

تقرير مراقب الحسابات
عن دراسة تحديد القيمة العادلة
لشركة اميان للاستثمارات السياحية
"شركة مساهمة مصرية"

Excellent.

High standards and client service at the heart of all that we do.

Connected.

A trusted global resource professionals to meet clients needs.

Individual.

Real relationship with real people that you actually want to do business with.

تقرير مراقب الحسابات
عن دراسة تحديد القيمة العادلة
لشركة امبان للاستثمارات السياحية
"شركة مساهمة مصرية"

تقرير مراقب الحسابات

عن دراسة تحديد القيمة العادلة لشركة امبان للاستثمارات السياحية "شركة مساهمة مصرية"

السادة / رئيس واعضاء مجلس الإدارة
شركة رمكو لإنشاء القرى السياحية " شركة مساهمة مصرية "

قمنا باختبار البيانات والمعلومات المالية التقديرية لدراسة تحديد القيمة العادلة المتوقعة لشركة امبان للاستثمارات السياحية "شركة مساهمة مصرية" فى يولييه ٢٠٢١، والمعدة باستخدام منهج صافي الأصول طريقة القيمة الدفترية المعدلة.

وأن إعداد تلك الدراسة هي مسئولية شركة الفا كابيتال للاستشارات المالية عن الأوراق المالية (المستشار المالى المستقل) بما فى ذلك الافتراضات والتقديرية التى تم بناءا عليها إعدادها والصادر عنها تقرير تحديد القيمة العادلة للسهم المؤرخ يوليو ٢٠٢١ وتتحصر مسئوليتنا فى إبداء الرأى عن مدى منطقيه تلك الافتراضات والتقديرية.

تمت اختبار اتنا طبقا لمعيار المراجعة المصرى لمهام التأكد رقم (٣٤٠٠) اختبار المعلومات المالية المستقبلية، ويتطلب معيار المراجعة المصرى دراسة الافتراضات التى بنيت عليها الدراسة للحصول على درجة تأكيد مناسبة بأن تلك الافتراضات لا تحتوى على وجود أخطاء جوهرية، وكذلك مدى كفاية وإمكانية الاعتماد على البيانات التى تم استخدامها لإعداد تلك المعلومات والايضاحات المناسبة والكافية لتأييد تلك الافتراضات ، وفى ضوء المعلومات المالية التاريخية فإننا نرى أن ما قمنا به من إجراءات واختبارات يعد اساسا مناسباً لإبداء رأينا على تلك المعلومات والبيانات التقديرية.

تم إعداد البيانات والمعلومات المالية التقديرية والافتراضية بغرض دراسة تحديد القيمة العادلة التقديرية لشركة امبان للاستثمارات السياحية "شركة مساهمة مصرية" وكذلك القيمة العادلة التقديرية للسهم فى يوليو ٢٠٢١ من خلال طريقة القيمة الدفترية المعدلة طبقا للفقرة الاولى من هذا التقرير، وذلك لتحديد متوسط القيمة العادلة للشركة.

وفقا لدراسة شركة الفا كابيتال للاستشارات المالية عن الأوراق المالية (المستشار المالى المستقل) و فى ظل عدم استكمال الانشاءات و عدم البدء فى مزاولة النشاط تم الاعتماد فى تحديد القيمة العادلة لشركة امبان للاستثمارات السياحية شركة مساهمة مصرية على طريقة القيمة الدفترية المعدلة و التى تعتمد فى الأساس على تقييم الأصول المتمثلة فى المشروعات تحت التنفيذ بناء على القوائم المالية للشركة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بعد اسبعاد مشروع ذهب.

ومن رأينا وطبقا لدراسة المستشار المالى المستقل إن القيمة العادلة التقديرية لشركة امبان للاستثمارات السياحية "شركة مساهمة مصرية" فى يولييه ٢٠٢١ طبقا للدراسة تبلغ ٣٤٨,٦٥٧,٩٣٠ جنية مصري (ثلاثمائة وثمانية وأربعون مليوناً وستمائة وسبعة وخمسون ألفاً وتسعمائة وثلاثون جنييه مصري) لعدد ٤,٥٧٥,٠٠٠ سهم بواقع ٧٦.٢٠ جنييه مصري للسهم وفقا لطريقة القيمة الدفترية المعدلة الواردة بالفقرة الاولى من هذا التقرير.

تقرير مراقب الحسابات

عن دراسة تحديد القيمة العادلة لشركة امبان للاستثمارات السياحية "شركة مساهمة مصرية" (تابع)

تم إعداد تلك الدراسة الواردة بالفقرة الاولى من التقرير بغرض استحواذ مجموعة اشخاص مصريين على كامل حصة شركة رمكو للإنشاءات العقارية ش.م.م (المملوكة بنسبة ٩٩,٨٧% لشركة رمكو لإنشاء القرى السياحية ش.م.م) في شركة امبان للاستثمارات السياحية ش.م.م والبالغة ٩٩,٩٨ % من هيكل ملكيتها، وذلك باستخدام مجموعة من الافتراضات التقديرية والتي تعبر عن احداث متوقعة مستقبلا، وعن تصرفات الادارة وحكمها الموضوعي، والتي تحتمل الحدوث وعدم الحدوث طبقا للعديد من العوامل والظروف الاقتصادية والبيئية والتي تعمل في إطارها شركة امبان للاستثمارات السياحية " شركة مساهمة مصرية "

وعلى ذلك فإن هذه الدراسة لا يجوز استخدامها في غير الغرض الذي اعدت من اجله وأن التقرير قد تم إعداده لتقديمه إلى مجلس ادارة شركة رمكو لإنشاء القرى السياحية "شركة مساهمة مصرية" لاستخدامه في تنفيذ إجراءات المشار إليها في الفقرة السابعة من هذا التقرير.

القاهرة في: ٢٦ يولية ٢٠٢١

مراقب الحسابات

محمد عادل ناصف وشركاه

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

زميل جمعه الضرائب المصرية

سجل قيد مراقبي الحسابات لدى هيئة الرقابة المالية رقم (١٩٤)

AGN Int. محمد عادل ناصف وشركاه

تقرير مستشار مالي مستقل لتقييم القيمة العادلة لسهم شركة امبان للاستثمارات السياحية

ملخص تنفيذي

التكليف ونطاق العمل:

قامت شركة رمكو لإنشاء القرى السياحية بتكليف شركة "الفا كابيتال للاستشارات المالية عن الأوراق المالية" للقيام بأعمال تحديد القيمة العادلة لسهم شركة امبان للاستثمارات السياحية بغرض بيع حصة شركة رمكو للإنشاءات العقارية وهي شركة تابعة لشركة رمكو لإنشاء القرى السياحية. وكانت الشركة قررت تعيين شركة دار الخبرة للتقييم والاستشارات الهندسية للقيام بأعمال تقييم أصول الشركة محل التقييم.

تاريخ تقرير التقييم

- استند تقرير التقييم الذي نحن بصددده إلى القوائم المالية المدققة للشركة المذكورة في 31 ديسمبر 2020 نظراً لعدم توافر أية قوائم مالية تغطي فترات لاحقة وكذلك تقرير التقييم الفني المعد بواسطة شركة دار الخبرة.

إقرارات شركة ألفا كابيتال للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

- تم إعداد تقرير التقييم المرفق للاستخدام الحصري والسري من جانب شركة رمكو لإنشاء القرى السياحية
- يتمتع المستشار المالي بكامل الإستقلالية عن الشركة طالبة للتقييم وشركتها التابعة والشركة محل التقييم وأية أطراف مرتبطة بهم.
- أعد هذا التقرير وفق المعايير المصرية للتقييم المالي.
- تم إعداد هذا التقرير بناء على ما يلي:
 - ◀ القوائم المالية التاريخية في 31 ديسمبر 2020 والمدققة من مراقب الحسابات التي قدمتها الإدارة.
 - ◀ تقييم أصول الشركة المعد بواسطة شركة دار الخبرة للتقييم والاستشارات الهندسية بعد إستبعاد مشروع ذهب حيث سيتم التنازل عنه لصالح شركة رمكو لإنشاء القرى السياحية وسداداً لجزء من رصيدها الدائن لديها.
- تجدر الإشارة إلى أنه في ظل الظروف الحالية للشركة و عدم البدء في مزاولة النشاط التي أسست من أجله، سيكون أسلوب التقييم الأمثل الذي سيتم الاعتماد عليه هي طريقة القيمة الدفترية المعدلة والتي تعتمد في الأساس على تقييم للأراضي وكل أصول الشركة محل التقييم والتي تتمثل في الأعمال تحت التنفيذ (وذلك لمشروع شرم الشيخ و بعد إستبعاد مشروع ذهب).
- لا تتحمل شركة ألفا كابيتال للاستشارات المالية أي مسؤولية عن دقة أرقام التقييم الفني للأصول.
- تقر شركة رمكو لإنشاء القرى السياحية و/أو شركة رمكو للإنشاءات العقارية و/أو الشركة محل التقييم بصحة جميع المعلومات المقدمة إلى شركة ألفا كابيتال وتوافق عليها وتحمل المسؤولية الكاملة عنها.
- كما تقر شركة رمكو لإنشاء القرى السياحية بأن جميع الوثائق والمستندات والمعلومات المقدمة إلى شركة ألفا كابيتال، على حد علمها، كاملة ودقيقة ولم يتم حجب أية بيانات أخرى ذات صلة فيما يتعلق بالشركة محل التقييم.

- يناقش هذا التقرير المرفق الافتراضات والظروف المقيدة التي تنطبق على الرأي الخاص بالقيمة، وهي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من فهم الرأي الوارد فيه.

إخلاء المسؤولية

- تتسق نوعية المعلومات والنتائج والتقدير الواردة في هذا التقرير مع المستوى المستهدف من الدقة، وكذلك الظروف والقيود التي تم إعداد هذا التقرير في إطارها. وتم الحصول على المعلومات العامة والمعلومات التي تخص هذه الصناعة والمعلومات الإحصائية من المصادر التي تعتبرها موثوقة. وعلى أي نحو، فإننا لا نقدم أي تأكيد بشأن دقة أو اكتمال هذه المعلومات ولم نتخذ أي إجراء للتأكد من صحة هذه المعلومات.
- لم تقم شركة ألفا كابيتال للاستشارات المالية بأي فحص مستقل ناف للجهالة للجوانب الفنية أو القانونية أو الضريبية أو المالية للشركة، ولم نتحقق من المعلومات والبيانات المقدمة إليها من جانب الإدارة.

- هذه العملية غير مشروطة بتحقيق أو إثبات نتائج محددة بصورة مسبقة. كما أن أتعابنا بشأن استكمال هذه العملية غير مشروطة بتحقيق أو إثبات أي قيمة محددة بصورة مسبقة أو توجيه القيمة لصالح أغراض العميل، أو الرأي الخاص بالقيمة، أو وقوع أي حدث تال يرتبط بصورة مباشرة بالاستخدام المستهدف لهذا التقييم.

منهجية التقييم

- في ظل عدم استكمال الإنشاءات و عدم البدء في مزاولة النشاط، فإن أسلوب التقييم الأمثل الذي تم الاعتماد عليه هو طريقة القيمة الدفترية المعدلة و التي تعتمد في الأساس على تقييم الأصول المتمثلة في المشروعات تحت التنفيذ بناء على القوائم المالية للشركة في 31 ديسمبر 2020 وذلك بعد استبعاد مشروع ذهب كما سبق الإشارة.
- تجدر الإشارة إلى أن شركة رمكو للإنشاءات العقارية (البائع) تملك حصة أغلبية في الشركة محل التقييم، وعلى هذا النحو، لم يتم استخدام أي معدل خصم للأقلية.

بتطبيق طريقة القيمة الدفترية المعدلة، بلغت قيمة شركة أمبان للاستثمارات السياحية **347.68 مليون جنيه**. وبالتالي تبلغ القيمة العادلة لسهم الشركة **76 جنيه/ سهم** في 31 ديسمبر 2020.

ALPHA CAPITAL
FINANCIAL
ADVISORY
الفا كابيتال
للأستشارات المالية



أحمد مصطفى كمال - العضو المنتدب
الفا كابيتال للاستشارات المالية
رقم التسجيل في السجل العام للمستشارين الماليين: 1731
التاريخ: 25 يوليو 2021

مدة سريان صلاحية التقرير: 6 أشهر

أولاً. الإطار العام للاقتصاد الكلي بعد جائحة كورونا (كوفيد 19)

FY24f	FY23f	FY22f	FY21f	FY20f	FY19f	مؤشرات الاداء الاقتصادي في مصر
497.1	472	449.2	421	380.5	335.3	إجمالي الناتج المحلي (بالمليار دولار)
%3.7	%3.8	%3.6	%3.9	%1.5	%5.70	معدل النمو الحقيقي لإجمالي الناتج المحلي (%)
4,525	4,372	4,234	4,040	3,718	3,341	نصيب الفرد من إجمالي الناتج المحلي (بالأسعار الحالية للدولار)
%5.8	%5	%3.9	%21.6	%4.1-	%0.2	معدل نمو الواردات السلعية
%3.2	%1	%1.4	%27.5	%12-	%1.5	معدل نمو الصادرات السلعية
215.6	195.4	174.5	153.6	132.9	115.1	إجمالي الدين الخارجي (بالمليار دولار)
21-	19.6-	18.6-	18.9-	14.1-	10.2-	الحساب الجاري (بالمليار دولار)
4.2-	4.1-	4.1-	4.5-	3.7-	3-	رصيد الحساب الجاري (%) من إجمالي الناتج المحلي
6.8-	7.2-	7.4-	7.5-	7.6-	7.6-	الأرصدة الحكومية (%) من إجمالي الناتج المحلي
%8.8	%8.5	%7.4	%5.5	%5	%9.2	معدل التضخم
18.8	17.6	16.5	15.8	15.8	16.8	جنيه مصري/دولار أمريكي

المصدر: تقرير أكسفورد إيكونوميكس عن مصر، 27 مايو 2021

تراجعت معدلات نمو إجمالي الناتج المحلي في 2020 بسبب جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19). وتشير التوقعات إلى إعادة فتح الأنشطة الاقتصادية بوتيرة بطيئة لدعم القطاع غير النفطي في الأشهر المقبلة، غير أن المسار التصاعدي لحالات الإصابة بكورونا، إلى جانب عدم اليقين وغموض السياسات، يمثلان مخاطر كبيرة. وبوجه عام، من المتوقع نمو إجمالي الناتج المحلي الحقيقي بنسبة 3.9% في السنة المالية 2021/2020 مقارنة بما بلغ 1.5% في الفترة السابقة. وسيزيد معدل النمو الاقتصادي السنوي على مدى فترة التوقعات ومن المتوقع أن يزيد عجز الحساب الجاري ليصل 4.5% من إجمالي الناتج المحلي هذا العام، مقارنة بما بلغ 3.7% من إجمالي الناتج المحلي في 2020، ويرجع ذلك إلى حد كبير إلى تراجع متحصلات الحساب الجاري. ومن شأن الارتفاع الحاد في الدين الخارجي (154 مليار دولار هذا العام) أن يعمل على تعزيز الاحتياطات الأجنبية - وفي هذا الصدد، توصل صندوق النقد الدولي مع السلطات المصرية إلى اتفاق استعداد ائتماني مبدئي بقيمة 5.2 مليار دولار في 5 يونيو 2020. وأعلنت وزارة المالية أنها ستلتزم بتقديرات الموازنة العامة للدولة السابقة التي تم تحديدها في البيان التمهيدي للموازنة للسنة المالية 2021/2020.

وسيعمل برنامج الخصخصة الحكومي على تراجع وجود الدولة تدريجياً في النشاط الاقتصادي وتعزيز ثقة المستثمرين في مرحلة ما بعد كورونا. وأدت النقاط السريعة التي اتسمت بفعالية التكلفة في البورصة العقارية إلى جلب استثمارات أجنبية مباشرة جيدة في السنوات الأخيرة، ومن المتوقع أن يستمر ذلك حتى عام 2021، مما يعمل على تعزيز النشاط الاقتصادي بوجه عام والنشاط العقاري بوجه خاص. وتمكنت مصر من الحفاظ على دوران عجلة الاقتصاد خلال الموجة الأولى من كورونا من خلال عدم تطبيق الإغلاق التام وفتح الشركات والنشاط الاقتصادي حتى وإن كانت ساعات العمل أقل. واتسم النشاط العام بالضعف خلال 2020 بسبب الانكماش الحاد في قطاع السياحة وتراجع الإنفاق الاستهلاكي، مع توقع حدوث تعاف في 2021. وستظل الاستثمارات التي تمت في الأونة الأخيرة في الهيدروكربونات (النفط والغاز) والبنية التحتية العامة محركاً رئيسياً للنمو الكلي، فضلاً عن خلق الفرص للشركات في مجال البناء والإنشاءات والصناعات الثقيلة، وتدعيم الصناعات، على سبيل المثال، النقل والخدمات المصرفية والمالية.

ثانياً. آفاق صناعة السياحة والفنادق بعد جائحة كورونا (كوفيد 19)

أكد مستثمرو السياحة أن استعادة المعدلات الطبيعية للحركة السياحية الوافدة لمصر لن يتحقق قبل بداية 2023.

وبلغ عدد السياح الوافدين الذين زاروا مصر منذ يوليو الماضي وحتى الآن نحو 2 مليون سائح، طبقاً لإحصائيات وزارة السياحة والآثار الأخيرة. فيما استقبلت مصر عام 2019 نحو 13 مليون سائح حققوا إيرادات سياحية بلغت نحو 13 مليار دولار.

وفي سياق متصل، حذر المجلس العالمي للسفر والسياحة WTTC من تعرض الاقتصاد العالمي لمزيد من نزيف الخسائر إذا تأخرت الحكومات في استئناف السفر الدولي لفترة أطول من ذلك بسبب تداعيات جائحة كورونا. وأكد المجلس في تقرير له أن الرحلات الدولية من الممكن أن تستأنف بأمان مع نظام دولي شامل ومنسق ومراعاة تطبيق الإجراءات الاحترازية للوقاية من فيروس كورونا.

إن الحركة السياحية الوافدة لمصر حالياً مازالت ضعيفة. إلا أن أعداد السياح خلال النصف الثاني من العام الحالي سيتفوق على الـ 6 أشهر الأولى من عام 2021 حيث أن قيام العديد من الدول المصدرة للسياح إلى مصر بتطعيم مواطنيها بأموال كورونا سيساهم في عودة الرحلات السياحية من تلك الدول إلى مصر خلال الشهور المقبلة بعد أن توقفت لأكثر من عام. كما أن الحركة السياحية الوافدة لمصر لن تعود لذات المعدلات التي حققتها عام 2019 قبل بداية عام 2023. ويرجع ذلك إلى بطء تعافى قطاع السياحة عالمياً واحتياج الدول المصدرة للسياح إلى مصر لوقت طويل حتى تستعيد عافيتها الاقتصادية والصحية.

لقد بلغت خسائر القطاع السياحي المصري منذ جائحة كورونا وحتى الآن نحو 15 مليار دولار حيث يتعرض القطاع منذ بدء التداعيات السلبية لجائحة كورونا إلى خسائر شهرية تقدر بمليار دولار طبقاً لإحصائيات وزارة السياحة، واصفاً جائحة كورونا بأنها الأزمة الأكبر التي تواجه القطاع السياحي منذ زمن بعيد حيث أنها أثرت بالسلب على الحركة السياحية الوافدة من الخارج، فضلاً عن توقف حركة البيع والشراء بشكل تام بالbazارات والمحال السياحية.

وتجدر الإشارة إلى أن تراجع الحركة السياحية الوافدة لمصر حالياً جعل العديد من فنادق البحر لاحمر وجنوب سيناء تغلق أبوابها نظراً لعدم وجود زبائن وان نسب الاشغال الفندقية حالياً بالمدن السياحية الشاطئية كالجردقة وشرم الشيخ تتراوح ما بين 25 % إلى 30 %.

آخر المستجدات:

- قامت شركة الأبحاث الدولية فيتش سوليوشنز بخفض توقعات آفاق النمو نظراً لانخفاض نشاط السياحة والسفر في جميع أنحاء العالم بسبب جائحة كورونا.
- تشير التوقعات التي تمت مراجعتها إلى استعادة معدلات النمو بصورة مطردة خلال السنوات 2021-2024 مع توقع وصول إجمالي عدد المسافرين إلى 13.6 مليون مسافر في السنة المالية 2024، وهو ما يمثل زيادة سنوية بنسبة 26.3%.
- ستتحقق معدلات تعافى وانتعاش مع زيادة الطلب بعد تلاشي جائحة كورونا، وستظل مصر وجهة جذابة للغاية للسائحين، لا سيما، من دول أوروبا الغربية. وتتمثل عناصر دعم النشاط السياحي في ضعف قيمة الجنيه المصري، وجهود التسويق التي تبذلها شركات السياحة، والقرب من الأسواق الأوروبية الرئيسية.
- تجدر الإشارة إلى أن مخاطر التراجع الرئيسية تشمل الكساد الاقتصادي الذي طال أمده في الأسواق الأوروبية الرئيسية، ومخاطر حدوث موجة ثانية من جائحة كورونا، واحتمال وقوع هجمات إرهابية أخرى تعوق عجلة النمو.
- أعلنت الحكومة المصرية عن برنامج حوافز اقتصادية بقيمة 6.4 مليار دولار أمريكي (100 مليار جنيه) في مارس 2020 لمكافحة أثر جائحة كورونا. ومن المتوقع أن تستفيد صناعة السفر والسياحة من هذه الأموال المحتمل ضخها.
- حققت صناعة السياحة في مصر نمواً سنوياً قوياً بنسبة 20% من حيث عدد ركاب الرحلات الدولية حيث بلغ إجمالي عدد الزائرين الأجانب أكثر من 13.6 مليون في 2019. وكانت 2019 السنة الثالثة على التوالي من السنوات التي شهدت معدلات نمو.
- استناداً إلى أحدث بيانات السوق، أشارت التقديرات إلى وجود أكثر من 63 فندقاً قيد الإنشاء في الربع الثاني من عام 2020. وقد أدى التحسن في صناعة السياحة في مصر في 2018-2019 إلى زيادة مستويات ثقة المستثمرين، ومن المتوقع أن تواصل الحكومة تشجيع الاستثمارات في قطاع الفنادق.
- من المتوقع أن يكون لجائحة كورونا أثر على أنشطة الإنشاءات والتنمية في قطاع السياحة نظراً لتأجيل مواعيد افتتاح عدد من المنشآت التي قيد التنفيذ.
- يعمل تحسين الأوضاع الأمنية على تحريك عجلة السياحة، فضلاً عن الدعم الحكومي القوي لهذا القطاع، وانخفاض الأسعار، إلى جانب ضعف قيمة الجنيه المصري مقابل اليورو.
- يمثل تعزيز البنية التحتية للسياحة ركيزة أساسية تأتي على رأس أجندة الحكومة الخاصة بالتنوع الاقتصادي. ومن المقرر افتتاح مرسى سياحي (مارينا) بطول 2 كم في مدينة المنصورة الجديدة في مصر 2021، ويجري تنفيذ المرحلة الأولى من مدينة المنصورة الجديدة بتكلفة حوالي 45 مليار جنيه (2.5 مليار دولار) وسيتم الانتهاء منها خلال ثلاث سنوات.

تنبؤات الصناعة (تقرير عن السياحة في مصر، تقديرات الربع الثالث 2020)

2024f	2023f	2022f	2021f	2020f	2019	2018	2017	المؤشر
13,632.01	11,292.02	9,077.78	7,135.46	5,367.17	13,600.00	11,347.00	8,292.00	إجمالي عدد الوافدين/الركاب بالآلاف
20.70	24.40	27.20	32.90	60.50-	19.90	36.80	53.60	إجمالي عدد الوافدين/الركاب بالآلاف، النسبة السنوية
250.90	212.16	176.08	142.22	109.30	233.14	210.85	188.93	إجمالي عدد الوافدين/الركاب بالآلاف حسب المنطقة، أفريقيا
18.30	20.50	23.80	30.10	53.10-	10.60	11.60	8.50	إجمالي عدد الوافدين/الركاب بالآلاف حسب المنطقة، أفريقيا، النسبة السنوية
204.49	171.58	139.51	109.89	82.55	219.12	201.99	186.94	إجمالي عدد الوافدين/الركاب بالآلاف حسب المنطقة، أمريكا الشمالية
19.20	23.00	27.00	33.10	62.30-	8.50	8.10	5.90	جمالي عدد الوافدين/الركاب بالآلاف حسب المنطقة، أمريكا الشمالية، النسبة السنوية
202.90	173.58	144.27	117.47	90.20	203.10	186.49	171.74	إجمالي عدد الوافدين/الركاب بالآلاف حسب المنطقة، آسيا والمحيط الهادئ
16.90	20.30	22.80	30.20	55.60-	8.90	8.60	6.30	إجمالي عدد الوافدين/الركاب بالآلاف حسب المنطقة، آسيا والمحيط الهادئ، النسبة السنوية
4,166.13	3,420.09	2,729.59	2,131.42	1,592.40	4,173.37	3,851.62	3,572.80	إجمالي عدد الوافدين/الركاب بالآلاف حسب المنطقة، أوروبا
21.80	25.30	28.10	33.80	61.80-	8.40	7.80	5.70	جمالي عدد الوافدين/الركاب بالآلاف حسب المنطقة، أوروبا، النسبة السنوية
1,036.33	875.95	710.66	563.36	430.00	1,015.13	932.08	858.63	إجمالي عدد الوافدين/الركاب بالآلاف حسب المنطقة، الشرق الأوسط
18.30	23.30	26.10	31.00	57.60-	8.90	8.60	8.70	إجمالي عدد الوافدين/الركاب بالآلاف حسب المنطقة، الشرق الأوسط، النسبة السنوية

المصدر: تقرير مؤسسة فيتش عن السياحة في مصر، الربع الثالث 2020

تنبؤات الصناعة (تقرير عن السياحة في مصر، تقديرات الربع الثالث 2020)

2024f	2023f	2022f	2021f	2020f	2019e	2018e	2017e	المؤشر
3,290.00	3,095.00	2,891.00	2,733.00	2,613.00	2,353.00	2,047.00	1,788.00	الأجر السنوية بالدولار الأمريكي في قطاع الفنادق والأغذية
5.02	4.34	3.76	3.17	2.54	4.39	4.31	4.25	إجمالي الإنفاق المحلي في الفنادق والمطاعم بالمليار جنيه
15.60	15.50	18.40	24.80	42.10-	1.80	1.50	1.20	إجمالي الإنفاق المحلي في الفنادق والمطاعم بالمليار جنيه، النسبة السنوية
1.40	1.32	1.25	1.18	1.15	1.21	1.17	1.13	عدد الفنادق والمنشآت بالآلاف
138,794.30	114,380.30	92,014.10	73,345.40	53,525.50	138,132.40	121,497.00	83,783.00	إجمالي عدد ليالي الإقامة بالآلاف
10.20	10.10	10.10	10.30	10.00	10.20	10.70	10.10	متوسط مدة الإقامة، الليالي
193.10	182.61	172.57	161.50	156.67	165.17	160.80	157.82	غرف الفنادق بالآلاف
31.80	28.10	24.10	20.40	16.10	38.80	37.20	34.00	نسبة معدلات الإشغال %

المصدر: تقرير مؤسسة فيتش عن السياحة في مصر، الربع الثالث 2020

ثالثاً - شركة أميان للاستثمارات السياحية

- شركة اميان للاستثمارات السياحية هي شركة مساهمة مصرية تأسست في 15 نوفمبر 1996 بموجب أحكام القانون رقم (159) لسنة 1981 برأس مال مدفوع بالكامل قدره 45.75 مليون جنيه مصري كما في 31 ديسمبر 2020 وذلك بغرض:
- العمل في جميع مجالات الاستثمارات السياحية من بناء قرى سياحية وفنادق
 - القيام بإنشاء الفنادق والمخيمات و الشاليهات و المصايف.
 - القيام بمشروع استلا بارك، خليج نعمة/شرم الشيخ، قطعة رقم 202 طريق السلام. تبلغ المساحة الاجمالية لقطعة الأرض حوالي 110000 متر مربع و تبلغ المساحة الاجمالية للمباني 32700 متر مربع

هيكل المساهمة:

النسبة %	عدد الأسهم	المساهم
99.977%	4573950	شركة رمكو للإنشاءات العقارية
0.011%	500	أيوب عدلى أيوب
0.012%	550	أنسى يوسف طانيوس
100%	4575000	الإجمالي

ثالثاً. تقييم الشركة

أسلوب التقييم والافتراضات الأساسية

نظراً لعدم اكمال الإنشاءات وعدم البدء في مزاولة النشاط فقد تم استخدام طريقة القيمة الدفترية المعدلة وهو الأسلوب الأوحى الذى يتناسب مع أوضاع الشركة حيث تم تقييم المشروعات تحت التنفيذ من أراضي وإنشاءات لمشروع شرم الشيخ دون مشروع دهب كما سبق الإشارة بقيمتها السوقية الحالية حيث بلغت 348.1 مليون جنيه مقارنة برصيدها الدفترى بناء على القوائم المالية للشركة في 31 ديسمبر 2020 والبالغ 547.876 مليون جنيه.

لا يمكن اللجوء لى طريقة أخرى للتقييم بما فى ذلك المضاعفات حيث أن وضع الشركة ليس له وضع مماثل للشركات المدرجة في البورصة.

يوجد لدى الشركة رصيد دائن لصالح شركة رمكو لإنشاء القرى السياحية يبلغ 576.08 مليون جنيه مصري فى 31 ديسمبر 2020. وقد أكدت شركة رمكو لإنشاء القرى السياحية انه فى حال إتمام صفقة البيع، سيتم التنازل عن المتبقى من هذا الرصيد (وذلك بعد تخفيضه بقيمة مشروع دهب والذي سيتم التنازل عنه لصالح شركة رمكو لإنشاء القرى السياحية والبالغ قيمته الدفترية 25.859 فى 31 ديسمبر 2020) عن طريق حوالة الحق لصالح المشتري. وبناء على هذا تم إستبعاد هذا الرصيد بالكامل عند حساب القيمة الدفترية المعدلة.

التقييم وسعر السهم

السنة المالية 2020 (القيم المعدلة)	السنة المالية 2020 (القيم الفعلية)	بالتقييم المصري
9,073	9,073	الأصول غير المتداولة
348,100,000	573,735,191	إجمالي الأصول الثابتة
193,821	193,821	مشروعات تحت التنفيذ
348,302,894	573,938,085	أصول غير ملموسة - حق انتفاع إجمالي الأصول غير المتداولة، بالصفافي
265,349	265,349	المخزون
81,931	81,931	أرصدة مدينة أخرى
7,756	7,756	التفدية في الصندوق ولدى البنوك
355,036	355,036	إجمالي الأصول المتداولة
348,657,930	574,293,121	إجمالي الأصول
463,328	463,328	مقاولون
511,097	511,097	أرصدة دائنة أخرى
974,425	974,425	إجمالي الالتزامات المتداولة
45,750,000	45,750,000	حقوق المساهمين
-47,973,520	-47,973,520	رأس المال المدفوع
-539,835	-539,835	أرباح محتجزة (خسائر مجمعة)
350,446,860		صافي أرباح (خسائر) السنة فروق إعادة التقييم
347,683,505	(2,763,355)	إجمالي حقوق المساهمين
00	576,082,052	الالتزامات غير المتداولة المستحق لأطراف ذات علاقة
348,657,930	574,293,122	إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

القيمة الدفترية المعدلة للشركة

بتطبيق طريقة القيمة الدفترية المعدلة، بلغت قيمة شركة أمبان للاستثمارات السياحية 347.68 مليون جنيه. و بالتالي تبلغ القيمة العادلة لسهم الشركة **76 جنيه/ سهم** في 31 ديسمبر 2020.