

دراسة القيمة العادلة لشركة
النيل للزراعة والصناعات الغذائية
" شركة مساهمة مصرية "
خاضعة لإحكام القانون
159 لسنة 1981 ولائحته للاستثمار

مايو-2019

عناصر الدراسة

عناصر الدراسة
تقرير المستشار المالي
1. نظرة عامة عليا لاقتصاد الكلي
2. قطاع البناء والتشييد
3. المعلومات الأساسية عن الشركة
4. الدراسة المالية
5. دراسة القيمة العادلة



دراسة القيمة العادلة لشركة النيل للزراعة والصناعات الغذائية " ش.م.م "

Page 2 of 38

تقرير المستشار المالي

أ. الملخص التنفيذي

• غرض الدراسة :-

إعدت هذه الدراسة بغرض بيع جزء من أسهم شركة النيل للزراعة والصناعات الغذائية ش.م.م المملوكة لشركة بولى سيرف للزراعة و الصناعات الغذائية و التي تساهم فيها الشركة الدولية للمحاصيل بنسبة 24.17% .

• التقرير الفني في 2019/5/26 :-

التقرير الفني للقيمة التقديرية للأصول موضع التقييم لشركة النيل للزراعة والصناعات الغذائية للمركز المالي للشركة في 2018/12/31 المعد في 2019/5/26 بواسطة خبير التقييم المهندس / محمد عبد الحفيظ حنفي (خبير تقييم رقم 160 سجل الهيئة العامة للرقابة المالية عضو الجمعية المصرية لخبراء التقييم العقاري) والذي إنتهي الي أن القيمة الحالية الأكثر احتمالاً للأصول موضوع التقييم لشركة النيل للزراعة والصناعات الغذائية (ش.م.م.) طبقاً للمركز المالي للشركة في 2018/12/31 تبلغ 932633195 جم (تسعمائة وإثنين وثلاثون مليون وستمائة وثلاثة ألف ومائة وخمسة وتسعون جنية مصري) مرفق .

• الإقتصاد المصري :-

تسير مصر بخطوات ثابتة نحو تحقيق التنمية الاقتصادية المأمولة ، الأمر الذي يعكسه التحسن التدريجي في عدد من مؤشرات الإقتصاد الكلى ، وتزايد رغبة المستثمرين في ضخ إستثمارات جديدة فى الإقتصاد المصري ، وهو ما يعكس بدوره تنامي الثقة فى برنامج الإصلاح الاقتصادي الذي بدأ تنفيذه منذ العام الماضي وما اشتمله من إصلاحات جريئة لمعالجة كافة الاختلالات الهيكلية التي تواجه الإقتصاد المصري والتي ظل الإقتصاد يعاني منها لسنوات عديدة.

• الشركة محل الدراسة :-

تأسست الشركة باسم شركة النيل للزراعة والصناعات الغذائية، شركة مساهمة مصرية - ويشار إليها فى هذا التقرير بالشركة. - وفقا لأحكام قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم 159 لسنة 1981 ولائحته التنفيذية. وقد تم تسجيل الشركة فى السجل التجارى بالقاهرة تحت رقم 38486 بتاريخ 2009/04/30 .

ويتمثل غرض الشركة فى

• تملك الاراضي الزراعية والقابلة للزراعة واستصلاحها واستزراعها واستغلالها فى انتاج المحاصيل المختلفة والفاكهة والخضروات والزهور وادارة الشركة وشراء الاراضي الزراعية وشراء الاراضي الزراعية والصحراوية والقابلة للزراعة وتأجيرها وبيعها للغير وتنفيذ المشروعات الزراعية بالاساليب الفنية الحديثة.

دراسة القيمة العادلة لشركة النيل للزراعة والصناعات الغذائية " ش.م.م "

Page 3 of 38

- صناعات اللحوم وتعليب اللحوم وصناعات منتجات الالبان المختلفة بما فيها منتجاتها المجمدة والمتلجة وتعليب منتجاتها وبيع المنتجات المذكورة في الاسواق المحلية وتصديرها الى الأسواق الخارجية.
- توفير الآلات والمعدات اللازمة لتحقيق الأغراض المتقدمة واستيرادها وصيانتها كذلك البذور والتقاي والتشتال وغير ذلك من مستلزمات الانتاج الزراعي والصناعات الغذائية.
- تربية المواشي بقصد الحصول على الالبان والتسمين واعادة البيع وكذلك تربية الاغنام والدواجن واستيراد السلالات اللازمة لهذا الغرض.
- انشاء مجازر اليه للثروة الحيوانية والدواجن بغرض الاستخدام وتأجيرها للغير.
- انشاء مزارع سمكية.
- التبريد والتعليق للمنتجات الحيوانية والزراعية.
- حفظ الخضراوات والفاكهة والاسماك واللحوم والدواجن.
- انشاء محطات فرز وتعبئة وتغليف المحاصيل الزراعية والفاكهة بغرض التسويق المحلي والتصدير للخارج.
- انشاء منافذ بيع في انحاء جمهورية مصر العربية لتسويق منتجات الشركة أو منتجات الغير.
- انشاء المستودعات والمخازن بغرض الاستخدام والتأجير للغير.
- انشاء محطات الغرلة لغرلة التقاي بغرض الفحص والاعتماد للنشاط أو للغير.
- انتاج البذور والتقاي وتسويقها في السوق المحلي وتصديرها الى الأسواق الخارجية.
- الاتجار في مستلزمات الانتاج الزراعي من الاسمدة والمبيدات والتقاي والتشتال والاعلاف ، تصنيع الاعلاف بغرض الاستخدام للنشاط أو الاتجار فيه.
- انشاء محطات ميكنة زراعية بغرض الاستخدام أو التأجير للغير .
- تأجير الاراضي الزراعية للغير .
- نشاط التعبئة والتعليق للشركة أو للغير ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك باي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاوول أعمالا شبيهه بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقا لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

• **أسس وقواعد عامة تتعلق بإعداد هذا التقييم :-**

- لقد تم إعداد دراسة القيمة العادلة للشركة محل التقييم وفقا للمعايير المصرية للتقييم المالي للمنشآت الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية وهذه الدراسات متوافقة مع معايير التقييم المالي للمنشآت الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (1) لسنة 2017 بتاريخ 2017/1/18 بشأن إصدار المعايير المصرية للتقييم المالي للمنشآت ، 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.

دراسة القيمة العادلة لشركة النيل للزراعة والصناعات الغذائية "ش.م.م"

- وقد تم اعداد هذا التقييم من قبل فريق العمل بشركة فرست للإستشارات المالية عن الأوراق المالية.
- قامت شركة فرست للإستشارات المالية عن الأوراق المالية "ش.م.م. بإعداد هذه الدراسات - و يشار إليها في هذا التقرير بالمقيم -
- المقيم حاصل من الهيئة العامة للرقابة المالية علي ترخيص رقم 456 بتاريخ 2008/4/23
- المقيم مقيد بسجل المستشارين الماليين تحت رقم 1725 بتاريخ 2008/11/25.
- يستهدف التقييم المالي الي تحديد قيمة منشأة أو مشروع في تاريخ محدد ووفقاً لمتطلبات قانونية متعددة وبصورة رئيسية إعمالاً لأحكام قانون سوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992 ولائحته التنفيذية وقواعد قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية.
- أعد هذا التقرير وفق المنهجيات وأفضل الممارسات الدولية في المجالات ذات الإرتباط
- وقد تم اعداد هذا التقييم بالحصول على مقابل مادي لا يعتمد على نتيجة التقييم وغير مرتبط بقيمة السهم.
- إن جميع البيانات والمعلومات المالية وغير المالية المقدمة من إدارة المنشأة محل التقييم وممثليها تعتبر مسؤولية إدارة المنشأة ومراقب حساباتها، ولم تقم شركة فرست بإجراء أي مراجعة للتحقق من صحة هذه البيانات.
- ان هذه البيانات والمعلومات التي تم استخدامها في التقييم وتم الاستناد إليها في اعداد تقرير التقييم - فيما عدا التحفظات الواردة في التقرير بشأن بعضها إن وجدت - كافية للوصول للتقييم في تاريخ إعداده .
- نفر نحن شركة فرست للاستشارات المالية عن الأوراق المالية بالاستقلالية الكاملة تجاه أي أمور أخرى من شأنها أن ينشأ عنها أي تعارض في المصالح القائمة أو المحتملة مع الجهة طالبة التقييم أو الشركة محل التقييم أو الأطراف المرتبطة بأي منهم سواء كانت هذه المصلحة عن علاقة مشتركة أو متعارضة.
- تم الإعتماد في إعداد هذا التقييم على الشركة طالبة التقييم والشركة معدة التقييم وذلك دون الحصول على أي مساعدة من أطراف أو أشخاص خارجيين في أي جانب من جوانب عملية التقييم.
- تم بذل عناية الرجل الحريص .

ب. مهمة التقييم

السادة / شركة الدولية للمحاصيل الزراعية ش.م.م

بناء على تكليف سيادتكم لنا نحن شركة فرست للاستشارات المالية عن الأوراق المالية بتحديد القيمة العادلة لشركة النيل للزراعة والصناعات الغذائية ش.م.م.مبغرض بيع جزء من أسهم شركة النيل للزراعة والصناعات الغذائية ش.م.م. المملوكة لشركة بولى سيرف للزراعة والصناعات الغذائية و التي تساهم فيها الشركة الدولية للمحاصيل بنسبة 24.17%، فقد تم تحديد القيمة العادلة بناء على الخطة المستقبلية المعدة والمعتمدة من الشركة و البيانات التاريخية والمعلومات التي أمدتنا بها الشركة .

نقر نحن شركة فرست للاستشارات المالية عن الأوراق المالية بالاستقلالية الكاملة تجاه أي أمور أخرى من شأنها أن ينشأ عنها أي تعارض في المصالح القائمة أو المحتملة مع الجهة طالبة التقييم أو الشركة محل التقييم أو الأطراف المرتبطة بأي منهم سواء كانت هذه المصلحة عن علاقة مشتركة أو متعارضة. ولقد تم الاعتماد في إعداد هذا التقييم على الشركة طالبة التقييم والشركة معدة التقييم وذلك دون الحصول على أي مساعدة من أطراف أو أشخاص خارجيين في أي جانب من جوانب عملية التقييم.

لقد تم إعداد دراسة القيمة العادلة للشركة بالاعتماد على القوائم المالية الصادرة عن الشركة محل التقييم خلال المدة من 2014 الى 2018 و الخطة المستقبلية المقدمة من الشركة وعلى البيانات المالية وغير المالية المسلمة من الشركة، وقد تم اصدار دراسة القيمة العادلة بتاريخ 27/05/2019، ويمكن الاعتماد على دراسة القيمة العادلة للشركة في أي وقت خلال مدة لا تتجاوز الستة أشهر اللاحقة لتاريخ إصدار الدراسة وذلك بشرط عدم حصول أي تغير جوهري من جانب الشركة أو الصناعة أو القطاع أو الإقتصاد.

ويجدر الإشارة إلى أن هذا التقرير لا يستخدم الا للغرض المعد لأجله، وأن التقييم والفرضيات التي بني عليها هذا التقرير قد تتغير بعد إعداده في ضوء تغير ظروف المنشأة أو السوق أو التشريعات المنظمة.

ج. مصادر المعلومات والبيانات

لقد اعتمدنا عند إعداد هذه الدراسة بصورة رئيسية على المستندات والمعلومات التالية التي أمدتنا بها إدارة الشركة وعلى مسؤوليتها :

- صورة ضوئية من صحيفة الاستثمار.

- صورة ضوئية من السجل التجاري.

- صورة ضوئية من القوائم المالية المدققة من قبل مراقب الحسابات للشركة والمعتمدة من الشركة، خلال الفترة 2014-2018.

- الخطة المستقبلية المعدة والمعتمدة من الشركة خلال الفترة 2019-2023

- التقرير الفنى للقيمة التقديرية للأصول موضع التقييم لشركة النيل للزراعة والصناعات الغذائية للمركز المالي للشركة في 2018/12/31 المعد في 2019/5/26 بواسطة خبير التقييم المهندس / محمد عبد الحفيظ حنفي (خبير تقييم رقم 160 سجل الهيئة العامة للرقابة المالية عضو الجمعية المصرية لخبراء التقييم العقاري).

د. التفسيرات المستقبلية والافتراضات

تم الاعتماد على القوائم المالية للشركة محل التقييم ، بالإضافة إلى القوائم المالية التقديرية المستقبلية للشركة، كما تم الإعتماد في إعداد التنبؤات المالية المستقبلية للشركة على البيانات والمعلومات التي أمدتنا بها إدارة الشركة وعلى مسؤوليتها، بالإضافة الى الافتراضات التي بنيت عليها الخطة المستقبلية للشركة، وقد قمنا بالتحقق من معقولية وملائمة تلك الافتراضات مع إجراء بعض التعديلات الملائمة لهذه الافتراضات، ولم ينم إلى علمنا ما يدعو للإعتقاد بأن هذه المعلومات او الافتراضات لا توفر أساساً معقولاً لإعداد الدراسة. هذا وتحمل إدارة الشركة محل التقييم كامل المسؤولية عن دقة واكتمال البيانات والمعلومات المقدمة منهم.

ه. التقييم

• مناهج وطرق التقييم المستخدمة

○ طريقة خصم التدفقات النقدية المستقبلية

تعتمد طريقة أسلوب خصم التدفقات النقدية المستقبلية على القيام بالخطوات التالية:

- تقدير التدفقات النقدية الحرة خلال سنوات التنبؤ وتمثل في التدفقات النقدية المتاحة من صافي ربح الشركة بعد الضرائب مضافاً إليها المعاملات الغير نقدية التي تم إضافتها في قائمة الدخل ومطروحاً منها الإستثمارات في رأس المال العامل والأصول والإستثمارات في الشركات التابعة. كما انها لا تتضمن أية فوائد مالية أو توزيعات أرباح.
- تقدير القيمة المتبقية فيما بعد سنوات التنبؤ.
- خصم التدفقات النقدية المستقبلية والقيمة المتبقية بمعدل خصم مناسب يتم تحديده بما يتناسب مع معدل رأس المال إلى الديون وكذا طبيعة النشاط ومخاطر الصناعة ومعدلات الأدوات المالية الخالية من مخاطر الاستثمار.
- الوصول الى القيمة العادلة للنشاط بتجميع القيم الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية والقيمة المتبقية.
- يتم احتساب القيمة العادلة لحقوق الملكية بعد خصم قيمة القروض والديون (إن وجدت) وإضافة رصيد النقدية وما فى حكمها .
- إن إجمالي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية خلال سنوات التنبؤ بالإضافة إلى القيمة المتبقية يعطى انطباعاً قوياً عن القيمة الإسترشادية لإجمالي الأموال المستثمرة وهى قيمة الشركة .

دراسة القيمة العادلة لشركة النيل للزراعة والصناعات الغذائية "ش.م.م"

Page 7 of 38

○ إن تحقق الإيرادات والأرباح والتدفقات النقدية المستقبلية على النحو الوارد في هذه الدراسة هو أمر يعتمد بصورة رئيسية على توافر العوامل التالية :

- استقرار الأوضاع الأمنية والسياسية والإقتصادية في البلاد .
- استقرار القوانين المؤثرة في مناخ الإستثمار في مصر وخاصة قوانين الضرائب .
- استقرار أسعار صرف العملات الأجنبية مقابل الجنيه المصري .
- قدرة إدارة الشركة على الاستحواذ على حصة من السوق على النحو الوارد بالدارسة .
- قدرة الشركة على تدبير التمويل اللازم على النحو المبين بالدراسة .
- توافر الكوادر الإدارية والفنية والمالية المؤهلة لإدارة الشركة .

○ **طريقة القيمة المعدلة للاصول**

تعتمد طريقة أسلوب صافي القيمة المعدلة للاصول على القيام بالخطوات التالية:

- حساب القيمة السوقية لإجمالي الالتزامات
- حساب القيمة السوقية لإجمالي الأصول
- حساب صافي قيمة الأصول (القيمة السوقية لاجمالي الأصول - القيمة السوقية لاجمالي الالتزامات)

○ **اسس ترجيح نتائج التقييم:**

تم الترجيح بين الطريقتين المعتمدين في التقييم على أساس 50% لطريقة التدفقات النقدية المخصومة و 50% لطريقة القيمة المعدلة للاصول. وقد تم اعتماد هذه النسبة لطريقة التدفقات النقدية المخصومة لأنها تعتمد على الأداء الداخلى للشركة والذي ينبع من مقدرتها على توليد تدفقات نقدية وليس مرتبط بأداء السوق أو القطاع الذي تعمل به الشركة وكذلك بالنسبة لطريقة القيمة المعدلة للاصول لاعتمادها على القيمة السوقية لاصول الشركة .

○ **سرية المعلومات :**

- تحتوي هذا الدراسة التي قمنا بإعدادها على معلومات سرية خاصة بالشركة.
- هذا التقرير يعتبر سري وخاص ولذا يجب التعامل معه في النطاق المحدد الذي أعد من أجله ، وقد تم اعداد هذا التقرير بغرض (تقديمها للشركة الخ)
- لا يجوز ان يتم نسخ هذا التقرير أو تداوله خارج الشركة أو إرساله الى اي جهة عدا الجهات التي تم الاتفاق عليها في خطاب الارتباط بدون موافقة صريحة منا ومن إدارة الشركة .



• القيمة التي توصل اليها التقرير

في ضوء ما تقدم وبدراسة القيمة العادلة للشركة والتي تم اعدادها بتاريخ 2019/05/27 باستخدام طريقتي التدفقات النقدية المخصومة والقيمة المعدلة للاصول بنسب الترجيح المبينة بالجدول التالي فان القيمة العادلة النهائية لسهم شركة النيل للزراعة والصناعات الغذائية ش.م.م تبلغ 242.47 جنيه للسهم" مانتان واثان واربعون جنيها وسبعة واربعون قرشا " وذلك في تاريخ اعداد الدراسة وحيث يبلغ عدد أسهم رأسمال الشركة المصدر عدد 1,890,000 سهم فإن القيمة العادلة للشركة تبلغ 458,268,300 جنيه مصري

جدول يبين نسب الترجيح المستخدمة لطريقتي التدفقات النقدية المخصومة و القيمة المعدلة للاصول

القيمة بالجنيه	القيمة	الوزن النسبي	الناتج
طريقة التدفقات النقدية المخصومة	19.10	50%	9.55
طريقة صافي القيمة المعدلة للاصول	465.84	50%	232.92
القيمة العادلة للسهم		100%	242.47

وقد تم اعداد هذا التقرير لتقديمه الى الشركة .

تحريراً في : 2019 /05/27

المستشار المالي المستقل

شركة فرست للاستشارات المالية عن الاوراق المالية

رقما القيد بسجل الهيئة العامة للرقابة المالية (1725)

العضو المنتدب : د. كمال محجوب

التوقيع :

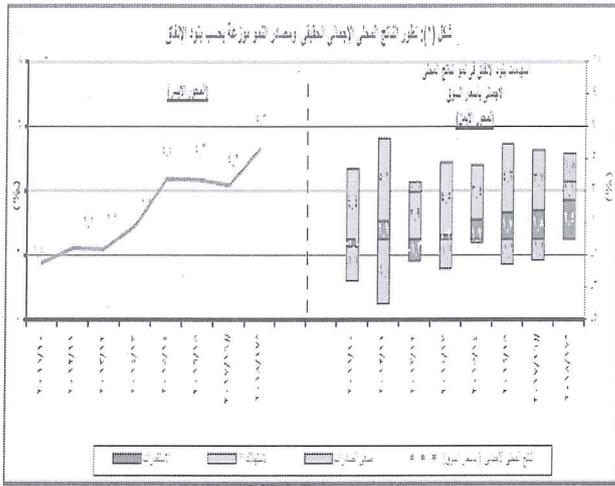
الختم



1. نبذة عن الاقتصاد الكلي في مصر¹

يعد برنامج الإصلاح الاقتصادي الذي تنفذه الحكومة المصرية خطوة هامة في طريق التنمية والانطلاق الاقتصادي، حيث تستمر المؤشرات الاقتصادية الأساسية في تحقيق نتائج ايجابية في ضوء الإصلاحات التي اتخذتها الحكومة خلال الاعوام الماضية، بالإضافة الى قدرة الاقتصاد المصري على جذب العديد من المؤسسات الدولية والمستثمرين للاستثمار في البلاد.

1.1 نمو الناتج المحلي الاجمالي



ارتفع الناتج المحلي الاجمالي خلال العام المالي 2018/2017 بنحو 5.2% مقابل 3.6% خلال العام المالي السابق، حيث ساهمت صافي الصادرات ايجابيا في النمو بنحو 1.8%، مقابل مساهمة سلبية بنحو 1.4% في العام السابق، وساهم الاستهلاك الخاص والعام في النمو بواقع 1.1 نقطة مئوية مقارنة بنحو 3.8 نقطة في العام السابق، كما ساهمت الاستثمارات ايجابيا بنسبة 2.4 نقطة مئوية مقارنة بنحو 1.8 نقطة في العام السابق.

ارتفع مؤشر الانتاج الاجمالي بنسبة 7.5% خلال العام المالي 2018/2017 مقارنة بالعام السابق له لي سجل متوسط 130.2 نقطة مقارنة بنحو 121.1 نقطة مئوية، وذلك نتيجة لارتفاع مؤشر السياحة محققا متوسط 102.7 نقطة مقارنة بنحو 62 نقطة خلال العام المالي السابق، وساهم ايضا مؤشر الغاز الطبيعي محققا متوسط 172.4 نقطة مقارنة بنحو 152.4 نقطة خلال العام المالي السابق

1.2 ميزان المدفوعات

حقق ميزان المدفوعات فائضاً كلياً بلغ نحو 284 مليون دولار خلال الربع الأول من العام المالي 2019/2018. وبأتي ذلك كمحصلة لتحقيق فائض في ميزان الحساب الرأسمالي والمالي بنحو 1.6 مليار جنيه، وتحقيق عجز في ميزان المعاملات الجارية بنحو 1.7 مليار جنيه والذي قد إرتفع بشكل طفيف بنحو 0.2% مقارنة بنفس الفترة من العام المالي السابق مدفوعاً بتحسين ميزان الخدمات بـ 50% مقابل العام السابق في ضوء إنتعاش السياحة لتصل متحصلاتها بنحو 3.9 مليار جنيه "بمعدل زيادة 45.8% عن العام السابق"،

¹ جميع البيانات مأخوذة من التقرير الشهري لوزارة المالية - مارس 2019

دراسة القيمة العادلة لشركة النيل للزراعة والصناعات الغذائية " ش.م.م"

بالإضافة إلى ارتفاع تحويلات العاملين من الخارج بنحو 1.4% لتتحقق 5.8 مليار جنيه خلال الربع الأول من العام المالي 2019/2018، كما ارتفعت حصيللة الصادرات بنحو 16.2% لتتحقق 6.8 مليار جنيه.

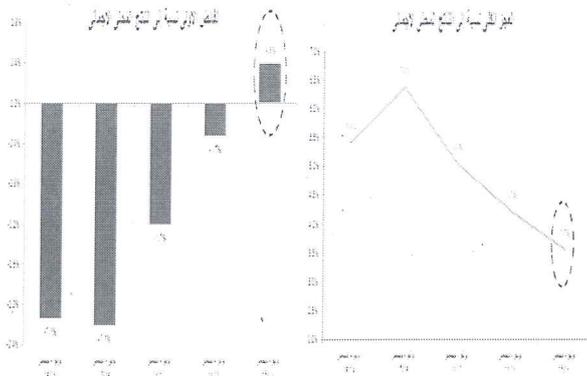
1.3. ماضي الاحتياطيات الدولية

سجل صافي الاحتياطيات الدولية 44.11 مليار دولار في مارس 2019 (يغطي 7.7 أشهر من الواردات فقط)، مقارنة بـ 44.06 مليار دولار خلال الشهر السابق، ومقارنة بأدنى مستوى له عند 13.4 مليار دولار في نهاية في مارس 2013 (مما كان يغطي 3.5 أشهر من الواردات فقط).

1.4. مؤشر مديري المشتريات:

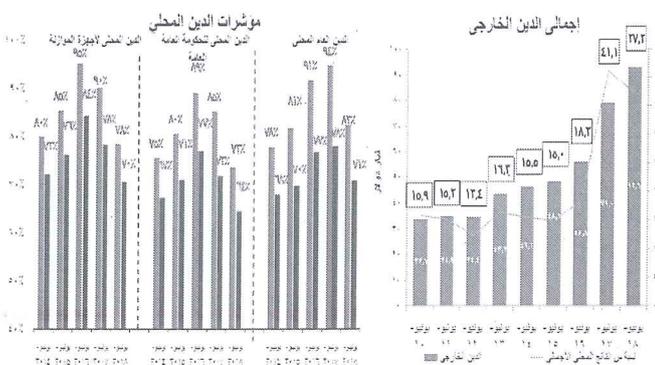
ارتفع مؤشر مديري المشتريات ليصل إلى أعلى مستوياته في سبعة أشهر ليصل إلى 49.9 في مارس 2019، مقارنة بأدنى مستوى له في خمس سنوات عند 41.7 في يوليو 2013، وذلك في ضوء الزيادات الكبيرة في مؤشر الطلبات الجديدة ليصل إلى 47.9، والزيادة في مؤشر الإنتاج ليسجل 47.5 بالإضافة إلى انخفاض أسعار مدخلات الإنتاج.

1.5. الموازنة العامة



تشير نتائج الفترة يوليو- فبراير من العام المالي 2019/2018 إلى تحقيق فائض أولي لأول مرة منذ خمسة عشر عاماً قدرة 28.4 مليار جنيه (0.5% من الناتج المحلي) مقارنة بعجز أولي قدر - 11.9 مليار جنيه (-0.3% من الناتج المحلي) خلال نفس الفترة من العام السابق.

1.6. الدين الداخلي والخارجي



ارتفع إجمالي الدين الحكومي "المحلي والخارجي" ليصل إلى 4447.5 مليار جنيه بنهاية سبتمبر لعام 2018 ليلعب نحو 84.7% من الناتج المحلي الإجمالي، مقارنة بـ 4315 مليار جنيه في نهاية يونيو 2017، "108% من الناتج المحلي الإجمالي" ويرجع ذلك إلى زيادة الدين المحلي نتيجة لارتفاع ديون

الخزانة لتسجل 1624.6 مليار جنيه في

■ نهاية سبتمبر من عام 2018، مقارنة بنحو 1547 مليار جنيه في نهاية يونيو من عام 2018.

1.7 التضخم

سجل معدل التضخم الشهري 1.7% خلال شهر فبراير 2019 مقارنة بالشهر السابق، مما أدى إلى زيادة معدل التضخم السنوي ليحقق معدل نمو سنوي قدرة 14.4% خلال شهر فبراير 2019، مقارنة بـ 12.7% خلال الشهر السابق.

1.8 السياسة النقدية

قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها بتاريخ 28 مارس 2019 الإبقاء على سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العمليات الرئيسية للبنك المركزي بواقع 100 نقطة أساس عند مستوى 15.75% و 16.75% و 16.25% على الترتيب، وكذلك خفض سعر الإئتمان والخصم بنفس المقدار عند مستوى 16.25%.

1.9 مؤشرات البورصة المصرية

تراجع رأس المال السوقي على أساس شهري بنحو 0.8% محققا 816.5 مليار جنيه خلال شهر مارس 2019، وانخفض مؤشر EGX30 بنحو 0.5% ليحقق 14,737.9 نقطة خلال شهر مارس 2019، مقارنة بمستواه المحقق في الشهر السابق والذي بلغ 14,804 نقطة، بينما تراجع مؤشر EGX70 بنحو 4.8% مغلقا عند مستوى 684.9 نقطة خلال شهر مارس 2019، مقارنة بـ 719.6 نقطة خلال الشهر السابق.

1 قطاع الزراعة

يعد القطاع الزراعي أحد المصادر الرئيسية للدخل القومي وذلك لأهميته في تلبية احتياجات القطاعات الاقتصادية المختلفة من المواد الأولية والخامات فضلا عن الغذاء، ويعمل بالقطاع الزراعي نحو 30 % من إجمالي قوة العمل، كما يسهم بنحو 15% من الناتج المحلي الإجمالي، وتسهم الصادرات الزراعية بحوالي 20 % من إجمالي الصادرات السلعية، وهو ما يجعل القطاع الزراعي أحد موارد الدخل القومي الهامة .

تبنّت الدولة سياسات داعمة لتهيئة مناخ جاذب ومشجع للاستثمار الزراعي، ومن أهمها التيسير على المستثمرين في الأراضي المستصلحة الجديدة بتوفير البنية الأساسية للمساحات المخصصة لهم من مياه الري وطرق وخدمات ومرافق، بالإضافة إلى توفير خطوط ائتمان بتكلفة مناسبة، مع الإعفاء من الضرائب لعدة سنوات حتى تصل هذه المساحات للحدية الإنتاجية حسب طبيعة كل منطقة، وتنقسم الزراعة في مصر إلى ثلاثة مواسم زراعية هي الموسم الشتوي والموسم الصيفي والموسم النيلي، بالإضافة إلى الزراعات المستديمة أو السنوية التي يمتد موسم إنتاجها إلى سنة زراعية كاملة أو عدة سنوات مثل محصول قصب السكر ومحاصيل الفاكهة والأشجار الخشبية.

1.1 الصادرات الزراعية:

ارتفع حجم صادرات القطاع خلال الفترة من يناير إلى مايو 2019 بنحو 3.388 مليون طن ، وكان للموالح النصيب الأكبر في التصدير ، لنفس الفترة ، وبلغت مليون و 555 ألفا و 653 طنا، واحتلت صادرات البطاطس المركز الثاني بقيمة 630 ألف و 790 طنا ثم البصل بحجم 187 ألف وتسعمائة وواحد وتسعون طنا في حين احتلت الفراولة على المركز الرابع في الصادرات بإجمالي 24 ألفا و 319 طن، بينما احتلت صادرات مصر من الثوم على المركز الخامس بإجمالي كمية بلغت 14 ألف و 446 طن.

1.2 استراتيجية التنمية الزراعية:

من أجل تحقيق الاستقرار الضروري للدفع بعجلة التنمية الاقتصادية اهتمت خطة الدولة للتنمية بتعديل وتطوير السياسة الزراعية خلال الفترة 2014-2018 باعتبارها من أهم الآليات اللازمة والضرورية لتوجيه الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية نحو تحقيق الأهداف التنموية المستدامة قصيرة ومتوسطة وطويلة المدى، حيث قامت الدولة بإطلاق العديد من المشروعات

1.2.1 المشروعات الزراعية العملاقة:

بدأت مصر في تنفيذ سلسلة من المشروعات الزراعية العملاقة تنتشر لتغطي كافة أنحاء البلاد لتحقيق أهداف التنمية المتوازنة بين أقاليم الدولة وتفتح أعماق الصحراء المصرية لخلق مجتمعات عمرانية جديدة تتوفر لها كافة مقومات الحياة من بنية أساسية ومرافق وخدمات .

1.2.2 مشروع المليون ونصف المليون فدان :

في خطوة كبيرة نحو استعادة مكانة مصر القديمة كدولة زراعية كبرى و تحقيق الإكتفاء الذاتي لمصر من المحاصيل .. تم البدء في ديسمبر من عام 2015 في مشروع " المليون ونصف المليون فدان " أحد المشروعات القومية العملاقة التي تولي الدولة له أهمية خاصة ، هذا المشروع هو أحد ركائز برنامج " خطوة نحو المستقبل " الذي تتبناه الدولة ويشمل عدد كبير من المشروعات التي تستهدف التنمية المستدامة.

1.2.3 مشروع الصوب الزراعية بقاعدة محمد نجيب :

وتستهدف الدولة من إنشاء الصوب الزراعية تحقيق مردود اقتصادي، من خلال زيادة الإنتاج ووحدة المساحة المستغلة، إذ إن تلك الصوب تستهلك بين 60 و70% فقط من كميات المياه التي تستهلكها الزراعات التقليدية المكشوفة، كما تنتج حاصلات زراعية عالية الجودة وفي غير موسمها الطبيعي، وتساعد على زيادة الإنتاج التكاملي من محاصيل الخضر والفاكهة في الأسواق.

1.2.4 المركز اللوجستي العالمي لتخزين وتداول الغلال والحبوب :

مشروع المركز اللوجستي للحبوب يقع على منطقتين رئيسيتين بطاقة تخزينية 7 مليون طن، وسيكون هناك نماذج مختلفة للتخزين حيث التخزين السريع بطاقات متعددة للتجارة السريعة بحجم تداول بالمشروع يصل إلى حوالي 65 مليون طن سنويًا من الغلال والسلع الغذائية مما يساهم في تحقيق الأمن الغذائي لمصر ودول المنطقة مما يمكن مصر من التحكم الاستراتيجي في الغذاء، وتبلغ التكاليف المبدئية حوالي 15 مليار جنيه، بالإضافة الي تكاليف الانشاءات للمصانع الملحقة بالمشروع، إضافة إلى توقعات باستثمارات خارجية دولية، وهناك ايضا أنشطة القيمة المضافة من خلال التصنيع والتغليف والتعبئة للحبوب والبذور المنتجة للزيوت والزيوت غير المكررة والسكر الخام والمواد الغذائية ذات الطابع الاستراتيجي.

و تبلغ مساحة المشروع حوالي 3 ملايين و350 ألف متر مربع منها حوالي نصف مليون متر داخل حدود ميناء دمياط والباقي في منطقة صناعية غير مستغلة تقع شمال شرق الميناء، ويتضمن المشروع إنشاء صوامع وقباب تخزينية حديثة في 3 مناطق تحقق زيادة في الطاقة التخزينية من 2 مليون ونصف طن إلى 7 ملايين ونصف طن، وإنشاء عدد 2 رصيف بحري لاستقبال السفن العملاقة بطول 700 متر، وإقامة رصيف نهري بطول 1200 متر، وأنظمة تكنولوجية متقدمة لربط عناصره البحرية والتخزينية والصناعية بسيور نقل ومعدات حديثة تخفض التكلفة، ونظامًا إلكترونيًا متكاملًا للمراقبة والسيطرة .

2 المعلومات الأساسية عن الشركة

2.1 نبذة عن الشركة

تأسست الشركة باسم شركة النيل للزراعة والصناعات الغذائية، شركة مساهمة مصرية وفقا لأحكام قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم 159 لسنة 1981 ولائحته التنفيذية. وقد تم تسجيل الشركة في السجل التجاري بالقاهرة تحت رقم 38486 بتاريخ 2009/04/30 .

2.2 غرض الشركة

- تملك الاراضي الزراعية والقابلة للزراعة واستصلاحها واستزراعها واستغلالها في انتاج المحاصيل المختلفة والفاكهة والخضروات والزهور وادارة الاراضي الزراعية وشراء الاراضي الزراعية والصحراوية والقابلة للزراعة وتأجيرها وبيعها للغير وتنفيذ المشروعات الزراعية بالاساليب الفنية الحديثة.
- صناعات اللحوم وتعليب اللحوم وصناعات منتجات الالبان المختلفة بما فيها منتجاتها المجمدة والمتلجة وتعليب منتجاتها وبيع المنتجات المذكورة في الاسواق المحلية وتصديرها الى الأسواق الخارجية.
- توفير الآلات والمعدات اللازمة لتحقيق الاغراض المتقدمة واستيرادها وصيانتها كذلك البذور والتقايي والشتلات وغير ذلك من مستلزمات الانتاج الزراعي والصناعات الغذائية.
- تربية المواشي بقصد الحصول على الالبان والتسمين واعادة البيع وكذلك تربية الاغنام والدواجن واستيراد السلالات اللازمة لهذا الغرض.
- انشاء مجازر اليه للثروة الحيوانية والدواجن بغرض الاستخدام وتأجيرها للغير.
- انشاء مزارع سمكية.
- التبريد والتعليب للمنتجات الحيوانية والزراعية.
- حفظ الخضراوات والفاكهة والاسماك واللحوم والدواجن.
- انشاء محطات فرز وتعبئة وتغليف المحاصيل الزراعية والفاكهة بغرض التسويق المحلي والتصدير للخارج.
- انشاء منافذ بيع في انحاء جمهورية مصر العربية لتسويق منتجات الشركة أو منتجات الغير.
- انشاء المستودعات والمخازن بغرض الاستخدام والتأجير للغير.
- انشاء محطات الغرلة لغرلة التقايي بغرض الفحص والاعتماد للنشاط أو للغير.
- انتاج البذور والتقايي وتسويقها في السوق المحلي وتصديرها الى الاسواق الخارجية.
- الاتجار في مستلزمات الانتاج الزراعي من الاسمدة والمبيدات والتقايي والشتلات والاعلاف ، تصنيع الاعلاف بغرض الاستخدام للنشاط أو الاتجار فيه.
- انشاء محطات ميكنة زراعية بغرض الاستخدام او التأجير للغير .
- تأجير الاراضي الزراعية للغير .

• نشاط التعبئة والتغليف للشركة أو للغير ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك باي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاو لا شبيهه باعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقا لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

2.3 رأس المال

بلغ رأس مال الشركة المرخص 240 مليون جنيه (فقط مائتان وأربعون مليون جنيه مصري) بينما بلغ رأس المال المصدر والمدفوع 189 مليون جنيه (فقط مائة وتسعة وثمانون مليون جنيه مصري) ، موزعة علي عدد 1,890,000 سهم (مليون و ثمانمائة وتسعون سهم) قيمة كل سهم 100 جنيه مصري (مائة جنيه مصري).

2.4 مجلس الادارة

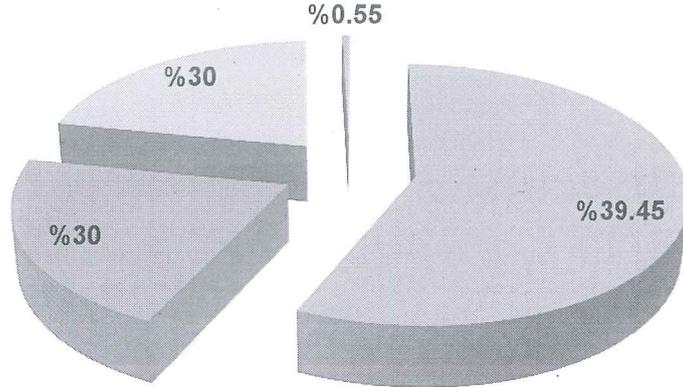
الاسم	الصفة	ممثلا عن
نافع فهمي فهمي عبد المجيد	رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب	شركة بولى سيرف للزراعة والصناعات الغذائية
محمد محمد محمد علي عامر	نائب رئيس مجلس الادارة	شركة بولى سيرف للزراعة والصناعات الغذائية
محمد فهمي فهمي عبد المجيد	عضو مجلس ادارة	شركة بولى سيرف للزراعة والصناعات الغذائية
احمد شوقي محمد السيد منتصر	عضو مجلس ادارة	شركة بولى سيرف للزراعة والصناعات الغذائية
وجدي الصباحي صالح الشريف	عضو مجلس ادارة	شركة بولى سيرف للزراعة والصناعات الغذائية
عبد العزيز صلاح احمد محمد الحصري	عضو مجلس ادارة	شركة طيبة للتجارة والتوكيلات والتنمية الزراعية
محمد ابراهيم الدسوقي محمد محمد البنا	عضو مجلس ادارة	شركة مصر الخضراء للاستثمار الزراعي اجرين

2.5 هيكل المساهمين

الاسم	الجنسية	عدد الاسهم	القيمة الاسمية	نسبة المساهمة
بولى سيرف للزراعة والصناعات الغذائية ش.م.م	مصر	745,542	74,554,200	39.45%
شركة طيبة للتجارة والتوكيلات والتنمية الزراعية	مصر	567,000	56,700,000	30.00%
شركة مصر الخضراء للاستثمار الزراعي اجرين	مصر	567,000	56,700,000	30.00%
اخرين		10,458	1,045,800	0.55%
الاجمالي		1,890,000	189,000,000	100.00%



- بولي سيرف للزراعة والصناعات الغذائية ش.م.م
- شركة طيبة للتجارة والتوكيلات والتنمية الزراعية
- شركة مصر الخضراء للاستثمار الزراعي اجرين
- اخرون



3 الدراسة المالية

3.1 القوائم المالية التاريخية

3.1.1 قائمة الدخل للشركة

2018	2017	2016	2015	2014	القيمة بالجنيه
17,912,777	14,048,393	15,718,280	4,285,390	4,353,103	ايرادات الاستغلال الزراعي
31,123,176	21,691,899	15,830,424	17,650,346	17,890,359	ايرادات ايجارات اراضي زراعية
49,035,953	35,740,292	31,548,704	21,935,736	22,243,462	اجمالي ايرادات النشاط
					بخصم:
15,825,130-	14,943,978-	15,042,893-	8,004,356-	7,318,097-	تكلفة النشاط
33,210,823	20,796,314	16,505,811	13,931,380	14,925,365	مجمول الربح
					بخصم:
5,234,350-	3,368,208-	3,676,551-	3,355,941-	3,300,554-	مصروفات عمومية وادارية
17,000-	26,000-	20,000-	23,000-	14,000-	بدلات اعضاء مجلس الادارة
27,959,473	17,402,106	12,809,260	10,552,439	11,610,811	صافي ارباح النشاط
					يضاف/ بخصم:
3,760,498-	2,057,734-	4,111,379-	3,554,018-	-	خسائر اصول حيوية مثمرة
110,240	53,242	200,359	104,219	869,792	ايرادات اخرى
31,431,975-					مصروفات الهيئة العامة لمشروعات التنمية
143,227-	139,000-	-	-	-	مصروفات اخرى
77,500-	2,034,127-	-	-	-	مخصص مطالبات
3,453,832-	875-	-	-	-	اضمحلال في قيمة المدينون والارصدة
					المدينة الاخرى
1,753	22,282	-	-	-	رد انخفاض في قيمة المخزون
314,819	3,870,707-	5,207,539-	5,453,400-	5,581,287-	صافي مصروفات تمويلية
10,480,747-	9,375,187	3,690,701	1,649,240	6,519,306	صافي ارباح العام قبل الضرائب
	2,665,494-	581,112-	-	-	ضريبة الدخل
104,077-	120,428	206,263	372,014	156,339-	الضريبة المؤجلة
10,584,824-	6,830,121	3,315,852	2,021,254	6,362,967	صافي ارباح العام بعد الضرائب



3.1.2 قائمة المركز المالي

2018	2017	2016	2015	2014	القيمة بالجنيه
					الأصول طويلة الأجل
67,304,863	48,189,539	49,908,105	51,986,641	54,220,462	أصول ثابتة (بالصافي)
14,432,343	17,679,689	19,764,567	23,608,033	25,492,867	أصول حيوية (بالصافي)
81,737,206	65,869,228	69,672,672	75,594,674	79,713,329	مجموع الأصول طويلة الأجل
					الأصول المتداولة
1,528,779	905,755	1,117,554	2,266,995	804,111	أعمال تحت التنفيذ - زراعات حقلية
2,188,374	1,496,047	1,001,280	1,099,326	1,001,638	مخزون (بالصافي)
14,024,387	2,518,249	6,780,537	3,417,940	2,437,711	عملاء (بالصافي)
320,217	2,360,595	1,332,927	1,329,074	1,318,257	مدينون وأرصدة مدينة أخرى (بالصافي)
1,563,921	1,356,351	429,176	1,375,357	443,655	النقدية وما في حكمها
19,625,678	8,636,997	10,661,474	9,488,692	6,005,372	مجموع الأصول المتداولة
101,362,884	74,506,225	80,334,146	85,083,366	85,718,701	مجموع الأصول
					الالتزامات المتداولة
77,500	5,000,000	2,965,873	2,965,874	2,965,874	مخصص مطالبات محتملة
547,130	2,047,578	1,758,348	559,925	3,462,599	عملاء دفعات مقدمة
458,249	143,133	270,399	233,809	207,154	موردون
67,879,540	21,953,206	38,707,364	48,385,314	47,731,128	مستحق لأطراف ذات علاقة
220,962	2,702,058	681,605	97,476	160,218	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
69,183,381	31,845,975	44,383,589	52,242,398	54,526,973	مجموع الالتزامات المتداولة
49,557,703-	23,208,978-	33,722,115-	42,753,706-	48,521,601-	راس المال العامل
32,179,503	42,660,250	35,950,557	32,840,968	31,191,728	إجمالي الاستثمار يتم تمويله على النحو التالي:
					حقوق الملكية
189,000,000	189,000,000	189,000,000	189,000,000	189,000,000	راس المال المصدر والمدفوع
300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	مصروفات الإصدار
555,406	555,406	555,406	555,406	237,258	احتياطي قانوني
149,735,510-	156,565,631-	159,881,483-	161,902,737-	167,947,556-	خسائر مرحلة

دراسة القيمة العادلة لشركة النيل للزراعة والصناعات الغذائية "ش.م.م"

Page 19 of 38

2018	2017	2016	2015	2014	القيمة بالجنيه
10,584,824-	6,830,121	3,315,852	2,021,254	6,362,967	صافي ارباح العام
29,535,072	40,119,896	33,289,775	29,973,923	27,952,669	اجمالي حقوق الملكية
					الالتزامات طويلة الاجل
2,644,431	2,540,354	2,660,782	2,867,045	3,239,059	التزامات ضريبية مؤجلة
2,644,431	2,540,354	2,660,782	2,867,045	3,239,059	اجمالي الالتزامات طويلة الاجل
32,179,503	42,660,250	35,950,557	32,840,968	31,191,728	اجمالي تمويل راس المال العامل والاصول طويلة الاجل



3.2 تحليل الاداء التاريخي للشركة

2018	2017	2016	2015	2014	اهم المؤشرات التاريخية
					الربحية
67.7%	58.2%	52.3%	63.5%	67.1%	هامش مجمل الربح
-21.6%	19.1%	10.5%	9.2%	28.6%	هامش صافي الربح
-10.4%	9.2%	4.1%	2.4%	7.4%	العائد علي الأصول
-35.8%	17.0%	10.0%	6.7%	22.8%	العائد علي حقوق الملكية
					كفاءة التشغيل
0.48	0.48	0.39	0.26	0.26	معدل دوران الأصول
0.60	0.54	0.45	0.29	0.28	معدل دوران الأصول الثابتة
3.50	14.19	4.65	6.42	9.12	معدل دوران العملاء
55.94	5.95	11.79	3.22	3.30	معدل دوران المدينون
					السيولة
0.28	0.27	0.24	0.18	0.11	نسبة السيولة
0.29	0.54	0.41	0.35	0.33	الهيكل التمويلي (حقوق الملكية / اجمالي الاصول)

• **الربحية**

حققت الشركة معدلات أداء تشغيلي جيدة ويتضح ذلك من خلال هامش الربحية للسنوات التاريخية حيث حققت الشركة هامش مجمل ربح بلغ 52.3% خلال عام 2016 و 58.2% خلال عام 2017، وحققتها هامش صافي خسارة 21.6% خلال عام 2018

• **كفاءة التشغيل**

معدل دوران الأصول (الذي يقيس كفاءة الشركة في توليد المزيد من العوائد مقابل كل جنيه مستثمر في تلك الأصول) قد ارتفع من 0.39 مرة عام 2016 ليصل إلي 0.48 مرة عام 2018 .

• **السيولة**

تمتعت الشركة بمعدلات سيولة جيدة حيث بلغ المتوسط التاريخي لمعدل السيولة 0.22 مرة خلال الفترة من (2014-2018) .

4.1 طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flow).

بناء على هذه الطريقة يتم التنبؤ بإيرادات ومصروفات وربحية الشركة وتدفقاتها النقدية خلال فترة الخمس سنوات القادمة من خلال الاعتماد على ما يلي :-

- الخطة المستقبلية المرسله من الشركة عبر البريد الإلكتروني
- تحليل الاداء المالي للشركة خلال الفترة الماضية
- بعض الافتراضات المنطقية.

وذلك وصولاً لصادف تدفقات التشغيل السنوية التي تستطيع الشركة تحقيقها قبل سداد أى أعباء متعلقة بتوزيعات الارباح للمساهمين وبعد ذلك يتم تحديد القيمة الحالية لهذه التدفقات (Present value) باستخدام سعر خصم (Discount Rate) مناسب.

يعتبر أسلوب التقييم باستخدام طريقة القيمة الحالية لصادف التدفقات النقدية من إحدى الطرق المناسبة التي تستخدم لتحديد القيمة العادلة للشركة، حيث يعتمد هذا الأسلوب على افتراض استمرارية الشركة في القيام بنشاطها وبناء عليه يتم قياس القدرة الكسبية للشركة أي مدى قدرة الشركة على تحقيق أرباح في إطار المتغيرات البيئية المباشرة وغير المباشرة والتي تؤثر على أداءها، ومنها على سبيل المثال المناخ السياسي العام، القوانين والسياسات المختلفة، حجم السوق المصري، طبيعة المنافسة، كوادرات الإدارة المتاحة.

وتعتمد طريقة التدفقات النقدية المخصومة على خصم صافي التدفقات النقدية الحرة المتوقع تحقيقها من أنشطة التشغيل خلال السنوات الخمس القادمة بمعدل خصم يتم تحديده وفقاً للهيكل التمويلي للشركة وكذا طبيعة نشاط الشركة ومخاطر صناعة الشركة محل التقييم ومعدلات العائد للأنشطة التي لا يوجد في الاستثمار فيها أي نوع من أنواع المخاطر.

وقد تم تقييم الشركة بهذه الطريقة من خلال جزئين رئيسيين هما تحليل الأداء المالي التاريخي للشركة خلال الفترة من عام 2014 إلى عام 2018 وإعداد التنبؤات المستقبلية للشركة خلال الفترة من عام 2019 إلى عام 2023 .

وفيما يلي عرض لأهم خطوات التي استخدمت لاستخراج القيمة العادلة بهذه الطريقة:



4.1.1 الخطة المستقبلية للشركة :

بناء علي الخطة المستقبلية المعدة والمعتمدة من قبل الشركة والافتراضات التي وضعتها بشأن أداء الشركة خلال الفترة من (2019-2023) فمن المتوقع الاتي :

❖ الأيرادات المتوقعة:

الجدول التالي يوضح توقعات الشركة حول ايراداتها المستقبلية للسنوات الخمسة القادمة:

2023	2022	2021	2020	2019	2018	القيمة بالألف جنيه
880	765	665	579	503	438	مبيعات برتقال بسره
1,760	1,530	1,331	1,157	1,006	875	مبيعات برتقال صيفي
503	437	380	331	288	250	مبيعات يوسفى
20	17	15	13	12	10	مبيعات مانجو محمل على اليوسفى
2,317	2,015	1,752	1,524	1,325	1,152	مبيعات قمح
166	144	125	109	95	83	مبيعات تنبن قمح
666	579	503	438	381	331	مبيعات مشمش
2,333	2,029	1,764	1,534	1,334	1,160	مبيعات عنب كريمسون
11,608	10,094	8,777	7,632	6,637	5,771	مبيعات الرمان
302	262	228	198	173	150	تاجير النخيل
13,954	12,134	10,551	9,175	7,978	6,938	مبيعات برتقال صيفي
1,521	1,322	1,150	1,000	869	756	مبيعات يوسفى
36,029	31,330	27,243	23,690	20,600	17,913	ايرادات الاستغلال الزراعى
الإيجارات :						
50,124	45,567	41,425	37,659	34,235	31,123	2615 فدان ري محوري
						+ 400 فدان ري تنقيط
86,153	76,897	68,668	61,349	54,835	49,036	الإجمالي العام

تتمثل ايرادات الشركة في ايراد استغلال الأراضي الزراعية ، ايرادات ايجار الأراضي الزراعية. و يتضح من الجدول السابق أنه من المتوقع أن تحقق الشركة ايرادات بمبلغ حوالي 54.83 مليون جنيه في عام 2019 ثم ارتفاع تدريجي للايرادات بنسبة حوالي 12% خلال الخمس سنوات القادمة حتى عام 2023

❖ **تكلفة الإيرادات المتوقعة:**

تتمثل تكاليف النشاط في المصروفات التي تنفقها الشركة في سبيل استغلال الأراضي الزراعية وتم افتراض ان تكلفة استغلال الاراضي تتمثل بنسبة %60 من إيرادات الاستغلال الزراعي وفقا لمتوسط نسبة تكلفة الاستغلال الزراعي الى الإيرادات خلال الفترة من 2016 - 2018 وذلك اقرب للوضع الحالي للشركة

بالنسبة لتكلفة الايجارات الزراعية تم افتراض انها تتمثل بنسبة %27 من ايراد الايجارات وفقا لنسبة الايجارات الزراعية الى الإيرادات وفقا لمتوسط النسبة الفترة من 2016-2018 وذلك اقرب للوضع الحالي للشركة

المتوسط	2018	2017	2016	التكلفة
60.13%	54.23%	63.97%	61.63%	التكلفة بالنسبة للإيراد (استغلال الزراعي)
27%	19%	28%	34%	تكلفة ايجارات اراضي زراعية

❖ **المصروفات العمومية و الادارية**

تم التوقع بانها ستتمو بنسبة %5 خلال السنوات المستقبلية (نسبة افتراضية).

❖ **ايرادات اخرى:**

تم التوقع بانها ستتمو بنسبة %5 خلال السنوات المستقبلية (نسبة افتراضية).

❖ **بدلات أعضاء مجلس الإدارة :**

تم التوقع بانها ستتمو بنسبة %5 خلال السنوات المستقبلية (نسبة افتراضية).

❖ **خسائر اصول حيوية مثمرة :**

تم التوقع بأن تمثل بنسبة %19 من قيمة الاصول الحيوية وذلك وفقا لمتوسط نسبتها الى الاصول

الحيوية خلال عامي 2016 - 2018 وذلك اقرب للوضع الحالي للشركة

المتوسط	2018	2017	2016	بيان
%19	26%	12%	21%	خسائر اصول حيوية مثمرة / الاصول الحيوية

❖ **مصروفات تمويلية :**

وفقا لمحضر مجلس ادارة شركة بولى سيرف للزراعة والذى اقر اعفاء شركة النيل من سداد

الفوائد التمويلية على رصيد شركة بولى سيرف للزراعة اعتبارا من 2017/10/1

❖ **فوائد دائنة**

تم التوقع بانها ستتمو بنسبة %5 خلال السنوات المستقبلية (نسبة افتراضية).

دراسة القيمة العادلة لشركة النيل للزراعة والصناعات الغذائية " ش.م.م"

❖ **ضريبة الدخل :**

الشركة خاضعة لاحكام قانون الضريبة على الدخل رقم 91 لسنة 2005 وتعديلاته وتم اخضاع

الشركة لضريبة قطعية بنسبة 22.5% سنويا من صافى الربح قبل الضرائب

❖ **بنود رأس المال العامل**

معدلات الدوران	2014	2015	2016	2017	2018	المتوسط
اعمال تحت التنفيذ زراعات حقلية	5.41	1.89	14.06	15.51	11.72	9.72
مخزون (بالصافي)	3.08	2.36	9.68	6.00	4.49	5.12
عملاء (بالصافي)	--	6.42	4.65	14.19	3.50	4.86
مدينون وارصدة مدينة أخرى (بالصافي)	3.30	3.22	11.79	5.95	55.94	18.56
عملاء دفعات مقدمة	6.42	39.18	17.94	17.45	89.62	34.12
موردون واوراق دفع	14.90	11.09	35.83	62.72	21.45	29.20
دائنون وارصدة دائنة اخرى	19.27	26.60	14.21	3.32	44.48	21.58

- **اعمال تحت التنفيذ - زراعات حقلية :** تم التوقع بناء علي متوسط معدل دوران اعمال تحت التنفيذ بايرادات الاستغلال الزراعي خلال الفترة 2014-2018 والذي بلغ 9.72 مره .
- **المخزون :** تم التوقع بالمخزون بناء علي معدل الدوران المخزون الي تكاليف نشاط الاستغلال الزراعي خلال الفترة من 2014-2018 والذي بلغ 5.12 مره .
- **العملاء :** تم التوقع بالعملاء بناء علي معدل الدوران العملاء الي الايرادات خلال الفترة من 2014-2017 والذي يبلغ 4.86 مره .
- **مدينون و أرصدة مدينة أخرى :** تم التوقع بالأرصدة المدينة الأخرى بناء على معدل الدوران مدينون وارصدة مدينة أخرى الي الايرادات نشاط الاستغلال الزراعي خلال الفترة 2014-2018 والذي يبلغ 18.56 مره .
- **مخصص مطالبات محتملة:** تم تشييت مخصص المطالبات خلال السنوات القادمة وفقا للرصيد الظاهر في قوائم 2018/12/31.
- **عملاء دفعات مقدمة:** تم التوقع بعملاء دفعات مقدمة بناء علي معدل الدوران عملاء دفعات مقدمة للايرادات خلال الفترة 2014-2018 والذي يبلغ 34.12 مره وذلك اقرب للوضع



• موردون وأوراق دفع : تم التوقع بالموردين بناء علي معدل الدوران موردون وارواق الدفع الي تكاليف نشاط الاستغلال الزراعي خلال الفترة التاريخية 2014-2018 والذي يبلغ 29.20 مرة.

• مستحق لأطراف ذات علاقة : تم تثبيت المستحق لاطراف ذات علاقة خلال السنوات القادمة وفقا للرصيد الظاهر في قوائم 2018/12/31

• دائنون وارصدة دائنة اخرى: تم التوقع بدائنون وارصدة دائنة اخرى بناء علي معدل الدوران دائنون وارصدة دائنة اخرى لتكاليف النشاط استغلال الزراعي خلال الفترة التاريخية 2014-2018 والذي يبلغ 21.58 مره وذلك اقرب للوضع الحالي للشركة.

❖ أصول ثابتة بالصافي : تم اهلاكها وفقا لمعدلات الاهلاك التاريخية بنسبة 2% مع احداث اضافات بالاصول بنسبة 2.0% وذلك وفقا للمعدل التاريخي خلال سنوات الخطة وأن اهلاكات الاصول الثابتة محملة على قائمة الدخل ضمن تكاليف النشاط و المصروفات العمومية والادارية وفقا للقوائم المالية التاريخية

2023	2022	2021	2020	2019	2018	القيمة بالجنيه
115,393,802	113,131,178	110,912,920	108,738,157	106,606,036	85,503,367	تكلفة أول المدة
2,307,876	2,262,624	2,218,258	2,174,763	2,132,121	21,102,669	الاضافات
117,701,678	115,393,802	113,131,178	110,912,920	108,738,157	106,606,036	تكلفة نهاية المدة
2,354,034	2,307,876	2,262,624	2,218,258	2,174,763	1,987,344	اهلاك العام
50,618,728	48,264,694	45,956,818	43,694,195	41,475,936	39,301,173	مجمع الاهلاك
67,082,950	67,129,108	67,174,360	67,218,725	67,262,221	67,304,863	صافي التكلفة الدفترية

❖ الاصول الحيوية : تم التوقع بنموها بنسبة 10% سنويا (نسبة افتراضية)

❖ راس المال : تم التوقع بثبات راس المال

❖ التزامات ضريبية مؤجلة : تم التوقع بثباتها وفقا للرصيد الظاهر في قوائم 2018/12/31

4.1.2 قائمة الدخل التقديرية

2023	2022	2021	2020	2019	2018	القيمة بالالف جنيه
36,029	31,330	27,243	23,690	20,600	17,913	ايرادات الاستغلال الزراعي
27,227	25,931	24,696	23,520	22,400	31,123	ايرادات ايجارات اراضي زراعية
63,256	57,260	51,939	47,210	43,000	49,036	اجمالي ايرادات النشاط
						بخصم:
21,617-	18,798-	16,346-	14,214-	12,360-	9,829-	تكلفة الاستغلال الزراعي
7,351-	7,001-	6,668-	6,350-	6,048-	5,996-	تكلفة ايجارات اراضي زراعية
28,969-	25,799-	23,014-	20,564-	18,408-	15,825-	اجمالي تكلفة النشاط
34,288	31,461	28,925	26,645	24,592	33,211	مجمل الربح
						بخصم:
6,681-	6,362-	6,059-	5,771-	5,496-	5,234-	مصروفات عمومية وادارية
22-	21-	20-	19-	18-	17-	بدلات اعضاء مجلس الادارة
27,585	25,078	22,846	20,856	19,078	27,959	صافي ارباح النشاط
						يضاف/ بخصم:
4,416-	4,015-	3,650-	3,318-	3,016-	3,760-	خسائر اصول حيوية مثمرة
141	134	128	122	116	110	ايرادات اخرى
-	-	-	-	-	31,432-	مصروفات الهيئة العامة لمشروعات التنمية
-	-	-	-	-	143-	مصروفات اخرى
-	-	-	-	-	78-	مخصص مطالبات
-	-	-	-	-	3,454-	اضمحلال في قيمة المدينون والارصدة المدينة الاخرى
-	-	-	-	-	2	رد انخفاض في قيمة المخزون
402	383	364	347	331	315	صافي مصروفات تمويلية
23,712	21,580	19,688	18,006	16,508	10,481-	صافي ارباح العام قبل الضرائب
5,335-	4,856-	4,430-	4,051-	3,714-	-	ضريبة الدخل
-	-	-	-	-	104-	الضريبة المؤجلة
18,376	16,725	15,259	13,955	12,794	10,585-	صافي ارباح العام بعد الضرائب



2023	2022	2021	2020	2019	2018	القيمة بالالف جنية
-	-	-	-	-	-	الاصول طويلة الاجل
67,083	67,129	67,174	67,219	67,262	67,305	اصول ثابتة (بالصافي)
23,243	21,130	19,209	17,463	15,876	14,432	اصول حيوية (بالصافي)
90,326	88,260	86,384	84,682	83,138	81,737	مجموع الاصول طويلة الاجل
-	-	-	-	-	-	الأصول المتداولة
3,707	3,223	2,803	2,437	2,119	1,529	اعمال تحت التنفيذ - زراعات حقلية
4,222	3,671	3,193	2,776	2,414	2,188	مخزون (بالصافي)
13,016	11,782	10,687	9,714	8,848	14,024	عملاء (بالصافي)
1,941	1,688	1,468	1,276	1,110	320	مدينون وارصدة مدينة أخرى (بالصافي)
67,629	53,437	40,449	28,529	17,558	1,564	النقدية وما في حكمها
90,514	73,802	58,599	44,732	32,049	19,626	مجموع الاصول المتداولة
180,841	162,061	144,983	129,414	115,186	101,363	مجموع الاصول
-	-	-	-	-	-	الالتزامات المتداولة
78	78	78	78	78	78	مخصص مطالبات محتملة
1,854	1,678	1,522	1,384	1,260	547	عملاء دفعات مقدمة
740	644	560	487	423	458	موردون
67,880	67,880	67,880	67,880	67,880	67,880	مستحق لاطراف ذات علاقة
1,002	871	757	659	573	221	دائنون وأرصدة دائنة اخرى
71,553	71,150	70,797	70,486	70,213	69,183	مجموع الالتزامات المتداولة
18,961	2,652	12,197-	25,754-	38,165-	49,558-	راس المال العامل
109,288	90,911	74,187	58,928	44,973	32,180	اجمالي الاستثمار يتم تمويله على النحو التالي:
-	-	-	-	-	-	حقوق الملكية
189,000	189,000	189,000	189,000	189,000	189,000	راس المال المصدر والمدفوع
300	300	300	300	300	300	مصروفات الاصدار
555	555	555	555	555	555	احتياطي قانوني
101,588-	118,313-	133,572-	147,527-	160,320-	149,736-	خسائر مرحلة
18,376	16,725	15,259	13,955	12,794	10,585-	صافي ارباح العام

دراسة القيمة العادلة لشركة النيل للزراعة والصناعات الغذائية "ش.م.م"

Page 28 of 38

2023	2022	2021	2020	2019	2018	القيمة بالالف جنيه
106,643	88,267	71,542	56,284	42,329	29,535	اجمالي حقوق الملكية
-	-	-	-	-	-	الالتزامات طويلة الاجل
2,644	2,644	2,644	2,644	2,644	2,644	التزامات ضريبية مؤجلة
2,644	2,644	2,644	2,644	2,644	2,644	اجمالي الالتزامات طويلة الاجل
109,288	90,911	74,187	58,928	44,973	32,180	اجمالي تمويل راس المال العامل والاصول طويلة الاجل



4.1.2 قائمة التدفقات النقدية المتوقعة

2023	2022	2021	2020	2019	القيمة بالالف جنيه
18,376	16,725	15,259	13,955	12,794	صافي الربح
2,354	2,308	2,263	2,218	2,175	الاهلاك
20,731	19,032	17,521	16,173	14,968	التدفق قبل التغير في راس المال العامل
-	-	-	-	-	صافي التدفق من راس المال العامل
483-	420-	366-	318-	591-	اعمال تحت التنفيذ - زراعات حقلية
551-	479-	416-	362-	226-	مخزون (بالصافي)
1,234-	1,095-	973-	866-	5,177	عملاء (بالصافي)
253-	220-	191-	166-	790-	مدينون وارصدة مدينة أخرى (بالصافي)
-	-	-	-	-	مخصص مطالبات محتملة
176	156	139	123	713	عملاء دفعات مقدمة
97	84	73	63	35-	موردون
-	-	-	-	-	مستحق لاطراف ذات علاقة
131	114	99	86	352	دائنون وأرصدة دائنة اخرى
2,118-	1,861-	1,636-	1,440-	4,601	صافي التدفقات النقدية من راس المال العامل
18,612	17,172	15,885	14,733	19,569	التدفق من أنشطة التشغيل
-	-	-	-	-	التدفق من أنشطة الاستثمار
2,308-	2,263-	2,218-	2,175-	2,132-	اصول ثابتة (بالصافي)
2,113-	1,921-	1,746-	1,588-	1,443-	اصول حيوية (بالصافي)
4,421-	4,184-	3,965-	3,762-	3,575-	صافي التدفق من أنشطة الاستثمار
-	-	-	-	-	التدفق من أنشطة التمويل
-	-	-	-	-	التزامات ضريبية مؤجلة
-	-	-	-	-	راس المال المصدر والمدفوع
-	-	-	-	-	صافي التدفق من أنشطة التمويل
14,191	12,988	11,920	10,971	15,994	صافي التدفق النقدي
53,437	40,449	28,529	17,558	1,564	رصيد النقدية في بداية العام
67,629	53,437	40,449	28,529	17,558	النقدية في نهاية المدة

4.1.1 حساب معدل التكلفة على رأس المال والقيمة المتبقية

تم استخدام أسلوب خصم التدفقات النقدية الحرة ،ويتم ذلك بافتراض ان قيمة اى اصل تعتمد على تدفق السيولة المالية الناتجة عن تشغيل الأصل خلال عمره الافتراضى مخصوما بتكلفة العائد على رأس المال .

- معدل الخصم :

يعرف معدل الخصم على أنه معدل العائد المستخدم لتحويل قيمة نقدية مستقبلية الى قيمة حالية .

- حساب سعر الخصم Discount Rate المناسب للتقييم

يعتبر معدل الخصم هو معدل العائد المتوقع للاستثمار فى الشركة حيث ان متخذ قرار الاستثمار يتوقع عائدا من الشركة مماثلا للعائد الذى يمكن ان يحققه فى استثمار مماثل فى السوق ويقارن بين هذا العائد وذلك الذى تحققه منشأة او شركة اخرى، وهو أيضا يمثل التكلفة التي سوف تتحملها الشركة فى سبيل الحصول على التمويل سواء كان تمويل ذاتي أو خارجي (الاقتراض) .

ويعتمد تحديد معدل الخصم المناسب على العناصر التالية:

- تكلفة رأس المال
- تكلفة القروض
- المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال

- تكلفة رأس المال

تكلفة رأس المال هي الحد الأدنى للعائد المتوقع تحقيقه على الاستثمار فى المشروع ويقوم مفهوم رأس المال على ان المستثمرين فى اى مشروع يتوقعون حدا ادنى للعائد الذى يحققه هذا المشروع ولن يقبلوا باقل منه ولو كان العائد اقل من تكلفة راس المال فسيقرر المستثمرون ان يقللوا من استثمارتهم فى المشروع او الانسحاب بالكامل ويطلق على الحد الادنى الذى يتوقعه المساهمون فى مشروع ما " تكلفة رأس المال "

ويتوقف تحديد تكلفة رأس المال على العوامل التالية

- معدل العائد الخالى من المخاطر على السندات الحكومية
- عائد ملائم لمخاطر السوق يتم تحديده بناء على العائد اللازم لتعويض المستثمر عن مخاطر الاعمال

ياخذ فى الاعتبار معامل بيتا Beta وهو المعامل الذى يقيس حساسية الاسهم امام تحرك اتجاهات السوق صعودا وهبوطا (درجة ارتباط السهم باسهم السوق ككل) كما انه يقاس بالنسبة لكل قطاع من القطاعات الاقتصادية على حده للتعرف على درجة المخاطرة بها .

دراسة القيمة العادلة لشركة النيل للزراعة والصناعات الغذائية " ش.م.م"

- ويمكن توضيح كيفية احتساب العناصر المكونه لتكلفة راس المال السابقة كما يلي

○ معدل العائد الخالي من المخاطر Risk Free Rate

هذا العائد لا يوجد الا نظريا حيث من المستحيل ان يكون هناك عائد خالي تماما من المخاطرة ولكن يتم استخدام معدل العائد على السندات الحكومية طويلة الأجل ولذلك تم الأخذ بمعدل العائد على سندات الخزانة المصرية أجل 5 سنوات التي تنتهي في ابريل 2024 وفقا لموقع وزارة المالية بتاريخ 2019/05/27 والتي تقدر بـ 16.07% ومع استبعاد معدل الضرائب (20%) تم أخذ معدل 12.86%

○ معامل بيتا

يتمثل نشاط الشركة في الزراعة وبالتالي في تدخل ضمن قطاع الاغذية وبالرجوع الى موقع رويترز للحصول على بيتا القطاع التي تنتمي اليها الشركة تبين ان **بيتا عند 0.71** وبذلك تكون مخاطر اسهم الشركة اقل الى حد ما من مخاطر السوق وتم الحصول عليها من موقع رويترز بتاريخ 2019/05/27

○ علاوة المخاطر

وتمثل علاوة المخاطر بالفرق ما بين متوسط عائد السوق 18.09% والعائد الخالي من المخاطر بعد خصم الضريبة ويقدر بـ 12.86% ومن ثم تبلغ علاوة المخاطر 5.23% .

وفيما يلي تفصيل لحساب تكلفة حقوق المساهمين باستخدام نموذج تسعير الاصول الراسمالية CAPM:

المعدل	بيان
12.86%	معدل العائد الخالي من المخاطر بعد الضرائب
18.09%	عائد السوق
0.71	معامل بيتا
5.23%	علاوة مخاطرة
16.57%	تكلفة حقوق المساهمين

4.1.2 تحديد القيمة المتبقية للشركة

يتم احتساب القيمة المتبقية للشركة بناء على مبدأ استمرارية الشركة في مزاوله نشاطها بعد انتهاء فترة التنبؤ بمعدل 16.57% وبعد خصم معدل النمو والذي يتمثل في معدل نمو الناتج المحلي والذي بلغ 5.5% وفقا لتقارير وزارة المالية ويتم ذلك باستخدام معدل الخصم 11.07% وبالتالي فان القيمة المتبقية للشركة في نهاية فترات التنبؤات المالية تقدر بنحو 135,224,688 جنية وفقا للمعادلة التالية

$$\frac{\text{التدفق النقدي لأخر سنة في التنبؤ} \times (1 + \text{معدل النمو})}{\text{القيمة المتبقية} = \text{(التكلفة المرجحة لمصادر التمويل - معدل النمو)}}$$

4.1.3 قيمة أسهم الشركة (قيمة حقوق المساهمين):

باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة Discounted Cash Flow فان القيمة الحالية للشركة ككل بلغت 105,128,105 جنية ويضاف إليها النقدية المتوفرة لدي الشركة في 2019/12/31 والتي بلغ إجمالي قيمتها 1,563,921 جنية ويخصم قيمة مخصص مطالبات محتملة بمبلغ (77,500 جنية) ويخصم قيمة المستحق لاطراف ذات علاقة بمبلغ (67,879,540 جنية) ويخصم قيمة الالتزامات ضريبية مؤجلة بمبلغ (2,644,431 جنية) للوصول إلي القيمة الحالية لأسهم الشركة (حقوق المساهمين) والتي بلغت 36,090,555 جنية موزعة علي عدد أسهم 1,890,000 سهم و من ثم تبلغ قيمة السهم الواحد للشركة 19.10 جنية .

4.1.4 قائمة التدفق النقدي الحر

2023	2022	2021	2020	2019	القيمة بالالف جنية
18,376	16,725	15,259	13,955	12,794	صافي الربح
2,354	2,308	2,263	2,218	2,175	الاهلاك
2,118-	1,861-	1,636-	1,440-	4,601	التدفق من راس المال العامل
4,421-	4,184-	3,965-	3,762-	3,575-	التدفق من الاستثمار
14,191	12,988	11,920	10,971	15,994	اجمالي التدفقات النقدية
135,225	-	-	-	-	القيمة المتبقية
149,416	12,988	11,920	10,971	15,994	اجمالي التدفقات النقدية
0.46	0.54	0.63	0.74	0.86	معامل الخصم
68,731,412	7,013,562	7,509,890	8,118,553	13,754,688	التدفقات النقدية الحالية
				105,128,105	قيمة الشركة
				1,563,921	النقدية
				77,500-	مخصص مطالبات محتملة
				67,879,540-	مستحق لاطراف ذات علاقة
				2,644,431-	التزامات ضريبة مؤجلة
				36,090,555	صافي قيمة الشركة
				1,890,000	عدد الاسهم
				19.10	القيمة العادلة للسهم



4.2 القيمة العادلة للشركة بطريقة صافى القيمة المعدلة للاصول

تم تقييم الشركة وفقا لطريقة صافى القيمة المعدلة للاصول وتتمثل تلك الطريقة فى استخدام القيمة السوقية المقدره للاصول واحلالها بدلا من القيمة الدفترية للاصول المسجلة فى القوائم المالية المستخدمة وذلك للوصول الى صافى قيمة حقوق مساهمى الشركة المتوقعة.

وقد تم استخدام القوائم المالية المعتمدة للسنة المالية المنتهية فى 31 ديسمبر 2018 كأساس لتقييم اسهم الشركة باستخدام طريقة صافى قيمة الاصول ، وقد تم الاعتماد فى هذا السياق على تقرير التقييم العقارى للقيمة التقديرية الحالية السوقية للاصول موضوع التقييم " مرفق تقرير تقييم الاصول "

وباحلال القيمة التقديرية لاصول الشركة فى المركز المالى للشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2018 فانه ينتج عنه قيمة لحقوق مساهمى الشركة تبلغ 880,431,061 جنيه مصرى وبلغت قيمة السعر للسهم الواحد 465.84 جنيه تقريبا

صافى قيمة الاصول - وفقا لقائمة المركز المالى للشركة فى 31 ديسمبر 2018

البيان	الفعلى 2018	جزئى	كلى	الأجمالى
الأصول طويلة الأجل				
الأراضى	54,901,202	896,060,000		
مبانى وانشاءات	409,269	13,305,772		
الالات ومعدات زراعية	71,290	1,675,667		
شبكات رى بالتنقيط	3,930,276	11,402,000		
مولدات وتركيبات كهربائية	183,966	1,770,654		
سيارات ووسائل نقل	15,148	625,390		
اثاث ومعدات مكتبية	39,796	39,796		
صوب وانفاق زراعية	1	1		
شبكات صرف مغطى	7,753,914	7,753,914		
سلك عنب	1	1		
الأصول الثابتة بالصافى	67,304,863		932,633,195	
اصول حيوية	14,432,343		تستبعد لدخولها فى تقييم الارض	
اجمالى الأصول طويلة الاجل	81,737,206		932,633,195	
الأصول المتداولة				

الأجمالي	كلى	جزئى	الفعلى 2018	البيان
		1,528,779	1,528,779	اعمال تحت التنفيذ - زراعات حقلىة
		2,188,374	2,188,374	مخزون
		14,024,387	14,024,387	العملاء
		320,217	320,217	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
		1,563,921	1,563,921	نقدية بالصندوق والبنوك
	19,625,678		19,625,678	اجمالى الأصول المتداولة
952,258,873			101,362,884	اجمالى الأصول
				<u>الالتزامات المتداولة</u>
		77,500	77,500	مخصص مطالبات محتمله
		547,130	547,130	مستحق لأطراف ذات علاقة
		458,249	458,249	موردون واوراق دفع
		67,879,540	67,879,540	دفعات مقدمة عملاء
		220,962	220,962	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
	69,183,381		69,183,381	اجمالى الالتزامات المتداولة
				<u>الالتزامات طويلة الاجل</u>
		2,644,431	2,644,431	التزامات طويلة الاجل
	2,644,431		2,644,431	اجمالى الالتزامات طويلة الاجل
71,827,812			71,827,812	اجمالى الألتزامات
880,431,061				صافى الحقوق عن الخصوم
1,890,000				عدد الاسهم
465.84				قيمة السهم



5 نسب الترجيم

وبناءا علي ماسبق فان القيمة العادلة للسهم تساوي القيمة العادلة بعد استخدام نسب الترجيم للطرق المستخدمة ولذلك تم تقدير صافي القيمة العادلة لحقوق المساهمين بشركة النيل للزراعة والصناعات الغذائية ش.م.م بمبلغ 458,268,300 جنيه لعدد 1,890,000 سهم والتي تمثل 242.47 جنيه للسهم" مائتان واثنان واربعون جنيها وسبعة واربعون قرشا " وذلك في تاريخ إعداد الدراسة والجدول التالي يوضح ذلك:

النتائج	الوزن النسبي	القيمة	القيمة بالجنيه
9.55	50%	19.10	طريقة التدفقات النقدية المخصومة
232.92	50%	465.84	طريقة صافي القيمة المعدلة للاصول
242.47	100%		القيمة العادلة للسهم



صفحة فارغة متعمدة

دراسة القيمة العادلة لشركة النيل للزراعة والصناعات الغذائية " ش.م.م "



Page 38 of 38