

القاهرة: 2021/11/11

السادة/البورصة المصرية
تحية طيبة وبعد،

بالإشارة إلي قرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ 2021/08/10 و الخاص بتعيين السادة/ برايم كابييتال كمستشار مالي مستقل لإعداد دراسة للقيمة العادلة لأسهم بنك الكويت الوطني - مصر، فقد أسفرت الدراسة عن تقدير القيمة العادلة للبنك بقيمة 20,03 جنيه مصري للسهم.

مرفق ملخص دراسة تحديد القيمة العادلة لبنك الكويت الوطني - مصر و تقرير مراقب الحسابات تمهيداً لعرضها علي الجمعية العامة غير العادية و ذلك رهناً بموافقة الهيئة العامة للرقابة المالية.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

مدير إدارة علاقات المستثمرين

عنه / مروة شلبي
كريم كمال

تقرير مراقب الحسابات عن اختبار المعلومات المالية المستقبلية

إلى السادة / بنك الكويت الوطني - مصر شركة مساهمة مصرية

قمنا باختبار المعلومات المالية المستقبلية لبنك الكويت الوطني "شركة مساهمة مصرية" عن السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٥ والواردة بالدراسة المعتمدة لتحديد القيمة العادلة لسهم البنك والمعدة في نوفمبر ٢٠٢١ من قبل شركة برايم كابيتال للاستشارات المالية والتي تضمنت قائمة المركز المالي المستقبلية وقائمة الدخل المستقبلية للسنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٥ وذلك وفقاً للمعيار المصري رقم (٣٤٠٠) الخاص باختبار المعلومات المالية المستقبلية.

هذه التنبؤات مسؤولة الإدارة بما في ذلك الافتراضات المذكورة بالصفحات من ٥٢ حتى ٧٤ بالدراسة المعتمدة لتحديد القيمة العادلة لسهم البنك والمعدة في ٨ نوفمبر ٢٠٢١ من قبل شركة برايم كابيتال للاستشارات المالية والتي تم بناء التنبؤات عليها.

بناءً على فحصنا للأدلة المؤيدة للافتراضات، لم ينم إلى علمنا ما يدعو للاعتقاد بأن تلك الافتراضات لا توفر أساساً معقولاً للتنبؤات. ومن رأينا أن التنبؤات قد تم إعدادها بصورة ملائمة على أساس الافتراضات المستخدمة وقد تم عرضها بما يتفق مع لمتطلبات معايير المحاسبة المصرية وتعليمات البنك المركزي المصري الصادرة في هذا الشأن.

من المحتمل أن تختلف النتائج الفعلية عن التنبؤات حيث أنه غالباً ما لا تتحقق الأحداث المتوقعة كما هو مفترض وقد يكون الاختلاف جوهرياً.

مراقب الحسابات



د. محمد عبد العزيز حجازي

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

سجل المحاسبين والمراجعين ٩٥٤٢

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية ٦٠

سجل القيد بالبنك المركزي المصري ١٢٣

Crowe د. عبد العزيز حجازي وشركاه



القاهرة في : ١١ / ١١ / ٢٠٢١

دراسة تحديد القيمة العادلة
الملخص التنفيذي
بنك الكويت الوطني - مصر

8 نوفمبر 2021

 PRIME

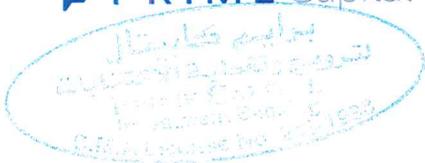
الملخص التنفيذي

- بعد المعاناة من "الإغلاق الكبير" في عام 2020، بدأ العالم مستعداً لبدء رحلته نحو الانتعاش في عام 2021. ولقد مهد الدعم المالي والنقدي غير المسبوق وتوزيع لقاح فعّال الطريق أمام الاقتصاد العالمي (والمحلي) لاستعادة طاقته المفقودة خلال العام.
- دفعت البنوك شأنها شأن جميع المؤسسات الاقتصادية ثمن جائحة كورونا من أرباحها في عام 2020، حيث شهد صافي أرباح البنوك المصرية تراجعاً بنسبة 29% خلال عام 2020، ليسجل 58.9 مليار جنيه خلال العام الماضي، مقارنة بـ 83.18 مليار خلال 2019
- على الرغم من تراجع صافي أرباح البنوك فإنها تمكنت من الصمود أمام الجائحة بكل ما لديها من قوة، الأمر الذي ظهر في ارتفاع العائد على متوسط الأصول لدى البنوك إلى 1.8% خلال 2020 مقابل 1.4% خلال 2019، كما ارتفع صافي هامش العائد إلى 4.1% مقابل 3% للفترة نفسها من العام السابق عليه، كما ارتفع صافي إيرادات البنوك من الفوائد بنسبة 4.42% ليسجل 161.8 مليار جنيه خلال 2020، مقابل 154.95 مليار جنيه خلال 2019.
- ويستحوذ بنك الكويت الوطني - مصر على حصة سوقية من إجمالي الأصول بالسوق المصري تبلغ 0.97% طبقاً لبيانات عام 2020. ويرغب البنك في زيادة الحصة السوقية إلى 1.24% من إجمالي الأصول بحلول عام 2025.
- ويعمل البنك حالياً على توسيع انتشاره داخل الدولة بحيث يستهدف البنك افتتاح 6 أفرع جديدة كل عام بداية من عام 2022 حتى يصل إلى 75 فرع بنهاية عام 2025.
- يستهدف البنك تضخيم محافظ الودائع والقروض لديه خلال الفترة (2021-2025) بمتوسط معدلات نمو تبلغ 19% إلى 20% على التوالي بحيث ترتفع نسبة القروض للودائع من 69% بنهاية عام 2021 لتصل إلى 73% بنهاية عام 2025 مدعومة بنمو القروض بمعدل أعلى من الودائع.
- ومن المتوقع أن يحقق البنك هامش سعر فائدة يبلغ 3.1% في المتوسط خلال الفترة (2021-2025) والجدول التالي يوضح معدل الفوائد المستحقة على الودائع والقروض خلال الفترة (2021-2025):

نسبة الفوائد علي الودائع والقروض "بالألف جنيه"	2019	2020	2021	2022	2023
نسبة الفوائد علي القروض	8.5%	8.5%	8.6%	8.9%	9.1%
نسبة الفوائد علي الودائع	5.5%	5.5%	5.6%	5.7%	5.8%
الهامش	3.0%	3.0%	3.0%	3.2%	3.3%

- من المتوقع أن يشهد صافي الدخل من الأعمال المصرفية ارتفاعاً من 3.5 مليار جنيه في 2021 إلى 7.1 مليار جنيه في 2025 محققاً معدل نمو سنوي مركب بلغ 19.6% خلال الفترة (2021-2025).

صافي الدخل من الأعمال المصرفية (بالمليون جنيه)	2021	2022	2023	2024	2025
إجمالي الإيرادات من القروض والاستثمارات	5,955	7,063	8,573	10,382	12,405
إيرادات الأتعاب والعمولات	709	917	1,110	1,253	1,357



Shereef Babbal

AS

2025	2024	2023	2022	2021	صافي الدخل من الأعمال المصرفية (بالمليون جنيه)
13,762	11,635	9,682	7,980	6,664	إجمالي الإيرادات
(6,637)	(5,529)	(4,538)	(3,775)	(3,179)	إجمالي تكلفة الودائع والتكاليف المشابهة
(40)	(37)	(32)	(27)	(21)	مصروفات الأتعاب والعمولات
(6,676)	(5,565)	(4,571)	(3,802)	(3,200)	إجمالي المصروفات
7,086	6,069	5,111	4,178	3,464	صافي الدخل من الأعمال المصرفية

- بناءً على خطة العمل التي أمدتنا بها إدارة البنك، قامت شركة برايم بتقييم البنك باستخدام طريقة الدخل المتبقي "Residual Income" للتقييم، باستخدام معدل خصم يبلغ 18.6% وقيمة دفترية بلغت 8.99 مليار جنيه مصري في ديسمبر 2020. وعليه فقد بلغت قيمة البنك حوالي 7.7 مليار جنيه موزعة على 500 مليون سهم بقيمة تبلغ 15.5 جنيه مصري للسهم. والجدول التالي يوضح قيمة البنك والسهم في سبتمبر 2021:

البيان	القيمة
قيمة البنك (مليون جنيه مصري)	7,741
عدد الأسهم (مليون)	500
القيمة العادلة لسهم البنك (جنيه مصري)	15.5

- طبقاً لمنهج المضاعفات وتحديدًا باستخدام مضاعف للقيمة الدفترية 1.28X بلغت قيمة البنك حوالي 12.3 مليار جنيه مصري. وعليه بلغت قيمة السهم 24.6 جنيه مصري. والجدول التالي يوضح قيمة البنك والسهم في سبتمبر 2021:

البيان	(القيمة مليون جنيه مصري)
القيمة الدفترية (متوسط 2020 و 2021)	9,619
مضاعف القيمة الدفترية	1.28
إجمالي قيمة حقوق المساهمين	12,287
عدد الأسهم	500
القيمة العادلة لسهم البنك (جنيه مصري)	24.6

- بناءً على القيمة التي توصلت إليها برايم باستخدام طرق مختلفة للتقييم، قمنا باستخدام متوسط مرجح يبلغ 50% لقيمة البنك طبقاً لمنهج الدخل بينما قمنا باستخدام متوسط مرجح يبلغ 50% لقيمة البنك طبقاً لمنهج مضاعفات السوق. وعليه بلغت القيمة العادلة لبنك الكويت الوطني - مصر حوالي 10 مليار جنيه مصري بقيمة 20.03 جنيه للسهم. والجدول التالي يوضح القيمة العادلة لبنك الكويت الوطني - مصر في 27 سبتمبر 2021:

