



القاهرة
للزيت والصابون ش.م.م

٢٠٢٢/٣/٧

٦ ميدان الفلكي - القاهرة - مصر

تليفون : ٢٧٩٤٧٥٦٠ - ٢٧٩٤٨٨٣٥ - ٢٧٩٥٧٣١٠

فاكس : ٢٧٩٤٥٦٠٣ - ٢٧٩٤٢٨٢٥

الرقم البريدي : ١٤٠٧ القاهرة

السيدة الأستاذة/ هبة الله الصيرفي

مساعد رئيس البورصة المصرية والمشرف علي قطاع الإفصاح

تحية طيبة وبعد،،،

بالإشارة إلي موعد فتح باب الاكتتاب في زيادة رأسمال الشركة المصدر والمدفوع بتاريخ ٢٣/٣/٢٠٢٢، ووفقاً لما تقضي به المادة (٤٨) من قواعد قيد واستمرار قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية فإننا نتشرف بأن نرفق لسيادتكم دراسة القيمة العادلة لسهم الشركة المعدة من المستشار المالي المستقل وذلك قبل فتح باب الاكتتاب في أسهم الزيادة بخمسة أيام عمل علي الأقل، حيث أن الزيادة في رأس المال تجاوز رأس المال المصدر للشركة وفقاً لأخر قوائم مالية.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام التقدير،

رئيس مجلس الإدارة

عادل

مهندس / محمد أيمن كمال الدين محمد قره



دراسة تحديد القيمة العادلة
شركة القاهرة للزيوت والصابون ش.م.م.

يناير 2022 | خاص وسرى للغاية

جدول المحتويات

2	مقدمة
3	الملخص التنفيذي
6	مهمة التقييم
11	نظرة عامة على الإقتصاد في مصر
17	نظرة عامة على القطاع
21	نبذة عن شركة القاهرة للزيوت والصابون
23	الأداء المالي التاريخي لشركة القاهرة للزيوت والصابون
35	تقييم شركة القاهرة للزيوت والصابون
46	ملخص التقييم
47	المرفقات



1. مقدمة

تم خضوع شركة القاهرة للزيوت والصابون عام 1963 للقطاع العام وبموجب القانون رقم 203 لسنة 1991 أصبحت شركة مساهمة مصرية تابعة للشركة القابضة للصناعات الغذائية، وقد تم في 23 أكتوبر سنة 2000 بناءً على قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة بتغيير الشكل القانوني للشركة وذلك لتكون شركة مساهمة مصرية. خاضعة للقانون رقم 159 لسنة 1981 وقد تم نشر ذلك في صحيفة الشركات في النشرة رقم 283 شهر مارس لسنة 2001، والشركة مقيمة بالسجل التجاري (القاهرة) تحت رقم 85001 بتاريخ 12/07/1953.

2. غرض التقييم

أعد هذا التقرير بناءً على التكلفة الصادر اليها من شركة القاهرة للزيوت والصابون بتاريخ 12 ديسمبر 2021 وذلك لتحديد القيمة العادلة لسهم الشركة بغرض زيادة رأس المال.

تم هذا التقييم وفقاً للظروف والمحددات التالية:

- تضمن شركة القاهرة للزيوت والصابون ش.م.م. أن المعلومات التي تم تزويدنا بها من خلال الشركة 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 لنا والمعتمدة من مراجع الحسابات الخارجي وقد تم إيهاء الرأي عليها من قبل شركة الإستشارات المالية عن الأوراق المالية – بيكر تيلي - وحيد عبد الغفار وشركاه بمساعدة كلاً من خبير المراجعة وخبير الضرائب بمكتب بيكر تيلي - وحيد عبد الغفار وشركاه. إن حياة هذا التقرير أو نسخة منه لا يعطى حق نشر التقرير كاملاً أو جزء منه، كما أنه لا يجوز أن يستخدم لأي غرض - بخلاف الغرض المتفق عليه - من قبل أي شخص إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من شركة الإستشارات المالية عن الأوراق المالية.
- إن 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 المحدد سلفاً وامتثل في تحديد القيمة العادلة لحقوق مساهمي الشركة.
- يفترض المستثمر المالي الإمتثال الكامل لجميع القوانين والقواعد المعمول بها من قبل الشركة محل التقييم ما لم يذكر خلاف ذلك في سياق هذا التقرير.
- لم يتم تعلم شركة الإستشارات المالية عن الأوراق المالية بأن البيانات الواردة من شركة القاهرة للزيوت والصابون ش.م.م. بيانات مضللة أو لا تمثل الحقيقة.
- تم بذل عناية الرجل الحريص في إعداد هذا التقرير والأطراف المشتركة في إعداد هذا التقرير لا تنتمي إلى أي فئة من فئات أصحاب المصالح في الشركة موضوع التقييم، كما أنه ليس لأي فئة منها مصلحة شخصية في هذه المنشأة سواء في الفترة الحالية أو المستقبلية لتحويل دون إعداد تقرير غير متحيز.



الملخص التنفيذي





- تم خضوع شركة القاهرة للزيوت والصابون عام 1963 للطاع العام وبموجب القانون رقم 203 لسنة 1991 أصبحت شركة مساهمة مصرية تابعة للشركة القابضة للصناعات الغذائية، وقد تم في 23 أكتوبر سنة 2000 بآ على قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة بتغيير الشكل القانوني للشركة وذلك لتكون شركة مساهمة مصرية خاضعة للقانون رقم 159 لسنة 1981 وقد تم نشر ذلك في صحيفة الشركات في النشرة رقم 283 شهر مارس لسنة 2001، والشركة مقيدة بالسجل التجاري (القاهرة) تحت رقم 85001 بتاريخ 12/07/1953.
- تم تخفيض رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ 975 مليون جنيه تنفيذاً لقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (138) لسنة 2020 الصادر بتاريخ 31 أغسطس 2020 (لتازم الشركة التي قيد أسهمها بجدول البورصة المصرية الإيزيد رأسمالها المرخص به عن خمس أمثال رأسمالها المصدر)، مما دعا إلى إخراجها بجدول أعمال الجمعية العامة غير العادية التي تم انعقادها يوم الأربعاء الموافق 2021/03/31 حيث تم الموافقة على التخفيض. حدد رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بالكامل 195 مليون جنيه موزعة على عدد 390 مليون سهم القيمة لأسمية للسهم 50 قرشاً مصرياً. وتجدر الإشارة أن الجمعية العامة غير العادية لشركة القاهرة للزيوت والصابون وافقت على تخفيض رأس المال المصدر والمدفوع من 195 مليون جنيه إلى 39 مليون جنيه عن طريق خفض القيمة الإسمية للسهم وأوضحت الشركة في بيان لبورصة مصر أن الجمعية قررت تخفيض القيمة الإسمية للسهم من 50 قرش إلى 10 قروش للسهم الواحد مع بقاء عدد الأسهم المصدرة كما هي دون تعديل البالغة 390 مليون سهم نقدى وذلك مقابل إقفال جزء من الخسائر المحققة للشركة وفقاً للمركز المالي للشركة في 30 يونيو 2021.
- بلغت صافي إيرادات النشاط خلال عام 2020 نحو 52.2 مليون جم بمعدل انخفاض قدره نحو 35% مقارنة بصافي إيرادات النشاط خلال عام 2019 والتي بلغت نحو 80.8 مليون جم، فيما بلغت إيرادات النشاط في 2021/09/30 نحو 37.9 مليون جم. تتمثل صافي إيرادات نشاط شركة القاهرة للزيوت والصابون ش.م.م. في صافي المبيعات، إيرادات تشغيل اللغير بالإضافة الى خدمات مباعه (تخزين)
- بلغت تكاليف النشاط (بدون الإهلاك) خلال عام 2020 نحو 61.9 مليون جم بنسبة 118.6% من صافي إيرادات النشاط وبمعدل انخفاض قدره نحو 26.5% مقارنة بتكاليف النشاط (بدون الإهلاك) عام 2019 والتي بلغت نحو 84.3 مليون جم بنسبة 104.4% من صافي إيرادات النشاط، فيما بلغت تكلفة النشاط (بدون الإهلاك) في 2021/09/30 نحو 45.7 مليون جم بنسبة 120.5% من صافي إيرادات النشاط. حيث تشمل تكاليف النشاط (بدون الإهلاك) لشركة القاهرة للزيوت والصابون ش.م.م. في مرتبات وأجور ، تأمينات إجتماعية (حصة الشركة)، خدمات ووقود وقطع غيار ومواد تعبئة وتغليف بالإضافة الى تكاليف أخرى
- بلغ مجمل الخسارة خلال عام 2020 نحو 9.7 مليون جم بهامش مجمل خسارة نحو 19% مقارنة بعام 2019 والتي بلغ مجمل الخسارة نحو 3.5 مليون جم بهامش مجمل خسارة 4% بينما بلغ مجمل الخسارة في 2021/9/30 نحو 7.8 مليون جم بهامش مجمل خسارة 20%. ويرجع ذلك النمو في مجمل الخسارة من عام 2019 إلى عام 2020 إلى الانخفاض في صافي إيرادات النشاط بنسبة أكبر من الانخفاض في تكاليف النشاط حيث بلغت نسبة الانخفاض في صافي إيرادات النشاط نحو 35% بينما بلغ الانخفاض في تكاليف النشاط نحو 27%.
- حققت الشركة صافي خسارة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإستهلاك خلال عام 2020 بقيمة نحو 30.2 مليون جم بهامش صافي خسارة قبل الفوائد والضرائب والإستهلاك قدره نحو 58% ومعدل نمو قدره 14% مقارنة بصافي خسارة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإستهلاك لعام 2019 والذي بلغ قيمته بنحو 26.5 مليون جم بهامش خسارة ربح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإستهلاك قدره نحو 14%، فيما بلغت صافي خسارة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإستهلاك في 2021/09/30 نحو 21.8 مليون جم بهامش صافي خسارة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإستهلاك قدره نحو 57%.
- بلغت خسائر المدة (بعد اضرابية المؤجلة) خلال عام 2020 نحو 78.1 مليون جم بهامش صافي خسارة قدره نحو 150% وبمعدل نمو قدره نحو 57% عن خسائر المدة (بعد اضرابية المؤجلة) في عام 2019 والتي بلغت نحو 50 مليون جم بهامش صافي خسارة قدره نحو 62%، بلغت خسائر المدة (بعد اضرابية المؤجلة) في 2021/09/30 نحو 48.8 مليون جم بهامش صافي خسارة قدره نحو 129% مما أدى ذلك الى تأكل حقوق ملكية الشركة حتى بلغت حقوق المساهمين قيمة سالبة نحو 123 مليون جنيه في 2021/9/30.

للوصول إلى القيمة العادلة لسهم شركة القاهرة للزيوت والصابون ش.م.م. في 30 سبتمبر 2021 تم إنتاج منهج الأصول (طريقة القيمة الاستبدالية) وكما هو موضح بالجدول التالي:-

بيان	صافي حقوق المساهمين (بالآلاف سهم)	عدد الأسهم (بالمليون سهم)	القيمة العادلة للسهم (جم)
منهج الأصول	251,906	390	0.65
طريقة القيمة الاستبدالية			

يتضح من الجدول السابق أن القيمة السوقية العادية لحقوق مساهمي شركة القاهرة للزيوت والصابون في 30 سبتمبر 2021 تبلغ نحو 251.9 مليون جم والقسمة على عدد الأسهم البالغة نحو 390 مليون سهم تبلغ قيمة السهم نحو 0.65 جم. أُخذ في الاعتبار أنه تم تقييم الأراضي المملوكة للشركة وفقاً للأغراض المخصصة لها والرائج الممنوحة لها يوضعها الحال، دون تغيير في حين بلغت القيمة الافتراضية للسهم في تاريخ التقييم رقماً سالماً قدره نحو (0.39) جم وكذا بلغت القيمة الرسمية نحو 0.1 جم للسهم.

في ضوء المعايير المصرية للتقييم المالي للمنشآت، وفي إطار المعيار السادس خاصة والمعنى بمنهج وأساليب التقييم المالي، وكذلك في ضوء ملحق (أ) بالمعايير والمشار فيه تفصيلاً إلى الاعتبارات الخاصة بمنهج وأساليب التقييم المختلفة، فإننا - كمستشار مالي مستقل - نلتزم باختيار المنهج/المنهج الملائمة لطبيعة وحجم ونشاط المنشأة محل التقييم.

وبالنظر إلى الحقائق التالية سردها، فقد تم الإعتماد على منهج الأصول متمثلاً في طريقة القيمة الاستبدالية للوصول للقيمة العادلة لسهم شركة القاهرة للزيوت والصابون وذلك في ضوء ما يلي:-

- 1- تحقيق الشركة محل التقييم لمجمل خسائر سنوية بدايةً من عام 2018 حتى 30 سبتمبر 2021 وبالتالي صافي خسائر مما أدى لتراكم الخسائر المرحلة وتحول حقوق الملكية إلى قيمة سالبة تجاوزت 122 مليون جنيه حتى 30 سبتمبر 2021، وهو ما يستحيل معه استخدام أي من منهجي الدخل أو السوق.
- 2- وفقاً لمعايير إختيار المنهج المناسب لتقييم المنشأة والاعتبارات الخاصة الواردة بالملحق (أ) والسابق الإشارة إليهما، فإنه في حالة عجز المنشأة عن توليد إيرادات من تدوير أصولها بشكل سليم وتحقيقه لخسائر متتالية - أو حتى هامش ربح ضعيف - فتظهر قيمة المنشأة الحقيقية والعادلة عند وقف النشاط وتسييل أصولها، وهو ما يطبق حرفياً على الشركة محل التقييم.
- 3- وفي ضوء ما أسلفنا من تحقيق الشركة لخسائر متتالية ومتركة على مدار الأعوام الأخيرة فإننا نرى الإعتماد على طريقة القيمة الاستبدالية للوصول إلى القيمة العادلة لسهم الشركة محل التقييم دون المناهج والأساليب الأخرى وكذا دون إعطاء وزن لسعر السهم المتداول.
- 4- هذا وتجدر الإشارة إلى أن متوسط سعر إغلاق السهم مرجحاً بحجم التداول اليومي بلغ نحو 6.87 جنيه خلال فترة الستة أشهر من يوم 4 يوليو 2021 إلى يوم 19 ديسمبر 2021.



مهمة التقييم



4. مهمة التقييم

4.1. نطاق الأعمال

يتم إعداد ومراجعة تلك الدراسة بواسطة فريق عمل مؤهل لإعداد ذلك النوع من الدراسات وذوي مُستويات مُتدرجة من الخبرات المتنوعة في مجال تحديد القيمة العادلة لأشهم الشركات. تتضمن تلك الدراسة إقصاحاً واضحاً عن مصادر البيانات والمعلومات والإحصاءات التي تم الإعتماد عليها عند إعداد الدراسة.

تتضمن هذه الدراسة معلومات سرية ويُحظر تداول تلك المعلومات بأي صورة من صور التداول وبواسطة أي طرف ثالث إلا بموافقة كتابية مسبقة من شركة الإستشارات المالية عن الأوراق المالية "بيكر تيلي وحيد عبد الغفار وشركوه".

4.2. الحيادية والاستقلالية

تم تقدير أتعاب شركة الإستشارات المالية عن الأوراق المالية - بيكر تيلي وحيد عبد الغفار وشركاه - نظير إعداد هذه الدراسة بعمول عن نتائج التقييم دون السعي نحو الوصول إلى قيم محددة مسبقاً بواسطة شركة القاهرة للزيوت والصابون ش.م.م. أو أي طرف آخر. كما تم التأكد من جانب شركة الإستشارات المالية عن الأوراق المالية - بيكر تيلي وحيد عبد الغفار وشركاه - بأنه لا يوجد تعارض بين مصلحة الشركة أو فريق العمل القائم على الدراسة بالشركة وبين مصالح العميل أو مصالح الأطراف المستفيدة من التقييم.

4.3. تاريخ التقييم وتاريخ إصدار التقرير

تم إعداد دراسة تحديد القيمة العادلة لحقوق مساهمي شركة القاهرة للزيوت والصابون ش.م.م. في ضوء التكاليف الصادر لنا في 12 ديسمبر 2021 وقد تم الإنتهاء من إعداد الدراسة خلال شهر يناير 2022، ويمكن الإعتماد على نتائج التقييم الواردة بالدراسة لمدة ستة شهور.

4.4. الإستعانة بأطراف خارجية

تم الإستعانة بشركة الإتحاد للتفتيش وأعمال الخبرة (يونسبكت) ش.م.م المتمثلة في كلاً من الدكتور/ عادل محمد موسي والمهندس/ طارق فوزي الجندى والمسجلة بالهيئة العامة للرقابة المالية لتحديد القيمة السوقية للأصول الثابتة بالإضافة إلى الإستعانة بخبير مراجعة وخبير ضرائب من مكتب بيكر تلي – وحيد عبد الغفار وشركاه وذلك بغرض إجراء دراسة تطيلية على القوائم المالية المعتمدة لإجراء التسويات اللازمة إذا استلزم الأمر.

4.4. إقرارات شركة الإستشارات المالية

تُقر شركة الإستشارات المالية عن الأوراق المالية توافر الإستقلالية الكاملة أثناء إعداد دراسة تحديد القيمة العادلة لحقوق مساهمي شركة القاهرة للزيوت والصابون ش.م.م. حيث لا يوجد أية أمور من شأنها أن تؤدي لتعارض المصالح القائمة أو المُحتملة بين شركة الإستشارات المالية عن الأوراق المالية وبين الشركة محل التقييم أو مع أية أطراف مُرتبطة بها سواء كانت هذه المصلحة تنشأ عن علاقة مُشتركة أو مُعارضة.

تُقر شركة الإستشارات المالية عن الأوراق المالية أن عملية التقييم ونتائجها تمت بالإلتزام بالمعايير المصرية للتقييم المالي للمنتجات الصادرة بقرار مجلس إدارة هيئة الرقابة المالية رقم (1) لسنة 2017 ووفقاً للقوانين والقواعد القانونية السارية ذات العلاقة.



تُقر شركة الإستشارات المالية عن الأوراق المالية أن احتساب أتعاب تلك الدراسة تمت على أساس التكلفة الخاصة بتدقيق عمل إعداد الدراسة بالإضافة إلى غيرها من التكاليف الأخرى المرتبطة ولا يرتبط تحديد تلك الأتعاب بأية صورة بنتائج التقييم أو نتيجة استخدام التقييم.

تُقر شركة الإستشارات المالية عن الأوراق المالية عدم إشراك أية أشخاص بخلاف ما ورد ذكرهم بالتقرير في أي جزء من الأجزاء الجوهرية بالدراسة.

تُقر شركة الإستشارات المالية عن الأوراق المالية أن البيانات والمعلومات التاريخية المقدمة من شركة القاهرة للزيوت والصابون ش.م.م. وممثليها تعتبر مسؤولة إدارة الشركة ومراقب حساباتها وليس على شركة الإستشارات المالية عن الأوراق المالية إجراء أي مراجعة للتحقق من صحة هذه البيانات.

تُقر شركة الإستشارات المالية عن الأوراق المالية أن البيانات والمعلومات التي تم استخدامها في التقييم وتم الإستناد إليها في إعداد تقرير التقييم (فيما عدا التسويات الواردة في التقرير) تُعتبر كافية للوصول للتقييم في تاريخ إعداده وأنه قد تم بذل عناية الرجل الحريص للتحقق منها.

يُحظر استخدام التقرير إلا في الغرض المُعد لأجله.

تُقر شركة الإستشارات المالية عن الأوراق المالية أن التقييم والإفrazضات التي بُني عليها قد تتغير بعد إعداد التقرير في ضوء تغير ظروف الفئذئة أو السوق أو التشريعات المُنظمة.

4.6. إخلاء المسؤولية

تضمن شركة القاهرة للزيوت والصابون ش.م.م. أن المعلومات التي تم تزويدنا بها 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 لنا والمُعتمدة من مراقب الحسابات لشركة القاهرة للزيوت والصابون ش.م.م. وقد تم إبداء الرأي عليها من قبل شركة الإستشارات المالية عن الأوراق المالية – بيكر تلي – وحيد عبد الغفار وشركاه بمراجعة وخبير الضرائب بيكر تلي – وحيد عبد الغفار وشركاه.

إن مختلف التقديرات للقيمة المعروضة في هذا التقرير تنطبق على هذا التقييم فقط ولا يجوز استخدامها خارج السياق المُقدم في هذا التقرير؛ وهذا التقييم صالح فقط للغرض المحدد سلفاً والمتمثل في تحديد القيمة العادلة لحقوق مساهمي شركة القاهرة للزيوت والصابون ش.م.م.

يفترض المُستشار المالي الإمتثال الكامل لجميع القوانين والقواعد المعمول بها من قبل الشركة محل التقييم ما لم يذكر خلاف ذلك في سياق هذا التقرير.

لم يتم لعلم شركة الإستشارات المالية عن الأوراق المالية بأن البيانات الواردة من شركة القاهرة للزيوت والصابون ش.م.م. بيانات مضللة أو لا تمثل الحقيقة.

يُقبل عناية الرجل الحريص في إعداد هذا التقرير والأطراف المشتركة في إعداد هذا التقرير لا تنتمي إلى أي فئة من فئات أصحاب المصالح في الشركة موضوع التقييم، كما أنه ليس لأي فئة منها هذه المنفعة سواء في الفترة الحالية أو المستقبلية لتحول دون إعداد تقرير غير متحيز.



4.7 مصادر البيانات والمعلومات

- تم إعداد هذه الدراسة في ضوء مجموعة من البيانات والمعلومات والتقارير من عدة مصادر وبياناتها كالتالي:-
1. القوائم المالية المعتمدة لشركة القاهرة للزيوت والصابون ش.م.م. للأعوام 2018 – 2019 – 2020
 2. القوائم المالية المعتمدة لشركة القاهرة للزيوت والصابون ش.م.م. في 30/09/2021.
 3. تقرير التقييم الفني للأصول المعده بواسطة شركة الإتحاد للتفتيش وأعمال الخبرة (إيونسيكت) ش.م.م
 4. الدراسة التحليلية للقوائم المالية في 2021/9/30 في ضوء ما ورد اليها من كلاً من خبير المراجعة وخبير الضرائب من مكتب بيكر تلي "وحيد عبدالغفار وشركاه".

4.8 منهج الدراسة (أسس التقييم)

تم إتباع منهج الأصول "طريقة صافي قيمة الأصول - Net Asset Value" لتحديد القيمة العادلة لحقوق مساهمي شركة القاهرة للزيوت والصابون هذا ولم يتم استخدام منهج الدخل والسوق نظراً للأسباب التالية:

- 1- تحقيق الشركة محل التقييم لمجمل خسائر سنوية بداية من عام 2018 حتى 30 سبتمبر 2021 وبالتالي صافي خسائر مما أدى لتراكم الخسائر المرحلة وتحول حقوق الملكية الى قيمة سالبة تجاوزت 122 مليون جنيه حتى 30 سبتمبر 2021، وهو ما يستحيل معه استخدام أي من منهجي الدخل أو السوق.
- 2- وفقاً لمعيار اختيار المنهج المناسب لتقييم المنشأة والإعترافات الخاصة الواردة بالملحق (أ) والسابق الإشارة إليهما، فإنه في حالة عجز المنشأة عن توليد إيرادات من تدوير أصولها بشكل سليم وتحقيقه لخسائر متتالية – أو حتى هامش ربح ضعيف – فتظهر قيمة المنشأة الحقيقية والعادلة عند وقف النشاط وتسييل أصولها، وهو ما ينطبق حرفياً على شركة محل التقييم.

➤ منهج الأصول (التقييم على أساس صافي قيمة الأصول - Net Asset Value):-

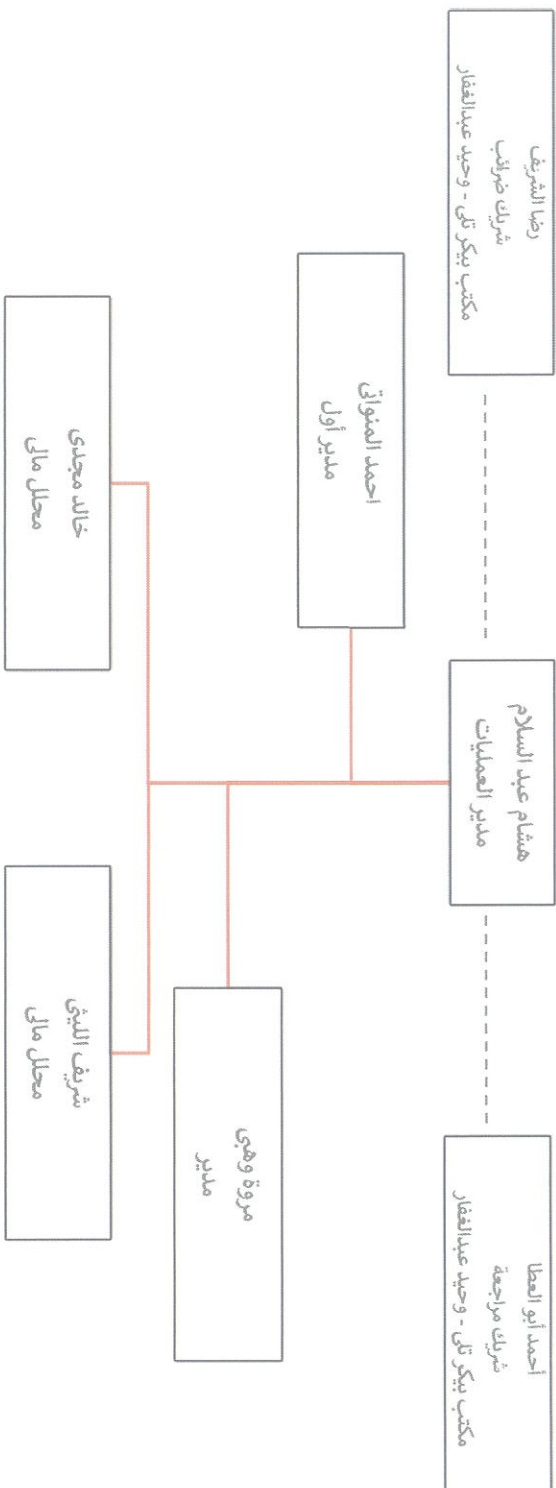
يستخدم هذا المنهج مؤشرات القيمة اعتماداً على المبدأ الإقتصادي الذي يرض على أن المشتري لا يدفع مقابل حصوله على منشأة أكبر من تكلفة شراء أو بناء منشأة تعادله، مالم تكن هناك أسباب أو مخاطر تحول دون ذلك.

وبناءً هنا المنهج يتقدير القيم السوقية لأصول والالتزامات المنشأة، ومن ثم يتم الوصول إلى القيمة العادلة للمنشأة عن طريق حساب صافي القيمة السوقية للأصول بعد خصم كافة الالتزامات التي عليها.



4.9. فريق العمل

تم إعداد ومراجعة تلك الدراسة بواسطة فريق عمل مؤهل إعداد ذلك النوع من الدراسات وذوي مستويات مُتدرجة من الخبرات المُتنوعة في مجال تحديد القيمة المعادلة لأسهم الشركات ونحت الإشراف المباشر لعضو مجلس الإدارة المنتدب الاستاذة شريفة عبد العزيز، ويتكون فريق العمل المكلف بإعداد الدراسة من كل من:



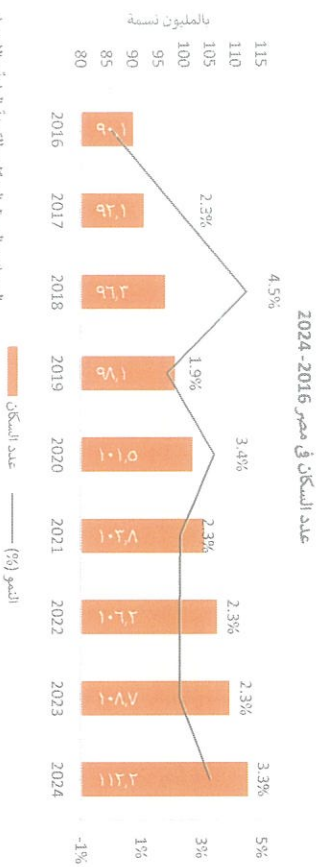
نظرة عامة على الاقتصاد في مصر



5. نظرة عامة على الاقتصاد في مصر

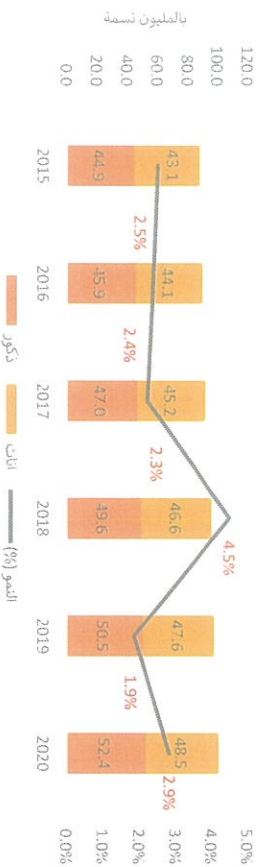
5.1. التركيبة السكانية

تعد مصر ثالث أكبر دولة مأهولة بالسكان في إفريقيا ، حيث يبلغ عدد سكانها حوالي 101 مليون نسمة خلال عام 2020 ، وفقاً لبيانات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، تعيش غالبية السكان على طول نهر النيل وفي المدن الكبرى مثل القاهرة. والاسكندرية. يبلغ عدد سكان مصر حوالي 7.68٪ من عدد سكان قارة أفريقيا. يبلغ متوسط معدل النمو السكاني السنوي 2.9٪ وهو ما يمثل زيادة قدرها 2.6 مليون شخص سنوياً في المتوسط للفترة 2016 – 2019، ومن المتوقع ان يصل عدد السكان إلى 111.4 مليون نسمة خلال عام 2026 طبقاً لتقرير صندوق النقد الدولي.



المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء
www.statista.com

تطور عدد السكان في مصر طبقاً للتوقع 2015 - 2019



المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء

بلغ عدد الذكور خلال عام 2020 نحو 52.2 مليون نسمة بزيادة قدرها 3.4% عن عدد الذكور خلال عام 2019 والذي بلغ نحو 50.5 مليون نسمة، بلغت نسبة الذكور إجمالي عدد السكان نحو 51.5% خلال عام 2020، بينما بلغ عدد الإناث خلال عام 2020 نحو 49.2 مليون نسمة بزيادة قدرها 3.4% عن عدد الأناث خلال عام 2019 والتي بلغت نحو 47.6 مليون نسمة، بلغت نسبة الأناث إجمالي عدد السكان نحو 48.5% خلال عام 2020.

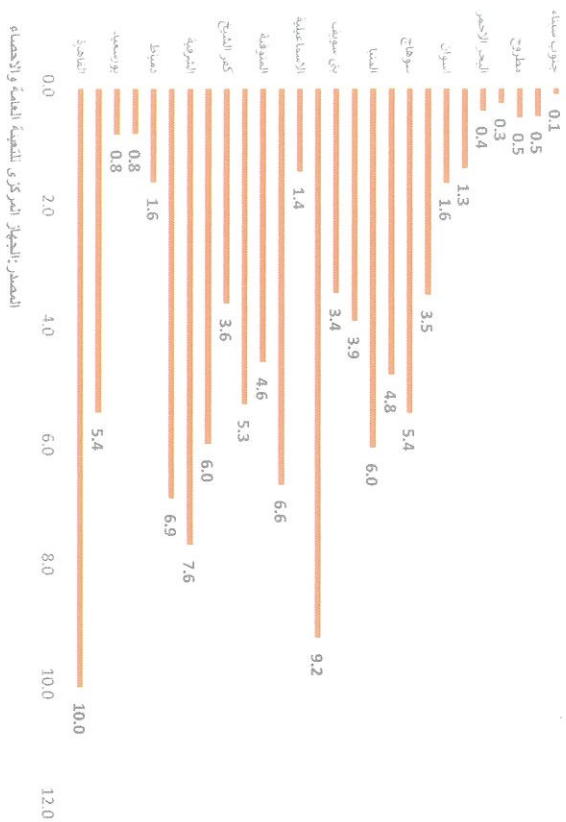
نسبة الذكور والإناث إجمالاً خلال عام 2020



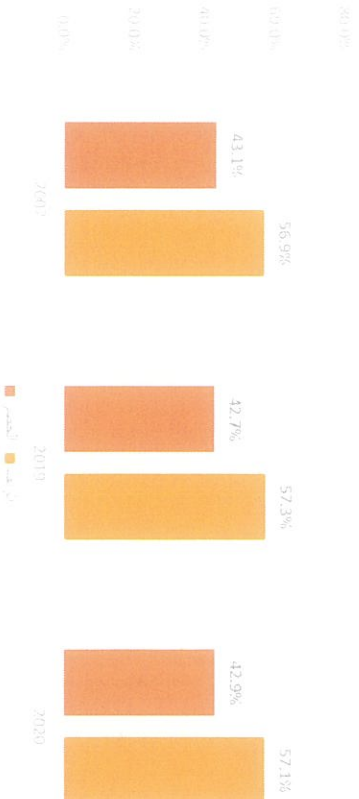
المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء



عدد سكان المحافظات بالمليون نسمة في ديسمبر 2020



الترتيب التامى للشخصيات طبقا للحصص والرتب قبل تصحيح الأرقام 2007 - 2023

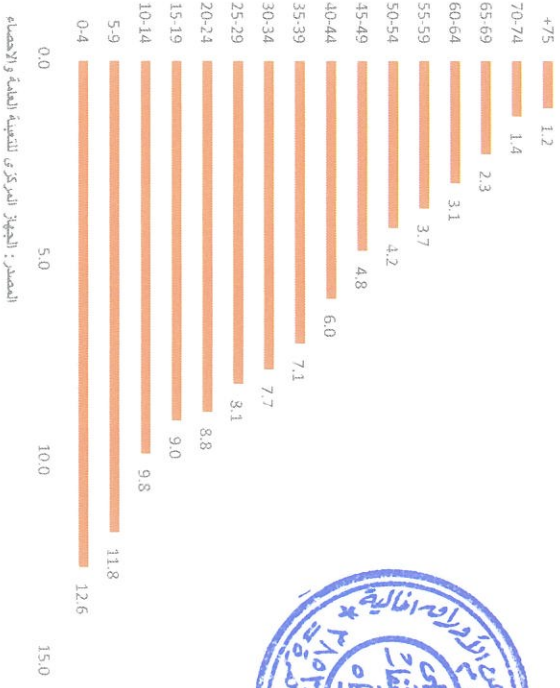


المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء

يتركز 57.1% من إجمالي عدد سكان مصر بالداخل، في ريف الجمهورية، مقابل 42.9% يعيشون بالحضر في عام 2020، وذلك طبقاً لبيانات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، والتي أوضحت عدد مقارنتها بنتائج عام 2007، تزايد نسبة السكان المقيمين في الريف، وازدحامهم في الحضر.

استحوذ الريف في عام 2007 على نسبة 56.9% من إجمالي عدد سكان مصر في ذلك العام ارتفعت إلى 57.3% في عام 2020، فيما بلغت النسبة بالحضر خلال عام 2007 نحو 43.1%، انخفضت إلى 42.7% في عام 2020.

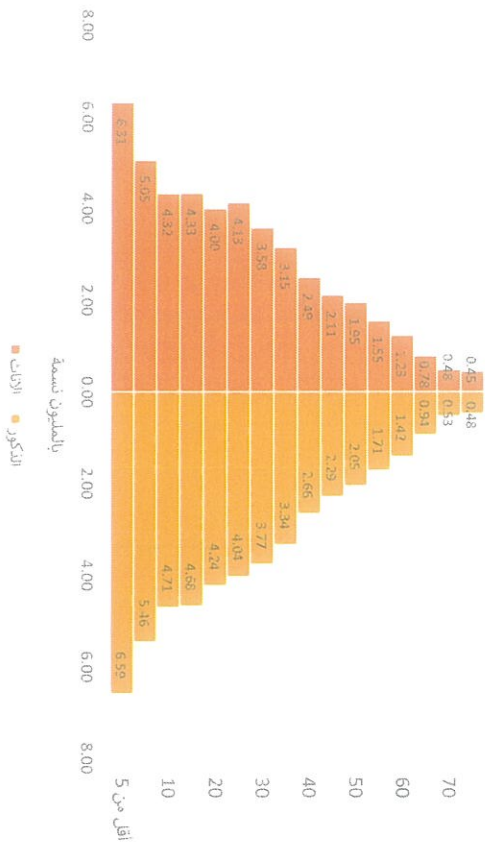
عدد اسكن طبقاً لسن والمليون نسمة في ديسمبر عام 2020



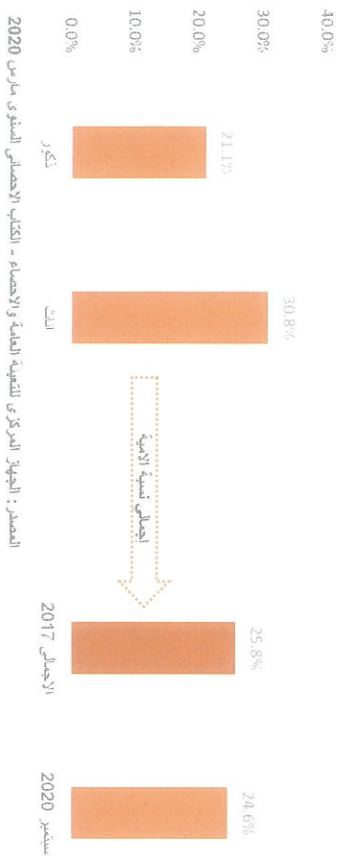
المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء



الهرم السكاني لجمهورية مصر العربية (تعداد 2020)



المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء - المكتب الإحصائي السنوي للسكان مارس 2020
التوزيع النسبي للأمية طبقاً لإجمالي عدد السكان



المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء - المكتب الإحصائي السنوي مارس 2020

بلغ عدد الاطهار من الجنسين في الفئة العمرية (أقل من 5 سنوات – 10 سنوات) 34.2 مليون نسمة بنسبة 33.7% من عدد السكان، بينما بلغ عدد الشباب من الجنسين في الفئة العمرية (20 سنة – 30 سنة) نحو 24.6 مليون نسمة بنسبة 24.2% من عدد السكان، في حين بلغ عدد كبار السن في الفئة العمرية (60 سنة – 75 سنة) نحو 8 مليون نسمة بنسبة 7.5% من عدد السكان.

5.2. الأمية

انخفضت نسبة الأمية في مصر إلى 25.8% وفقاً لآخر تعداد في مصر عام 2017، وارتفع عدد الأميين إلى 18.4 مليون فرد عام 2017، بعد أن سجل 17.0 مليون فرد عام 2006، انخفضت نسبة الأمية بين الأناث من نحو 62% لإجمالي الأميين عام 2006 إلى 57.8% عام 2017، وطبقاً لبيان الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء في سبتمبر 2020 فقد تخفضت نسبة الأمية إلى نحو 24.6%.

إنخفض معس الأمية من 39.4% عام 1996 إلى 29.7% عام 2006 ثم إلى 25.8% عام 2017، وبلغ معدل الأمية للذكور 21.1% مقابل 30.8% للإناث عام 2017، وبلغ معدل الأمية في الريف 32.2%، مقابل 17.7% بالحضر عام 2017.

وسجلت محافظات الوجه القبلي أعلى معدلات الأمية، حيث بلغ المعدل 37.2% في المنيا، و35.9% في بني سويف،، وحقت أسوان أقل معدل بين محافظات الوجه القبلي بلغ 19.1%.

وأعلى معدلات للأمية بالوجه البحري كانت 32.9% في البحيرة، يليها 28.5% في كفر الشيخ، وأقل معدلات الأمية بالوجه البحري 20.2% في دمياط. وأعلى معدل بالمحافظات الحضرية بلغ 19% في الإسكندرية، 16.2% في القاهرة، فيما سجلت محافظات حدود أقل معدلات للأمية حيث بلغت 12% في البحر الأحمر، 16.6% في جنوب سيناء.



5.3. قوة العمل والبطالة

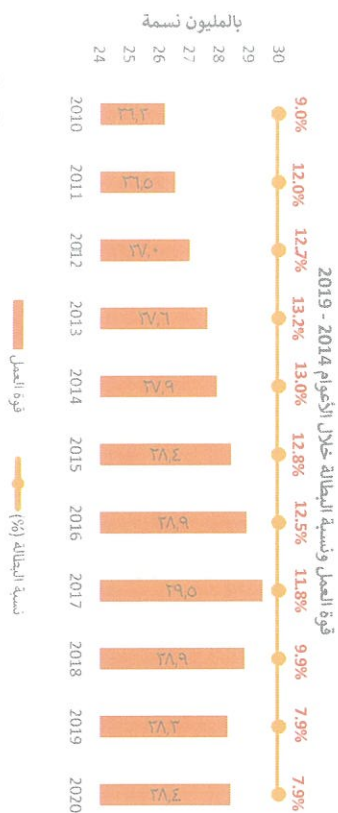
طبقاً لبيانات الجهاز المركزي للتعينة العامة والاحصاء بلغ معدل البطالة خلال عام 2020 نحو 7.5% وهو نفس المعدل تقريباً خلال عام 2019، وبشكل عام شهدت معدلات البطالة تراجعاً حيث وصلت خلال عام 2020 إلى ادنى مستوى في السنوات الاخيرة وذلك طبقاً لبيانات الجهاز المركزي للتعينة العامة والأحصاء.

وسجل حجم قوة العمل 28.4 مليون فرد خلال عام 2020 مقابل 28.3 مليون فرد خلال عام 2019، بنسبة زيادة مقدارها 0.35% ووصل عدد المتعطلين إلى 2.2 مليون متعطل خلال عام 2020 وهي نفس عدد المتعطلين عن العمل خلال عام 2019.

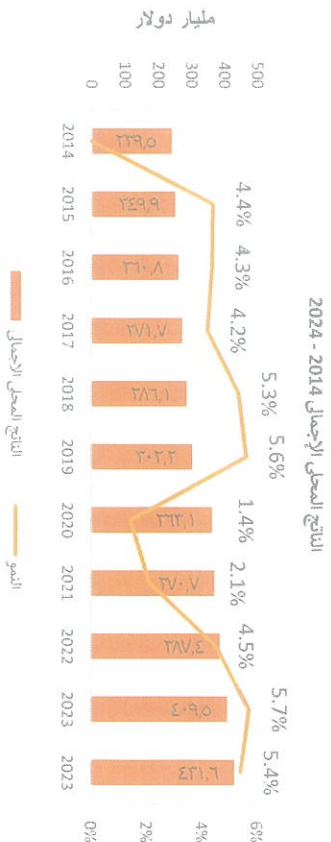
5.4. الاقتصاد

شهدت مصر تغيرات مهمة على الجبهة الاقتصادية منذ يناير 2011 في البداية ، تباطا نمو الناتج المحلي الإجمالي للفترة من 2011 إلى 2014 ، ثم شهد ارتفاعاً في معدلات النمو منذ عام 2015 وكان نمو الناتج المحلي الإجمالي مدفوعاً بالاستقرار السياسي والأمني على حد سواء وكذلك إعادة الهيكلة الاقتصادية تحت إشراف صندوق النقد الدولي والبنك الدولي.

بلغ إجمالي الناتج المحلي 363.1 مليار دولار أمريكي في عام 2020 بنسبة نمو 1.4% مقارنة بعام 2019 والذي بلغ نحو 302.2 مليار دولار أمريكي ، حيث إنخفض النمو في الناتج المحلي الإجمالي لمصر إلى 1.4% خلال عام 2020 متأثراً بتداعيات فيروس كورونا على ان ينمو بمتوسط 4.4% سنوياً من عام 2021 إلى عام 2024 طبقاً لبيانات وحدة الإكونوميست.



المصدر: الجهاز المركزي للتعينة العامة والاحصاء



المصدر: البنك الدولي - وحدة الإكونوميست للمعلومات والبيانات الدولية



معدل التضخم 2015-2025



المصدر: البنك المركزي المصري - صندوق النقد الدولي

متوسط سعر صرف الدولار الأمريكي 2015-2024



المصدر: البنك المركزي المصري - وحدة الإكويتيبيست المعلومات

الاستثمار الاجنبي المباشر 2013-2020



المصدر: World Investment Report 2021

5.5. التضخم

شهدت معدلات التضخم تطورات كبيرة منذ أعلنت الحكومة المصرية عن تنفيذ البرنامج الإصلاحى خلال الربع الأخير من العام 2016 ليصل التضخم إلى نحو 29.6% خلال عام 2017 نتيجة لنقص الإمدادات، والعجز المالى الضخم وانخفاض قيمة الجنيه بالنسبة للدولار الأمريكى وارتفاع أسعار الغذاء والطاقة العالمية، منذ عام 2018 بدأ الانخفاض التدريجى للتضخم ليصل إلى 9.4% في عام 2019 نتيجة لتحسين الوضع السياسى والاقتصادى ويصل إلى 5% في عام 2020 ثم جاء ارتفاع المعدل السنوى للتضخم في عام 2021 مدفوعاً بارتفاع المساهمة السنوية للسلع غير الغذائية مدفوعاً أيضاً بارتفاع المساهمة السنوية للسلع الغذائية، وانخفاض أسعار النفط وارتفاع قيمة الجنيه المصرى، وطبقاً لتقديرات وحدة الإيكونوميست للمعلومات فإنه من المتوقع ان يرتفع الجنيه المصرى مقابل الدولار تدريجياً ليصل إلى 15.5 جـم في عام 2024، كما انه من المتوقع ان يتغير أيضاً معدل التضخم تدريجياً ليصل إلى 6.8% في عام 2025 وفقاً لصندوق النقد الدولى.

5.6. الاستثمار الاجنبي المباشر

أثرت الأحداث السياسية لعام 2011 بشكل سلبي على الاستثمار الأجنبي المباشر الذي انخفض من 6.8 مليار دولار أمريكي في عام 2010 إلى ما يقرب من 2.2 مليار دولار أمريكي في عام 2012 وبفضل الاستقرار السياسى الذي تلا ذلك وبرنامج إعادة الهيكلة الاقتصادية الذي يريعه البنك الدولى ، وصل الاستثمار الأجنبي المباشر إلى 9 مليار دولار أمريكي في عام 2019 ثم انخفض خلال عام 2020 ليصل إلى 5.9 مليار دولار أمريكى وذلك نتيجة لتداعيات فيروس كورونا وذلك طبقاً لتقرير World Investment Report 2021.



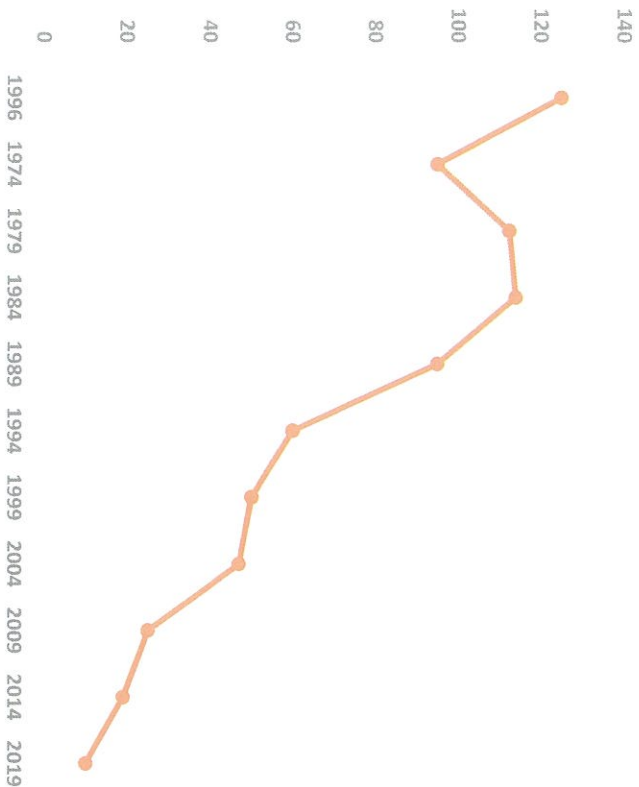
نبذة عن القطاع



زيوت الطعام أحد أهم المكونات الغذائية وهي عنصر أساسي لا تخلو منه المائدة المصرية وأحد مدخلات الطعام الأساسية. واستخدام الزيوت في الطعام، أحد اكتنافات وإسهامات قدماء المصريين، حيث استخدمه الفرعونية في طعامهم وفي العديد من الأغراض الطبية، وتم إنتاجه من حبوب الكتان وبنشق أشجار "الموزنجا"، والآن أصبحت الزيوت تستخدم في قلى كل أنواع الأغذية من البروتينات، مثل السمك والدجاج واللحوم والبيض، وأنواع كثيرة من الخضراوات مثل البطاطس والبازنجان بل والموز المقلى في الدول الاستوائية.

إنتاج واستهلاك الزيوت في مصر

الإنتاج السنوي لزيت بذرة القطن المصري



تستورد مصر نحو 5.7 مليون طن سنويًا من الزيوت والبذور الزيتية، منها 2 مليون طن زيوت، و3.7 مليون طن بذور زيتية يتم عصرها في مصر بتكلفة تبلغ أكثر من 25 مليار جنيه سنويًا.

وكشفت تقرير حديث عن استهلاك الزيوت في مصر، أن نسبة 26% من الاستهلاك هي المسلي النباتي الذي يعتمد في إنتاجه على "زيت النخيل" المستورد بالكامل بكمية 700 آلاف طن سنويًا، وتشكل زيوت الطعام نسبة 65% من الاستهلاك 73% منها زيت بذرة القطن وفول الصويا، و13% زيت الذرة، و14% زيت دوار الشمس، ويتبقى 7.7% من استهلاك مصر من الزيوت يذهب لصناعة الشوكولاتة والبسكويت. الجديد بالذكر أن متوسط استهلاك الفرد في مصر من الزيوت يصل إلى 20 كيلو جرام في السنة، وهو ما يقل عن المتوسط العالمي البالغ 32 كيلوجرام للفرد. تنتج مصر 3% فقط من احتياجاتها من زيوت الطعام سنويًا، وتستورد 97% المتبقية. بلغت المساحات المزروعة بالمحاصيل المنتجة للزيت في عام 2020 نحو 160 ألف فدان، وهناك خطة للتوسع في زراعة المحاصيل الزيتية لتقليل الاستيراد.

نظرًا للزيادة السريعة في عدد السكان في مصر حيث ينمو سكان مصر ما يقرب من 1.5 مليون شخص كل عام وبالنظر إلى حقيقة زيادة معدل الاستهلاك للفرد من زيوت الطعام بشكل تدريجي في السنوات الأخيرة، بالتالي تم زيادة معدل استهلاك زيوت الطعام بشكل كبير، تستهلك مصر حوالي 2.5 مليون طن من زيوت الطعام سنويًا. فقط يتم إنتاج حوالي 48.5 ألف طن من هذه الكمية عن طريق استخراج البذور الزيتية في مصانع الاستخراج المحلية. يتم إنتاج حوالي نصف هذه الكمية بشكل رئيسي من نتج بذور القطن كمنتج ثانوي لصناعة حلاج القطن. يستخرج النصف الآخر من بذور عباد الشمس المحلية بالإضافة إلى فول الصويا المستورد كما هو موضح في الجدول رقم 1. يغطي إجمالي كمية الزيت المنتج في مصر عن طريق استخراج البذور الزيتية المحلية والمستوردة نحو 2% فقط من احتياجات الاستهلاك من زيت الطعام، ويتم تغطية 98% المتبقية من خلال زيوت مستوردة سواء كانت مكررة أو مبيضة أو منزوعة الرائحة (RBD) أو بدرجة شبه مكررة. تشمل هذه الزيوت زيت فول الصويا وزيت عباد الشمس.

مبيضة أو منزوعة الرائحة (RBD) أو بدرجة شبه مكررة. تشمل هذه الزيوت الأربعة خلال السنوات الأخيرة.

يوضح جدول رقم 2 الكميات المستوردة من هذه الزيوت الأربعة خلال السنوات الأخيرة.



صادرات مصر من فول الصويا:

السنة	القيمة المستوردة من بذور فول الصويا (بالمطن)
2015	1,892,555
2016	1,549,412
2017	2,137,713
2018	3,342,223

كميات الزيوت النباتية المختلفة التي استوردتها مصر من 2015 إلى 2018 بالمطن:

السنة	زيت فول الصويا	زيت عباد الشمس	زيت الذرة	الإجمالي
2015	442,565	266,459	43,932	1,604,532
2016	717,978	308,647	54,878	1,938,020
2017	227,320	467,334	20,511	1,663,187
2018	145,200	448,318	48,503	1,592,959

تجارة الزيوت عالمياً

ينتج العالم ما يتجاوز 18 مليون طن من زيت عباد الشمس، تصدر أوكرانيا قائمة الدول المنتجة له بأكثر من 5 ملايين طن، وبلغ حجم تجارته عالمياً ما نحو 10 ملايين طن، حيث تصدرت الهند قائمة المستوردين بأكثر من مليون طن سنوياً. تسعى الحكومة المصرية مؤخراً إلى مراجعة التركيب المحصولي بهدف التوسع في زراعة المحاصيل المتنتجة للزيوت، والتي تضم بذور الفولن و التي تبلغ نسبة الزيت بها 20% ويستهدف رفع تلك النسبة إلى 25%، كذلك فول الصويا والذرة ودوار الشمس والكانولا، لتقليل فاتورة الاستيراد، وتوفير احتياجات السوق المحلية من زيوت الطعام، حيث تشارك في الخطة وزارات الزراعة والصناعة والثمنين والتجارة الداخلية. وتشمل الخطة التوسع في زراعة المحاصيل الزيتية في المناطق المستصلحة حديثاً مثل مشروع المليون ونصف المليون فدان، وطرح مبادرات لتشجيع المزارعين على اختيار محاصيل زيتية، حيث نجحت تجربة في شمال سيناء في جلب 300 مزارع لزراعة 600 فدان نبات الكانولا الزيتي، رغم نقص معرفة أغلب المزارعين بل والمستهلكين في مصر بفوائده وقيمتة الغذائية.

زيت النخيل

تستهدف خطة الحكومة التوسع في زراعة نخيل الزيت، والذي نستورد منه سنوياً نحو مليون طن، كمية كبيرة منها يتم استيرادها من ماليزيا ثاني أكبر المنتجين العالميين لزيت النخيل، ويحتوي زيت النخيل على نسبة متوازنة من الأحماض الدهنية المشبعة وغير المشبعة ونسبة عالية من فيتامين هـ، ووفقاً لبحوث علمية يحتوي زيت النخيل على معدل يصل إلى 500 جزء في المليون من فيتامين هـ مما يجعله الأفضل في عملية القلب دون أن يتعرض للهدرجة، وخصائصه المقاومة للأكسدة به ومقاومته لعملية تكوين البوليمرات غير الصحية. فيتامين هـ يقي الإنسان من الزهايمر والحماة من السكنة



زيت "الكانولا" وحى الأذمة

يعد زيت "الكانولا" من أكثر الزيوت صحة في العالم، وهو الأكثر استخداما في كندا بنسبة 62% من حجم السوق، والثاني في السوق الأمريكية نظرا لاحتوائه على نسبة 94% من الأحماض الدهنية غير المشبعة، كما يحتوي نبات الكانولا على نسبة من 40 إلى 45% من الزيت عالي الجودة. الكانولا نبات شتوي يسمى اللفت الربيعي ينتج في المتوسط طن ونصف من البذور ويمكن تربية النحل في مناطق زراعته، كما تستخدم مضغف الحيوانات، وتتميز نبات الكانولا بقدرته على تحمل نقص المياه ومكانية زراعته في المناطق الصحراوية والمستصلحة حديثا. مشكلة زيادة إنتاج مصر من زيت الكانولا هي كونه محصولا شتويا يتعرض لمنافسة شديدة مع محصول الفصح الاستراتيجي، والرسم اللازم لتغذية الماشية، وعدم وجود معاصر لزيت الكانولا، نظرا لعدم وجود محصول يشجع على الاستثمار في معاصر الزيت له.



نبذة عن الشركة محل التقييم



7. نبذة عن شركة القاهرة للزيوت والصابون ش.م.م.:-

➤ نبذة عن الشركة

تم خضوع شركة القاهرة للزيوت والصابون عام 1963 للقطاع العام وبموجب القانون رقم 203 لسنة 1991 أصبحت شركة مساهمة مصرية تابعة لشركة القابضة للصناعات الغذائية، وقد تم في 23 أكتوبر سنة 2000 بناءً على قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة بتغير الشكل القانوني للشركة وذلك لتكون شركة مساهمة مصرية خاضعة للقانون رقم 159 لسنة 1981 وقد تم نشر ذلك في صحيفة الشركات في النشرة رقم 283 شهر مارس لسنة 2001، والشركة مقيدة بالسجل التجاري (القاهرة) تحت رقم 85001 بتاريخ 1953/07/12.

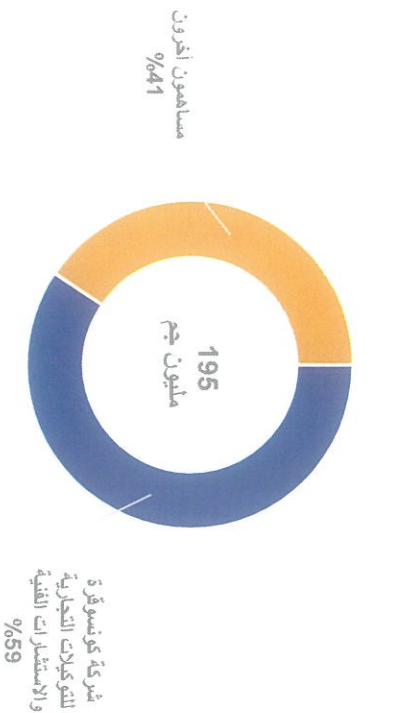
➤ عرض الشركة

يشمل عرض الشركة في تصنيع وتجارة وإستيراد وتصدير وتخزين وتعبئة ونقل وتوزيع البذور بأنواعها ومنتجاتها وبنائها، عصر بذرة القطن لإستخراج زيت وكسب الصويا وكسب الصويا كامل الدسم – هدرجة الزيوت وإنتاج الصابون بأنواعه والجلسرين والمضافات الصناعية – إنتاج الأعلاف بأنواعها – عصر وإستخلاص الزيوت من البذور الزيتية – تسويق وتصدير الأضداف المذكورة والإتحار في كافة أنواع البذور الزيتية ومكونات الأعلاف والكسب والزيوت النباتية والصابون والمضافات الصناعية – إستيراد كافة الأنواع المذكورة للشركة أو الغير – مواد التعبئة والتعليق والمعدات الرأسمالية وقطع الغيار اللازمة لها أو المتصلة بهذه الأغراض وأية أنشطة مكاملة أو ملحقة تكفل إستغلال الطاقات المتاحة وذلك لحسابها أو لحساب الغير بمعرفتها أو بمعرفه الغير في جمهورية مصر العربية أو خارجها وكذلك أعمال الوكالة التجارية عن الغير في جمهورية مصر العربية أو خارجها – تشقق وتقطير الزيوت النباتية وإنتاج الأحماض الدهنية ومركبات الأعلاف السائلة وإعادة تصنيع وتداول الزيوت النباتية المستخدمة لإنتاج أنواع الوقود والأتجار في هذه المنتجات والخدمات اللازمة – تخزين وتداول الزيوت النباتية والمواد الكيميائية لحساب الشركة أو للغير.

ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشارك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تناول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في مصر أو في الخارج، كما يجوز لها أن تتسمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولاتحتة التنفيذية.

➤ رأس المال

رأس مال الشركة



تم تخفيض رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ 975 مليون جنيه تقنياً بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (138) لسنة 2020 الصادر بتاريخ 31 أغسطس 2020 (لتتم الشركة التي قيد أسهمها بجدول البورصة المصرية الإزبد رأسمالها المرخص به عن خمس أمثال رأسمالها المصمد)، مما دعا إلى إدراجها بجدول أعمال الجمعية لعامة غير العادية التي تم انعقادها يوم الأربعاء الموافق 2021/03/31 حيث تم الموافقة على التخفيض. حدد رأس مال الشركة والمذفوع بالكامل 195 مليون جنيه موزعة على عدد 390 مليون سهم القيمة الأسمية للسهم 50 قرشاً مصرياً.

وتجد الإشارة أن الجمعية العامة غير العادية لشركة القاهرة للزيوت والصابون وافقت على تخفيض رأس المال المصدر والمذفوع من 195 مليون جنيه إلى 39 مليون جنيه عن طريق خفض القيمة الإسمية للسهم وأوضحت الشركة في بيان ليورصة مصر أن الجمعية قررت تخفيض القيمة الإسمية للسهم من 50 قرش إلى 10 قروش للسهم الواحد مع بقاء عدد الأسهم المصدرة كما هي دون تعديل البالغة 390 مليون سهم نقدي وذلك مقابل إقتال جزء من الخصائر المحققة للشركة وفقاً للمركز المالي للشركة في 30 يونيو 2021.



الأداء المالي التاريخي لشركة القاهرة للزيوت والصابون.



8. قائمة الدخل التاريخية

30/09/2021	2020	2019	2018	2017	
					البيان (القيم بالآلاف جم)
37,922	52,243	80,779	87,273	225,431	صافي إيرادات النشاط
(45,695)	(61,941)	(84,323)	(99,871)	(205,501)	تكليف النشاط (بدون الإهلاك)
(7,773)	(9,698)	(3,544)	(12,598)	19,930	مجمول الربح بالخسارة
(3,686)	(6,760)	(9,178)	(13,100)	(20,144)	مصروفات التوزيع
(10,137)	(13,495)	(13,623)	(13,374)	(13,006)	مصروفات عمومية وإدارية
(208)	(255)	(211)	(179)	(232)	الراتب المقطوع وبدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة
(21,804)	(30,208)	(26,556)	(39,251)	(13,452)	صافي الربح / الخسارة قبل الفوائد والائلاك والاستهلاك EBITDA
(15,683)	(21,027)	(12,605)	(3,364)	(3,260)	إهلاكات
(37,487)	(51,235)	(39,161)	(42,614)	(16,712)	صافي الربح قبل الفوائد والائراك
(46)	(57)	(87)	(81)	0	مصروفات تحويلية
(10,886)	(15,195)	(8,374)	(50,434)	(65,081)	إيجار تأجير تمويلي
(2)	2	(79)	6	(2,701)	فروق تقييم عملات أجنبية
(182)	0	0	256	(2,947)	تسويات ضريبية
(35)	(104)	(653)	(555)	(483)	تعويضات معاش مبكر
0	(3,015)	(200)	(200)	(400)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
0	(7,554)	0	0	0	مخصصات أخرى
(259)	(184)	(632)	(217)	(453)	مصروفات أخرى
0	0	0	0	(190)	خسائر رأسمالية
684	123	136	229	235	إيرادات أخرى
0	0	0	21,422	52,038	إرباح رأس مال الأخرى التمولي
0	0	0	333	(112)	إرباح/خسائر رأس مال الأخرى - اسكان القناطر
0	0	0	463	1	إرباح رأس مال الأخرى (البرشمين)
145	303	407	40	0	إرباح رأسمالية أخرى
(48,068)	(76,916)	(48,643)	(71,352)	(36,803)	خسارة المدة قبل الضريبة المؤجلة
(719)	(-,211)	(1,263)	(134)	(1,075)	الضريبة المؤجلة
(48,787)	(78,127)	(49,906)	(71,485)	(37,878)	خسارة المدة بعد الضريبة المؤجلة



8.1. تحليل بنود قائمة الدخل

8.1.1. صافي إيرادات النشاط:

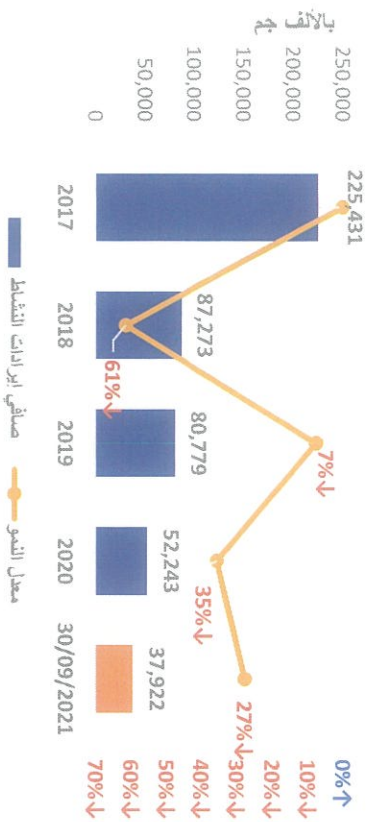
بلغت صافي إيرادات النشاط خلال عام 2020 نحو 52.2 مليون جم بمعدل انخفاض قدره نحو 35% مقارنة بصافي إيرادات النشاط خلال عام 2019 والتي بلغت نحو 80.8 مليون جم، فيما

بلغت إيرادات النشاط في 30/09/2021 نحو 37.9 مليون جم، حيث تشمل صافي إيرادات نشاط شركة القاهرة للزيوت والصابون ش.م.م. في:

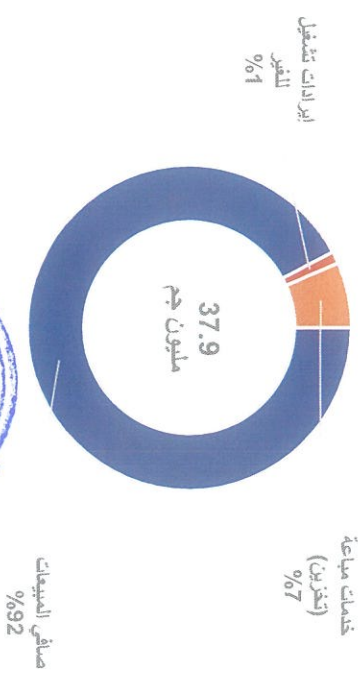
- صافي المبيعات
- إيرادات تشغيل للغير
- خدمات مباحة (تخزين)
- صافي المبيعات:

بلغ بند صافي المبيعات الوزن النسبي الأكبر خلال عام 2020 من صافي إيرادات النشاط بنسبة 83% بنحو 43.3 مليون جم وبلغ بند صافي المبيعات خلال عام 2019 نسبة 84% من صافي إيرادات النشاط بنحو 67.8 مليون جم، فيما بلغ بند صافي المبيعات في 30/09/2021 نحو 34.9 مليون جم بنسبة 92% من صافي إيرادات النشاط.

صافي إيرادات النشاط من عام 2017 إلى 30/09/2021



صافي إيرادات النشاط في 30/09/2021



تكاليف النشاط من عام 2017 إلى 30/09/2021



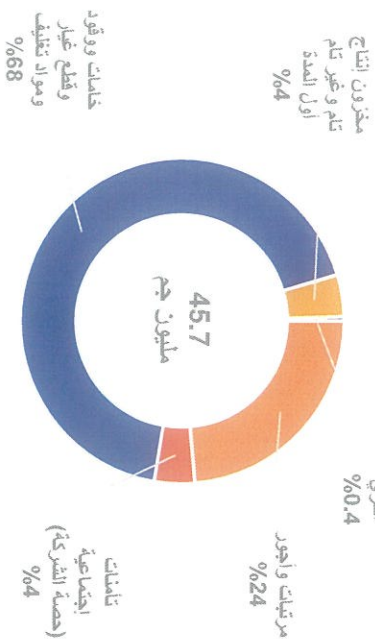
بلغت تكاليف النشاط خلال عام 2020 نحو 61.9 مليون ج.م بنسبة 118.6% من صافي إيرادات النشاط وبمعدل انخفاض قدره نحو 26.5% مقارنة بتكاليف النشاط عام 2019 والتي بلغت نحو 84.3 مليون ج.م بنسبة 104% من صافي إيرادات النشاط، فيما بلغت تكلفة النشاط في 30/09/2021 نحو 45.7 مليون ج.م بنسبة 120.5% من صافي إيرادات النشاط. حيث تتمثل تكاليف النشاط لشركة القاهرة للزيوت والصابون ش.م.م. في:

- مرئيات وأجور
- تأمينات إجتماعية (حصة الشركة)
- خدمات ووقود وقطع غيار ومواد تعبئة وتغليف
- تكاليف أخرى

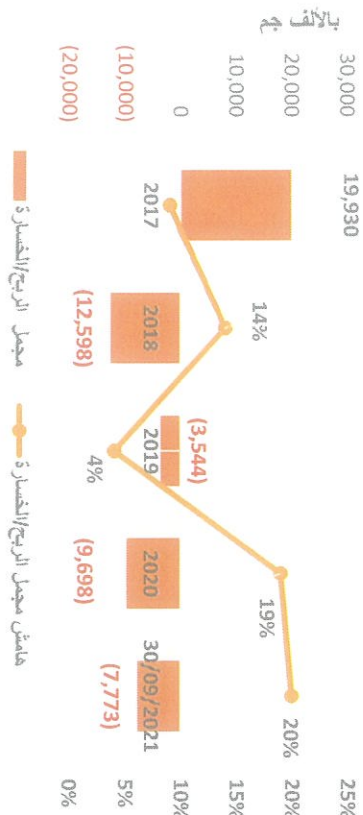
■ خدمات ووقود وقطع غيار ومواد تعبئة وتغليف:

بلغ بند خدمات ووقود وقطع غيار ومواد تعبئة وتغليف الوزن النسبي الأكبر من تكاليف النشاط مخصصاً منها الإهلاك خلال عام 2020 بنسبة 68% بنحو 42 مليون ج.م وبلغ بند خدمات ووقود وقطع غيار ومواد تعبئة وتغليف خلال عام 2019 بنسبة 73% من إجمالي تكاليف النشاط مخصصاً منها الإهلاك بنحو 61.3 مليون ج.م، فيما بلغ بند وقطع غيار ومواد تعبئة وتغليف في 30/09/2021 نحو 31 مليون ج.م بنسبة 68% من إجمالي تكاليف النشاط مخصصاً منها الإهلاك.

تكاليف النشاط في 30/09/2021



معدل الربح/الخسارة من عام 2017 إلى 30/09/2021

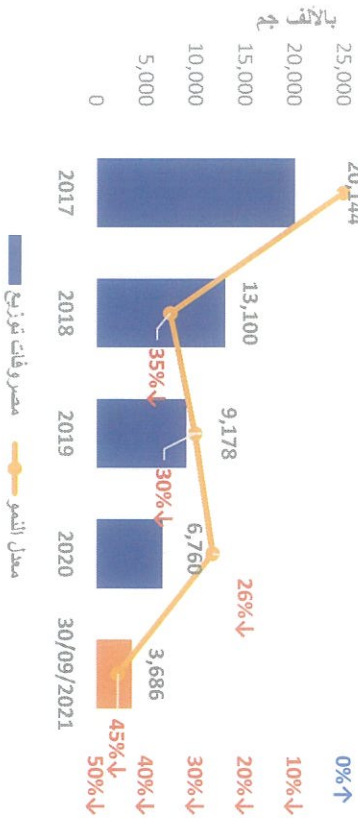


8.1.3 معدل الربح/الخسارة

بلغ معدل الخسارة في 30/09/2021 نحو 7.8 مليون جم بهامش معدل خسارة 20%، بينما بلغ معدل الخسارة خلال عام 2020 نحو 9.7 مليون جم بهامش معدل خسارة 19% مقارنة بعام 2019 والتي بلغ معدل الخسارة نحو 3.5 مليون جم بهامش معدل خسارة 4%.

ويرجع ذلك النمو في معدل الخسارة من عام 2019 إلى عام 2020 إلى الإنخفاض في صافي إيرادات النشاط بنسبة أكبر من الإنخفاض في تكاليف النشاط حيث بلغت نسبة الإنخفاض في صافي إيرادات النشاط نحو 35% بينما بلغ الإنخفاض في تكاليف النشاط نحو 27%.

مصرفات توزيع من عام 2017 إلى 30/09/2021



8.1.4 مصرفات توزيع

بلغ بند مصرفات التوزيع خلال عام 2020 نحو 6.8 مليون جم بنسبة 13% من صافي إيرادات النشاط و بمعدل إنخفاض قدره نحو 26% مقارنة بمصرفات توزيع خلال عام 2019 والتي بلغت نحو 9.2 مليون جم بنسبة 11% من صافي إيرادات النشاط، فيما بلغ بند مصرفات توزيع في 30/09/2021 نحو 3.7 مليون جم بنسبة 10% من صافي إيرادات النشاط.

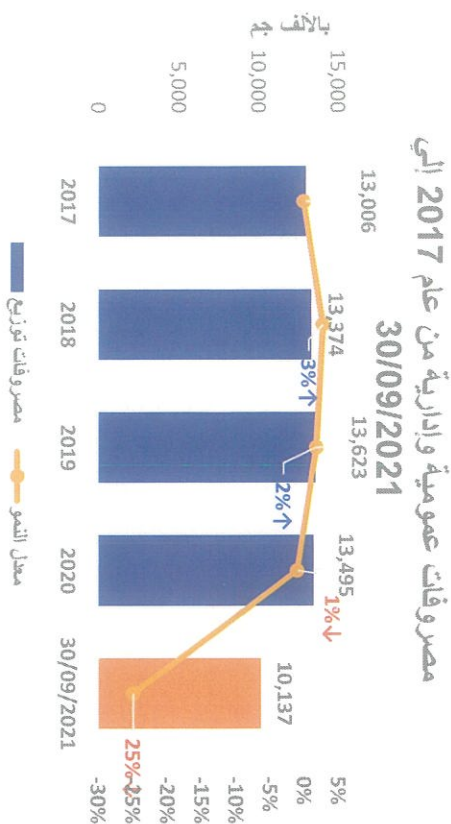
مثل بند العتبات والأجور الوزن النسبي الأكبر خلال 30/09/2021 بنسبة 77% من إجمالي مصرفات توزيع بنحو 2.9 مليون جم وبنسبة 8% من صافي إيرادات النشاط.



8.1.5. مصروفات عمومية وإدارية

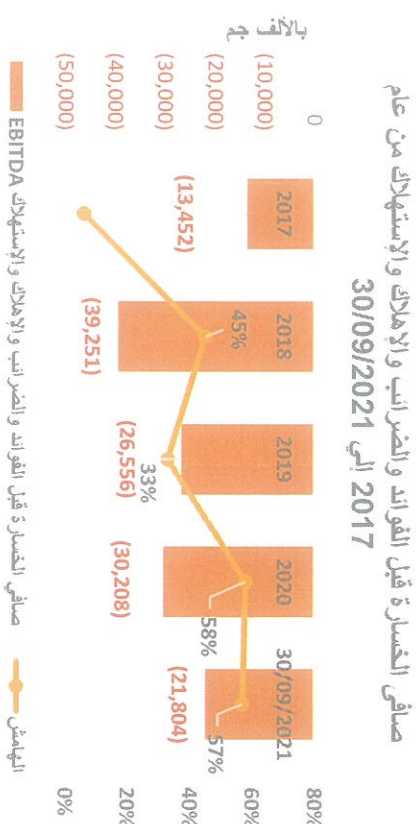
بلغ بند مصروفات عمومية وإدارية خلال عام 2020 نحو 13.4 مليون جم بنسبة 26% من صافي إيرادات النشاط وسمعل انخفاض قدره نحو 1% مقارنة بمصروفات عمومية وإدارية خلال عام 2019 والتي بلغت نحو 13.6 مليون جم بنسبة 17% من صافي إيرادات النشاط، فيما بلغ بند مصروفات عمومية وإدارية في 30/09/2021 نحو 10.1 مليون جم بنسبة 27% من صافي إيرادات النشاط.

مثل بند مرتبات وأجور الوزن النسبي الأكبر خلال 2021/09/30 بنسبة 78% من إجمالي مصروفات عمومية وإدارية بنحو 7.9 مليون جم وبنسبة 21% من صافي إيرادات النشاط.



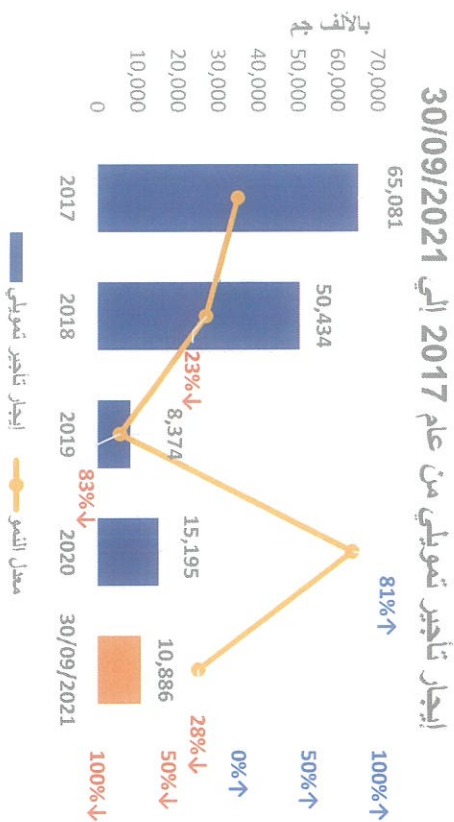
8.1.6. صافي الخسارة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإستهلاك EBITDA

حققت الشركة صافي خسارة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإستهلاك خلال عام 2020 بقيمة نحو 30.2 مليون جم بهامش صافي خسارة قبل الفوائد والضرائب والإستهلاك قدره نحو 58% وسمعل نمو قدره 14% مقارنة بصافي خسارة قبل الفوائد والضرائب والإستهلاك والإستهلاك لعام 2019 والذي بلغ قيمة سالبة بنحو 26.5 مليون جم بهامش خسارة ربح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإستهلاك قدره نحو 33%، فيما بلغت صافي خسارة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإستهلاك في 30/09/2021 نحو 21.8 مليون جم بهامش صافي خسارة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإستهلاك قدره نحو 57%.



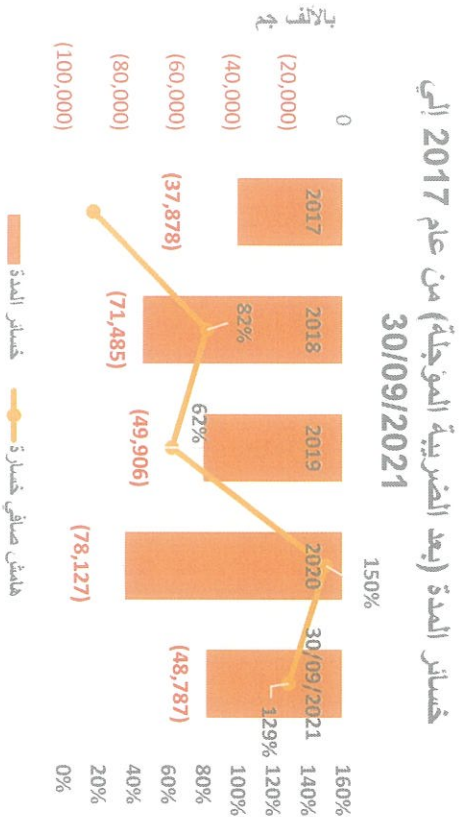
8.1.7. إيجار تأجير تمويلي

بلغ بند إيجار تأجير تمويلي خلال عام 2020 نحو 15.2 مليون جم بنسبة 29% من صافي إيرادات النشاط و بمعدل نمو قدره نحو 81% مقارنة بإيجار تأجير تمويلي خلال عام 2019 والتي بلغت نحو 8.4 مليون جم بنسبة 10% من صافي إيرادات النشاط، فيما بلغ بند إيجار تأجير تمويلي في 30/09/2021 نحو 10.8 مليون جم بنسبة 29% من صافي إيرادات النشاط.



8.1.8. خسائر المدة (بعد الضريبة المؤجلة)

بلغت خسائر المدة (بعد الضريبة المؤجلة) خلال عام 2020 نحو 78.1 مليون جم بهامش صافي خسارة قدره نحو 150% وبمعدل نمو قدره نحو 57% عن خسائر المدة (بعد الضريبة المؤجلة) لعام 2019 والتي بلغت نحو 50 مليون جم بهامش صافي خسارة قدره نحو 62%، بلغت خسائر المدة (بعد الضريبة المؤجلة) في 30/09/2021 نحو 48.8 مليون جم بهامش صافي خسارة قدره نحو 129%.



	30/09/2021	2020	2019	2018	2017
البيان (القيم بالالف ج.م)					
الاصول غير المتداولة	59,956	62,725	66,973	47,602	48,628
الاصول الناتجة بالصفاق	45,857	58,364	75,039	0	0
اصول حق التمتع	0	0	0	160,890	141,888
ارصدة مدينة طوية الاجل (شركة كوريليس)	0	0	0	19,769	19,046
مفروقات تحت التقييم	0	0	0	0	0
اجمالي الاصول غير المتداولة	105,813	121,088	142,012	228,260	209,563
الاصول المتداولة					
مخزون	16,144	16,954	16,600	23,540	32,931
العملاء بالصفاق	3,673	1,538	10,772	9,697	23,732
اوراق قبض	0	0	579	1,736	0
موزون (ارصدة مدينة)	234	446	321	414	8,077
مدينون و ارصدة مدينة اخرى	21,794	18,680	21,299	78,724	118,635
اعتمادات مستندية لبراء بصفاق	0	0	0	248	62
التعديلات و ما في حكمها	309	54	346	34,511	45,848
اجمالي الاصول المتداولة	42,153	37,671	49,916	148,870	229,285
اجمالي الاصول	147,967	158,760	191,928	377,130	438,848
حقوق الملكية					
رأس المال المصدر والمدفوع	195,000	195,000	195,000	195,000	200,000
اسهم خزينة	0	0	0	0	(15,300)
احتياطي قانوني	704	704	704	704	704
خسائر محجلة	(269,749)	(191,837)	(134,371)	(119,033)	(87,372)
خسائر المعاد/ المعاد	(48,787)	(78,127)	(49,906)	(71,485)	(21,483)
جاري مساهمين	0	64,124	37,201	0	0
اجمالي حقوق الملكية	(122,832)	(10,136)	48,628	5,186	76,549
الالتزامات غير المتداولة					
الالتزامات تأجير طويل طوية الاجل	72,851	104,180	74,859	0	0
الالتزامات ضريبة موجلة	4,703	3,984	2,773	1,510	1,376
اوراق دفع طويلة الاجل	0	0	0	145,173	121,296
ارباح أسعائية موجلة طويلة الاجل	0	0	0	162,763	184,185
اجمالي الالتزامات غير المتداولة	77,554	108,164	77,632	309,446	306,858
الالتزامات المتداولة					
مخصص ضرائب	6,300	6,300	6,300	6,300	6,300
مخصصات اخرى	7,154	7,554	0	0	0
موردون (ارصدة دائنة)	694	1,432	1,414	4,330	2,173
عملاء (ارصدة دائنة)	1,112	1,052	896	4,191	2,156
دائنين و ارصدة دائنة اخرى	18,101	16,617	10,492	22,210	14,668
مفروقات مستحقة	3,051	2,763	2,025	1,835	2,503
الالتزامات تأجير طويل طوية الاجل	65,609	23,482	41,682	0	0
جاري مساهمين	78,500	0	0	0	0
بنوك دائنة	12,724	1,532	2,859	7,556	7,049
اوراق دفع	0	0	0	16,077	20,592
اجمالي الالتزامات المتداولة	193,245	60,732	65,668	62,498	55,441
اجمالي الالتزامات	270,799	168,896	143,300	371,944	362,299
اجمالي الالتزامات وحقوق الملكية	147,967	158,760	191,928	377,130	438,848



9.1. تحليل بنود قائمة المركز المالي

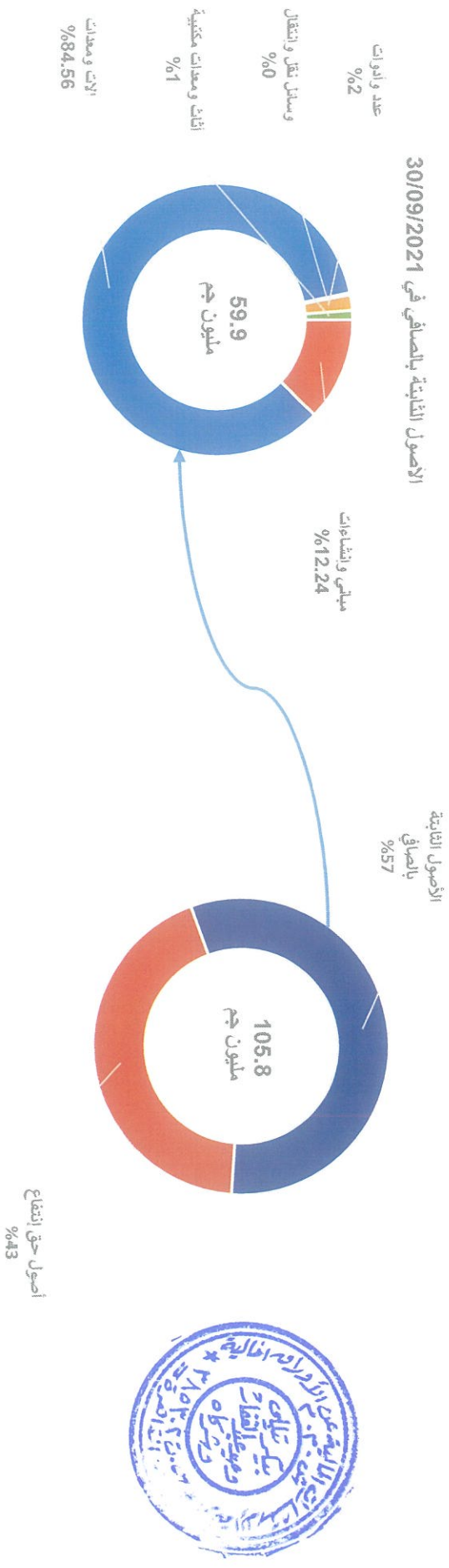
- 9.1.1. بند الأصول
- الأصول غير المتداولة

بلغت قيمة الأصول غير المتداولة نحو 121.1 مليون جم خلال عام 2020 مقارنة بعام 2019 والتي بلغت قيمته نحو 142 مليون جم، شكلت الأصول غير المتداولة نحو 76% من إجمالي الأصول خلال عام 2020 بينما شكلت في المتوسط نحو 65% من إجمالي الأصول من عام 2017 إلى عام 2020، مثل بند الأصول الثابتة بالصافي الوزن النسبي الأكبر بمتوسط 36% من إجمالي الأصول غير المتداولة من عام 2017 إلى عام 2020. فيما بلغت الأصول غير المتداولة في 30/09/2021 نحو 105.8 مليون جم بنسبة 72% من إجمالي الأصول، مثل بند الأصول الثابتة بالصافي الوزن النسبي الأكبر في 30/09/2021 بنسبة 57% من إجمالي الأصول غير المتداولة بنحو 59.9 مليون جم وفيما يلي شرح مفصل لبند الأصول الثابتة بالصافي:

○ الأصول الثابتة بالصافي

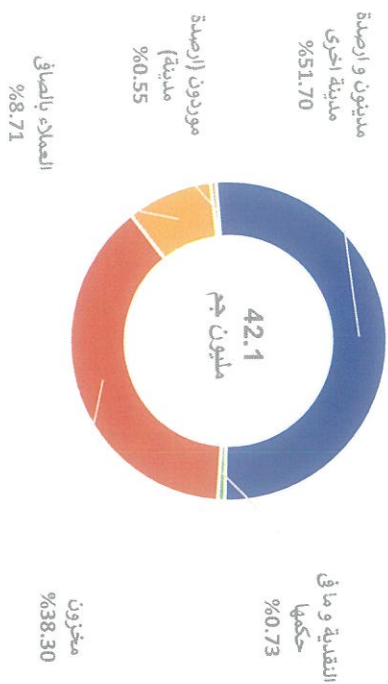
تتضمن الأصول الثابتة بالصافي لشركة القاهرة للزيت والصابون في مابني وإنشاءات، الآت ومعدات، وسائل نقل وإنزقال، عدد وادوات، أثاث ومعدات مكتبية فيما شكلت الآت ومعدات بنسبة 84.6% من إجمالي الأصول الثابتة بنحو 50.7 مليون جم.

التوزيع النسبي لبنود الأصول غير المتداولة في 30/09/2021



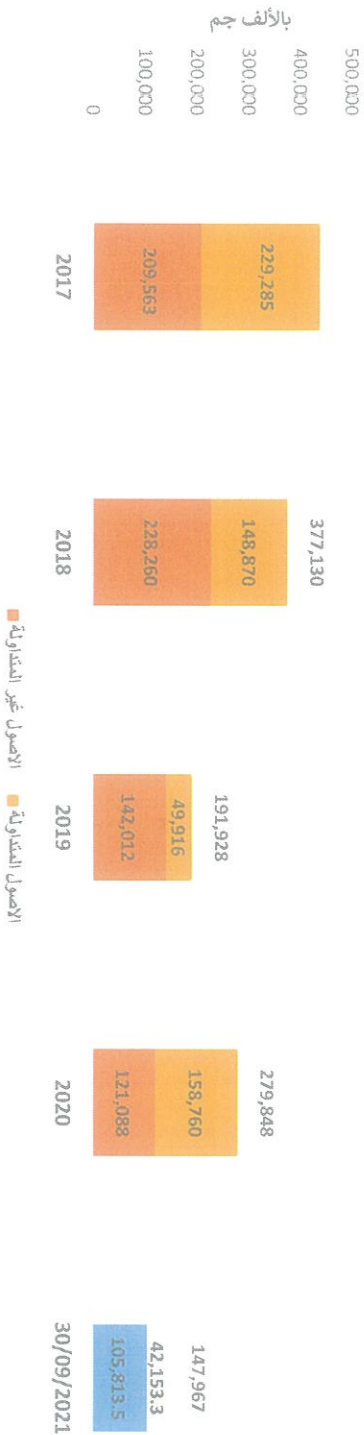
• الأصول المتداولة

التوزيع النسبي لبند الأصول المتداولة في 30/09/2021



بلغت قيمة الأصول المتداولة نحو 37.7 مليون جم خلال عام 2020 مقارنة بعام 2019 والتي بلغت قيمته نحو 49.9 مليون جم، شكلت الأصول المتداولة نحو 24% من اجمالي الأصول خلال عام 2020 بينما مثلت في المتوسط نحو 35% من اجمالي الأصول من عام 2017 إلى عام 2020، مثل بند مدينون و ارصدة مدينة أخرى الوزن النسبي الأكبر بنحو 49% من اجمالي الأصول المتداولة من عام 2017 إلى عام 2020. فيما بلغت الأصول المتداولة في 30/09/2021 نحو 42.1 مليون جم، مثلت مدينون و ارصدة مدينة أخرى الوزن النسبي الأكبر في 30/09/2021 بنسبة 52% من اجمالي الأصول المتداولة بنحو 21.7 مليون جم.

بند الأصول خلال الفترة من عام 2017 إلى 30/09/2021



9.1.2. الإلتزامات

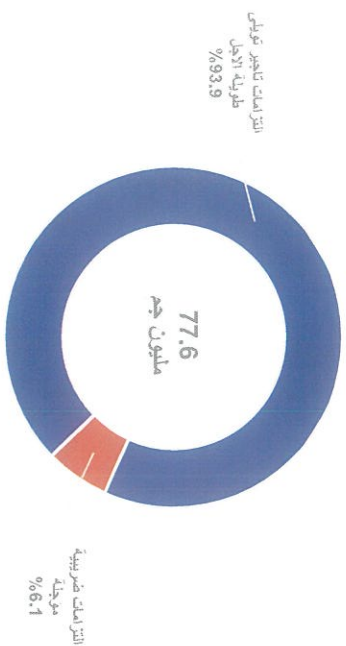
بند الإلتزامات من عام 2017 إلى عام 30/09/2021



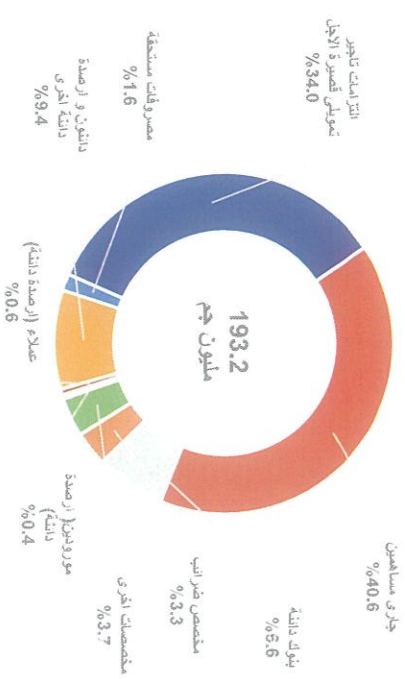
بلغت قيمة الإلتزامات غير المتداولة نحو 108.2 مليون جم خلال عام 2020 مقارنة بعام 2019 والتي بلغت قيمته نحو 77.6 مليون جم، شكلت الإلتزامات غير المتداولة نحو 68% من اجمالي الإلتزامات وحقوق المساهمين خلال عام 2020 بينما مثلت في المتوسط نحو 65% من اجمالي الإلتزامات وحقوق الملكية من عام 2017 إلى عام 2020، مثل بند الإلتزامات تأجير تمويلي طويلة الأجل الوزن النسبي الأكبر بنحو 96% من اجمالي الإلتزامات غير المتداولة في عام 2020. فيما بلغت الإلتزامات الغير المتداولة في 30/09/2021 نحو 77.6 مليون جم مثلت الإلتزامات غير المتداولة من اجمالي الإلتزامات وحقوق الملكية في 30/09/2021 نحو 52%.

بلغت قيمة الإلتزامات المتداولة نحو 60.7 مليون جم خلال عام 2020 مقارنة بعام 2019 والتي بلغت قيمته نحو 65.7 مليون جم، شكلت الإلتزامات المتداولة نحو 38% من اجمالي الإلتزامات وحقوق الملكية خلال عام 2020 بينما مثلت في المتوسط نحو 25% من الإلتزامات وحقوق الملكية من عام 2017 إلى عام 2020، مثل بند التزيمات تأجير تمويلي قصير الأجل المتداولة في 39% من اجمالي الإلتزامات المتداولة في عام 2020. فيما بلغت الإلتزامات المتداولة في 30/09/2021 نحو 193.2 مليون جم مثلت الإلتزامات المتداولة نحو 131% من اجمالي الإلتزامات وحقوق الملكية في 30/09/2021.

لتوزيع النسبي لبند الإلتزامات غير المتداولة 30/09/2021

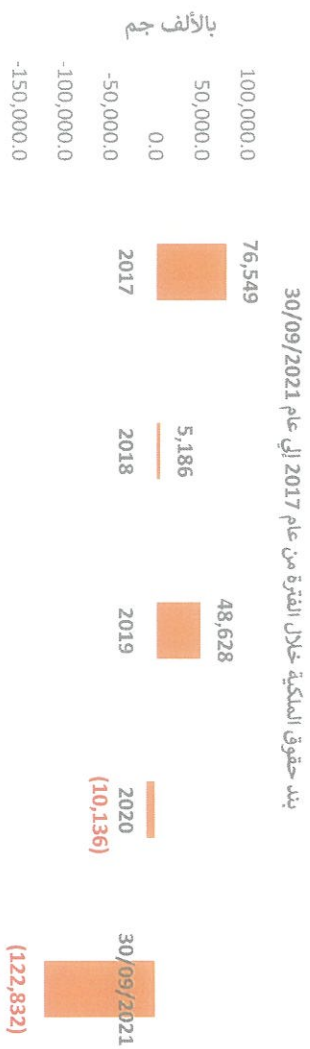


التوزيع النسبي لبند الإلتزامات المتداولة 30/09/2021



9.1.3. بند حقوق الملكية

بلغت قيمة حقوق الملكية قيمة سالبة بنحو 10 مليون جم خلال عام 2020 مقارنة بعام 2019 والتي بلغت نحو 48,6 مليون جم، فيما بلغت حقوق الملكية في 30/09/2021 قيمة سالبة بنحو 122.8 مليون جم، ويرجع ذلك إلى تآكل حقوق الملكية خلال الأعوام من عام 2019 إلى 30/09/2021



تقييم شركة القاهرة للزيوت والصابون ش.م.م. ▶





10. تقييم شركة القاهرة للزيوت والصابون ش.م.م.

10.1. منهج الأصول - طريقة القيمة الاستبدالية (Net Asset Value)

يستخدم هذا المنهج مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الإقتصادي الذي ينص على أن المشتري الوديع مقابل حصوله على منشأة أكثر من تكلفة شراء أو بناء منشأة تعادله، ما لم تكن هناك أسباب أو مخاطر تحول دون ذلك.
وبناءً على هذا المنهج بتقدير القيم السوقية لأصول والالتزامات المنشأة، ومن ثم يتم الوصول إلى القيمة العادلة للمنشأة عن طريق حساب صافي القيمة السوقية للأصول بعد خصم كافة الالتزامات التي عليها.

✓ تعبر هذه الطريقة للتقييم عن القيمة التقديرية للأصل في حالة استبداله بأصل مماثل له في جميع المواصفات الفنية في تاريخ التقييم وبالتالي فقد تم الاستعانة بتقارير شركة الإتحاد للتفتيش وأعمال الخبرة (إوتسيكت) ش.م.م لهذا الغرض (مرفق تقرير التقييم المفصل).

✓ تم إعادة تصوير القوائم المالية المعتمدة في 2021/9/30 في ضوء ما ورد البنا من نتائج الدراسة التحليلية على تلك القوائم من كلاً من خبير المراجعة وخبير الضرائب من مكتب بيكر تلي "ووحيد عبدالغفار وشركاه" والذي تم الاستعانة بهم ضمن فريق العمل كما هو موضح على النحو التالي:

قائمة الدخل المعتمدة والمعدلة في 2021/9/30

قائمة الدخل (القيم بالآلاف ج.م)	تسويات	المعدلة 30/9/2021	المعدلة 30/9/2021
صافي إيرادات النشاط	-	37,922	37,922
تكاليف النشاط	5,869	(61,323)	(55,454)
مجموع الربح/الخسارة	5,869	(23,402)	(17,533)
مصروفات توزيع	-	(3,713)	(3,713)
مصروفات عمومية وإدارية	-	(10,137)	(10,137)
الربح المقلوع وبنلوات حصور أعضاء مجلس الإدارة	-	(208)	(208)
إعلاقات	-	(28)	(28)
الخسائر الناتجة عن التشغيل	5,869	(37,487)	(31,619)
مصروفات تمويلية	-	(46)	(46)
إيجار تأجير تمويلي	-	(10,886)	(10,886)
فروق تقييمه عمليات أجنبية	-	(2)	(2)
تسويات ضريبية	-	(182)	(182)
تعويضات معاش مبكر	-	(35)	(35)
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	-	0	0
مخصصات خري	-	(27,461)	(27,461)
مصروفات خري	-	(259)	(259)
خسائر رأسمالية	0	0	0
إيرادات أخرى	-	684	684
إرباح رأس مالية التاجر التمول	-	0	0
إرباح/خسائر رأس مالية-الساكن القناطر	-	0	0
إرباح رأس مالية-البيرشين	-	0	0
إرباح رأسمالية أخرى	-	145	145
خسارة المدة (قبل الضريبة المؤجلة)	(21,592)	(48,068)	(69,664)
الضريبة المؤجلة	(719)	(719)	(719)
خسارة المدة (بعد الضريبة المؤجلة)	(21,592)	(48,787)	(70,380)

قائمة المركز المالي المعتمدة والمعدلة في 2021/9/30

قائمة المركز المالي القيم باللاف (جم)	30/9/2021 المعتمدة	تسويات	30/9/2021 المعتمدة
الأصول غير المتداولة	70,966	11,010	59,956
الأصول الثابتة وفق الإنفاق بالاصافي	0	(45,857)	45,857
أصول حق امتياز	70,966	(34,848)	105,813
إجمالي الأصول غير المتداولة			
الأصول المتداولة	9,861	(6,283)	16,144
مخزون	3,673	-	3,673
العملاء بالاصافي	234	-	234
موردين (ارصدة مدينة)	21,794	-	21,794
مدينون و حسابات مدينة اخرى	309	-	309
تقنية بالبنوك والبنوك	35,871	(6,283)	42,153
إجمالي الأصول المتداولة	106,837	(41,130)	147,967
إجمالي الأصول			
حقوق الملكية	195,000	-	195,000
رأس المال المصدر والمدفوع	704	-	704
احتياطي فائدي	(277,498)	(7,749)	(269,749)
خسائر مرحلة	(70,380)	(21,592)	(48,787)
خسائر المدة/ العام	(152,173)	(29,342)	(122,832)
إجمالي حقوق الملكية	72,851	-	72,851
الائتمات تأخير تمويل طويلة الاجل	4,703	-	4,703
الائتمات ضمنية مؤجلة	39,250	-	0
جاري مساهمين	116,803	39,250	77,554
إجمالي الائتمات غير المتداولة			
الائتمات المتداولة	8,761	2,461	6,300
مخصص هرايب	32,154	25,000	7,154
مخصصات اخرى	694	-	694
موردين (ارصدة دائنة)	1,112	-	1,112
عملاء (ارصدة دائنة)	18,101	-	18,101
دائرون وحسابات دائنة اخرى	3,051	-	3,051
مصرفات مستحقة	65,609	-	65,609
الائتمات تأخير تمويل قصيرة الاجل	0	(78,500)	78,500
جاري مساهمين	12,724	-	12,724
بنوك دائنة	142,207	(51,038)	193,245
إجمالي الائتمات المتداولة	259,010	(11,788)	270,799
إجمالي الائتمات	106,837	(41,130)	147,967
إجمالي الائتمات وحقوق الملكية			



وفيما يلي ملخص نتائج الدراسة التحليلية والقيود المحاسبية التي تم على أساسها التسويات المقترحة سابقاً من كلاً من خبير المراجعة وخبير الضرائب على القوائم المالية المعتمدة في 2021/9/30:

أولاً: بلغت القيمة الدفترية لأصول حق الانتفاع في 30 سبتمبر 2021 مبلغ 45.9 مليون جنيه مصري ، هذا وقد تبين لنا عدم توافق المعالجة المحاسبية لأصول حق الانتفاع التي قامت بها إدارة الشركة لعقود التاجير التمويلي المبرمة مع شركة كوريليس للتاجير التمويلي " معاملات البيع مع إعادة الإستئجار " مع معيار المحاسبة المصري رقم (49) عقود التاجير مما يتطلب قيام إدارة الشركة بإجراء التسويات اللازمة لإثبات عملية البيع مع إعادة الإستئجار بما يتوافق مع معيار المحاسبة المصري (49) لعقود التاجير.

ثانياً: بلغت قيمة المخزون في 30 سبتمبر 2021 مبلغ 16.1 مليون جنيه مصري متضمنة مخزون راكد ممتلئ في مخزون قطع غيار وخامات مساعدة ومواد تعبئة وتغليف بمبلغ 6.2 مليون جنيه مصري وفقاً للبيان المعد من قبل إدارة الشركة. هذا ولم توافق بدراسة تقييم المخزون في 30 سبتمبر 2021 موضحاً بها تكلفة المخزون الراكد والتالف ومخزون بطئ الحركة من جهة فنية متخصصة.

ثالثاً: بالإشارة إلى خطاب الشركة الموجه للسادة البورصة المصرية – إدارة الإفصاح في 16 يناير 2022 والذي يتضمن بخصوص اتفاقية عمل جماعية بين شركة القاهرة للزيوت والصابون والنفطية العامة للعاملين بالصناعات الغذائية واللجنة النقابية للعاملين بالشركة (مصنّع غمرة) بخصوص وقف تشغيل مصنع الشركة بغمرة ، وباجمالي التراجع ما بين 20 و 25 مليون جنيه مصري يتم سدادها للعاملين خلال العام وبالتالي تم تكوين مخصص ترك الخدمة بمبلغ 25 مليون جم .

رابعاً: فيما يخص ملخص للمخصصات الضريبية الواجب تكوينها والتي تم احتسابها من واقع حسابات الشركة والإخطارات الضريبية بيانها كما يلي:

البيان والألف (جم)	القيمة
الضريبة على أرباح الأشخاص الاعترافية	5,297
الضريبة على الأجرور والمرتبات	2,386
ضريبة القيمة المضافة	1,079
الاجمالي	8,761
المخصص المكون بالدفاتر	(6,300)
المخصص المراد تكوينه	2,461

خامساً: بالإشارة إلى الخطاب شركة القاهرة للزيوت والصابون إلى موقع البورصة المصرية الذي يتضمن ان شركة كونسقرة للتوكيلات التجارية والاستشارات الفنية (المساهم الرئيسي) تعهد بالتنازل عن جزء من الرصيد الدائن بحد أقصى 50 % من القيمة الدائنة المستحقة له بالشركة ، وتحويل الرصيد الدائن للمساهم الرئيسي إلى الأزمات طويلة الأجل بالقوائم المالية.



سلباً : تستعرض الجداول الآتية قيود التسويات التي تمت على القوائم المالية المعتمدة في 2021/9/30

قيود التسويات التي تمت على القوائم المالية المعتمدة في 2021/9/30 (بالألف جـم)	مدى	دائن
من ملكيين	مدى	دائن
من > / مجمع إهلاك أصول حق الانتفاع	37,520	
من > / حساب مرجلة	46,999	
من > / الأصول الثابتة	17,789	
من > / تكاليف النشاط - اهلاكات الفترة	213	
الى ملكيين		
الى > / أصول حق انتفاع	83,377	
الى > / مجمع إهلاك الأصول الثابتة	6,779	
الى > / تكاليف النشاط - اهلاكات تشغيلية	12,364	
	102,520	102,520
قيود التسويات التي تمت على القوائم المالية المعتمدة في 2021/9/30 (بالألف جـم)	مدى	دائن
من > / تكاليف النشاط	6,283	
الى > / المخزون	6,283	
قيود التسويات التي تمت على القوائم المالية المعتمدة في 2021/9/30 (بالألف جـم)	مدى	دائن
من > / مصروف مخصص الضرائب	2,461	
الى > / مخصص الالتزامات الضريبية	2,461	
قيود التسويات التي تمت على القوائم المالية المعتمدة في 2021/9/30 (بالألف جـم)	مدى	دائن
من > / مصروف مخصص ترك الخدمة	25,000	
الى > / مخصص ترك الخدمة	25,000	
قيود التسويات التي تمت على القوائم المالية المعتمدة في 2021/9/30 (بالألف جـم)	مدى	دائن
من > / جارى المساهمين	39,250	
الى > / الارباح المرجلة	39,250	



وفي ضوء القوائم المالية المعدلة في 2021/9/30 تم تقدير القيمة الاستثنائية لحقوق المساهمين لشركة القاهرة للزيوت والصابون على النحو التالي:

• الأصول الثابتة بالصابون

تتمثل الأصول الثابتة بالصابون بالقيمة السوقية للزيوت والصابون ش.م.م. في مبانى وإنشاءات، الات ومعدات، وسائل نقل وانتقال، عدد وأدوات، أثاث ومعدات مكتبية وأصول حق انتفاع وقد بلغت صافي القيمة الدفترية للأصول الثابتة بالصابون في 30 سبتمبر 2021 المعدلة مبلغ وقدره 80 مليون ج.م.

وبناء على تقارير التقييم الفنى المعد بواسطة شركة الإتحاد للتنقيش وأعمال الخيرية (إونسكت) ش.م.م. في يناير 2022 والمرفوق في تقريرنا هذا ، قام المختصون بتحديد إجمالي القيمة السوقية للأصول الثابتة بالصابون بمبلغ وقدره 592.4 مليون ج.م استناداً إلى نتائج المعاينة والتقييم التى تمت للأصول الثابتة الخاصة بشركة القاهرة للزيوت والصابون ش.م.م. كما هو موضح بالجدول التالي:

صافي القيمة السوقية لأصول الثابتة بالصابون (القيمة بالألف ج.م)	فرع الشركة بغمرة	فرع الشركة بالأدبية	فرع الشركة بالحياط	الإدارة العامة	الإجمالي
الأرض حق انتفاع	147,116	15,000	173,748	0	335,865
المرافق و الخدمات	4,200	2,600	10,500	0	17,300
المبانى و الإنشاءات	44,717	7,475	27,143	4	79,338
الالات و المعدات ووسائل النقل الداخلي	37,140	24,800	79,700	0	141,640
الأثاث و المفروشات و أجهزة الحاسب الآلى	287	38	209	233	767
المخزون	7,005	80	8,950	0	16,034
السيارات	0	0	0	1,415	1,415
الإجمالي	240,465	49,993	300,249	1,652	592,359

فيما تصل صافي قيمة الأصول الثابتة بالصابون بعد إدخال التعديلات المشار إليها بالجدول التالي إلى 475 مليون ج.م، يتم إحلالها بدلا من القيمة الدفترية لتلك الأصول والبالغه 80 مليون ج.م وذلك وفقا للقوائم المالية المعدلة في 30 سبتمبر 2021 كما هو موضح بالجدول التالي:

صافي القيمة السوقية للأصول الثابتة	القيمة بالألف ج.م
القيمة السوقية للأصول الثابتة في 2021/09/30	592,359
القيمة الدفترية للأصول الثابتة في 2021/09/30	70,966
الأرباح المقدرة من إعادة التقييم	521,393
الضرائب 2.5%	117,313
صافي القيمة السوقية للأصول الثابتة	475,045

• مخزون

في ضوء التسويات سالفة الذكر بلغ رصيد بند المخزون في 30 سبتمبر 2021 نحو 9.9 مليون ج.م.



• العملاء بالصفافي

بلغ رصيد بند العملاء بالصفافي في 30 سبتمبر 2021 نحو 3.7 مليون جم ولم يتم عليها أي تسويات، وفيما يلي تحليل تفصيلي لبند العملاء بالصفافي:

البيان (القيم بالألف جم)	
2021/09/30 المعدلة	7,153
العملاء	(3,479)
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	
الإجمالي	3,673

• موردين (أرصدة دائنة)

بلغ رصيد بند أصول موردين (أرصدة دائنة) في 30 سبتمبر 2021 المعدلة نحو 234 ألف جم ولم يتم عليها أي تسويات ، وفيما يلي تحليل تفصيلي لبند موردين (أرصدة دائنة):

البيان (القيم بالألف جم)	
2021/09/30 المعدلة	59
شركات قطاع أعمال وهيئات حكومية	174
شركات قطاع خاص	
إجمالي	234

• مدينون وحسابات مدينة أخرى

بلغ رصيد بند مدينون وحسابات مدينة أخرى في 30 سبتمبر 2021 نحو 21.8 مليون جم ولم يتم عليها أي تسويات ، وفيما يلي تحليل تفصيلي لبند مدينون وحسابات مدينة أخرى:

البيان (القيم بالألف جم)	
2021/09/30 المعدلة	4,973
تأمينات لدى الغير وتأمينات خطابات الضمان	5,780
مدينو بيع أصول ثابتة	6,143
مصلحة ائتماني (المستقطع من المئب)	4,898
أرصدة مدينة أخرى	
الإجمالي	21,794

• النقدية بالبنوك والصفدوق

بلغ رصيد بند النقدية بالبنوك والصفدوق في 30 سبتمبر 2021 نحو 309 ألف جم ولم يتم عليها أي تسويات.



- الالتزامات تأجير تمويلي طويلة الأجل
- بلغ رصيب بند الالتزامات تأجير تمويلي طويلة الأجل في 30 سبتمبر 2021 نحو 72.9 مليون جم ولم يتم عليها أي تسويات.
- الالتزامات ضريبية مؤجلة
- بلغت القيمة الدفترية للإلتزامات ضريبية مؤجلة في 30 سبتمبر 2021 نحو 4.7 مليون جم ولم يتم عليها أي تسويات.
- جارى مساهمين
- فى ضوء التسويات ساقفة الذكر بلغت القيمة الدفترية لجارى المساهمين فى 30 سبتمبر 2021 نحو 39.3 مليون جم.
- مخصص ضرائب
- فى ضوء التسويات ساقفة الذكر بلغت القيمة الدفترية لمخصص الضرائب فى 30 سبتمبر 2021 نحو 8.8 مليون جم.
- مخصصات أخرى
- فى ضوء التسويات ساقفة الذكر بلغت القيمة الدفترية لمخصصات أخرى فى 30 سبتمبر 2021 نحو 32.2 مليون جم.
- موردون بأرصدة دائنة)
- بلغت القيمة الدفترية للموردون (أرصدة دائنة) فى 30 سبتمبر 2021 نحو 694 ألف جم ولم يتم عليها أي تسويات، وفيما يلي تحليل تفصيلي لبند موردون (أرصدة دائنة):

البيان والقيم بالألف (جم)	
البيان والقيم بالمعدلة 2021/09/30	
شركات قطاع أعمال وهيئات حكومية	110
شركات قطاع خاص	585
الإجمالي	694

- عملاء (أرصدة دائنة)

بلغت القيمة الدفترية للعملاء (أرصدة دائنة) فى 30 سبتمبر 2021 نحو 1.1 مليون جم ولم يتم عليها أي تسويات.



• دافنون وحسابات دائنة أخرى

بلغت القيمة الدفترية للدافنون وحسابات دائنة أخرى في 30 سبتمبر 2021 نحو 18.1 مليون جم ولم يتم عليها أي تسويات، وفيما يلي تحليل تفصيلي لبود الدافنون وحسابات دائنة أخرى:

البيان	القيمة بالألف جم	المعدلة 2021/09/30
مصلحة الضرائب (خصم)	81	
مصلحة الضرائب (كسب عمل)	4,544	
مصلحة الضرائب (عقارية)	41	
مصلحة الضرائب (القيمة المضافة)	6,369	
مصلحة الضرائب (شركات أموال)	2,659	
جاري الهيئة القومية للتأمين الإجتماعي	262	
تأمينات للغير	1,368	
أرصدة دائنة أخرى	24	
تأمينات لشركة ماني جاز (العباط)	1,674	
مستحقات الهيئة العامة الاقتصادية لمنطقة قناة السويس	1,081	
الإجمالي	18,101	

• مصروفات مستحقة

بلغت القيمة الدفترية للمصروفات المستحقة في 30 سبتمبر 2021 نحو 3.1 مليون جم ولم يتم عليها أي تسويات.

• الإلتزامات تأجير تمويلي قصيرة الأجل

بلغت القيمة الدفترية للإلتزامات تأجير تمويلي قصيرة الأجل في 30 سبتمبر 2021 نحو 65.6 مليون جم ولم يتم عليها أي تسويات.

• بنوك دائنة

بلغت القيمة الدفترية لبنوك دائنة في 30 سبتمبر 2021 نحو 12.7 مليون جم ولم يتم عليها أي تسويات.

• خسائر مرحلة

في ضوء التسويات سالفة الذكر تم تعديل الخسائر المرحلة في 30 سبتمبر 2021 لتصبح نحو 277.5 مليون جم.

• خسائر العام

في ضوء التسويات سالفة الذكر تم تعديل خسائر العام في 30 سبتمبر 2021 لتصبح نحو 70.4 مليون جم.





القائمة المركز المالي (التقييم بالالف جم)	القيمة المدفوعة 2021/09/30	تسويات	القيمة الاستثنائية 2021/09/30
الاصول غير المتداولة	70,966	404,079	475,045
الاصول الثابتة وحقوق الارتفاع بالاصناف			
اجمالي الاصول غير المتداولة	70,966	404,079	475,045
الاصول المتداولة			
مخزون	9,861	0	9,861
العملاء بالاصناف	3,673	0	3,673
موردون (رصيد مدينة)	234	0	234
مدينون وحسابات مدينة اخرى	21,794	0	21,794
تفدية بالتوك والصندوق	309	0	309
اجمالي الاصول المتداولة	35,871	0	35,871
اجمالي الاصول	106,837	404,079	510,916
حقوق الملكية			
رأس المال المصدر والمدفوع	195,000	0	195,000
احتياطي قانوني	704	0	704
خسائر مرحلة	(277,498)	0	(277,498)
خسائر المدة/ العام	(70,380)	0	(70,380)
تسويات	0	404,079	404,079
اجمالي حقوق الملكية	(152,173)	404,079	251,906
الالتزامات غير المتداولة			
الالتزامات تاجر تمويل طويلة الاجل	72,851	0	72,851
الالتزامات ضريبية مؤجلة	4,703	0	4,703
جاري مساهمين	39,250	0	39,250
اجمالي الالتزامات غير المتداولة	116,803	0	116,803
الالتزامات المتداولة			
مخصص ضرائب	8,761	0	8,761
مخصصات اخرى	32,154	0	32,154
موردون (رصيد دائنة)	694	0	694
عملاء (رصيد دائنة)	1,112	0	1,112
دائون وحسابات دائنة اخرى	18,101	0	18,101
مصرفات مستحقة	3,051	0	3,051
الالتزامات تاجر تمويل قصيرة الاجل	65,609	0	65,609
بنوك دائنة	12,724	0	12,724
اجمالي الالتزامات المتداولة	142,207	0	142,207
اجمالي الالتزامات	259,010	0	259,010
اجمالي الالتزامات وحقوق الملكية	106,837	404,079	510,916

نتائج التقييم بطريقة القيمة الاستبدالية

تقدر القيمة العادلة لحقوق الملكية لشركة القاهرة للزيوت والصابون ش.م.م في 30 سبتمبر 2021 في ضوء القوائم المالية المعدلة بنحو 251.9 مليون جم وذلك باستخدام طريقة القيمة الاستبدالية (NAV) في ضوء الدراسة الفنية المعدمة بواسطة شركة الإتحاد للتفتيش وأعمال الخبرة (يونيسكوت) ش.م.م.

الاستبدالية	الدفترية	القيمة العادلة للسهم
251,906	(152,173)	صافي حقوق المساهمين المعدلة (بالألف جنيه)
390,000	390,000	عدد الأسهم (بالألف سهم)
0.65	(0.39)	القيمة (بالجنيه)

يتضح من الجدول السابق أن القيمة السوقية العادية لحقوق مساهمي شركة القاهرة للزيوت والصابون في 30 سبتمبر 2021 تبلغ نحو 251.9 مليون جم وبالقسمة على عدد الأسهم البالغة نحو 390 مليون سهم تبلغ قيمة السهم نحو 0.65 جم أخذ في الاعتبار أنه تم تقييم الأراضي المملوكة للشركة وفقاً للأغراض المخصصة لها والترخيص الممنوحة لها بوضعها الحالي دون تغيير في حين بلغت القيمة الدفترية للسهم في تاريخ التقييم رقماً سالباً قدره نحو (0.39) جم وكذا بلغت القيمة الاسمية نحو 0.1 جم للسهم.



11. ملخص التقييم

للوصول إلى القيمة العادلة لسهم شركة القاهرة للزيوت والصابون ش.م.م، في 30 سبتمبر 2021 تم اتباع منهج الأصول (طريقة القيمة الاستبدالية) وكما هو موضح بالجدول التالي:-

بيان	صافي حقوق المساهمين (بالآلاف ج.م)	عدد الأسهم (بالمليون سهم)	القيمة العادلة للسهم (ج.م)
منهج الأصول	251,906	390	0.65
طريقة القيمة الاستبدالية			

يتضح من الجدول السابق أن القيمة السوقية العادلة لحقوق مساهمي شركة القاهرة للزيوت والصابون في 30 سبتمبر 2021 تبلغ نحو 251.9 مليون ج.م وبالقسمة على عدد الأسهم البالغة نحو 390 مليون سهم تبلغ قيمة السهم نحو 0.65 ج.م أخذ في الاعتبار أنه تم تقييم الأراضي المملوكة للشركة وفقاً للأغراض المخصصة لها والالتزامات الممنوحة لها بوضعها الحالي دون تغيير في حين بلغت القيمة المدفعية للسهم في تاريخ التقييم رقماً سابقاً قدره نحو (0.39) ج.م وكذا بلغت القيمة الاسمية نحو 0.1 ج.م للسهم.

في ضوء المعايير المصرية للتقييم المالي للمنشآت، وفي إطار المعيار السادس خاصة والمعنى بمنهج وأساليب التقييم المالي، وكذلك في ضوء ملحق (أ) بالمعايير والمشار فيه تفصيلاً إلى الاعتبارات الخاصة بمنهج وأساليب التقييم المختلفة، فإننا - كمستشار مالي مستقل - نلتزم باختيار المنهج/المنهاج الملائمة لطبيعة وحجم ونشاط المنشأة محل التقييم.

وبالنظر إلى الحقائق التالي سردها، فقد تم الاعتماد على منهج الأصول متمثلاً في طريقة القيمة الاستبدالية للوصول للقيمة العادلة لسهم شركة القاهرة للزيوت والصابون وذلك في ضوء ما يلي:-

- 1- تحقيق الشركة محل التقييم لمجمل خسائر سنوية بدايةً من عام 2018 حتى 30 سبتمبر 2021 وبالتالي صافي خسائر ما أدى لتراكم الخسائر المرحلة وتحول حقوق الملكية إلى قيمة سالبة تجاوزت 122 مليون جنيه حتى 30 سبتمبر 2021، وهو ما يستحيل معه إستخدام أي من منهجي الدخل أو السوق.
- 2- وفقاً لمعايير إختيار المنهج المناسب لتقييم المنشأة والاعتبارات الخاصة الواردة بالملحق (أ) والسابق الإشارة إليهما، فإنه في حالة عجز المنشأة عن توليد إيرادات من تدوير أصولها بشكل سليم وتحقيقه لخسائر متتالية - أو حتى هامش ربح ضعيف - فتظهر قيمة المنشأة الحقيقية والعادلة عند وقف النشاط وتسييل أصولها، وهو ما ينطبق حرفياً على الشركة محل التقييم.
- 3- وفي ضوء ما أسلفنا من تحقيق الشركة لخسائر متتالية ومتراكمة على مدار الأعوام الأخيرة فإننا نرى الاعتماد على طريقة القيمة الاستبدالية للوصول إلى القيمة العادلة لسهم الشركة محل التقييم دون المناهج والأساليب الأخرى وكذا دون إعطاء وزن لسعر السهم المتداول .
- 4- هذا وتوجد الإشارة إلى أن متوسط سعر إغلاق السهم مرجحاً بحجم التداول اليومي بلغ نحو 6.87 جنيه خلال فترة الستة أشهر من يوم 4 يوليو 2021 إلى يوم 19 ديسمبر 2021.



المرفقات

