

التقرير المعدل للمستشار المالي المستقل
عن تقدير القيمة العادلة
لأسهم شركة القلعة للاستشارات المالية
(Citadel Capital)

بناءً على تكليف شركة القلعة للاستشارات المالية Citadel Capital لشركة آر أس أم مصر للاستشارات المالية عن الأوراق المالية لدراسة القيمة العادلة لأسهم الشركة فقد تم تقدير القيمة العادلة لأسهم الشركة بمراعاة الأصول وقواعد التقييم المتعارف عليها.

تم إصدار التقرير المعدل بتاريخ 19 يوليو 2018 وتم إعداده بناءً على القوائم المالية المعتمدة والمدققة لشركة القلعة للاستشارات المالية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

وقد بنيت عملية التقييم لأسهم شركة القلعة وشركاتها التابعة لمشروعاتها الرئيسية على أساس تحديد "القيمة العادلة" وهي القيمة المتوقع أن يدفعها أي مشترٍ راغب في شراء الأسهم ويقبلها البائع؛ وعلى فرضية المنشأة المستمرة، ويفترض هذا المنظور أن تلك الشركات هي مشروعات قائمة تحت إدارات رشيدة تهدف إلى تعظيم قيمة حقوق المساهمين لتلك الشركات.

تم إعداد هذا التقرير المتعلق بعملية التقييم ونتائجها بالالتزام بالمعايير المصرية للتقييم المالي للمنشآت، والصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم 1 لسنة 2017، والقوانين والقواعد القانونية السارية.

تم استخدام عدة طرق للتقييم تتضمن طريقة الدخل وطريقة السوق وطريقة صافي قيمة الأصول وذلك وفقاً لوضع كل شركة من الشركات التابعة التي يتم تقييم أسهمها، بغرض التوصل إلى القيمة العادلة لأسهم تلك الشركات، ثم تم استخدام طريقة مجموع الأجزاء لتقييم أسهم شركة القلعة للاستشارات المالية (Citadel Capital) والمالكة للحصص الحاكمة لتلك الشركات.

تبلغ القيمة الاسمية للسهم خمسة جنيهات، وتبلغ القيمة الدفترية للسهم 3.24 جنيهاً (ثلاثة جنيهات وأربع وعشرون قرشاً) طبقاً للقوائم المالية المستقلة للشركة في 31 ديسمبر 2017.

يتمثل أكبر استثمار للشركة في الشركة المصرية للتكرير، والذي تبلغ قيمته الدفترية 3.67 مليار جنيه تقريباً، وقد تم تقسيم هذا الاستثمار بطريقة خصم التدفقات النقدية المستقبلية، وذلك بناءً على خطة العمل المقدمة من إدارة الشركة والمبنية على افتراضات المؤسسات المالية الدولية المقرضة للمشروع، ولم يتم استخدام طريقة القيمة الدفترية المعدلة حسب توصية الهيئة العامة للرقابة المالية بأنها الطريقة الأفضل في ظل ظروف ومكونات الاستثمار في شركة المصرية للتكرير، وذلك نظراً لأن هذه الطريقة تتطلب الاستعانة بخبراء متخصصين وتتطلب وقت كبير وهو ما يتعدى الوقت الممنوح لإعداد هذا التقرير، وقد تم تقسيم هذا الاستثمار بمبلغ 12.4 مليار جنيه وذلك قبل خصم نصيبها من إجمالي القروض المتعلقة بإجمالي الاستثمارات (والتي تبلغ إجماليها 6.7 مليار جنيه منها 4.3 مليار جنيه تقريباً مدرجة بالقوائم المالية المستقلة لشركة القلعة بالإضافة إلى 2.4 مليار جنيه قروض تم إضافتها متعلقة بتلك الاستثمار من خلال شركات تابعة).



وتصل القيمة التقديرية الصافية لهذا الاستثمار بعد خصم الضرائب ونسبة الخصم المحتسبة على القيمة النهائية والقروض غير المباشرة فقط (والبالغة 2.4 مليار جنيه تقريباً) إلى حوالي 9.37 مليار جنيه بفروق إعادة تقييم تبلغ حوالي 5.70 مليار جنيه مقارنة بالقيمة الدفترية لهذا الاستثمار البالغة 3.67 مليار جنيه تقريباً، وفي حالة عدم تقييم هذا الاستثمار واستبعاد فروق إعادة التقييم سوف تنخفض القيمة العادلة بمقدار 3.13 جنيهاً للسهم.

تم استبعاد تقييم كل من الشركة الوطنية للتنمية والتجارة والمتحدة للمسابك نظراً لوجود اضمحلال بكامل قيمة هذين الاستثمارين في القوائم المالية المعتمدة بتاريخ 31 ديسمبر 2017، وفي حالة إقرار إدارة الشركة التخلص من هذه الاستثمارات ينبغي القيام بإعادة تقييم تلك الاستثمارات للوصول إلى القيمة العادلة لهما في وقت التصرف، وقد تم استخدام سعر تداول شركة أسيك للتعدين في البورصة المصرية في 31 ديسمبر 2017 كسعر عادل لأسهم الشركة.

في ضوء ما تقدم فمن رأينا تقدر القيمة العادلة لحقوق مساهمي شركة القلعة للاستشارات المالية (Citadel Capital) في تاريخ إعداد هذا التقرير وفق الأسس المتبعة والمذكورة أعلاه بمبلغ 11.535 مليار جنيه وهو ما يعادل قيمة تصل إلى 6.34 جنيه مصري (ستة جنيهات وأربع وثلاثون قرشاً) للسهم الواحد، وتزيد هذه القيمة بمبلغ 3.10 جنيهاً عن القيمة الدفترية للسهم في 31 ديسمبر 2017.

تم إعداد هذا التقرير بغرض تقديمه إلى الهيئة العامة للرقابة المالية.



أرأس أم مصر للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

رقم القيد في سجل المستشارين الماليين المستقلين: 1739

19 يوليو 2018