

الشركة العامة لاستصلاح الأراضي والتنمية والتعمير
إحدى شركات الشركة القابضة لاستصلاح الأراضي وأبحاث المياه الجوفية
الحاصلة على شهادة الأيزو 9001 و 14001

السادة / البورصة المصرية

قطاع الإفصاح

تحية طيبة وبعد ،،

نتشرف بأن نرسل لسيادتكم محضر وقرارات الجمعية العامة غير العادية للشركة والتي انعقدت يوم السبت الموافق ٢٠٢٢/٩/٣. ومرفق التقييم المعد بواسطة مستشار مالي مراعاة لأهمية المادة في تكملة قراره وتقريره بشأن الإفصاح المالي. يرجى التفضل بالإحاطة والعلم والتنبيه بما يلزم.

ولسيادتكم جزيل الشكر
وتفضلوا بقبول وافر الاحترام والتقدير

مدير عام
علاقات المستثمرين

أستاذ/ أحمد على جندي

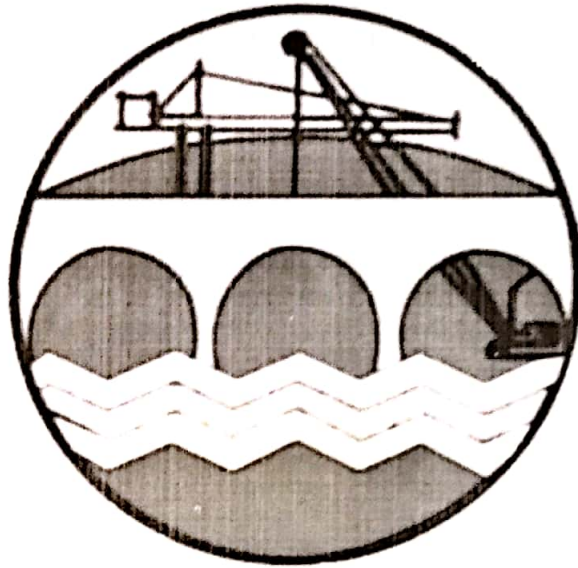


تلفزيون: ٢٧١٨٤١١٠ فاكس: ٢٧١٨٤٠٨٠
تلفرايفيا، ركليم القاهرة

ص.ب ٢٥٢٢ شارع الضيوع - دارالسلام - القاهرة
www.gclr.com.eg

الشركة القابضة لإستصلاح الأراضي وأبحاث المياه الجوفية

الشركة العامة لإستصلاح الأراضي والتنمية والتعمير



محضر إجتماع وقرارات الجمعية العامة غير العادية

المنعقدة يوم السبت الموافق ٣ / ٩ / ٢٠٢٢

"محضر"
اجتماع الجمعية العامة غير العادية
للشركة العامة لاستصلاح الأراضي والتنمية والتعمير
المنعقدة يوم السبت الموافق ٢٠٢٢/٩/٣

جدول الاعمال الجمعية العامة غير العادية :-

النظر في اعتماد الموافقة على التصرف الخاص بنقل ملكية حصة الشركة العامة لاستصلاح الأراضي والتنمية والتعمير بنسبة (١٥ / ٠) في اسهم الشركة المصرية لاستصلاح وتنمية الأراضي جنوب الوادي بمبلغ وقدره ٥,٤٠٠,٠٠٠ جنيه (فقط خمسة ملايين وأربعمائة الف جنيه لا غير) من اجمالي قيمة الاسهم البالغة ٣٦,٠٠٠,٠٠٠ (فقط ستة وثلاثون مليون جنيه لا غير) واعتماد العقد المبدئي في هذا الشأن .

**** محضر الجلسة :-**

** انه في يوم السبت الموافق ٢٠٢٢/٩/٣ وفي تمام الساعة الثانية عشر ظهرا بمقر الشركة الكائن بشارع الفيوم / دار السلام القاهرة اجتمعت الجمعية العامة غير العادية للشركة العامة لاستصلاح الأراضي والتنمية والتعمير برئاسة السيد اللواء مهندس / طارق حامد الشريبي رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة لاستصلاح الأراضي وأبحاث المياه الجوفية ورئيس الجمعية العامة .

*** وبحضور السادة اعضاء الجمعية :-**

١	الدكتور مهندس /	محمد محمد سنيان الشيخة	ممثل الشركة القابضة
٢	الأستاذ الدكتور /	جمعه عبد ربه عبد الرحمن ابو بكر	ممثل الشركة القابضة
٣	المحاسب /	عصام محمود مطاوع	ممثل الشركة القابضة
٤	الأستاذ /	أبوبكر عبد الحميد حسن	ممثل الشركة القابضة
٥	المهندس /	عبد الله اسماعيل روض	ممثل الشركة القابضة
٦	الاستاذ /	عيد مرسال	ممثل الشركة القابضة

واعتذر عن عدم الحضور ليدكتور / خالد محمد شعيب

*** وبحضور السادة اعضاء مجلس إدارة الشركة العامة لاستصلاح الاراضي والتنمية والتعمير :-**

١	السيد اللواء مهندس /	محمد وجدى حسين	رئيس مجلس الادارة غير التنفيذي
٢	السيد اللواء مهندس /	سامي حسين منصور الشناوى	العضو المنتدب التنفيذي
٣	المهندسة /	عبير عادل عبده سليمان	عضو مجلس الادارة كعنصر نسائي
٣	المحاسب /	عبد الله على عبد الله	عضو منتخب ممثل عن العاملين
٤	المحاسب /	سعيد محمد جودة حسن	عضو مستقل اضافي من ذوى الخبرة
٥	السيدة /	كاملة منصور مصطفى سالم	ممثل نقابة العاملين بالشركة

*** وحضور السادة مراقبي الحسابات بالجهاز المركزي للمحاسبات**

١	المحاسب /	سعيد مصطفى مصطفى درويش	وكيل وزارة القائم بأعمال مدير ادارة
٢	المحاسب /	اشرف محمد عبد السلام	وكيل وزارة . نائب مدير الادارة
٣	المحاسب /	حلمي على احمد الاشوط	وكيل وزارة

* وحضور السادة الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء

- ١ المحاسب / حسن محمد احمد وكيل وزارة - رئيس قطاع التعاون الإنتاجي
٢ المحاسب / محمد مصطفى عبد اللطيف مراجع
- * وحضر من غير اعضاء الجمعية العامة (من الشركة العامة) كل من :-

الاسم	الصفة
١ السيد المهندس / محمد حسام الدين توفيق	المستشار الفنى للشركة
٢ السيد الاستاذ / عبد الاخر الجبرتي عبد الواحد	المستشار القانونى للشركة
٣ السيد المهندس / محمد سيد محمد صالح	رئيس القطاعات الفنة والتنفيذية والميكانيكية
٤ السيد المحاسب / ايهاب محمود قدرى صالح	رئيس قطاع الشؤون المالية

وقد حضر من السادة المساهمين

- ١ . ياسر محمد محمود محمد (كشف تجميد ١٠٠٠ سهم)
٢ . اسامة غنيمى طنطاوى (كشف تجميد ٥٠٠٠ سهم)

* ولم يحضر احد عن الهيئة العامة للرقابة المالية

** أفتتح السيد اللواء مهندس / طارق حامد الشربيني - رئيس الجمعية العامة الجلسة

{بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ}

ثم بدأ سيادته البدء فى إتخاذ إجراءات إنعقاد الجمعية العامة غير العادية بحيث عرض على السادة الأعضاء تعيين كل من :

- ١ الأستاذ / سيد أحمد إبراهيم أمين سر الجمعية
٢ المحاسب / خالد على عبد الرحمن على جامع أصوات

▪ وقد قررت الجمعية العامة الموافقة بأغلبية الاسهم الحاضرة على تعيينهما حيث اعترض السيد / اسامة غنيمى على تعيين امين سر الجمعية

ثم طلب سيادته من السادة مراقبي الحسابات و جامعي الأصوات تعيين نسبة الحضور للسادة المساهمين وإثبات ذلك في سجل الحضور والتوقيع عليه. وطبقاً لسجل الحضور أعلن سيادته بأن نسبة الحضور ٨٩,٤٠ %

ثم أوضح سيادته أنه تم الإعلان عن موعد ومكان إنعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة العامة لإستصلاح الأراضي والتنمية والتعمير وكذا جدول الأعمال إخطار اول بجريدتى روز اليوسف والبورصة يوم لاثنين الموافق ٢٢ / ٨ / ٢٠٢٢ وإخطار ثان بنفس الجريدتين يوم الاحد الموافق ٢٨ / ٨ / ٢٠٢٢ وتم توجيه الدعوة إلى السادة أعضاء الجمعية والسادة مراقبي الحسابات بالشركة والسادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والسادة المساهمين والسادة الهيئة العامة للرقابة المالية والسادة الجهاز المركزى للمحاسبات شعبة تقييم الأداء.

ونظراً لإكتمال النصاب القانونى لصحة الإنعقاد فقد بدأ سيادته النظر فى جدول الأعمال والخاص بـ

النظر في اعتماد الموافقة على التصرف الخاص بنقل ملكية حصص الشركة العامة لاستصلاح الأراضي والتنمية والتعمير بنسبة (١٥ / ٠) في اسهم الشركة المصرية لاستصلاح وتنمية الأراضي جنوب الوادي بمبلغ وقدره ٥.٤٠٠.٠٠٠ جنيهه (فقط خمسة ملايين واربعمائة الف جنيهه لا غير) من اجمالي قيمة الاسهم البالغة ٣٦.٠٠٠.٠٠٠ (فقط ستة وثلاثون مليون جنيهه لا غير) واعتماد العقد المبدئي في هذا الشأن .

عرض السيد اللواء مهندس / رئيس الجمعية العامة غير العادية ماجاء بهذا البند والمستندات والبيانات المرفقة على السادة الاعضاء .

. حيث اعترض السيد / اسامة غنيمي على هذا البند ويرى ان البند غير كامل وكان يجب توضيح حصيلته التصرف في نسبة الـ ١٥ / ٠ .

تم عقب الاستاذ الحاسب / اشرف محمد عبد السلام - وكيل الوزارة - نائب مدير الادارة بالجهاز المركزي للمحاسبات بالاتي :-

١. تحرير عقد مبدئي قبل العرض على الجمعية العامة غير العادية للشركة .

٢. عدم توضيح المسئول عن سداد التزامات شركة جنوب الوادي .

٣. وجود اختلاف في الارصدة الظاهرة بميزانية شركة جنوب الوادي عام ٢٠٢٠/٢٠٢١ وبين الارصدة الظاهرة بميزانية الشركة العامة لاستصلاح الاراضى والتنمية والتعمير في ٢٠/٦/٢٠٢٢ .

وقد رد المستشار القانوني للشركة على البند الخاص بتوضيح المسئول عن سداد الالتزامات حيث اشار الى التقييم الذي تم اعداده وتقدم المشتريين وفقا لهذا التقييم ويتضح ذلك في البند الثالث من العقد المبدئي الى استبعاد عقد المقاوله مع وزارة الموارد المائية وعد (٨) سيارات وعدد (٢) قطعة ارض وعدد (٥) قضايا متداولة وذلك من الصفقة على ان يلتزم الطرف الثاني (المشتريين) على كافة الالتزامات المستحقة على شركة جنوب الوادي عدا ما استبعد من الصفقة .

واضاف الاستاذ اشرف عبد السلام كان يتعين ان تذكر الالتزامات المستحقة على شركة جنوب الوادي والمسئول عن سدادها بشكل واضح وان يكون هناك مطابقة مع الشركات

وبعد أن تمت المناقشة ...

قررت الجمعية العامة غير العادية بأغلبية الاسهم الحاضرة بالاجتماع :

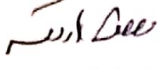
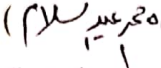
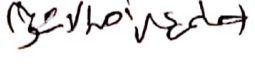
أ - الاطاعة بالاوراق والمستندات والبيانات المروضة عليهم
والخاصة بالاجراءات التي اتخذت بشأن التصرف في حصة الشركة
العامة لاستصلاح الاراضي والتنمية والتعمير في اسهم ورأس مال
الشركة المصرية لاستصلاح وتنمية الاراضي بجنوب الوادي ومنها
التقييم الذي تم اعداده بمعرفة مستشار مالي معتمد لدى الهيئة
العامة للرقابة المالية تمت رقم (٢٤٠) المجموعة الاستشارية
لاستشارات الخبرة وتقييم المشروعات " ناج " وكذا عقد البيع
المبدئي المؤرخ ٢٠٢٢/٢/١٥ والمهرر بين مجلس ادارة الشركة المصرية
طرف اول بائع مجتمعين وافراد الطرف الثاني مشتريين مجتمعين .
ب - الموافقة على بيع حصة الشركة العامة لاستصلاح الاراضي
والتنمية والتعمير البالغة ١٥ % في رأس مال الشركة المصرية
لاستصلاح وتنمية الاراضي بجنوب الوادي هيئت لا يوجد جدوى
هناك من الاستمرار في المساهمة وذلك بمبلغ ٥٤٠٠٠٠٠٠ جنيه (
خمسة مليون واربعمائة الف جنيه) مع تفويض السيد المهندس /
العضو المنتدب التنفيذي للشركة العامة لاستصلاح الاراضي
والتنمية والتعمير في اتمام اجراءات نقل الملكية مع تجنب مبلغ
من حصيلة الاصول المتاحة لمواجهة اى مصاريف مستقبلية .

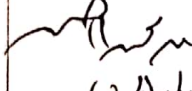
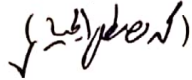
** هذا وقد انتهى اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة في تمام الساعة
الثانية ظهرا يوم السبت الموافق ٢٠٢٢/٩/٣ .

أمين السر

جامع الأصوات

المحاسب / خالد على عبد الرحمن على () الأستاذ / سيد أحمد إبراهيم ()
السادة مراقبي الحسابات بالجهاز المركزي للمحاسبات

. السيد المحاسب / سعيد مصطفى مصطفى درويش . وكيل وزارة القائم بأعمال مدير ادارة ()
. السيد المحاسب / اشرف محمد عبد السلام . وكيل وزارة . نائب مدير الادارة ()
. السيد المحاسب / حلمي على احمد الاشوط . وكيل وزارة ()
- وحضور السادة الإدارة المركزية لمتابعة تنفيذ الخطة وتقويم الأداء

١ . السيد المحاسب / حسن محمد احمد . وكيل وزارة . رئيس قطاع التعاون الانتاجي ()
٢ . السيد الأستاذ / محمد مصطفى عبد اللطيف مراجع ()

رئيس الجمعية العامة

ورئيس مجلس إدارة الشركة القابضة

لاستصلاح الأراضي وأبحاث المياه الجوفية


لواء مهندس / طارق حامد الشربيني

تقرير مقدم الى

السادة / مجلس إدارة الشركة المصرية لاستصلاح وتنمية الاراضى بجنوب
الوادى

عن تقييم

الاصول الملموسة وغير الملموسة للشركة

تاريخ التقييم : ديسمبر ٢٠٢١

اعداد

المجموعة الاستشارية لاستشارات الخبرة وتقييم المشروعات "تاج"
مستشار مالى معتمد / احمد تاج الدين مصطفى

عدد صفحات التقرير ٢٢ ورقة



فهرس المحتويات

رقم الصفحة	الموضوع	م
٣-٢	المقدمة	١
٥-٤	التعريف بالشركة (الاصل والملكية و الادارة)	٢
١٥-٦	التحليل المالى للسنوات المنتهية فى نهاية ٢٠٢٦:٢٠١٥	٣
١٦	محددات التقييم	٤
١٨-١٧	نظرة عامة على الاقتصاد المصرى	٥
١٩	منهجية التقييم	٦
٢٠	التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومه	٧
٢١	النتيجة النهائية	٨
٢٢	الشهادة	٩

• **اولا : مقدمة**

الهدف من هذا التقرير هو وضع قيمة سوقية عادلة للاصول المادية و المنوية للشركة المصرية لاستصلاح و تنمية الاراضى ش م.م بنظام المناطق الحرة الخاص بواسطة خبراء التقييم "المجموعة الاستشارية لاستشارات الخبرة وتقييم المشروعات - تاج" استنادا على المعلومات المالية الفعلية المقدمة من الشركة عن الفترة من عام ٢٠١٦ الى ٢٠٢١، وكذا البيانات المالية المستقبلية واعتبارات فنية أخرى. يهدف التوصل الى تحديد القيمة السوقية العادلة للشركة محل الدراسة.

• **ما هي القيمة السوقية العادلة (Fair market value) (FMV)؟**

ويمكن تعريفها بانها السعر الذى فيه تباع فيه الاصول بين مشتري على علم وعنده رغبة وبائع على علم وعنده رغبة اى يكون المشتري والبائع المحتملين على دراية معقولة بالصفقة، والتصرف في مصلحتهم الخاصة، وخالية من الضغط غير المبرر لتنفيذ الصفقة، ووجود فترة زمنية معقولة لإتمام الصفقة.

ووفقا لهذا الشروط، ينبغي أن تمثل القيمة السوقية العادلة للأصول تقدير وتقييم دقيق لقيمتها. كما يتطلب التقييم عوامل أخرى تتمثل في الآتى :

- تاريخ وطبيعة الاعمال للشركة
 - التنبؤ بالاقتصاد العام والصناعة التى تقوم بها الشركة
 - الحالة المالية للشركة
 - امكانية الكسب المستقبلى للشركة والاطار المتعلقة بهذه المكاسب
 - امكانية الشركة فى الاستمرار فى توليد السيولة النقدية .
 - التقييم يشمل الاصول الملموسة وغير الملموسة للشركة
- وعليه نؤكد لسيداتكم بأن أعمال التقييم التى سوف يتم عرضها لاحقا قد جاءت اعتماداً على المعلومات الواردة من ادارة الشركة المصرية لاستصلاح وتنمية الاراضى ش م.م وتحت مسؤوليتهم .
- وبالنسبة لطبيعة العمليات والاداء المالى لم تقوم بأى محاولة للتحقق من دقة المعلومات بشكل مستقل بالرغم من ان كل الحقائق المقدمة يعتقد ان تكون حقيقية ومتوقعة بالنسبة للشركة محل التقييم وقد وصلت نتيجة الدراسة التقييمية للاصول الملموسة وغير الملموسة للشركة - وذلك بحسب ما هو مذكور تفصيلا لاحقا فى محتويات التقرير المرفق بهذ الخطاب
- تبلغ ١٨.٠٥٥.٩١٩ جنيه مصرى (فقط ثمانية عشر مليون جنية و خمسة و خمسون الف و

تسعمائة و تسعة عشر جنية مصري)

وذلك وفقا لما انتهت اليه الدراسة التقييمية لها بتاريخ ١٢ ديسمبر ٢٠٢١

مع وافر التقدير و التحية

/ احمد تاج الدين

د. مصطفى تاج الدين د. علاء على عبد المقصود

استشارى اعمال التقييم مستشار مالى و مصرفى و هيكلت كىانات اقتصادية مستشار مالى تقييم شركات

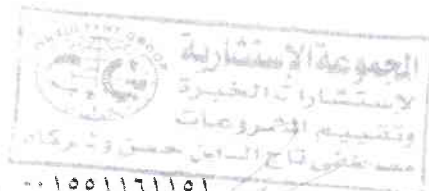
• ثانياً ، التعريف بالشركة (الاصل والملكية والادارة)

(أ) بيانات الاساسية للشركة

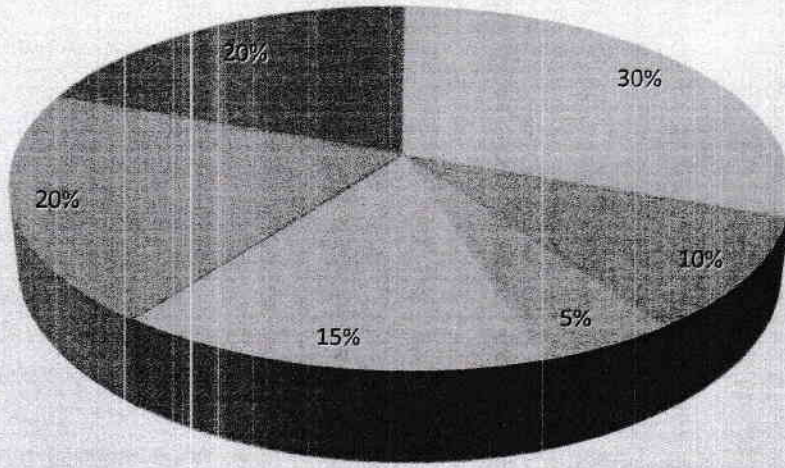
اسم الشركة	تأسست الشركة المصرية لاستصلاح وتعمية الاراضى بجنوب الوادى كشركة مساهمة مصرية وفقاً لاحكام قانون ضمانات وحوافز الاستثمار وتعديلاته - توشكى - محافظة الوادى الجديد - وتم قيدها بالسجل التجارى برقم ٦٠٥٠ بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠٠٠.
غرض الشركة	١. استصلاح وتجهيز الاراض بالمرفق الاساسية التى تجعلها قابلة للاستزراع ٢. واستزراع الاراضى المستصلحة بطرق الري الحديثة ٣. تربية جميع انواع الماشية المنتجة للحوم الحمراء سواء كان لانتاج سلالات الالبان او التسمين
رأس المال	<ul style="list-style-type: none"> • يتم تصنيف الاسهم العادية ضمن حقوق الملكية وتضاف علاوة الاصدار ان وجدت الى الاحتياطي القانونى وترحل مصاريف اصدار الاسهم والمبالغ المحصلة من المساهمين لتغطية تلك المصاريف الى حساب الاحتياطات • عند شراء الشركة لاسهمها ، يتم خصم القيمة المدفوعة ، بما فى ذلك اى مصروفات خارجية اضافية ، من اجمالى حقوق المساهمين كأسهم خزينة حتى يتم الغاؤها اذا تم بيع هذه الاسهم او اعيد اصدارها لاحقاً فان القيمة المقبوضة يتم اضافتها الى حقوق المساهمين
عملية التسجيل	يتم تسجيل جميع المعاملات المالية بدفاتر الشركة بالجنيه المصرى .
المركز الرئيسى للشركة	٧ شارع نادى الصيد - الدقى - مبنى هيئات وشركات وزارة الزراعة - الدور الثامن - القاهرة
مدة الشركة	٢١ عام من تاريخ القيد بالسجل التجارى .

(ب) هيكل المساهمين

الشركة العقارية المصرية	٢٠%	٢,٠٠٠,٠٠٠
شركة الراغب للمقاولات	١٠%	١,٠٠٠,٠٠٠
شركة ضيف الله الزراعية	٥%	٥٠٠,٠٠٠
الشركة العامة لاستصلاح الاراضى	١٥%	١,٥٠٠,٠٠٠
شركة ابناء بدوى للمقاولات	٢٠%	٢,٠٠٠,٠٠٠
مساهمة البحرية	٢٠%	٢,٠٠٠,٠٠٠
الاجمالى	١٠٠%	١٠,٠٠٠,٠٠٠



هيكل المساهمين



- الشركة العقارية المصرية
- شركة الراغب للمقاولات
- شركة ضيف الله الزراعية
- الشركة العامة لاستصلاح الاراضى
- شركة ابناء بدوى للمقاولات
- مساهمة البحيرة



• ثالثا : التحليل المالي

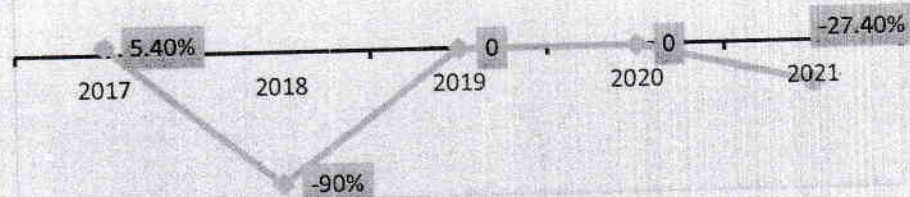
○ ١٢/١ القوائم المالية التاريخية

(أ) قوائم الدخل عن السنوات المالية المنتهية في ٢٠١٧، ٢٠١٨، ٢٠١٩، ٢٠٢٠، ٢٠٢١

البيان	٢٠١٥	٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠٢١
الإيرادات	١٤٥٩٩٠٤٧	٢٣٧٤٩٧٠٦	١٣٧٧٢١٣٠	١٩٣٨٤٣	.	١٣٢٢٧٥١	٣٥٥٥٤٠٣
التكاليف	١٣٥٩٥٨١٢	٢٣١٢٠١٦٦	١٣٠٦٧٧٨٨	٢١٣٥٦٣٧	.	.	٤٨٩٦٤٩٤
مجموع الربح	١٠٠٢٢٣٤	٦٢٩٥٤٠	٧٠٤٣٤٢	-١٩٤١٧٩٤	.	١٣٢٢٧٥١	-١٣٤١٠٩١
مصرفات تشغيل أخرى							
م. ادرية وعمومية	٥٤٩٨٨٤	٤٦٤١٢٧	٦٢٠١١٩	٧١٨١٧٩	٦٦٢٠٥٢	٢١٤٨٠	٥٣٠
رواتب مقطوعة وبدلات حضور وانتقال اعضاء مجلس	٢٨٣٧٠٠	٢٣٨٥٠٠	٢٧١٤٩٩	٢٦٩١٣٠	٢٤٣٨٣٠	١٦١٥٠٠	١٢١٥٠٠
يضاف							
فوائد دائنة	٤٦٥٠٧١	٤٠٧٣٠٥	٣٤٩٣٥٢	٢٩٥٩٨٧	٢١٥١٣٥	٧١٠٩٩	٥٢٩٢٦
ايرادات متنوعة				١٣٥٨٧١	٣٧٧١٤	.	.
المساهمة التكافلية				-٥٥١	-٦٣٢	-٣٤٨٥	.
صافي الربح / الخسارة	٦٣٤٧٢١	٣٣٤١٦٨	١٦٢٠٧٦	-٢٥٠٧٧٩٦	-١٨٢٨٢٨٩	٢٥٥٣٦٦	-١٧٩٩٣٢٤



نسبة هامش الربح





التعليق على قوائم الدخل التاريخية :

من مطالعة قوائم الدخل السابقة يتبين لنا الاتى :

1. عدم ثابت قيمة المبيعات خلال فترة الدراسة .
2. تذبذب نسبة هامش الربح واتجاه المنحنى الى الانخفاض .
3. تغيرت ايرادات الشركة بلايجاب والسلب خلال السنوات الست الماضية حيث حققت الشركة ايرادات بلغت ٢٣٧٤٩٧٠٦ جنيه في ٢٠١٦ وانخفضت ايرادات الشركة بشكل كبير بنسبة حوالى ٥٨٪ في ٢٠١٧ لتحقق حوالى ١٣٧٧٢١٣٠ جنيه مصرى وارتفعت ايرادات الشركة فى عام ٢٠١٨ حيث حققت معدل نمو على اساس سنوى قدره ٧١٪ محققة لعام ٢٠١٨ حوالى ١٩٣٨٤٣ جنيه مصرى وتمت وفى عام ٢٠١٩ لم تحقق الشركة اية ايرادات سنوية لتحقق فى العام التالى ٢٠٢٠ معدل ايراد يصل الى ١٣٢٢٧٥١ جنيه مصرى ليعاود بعد ذلك معدل الايراد فى الارتفاع مرة اخرى ليحقق فى نهاية الفترة من ١/١ حتى ٩/٣٠/٢٠٢١ نحو ٣٥٥٥٤٠٣ جنيه مصرى بمعدل زيادة حوالى ٣٧٪ عن العام السابق
4. تغيرت نسبة التكاليف المباشرة للايراد بانخفاض طفيفة من ٢٠٪ الى ٢١٪ تقريبا فى الست سنوات محل الدراسة بينما فى عام ٢٠١٦ محققة مجمل ربح بسيط بلغ ٦٢٩٥٤٠ جنيه مصرى وفى عام ٢٠١٧ زادت التكاليف المباشرة للايراد بشكل طفيف محققة ٩٢٪ محققة مجمل ربح بلغ ٧٠٤٣٤٢ جنيه مصرى تقريبا اى بنسبة زيادة ٨٩٪ وانخفض بشكل كبير بداية من ٢٠١٨ تدهور هامش الربح بشكل كبير لتحقق ٣٦٪ بنقص ٥٣٪ تقريبا من عام ٢٠١٧ بالرغم من تعويم الجنيه المصرى والصعوبات الاقتصادية الا انه فى عام ٢٠١٩ لم تحقق الشركة اى هامش للربح نظرا لعدم تحقيق اية ايرادات بنسبة ارتفاع عن العام السابق ٣٦٪ وفى عام ٢٠٢٠ تحقق مجمل ربح سنوى يبلغ ١٣٢٢٧٥١ جنيه مصرى بارتفاع معتدل وفى عام ٢٠٢١ حتى ٩/٣٠ ترتفع تكاليف الايرادات ليؤثر على مجمل الربح الذى ينخفض بنسبة كبيرة حوالى ٩٩% خلال تلك الشهور من العام .
5. ارتفعت بشكل كبير المصروفات الادارية والعمومية خلال الاعوام من ٢٠١٦ الى عام ٢٠١٨ لتتخفف فى عام ٢٠١٩ وتعاود الارتفاع ثانية عام ٢٠٢٠ والانخفاض مرة اخرى عام ٢٠٢١ وايضا يلاحظ انخفاض المصروفات الاخرى خلال الاعوام ٢٠٢٠ و ٢٠٢١ مقارنة بعام ٢٠١٩

مستشارون ماليون - خبراء تقييم عقارى - خبراء تقييم شركات

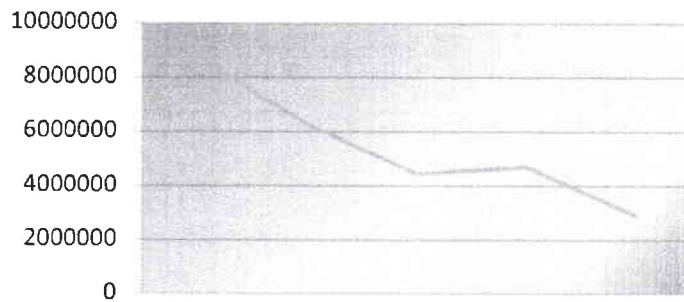
خبراء معتمدون من الهيئة العامة للرقابة المالية - المحاكم الاقتصادية - البنك المركزي المصري

ب) قائمة المركز المالى التاريخية المنتهية في ٢٠١٧، ٢٠١٨، ٢٠١٩، ٢٠٢٠، ٢٠٢١ حتى ٢٠٢١/٩/٣٠

٢٠٢١/١/١ حتى ٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠٢٢	٢٠١٥	بيان
							الأصول طويلة الأجل
٣٦١.٩٥٣	٣٦١.٩٥٣	٣٦١.٩٥٣	٣٦١.٩٥٣	٤٩٥.٤٥٧	٦٣٩.٨٢٢	٧٨٤.٤٦٦	الأصول الثابتة بالصافي
١.٦١٤.٢١٨	١.٦١٤.٢١٨	١.٦١٤.٢١٨	١.٦١٤.٢١٨	١.٦١٤.٢١٨	١.٦١٤.٢١٨	١.٦١٤.٢١٨	مشروعات تحت التنفيذ
-	-	-	-	-	٣.٢٠٠.٠٠٠	٤.٢٠٠.٠٠٠	استثمارات مالية محفظ بها حتى تاريخ
١.٩٧٦.١٧١	١.٩٧٦.١٧١	١.٩٧٦.١٧١	١.٩٧٦.١٧١	٦.١٠٩.٦٧٥	٥.٤٥٤.٠٠٠	٦.٥٢٨.٦٧٦	إجمالي الأصول المتداولة
							أصول متداولة
١١.٨٣٠.٠٥٤	١١.٨٣٠.٠٥٤	١١.٨٣٠.٠٥٤	١١.٨٣٠.٠٥٤	١١.٨٣٠.٠٥٤	١١.٨٣٠.٠٥٤	١١.٨٣٠.٠٥٤	أراضي مستصلحة بغرض الاستثمار
	١.٣٢٢.٧٥١	-	-	١.٧٩١.٣٧٦	٦.٧٢٠	٦.٧٢٠	علاء وارصة دائنة
٧.١٢٠.١١٢	٦.٨٤٣.٥١٠	٦.٩٧٥.٠٤٢	٨.٣٥٢.٠٩٠	١٠.٣٤٥.٧٠٢	١٢.٠٠٧.٦٤١	٧.٧٢٧.٦٨٧	أرصدة مدينة اخرى
٩.٠٥٠.٠٢	٩١٣.٨٣٤	١.١٧٢.٠٢١	٣.١١٥.٩١٣	٣.١٧٦.٤٨٦	١.٠٢٠.٠٠٣	٥١٠.٨٦٥	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
١٩.٨٥٩.٦٥٩	٢٠.٥٩٠.١٤٩	١٩.٩٧٧.١١٧	٢٣.٢٩٨.٠٥٧	٢٧.٢٤٣.٦١٨	٢٤.٨٦٤.٤١٨	٢٠.٠٧٥.٣٢٦	اجمالى الاصول المتداولة
٢١.٨٣٥.٨٣٠	٢٣.٨٨٦.٣٢٠	٢١.٩٥٣.٤٨٨	٢٥.٣٧٤.٢٢٨	٢٩.٢٣٣.٢٩٣	٣٠.٣١٨.٤٥٨	٢٦.٦٧٤.٠١٠	اجمالى الاصول
							حقوق الملكية والإجراءات
							حقوق الملكية
١٨.٠٠٠.٠٠٠	١٨.٠٠٠.٠٠٠	١٨.٠٠٠.٠٠٠	١٨.٠٠٠.٠٠٠	١٨.٠٠٠.٠٠٠	١٨.٠٠٠.٠٠٠	١٨.٠٠٠.٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع
٤٢٥.١٥٨	٤٢٥.١٥٨	٤٢٥.١٥٨	٤٢٥.١٥٨	٤١٧.٠٥٤	٤٠٠.٣٤٦	٣٧٧.٨٤٦	احتياطي قانوني

3,757,721-	4,013,087-	2,184,798-	322,998	247,321	25,974	779,412	ارباح مرحلة
1,799,854-	255,277	1,828,289-	2,507,797-	172,076	334,178	734,721	ارباح العام
4,477,575	4,268,364	4,013,087	4,810,795	4,119,342	4,580,152	5,514,133	مجموع ارباح الشركة
							التزامات متداولة
180,804	180,804	180,804	180,804	190,435	190,435	190,435	مخصص التزامات محتملة
9,680,000	9,680,000	9,680,000	9,680,000	9,680,000	9,680,000	9,680,000	الدائون (الهيئة العامة لمشروعات التعمير)
7,107,452	6,358,079	5,680,413	7,173,065	8,057,097	9,687,035	5,011,096	ارصدة دائنة اخرى
17,968,252	17,218,883	15,061,217	17,033,869	18,427,032	19,057,970	14,882,031	مجموع الالتزامات المتداولة
22,825,229	22,887,330	21,953,822	25,276,229	29,623,228	30,318,408	23,786,000	إجمالي حقوق الملكية
2891403	4691266	4435900	6264188	8716086	5306448	5193295	رأس المال العائلى

رأس المال العائلى



الجمهورية الاستشارية
لاستشارات الخبير
وتقييم المشروعات
م.ع. ط.ج. ال.م.ج. ح.م.ج. م.ج. م.ج.

خبراء معتمدون من الهيئة العامة للرقابة المالية - المعاهد الاقتصادية - البنك المركزي المصري

ومن مطالعة الرسم البيانى السابق و بدون الدخول فى تحليلات مالية لعناصر القوائم المالية التاريخية سوف نكتفى بما جاء فى راس المال العامل وهو من المؤشرات الهامة للوقوف على العملية التشغيلية للشركة و التى جاءت بالاجاب و من هنا يمكن القول انه لا يوجد خلل فى العملية التشغيلية خلال الفترة محل الدراسة

٢/٢ القوائم المالية المستقبلية

(أ) قوائم الدخل عن السنوات المالية المستقبلية من ٢٠٢٢ حتى ٢٠٢٦

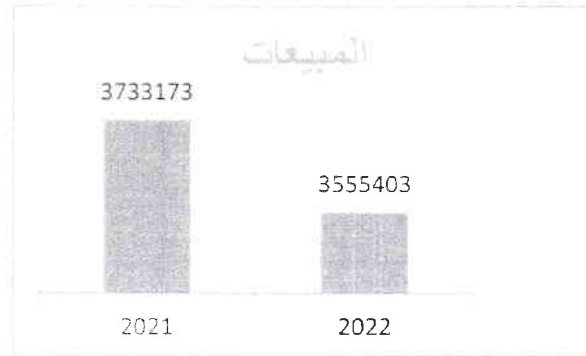
٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٢	البيان
٤٥٣٧٦٩٥	٤٣٢١٦١٥	٤١١٥٨٢٣	٣٩١٩٨٣٢	٣٧٣٣١٧٣	الإيرادات
٣٧٨٨٨١٤	٣٩٨٨٢٣٥	٤١٩٨١٣٢	٤٤١٩٠٨٦	٤٦٥١٦٦٩	التكاليف
٧٤٨٨٨٢	٣٣٣٣٩٠	-٨٢٣٠٨	-٤٩٩٢٥٤	-٩١٨٤٩٦	مجموع الربح
%٢٠	%١	%٢-	%١١,٣-	%٢٠-	نسبة هامش الربح
					يخصم
٢٧٤١٥	٢٦١٠٩	٢٤٨٦٦	٢٣٦٨٢	٢٢٥٥٤	مصروفات تشغيل اخرى
١٢١٥٠٤٤	١١٥٧١٨٥	١١٠٢٠٨١	١٠٤٩٦٠١	٩٩٩٦٢٠	م. ادرارية وعمومية
٢٠٦١١٩	١٩٦٣٠٤	١٨٦٩٥٦	١٧٨٠٥٤	١٦٩٥٧٥	رواتب مقطوعة وبدلات حضور وانتقال اعضاء مجلس
.	.	.	.	.	يضاف
٩٠٧٤٢	٨٦٤٣١	٨٢٣٠٦	٧٨٣٨٧	٧٤٦٥٤	فوائد دائنة
.	.	.	.	.	ايرادات متنوعة
-٤٤٤٨	-٤٢٣٦	-٤٠٣٤	-٣٨٤٢	-٣٦٥٩	المساهمة التكافلية
-٥٨٥٩٨٨	-٩٣٧٩١٤	-١٢٩٣٠٧٤	-١٦٥٢٣٦٤	-٢٠١٦٦٩٦	صافى الربح / الخسارة

الجمهورية الاستشارية
لاستشارات الخبرة
وتقييم المشروعات
محل طبع شارع النجدي حسن و شركاه

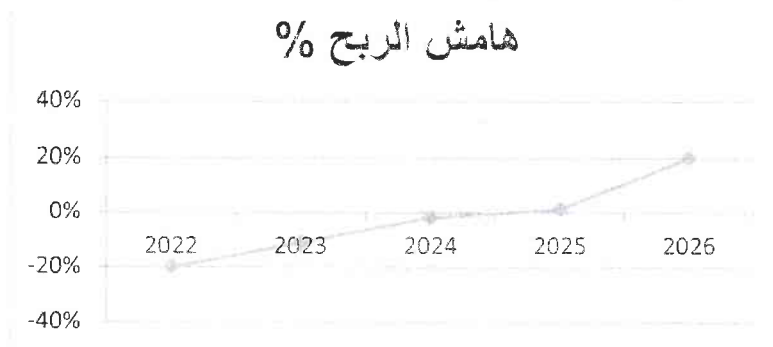
● التعليق على قوائم الدخل المستقبلية :



١. من مطالعة الرسم البياني السابق يتبين لنا ان زيادة المبيعات السنوية التقديرية مدروسة بصورة جيدة حيث نلاحظ ان قيمة المبيعات تزداد خلال سنوات من ٢٠٢٢ حتى ٢٠٢٦
٢. وليس هذا لحسب بل عند مقارنة مبيعات عام ٢٠٢١ مع مبيعات ٢٠٢٢ نجد انها انخفضت من ٣,٧ مليون تقريبا الى ٣,٥ مليون تقريبا اى بفارق يعتبر فارق بسيط كما هو واضح في الرسم البياني التالى :



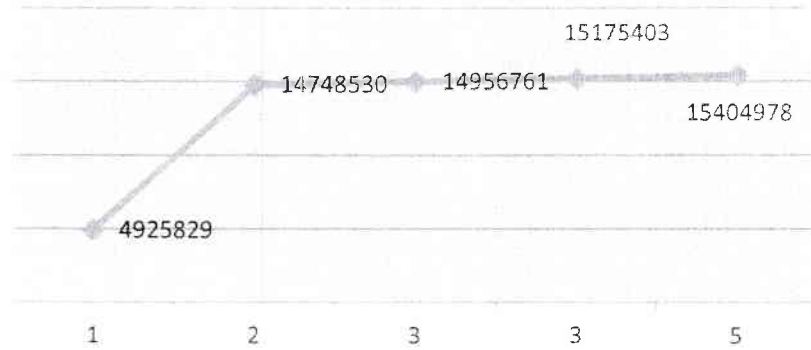
٣. باستعراض نسبة هامش الربح وفقا للرسم البياني التالى يتبين الاتى :



قوائم المركز المالى المستقبلية من ٢٠٢٢ حتى ٢٠٢٦

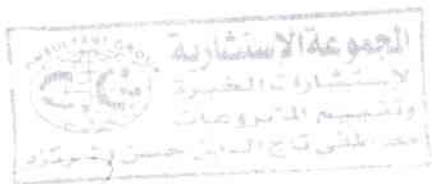
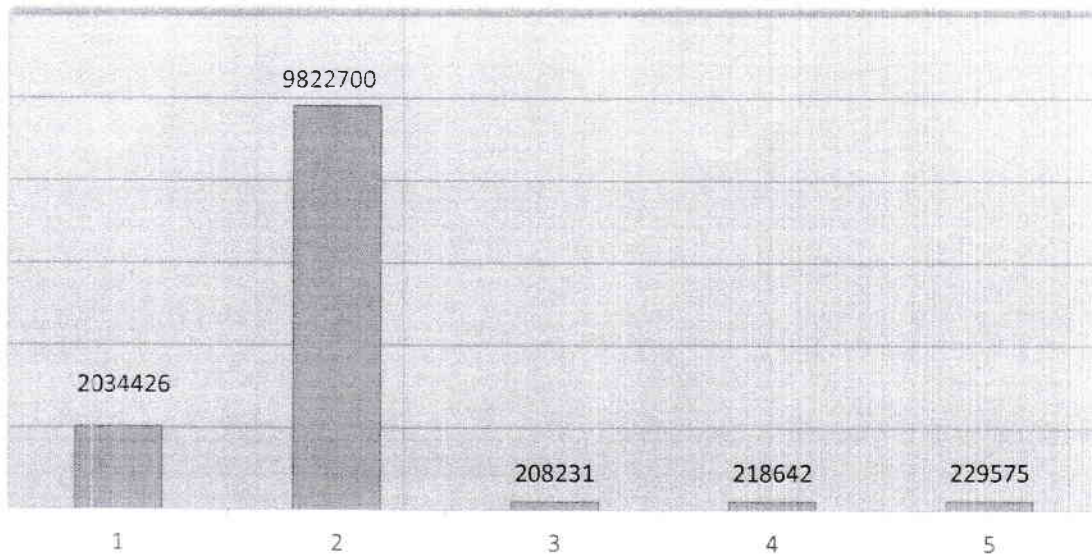
٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٢	بيان
					الأصول طويلة الأجل
٤٦١٩٥٣,٩٤٠٤	٤٣٩٩٥٦,١٣٣٧	٤١٩٠٠٥,٨٤١٦	٣٩٩٠٥٣,١٨٢٥	٣٨٠٠٥٠,٦٥	الأصول الثابتة بالصافي
٤٦١٩٥٣,٩٤٠٤	٤٣٩٩٥٦,١٣٣٧	٤١٩٠٠٥,٨٤١٦	٣٩٩٠٥٣,١٨٢٥	٣٨٠٠٥٠,٦٥	اجمالى الاصول طويلة الاجل
					اصول متداولة
١٥٠٩٨٤٧٩,٨	١٤٣٧٥٥٠,٤٠٧	١٣٦٩٤٧٦٦,٢٦	١٣٠٤٢٦٣٤,٥٤	١٢٤٢١٥٥٦,٧	اراضى مستصلحة بفرض الاستثمار
١٦٨٨٢٠٢,٧١٣	١٦٠٧٨١٢,١٠٨	١٥٣١٢٤٩,٢٢٦	١٤٥٨٣٣٢,٩٧٨	١٣٨٨٨٨٨٨,٥٥	علاء وارصدة دائنة
٨٧٣٤٢٤٥٠,٦٣٦	٨٣١٨٣٢٩,١٧٧	٧٩٢٢٢١٨,٢٦٤	٧٥٤٤٩٦٩,٧٧٥	٧١٨٥٦٨٥,٥	ارصدة مدينة اخرى
١٠٥٨٣٩١٠,٩٨	١٠٥٨٣٩١٠,٩٨	١٠٥٨٣٩١٠,٩٨	١٠٥٨٣٩١٠,٩٨	٩٥٥٢٥٥,٧	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٣٦١٠٤٨٣٩,١٣	٣٤٨٨٩٥٥٦,٨٤	٣٣٧٣٢١٤٥,١٣	٣٢٦٢٩٨٤٨,٢٧	٣١٩٥٥٦٥٦,٤٥	اجمالى الاصول المتداولة
٣٦٥٦٦٧٩٣,٠٧	٣٥٣٢٩٥١٢,٩٧	٣٤١٥١١٥٠,٩٧	٣٣٠٢٨٩٠١,٤٥	٣٢٣٥٧٠٧,١	اجمالى الاصول
					<u>حقوق الملكية والالتزامات</u>
					<u>حقوق الملكية</u>
١٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠	راس المال المصدر والمدفوع
٥٤٢٦٢١,٣١٦٥	٥١٦٧٨٢,٢٠٦٢	٤٩٢١٧٣,٥٢٩٨	٤٦٨٧٣٦,٦٩٥	٤٤٦٤١٥,٩	احتياطي قانونى
-٤٦٣٤٠٣٥,٧١٤	-٤٣١٣٣٦٧,٣٤٦	-٤٢٠٣٢٠٦,٩٩٧	-٤٠٠٣٠٥٤,٢٨٣	-٣٨١٢٤٣٢,٦٥	ارباح مرحلة
٣٢٥٩١٨,٩١٧٥	٣١٠٣٩٨,٩٦٩	٢٩٥٦١٨,٠٦٥٨	٢٨١٥٤١,٠١٥	٢٦٨١٣٤,٣	ارباح العام
٦٢٣٤٥٠,٤٠٢	٦٤١٣٨١٣,٨٢٩	٦٥٨٤٥٨٤,٥٩٩	٦٧٤٧٢٢٣,٤٢٨	٦٩٠٢١١٧,٥٥	مجموع حقوق الملكية
					التزامات متداولة
٢٣٠٧٥٦,٨١١٦	٢١٩٧٦٨,٣٩٢	٢٠٩٣٠٣,٢٣٠٥	١٩٩٣٣٦,٤١	١٨٩٨٤٤,٢	مخصص التزامات محتملة
١٢٣٥٤٤٠,٥٠٣	١١٧٦٦١٠٠,٥	١١٢٠٥٨١٠	١٠٦٧٢٢٠٠	١٠١٦٤١٠٠	الدائنون الهيئة العامة لمشروعات التعمير
٨١١٤٦٩٩,٠٠١	٧٧٢٨١٨٤,٧٦٢	٧٣٦٠٢٧١,٢٠٢	٧٠٠٩٧٨٢,٠٩٨	٦٦٧٥٩٨٢,٩٥	ارصدة دائنة اخرى
٢٠٦٩٩٨٦١,٣٤	١٩٧١٤١٥٣,٦٥	١٨٧٧٥٣٨٤,٤٣	١٧٨٨١٣١٨,٥١	١٧٠٢٩٨٢٧,١٥	مجموع الالتزامات المتداولة
٢٦٩٣٤٣٦٥,٨٦	٢٦١٢٧٩٦٧,٤٨	٢٥٣٥٩٩٦٩,٠٣	٢٤٦٢٨٥٤١,٩٤	٢٣٩٣١٩٤٤,٧	اجمالى حقوق الملكية والالتزامات
١٥٤٠٤٩٧٨	١٥١٧٥٤٠,٣	١٤٩٥٦٧٦١	١٤٧٤٨٥٣٠	١٤٦٥٨٢٩	راس المال العامل

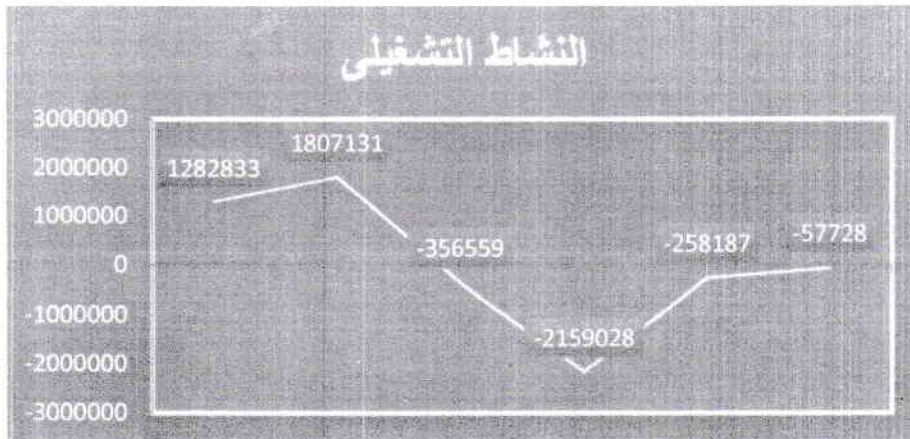
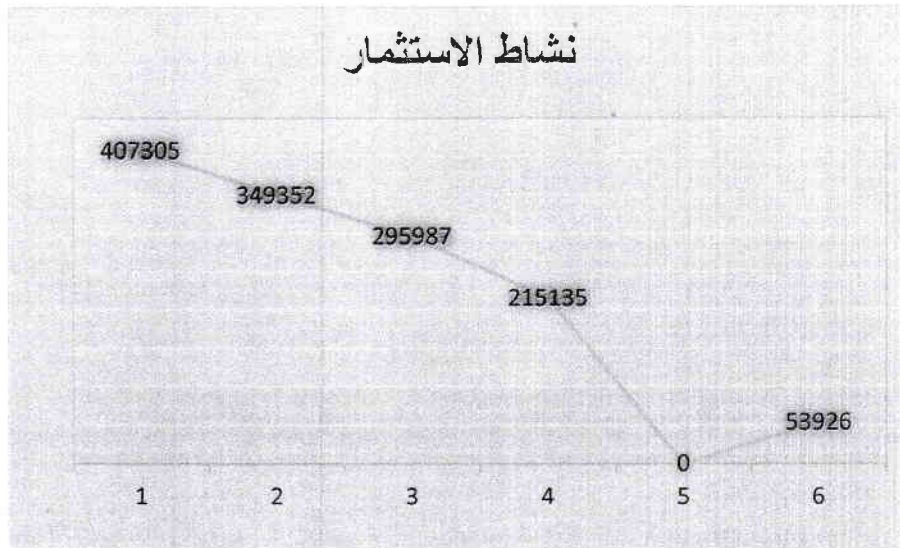
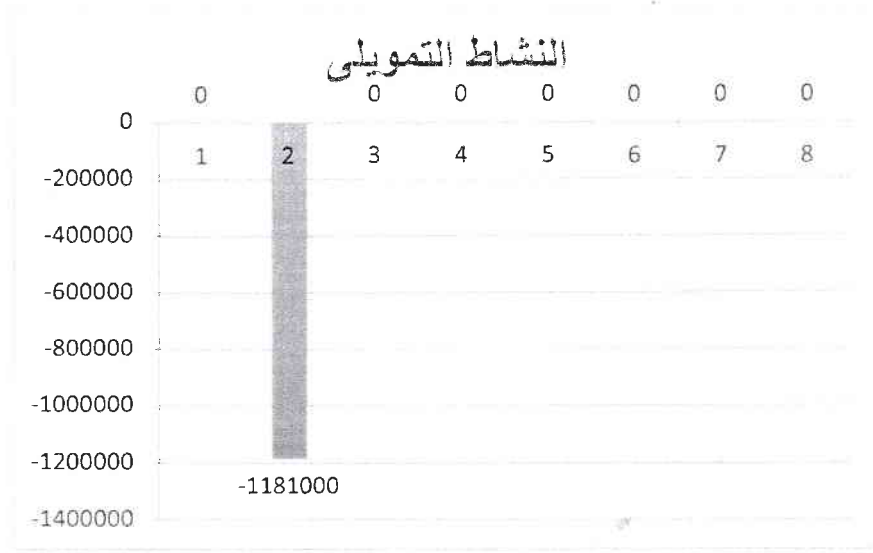
رأس المال العامل



من مطالعة الرسم البياني الخاص برأس المال العامل يتضح لنا ان المنحنى يأخذ في الارتفاع وان هذا الامر يعتبر جيدا في حالة ثابت العناصر المكونه له وهذا راجع الى ان معدل التغير به غير ثابت نسبيا وفقا لما يلي :

معدل التغير فى رأس المال العامل





• **رابعاً : محددات التقييم**

١. **المراجعة وحدود المسؤولية**

تتضمن الدراسة المالية المعدة للشركة قوائم الدخل وقوائم التدفقات النقدية وقوائم المركز المالى مع الاعتماد على البيانات التسويقية المستخرجة من بيانات الانتاج الكلى فى مصر ومتطور السوق فى السنوات الخمس المقبلة

٢. **حدود المسؤولية**

ان جميع البيانات والمعلومات المالية وغير المالية المقدمة من ادارة المنشأة محل التقييم وممثليها تعتبر مسئولية ادارة المنشأة ومراقب حساباتها ولم نقوم باجراء اى مراجعة للتحقق من صحة البيانات وان هذه البيانات والمعلومات التى تم استخدامها فى التقييم وتم الاستناد اليها فى اعداد تقرير التقييم فيما عدا التحفظات الواردة فى التقرير بشأن بعضها ان وجدت - كافية للوصول للتقييم فى تاريخ اعداده وقد بذلنا عناية الرجل الحريص للتحقق منها ولم يبق الى علمنا ما يدعو مجال للشك بان هذه المعلومات لا توفر اساساً معقولاً لاعداد الدراسة وقد اعدت هذه المعلومات باستخدام مجموعة من الافتراضات النظرية ومن ثم فان هذه المعلومات قد لا تكون مناسبة للاستخدام فى أغراض أخرى بخلاف المنصوص عليها هذا وتحمل ادارة الشركة محل التقييم كامل المسؤولية عن دقة واكتمال تلك البيانات والمعلومات

قامت الشركة المصرية لاستصلاح وتعمية الاراضى بجنوب الوادى ش.م.م بموافقتنا بالقوائم التاريخية للسنوات المالية ٢٠١٧-٢٠١٨-٢٠١٩-٢٠٢٠-٢٠٢١ معتمدة من الاستاذ المحاسب القانونى وعلى الرغم من بذل الجهد المهني المطلوب من جانبنا والمناسب فى التحقق من معقولية الافتراضات المستخدمة فى اعداد القوائم المالية بما يتناسب مع طبيعة النشاطات التقديرية وتدخلائنا فى عدة احيان لتعديل تلك القوائم والسوق الذى تعمل فيه والمخاطر التى تتعرض لها الا اننا لا نضمن ان تأتى النتائج الفعلية المستقبلية مطابقة لافتراضات الدراسة

نقر نحن المجموعة الاستشارية لاستشارات الخبرة وتقييم المشروعات - "تاج" بالاستقلالية الكاملة تجاه اى امور من شأنها ان ينشأ عنها اى تعارض فى المصالح القائمة أو المحتملة مع الجهة طالبة التقييم أو الشركة محل التقييم أو الاطراف المرتبطة باى منهم سواء كانت هذه المصلحة عن علاقة مشتركة أو متعارضة ولقد تم الاعتماد فى اعداد هذا التقييم على الشركة طالبة التقييم والشركة معدة التقييم دون الحصول على اى مساعدة من اطراف او اشخاص خارجين فى اى جانب من جوانب عملية التقييم

٣. **المسئولية المهنية**

لقد تم اعداد دراسة القيمة العادلة للشركة بالاعتماد على اخر القوائم المالية المعتمدة من مراقب الحسابات الصادرة عن الشركة محل التقييم وقد تم اصدار دراسة القيمة العادلة بتاريخ ديسمبر ٢٠٢١ ويمكن الاعتماد على دراسة القيمة العادلة للشركة فى اى وقت خلال مدة لا تتجاوز الستة أشهر اللاحقة لتاريخ اصدار الدراسة وذلك بشرط عدم حدوث اى تغير جوهري من جانب الشركة او الصناعة او القطاع او الاقتصاد.

تم اعداد القيمة العادلة للشركة محل التقييم وفقاً للمعايير المصرية للتقييم المالى للمنشآت الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية وذلك بما لا يخالف القوانين والقواعد القانونية السارية وقد تم اعداد هذا التقييم بالحصول على مقابل مادي لا يعتمد على نتيجة التقييم وغير مرتبط بقيمة السهم .

• خامسا : نظرة عامة على الاقتصاد المصري

سهمت السياسات الاقتصادية المتوازنة التي اتبعتها الدولة المصرية خلال السنوات الماضية بناء على رؤية ودراسات استراتيجية وعلمية في إفساح المجال أمام مسار نمو مستدام وشامل للاقتصاد الوطني، مما ساعد على تحفيز المستثمرين وطمأنتهم على المناخ الاقتصادي وبيئة الأعمال وتشجيعهم على ضخ المزيد من الاستثمارات. خاصة مع قدرة الدولة على الوفاء بالتزاماتها المختلفة في موعد استحقاقها، لتجدد مؤسسات التصنيف الائتماني ثقتها في ثبات وصلابة الاقتصاد المصري وتعامله الإيجابي مع الأزمات المختلفة داخليا وخارجيا وفي مقدمتها أزمة كورونا.

وفي هذا الصدد نشر المركز الإعلامي لمجلس الوزراء تقريرا تضمن إنبجوجرافات تسلط الضوء على إجماع مؤسسات التصنيف الائتماني على الآفاق المستقبلية المستقرة والواعدة للاقتصاد المصري، وذلك بعد سنوات من العمل والإصلاح.

ورصد التقرير توقعات مؤسسات التصنيف الائتماني باستمرار نمو الاقتصاد المصري، موضحاً أن استقرار النظرة المستقبلية للاقتصاد المصري يعكس السجل الحافل بالإصلاحات الاقتصادية، وحالة المرونة التي أظهرها الاقتصاد خلال أزمة كورونا.

وأشار التقرير إلى إسهام مؤشر التصنيف الائتماني عند مستوى موضحاً أن الاقتصاد المصري أظهر أداء متفوقاً على الغالبية العظمى من نظرائه بالتصنيف خلال أزمة كورونا مدعوماً بزيادة إنتاج الغاز والاستثمارات العامة ومرونة الطلب المحلي.

كما تسببت سبلان أداء مؤشر التصنيف الائتماني عند مستوى، حيث عكست نظريتها المستقبلية المستقرة توقعاتها بانخفاض معدل الدين المحلي والخارجي بصورة تدريجية اعتباراً من العام المالي الحالي، مدعومةً بالانعاش القوي للنمو وإيرادات الحساب الجاري.

يأتي ذلك بينما ثبتت موديز التصنيف الائتماني لمصر عند مستوى، حيث أوضحت أن الاحتياطات القوية من النقد الأجنبي، واستعادة تحقيق فائض أولي بالموازنة ساهما في دعم أجندة الإصلاح الاقتصادي وتحسين القدرة التنافسية للصادرات وتوسيع قاعدة الإيرادات.

هذا وقد استعرض التقرير التوقعات المستقبلية الإيجابية لتحسن أهم المؤشرات الاقتصادية المؤثرة على تصنيف مصر الائتماني، حيث توقعت فيتش أن يسجل الدين العام كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي ٨٦٪ عام ٢٠٢٢/٢٠٢١، و٨٥٪ عام ٢٠٢٣/٢٠٢٢، و٨٣,٨٪ عام ٢٠٢٤/٢٠٢٣.

وأضاف التقرير أن ستاندرد آند بورز تتوقع أن يسجل عجز الحساب الجاري كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي ٣,٢٪ عام ٢٠٢٢/٢٠٢١، و٢,٥٪ عام ٢٠٢٣/٢٠٢٢، و٢,٣٪ عام ٢٠٢٤/٢٠٢٣.

هذا وتوقعت موديز انخفاض العجز الكلي واستمرار تحقيق فائض أولي في ٢٠٢٢/٢٠٢١، حيث من المتوقع أن يسجل العجز الكلي كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي ٧,٤٪، وأن يسجل الفائض الأولي كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي ١,٢٪.

وأظهر التقرير تطور رؤية فيتش للتصنيف الائتماني لمصر منذ ٢٠١٤، لافتاً إلى ما أعلنته بشأن تثبيت التصنيف الائتماني عند B+ بنظرة مستقبلية مستقرة، وذلك في أكتوبر ٢٠٢١، لتحافظ بنفس المستوى له منذ مارس ٢٠١٩.

وكانت الوكالة ذاتها قد أعلنت في يونيو ٢٠١٤ عن تسجيل التصنيف الائتماني لمصر B- بنظرة مستقبلية مستقرة، فيما تحسن التصنيف الائتماني ليصل إلى المستوى B في الفترة من ديسمبر ٢٠١٤ حتى يونيو ٢٠١٧، مع نظرة مستقبلية مستقرة، في حين استقر التصنيف الائتماني عند المستوى B في الفترة من يناير ٢٠١٨ وحتى أغسطس من نفس العام، لكن مع تحسن النظرة المستقبلية لإيجابية.

وفي سياق متصل، رصد التقرير أيضاً تطور رؤية ستاندرد آند بورز للتصنيف الائتماني لمصر منذ ٢٠١٤، لافتاً إلى تثبيتها للتصنيف الائتماني عند B بنظرة مستقبلية مستقرة وذلك في مايو ٢٠٢١، لتحافظ بنفس المستوى منذ مايو ٢٠١٨.

ووفقاً للوكالة كذلك، فإن التصنيف الائتماني لمصر سجل في نوفمبر ٢٠١٤ مستوى B- بنظرة مستقبلية مستقرة، ثم تحسنت النظرة بعد ذلك في مايو ٢٠١٥ إلى نظرة مستقبلية إيجابية مع الاحتفاظ بنفس المستوى الذي استمر حتى نوفمبر ٢٠١٥، لكن مع تراجع النظرة المستقبلية إلى مستقرة، لتستمر النظرة المستقبلية في التراجع إلى سلبية في مايو ٢٠١٦.

كما أشارت ستاندرد آند بورز أن التصنيف الائتماني لمصر قد تحسن في نوفمبر ٢٠١٦، حيث استقر عند المستوى B- مع نظرة مستقبلية مستقرة، بينما ظل التصنيف عند نفس المستوى مع تحسن النظرة المستقبلية إلى إيجابية في نوفمبر ٢٠١٧.

وفي نفس السياق، أشار التقرير إلى تطور رؤية موديز للتصنيف الائتماني لمصر منذ ٢٠١٤، لافتاً إلى تثبيت الوكالة للتصنيف الائتماني عند B٢ بنظرة مستقبلية مستقرة وذلك في يوليو ٢٠٢١، محتفظاً بنفس المستوى منذ أبريل ٢٠١٩، فيما وصل إلى أدنى مستوى له عند Caa١ مع نظرة مستقبلية مستقرة في أكتوبر ٢٠١٤.

وكان التصنيف الائتماني لمصر وفقاً للوكالة قد وصل عند مستوى B٣ مع نظرة مستقبلية مستقرة، وذلك في الفترة من أبريل ٢٠١٥ حتى أغسطس ٢٠١٧، وظل مستقراً عند نفس المستوى، لكن مع تحسن النظرة المستقبلية لإيجابية في أغسطس ٢٠١٨.

وبالإضافة إلى ما سبق، كشف التقرير عن رؤية مؤسسات التصنيف الائتماني لأداء الاقتصاد المصري، لافتاً إلى توقع فيتش بأن يؤدي انعاش الاقتصاد العالمي وعودة تعافي النشاط السياحي إلى زيادة النمو الاقتصادي ليصل إلى ٥,٥٪ خلال الأعوام المالية ٢٠٢٢ و٢٠٢٣، فضلاً عن توقعها باستمرار انخفاض مستويات العجز والدين على المدى المتوسط، مع استمرار الإصلاحات المالية التي يتم تنفيذها.

مستشارون ماليون - خبراء تقييم عقارى - خبراء تقييم شركات

خبراء معتمدون من الهيئة العامة للرقابة المالية - المحاكم الاقتصادية - البنك المركزي المصري

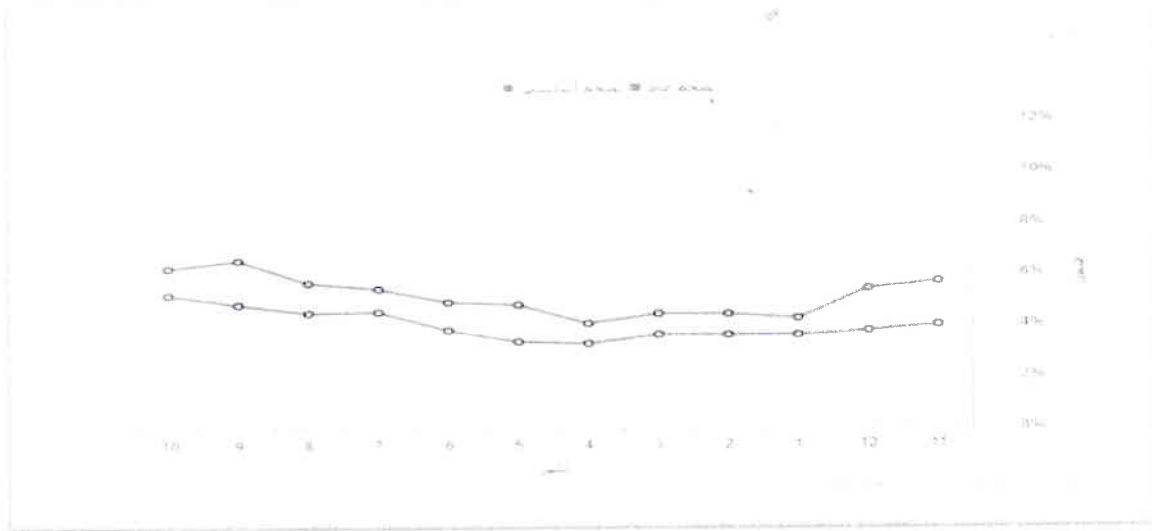
وبدورها ، ترى ستاندرد أند بورز اتفاق نمو اقتصادي قويّ لمصر بفضل التنفيذ المستمر للاصلاحات المالية والاقتصادية. فضلاً عن توافر احتياطات من النقد الأجنبي تتيح لمصر تغطية احتياجاتها التمويلية المختلفة. كما أكدت أن الاقتصاد المصري يعد من الاقتصادات القليلة التي استطاعت تجنب الانكماش الاقتصادي خلال العام المالي ٢٠٢٠، متوقعة أن يستعيد النمو انتعاشه على الرغم من تأثيرات وباء كورونا.

ومن جانبها ، أكدت موديز أن الاستجابة المرنة لأزمة كورونا ساعدت على استمرار تحقيق فائض أولي بالموازنة، مع استمرار التوقعات الإيجابية بانخفاض نسبة الدين والعودة إلى تحقيق الانتعاش الاقتصادي، كما توقعت تحسن مؤشرات الاقتصاد المصري خلال العام المالي القادم، مع انخفاض نسبة العجز الكلي وعجز الحساب الجاري.

● معدل التضخم المحلي المتوقع

وصف المؤشر:

الرقم القياسى لاسعار المستهلكين هو مقياس لمتوسط التغير الذى يطرأ مرور الوقت على اسعار البند الاستهلاكية - اى السلع والخدمات التى تشتري لاغراض الحياة اليومية



أ. بلغ معدل التضخم وفقاً للرقم القياسى العام لاسعار المستهلكين (حصر) الصادر عن الجهاز المركزى للتعبئة العامة والاحصاء نحو ٦% خلال الفترة من السنة المالية ٢٠٢١ ومن الاسباب الرئيسية لهذا الانخفاض فى معدل التضخم اعلان شركات الاستكشاف والتقيب عن التزامات استثمارية بقيمة ١٠ مليارات دولار سنوياً خلال السنوات الاربع المقبلة فى مصر تعنى ان احتمالية زيادة الاكتشافات كبيرة ما يجعل قطاع الطاقة عنصراً رئيسياً فى نمو الاقتصاد بجانب القطاع الحكومية والهيئات التابعة للحكومة لكن تعمل على اساس ربحى

ب. وقد تركز الجزء الأكبر من ارتفاع الاسعار فى تلك الخاصة بقسم الطعام والشراب كنتيجة اساسية لارتفاع اسعار الدواجن والبيض سبب كورونا ، هذا بالإضافة لتصاعد اسعار اللحوم الحمراء وايضا انخفاض سعر الجنيه امام الدولار وتعويم الجنيه المصرى كما ارتفعت اسعار المسكن والكهرباء والمياه والوقود والنقل والمواصلات تأثراً بالغاء دعم المنتجات البترولية.

المجموعة الاستشارية
لاستشارات المحاسبة
وتقييم المشروعات
معتمد من قِبل الجهاز المركزى للتعبئة العامة والاحصاء

٠٢٢٤٥١٣٦١٦ - ٠٠١٥٥١١٦١١٥١

١٢ شارع بطرس غالى - روكسى - مصر الجديدة

Email: Consult_grp@yahoo.com

• **سادسا : منهجية التقييم**

طريقة التدفقات النقدية المحصومة Discount Free Cash Flow Method

تعد طريقة التدفقات النقدية المحصومة من أكثر الطرق استخداما من قبل المشتريين والبائعين للشركات وهي احد الطرق التي سيتم استخدامها لتقييم شركة المصرية لأستصلاح و تنمية الأراضي وغالبا نجد اقل استخدام لهذه الطريقة في حالات المطالبة بالالتزامات والمواقف الضريبية ، والملكيات الكبيرة ، والقانون الاقتصادي وللشركات الناشئة والسبب في ذلك هو اعتمادها الكبير على الارباح المتوقعة والتي يكون استخدامها في كثير من الاحيان مشار امتعاض من جانب المحاكم وادارة الضرائب

تسمح طريقة الارباح المحصومة بتعريفات عديدة ممكنة للارباح فهذه الطريقة لا تقتصر على تعريف الارباح على التدفقات النقدية فقط وهذه الطريقة عبارة عن منبج موجه بواسطة الدخل وتتركز على طريقة ان القيمة الاجالية لعمل تجارى هي القيمة الحالية لارباحه المستقبلية فضلا عن القيمة الحالية النهائية وتتطلب هذه الطريقة افتراض قيمة نهائية

ويتم خصم كميات الارباح المتوقعة والقيمة النهائية الى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم ملائم بدلا من معدل رأس مال

والتكاليف وتستخدم طريقة التدفقات النقدية المحصومة الاجراءات التالية :-

- أ. تقدير التدفقات النقدية التي ينتجها عمل تجارى متطور فيما يتعلق بتحويل العائد و التكاليف
- ب. تحديد معدل الخصم الملائم الذى يراعى المخاطر المتأصلة فى الدولة والصناعة والكيانات الاقتصادية
- ج. تحديد القيمة السوقية العادلة الاولية من ١٠٠٪ من اسهم او حقوق الملكية للشركة
- د. غالبا ما يتم تحديد قيمة نهائية او متبقية عند نهاية العام الخامس ، ان القيمة النهائية التي غالبا ما تستخدم هي ارباح العام الخامس المتوقع لها الاستمرار

ولحساب قيمة الشركة المصرية لأستصلاح وتنمية الاراضى بجنوب الوادى ش.م.م ، تم توقع القوائم المالية الخاصة بالشركة للخمس سنوات القادمة من قبل ادارة الشركة وتم تقدير التدفقات النقدية الملائمة من زوايا ووجهات نظر مختلفة (التدفق النقدى الحر) وكانت القوائم المالية التي تم استخدامها في بناء النموذج الناتج كالتالى : الميزانية العمومية ، قائمة الدخل ، قائمة التدفق النقدى التي تم اعدادها وفقا لمتطلبات القوانين في جمهورية مصر العربية " الموازنة النقدية " واخيرا تم الحصول على قوائم التدفق النقدى الحر بعد التسوية

وتشمل الاجراءات التي تم تنفيذها من اجل حساب الشركة المصرية لأستصلاح وتنمية الاراضى بجنوب الوادى ش.م.م بدنة على الاستقصاءات والتحليلات وارتكزت هذه الاجراءات بشكل مكثف على فهم شامل لسياسات الشركة واهدافها وتاريخها فضلا عن تقييم البيئة الاقتصادية للدولة (اى معدل التضخم ، معدل الناتج المحلى الاجالى ، اتجاهات السوق ، زيادة الاسعار) وتأخذ هذه السياسات والاهداف فى الاعتبار وما قدمته ادارة الشركة من قوائم مالية متوقعة فالملاحق :

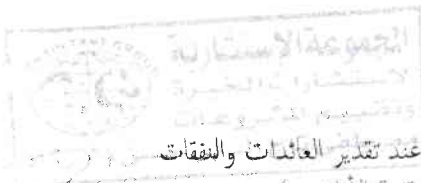
١. الميزانية العمومية التاريخية - لكل الحسابات
٢. قائمة الدخل التاريخية - لكل الحسابات
٣. الميزانية العمومية المتوقعة
٤. القوائم المتوقعة للدخل
٥. القوائم المتوقعة للتغير فى حقوق الملكية لاصحاب الاسهم

تتركز هذه الطريقة على خصم سلسلة الارباح المتوقعة او التدفق النقدى بمعدل عائدات ذى مخاطر معدلة يتم توقع الارباح لمدة تتراوح من ثلاثة لخمس سنوات ويتم حساب قيمة نهائية عند نهاية السنوات الخمسة يتم حساب القيمة النهائية عن طريق رسملة ارباح الفترة الاخيرة ثم خصم النتائج الى قيمتها الحالية

افتراضات وتقديرات النموذج

تم بناء القوائم المالية على اساس القيمة الاسمية وتشتمل على الزيادات الفعلية المتوقعة فى الاسعار لكل المدخلات والمخرجات وتم وضع الافتراضات التالية للنموذج المحدد :

- أ. اقامة العلاقة بين التكاليف والعوائد الناتجة عنه
- ب. محاكاة دراسة السوق لتحديد السوق الممكنة للخدمة التي يتم تسليها
- ج. افتراض ان الخدمات المقدمة تآثرت ايجابيا بالمصاريف ونفقات التسويق
- د. مراعاة نسبة الازدهار فى القطاع واخذ ذلك فى الاعتبار
- هـ. استخدام الاسعار الحقيقية وليس الاسمية من اجل الزيادات فى الاسعار والتكاليف عند تقدير العائدات والتدفقات
- و. الخطط والتوقعات المفترضة التي وضعتها ادارة الشركة (الشركة المصرية لأستصلاح و تنمية الأراضي)

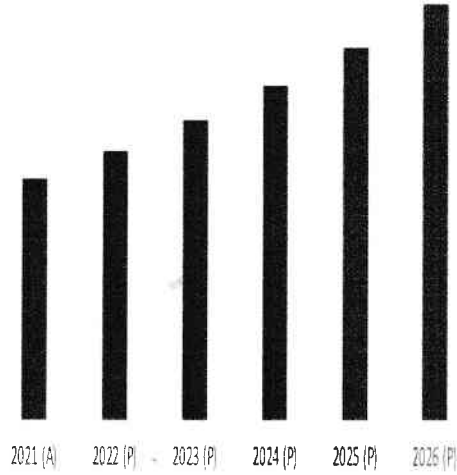


وعليه يمكن التوصل الى القيمة السوقية العادلة للشركة المصرية لأستصلاح و تنمية الأراضي استنادا الى طريقة التدفقات النقدية المخصومة Discount Free Cash Flow Method وفقا لمايل:

Assumptions

Revenue Growth	10.3%
EBIT Margin (% of Revenue)	4.9%
Depreciation & Amortization (% of Revenue)	0.9%
Tax Rate	22.0%
Capital Expenditure	\$ 433,792
Total Equity	\$ 11,126,076
Total Debt	\$ 17,181,424
Cost of Equity	17.0%
Cost of Debt	13%
Terminal Growth Rate	10%

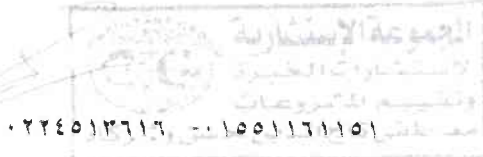
Free Cash Flow



Discounted Cash Flow

	2021 (A)	2022 (P)	2023 (P)	2024 (P)	2025 (P)	2026 (P)	Terminal Value	
		1	2	3	4	5	5	
Revenue	\$ 3,555,403	\$ 3,922,827	\$ 4,328,221	\$ 4,775,509	\$ 5,269,022	\$ 5,813,535		
EBIT	\$ 173,467	\$ 191,393	\$ 211,172	\$ 232,995	\$ 257,074	\$ 283,640		
Less: Taxes	\$ 782,189	\$ 863,022	\$ 952,209	\$ 1,050,612	\$ 1,159,185	\$ 1,278,978		
Plus: D&A	\$ 31,394	\$ 34,639	\$ 38,218	\$ 42,168	\$ 46,526	\$ 51,334		
Less: Capital Expenditure	\$ 433,792	\$ 433,792	\$ 433,792	\$ 433,792	\$ 433,792	\$ 433,792		
Less: change in Working Capital	\$ (502,029)	\$ (553,910)	\$ (611,152)	\$ (674,310)	\$ (743,995)	\$ (820,881)		
Free Cash Flow	\$ 3,046,313	\$ 3,405,955	\$ 3,802,763	\$ 4,240,579	\$ 4,723,639	\$ 5,256,620	\$ 5,256,620	
WACC (%)		13%						
Discount Factor		1	1.13	1.27	1.44	1.62	1.83	0.03
Discounted Cash Flows	\$ 3,046,313	\$ 3,843,153	\$ 4,841,688	\$ 6,092,161	\$ 7,657,231	\$ 9,615,024	\$ 141,773	

Enterprise Value	\$ 35,237,342
Debt Value	\$ 17,181,424
Fair Value	\$ 18,055,919



• سابعا : النتيجة النهائية

مما سبق التوصل اليه فاننا نعتقد ان طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي من افضل مؤشرات تحديد قيمة الشركة محل التقييم بسبب الاتجاهات المميزة للشركة ويتم تدعيم هذه القيمة بالخطة العامة لاعمال الشركة بالاضافة الى ذلك هي افضل مؤشر للفائدة الاقتصادية الاستثمارية المستقبلية التي يمكن ان تنتجها الشركة وبالتالي تم اعطاء وزن لها ٩٠٪
ولم يتم استخدام اى طريقة اخرى مثل رسمة الربح وطريقة القيمة الدفترية المعدلة بسبب عدم وضوح معدل النمو المستقبلى من حيث المبيعات وصافي الدخل ولذلك تم اعطاء وزن ١٠٪ لكل طريقة
ولقد تم تقدير القيمة السوقية العادلة لفائدة ١٠٠٪ لصالح الشركة المصرية لاستصلاح وتنمية الاراضى بجنوب الوادى ش.م.م بغرض المشاركة ويتم تعريف القيمة السوقية العادلة بانها السعر النقدي المساوى لانتقال ملكية من البائع الى المشتري بإرادتها الحرة دون اكراه من اى منها على البيع او الشراء ويكون لدى الطرفين معرفة معقولة بكل الحقائق ذات الصلة

واستنادا الى المعلومات الواردة بهذا التقرير تشير تقديراتنا ان القيمة السوقية المقبولة

لفائدة ١٠٠٪ شركة المصرية لأستصلاح و تنمية الأراضى تبلغ ١٨.٠٥٥.٩١٩ جنيه

(فقط ثمانية عشر مليون جنيه و خمسة و خمسون الف و تسعمائة و تسعة عشر جنيه مصري)

الرسمية الاستشارية
مستشارين ماليين
والتقييم المشروعي
مع كل حق التاج التقييمي

الشهادة

- تقييم الاعمال لصالح الشركة المصرية لاستصلاح وتمية الاراضى بجنوب الوادى ش.م.م :
- (١) قد قمت بأخذ العوامل التى تؤثر على قيمة الاعمال عند تقدير القيمة حسب التقرير المقدم ، التى لم اخفى - عن عمد - اى معلومات هامة من تقرير التقييم ، واننى اشهد انه حسب علمى فان كل المعلومات البيانات المقدمة صحيحة وحقيقية
 - (٢) قد قدمت بالتقرير رأي الشخصى والمحايد والفنى واراها والمستنتجات التى تحددها الاشتراطات والحدود الواردة بهذه الشهادة
 - (٣) انه ليس لى اهتمام حالى او مستقبلى بالاعمال موضوع التقييم وليس لى اى تفضيل حالى او مستقبلى لاي من اطراف التعاقد واننى لم ابني تحليل لقيمة الاعمال سواء جزئيا او كليا على عنصر او لون او ديانة او جنس او عجز او الحالة العائلية او الموطن الاصلى لاي طرف من طرفى التعاقد
 - (٤) انه ليس لى اهتمام حالى او مستقبلى متوقع كما انه ليس لى من موظفى مكنتى (شركتى) الحالىين او المستقبليين اهتمام بالشركة موضوع التقييم
 - (٥) انه لم يطلب اى تقديم اى اراء مسبقة عن قيمة او اتجاه قيمة للاعمال يخدم مصالح للعميل طالب التقييم اى جهة مرتبطة به ، كما لم يطلب الى الوصول الى قيمة محددة للاعمال كما لم يطلب منى حدوث اى احداث مستقبلية للحصول على عقد اداء او قيمة اتعابى عن هذا العمل - كما اننى لم ابني التقرير على حد ادنى لقيمة معينة او تقييم معين او حاجة الموافقة على منح قرض معين
 - (٦) اننى قمت بأداء هذا التقييم حسب " الاشتراطات الموحدة لاداء مهنة التقييم " وحسب اخر نسخة منشورة منها . فيما عدا ما يخص احتياطات الحيود الواردة بهذه الاشتراطات
 - ٧- اننى قمت شخصيا باعداد كل التوصيات والنتائج عن الاعمال موضوع التقييم واننى حيثما اعتمدت على خبير اخر فى اجزاء هامة لاداء هذا التقييم فقد اوضحت اسم هذا الخبير ، واوضحت طبيعة الجزء الذى قام باعداده فى هذا التقرير ، واشهد بأن اى شخص مارس اى عمل فى هذا التقييم مؤهل فنيا ومهنيا لاداء الجزء الموكل اليه . كما اننى لم اسمح لاي شخص او جهة بعمل اى تغيير بالتقرير ، ولذا لا اقبل المسئولية عن اى تغيرات بهذا التقرير .

القاهرة فى ١٢ ديسمبر ٢٠٢١

أ/ احمد تاج الدين

د. علاء على عبد المقصود

د. مصطفى تاج الدين

مستشار مالي تقييم شركات

مستشار مالي و مصرفى و هيكلتة كيانات اقتصادية

استشارى اعمال التقييم



