

تقرير المستشار المالى المستقل

عن القيمة العادلة لسهم شركة الحديثة للمواد العازلة

1. الغرض من اعداد الدراسة:

بناء على خطاب التكليف الصادر لنا من مجلس إدارة شركة الحديثة للمواد العازلة ش.م.م. بتاريخ 2017/08/30 لإجراء دراسة القيمة العادلة لسهم الشركة المتداول بالبورصة المصرية بناء على خطاب الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ 2017/8/24 وعلى تعليمات الهيئة العامة للرقابة المالية بضرورة تعيين مستشار مالى مستقل ، لتقييم مدى ملائمة عرض الشراء الإجبارى المقدم من السيد / محمد وليد محمود فريد جمال الدين والسيد / على بن حسن بن على دايبخ للإستحواذ على كامل سهم شركة الحديثة للمواد العازلة وبحيث تكون نتائج دراسة القيمة العادلة متاحة لمساهمي الشركة قبل نهاية سريان عرض الشراء الإجبارى بخمسة أيام على الأقل.

وذلك بمراعاة الاصول وقواعد التقييم المتعارف عليها ومعايير التقييم المصرية للمنشآت وطبقاً للبيانات المالية التاريخية والمعلومات المستقبلية المتوقعة التى وافقتنا بها ادارة الشركة والتي لا يجوز الاعتماد عليها لأغراض اخرى بخلاف الغرض الذى اعدت من اجله.

2. مصادر المعلومات والبيانات:

تم الاعتماد عند اعداد الدراسة على المعلومات والبيانات التى تم الحصول عليها من ادارة الشركة وخاصة ما يتعلق

بالنواحى التالية :

- صورة ضوئية من القوائم المالية التاريخية لشركة الحديثة للمواد العازلة ش.م.م عن الاعوام من 2014 الى 6-

2017 معتمدة من ادارة الشركة والمدققة من مراقب الحسابات.



- التوقعات المالية المستقبلية للشركة للفترة خلال السنوات الخمس القادمة
- صورة ضوئية من السجل التجارى للشركة والبطاقة الضريبية
- لم نقم بالاطلاع على الدفاتر والمستندات المدعمة للقوائم المالية لشركة الحديثة للمواد العازلة ش.م.م ، وتم الاعتماد على القوائم المالية المعتمدة من السيد/ مراقب الحسابات.

3. الفحص وإبداء الرأى بخصوص البيانات المستقبلية:

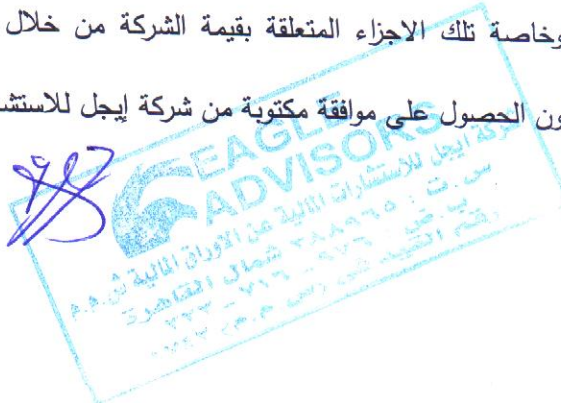
اننا قد حصلنا على كافة المعلومات والبيانات الضرورية لاغراض اختبار المعلومات المستقبلية والتي تمكننا من تقدير القيمة العادلة للسهم ، واننا بذلنا عناية الرجل الحريص فى هذا الشأن .

ولا تتحمل شركة إيجل للاستشارات المالية عن الأوراق المالية اى مسئولية عن دقة و شمولية البيانات الواردة بهذا التقرير، كما انه ليس هناك اى ضمان من قبل شركة إيجل للاستشارات المالية عن الأوراق المالية للتنبؤات والافتراضات للقوائم المالية التقديرية الواردة بهذا التقرير، ولم ينمو الى علم شركة إيجل للاستشارات المالية عن الأوراق المالية بان البيانات الواردة من شركة الحديثة للمواد العازلة ش.م.م مضللة ولا تمثل الحقيقة.

4. تحفظات الاستخدام والنشر والتوزيع:

يجب قراءة التقرير كوحدة واحدة ولا يجوز طمس او تعديل اى من محتوياته دون الرجوع الى ادارة شركة إيجل للاستشارات المالية عن الأوراق المالية .

لا يجوز نشر هذا التقرير او جزء منه وخاصة تلك الاجزاء المتعلقة بقيمة الشركة من خلال وسائل الاعلام المختلفة او الاخبار او اى وسيلة اخرى للاتصال دون الحصول على موافقة مكتوبة من شركة إيجل للاستشارات المالية عن الأوراق المالية أو البورصة المصرية .

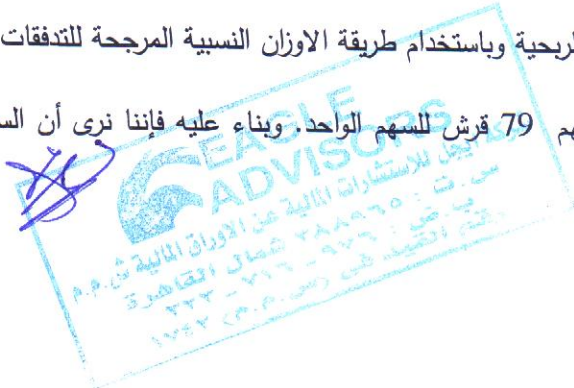


5. إقرار المستشار المالي :

نقر نحن شركة إيجل للإستشارات المالية عن الأوراق المالية باننا مستقلون عن تلك الشركة والاشخاص المرتبطة بها واعضاء مجلس ادارتها ومراقبى حساباتها ولا تربطنا بهم اى مصالح شخصية ، كما تم تقدير اعجاب شركة إيجل للإستشارات المالية عن الأوراق المالية نظير اعداد هذه الدراسة بمعزل عن نتيجة تقييم الشركة ودون السعى نحو الوصول الى قيم محددة مسبقه بواسطة ادارة الشركة او اى طرف اخر .

6. رأى المستشار المالي المستقل فى العرض :

قمنا نحن شركة إيجل للإستشارات المالية عن الأوراق المالية المقيد لدى الهيئة العامة للرقابة المالية فى سجل المستشارين الماليين المعتمدين وفقاً لأحكام قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 2007/41 بإجراء دراسة بناء على تكليف الشركة الحديثة للمواد العازلة "بيتومود" ش.م.م (الشركة المستهدفة بالعرض) لنا وفقاً لأحكام المادة 338 من الباب الثانى عشر من اللائحة التنفيذية لقانون 95 لسنة 1992 نظراً لانطباق الفقرة "أ و ب" من المادة المشار إليها على هذا العرض، قمنا بإجراء دراسة لتقييم عرض الشراء المقدم من السيد / محمد وليد محمود فريد جمال الدين والسيد / على بن حسن بن على دايبخ (مقدم العرض) وقد اسفرت هذه الدراسة عن سعر تقييم لأسهم الشركة الحديثة للمواد العازلة "بيتومود" ش.م.م (الشركة المستهدفة بالعرض) يتراوح من (73 قرش للسهم الواحد) إلى (103 قرش للسهم الواحد) محتسبا على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة وطريقة مضاعف الربحية وباستخدام طريقة الاوزان النسبية المرجحة للتدفقات النقدية المخصومة ومضاعف الربحية ستصبح القيمة العادلة للسهم 79 قرش للسهم الواحد. وبناء عليه فإننا نرى أن السعر المعروض من مقدم العرض يعد مجزياً.



وجدير بالذكر أننا قد التزمنا بكافة الضوابط الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية وخاصة معايير الاستقلالية
ومعايير التقييم المالي المصرية الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (1) لسنة 2017 بتاريخ 2017/1/18 عند
إجراء هذه الدراسة.

المستشار المالي المستقل

شركة إيجل للإستشارات المالية عن الأوراق المالية

رقم القيد بسجل الهيئة العامة للرقابة المالية (550)

رخصة مستشار مالي مستقل رقم (1742)

رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب: ياسر عمارة

التوقيع:

الختم:

تحريراً في : 14 / 09 / 2017

الملخص التنفيذي

يشهد الاقتصاد المصري العديد من التطورات الايجابية الهامة والتي تشير إلى تحسن الوضع الاقتصادي في الوقت القريب وتحقيق التنمية المرجوة والتي من المتوقع ان ينعكس اثارها على تحسن معيشة المواطن المصري وزيادة معدلات التشغيل وخلق فرص عمل حقيقية. ويأتى ذلك نتيجة لتطبيق برنامج إصلاح شامل منذ نوفمبر 2016 وهو ما إنعكس بدوره في تحسن عدد من مؤشرات أداء الإقتصاد الكلي ، وعلى رأسها تحسن الأداء المالى وإنخفاض عجز الموازنة العامة للدولة كنسبة إلى الناتج المحلى الإجمالى ليحقق نحو 9.5% خلال الفترة يوليو-مايو 2016/2017 ، مقارنة بـ 11.5% خلال الفترة المماثلة من العام المالى السابق، وعلى صعيد المعاملات الخارجية فقد تزايد بشكل ملحوظ الإستثمار الأجنبى المباشر والذي قد ارتفع بنحو 19.8% خلال التسعة أشهر الأولى من العام المالى الحالى، كما تحسن عجز الميزان التجارى غير البترولى بنحو 13% خلال التسعة أشهر الأولى من العام المالى الحالى مقارنة بالعام المالى السابق، وإزداد التدفق الشهري من رصيد الأجانب فى الأوراق المالية الحكومية ومشتريات الأجانب فى البورصة المصرية، فضلا عن التطور الإيجابى فى مؤشر مديرى المشتريات والذي بلغ نحو 47.2 فى يونيو ٢٠١٧ مقابل 41.8 فى نوفمبر 2016 ، قبيل تحرير أسعار الصرف مدعوما بتزايد طلبات التصدير الجديدة، وتوقع تحسن معدلات التشغيل ومعدلات البطالة خلال الفترة القادمة فى ضوء تنفيذ برنامج الإصلاح الإقتصادى واستعادة ثقة المستثمرين في الإقتصاد المصرى.

تأسست الشركة الحديثة للمواد العازلة - شركة مساهمة مصرية بموجب قرار رئيس الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة رقم 591 لسنة 1999 وفقا لأحكام القانون رقم (8) لسنة 1997 بشأن ضمانات وحوافز الإستثمار ولائحة التنفيذية وتم قيدها بالسجل التجارى بتاريخ 10 مارس 1999 ، ويقوم نشاط الشركة بإقامة وتشغيل مصنع لإنتاج المواد العازلة للرطوبة والحرارة والصوت بأنواعها وتصنيع مواد الديكور والمعمار ومستلزماتها وتصميم وبناء وتعديل وصيانة وتطوير خطوط الإنتاج بكافة أنواعها وتقديم المعونة وحقوق المعرفة وكذا إنتاج مواد رصف الطرق بكافة أنواعها ، وبلغ رأس المال المرخص به مبلغ 200 مليون جنية ورأس المال المصدر والمدفوع مبلغ 119 مليون جنية مقسمة على 119 مليون سهم بقيمة إسمية جنية واحد للسهم.



الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة العادلة لشركة الحديثة للمواد العازلة - شركة مساهمة مصرية ، والمشار إليها فيما بعد "بالشركة" ووفقا لمركزها المالي في 2017/6/30 ، وهي شركة مساهمة مصرية وفقا للقانون رقم 159 لسنة 1981 ولائحته التنفيذية ، والغرض من التقييم هو البت في عرض الشراء المقدم من مساهمي الشركة.

وإعتمدنا في تقييم سهم الشركة على القوائم المالية المعتمدة للشركة في 2017/06/30 وكانت النتائج كالتالي:-

بيان	القيمة	الوزن النسبي	الناتج
طريقة مضاعف الربحية	1.03	%20	0.20
طريقة التدفقات النقدية المخصومة	0.73	%80	0.59
القيمة العادلة للسهم	0.79	100%	0.79

وعليه فان القيمة العادلة لحقوق المساهمين بالشركة مبلغ 94,258,100 نعدد 119 مليون سهم وبالتالي فان قيمة السهم 79 قرش للسهم فقط تسعة وسبعون قرش لاغير.

المستشار المالي المستقل
شركة ايجل للاستشارات المالية عن الأوراق المالية
رقم القيد بسجل المستشارين الماليين المستقلين : 1742

عضو مجلس الإدارة المنتدب: ياسر عمارة

التوقيع:

الختم:

