



بيت الخبرة

القيمة العادلة لـ سهم البحر الأحمر

26 مارس 2024

القيمة العادلة لـ سهم البحر الأحمر (4230)

شركة البحر الأحمر:

نشاط الشركة الأساسي يتركز في توفير حلول سكنية وبناء مجمعات سكنية لمنسوبي الشركات المتخصصة في مجالات التنقيب عن الغاز والبتروول والتعدين حيث تقوم معظم هذه الشركات بتنفيذ مشاريعها خارج النطاق العمراني. وتقوم شركة البحر الأحمر إما ببيع الوحدات السكنية مسبقة الصنع إلى العملاء، أو أن تقوم ببناء مجمعات سكنية متكاملة وتأجيرها على العملاء إضافة إلى تشغيلها وتوفير جميع المتطلبات المعيشية للنزلاء خلال فترة الاستئجار والتي تتضمن توفير الطاقة الكهربائية والمياه النقية ولتأمين الغذائي ووسائل معالجة مياه الصرف الصحي. وتستخدم الشركة المنتجات التي يتم تصنيعها في مصانعها المختلفة للوصول إلى أعلى مستويات الجودة والتي يتوقعها منا عملاؤها. وتقوم مرافقنا الإنتاجية بتصنيع محطات معالجة مياه الصرف الصحي، وتوفير محطات توليد الطاقة الكهربائية لضمان توفير جميع العناصر المؤهلة لتسليم المشروع حسب المواصفات المطلوبة.

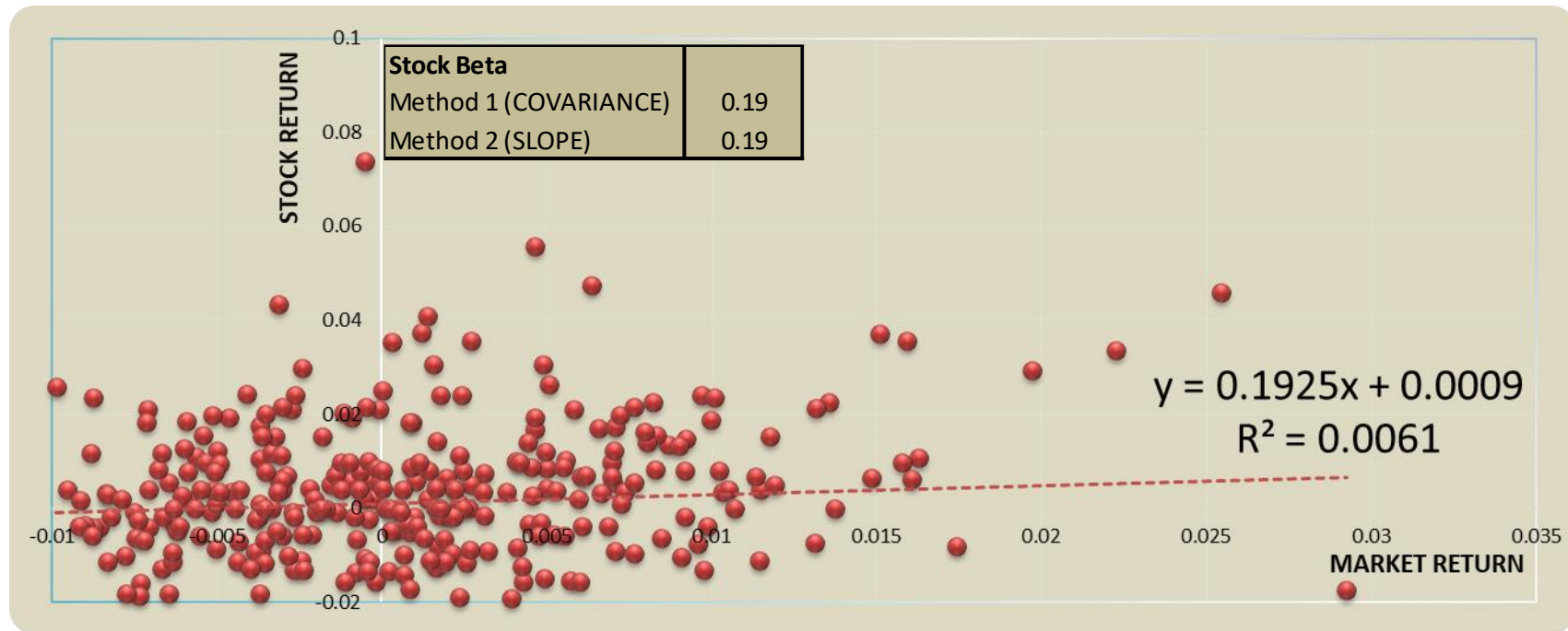
افتراضات التقييم

- فرض استمرارية الشركة لسنوات عديدة.
- يتم التقييم على أساس سنوي بهدف إعطاء نظرة طويلة الأجل تجاه السهم.
- توقع التدفقات النقدية الحرة المخصصة لعام.
- تم تقدير متوسط معدل النمو في التدفقات النقدية الحرة بنسبة 3%. (باستخدام متوسط الإيرادات وصافي الربح والموجودات).
- تم تقدير معدل العائد المطلوب على الاستثمار والمستخدم في تقدير المتوسط المرجح لتكلفة الأموال بحوالي 7.19%.
- تم تقدير المتوسط المرجح لتكلفة الأموال (معامل الخصم) بحوالي 5%.
- معدل الفائدة المستخدم هو 6% (اتفاقية إعادة الشراء).
- تم استخدام معدل العائد الخالي من الخطر (بنسبة 5.54%). (أذون ساما).
- تم تقدير بيتا بطريقة مربعات الانحدار الصغرى وطريقة التباين عند 0.19.

تقديرات معدل العائد المطلوب على الاستثمار

| | |
|---|--------|
| معدل العائد المطلوب على الاستثمار | %7.19 |
| معدل العائد الخالي من الخطر (سندات التنمية المحلية) | %5.54 |
| معدل التضخم | %1.60 |
| أعلى عائد حققه السوق خلال 2023 | %14.21 |
| بيتا بطريقة التباين ومربعات الانحدار | 0.19 |

ملاحظات على تقدير قيمة معامل بيتا



- تم تقدير بيتا عند حسابها بطريقة مربعات الانحدار الصغر وتسمى بـ (بيتا التاريخية) وبطريقة حساب التباين بين عائد السهم والسوق من خلال بيانات تاريخية بلغت 365 يوم.
- تشير قيمة بيتا إلى أن السهم يتعرض إلى مخاطر منتظمة أقل من مخاطر السوق، (بيتا للسوق = 1).
- قيمة R^2 وهي معامل الارتباط بين عوائد السهم وعوائد السوق بلغت 0.006 وتعني أن 0.6% من التقلبات والتغيرات التي تحدث في عوائد السهم ترجع إلى ذات الأسباب التي أدت إلى حدوث تقلبات وتغيرات في عوائد السوق (مخاطر منتظمة)، أما الباقي 99.4% من المخاطر الكلية فيتمثل في المخاطر (الغير منتظمة).

القيمة العادلة للسهم المحتسبة للسهم باستخدام مدخل التدفق النقدي الحر لحق الملكية (أساس سنوي)

وفقا لبيانات تداول السهم في السوق فإن السعر السوقي للسهم الآن يتداول عند 25.65 ريال بتاريخ جلسة تداول 2024/03/25

| القيمة الاستمرارية | 2024 تقديري | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | |
|--------------------|---|-------------|------------|--------------|--------------|------------|---|
| | 236,327,344 | 229,444,023 | 39,794,022 | (13,321,979) | (14,332,980) | 59,922,019 | التدفق النقدي الحر للشركة |
| 3.622.610.129 | 243,417,164 | 236,327,344 | 40,987,843 | (13,721,638) | (14,762,969) | 61,719,680 | معدل النمو في التدفق النقدي الحر |
| | 178,496,738 | 182,493,140 | 33,330,445 | (11,750,207) | (13,312,718) | 58,609,792 | القيمة الحالية للتدفقات النقدية الحرة |
| 427.867.190 | | | | | | | القيمة الإجمالية للتدفقات النقدية الحرة |
| 2.656.444.105 | القيمة الحالية للقيمة الاستمرارية | | | | | | |
| 3.084.311.294 | القيمة الإجمالية للشركة | | | | | | |
| 597.229.000 | قيمة الديون | | | | | | |
| 2.487.082.294 | (القيمة الإجمالية للشركة - قيمة الديون) | | | | | | |
| 30.234.4000 | عدد الأسهم | | | | | | |
| 82.26 ريال | القيمة العادلة للسهم | | | | | | |

القيمة العادلة لسهم البحر الأحمر: باستخدام مدخل التدفق النقدي الحر المخصص لحق الملكية، فإن القيمة الكلية لحق الملكية قد بلغت 3.084.311.294 ريال، وقد قمنا بطرح منها قيمة الديون والتي سجلت حوالي 597.229.000 ريال، لتصبح القيمة السوقية لحق الملكية (حقوق المساهمين) هي 82.26 ريال/السهم الواحد بارتفاع بنسبة 220.70%.

| الحالة | الشراء | البيع | محايد |
|----------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------|
| القيمة العادلة | أكبر من السعر السوقي بـ 20% | أقل من السعر السوقي بـ 20% | بين 20% و - 20% |

تمت عملية التقييم على أساس سنوي كوجهة نظر طويلة الأجل تجاه شركة البحر الأحمر ويعد هذا التقييم صالح لمدة 12 شهرا ما لم يجد أحداث جوهرية جديدة تؤثر بشكل ملحوظ على أداء الشركة إيجابا أو سلبا، حينها سيتم مراجعة التقييم.

منهجية التدفقات النقدية الحرة المخصصة

- تعتمد هذه المنهجية في تقدير القيمة العادلة للسهم على الأداء المستقبلي المتوقع للشركة وبالتالي يتم احتساب القيمة من خلال أخذ الأرباح المستقبلية المتوقعة للشركة بعين الاعتبار.
- يتم إعداد القوائم المالية المستقبلية بناء على توقعات وافتراضات ومن ثم احتساب التدفقات النقدية الحرة للشركة، وهو النقد الحر الذي إذا تم إخراجها من الشركة فلن يؤثر على عمليات التشغيل.
- يتم خصم التدفقات النقدية الحرة المتوقعة وينتج عنه صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية الحرة للشركة.
- يتم تحديد القيمة الاستمرارية للشركة ثم يتم خصم هذه القيمة أيضا إلى تاريخ التقييم لإعطاء قيمة إجمالية للشركة تسمى القيمة الجوهرية.
- إن الهدف الرئيسي من احتساب القيمة النهائية للشركة هو مبدأ استمرارية الشركة، أي أن الشركة من المفترض أن تتابع عملها خلال السنوات التي تلي الفترة المحدودة للتوقعات.
- يعكس معامل الخصم القيمة الزمنية للنقود بالإضافة إلى المخاطر المرتبطة بالعمليات المستقبلية للشركة، ويعتبر المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال هو معامل الخصم الأكثر استخداما ويتم تطبيقه على التدفقات النقدية الحرة للشركة لينتج عن ذلك القيمة الجوهرية للشركة.
- يتم خصم قيمة الديون والأسهم الممتازة من قيمة الشركة للوصول إلى القيمة العادلة للسهم وذلك من خلال قسمة إجمالي القيمة السوقية للملكية على إجمالي عدد الأسهم العادية.

الإيضاحات

- أن عملية تحديد القيمة العادلة للسهم هي جزء من عملية التحليل المالي للشركة، والتي تعتبر تشخيص للوضع المالي للشركة من خلال تحويل الكم الهائل من البيانات المالية والتاريخية إلى معلومات أقل ذات فائدة تسهم في المساعدة على اتخاذ القرار الاستثماري، وذلك باستخدام أساليب رياضية وإحصائية بغرض إظهار الارتباطات بين عناصر القوائم المالية.
- يستخدم تقرير القيمة العادلة للسهم بشكل أكبر من قبل المستثمرين طويلي الأجل، فالغرض من تقدير القيمة العادلة هو معرفة مدى قدرة الشركة على توليد أرباح على المدى الطويل ومن ثم ينتقل تأثير ذلك على حركة تداول السهم في السوق.
- لا يصلح استخدام تقديرات القيمة العادلة للسهم من قبل المضاربين والمستثمرين قصيري الأجل.

إخلاء المسؤولية

يشهد محلي البيانات الواردة بهذا التقرير بأن الآراء التي أعربوا عنها تعبيرا دقيقا عن آراءهم الشخصية بشأن الأوراق المالية والشركات التي هي موضوع تلك الوثيقة، وفي اعتقادنا أن البيانات الواردة به هي بيانات صحيحة وقت نشرها. كما أن هذا التقرير له هدفه الخاص ولا يجب أن يعتمد به كحافز لاتخاذ أية قرارات استثمارية، ولا تتحمل الشركة أي مسؤولية أو أي التزام قانوني نتيجة لأي خسائر مباشرة ناتجة عن استخدام هذا التقرير، كما يحذر القيام بتوزيع أو نسخ هذا التقرير دون الحصول على موافقة الشركة.

إعداد :-

قسم البحوث بشركة بيت الخبرة

0594212312



www.bayt-alkhebra.info

