

اسطنبول ، أبو القاسم ، حجازي و فهمي

٣٧ ش ٢٠٠ دجلة المعادي، القاهرة، مصر

ص.ب: ٢٥٠ المعادي

تقرير عن نتائج اختبارات لأغراض خاصة

تليفون: +٢٠٢ ٢٥١٩٢٤٨٥

بريد الكتروني: info@uhy-egypt.com
www.uhy-egypt.com

السادة / شركة راية القابضة للاستثمارات المالية (شركة مساهمة مصرية)

بناء على طلب من شركة راية القابضة للاستثمارات المالية (ش.م.م) قمنا بأداء الاختبارات الواردة أدناه والمتصلة بالتحقق من القيمة العادلة لشركة أسطول للنقل البري الصادر من المستشار المالي شركة برايم كابيتال لترويج وتغطية الاكتتابات. وقد قمنا بمهمتنا طبقاً للمعيار المصري لمهام الخدمات ذات الصلة رقم (٤٤٠٠) الذي يسري علي مهام تنفيذ اجراءات متفق عليها.

هذه الاجراءات يمكن تلخيصها في اطلاعنا على تقرير تقييم شركة أسطول للنقل البري بتاريخ مايو ٢٠٢٦ والمعد من قبل شركة برايم كابيتال لترويج وتغطية الاكتتابات - سجل المستشارين الماليين بالهيئة العامة للرقابة المالية، للتحقق من القيمة العادلة للشركة المذكورة أعلاه.

وفيما يلي بيان بنتائج الاختبارات عالية:

تم الاطلاع على تقرير تقييم شركة أسطول للنقل البري بتاريخ مايو ٢٠٢٦ والمعد من قبل شركة برايم كابيتال لترويج وتغطية الاكتتابات - سجل المستشارين الماليين بالهيئة العامة للرقابة المالية ، للتحقق من القيمة العادلة للشركة المذكورة أعلاه ووجدناها كمايلي:

طريقة التدفقات النقدية المخصومة	طريقة مضاعف السوق	بالألف جنيه مصري
٦٧٣,٢٤٨	٥١٢,٥٣٥	القيمة العادلة لحقوق الملكية بالشركة وفقا لطريقة التقييم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٦٠٪	٤٠٪	الوزن النسبي لطرق التقييم
٦٠٨,٩٦٣		متوسط القيمة العادلة لحقوق الملكية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
١٠٪		خصم نظير السيولة
٥٤٨,٠٦٧		متوسط القيمة العادلة لحقوق الملكية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٨٦,٦٠١,٦٢٧		عدد الأسهم
٦,٣		القيمة العادلة للسهم
٧٧,٩٤١,٤٦٤		عدد أسهم شركة راية القابضة (٩٠٪)
٤٩١,٠٣١,٢٢٣		حصة شركة راية القابضة - جنيه مصري

بناءً علي الجدول السابق، فقد بلغت حصة شركة راية القابضة بشركة أسطول للنقل البري مبلغ ٤٩١,٠٣١,٢٢٣ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

وحيث أن الإجراءات الواردة أعلاه لا تمثل عملية مراجعة ولا فحص محدود تمت طبقاً لمعايير المراجعة المصرية أو المعايير المصرية لمهام الفحص المحدود ، ولذا لن نقوم بإصدار تقرير بأي تأكيد على هذه البيانات.

وقد أعد تقريرنا هذا من أجل تقديمه واعتماده من مجلس إدارة الشركة، وليس معداً للاستخدام لأي غرض آخر، وغير مسموح بتوزيعه علي أي أطراف أخرى، يرتبط هذا التقرير فقط بالحسابات والبنود المحددة أعلاه ولايمتد لأنه قوائم مالية مأخوذة ككل لشركة.

القاهرة في: ١٢ مايو ٢٠٢٦



زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

زميل جمعية الضرائب المصرية

س.م.م رقم (٥٩٤٧)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٧١)

المتحدون للمراجعة والضرائب

UHY - United



PRIME Capital

ملخص تقرير القيمة العادلة لشركة اسطول للنقل البري ش.م.م

في ضوء عرض الشراء المقدم للاستحواذ علي حصة شركة راية القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م

نطاق العمل

➤ قامت شركة برايم كابيتال لترويج وتغطية الاكتتابات بصفتها المستشار المالي المستقل بإعداد تقرير القيمة العادلة لشركة أسطول للنقل البري وذلك في ضوء تحديد القيمة العادلة لحصة شركة راية القابضة للاستثمارات المالية (ش.م.م) والبالغة حوالي 90% من رأسمال شركة أسطول للنقل البري (ش.م.م) .

➤ وقد تم اعداد التقييم وفقا للمعايير المصرية للتقييم المالي للمنشآت الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية مع الالتزام بقواعد السلوك المهني ومتطلبات الكفاءة المهنية والمعايير المنظمة لعمليات التقييم المالي.

➤ تم تقدير القيمة العادلة للشركة من خلال تطبيق عدد من منهجيات التقييم الملائمة لطبيعة نشاط الشركة وهيكل أعمالها، وذلك وفقاً للأساليب المالية المتعارف عليها.

مناهج وطرق التقييم المستخدمة

➤ منهج الدخل

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

يعتمد هذا المنهج على تقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للشركة وخصمها باستخدام معدل خصم مناسب يعكس طبيعة النشاط والمخاطر المرتبطة به.

وقد تم الاعتماد على التدفقات النقدية الحرة المتاحة للشركة بعد الأخذ في الاعتبار النفقات الرأسمالية والتشغيلية اللازمة لاستمرارية النشاط.

➤ منهج السوق

يعتمد هذا المنهج على مقارنة الشركة بمجموعة من الشركات المقارنة العاملة في أنشطة مشابهة، باستخدام مضاعفات التداول المتعارف عليها، بما يدعم الوصول إلى تقدير للقيمة العادلة في ضوء بيانات السوق.

التقييم



➤ يوضح الجدول المرفق قيمة حقوق الملكية لشركة اسطول للنقل البري في 31/12/2025

القيمة بالآلاف جنيه مصري	منهج الدخل – طريقه التدفقات النقدية المخصومة	منهج السوق
قيمه حقوق الملكية	673,248	512,535
الوزن النسبي	%60	%40
قيمه حقوق الملكية في 31/12/2025	608,963	
قيمه حقوق الملكية بعد خصم نظير سيولة في 31/12/2025	548,067	

ملخص نتائج التقييم

حصة شركة راية القابضة للاستثمارات المالية
والبالغة حوالي 90% من رأسمال شركة أسطول للنقل البري في
31/12/2025

491,031,223 جنيه مصري

- تم منح وزن نسبي قدره 60% لمنهج الدخل و 40% لمنهج السوق، وذلك لاعتماد منهج الدخل بصورة أكبر على الأداء التشغيلي والتوقعات المستقبلية للشركة.
- تم تطبيق خصم نظير سيولة بنسبة 10% على القيمة المستخلصة، وذلك في ضوء عدم قيد الشركة بالبورصة وما يرتبط بذلك من انخفاض مستوى السيولة وقابلية تداول الأسهم مقارنة بالشركات المقيدة.
- يرجى ملاحظة أن الأرقام الواردة في الملخص تم تقريبها إلى أقرب ألف، مما قد يترتب عليه وجود فروقات طفيفة في النتائج الناتجة عن ذلك.


محمد سليمان, CFA, CMA
العضو المنتدب
برايم كابيتال لترويج وتغطية الاكتتابات
سجل المستشارين الماليين بالهيئة العامة للرقابة المالية
رقم 38



➤ منهج الدخل

يوضح الجدول التالي قيمه حقوق الملكية بشركه اسطول للنقل البري طبقا لمنهج الدخل في 31/12/2025

القيمة بالآلاف جنية	قيمة حقوق المساهمين
974,293	قيمه الشركة في 31/12/2025 Enterprise value
(301,044)	صافي نقدية (الدين)
673,248	قيمه حقوق المساهمين في 31/12/2025

➤ منهج السوق

بلغت قيمه حقوق الملكية بشركه اسطول للنقل البري بطريقه منهج مضاعف السوق 512,535 الف جنية مصري في 31/12/2025

تم تطبيق خصم على مضاعف القطاع لمراعاة الاختلافات الجوهرية بين الشركة محل التقييم والشركات المقارنة من حيث الحجم والهيكل التمويلي وطبيعة النشاط ومخاطر التشغيل

استندت القيمة العادلة للشركة إلى عدد من المحددات الرئيسية، من أبرزها:

- الأداء المالي والتشغيلي التاريخي للشركة
- طبيعة وهيكل الأصول التشغيلية المستخدمة في النشاط
- قاعدة العملاء وطبيعة التعاقدات التشغيلية
- معدلات النمو المتوقعة للنشاط
- أوضاع قطاع النقل والخدمات اللوجستية في السوق المصري
- هيكل التمويل والسيولة
- المركز التشغيلي للشركة داخل القطاع
- كما تم الأخذ في الاعتبار الافتراضات المتعلقة بالظروف الاقتصادية والتشغيلية وأسعار التشغيل وقت إعداد التقرير.



نبذه عن الشركة

➤ معلومات رئيسية

البند	البيانات
النشاط الرئيسي	النقل والخدمات اللوجستية
المساهم الرئيسي	شركة راية القابضة للاستثمارات المالية
نسبة الحصة محل الدراسة	90%
طبيعة العملية	عرض شراء / تخارج محتمل



- تُعد شركة أسطول للنقل البري إحدى الشركات العاملة في قطاع النقل والخدمات اللوجستية في السوق المصري، حيث تتمثل أنشطتها الرئيسية في تقديم خدمات النقل المرتبطة بحركة البضائع والخدمات التشغيلية ذات الصلة.
- وتعتمد الشركة في نشاطها على منظومة تشغيلية تشمل الأصول والمعدات المستخدمة في تنفيذ عمليات النقل، بما يدعم قدرتها على تقديم خدماتها لقاعدة متنوعة من العملاء.
- ويشهد قطاع النقل والخدمات اللوجستية في السوق المصري تطورات تشغيلية مستمرة، مدفوعة بالنمو في الأنشطة الاقتصادية والتجارية وزيادة الاعتماد على خدمات النقل وسلاسل الإمداد.



الاستقلالية

- تعد شركة برايم كابيتال مستشاراً مالياً مستقلاً استقلالاً كاملاً عن الشركة محل التقييم والعميل والأشخاص المرتبطة بهم وأعضاء مجلس إدارتهم ومراقبي حساباتهم ولا تربطنا بهم أي مصالح شخصية أو مشتركة.

اقرارات المستشار المالي المستقل

- عملية التقييم ونتائجها قد تمت بالالتزام بالمعايير المصرية للتقييم المالي للمنشآت الصادر بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم 1 لسنة 2017 والقوانين والقواعد القانونية السارية.
- أتعاب شركة برايم كابيتال نظير إعداد هذه الدراسة لا تعتمد على قيمة التقييم أو نتيجة استخدامه.
- التحليل والنتائج لا يقيد بها سوي القيود الواردة بالتقرير.
- عدم اشتراك أشخاص خارجين بأي جزء من عملية التقييم.



اخلاء المسؤولية

- البيانات والمعلومات المالية التاريخية المقدمة من العميل تعتبر مسؤولية إدارة الشركة ومراقب حساباتها، لذلك لم نقوم بإجراء أي مراجعة للتحقق من صحة هذه البيانات.
- فيما عدا الخطأ والسهو، فقد قام فريق العمل ببذل أقصى الجهد في مراجعة كافة البيانات والمعلومات الواردة بالتقرير وأي خطأ أو سهو إملائياً كان أو حسابياً لا يُبطل الغرض من التقرير ولا يؤثر على نتائج الدراسة دون الرجوع المسبق لشركة برايم كابيتال.
- لا يستخدم التقرير إلا في الغرض المعد من أجله.
- وتجدر الإشارة إلى أنه تم بذل عناية الرجل الحريص للتحقق من معقولية الافتراضات التي بنيت عليها التقديرات المستقبلية.
- التقييم والفرضيات التي بني عليها قد تتغير بعد إعداد التقرير في ضوء تغير ظروف الشركة أو السوق أو التشريعات المنظمة.
- البيانات والمعلومات التي تم استخدامها في التقييم وتم الاستناد إليها في إعداد تقرير التقييم – فيما عدا التحفظات الواردة بشأن بعضها – كافية للوصول للتقييم في تاريخ إعداده.



محددات واشترطات عامة

- تم تحديد القيمة العادلة لشركة اسطول للنقل البري وفقاً للقوائم المالية كما في 31/12/2025
- تم الاعتماد على القوائم المالية المدققة والمعتمدة عن الفترة التاريخية من عام 2021 حتى عام 2025 ولم تقم شركة برايم كابيتال بمراجعة أو التأكد من دقة البيانات التاريخية، وعليه فقد تم اعداد تقرير تحديد القيمة العادلة للشركة طبقاً للبيانات المقدمة من خلال الشركة والمتمثلة في القوائم المالية المدققة والبيانات التحليلية للشركة.
- تم إعداد هذا التقرير على أساس حصري لشركة راية القابضة ولا تتحمل برايم كابيتال لترويج وتغطية الاكتتابات، والكيانات ذات الصلة، والمديرين والموظفين والوكلاء أية مسؤولية عن أي خسارة أو ضرر ينشأ نتيجة الاعتماد على التقرير دون الرجوع الى شركة برايم كابيتال.
- لا تتحمل شركة برايم كابيتال أي مسؤولية عن دقة أو صحة البيانات الواردة من العميل أو الشركة والمستخدم في هذه الدراسة، وبناءً على فحصنا للأدلة المؤيدة للافتراضات، لم ينم إلى علمنا ما يدعو للاعتقاد بأن تلك الافتراضات لا توفر أساساً معقولاً للتنبؤات بخلاف ما ذكر. ولا تتحمل شركة برايم كابيتال أو مجلس إدارتها أو أي من مديريها أو موظفيها أية مسؤولية (بصورة مباشرة أو غير مباشرة) تجاه العميل أو أي من مساهميه أو أي طرف آخر يتعلق بهذا التقرير، حيث ينحصر دورنا في إبداء رأي استشاري محايد نحو القيمة العادلة للشركة محل التقييم.
- تم إعداد الخطة المستقبلية للشركة بواسطة الشركة محل التقييم باستخدام مجموعة من الافتراضات تتضمن توقعات نظرية عن أحداث مستقبلية، كما نود أن نشير أن الأحداث المستقبلية ليس بالضرورة أن تحدث كما هو متوقع، لذا فنحن لا نضمن تحقيق هذه الافتراضات والنتائج التي بنيت عليها والتي أعدت على أساسها البيانات المالية المستقبلية ولا على مدى تقارب النتائج النهائية التي سوف تتحقق مستقبلاً مع هذه البيانات المالية المستقبلية.
- إن مختلف التقديرات للقيمة العادلة للشركة المستخدمة في هذا التقرير تنطبق على هذا التقييم فقط ولا يجوز استخدامها خارج السياق المقدم في هذا التقرير، وعليه فإن نتائج التقييم الموضحة في هذا التقرير صالحة للغرض المعدة من أجله "تحديد القيمة العادلة لحصة شركة راية القابضة للاستثمارات المالية (ش.م.م) والبالغة حوالي 90% من رأسمال شركة أسطول للنقل البري (ش.م.م) شركه غير مقيدة، وذلك في ضوء عرض الشراء المقدم من إحدى الشركات للاستحواذ على الحصة المشار إليها من التقييم"، ويفترض هذا التقييم أن الشركة محل التقييم ستواصل العمل كمنشأة مستمرة في ظل الوقائع والظروف القائمة في تاريخ صدور هذا التقرير، والمستشار المالي المستقل ليس ملزماً بتحديث هذا التقرير ليشمل الأحداث اللاحقة لتاريخ هذا صدور التقرير.
- يفترض المستشار المالي (برايم كابيتال) قيام الشركة محل التقييم بالامتثال الكامل لجميع القوانين والقواعد المعمول بها ما لم يذكر خلاف ذلك في سياق هذا التقرير. وتخلي شركة برايم كابيتال مسؤوليتها عن أي أضرار قد تنتج عن استخدام هذا التقرير أو المعلومات المتعلقة به لمتلقيه أو أي من الكيانات التابعة له أو ممثليه. ويجب على متلقي هذا التقرير ألا يأخذ محتوياته بمثابة نصيحة استثمارية أو قانونية أو ضريبية. وكل متلقي لهذا التقرير عليه الرجوع إلى مستشاريه فيما يخص الأمور والأمر الأخرى المتعلقة بالتقرير.

