد منهج الدخل أسلوب التدفقات النقدية المخصومة (DCF) ، وفيما يلي تقييم الشركة وفقاً لكل طريقة :

### ❖ أولاً: صافي القيمة المعدلة للأصول (التكلفة الاستبدالية) (Market based approach):

اعتمدت شركة/ ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية في تقييمها المالي للشركة على المركز المالي للشركة في ٢٠٢٤/٤/٣٠.

وبناءً على ما سبق بلغت قيمة حقوق الملكية لشركة برميميم دياجنوستيكس – الامارات العربية المتحدة بعد إعادة التقييم ١,٨ مليون درهم أماراتي وهي تعنى القيمة الدفترية للشركة حيث لا يوجد أصول تحتاج الى إعادة التقييم نظراً لحدثة نشاط الشركة وفيما يلي التحليل التفصيلي لتحديد القيمة العادلة لسهم الشركة بناءً على طريقة صافي القيمة المعدلة للأصول (التكلفة الاستبدالية):

(بالألف درهم أماراتي)

فروق التقييم	٢٠٢٤/٤/٣٠	٢٠٢٤/٤/٣٠	البيان
	بعد إعادة التقييم	قبل إعادة التقييم	
			الأصول طويلة الأجل
-	259	259	اصول ثابتة
-	259	259	إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
-	2,495	2,495	المخزون
-	1,114	1,114	العملاء واوراق القبض
-	155	155	مدينون وارصدة مدينة
-	5,255	5,255	مبالغ مستحقة من لاطراف ذات علاقة
-	16,589	16,589	النقدية
-	25,608	25,608	اجمالي الأصول المتداولة
-	25,867	25,867	إجمالي الأصول
			الالتزامات المتداولة
-	245	245	دائنون وارصدة دائنة اخرى
-	23,815	23,815	مبالغ مستحقة لاطراف ذات علاقة - مساهمين
-	24,060	24,060	اجمالي الالتزامات المتداولة

صفحة رقم (٣١) من (٣٦)

دراسة القيمة العادلة لشركة برميميم دياجنوستيكس



فروق التقييم	٢٠٢٤/٤/٣٠	٢٠٢٤/٤/٣٠	البيان
	بعد إعادة التقييم	قبل إعادة التقييم	
-	1,548	1,548	رأس مال العامل
-	1,807	1,807	إجمالي الاستثمار
			حقوق الملكية
-	100	100	رأس المال
-	1,707	1,707	إرباح/خسائر العام
-	-	-	فروق إعادة التقييم
-	1,807	1,807	اجمالي حقوق المساهمين
-	1,807	1,807	إجمالي التمويل
-	25,867	25,867	اجمالي الالتزامات وحقوق المساهمين

ووفقاً لما سبق استعراضه فعليه تكون صافي أصول وخصوم الشركة ١,٨ درهم أماراتي لا غير أي ما يعادل ١,٨٠٦,٨٢ درهم أماراتي للسهم الواحد (فقط ألف وثمانمائة وستة درهم واثنان وثمانون فلس لا غير) وذلك في تاريخ أعداد الدراسة.

صفحة رقم (٣٢) من (٣٦)

دراسة القيمة العادلة لشركة بريميم ديجانوستيكس



❖ ثانياً: منهج السوق:

طريقة مضاعف القيمة الدفترية: P/B Multiple

تعتبر هذه الطريقة إحدى الأساليب العلمية لتحديد قيمة السهم العادلة، يتم من خلالها تقدير قيمة السهم بالاعتماد على احتساب القيمة الدفترية للسهم ويضرب في مضاعف القيمة الدفترية الساري لنفس الشركات المتداولة في البورصة والتي تمارس نفس النشاط.

قد قمنا باستخدام متوسط مضاعف القيمة الدفترية للشركات المنتمية لذات القطاع التي تعمل به الشركة (قطاع الرعاية الصحية - Healthcare Products) البالغ ٣,٠٨ مرة بتاريخ ٢٠٢٤/٧/١٦ (المصدر: دامودران) وقد قمنا بخصم نسبة ٥٠٪ نظراً لحدائه الشركة ولعدم تشابه شركات القطاع ويوضح الجدول التالي قيمة السهم باستخدام طريقة مضاعف القيمة الدفترية:

البيان	القيمة
مضاعف القيمة الدفترية (مرة)	3.07
خصم	50%
مضاعف القيمة الدفترية بعد الخصم (مرة)	1.54
إجمالي حقوق الملكية ٢٠٢٤/٤/٣٠ (بالألف درهم أماراتي)	1,807
عدد الأسهم (بالألف سهم)	1
القيمة الدفترية للسهم الواحد ٢٠٢٤/٤/٣٠ (بالألف درهم أماراتي)	1,806.82
القيمة المقدرة للسهم (بالدرهم الأماراتي)	2,773.47

وبناءً على ذلك فإن قيمة السهم وفقاً لطريقة مضاعف القيمة الدفترية تبلغ ٢,٧٧٣,٤٧ (فقط ألفان وسبعمائة وثلاثة وسبعون درهماً وسبعة وأربعون فلساً لا غير)



(٦)

# الأخلاصة

صفءة رقم (٣٤) من (٣٦)

ءراسة الءامة العاءلة لشركة برءمء ءءانوسءنكس



## نتائج التقييم شركة برميم دياجنوستيكس - الامارات:

بناء على ماتم استعراضه فيما سبق بالتقرير للوصول الى القيمة العادلة لسهم شركة برميم دياجنوستيكس - الامارات العربية المتحدة فتتلخص النتائج فيما يلي :

- بلغ تقييم قيمة سهم الشركة باستخدام منهج طريقة صافي القيمة المعدلة للأصول (التكلفة الاستبدالية) (Market based approach) مبلغ ١,٨٠٦,٨٢ درهم أماراتي.
- بلغت قيمة سهم الشركة باستخدام منهج السوق أسلوب مضاعف القيمة الدفترية مبلغ ٢,٧٧٣,٤٧ درهم أماراتي.
- تم استخدام طريقة المتوسط المرجح لطريقة صافي القيمة المعدلة للأصول ومضاعف القيمة الدفترية، وقد تم الاعتماد بنسبة ٦٠٪ لطريقة صافي القيمة المعدلة للأصول نظراً لأنها تعتمد على أداء الشركة والأصول المملوكة لها وكافة التزاماتها المالية وايضاً لحدائثة نشاط الشركة حيث ان الشركة لم تكمل عمها الأول وإعطاء ٤٠٪ لطريقة مضاعف القيمة الدفترية لربط أداء الشركة بالسوق، وتم خصم سيولة بنسبة ١٠٪ حيث أن الشركة غير مقيدة بالبورصة، ويوضح الجدول التالي نتائج القيمة العادلة لسهم الشركة:

(بالدرهم الاماراتي)

البيان	القيمة	الوزن النسبي	النتائج
طريقة القيمة الدفترية المعدلة	1,806.82	60%	1,084.09
طريقة مضاعف القيمة الدفترية	2,773.47	40%	1,109.39
قيمة السهم		100%	2,193.48
خصم السيولة			10%
القيمة العادلة للسهم			1,974.13

ويوضح الجدول التالي القيم المختلفة من القيمة الاسمية والقيمة الدفترية والقيمة العادلة لسهم الشركة:

م	قيمة السهم	بالدرهم الإماراتي
1	القيمة الاسمية	1,000
2	القيمة الدفترية في ٢٠٢٤/٤/٣٠	1,806.82
	القيمة العادلة	1,974.13

وبناءً على ما سبق فإن القيمة العادلة لحقوق المساهمين بالشركة تبلغ ١,٩٧ مليون درهم أماراتي لعدد ١٠٠٠ سهم ليبلغ قيمة السهم ١,٩٧٤,١٣ درهم أماراتي (ألف تسعمائة وأربعة وسبعون درهم وثلاثة عشر فلس لا غير).

صفحة رقم (٣٥) من (٣٦)

دراسة القيمة العادلة لشركة برميم دياجنوستيكس



## صفحة فارغة متعمدة

صفحة رقم (٣٦) من (٣٦)

دراسة القيمة العادلة لشركة برميم دياجنوستيكس