

## ملخص تقييم اراضي الشركة

\* تم تقييم قيمة الأراضي وفقاً لما يلي ...

### أ. تقييم الأراضي وفقاً للنشاط الحالي لها (صناعي وزراعي)

وذلك وفقاً لتقرير المهندس الاستشاري ويوضح الجدول التالي القيم المختلفة لأراضي شركة النيل لحليج الاقطان في ٢٠٢٠/٣/٣١ .

البيان	القيمة الدفترية جنية مصري	القيمة السوقية لأراضي الشركة "تقييم صناعي وزراعي" "جنية مصري"
ارض مصنع المنيا	١٨١,٢٦٦,٩٠٧	٨١٧,٠٠٠,٠٠٠
ارض محليج ابثاي البارود	٧٣,٧٤٨,٥٦٩	٣٢٧,٠٠٠,٠٠٠
ارض محليج المحلة الكبرى	٦٢,٧٤٤,١٠٧	٤٧٤,٠٠٠,٠٠٠
ارض محليج زفتي	٤٢,٤٢٠,٩١٨	٢٣٣,٠٠٠,٠٠٠
ارض محليج كفر الزيات	٣٠,٢٧٤,٥٧٨	٢٤٢,٠٠٠,٠٠٠
ارض محليج كفر الشيخ	٩,٢١٢,٧٨٧	٤٥,٠٠٠,٠٠٠
ارض محليج كفر الغنامية	٥,٩٤٢,٥٥٩	٣٥,٠٠٠,٠٠٠
ارض مصنع طماجيت	٧٥٠,٠٠٠	١٦,٠٠٠,٠٠٠
ارض الشرقية بليس	٣١,٢٥٣,٦٦٤	٣٦,٠٠٠,٠٠٠
ارض المنيا دماريس (قطعة ٢)	٦,٠١٨,٤٢٥	٦,٠١٨,٤٢٥
ارض كفر الشيخ	٢٥,٠٨٦,٩٧١	٢٥,٠٨٦,٩٧١
الاجمالي	٤٦٨,٧١٩,٤٨٥	٢,٢٥٦,١٠٥,٣٩٦

ب. تقييم الأراضي في حالة ما قامت الشركة بتغيير التراخيص لها إلى سكني

- تم افادتنا من قبل الشركة بان قيمة أراضي الشركة وفقاً للنشاط السكني بلغ نحو ٤,٨٥٥,٣٦٧,٠٠٠ جنية .
- لتغيير تراخيص الأراضي وتغيير نشاطها من صناعي وزراعي إلى سكني لابد من الحصول على موافقة المحافظات الواقعة بها تلك الأراضي مع دفع الرسوم اللازمة وقد تم افتراض ان تلك الرسوم تبلغ نحو ٣٠% من تقييم الأراضي كسكني لتصبح صافي قيمة الأراضي نحو ٣,٣٩٨,٧٥٦,٩٠٠ جنية .

ج. ويتم احتساب متوسط قيمة أراضي الشركة صناعي وسكني وفقاً للجدول التالي ..

البيان	التقييم	الوزن النسبي	القيمة المرجحة
تقييم الأراضي (صناعي / زراعي)	٢,٢٥٦,١٠٥,٣٩٦	%٥٠	١,١٢٨,٠٥٢,٦٩٨
تقييم الأراضي (سكني)	٣,٣٩٨,٧٥٦,٩٠٠	%٥٠	١,٦٩٩,٣٧٨,٤٥٠
متوسط قيمة أراضي الشركة			٢,٨٢٧,٤٣١,١٤٨

### ملخص دراسة القيمة العادلة لسهم

#### شركة النيل لحليج الاقطان

تم الوصول الي القيمة العادلة لسهم شركة النيل لحليج الاقطان وذلك من خلال اخذ المتوسط المرجح لطريقتي التقييم (القيمة الدفترية المعدلة ، مضاعف القيمة الدفترية للقطاع) وذلك وفقاً لما يلي ...

➤ تم تقييم السعر العادل للسهم باستخدام طريقة القيمة الدفترية المعدلة حيث بلغت القيمة الدفترية المعدلة للشركة نحو ٢,٠٦٢,٥٤٨,١٦٧ جنية مصري وفي ضوء عدد الأسهم البالغة ٥٢,٩٩٢,٥٠٠ سهم يكون السعر العادل للسهم ٣٨.٩٢ جنية مصري للسهم وقد تم اعطاء وزن نسبي مرجح لهذه الطريقة بنسبة ٩٠%.

➤ تم تقييم السعر العادل لسهم الشركة باستخدام طريقة مضاعف القيمة الدفترية للقطاع حيث بلغ مضاعف القيمة الدفترية لقطاع المنسوجات وفقاً للتقرير الصادر عن مؤسسة Aswath Damodaran بتاريخ ٢٠٢٠/١/٥ نحو ١.٦٦ مرة وقد تم عمل معدل خصم علي هذا المضاعف بنسبة ٣٠% ليبلغ نحو ١.٣٣ مرة ووفقاً للقيمة الدفترية للسهم في ٢٠٢٠/٣/٣١ (بعد خصم قيمة التسوية مع الشركة القابضة للتشييد والتعمير) بلغت نحو ٣.٧٢ جنية للسهم وفي ضوء هذا فإن السعر العادل للسهم وفقاً لهذه الطريقة بلغ نحو ٤.٩٥ جنية للسهم وقد تم اعطاء وزن نسبي مرجح لهذه الطريقة بنسبة ١٠%.

➤ وتكون القيم المختلفة للسهم كالتالي :

بيان	القيمة بالجنية
القيمة الاسمية للسهم	٥.٠٠
القيمة الدفترية للسهم	٨.٠٨
القيمة العادلة وفقاً لطريقة القيمة الدفترية المعدلة	٣٨.٩٢
القيمة العادلة وفقاً لطريقة مضاعف القيمة الدفترية للقطاع	٤.٩٥
*القيمة العادلة للسهم باستخدام المتوسط المرجح لطرق التقييم السابقة	٣٥.٥٣

$$*\text{المتوسط المرجح لطرق التقييم} = (٩٠\% \times ٣٨.٩٢) + (١٠\% \times ٤.٩٥) = ٣٥.٥٣ \text{ جنية مصري}$$