

تقرير مراقب الحسابات

عن تنفيذ إجراءات متفق عليها (حقائق مكتشفة)

إلى السادة / رئيس وأعضاء مجلس إدارة
البنك المصري لتنمية الصادرات
"شركة مساهمة مصرية"

وفقاً 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 وفقاً 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 أيضاً تقرير
التقييم الفني للأصول للوصول إلى القيمة السوقية (الاستبدالية) الصادر بتاريخ ٢٧ نوفمبر ٢٠٢٥.

وقد شملت الإجراءات المتفق عليها ما يلى:

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

(ب) مراجعة المنهجيات والأسس الفنية المستخدمة في عملية التقييم، ومدى اتساقها مع البيانات المالية
التاريخية والقواعد 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 يلى:

(أ) قام المستشار المالي باستخدام منهجين للتقييم للوصول إلى القيمة العادلة لسهم شركة الاستثمارات
السياحية بسهل حشيش في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وذلك بحسب 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 ولأن التقييم المعتمدة، كما اتضح أنها مستخرجة مباشرة من القوائم المالية المدققة للشركة عن الفترة المشار إليها.

بناء 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 مصرى 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 التأكيد 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 لاستشارات 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



هذا مصطفى شوقي
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية (٧)
س.م.م (٣٤٥١)
Forvis Mazars

تقرير المستشار المالي المستقل عن تقييم شركة الاستثمارات
السياحية بسهل حشيش



التكليف:

- تم إعداد هذا التقرير عن طريق شركة بريمير 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 الاستثمار السياحية بسهل حشيش بغرض البيع.

الغرض:
- يتمثل الهدف الأساسي من تلك الدراسة في تحديد القيمة العادلة لسعر سهم "شركة الاستثمار السياحية بسهل حشيش"، بغرض البيع وتأكد شركة بريمير للاستشارات المالية عن الأوراق المالية على أنه لا يجوز استخدام أو الاعداد 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 ٢٠١٧/١٨ بتاريخ ٢٠١٧/١٨ و المعدل بالقرار رقم ١٥٠ لسنة ٢٠٢٣/٧/٢٦ بشأن إصدار المعايير المصرية للتقييم المالي للمنشآت والتعديلات التالية عليها.

استقلالية المقيم عند اجراء هذا التقييم:

- لا يوجد لدينا تعارض مصالح تمنعنا من إعداد الدراسة وفقاً لما هو منصوص عليه في "معايير 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 وصلاحية استخدام هذا التقرير:

- تم إعداد التقييم في ديسمبر ٢٠٢٥ وتم إصدار عدم ممانعة من النشر من الهيئة العامة للرقابة المالية في ٢٠٢٤/١٢/٣١، وتم التقييم بناءً على ميزانية الشركة في ٢٠٢٤/١٢/١٥ .
- هذا التقرير صالح لمدة ٦ شهور من تاريخه ما لم يحدث تغيرات جوهرية على مستوى الفروض التي قالت 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 . وتقدير 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 يلى:

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 المماثلة، لعكس التقييم المستخدم فعلياً في السوق لقطاعات النشاط المماثلة 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 الحقيقة 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 منهجهية تقييم، اعتمد المستشار المالي المستقل نهجاً مرجحاً يستند إلى جودة البيانات المتاحة وطبيعة النشاط ومدى ملائمة كل منهجهية لواقع الشركة الحالي، وقد تم تحديد نسب الترجيح بين منهجهي التقييم بحيث تكون متساوية (بواقع ٥٥٪ لكل منهجه)، استناداً إلى أن الشركة تجمع بين قيمة أصول مرتفعة وربحية تشغيلية مستقرة، وهو ما يجعل كل منهجهية تعكس بعداً مختلفاً ومتكاملاً من القيمة الاقتصادية. كما أن الترجيح المتساوي يوفر إطاراً متزناً 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 كلاسيكيًّا يستلزم الجمع بين منهجهين وبالتالي فإن الترجيح المتساوي يوفر "رؤية متوازنة" للفيـمة.

- **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 منهجهية

- وجود اختلاف بين نتائج الطريقتين هو أمر متوقع مهنياً في الشركات ذات النشاط التشغيلي المدعوم بأصول كبيرة. وبالتالي فإن استخدام ترجيح متساوٍ هو حل المهني لضبط التباين بين منهجهين. و يحدّ 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 منهجهية IVS التي تنص على استخدام Judgement مهني

معايير التقييم الدولية IVS تتيح للمقيم الجمع بين منهجهيات مختلفة، وتطبيق الحكم المهني في تحديد الوزن النسبي، وفي حالة وجود منهجهين 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 صافي القيمة العادلة لحقوق المساهمين بشركة الاستثمار السياحية بسهل حشيش وفقاً لأحدث مرصد مالي مدقق للشركة بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٣١ وبعد استخدام طريقة صافي قيمة الأصول وطريقة مضاعف الربحية (بعد إضافة قيمة المساحات غير المستغلة بنسبة ٢٠% من الأرض) بنسبة ترجيح متساوية بنسبة ٥٥% لكل منها ولم يتم خصم نسب سيولة أو تحكم نظراً لأن البيع لحصة أغلبية فقد بلغت قيمة حقوق مساهمي الشركة قيمة ١٤٤٢.٣٢١ مليون جنيه ويبلغ عدد أسهم الشركة ١٠ مليون سهم وبالتالي فإن قيمة السهم تبلغ ١٤٤.٢٣ جنيه (فقط مائة وأربعة وأربعين و١٠٠/٢٣ جنيه مصرى 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 بالجنيه المصري	نسبة الترجيح	القيمة بالجنيه المصري	طريقة التقييم
طريقة صافي 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	
اجمالي 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 والمعقاري 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 - وهم طريقة صافي قيمة الأصول و طريقة مضاعف الربحية - وتحليل الفجوة بينهما وتقييم مدى منطقيتها وفقاً لطبيعة الشركة و هيكل أصولها.

أولاً - نطاق القيم الناتج عن المنهجين

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

ويظهر هذا التباين نطاقاً واسعاً للقيم، وهو أمر متوقع وقبول مهنياً 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 وتنسجم 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 بحسب ترجيح ٥٥٪ 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 مرحة قدرها: 1,442,321,560 جنيه وهي قيمة تقع داخل النطاق الناتج عن المنهجين، وليس 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 و اختيار 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 وتحديدا صور معتمدة للقوانين المالية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ وكذلك تقرير تقييم الاصول الذى تم اعداده 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 او تدقيق القوانين المالية التاريخية للشركة، وانما تم الاطلاع عليها بهدف التعرف على تطور الاداء التاريخي للشركة ومتى تم التقييم فقط.
- لا يجوز استخدام هذا التقرير بخلاف الغرض المنصوص عليه في تلك المحددات او يوجه لغير المحددین بها.
- يراعى ما تم ذكره في الدراسة التفصيلية وكذلك ما ورد من بنود في بند اخلاع المسؤولية باعتبارهما من قيود الاستخدام.
- يعنى هذا التقييم بالواقع والظروف القائمة في تاريخ التقييم، ولسنا ملزمين بتحديث هذا التقرير ليشمل الاحداث اللاحقة على تاريخ اعداده الا بعرض واجراءات تفصيلية منفصلة تماما عن هذا التقرير وملقة على قبولنا بالتحديث.
- هذا التقرير يعتبر من التقارير السرية تم اعداده بناء على طلب الشركة وللعرض السابق تحديده وللجهات السابقة الاشاره اليها ولا يجوز تسليمه او نسخ منه لاي جهة اخرى الا بعد موافقة الكتابية من جهة التكليف بالاعداد.
- لا يعتد بهذا التقرير الا اذا كان موقعا وممهورا بخاتم الشركة.

إقرار المستشار المالي:

- نقر نحن شركة بريمير للاستشارات المالية المستشار المالي المستقل بأننا مستقلون عن تلك الشركة والأشخاص المرتبطة بها وأعضاء مجلس إدارتها ومرافقى حساباتها خلال الستة أشهر السابقة على تاريخ التعاقد ولا تربطنا بهم أى مصالح شخصية، كما تم تقدير أتعاب شركة بريمير للاستشارات المالية نظير اعداد هذه الدراسة بمعدل عن نتيجة تقييم الشركة دون السعى نحو الوصول الى قيم محددة مسبقا بواسطة إدارة الشركة او اي طرف آخر.
- نقر نحن شركة بريمير للاستشارات المالية عن الاوراق المالية بالالتزام بقواعد السلوك المهني الواردة بمعايير قواعد السلوك المهني وفقا لقرار مجلس ادارة الهيئة.
- نقر نحن شركة بريمير للاستشارات المالية بعدم وجود تعارض بين مصلحتنا الشخصية او موظفينا او جهة العمل او الأقارب حتى الدرجة الثانية او المشاركين بالتقييم وبين مصالح العميل او مصالح الاطراف المستفيدة من التقييم او دراسة القيمة العادلة .
- نقر نحن شركة بريمير 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 بريمير للاستشارات المالية عن الاوراق المالية بالحفاظ على سرية التقرير واستخدامه لغرض المحدد له فقط وحماية أي معلومات متعلقة بالمنشأة محل التقييم قد تتمو الى علمنا اثناء اداء العمل والتي من شأنها التأثير على قيمة المنشأة محل التقييم او التأثير على القرارات الاستثمارية للمتعاملين عليها او التأثير على اتجاهات التعامل في 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



أخلاقي المسؤولية:

- مما هو جدير بالذكر أن هذا التقرير وما تضمنه من نتائج يعتبر تقرير إرشادي بذلك فيه المتطلبات الالزامية للإعداد ولا يجوز مساقلة شركة بريمير للاستشارات المالية عن الأوراق المالية قانوناً عما انتهى إليه من نتائج قد تختلف حسب ما قد ياتح من معلومات إضافية عن الشركة لم تحصل عليها أو حسب منهجية من سيقوم بتقرار التقييم.
- لا يقصد بهذا التقرير بأن يكون شاملًا ولا أن يمثل وصفاً كاملاً للشركة حيث اعتمدت التحليلات والبيانات والمعلومات الواردة بهذا التقرير على المعلومات والبيانات التي تم الحصول عليها من جانب إدارة الشركة وعلى البيانات المتاحة علنيّة والتي لم يتم التحقق من صحتها بشكل مطلق إلا في حدود ما اتصف به من قوله شكلي.
- إن البيانات والمعلومات المالية التاريخية المقدمة من إدارة الشركة ومماثلاتها تعتبر مسؤولية إدارة الشركة ومراقب حساباتها، وليس على المقيم إجراء أي مراجعة أو تدقيق للتحقق من صحة هذه البيانات أو 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 للتقدير في تاريخ إعداده وأنه بذلك عناية الرجل الحريص للتحقق منها.
- أن التقرير لا يستخدم إلا في الغرض المعد من أجله.
- إن التقييم والفرضيات التي بنى 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 وخطتها 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 الوعود بالتحقق ، بل تتضمن مخاطر وحالات من عدم التيقن .
- إن مختلف التقديرات لقيمة الشركة في هذا التقييم تتطابق على هذا التقييم فقط ولا يجوز استخدامها خارج السياق المقدم في هذا التقرير ، وهذا التقييم صالح فقط للغرض – أو الأغراض – المحددة والمذكورة في صلب تلك "المحددات ومسؤوليات الاعداد" يعني هذا التقييم بالواقع والظروف القائمة في تاريخ التقييم ، ولسنا ملزمين بتحديث هذا التقرير ليشمل الأحداث اللاحقة على تاريخ إعداده إلا بعرض واجراءات تنفيذية منفصلة تماماً عن هذا التقرير وملفقة على قبولنا بالتحديث
- هذا التقرير يعتبر من التقارير السريّة تم إعداده بناءً على طلب الشركة وللغرض السابق تحديده وللجهات السابق الإشارة إليها ولا يجوز تسليمه أو نسخ منه لإى جهة أخرى إلا بعد الموافقة الكتابية من جهة التكليف بالإعداد.
- لا يعتد بهذا التقرير إلا إذا كان موقعاً وممهوراً بخاتم الشركة.

العضو المنتدب - بريمير للاستشارات المالية

م. أحمد عبد الرحمن موسى

