



شركة الاسكندرية لتداول الحاويات والبضائع  
ALEXANDRIA CONTAINER & CARGO HANDLING CO  
شركة مساهمة مصرية (ش.م.م)  
خاضعة لأحكام القانون (١٥٩) لسنة ١٩٨١

To: EGX

السادة / البورصة المصريه

Dear sir,

تحية طيبة وبعد ،،،

Please find attached a summary of the fair value study for the share price of Egypt Marine Ports S.A.E., prepared by Elite Financial Consulting, the independent financial advisor, determining the fair value of the company's share price.

نتشرف ان نرفق لسيادتكم ملخص دراسة القيمة العادلة لسعر سهم شركة موانئ مصر البحرية ش.م.م المعدة بواسطة المستشار المالي المستقل السادة / شركة ايليت للاستشارات المالية .

Yours Faithfully,

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

محاسب / أحمد محمد حموده  
Acct./ Ahmed Mohamed Hamouda

محاسب / سلمى محمد سعد زغلول  
Acct./ Salma Mohamed Saad Zaghlol

رئيس القطاع المالي  
Chief Financial Officer

مدير علاقات المستثمرين  
Investors Relations Manager





صالح وبرسوم وعبد العزيز

أبراج نايل سيتى - البرج الجنوبي

٢٠٠٥ أ كورنيش النيل - الدور السادس

رملة بولاق - القاهرة ١١٢٢١

ج.م.ع

تليفون : ٠٩ ١٩٩ ٢٢٤٦ (٢) ٢٠

تقرير مراقب الحسابات بشأن دراسة تقدير القيمة العادلة لشركة موانئ مصر البحرية  
والمعدة بواسطة المستشار المالي المستقل البيت كونسلتسي هاوس

السادة / أعضاء مجلس إدارة شركة الإسكندرية لتداول الحاويات والبضائع "ش.م.م"

قمنا بأداء الإجراءات المتفق عليها معكم بخطاب الارتباط المؤرخ ١٠ يونيو ٢٠٢٦ والمذكورة أدناه المتصلة بدراسة تقدير القيمة العادلة لشركة موانئ مصر البحرية والمعدة بواسطة المستشار المالي المستقل البيت كونسلتسي هاوس (Elite Consultancy House) وتحت مسؤوليتهم الكاملة. وقد قمنا بمهمتنا طبقاً للمعيار المصرى لمهام الخدمات ذات الصلة (رقم ٤٤٠٠ )، وقد قمنا بأداء هذه الإجراءات وفقاً لطلبكم ولتقديم نتائجها إلى الهيئة العامة للرقابة المالية. إن الغرض من تنفيذ هذه المهمة هو مساعدتكم في الالتزام بمتطلبات الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية والمتعلقة ببيع حصة شركة الإسكندرية لتداول الحاويات والبضائع في شركة موانئ مصر البحرية للشركة القابضة للنقل البحري والبري وهذه الإجراءات يمكن تلخيصها في الآتي:

- أ- الحصول على دراسة تقدير القيمة العادلة المعد من قبل المستشار المالي المستقل البيت كونسلتسي هاوس، والتحقق من أن الدراسة موقعة وصادرة عن المستشار المالي المستقل.
- ب- مراجعة تعيين المستشار المالي المستقل، وفقاً للمتطلبات العامة للرقابة المالية. والتحقق من أن دراسة تقدير القيمة العادلة تتضمن إقرار المستشار المالي المستقل بشأن الاستقلالية.
- ج- التحقق من أن دراسة تقدير القيمة العادلة تتضمن نطاق العمل المتفق عليه بين الشركة والمستشار المالي المستقل.
- د- الحصول على القوائم المالية المدققة التاريخية لشركة موانئ مصر البحرية للسنوات المشار إليها في دراسة تقدير القيمة العادلة.
- هـ- مطابقة المعلومات المالية التاريخية الواردة في الدراسة مع القوائم المالية المدققة.
- و- التحقق من أن دراسة تقدير القيمة العادلة تتضمن وصفاً لمصادر المعلومات والافتراضات التي استخدمها عن المستشار المالي المستقل دون تقييم مدى ملاءمة الافتراضات أو المدخلات المتعلقة بالدراسة.
- ز- الحصول على خطاب تمثيل من الإدارة.
- ح- التحقق من أن دراسة تقدير القيمة العادلة تتضمن عدد الأسهم ونسب الملكية لشركة موانئ مصر البحرية.

**وفيما يلي بيان بما تم اكتشافه :**

- ١- قمنا بالحصول على دراسة تقدير القيمة العادلة المُعدة من قبل المستشار المالي المستقل البيت كونسلتسي هاوس و علي مسؤوليته والموقع والصادر بتاريخ يونيو ٢٠٢٦. وفيما يلي نتائج التقييم الذي قام به المستشار المالي المستقل وتحت مسؤوليته وفقا لما ورد في تقريره:

دولار امريكي	
٠,١١١	القيمة العادلة للسهم المرجحة بالوزن النسبي وفقا لتقييم المستشار المالي المستقل وتحت مسؤولية الكاملة.

- ٢- تحققنا من تعيين المستشار المالي المستقل وفقا لمتطلبات الهيئة العامة للرقابة المالية، وقمنا بالتحقق من أن دراسة تقدير القيمة العادلة تتضمن إقرار المستشار المالي المستقل بشأن الاستقلالية، كما هو مبين في البند خامسا في صفحة ٦ من الدراسة.
- ٣- قمنا بالتحقق من أن دراسة تقدير القيمة العادلة تتضمن نطاق العمل المتفق عليه بين الطرفين كما هو مبين في البند اولا صفحة ٥ من التقرير.
- ٤- قمنا بالحصول على القوائم المالية المدققة التاريخية لشركة موانئ مصر البحرية للسنوات ٢٠٢٤ و ٢٠٢٥ والمشار إليها في دراسة تقدير القيمة العادلة.
- ٥- قمنا بمطابقة المعلومات المالية التاريخية الواردة في دراسة تقدير القيمة العادلة مع القوائم المالية المدققة لشركة موانئ مصر البحرية.
- ٦- قمنا بالتحقق من أن دراسة تقدير القيمة العادلة تتضمن وصفاً لمصادر المعلومات والافتراضات التي استخدمها المستشار المالي المستقل كما هو مبين في الصفحات من ٧٧ حتى ٨٣ من الدراسة دون التدخل في تقييم ملائمتها.
- ٧- قمنا بالحصول على خطاب تمثيل من الإدارة.
- ٨- قمنا بالتحقق من أن دراسة تقدير القيمة العادلة تتضمن عدد الأسهم أو نسب الملكية لشركة موانئ مصر البحرية كما هو مبين في صفحة ٦٢ من الدراسة.

تم تحديد الإجراءات اعلاء وفقا لخطاب الارتباط الموقع مع شركة الإسكندرية لتداول الحاويات والبضائع "ش.م.م" والمحددة به تلك الإجراءات.

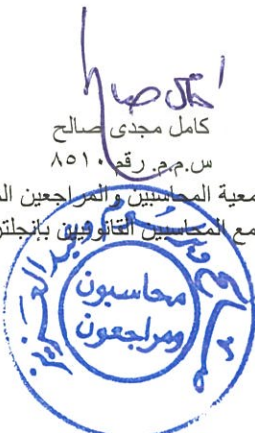
ويعد المستشار المالي المستقل المسنول عن تقييم القيمة العادلة وبالتالي فنحن لا نقدم بموجب هذا التقرير أى تأكيدات بشأن القيم او المنهجية المستخدمة او مدى كفاية الإجراءات المؤداة سواء للغرض الذى طلبتموه أو لأى غرض آخر.

وحيث أن الإجراءات الواردة اعلاه لا تمثل عملية مراجعة ولا فحص محدود وفقا لمعايير المراجعة المصرية كما لا تتضمن مراجعة للافتراضات او العمليات الحسابية. لو كنا قد قمنا بأداء إجراءات إضافية أو بأداء عملية مراجعة او فحص محدود للقوائم المالية والمعلومات والافتراضات المالية الواردة في الدراسة طبقا لمعايير المراجعة المصرية ، لكان من الممكن أن تنمو أموراً أخرى إلى علمنا والتي كان من الممكن أن نرفعها لكم.

أعد تقريرنا هذا فقط من أجل الغرض الموضح فى الفقرة الأولى من هذا التقرير ولتوفير المعلومات لكم، وليس معدا للاستخدام لأى غرض آخر وغير مسموح بتوزيعه على أية أطراف أخرى او الاعتماد عليه من أى طرف اخر. وهو لا يعد اعتمادا للمنهجية او التقييم الوارده بتقرير المستشار المالي المستقل. ويرتبط هذا التقرير فقط بالبند المحددة اعلاه ولا يمتد لأيه بيانات مالية اخرى.

القاهرة في ١١ يونيو ٢٠٢٦

كامل مجدى صالح  
س.م.م. رقم ٨٥١٠  
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية  
زميل مجمع المحاسبين القانونيين بإنجلترا وويلز



ملخص تنفيذي للقيمة العادلة  
لشركة موانئ مصر البحرية EMP  
ش.م.م.



(يونيو 2026)



## القطاع البحري والاقتصاد

**74.8**

مليون طن

تداول ميناء الإسكندرية 2024/25  
(نمو +14%)

**2.4**

مليون حاوية TEU

نمو +31.6% في الحاويات  
المكافئة

**≈90%**

من التجارة الخارجية

حصة النقل البحري من إجمالي  
التجارة

**152.9**

مليار دولار

الدين الخارجي 2024 — 22.3% من  
GDP (تراجع)

## نبذة عن الشركة — موانئ مصر البحرية

**تحيا مصر**

محطة TMT متعددة

الأغراض

الأرصعة 55-62 بميناء الإسكندرية

**CMA CGM**

شراكة فرنسية للتشغيل

نموذج Landlord Port المعدل

**35**

عاماً مدة الامتياز

من 2018 حتى 2053

**\$M304**

رأس المال المدفوع

3.04 مليار سهم · اسهمي \$0.1

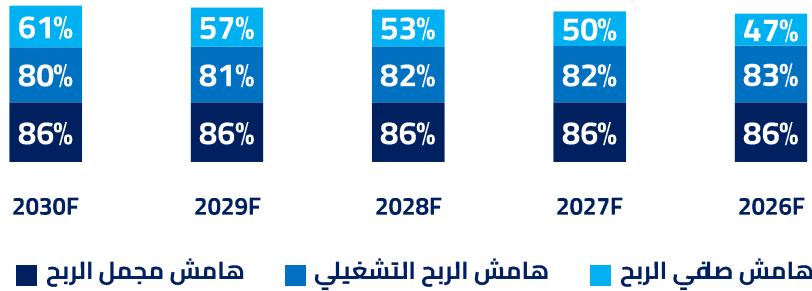
## أبرز النقاط الرئيسية

موقع استراتيجي على البحر المتوسط ونمو تشغيلي قوي لميناء الإسكندرية، تدعمه شراكة عالمية مع CMA CGM ضمن رؤية مصر 2030 لتحويل البلاد إلى محور إقليمي للنقل واللوجستيات والتراخيص.

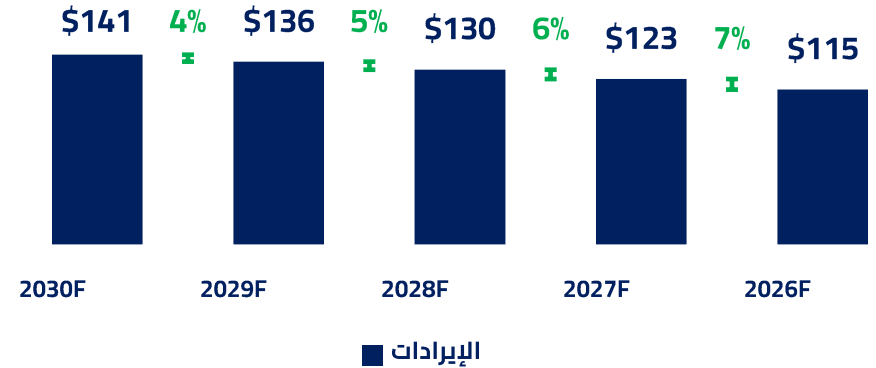
## أبرز المؤشرات المالية (2030 مقابل 2025)



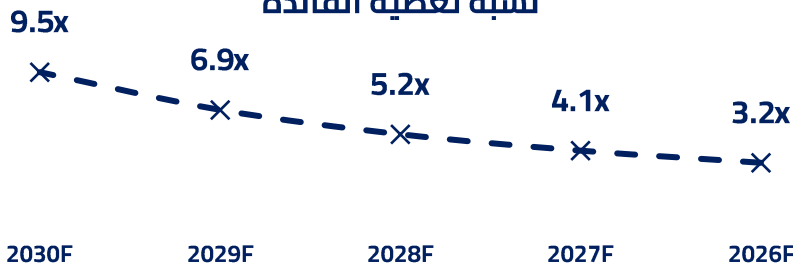
### هامش الربحية المتوقعة



### الإيرادات المتوقعة (بالمليون دولار أمريكي) ومعدل النمو



### نسبة تغطية الفائدة



### متوسط العائد المتوقع على الأصول



### متوسط العائد المتوقع على حقوق الملكية



**منهجية التقييم والقيمة العادلة**

**القيمة العادلة للسهم**

**\$0.111**

المتوسط المرجح بعد الخصومات  
حقوق الملكية 336.7 مليون \$

**منهج السوق (P/BV)**

**\$0.161**

للسهم · الوزن 20%  
حقوق الملكية 490.2 مليون \$

**منهج الدخل (DCF)**

**\$0.133**

للسهم · الوزن 80%  
حقوق الملكية 403.5 مليون \$

**%13.7 ← %15.1**

متوسط تكلفة رأس المال (WACC) —  
2026 إلى 2030

**%4.25**

العائد الخالي من المخاطر (سندات  
أمريكية 10س)

**%14.17**

علاوة مخاطر السوق (أمريكي +  
مصري)

**%5**

علاوة مخاطر خاصة بالشركة

الخصومات المطبقة: 25% لاختلاف الحجم ونموذج الأعمال · 10% لنقص السيولة · 10% لحصة الأقلية

القيمة التقديرية للسهم حسب الطريقة (دولار)

**\$0.133**

DCF (80%)

**\$0.161**

P/BV (20%)

**\$0.111**

القيمة العادلة

**الخلاصة**

القيمة العادلة المقدرة \$0.111 للسهم بإجمالي  
حقوق ملكية 336.7 مليون دولار، بترجيح 80%  
للتدفقات النقدية المخصومة و20% لمضاعف القيمة  
الدفترية.

بناءً على أمر الإسناد الصادر من **شركة الإسكندرية لتداول الحاويات والبضائع** لشركتنا والخاص بتكليف الشركة للقيام بأعمال تقييم **«شركة موانئ مصر البحرية EMP»** بغرض بيع كامل حصة الشركة في رأس مال شركة موانئ مصر البحرية، الصادر بأمر التكليف المرسل إلينا، وبناءً عليه قامت شركة إيليت بالحصول على القوائم المالية المعتمدة بمعرفة شركة الإسكندرية لتداول الحاويات والبضائع، وتلك القوائم تم إعدادها من قبل وتحت مسؤولية إدارة **«شركة موانئ مصر البحرية EMP»**.



# إخلاء المسؤولية والامتثال المهني



## أولاً: التكليف ونطاق العمل

جرى إعداد تقرير المستشار المالي المستقل لتقديمه إلى شركة الإسكندرية لتداول الحاويات والبضائع بغرض بيع كامل حصة الشركة في رأس مال شركة موانئ مصر البحرية EMP، بناءً على أمر الإسناد الصادر لشركتنا قامت شركة إيليت للاستشارات المالية عن الأوراق المالية بالوصول على البيانات والمعلومات والقوائم المالية المجمعة المعتمدة للشركة عن الفترة من يونيو 2023 وحتى ديسمبر 2024 (18 شهراً) و عام 2025، والتي تم إعدادها من قبل وتحت مسؤولية إدارة الشركة بالكامل وممثليها ومراقبي حساباتها.

## ثانياً: طبيعة التقرير وحدوده ومسؤولية البيانات التاريخية

تعتمد التحليلات والبيانات الواردة في هذا التقرير على المعلومات الموثقة والمقدمة شفهيًا وكتابيًا من جانب إدارة الشركة، وعلى البيانات المتاحة علنيًا والتي تم اختيارها من مصادر يُعتقد بصحتها وبذل المستشار المالي عناية الرجل الدريص للتحقق منها. بناءً على الضوابط المهنية، فإن البيانات والمعلومات المالية التاريخية المقدمة من إدارة المنشأة وممثليها تعتبر مسؤولية إدارة المنشأة ومراقبي حساباتها، وليس على المقيم إجراء أي مراجعة محاسبية أو فحص نفي للجهالة (Due Diligence) للتحقق من صحة هذه البيانات التاريخية. يعتمد المقيم على دراسة وفحص وتوظيف القوائم المالية التقديرية ونماذج التقييم في ضوء المعلومات والبيانات التي زودته بها إدارة المنشأة أو أي من الملاك، وكذا الدراسة الاقتصادية التي يقوم بها المستشار المالي والعوامل المؤثرة به ودراسة القطاع والصناعة والعوامل المؤثرة به، لإعداد التقديرات والوصول لأفضل تقييم للقيمة.

## ثالثاً: معقولة الافتراضات والتقدير المستقبلي

يؤكد المستشار المالي أن البيانات والمعلومات التي تم استخدامها في التقييم وتم الاستناد إليها في إعداد تقرير التقييم — فيما عدا التحفظات الواردة في التقرير بشأن بعضها — تعد كافية للوصول للتقييم في تاريخ إعدادهم، وأنه قد بذل في سبيل ذلك عناية الرجل الدريص للتحقق منها ومن ملاءمتها ومعقوليتها لتعزيز القدرة على الاعتماد عليها في التقدير والتحليل والتنبؤ بالقيمة. ومع ذلك، يجب على القارئ مراعاة الآتي:

- إن إعداد التقديرات المستقبلية يتطلب بطبيعته قدرًا من الحكم الشخصي للمقيم، وقد تم إعداد هذه الافتراضات الجوهرية بناءً على دراسات تحليلية وكفمية للقطاع والاقتصاد، وفي ضوء الأداء التاريخي للمنشأة وأوضاع الشركات المشابهة وظروف المنافسة والتوقعات المستقبلية.
- إن المصطلحات التقديرية (توقعات، تقديرات، تنبؤات) لا تمثل ضمانات قطعية تجاه الأداء الفعلي المستقبلي؛ إذ إن التقييم والفرضيات التي بُني عليها قد تتغير بعد إعداد التقرير في ضوء تغير ظروف المنشأة، أو تقلبات أوضاع القطاع، أو تغير مؤشرات الاقتصاد الكلي (مثل معدلات التضخم والفائدة)، أو التغيرات في التشريعات والنظام الضريبي المنظم.



Handwritten signature

# إخلاء المسؤولية والامتنال المهني

## رابعاً: قيود الاستخدام والسرية وحماية الملكية

تم إعداد هذا التقرير ليُقدّم إلى **شركة الإسكندرية لتداول الحاويات والبضائع** ليستخدم فقط في الغرض المحدد أعلاه والمعد من أجله ولا ييس لأي أغراض أخرى. ولا تتحمل شركة إيليت — ولا أي من مسؤوليها أو موظفيها — أية مسؤولية تجاه أي طرف آخر في حالة استخدام التقرير في غير غرضه أو من قبل أطراف غير مصرح لها. إن التقديرات المعروضة تنطبق على هذا التقييم في سياقه الكامل فقط، ولا يجوز استخدامها أو اقتباس أجزاء منها خارج هذا السياق.

## خامساً: الاستقلالية والامتنال المهني

تؤكد شركة إيليت للاستشارات المالية التزامها التام وبذل العناية المرجح الدقيق في إعداد هذا التقرير، كما تؤكد عدم انتمائها لأي فئة من أصحاب المصالح\* في الشركة موضوع التقييم، وعدم وجود أي مصلحة شخصية حالية أو مستقبلية لها أو للمقيمين المشركين فيها بالمنشأة، مما يضمن موضوعية واستقلالية التقرير الفنية والمالية التامة.

## سادساً: المعايير المطبّقة وصلاحيّة التقرير

تم إعداد هذا التقييم وفقاً للمعايير المصرية للتقييم المالي للمنشآت الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية بقرار رقم ٢٠١٧، بما يشمل كافة معايير السلوك المهني، الكفاءة، نطاق العمل، ومعقولية الافتراضات. ونؤكد أن المقابل المادي لعملية التقييم محدد مسبقاً وغير مرتبط نهائياً بالقيمة المستنتجة.

يعتد هذا التقييم بالوقائع والمعطيات القائمة في تاريخه، والمستشار غير ملزم بتحديثه للأحداث اللاحقة لهذا التاريخ، وفي ظل ثبات المعطيات والظروف الاقتصادية والتشريعية، فإن صلاحية هذا التقرير هي (6) أشهر من تاريخ إصداره (يونيو 2026).

- تم اعتماد علي طريقتين للتقييم وهما:
  1. طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
  2. طريقة مضاعف القيمة الدفترية (P/BV)

## طريقة التدفقات النقدية المخصومة

تتكون طريقة صافي التدفقات النقدية الحرة من التدفقات النقدية للشركة من أنشطة التشغيل وأنشطة الاستثمار ليتم احتساب قيمتهم الحالية باستخدام معدل خصم المكون من تكلفة حقوق الملكية وتكلفة الاقتراض طبقا نسب تمويل الدين وحقوق الملكية ومعدل العائد الخالي من المخاطر ومعامل البيتا وعلووة المخاطر بالإضافة إلى تكلفة الاقتراض.

تم افتراض القيمة المتبقية بناء على قيمة التخارج نظرا لكون الشركة محل التقييم محددة المدة

## مضاعفات التقييم

تم استخدام المضاعفات المناسبة للصناعة وللشركة بناء على عينة من الشركات المثيلة المدرجة بالبورصة المصرية والأسواق العالمية.



**علاوة مخاطر خاصة بالشركة:** تم افتراض 5% علاوة مخاطر مرتبطة بالشركة وذلك للتحوط من المخاطر المرتبطة بطبيعة نشاط الشركة وتأثره الشديد بالأوضاع الجيوسياسية وأسعار الصرف.

**المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال:** يتم احتساب معدل الخصم طبقاً لتكلفة حقوق الملكية وتكلفة الاقتراض، كما يتم الأخذ في الاعتبار نسب التمويل الخاصة بهم. وقد تم تحديد تكلفة الدين بناءً على المتوسط المرجح لتكلفة التمويل لكون الشركة تتحمل مصروفات تمويلية على قرضين بمعدلات فائدة مختلفة. مع العلم أن الشركة لا تتحمل ضريبة دخل نظراً لكونها منطقة حرة.

**مما أدى إلى تسجيل معدل خصم 15.1% بالسنة المالية التقديرية 2026 والذي يتناقص ليصل إلى 13.7% بالسنة المالية التقديرية 2030.**

**معدل العائد الخالي من المخاطر:** تم استخدام العائد على سندات الخزانة الأمريكية أجل 10 سنوات الذي سجل 4.25% وذلك لكون رأس مال الشركة بالدولار الأمريكي.

**البيتا:** يعد معامل بيتا مقياس لمخاطر الشركة مقارنة بالسوق. فمعامل بيتا السوق يساوي 1، بينما معامل بيتا الشركة تم الاعتماد على unlevered beta لعينة من الشركات المثيلة المدرجة بالبورصة المصرية والعالمية.

**علاوة مخاطر:** تم إضافة علاوة مخاطر من خلال (علاوة مخاطر مرتبطة بالسوق الأمريكي بنسبة 4.46% لكون التدفقات النقدية للشركة بالدولار الأمريكي مع إضافة علاوة مخاطر مرتبطة بالدولة المصرية بنسبة 9.71% لكون الشركة تعمل في حدود جمهورية مصر العربية) بذلك تسجل علاوة مخاطر السوق 14.17% وفقاً لبيانات قاعدة دامودران تحديث يناير 2026

2030F	2029F	2028F	2027F	2026F	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال
849,744,197	769,341,342	696,766,513	632,471,921	575,827,564	حقوق الملكية
66,425,021	85,705,531	104,986,042	124,266,553	143,547,064	قروض طويلة الأجل
<b>916,169,218</b>	<b>855,046,873</b>	<b>801,752,555</b>	<b>756,738,474</b>	<b>719,374,628</b>	<b>إجمالي مصادر التمويل</b>
%93	%90	%87	%84	%80	نسبة حقوق الملكية من إجمالي التمويل
%7	%10	%13	%16	%20	نسبة الدين من إجمالي التمويل
%8	%11	%15	%20	%25	نسبة الدين لحقوق الملكية
%4.25	%4.25	%4.25	%4.25	%4.25	معدل العائد الخالي من المخاطر (سندات خزانة أمريكية عائد 10 سنوات)
%4.25	%4.25	%4.25	%4.25	%4.25	معدل العائد الخالي من المخاطر بعد خصم الضرائب
0.31	0.32	0.33	0.34	0.36	البيتا
%14.17	%14.17	%14.17	%14.17	%14.17	علاوة مخاطر السوق
%5	%5	%5	%5	%5	علاوة مخاطر خاصة بالشركة
<b>%14</b>	<b>%14</b>	<b>%14</b>	<b>%14</b>	<b>%14</b>	<b>تكلفة حقوق الملكية</b>
%15	%15	%16	%17	%18	تكلفة الإقراض قبل خصم الضرائب
%0.0	%0.0	%0.0	%0.0	%0.0	الضرائب
<b>%15</b>	<b>%15</b>	<b>%16</b>	<b>%17</b>	<b>%18</b>	<b>تكلفة الإقراض بعد خصم الضرائب</b>
<b>%13.7</b>	<b>%13.9</b>	<b>%14.2</b>	<b>%14.6</b>	<b>%15.1</b>	<b>المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال</b>

## 1. منوح الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF)

**القيمة التخارج:** تم توقع القيمة المتبقية بناء على قيمة التخارج باستخدام مضاعف القيمة الدفترية وذلك لكون الشركة محددة المدة وبذلك لا يصلح احتساب قيمة متبقية للشركة بناء على مبدأ الاستدامة. وتبلغ قيمة التخارج **490,248,804 دولار أمريكي**.

**قيمة حقوق الملكية:** سجلت قيمة حقوق الملكية **403,494,286 دولار أمريكي** بعد إضافة المشروعات تحت التنفيذ وخصم ضمان الأعمال والالتزامات طويلة الأجل الأخرى والقروض طويلة الأجل. تأتي قيمة حقوق الملكية مقسمة على **3,040,494,260** سهم لتبلغ القيمة للسهم الواحد **0.133 دولار أمريكي**.

2030F	2029F	2028F	2027F	2026F	التدفقات النقدية الحرة (بالدولار الأمريكي)
122,362,843	117,489,866	111,990,278	106,007,438	112,553,381	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(10,000,000)	(20,000,000)	(30,000,000)	(40,000,000)	(50,000,000)	الإنفاق الاستثماري
<b>112,362,843</b>	<b>97,489,866</b>	<b>81,990,278</b>	<b>66,007,438</b>	<b>62,553,381</b>	<b>التدفقات النقدية الحرة للمنشأة</b>
<b>490,248,804</b>					<b>قيمة التخارج</b>
<b>59,112,754</b>	<b>57,874,149</b>	<b>55,030,967</b>	<b>50,273,245</b>	<b>54,370,589</b>	<b>القيمة الحالية للتدفقات النقدية الحرة</b>
				<b>257,914,058</b>	<b>القيمة الحالية لقيمة التخارج</b>
				<b>534,575,761</b>	<b>إجمالي القيمة الحالية</b>
				24,360,235	مشروعات تحت التنفيذ
				(1,115,831)	ضمان أعمال
				(81,792)	التزامات طويلة الأجل أخرى
				(154,244,087)	قروض طويلة الأجل
				<b>403,494,286</b>	<b>القيمة العادلة لحقوق الملكية</b>
				3,040,494,260	عدد الأسهم
				<b>0.133</b>	<b>القيمة العادلة للسهم</b>



*(Handwritten signature)*

## 2. طريقة المضاعفات:

الأقران: تم استخدام عينة من الشركات المثيلة المدرجة بالبورصة المصرية والعالمية وذلك لتحديد معامل البيتا المستخدم في حساب تكلفة حقوق الملكية ومضاعف القيمة الدفترية المستخدم في التقييم بمنهج السوق (طريقة المضاعفات).

الأقران	الدولة	بيتا	معدل الضريبة	D/E	البيتا المعدلة	مضاعف القيمة الدفترية
Egyptian Transport & Commercial Services Co SAE (ETRS)	egypt	0.01	%22.5	%12	0.01	1.58
Abu Dhabi Ports Company PJSC (ADPORTS)	United Arab Emirates	N/A	%25.0	%79	N/A	0.88
Canal Shipping Agencies (CSAG)	egypt	0.5	%22.5	%0	0.50	5
Grindrod Ltd (GNDRP)	SOUTH AFRICA	0.44	%27.0	%33	0.35	1.19
Jordan National Shipping Lines Company (ASE:SHIP)	JORDAN	N/A	%20	%0	N/A	1.53
JTC Logistics Transportation & Stevedoring Co. K.S.C.P. (KWSE:JTC)	KUWAIT	N/A	%15	%26	N/A	1.29
Salalah Port Services Company SAOG (MSM:SPSI)	OMAN	0.18-	%15	%26	0.15-	1.46
Salam International Transport and Trading Company (ASE:SITT)	JORDAN	N/A	%20	%21	N/A	0.85
Sustained Infrastructure Holding Company (SASE:2190)	SAUDI ARABIA	0.12	%20	%54	0.08	1.91
DFDS A/S (DFDS)	DENMARK	1.05	%22	%127	0.53	0.56
HMM Co Ltd(011200)	SOUTH KOREA	N/A	%26	%21	N/A	0.70
Orient Overseas International Ltd(0316)	HONG KONG	N/A	%17	%10	N/A	0.89
FM Global Logistics Holdings Bhd (FMHB)	MALAYSIA	0.31	%24	%54	0.22	0.78
SITC International Holdings Co Ltd(1308)	HONG KONG	0.99	%17	%13	0.89	4.74
<b>الوسيط</b>		<b>0.38</b>			<b>0.29</b>	<b>1.24</b>

## 2. طريقة المضاعفات:

المضاعفات: يتم استخدام العديد من المضاعفات للتقييم وقد تم استخدام مضاعف القيمة الدفترية لعينة مثيلة من الشركات المدرجة بالبورصة المصرية ولاعالمية.

وبذلك بلغت قيمة حقوق الملكية بطريقة مضاعف القيمة الدفترية مبلغ **490,248,804 دولار أمريكي** بعد خصم **25%** لاختلاف الأبحام ونموذج الأعمال وهيكل التكلفة موزعة على **3,040,494,260** سهم لتبلغ القيمة للسهم الواحد **0.161 دولار أمريكي**.



مضاعف القيمة الدفترية Price/Book	
0.93	مضاعف القيمة الدفترية
527,149,252	حقوق الملكية في عام 2025
<b>490,248,804</b>	<b>القيمة العادلة</b>
3,040,494,260	عدد الأسهم
<b>0.161</b>	<b>القيمة العادلة للسهم</b>

## تم توزيع النسب بين طرق التقييم المختلفة:

قد تم توزيع الوزن النسبي لمناهج التقييم بحيث يمثل منوذج الدخل 80% من قيمة التقييم (طريقة خصم التدفقات النقدية) لكونه يعكس القيمة الجوهرية للشركة من التشغيل، بينما جاء الوزن النسبي لإجمالي منوذج السوق 20%، متمثل في مضاعف القيمة الربحية.

تم تطبيق خصم 10% للسيولة لعدم وجود سوق نشط للورقة المالية و10% إضافية لكون الحصة محل التقييم تمثل أقلية وذلك وفقاً لمعايير التقييم المالي للمنشآت (المعيار الرابع: معيار تنفيذ عملية التقييم) الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية وبذلك تسجل قيمة حقوق الملكية 336,676,152 دولار أمريكي لتكون القيمة للسهم الواحد 0.111 دولار أمريكي.

طريقة التقييم	الوزن النسبي	قيمة حقوق الملكية	القيمة العادلة
التدفقات النقدية الحرة المخصومة	80%	403,494,286	322,795,429
مضاعف القيمة الدفترية	20%	490,248,804	98,049,761
<b>قيمة حقوق الملكية</b>			<b>420,845,190</b>
قيمة حقوق الملكية بعد خصم 10% للسيولة و10% للتحكم	20%		336,676,152
عدد الأسهم			3,040,494,260
<b>القيمة العادلة للسهم</b>			<b>0.111</b>

# الملحق: المصادر والمراجع الرئيسية

استند هذا التقرير إلى مجموعة شاملة من المصادر الرسمية والإعلامية والتحليلية الحديثة:

## المصادر الرسمية المصرية

- الموقع الرسمي لرئاسة الجمهورية – صفحة محطة تحيا مصر متعددة الأغراض.
- الموقع الرسمي لمجلس الوزراء المصري – بيانات تفقد المحطة وافتتاحها.
- الموقع الرسمي لقطاع النقل البحري واللوجستيات بوزارة النقل المصرية.
- الموقع الرسمي للهيئة العامة لميناء الإسكندرية – التقارير السنوية.
- الموقع الرسمي للهيئة العامة للاستعلامات – بيانات شركة المجموعة المصرية للمحطات.

## المصادر الدولية المتخصصة

- BIMCO – تحليلات حركة قناة السويس.
- Hapag-Lloyd – بيانات DACT والتحالف الألماني.
- APM Terminals – بيانات SCCT وتوسعاتها.
- CMA CGM – بيانات الشرك التشغيلي لمحطة تحيا مصر.
- DP World – تقارير الأداء السنوية لميناء السخنة.
- Hutchison Ports – بيانات استثمارات RSCT و100B.
- AD Ports Group – بيانات Noatum Ports Safaga والاتفاقيات الأخرى.
- Jefferies, Coface, AGBI – تحليلات اقتصادية ومالية.
- International Finance Corporation (IFC) – تمويل التوسعات.
- World Bank & S&P Global – Container Port Performance Index.
- Container News, Splash, 247Container, sweN emitiraM edartaeS, areiviR emitiraM aideM.

## الصحف والمواقع الإخبارية

- Reuters, Bloomberg.

ملاحظة منهجية: تم استخدام بيانات حديثة حتى الربع الأول من 2026، مع تقدير بعض المؤشرات المالية بناءً على متوسطات صناعية معتمدة في صناعة الموانئ، نظراً لعدم إدراج الشركات المعنية بالبورصة المصرية.



+20 235371033



[www.elite-ch.com](http://www.elite-ch.com)



[info@elite-ch.com](mailto:info@elite-ch.com)

concordia building 2111, 4th floor, smart village, giza, Egypt