

تقرير مراقب الحسابات

عن تنفيذ إجراءات متفق عليها (حقائق مكتشفة)

إلى السادة / رئيس وأعضاء مجلس إدارة

البنك المصري لتنمية الصادرات

"شركة مساهمة مصرية"

وفقًا لطلبكم، قمنا بتنفيذ مجموعة من الإجراءات المتفق عليها بشأن إصدار تقرير مراقب الحسابات على تقرير المستشار المالي المستقل لتقدير القيمة العادلة لأسهم شركة الاستثمارات السياحية بسهل حشيش في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

وقد تم تنفيذ هذه المهمة وفقًا لمتطلبات معيار المراجعة المصري رقم (٤٤٠٠) الخاص بمهام الخدمات ذات الصلة الذي يسرى على مهام تنفيذ إجراءات متفق عليها. ويقتصر دورنا على تنفيذ الإجراءات الموضحة أدناه والإبلاغ عن الحقائق التي تم التوصل إليها دون إبداء رأي أو استنتاج.

نطاق الإجراءات:

قمنا بمراجعة تقرير المستشار المالي المستقل شركة بريمير للاستشارات المالية عن الأوراق المالية بشأن تقدير القيمة العادلة لأسهم شركة الاستثمارات السياحية بسهل حشيش، والمؤرخ ديسمبر ٢٠٢٥، والمتضمن أيضًا تقرير التقييم الفني للأصول للوصول إلى القيمة السوقية (الاستبدالية) الصادر بتاريخ ٢٧ نوفمبر ٢٠٢٥.

وقد شملت الإجراءات المتفق عليها ما يلي:

(أ) التحقق من صحة العمليات الحسابية الواردة بتقرير تقدير القيمة العادلة وفقًا لأسلوب ونتائج التقييم المعتمد في تقرير المستشار المالي.

(ب) مراجعة المنهجيات والأسس الفنية المستخدمة في عملية التقييم، ومدى اتساقها مع البيانات المالية التاريخية والقوائم المالية المدققة للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

الحقائق المكتشفة نتيجة تنفيذ الإجراءات:

في ضوء الإجراءات التي قمنا بها، فقد تبين لنا ما يلي:

(أ) قام المستشار المالي باستخدام منهجين للتقييم للوصول إلى القيمة العادلة لسهم شركة الاستثمارات السياحية بسهل حشيش في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وذلك بنسب ترجيحية متساوية (٥٠٪ لكل منهما)، وهما:

- صافي قيمة الأصول (القيمة الاستبدالية - Net Assets Value).
- طريقة مضاعف الربحية (Earnings Multiple Method).

(ب) أن العمليات الحسابية الواردة بتقرير التقييم جاءت صحيحة ومطابقة للبيانات المالية التاريخية ولأسس التقييم المعتمدة، كما اتضح أنها مستخرجة مباشرة من القوائم المالية المُدققة للشركة عن الفترة المشار إليها.

بناءً على ما سبق وبالإشارة إلى نتائج التقييم الواردة بتقرير المستشار المالي المستقل، فقد تم التوصل إلى أن القيمة العادلة لسهم شركة الاستثمارات السياحية بسهل حشيش في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ باستخدام الترجيح المتساوي بين منهج القيمة الاستبدالية ومنهج مضاعف الربحية، قد بلغت ١٤٤.٢٣ جنيه مصري للسهم الواحد.

محددات التقرير:

حيث أن الإجراءات الواردة أعلاه لا تمثل عملية مراجعة تتطلب رأياً ولا فحص محدود يتطلب استنتاجاً كما هو وارد بمعايير المراجعة المصرية، لذا فإن هذا التقرير يقتصر في الشكل والمضمون على الحقائق التي تم التوصل إليها نتيجة الإجراءات المتفق عليها معكم بشأن التأكد من صحة العمليات الحسابية طبقاً لأسلوب نتائج التقييم وكذا المنهجيات المستخدمة في التقييم واستخلاص القيم لتقدير القيمة العادلة لأسهم شركة الاستثمارات السياحية بسهل حشيش وفقاً لتقرير تقييم المستشار المالي المستقل شركة بريمير للاستشارات المالية عن الأوراق المالية المؤرخ بتاريخ ديسمبر ٢٠٢٥ ومن ثم كان يمكن التوصل إلى نتائج أخرى إذا قمنا بأداء عملية مراجعة أو فحص محدود كما هي معرفة بمعايير المراجعة المصرية.

الغرض من التقرير وحدود استخدامه:

تم إعداد هذا التقرير لغرض محدد وهو ما ورد بالفقرة الأولى من هذا التقرير، ولا يجوز استخدامه أو توزيعه لغير هذا الغرض، كما لا يجوز تداوله لأي أطراف أخرى خلاف البورصة المصرية والهيئة العامة للرقابة المالية. ويرتبط هذا التقرير فقط بالبيانات والمعلومات التي تم فحصها وفقاً للإجراءات المتفق عليها، ولا يمتد بأي حال ليشمل أي قوائم مالية أو بيانات أخرى تخص البنك المصري لتنمية الصادرات.

القاهرة في: ١٤ يناير ٢٠٢٦



سجل الهيئة العامة للرقابة المالية (٧)

س.م.م (٣٤٥١)

مصطفى شوقي Forvis Mazars

تقرير المستشار المالي المستقل عن تقييم شركة الاستثمارات
السياحية بسهل حشيش

التكليف :

- تم إعداد هذا التقرير عن طريق شركة بريميمير للاستشارات المالية عن الأوراق المالية - وهي مستشار مالي مرخص له من الهيئة العامة للرقابة المالية المصرية برقم ٦٧٨ لسنة ٢٠١٣ ومقيدة في سجل المستشارين الماليين المستقلين لدى الهيئة برقم ٢٩ وقت إعداد تلك الدراسة - وذلك بناءً على تكليف من البنك المصري لتنمية الصادرات بخصوص إعداد تقرير مالي لتقدير القيمة العادلة لشركة الاستثمارات السياحية بسهل حشيش بغرض البيع.

الغرض :

- يتمثل الهدف الأساسي من تلك الدراسة في تحديد القيمة العادلة لسعر سهم "شركة الاستثمارات السياحية بسهل حشيش"، بغرض البيع وتؤكد شركة بريميمير للاستشارات المالية عن الأوراق المالية على أنه لا يجوز استخدام أو الاعتماد بتلك الدراسة في أي غرض آخر بخلاف الغرض الذي تم إعدادها من أجله.

إجراء التقييم في ضوء المعايير المصرية للتقييم المالي للمنشآت الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية:

- تم إعداد تلك الدراسة بما يتفق مع قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١) لسنة ٢٠١٧ بتاريخ ٢٠١٧/١/١٨ والمعدل بالقرار رقم ١٥٠ لسنة ٢٠٢٣ والمؤرخ ٢٠٢٣/٧/٢٦ بشأن إصدار المعايير المصرية للتقييم المالي للمنشآت والتعديلات التالية عليها.

استقلالية المقيم عند إجراء هذا التقييم:

- لا يوجد لدينا تعارض مصالح تمنعنا من إعداد الدراسة وفقاً لما هو منصوص عليه في "معيار السلوك والشرف المهني" كما نؤكد بعدم وجود قيود تحد من استقلالية الشركة وموضوعيتها والتزاماتها بناءً على المتطلبات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة السالف الذكر وبما يمنعنا من إعداد الدراسة.

تاريخ التقييم وتاريخ إصدار التقرير وصلاحيّة استخدام هذا التقرير:

- تم إعداد التقييم في ديسمبر ٢٠٢٥ وتم إصدار عدم ممانعة من النشر من الهيئة العامة للرقابة المالية في ٢٠٢٥/١٢/١٥، وتم التقييم بناءً على ميزانية الشركة في ٢٠٢٤/١٢/٣١ المدققة وبما يراعي غرض التقييم.
- هذا التقرير صالح لمدة ٦ شهور من تاريخه ما لم يحدث تغييرات جوهرية على مستوى الفروض التي قامت عليها الدراسة واستمرار كل العوامل المؤثرة سواء كانت الأمنية أو الاقتصادية أو السياسية أو الاجتماعية وكذلك استقرار سعر صرف الجنيه المصري أمام العملات الأجنبية.

مصادر البيانات والمعلومات التي تم بناءً عليها إعداد الدراسة والقيود عليها:

- القوائم المالية وما تضمنه تقرير مراقب الحسابات وما تضمنته صور المستندات الرسمية المستلمة من الشركة. وتقرير تقييم الأصول الذي تم إعداده بواسطة شركة مجموعة النور الاستشارية بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٢٧.
- التقارير والبيانات والاحصائيات الصادرة عن الاقتصاد المصري والعالم والصادرة من : البنك المركزي المصري ووزارة التخطيط والجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء وصندوق النقد الدولي ... إلخ.

➤ تم استخدام المتوسط المرجح لنتائج أكثر من طريقة للتقييم، وذلك لضمان موضوعية التقييم ودقته، وقد شملت طرق التقييم ما يلي:

١. منهج صافي قيمة الأصول : Net Asset Value

٢. منهج المضاعفات السوقية : طريقة مضاعف الربحية (P/E) مع إضافة قيمة ٢٠% من ثمن الأرض لقيمة حقوق مساهمي الشركة نظراً لأن الشركة لديها بعض المساحات غير المستغلة والتي من شأن استغلالها أن يولد أرباح تشغيلية.



أسباب اختيار منهجيات التقييم

بعد إجراء دراسة شاملة لطبيعة نموذج الأعمال والبيانات المالية المتاحة للشركة، قرر المستشار المالي المستقل استبعاد منهجية التدفقات النقدية المخصومة (DCF) من نطاق هذا التقييم، ويرجع هذا القرار إلى مجموعة من العوامل الموضوعية الجوهرية، على رأسها عدم توافر خطة أعمال رسمية أو توقعات تشغيلية معتمدة من الإدارة تغطي الفترات المستقبلية اللازمة لبناء نموذج تدفقات نقدية موثوق. حيث إن غياب خطة الأعمال يحول دون إعداد افتراضات واقعية حول الإيرادات وهوامش الربحية ومتطلبات رأس المال العامل والنفقات الاستثمارية (CAPEX)، مما يفقد نموذج الـ DCF أحد أهم شروطه الأساسية وهو القدرة على التنبؤ المستقبلي بدرجة معقولة من الثقة.

بناءً على ما سبق، تم الاعتماد على منهجيتين أكثر مناسبة لطبيعة الشركة ودرجة توافر البيانات:

(1) منهجية المضاعفات السوقية (Market Multiples) المبنية على الشركات المثيلة، لتعكس التقييم المستخدم فعلياً في السوق لقطاعات النشاط المثيلة وقد تم استخدام طريقة مضاعف الربحية داخل هذا المنهج كما تم إضافة قيمة ٢٠% من ثمن الأرض لقيمة حقوق مساهمي الشركة نظراً لأن الشركة لديها بعض المساحات غير المستغلة والتي من شأن استغلالها أن تولد أرباح تشغيلية.

(2) منهجية صافي قيمة الأصول (NAV) لإبراز القيمة الحقيقية للأصول المستغلة وغير المستغلة، وتحديد مساهمة كل عنصر بصورة منفصلة وموضوعية، وقد تم الاعتماد على تقرير تقييم الأصول الذي تم إعداده بواسطة شركة مجموعة النور الاستشارية بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٢٧ والشركة مرخص لها كاستشاري تقييم الأصول العقارية بالهيئة العامة للرقابة المالية والبنك المركزي المصري.

لذا فإن هذا المنهج المشترك (Multiples + NAV) هو الأكثر ملاءمة حالياً نظراً لغياب خطة الأعمال.

أسباب الترجيح :

في إطار تحديد الوزن النسبي لكل منهجية تقييم، اعتمد المستشار المالي المستقل نهجاً مرجحاً يستند إلى جودة البيانات المتاحة وطبيعة النشاط ومدى ملائمة كل منهجية لواقع الشركة الحالي، وقد تم تحديد نسب الترجيح بين منهجي التقييم بحيث تكون متساوية (بواقع ٥٠% لكل منهج)، استناداً إلى أن الشركة تجمع بين قيمة أصول مرتفعة وربحية تشغيلية مستقرة، وهو ما يجعل كل منهجية تعكس بعداً مختلفاً ومتكاملاً من القيمة الاقتصادية. كما أن الترجيح المتساوي يوفر إطاراً متزاناً في ضوء التباين الطبيعي بين نتائج الطريقتين، ويعكس تطبيق الحكم المهني بما يتوافق مع معايير التقييم الدولية IVS، ويضمن الوصول إلى قيمة عادلة تجمع بين القيمة السوقية للأرباح والقيمة الاقتصادية للأصول.

الشركة تجمع بين عنصرين قويين: أصول ذات قيمة + ربحية تشغيلية مستمرة

الشركات التي لديها أصول كبيرة وفي نفس الوقت تحقق ربحية تشغيلية تُعد نموذجاً كلاسيكياً يستلزم الجمع بين منهجين وبالتالي فإن الترجيح المتساوي يوفر "رؤية متوازنة" للقيمة.

- NAV يعكس القيمة الكامنة للأصول المملوكة.
- P/E يعكس القدرة التشغيلية الفعلية وربحية الأنشطة الجارية كما تم إضافة قيمة المساحات غير المستغلة بنسبة ٢٠% من قيمة الأرض، والتي من شأن استغلالها أن تسهم في توليد أرباح تشغيلية مستقبلية.

اختلاف نتائج الطريقتين يعكس اختلاف ما تعكسه كل منهجية

وجود اختلاف بين نتائج الطريقتين هو أمر متوقع مهنياً في الشركات ذات النشاط التشغيلي المدعوم بأصول كبيرة. بالتالي فإن استخدام ترجيح متساوي هو حل مهني لضبط التباين بين المنهجين. ويحدّ من انحياز القيمة نحو:

- إما قيمة الأصول فقط (التي قد تكون أعلى من الربحية الحالية)، حيث لو تم الاعتماد فقط على NAV قد يتم تضخيم القيمة دون النظر إلى كفاءة التشغيل.
- أو الأرباح فقط (التي قد تكون أقل من القيمة الرأسمالية الكامنة)، حيث لو تم الاعتماد فقط على P/E قد يتم تجاهل جزء كبير من قيمة الأصول غير المستغلة أو قيمتها الكامنة.

الترجيح المتساوي يعكس منهجية IVS التي تنص على استخدام Judgement مهني

معايير التقييم الدولية IVS تنتج للمقيم الجمع بين منهجيات مختلفة، وتطبيق الحكم المهني في تحديد الوزن النسبي، وفي حالة وجود منهجين قويين ومناسبين، الترجيح المتساوي يعتبر من أكثر الممارسات شيوعاً وقبولاً.

تقدير القيمة العادلة للسهم وفقاً لطرق التقييم المستخدمة - القيمة العادلة المرجحة لحقوق المساهمين

وفقاً لطرق التقييم السابق ذكرها فإن تقدير صافى القيمة العادلة لحقوق المساهمين بشركة الاستثمارات السياحية بسهل حشيش وفقاً لأحدث مركز مالي مدقق للشركة بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٣١ وبعد استخدام طريقة صافى قيمة الأصول وطريقة مضاعف الربحية (بعد إضافة قيمة المساحات غير المستغلة بنسبة ٢٠% من الأرض) بنسبة ترجيح متساوية بنسبة ٥٠% لكل منهما ولم يتم خصم نسب سيولة أو تحكم نظراً لأن البيع لحصة أغلبية فقد بلغت قيمة حقوق مساهمى الشركة قيمة ١٤٤٢.٣٢١ مليون جنيه وبلغ عدد أسهم الشركة ١٠ مليون سهم وبالتالي فإن قيمة السهم تبلغ ١٤٤.٢٣ جنيه (فقط مائة وأربعة وأربعين و ١٠٠/٢٣ جنيه مصري لا غير) للسهم مقابل قيمة اسمية عشرة جنيه للسهم وفي الجدول التالي نستعرض القيمة العادلة لسهم الشركة وفقاً لطرق التقييم سالفة الذكر

طريقة التقييم / مدخل التقييم	مدخل التقييم	القيمة بالجنية	نسبة الترجيح	القيمة المرجحة جنيه
طريقة صافى قيمة الأصول	الأصول	1,898,665,956	50.0%	949,332,978
مضاعف الربحية (مع إضافة قيمة مساحات الأرض غير المستغلة (بنسبة ٢٠% من ثمن الأرض)	السوق	985,977,163	50.0%	492,988,582
إجمالى القيمة المرجحة بالجنيه المصري			100%	1,442,321,560
عدد أسهم الشركة في ٢٠٢٤/١٢/٣١				10,000,000
القيمة العادلة للسهم بالجنيه المصري				144.23

ملحوظة : يرجى العلم أنه وفقاً لتقرير الاستشاري الهندسي والعقاري فإن القيمة الواردة بالتقرير تزيد أو تنقص بنسبة ١٠%



التعليق على معقولية مجال القيم (Reasonableness Range)

بالرجوع إلى نتائج التقييم الموضحة في الجدول السابق، يتضح أنه قد تم مراعاة معقولية مجال القيم (Reasonableness Range) من خلال مقارنة النتائج الناتجة عن منهجي التقييم المستخدمين - وهما طريقة صافي قيمة الأصول و طريقة مضاعف الربحية - وتحليل الفجوة بينهما وتقييم مدى منطقيتها وفقاً لطبيعة الشركة وهيكل أصولها.

أولاً - نطاق القيم الناتج عن المنهجين

- قيمة صافي الأصول 1,899,665,956 جنيه
- قيمة مضاعف الربحية 985,977,163 جنيه

ويُظهر هذا التباين نطاقاً واسعاً للقيم، وهو أمر متوقع ومقبول مهنيًا في الشركات التي تجمع بين أصول رأسمالية كبيرة ذات قيمة كامنة غير محققة بالكامل، وربحية تشغيلية حالية لم تصل إلى مستوى يعكس كامل إمكانات الأصول المملوكة لها.

ثانياً - تحليل معقولية الفجوة بين القيمتين

الفارق بين نتائج الطريقتين لا يُعد مؤشراً على عدم المعقولية، بل هو انعكاس طبيعي لاختلاف ما تقيسه كل منهجية:

- طريقة صافي قيمة الأصول تعكس القيمة الاقتصادية الكامنة للأصول.
 - طريقة مضاعف الربحية تعكس القيمة السوقية للأداء التشغيلي الحالي مع إضافة قيمة المساحات غير المستغلة من الأرض.
- وبناءً عليه، تم فحص الفجوة والتأكد من أنها منطقية وتتسجم مع واقع الشركة التي تمتلك أصولاً كبيرة نسبياً مقارنة بمستوى الربحية المحققة في الوقت الحالي.

ثالثاً - كيفية اختيار القيمة النهائية داخل نطاق القيم

تم اختيار القيمة النهائية للمنشأة من خلال المتوسط المرجح للمنهجين بنسب ترجيح ٥٠% لكل منهج، كما هو موضح بالجدول السابق، وذلك بهدف تحقيق توازن بين القيمة الرأسمالية للأصول، وبين القيمة القائمة على الربحية التشغيلية، وعدم الانحياز بشكل كامل لأحد الطرفين. وقد نتج عن ذلك قيمة مرجحة قدرها: **1,442,321,560 جنيه** وهي قيمة تقع داخل النطاق الناتج عن المنهجين، وليست في أحد طرفيه، مما يعكس مراعاة كاملة لمبدأ معقولية مجال القيم.

رابعاً - الامتثال لمعايير IVS

تؤكد معايير التقييم الدولية IVS على ضرورة تحليل النطاقات الناتجة عن التقييم واختيار قيمة تقع ضمن هذا النطاق، وتقديم تفسير منهجي لاختيار القيمة النهائية. وقد تم تطبيق ذلك بالكامل في هذا التقييم .

القيود على استخدام هذا التقرير:

- هذا التقرير اعد في ضوء ما اتيح من بيانات ومعلومات وتحديد صور معتمدة للقوائم المالية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ وكذلك تقرير تقييم الاصول الذي تم أعداده بواسطة الاستشارى الهندسى والعقارى شركة مجموعة النور الاستشارية في ٢٠٢٥/١١/٢٧
- لا يمكن اعتبار ان تلك الدراسة بديلة او تضمنت القيام بفحص نافي للجهالة أو تدقيق القوائم المالية التاريخية للشركة، وانما تم الاطلاع عليها بهدف التعرف على تطور الاداء التاريخي للشركة ومقتضيات التقييم فقط.
- لايجوز استخدام هذا التقرير بخلاف الغرض المنصوص عليه في تلك المحددات او يوجه لغير المحددين بها
- يراعى ما تم ذكره في المحددات والدراسة التفصيلية وكذلك ما ورد من بنود في بند اخلاء المسؤولية باعتبارهما من قيود الاستخدام
- يعنى هذا التقييم بالوقائع والظروف القائمة في تاريخ التقييم، ولسنا ملزمين بتحديث هذا التقرير ليشمل الاحداث اللاحقة على تاريخ اعداده الا بعرض واجراءات تنفيذية منفصلة تماما عن هذا التقرير ومعلقة على قبولنا بالتحديث
- هذا التقرير يعتبر من التقارير السرية تم اعداده بناء على طلب الشركة وللغرض السابق تحديده وللجهات السابق الاشارة اليها ولايجوز تسليمه او نسخ منه لاي جهة اخرى الا بعد الموافقة الكتابية من جهة التكليف بالاعداد.
- لايعتد بهذا التقرير الا اذا كان موقعا وممهورا بخاتم الشركة.

اقرارالمستشارالمالى:

- نقر نحن شركة بريميمير للاستشارات المالية عن الاوراق المالية المستشار المالي المستقل بأننا مستقلون عن تلك الشركة والاشخاص المرتبطة بها وأعضاء مجلس إدارتها ومراقبي حساباتها خلال الستة أشهر السابقة على تاريخ التعاقد ولا تربطنا بهم أى مصالح شخصية، كما تم تقدير أتعاب شركة بريميمير للاستشارات المالية نظير اعداد هذه الدراسة بمعزل عن نتيجة تقييم الشركة ودون السعى نحو الوصول الى قيم محددة مسبقا بواسطة إدارة الشركة أو أي طرف آخر.
- نقر نحن شركة بريميمير للاستشارات المالية عن الاوراق المالية بالالتزام بقواعد السلوك المهني الواردة بمعيار قواعد السلوك المهني وفقا لقرار مجلس ادارة الهيئة
- نقر نحن شركة بريميمير للاستشارات المالية عن الاوراق المالية بعدم وجود تعارض بين مصلحتنا الشخصية أو موظفينا أو جهة العمل أو الأقارب حتي الدرجة الثانية أو المشاركين بالتقييم وبين مصالح العميل او مصالح الاطراف المستفيدة من التقييم او دراسة القيمة العادلة .
- نقر نحن شركة بريميمير للاستشارات المالية عن الاوراق المالية بأن دراسة القيمة العادلة ليست بغرض استخدامها لتحديد قيمة اصول او ادوات مالية مملوكة للمقيم او لاي من اطرافه المرتبطة.
- نقر نحن شركة بريميمير للاستشارات المالية عن الاوراق المالية بالحفاظ على سرية التقرير واستخدامه للغرض المحدد له فقط وحماية أي معلومات متعلقة بالمنشأة محل التقييم قد تنمو الى علمنا اثناء اداء العمل والتي من شأنها التأثير على قيمة المنشأة محل التقييم أو التأثير على القرارات الاستثمارية للمتعاملين عليها أو التأثير على اتجاهات التعامل فى السوق وعدم الافصاح عن نتائج التقييم ما لم يكن الافصاح للجهات المحددة بالعقد
- لم ينم الى علم المقيم ما يدعو الى عدم معقولية الافتراضات الواردة بالدراسة



إخلاء المسؤولية:

- مما هو جدير بالذكر ان هذا التقرير وما تضمنه من نتائج يعتبر تقرير إسترشادي بذلت فيه المتطلبات اللازمة للإعداد ولا يجوز مسألة شركة بريمير للاستشارات المالية عن الاوراق المالية قانونا عما انتهى اليه من نتائج قد تختلف حسب ما قد يتاح من معلومات إضافية عن الشركة لم نحصل عليها او حسب منهجية من سيقوم بتكرار التقييم.
- لا يقصد بهذا التقرير بأن يكون شاملا ولا أن يمثل وصفا كاملا للشركة حيث اعتمدت التحليلات والبيانات والمعلومات الواردة بهذا التقرير على المعلومات والبيانات التي تم الحصول عليها من جانب إدارة الشركة وعلى البيانات المتاحة علنية والتي لم يتم التحقق من صحتها بشكل مطلق الا في حدود ما اتصفت به من قبول شكلي .
- إن البيانات والمعلومات المالية التاريخية المقدمة من إدارة الشركة وممثليها تعتبر مسؤولية إدارة الشركة ومراقب حساباتها، وليس على المقيم إجراء أي مراجعة او تدقيق للتحقق من صحة هذه البيانات او فحص الشركة.
- إن البيانات والمعلومات التي تم استخدامها في التقييم وتم الاستناد إليها في إعداد تقرير التقييم – فيما عدا التحفظات الواردة في التقرير بشأن بعضها – كافية للوصول للتقييم في تاريخ إعداده وأنه بذل عناية الرجل الحريص للتحقق منها.
- أن التقرير لا يستخدم إلا في الغرض المعد من أجله.
- إن التقييم والفرضيات التي بنيت عليها تلك الدراسة قد تتغير بعد إعداد التقرير في ضوء تغير ظروف الشركة أو السوق أو التشريعات المنظمة أو من خلال أي تطورات مستقبلية من شأنها تؤثر على أوضاع القطاع والنشاط الذي تعمل به الشركة أو التضخم أو معدلات الفائدة أو النظام الضريبي أو حالة الشؤون الاقتصادية أو السياسية الأخرى ، أو من خلال أي تغيرات مستقبلية في استراتيجية الشركة وخطة عملها ،
- لقارئ هذا التقرير معرفة أن الكثير من المصطلحات مثل (توقعات، تقديرات، تنبؤات.. وما يتفق مع ما سبق في المعنى والدلالة) لا تمثل أي ضمانات تجاه الأداء أو النتائج أو الوعد بالتحقق ، بل تتضمن مخاطر وحالات من عدم التيقن .
- ان مختلف التقديرات لقيمة الشركة في هذا التقرير تنطبق على هذا التقييم فقط ولا يجوز استخدامها خارج السياق المقدم في هذا التقرير ، وهذا التقييم صالح فقط للغرض – او الأغراض – المحددة والمذكورة في صلب تلك "المحددات ومسئوليات الاعداد"
- يعنى هذا التقييم بالوقائع والظروف القائمة في تاريخ التقييم ، ولسنا ملزمين بتحديث هذا التقرير ليشمل الاحداث اللاحقة على تاريخ اعداده الا بعرض واجراءات تنفيذية منفصلة تماما عن هذا التقرير ومعلقة على قبولنا بالتحديث
- هذا التقرير يعتبر من التقارير السرية تم اعداده بناءا على طلب الشركة وللغرض السابق تحديده وللجهات السابق الاشارة اليها ولايجوز تسليمه او نسخ منه لى جهة اخرى الا بعد الموافقة الكتابية من جهة التكلفة بالاعداد.
- لايعتد بهذا التقرير الا اذا كان موقعا وممهورا بخاتم الشركة.

العضو المنتدب – بريمير للاستشارات المالية

م. أحمد عبد الرحمن موسى

