

بسم الله الرحمن الرحيم

الإسكندرية في 21/ 9/ 2022 م

السيد الأستاذ / مدير عام إدارة الإفصاح بالبورصة المصرية
تحية طيبة وبعد،،،،،

إشارة لكتاب الهيئة العامة للرقابة المالية رقم 1187 في 29 / 8 / 2022 بشأن اعتماد الهيئة لمشروع عرض الشراء المقدم من شركة لايم فست بارتنرز للرعاية الصحية و شركة تواصل هولدنجز للاستشارات المالية .

وإعمالاً لأحكام المادة 338 من الباب الثاني عشر من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 95 لسنة 1992، أن يتم الإفصاح للمساهمين بما إنتهى إليه تقرير المستشار المالي المستقل .

تود الشركة أن تفصح الى أن تقرير المستشار المالي المستقل (شركة أندرسن للاستشارات المالية عن الاوراق المالية ش.م.م) إنتهى الى تحديد القيمة العادلة لسهم شركة الإسكندرية للخدمات الطبية " المركز الطبي الجديد- الإسكندرية بقيمة بلغت 80 , 52 جنيه للسهم الواحد (فقط إثنين و خمسون جنيه مصرياً و ثمانون قرش).

مرفق :-

- الملخص التنفيذي لدراسة تحديد القيمة العادلة لسهم الشركة كما في 30 يونيه 2022 م.

برجاء التكرم بالإحاطة،،،

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،،،،،،،،،،

نائب رئيس مجلس الإدارة
و العضو المنتدب
د / علاء عبد المجيد



مدير علاقات المستثمرين
أ / عادل عثمان

ملخص تقرير تحديد القيمة العادلة لسهم شركة الإسكندرية للخدمات الطبية ("المركز الطبى الجديد-الإسكندرية") ش.م.م.
كما فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ والمعد بواسطة شركة أندرسن للإستشارات المالية عن الأوراق المالية، رقم قيد بسجل الهيئة
العامة للرقابة المالية (٨٢١) ورقم القيد بسجل المستشارين الماليين (٤٧)



٢١ سبتمبر ٢٠٢٢



التاريخ: ٢١ سبتمبر ٢٠٢٢

نطاق العمل

يتضمن نطاق العمل التقييم وفقاً للطرق التقييم التالية:

١. التقييم وفقاً لطريقة التدفقات النقدية المخصومة Discounted Cash Flow
٢. التقييم وفقاً لطريقة القيمة الدفترية المعدلة Adjusted Book Value
٣. التقييم طريقة مدخل السوق Guideline Company Method

الغرض من التقرير ومحدداته

يستند تقرير التقييم على المعلومات المقدمة لشركة أندرسن للإستشارات المالية عن الأوراق المالية من قبل الشركة و/أو من عدة مصادر مختلفة، وذلك بافتراض قيام إدارة الشركة بمراجعة البيانات والمعلومات المقدمة والموافقة عليها. يستند تحليل التقييم وتقدير القيمة الدفترية المعدلة على المعلومات التاريخية والبيانات المالية وتقارير التقييم الفني للأصول الثابتة والمعد بواسطة مكتب صفوت نور الدين للخبرة الإستشارية ("الخبير الفني والمقيم العقاري"). نحن لا نحقق بشكل مستقل أو نتحقق من البيانات المقدمة ولا نبدي رأي أو أي شكل من أشكال التأكيدات بشأن دقتها أو اكتمالها. ونحن ندرك أن إدارة الشركة لم تغفل أي من العوامل التي قد تكون ذات صلة. وبالإضافة إلى ذلك، يدرك العميل أن أي إغفال أو تحريف يمكن أن يؤثر جوهرياً على نتائج التقييم.

ينبغي أن يتم الاستعانة بتقريرنا فقط للأغراض المبينة في خطاب الارتباط، أية ملخصات تعد لهذا التقرير أو أي إشارة له في مستندات أخرى (مثل مذكرة معلومات أو أي مستندات أخرى أو عروض) يقوم أي طرف بإعدادها لأي غرض آخر، يجب أن تخضع للفحص والمراجعة من قبلنا والحصول على موافقتنا المسبقة على نشر أو إصدار أي مما تقدم. لا تتحمل شركة أندرسن للإستشارات المالي عن الأوراق المالية أية مسؤولية أياً كانت والتي قد تنشأ عن محتويات هذا التقرير أو ذات علاقة به تجاه أي طرف آخر بخلافكم. وإذا ما استعانت أطراف أخرى بما ورد بتقريرنا من معلومات فيتحملون المسؤولية الكاملة عن ذلك.

السيد الدكتور/ علاء الدين عبد المجيد مسعود

نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

شركة الإسكندرية للخدمات الطبية ("المركز الطبى الجديد-الإسكندرية") ش.م.م

القاهرة

جمهورية مصر العربية

دراسة تحديد القيمة العادلة لسهم شركة الإسكندرية للخدمات الطبية ("المركز الطبى الجديد-الإسكندرية") ش.م.م

بناءً على خطاب الارتباط المبرم مع شركة الإسكندرية للخدمات الطبية ("المركز الطبى الجديد-الإسكندرية") ش.م.م ويشار إليه فيما بعد بـ ("العميل" أو "الشركة") والمؤرخ في ٢٠٢٢/٩/١م والمتضمن تكليف شركة أندرسن للإستشارات المالية عن الأوراق المالية ("المستشار المالي المستقل") بتحديد القيمة العادلة لسهم الشركة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ ("التاريخ المحدد للتقييم") وذلك باستخدام ثلاثة طرق للتقييم هي طريقة التدفقات النقدية المخصومة، طريقة القيمة الدفترية المعدلة، وطريقة مدخل السوق (ويشار إليهما فيما بعد بـ "الخدمة").

الغرض من التقييم

يعد الهدف من التقييم هو تحديد القيمة العادلة لسهم شركة الإسكندرية للخدمات الطبية ("المركز الطبى الجديد-الإسكندرية") ش.م.م وذلك بغرض دراسة عروض الإستحواذ المقدمة للشركة.



- قمنا بتحليل أداء الشركة محل التقييم حتي نتمكن من تقدير القيمة العادلة للسهم وفقاً للمحددات والقيود الواردة بالتقرير.
- قام مكتب صفوت نور الدين للخبرة الإستشارية ("الخبير الفني والمقيم العقاري") بتقييم الأصول الثابتة والفنية للشركة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ وذلك حتى تتمكن شركة أندرسن للإستشارات المالية عن الأوراق المالية بتقدير قيمة السهم بإستخدام طريقة صافي القيمة الدفترية المعدلة.

وختاماً نود أن نعرب لكم عن خالص تقديرنا لإدارة الشركة للدعم الذي تلقيناه لانجاز عملنا.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

شركة أندرسن للإستشارات المالية عن الأوراق المالية

محمد عادل عبد الحليم
رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب



ANDERSEN

منهجية التقييم

حددنا القيمة وفقاً لمفهوم القيمة العادلة والتي تعرف كما يلي "القيمة التبادلية لأصل بين أطراف كل منهم لديه الرغبة في التبادل وعلى بيئة من الحقائق ويتعاملان بإرادة حرة" يستند هذا التقرير على ما تم إتاحته لنا من بيانات، واعتباراً من تاريخ إصدار هذا التقرير. لسنا مسئولين عن تحديته فيما يتعلق بأي أحداث تقع بعد ذلك التاريخ، ويخضع هذا التقرير للقيود والمحددات الواردة في المرفق (أ) بهذا التقرير.

الإستقلالية

تتمتع شركة أندرسن للإستشارات المالية عن الأوراق المالية بالاستقلالية التامة عن الجهة طالبة التقييم وأي أطراف مرتبطة بهما سواء شركات أو أشخاص.

إقرار المستشار المالي المستقل

نقر نحن شركة أندرسن للإستشارات المالية عن الأوراق المالية بأن:

- تم تحديد أساليب التقييم الملائمة في ضوء طبيعة وخصائص مجال أعمال الشركة وفي ضوء الهدف من التقييم آخذين في الإعتبار الإلتزام بالمعايير المصرية للتقييم المالي للمنشآت الصادرة في ١٨ / ١ / ٢٠١٧ والتي تشمل "معايير قواعد السلوك المهني" و"معايير متطلبات الكفاءة المهنية" و"معايير نطاق العمل" و"معايير تنفيذ عملية التقييم" و"معايير معقولية الافتراضات" و"معايير مناهج وأساليب التقييم المالي" و"معايير إعداد تقرير التقييم ومشمولاته .
- إن أتعبنا المهنية عن القيام بهذه المهمة لا تعتمد على نتيجة تقدير القيمة العادلة لسهم الشركة محل التقييم أو نتيجة إستخدام التقرير وبدون أية قيود وبدون السعي نحو الوصول الى قيمة محددة من قبل الجهة طالبة التقييم أو أي طرف آخر.



ملخص نتائج التقييم المطبقة لتقييم سهم شركة الإسكندرية للخدمات الطبية ("المركز الطبى الجديد-الإسكندرية") ش.م.م

تتعدد الأساليب التي يستخدمها الاستشاريون في مجال تقييم الأعمال، ولا يمكن الجزم بتفضيل أسلوب عن آخر إلا أن عملية اختيار مدخل التقييم ومن ثم الأسلوب المتبع ترتبط بشكل أساسي بعدد من المحاور الرئيسية التي يجب على المحلل أخذها في الاعتبار عند عملية اختيار مدخل وأسلوب التقييم، وتشمل هذه المحاور ما يلي:

- الغرض من التقييم وطبيعته.
- طبيعة نشاط المنشأة محل التقييم.
- موقف الربحية لدى المنشأة محل التقييم.
- مدى تحقق مبدأ الاستمرارية في المنشأة.
- مدى إمكانية تحقق الافتراضات المستقبلية.

لقد قامت شركة أندرسن للإستشارات المالية عن الأوراق المالية بالاستناد إلى ثلاثة طرق للتقييم، وفيما يلي عرض موجز لنطاق العمل الذي تم إتباعه ونتائج أعمال التقييم للشركة.

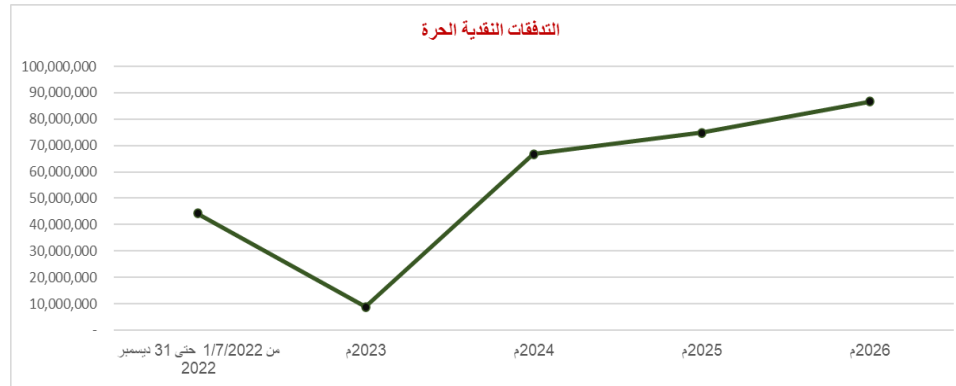
طريقة خصم صافي التدفقات النقدية المستقبلية Discounted Cash Flow

- تحليل مستوى الأداء المالي للشركة خلال الفترة ٢٠١٧ وحتى ٢٠٢٢/٦/٣٠.
- دراسة التقديرات المالية وفقاً للافتراضات الخاصة بالأداء المستقبلي للشركة في ضوء دراسة خطة الشركة المستقبلية و تحليل الأداء المالي التاريخي وتحليل بيانات السوق خلال فترة التقديرات المستقبلية ٢٠٢٢-٢٠٢٦.
- تقدير القيمة العادلة لسهم الشركة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ ("التاريخ المحدد للتقييم") بإتباع طريقة التدفقات النقدية المخصومة، وذلك عن طريق إعداد قائمة التدفقات النقدية الحرة - للتوصل إلى صافي التدفقات النقدية ذاتية التمويل للشركة - والتي يتم فيها إضافة أعباء الإهلاك والفوائد وضرائب الدخل على صافي الأرباح ويتم إضافة / خصم التدفقات الناشئة عن زيادة / نقص متطلبات رأس المال العامل وخصم النفقات الرأسمالية المقدره، ثم يتم خصم صافي التدفقات النقدية الحرة الناشئة باستخدام معدل خصم مناسب يتضمن تأثير معدل العائد الخالي من المخاطر ومخاطر السوق ويأخذ في الاعتبار الوزن الترجيحي النسبي لمصادر التمويل (من حقوق الملكية والقروض) وفقاً لمتوسط مؤشرات سوق النشاط، ثم بعد ذلك يتم طرح صافي الديون (Net Debt) كما في التاريخ المحدد للتقييم.



نتائج التقييم وفقاً لطريقة خصم صافي التدفقات النقدية المستقبلية Discounted Cash Flow

٢٠٢٦م	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م	٢٠٢٣م	من ٢٠٢٢/٧/١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	التدفقات النقدية الحرة FCFF
131,838,572 (28,279,583)	117,795,291 (25,245,330)	102,689,923 (21,814,080)	89,319,138 (18,629,272)	49,439,187 (10,286,869)	الأرباح قبل الضرائب والفوائد والإهلاكات (EBITDA) يخصم: الضرائب
(7,704,053)	(8,460,515)	(7,152,018)	(7,967,122)	10,166,968	يضاف/يخصم التغير في رأس المال العامل
(9,200,000)	(9,200,000)	(7,000,000)	(53,900,000)	(5,093,803)	يخصم الإفاقات الرأسمالية
86,654,936	74,889,446	66,723,826	8,822,744	44,225,483	التدفقات النقدية الحرة (FCFF)



معدل خصم التدفقات النقدية الحرة FCFF

البيان	القيمة
معدل العائد الخالي من المخاطر (RF)	17%
معامل المخاطر المنتظمة بيتا	0.35
علاوة مخاطر حقوق الملكية (ERP)	9.68%
علاوة مخاطر الحجم (Size premium)	0.86%
تكلفة حقوق الملكية	21.2%
معدل الضرائب	22.5%
تكلفة الديون	17%
تكلفة الديون بعد الضرائب	13.1%
الوزن النسبي لحقوق الملكية المستهدف	60%
الوزن النسبي للديون المستهدف	40%
نسبة الديون إلى حقوق الملكية	68%
معدل الخصم	13.57%

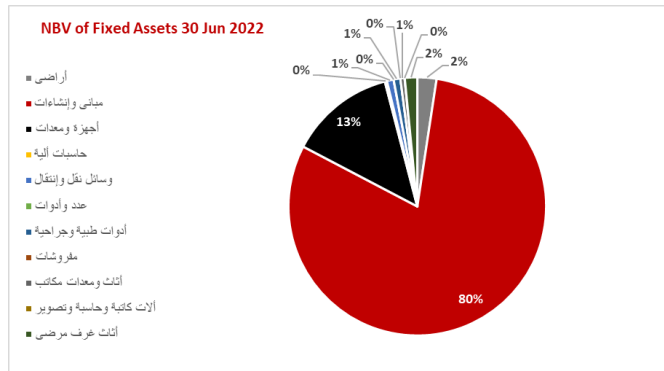
المصدر: تحليلات أندرسن، مصادر متعددة

بناءً على التحليلات السابقة، فإن القيمة الحالية لحقوق ملكية الشركة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ بعد خصم صافي الديون البالغ ٣١,٨٦٠,٣٥٧ جنيه مصري وإضافة القيمة السوقية للأرض الغير مستغلة والمقدرة بـ ١٣٠,٦٠٠,٠٠٠ هي ٧٢٧ مليون جنيه مصري، أي ما يعادل ٤٦,٧ جنيه للسهم.



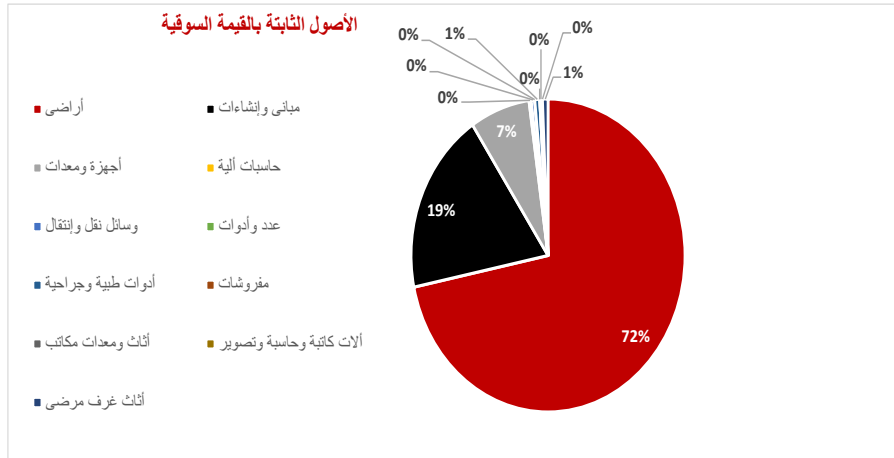
طريقة صافي القيمة الدفترية المعدلة Adjusted Book Value

- الحصول على دراسة تقييم فني في التاريخ المحدد للتقييم تهدف إلى تقدير القيمة الحالية للأصول الثابتة والأعمال التي تقتضي طبيعتها إخضاعها للتقييم الفني أخذاً في الاعتبار الحالة الفنية لتلك الأصول في ذلك التاريخ.
- القيام بدراسة تقييم مالي لأصول والتزامات الشركة (أخذاً في الاعتبار نتائج التقييم الفني الواردة بالفقرة أعلاه) طبقاً للمركز المالي في التاريخ المحدد للتقييم - والمدقق بواسطة مراقبي الحسابات - وإجراء التسويات اللازمة لعناصر الأصول والتزامات وفقاً لنتائج التقييم للوصول للقيم الدفترية المعدلة لأصول والتزامات الشركة في التاريخ المحدد للتقييم.
- إعداد قائمة بأصول والتزامات الشركة وفقاً للقيم الدفترية المعدلة في التاريخ المحدد للتقييم للوصول للقيمة الدفترية المعدلة لصافي أصول الشركة في ذلك التاريخ أخذاً في الاعتبار نتائج إعادة تقييم جميع عناصر الأصول والتزامات وفقاً للدراسات المشار لها في الفقرتين أعلاه، وفيما يلي تحليل لنتائج التقييم باستخدام طريقة القيمة الدفترية المعدلة:



البيان	التكلفة التاريخية 30 يونيو 2022	صافي القيمة الدفترية 30 يونيو 2022	التسويات	القيمة السوقية
أراضي	3,395,540	3,395,540	506,003,230	509,398,770
مباني وإنشاءات	133,695,625	113,226,558	21,257,192	134,483,750
أجهزة ومعدات	72,752,763	18,727,880	31,402,580	50,130,460
حاسبات آلية	2,238,906	371,459	1,600,341	1,971,800
وسائل نقل وانتقال	2,481,253	1,195,989	1,669,011	2,865,000
عدد وأدوات	109,091	57	63,243	63,300
أدوات طبية وجراحية	6,909,723	1,184,360	2,846,510	4,030,870
مفروشات	1,345,666	704	(704)	-
أثاث ومعدات مكاتب	3,170,555	748,307	1,522,693	2,271,000
آلات كتابة وحاسبة وتصوير	193,178	25,354	40,646	66,000
أثاث غرف مرضى	11,096,036	2,197,803	2,402,197	4,600,000
الإجمالي	237,388,336	141,074,011	568,806,939	709,880,950





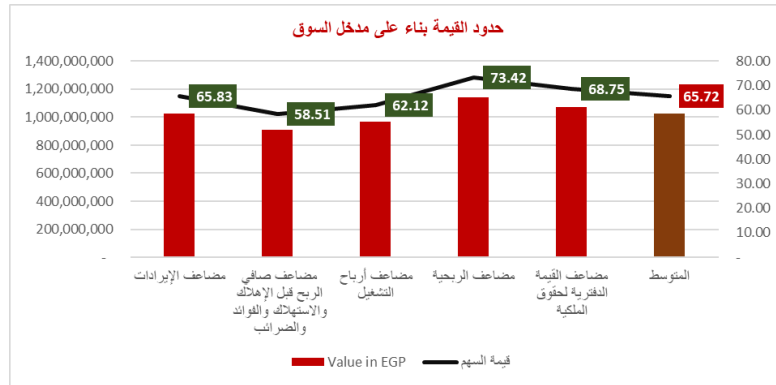
بناء على التحليلات السابقة، فإن القيمة الحالية لحقوق ملكية الشركة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ هي ٨١٥,٧ مليون جنيه مصري، أي ما يعادل ٥٢,٣٨ جنيه للسهم.

بنود الميزانية	صافي القيمة الدفترية 30 يونيو 2022	التسويات	القيمة السوقية
الأصول المتداولة			
نقدية وما في حكمها	63,080,904	-	63,080,904
مخزون	7,863,842	360,288	8,224,130
عملاء وأوراق قبض	93,668,141	-	93,668,141
مستحق من أطراف ذات علاقة	10,676,125	-	10,676,125
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	2,706,054	-	2,706,054
إجمالي الأصول المتداولة	177,995,066	360,288	178,355,354
الأصول الغير متداولة			
أصول ثابتة	141,074,011	568,806,939	709,880,950
إستثمار عقارى	11,701,875	-	11,701,875
إجمالي الأصول الغير متداولة	152,775,886	568,806,939	721,582,825
إجمالي الأصول	330,770,952	569,167,228	899,938,179
الإلتزامات المتداولة			
أقساط قروض تستحق خلال عام	2,217,409	-	2,217,409
موردون وأوراق دفع	30,911,776	-	30,911,776
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	22,042,125	-	22,042,125
إلتزامات ضرائب الدخل الجارية	4,400,307	-	4,400,307
مخصص مطالبات	19,950,000	-	19,950,000
إجمالي الإلتزامات المتداولة	79,521,617	-	79,521,617
الإلتزامات الغير متداولة			
إلتزامات ضريبية مؤجلة	4,652,831	-	4,652,831
إجمالي الإلتزامات الغير متداولة	4,652,831	-	4,652,831
مة الدفترية/القيمة الدفترية المعدلة	246,596,504	-	815,763,731



طريقة مدخل السوق Guideline Company Method

- مقارنة مضاعفات نشاط الشركة بالشركات المماثلة والمقيدة في سوق الأوراق المالية في تاريخ التقييم مثل مضاعف الربحية ومضاعف القيمة الدفترية أو مضاعف صافي الربح قبل الإهلاك والاستهلاك والفوائد والضرائب ومضاعف المبيعات
- تطبيق المضاعفات على نتائج الشركة المتوقعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.
- وفيما يلي تحليل لنتائج التقييم باستخدام طريقة مدخل السوق:



المضاعفات	نتيجة التقييم	عدد الأسهم	قيمة السهم
مضاعف الإيرادات	1,025,077,012	15,572,700	65.83
مضاعف صافي الربح قبل الإهلاك والاستهلاك والفوائد والضرائب	911,090,878	15,572,700	58.51
مضاعف أرباح التشغيل	967,364,434	15,572,700	62.12
مضاعف الربحية	1,143,395,428	15,572,700	73.42
مضاعف القيمة الدفترية لحقوق الملكية	1,070,630,884	15,572,700	68.75
المتوسط	1,023,511,727		65.72

المصدر: S&P Capital IQ, ANMC Financials, Andersen Analysis



بناء على التحليلات السابقة، فإن القيمة الحالية لحقوق ملكية الشركة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ هي ١.٠٢ مليار جنيه مصري، أي ما يعادل ٦٥.٧٢ جنيه للسهم.

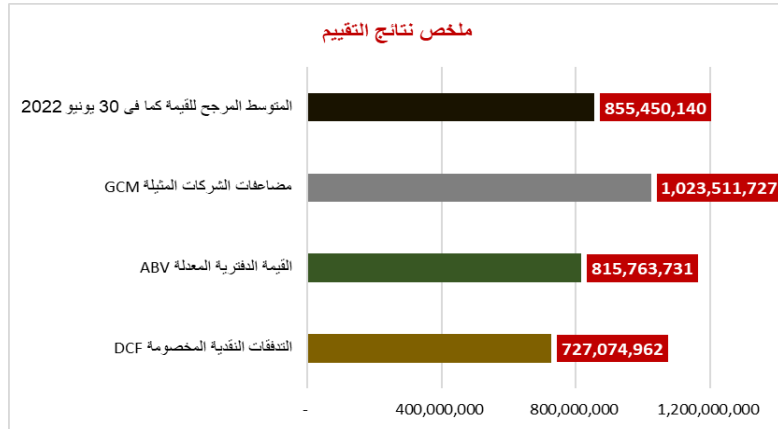


ملخص نتائج التقييم وتحديد السعر العادل لسهم الشركة

بناء على التحليلات السابقة لنتائج التقييم باستخدام أساليب التقييم التالية:

- مدخل الدخل باستخدام طريقة خصم صافي التدفقات النقدية المتوقعة DCF
- طريقة القيمة الدفترية المعدلة ABV
- مدخل السوق للشركات الشبيهة GCM

يوضح الجدول التالي والرسم البياني المقابل نتائج التقييم:



طرق التقييم	نتائج التقييم كما في 30 يونيو 2022	الوزن الترجيحي	المتوسط المرجح للقيمة
التدفقات النقدية المخصومة DCF	727,074,962	40%	290,829,985
القيمة الدفترية المعدلة ABV	815,763,731	40%	326,305,493
مضاعفات الشركات المثيلة GCM	1,023,511,727	20%	204,702,345
المتوسط المرجح للقيمة كما في 30 يونيو 2022	855,450,140		821,837,823
عدد الأسهم			15,572,700
المتوسط المرجح للقيمة العادل للسهم كما في 30 يونيو 2022			52.8

بناء على تحليل نتائج التقييم السابقة، فإن القيمة العادلة لحقوق ملكية الشركة كما في 30 يونيو 2022 هي ٨٥٥,٥ مليون جنيه مصري، أي ما يعادل ٥٢,٨ جنيه للسهم.



مرفق (أ) القيود والمحددات:

يخضع هذا التقرير إلى عدة محددات هامة ويتوقف على عدة قيود يمكن بيان كل منهما على النحو التالي:

١. اعتمدنا في المقام الأول خلال أعمال التقييم على معلومات وإيضاحات تتضمن البيانات والمعلومات المالية التاريخية والمستقبلية وحسابات الإدارة التي قدمتها إدارة الشركة وكذلك خطة العمل المستقبلية وتقارير التقييم الفني الخاص بالأصول الثابتة والتي تم تقييمها بواسطة خبير مئتم مستقل. لم نقم بأي إجراءات للتحقق بشكل مستقل عن دقة واتساق واكتمال هذه المعلومات وإيضاحات. لم يشمل عملنا على أي أعمال مراجعة أو فحص نافي للجهالة، وبالتالي ليس هناك أي تأكيدات عن أياً من البيانات المالية التاريخية الواردة في هذا التقرير.
٢. لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن الحقائق والبيانات الواردة في هذا التقرير غير صحيحة.
٣. لا نفترض أية مسؤولية عن المعلومات المقدمة من قبل الآخرين، بما في ذلك الإدارة، وهذه المعلومات يعتقد أنها يمكن الاعتماد عليها.
٤. إن تقديم توصيات التقييم عن الشركة محل الدراسة هي نتاج ممارستنا لأعمال التقييم الذي نعتقد أنه في مجال اختصاصنا بشكل دوري، ونعهد أنفسنا أن لدينا المعرفة والخبرة الكافية لتقديم الخدمة وتقتصر الخدمات المقدمة على هذه المعارف والخبرات، وهي لا تمثل خدمات مراجعة أو خدمات استشارية أو خدمات ضريبية.
٥. إن البيانات والمعلومات المالية التاريخية المستخدمة في أعمال التقييم تم الحصول عليها من القوائم المالية المدققة و/أو غير المدققة وهي مسؤولية إدارة الشركة. قد تتضمن البيانات المالية إفصاحاً قد يكون مطلوباً من قبل المبادئ المحاسبية المتعارف عليها. نحن لم نتحقق بشكل مستقل من دقة أو اكتمال البيانات المقدمة ولا نعبر عن رأي أو نقدم أي شكل من أشكال التأكيدات بشأن دقتها أو اكتمالها.
٦. يفترض تقريرنا أنه في التاريخ المحدد للتقييم، لا توجد لدى الشركة محل الدراسة أية قيود على ملكيتها لجميع الأصول التي جاءت في التقرير ما لم ينص على خلاف ذلك. يفترض أيضاً تقريرنا أنه في التاريخ المحدد للتقييم فإن الأصول المذكور ملكيتها للشركة تعتبر في حالة تشغيل جيدة وكافية للحفاظ على القدرة التشغيلية للشركة.

٧. لم تُجرى أية تحقيقات حول ملكية الشركة للأصول، وتضمن الشركة صلاحية الأصول محل الدراسة. إلى الحد الذي تتضمن فيه خدمات أندرسن أي تحليل للأصول والممتلكات أو المصالح التجارية للشركة فإن أندرسن لا تتحمل أية مسؤولية عن المسائل المتعلقة بالوصف القانوني أو أدلة الملكية حيث أن أندرسن قد افترضت الافتراضات التالية فيما يتعلق بملكية الشركة للأصول:

أ. الملكية جيدة والأصول قابلة للتسويق،

ب. لا توجد هناك أية رهونات على الأصول،

ت. هناك امتثال كامل لجميع الأنظمة والقوانين المحلية السارية (بما في ذلك ودون حصر، الاستخدام والبيئة وتحديد المناطق والقوانين المماثلة و/أو الأنظمة)، و

ث. يمكن الحصول على أو تجديد جميع التراخيص المطلوبة، شهادات الإشغال، موافقات السلطات التشريعية أو الإدارية لأي حكومة محلية أو وطنية أو موافقات الهيئات والمؤسسات الخاصة.

٨. يفترض تقريرنا أن الشركة تمتلك امتثالا تاما للقوانين واللوائح المحلية فيما يتعلق بالنشاط ما لم ينص عليها خلاف ذلك.

٩. لم نقم بأعمال فحص نافي للجهالة للتحقق من الوجود المادي للأصول المملوكة للشركة، وبالتالي لا نعلق على اكتمال وجود تلك الأصول المذكورة مادياً.

١٠. لا تتحمل شركة أندرسن وموظفيها بأي مطالبات، التزامات، تكاليف ونفقات متصلة بهذا الارتباط إذا كان أي من ممثلو إدارة الشركات أو إدارة العميل قد قدموا لنا معلومات وبيانات خاطئة.

١١. تعد مصادر المعلومات من القيود التي تحكم نطاق عملنا. تعتمد الافتراضات المستخدمة في تحليل التقييم لدينا على حكمنا، وذلك استناداً إلى المناقشات التي جرت مع، والمعلومات التي قدمتها إدارة الشركات.

١٢. تعد النقاط التالية من الاعتبارات الرئيسية التي يمكن أن تؤثر بشكل كبير على التقييم والاستنتاجات الواردة في هذا التقرير:

- توقف الشركة عن النشاط أو العمل في ظل الهيكل الحالي؛
- تغيير في إدارة الشركة،
- تغيير الأنظمة واللوائح القانونية والضريبية المعمول بها في جمهورية مصر العربية.
- تغيير البيئة التنافسية والاقتصادية لقطاعات التطوير العقاري والقطاع الفندقي بشكل خاص ، وفي الاقتصاد عموماً.