



Osoul Arabia for Investment
And Financial Consultancy (OIB)



أصول عربية للاستثمار
والإستشارات المالية (OIB)

السادة/ شركة دايس للملابس الجاهزة "ش.م.م"
تقرير المستشار المالي المستقل بخصوص

تحديد القيمة العادلة

لقطعة ارض مساحتها 62,870.29 متر مربع خالية من المباني والكائنة بحيز
مصنع مصر حلوان للغزل والنسيج بشارع الحرير كفر العلو – حلوان

هذا التقرير سرى ولا يجوز أن يتم نسخه أو تبادله أو إرساله إلى أى شخص أو جهة بدون موافقه
كتأبیه من إدارة شركة دايس للملابس الجاهزة

أغسطس 2026



تقرير المستشار المالي المستقل

بشأن القيمة العادلة لقطعة ارض مساحتها 62,870.29 متر مربع خالية من المباني

والكاننة بحيز مصنع مصر حلوان للغزل والنسيج بشارع الحرير كفر العلو – حلوان

الساده/ شركة دايس للملابس الجاهزة "ش.م.م"

مقدمة:

تم اعداد دراسة تحديد القيمة العادلة لقطعة ارض مساحتها 62,870.29 متر مربع خالية من المباني والكاننة بحيز مصنع مصر حلوان للغزل والنسيج بشارع الحرير كفر العلو – حلوان. وذلك بناءً على التعاقد المبرم مع شركة دايس للملابس الجاهزة "ش.م.م" بتاريخ 2026/8/6 وفقاً لما يلي..
الغرض من التقييم: التعرف على القيمة العادلة لقطعة ارض مساحتها 62,870.29 متر مربع خالية من المباني والكاننة بحيز مصنع مصر حلوان للغزل والنسيج بشارع الحرير كفر العلو – حلوان ، بهدف البيع ، تطبيقاً لاحكام المادة 44 من قواعد قيد واستمرار قيد الاوراق المالية بالبورصة المصري.
المقيم: شركة اصول عربية للاستثمار والاستشارات المالية (OIB)

موقف الاستعانة بأشخاص آخرين:

تم الاستعانة بأحد المقيمين المعتمدين لدى البنك المركزي المصري والهيئة العامة للرقابة المالية ومرفق تقرير التقييم الفني الصادر من خبير تقييم عقارى / ياسر جابر محمد مسجل بالهيئة العامة للرقابة المالية سجل خبير تقييم عقارى تحت رقم (222) ، والذي استند فى اعداد تقريره على المعايير المصرية للتقييم العقارى الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية بقرار مجلس ادارة الهيئة رقم 39 لسنة 2015..

موقف الاستقلالية:

تعد شركة اصول عربية للاستثمار والاستشارات المالية (OIB) "المستشار المالي" "المقيم" مستقلة إستقلاً كاملاً عن الشركة محل الدراسة والاشخاص المرتبطة بها وأعضاء مجلس إدارتها ولا تربطنا بهم أى مصالح شخصية.

تاريخ التقييم:

تم التقييم خلال شهر أغسطس 2026 ، وتعد الدراسة صالحة لمدة لا تزيد عن ستة أشهر من تاريخ التقرير او وقوع احداث جوهرية تؤثر على التقييم ايهما اقدم.





أشتراطات ومحددات عامة:

- ◀ لم يتضمن نطاق اعمالنا القيام باعمال تحديد القيمة العادلة لسهم الشركة المالكة للاصل محل التقييم.
- ◀ لم يتضمن نطاق اعمالنا القيام باعمال فحص مالى وقانونى وضريبي ناف للجهة و/او مراجعة وفحص القوائم المالية التاريخية وانما تم الاطلاع عليها بهدف التعرف على تطور الاداء التاريخى للشركة.
- ◀ لا يجوز استخدام هذا التقرير لاغراض اخرى خلاف الغرض المعد من اجله دون الرجوع إلى شركة اصول عربية للاستثمار والاستشارات المالية (OIB) بذلك.
- ◀ يجب قراءة الدراسة بمرفقاتها كوحدة واحدة ولا يجوز طمس او تعديل اى من محتوياتها دون الرجوع الى ادارة شركة اصول عربية للاستثمار والاستشارات المالية (OIB).
- ◀ الفروق الحسابية الواردة بالدراسة ناتجة عن فروق التقريب.

إقرارات المستشار المالى:

- نقر نحن شركة اصول عربية للاستثمار والاستشارات المالية (OIB) بالآتى..
- ◀ عملية التقييم ونتائجها موضوع هذا التقرير قد تمت بالالتزام بالمعايير المصرية للتقييم المالى للمنشآت الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم 1 لسنة 2017، والقوانين والقواعد القانونية السارية.
 - ◀ تم تقدير أتعاب شركة اصول عربية للاستثمار والاستشارات المالية (OIB) نظير إعداد هذه الدراسة بمعزل عن نتائج الدراسة وإستخدام التقرير محل الدراسة ودون السعى نحو الوصول الى قيم محددة مسبقاً بواسطة ادارة الشركة او اى طرف آخر.
 - ◀ تم التحليل وصدور النتائج دون قيود عليها.
 - ◀ لم يشترك أى أشخاص خارجيين آخرين لهم علاقة بأى جزء جوهري من عملية التقييم بخلاف من ورد ذكرهم بالتقرير.





إخلاء المسؤولية (Disclaimer):

- استند التقرير على البيانات والمستندات المقدمة من الشركة طالبة التقييم تحت مسؤولية ادارة الشركة ، وليس من دور المقيم إجراء أى مراجعة للتحقق من صحة هذه البيانات، ولا تقع أدنى مسؤولية عليه فى حالة وجود بيانات غير صحيحة بهذه البيانات والمستندات مما قد يؤثر على نتائج الدراسة.
- لم يتم بحث مستندات الملكية من حيث صحتها ومدى قانونيتها.
- استند التقرير عند تقدير القيمة على بعض المحددات والافتراضات الواردة تفصيلا بتقرير المقيم العقارى المرفق وفى حالة اختلاف هذه الفرضيات والمحددات قد يتطلب الامر اعداد تقييم حديث للاصل محل التقييم.
- البيانات والمعلومات التى تم استخدامها فى التقييم وتم الاستناد اليها فى إعداد تقرير التقييم كافية للوصول للتقييم فى تاريخ إعداده، واننا بذلنا عناية الرجل الحريص للتأكد من منطقيتها وموضوعيتها.
- لم يتم استخدام أسس للتقييم بغرض رفع أو خفض نتائج التقييم.
- قد تتغير نتائج التقييم والفرضيات التى بنى عليها بعد إعداد التقرير وذلك فى ضوء تغير ظروف الشركة أو السوق أو التشريعات المنظمة.

مصادر المعلومات والبيانات:

- استندت التقرير على البيانات والمستندات التالية (دون غيرها) والمقدمة من الشركة محل التكليف تحت مسؤوليتها، وتمثلت هذه البيانات والمستندات التى تم الحصول عليها من ادارة الشركة محل التكليف فيما يلى:
- ☒ السجل التجارى لشركة دايس للملابس الجاهزة المؤرخ فى 25-6-2026
- ☒ تم موافقتنا بصورة ضوئية من مستندات الملكية والخاصة بالاصول محل التقييم وقد تم موافاة خبير التقييم العقارى بها والمتمثلة فيما يلى:
- صورة ضوئية من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (944) سنة 2010 الخاص بقطعة ارض مساحتها 62,870.29 متر مربع خالية من المباني .
- عقد شراء شركة دايس للملابس الجاهزة الأصل محل التقييم من (البنك الاهلى المصرى وبنك مصر) المؤرخ فى 2026/1/8.





نبذة عن الشركة المالكة للأصل محل التقييم:

تأسيس الشركة:

تأسست شركة داييس للملابس الجاهزة- شركة مساهمة مصرية - وذلك بموجب عقد التأسيس المؤرخ في 1997/4/12 وفقا لاحكام القانون رقم 159 لسنة 1981 والشركة مدرجة بالبورصة المصرية.

غرض الشركة :

- صناعة الملابس الجاهزة على اختلاف انواعها .
- استيراد الخامات ومستلزمات الانتاج والماكينات والمعدات وقطع الغيار.
- التصدير للاسواق الخارجية من منتجات الشركة.
- انتاج اقمشة التريكو مصنعة من غزول مختلفة.
- الاستيراد والتصدير والتوكيلات التجارية.
- صناعة النسيج لكافة المنتجات.
- انتاج اقمشة التريكو الدائري مصنعة من بوليستر وفسكوز وقطن وقطن مخلوط وكافة المنتجات الأخرى من غزول مختلفة.
- التطريز.
- الطباعة.
- صباغة وتجهيز الاقمشة المصنعة من الخيوط القطنية والخيوط التركيبية المصنعة وكافة أنواع الاقمشة لحساب الشركة او للغير.
- صناعة اكسسوارات الملابس على مختلف انواعها (على سبيل المثال الجوارب والسوست والزرابر والكباسين والاستيك وغيرها).

مقر الشركة الرئيسي:

5 و 6 شارع انابيب البترول - جسر السويس - المنطقة الصناعية.

السجل التجارى:

الشركة مقيدة بالسجل التجارى تحت رقم 306985 سجل تجارى استثمار القاهرة.





مدة الشركة:

25 سنة تبدأ من 1997/8/21 الى 2022/8/20 وتم تجديدها الى 2047/8/19 .

رأس المال (وفقا للسجل التجارى):

يبلغ رأس المال المرخص به 2.5 مليار جنيه مصرى، ويبلغ رأس المال المصدر والمدفوع 535,993,434.20 جنيه مصرى موزع على 2,679,967,171 سهم بقيمة اسمية 20 قرش للسهم.

أعضاء مجلس الادارة:

وفيما يلى تشكيل مجلس الادارة (وفقا لنموذج الافصاح فى 2026/7/9):

م	الاسم	الصفة
1	أ/ سهير سامى رياض	رئيس مجلس الادارة - غير تنفيذى
2	أ/ ناجى سمير توما	نائب رئيس مجلس الادارة وعضو المنتدب- تنفيذى
3	أ/ ماجد سمير توما	عضو مجلس الادارة - غير تنفيذى
4	أ/ عمرو رؤوف حسن	عضو مجلس الادارة - مستقل
5	أ/ ماريان رمزى غالى	عضو مجلس الادارة - مستقل
6	أ/ فيكتور فخرى عبدالمك	عضو مجلس الادارة - تنفيذى





مواصفات الاصل محل التقييم :-

يتمثل الاصل محل التقييم فى قطعة ارض مساحتها 62,870.29 متر مربع خالية من المباني والكاننة بحيز مصنع مصر حلوان للغزل والنسيج بشارع الحرير كفر العلو - حلوان .
هذه الأرض الت ملكيتها الى الشركة القابضة للقطن والغزل والنسيج والملابس ، ثم الى بنكى (الاهلى المصرى وبنك مصر على المشاع) ، ثم الى شركة دايس للملابس الجاهزة ، وهى مملوكة حاليا لشركة دايس للملابس الجاهزة.

وفيما يلى مواصفات الاصل محل التقييم....

المنطقة المحيطة والخدمات المحيطة :

- تقع الارض بمصنع مصر حلوان للغزل والنسيج -شارع الحرير - كفر العلو - حلون وهى منطقة أهالية وشعبية ويوجد بها مناطق سكنية وكذلك مناطق صناعية وكذلك مطار حلوان الحربى
- التقسيم البنائى : المنطقة تقسيم بنائى اهالى تقسيم صناعى ومبانى اهالى شعبى
- المرافق : يتوافر بمنطقة العقار معظم المرافق من (كهرباء ، مياه ، صرف ، تليفونات ، طرق)

وصف الاصل محل التقييم (وفقا لتقرير المقيم العقارى):

1- قطعة الأرض مساحتها 62870.29 م2:

- الأرض تطل على شارع الحرير وشارع القومية للأسمنت.
- أرض المصنع تقع بالقرب مطار حلوان الحربى
- الأرض لها واجهة على شارع الحرير تقدر بـ 250م طولى تقريبا وواجهة اخرى على شارع مصنع الأسمنت تقدر بـ 245م طولى على شارع القومية للأسمنت
- تقع الأرض بجوار خزانات وأبراج المياه الخاصة بمصنع شركة مصر حلوان للغزل والنسيج .
- عرض شارع الحرير الذى امام الأرض يقدر بـ 25م طولى تقريبا
- عرض شارع القومية للأسمنت الذى تطل عليه الأرض من الناحية الخلفية تقدر بـ 45 م طولى.
- الأرض غير منتظمة الشكل حيث لها 5 أضلاع
- الأرض من الداخل عبارة عن ارض فضاء.
- يوجد في نهانة الأرض مبنى قديم لايمثل اعلى وافضل استخدام.
- الأرض من الداخل لا يوجد بها خدمات او لاند سكيب عبارة عن ارض فضاء.
- مستوى منسوي الأرض من الداخل ينخفض عن مستوى منسوب الشارع.
- الأرض يحيط بها سور من المباني والطوب.

واجهة الأرض على الطبيعة :-

- الأرض تطل من الناحية البحرية :- على باقى أرض مصنع مصر حلوان للغزل والنسيج
- الأرض تطل من الناحية الشرقى البحرى :- على باقى أرض مصنع مصر حلوان للغزل والنسيج
- الأرض تطل من الناحية القبلى الشرقى :- على باقى أرض مصنع مصر حلوان للغزل والنسيج
- الأرض تطل من الناحية الغربية :- على شارع الحرير





2- مستندات الملكية و الحيابة

• مستندات الملكية و الحيابة لبنكى (الاهلى المصرى وبنك مصر على المشاع):

وفقا لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (944) سنة 2010 الخاص بالاتفاق الاطاري لتسوية مديونيات شركات قطاع الاعمال المتعثرة والمملوكة بالكامل للدولة مع كل من بنك مصر والبنك الاهلى المصرى بمبادلة العقارات الموقع بتاريخ 2009/9/14 وما تلاه من إجراءات فض مظاريف التقييم الخاص بالاصول العقارية (فقد تقرر نقل ملكية العقارات المحددة ببياناتها بالجدول المرفق لهذا القرار من الشركات القابضة والتابعة المبينة فبين كلا منها الى بنك مصر والبنك الاهلى المصرى بحسب ما يتفق عليه البنكان فيما بينهما وذلك في إطار الاتفاق الاطاري لتسوية المديونيات).

الجدول المرفق بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 944 لسنة 2010

م	بيان الأراضي المنقولة	سند الملكية	الشركة المالكة
12	ارض وما عليها بعض المباني جزء من مصر حلوان للغزل بمساحة 62,000 م 2 الكائنة بكفر ال... محافظة حلوان	بموجب العقد المسجل رقم 3195 باللغة الفرنسية بتاريخ 1934/7/19 الصادر من المحكمة المختصة	شركة مصر حلوان للغزل والنسيج وألت الملكية للشركة القابضة للغزل والنسيج والملابس بموجب قرار جمعية العامة غير العادية بجلستها بتاريخ 2009/3/10

اطراف التعاقد :-

أولا : الشركة القابضة للغزل والنسيج والملابس (طرف اول منقول منه وصادر ضده)
ثانيا : بنك مصر (طرف ثانى صادر لصالحه ومنقول اليه الملكية)
ثانيا : البنك الاهلى المصرى (طرف ثانى صادر لصالحه ومنقول اليه الملكية).

البيانات المساحية :-

لشهر قرار السيد الدكتور رئيس مجلس الوزراء رقم 944 لسنة 2010 :-
التعامل : بيانات الرفع المساحي الذي تم بمعرفة مديرية المساحة بالقاهرة بتاريخ 2018/2/6 على الطبيعة وتقر الشركة القابضة بقبول الرفع المساحي الذي تم على الطبيعة وبياناته كالآتي .
عبارة عن قطعة أرض كائنة بمصنع الغزل بكفر العلو والبالغ مسطحها 62,870.29 م 2 (فقط أثنان وستون ألف وثمانمائة وسبعون متر مربع وتسعة وعشرون ديسيمتر)

الحدود :-

الحد البحري : جار بطول 214.45 متر
الحد الشرقي : جار بطول 144.15 متر
الحد القبلي : بعضة شارع الاسمنت بطول 179.35 متر ثم ينكسر لغرب جار 124.65 متر
الحد الغربي : شارع الحرير بطول 250.47 متر

الملكية:

الت الملكية للطرف الأول عن الأرض موضوع التعامل الموضحة بعالية وذلك بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية بجلستها بتاريخ 2009/3/10

المبرر القانونى :

بموجب قرار السيد الدكتور رئيس مجلس الوزراء رقم 944 لسنة 2010 والذي بمقتضاة يتم نقل الأرض الموضحة بعالية من الشركة القابضة للغزل والنسيج والملابس الى بنك مصر بحصة قدرها 48.23 % على المشاع . والبنك الاهلى المصرى بحصة 51.77 % على المشاع .





- مستندات الملكية و الحيازة (لشركة دايس للملابس الجاهزة):
وفقا لعقد البيع خالص الثمن المؤرخ في 2026/1/8 والمبرم بين :

اطراف التعاقد: ..

أولا: البنك الأهلي المصري (طرف اول بائع على المشاع).
أولا: بنك مصر (طرف اول بائع على المشاع).
ثانيا: شركة دايس للملابس الجاهزة (طرف ثانى مشتري)

تمهيد العقد:

بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 944 لسنة والم شهر بالإيداع برقم 1208 لسنة مكتب شهر عقارى القاهرة يترك كلاً من البنك الأهلي المصري وبنك مصر (فردى الطرف الأول) بواقع حصة قدرها 51.77% للبنك الأهلي المصري و 48.23% لبنك مصر على المشاع فيما بينهما قطعة الأرض البالغ مساحتها 62870.29 م² والكاننة بشارع الحرير - كفر العلو - حلوان - محافظة القاهرة .

وبتاريخ 2025/2/25 تم عرض قطعة الأرض للبيع بالمزاد العلنى بنظام المظاريف المغلقة وذلك كلة طبقاً لأحكام وشروط كراسة المزاد وقد تم ترسية المزاد على السادة / شركة دايس للملابس لتقدمهم بأعلى سعر بتلك الجلسة وذلك بواقع سعر 2650 جنيه مصرى للمتر المربع بأجمالى 166,606,268.50 جنيه مصرى بنظام سداد 40% نقداً و 60% أجل وعلى خمس سنوات تسدد على أقساط ربع سنوية وبعائد تأخير 33.25% وقد تم اعتماد ترسية تلك الجلسة من قبل السلطة المختصة بالبنكين.

هذا وبتاريخ 2025/10/19 تقدمت الشركة المشترية (الطرف الثانى) لفردى الطرف الأول بطلب لتغيير نظام السداد من السداد لصيبح نقداً لكامل قيمة الصفقة بدلاً من السداد الأجل خمس سنوات .
وتقديراً من البنك الأهلي وبنك مصر (فردى الطرف الأول) لظروف عملانه وبعد العرض على السلطة المختصة بالبنكين (فردى الطرف الأول) فقد صدرت الموافقة على تغيير نظام سداد صفقة البيع ليصبح نقداً على ثلاثة شهور بدلاً من أجل على خمس سنوات

ونظرا لقيام الطرف الثانى (المشتري) بتاريخ 2025/12/23 باستكمال كامل ثمن بيع الأرض موضوع العقد فقد اتفقا الطرفان بعد اقرارهما باهليتهما للتعاقد والتصرف قانونا بتحرير هذا العقد.

البند الثانى بالعقد :

بموجب هذا العقد باع وأسقط وتنازل فردى الطرف الأول (البائعان) كلاً حسب حصته الموضحة تفصيلاً بالتمهيد للطرف الثانى (المشتري) والقابل لذلك ماهو قطعة الأرض وما عليها من مبانى مساحتها 62,870.29 م² والكاننة بشارع الحرير - كفر العلو - حلوان - محافظة القاهرة. .

البند الثالث بالعقد :

تم هذا البيع بأيجاب وقبول أطراف هذا العقد بواقع سعر 2,650 جنيه مصرى للمتر وبقيمة إجمالية لكامل مساحة قطعة الأرض بمبلغ 166,606,268.50 جنيه مصرى تم سداده بالكامل من الطرف الثانى (المشتري) إلى فردى الطرف الأول (البائعان).

ويعتبر توقيع فردى الطرف الأول (البائعان) على هذا العقد بمثابة مخالصة تامة ونهائية باستلام قيمة ثمن البيع واصبح الطرف الثانى المالك لقطعة الأرض وله حق التصرف فيها بكافة أنواع التصرفات النافذة للملكية دون قيد او شرط من فردى الطرف الأول.





اسلوب التقييم المتبع ونتائج التقييم للاصل محل التقييم:

وفقاً لتقارير التقييم الفني المرفق والصادر من خبير تقييم عقارى / ياسر جابر محمد مسجل بالهيئة العامة للرقابة المالية سجل خبير تقييم عقارى تحت رقم (222) ، فقد جاءت ملخص نتائج تقدير قيمة الاصل محل التقييم من خلال استخدام (طريقة البيوع المقارنة) ، وذلك على النحو التالى: -

طريقة البيوع المقارنة (للاراضى):

تم تقدير قيمة الاراضى ، وذلك على النحو التالى..

(القيمة بالجنيه المصرى)

م	البيان	المساحة م ²	سعر المتر الحالى	القيمة المقدرة المنفذة
1	قطعة الأرض التى مساحتها 62,870.29 م ²	62,870.29	4,110	258,396,892

وعليه فقد بلغت اجمالى القيمة التقديرية للاصل محل التقييم قطعة ارض مساحتها 62,870.29 متر مربع خالية من المباني والكاننة بحيز مصنع مصر حلوان للغزل والنسيج بشارع الحرير كفر العلو - حلوان تبلغ...

نحو 258,396,892 جنيه "فقط و قدره مئتان وثمانية وخمسون مليون وثلاثمائة وستة وتسعون ألف وثمانمائة واثنان وتسعون جنيه مصرى لا غير"

مع مراعاة ما يلى :

- تتضمن التقرير الفني (المرفق) لتقييم الاصول : ان هذه القيمة المقدرة تخضع للزيادة او النقصان بنسبة 10%.
- تتضمن التقرير الفني (المرفق) لتقييم الاصول : انه تم التوصل الى سعر المتر بعد عمل الضبطيات يبلغ 6,850 جنيه مصرى وذلك للمساحات الصغيرة فى المنطقة، وبالنسبة لقطعة الأرض الكبيرة التى مساحتها 62,870.29 م² يتم تخفيض سعر المتر بنسبة 30% وذلك لكبر المساحة اكثر من 10 اضعاف واقل من 25 ضعف & وكذلك تخفيض نسبة 5% نظرا لان شكل الأرض غير منتظم وصغر واجهة الأرض على الشارع بالنسبة لمساحة الأرض الكبيرة & وكذلك تخفيض نسبة 5% نظرا لان الارض بدون مرافق ، ليكون سعر المتر 4,110 جنيه مصرى.
- تتضمن التقرير الفني (المرفق) لتقييم الاصول: تم استخدام طريقة البيوع المقارنة بالنسبة للأراضى وذلك لتوافر المعلومات عن الأرض فى المنطقة موضوع التقييم ، ولم يتم استخدام طريقة التكلفة حيث ان موضوع التقييم ارض فضاء ولا يوجد بها مباني ، ولم يتم استخدام طريقة الرسملة حيث ان المطلوب هو تقييم اراض فضاء استخدام صناعى وتوجد ندرة فى المعلومات عن ايجارات الاراضى الصناعية فى المنطقة موضوع التقييم.
- تتضمن التقرير الفني (المرفق) لتقييم الاصول: انه التقييم للارض على اساس استخدام صناعى من واقع المعاينة الفعلية على الطبيعة.
- تتضمن التقرير الفني (المرفق) لتقييم الاصول: انه تم اعتماد المساحات وفقا لصورة عقد البيع المرسل من الشركة.

المرفقات : تقرير التقييم الفني الصادر من خبير تقييم عقارى / ياسر جابر محمد مسجل بالهيئة العامة للرقابة المالية سجل خبير تقييم عقارى تحت رقم (222)

المستشار المالى المستقل

(شركة أصول عربية للاستثمار والاستشارات المالية (OIB))
(ترخيص رقم 469 لسنة 2008)
(سجل المستشارين الماليين بالهيئة)

عضو مجلس الإدارة المنتدب

ابراهيم السيد البدوى احمد

تحريراً فى: 2026/8/16

