

ملخص تقرير دراسة القيمة العادلة لسهم
شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير
" شركة مساهمة مصرية "

أبريل 2021

إخلاء المسؤولية :

ينحصر نطاق العمل في إعداد دراسة مالية بشأن دراسة تحديد القيمة العادلة لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير "ش.م.م" والمشار إليها فيما بعد "بالشركة" بناءً على طلب الشركة محل التقييم وذلك في أبريل 2021، ولا يسمح بإعادة طبعها، أو توزيعها، أو استخدامها جزئياً أو كلياً لأي أغراض أخرى. ومن ناحية أخرى، لا تتحمل الشركة المعدة للدراسة "إيجل" أية مسؤولية ولا تضمن تطابق البيانات التي تتضمنها هذه الدراسة أو شمولها بالمقارنة مع وضع الشركة الحالي، كما لا يمكن الرجوع على الشركة المعدة للدراسة بخصوص هذه الدراسة.

المسئولية المهنية:

تم الاعتماد في إعداد هذه الدراسة على البيانات والمعلومات التي تم استخراجها ومراجعتها من دفاتر الشركة والتي تعتبر مصدر يعتمد عليه في هذه الدراسة، وقد تم الاعتماد في التقييم على البيانات والمستندات المقدمة من شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير "ش.م.م" والمقدمة من الإدارة المالية للشركة بالإضافة الى القيمة العادلة لسهم شركة اميرالد للتطوير وإدارة المشروعات وغيرها من البيانات والمستندات المذكورة بصدور التقرير.

ويأخذ التحليل في الاعتبار الوقائع والظروف القائمة في الشركة عند تاريخ التقييم، ومن المرجح أن يختلف الرأي الوارد ذكره في التقرير إذا تم تغيير تاريخ التقييم.

مصادر المعلومات والبيانات:

تم الاعتماد عند إعداد الدراسة على المعلومات والبيانات التي تم الحصول عليها من إدارة الشركة وخاصة ما يتعلق بالنواحي التالية:

- القوائم المالية المستقلة لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير "ش.م.م" عن الأعوام (2017-2018-2019-2020-2021/2/28).
- آخر سجل تجاري.
- صحيفة الاستثمار وتعديلاتها حتى تاريخه.
- هيكل المساهمين.
- بالإضافة إلى ميزانيات شركة صندوق المصريين للاستثمار العقاري حتى 28-2-2021.

- كما تم الحصول على تقرير القيمة العادلة لسهم شركة اميرالد للتطوير وإدارة المشروعات الصادر بتاريخ 5-10-2020 والمعد من طرف "شركة إيجي ترند للاستشارات المالية عن الاوراق المالية" وهي مسؤولة عنه مسئولية تامة وهي مستشار مالي مستقل معتمد من هيئة الرقابة المالية بالإضافة الى تقرير مراقب الحسابات عليه.
 - اى مستندات أخرى تم ذكرها بصدر التقرير.
- ومن أجل الوصول إلى القيمة العادلة للشركة، فقد تم أداء الإجراءات التالية:

- تم تحليل القوائم المالية التاريخية للشركة في الفترة من 2017 إلى 2021/2/28.
- تم تحليل القوائم المالية التاريخية وتحليل المؤشرات المالية والاقتصادية ومقارنة للقوائم المالية لكل عام تاريخي من أجل تحديد الإتجاهات.
- قد تم إعداد هذا التقييم وفقا للمعايير المصرية للتقييم المالى للمنشآت والقوانين والقواعد القانونية السارية وان المقابل المادى لعملية التقييم غير مرتبط باى قيمة للتقييم .و تم إعداد التقييم بواسطة فريق العمل بالشركة

طرق التقييم:

وفقاً للمعايير المالية للتقييم المالى الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ 2017/1/18 والذي بدأ العمل به فور نشره بجريدة الوقائع المصرية، فقد اشتملت هذه المعايير على 4 مناهج رئيسية لتقييم الشركات وقد تم استخدام منهج القيمة الدفترية المعدلة للأصول وطريقة تقييم مضاعف القيمة الدفترية في تقييم الشركة محل التقييم.

وترى شركة ايجل للاستشارات المالية عن الأوراق المالية أن استخدام مفهوم القيمة العادلة يتناسب مع طريقة القيمة الدفترية المعدلة للأصول وذلك في ضوء ملاءمته لوضع وظروف الشركة. حيث أن الشركة تمتلك استثمارات في شركات متداولة في سوق التداول (البورصة المصرية) وبناءً عليه سوف يتم حساب قيمة الاستثمارات بالاعتماد على مايلي:

- 1- شركة اميرالد للتطوير وإدارة المشروعات: تم الإعتماد على القيمة العادلة للشركة الصادر بتاريخ 5 أكتوبر 2020 والمعدة من شركة إيجي ترند للاستشارات المالية، مستشار مالى مستقل معتمد من هيئة الرقابة المالية بالإضافة الى تقرير مراقب الحسابات عليه علماً بأنه تم الاعتماد عليه دون أدنى مسئولية على شركتنا حيث المسئول عن هذا التقرير هي الشركة المعده له.

2- شركة أودن كابيتال جروب: تم الإعتماد على القيمة العادلة للشركة بناءً على زيادة رأسمال الشركة المصدر والمدفوع بإستخدام الأرصدة الدائنة الظاهرة بالمركز المالي في 31 أكتوبر 2020 المستحقة لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير، وذلك بالقيمة الإسمية لسهم الشركة البالغة 70 قرشاً مضافاً إليها علاوة إصدار قدرها 1.91 جنيه.

3- صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري: تم تقييم شركة صندوق المصريين للاستثمار العقاري بناءً على صافي قيمة الأصول بناءً على القوائم المالية في 28 فبراير 2021.

4- شركات (إميرالد للاستثمار العقاري - كفر الزيات للمبيدات والكيماويات): تم تقييم استثمارات شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير بهذه الشركات طبقاً لأسعار الأسهم في البورصة المصرية حيث أنها شركات مقيدة بالبورصة المصرية.

هذا التقييم وفقاً للظروف والمحددات التالية:

1- لقد حصلت شركة إيجل للاستشارات المالية عن الأوراق المالية على البيانات والتقديرات والآراء المتضمنة في هذا التقرير من مصادر تعتبر موثوق منها.

2- لقد تم إعداد دراسة القيمة العادلة لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير بالإعتماد على آخر القوائم المالية المعتمدة من مراقب الحسابات الصادرة عن الشركة محل التقييم في تاريخ 28 فبراير 2021، وقد تم إصدار دراسة القيمة العادلة بتاريخ أبريل 2021، ويمكن الاعتماد على دراسة القيمة العادلة للشركة في أي وقت خلال مدة لا تتجاوز الستة أشهر اللاحقة لتاريخ إصدار الدراسة وذلك بشرط عدم حدوث أي تغير جوهري من جانب الشركة أو الصناعة أو القطاع أو الإقتصاد.

3- تضمن شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير "ش.م.م"، بأن المعلومات التي تم تزويدنا بها عن الشركة هي معلومات كاملة ودقيقة وأن البيانات الظاهرة بالقوائم المالية تعكس النتائج الفعلية لعمليات التشغيل بالشركة وفقاً للمعايير المصرية للمحاسبة والمراجعة ما لم يذكر خلاف ذلك، وقد تم قبول القوائم المالية المقدمة من قبل الإدارة والمعتمدة من مراقب الحسابات بدون إبداء الرأي عليها من قبل شركة إيجل للاستشارات المالية عن الأوراق المالية.

4- أن حيازة هذا التقرير أونسخة منه لا يعطى حق نشر كل أجزء منه، كما أنه لا يجوز أن يستخدم لأي غرض من قبل أي شخص بخلاف العميل، إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الشركة.

- 5- أن مختلف التقديرات للقيمة المعروضة في هذا التقرير تنطبق على هذا التقييم فقط ولا يجوز استخدامها خارج السياق المقدم في هذا التقرير، وهذا التقييم صالح فقط للغرض - أو الأغراض - المحددة.
- 6- يعني هذا التقييم بالوقائع والظروف القائمة في تاريخ التقييم، والمستشار المالي ليس ملزم بتحديث هذا التقرير ليشمل الأحداث اللاحقة على تاريخ هذا التقييم.
- 7- يفترض المستشار المالي الامتثال الكامل لجميع القوانين والقواعد المعمول بها من قبل الشركة ما لم يذكر خلاف ذلك في سياق التقرير.
- 8- وقد تم بذل الجهد المهني المطلوب من جانبنا والمناسب في التحقق من معقولية الإفتراضات المستخدمة في إعداد القوائم المالية بما يتناسب مع طبيعة النشاطات التقديرية وتدخّلنا في عدة أحيان لتعديل تلك القوائم والسوق الذي تعمل فيه والمخاطر التي تتعرض لها إلا أننا لانضمن أن تأتي النتائج الفعلية المستقبلية مطابقة لإفتراضات الدراسة.
- 9- قد تم إعداد هذا التقييم وفقاً للمعايير المصرية للتقييم المالي للمنشآت والقوانين والقواعد القانونية السارية وأن المقابل المادي لعملية التقييم غير مرتبط بأي قيمة للتقييم وقد تم إعداد التقييم بواسطة العاملين بالشركة.

نبذة عن الشركة

البيانات العامة لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير "ش.م.م":

- تأسست شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير - شركة مساهمة مصرية - بقرار وزير الإقتصاد والتجارة الخارجية رقم 147 لسنة 1986 طبقاً لأحكام قانون الإستثمار رقم 43 سنة 1974، وقد وافقت الهيئة العامة للاستثمار بتاريخ 1993/1/19 على تحويل الشركة للعمل وفقاً لأحكام القانون رقم 159 لسنة 1981.
- تم قيد الشركة بالسجل التجاري بمحافظة القاهرة تحت رقم 76741 بتاريخ 2014/9/24.
- مدة الشركة المحددة وفقاً للنظام الأساسي 25 سنة من تاريخ قيدها في السجل التجاري.
- تبدأ الفترة المالية للشركة في أول يناير وتنتهي في آخر ديسمبر من كل عام.
- مقر الشركة الرئيسي هو 21 شارع مصر حلوان الزراعى - المعادى - القاهرة، وقد تم تغيير المقر الإدارى للشركة الى 135 ب القرية الذكية - طريق مصر اسكندرية الصحراوى - محافظة الجيزة.
- رئيس مجلس إدارة الشركة - الأستاذ الدكتور/ إبراهيم فوزي.
- الشركة مقيدة بالبورصة ويتم التداول عليها.

غرض الشركة:

- العمل في مجال التنمية العقارية والإستثمار العقاري بغرض شراء الأراضي وتقسيمها وبيعها أو تشييد مباني عليها وإقامة المرافق اللازمة لها بجانب إقامة مشروعات التوسع العمراني والمدن الجديدة والمباني والمسكن وخدماتها من أسواق تجارية وأماكن إدارية وجراجات لتأجيرها أو بيعها بما يتفق والقواعد المعمول بها في إطار أحكام القانون رقم 159 لسنة 1981.

المركز الرئيسي للشركة:

العنوان	البيان
135 ب - الحى المالى - القرية الذكية - طريق مصر الاسكندرية الصحراوى - محافظة الجيزة.	المركز الرئيسي

رأس مال الشركة:

- حدد رأس المال الشركة المرخص به بمبلغ 500 مليون جنيه مصرى، ورأس مال الشركة المصدر والمدفوع بمبلغ 240 مليون جنيه موزع علي 960 مليون سهم القيمة الاسمية للسهم 25 قرش مصري.

الأداء المالي التاريخي للشركة

قوائم الدخل التاريخية:

عن الفترة المالية					
2017	2018	2019	2020	من 1 يناير 2021 حتى 28 فبراير 2021	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
68 948 350	8 040 855	1 673 040	--		إيرادات النشاط
(53 207 344)	(2 143 210)	--	--		تكاليف النشاط
--	--	9 249 990	65 798 728	--	أرباح إستثمارات مالية في شركات تابعة
--	--	757 065	351 295	--	أرباح إستثمارات مالية متاحة للبيع
--	--	--	1 849 497	198 798	صافي الدخل من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
15 741 006	5 897 645	11 680 095	67 999 520	198 798	اجمالي إيرادات النشاط
(2 816 119)	(4 831 930)	(5 631 400)	(8 116 766)	(935 192)	مصروفات عمومية وإدارية
(82 445)	(266 732)	(280 990)	(289 334)	(57 217)	إهلاك الاصول الثابتة
(236 832)	(479 208)	(571 500)	(622 050)	(96 600)	بدلات حضور ومكافآت مجلس الادارة
(250 000)	1 000 000	412 031	--		مخصص مطالبات
12 355 610	1 319 775	5 608 236	58 971 370	(890 211)	(خسائر) أرباح التشغيل
--	--	--	652 000	--	إيرادات اخري
--	--	--	200 372	--	أرباح رأسمالية
2 969 877	2 049 157	1 199 342	1 686 942	119 370	صافي إيرادات التمويل
15 325 487	3 368 932	6 807 578	61 510 684	(770 841)	(الخسائر) الأرباح قبل الضرائب
(3 582 475)	(595 960)	8 810	(402 024)	6 486	ضريبة الدخل
11 743 012	2 772 972	6 816 388	61 108 660	(764 355)	صافي (خسائر) أرباح الفترة / العام
0.110	0.017	0.054	0.060	(0.001)	نصيب السهم في (الخسائر) الأرباح

قوائم المركز المالي التاريخية:

31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	28 فبراير 2021	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
					الأصول
					الأصول غير المتداولة
70 189	1 103 900	826 909	930 747	873 530	أصول ثابتة
254 314 654	255 522 453	267 430 672	271 810 097	271 810 097	استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
40 686 054	26 663 904	42 935 353	51 723	82 065	استثمارات مالية متاحة للبيع
--	--	--	90 646 414	146 077 199	مستحق علي الأطراف ذات العلاقة
295 070 897	283 290 257	311 192 934	363 438 981	418 842 891	إجمالي الأصول غير المتداولة
					الأصول المتداولة
1 414 897	--				اعمال تحت التنفيذ
28 607 060	15 424 125	6 652 807	323 341	22 625	مستحق علي الأطراف ذات العلاقة
173 859	173 859	173 859	173 859	173 859	وحدات جاهزة للبيع
4 013 353	724 375	2 267 000	1 367 280	1 621 655	عملاء و أوراق قبض
635 561	767 095	347 949	461 379	471 493	مديون وأرصدة مدينة أخرى
9 094 407	9 387 553	11 755 158	10 569 209	--	ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات
--	--	--	--	10 431 768	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الارياح و الخسائر - خاصة بصيانة مجمع الفيلات
--	--	--	12 851 478	2 618 508	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الارياح و الخسائر
23 390 352	14 128 052	1 669 481	4 628 712	4 457 089	نقدية وأرصدة لدى البنوك
67 329 489	40 605 059	22 866 254	30 375 258	19 796 997	إجمالي الأصول المتداولة
362 400 386	323 895 316	334 059 188	393 814 239	438 639 888	إجمالي الأصول
					حقوق الملكية
183 393 764	206 317 984	227 000 000	240 000 000	240 000 000	رأس المال المصدر والمدفوع
65 600 314	66 187 464	66 326 113	66 666 932	66 666 932	إحتياطيات
9 806 942	(10 226 380)	(10 185 827)	(17 466)	12 876	إحتياطي القيمة العادلة - استثمارات مالية متاحة للبيع
63 047 919	40 693 935	25 926 226	72 446 510	109 582 521	أرباح مرحلة
321 848 939	302 973 003	309 066 512	379 095 976	416 262 329	إجمالي حقوق الملكية
--	--	--	(7 801 362)	--	أسهم خزينه
321 848 939	302 973 003	309 066 512	371 294 614	416 262 329	صافي حقوق الملكية
					الإلتزامات غير المتداولة
71 788	34 576	25 766	57 220	50 734	إلتزامات ضريبية مؤجلة
71 788	34 576	25 766	57 220	50 734	إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
					الإلتزامات المتداولة
10 723 842	181 912	3 072 913	--	--	المستحق لأطراف ذوى علاقة
9 094 407	9 387 553	11 755 158	10 569 209	10 431 768	دائنو صيانة مجمع الفيلات
15 242 993	7 726 616	9 138 839	11 106 153	11 108 014	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
5 418 417	3 591 656	1 000 000	787 043	787 043	مخصص مطالبات
40 479 659	20 887 737	24 966 910	22 462 405	22 326 825	إجمالي الإلتزامات المتداولة
40 551 447	20 922 313	24 992 676	22 519 625	22 377 559	إجمالي الإلتزامات
362 400 386	323 895 316	334 059 188	393 814 239	438 639 888	إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

منهج التقييم

أولاً: طريقة القيمة الدفترية المعدلة:

تم تقييم شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير عن طريق استخدام طريقة القيمة المعدلة للأصول والمستنده على تقييم استثمارات الشركة والمتمثلة في قيمة الإستثمارات كما يلي:

البيان	الأسهم عدد	المساهمة نسبة
<i>الإستثمارات المالية في شركات تابعة</i>		
إميرالد للتطوير وإدارة المشروعات	212,480,000	50.0%
إميرالد للاستثمار العقاري	97,499,778	39.0%
صندوق المصريين للاستثمار العقاري	2,520,000	31.4%
<i>الإستثمارات المالية المتاحة للبيع</i>		
جروب كابيتال أودن	28,666,530	17.4%
والكيماويات للمبيدات الأزمات كفر	2,046	0.017%

1. تقييم شركة إميرالد للتطوير وإدارة المشروعات (ش.م.م.):

تمتلك شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير استثمارات بشركة إميرالد للتطوير وإدارة المشروعات بنسبة 50% من أسهم الشركة ويعد أسهم 212,480,000 سهم بقيمة دفترية 122,088,813 جنيه. تم تقييم سهم شركة إميرالد للتطوير وإدارة المشروعات بناءً على دراسة تقدير القيمة العادلة لسهم الشركة التي تم إعدادها من قبل شركة إيجي ترند للإستشارات المالية بتاريخ 5 أكتوبر 2020 بغرض قيد أسهم الشركة بالبورصة المصرية. وقد تم تحديد القيمة العادلة لسهم شركة إميرالد للتطوير وإدارة المشروعات بقيمة 1.63 جنيه بما يعادل قيمة عادلة لحقوق المساهمين بمبلغ 691,916,246 جنيه. وبالتالي، تبلغ القيمة العادلة لحصة شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير في شركة إميرالد للتطوير وإدارة المشروعات (بعد خصم 20%) 276,740,450 جنيه.

2. تقييم شركة أودن كابيتال جروب (ش.م.م.):

تمتلك شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير استثمارات بشركة أودن كابيتال جروب بنسبة 17.4% من أسهم الشركة ويعد أسهم 28,666,530 سهم.

تم تقييم سهم شركة أودن كابيتال بناءً على زيادة رأسمال الشركة المصدر والمدفوع بإستخدام الأرصدة الدائنة الظاهرة بالمركز المالي في 31 أكتوبر 2020 المستحقة لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير، وذلك بالقيمة الإسمية لسهم الشركة البالغة 70 قرشاً مضافاً إليها علاوة إصدار قدرها 1.91 جنيه.

3. تقييم شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (ش.م.م.):

تمتلك شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير استثمارات بشركة إمبرالد للاستثمار العقاري (شركة تابعة مقيدة ببورصة الأوراق المالية) بنسبة 39% من أسهم الشركة وبعدد أسهم 97,499,778 سهم بقيمة دفترية 124,379,205 جنيه.

تم تقييم سهم شركة إمبرالد للاستثمار العقاري جروب بناءً على القيمة السوقية للسهم، والتي بلغت 5.77 جنيه في 28 فبراير 2021. وبالتالي، تبلغ القيمة السوقية لحصة شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير في شركة إمبرالد للاستثمار العقاري 562,573,719 جنيه.

4. تقييم شركة صندوق المصريين للاستثمار العقاري:

تمتلك شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير استثمارات بشركة صندوق المصريين للاستثمار العقاري بنسبة 31.4% في وثائق الصندوق بقيمة 25,342,079 جنيه بما يعادل 2,520,000 وثيقة من إجمالي قيمة وثائق الصندوق المكتتب فيها البالغ عددها 8,014,271 وثيقة.

تم تقييم شركة صندوق المصريين للاستثمار العقاري بناءً على صافي قيمة الأصول في 28 فبراير 2021، والتي بلغت 11.15 جنيه للوثيقة. وبالتالي، تبلغ القيمة السوقية لحصة شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير في شركة صندوق المصريين للاستثمار العقاري 28,092,934 جنيه.

5. تقييم شركة كفر الزيات للمبيدات والكيماويات (ش.م.م.):

تمتلك شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير استثمارات بشركة كفر الزيات للمبيدات والكيماويات (المدرجة بالبورصة المصرية) بنسبة 0.017% من أسهم الشركة وبعدد أسهم 2,046 سهم. تم تقييم سهم شركة كفر الزيات للمبيدات والكيماويات بناءً على القيمة السوقية للسهم، والتي بلغت 40.11 جنيه في 28

فبراير 2021. وبالتالي، تبلغ القيمة السوقية لحصة شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير في شركة كفر الزيات للمبيدات والكيماويات 82,065 جنيه.

تم احتساب صافي قيمة الأصول بعد إضافة القيمة الدفترية للأصول ثابتة والمستحق على الأطراف ذات علاقة والأصول المتداولة وبعد خصم القيمة الدفترية لإجمالي الإلتزامات من القيمة العادلة لإجمالي الإستثمارات كما يلي:

البيان في 28 فبراير 2021	الأسهم عدد	القيمة العادلة للسهم	القيمة السوقية للسهم	المساهمة نسبة الخصم نسبة	القيمة العادلة للاستثمار
إميرال للتطوير وإدارة المشروعات *	212,480,000	1.63	50.0%	20.0%	276,740,450
إميرال للاستثمار العقاري	97,499,778	5.77	39.0%		562,573,719
صندوق المصريين للاستثمار العقاري	2,520,000	11.15	31.4%		28,092,934
تابع شركات في المالية الإستثمارات قيمة					867,407,103
جروب كابيتال أودن**	28,666,530	2.61	17.4%		74,819,667
والكيماويات للمبيدات الزيات كفر	2,046	40.11	0.017%		82,065
للبيع متاحة المالية الإستثمارات قيمة					74,901,732
للاستثمارات العادلة القيمة إجمالي					942,308,835
القيمة الدفترية للأصول الأخرى والإلتزامات في 28 فبراير 2021					
ثابتة أصول					873,530
علاقة ذات الأطراف على مستحق					71,257,532
المتداولة الأصول					19,796,997
الأخرى للأصول الدفترية القيمة					91,928,059
الإلتزامات لإجمالي الدفترية القيمة					(22,377,559)
الأصول قيمة صافي					1,011,859,335
الأسهم عدد إجمالي					960,000,000
للسهم العادلة القيمة					1.05

*بناءً على دراسة تقدير القيمة العادلة لسهم الشركة التي تم إعدادها من قبل شركة إيجي تونز للإستشارات المالية بتاريخ 5 أكتوبر 2020.
**بناءً على زيادة رأسمال الشركة المصدر والمدفوع باستخدام الأصدّة الدائنة في 31 أكتوبر 2020.

وبناءً على ذلك فإن قيمة السهم وفقاً لطريقة القيمة الدفترية المعدلة تبلغ 1.05 جنيه مصري (فقط جنيهاً واحداً وخمسة قروش لاغير).

ثانياً: منهج السوق:

تم استخدام طريقة مضاعف القيمة الدفترية لتقدير القيمة العادلة لسهم الشركة نظراً لطبيعة نشاط الشركة:

• طريقة مضاعف القيمة الدفترية P/B Multiple:

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

قد قمنا باستخدام وسيط مضاعف لقطاع الاستثمار العقاري طبقاً لمضاعفات الشركات الشبيهة التي تعمل بالبورصة المصرية كما موضح بالجدول التالي:

الشركة	القيمة الدفترية	عدد الأسهم (مليون سهم)	القيمة الدفترية للسهم	السعر السوقي (28 فبراير 2021)	مضاعف القيمة الدفترية
أوراسكوم للتنمية	2,759	1,130	2.44	5.20	2.13x
إعمار مصر	17,560	4,529	3.88	2.45	0.63x
مدينة نصر للإسكان والتعمير	4,026	1,440	2.80	3.86	1.38x
مجموعة طلعت مصطفى القابضة	32,526	2,064	15.76	6.83	0.43x
بالم هيلز للتعمير	8,874	3,118	2.85	1.69	0.59x
سوديك	5,778	356	16.22	15.88	0.98x
القاهرة للإسكان والتعمير	696	90	7.73	21.54	2.79x
المتحدة للإسكان والتعمير	615	283	2.17	4.76	2.19x
وسيط مضاعف القيمة الدفترية للقطاع					
1.18x					
الخصم نسبة					
10.0%					
وسيط مضاعف القيمة الدفترية للقطاع - بعد الخصم					
1.06x					
والتعمير والتنمية للإسكان المصريين لشركة الدفترية القيمة					
416 262 329					
القيمة العادلة لحقوق الملكية					
441 950 312					
الأسهم عدد					
960,000,000					
القيمة العادلة للسهم					
0.46					

وبناءً على ذلك فإن قيمة السهم (بعد خصم 10%) وفقاً لطريقة مضاعف القيمة الدفترية تبلغ **0.46** جنيه مصري (فقط ستة وأربعون قرشاً لا غير).

القيمة العادلة لسهم شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير نسب التوزيع:

وقد تم الاعتماد على طريقة المتوسط المرجح لطرق القيمة الدفترية المعدلة للأصول وطريقة مضاعف القيمة الدفترية، وقد تم الإعتماد على طريقة القيمة الدفترية المعدلة بنسبة 80% نظراً لتناسبها أكثر، لأنها تعتمد على نشاط الشركة وليس مرتبط بأداء السوق أو القطاع الذي تعمل به الشركة، والجدول التالي يوضح نتائج التقييم المرجحة:

م	طريقة التقييم	قيمة السهم	الوزن النسبي	قيمة السهم المرجحة
1	القيمة الدفترية المعدلة	1.05	80%	0.84
2	مضاعف القيمة الدفترية	0.46	20%	0.09
القيمة العادلة للسهم			100%	0.94

(بالجنيه المصري)

ويوضح الجدول التالي قيمة السهم قبل وبعد إعادة التقييم:

نتائج الدراسة:

البيان	قبل إعادة التقييم	بعد إعادة التقييم
إجمالي حقوق الملكية (بالآلاف جنيه مصري)	416,262,329	897,877,531
إجمالي عدد الاسهم	960,000,000	960,000,000
قيمة السهم الواحد (بالجنيه المصري)	0.43	0.94

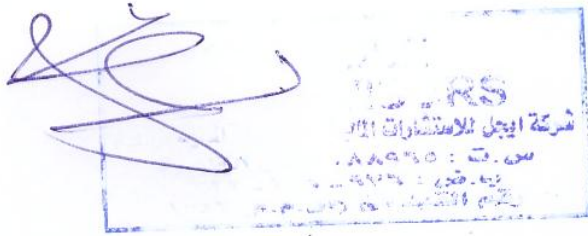
(بالجنيه المصري)

وبناءً على ما ورد بالتقرير فإنه تم تقدير صافي القيمة العادلة لحقوق المساهمين بالشركة بمبلغ 898 مليون جنيه مصري لعدد 960,000 ألف سهم وبالتالي فإن قيمة السهم 0.94 جنيه فقط أربعة وتسعون قرشاً لاغير".

المستشار المالي المستقل

شركة ايجل للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

عضو مجلس الإدارة المنتدب:



تحريراً في: 2021/04/18